

Bedrijfsplan

Bouwbedrijf Welmer,
Firma J.W. Welmer en zonen

Adres:

Luttekeveldweg 9
7475 RX Markelo

Datum:

21-11-2023

Aanleiding

Bouwbedrijf Welmer, Firma J.W. Welmer en zonen, is voornemens te investeren in het toekomstbestendig maken van haar bedrijfspanden, op de locatie waar zij hun bedrijfsactiviteiten altijd al hebben uitgeoefend. Hiertoe dient zij het verzoek in tot het uitbreiden van het bestemmingsvlak van de bedrijfsbestemming op de locatie Luttekeveldweg 9 te Markelo.

Op de planlocatie is een maximum oppervlakte van 1000 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan. De bouwplannen zijn nog niet concreet, daarom is het nog niet duidelijk of het maximale oppervlakte van 1000 m² dat is toegestaan binnen de huidige bestemming wordt overschreden. Bouwbedrijf Welmer, Firma J.W. Welmer en zonen wil daarom alvast de mogelijkheid om het maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te vergroten tot 1500 m² juridisch laten borgen.

De bedrijfslocatie ligt in het buitengebied van Hof van Twente. Het voorgaande kan daarom mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van de KGO-regeling. Daarbij wordt er voor de uitbreiding een basisinspanning gedaan (over de eerste 250 m²). Voor niet agrarische bedrijven geldt dat ze éénmalig een uitbreiding van maximaal 250 m² zonder sloopcompensatie kunnen krijgen. Wel geldt voor deze kleine uitbreidingen een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast dient in het kader van de KGO regeling een bedrijfsplan te worden opgesteld. Om aan de voorwaarden van de KGO regeling te voldoen is voorliggend bedrijfsplan opgesteld. In dit plan wordt aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten gebiedseigen zijn, wat de schaal en impact is van de uitbreiding en welk maatschappelijk belang de firma behartigd.

Huidige situatie

Bouwbedrijf Welmer is een klein bedrijf, actief in de aannemerij, dat zich richt op meerdere facetten van het bouwproces te weten nieuwbouw, verbouw, renovatie, onderhoud en machinale houtbewerking. De locatie aan de Luttekeveldweg bevindt zich in het buitengebied van Markelo, aan de provinciale weg naar Holten. Het betreft een gebied met meerdere kleinschalige bedrijven in een soort lintbebouwing langs de Holterweg.

De oorsprong van Bouwbedrijf Welmer stamt al uit het einde van 1800. De vader van de oprichter van bouwbedrijf Welmer was timmerman van beroep en gaf zijn beroep door op zijn zoon: Jan Willem Welmer. Jan Willem Welmer startte als zoon van de timmerman in 1928 het bouwbedrijf aan de Holterweg zoals deze nu nog actief is. In de eerste helft van de twintigste eeuw zijn, zijn twee zonen mede-eigenaars geworden van het bedrijf en zo is de huidige naam ontstaan. Anno nu is het bedrijf alweer op twee nieuwe generaties overgedragen en is de jongste generatie dagelijks actief binnen het bedrijf waarmee zijn betovergrootvader ooit is begonnen.

Toekomstige situatie

Gezien de lange geschiedenis van het bedrijf zijn er diverse goede en slechte tijden doorgemaakt. De laatste jaren is de bouwsector meer en meer gaan inzetten op prefabricage om zo minder afhankelijk te zijn van weersomstandigheden, de beperkingen van krappe bouwplaatsen en eventuele overlast in bestaande woonwijken zo veel mogelijk te beperken. De huidige bebouwing aan de Luttekeveldweg is verouderd en voldoet niet meer aan de behoeftes voor een efficiënte bedrijfsvoering.

Bouwbedrijf Welmer beschikt op dit moment over twee machinale werkplaatsen en diverse bijgebouwen voor opslag van materiaal en materieel. De huidige bedrijfsactiviteiten bestaan grotendeels uit het machinaal vervaardigen van houten deuren en kozijnen. De wens bestaat om op korte termijn te investeren in machines voor de productie van hout skelet bouw elementen (wanden, vloeren en daken). Met oog op CO₂-uitstoot ligt de toekomst meer bij houtbouw dan bij betonbouw. De huidige opstallen lenen zich er niet meer voor om deze nieuwe machines in te installeren. De behoefte bestaat daarom uit het slopen van de huidige opstallen, waarbij de asbestdaken tevens worden gesaneerd, en het bouwen van twee grotere nieuwe werkplaatsen, zodat bewerking en opslag nabij elkaar kunnen plaatsvinden

Met deze ideeën in het hoofd ontstond het gesprek met collega aannemer Oonk Noteboom, tevens gevestigd in Markelo. Oonk Noteboom liep op haar locatie aan de Goorseweg ook tegen het feit aan dat de huidige bebouwing verouderd was, echter leent die locatie zich niet voor nieuwbouw van een passende huisvesting voor het bedrijf. Daartoe zijn zij op zoek gegaan naar een alternatieve locatie. Helaas leidde deze zoektocht tot op heden niet tot het gewenste resultaat. Op dit moment werken bouwbedrijf Welmer en Oonk Noteboom al veel samen. In gesprekken ontstond de gedachte om naast de beoogde nieuwbouw voor bouwbedrijf Welmer op hun eigen terrein, ook de nieuwe

huisvesting van Oonk Noteboom op te nemen. Op die manier kan dubbelgebruik plaatsvinden van machines en opslag als de omstandigheden hierom vragen, kunnen transporten van bouwmaterialen gecombineerd worden en worden twee afzonderlijke locaties van verouderde bedrijfspanden samengevoegd op één locatie met toekomstgerichte nieuwbouw.

KGO beleid 2023 -2028

In het buitengebied zijn diverse niet-agrarische bedrijven gevestigd. Een groot aantal van deze bedrijven hebben zich vanuit een voormalig agrarisch bedrijf geleidelijk ontwikkeld. Dit vloeit voort uit de sterke ondernemersgeest die in het gebied aanwezig is en die gekoesterd wordt. Op enkele plekken in het landelijk gebied bevindt zich een grootschalig niet-agrarisch bedrijf. De bedrijvigheid wordt positief gewaardeerd vanwege de bijdrage aan een sterke plattelandseconomie en de werkgelegenheid. Vanwege hun sponsoractiviteiten dragen ze bij aan het lokale verenigingsleven.

Er wordt evenwichtig omgegaan met uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het landelijk gebied. Bij de afweging of uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden wordt maatwerk toegepast. De toename van bebouwing en activiteiten moet namelijk blijven passen bij de schaal van het erf en het omliggende landschap en bij de draagkracht van de aanwezige infrastructuur. Bij een eventuele uitbreiding wordt met het bedrijf ook gesproken over het lange termijn perspectief. Voor iedere uitbreiding geldt dat als basis inspanning het terrein zorgvuldig landschappelijk dient te worden ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht met de identiteit van het omringende landschap.

Daarnaast moet afhankelijk van de omvang en impact van de uitbreidingsplannen aanvullend geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet uit een (bedrijfs)plan blijken:

- of de bedrijfsactiviteiten gebiedseigen/gebiedsvreemd is;
- wat de schaal en impact is van de uitbreiding
- is het eigenbelang/ maatschappelijk belang.

Daarbij is belangrijk om te kijken naar hoe de ontwikkeling bijdraagt of kan gaan bijdragen aan de kernkwaliteiten zoals die in de Structuurvisie Landelijk gebied Hof van Twente zijn benoemd.

(Sterke agrarische structuur, Grote mate van ondernemerschap, Breed scala aan landelijke woonmilieus, Gevarieerd en aantrekkelijk landschap, Robuust ecologisch netwerk, Sterk ontwikkelde recreatieve (infra)structuur Regionale infrastructuur). Duurzaamheid is een aanvullende kernkwaliteit die benoemd wordt. Ook moet inzichtelijk worden gemaakt wat de toename is van de bedrijfsbebouwing en bedrijfsbestemming ten opzichte van de huidige situatie, of de ontwikkeling een verkeer aantrekkende werking heeft en of buitenopslag noodzakelijk is. Daarnaast te worden aangegeven of de ontwikkeling plaats vindt op een zichtlocatie, of de ontwikkeling bijdraagt aan werkgelegenheid en of de ontwikkeling bijdraagt aan maatschappelijke doelen van de gemeente.

Gebiedseigen bedrijfsactiviteiten

Gebiedseigen

Zoals reeds aangegeven is de firma sinds lange tijd gevestigd op de huidige locatie. Van oorsprong werd voornamelijk gebouwd voor particulieren en bedrijven in de regio. Die binding met de regio is er nog steeds. Het klantenbestand van de firma bestaat voor circa 90% uit klanten die zich in en om Markelo bevinden. Een deel van haar klanten bedraagt onderneming uit de agrarische sector. Het bedrijf is dus sterk verwant met de regio dit blijkt uit de sterke banden met de agrarische sector.

Werkgelegenheid

Het bedrijf is altijd van kleine omvang geweest, met een personeelsbestand variërend tussen de 2 en 15 werknemers. Op dit moment zijn 5 werknemers in dienst en wordt veel gebruik gemaakt van een flexibele schil van ZZP'ers en andere lokale aannemers op het moment dat dit nodig is. Het ligt niet in lijn der verwachting dat bouwbedrijf Welmer zal uitgroeien tot middelgrote of grote organisatie.

Maatschappelijk belang

Bouwbedrijf Welmer zet zich in voor sponsoring van lokale initiatieven en het Markelose verenigingsleven. Zo is zij al jaren sponsor van de Auto Sport Vereniging (ASVM), de plaatselijke voetbalclub SC Markelo en sponsoren ze diverse lokale evenementen zoals de jaarlijkse uitvoering van de Gymnastiek vereniging. De lokale betrokkenheid beperkt zich niet tot financiële bijdrages, maar uit zich ook door het beschikbaar stellen van materiaal en materieel voor onder andere de bouw van optochtvoertuigen voor het dorpsfeest en de opbouw van de diverse plaatselijke paasvuren van het dorp Markelo. De lokale

betrokkenheid is terug te zien in het feit dat 90% van het klantenbestand zich in en om Markelo bevindt.

Schaal en impact uitbreiding

Duurzaamheid

Naast dat de investering in nieuwe machines bijdraagt aan de productie mogelijkheden van duurzame bouwelementen, is de ambitie ook om de nieuwbouw all-electric uit te voeren waarbij gedacht wordt aan het gebruik van een warmtepomp en pv-panelen.

Schaal en impact

De aanvraag voor het wijzigen van het bouwblok en de bedrijfsbestemming leidt niet tot het vergroten van het schaalniveau waarop bedrijfsvoering plaatsvindt, echter zal het toevoegen van de huisvesting van Oonk Noteboom wel leiden tot meer verkeersbewegingen. Wat betreft de nieuwbouw wordt de massa op een vergelijkbare locatie op het bouwblok gepositioneerd als waar nu de bestaande werkplaatsen en bijgebouwen staan. Het bouwblok loopt op dit moment tot voor de woonhuizen. Nieuwbouw van een bedrijfsgebouw op die positie is niet wenselijk, vandaar dat is gezocht naar het verplaatsen/uitbreiden van het bouwblok over een op dit moment agrarisch bestemd perceel. De reden voor het wijzigen van het bouwblok is dat dit leidt tot een meer heldere verdeling op het perceel tussen enerzijds de bedrijfsvoering en anderzijds het wonen op de positie van de huidige bedrijfswoning.

Toename is van de bedrijfsbebouwing en bedrijfsbestemming

Mogelijk worden in de toekomst de huidige verouderde werkplaatsen gesloopt ten behoeve van de (mogelijke) realisatie van twee nieuwe werkplaatsen. Een van de werkplaatsen zal worden gebruikt door Bouwbedrijf Welmer, Firma J.W. Welmer en zonen, de andere werkplaats zal worden gebruikt door het bedrijf Oonk Noteboom. Voor deze plannen dient het bouwblok gewijzigd te worden en het maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te worden vergroot van 1000 m² naar 1250 m² met nog een optie tot 1500 m². Het huidige bedrijfsoppervlak (bedrijfsperceel, bestemming Bedrijf) bedraagt circa 4.200 m². In de toekomstige situatie bedraagt de oppervlakte 6630 m².

Verkeersgeneratie

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing voor de firma Welmer en zonen zal naar verwachting niet leiden tot een grote toename in verkeersbewegingen. De uitbreiding is

vooral bedoeld om de werkplaatsen te verduurzamen en tevens efficiënter te kunnen gebruiken. De komst van Oonk Noteboom naar de Luttekeveldweg zal weliswaar leiden tot een toename aan verkeersbewegingen. Het betreft ook hier geen bedrijf met een grote verkeer aantrekkende werking. Beide bedrijven werken ook nu al samen. Dit leidt tot een bepaalde verkeersgeneratie tussen de bedrijven. Deze verkeersgeneratie vervalt wanneer Oonk Noteboom aan de Luttekeveldweg is gevestigd.

Landschappelijke inpassing

De locatie aan de Luttekeveldweg 9 bevindt zich naast de Holterweg en is vanaf de weg ook goed te zien. Om de nieuwe ontwikkeling zoveel mogelijk te ontdoen aan het zicht is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Bij de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de typische kenmerken en kwaliteiten van het landschap o.a. door middel de aanplant van streekeigen beplanting.