

# Uitbreiding autobedrijf Baan Twente te Zuna

*Definitief*

**Opdrachtgever:**

Baan Beheer BV  
Oude Morsweg 34  
7466 BS ZUNA  
T 0548 51 30 70  
E [baanzuna@planet.nl](mailto:baanzuna@planet.nl)

**Opdrachtnemer:**

Eelerwoude BV  
Mossendamsdwarsweg 3  
7472 DB GOOR  
Postbus 53, 7470 AB GOOR  
T (0547) 26 35 15  
F (0547) 26 37 77  
E [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)  
[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

Project nr. 3177

| <b>Opgesteld door</b>           | <b>Gecontroleerd</b> | <b>Datum</b> |
|---------------------------------|----------------------|--------------|
| Olaf Slakhorst<br>Andrea Freund | Erwin Stevens        | 30 juni 2009 |

## INHOUDSOPGAVE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INLEIDING .....</b>                                   | <b>2</b>  |
| 1.1 Aanleiding .....  | 2         |
| 1.2 Omgeving .....  | 2         |
| <b>2. BEDRIJFSPROFIEL.....</b>                              | <b>4</b>  |
| 2.1 Historie .....  | 4         |
| 2.2 Toekomstperspectief .....                               | 4         |
| 2.3 Uitbreidingswens.....                                   | 4         |
| <b>3. PLANOLOGISCH KADER.....</b>                           | <b>5</b>  |
| 3.1 Vigerende bestemming .....                              | 5         |
| 3.2 Voorontwerp bestemmingsplan buitengebied .....          | 5         |
| 3.3 Provinciaal beleid.....                                 | 5         |
| <b>4. INVESTEREN IN RUIMTELIJKE KWALITEIT .....</b>         | <b>7</b>  |
| 4.1 Investeren in ruimtelijke kwaliteit .....               | 7         |
| 4.2 Provinciaal natuurbeleid .....                          | 7         |
| 4.3 Gemeentelijk landschapsbeleid .....                     | 7         |
| 4.4 Concrete maatregelen voor landschapsversterking.....    | 8         |
| 4.5 Landschappelijke inpassing uitbreiding werkplaats ..... | 10        |
| <b>5. ONDERZOEKSKADER .....</b>                             | <b>12</b> |
| 5.1 Archeologie.....  | 12        |
| 5.2 Natuurwetgeving .....                                   | 12        |
| 5.3 Geluid .....  | 12        |
| 5.4 Luchtkwaliteit .....                                    | 12        |
| 5.5 Water.....  | 12        |
| 5.6 Infrastructuur.....                                     | 12        |
| 5.7 Geurhinder.....   | 13        |
| <b>6. CONCLUSIE.....</b>                                    | <b>14</b> |
| 6.1 Motivatie uitbreiding Baan Twente te Zuna .....         | 14        |

### BIJLAGEN

- Bijlage 1: Voorschriften voorontwerp bestemmingsplan
- Bijlage 2: Voorstel uitbreiding werkplaats en landschappelijke aankleding (kaart nr. 1)
- Bijlage 3: Inrichtingsschets, Maatregelen voor de landschappelijke versterking (kaart nr. 2)
- Bijlage 4: Afweging vorm en functie

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Het autobedrijf Baan bevindt zich aan de Provinciale weg Zuna 2 in het buitengebied van Wierden. Het bedrijf is echter direct grenzend aan het industrieterrein de Mors te Rijssen. In het huidige bestemmingsplan heeft het bedrijf de bestemming 'bedrijf' dat niet agrarisch aanverwant is. Deze bestemming levert de nodige beperkingen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.

Autobedrijf Baan heeft mede hierom in het verleden verzocht om een gemeentegrenswijziging, dit met als doel niet alleen feitelijk maar ook bestemmingsplantechnisch onderdeel uit te gaan maken van het aangrenzend bedrijventerrein. Dit verzoek is niet gehonoreerd.

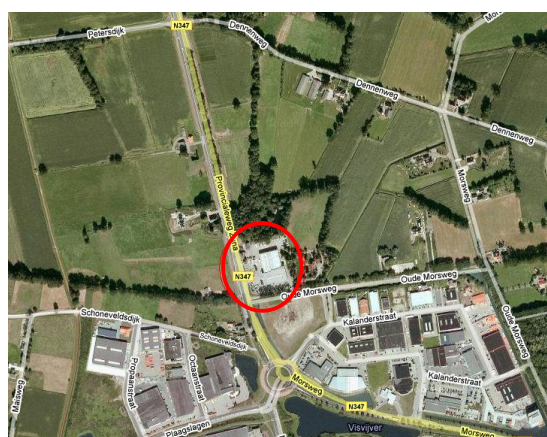
Het autobedrijf Baan te Zuna maakt deel uit van het bedrijf Baan Twente BV. De gronden zijn in het bezit van Baan Beheer BV. Baan Twente BV heeft recentelijk besloten de vestiging in Almelo te sluiten. De activiteiten van de vestiging Almelo worden gesplitst over de locaties Rijssen en Hengelo waar inmiddels de uitbreiding van start is gegaan.

De vestiging in Zuna heeft door bovenstaande ontwikkeling een uitbreidingsbehoefte van in totaal 1320 m<sup>2</sup>. Deze uitbreiding dient voor het huisvesten van een werkplaats voor bedrijfswagens en een uitbreiding van het magazijn.

Volgens het vigerende en het voorontwerpbestemmingsplan is een uitbreiding van het bedrijf niet toegestaan. Baan Beheer BV heeft Eelerwoude verzocht te onderbouwen waarom de uitbreiding planologisch en ruimtelijke verantwoord is.



Voor aanzicht huidige situatie



Ligging van het bedrijf

### 1.2 Omgeving

Het autobedrijf ligt direct aan de provinciale weg Rijssen – Nijverdal (N347) op de grens van de gemeenten Wierden en Rijssen. Ten zuiden van het perceel ligt het industrieterrein de Mors. Aan de noord en oostkant van het terrein bevindt zich een kleinschalig agrarisch gebied met diverse houtwallen en afwisselend agrarische bedrijven en burgerwoningen. Aan de westkant van de N347 is een groot open heideontginning gebied gelegen.

Ten zuiden van het bedrijf ligt het industrieterrein van Rijssen de Mors waar nog één groot kavel voor ontwikkeling van een bedrijfsgebouw aanwezig is. Dit terrein is in eigendom van Baan Beheer BV.

In de zoektocht naar ruimte voor uitbreiding is deze locatie ook overwogen. Het is echter voor Baan Twente BV als huurder te duur om dit grote terrein in zijn geheel in gebruik te nemen. Mede gelet op de oppervlakte van dit terrein in relatie met de gewenste uitbreiding is het niet efficiënt in het kader van zuinig ruimtegebruik. Daarnaast is het niet efficiënt om alleen de werkplaats voor bedrijfswagens op een apart terrein op een dergelijke afstand te situeren. De loopafstanden zijn dan te groot en er moeten extra kosten worden gemaakt voor de aanleg

van een aparte receptie, een apart magazijn etc...

Daarnaast is voor Baan Beheer BV als verhuurder niet aantrekkelijk om op dit terrein met een relatief kleine werkplaats voor bedrijfswagens te verhuren, terwijl de mogelijkheid aanwezig is om een beeldbepalend, volumineus en hoog pand te realiseren voor diverse bedrijfsdoeleinden.

## 2. BEDRIJFSPROFIEL

### 2.1 Historie

In 1969 kocht Jan Baan het toenmalige "Kolkje", een café met woonhuis en circa 25.000 m<sup>2</sup> grond. In 1972 werd de eerste bedrijfsruimte gebouwd (circa 320 m<sup>2</sup>) die in 1974 werd uitgebreid met 320 m<sup>2</sup>. In 1978 werd een showroom gebouwd van 400 m<sup>2</sup>.

Vanaf het begin heeft men zich geconcentreerd op de verkoop van Mercedes-Benz personenauto's. Hiermee was het bedrijf erg succesvol en in 1981 werd Jan Baan door Mercedes-Benz Nederland benaderd om officieel rayonvertegenwoordiger voor personenauto's te worden. Het rayon omvat in grote lijnen de volgende plaatsen: Wierden, Rijssen, Holten, Nijverdal en Hellendoorn.

In 1987 werd een nieuwe werkplaats met magazijn en een shadeafdeling in gebruik genomen, totaal circa 1500 m<sup>2</sup>. Vervolgens werd in 1990 als neventak een eigen leasemaatschappij opgericht. In 1993 werd een nieuwe showroom in Rijssen gebouwd van ongeveer 1050 m<sup>2</sup> met 150 m<sup>2</sup> kantoren op de verdieping.

Inmiddels beschikt Baan Twente BV over vestigingen in Almelo, Oldenzaal, Hengelo, Enschede en Rijssen. Baan Twente BV is in de loop der jaren uitgegroeid tot een bedrijf met een omzet van € 75 - € 80 miljoen per jaar en 130 medewerk(st)ers in dienst.

### 2.2 Toekomstperspectief

De vestiging in Zuna is van oorsprong een personenwagenbedrijf en nog steeds niet voldoende geschikt voor de service en reparatie van bedrijfswagens. De verkoop van deze bedrijfswagens is de laatste jaren enorm gegroeid. De wijde omgeving van de vestiging in Zuna heeft veel potentieel. Op het naastliggende industrieterrein van Rijssen en het groeiende industrieterrein van Nijverdal en Hellendoorn zijn dan ook veel klanten van Baan Twente gehuisvest.

De oude vestiging van Baan Twente in Almelo voert al jaren een tanend bestaan. Het pand is oud en niet meer up to date. Het ligt op een verouderd industrieterrein in het noorden van Almelo. Er is overwogen deze vestiging in Almelo te renoveren. Er zijn een paar jaar geleden plannen ontwikkeld om hier ook een moderne vestiging van te maken. De kosten die hier mee gepaard gingen waren echter van dien aard dat het onverantwoord was deze investering te doen, mede gelet op de economische ontwikkeling die gaande was.

Baan Twente heeft dan ook de beslissing genomen om de vestiging in Almelo te sluiten en de activiteiten van deze vestiging te verdelen over de vestigingen in Zuna en Hengelo. In Hengelo is inmiddels gestart met de uitbreiding.

De ontsluiting van het gebied door de verdere aanleg van de A 35 heeft hierbij ook een rol gespeeld. Hierdoor zijn de reistijden verkort

### 2.3 Uitbreidingswens

Baan Twente BV wil haar bedrijf concentreren in de vestigingen in Hengelo en Zuna. Daarvoor is het (naast de reeds gestarte uitbreiding in Hengelo) noodzakelijk dat bij de vestiging in Zuna een uitbreiding van ongeveer 1320 m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd.

Door het uitbreiden van de vestiging in Zuna stijgt het aantal arbeidsplaatsen op die vestiging met circa 15 personen.

Door de hierboven genoemde concentratie van de verschillende vestigingen worden besparingen gerealiseerd van € 350.000 tot € 450.000 per jaar. Deze besparingen zijn gelet op het huidige economische klimaat noodzakelijk om het voortbestaan van Baan Twente BV te waarborgen.

De omvang en locatie van de uitbreiding is een zorgvuldige afweging tussen functie en vorm geweest. In bijlage vier is deze afweging weergegeven.

### 3. PLANOLOGISCH KADER

#### 3.1 Vigerende bestemming

Het bedrijf is in de huidige situatie bestemd als 'bedrijf'. Het bebouwd oppervlakte beslaat 2858m<sup>2</sup>. Deze bebouwing is als volgt opgebouwd:

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Showroom       | 2457 m <sup>2</sup>       |
| Woning 1       | 121 m <sup>2</sup>        |
| Bijgebouw 1    | 56 m <sup>2</sup>         |
| Bijgebouw 2    | 44 m <sup>2</sup> *       |
| Woning 2       | 151 m <sup>2</sup> *      |
| Bijgebouw 2    | 90 m <sup>2</sup> *       |
| <b>Totaal:</b> | <b>2919 m<sup>2</sup></b> |

\* Bouwvergunning verleent, nog niet gebouwd

Het huidige bestemmingsplan biedt geen uitbreidingsruimte.

#### 3.2 Voorontwerp bestemmingsplan buitengebied

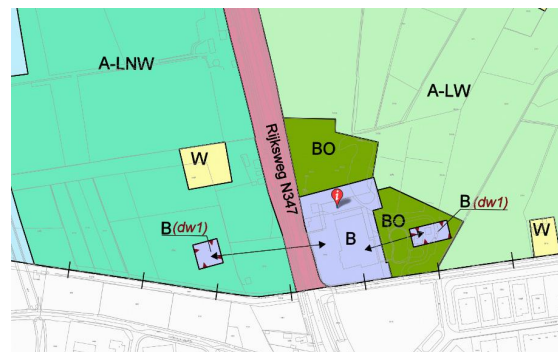
In het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan buitengebied, wordt per ontheffing, voor de duur van het bestemmingsplan (10 jaar), ruimte geboden voor een eenmalige uitbreiding van 15%. Deze uitbreidingsruimte wordt toegekend indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid):

Dit komt overeen met een extra bouwmogelijkheid van 438 m<sup>2</sup> op basis van bestaande bebouwing inclusief afgegeven vergunningen van 2919 m<sup>2</sup>.

De gemeente heeft in het voorontwerp buitengebied echter gebruik gemaakt van de omvang van louter bestaande bebouwing 2633 m<sup>2</sup>. Dit resulteert in de volgende bouwmogelijkheden:

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Bestaande bebouwing           | 2.633 m <sup>2</sup> |
| Toegestaan (15% vrijstelling) | 3.028 m <sup>2</sup> |



Uitsnede voorontwerpbestemmingsplan buitengebied

De bouwmogelijkheid op basis van het voorontwerpbestemmingsplan komt daarmee uit 395 m<sup>2</sup>.

#### 3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is in een overgangsfase tussen het Streekplan 2010 en de nieuwe omgevingsvisie. In dit plan wordt deels uitgegaan van de ontwerp-omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Deze visie zal naar verwachting op korte termijn rechtskracht krijgen. Daarnaast biedt het nieuwe beleid (extra) mogelijkheden voor uitbreiding van bedrijvigheid in het buitengebied.

##### *Uitbreidingsruimte niet-agrarische bedrijven in het buitengebied*

Uit het provinciaal beleid (handreiking beoordeling ruimtelijke plannen) volgt dat niet functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven eenmalig met 25 % mogen uitbreiden. Dit komt overeen met 730 m<sup>2</sup>.

De uitbreiding wordt alleen gehonoreerd indien de noodzaak is aangetoond, de ontwikkeling landschappelijk ingepast is en

voldoende aandacht is besteed aan milieuaspecten en ontsluiting.

*Kwaliteitsimpuls groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak*

De provincie heeft in haar ontwerp-omgevingsvisie nieuw beleid ontwikkeld om ontwikkelingen in de groene omgeving samen te laten gaan met een impuls in kwaliteit.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Ruimte wordt geboden aan sociaaleconomische ontwikkeling, als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de gebiedskenmerken catalogus wordt uitgevoerd.
- Aan de geboden ontwikkelruimte worden voorwaarden gesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling.
- Bij nieuwe en relatief grootschalige ontwikkelingen wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. Op deze manier voorkomen/compenseren we aantasting van omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijke kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Deze investering kan in de vorm van een 'Ruimtelijke Kwaliteits Plan' een alternatieve invulling zijn voor de richtinggevende voorwaarden. De hoogte van een redelijke private investering brengen we in verband met de toenamen van de grondwaarde.

**Concluderend**

Toepassing van het gemeentelijke en provinciaal beleid biedt uitbreidingsruimte van respectievelijk 15 % of 25 %. Deze uitbreidingsruimte wordt alleen gehonoreerd indien het plan landschappelijk wordt ingepast.

Het nieuwe provinciale beleid voor een "ontwikkelingsgerichte aanpak kwaliteitsimpuls groene omgeving" biedt potentieel meer uitbreidingsmogelijkheden. Belangrijkste voorwaarde van dit beleid is investeren in de omgevingskwaliteit naast investering in de ontwikkeling zelf.

Daarnaast spelen bij de beoordeling voor de geschiktheid van het bedrijf de volgende aspecten ook een rol:

- Het bedrijf is direct, goed en veilig ontsloten op de N347.
- Het bedrijf grenst direct aan een groot industrieterrein.
- De uitbreiding wordt binnen het bestaande bestemmingsvlak gerealiseerd.

## 4. INVESTEREN IN RUIMTELIJKE KWALITEIT

### 4.1 Investeren in ruimtelijke kwaliteit

Zowel het gemeentelijk als het provinciaal generiek beleid bieden onvoldoende ruimte om de gewenste 1320 m<sup>2</sup> extra bebouwd oppervlakte te kunnen realiseren.

Het ontwikkelingsgerichte kader van de provincie biedt deze ruimte in principe wel, onder voorwaarde dat tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling zelf en bij relatief grootschalige projecten ook in de omgevingskwaliteit.

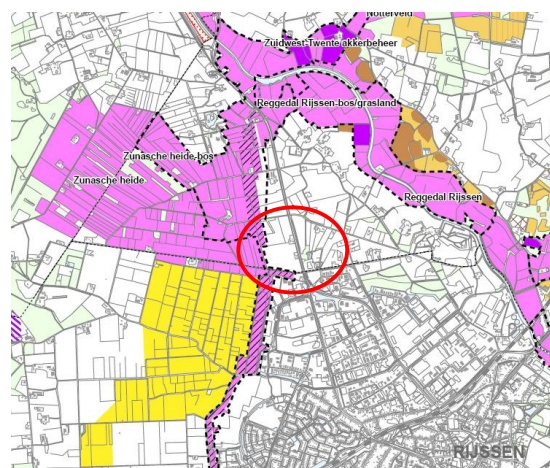
Het feit dat de initiatiefnemer gronden in eigendom heeft biedt kansen om de omgevingskwaliteit te verhogen en daarmee extra bebouwingsruimte te creëren. Bij de bepaling welke kwaliteiten verhoogd kunnen worden sluiten wij aan bij het gemeentelijke en provinciaal beleid ten aanzien van natuur en landschap voor het plangebied en de directe omgeving.

### 4.2 Provinciaal natuurbeleid

#### *Ecologische verbindingzone*

In de directe nabijheid van het plangebied, deels overlappend met eigendommen van Baan bv., is een robuuste ecologische verbindingzone (REVZ) begrensd. Inrichting van deze percelen van Baan Twente BV conform de wensen van de provincie draagt bij tot realisatie van de verbindingzone.

Als natuurdoeltype voor deze verbinding geldt het model Winde.



*Uitsnede Natuurgebiedsplan 2008  
(Zwarte stippellijn = REVZ/ rode cirkel = locatie Baan)*

### 4.3 Gemeentelijk landschapsbeleid

Als gemeentelijk beleid geldt dat uitbreidingen landschappelijk dienen te worden ingepast. Verwezen wordt in dat geval naar het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) Wierden.

Het LOP Wierden heeft als doel de landschappelijke kwaliteiten van Wierden te behouden en te versterken.

Onderdeel van deze benadering is een ontwikkelingsgerichte aanpak:  
*Ruimte bieden aan (nieuwe) ontwikkelingen in het gebied, zodanig dat deze ontwikkelingen de motor vormen voor landschapsversterking en herstel (economische vitaliteit).*

Het plangebied valt binnen deelgebied 7: Notter Zuna. De kwaliteiten van dit gebied zijn hierin als volgt benoemd:

- Relatie Reggedalontwikkelings met geschiedenis van de buurtschappen.
- Steilranden op overgang naar beekdal.
- Kleinschaligheid en variatie door afwisseling van microreliëf (steilranden), kampen, weiden en landschapselementen als houtwallen, singels en erfplantingen



De gronden aan de westzijde van de N347 bevinden zich in deelgebied 8: de Zunasche Heide.

Dit gebied heeft de volgende kwaliteiten:

- Er treedt kwel op die uittreedt en op de stuwwal Holten-Nijverdal is geïnfiltreerd.
- Het gebied bevat hoge natuurwaarden.
- Het gebied is een schakel tussen het Reggedal en Sallandse heuvelrug.

De eigendommen grenzen verder aan de cultuurhistorische zeer waardevolle Zunasche Wal. Deze wal markeert de oude markegrens en landweer.

#### 4.4 Concrete maatregelen voor landschapsversterking

Een groot deel van de omliggende en aangrenzende percelen, kunnen gebruikt worden voor de versterking van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Het voorstel is om een verhoging van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit te realiseren door het nemen van vier typen maatregelen:

1. Benutten aanwezige laagten in het gebied voor het realiseren van natte natuur.
2. Versterken van landschappelijke waarden door het terugbrengen van voormalige beplantingsstructuren.
3. Toepassen van extensief beheer op de huidige graslanden ter verhoging van de natuurwaarden.
4. Vervangen van ontsierende perceelsafscheidings door meer natuurlijker en in het landschap passende hekwerken.

Per maatregel volgt hieronder een korte toelichting. De concrete ligging en afmetingen bij de daadwerkelijke inrichting bepaald. (In bijlage 3 bevindt zich de inrichtingsschets met daarop de beoogde locaties voor de landschappelijke versterking.)

##### Realiseren van natte natuur

Aan de westzijde van de provinciale weg N347 zijn drie percelen beschikbaar waar een meer natuurlijke inrichting mogelijk is. Op het grootste perceel zal een nieuwe bedrijfswoning worden gerealiseerd. Bij het ontwerp van de buitenruimte zal ook de realisatie van natte natuurlijke elementen een plaats krijgen. Het gebied bevat enkele laagten, die van nature aanwezig zijn. Deze laagten kunnen hier nog iets verdiept worden om natte natuur te realiseren.

De overige twee percelen aan de westzijde grenzen direct aan de robuuste ecologische verbindingzone van de EHS, één perceel maakt er zelfs onderdeel van uit. Voor deze percelen wordt dan ook een natuurlijke inrichting met extensief beheer voorgesteld. Dit betekent een duidelijke meerwaarde betekenen voor het gebied en de realisatie

van de natuurdoelstellingen van de Provincie Overijssel zoals beschreven in het natuurgebiedsplan Overijssel.



*Perceel westelijk van de N347 ten noorden van de Zunasche wal*



*Sfeerbeeld natte natuur in de laagten*

Aan de noordkant heeft licht een smal lager gelegen perceel, dat noordelijk grenst aan de Dennenweg. Het voorstel is in de zuidelijke hoek van het perceel een poel aan te leggen. Omdat, in tegenstelling tot de reeds aanwezige kolk, deze poel wel periodiek droog valt is deze geschikt voor amfibieën. De ecologische mogelijkheden van het gebied worden hiermee dan ook verbeterd.



*Voorbeeld amfibieënpoel*

### Terugbrengen beplantingen

Aan de oostzijde van de provinciale weg bevindt zich een cluster van enkele oude kampen (eenmansakkers). Twee van deze akkers zijn in bezit van de heer Baan. Het kenmerkende reliëf en de bolle ligging van de akkers is nog steeds goed herkenbaar en beleefbaar

De akker ten noorden van de huidige bedrijfswoning is al recent opnieuw omzoomd met inheems bosplantsoen.



*Uitsnede historische kaart omstreeks 1900 met daarop herkenbaar de oude akkers en randbeplantingen*

Het voorstel is om langs de akker die aan de N347 ligt de voormalige randbeplanting in de vorm van een bomenrij van eik te herstellen. In het verleden werd deze akker begrensd door de nog aanwezige houtwal die tegenwoordig tussen de weg en het fietspad ligt. Door de aanleg van een bomenrij blijft de akker beleefbaar vanaf het fietspad maar krijgt een duidelijke randbeplanting terug. Hierdoor wordt een belangrijk landschappelijk kenmerk in ere hersteld.

Verder wordt voorgesteld een transparante bomenrij aan te leggen langs het smalle perceel om de verkavelingsrichting te accentueren.



*Sfeerbeeld transparante bomenrij*

### **Toepassen extensief beheer**

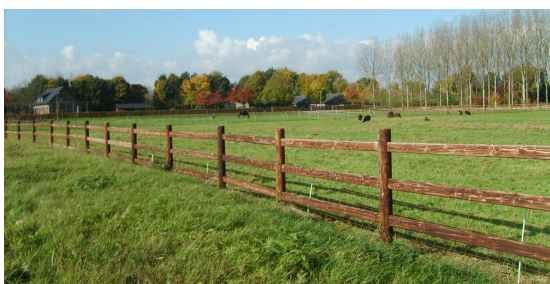
Om de natuurlijke waarde van de twee huidige weilanden (voormalige akker langs het fietspad en het smalle laaggelegen perceel) te verhogen zal op deze percelen in de toekomst extensief beheer worden toegepast.

### **Overige maatregelen**

Langs het weiland aan de provinciale weg staat momenteel een hoog ijzeren hekwerk dat qua vormgeving niet aansluit bij het landschappelijke karakter van het gebied. De heer Baan wenst dit ontsierende hekwerk te vervangen door een houten hekwerk dat beter in het landschap past.



*Huidig hekwerk langs het weiland*



*Sfeerbeeld houten hekwerk*

## **4.5 Landschappelijke inpassing uitbreiding werkplaats**

De gewenste uitbreiding van de werkplaats op het erf van het bedrijf geeft aanleiding om deze uitbreiding landschappelijk aan te kleden. De noordelijke rand van het perceel en de overgang naar de naastgelegen akker aan de oostkant zijn reeds ingeplant met bosplantsoen. Deze zijden zijn daarom besloten en is hier een uitbreiding niet zichtbaar.

De opgave is de uitbreiding van het pand aan de zijde van de provinciale weg in te passen. Van de provinciale weg heeft men zicht op de bedrijfsgebouwen, vooral het wegverkeer dat in noordelijke richting het bedrijf passeert. In zuidelijke richting belemmert het aanwezige bos enigszins het zicht op de uitbreiding.

### **Inrichtingsvoorstel**

Er is een inrichtingsvoorstel (bijlage 3) opgesteld waarin een oplossing is gezocht voor bovenstaande opgave. Het inrichtingsvoorstel bestaat uit om een strook van de bestaande verharding op het perceel op te offeren om groen aan te leggen. Door de aanleg van een groensingel van eik of es met ondergroei zal op den duur de uitbreiding geheel aan het oog onttrokken worden. De singel vormt zo het verlengde van het bos aan de noordkant.



*Huidig aanzicht van de parkeervakken vanaf het fietspad*

Een aanvullende maatregel kan het ontwikkelen van een 'groene muur' van het pand vormen. De westelijke kant van de uitbreiding kan met klimplanten begroeit zijn of zodanig worden vormgegeven, dat sedum of

andere planten in de buitenmuur kunnen groeien. Dit kan de groene uitstraling duidelijk ten goede komen. Dit voorstel zal uitgewerkt moeten worden met de ontwerper van de uitbreiding.

## 5. ONDERZOEKSKADER

### 5.1 Archeologie

In het kader van het verdrag van Valetta dienen in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming de belangen van de archeologie te worden meegenomen. Uitgangspunt is het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem ter plekke.

De archeologische trefkans voor de locatie van de uitbreiding is aangeduid als laag. Momenteel is de locatie verhard en in gebruik als parkeerterrein. De extra versterking daarnaast zo gering dat geen archeologisch onderzoek benodigd is.

### 5.2 Natuurwetgeving

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet en in de Natuurbeschermingswet. De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet is gericht op de bescherming van leefgebieden.

Ruimtelijke plannen dienen in overeenstemming te zijn met de Flora- en Faunawet. De locatie voor de werkplaats is momenteel verhard en in gebruik als parkeerplaats, hiernaast vind geen sloop plaats ten behoeve van de bouw van de werkplaats. Het is aannemelijk dat hier zich geen beschermde soorten bevinden en er zal dus ook geen versterking plaatsvinden.

De projectlocatie aan de Provinciale weg Zuna ligt op ruime afstand van het Natura 2000 gebied de Sallandse Heuvelrug (min. 2.700 m). Negatieve effecten van de uitbreiding van het autobedrijf op het Natura 2000 gebieden zijn vanwege de grote afstand dan ook niet te verwachten.

### 5.3 Geluid

Een werkplaats is geen geluidsgevoelig object volgens de wet Geluidhinder, een toets ten

aanzien van wegverkeerslawaai kan dan ook achterwege blijven.

Een autobedrijf met werkplaats wordt in de afstandenlijst van de VNG genoemd onder SBI code 501, 502 en 503. De minimale afstand die de VNG adviseert is 30 meter, de dichtstbijzijnde woning staat op meer dan 100 meter afstand. Vanuit het aspect geluidshinder worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

### 5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Daarbij is in de AMvB en Regeling 'Niet in betekende mate bijdragend' de toetsing van projecten nader uitgewerkt. Kern van de wet en bijbehorende regeling is dat alleen projecten die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse een toets aan de wet luchtkwaliteit moeten door staan. Het realiseren van een werkplaats voor bedrijfswagens draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit de wet Luchtkwaliteit 2005 bestaan er dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen planontwikkeling.

### 5.5 Water

Het vasthouden infiltreren en bergen van water zal plaats gaan vinden op eigen terrein en zal ingevuld worden met behulp van naastgelegen kolk op eigen terrein. Doordat de uitbreiding op bestaand verhard terrein zal plaatsvinden, neemt het verhard oppervlak niet toe.

### 5.6 Infrastructuur

Het bedrijf is zeer goed en veilig ontsloten door een oprit op de N357 binnen de bebouwde kom van Rijssen. Er zal een zekere toename in verkeersbewegingen optreden. De toename bestaat uit maximaal 20 vrachtwagens per dag en 40 tot 50 bedrijfs- en personenwagens per week. Op het gebied

van verkeersveiligheid en -technisch zal dit niet tot problemen leiden.

## **5.7 Geurhinder**

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient een gebouw, bestemd voor en volgens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, te worden aangemerkt als een geurgevoelig object. Het is dan ook hierbij de vraag of een werkplaats aangemerkt dient te worden als een geurgevoelig object. Er van uit gaande dat dit het geval is bedraagt de afstand van de te realiseren werkplaats tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bedraagt 270 meter. Aangezien de uitbreiding binnen het bestaande bestemmingsvlak plaatsvindt, zal naar verwachting dit agrarische bedrijf niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt.

## 6. CONCLUSIE

### 6.1 Motivatie uitbreiding Baan Twente te Zuna

Het nieuwe provinciale beleid voor een *“ontwikkelingsgerichte aanpak kwaliteitsimpuls groene omgeving”* biedt potentieel meer uitbreidingsmogelijkheden. Belangrijkste voorwaarde van dit beleid is investeren in de omgevingskwaliteit naast investering in de ontwikkeling zelf.

Door middel van de voorstellen voor de landschappelijke inpassing van het bedrijf en de investeringen in de omgeving wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligd.

Daarnaast kan afsluitend het volgende geconcludeerd worden:

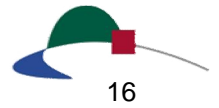
- Het bedrijf is direct, goed en veilig ontsloten op de N347.
- Het bedrijf grenst direct aan een groot industrieterrein.
- De uitbreiding wordt binnen het bestaande bestemmingsvlak gerealiseerd.
- De uitbreiding levert geen hinder op voor omliggende woningen en bedrijven.
- De uitbreiding is noodzakelijk voor een duurzame bedrijfsvoering.



## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Voorschriften voorontwerp bestemmingsplan**
- Bijlage 2: Inrichtingsvoorstel omgevingskwaliteit**
- Bijlage 3: Inrichtingsvoorstel landschappelijke inpassing**
- Bijlage 4: Afweging vorm en functie**





**Bijlage 2: Voorstel uitbreiding werkplaats en landschappelijke aankleding  
(kaart nr. 1)**

# Uitbreiding bedrijfspand Mercedes Baan te Zuna

> Voorstel uitbreiding werkplaats en landschappelijke aankleding



Huidig aanzicht vanaf de N347



Groene aankleding bedrijfspand door bomenrijen



Voorbeeld groene aankleding van het bedrijfspand (klimplant / heesters)

**Bijlage 3: Inrichtingsschets, Maatregelen voor de landschappelijke versterking (kaart nr. 2)**

# Uitbreiding bedrijfspand Mercedes Baan te Zuna

## > Maatregelen voor de landschappelijke versterking



Sfeerbeeld bomenrij (eik) langs akker



Voorbeeld amfibieënpool



Sfeerbeeld natte laagte



Voorbeeld houten hek langs weiland

## Bijlage 4: Afweging vorm en functie

Ten behoeve van de onderbouwing van vorm en functie is een schetsmatige inrichtingstekening gemaakt van de uitbreiding. Hierop zijn verschillende onderdelen van de werkplaats doormiddel van letters aangegeven. Per letter wordt hieronder aangegeven hoe de functionele inrichting van de werkplaats de voorgestelde vormgeving van de werkplaats noodzakelijk maakt. Vooraf dient gesteld te worden dat de eerste inschatting in de onderbouwing bij het schetsplan te optimistisch was ten aanzien van het aantal vrachtwagenbewegingen. Op basis van nader onderzoek bij de te sluiten vestiging Almelo ligt het aantal bedrijfswagens dat dagelijks gerepareerd wordt of service ontvangt tussen de 15 en 20. Er moet ook rekening worden gehouden met een groei tot 25 – 30 doorgangen per dag.

### A: Verplaatsing opslag oliën en afvalstoffen

Om met de uitbreiding te anticiperen op aan te scherpen voorschriften ten aanzien van de opslag van oliën en afvalopslag wordt de buitenopslag van deze stoffen inpandig gemaakt. Doel van de aan te scherpen voorschriften is dat er meer controle plaatsvindt op de afvalstromen. Met de situering zoals die nu is voorgesteld wordt voorkomen dat onbevoegden (ook van binnen het bedrijf) toegang hebben tot de opslag. Ook wordt de bovengrondse tankopslag op deze wijze beter gecontroleerd.

### B: Werkplaats Vrachtwagens

Vrachtwagens zijn maximaal 4 meter hoog en 2,55 meter breed. (koelwagens met een wanddikte van ten minste 4.5 cm mogen maximaal 2,60 meter breed zijn, met spiegels zijn de combinaties 3,50 meter breed) Zonder aanhanger mag een vrachtauto maximaal 12 meter lang zijn. Een vrachtwagencombinatie bestaat uit of:

- Motorwagen en een aanhanger. Maximale lengte is 18,75 meter.
- Trekker met oplegger. Maximale lengte is 16,50 meter.
- Meervoudig samenstel voor kermis- of circusvervoer. Maximale lengte 24,00 meter.
- Langere en Zwaardere Vrachtautocombinatie (LZV). Maximale lengte 25,25 meter.

Voor dit bedrijf is het de bedoeling dat alleen de eerste twee types service ontvangen en gerepareerd worden.

Op basis van bovenstaande gegevens zijn de afmetingen voor een werk- en service plek voor een vrachtwagen, doorgang 4 x 4 meter met een lengte van 24 meter. Aan zowel de voor als achterkant is vrije werkruimte van 2 meter noodzakelijk in verband met het openklappen van deuren en het knikken van cabines. Aan de zijkant is een vrije ruimte van minimaal 2 meter noodzakelijk. Diverse hulpmiddelen voor de monteur vergen werkruimte. Bijvoorbeeld voor het banden wisselen wordt gebruik gemaakt van een hefsysteem die ruimte nodig heeft om goed te bedienen. Aan de binnenzijde is de gewenste ruimte verkleind omdat hier gebruik kan worden gemaakt van de vrije ruimte van werkplaats C, door werkzaamheden niet exact tegenover elkaar uit te voeren is dat mogelijk.

Ten behoeve van reparatiewerkzaamheden aan de onderzijde van deze voertuigen zal op deze werkplek een dubbelwandige stalen werkput geplaatst worden om ook onder de vrachtwagens te kunnen werken. Ook zal op deze werkplek een remmentest systeem geïnstalleerd worden.

Langdurige reparaties van vrachtwagens worden gepland in deze werkplek, grote reparaties kunnen zeker een dag of langer duren, waardoor deze werkplek niet gebruikt kan worden voor kleinere reparaties en service.

**C: Service/werkplaats vrachtwagens**

De bedoeling van deze plaats is om hier korte reparaties en service aan vrachtwagens uit te voeren. De afmetingen zijn gelijk aan die van werkplaats B, echter hier zal geen put gerealiseerd worden. Op deze plek zal voornamelijk APK en kleine reparatiewerkzaamheden uitgevoerd worden. De doorloop van deze plaats is relatief hoog vanwege de aard van de werkzaamheden. Langdurige reparaties worden hier niet uitgevoerd.

Hieruit blijkt dan ook dat het noodzakelijk is twee reparatie/ serviceplekken te hebben voor vrachtwagens. Als een reparatie uitloopt kan het niet zo zijn dat er geen mogelijkheid meer bestaat voor reparatie van andere vrachtwagens. In dat kader waren drie werkplaatsen voor vrachtwagens dan ook beter geweest, zodat het bedrijf flexibeler kan inspringen op het actuele aanbod.

De locatie van de deur is drie meter uit de gevel van de personen autowerkplaats gesitueerd aangezien er een dakoverstek van twee meter aanwezig is. Hiervan is een meter extra genomen om een draaicirkel te kunnen maken bij het inrijden.

**D: Service/werkplaats bestelauto's.**

In deze ruimte worden de "bestelwagens" gerepareerd en geserviced. Dit zijn in de regel de modellen Vito's en Sprinters. De lengte van deze voertuigen varieert van 5 m1 tot 7 m1. De draaicirkel voor de lange voertuigen bedraagt maximaal 15 m1.

Er zijn werkplekken voor olieservice, uitlijnen, bandenwissel en balanceren en daarnaast werkplekken diagnose en voor alle overige reparaties. Ook is er een toolshop waarin diverse speciale gereedschappen worden opgeslagen en een balie waar de afgifte van onderdelen plaatsvindt.

In deze ruimte bevinden zich de reparatiebruggen voor de bestelauto's. De afmetingen van de bruggen zijn gebaseerd op een lengte van 5 – 7 meter. De ruimte tussen de bruggen aan weerszijden moet gebruikt worden voor het in en uit draaien. De draaicirkel van de lange bestelauto's bedraagt 15,4 meter.

De werkplaats zal aan alle eisen zowel op het gebied van kwaliteit, arbo en milieu voldoen.