

GEMEENTE DE WOLDEN

bestemmingsplan

Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen.....	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied	1
2. Onderzoek	3
2.1. Algemeen.....	3
2.2. Huidige situatie	3
2.3. Beleid	3
2.4. Milieuaspecten	4
2.5. Watertoets	6
2.6. Externe veiligheid.....	9
2.7. Luchtkwaliteit	9
2.8. Archeologie	10
2.9. Natuurtoets.....	11
3. Het plan	13
3.1. Algemeen.....	13
3.2. Welstandscriteria.....	13
3.3. Milieuzonering	16
4. Toelichting op de regels	17
4.1. Algemeen.....	17
4.2. Nadere toelichting op de regels	17
5. Uitvoerbaarheid	23
6. Overleg	24
6.1. Overleg met de bevolking	24
6.2. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	24

Bijlagen

1. Onderzoek naar bedrijfslocaties
2. Verslag inspraakavond
3. Overlegreacties

Afzonderlijke bijlagen

- ♦ Bodemonderzoek

1.1. Algemeen

Het onderhavige plan, bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008" vormt de formele herziening van het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Hoge Akkers" van januari 1991. Sindsdien zijn de uitbreidingen van het bedrijfsterrein Hoge Akkers te Ruinerwold geregeld in een tweetal wijzigingsplannen (Plan van Wijziging, 1995 en Tweede Plan van Wijziging, 1997).

In het verleden is, aansluitend op de uitvoering van het gedeelte bedrijfsterrein dat mogelijk werd gemaakt door het bestemmingsplan Plan van Wijziging ex artikel 11 WRO van juli 1995 de op basis van dat plan ontworpen ontsluiting doorgetrokken in zuidelijke richting, waarna een afbuigende aansluiting is gemaakt op de Kerkweg. Tussen die gerealiseerde weg en het bestaande bedrijfsterrein ligt momenteel nog een strook onbebouwde grond met de bestemming agrarische doeleinden, waarvan het altijd de bedoeling is geweest om deze grond aan te wenden als uitbreiding van het bestaande bedrijfsterrein. Op twee percelen daarvan blijft vanwege een goede overgang van het agrarische gebied naar het bedrijventerrein de agrarische bestemming van toepassing.

Aangezien het huidige bedrijfsterrein inmiddels verder is volgebouwd en er behoefte is aan grond voor plaatselijke bedrijven is een herziening van de rest van de vigerende bestemming agrarische doeleinden dringend noodzakelijk. Tevens is aan de zuidzijde, ten westen van de bergingsvijver een deel van het buitengebied bij dit plan betrokken.

Daarnaast is van de gelegenheid gebruik gemaakt om ter plekke van de oude school (Kerkweg 38) de bouw van een dubbele woning mogelijk te maken.

Verder is het gemeentebestuur van oordeel dat het wenselijk is een zone westelijk van de ontsluitingsweg Westerweiden voor bedrijfsdoeleinden te bestemmen.

Gelet op het feit dat het vigerende plan ouder is dan tien jaar en actualisering van de regeling wenselijk is, is ervoor gekozen om één bestemmingsplan te maken waarin zowel de actualisering van de bestemmingsregeling van het bestaande bedrijventerrein als de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt geregeld.

1.2. De bij het plan behorende stukken

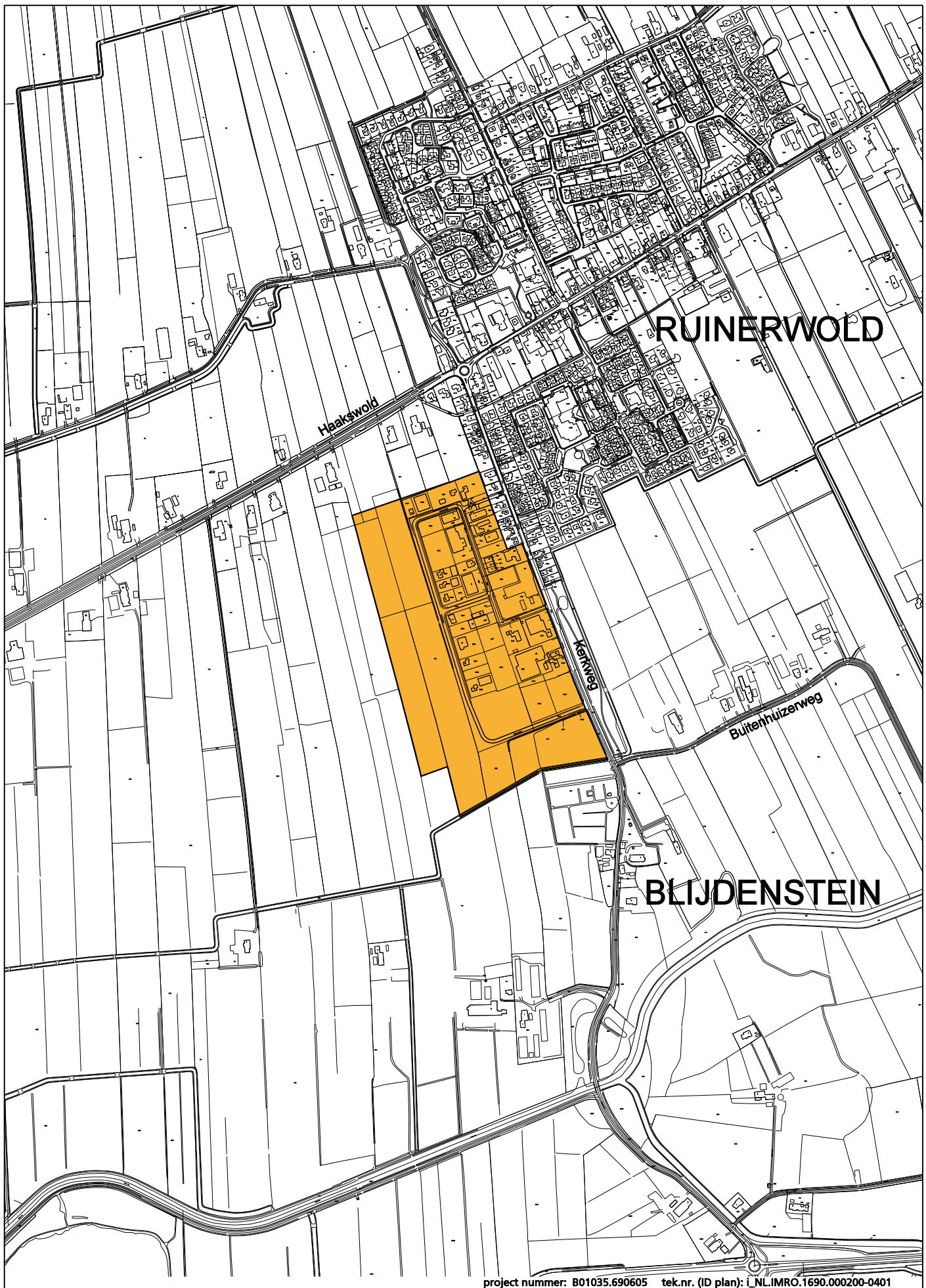
Het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008" bestaat uit de volgende stukken:

- *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. NL.IMRO.1690.000200-0401);*
- *regels.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en te bouwen opstallen aangegeven. Op de kaart is tevens een verklaring opgenomen. In de regels zijn regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggend onderzoek en de planbeschrijving zijn opgenomen.

1.3. Situering van het plangebied

Het bedrijfsterrein "Hoge Akkers" ligt ten zuidwesten van de kern Ruinerwold (gemeente De Wolden). De begrenzing van het plangebied wordt ruwweg gevormd door de Kerkweg, de Hoge Akkers met aanliggende bebouwing aan de noordzijde en de 60 meter diepe kavel aan de westkant van de Westerweiden vormt de westgrens. Het plangebied omvat verder nog een



HAAKSWOLD

Haakswold

kerkweg

Buitenhuizenweg

BLIJDENSTEIN

project nummer: B01035.690605 tek.nr. (ID plan): NL.IMRO.1690.000200-0401



strook agrarisch groen ten zuiden van de Westerweiden. Op afbeelding 1 is de situering van het bedrijfsterrein weergegeven.

Aan de noord-, west- en zuidzijde grenst het bedrijfsterrein aan agrarisch gebied. De oostzijde van het terrein grenst gedeeltelijk aan de woonbebouwing van Ruinerwold.

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de Westerweiden die aansluit op de Kerkweg. Via de Kerkweg en de N375 is het bedrijventerrein goed ontsloten richting de A32 en A28.

Langs het grootste deel van de Westerweiden ligt nu nog een smalle sloot en langs de weg zijn bomen aangeplant om het bedrijfsterrein enigszins visueel af te schermen en om hiermee een overgang te vormen naar het aangrenzende agrarisch gebied. Van deze groenstrook zal zoveel mogelijk worden gespaard. Wel zal westelijk van het bedrijventerrein een nieuwe - meer dichte - groenstrook worden aangelegd om een goede overgang naar het landelijk gebied te bewerkstelligen.

In 1989 telde het bedrijfsterrein nog een achttal bedrijven, sindsdien is het aantal bedrijven geleidelijk toegenomen tot 21 in juni 2001 en 18 in 2008, in uiteenlopende branches en een aantal opslagruimten.

2.1. Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro moet in de toelichting aandacht worden geschonken aan de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek (bij de voorbereiding van een besluit vergaart een bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen).

In dit hoofdstuk wordt dan ook aandacht geschonken aan de huidige situatie, de planmotivatie, archeologie, waterhuishouding en riolering, Vogel- en Habitatrichtlijn en flora en fauna, milieuaspecten, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

2.2. Huidige situatie

Van oorsprong was de bedrijvigheid beperkt tot de bebouwing aan Kerkweg. In de loop van de tijd is het bedrijfsterrein uitgebreid in westelijke richting. Op dit moment is dat deel van het bedrijventerrein Hoge Akkers geheel gerealiseerd. De gronden ten westen van de Westerweiden kennen momenteel een agrarische bestemming. Aan de zuidzijde is inmiddels ook de bergingsvijver gerealiseerd, die noodzakelijk was uit waterhuishoudkundige overwegingen. De oude school heeft nu nog de bestemming "bijzondere doeleinden" alsmede daar aan vast de bestemming "woonhuizen".

2.3. Beleid

Provincie

In het Provinciaal Omgevingsplan (POPII) wordt gesteld dat bedrijvigheid in een kern als Ruinerwold kleinschalig dient te zijn en bedoeld is voor de lokale werkgelegenheid.

Tevens worden in het POP contourlijnen aangegeven met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Voor Ruinerwold ligt deze contour ten noorden en ten zuiden van de kern. Een uitbreiding aan westelijke zijde van het huidige bedrijventerrein is vanuit provinciaal oogpunt toegestaan.

Gemeente

Uit de Toekomstvisie 2005-2020 blijkt dat voor de gemeente De Wolden het wensbeeld is een sterke plattelandsgemeente te zijn met een rijke historie, waardevol landschap, variatie in bedrijvigheid en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, welzijn, sport en winkels. Om dat te bereiken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd;

- ♦ De Wolden wil de gevarieerde, kleinschalige bedrijvigheid, die kenmerkend is voor een plattelandsgemeente, stimuleren en faciliteren;
- ♦ De Wolden schept voorwaarden voor verdere ontwikkeling van startende ondernemers;
- ♦ De Wolden bewaakt en promoot de kwaliteit van het landschap en de woonomgeving;
- ♦ De Wolden profileert zich met bedrijvigheid met het accent op toerisme en de uitstekende mogelijkheden om recreatie en zorg te combineren;
- ♦ De Wolden investeert in optimale dienstverlening aan ondernemers.

Daarnaast heeft de gemeente in 2007 door bureau Van Werven een onderzoek laten uitvoeren naar de ruimtebehoefte van de lokale bedrijvigheid in De Wolden ("Vraag naar bedrijfslocaties in de gemeente De Wolden", Groningen, juli 2007).

In het rapport wordt aandacht besteed aan de huidige situatie in de gemeente De Wolden (waaronder het bedrijfsterrein Hoge Akkers), aan de huisvesting in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, aan de behoeften van de ondernemers (waaronder die van de Handelsvereniging Ruinerwold) en aan de visie op bedrijfshuisvesting in De Wolden.

Uit het rapport blijkt ondermeer dat:

- ♦ *Ondernemers in Ruinerwold willen graag uitbreiden en hebben behoefte aan meer ruimte.*
- ♦ *Een bedrijfsverzamelgebouw op Hoge Akkers zou mogelijk geschikt zijn voor ondernemers uit Ruinerwold.*
- ♦ *De eventuele uitbreiding van Hoge Akkers (strook aan de noordkant) is voor de komende 10 tot 15 jaar voldoende voor de ondernemers uit Ruinerwold.*
- ♦ *Ruinerwold kent voornamelijk lokale ondernemers. Enkele bedrijven werken ook landelijk.*
- ♦ *Er is ook ruimtebehoefte bij mensen die graag een bedrijf zouden willen starten.*
- ♦ *Van de bedrijven zegt 42% meer ruimte nodig te hebben in de komende 3 jaren.*
- ♦ *Er is weinig behoefte aan een compleet nieuw terrein, maar wel aan uitbreiding van de bestaande terreinen. De ondernemers zijn betrokken bij hun gemeente en zij hechten ook belang aan de landschappelijke kwaliteit binnen De Wolden.*
- ♦ *Kavels met een oppervlakte van 1.000 tot 2.000 m² zijn verreweg het meest in trek.*

Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1.

Inmiddels is de gemeente met het rapport in de hand aan de slag gegaan en dat heeft geresulteerd in een behoorlijke kwaliteitsslag, met als gevolg dat het terrein er veel beter uitziet. Ook zijn er enkele ontwikkelingen geweest, die er toe geleid hebben dat inmiddels alle kavels zijn uitgegeven en zo goed als zijn bebouwd dan wel binnenkort bebouwd worden.

Het onderhavige bestemmingsplan dient dan ook om aan de geconstateerde behoefte tegemoet te komen.

2.4. Milieuaspecten

Voor de onderhavige bestemmingsplanherziening zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- a. mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer;
- b. mogelijke hinder van de bedrijvigheid;
- c. mogelijke bodemverontreiniging.

Ad a. Mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht geschonken te worden aan het aspect "geluid".

In het kader van dit bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan hoofdstuk V uit de Wgh: *Zones rond industrieterreinen*.

Hoofdstuk V geeft regels die in acht moeten worden genomen, indien binnen het plangebied inrichtingen gevestigd zijn, dan wel kunnen worden die onder andere door het productieproces als uitermate hinderlijk moeten worden beschouwd, ofwel "grote lawaaimakers" (voorheen de zogenaamde "categorie A-inrichtingen"). Daar zich binnen het plangebied geen inrichtingen van

deze aard bevinden en het bovendien ongewenst is dat deze zich in de toekomst zullen vestigen is nader onderzoek niet noodzakelijk en is voor dit aspect in het kader van dit plan geen nadere aandacht meer vereist.

Ad b. Mogelijke hinder van de bedrijvigheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten.

Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009) is een hulpmiddel bij de invulling daarvan. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen en scholen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor milieubelastende activiteiten (gerangschikt naar SBI-code) zijn in de VNG-handreiking richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.

In de richtafstandenlijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Onderstaand het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

milieucategorie	grootste richtafstand
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype "gemengd gebied". In dergelijke gebieden is sprake van een matige tot sterke functiemenging.

In het plangebied kunnen ten aanzien van nieuwe bedrijvigheid bedrijven in de categorie 1, 2 en 3.1 worden toegestaan. Middels ontheffing kan andere bedrijvigheid worden toegestaan, doch daarbij wordt beoordeeld in hoeverre sprake is van een 'niet ongunstiger' invloed op de omgeving.

Verder zijn er vanuit het verleden reeds enkele bedrijven gevestigd, waaronder een metaalindustrie met verzinkering, die onder een hogere categorie vallen. Deze worden specifiek aangeduid.

Ad c. Eventuele bodemverontreiniging

Met betrekking tot de mogelijke verontreiniging van bodem en grondwater kan worden opgemerkt dat, gelet op het gebruik zoals dat tot heden van deze gronden is gemaakt, er geen reden is om te veronderstellen dat er sprake zou kunnen zijn van verontreiniging. Niettemin is besloten nader onderzoek te laten uitvoeren om hierover meer zekerheid te krijgen. Zodoende is door ECO Reest BV medio 2007 een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter

plaats van een locatie aan de Westerweiden. De conclusies en aanbevelingen uit dat onderzoek luiden als volgt.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat in het grondwater overschrijdingen van de streefwaarden voor chroom en koper uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De tussenwaarden nader onderzoek zijn niet overschreden. Verhoogde gehalten aan metalen zijn veelal veroorzaakt door verzuring en natuurlijke oorzaken en kunnen geheel of ten dele worden beschouwd als achtergrondconcentraties.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, wordt derhalve bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bedrijfsbestemming van het terrein kan worden gesteld, dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu ten gevolge van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bedrijfsbestemming van het terrein.

Indien het aangetroffen puin en asfalt aan de grens van het onderzoeksterrein afgevoerd dient te worden, wordt geadviseerd deze materialen uit te zeven en eventueel af te voeren naar een erkend verwerker.

Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het hoofdrapport, dat als een afzonderlijke bijlage aan dit plan is toegevoegd.

2.5. Watertoets

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in het onderhavige plan. Onderstaand volgt de inhoud van het door het waterschap per e-mail op 8 september 2008 toegezonden watertoets.

Doel en inhoud van het document

Het doel van het watertoetsdocument is om bruikbare informatie aan u te leveren op basis waarvan de waterhuishouding in en rond het plangebied kan worden geregeld. Met dit document krijgt u inzicht in:

- 1 De bestaande waterhuishouding van het plangebied;
- 2 Concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan u waterhuishouding kunt regelen;
- 3 Het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied van het Meppelerdiep. Ten zuiden van het plangebied ligt een watergang van het waterschap. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP+0,70 meter. De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP+1,45 meter. De bodem bestaat

voornamelijk uit zand. De maximale grondwaterstand ligt tussen 40-80 cm onder het maaiveld (Gt IVu).

Uitgangspunten voor het plan

Het waterschap geeft u concrete uitgangspunten die in het plan moeten worden verwerkt. U krijgt de vrijheid om de uitgangspunten zelf te vertalen in maatregelen. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap. Dat geldt ook voor onduidelijke uitgangspunten of uitgangspunten waar u het niet mee eens bent. Bij elk thema wordt ook verwezen naar het waterbeheerplan van het waterschap Reest en Wieden (2007 – 2012).

Doelstelling en uitgangspunten per thema

Wateroverlast (WBP 3.7 – 3.10, 4.2.4 – 4.2.5) WB21

Doelstelling: Vergroten veerkracht van watersysteem door niet afwentelen van problemen met water. Ontwerpen op basis van (1) vasthouden – (2) bergen – (3) afvoeren.

Uitgangspunt

Compensatie: Voor middelgrote plannen geldt als regel: 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet als wateroppervlak ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende regenwater. In het plan wordt 22.720 m² aan verhard oppervlak aangelegd. Dat betekent dat binnen het plan een waterbergend oppervlak moet worden gerealiseerd van circa 2.272 m². Ten zuiden van het plangebied ligt een vijverpartij (oppervlakte circa 2.850 m²). Het waterschap vraagt zich af hoe deze vijverpartij zich met het plan de Hoge Akkers verhoudt. Wordt hier het regenwater op afgevoerd en is de vijverpartij als waterbergende voorziening ingericht?

Waterkwaliteit en ecologie (WBP 4.2.6, 4.3, 5.4) KRW

Doelstelling: In (stads)wateren wordt gestreefd naar een situatie met helder water en een rijke vegetatiestructuur met zowel in het oevercompartiment als het watercompartiment een aanzienlijke bedekking met ondergedoken waterplanten, drijfbladplanten en Helofyten.

Uitgangspunt

Microverontreiniging:

Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink worden niet gebruikt. Gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt tegengegaan.

- ♦ *Afkoppelen:* Regenwater mag worden geloosd op oppervlaktewater in het stedelijke gebied. Minder schoon regenwater wordt via een zuiverende passage/voorziening geloosd op het oppervlaktewater.
- ♦ *Inrichting:* door het toepassen van meerdere oevermodellen op verschillende plekken (zoals plasdrasberm, ruige oever, rietoever, kademuur, et cetera) worden karakteristieke wateren ontwikkeld die uitstekend passen binnen het lokale sfeerbeeld.
- ♦ *Inrichting:* De diepte van hoofdwatgangen is minimaal 1 meter. Overige watgangen hebben een diepte van minimaal 0,5 meter. Voor hoofdwatgangen met de functie viswa-

ter is het streven dat minimaal 20% van wateroppervlak 1 meter diep is, met lokale verdiepingen van 1.50 tot 2 meter (beide ten opzichte van zomerpeil).

Riolering (WBP 4.2.8, 4.4) KRW

Doelstelling: Verminderen hydraulische belasting RWZI.

Beperking van (vuilwater)overstorten.

Uitgangspunt

Er wordt in het plan rekening gehouden met gescheiden waterstromen. Het regenwater wordt niet afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, maar binnen het plangebied verwerkt.

- ♦ Alleen schone oppervlakttes mogen worden gescheiden van de afvalwaterstroom. Er wordt een zuiverende passage/voorziening aangebracht voordat het regenwater wordt geloosd op het oppervlaktewater.

Vervolg watertoets en beoordeling

Met dit document heeft u handvaten om de waterhuishouding op orde te brengen. Indien u het niet eens bent met de genoemde uitgangspunten of u heeft behoefte aan uitleg van de uitgangspunten, kunt u hierover overleg voeren met het waterschap. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt.

Vervolgens wordt het plan ter beoordeling naar het waterschap gestuurd. Het officiële wateradvies wordt vervolgens aan de door u opgegeven contactpersoon van de gemeente toegestuurd. Ten behoeve van de beoordeling gelden de volgende voorwaarden:

Ruimtelijke onderbouwing / inpassingsplan

In sommige gevallen wordt gebruik gemaakt van een ruimtelijke onderbouwing of inpassingsplan (nieuwe Wro) om het initiatief te realiseren. In deze gevallen wordt de waterparagraaf inclusief een concreet inrichtingsplan naar het waterschap gestuurd ter beoordeling. Er wordt geen advies afgegeven op basis van alleen een waterparagraaf.

Met de voorgaande uitgangspunten kan het plan worden uitgewerkt en de waterhuishouding op orde worden gebracht.

Het officiële wateradvies wordt pas gegeven indien het volledige bestemmingsplan in concept aan het waterschap wordt voorgelegd.

Het plan zal overeenkomstig het watertoetsdocument worden ingericht.

Reeds een aantal jaren geleden is het vanuit waterhuishoudkundige overwegingen noodzakelijk gebleken om ten zuiden van de bestaande ontsluitingsweg een voorziening te treffen ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Daarom is toen de bergingsvijver aangelegd. Deze heeft een zodanig groot waterbergend vermogen dat de uitbreiding van het bedrijventerrein, die in dit plan mogelijk wordt gemaakt, ook van deze vijver gebruik kan maken in tijden van wateroverlast.

2.6. Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor de risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen vastgelegd.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Bevi regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- ♦ of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- ♦ of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoorn voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoorn voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Met betrekking tot het onderhavige plan blijkt dat deze risico's niet worden overschreden omdat zich geen risicovolle bedrijven en ook geen buisleidingen binnen een afstand van 500 meter bevinden.

Routering gevaarlijke stoffen

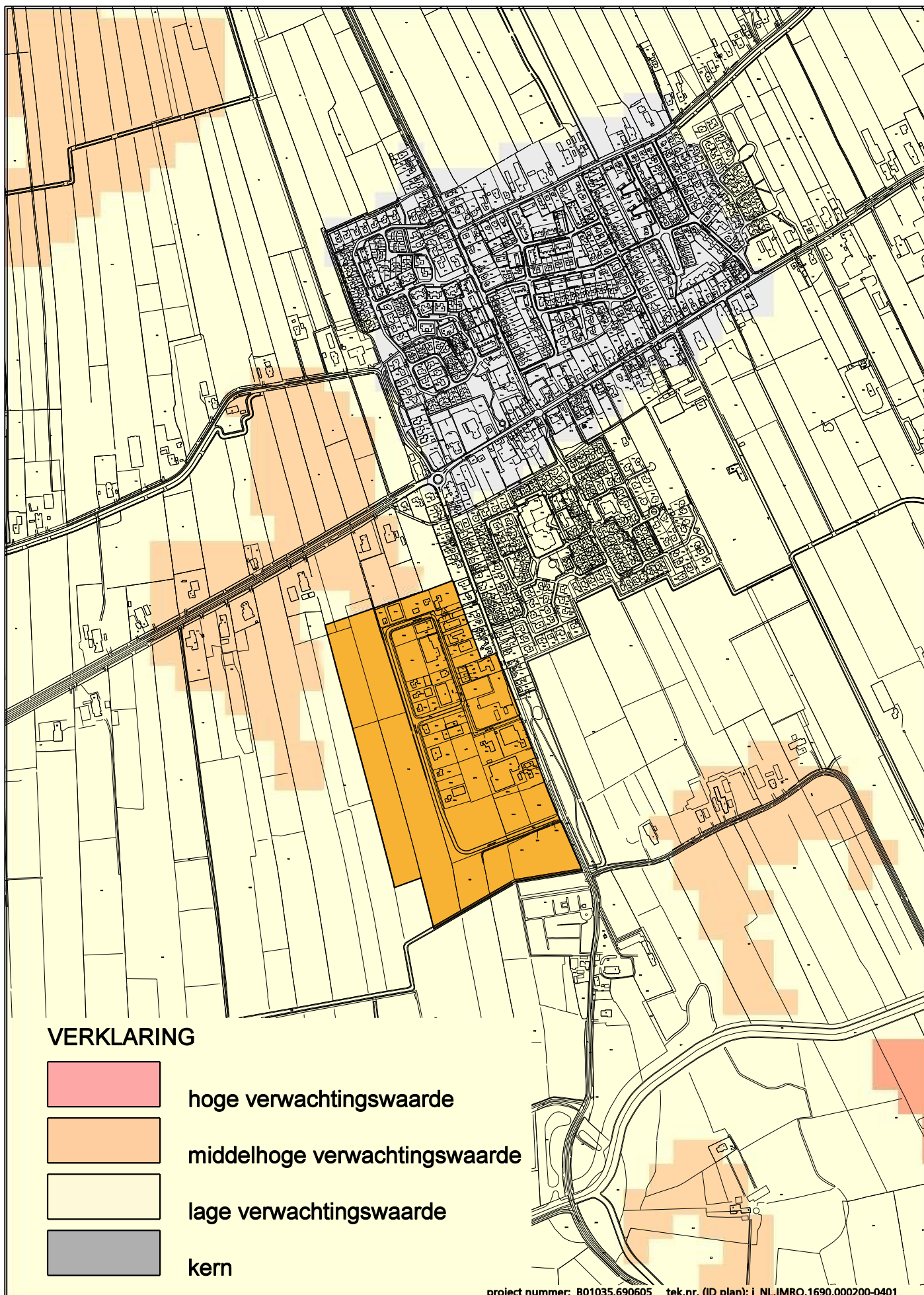
De routering gevaarlijke stoffen wordt sinds 1 augustus 1996 geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Als verplichte route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen daarvoor rijks-, provinciale en gemeentewegen worden aangewezen. Op basis van artikel 18 van deze wet is de gemeenteraad bevoegd wegen of weggedeelten aan te wijzen waarvoor een routeplicht geldt. Deze route dient echter aan te sluiten op die route, die in dat kader door het rijk en de provincie is vastgesteld. Binnen of in de directe nabijheid van de planlocatie komen nu geen routes gevaarlijke stoffen voor.

2.7. Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde¹, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of

¹ Die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.



-
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
 - d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit “in betekenende mate” als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- ♦ woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- ♦ infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- ♦ kantoorlocaties: 10.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het criterium “niet in betekenende mate” kan pas worden toegepast als het NSL en de (nieuwe) regionale programma's zijn vastgesteld en dat is nog niet het geval. Daarom kan nog niet van de 3%-regeling gebruik gemaakt worden (het percentage van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂, waarmee de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van het project), maar geldt de 1%-grens. Daarbij moeten de hierbovenstaande aantallen door 3 worden gedeeld. Voor woningbouw betekent dat bijvoorbeeld dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” verslechtert zolang het aantal niet boven de 500 uitkomt.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en daarom kan geconcludeerd worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet “in betekenende mate” zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

2.8. Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van het verdrag krijgen hun beslag in de ophanden zijnde wijziging van de Monumentenwet.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geraadpleegd. Voor de te verwachten waarden is gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart van Archeologische waarden (IKAW). De in de plandeelgebieden aanwezige waarden zijn op afbeelding 2 aangegeven.

Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig en aan de noordkant van het reeds in gebruik zijnde terrein is een klein gebied met een middelhoge trefkans op de aanwezigheid van archeologisch materiaal. Aangezien de gronden hier al geroerd zijn hoeft er geen dubbelbestemming meer op gelegd te worden.

2.9. Natuurtoets

Voor de uitvoering van het voorliggende plan dient onderzocht te worden wat de invloed van het plan is op de ecologie in en/of rond het plangebied. Het onderzoek is gebaseerd op de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet, die beide tot doel hebben de Nederlandse natuur te beschermen. De Flora- en faunawet (Ffwet) geldt dáár waar beschermde soorten voorkomen, los van de vraag of dat specifieke gebied ook wettelijk beschermd wordt. Deze wet bestaat uit Nederlandse soortbeschermingswetten en de soortbeschermingscomponent uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De gebiedsbescherming (op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet) geldt alleen in daartoe specifiek aangewezen gebieden.

Door een gemeentelijke ecooloog is nader onderzoek naar de flora en fauna in het plangebied. Daaruit is het volgende af te leiden.

Het gebied waar uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Hoge Akkers is voorzien ligt aan de zuidwestzijde van Ruinerwold. Dit is een tamelijk laaggelegen weidegebied. De maaiveldhoogte varieert rondom anderhalve meter plus NAP.

Het gebied voor uitbreiding van het bedrijfsterrein Hoge Akkers bestaat uit twee delen:

- A. een deel dat reeds lang geleden is aangelegd als bedrijventerrein maar nog niet in gebruik is genomen;*
- B. een deel dat tot nu agrarisch werd/wordt gebruikt en een functiewijziging zal ondergaan.*

Ad A.

Het deel dat in het verleden is aangelegd voor bedrijventerrein wordt voor een deel benut als schapenweide, een deel ligt min of meer braak. Doordat dit deel benut is geweest voor tijdelijke opslag van materiaal is een groot deel hiervan open zandbodem.

De vegetatie op het schapenweide en het andere deel bestaat uit een grazige vegetatie die tamelijk open is. Waargenomen zijn onder meer de volgende soorten:

<i>Gewone Witbol</i>	<i>Holcus lanatus</i>
<i>Kruipende Boterbloem</i>	<i>Ranunculus repens</i>
<i>Witte Klaver</i>	<i>Trifolium repens</i>
<i>Paardebloem</i>	<i>Taraxacum species</i>
<i>Madeliefje</i>	<i>Bellis perennis</i>
<i>Geknikte Vossestaart</i>	<i>Alopecurus geniculatus</i>
<i>Rietgras</i>	<i>Phalaris arundinacea</i>
<i>Pinksterbloem</i>	<i>Cardamine pratensis</i>
<i>Boerenwormkruid</i>	<i>Tanacetum vulgare</i>
<i>Kropaar</i>	<i>Dactylus glomerata</i>

Het betreft een tamelijk soortenarme vegetatie waarin geen bijzondere soorten voorkomen. Op deze percelen, die grenzen aan bestaande bebouwing zijn geen broedvogels waargenomen.

Ad B.

*Het grootste deel van dit terrein bestaat uit een doorgezaaid maïslaan; het kleinere deel is een intensief gebruikte kunstweide. In dit deel domineert Engels Raaigras (*Lolium perenne*). Hier-*

tussen groeien onder meer Paardebloem (Taraxacum species) en Kruipende Boterbloem (Ranunculus repens).

Tussen de maisstoppels groeien diverse akkeronkruiden met vooral veel Muur (Stellaria media) en Ridderzuring (Rumex obtusifolius).

Op dit maïsveld is een paartje Kievit en een paartje Scholekster als broedvogel aangetroffen.

Op het kunstgrasveld zijn geen broedvogels waargenomen.

3.1. Algemeen

Ten gevolge van de resultaten die voortvloeien uit het onderzoek, zoals dat in het voorgaande hoofdstuk is verwoord, kan de planbeschrijving betrekkelijk eenvoudig zijn.

Een deel van het onderhavige plan betreft een formele regeling van de huidige situatie. Het bedrijfsterrein wordt ontsloten door de Hoge Akkers en Westerweiden waaraan reeds een deel van de bedrijven zijn gelegen. Aan de noordoostzijde van het bedrijfsterrein is een beplantingsstrook aangebracht die een afschermende werking biedt ten opzichte van respectievelijk het aangrenzende agrarische gebied en de woonbebouwing van Ruinerwold. Aan de westzijde van het bedrijfsterrein ligt een beplantingsstrook van 12 meter met daarin aan de buitenzijde een sloot van 3 meter en een onderhoudspad van 2 meter. Hiermee wordt er naar gestreefd om het bedrijfsterrein een kwalitatief hoogwaardig karakter te geven en niet alleen het bedrijventerrein 'met groen in te pakken' en daarmee af te schermen van het landelijk, agrarisch gebied. De huidige beplantingsstrook langs de Westerweiden zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Daarnaast kunnen twee woningen worden gebouwd ter vervanging van de oude school met woning.

Op het plan zijn dan ook de welstandscriteria uit de Welstandsnota van toepassing. Zie paragraaf 3.2.

Niet alleen de strook van circa 80 meter diep ten zuiden van de Westerweiden heeft de bestemming "Agrarisch", maar ook de westelijke strook van het bestemmingsplan en ze worden gebruikt als agrarisch groen. Daarnaast hebben ook de percelen E 2045 en E 2046 hun agrarische bestemming behouden. Verder is ten zuiden van de bocht in de Westerweiden niet lang geleden een bergingsvijver aangelegd en die heeft de bestemming "Groen" gekregen.

De belangrijkste bestemming binnen het plangebied is de bestemming "Bedrijventerrein" (BT). Binnen deze bestemming is door middel van een aantal bebouwingsgrenzen aangegeven, waar het is toegestaan bebouwing op te richten. Daardoor ontstaat de nodige flexibiliteit om in een later stadium de verkaveling van het bedrijfsterrein vast te leggen, zonder dat dit samenhangt met allerlei planologische beperkingen. Daarnaast is het mogelijk om een insteekweg in de bestemming aan te leggen om enkele kleinere percelen te kunnen ontsluiten.

Binnen de bestemming kan tevens een bedrijfsverzamelgebouw worden opgericht.

Door middel van een hoogteregeling is bepaald dat een bouwhoogte van 10 meter mag worden gerealiseerd. De bouw van bedrijfswoningen is bij recht toegestaan en als eis is opgenomen dat de woning integraal deel uit moet maken van het bedrijfsgebouw; dit om op termijn vervreemding van de woning zoveel mogelijk te voorkomen.

Alle bestaande wegen in het plangebied, tenslotte, zijn bestemd tot "Verkeer". Gezien de functie van de wegen in het plangebied geldt hier een 50km-regime.

Voor een nadere uiteenzetting van de regels wordt verwezen naar het navolgende hoofdstuk.

3.2. Welstandscriteria

In de Welstandsnota van de gemeente wordt ook aandacht besteed aan de bedrijventerreinen in de gemeente. Onder "Gebiedsbeschrijving" wordt het volgende vermeld.

De bedrijventerreinen in Zuidwolde (Zuider Kerkes), Ruinen (Voor de Blanken) en Ruinerwold (Hoge Akkers) zijn planmatig aangelegd en kennen een duidelijk ander karakter dan de bedrijven die zijn gelegen binnen de bestaande structuren. De bebouwing staat op ruime percelen en kent enige afstand ten opzichte van de weg. De bebouwing bestaat uit bedrijfshallen en bijbehorende kantoren en dergelijke. De hoofdvorm is eenvoudig en de hallen zijn vaak geheel opgebouwd uit plaatmateriaal met een bepaalde, veelal lichte kleur. De daken zijn veelal plat of met een flauwe kap. Het volume van de bebouwing is relatief groot en de bebouwing kent een functionalistische uitstraling.

De detaillering is sober en eveneens functionalistisch.

Verder wordt over de welstandscriteria het volgende vermeld.

Ligging

- ♦ Oriëntatie op openbare weg.
- ♦ Gebouwen zodanig gesitueerd dat opslag op het buitenterrein wordt afgeschermd.
- ♦ Erfinrichting dient bovengenoemde eis aan te tonen.

Massa en vorm

- ♦ Hallen en loodsen met een eenvoudige hoofdvorm.

Gevelopbouw

- ♦ Aan randen zorg voor representatieve gevels.
- ♦ Overige plaatsen: vrij.

Detaillering

- ♦ Vrij.

Materiaal en kleurgebruik

- ♦ Donkere/gedekte kleurstelling aan de randen.

Met betrekking tot de woningen is een notitie "Randvoorwaarden stedenbouwkundig en beeldkwaliteit" opgesteld en daaruit kan het volgende geciteerd worden.

De locatie Kerkweg 38-38a is in de Welstandsnota van de gemeente De Wolden ondergebracht in gebied 24, bedrijventerreinen, pagina 70 en 71. De gebiedsindeling is op de welstandskaart (aangenomen 8 december 2008) aangegeven. Voor de locatie Kerkweg 38 volgt het daarmee de bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan.

De welstandscommissie komt tot het volgende advies.

De welstandscommissie heeft het bouwplan besproken in het bijzijn van de initiatiefnemers en de architect in de vergadering van 12 februari 2009 in het gemeentehuis in Zuidwolde.

Tijdens de behandeling is het bouwplan door de architect toegelicht, zijn locatie foto's getoond en zijn de gemeentelijke memo's en de gebiedsindeling en welstandscriteria aan de orde geweest. De voorzitter komt tot de conclusie dat een welstandsbeoordeling in twee gebieden voor een ontwikkellocatie niet de juiste weg is en leidt tot onduidelijkheid. Ook al zou het een overgangsgebied zijn, de bestemming wordt wonen zonder bedrijfsactiviteit, onderdeel van gebied 04 uit de Welstandsnota.

De commissie is in haar afweging van mening dat het voorgestelde bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan leidt door **a.** de volume opbouw, veel één laag met een platdak (erg brede onderbouw) **b.** de ondergeschikte opbouw, **c.** de lange horizontale lijnen en **d.** de materiaal keuzes, vervreemdend in het straatbeeld. Het ontwerp poogt de voorwaarden uit twee gebieden, industrie en wonen, te verenigen en hinkt daardoor op twee gedachten. Ook ten aanzien van de situering en de aanwezige boom (en), erf inrichting en beplantingen zijn de keuzes niet helder of onvoldoende aangegeven.

Conclusie

Het voorgestelde bouwplan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, ongeacht de 4 gebiedtoewijzingen die de gemeente voorstelt.

Aanvullend beleid ten aanzien van de welstandscriteria

Voor een invulling op deze locatie zijn naast de algemene welstandscriteria paragraaf 5.2 de locatierichtte welstandscriteria als hierna beschreven van toepassing (ontwikkellocatie). In geval van conflictueuze criteria gaat deze notitie voor.

De methodiek is ontleend aan de indeling uit de welstandsnota van de gemeente De Wolden.

Ligging

- ♦ *nokrichting haaks op de weg, bij één twee-onder-een-kap-oplossing de nok van een zadeldak (of dubbele lessenaarskap) evenwijdig aan de weg;*
- ♦ *onderlinge afstand tussen twee vrijstaande woningen minimaal 8 meter;*
- ♦ *huidige rooilijn handhaven of aansluitend op de bebouwing ter rechterzijde;*
- ♦ *bijgebouwen achter de woning(en);*
- ♦ *situering vrijstaand, hoofdgebouw minimaal 5 meter van de erfscheiding, aan of uitbouw 1 meter van de erfscheiding of erop;*
- ♦ *oprit naast de woning, bij twee-onder-een-kap gescheiden;*
- ♦ *traditionele voortuin aansluitend op het straatbeeld.*

Massa en vorm

- ♦ *rechthoekige grondvorm;*
- ♦ *één bouwlaag met zadelkap en lage tot halfhoge gootlijn;*
- ♦ *plat afgedekte aan- en uitbouwen in volume ondergeschikt aan het bouwvolume met kap;*
- ♦ *boerderijtype woningen of “notariswoningen” worden uitgesloten.*

Gevel opbouw

- ♦ *gesloten gevelopbouw;*
- ♦ *verticaal gelede gevelarchitectuur;*
- ♦ *kleinschalige vlakverdeling.*

Detailering;

- ♦ *fijnschalige detailering afgestemd op particuliere woningbouw;*
- ♦ *aan de straatzijde geen puien.*

Materiaal en kleurgebruik

- ♦ *gemetselde gevels in roodbruine kleur;*
- ♦ *bijgebouwen en aan of uitbouwen ondergeschikt in kleur;*
- ♦ *dakbedekking niet glanzende, antraciet kleurige dakpannen.*

3.3. Milieuzonering

De functie van het bedrijfsterrein, het voorzien in de lokale behoefte, en de wens op een gedeelte van het toekomstige bedrijfsterrein ook bedrijfswoningen toe te staan. Mede daarom is op de plankaart een zonering opgenomen welke beperkingen oplegt aan de toelaatbaarheid van de verschillende bedrijfscategorieën.

Met betrekking tot de nieuw te vestigen bedrijven in het nu nog onbebouwde deel van het plangebied kan gesteld worden dat de afstand tot de bestaande woonbebouwing voldoende groot is en geen beperkingen oplegt ten aanzien van de toegestane bedrijfscategorieën.

4.

Toelichting op de regels

4.1. Algemeen

De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

Het kan in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse ontheffingsmogelijkheden opgenomen.

De bevoegdheid om ontheffing van bepaalde regels te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. *Inleidende regels.*
2. *Bestemmingsregels.*
3. *Algemene regels.*
4. *Overgangs- en slotregels.*

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen en hoofdstuk 4 komt het overgangsrecht aan de orde en de slotregel.

4.2. Nadere toelichting op de regels

Agrarisch

Dit artikel regelt het gebruik van de gronden met een agrarische functie (zonder gebouwen).

Bedrijventerrein

Deze gronden zijn bestemd voor (plaatselijk passende) bedrijven. Voor een nadere beoordeling over de toelaatbaarheid van bedrijven is aan dit artikel een Staat van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd. Naast een omschrijving van de soort/aard van toelaatbaar te achten bedrijven bevat deze Staat indicaties voor de in acht te nemen afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben betrekking op dan wel vloeien voort uit bepaalde activiteiten van het gemiddeld te achten bedrijf in die sector.

Het mag duidelijk zijn dat derhalve (aanzienlijke) afwijkingen zowel naar boven als naar beneden ten opzichte van het gemiddelde bedrijf mogelijk zijn. Niettemin zijn - op basis van de grootste afstand van enig milieuaspect - de toelaatbaar te achten bedrijven ingedeeld in een mi-

lieucategorie conform de indeling zoals die is opgenomen in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

Gelet op de aard van het bedrijfsterrein, alsmede de ligging van het bedrijfsterrein nabij het woongebied dienen de te ontwikkelen bedrijfsactiviteiten in beginsel beperkt te blijven tot activiteiten als genoemd in de categorieën 1, 2, en 3.1. Alleen enkele bestaande bedrijvigheid is hoger gekwalificeerd.

De keuze voor een Staat van Bedrijfsactiviteiten vloeit voort uit de wens reeds bij de planologische toets nadrukkelijk inzicht te hebben in de milieuaspecten, die van belang kunnen zijn voor de toelaatbaarheid. De samenstelling van de Staat is gebaseerd op factoren, die het woonmilieu niet of slechts in geringe mate belasten en voorts de toelaatbare bedrijfsactiviteiten onderling niet negatief belasten.

Een en ander samenvattend kan worden gesteld dat de "omschrijving" en de "milieucategorie" in principe als "hard" gegeven dienen te worden beschouwd. De factoren, die hebben geleid tot de indeling in categorieën dienen daarentegen als indicatief te worden beschouwd, met dien verstande dat de bepalende "grootste afstand" niet mag worden overschreden indien daardoor een bedrijfsactiviteit ontstaat die niet meer past binnen de indeling. Zoals hiervoor is gesteld is deze Staat gebaseerd op het gemiddelde bedrijfstype. Daardoor kan de milieubelasting van de binnen dit type voorkomende bedrijven onderling nogal verschillen. Deze verschillen kunnen voortvloeien uit:

- ♦ bedrijfsgrootte (productiecapaciteit, opgesteld vermogen, aantal productiemedewerkers, terreinoppervlakte en dergelijke);
- ♦ verouderingsgraad, nieuwe ontwikkelingen;
- ♦ productiewijze.

Ter ondervanging van eventuele onvolkomenheden van de gekozen systematiek en om op een eenvoudige wijze te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen, is ter zake dan ook een ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Met ontheffing kunnen bedrijven worden toegelaten die naar de aard van de bedrijvigheid alsmede qua bedrijfsomvang vergelijkbaar zijn met de bedrijven, die in de betreffende categorieën zijn genoemd. Voorwaarde is wel dat deze bedrijven qua hinder en of gevaar geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu. Rechtsens zijn in dit bestemmingsplan bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 toegestaan, zoals die zijn beschreven in de lijst van bedrijven van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Mede door nieuwe technologieën en ontwikkelingen kunnen nieuwe bedrijfstypen ontstaan die dan (nog) niet in de lijst van bedrijven voorkomen. De regel als hiervoor genoemd, waarin bepaald wordt dat bedrijven die naar aard en/ of omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de omgeving, biedt hiervoor uitkomst.

De productiegebonden detailhandel is toegestaan.

Bij de gronden die zijn ingedeeld bij maximaal categorie 2 zijn twee bedrijven die tot een hogere categorie behoren. Deze hebben een extra aanduiding "bedrijf van categorie 3.2" gekregen. Deze zijn thans in gebruik bij bedrijven die voorkomen op de "Lijst huidige bedrijfsactiviteiten" en zijn dus specifiek op de plankaart aangeduid om aan te geven dat daar sprake is van een "zwaardere" bedrijvigheid (categorie 3.2). Deze bedrijven kunnen zich in de huidige situatie blijven ontwikkelen, zolang zij binnen hun huidige categorie blijven. Bij bedrijfsbeëindiging kan vervolgens teruggevallen worden op categorie 2. Voor deze systematiek is gekozen vanwege de

afstand tot de bestaande en nieuwe woningen. Bij een zonering volgens de Bedrijvenlijst van de VNG kan er dan geen categorie 3.1 of 3.2 worden toegelaten en zouden bestaande bedrijven moeten worden gesaneerd. Door het opnemen van de aanduiding (b=3.2) voor de zittende bedrijven is in de regels en op de plankaart geregeld dat deze positief zijn bestemd (zie ook de planregels artikel 4.1.a derde bullit).

Om de vestiging van pseudo-bedrijven te voorkomen zijn in de bebouwingsregels minimale vereisten ten aanzien van de grootte van een bouwperceel en voor de oppervlakte van gebouwen opgenomen. Daarnaast is, ter behoud van de kleinschaligheid van het bedrijfsterrein, een maximale oppervlakte van het bouwperceel in de bebouwingsregels vastgelegd.

Binnen de bebouwingsvlakken geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Bedrijfswoningen zijn rechtens toegestaan voor daarbijbehorende bijgebouwen geldt en tot een oppervlakte van 100 m² en een maximale goothoogte van 3,25 meter.

Bedrijfswoningen dienen onderdeel uit te maken van de bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt beoogd vervreemding aan particulieren te voorkomen, hetgeen voortvloeit uit de hiermee gemoeide zijnde milieuproblematiek.

De vestiging van zogenaamde Wgh- en Bevi-inrichtingen is uitgesloten. Verder zijn ook seksinrichtingen niet toegestaan.

Groen

De als zodanig bestemde gronden zijn wanneer ze zijn voorzien van de functieaanduiding voor opgaande beplanting vooral bedoeld voor een landschappelijk aanvaardbare afscherming naar het landelijk (agrarisch) gebied.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op de geprojecteerde woningen (woonhuizen) langs de Kerkweg. Bepaald is dat de woonhuizen binnen de bouwvlakken dienen te worden gebouwd. Ook is een aantal specifieke toelaatbare bedrijfs- en beroepsactiviteiten geregeld, welke in de bijlage van de regels zijn opgesomd. Kenmerkend aan deze activiteiten is de ondergeschiktheid aan de bewoning. Bij ieder woonhuis mogen zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 60 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage buiten het bebouwingsvlak (erf) en voor zover gelegen achter de voorgevel niet meer bedraagt dan 50.

Aan de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn twee maxima verbonden: de 50%-norm en het aantal m². De maxima gelden cumulatief, zodat aan beide bepalingen moet worden voldaan. De 50%-norm vormt een rem op de bouwmogelijkheden op kleine percelen, het maximale aantal m² vormt een rem op de bouwmogelijkheden op grote percelen.

De ondergeschiktheid van een bijgebouw ten opzichte van het hoofdgebouw kan op basis van een aantal algemene criteria worden beoordeeld (de zogenaamde ondergeschiktheidseis). De ondergeschiktheidseis vormt een gemeenschappelijk kenmerk van zowel de bijgebouwen als aan- en uitbouwen.

De ondergeschiktheidseis is primair te herleiden uit de begripsbepalingen zoals deze ten aanzien van bijgebouwen en aan- en uitbouwen in artikel 1 zijn opgenomen. Een hoofdgebouw is door zijn constructie of afmeting aan te merken als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel (zowel functioneel als wat vorm betreft). Een bijgebouw en/of een aan- of uitbouw behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw. Ze vormen een functionele eenheid met het hoofdgebouw en worden door vorm onderscheiden van het hoofdgebouw. In architectonisch opzicht zijn ze ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Indien de begripsbepalingen van de regels geen duidelijkheid bieden zal er een nadere keuze in bebouwingssoort moeten worden gemaakt. De ondergeschiktheid kan zich op diverse wijze manifesteren, te weten op afmetingen/architectuur en op bouwkundige/fysieke aspecten. Deze kenmerken kunnen, al dan niet in onderling verband, worden gehanteerd om aan een bouwwerk de kwalificatie "bijgebouw of aan- en uitbouw" te geven:

- ♦ *uit architectonisch oogpunt herkenbaar als bijgebouw, aanbouw of uitbouw (het gaat hier om afmetingen, vormgeving/presentatie en visualiteit);*
- ♦ *afzonderlijk en duidelijk ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw (hier gaat het om constructie, bouwkundige/fysieke aspecten).*

Concreet zijn een aantal punten te benoemen waarop gelet moet worden bij het bepalen van het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw, aanbouw of uitbouw:

- ♦ *de nokhoogte; indien sprake is van een bijgebouw, aanbouw of uitbouw zal de nok van het bijgebouw, aanbouw of uitbouw minimaal 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw moeten blijven. Daarentegen kan in een hoofdgebouw best een verschil in nokhoogte van meer dan 1 meter voorkomen. Ook is het mogelijk dat het verschil in nokhoogte kleiner is dan 1 meter, maar dan moet het bouwwerk op andere onderdelen wel ondergeschikt zijn;*
- ♦ *de lengte- en breedtematen moeten ondergeschikt zijn aan de maten van het hoofdgebouw;*
- ♦ *de ligging ten opzichte van de voorgevel van de woning;*
- ♦ *het materiaalgebruik;*
- ♦ *constructie (van bijvoorbeeld de kap);*
- ♦ *de invulling van de gevelvlakken (bijvoorbeeld de woning heeft een deur met kozijn en de garage heeft alleen een garagedeur, dan is het gevelvlak van de garage ondergeschikt ten opzichte van de woning);*
- ♦ *de goothoogte in relatie met de goothoogte van het hoofdgebouw.*

De oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen kan na ontheffing worden vergroot tot 100 m².

Het gemeentelijk beleid houdt in dat aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen met kap minimaal 4 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd en dat ontheffing tot 2 meter mogelijk is voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Een ontheffing tot 1 meter is mogelijk voor serres. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen bovendien of in de zijdelingse perceelgrens dan wel minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelgrens te worden geplaatst.

Bij een woonhuis is het ook toegestaan een overkapping (carport) op te richten. Een overkapping is aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat hooguit aan twee zijden tegen de gevels van het hoofdgebouw is aangebouwd. Een overkapping is minimaal aan twee zijden open. De hoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 4 meter. Gelijk aan bijgebouwen

en aan- en uitbouwen moet een overkapping ook 4 meter uit de voorgevel van het woonhuis worden gebouwd. Deze afstand kan bij ontheffing worden verminderd tot 1 meter.

Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van de gebruiksregels is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is een aantal ontheffingsregels opgenomen, teneinde het mogelijk te maken dat op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt.

Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst dan wel noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Algemene wijzigingsregels

Ondanks dat de algemene procedure met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid al in de Wro is opgenomen, wordt deze hier voor alle duidelijkheid en toegespitst op deze plaatselijke situatie toch opgenomen.

Zo kan de aanduiding (b) van de plankaart verwijderd worden nadat de bijbehorende functie beëindigd is, of kunnen bestemmingen onderling gewijzigd worden ten behoeve van ondergeschikte aanpassingen dan wel kunnen bebouwingsgrenzen van de bouwvlakken binnen de bestemming "Bedrijventerrein" verschoven worden als dit ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord is.

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Overgangsrecht

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het bepaalde in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is in beginsel onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding daarvan, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1 6 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt doorgaans al in het kader van de inspraakprocedure al inzichtelijk.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Onder omstandigheden kan de gemeenteraad daarvan afzien.

De economische uitvoerbaarheid is in een aparte notitie beschreven.

6.1. Overleg met de bevolking

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende de periode van 11 december 2008 t/m 21 januari 2009 voor inspraak ter inzage gelegen. Daarnaast was het ook in te zien op de website van de gemeente. Bovendien is op 17 december 2008 een inspraakavond belegd in het dorpshuis. Zie voor het verslag van die avond bijlage 2.

Gedurende de inspraakperiode is er een reactie binnengekomen van zowel de heer G. Schoneville als de heer D'Aboy.

Deze reacties geven geen aanleiding het plan aan te passen.

6.2. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro is het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008" toegezonden aan een aantal (bestuurlijk) betrokkenen (inclusief het waterschap).

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. De provincie Drenthe.
2. Het waterschap Reest & Wieden.
3. VROM-Inspectie.

Hieronder worden de reacties samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. Zie voor de volledige reacties bijlage 3.

Ad 1.

Er is onvoldoende inzicht in aard en omvang van de concrete behoefte aan bedrijfskavels in Ruinerwold. Hiermee is de noodzaak tot uitbreiding onvoldoende concreet aangetoond.

Reactie gemeente

De laatste bedrijfskavels van het vigerende plan zijn inmiddels allemaal uitgegeven. Uit het rapport van Bureau van Werven (zie bijlage 1) blijkt duidelijk welke behoefte er leeft in de gemeenschap. In de raadsvergadering van 25 oktober 2007 over dit rapport bleken alle partijen het eens te zijn over de noodzakelijke uitbreiding van Hoge Akkers. De toelichting is iets aangepast.

Gewezen wordt op een omissie in artikel 4.1 van de planregels.

Reactie gemeente

De planregels zijn aangepast.

De oppervlakenorm van bedrijven is gesteld op minimaal 1.500 m² met een maximum van 2.500 m² per bedrijf. Gelet op de toegelaten categorieën en de beoogde kleinschaligheid adviseren wij het maximum te beperken tot 2.000 m² per bedrijf.

Reactie gemeente

De gemeente wil het maximum toch graag handhaven op 2.500 m² per bedrijf, omdat in de afgelopen jaren is gebleken dat daar wel behoefte aan is.

Gezien de relatief diepe percelen van de nieuwe kavels aan de westzijde van de Westerweide is dit ook een betere maat.

Om de locatie ruimtelijk goed in te passen zou de provincie graag een strook van 25 tot 30 meter breed opgaand bos zien.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat de geplande strook van 12 meter aan de westzijde, die bedoeld is als landschappelijke inpassing, breed genoeg is voor een rij bomen die tot volle wasdom kan komen met aan weerszijde onderbeplanting. Bovendien zou een dergelijk brede bosstrook de exploitatie van het plan ondermijnen.

Ad 2.

De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets II. Waterschap Reest & Wieden geeft een positief wateradvies.

Reactie gemeente

De gemeente heeft dit in de toelichting verwerkt.

Ad 3.

De Inspectie geeft namens de rijksdiensten aan geen opmerkingen te hebben over het voorontwerpbestemmingsplan.

december 2009.

Bijlagen

bij de toelichting

1.

Onderzoek naar bedrijfslocaties

Groningen, juli 2007

**Vraag naar bedrijfslocaties
in gemeente De Wolden**

*Inventarisatie ruimtebehoefte lokale
bedrijvigheid*

Verantwoording

Project	Vraag naar bedrijfslocaties in gemeente De Wolden
Opdrachtgever	Gemeente De Wolden
Projectleider	Pieter Hogendoorn
Kenmerk	4043-705

Colofon

Van Werven - *locale en regionale economische ontwikkeling*
Laan Corpus den Hoorn 300
9728 JT Groningen
Telefoon (050) 360 44 33
secretariaat@vanwerven.com
www.vanwerven.com

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Onderzoeksopzet	2
2	Analyse huidige situatie De Wolden	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Ondernemen in De Wolden	4
2.2.1	Economie	4
2.2.2	Bedrijventerreinen	5
2.2.2.1	<i>Beschrijving Hoge Akkers te Ruinerwold</i>	10
2.2.2.2	<i>Beschrijving Voor de Blanken te Ruinen</i>	10
2.2.2.3	<i>Beschrijving Zuiderkerkes te Zuidwolde</i>	11
2.2.2.4	<i>Algemeen</i>	12
2.3	Beleid	12
2.3.1	Toekomstvisie en Collegeprogramma De Wolden	12
2.3.2	Het Provinciaal Omgevings Plan	14
2.3.2.1	<i>Bedrijventerreinen</i>	14
2.3.2.2	<i>Vrijkomende agrarische boerderijen</i>	14
3	Huisvesting in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen?	16
3.1	Aard van de VAB's in De Wolden	16
3.2	Invloed van ondernemen in boerderijen op de omgeving	17
3.3	Woon-werkmogelijkheden in voormalige boerderijen in De Wolden	18
4	Behoeften van ondernemers	19
4.1	Uitkomsten gesprekken ondernemersverenigingen	19
4.1.1	De Koekanger Middenstandsvereniging	19
4.1.2	Ondernemend Ruinen	20
4.1.3	Handelsvereniging Ruinerwold	21
4.1.4	De Wijker Handelsvereniging	22
4.1.5	Ondernemersvereniging Zuidwolde	22
4.2	Steekproeftrekking	23
4.3	Oprichting, werken/wonen en tevredenheid	25
4.4	Voor- en nadelen van de huidige locatie	27
4.5	Ruimtebehoefte, uitbreiding en zoekgebied	29
4.6	Kavelgroottes en totale ruimtevrage	31
4.7	Locatie van een nieuw terrein	34
5	Visie op bedrijfshuisvesting in De Wolden	36
5.1	Bedrijfslocatiebeleid: een samenhangend pakket	36

Bijlagen

Bijlage 1 Gesprekspartners	i
Bijlage 2 Enquête onder bedrijven gevestigd op terreinen	ii
Bijlage 3 Enquête onder bedrijven gevestigd buiten terreinen	vi
Bijlage 4 Gehanteerde bronnen	x

1 Inleiding

De gemeente De Wolden kent drie bedrijventerreinen: Hoge Akkers (Ruinerwold), Voor de Blanken (Ruinen) en Zuiderkerkes (Zuidwolde). Deze terreinen zijn nagenoeg alle volledig uitgegeven. Op Hoge Akkers zijn echter niet alle kavels bebouwd, wat voor dit terrein nog enige mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van bedrijven. De vraag is hoe de gemeente in de toekomst om moet gaan met huisvesting van bedrijven. Hierbij spelen verschillende afwegingen een rol, waaronder de feitelijke vraag naar terreinen die aanwezig is bij het lokale bedrijfsleven. Om op dit laatste zicht te krijgen heeft de gemeente besloten om een onderzoek te laten uitvoeren door Bureau Van Werven. De voorliggende rapportage geeft het verslag van dit onderzoek.

1.1 Aanleiding

Ook in een plattelandsgemeente als De Wolden is het merendeel van de bedrijven niet-agrarisch. Een deel van deze bedrijven is geconcentreerd op de drie bedrijventerreinen die De Wolden telt, terwijl de andere buiten de terreinen zijn gehuisvest. De gemeente De Wolden wil graag tegemoet komen aan de vraag van het bedrijfsleven naar passende vestigingslocaties. Complicerende factoren hierbij zijn dat de drie bedrijventerreinen vrijwel geheel uitgegeven zijn en dat de planologische mogelijkheden om nieuwe terreinen aan te leggen momenteel beperkt zijn. Dit maakt de behoefte aan een strategisch bedrijfshuisvestings-beleid voor de iets langere termijn alleen maar groter. Gemeente De Wolden werkt daar dan ook aan. De eerste stap hierin is een inventarisatie van de feitelijke ruimtevraag van lokale bedrijven, met aandacht voor de behoefte aan nieuw bedrijventerrein, maar ook aan andere woon-werk locaties, vestiging in vrijkomende agrarische boerderijen en de mogelijkheden voor een bedrijfsverzamelgebouw. Afhankelijk van de daadwerkelijke vraag vanuit het bedrijfsleven, kan de gemeente dan (in de tweede helft van 2007) eventueel de volgende stap zetten, namelijk het bepalen op welke wijze de gemeente aan de vraag tegemoet wil en kan komen. Daarbij spelen alle factoren, waaronder planologische, een rol. Eerst echter stap 1: de inventarisatie van de behoefte. Hierbij wordt al wel een kort doorkijkje naar stap 2 gegeven.

1.2 Onderzoeksopzet

Het onderzoek is opgedeeld in vier stappen:

1. *Analyse van de huidige situatie*

In de analyse van de huidige situatie in De Wolden worden enkele kerncijfers van de gemeente weergegeven, waarbij tevens een vergelijking is gemaakt met enkele andere Drentse plattelandsgemeenten. Daarnaast wordt in de analyse een beschrijving gegeven van de bedrijventerreinen in De Wolden en wordt kort ingegaan op het beleid dat relevant is voor dit onderzoek.

2. *Huisvesting in vrijkomende agrarische bedrijven*

De gemeente De Wolden heeft aangegeven in dit onderzoek specifiek aandacht te willen hebben voor vrijkomende agrarische bedrijven (VAB's). Reden hiervoor is dat de landbouwsector in Nederland krimpt en daarnaast steeds grootschaliger wordt. Hierdoor komen voormalige boerderijen op de markt. Voor een plattelandsgemeente als De Wolden is dit zeker een interessante ontwikkeling. Daarom zijn de mogelijkheden voor De Wolden van vestiging van niet-agrarische bedrijven in VAB's bekeken.

3. *Inventarisatie van de behoefte van ondernemers*

Om een algemeen beeld te krijgen van de ruimtebehoefte onder ondernemers in De Wolden, is een aantal verkennende gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de gemeente en de lokale ondernemersverenigingen. Vervolgens is een enquête verspreid onder het lokale bedrijfsleven. Daarna is tijdens individuele gesprekken met enkele ondernemers nader ingegaan op hun ruimtevraag. De inventarisatie biedt inzicht in:

- *de ruimtebehoefte van de bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen, waarbij zowel naar uitbreidingbehoefte als naar verplaatsingsbehoefte is gekeken;*
- *de aanwezigheid van bedrijven die vanwege hun aard en/of omvang vanuit een dorp of buitengebied verplaatst zouden moeten worden naar een bedrijventerrein;*
- *de aanwezigheid van bedrijven die zich eventueel willen vestigen in een vrijkomend agrarisch bedrijf;*
- *de wensen van (jonge) ondernemers in relatie tot doorgroeimogelijkheden en de realisering van een bedrijfsverzamelgebouw;*
- *de mogelijkheden om aan de ruimtevraag te voldoen op de bestaande bedrijventerreinen;*
- *de kwaliteitseisen waaraan een bedrijventerrein in De Wolden dient te voldoen.*

4. *Visie bedrijfshuisvesting De Wolden*

Naar aanleiding van de uitkomsten van de inventarisatie is een visie op hoofdlijnen geformuleerd over wenselijke ontwikkelingen. Deze visie is getoetst aan de opvattingen van belangrijke regionale stakeholders (NOM, KvK, MKB Noord, provincie Drenthe) en de gemeente De Wolden. In de visie worden de conclusies van het onderzoek weergegeven en worden aanbevelingen gedaan voor het vervolgonderzoek en voor het beleid van de gemeente De Wolden.

2 Analyse huidige situatie De Wolden

In dit hoofdstuk geven we een schets van de situatie in de gemeente De Wolden: hoe de bedrijvigheid is samengesteld, welke terreinen er zijn, hoe deze terreinen eruit zien, welk relevant beleid van toepassing is, et cetera. De situatie in de gemeente De Wolden wordt vergeleken met enkele andere Drentse gemeenten die qua omvang en positie soortgelijk zijn. Hierbij is gekozen voor de gemeenten Aa en Hunze, Borger-Odoorn en Westerveld.

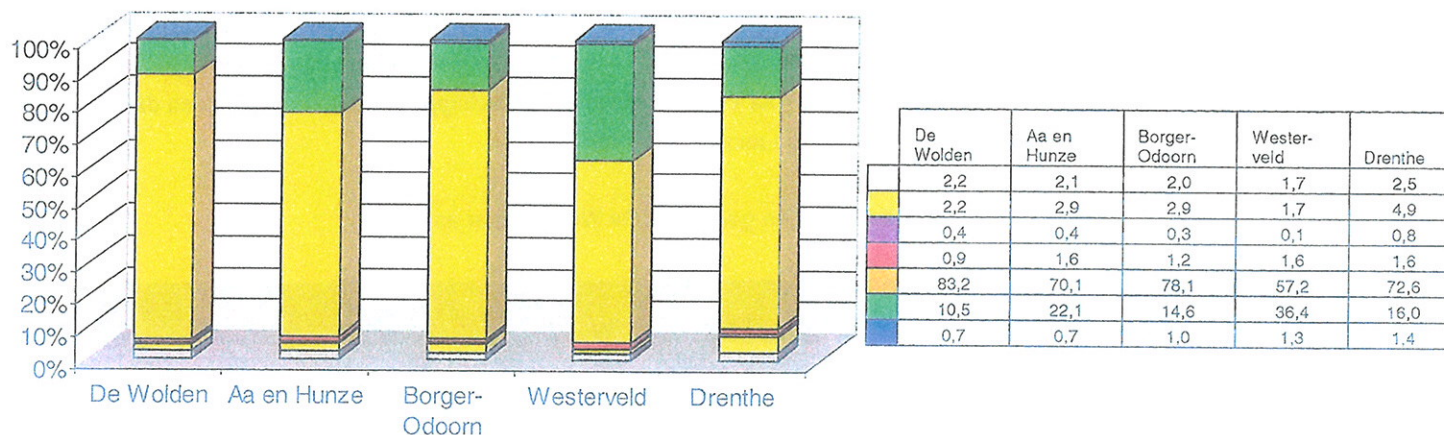
2.1 Algemeen

Bij de gemeentelijke herindeling in 1998 zijn de vier gemeente Ruinen, Ruinerwold, De Wijk en Zuidwolde samengegaan in de gemeente De Wolden. De Wolden ligt in Zuidwest-Drenthe en wordt omringd door de Drentse gemeenten Meppel, Westerveld en Hogeveen en de Overijsselse gemeenten Staphorst en Hardenberg. Bij de herindeling is ervoor gekozen De Wolden als plattelandsgemeente een bufferfunctie te laten vervullen tussen Meppel en Hogeveen. De noordoost kant van de gemeente wordt begrensd door het nationaal park Dwingelderveld, de zuidkant door het Reestdal. Daarnaast bieden ook de nabijgelegen waterrijke Weerribben en Giethoorn mogelijkheden voor De Wolden op het gebied van recreatie en toerisme. De gemeente zelf heeft een gevarieerd landschap. De Wolden is goed bereikbaar via de A28 en de N48.

De Wolden telt 23.602¹ inwoners en heeft een oppervlakte van 22.636 ha¹. Veruit het grootste deel hiervan (83,2 procent) is in gebruik door de grondgebonden sector landbouw (zie figuur 2.1). Hiermee heeft De Wolden het hoogste percentage agrarisch bodemgebruik van alle gemeenten in Drenthe. Relatief gezien wordt er in De Wolden (nog) weinig oppervlakte gebruikt specifiek voor recreatie. Deze sector is echter groeiende en naar verwachting zal dit ook zichtbaar worden in een toenemend bodemgebruik. De Wolden heeft een geringe werkloosheid en de inwoners zijn relatief welvarend (zie ook tabel 2.1: het gemiddeld besteedbaar inkomen in 2003 is gelijk aan het provinciale gemiddelde).

¹ Situatie per 01-01-2007 (Centraal Bureau voor de Statistiek)

Figuur 2.1 Bodemgebruik (in ha.) per gemeente (2000)



□ Verkeer ■ Bebouwd ■ Semi-bebouwd ■ Recreatie ■ Landbouw ■ Bos & natuur ■ Water

Bron: Centrum voor Arbeid en Beleid, 2006 - bewerking Van Werven

De gemeente De Wolden bestaat uit in totaal 17 kernen. De meeste bedrijvigheid is te vinden in de plaatsen Koekange, Ruinen, Ruinerwold, De Wijk en Zuidwolde. In Koekange en Ruinerwold zijn relatief veel agrarische bedrijven gevestigd, terwijl De Wijk het name detailhandel heeft.

Tabel 2.1 Vergelijking kerngegevens gemeenten

	De Wolden	Aa en Hunze	Borger-Odoorn	Westerveld	Drenthe
Aantal inwoners 01-01-2007	23.602	25.563	26.297	19.287	486.197
Oppervlakte (in ha.)	22.636	27.886	27.793	28.275	268.038
Bevolkingsdichtheid 01-01-2007 (aantal inw. per km ²)	104	92	95	68	181
Gemiddeld besteedbaar inkomen 2003 p.p (in €)	12.000	12.700	11.600	12.400	12.000

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, 2007

2.2 Ondernemen in De Wolden

De Wolden telt vijf ondernemersverenigingen: De Wijker Handelsvereniging, De Koekanger Middenstandsvereniging, Handelsvereniging Ruinerwold, Ondernemend Ruinen en de Ondernemersvereniging Zuidwolde. Gezamenlijk zijn zij, samen met de gemeente en het MKB-Noord, verenigd in het Ondernemersplatform De Wolden. De algemene doelstelling van het Ondernemersplatform De Wolden is: het bevorderen van een gezond en dynamisch economisch klimaat binnen de gemeente De Wolden.

2.2.1 Economie

De voornaamste economische dragers van De Wolden zijn de landbouw, bouwnijverheid, detailhandel, (zakelijke) dienstverlening en recreatie en toerisme (zie tabel 2.2). Het aantal vestigingen en de werkgelegenheid in de grootste sector van De Wolden, de landbouw, neemt af. Daarentegen wordt de sector recreatie en toerisme binnen De Wolden steeds belangrijker. Dit geldt overigens ook voor de provincie Drenthe als geheel.

Tussen het jaar 2000 en 2006 is het aantal bedrijven gestegen met ruim 10 procent, tot 1.996 bedrijven in 2006. Vergeleken met de drie andere Drentse gemeenten is dit groot aantal bedrijven (zie tabel 2.3). Ruim 31 procent van deze bedrijven is agrarisch van aard. Dit is een relatief hoog percentage. De sector horeca is daarentegen ondervertegenwoordigd in De Wolden. Dit is opmerkelijk, voor een gemeente die landschappelijk aantrekkelijk is en die veel ambities heeft op toeristisch en recreatief gebied.

Tabel 2.2 Ontwikkeling bedrijfsvestigingen gemeente De Wolden naar activiteit

Periode	Totaal aantal vestigingen	A / B	C / D / E	F	G	H	I	J	K	L / M	N	O
2000	1811	717	62	137	320	66	53	25	190	48	56	126
2002	1834	667	66	156	330	62	51	25	227	50	59	135
2004	1852	627	77	167	336	65	57	20	238	49	62	146
2006	1996	630	85	186	357	73	59	15	283	53	72	175

Bron: Centrum voor Arbeid en Beleid, 2006

Verklaring

A / B Landbouw, jacht, bosbouw, visserij
 C / D / E Nijverheid (excl. Bouw)
 F Bouwnijverheid
 G Reparatie van consumentenartikelen en handel
 H Horeca

I Vervoer, opslag en communicatie
 J Financiële instellingen
 K Verhuur en zakelijke dienstverlening
 L / M Openbaar bestuur/ Onderwijs
 N Gezondheids- en welzijnszorg
 O Cultuur, recreatie en overige dienstverlening

Tabel 2.3 Bedrijfsvestigingen naar activiteit vergeleken (2006)

Sector	absoluut					procentueel				
	De Wolden	Aa en Hunze	Borger-Odoorn	Wester-veld	Drenthe	De Wolden	Aa en Hunze	Borger-Odoorn	Wester veld	Drenthe
Landbouw	630	369	396	405	4.734	31,6	22,3	22,8	26,8	16,2
Industrie	85	85	69	68	1.547	4,3	5,1	4,0	4,5	5,3
Bouw	186	136	171	136	2.542	9,3	8,2	9,9	9,0	8,7
Reparatie van consumenten-artikelen en handel	357	299	341	247	7.057	17,9	18,1	19,7	16,3	24,1
Horeca	73	117	89	127	1.398	3,7	7,1	5,1	8,4	4,8
Vervoer, opslag en communicatie	59	41	49	24	880	3,0	2,5	2,8	1,6	3,0
Financiële instellingen	23	20	38	22	610	1,2	1,2	2,2	1,5	2,1
Zakelijke dienstverlening	283	298	281	233	5.354	14,2	18,0	16,2	15,4	18,3
Openbaar bestuur	3	3	3	5	93	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
Onderwijs	50	52	47	32	903	2,5	3,1	2,7	2,1	3,1
Overige dienstverlening	175	157	185	143	2.673	8,8	9,5	10,7	9,4	9,1
Totaal alle sectoren	1.996	1.654	1.734	1.514	29.227	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Bron: Centrum voor Arbeid en Beleid, 2006

2.2.2 Bedrijventerreinen

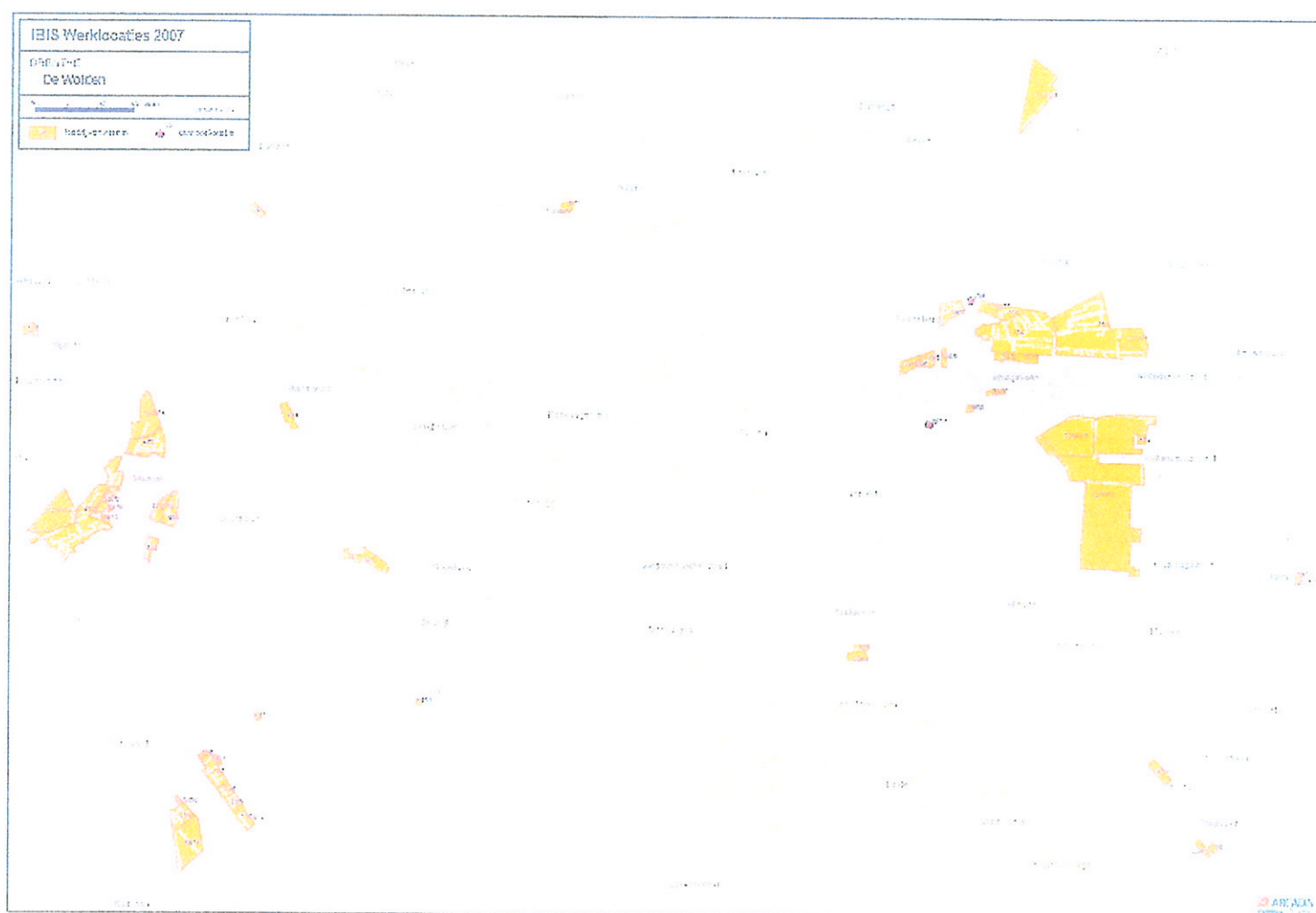
De Wolden kent momenteel drie bedrijventerreinen, te weten:

- *Hoge Akkers in Ruinerwold*
- *Voor de Blanken in Ruinen*
- *Zuiderkerkes in Zuidwolda*

In figuur 2.2 op de volgende pagina wordt de ligging van deze terreinen aangegeven op de kaart van De Wolden. Het bedrijventerrein Rogat maakte eerder deel uit van de voormalige gemeente De Wijk (nu onderdeel van De Wolden), maar is bij de gemeentelijke herindeling toegewezen aan de gemeente Meppel. In totaal hebben de drie terreinen in De Wolden een

bruto oppervlak van 24 hectare (netto 17 hectare). Nagenoeg alle kavels op deze terreinen zijn uitgegeven, maar nog niet alle kavels zijn bebouwd. Een aantal wordt gebruikt voor opslag (bijv. van dakpannen, machines, bouw materiaal) en een aantal ligt braak, of wordt gebruikt als 'paardenveldje'. Op alle bedrijventerreinen is het mogelijk ook een bedrijfswoning te plaatsen, dit gebeurt dan ook volop: de terreinen zijn zuivere woon-werk-terreinen. De ontsluiting van de terreinen is uitsluitend per weg: geen van de terreinen is ontsloten per spoor of per water. Evenmin zijn er overslagmogelijkheden op de terreinen. Op de volgende kaart is aangegeven waar de terreinen zich bevinden (oranje). Ook is goed te zien dat de terreinen kleinschalig zijn, in vergelijking met de buurgemeenten Hoogeveen, Meppel en Staphorst. De terreinen nemen hiermee een duidelijk eigen plaats in, omdat de grootschalige terreinen bij de genoemde buurgemeenten lang niet alle bedrijven aanspreken.

Figuur 2.2 Werklocaties gemeente De Wolden



Bron: IBIS (2007)

De Wolden werkt met een aantal omliggende gemeenten (Hoogeveen, Meppel, Staphorst, Steenwijk en Westerveld) samen op het gebied van bedrijventerreinontwikkeling in de regio. Gezamenlijk kan men de kansen voor economische ontwikkeling optimaal benutten en kan de regio zich duurzaam economisch ontwikkelen. Hiertoe is een samenwerkingsconvenant ondertekend waarin de keuze is gemaakt voor de concentratie van bedrijvigheid op drie 'lokale+ terreinen', in Hoogeveen, Meppel en Steenwijk. Hiermee moeten de kwaliteit en diversiteit van de regio (landschap, natuur, aanzicht en ruimte) bewaard blijven.

Tabel 2.4 geeft het totaaloppervlak bedrijventerrein per gemeente weer en het aantal hectare terrein dat nog uitgeefbaar is. Voor De Wolden geldt dat de gemeente, in vergelijking met de andere gemeenten, het kleinste oppervlak bedrijventerrein heeft (17 hectare netto) terwijl nog maar enkele kavels uit te geven zijn. De gemeenten Aa en Hunze, Borger-Odoorn en Westerveld hebben nog wel bedrijventerrein uitgeefbaar, respectievelijk 9, 10 en 4 hectare.

Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat het bedrijventerrein Rogat voor de gemeentelijke herindeling behoorde bij de gemeente De Wijk. Met de herindeling is dit terrein met een oppervlakte van 20 hectare netto echter 'verloren' gegaan aan de gemeente Meppel. Aangezien diverse ondernemers uit De Wijk en Koekange een bedrijf hebben gevestigd op Rogat is dit deels een verklaring voor de lagere werkgelegenheid in deze kernen. Rogat valt nu momenteel onder het beleid van de gemeente Meppel die de combinatie van wonen en werken op nieuwe percelen niet meer toestaat, dit tot ongenoegen van een groot aantal ondernemers uit De Wolden.

Om tegemoet te komen aan de kritiek "de vergelijking is eenzijdig, omdat De Wolden er met de toedeling Rogat er bekaaid af is gekomen" geven we in enkele tabellen ook cijfers van De Wolden inclusief Rogat. Uit die cijfers blijkt dat De Wolden vrij weinig bedrijventerrein heeft, zelfs als Rogat wél bij De Wolden zou zijn ingedeeld. Wanneer Rogat nog wel bij De Wolden had gehoord, zou het totaal netto oppervlak van de gemeente 37 hectare betreffen.

Tabel 2.4 Gegevens bedrijventerreinen (in ha)

	De Wolden	Aa en Hunze	Borger-Odoorn	Westerveld	Provincie Drenthe
Bruto oppervlak	24	49	57	24	3.329
Netto oppervlak	17	41	45	19	2.538
Netto reeds uitgegeven	17	33	31	15	1.919
Uitgegeven vorig jaar	0	0	1	2	54
Totaal uitgeefbaar	0	9	10	4	598
Totaal terstond uitgeefbaar	0	3	10	4	545
Totaal niet terstond uitgeefbaar	0	6	0	0	53

Bron: Centrum voor Arbeid en Beleid, 2006

Het merendeel van de bedrijventerreinen in De Wolden is reeds voor de gemeentelijke herindeling in 1998 uitgegeven. De meeste bedrijventerreinkavels in Drenthe zijn uitgegeven in de stedelijke gemeenten Emmen en Hoogeveen, gevolgd door Assen en Meppel.

In de Regiovisie Zuid-Drenthe/Noord-Overijssel² wordt gemeld dat in De Wolden in de periode 1992-2001 gemiddeld 1,5 hectare is uitgegeven per jaar. Daarnaast wordt een behoefte geraamd van 14 hectare, tegenover (vrijwel) geen aanbod.

In vergelijking met andere Drentse gemeenten valt op dat in De Wolden sinds 2000 geen grond meer is uitgegeven op de bedrijventerreinen (zie tabel 2.5). Alleen in Westerveld is dit ook het geval, in deze gemeente is zelfs in 1999 en 2000 geen bedrijventerrein uitgegeven. Bij de gegevens in tabel 2.5 dient echter de kanttekening te worden gemaakt dat het een afronding op

² De Regiovisie Zuid-Drenthe/Noord-Overijssel is in 2004 beëindigd, de inschatting van behoefte aan bedrijventerreinen is echter nog steeds interessant.

hele hectares betreft. In 2004 is namelijk op Zuiderkerkes nog 0,23 hectare uitgegeven (ten behoeve van de brandweerkazerne) en op Voor de Blanken 0,34 hectare in 2002.

De 2 hectare die in 1999 in De Wolden is uitgegeven, betrof 1,65 hectare op Hoge Akkers en 0,25 hectare op zowel Zuiderkerkes als op Voor de Blanken. In 2000 ging het om 1,61 hectare uitgegeven grond op Voor de Blanken.

Tabel 2.5 Uitgifte bedrijventerreinen Drenthe (in ha)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Aa en Hunze	0	4	5	0	0	2
Assen	11	7	11	2	4	3
Borger-Odoorn	2	2	2	3	3	0
Coevorden	6	1	0	0	1	3
Emmen	18	22	13	15	8	10
Hoogeveen	10	10	3	15	3	9
Meppel	9	9	5	3	1	4
Midden-Drenthe	0	2	4	4	0	1
Noordenveld	3	3	3	2	0	0
Tynaarlo	2	1	0	0	1	1
Westerveld	0	0	0	0	0	0
De Wolden	2	2	0	0	0	0
Drenthe	63	61	47	46	21	34
Nederland	1.570	1.341	974	910	610	656

Bron: Ministerie van VROM, www.bedrijvenlocaties.nl

De vraag naar woon-werkeenheden onder het lokale bedrijfsleven is groot, met name in de kleinere gemeenten. Maar ook een plaats als Hoogeveen kent veel vraag naar locaties waar gewoond en gewerkt mag worden, waardoor een groot deel van het bedrijventerrein daar (met alleen een bedrijfsbestemming) momenteel braak ligt.

Wanneer wordt gekeken naar het aantal hectare bedrijventerrein per inwoner, ligt dit in De Wolden lager dan in de andere gemeenten (zie tabel 2.6). Per 1.000 inwoners heeft De Wolden 0,72 hectare bedrijventerrein, terwijl dit in bijvoorbeeld Borger-Odoorn bijna een hectare meer is. Zelfs wanneer Rogat wordt meegerekend bij De Wolden, komt het aantal hectare terrein per 1.000 inwoners nog onder dat van Aa en Hunze en Borger-Odoorn uit.

Tabel 2.6 Oppervlak bedrijventerreinen vergeleken, 2006

	De Wolden (zonder Rogat)	De Wolden (met Rogat)	Aa en Hunze	Borger-Odoorn	Drenthe
Aantal inwoners	23.768	23.768	25.516	26.301	484.437
Netto oppervlak bedrijventerrein (ha.)	17	37	41	45	2.538
Aantal ha. terrein per 1.000 inwoners	0,72	1,56	1,61	1,71	5,24

Bron: Centrum voor Arbeid en Beleid (2006)

In tabel 2.7 wordt het aantal vierkante meter bedrijventerrein met vestiging weergegeven. Onder relevante sectoren worden hier de sectoren gerekend met bedrijvigheid die vaak op bedrijventerreinen gevestigd is. Het betreft hier de volgende sectoren: Bouw, Industrie, Reparatie en handel, Vervoer, opslag en communicatie, Zakelijke dienstverlening. Dezelfde situatie als bij het oppervlak terrein per inwoner doet zich hier voor: De Wolden heeft het minste aantal vierkante meter terrein per vestiging. Zelfs wanneer bedrijventerreinen Rogat

wordt meegeteld bij De Wolden is het aantal vierkante meters nog lager dan in de gemeenten Aa en Hunze en Borger-Odoorn.

Tabel 2.7

Oppervlakten vergeleken: absoluut en relatief naar totaal aantal vestigingen en totaal aantal vestigingen in relevante sectoren³ (2006)

	De Wolden (zonder Rogat)	De Wolden (met Rogat)	Aa en Hunze	Borger- Odoorn	Drenthe
Aantal vestigingen	1.996	2.100	1.654	1.734	29.227
Aantal vestigingen in relevante sectoren voor onderzoek	970	1.070	859	911	17.380
Aantal m ² terrein per vestiging	85	176	248	260	868
Aantal m ² terrein per vestiging in een relevante sector	175	346	477	494	1460

Bron: Centrum voor Arbeid en Beleid, 2006 - bewerking Van Werven

Op bedrijventerreinen zijn vaak de grotere bedrijven gevestigd. Dit blijkt ook uit tabel 2.8. Van de relevante bedrijven voor dit onderzoek hebben de bedrijven gevestigd op een terrein gemiddeld 4,2 medewerkers, terwijl dit aantal bij bedrijven buiten de terreinen gemiddeld 2,2 is. Maar doordat er buiten de terrein zo véél bedrijven zitten, werken er in totaal toch veel meer mensen bij bedrijven buiten de terreinen dan op de terreinen.

Tabel 2.8

Verdeling aantal relevante bedrijven en werknemers op en buiten bedrijventerreinen²

	Op de terreinen	Buiten de terreinen
Aantal relevante bedrijven	114	709
Aantal werknemers	478	1.587
Gemiddeld aantal werknemers	4,2	2,2

Bron: Provinciaal Werkgelegenheidsregister (2006), bewerking Van Werven

De terreinen in De Wolden zijn alle drie gemengd van karakter. Op Hoge Akkers en Zuiderkerkes geldt een milieuzonering. Het terrein in Zuidwolde is ontsloten via het hoofdwegennet (N48), de andere terreinen via het lokale wegennet. Per terrein wordt een korte omschrijving gegeven.

Tabel 2.9

Gegevens bedrijventerreinen De Wolden

	Bruto opp. (in ha.)	Netto opp. (in ha.)	Terreintype	Bestemming	Milieuzonering	Zonering IVB- inrichting ⁴	Ontsluiting
Hoge Akkers Ruinerwold	3	2,39	Gemengd terrein	Algemene bedrijfsbestemming	Ja	Nee	Overige weg
Voor de Blanken Ruinen	6,38	5,13	Gemengd terrein	Algemene bedrijfsbestemming	Nee	Ja	Overige weg
Zuiderkerkes Zuidwolde	15	9,4	Gemengd terrein	Lijst van bedrijven	Ja	Ja	Hoofdwegennet

Bron: IBIS (2006)

³ Onder relevante sectoren worden hier de sectoren gerekend met bedrijvigheid, die vaak op bedrijventerreinen aanwezig is. Dit omvat de volgende sectoren: Bouw, Industrie, Reparatie en handel, Vervoer, opslag en communicatie, Zakelijke dienstverlening.

⁴ In het Inrichtingen- en Vergunningen Besluit Wet milieubeheer (IVB) zijn de vergunningplichtige categorieën van inrichtingen benoemd naar bevoegd gezag, is vastgelegd welke informatie bij een vergunningaanvraag milieubeheer vereist is en zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de procedures en samenwerkingen die in het kader van de vergunningverlening gevolgd moeten worden.

2.2.2.1 Beschrijving Hoge Akkers te Ruinerwold

Hoge Akkers is een gemengd bedrijventerrein van netto 2,4 hectare ten zuidwesten van Ruinerwold. Dit kleinste terrein van de gemeente stamt uit 1992 en kent uiteenlopende soorten bedrijvigheid onder de circa 18 bedrijven. Nagenoeg alle kavels op het terrein zijn reeds uitgegeven, maar niet alle kavels zijn bebouwd.

Op het terrein zelf bevinden zich enkele braak liggende percelen. Daarnaast zijn er enkele onbebouwde kavels aan de rand van het terrein. Eén perceel met bedrijfsbestemming in eigendom van de gemeente (voor deze kavel loopt reeds sinds lange tijd een procedure) en twee hieraan grenzende percelen met agrarische bestemming in eigendom van een op het terrein gevestigde ondernemer.

Het terrein heeft veel woon-werkcombinaties, waarvan er momenteel drie te koop staan. Enkele delen van het terrein zijn slecht onderhouden, waardoor het terrein een enigszins rommelig geheel vormt.

Sfeerimpressie Hoge Akkers



2.2.2.2 Beschrijving Voor de Blanken te Ruinen

Voor de Blanken is een gemengd bedrijventerrein van netto 5,13 hectare ten westen van Ruinen dat vanaf 1991 in uitgifte is. Op het terrein zijn circa 30 bedrijven gevestigd. Het terrein is niet optimaal ontsloten. De hoofdontsluiting loopt oorspronkelijk via het centrum van Ruinen, veel bestemmingsverkeer verkiest echter Oosteinde en de Meppelerweg. Hierdoor rijden zij ook langs het natuurgebied bij Berghuizen. Alle kavels op dit terrein zijn uitgegeven en bebouwd / in gebruik voor opslag. Er wordt echter nog wel bedrijfsruimte (eventueel met woning) te koop of te huur aangeboden. Onder meer een bedrijfshal van 270m² op het terrein (eventueel in gedeelten), een woning met kleine bedrijfsruimte aan de rand van het terrein en een voormalig transportbedrijf, ook gelegen aan de rand van Voor de Blanken.

Ook op dit terrein zijn veel woon-werkcombinaties te vinden. Het terrein is over het algemeen redelijk goed onderhouden, op enkele individuele gevallen na. Aan de Meppelerweg (rand van het terrein) zijn enkele mooie voorbeelden te vinden van nieuwbouw op het terrein. Er zijn plannen van een projectontwikkelaar om op het terrein in Ruinen zes bedrijfsunits te bouwen met woningen er boven. Deze zouden bestemd zijn voor de verhuur.

Sfeerimpressie Voor de Blanken



2.2.2.3 Beschrijving Zuiderkerkes te Zuidwolde

Zuiderkerkes is met netto 9,4 hectare het grootste terrein van de gemeente De Wolden. Het terrein heeft een directe ontsluiting op de N48. Met de toekomstige plannen voor de N48 komt deze aansluiting te vervallen, maar krijgt het terrein aan de noordkant een nieuwe op- en afrit. Op Zuiderkerkes zijn circa 67 bedrijven gevestigd, waaronder enkele grotere bedrijven (bijv. staalconstructiebedrijf Kloese en Krinkels groenvoorziening en infrastructuur). Daarnaast is op het terrein in 2004 een gemeentelijke brandweerkazerne gevestigd. Ook op dit terrein zijn woon-werkcombinaties te vinden, deze zijn met name gevestigd aan de Nijverheidsweg en in de bocht van de Industrierweg. Op het terrein bevindt zich 1 braakliggend perceel. Het terrein is redelijk goed onderhouden.

Sfeerimpressie Zuiderkerkes



2.2.2.4 Algemeen

In enkele gevallen is de bedrijfsvoering gestop, terwijl de ondernemer wel is blijven wonen op de betreffende locatie. Door het handhaven op hetgeen in de verkoopvoorwaarden is opgenomen (alleen wonen indien er een bedrijf gevestigd is) en de voorschriften van het bestemmingsplan, worden dergelijke ontwikkelingen door de gemeente teruggedrongen. In de toekomst zou de gemeente hierop eventueel nog strenger beleid kunnen voeren, waardoor de terreinen een betere uitstraling krijgen en de schaarse ruimte beter wordt benut.

2.3 Beleid

In de volgende paragrafen wordt een beschrijving gegeven van het beleid dat van invloed is op eventuele ontwikkeling van bedrijventerreinen. Hierbij gaat het zowel om lokaal beleid, als om het regionale en provinciale beleid waarmee De Wolden te maken heeft. In het bijzonder wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden die het POP-beleid van de provincie biedt met betrekking tot bedrijventerreinen en bedrijfshuisvesting in VAB's.

2.3.1 Toekomstvisie en Collegeprogramma De Wolden

De Toekomstvisie 2005-2020 heeft het motto 'Actief en betrokken' meegekregen. Dit is ook het motto van het Collegeprogramma voor de periode 2006-2010. Het wensbeeld van Wolden is het zijn van: *“een sterke plattelandsgemeente met een rijke historie, waardevol landschap, variatie in bedrijvigheid en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, welzijn, sport en winkels”*.

Enkele punten die staan vermeld in de toekomstvisie en relevant zijn voor dit onderzoek zijn:

Uitgangspunten:

- *De Wolden wil de gevarieerde, kleinschalige bedrijvigheid, die kenmerkend is voor een plattelandsgemeente, stimuleren en faciliteren;*
- *De Wolden schept voorwaarden voor verdere ontwikkeling van startende ondernemers;*
- *De Wolden bewaakt en promoot de kwaliteit van het landschap en de woonomgeving;*
- *De Wolden profileert zich met bedrijvigheid met het accent op toerisme en de uitstekende mogelijkheden om recreatie en zorg te combineren;*
- *De Wolden investeert in optimale dienstverlening aan ondernemers.*

Toekomstbeeld:

- *In de welvarende gemeente De Wolden is het goed wonen en werken;*
- *er is een gevarieerd aanbod van overwegend kleinschalige economische activiteiten in De Wolden;*
- *door het aantal en de verscheidenheid van bedrijven is de gemeente een volwaardige economische eenheid;*
- *de gemeente ondersteunt initiatieven voor bedrijvigheid. Zij stelt zich welwillend, ondersteunend en flexibel op en neemt hierbij de houding aan van "Ja, mits..." in plaats van "Nee, tenzij...";*
- *de gemeente toont waardering voor het ondernemerschap en schept goede voorwaarden om dat te belonen, met inachtneming van behoud van waardevol landschap;*
- *de gemeente biedt vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid. Het betreft de mogelijkheden in het kader van de "rood voor rood"-regeling in het buitengebied, nieuwe bedrijventerreinen bij de hoofdkernen en eventueel een nieuw centraal en goed ontsloten bedrijventerrein;*
- *voor de bedrijven die door hun positieve ontwikkelingen grotere bedrijfslocaties nodig hadden, heeft de gemeente gezorgd voor aanvullende bedrijventerreinen;*
- *voor startende ondernemers is er de mogelijkheid om in (een) bedrijfsverzamelgebouw(en) de aanloopperiode van hun bedrijf te overbruggen;*
- *een deel van de vrijkomende boerderijen heeft een nieuwe, bedrijfsmatige functie gekregen, veelal gecombineerd met een woonfunctie;*
- *de economische bedrijvigheid in het buitengebied is verruimd, mede door meer mogelijkheden van de "rood voor rood" regeling⁵. Waar het landschap het toelaat is ruimte voor bebouwing. Regelgeving en bestemmingsplannen zijn aangepast.*

Overige punten:

- *Ontwikkelingsmogelijkheden van industrie en transport zijn minder kansrijk in De Wolden dan in meer stedelijke gebieden;*
- *De Wolden wil de mogelijkheden in toerisme en dienstverlening promoten.*

⁵ Rood voor Rood houdt in wezen in dat landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en om dit te bereiken mogen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van de bedrijfsgebouwen, één of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd op planologisch aanvaardbare locaties. Hiertoe hebben de provincies randvoorwaarden gedefinieerd in haar beleidskaders.

In het Collegeprogramma 2006-2010 van De Wolden staan de volgende relevante zaken:

- *actieve en duidelijk voorwaardenscheppende rol ten aanzien van de lokale bedrijvigheid;*
- *onderzoek naar de reële behoefte van lokale bedrijven voor de komende 15 jaar;*
- *bij een gebleken reële behoefte kan hierin mogelijk worden voorzien door:*
 - *het waar en zo mogelijk uitbreiden van bestaande bedrijventerreinen;*
 - *het mogelijk maken van nieuwe vormen van bedrijvigheid in VAB's;*
 - *het zo nodig ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein;*
- *minimaal één nieuw bedrijfsverzamelgebouw realiseren om met name startende ondernemers te ondersteunen.*

2.3.2 Het Provinciaal Omgevings Plan

Het beleidskader voor het totale omgevingsbeleid van de provincie Drenthe wordt weergegeven in het Provinciaal Omgevings Plan (POP). Het tweede POP richt zich op de planperiode tussen 2010 en 2015 en geeft daarnaast een visie op de ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030.

2.3.2.1 Bedrijventerreinen

Ten aanzien van bedrijventerreinen staat het volgende vermeld in het POP:

- *de provincie wil bedrijventerreinen ontwikkelen en beheren, gericht op het verbeteren en handhaven van kwaliteiten. Bij een kwaliteitsimpuls voor bestaande terreinen wordt echter wel prioriteit gelegd bij de terreinen met een regionaal karakter;*
- *bovenregionale bedrijventerreinen mogen alleen worden ontwikkeld binnen de kernzones;*
- *binnen Drenthe is wel behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen. Rekening houdend met het huidige aanbod is er nog een extra vraag van 350 hectare netto (tot 2015), waarvan 55 hectare in het landelijk gebied;*
- *ook voor de kleinere kernen bestaat de mogelijkheid ruimte te bieden aan vestiging of uitbreiding van kleinschalige lokale bedrijvigheid. De aanleg van speciale bedrijventerreinen is hier echter in het algemeen niet nodig. Volstaan kan worden met incidenteel verspreide mogelijkheden, binnen de kernbebouwing. Bovendien is de situatie van veel kleinere kernen zodanig, dat de aanleg van een nieuw bedrijventerrein niet ruimtelijk en milieutechnisch haalbaar is.*

2.3.2.2 Vrijkomende agrarische boerderijen

Door mee te werken aan bedrijfsvestiging in voormalige agrarische bebouwing, kan kapitaalsvernietiging worden voorkomen en de leefbaarheid en werkgelegenheidsfunctie van het platteland worden vergroot. De mogelijkheden voor nieuwe functies worden mede beoordeeld op het uitgangspunt om het buitengebied primair te reserveren voor die functies die daar functioneel aan gebonden zijn (mal-contramal gedachte) en op het in stand houden van de kwaliteiten van het buitengebied. In de praktijk houdt het beleid van de provincie in dat het vooral gaat over maatwerk voor een specifieke locatie, per geval wordt dus bepaald wat de mogelijkheden zijn.

De volgende reeks voorwaarden worden in het POP gesteld aan bedrijfsvoering in voormalige boerderijen:

- *vestiging van bedrijven in het buitengebied alleen als het functioneel noodzakelijk is;*
- *vestiging in VAB's is toegestaan als:*

- *het kleinschalige bedrijfsactiviteiten betreft (gedacht wordt – niet exclusief – aan categorie 1 en 2 bedrijven en aan sociaal-culturele, medische en zakelijke dienstverlening en recreatieve voorzieningen);*
- *men woont in (een deel van) het hoofdgebouw;*
- *bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk plaatsvinden in hoofdgebouw⁶, maar bij gebleken noodzaak mogen hiervoor ook bijgebouwen worden benut (in de praktijk blijkt echter dat dit vrijwel nooit toelaatbaar is);*
- *de waarden van de omgeving worden behouden (niet grootschalig parkeren, geen buitenopslag);*
- *meervoudige bewoning in het hoofdgebouw is toegestaan;*
- *meervoudige bewoning in bijgebouwen is alleen tijdelijk toegestaan of alleen voor ‘zorgboerderijen’;*
- *wil men gaan woon-werken, dan moet men dit realiseren binnen het bestaande pand;*
- *bij verbouwing gaat de voorkeur uit naar een verkleining. Het gebouw mag eventueel wel even groot blijven, maar dan moet het gebouw er na verbouwing beter uitzien. Waardevolle bebouwing dient in dezelfde stijl te worden herbouwt. Niet-waardevolle bebouwing mag worden gesloopt;*
- *er is een ruimte-voor-ruimte-regeling (rood-voor-rood). Bedrijfsgebouwen mogen worden gesloopt en hiervoor mogen woningen worden teruggeplaatst, ofwel op het erf of bij dorp;*
- *vestiging van een kleinschalige bedrijfsfunctie in een nieuw bijgebouw is mogelijk, mede afhankelijk van de mate waarin voormalige agrarische bebouwing wordt afgebroken (nieuwe bijgebouwen zijn toegestaan wanneer oude bijgebouwen worden afgebroken).*

⁶ Onder hoofdgebouw wordt het gebouw verstaan waaraan de woonfunctie is gekoppeld.

3 Huisvesting in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen?

De landbouwsector in Nederland krimpt en wordt steeds grootschaliger. Hierdoor komen er voormalige bedrijfsgebouwen (boerderijen) op de markt. Voor een deel zijn dit interessante woon-werklocaties voor niet-agrarische bedrijvigheid. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op mogelijkheden binnen De Wolden en worden enkele kenmerken van deze huisvestingsvorm gegeven.

3.1 Aard van de VAB's in De Wolden

De vrijkomende agrarische bedrijven (VAB's) in De Wolden zijn met name de boerderijen uit de jaren '70. De meer aantrekkelijke, kleinere en oudere boerderijen hebben over het algemeen al wat langer geleden een woonfunctie gekregen. De komende jaren hebben we het over complexen met relatief kleine voorhuizen (hoofdgebouwen) en grote (ligbox)stallen. Volgens de provinciale regelgeving mag er in de bijgebouwen over het algemeen geen bedrijfsvestiging komen, waardoor dit type boerderijen op dit moment minder interessant is voor bedrijfshuisvesting. Deze formulering biedt op zich ruimte voor mogelijkheden voor bedrijfshuisvesting, maar in de praktijk blijkt dat hier nauwelijks sprake van is.

Het type boerderijen dat in de nabije toekomst zal vrijkomen in De Wolden zou mogelijkheden kunnen bieden van bedrijfsvestiging van de volgende sectoren:

- *Bouwbedrijven, installateurs, klussenbedrijven*
- *Meubelmakerij*
- *Handel*
- *Garages, autohandel en -verhuur (ook caravans en campers)*
- *Transport, opslag en transportbemiddeling*
- *Landgerelateerde bedrijvigheid (bv. hoefsmederij, veehandel, -export of -transport)*
- *Verhuur van opslagruimte*

Daarnaast zijn er de eerder genoemde meer aantrekkelijke boerderijen met een woonbestemming. Deze boerderijen zouden in de toekomst ook in aanmerking kunnen komen voor bedrijfshuisvesting. Dit type boerderijen zou geschikt kunnen zijn voor onder meer de volgende sectoren:

- *Advies-, organisatie en soortgelijke bureaus*
- *Automatisering*
- *Verzorging (schoonheidssalons, massage, pedicure, sauna)*
- *Horeca (café-restaurants, bed-and-breakfast, catering, mini-camping, recreatie)*
- *Hoveniers*
- *Creatieve bedrijvigheid (ateliers, fotografie, etaleur, grafische vormgeving, geluidsstudio)*

In 2004 is een onderzoek verricht naar landbouw en platteland in De Wolden. Dit onderzoek heeft specifiek aandacht besteed aan nieuwe bedrijvigheid in VAB's. Onder meer is er een enquête gehouden onder 60 ondernemers gevestigd in een VAB in De Wolden. Gebleken is dat de voornaamste reden voor bedrijfsvestiging in een VAB, de wens om wonen en werken te combineren is. Daarnaast vormen de beschikbaarheid van bedrijfsgrond, de binding met De Wolden als woonomgeving en de mogelijkheden tot hobbymatig grondgebruik ook belangrijke motieven.

In vergelijking met agrarische bedrijven, ervaren andere soorten bedrijven in VAB's minder knelpunten ten aanzien van hun locatie en huisvesting. Toch zijn er wel nadelen te noemen. Zo blijkt milieuregelgeving een negatieve invloed te hebben op bedrijfsontwikkeling, heeft men vaak te maken met beperkte investeringsmogelijkheden en leiden de huidige planologische kaders tot gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden. Tevens zitten er aan het geschikt maken van VAB's voor nieuwe bedrijfshuisvesting dikwijls hoge kosten verbonden.

Momenteel vinden binnen de gemeente De Wolden naar schatting in circa 80 voormalige boerderijen bedrijfsactiviteiten plaats. Hierbij betreft het zeer uiteenlopende vormen van bedrijvigheid. Enkele voorbeelden van bedrijven die reeds zijn gevestigd in voormalige boerderijen in De Wolden:

- *Landgoedwinkel in Echten*
- *Antiekwinkel in Koekange*
- *Rietdekkerbedrijf in Ruinen*
- *IJs- en kaasboerderij met speeltuin in Ruinerwold*
- *Stenen- en bestratingsbedrijf in Ruinerwold*
- *Belasting- / administratiekantoor in Ruinerwold*
- *Architectenbureau in Zuidwolde*

Verder zijn er plannen om wooneenheden / zorgappartementen te creëren in een oude boerderij in de omgeving van Koekange.

3.2 Invloed van ondernemen in boerderijen op de omgeving

Huisvesting van niet-agrarische bedrijven in boerderijen kan worden gezien als 'recycling' van bedrijfshuisvesting en van zuinig omgaan met ruimte. Ondernemers zijn vaak enthousiast over deze vorm van huisvesting, net als instellingen als de Boerderijenstichting, die een goed bedrijfsmatig hergebruik prefereren boven leegstand en verval. De vestiging van nieuwe bedrijven in een VAB gaat dikwijls gepaard met een positieve impuls aan het onderhoud en uitstraling van de panden. Er is daarom op voorhand geen reden om aan te nemen dat een bedrijfsbestemming meer schade aanbrengt aan het uiterlijk van boerderijen dan een woonbestemming. Het belangrijkste is dat aanpassingen plaatsvinden op een architectonisch en cultuurhistorisch verantwoorde wijze.

De vestiging van bedrijven in VAB's kan de levendigheid op het platteland ten goede komen, zeker in het geval boerderijen anders leeg zouden komen te staan. Veel mensen ervaren het als plezierig wanneer er ook wordt gewerkt op het platteland en er activiteiten plaatsvinden. Nieuwe bedrijven in VAB's leveren over het algemeen aanmerkelijk meer werkgelegenheid dan agrarische bedrijven, terwijl het grondgebruik veel beperkter is. Uit onderzoek is gebleken dat in niet-agrarische boerderijen in Drenthe gemiddeld 3,1 personen werken. Daarmee is deze

vorm van hergebruik een prima alternatieve economische drager voor het platteland, aangezien de werkgelegenheid in de landbouwsector afneemt.

Wat betreft het aantal verkeersbewegingen zal bedrijfshuisvesting in een boerderij weinig extra overlast veroorzaken, hoewel dit vaak wel wordt verwacht. Daarnaast heeft een agrarisch bedrijf vrijwel altijd te maken met groot en zwaar verkeer (tankwagens, landbouwmachines), terwijl dit bij andere bedrijvigheid minder het geval zal zijn.

De vestiging van een niet-agrarisch bedrijf in een VAB zal in principe niet leiden tot meer overlast dan een agrarisch bedrijf, maar kan wel meer hinder veroorzaken dan een boerderij met enkel woonfunctie.

3.3 Woon-werkmogelijkheden in voormalige boerderijen in De Wolden

Het beleid ten aanzien van wonen en werken in boerderijen is in Nederland (en ook in Drenthe) meer 'tolereren' dan 'stimuleren'. Beleidsmakers zien het liefste dat boerderijen ófwel agrarisch zijn, ófwel een woonbestemming hebben. Niet-agrarische bedrijfsbestemmingen worden als risico gezien. Om die reden wordt vanuit de planologische hoek dit soort bedrijvigheid ontmoedigd⁷.

Kijkend naar de markt, kunnen we vier zaken opmerken:

- *huisvesting in een voormalige boerderij is een nicheoplossing, die slechts voor een deel van de bedrijven interessant is. Men moet bij het bedrijf willen wonen en ook op een afgelegen plaats gevestigd willen zijn. Ook zijn er bouwkundige beperkingen, zoals de hoogte van het plafond e.d.;*
- *de huisvesting is (per vierkante meter) relatief duur, ook omdat men concurreert met particulieren (vaak welgestelde 'paardenmensen');*
- *de meeste historische boerderijen zijn al lang omgezet naar wonen. De panden die nu te koop komen, zijn grootschalige stallen met een modern, losstaand voorhuis;*
- *maar ook de historische ex-boerderijen komen van tijd tot tijd weer op de markt (vanwege natuurlijke verhuisbewegingen) en tellen dus wel degelijk ook mee als potentieel aanbod.*

Binnen De Wolden zijn er voorbeelden van bedrijven die in een boerderij gevestigd zijn. Ook voor de toekomst zijn er mogelijkheden, omdat er nog steeds panden op de markt komen. De mogelijkheden voor de gemeente om hier te sturen zijn beperkter dan bij de aanleg van een bedrijventerrein, maar er zijn wel degelijk stimuleringsmogelijkheden.

Op dit moment hebben de ondernemers nog niet het beeld dat de gemeente wonen en werken in boerderijen stimuleert:

"De gemeente doet wel wat moeilijk over het buitengebied. Het begint altijd met 'kan niet'. Later kan het dan toch wel, maar waarom werken ze niet gewoon metéén mee?"

In hoofdstuk 5 gaan we in op aanbevelingen rond dit thema.

⁷ Het overheidsbeleid is op dit vlak tweeslachtig, omdat vanuit de invalshoek van plattelandsontwikkeling deze bedrijvigheid vaak wél wordt gestimuleerd.

4 Behoeften van ondernemers

In het kader van het onderzoek is een groot aantal ondernemers ondervraagd over hun huidige vestigingslocatie, ruimtebehoefte en vestigingswensen. Ten eerste zijn er gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de vijf lokale ondernemersverenigingen. Hierdoor is er een algemeen beeld ontstaan van de ruimtebehoefte en wensen van de lokale ondernemers. Vervolgens is er een uitgebreide enquête gehouden onder ondernemers en er zijn gesprekken gevoerd met diverse ondernemers met verhuisplannen, zodat hun vraag nader geconcretiseerd kon worden.

4.1 Uitkomsten gesprekken ondernemersverenigingen

Uit de gesprekken met de ondernemersvereniging blijkt dat ondernemers in De Wolden zich over het algemeen sterk verbonden voelen met hun eigen dorp en de dorpsgemeenschap. De ondernemers zoeken dan ook voor bedrijfshuisvesting in de eerste plaats naar mogelijkheden in hun eigen dorp. We vatten onderstaand de gesprekken met een aantal ondernemersverenigingen samen.

4.1.1 De Koekanger Middenstandsvereniging

- Er is behoefte aan meer mogelijkheden voor (uitbreiding van) bedrijvigheid bij woningen (o.a. voor loodsen / opslag).
- Op bestaande terreinen in de gemeente is reeds alle grond uitgegeven, maar er zijn nog wel onbebouwde kavels. Het zou goed zijn als de gemeente eens met de eigenaren gaat praten over toekomstige plannen voor deze kavels. Wellicht biedt dit mogelijkheden om onbebouwde kavels te verkopen aan ondernemers die hier graag hun bedrijf zouden willen vestigen.
- Kosten spelen een belangrijke rol voor de lokale ondernemers. Een bedrijfspand en woning moeten wel betaalbaar zijn. Vestigen in een VAB gaat meestal gepaard met aanzienlijke verbouwkosten.
- Koekangers zijn dorpsgebonden en willen graag wonen en werken in een plattelandsomgeving. Hierdoor is er veel vraag naar bedrijfswoningen.
- Er is een groot aantal voorbeelden van Koekangers die door gebrek aan ruimte en mogelijkheden zijn vertrokken, onder andere naar bedrijventerreinen Rogat. Echter, Rogat is voor een gezin geen geschikt terrein (te drukke omgeving). Nieuwe delen van Rogat hebben alleen nog maar een bedrijfsbestemming. Wanneer er geen ruimte komt om te ondernemen, zullen meer mensen vertrekken.
- Momenteel zijn veel bedrijven in de dorpskern van Koekange gevestigd, maar deze bedrijven hebben geen mogelijkheden om uit te breiden.

- Voor het behoud van de levendigheid en het woongenot van het dorp is het van belang het bedrijfsleven te behouden in de grotere kernen.
- Het meest nabijgelegen bedrijventerrein in Ruinerwold heeft geen goede kwaliteit. Aan een bedrijventerreinen moeten hogere eisen worden gesteld,
- Bedrijven in de kernen veroorzaken zelden tot nooit overlast, in tegenstelling tot het beeld dat hiervan bestaat bij onder andere de gemeente.
- Er is behoefte aan duidelijkheid over regels en eenduidigheid over hoe regels in acht worden genomen. Met name wat betreft bouwvergunningen.
- In het POP zijn de rode lijnen strak om de dorpen getrokken. Hierdoor is het erg lastig om buiten de dorpen bedrijfsactiviteiten te vestigen.
- Behoeft aan mogelijkheden om nieuwe woningen (lieft woonwkeenheden) te integreren in de lintbebouwing.
- Mogelijke locatie bedrijventerrein in Koekange: huidige boorlocatie van de NAM aan de Hoge Linthorst. Waarschijnlijk is deze locatie binnen twee jaar uitgeput.

4.1.2 Ondernemend Ruinen

- Bedrijventerrein Voor de Blanken ligt gezien de ontsluiting op de verkeerde locatie. Veel bestemmingsverkeer ontwijkt de kern van Ruinen en gaat via de smalle Koekangerweg (naastgelegen natuurgebied) Oosteinde en Meppelerweg. Beter zou de locatie Echtenseweg – Postweg (N375) zijn geweest.
- Een aantal bedrijven op het terrein Voor de Blanken staat te koop. Verwacht wordt dat een projectontwikkelaar dit opkoopt voor woningbouw. Lokale ondernemers hebben hier geen problemen mee.
- Tijdens een enquête onder ondernemers enkele jaren geleden is gebleken dat er veel voorstanders zijn om midden in 'De Kom' (bij supermarkt C1000) een winkelgebied te ontwikkelen. De gemeente vereiste voor dit plan dat de plaatselijke slager en bakker zich hier ook zouden vestigen, maar dat wilden deze ondernemers niet. Waarschijnlijk wordt nu woningbouw gepland op deze locatie. De detailhandel in Ruinen betreurt dit.
- Ruinen kan weinig uitbreiden i.v.m. Natura 2000 en het Dwingelderveld. Eventuele oplossing zou de verplaatsing van de voetbalvelden zijn en deze grond gebruiken voor bedrijfshuisvesting.
- Als er terrein beschikbaar zou zijn, verwacht men niet dat hier binnen Ruinen veel vraag naar zou zijn. Het zou dan vooral voor bedrijven van buiten Ruinen moeten zijn.
- De meeste ondernemers in Ruinen zijn tevreden over hun locatie.
- Ruinen telt slechts enkele locatiegebonden bedrijven.
- Het is niet goed voor de eigen detailhandel als bedrijven wegtrekken uit Ruinen.
- In Ruinen bestaat er meer vraag naar woningen en winkels dan naar bedrijventerrein.
- Een nieuw centraal terrein bij afslag A28 acht men niet geschikt. Voor ondernemers uit Zuidwolde misschien interessant, maar vanuit de rest van De Wolden is deze locatie niet goed bereikbaar. Vanuit Ruinen zal men zich sowieso niet snel op een centraal terrein vestigen.

4.1.3 Handelsvereniging Ruinerwold

- Ondernemers in Ruinerwold willen graag uitbreiden en hebben behoefte aan meer ruimte.
- Doordat er vrijwel geen kavels meer uitgeefbaar zijn op bedrijventerrein Hoge Akkers, vestigen ondernemers uit Ruinerwold zich nu op Rogat (Meppel).
- Er zijn voorbeelden van ondernemers met ruimtegebrek: een houthandel in Weerwille is puur vanwege ruimtegebrek verplaatst naar een locatie buiten de gemeente De Wolden.
- De kwaliteit van terrein Hoge Akkers is goed. Er is veel contact tussen ondernemers onderling en zij zijn tevreden. Op het terrein zijn wel enkele mensen gevestigd die alleen een woning hebben gebouwd, maar geen bedrijvigheid hebben. Dit is zonde van de ruimte op het terrein.
- Er is een transportbedrijf gevestigd op Hoge Akkers dat circa 2 jaar geleden is opgeheven, maar het bedrijf staat nog niet te koop.
- Eén ondernemer op Hoge Akkers heeft een installatiebedrijf aan huis en doet (nog) niets met zijn kavel.
- Eén ondernemer op Hoge Akkers heeft een lege kavel waarop hij op korte termijn gaat bouwen. Waarschijnlijk worden hier enkele werkunits voor verhuur gebouwd.
- Een bedrijfsverzamelgebouw zou mogelijk geschikt zijn voor ondernemers uit Ruinerwold.
- De stap naar vestiging in Meppel is voor ondernemers uit Ruinerwold groter dan stap naar vestiging in Ruinen.
- De stap naar vestiging in Zuidwolde is voor ondernemers uit Ruinerwold gelijk aan stap naar vestiging in Ruinen.
- De eventuele uitbreiding van Hoge Akkers (strook aan de noordkant) is voor de komende 10 tot 15 jaar voldoende voor de ondernemers uit Ruinerwold.
- Ruinerwold kent voornamelijk lokale ondernemers. Enkele bedrijven werken ook landelijk.
- Er is ook ruimtebehoefte bij mensen die graag een bedrijf zouden willen starten. In Ruinen zijn in ieder geval al twee voorbeelden van mensen uit Ruinen die een bedrijf willen starten, maar dit vanwege ruimtegebrek nog niet hebben kunnen doen.
- Het is van belang om ook het platteland leefbaar te houden. Dit kan door voldoende bedrijvigheid, woningen en toerisme te bieden. De verschillende kleinere kernen in De Wolden moeten geen 'slaapdorpen' worden.
- Bedrijven moeten ook richting het buitengebied kijken. Boerderijen met loopstallen komen vrij, onder meer aan de Dr. Larijweg. Men moet rekening houden met eventuele mogelijkheden van 'rood voor rood', waarbij men bij het slopen van een gebouw iets anders mag terugbouwen. Nu is het zo dat plek van platgegooid boerderijen niet meer bebouwd mag worden. Maatwerk zou mogelijk moeten zijn bij bedrijfshuisvesting in een vrijkomende boerderij, zoals het afbreken van een stal en het plaatsen van een extra woning plaatsen (of eventueel op plaats x iets afbreken en op plaats y iets terugbouwen).
- enkele kantoorachtige werkzaamheden zijn ook geschikt voor buitengebied.
- ondernemers in Ruinerwold zijn blij met de huidige situatie na de gemeentelijke herindeling, maar als de ontwikkeling stagneert in De Wolden had men liever bij Meppel gewild.
- veel kleine ondernemers met de focus op hun eigen bedrijf, maar als je iets wilt moet je dat samen doen / handen ineen slaan.
- nieuw centraal terrein aan de A28 is niet geschikt, want dan moet je de strijd aangaan met Meppel. Het is beter om meer in- en uitbreiding op de bestaande terreinen en binnen de kernen te realiseren.

4.1.4 De Wijker Handelsvereniging

- Uniformiteit en duidelijkheid in de regelgeving voor vrijkomende (agrarische) bedrijven is van belang.
- Een aantal ondernemers uit De Wijk is gevestigd op de bedrijventerreinen Rogat en Hoge Akkers (Ruinerwold). Deze ondernemers wonen meestal nog wel in De Wijk.
- De Wijk heeft met name kleine detaillisten, weinig overige bedrijvigheid.
- De Wijkers zijn minder dorpsgebonden.
- op zich is er, gezien de aard van de bedrijvigheid, geen vraag naar bedrijventerrein in De Wijk. De Wijk kampt echter wel met een parkeerprobleem in het centrum. Als dit probleem niet wordt opgelost, zouden bijvoorbeeld supermarkt Coop of de modezaak Van der Belt belang kunnen hebben bij een locatie aan de rand van het dorp met voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor zou een terrein dus wel een detailhandelsbestemming moeten hebben.

4.1.5 Ondernemersvereniging Zuidwolde

- Alle kavels op Zuiderkerkes zijn uitgegeven, maar er is nog wel vraag naar bedrijfsruimte.
- Er zijn voorbeelden van bedrijven die wegens ruimtegebrek zijn vertrokken uit Zuidwolde, waarbij het niet alleen kleine bedrijven betreft. Een industriële dienstverlener uit Zuidwolde, die in 1999 met 2 personen is begonnen, was vanwege snelle groei en ruimtegebrek in Zuidwolde genoodzaakt uit te wijken naar een andere gemeente. Momenteel telt het bedrijf 300 medewerkers met een vestiging in Hoogeveen en in Meppel. Deze ondernemer had graag in Zuidwolde willen blijven.
- Veel kleine ondernemers in Zuidwolde die vanuit huis of de garage werken. Onder deze groep ondernemers is er wel vraag naar een soort bedrijfsverzamelgebouw met flexibele units. Misschien biedt de manege aan de Nijverheidsweg (aan de rand van het bedrijventerrein) hiertoe mogelijkheden.
- Op Zuiderkerkes zijn al enkele kleine bedrijven gezamenlijk in 1 gebouw gevestigd (Tolweg 5 en Nijverheidsweg 2).
- Momenteel hebben veel kleine ondernemers gebrek aan ruimte voor opslag. Hiervoor gaat men over op uit nood geboren oplossingen, zoals opslag in garages, opslag verspreid over meerdere locaties of het huren van opslagruimte bij collega-ondernemers. Er is dus ook behoefte naar opslagruimte / -units.
- Grote bedrijven, die veel ruimte innemen, zouden niet perse op een bedrijventerreinen gevestigd moeten zijn. De hele (industriële) grote en niet dorpsgebonden bedrijven zouden zich wellicht op een centraal terrein kunnen vestigen (mogelijk aan afslag A28), zodat het bedrijventerrein in de dorpskern gericht kan worden op kleinere kavels.
- Veel vraag naar combinatie wonen en werken, ook in de toekomst.
- Duidelijkheid en eenduidigheid in regelgeving is gewenst.
- Kleine ondernemers in Zuidwolde zijn wel dorpsgebonden.
- Een VAB is voor bepaalde sectoren interessant als bedrijfshuisvesting, maar dan moet men wel de vrijheid en mogelijkheden krijgen om te ondernemen.
- Bedrijvigheid niet te veel versnipperen over de kern, liever centraal houden.

4.2 Steekproeftrekking

In het onderzoek is een grote enquête onder bedrijven gehouden, waarin vragen zijn gesteld over het bedrijf, de huidige locatie, uitbreidings- en verhuisplannen, eisen ten aanzien van bedrijfshuisvesting en visie op een nieuw terrein, bedrijfsverzamelgebouw en vrijkomende agrarische bedrijven. De volledige enquêtes zijn opgenomen in bijlage 2 en 3. Bij het uitzetten van de enquête is met de volgende overwegingen rekening gehouden:

- *als data- en adressenbron is gebruik gemaakt van het werkgelegenheidsbestand 2006 van de Provincie Drenthe;*
- *alle bedrijven gevestigd op een bedrijventerreinen in De Wolden (Voor de Blanken, Zuiderkerkes of Hoge Akkers) zijn geënuêteerd. Het gaat hierbij om in totaal 114 bedrijven;*
- *er is een selectie gemaakt van bedrijven die niet zijn gevestigd op een bedrijventerrein, aangezien niet al deze bedrijven interessant zijn voor dit onderzoek. In totaal betreft het hier 1.340 bedrijven;*
 - *in de eerste plaats is er een groot aantal sectoren dat niet geschikt is voor huisvesting op een bedrijventerrein. Besloten is de volgende sectoren niet te enquêteren:*
 - *Agrarische sector*
 - *Detailhandel (tenzij aangegeven tijdens de gesprekken met ondernemersverenigingen)*
 - *Horeca en toerisme*
 - *Openbaar bestuur*
 - *Onderwijs*
 - *Ideële organisaties, kerken e.d.*
 - *Cultuur en sport (met uitzondering van sportcentra)*
 - *vervolgens is besloten om alle bedrijven met 0 werkzame personen en bedrijven ouder dan 6 jaar met 1 werkzaam persoon niet te enquêteren. De gedachte is dat de kans gering is dat deze bedrijven nu opeens gaan groeien en naar ruimte op een bedrijventerrein gaan zoeken;*
 - *het overgebleven bestand bedrijven bestaat uit bedrijven met minimaal 1 werkzaam persoon. Alle bedrijven met 5 of meer werkzame personen zijn geënuêteerd. Van de bedrijven met 1 t/m 4 werkzame personen is een ruime steekproef genomen (hier is geen 100 procent dekking nagestreefd in verband met de kosten en de doorlooptijd van het onderzoek);*
 - *tijdens gesprekken met de lokale ondernemersverenigingen zijn enkele bedrijven genoemd die interessant zouden zijn om mee te nemen in het onderzoek. Deze bedrijven hebben ook een enquête ontvangen;*
 - *de totale dekking onder alle relevante bedrijven niet gevestigd op een bedrijventerrein bedraagt 77 procent. Onder de bedrijven op de terreinen is dit 100 procent. Dat is ook het geval voor de bedrijven met meer dan 4 werkzame personen buiten de bedrijventerreinen. Hiermee is een hoge dekking gerealiseerd.*

In tabel 4.1 zijn de cijfers van het steekproefkader samengevat.

Tabel 4.1 Steekproefkader

	Populatie	Geënquêteerd	Dekkings- percentage t.o.v. populatie
Totale bestand	1.454		
Waarvan:			
Gevestigd op terreinen	114	114	100,0 %
Gevestigd buiten de terreinen	1.341	396	29,5 %
Af: niet-relevante sectoren	599		
Af: bedrijven met 0 werkzame personen	42		
Af: bedrijven met 1 werkzaam persoon 2001 en ouder	152		
Resteert: relevante populatie buiten terreinen	548		
Waarvan > 4 werkzame personen	72	72	100,0%
Waarvan 1 t/m 4 werkzame personen	476	324	68,1%
Totaal buiten de terreinen	548	396	72,3%
Totaal relevante bedrijven	662	510	77,0%

Bron: Van Werven (2007)

In tabel 4.2 wordt de respons van de enquête weergegeven. Van de geënquêteerde bedrijven gevestigd op terreinen het 37,6 procent gereageerd, van de geënquêteerde bedrijven buiten de terreinen 29,4 procent.

Tabel 4.2 Respons

	Geënquêteerd	Verhuisd	Geen bedrijfsvoering meer	Relevant aantal verzonden enquêtes	Respons	Respons percentage
Gevestigd op terreinen	114	4	1	109	41	37,6 %
Gevestigd buiten de terreinen	396	9	3	381	112	29,4 %

Bron: Van Werven (2007)

Uit tabel 4.1 blijkt overigens dat de meeste bedrijven in De Wolden *niet* op een bedrijventerrein zitten. Dat geldt ook voor de werkgelegenheid: die vinden we vooral *buiten* de terreinen. De volgende tabel laat dat zien.

Tabel 4.3 Verdeling aantal bedrijven en werknemers op en buiten bedrijventerreinen⁸

	Op bedrijventerreinen	Buiten de terreinen
Aantal bedrijven	114	709
Aantal werknemers	478	1.578
Gemiddeld aantal werknemers	4,2	2,2

Bron: Provinciaal Werkgelegenheidsregister (2006), bewerking Van Werven

Bedrijven op de terreinen zijn gemiddeld groter dan de bedrijven buiten de terreinen, maar doordat er zo veel bedrijven buiten de terreinen zijn gevestigd, is de totale werkgelegenheid

⁸ Buiten de terreinen zijn de relevante bedrijven meegerekend. Dit zijn de bedrijven uit sectoren met bedrijvigheid die vaak op bedrijventerreinen aanwezig is (Bouw, Industrie, Reparatie en handel, Vervoer, opslag en communicatie, Zakelijke dienstverlening).

buiten de terreinen toch aanzienlijk groter dan op de terreinen (1.587 versus 478 arbeidsplaatsen).

4.3 Oprichting, werken/wonen en tevredenheid

De helft van de geënquêteerde bedrijven is na 1995 opgericht. Dit illustreert dat de economie, ook in De Wolden, dynamisch is. Naast oude bedrijven (9 bedrijven stammen zelfs nog van voor WOII), zien we vooral jongere bedrijven.

Wat locatie betreft zijn bedrijven ook beweeglijk: de helft van de bedrijven zit minder dan 10 jaar op de huidige locatie.

Wonen bij het bedrijf

72 procent van de ondernemers woont bij het bedrijf. Dit is ook te zien als men over de bedrijventerreinen rijdt: alle bedrijventerreinen in gemeente De Wolden hebben een woon-werk karakter. Voor de locaties buiten de terreinen geldt dat nog sterker: mensen die een kantoor aan huis hebben, bedrijfsactiviteiten verrichten vanuit de schuur, wonen boven de winkel of bijvoorbeeld een klussenbedrijf hebben in een woon-werk pand in het buitengebied.

Tevredenheid met de huidige locatie

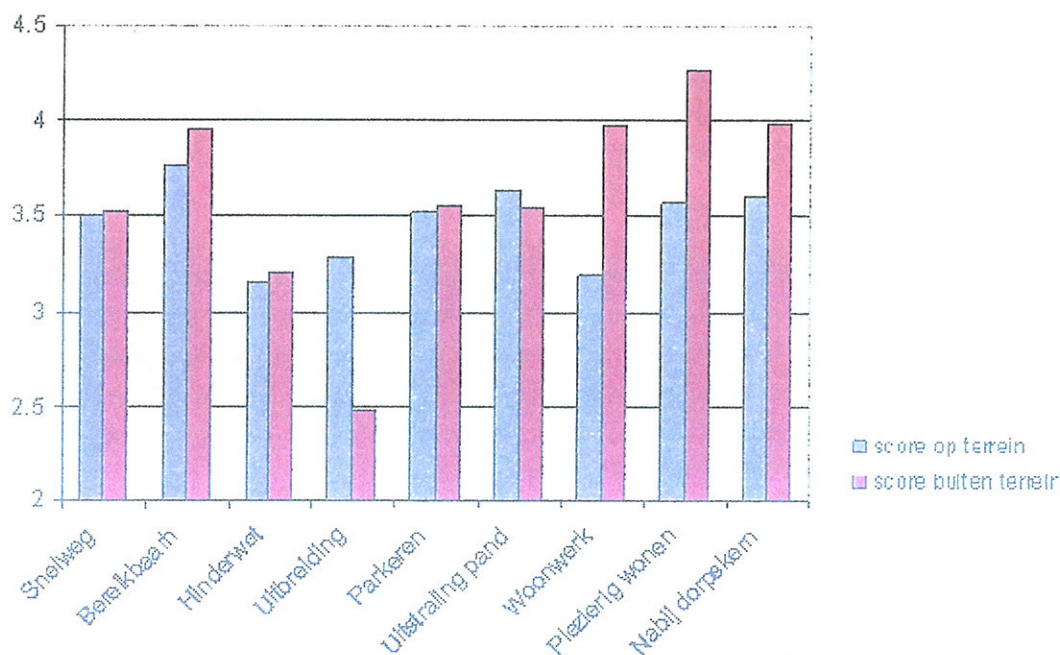
Uit de enquête blijkt dat 72 procent van de bedrijven tevreden tot zeer tevreden is over de huidige locatie, 18 procent is neutraal, 16 procent is ontevreden tot zeer ontevreden. De waardering buiten de terreinen is iets hoger (rapportcijfer 7,74) dan op de terreinen (7,18). Ook op de scores voor verschillende aspecten van de huisvesting is te zien dat bedrijven buiten de terreinen over het algemeen iets meer tevreden zijn.

De ondernemers zijn in de enquête gevraagd hun mening te geven over hun huidige locatie. Hierbij zijn zij gevraagd de volgende vestigingscriteria te beoordelen:

- *ligging ten opzichte van de snelweg;*
- *bereikbaarheid (breder);*
- *mogelijkheden die de Wet Milieubeheer al dan niet biedt op de huidige locatie;*
- *uitbreidingsmogelijkheden;*
- *parkeergelegenheid;*
- *uitstraling van het pand;*
- *mogelijkheden om wonen en werken te combineren;*
- *beoordeling van het wonen als zodanig;*
- *beoordeling voor de ligging ten opzichte van de dorpskern.*

Figuur 4.1 laat geeft de resultaten van de beoordeling weer, onderverdeeld naar bedrijven op terreinen en buiten terreinen. Aspecten met betrekking tot wonen-werken scoren met name buiten de terreinen goed. De factor 'uitbreidingsmogelijkheden' scoort daarentegen beter op de terreinen. Bedacht moet worden dat veel ondernemers een kavel 'op de groei' hebben gekocht en dus vooruit kunnen. Dit gaat ten koste van de uitgeefbare kavels op de terreinen en levert een gebrek aan mogelijkheden voor nieuwkomers op. Dit wordt elders in het rapport aan de orde gesteld.

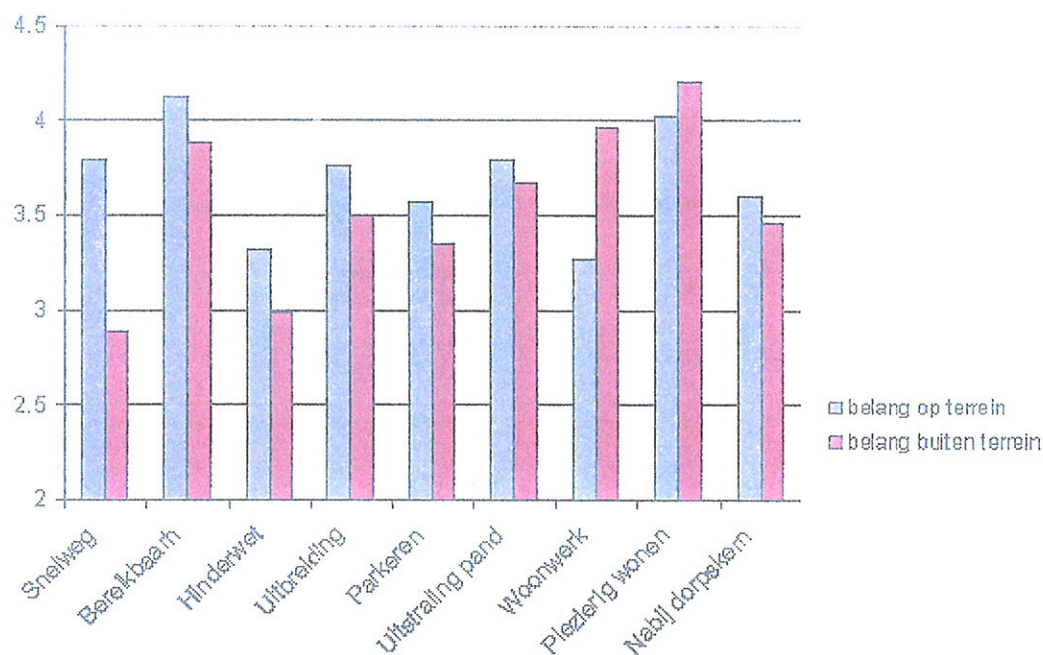
Figuur 4.1 Score huidige locatie per onderdeel



Bron: Van Werven (2007)

In figuur 4.2 wordt aangegeven welke zaken bedrijven belangrijk vinden. Opvallend is dat het belang van de nabijheid van een snelweg heel verschillend wordt beoordeeld. Ook opvallend is dat de factor 'plezierig wonen' ook op de terreinen als erg belangrijk wordt ervaren. Dit is na bereikbaarheid zelfs de belangrijkste factor. Het is dus van belang om dit bij al het bedrijfslocatiebeleid in het achterhoofd te houden: de ondernemers in De Wolden voelen zich erg sterk verbonden met de hun kern / gemeente, ze willen er plezierig wonen en het bedrijf 'volgt' de privé-omstandigheden. Aangezien ondernemers de kwaliteit van wonen erg belangrijk vinden, biedt dit mogelijkheden voor meer vestiging in VAB's.

Figuur 4.2 Belang in het algemeen per onderdeel



Bron: Van Werven (2007)

4.4 Voor- en nadelen van de huidige locatie

De bedrijven, onderverdeeld naar bedrijven op terreinen en buiten terreinen, hebben de voor- en nadelen van hun huidige locatie benoemd. Sommige antwoorden zijn meerdere malen gegeven.

Als voornaamste voordelen wordt de bereikbaarheid genoemd (9 maal door bedrijven op een terrein, 21 maal door bedrijven buiten een terrein). Op de tweede plaats staat de combinatie van wonen en werken. Bedrijven op terreinen noemen als derde de goede ontsluiting als voordeel, terwijl bedrijven buiten terreinen tevreden zijn over de lage kosten van de huidige locatie. Verder zijn onder meer parkeergelegenheid, ruimte, ligging, ontsluiting, rust, weinig overlast en nabijheid van huis, klanten en dorpskern meerdere malen genoemd.

Tabel 4.4 Voordelen genoemd door bedrijven op bedrijventerreinen

Voordelen genoemd door bedrijven op bedrijventerreinen		
- bereikbaarheid (9x) - combinatie wonen-werken (6x) - goede ontsluiting (N48 / A28) (5x) - parkeergelegenheid (4x) - ruimte (4x) - dicht bij huis (3x) - dichtbij dorpskern (3x) - goede ligging (3x) - rust (3x) - lage kosten (2x) - centrale ligging (2x)	- aan doorgaande weg (zichtlocatie) - bedrijf in mijn woonplaats - bekendheid/herkenbaarheid - dichtbij Meppel - gebondenheid met Ruinerwold - geen reistijd - geschikte kantoorruimte - goed bedrijfspand - goede faciliteiten - bestemming van locatie - makkelijk te vinden	- mooie locatie - mooie omgeving - nette omgeving - privacy - ruime kavel - industrie bestemming i.c.m. vrij wonen dichtbij dorpskern - makkelijke bevoorrading - zichtbaarheid

Bron: Van Werven (2007)

Tabel 4.5 Voordelen genoemd door bedrijven buiten bedrijventerreinen

Voordelen genoemd door bedrijven buiten bedrijventerreinen		
- bereikbaarheid (21x) - combinatie wonen-werken (14x) - ruimte (13x) - lage kosten (11x) - rust (8x) - landelijk wonen en werken (5x) - eigen / goede parkeerruimte (5x) - veiligheid / goede controle mogelijk (5x) - zichtlocatie (4x) - vlakbij klantenkring (4x) - 24 uur per dag bereikbaar voor klant (3x) - ligging (3x) - in centrum dorp (3x) - geen overlast (3x) - prima woonlocatie (3x) - diverse werkzaamheden bijeen (3x)	- natuur / omgeving (3x) - mooie locatie (3x) - alles bij de hand (2x) - authentiek / mooi pand (2x) - privé en zakelijk goed te combineren (2x) - bij kernactiviteiten (2x) - dichtbij voorzieningen (2x) - geen woon-werk afstand / reistijd (2x) - goede ligging (2x) - publiek gericht (2x) - nabijheid faciliteiten - bekendheid - dichtbij dorp - blijvend vrij - ruimte voor uitbreiding voor opslag	- ruimte voor opslag - geen dubbele nutsvoorzieningen - gemakkelijk - herkenbaarheid - Wet Milieubeheer - niet nodig bedrijfspand te kopen - huis met gezellige uitstraling - in buitengebied werken en wonen - lage drempel voor bezoekers - mooi kantoor - nabijheid camping - nieuw bedrijfspand - dichtbij school - sfeer - vertrouwde omgeving

Bron: Van Werven (2007)

Ruimtegebrek wordt zowel door bedrijven op terreinen (5 maal) als door bedrijven buiten terreinen (9 maal) het vaakst als nadeel van de huidige locatie genoemd, gevolgd door geen of slechte uitbreidingsmogelijkheden.

De slechte uitstraling van het bedrijventerrein wordt drie maal als nadeel genoemd. Opvallend is dat het voordeel 'combinatie wonen-werken' ook een nadeel vormt wanneer privé en werk te veel door elkaar lopen. Overige nadelen zijn bijvoorbeeld beperkte parkeermogelijkheden, slechte bereikbaarheid en te ver van huis gelegen.

Tabel 4.6

Nadelen genoemd door bedrijven op bedrijventerreinen

Nadelen genoemd door bedrijven op bedrijventerreinen		
- ruimtegebrek (5x) - geen uitbreidingsmogelijkheden (4x) - slechte uitstraling bedrijventerrein (3x) - geen eigen pand: huur (3x) - oud pand (2x) - weinig parkeerplekken - 60 km wegen - slechte bekendheid Ruinerwold - beperkte mogelijkheden vanuit bestemmingsplan - bereikbaarheid vanaf De Wijk - beschikbaarheid van diensten (internet etc.) - bewoners dorp doen moeilijk i.v.m. (vracht)verkeer door dorp - claim vanuit omliggende ruimte	- geen communicatie met gemeente - geen nabijheid voor ontspanning personeel, bijv. sport of horeca - gemeente onderhoud het terrein slecht (maaien) - grotere bedrijventerreinen zijn geschikt voor bedrijfsvestiging, Zuidwold niet - gemeente is niet ingericht op bedrijfshuisvesting - veel aangewezen op Hoogeveen of Meppel m.b.t. verkrijgen van materialen en gereedschappen - slechte infrastructuur - overlast - logistiek	- veel reistijd naar klanten - versnipperd - met grote machines vaak door krappe en hobbelige dorpskern - niet functioneel/ onduidelijke toekomst qua ontwikkeling - slecht vindbaar (i.v.m. vreemde huisnummering) - slechte vloer - te diepe straatgoot tussen oprit en straat - niet modern - te weinig bedrijven (te rustig) - uitrit - vrachtverkeer - woning en bedrijf te dicht bij elkaar

Bron: Van Werven (2007)

Tabel 4.7

Nadelen genoemd door bedrijven buiten bedrijventerreinen

Nadelen genoemd door bedrijven buiten bedrijventerreinen		
- ruimtegebrek (9x) - geen uitbreiding mogelijk (7x) - beperkt parkeren (6x) - privé en werk lopen door elkaar (4x) - slechte bereikbaarheid (3x) - geen / beperkte mogelijkheden bij uitbreiding vergunningensfeer (3x) - niet in dorpskern (3x) - overlast (4x) - ontvangen van klanten / sollicitanten moet elders (2x) - slechte bereikbaarheid voor groot vrachtverkeer (2x) - (te) ver van huis (2x) - 1 in- en uitrit - aan huis - administratie en werkzaamheden niet onder 1 dak - afgelegen - afstand tot station	- alleen lage snelheid ADSL beschikbaar - beperkingen van oud pand - beperkte uitbreiding mogelijk - bestemming wonen geeft veel beperkingen - bestemmingsplan - dicht tegen woning gelegen - meerdere losstaande panden - drukke weg - fiscaal niet als bedrijfsruimte aangemerkt - gebrek aan kabel - geen centrum - geen eigen bedrijfsruimte - geen eigendom - geen ontvangtruimte - geen op en overslagmogelijkheden - geen uitstraling - gevaarlijk voor de kinderen - Wet Milieubeheer - in De Kom	- te weinig herkenning - ik mag niets van de gemeente De Wolden - kleine kern dus minder klandizie - moet bij 2 burens over erf om bij bedrijf te komen - mogelijk nieuwe (westerse) burens - niet representatief voor ontvangst klanten - ongelijkvloers laden van de vrachtwagens - oud pand, meer een woonlocatie - oude gebouwen, hygiëne - ouderwetse lage kas - recht van overpad door burens - schuur is te laag - slechte entree - straatlantaarn midden voor uitrit - te dicht op woonbebouwing - te veel tijd verlies bij werken op industrieterrein (buiten De Wolden) en elders wonen

Bron: Van Werven (2007)

4.5 Ruimtebehoefte, uitbreiding en zoekgebied

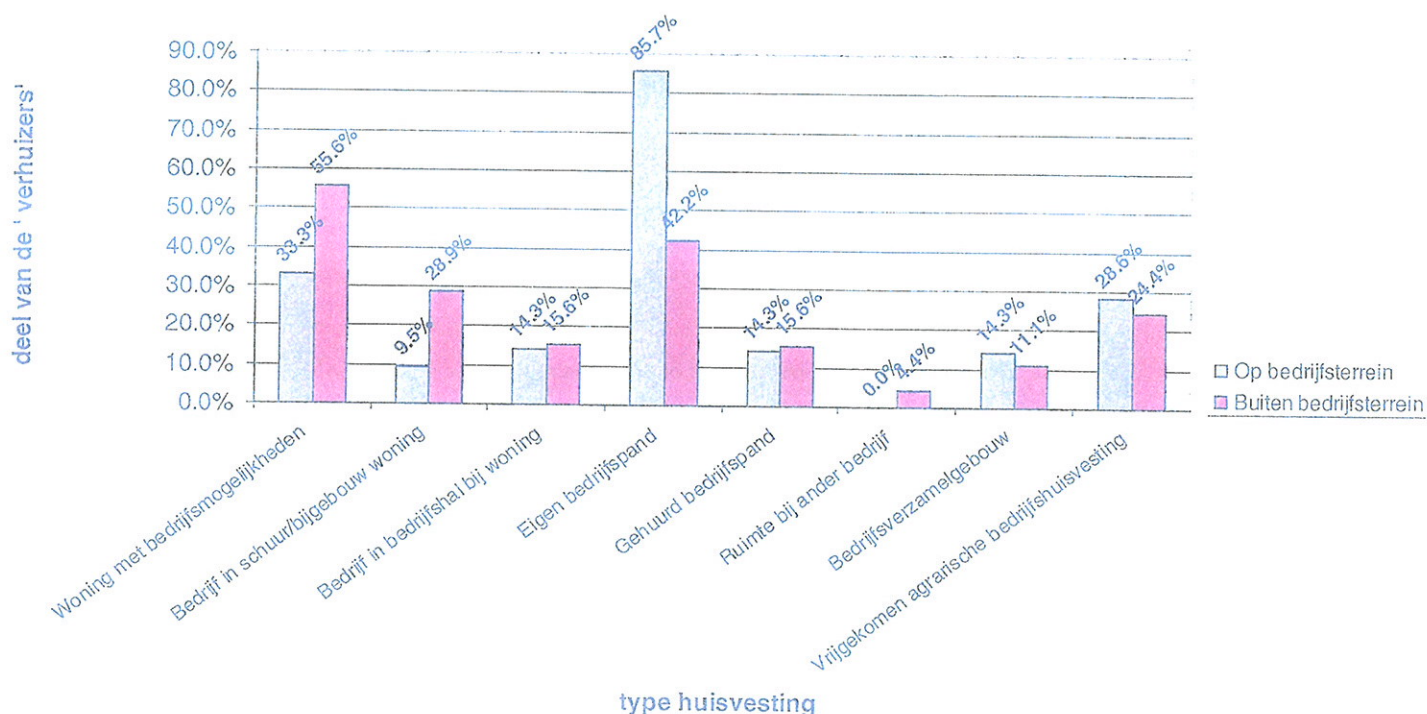
42 procent van de bedrijven zegt meer ruimte nodig te hebben in de komende 3 jaren. Hetzij door een toename van activiteiten, hetzij door verandering van activiteiten. De helft van deze bedrijven zegt dat de behoefte aan ruimte binnen 3 jaar een groot tot zeer groot knelpunt gaat worden, terwijl het voor nog eens een derde een matig knelpunt zal worden.

Al met al overweegt de helft van de bedrijven soms of vaak een verhuizing. Uiteraard zal slechts een deel hiervan ook daadwerkelijk gaan verhuizen binnen afzienbare termijn.

Aan de bedrijven met een verhuishwens is gevraagd voor welke soorten huisvesting ze belangstelling hebben. Daaruit komt onderstaand beeld naar voren:

Figuur 4.3

Belangstelling voor huisvestingstypen



Bron: Van Werven (2007)

Een paar zaken vallen op: de bedrijven die nu niet op een terrein zitten, zoeken vooral naar een woning met bedrijfsmogelijkheden. Bedrijven op een bedrijventerrein willen sterk een eigen pand (in eigendom dus en ook niet gedeeld met anderen) hebben.

Een typerende uitspraak:

"Huren? Ik dacht het niet! Dat is weggegooid geld"

Tenslotte valt op dat huisvesting in voormalige boerderijen populairder is dan in een bedrijfsverzamelgebouw. Daarbij speelt mee dat de ondernemer in De Wolden graag zijn eigen gang gaat, zonder eventueel last te hebben van de burens:

"Het bevalt ons hier in Ruinen prima. Ieder doet z'n eigen dingen, je hebt geen last van elkaar, prima"

Los van de bovenstaande grafiek hebben we ook aan bedrijven gevraagd of ze *in principe* wel in een bedrijfsverzamelgebouw zouden passen. 22 procent geeft aan dat hun bedrijf in principe (naar hun eigen inschatting) wel in een bedrijfsverzamelgebouw zou passen, hoewel ze er weinig belangstelling voor hebben. Met andere woorden: het kan wel, maar ze willen het niet.

Ruimtebehoefte

De belangrijkste reden om eventueel te verhuizen is *ruimtegebrek*. Een onvoldoende kwaliteit van de huidige locatie wordt bijvoorbeeld nauwelijks genoemd als verhuisreden. Op zich past dit ook wel bij de hoge gemiddelde tevredenheid (en de honkvastheid) van de ondernemers in De Wolden. Daarnaast is er soms de wens om naar een meer passende locatie te verhuizen: dichterbij winkels, juist naar een industrieterrein, of dichterbij klanten, er kan sprake zijn van hinder op de huidige locatie, of bestemmingsplanbeperkingen en tenslotte zijn er privéredenen, zoals de wens om privé een groter of kleiner huis te hebben (en dus het bedrijf mee te verhuizen).

Bedrijven met een verhuishens overwegen in de helft van de gevallen alleen het eigen dorp. De rest kijkt ook naar andere plaatsen. De volgende locaties zijn genoemd (in alfabetische volgorde):

- *Andere dorpen in De Wolden*
- *Balkbrug*
- *Dedemsvaart*
- *Hardenberg*
- *Havelte*
- *Hoogeveen*
- *Meppel (Rogat)*
- *Slagharen*
- *Staphorst*
- *Zwolle*

Opvallend is dat Emmen niet in het rijtje voorkomt. Uit persoonlijke interviews met bedrijven met verhuisplannen blijkt dat de grotere bedrijven voor een mogelijke vestigingslocatie nadrukkelijk kijken naar Hoogeveen en Meppel en in mindere mate plaatsen als Staphorst en Dedemsvaart. Een uitspraak:

"Het liefst blijven we hier, maar het belang van het bedrijf staat voorop en Hoogeveen is maar 10 minuten rijden. Als binnen een jaar het terrein hier kan worden uitgebreid dan blijven we, anders zijn we weg."

Een geheel nieuw terrein wordt maar door zeer weinigen op prijs gesteld omdat Hoogeveen en Meppel voldoende aanbod hebben. Daarnaast zijn ondernemers betrokken bij hun gemeente en hechten zij ook belang aan de landschappelijke kwaliteit binnen De Wolden. Een nieuw terrein zou hierop volgens enkele ondernemers juist een negatieve invloed hebben. De voorkeur van de ondernemers gaat verreweg uit naar uitbreiding van bestaande terreinen, met name Zuiderkerkes en Hoge Akkers.

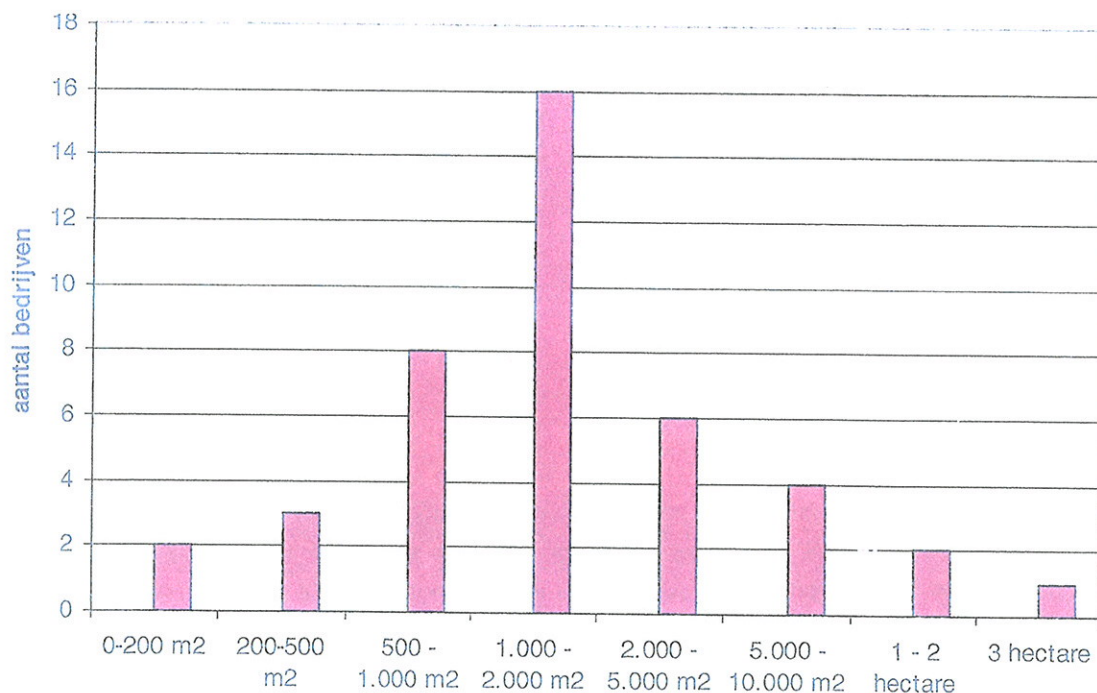
In totaal vindt 'slechts' 44 procent van de geënquêteerden uitbreiding van de bestaande terreinen, dan wel aanleg van een nieuwe bedrijventerreinen in De Wolden nodig. Bij bedrijven die vaak overwegen om te verhuizen ligt dit percentage een stuk hoger, namelijk op 71 procent. Echter, ook binnen deze groep geeft 19 procent aan dat Meppel en Hoogeveen voldoende ruimte bieden en uitbreiding of aanleg van terreinen in De Wolden niet nodig is.

Kijken we naar de gewenste locaties binnen De Wolden, dan blijkt dat alle door ons genoemde opties (uitbreiding Zuiderkerkes, uitbreiding Voor de Blanken, uitbreiding Hoge Akkers, aanleg geheel nieuw bedrijventerrein) ongeveer evenzeer in trek zijn.

4.6 Kavelgroottes en totale ruimtevraag

Met name kavels met een oppervlakte tussen 1.000 en 2.000 vierkante meter zijn in trek, zoals figuur 4.4 laat zien.

Figuur 4.4 Gewenste oppervlakte kavel



Bron: Van Werven (2007)

De totale vraag naar bedrijfslocaties, zoals die blijkt uit de enquêtes, is 11 hectare. Maar wanneer een bedrijf verhuist, komt er ook weer een plek vrij. Een verhuizing leidt pas tot een netto ruimtevraag, als de nieuwe locatie groter is dan de oude. De bedrijven met een serieuze

verhuiswens bezetten op dit moment 4,5 hectare. De netto uitbreiding onder de respons is daarmee 6,5 hectare.

De vraag is hoe we de uitkomsten moeten extrapoleren naar de totale populatie. Van alle relevante bedrijven is de respons onder de bedrijven op de bedrijventerreinen 37,6 procent en onder de bedrijven buiten de terreinen 29,7 procent* 72,3 procent = 21,47 procent. Bij het extrapoleren van de ruimtebehoefte naar alle bedrijven in de gemeente De Wolden gelden echter de enkele overwegingen, die in onderstaand kader worden weergegeven.

Wijze van extrapolatie	Overweging waarom wijze van extrapolatie toegepast zou kunnen worden
Ongewogen extrapoleren (werkelijke vraag is gelijk aan de schatting)	In totaal heeft 24 procent van de relevante doelgroep deelgenomen (dekking*respons). De totale daadwerkelijke ruimtevraag is daarom ruim 4 x zo groot als blijkt uit de enquête.
Meer dan evenredig extrapoleren (werkelijke vraag is hoger dan de schatting)	- Bedrijven weten dat er geen aanbod is in De Wolden en zullen daarom ruimtevraag niet melden. - Er is ook vraag vanuit omliggende gemeenten.
Minder dan evenredig extrapoleren (werkelijke vraag is lager dan de schatting)	- Bedrijven met verhuisplannen zijn oververtegenwoordigd in de respons. Mogelijk hebben zelfs alle bedrijven met serieuze verhuisplannen deelgenomen aan de enquête. - Bedrijven schatten hun groei vaak te optimistisch in, zeker in een tijd van economische groei (zoals ten tijde van het onderzoek). - Bedrijven hebben een belang bij het 'overdrijven' van hun behoefte. - Een deel van de vraag zal buiten De Wolden terecht komen, bedrijven oriënteren zich immers op een grotere regio.

Informatie uit gesprekken met bedrijven ondersteunt onze hypothesen. Het blijkt namelijk dat bij een deel van de bedrijven de verhuisbehoefte hard en concreet is. Het gaat dan om bedrijven die bijvoorbeeld sterk zijn gegroeid en nu tijdelijk op verschillende plaatsen een loods hebben gehuurd, zaken tijdelijk buiten opslaan en degelijke. Dit is lastig en kost geld, omdat er veel heen- en weer moet worden gereden, omdat personeel niet efficiënt kan worden ingezet en dergelijke.

Daarnaast zijn er bedrijven waar de verhuisbehoefte minder hard is. Men heeft wel groei, maar er is nog geen duidelijk knelpunt. Een typerende uitspraak:

"Ik wil best verhuizen, maar we hebben geen haast hoor. Maar omdat het aanleggen van terreinen en zo heel lang duurt, zou ik best nu wel vast wat willen claimen".

Ook de volgende uitspraak past hierin:

"Voor ons is het wel goed, maar je moet ook aan de toekomst denken hè? Straks neemt mijn zoon het over en die heeft denk ik wel meer ruimte nodig"

Tenslotte is er een (kleinere) groep die niet vanwege groei, maar vanwege kwaliteitseisen wil verhuizen. Men zoekt een representatieve locatie, goed zichtbaar voor klanten. Deze groep heeft behoeften, maar is ook kritisch. Men verhuist niet zomaar.

“Voor ons is zichtbaarheid, kwaliteit en eigen identiteit van belang. Daarom willen we een herkenbaar eigen pand. Een bedrijfsverzamelgebouw spreekt me totaal niet aan. En het moet ook eigendom zijn, geen huur. Op die manier is het ook een stuk belegging voor de toekomst”.

Alles afwegende verwachten wij dat een ongewogen extrapolatie tot een te hoge schatting zou leiden. Een dergelijke schatting zou ongeveer twee keer te hoog uitvallen. Er is daarom gekozen voor een minder dan evenredige extrapolatie. Dit leidt tot de volgende uitkomsten:

Tabel 4.8

Verwachte vraag in De Wolden naar bedrijfslocaties, in hectares

	Op bedrijventerrein	In dorpskern	Buiten bebouwde kom	Totaal
Geëxtrapoleerd naar totale populatie	8,06 ha.	0,79 ha.	4,14 ha.	12,99 ha

Bron: Van Werven (2007)

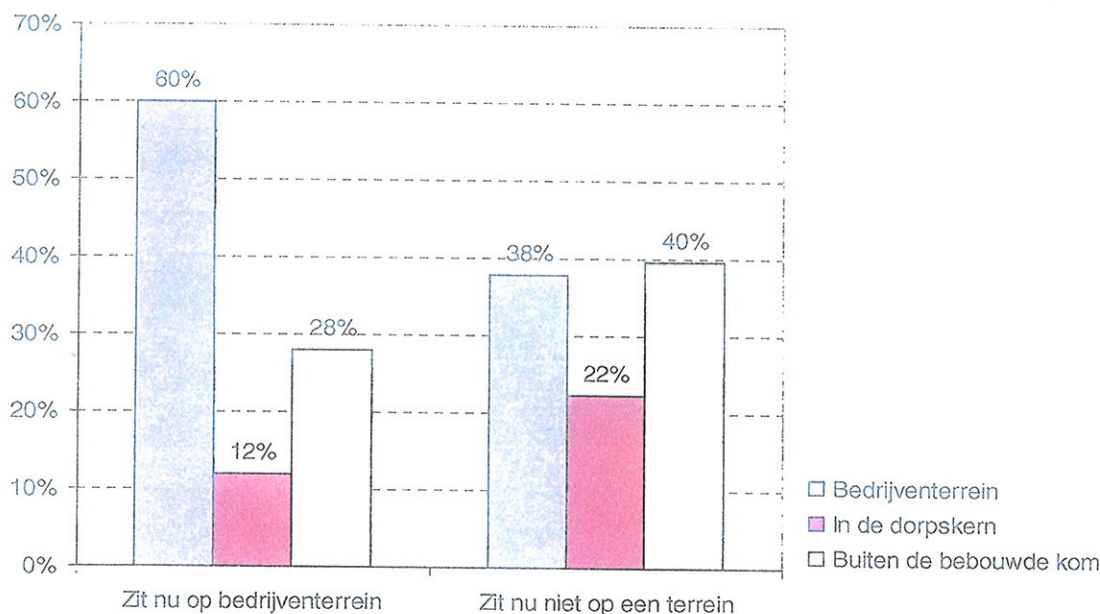
Al met al wordt een vraag naar bedrijfslocaties in De Wolden geraamd van 13 hectare, waarvan 8 hectare op een bedrijventerrein. Nu is het interessant te weten van wie deze vraag afkomstig is. Met andere woorden: welk bedrijf zoekt welk soort locatie?

Van de bedrijven (met serieuze verhuisplannen) die nu op een bedrijventerrein zitten, denkt 60 procent bij de nieuwe locatie weer aan een bedrijventerrein. Toch is opmerkelijk dat 40 procent ook daarbuiten kijkt. Dit illustreert het kleinschalige karakter van het gemiddelde bedrijf in De Wolden, ook op de bedrijventerreinen.

Omgekeerd ziet men dat van de bedrijven die nu buiten de terreinen zitten, 38 procent wil “doorgroeien” naar een bedrijventerrein, maar 62 procent buiten bedrijventerreinen wil blijven.

Figuur 4.5

Gewenste nieuwe locatie, voor bedrijven die nu wel en niet op een bedrijventerrein zitten



Bron: Van Werven (2007)

De uitsplitsing in figuur 4.6 is relevant, omdat ruimte op een bedrijventerrein “doorgroeiers” uit het buitengebied en de dorpen op zou kunnen vangen. We schatten in dat voor een deel van deze bedrijven een bedrijventerrein inderdaad als optie wordt gezien.

In dit rapport is het al eerder ter sprake gekomen: bij de bedrijven buiten de terreinen met min of meer concrete verhuisplannen (de bedrijven die soms of vaak overwegen te verhuizen) zijn als alternatieve locatie Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbestemmingen (VAB) aanzienlijk populairder dan een bedrijfsverzamelgebouw. Van de bedrijven met verhuisplannen acht namelijk 34 procent een vestiging in een voormalige boerderij ‘goed mogelijk’ of ‘zeer goed mogelijk’, terwijl vestiging in een bedrijfsverzamelgebouw door 0 procent ‘goed mogelijk’ of ‘zeer goed mogelijk’ wordt geacht en 51 procent dit zelfs als onmogelijk, onwaarschijnlijk of zeer onwaarschijnlijk benoemt.

De bezwaren die tegen een bedrijfsverzamelgebouw genoemd worden zijn:

- *het is te klein;*
- *er is een gebrek aan parkeerruimte (voor personenauto's en vrachtauto's);*
- *er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden;*
- *het bedrijf heeft te specifieke eisen aan het gebouw;*
- *rekening houden met anderen wordt als bezwaar gezien.*

4.7 Locatie van een nieuw terrein

Aan de bedrijven is gevraagd de opties voor zowel aanleg van nieuw als uitbreiding van bestaand bedrijventerrein te beoordelen. Uitgedrukt naar rangorde geven de ondernemers de volgende beoordelingen:

- Nr 1. Uitbreiding Zuiderkerkes
- Nr 2. Uitbreiding Hoge Akkers
- Nr 3. Uitbreiding Voor de Blanken
- Nr 4. Aanleg van een geheel nieuw terrein op een andere locatie

In tabel staan de rapportcijfers (aangegeven op een schaal van 1 tot 10) die bedrijven geven aan de voorgelegde opties voor nieuw bedrijventerrein. Eerst is onderscheid gemaakt tussen bedrijven die op terreinen zitten en bedrijven die buiten terreinen zitten. Vervolgens is een ander onderscheid gemaakt, namelijk naar vestigingsplaats. Hierbij zijn bedrijven op en buiten de terreinen samengenomen.

Tabel 4.9 Beoordeling opties nieuw terrein

	Uitbreiding van Voor de Blanken	Uitbreiding van Zuiderkerkes	Uitbreiding van Hoge Akkers	Aanleg van een nieuw terrein
Bedrijven die nu op bedrijventerreinen zitten	6,6	7,7	6,2	5,4
Bedrijven die nu buiten bedrijventerreinen zitten	6,0	6,8	6,1	5,7
Bedrijven uit Ruinen	7,3	4,9	4,3	3,8
Bedrijven uit Ruinerwold	5,5	6,1	8,0	5,8
Bedrijven uit Zuidwolde	4,4	8,4	5,6	6,2
Bedrijven uit overige plaatsen	6,0	6,3	6,2	6,4
Gemiddeld	5,8	6,4	6,0	5,6

Bron: Van Werven (2007)

Bij de oordelen zien we dat zowel bij de bedrijven op de terreinen als daarbuiten uitbreiding van Zuiderkerkes de meest 'gewilde' optie is en dat de aanleg van een geheel nieuw terrein op weinig animo mag rekenen.

Bij het onderscheid naar vestigingsplaats wordt per plaats het gemiddelde gegeven van bedrijven op en buiten het desbetreffende terrein. Hier is een duidelijk beeld zichtbaar: de bedrijven uit Ruinen hebben een voorkeur voor uitbreiding van Voor de Blanken, bedrijven uit Ruinerwold kiezen het meest voor een uitbreiding van Hoge Akkers en bedrijven uit Zuidwolde noemen uitbreiding van Zuiderkerkes als beste optie. Dit is ook wat we zouden verwachten: bedrijven hebben een sterke voorkeur voor hun eigen dorp.

Opvallend is dat bedrijven uit Ruinen over de hele linie niet zo enthousiast zijn voor welke vorm van nieuw terrein dan ook. Bedrijven uit Ruinen geven relatief vaak aan dat er geen behoefte is aan extra bedrijventerrein en dat er juist meer aandacht en ruimte moet zijn voor 'wonen' en 'recreatie'. Het rapportcijfer 7,3 van ondernemers uit Ruinen voor uitbreiding van Voor de Blanken is in vergelijking met het verkregen beeld van Ondernemend Ruinen (zie pagina 19) hoger dan verwacht. Blijkbaar staan toch meer lokale ondernemers positief tegenover uitbreiding van het terrein in hun dorp.

Bij bedrijven uit Ruinerwold en Zuidwolde scoort een uitbreiding van Voor de Blanken ook laag. Dit heeft te maken met het vooral toeristische (en minder industriële) karakter van Ruinen en de gebrekkige ontsluiting, waarbij vrachtverkeer over smalle wegen moet rijden.

Bij bedrijven die niet in Ruinen, Ruinerwold of Zuidwolde zijn gevestigd, liggen de oordelen over de gewenste locatie van nieuw terrein dicht bij elkaar. De aanleg van een nieuw terrein op een nieuwe locatie scoort iets hoger. Ook dit is te verwachten: ondernemers hebben vaak het liefst een bedrijventerrein(tje) bij hun eigen dorp.

Over de hele linie kijkend scoren een uitbreiding van Zuiderkerkes en Hoge Akkers het beste; uitbreiding van Voor de Blanken en de aanleg van een nieuw terrein scoren lager. Interessant is dat er geen wezenlijke verschillen in deze oordelen zijn tussen bedrijven op de terreinen en daarbuiten. Redelijk unaniem is men van oordeel dat de aanleg van een terrein op een nieuwe locatie minder wenselijk is en dat van de bestaande terreinen vooral de relatief beter bereikbare, te weten Zuiderkerkes en Hoge Akkers, prioriteit verdienen. De gevoerde gesprekken bevestigen dit oordeel.

5 Visie op bedrijfshuisvesting in De Wolden

Op basis van de onderzoeksresultaten geven we in dit hoofdstuk een doorkijk naar de toekomst. We geven aan op welke wijze een bedrijfshuisvestingsbeleid in De Wolden vormgegeven kan worden. De ontwikkelrichtingen kunnen in een volgende fase worden uitgewerkt.

5.1 Bedrijfslocatiebeleid: een samenhangend pakket

We bevelen aan dat gemeente De Wolden komt tot een samenhangend bedrijfslocatie-pakket, dat voldoende huisvestingsmogelijkheden biedt voor de diverse vormen van bedrijvigheid binnen de gemeente. Aangezien 42 procent van de ondervraagde ondernemers aangeeft meer ruimte nodig te hebben in de komende drie jaren, adviseren wij de gemeente hierop in te spelen. Het bedrijfslocatie-pakket van de gemeente De Wolden moet volgens ons bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen (inbreiding en opwaardering). Op de terreinen is nog ruimte beschikbaar. Het gaat hier om bedrijven (en bedrijfswoningen) die te koop staan, hallen die leeg staan, grond die niet of maar heel ten dele in gebruik is. De gemeente kan hier weinig afdwingen; wel kan ze actief beleid voeren en in samenspraak met de ondernemers stimuleren dat de ruimte efficiënter wordt benut. Een oud-ondernemer of een vastgoedexpert kan gesprekken met de eigenaren voeren, om te bevorderen dat de ruimte wordt benut. Ook: betere handhaving en komen tot een opwaardering van de bestaande terreinen. Probeer ook in de toekomst door betere regels (bebouwingspercentages, termijnen van bebouwing) en handhaving dit te voorkomen.
2. Het bevorderen van bedrijfshuisvesting in voormalige boerderijen en andere panden in het buitengebied, waarbij rekening wordt gehouden met inpassing in het landschap. Hiervoor is een positieve instelling (vergunningen e.d.) nodig, zowel van de gemeente, als van de provincie. Wij adviseren hierover overleg te voeren met de provincie, zodat gezamenlijk tot een passend beleid ten aanzien van bedrijfshuisvesting in VAB's gekomen kan worden. Ook kan een meer formeel stimulerend beleid worden vastgelegd, naar analogie van het beleid in bijvoorbeeld de provincie Zeeland. Hierin wordt gewerkt met lijsten van toegestane bedrijfstypes. Vervolgens worden per toegestaan type eisen gesteld aan zaken als ruimtegebruik, bebouwingsdichtheid en eventuele investeringen in het exterieur. Een nog actiever beleid zou er uit bestaan om een instelling als bijvoorbeeld DBF⁹ in te schakelen om panden te kopen, aan te passen en flexibel te verhuren/ verkopen.

⁹ DBF is een stichting met als doelstelling het bevorderen van de leefbaarheid en economie op het platteland van Noord-Nederland. DBF houdt zich o.a. bezig met de realisatie van bedrijfshuisvesting op het platteland, zowel bestaand als nieuwbouw. Hierbij werken zij intensief samen met overheden, ondernemers en ontwikkelaars. DBF verhuurt tevens bedrijfshuisvesting, met name voor startende ondernemers.

Een dergelijk beleid moet niet alleen gelden voor nieuw op de markt komende boerderijen, maar ook voor bestaande woonboerderijen waar men alsnog een bedrijfsbestemming aan wil geven.

3. Uitwerken van een ruimte-voor-ruimte beleid met uitbreidingsmogelijkheden in de richting van bedrijven. Op dit moment bestaat dergelijk beleid voor sloop van oude stallen, waarvoor de bouw van woningen in de plaats mag komen. Onderzocht moet worden of ook sloop / bouw van bedrijfspannen mogelijk is. Dit zou inhouden dat bij een boerderij oude schuren mogen worden gesloopt en dat hiervoor een bedrijfsgebouw kan worden gebouwd. Samenwerking met de provincie op dit gebied is uiteraard nodig.
4. Het verdient aanbeveling om Zuiderkerkes en Hoge Akkers uit te breiden. Er is een daadwerkelijke behoefte aan terrein en het draagvlak voor uitbreiding van juist deze terreinen is het grootste. Bovendien zijn ze het beste ontsloten.
5. Om in de behoefte van de ondernemers in Koekange en omgeving te voorzien, moet een woon/werkwijk bij Koekange worden ontwikkeld. Het gaat hier niet zozeer om een nieuw bedrijventerrein, maar om een locatie waarin woon-werkcombinaties worden geclusterd. Een wijk met ruime mogelijkheden tot ondernemen. Als mogelijke locatie noemen wij het terrein aan de Hoge Linthorst waar momenteel een boorlocatie van de NAM is gevestigd. Nagegaan kan worden in hoeverre toekomstige woningbouw gecombineerd kan worden met werken. De nieuwe wijk zou zo kunnen worden ingericht dat de bedrijvigheid zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken: bedrijfswoningen worden gevestigd aan de Langedijk, de bedrijfsgebouwen achter de woningen. Hiermee is zowel de plattelandseconomie gediend, als het landschap. Eventueel zou voor de ontsluiting een nieuwe weg moeten worden aangelegd tussen de Langedijk en het Eggedijkje.
6. De ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw heeft weinig kans van slagen. Er is namelijk een beperkte belangstelling voor een bedrijfsverzamelgebouw van bedrijven uit verschillende sectoren die zijn ondervraagd in dit onderzoek (IT, adviesbureaus, installatiebedrijven, maar ook bouw). Opvallend is dat bedrijven uit de kleinere dorpen géén belangstelling hebben voor dit soort bedrijvigheid. Zuidwolde zou zich eventueel nog wel lenen voor een soort bedrijfsverzamelgebouw, wanneer hier ook units voor opslag bij gevestigd zouden zijn. Voor dit moment adviseren wij de gemeente hierop geen actief beleid te voeren, maar initiatieven over te laten aan de markt (partijen als DBF, projectontwikkelaars of lokale initiatiefnemers).
7. Voor ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein (centraal gelegen in de gemeente of aan de A28) is weinig draagvlak bij bedrijven. Gezien de afspraken die zijn gemaakt over bedrijventerreinen binnen het regionale samenwerkingsverband is het ontwikkelen van een nieuw centraal terrein in De Wolden niet logisch. Grootschalige bedrijven horen meer thuis op bedrijventerreinen in de grotere plaatsen Hogeveen, Meppel en Steenwijk. Wij raden om deze redenen af om te werken aan de ontwikkeling van een dergelijk terrein in De Wolden. Ten overvloede vermelden we daarnaast dat ook de slaagkansen van een dergelijk terrein gering lijken, omdat de provincie Drenthe hier sterk tegen is.

Bijlage 1 Gesprekspartners

Organisatie	Naam	Datum
Gemeente de Wolden	- De heer J. Klooster - De heer W. Visser	17 april 2007
Ondernemersvereniging Ruinen	- De heer H. Brand	1 mei 2007
Ondernemersvereniging Ruinerwold	- De heer H. Koetsier	1 mei 2007
Ondernemers Platform De Wolden	- De heer K. Steenbeek	1 mei 2007
Ondernemersvereniging Koekange	- De heer S. Koetsier - De heer R.B. ten Heuvel - De heer H.H. Seegers - De heer H. Hidding - De heer H. Hummel - De heer A.M.C. Antonisse - Mevrouw A. Dingsté	1 mei 2007
Ondernemersvereniging De Wijk	- De heer C. Steenbergen	2 mei 2007
Ondernemersvereniging Zuidwolde	- De heer J. Melisse - De heer J.H. Heuvelman	11 mei 2007
Provincie Drenthe	- De heer H. van der Meer	5 en 8 juni 2007
Kamer van Koophandel	- De heer J. Bosma	8 juni 2007
MKB Noord	- De heer A. Oosterhoff	8 juni 2007
N.V. NOM	- De heer G. Lenstra	8 juni 2007

Bijlage 2 Enquête bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen

Naam bedrijf:
 Contactpersoon:
 Vestigingsadres:

A. Algemene gegevens

- A1. Kunt u de activiteiten van uw bedrijf in enkele woorden omschrijven?
 A2. Wanneer is uw bedrijf opgericht?
 A3. Hoeveel personen (inclusief uzelf) werken er bij uw bedrijf?
 A4. Hoeveel personen zijn dat er omgerekend in 'full-timers' ?

B. Gegevens huidige locatie

- B1. Sinds wanneer bent u gevestigd op uw huidige locatie?
- B2. Woont u bij het bedrijf?
☐ Ja, mijn bedrijf is gehuisvest in mijn woning
☐ Ja, mijn bedrijf is gehuisvest in schuur/bijgebouw van woning
☐ Ja, er staat een bedrijfshal bij mijn woning
☐ Nee, mijn bedrijf is gehuisvest in eigen bedrijfspand
☐ Nee, mijn bedrijf is gehuisvest in gehuurd bedrijfspand
☐ Nee, mijn bedrijf is gehuisvest in een ruimte bij een ander bedrijf / in een tijdelijke ruimte / (a.u.b. toelichten)
- B3. Hoeveel m² bedrijfsruimte heeft u momenteel?
- B4. Hoe is uw totale bedrijfsruimte binnen onderverdeeld?
- B5. Heeft u ook buitenopslag?
☐ Ja, circa _____ m²
☐ Nee
- B6. Hoe tevreden bent u over de huidige locatie van uw bedrijf?
☐ Zeer ontevreden
☐ Ontevreden
☐ Neutraal
☐ Tevreden
☐ Zeer tevreden
- B7. Wat zijn voor u de 3 grootste voordelen van uw huidige locatie?
 1.
 2.
 3.
- B8. Wat zijn voor u de 3 grootste nadelen van uw huidige locatie?
 1.
 2.
 3.

C. Zaken die van belang zijn voor bedrijfshuisvesting

C1. Kunt u bij de volgende zaken aangeven hoe belangrijk u ze vindt voor bedrijfshuisvesting?

	Zeer onbelangrijk	Onbelangrijk	Neutraal	Belangrijk	Zeer belangrijk
- Ontsluiting / bereikbaarheid	☐	☐	☐	☐	☐
- Ligging nabij snelweg	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitbreidingsmogelijkheden	☐	☐	☐	☐	☐
- Hinderwetcategorie	☐	☐	☐	☐	☐
- Parkeervoorzieningen	☐	☐	☐	☐	☐
- Soortgelijke bedrijven op het terrein	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitstraling bedrijfspand	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitstraling terrein als geheel	☐	☐	☐	☐	☐
- Mogelijkheid woon-werkcombinatie / bedrijfswoning	☐	☐	☐	☐	☐
<i>In geval van woon-werken:</i>					
- Plezierige woonomgeving	☐	☐	☐	☐	☐
- Ligging in/nabij de dorpskern	☐	☐	☐	☐	☐

C2. Hoe scoort uw huidige locatie op de volgende zaken?

	Zeer slecht	Slecht	Neutraal	Goed	Zeer Goed
- Ontsluiting / bereikbaarheid	☐	☐	☐	☐	☐
- Ligging nabij snelweg	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitbreidingsmogelijkheden	☐	☐	☐	☐	☐
- Hinderwetcategorie	☐	☐	☐	☐	☐
- Parkeervoorzieningen	☐	☐	☐	☐	☐
- Soortgelijke bedrijven op het terrein	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitstraling bedrijfspand	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitstraling terrein als geheel	☐	☐	☐	☐	☐
- Mogelijkheid woon-werkcombinatie / bedrijfswoning	☐	☐	☐	☐	☐
<i>In geval van woon-werken:</i>					
- Plezierige woonomgeving	☐	☐	☐	☐	☐
- Ligging in/nabij de dorpskern	☐	☐	☐	☐	☐

D. Ruimtebehoefte

D1. Heeft uw bedrijf meer vierkante meters nodig in de nabije toekomst (binnen nu en drie jaar)?

- ☐ Ja
☐ Nee (ga door naar vraag D5)

D2. Wat is de voornaamste reden van die uitbreiding van uw bedrijf?

- ☐ Toename bedrijfsactiviteiten
☐ Verandering bedrijfsactiviteiten (dingen die meer ruimte nodig hebben)
☐ Anders, namelijk:

D3. Biedt uw huidige huisvesting voldoende ruimte voor een geplande uitbreiding?

- qua beschikbare vierkante meters? ☐ Ja ☐ Nee
 - qua bestemmingsplan? ☐ Ja ☐ Nee
 - qua overige zaken (bereikbaarheid e.d.) ☐ Ja ☐ Nee
- hierbij graag een toelichting geven*

D4. Als u te weinig uitbreidingsmogelijkheden heeft, hoe groot is dat knelpunt dan voor u (binnen nu en 3 jaar)?

- ☐ Zeer groot
☐ Groot
☐ Matig
☐ Niet zo groot
☐ Geen enkel probleem

- D5. Overweegt u wel eens om met uw bedrijf naar een andere locatie te verhuizen?
- ☐ Nooit (*ga door naar vraag D12*)
- ☐ Soms
- ☐ Vaak
- D6. Wat zou de voornaamste reden zijn om met uw bedrijf naar een andere locatie te verhuizen?
- ☐ Ruimtegebrek
- ☐ Onvoldoende kwaliteit van de huidige locatie
- ☐ Privéredenen
- ☐ Anders
- D7. Voor wat voor soort bedrijfshuisvesting zou u eventueel belangstelling hebben? (*meerdere antwoorden mogelijk*)
- ☐ Woning met bedrijfsmogelijkheden
- ☐ Bedrijf in schuur/bijgebouw van woning
- ☐ Bedrijf in bedrijfshal bij woning
- ☐ Eigen bedrijfspand
- ☐ Gehuurd bedrijfspand
- ☐ Ruimte bij ander bedrijf
- ☐ Bedrijfsverzamelgebouw
- ☐ Vrijgekomen agrarische bedrijfshuisvesting
- ☐ Anders, namelijk:
- D8. Voor wat voor soort omgeving zou u eventueel belangstelling hebben? (*meerdere antwoorden mogelijk*)
- ☐ Op een bedrijventerrein
- ☐ In de dorpskern
- ☐ Buiten de bebouwde kom
- ☐ Anders, namelijk:
- D9. Voor welke dorpen / gemeenten zou u belangstelling hebben als nieuwe huisvestingsplaats?
- ☐ Alleen mijn (eigen) huidige dorp
- ☐ Ook andere plaatsen, namelijk (a.u.b. noemen):
- D10. Aan welke eisen moet een nieuwe bedrijfslocatie voldoen?
- eisen ten aanzien van PAND (aantal m² en dergelijke)
 1.
 2.
 3.
 - eisen ten aanzien van KAVEL (aantal m² en dergelijke)
 1.
 2.
 3.
- D11. Wat is volgens u een redelijke vierkante meter prijs voor een bedrijfskavel?
- D12. Moet er naar uw mening een nieuw bedrijventerrein aangelegd worden in De Wolden?
- ☐ Ja, dat is nodig
- ☐ Nee, er is ruimte genoeg in Hoogeveen en Meppel
- ☐ Neutraal / geen mening
- D13. Is het denkbaar dat u naar een nieuw terrein in De Wolden zou verhuizen? (*realistische inschatting*)
- ☐ Zeer kleine kans
- ☐ Kleine kans
- ☐ Redelijke kans
- ☐ Grote kans
- ☐ Zeer grote kans!

D14. Als er een nieuw bedrijventerrein in De Wolden wordt aangelegd, hoe denkt u dan over de volgende locaties?

	Zeer slecht	Slecht	Goed	Zeer goed	Geen mening
- Uitbreiding van Voor de Blanken	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitbreiding van Zuiderkerkes	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitbreiding van Hoge Akkers	☐	☐	☐	☐	☐
- Nieuw terrein elders in De Wolden	☐	☐	☐	☐	☐

D15. Welke eisen stelt u aan een nieuw bedrijventerrein?

1.
2.
3.

D16. Zou uw bedrijf zich in principe lenen om in een vrijkomend agrarisch bedrijf te huisvesten

☐ Ja

Onder welke voorwaarden?

1.

2.

3.

☐ Nee

Wat zijn uw grootste bezwaren?

☐ Het lijkt me gewoon niks

☐

☐

☐ Ik weet het niet / misschien

D17. Hoe concreet acht u de mogelijkheid voor huisvesting van uw bedrijf in een vrijkomend agrarisch bedrijf?

☐ Onmogelijk

☐ Zeer onwaarschijnlijk

☐ Onwaarschijnlijk

☐ Neutraal

☐ Mogelijk

☐ Goed mogelijk

☐ Zeer goed mogelijk

D18. Zou uw bedrijf zich in principe lenen op in een bedrijfsverzamelgebouw te huisvesten?

☐ Ja

Onder welke voorwaarden?

1.

2.

3.

☐ Nee

Wat zijn uw grootste bezwaren?

☐ Het lijkt me gewoon niks

☐

☐

☐ Weet het niet / misschien

D19. Hoe concreet acht u de mogelijkheid voor huisvesting van uw bedrijf in een bedrijfsverzamelgebouw?

☐ Onmogelijk

☐ Zeer onwaarschijnlijk

☐ Onwaarschijnlijk

☐ Neutraal

☐ Mogelijk

☐ Goed mogelijk

☐ Zeer goed mogelijk

Bijlage 3 Enquête bedrijven gevestigd buiten bedrijventerreinen

Naam bedrijf:
 Contactpersoon:
 Vestigingsadres:

A. Algemene gegevens

- A1. Kunt u de activiteiten van uw bedrijf in enkele woorden omschrijven?
 A2. Wanneer is uw bedrijf opgericht?
 A3. Hoeveel personen (inclusief uzelf) werken er bij uw bedrijf?
 A4. Hoeveel personen zijn dat er omgerekend in 'full-timers' ?

B. Gegevens huidige locatie

- B1. Sinds wanneer bent u gevestigd op uw huidige locatie?
- B2. Woont u bij het bedrijf?
☐ Ja, mijn bedrijf is gehuisvest in mijn woning
☐ Ja, mijn bedrijf is gehuisvest in schuur/bijgebouw van woning
☐ Ja, er staat een bedrijfshal bij mijn woning
☐ Nee, mijn bedrijf is gehuisvest in eigen bedrijfspan
☐ Nee, mijn bedrijf is gehuisvest in gehuurd bedrijfspan
☐ Nee, mijn bedrijf is gehuisvest in een ruimte bij een ander bedrijf / in een tijdelijke ruimte / (a.u.b. toelichten)
- B3. Heeft u wel eens vestiging op een bedrijventerrein in de gemeente De Wolden overwogen?
☐ Ja (ga door naar vraag B5)
☐ Nee
- B4. Zo nee, waarom niet?
- B5. Wat is de reden dat u niet gevestigd bent op een bedrijventerrein?
☐ Geen terrein beschikbaar
☐ Wel terrein beschikbaar, maar het stond me niet aan
☐ Ik wil niet op een bedrijventerrein zitten
☐ Anders
- B6. Hoeveel m² bedrijfsruimte heeft u momenteel?
- B7. Hoe is uw totale bedrijfsruimte binnen onderverdeeld?
- B8. Heeft u ook buitenopslag?
☐ Ja, circa _____ m²
☐ Nee
- B9. Hoe tevreden bent u over de huidige locatie van uw bedrijf?
☐ Zeer ontevreden
☐ Ontevreden
☐ Neutraal
☐ Tevreden
☐ Zeer tevreden
- B10. Wat zijn voor u de 3 grootste voordelen van uw huidige locatie?
 1.
 2.
 3.
- B11. Wat zijn voor u de 3 grootste nadelen van uw huidige locatie?
 1.
 2.
 3.

C. Zaken die van belang zijn voor bedrijfshuisvesting

C1. Kunt u bij de volgende zaken aangeven hoe belangrijk u ze vindt voor bedrijfshuisvesting?

	Zeer onbelangrijk	Onbelangrijk	Neutraal	Belangrijk	Zeer belangrijk
- Ontsluiting / bereikbaarheid	☐	☐	☐	☐	☐
- Ligging nabij snelweg	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitbreidingsmogelijkheden	☐	☐	☐	☐	☐
- Hinderwetcategorie	☐	☐	☐	☐	☐
- Parkeervoorzieningen	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitstraling bedrijfspand	☐	☐	☐	☐	☐
- Mogelijkheid woon-werkcombinatie / bedrijfswoning	☐	☐	☐	☐	☐
<i>In geval van woon-werken:</i>					
- Plezierige woonomgeving	☐	☐	☐	☐	☐
- Ligging in/nabij de dorpskern	☐	☐	☐	☐	☐

C2. Hoe scoort uw huidige locatie op de volgende zaken?

	Zeer slecht	Slecht	Neutraal	Goed	Zeer Goed
- Ontsluiting / bereikbaarheid	☐	☐	☐	☐	☐
- Ligging nabij snelweg	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitbreidingsmogelijkheden	☐	☐	☐	☐	☐
- Hinderwetcategorie	☐	☐	☐	☐	☐
- Parkeervoorzieningen	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitstraling bedrijfspand	☐	☐	☐	☐	☐
- Mogelijkheid woon-werkcombinatie / bedrijfswoning	☐	☐	☐	☐	☐
<i>In geval van woon-werken:</i>					
- Plezierige woonomgeving	☐	☐	☐	☐	☐
- Ligging in/nabij de dorpskern	☐	☐	☐	☐	☐

D. Ruimtebehoefte

D1. Heeft uw bedrijf meer vierkante meters nodig in de nabije toekomst (binnen nu en drie jaar)?

- ☐ Ja
☐ Nee (ga door naar vraag D5)

D2. Wat is de voornaamste reden van die uitbreiding van uw bedrijf?

- ☐ Toename bedrijfsactiviteiten
☐ Verandering bedrijfsactiviteiten (dingen die meer ruimte nodig hebben)
☐ Anders, namelijk:

D3. Biedt uw huidige huisvesting voldoende ruimte voor een geplande uitbreiding?

- qua beschikbare vierkante meters? ☐ Ja ☐ Nee
 - qua bestemmingsplan? ☐ Ja ☐ Nee
 - qua overige zaken (bereikbaarheid e.d.) ☐ Ja ☐ Nee
- hierbij graag een toelichting geven*

D4. Als u te weinig uitbreidingsmogelijkheden heeft, hoe groot is dat knelpunt dan voor u (binnen nu en 3 jaar)?

- ☐ Zeer groot
☐ Groot
☐ Matig
☐ Niet zo groot
☐ Geen enkel probleem

- D5. Overweegt u wel eens om met uw bedrijf naar een andere locatie te verhuizen?
- ☐ Nooit (*ga door naar vraag D12*)
- ☐ Soms
- ☐ Vaak
- D6. Wat zou de voornaamste reden zijn om met uw bedrijf naar een andere locatie te verhuizen?
- ☐ Ruimtegebrek
- ☐ Onvoldoende kwaliteit van de huidige locatie
- ☐ Privéredenen
- ☐ Anders
- D7. Voor wat voor soort bedrijfshuisvesting zou u eventueel belangstelling hebben? (*meerdere antwoorden mogelijk*)
- ☐ Woning met bedrijfsmogelijkheden
- ☐ Bedrijf in schuur/bijgebouw van woning
- ☐ Bedrijf in bedrijfshal bij woning
- ☐ Eigen bedrijfspand
- ☐ Gehuurd bedrijfspand
- ☐ Ruimte bij ander bedrijf
- ☐ Bedrijfsverzamelgebouw
- ☐ Vrijgekomen agrarische bedrijfshuisvesting
- ☐ Anders, namelijk:
- D8. Voor wat voor soort omgeving zou u eventueel belangstelling hebben? (*meerdere antwoorden mogelijk*)
- ☐ Op een bedrijventerrein
- ☐ In de dorpskern
- ☐ Buiten de bebouwde kom
- ☐ Anders, namelijk:
- D9. Voor welke dorpen / gemeenten zou u belangstelling hebben als nieuwe huisvestingsplaats?
- ☐ Alleen mijn (eigen) huidige dorp
- ☐ Ook andere plaatsen, namelijk (a.u.b. noemen):
- D10. Aan welke eisen moet een nieuwe bedrijfslocatie voldoen?
- eisen ten aanzien van PAND (aantal m² en dergelijke)
 1.
 2.
 3.
 - eisen ten aanzien van KAVEL (aantal m² en dergelijke)
 1.
 2.
 3.
- D11. Wat is volgens u een redelijke vierkante meter prijs voor een bedrijfskavel?
- D12. Moet er naar uw mening een nieuw bedrijventerrein aangelegd worden in De Wolden?
- ☐ Ja, dat is nodig
- ☐ Nee, er is ruimte genoeg in Hoogetveen en Meppel
- ☐ Neutraal / geen mening
- D13. Is het denkbaar dat u naar een nieuw terrein in De Wolden zou verhuizen? (*realistische inschatting*)
- ☐ Zeer kleine kans
- ☐ Kleine kans
- ☐ Redelijke kans
- ☐ Grote kans
- ☐ Zeer grote kans!

D14. Als er een nieuw bedrijventerrein in De Wolden wordt aangelegd, hoe denkt u dan over de volgende locaties?

	Zeer slecht	Slecht	Goed	Zeer goed	Geen mening
- Uitbreiding van Voor de Blanken	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitbreiding van Zuiderkerkes	☐	☐	☐	☐	☐
- Uitbreiding van Hoge Akkers	☐	☐	☐	☐	☐
- Nieuw terrein elders in De Wolden	☐	☐	☐	☐	☐

D15. Welke eisen stelt u aan een nieuw bedrijventerrein?

1.
2.
3.

D16. Zou uw bedrijf zich in principe lenen om in een vrijkomend agrarisch bedrijf te huisvesten

- ☐ Ja
Onder welke voorwaarden?
 1.
 2.
 3.
- ☐ Nee
Wat zijn uw grootste bezwaren?
☐ Het lijkt me gewoon niks
☐
☐
- ☐ Ik weet het niet / misschien

D17. Hoe concreet acht u de mogelijkheid voor huisvesting van uw bedrijf in een vrijkomend agrarisch bedrijf?

- ☐ Onmogelijk
☐ Zeer onwaarschijnlijk
☐ Onwaarschijnlijk
☐ Neutraal
☐ Mogelijk
☐ Goed mogelijk
☐ Zeer goed mogelijk

D18. Zou uw bedrijf zich in principe lenen op in een bedrijfsverzamelgebouw te huisvesten?

- ☐ Ja
Onder welke voorwaarden?
 1.
 2.
 3.
- ☐ Nee
Wat zijn uw grootste bezwaren?
☐ Het lijkt me gewoon niks
☐
☐
- ☐ Weet het niet / misschien

D19. Hoe concreet acht u de mogelijkheid voor huisvesting van uw bedrijf in een bedrijfsverzamelgebouw?

- ☐ Onmogelijk
☐ Zeer onwaarschijnlijk
☐ Onwaarschijnlijk
☐ Neutraal
☐ Mogelijk
☐ Goed mogelijk
☐ Zeer goed mogelijk

Bijlage 4 Gehanteerde bronnen

- Actief en betrokken, Collegeprogramma 2006-2010, april 2006. Gemeente De Wolden.
- Bedrijven in boerderijen...kansen voor Drente, september 2003. Duintop Advies.
- Beleidsplan recreatie & toerisme. Gemeente De Wolden.
- De Wolden: Actief en betrokken. Toekomstvisie De Wolden 2005-2010. Gemeente De Wolden.
- Innovatieve bedrijfshuisvesting op het Friese platteland, januari 2002. Duintop Advies.
- Landbouw en platteland in De Wolden, maart 2004. Wageningen Universiteit.
- Met het oog op 2030 - Regiovisie Zuid-Drenthe/Noord-Overijssel.
- Provinciaal Omgevings Plan Drenthe (POP II), juli 2004. Provincie Drenthe.
- Samenwerken aan samenwerking, Regiovisie Zuid-Drenthe / Noord-Overijssel, november 2002. Lysias Advies B.V.

2.

Verslag inspraakavond

Kort besprekingsverslag d.d. 17 december betreffende inspraak over voorontwerp "bestemmingsplan Hoge Akkers 2008"

Locatie: dorpshuis de Buddinghof;

Tijdstip: 20.00 uur/

Aanwezig:

- een delegatie van Dorpsbelang;
- 20 tot 25 belangstellenden;
- namens stedenbouwkundig bureau Witpaard: dhr. Fuite;
- namens de gemeente: mevr. A. van der Ziel (wethouder) en de medewerkers mevr. A. Lindeboom en dhr. A. Schenkel.

Opening.

Mevr. Van der Ziel heet een ieder hartelijk welkom en geeft in het kort aan wat de bedoeling is van de avond. Aan de orde is de herziening van het vigerende bestemmingsplan Hoge Akkers maar tevens -en dit is wellicht het meest interessante - de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Westerweiden.

De opkomst had wellicht wat groter kunnen zijn wanneer de gemeente ook de Handelsvereniging had uitgenodigd. Dit was wel de bedoeling maar in het kader van het versturen van de uitnodiging is, naar vandaag is gebleken, iets misgegaan. Hiervoor onze welgemeende excuses. Ingeval er onder de Handelsvereniging behoefte mocht bestaan aan gerichte informatieverstrekking dan zal van gemeentewege in de eerste helft van januari een extra avond worden georganiseerd. De gemeente zal dit kortsluiten met de Handelsvereniging. Tot 21 jan. 2009 kan een ieder suggesties, op- en/of aanmerkingen over het voorontwerp indienen bij het college van B en W. Voor het indienen van mondelinge reacties dient vooraf met het secretariaat van VROM een afspraak te worden gemaakt.

Vervolgens geeft zij het woord aan dhr. Fuite van het stedenbouwkundig bureau die inhoudelijk door middel van een presentatie aangeeft wat het nieuwe bestemmingsplan zoal inhoudt.

Inhoudelijke toelichting op het bestemmingsplan.

Zonder volledig te zijn deelt dhr. Fuite in dit verband het volgende mee. De belangrijkste bestemming binnen het plangebied is de bestemming "Bedrijventerrein". Binnen deze bestemming is door middel van een aantal bebouwingsgrenzen aangegeven, waar het is toegestaan bebouwing op te richten. De voorschriften schrijven onder meer het volgende voor:

- De maximale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 10 m;
- De afstand tot de perceelgrens is bepaald op 3 m;
- De bouw van bedrijfswoningen is bij recht toegestaan en als eis is opgenomen dat de woning integraal deel moet uitmaken van het bedrijfsgebouw;

Verder enige relevante informatie:

- De ontsluiting vindt plaats via de Westerweiden en de Kerkweg richting de provinciale weg N375;
- De op te richten bebouwing dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand (met name aan de rand van het plangebied gelden in dit verband wat zwaardere eisen);
- Het bedrijfsterrein is bedoeld voor de vestiging van kleinschalige lokale bedrijven ook rekening houdend met de milieueisen;
- De kavels hebben een grootte variërend van 1500 m² tot 2500 m²;

- In een later stadium zal het verkavelingsplan worden opgesteld;
- In sommige gevallen kan van de voorgeschreven oppervlakte- en afstandsmaten ontheffing worden verleend;
- Ter afscherming van de op te richten bebouwing naar het landelijk gebied is aan de westzijde een 12 m brede beplantingstrook opgenomen.

Inhoudelijke toelichting op de gronduitgifte.

Vervolgens geeft dhr. A. Schenkel een korte toelichting op de grondprijzen en de voorgenomen gronduitgifte. Voor 2009 heeft de gemeente de grondprijs voor bedrijfsterrein vastgesteld op 60 euro de m². Ingeval een woning wordt opgericht dient een toeslag te worden betaald van 30.000 euro. De prijzen zijn exclusief BTW. Over de procedure tot gronduitgifte moet nog besluitvorming plaatsvinden.

Het meest voor de hand liggend is de uitgifte aansluitend te doen plaatsvinden dit aan de hand van de inschrijvingen die de gemeente heeft ontvangen.

Zodra het bestemmingsplan is goedgekeurd en het plangebied bouwrijp is zal de gemeente mededeling doen van de gelegenheid tot inschrijving.

Wanneer alles meezit -dus ingeval er geen bezwaren worden ingediend- kan hopelijk in het voorjaar nog het plangebied bouwrijp worden gemaakt inclusief het graven van een afwateringssloot en het aanbrengen van een beplantingsstrook aan de westzijde.

Mochten er wel bezwaren worden ingediend dan schort dit de procedure van het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan op en zullen de werkzaamheden pas in het najaar kunnen worden uitgevoerd. Dit geldt dan ook voor het kunnen starten van de gronduitgifte.

Na een kleine pauze is er gelegenheid tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Hieronder een overzicht van de belangrijkste vragen c.q. opmerkingen:

Hr. Noordzee:

-Door de uitbreiding wordt de Kerkweg nog meer belast met autoverkeer. Is ook gedacht aan een eventuele ontsluiting naar Haakswold richting Meppel?

Reactie gemeente:

Dit is inderdaad wel bezien maar is geen optie. Deze weg is nu al erg druk en het is niet gepast om 60 km wegen nog zwaarder te belasten. Het beleid is er bovendien op gericht om het vrachtverkeer zo snel mogelijk te leiden naar de provinciale weg (rijksweg).

-Hoe diep zijn de kavels?

Reactie gemeente:

Dit varieert van 50 tot ca. 60 m.

Hr. V.d. Veen:

-Waarom is aan de zuidzijde van het plangebied geen bossingel opgenomen?

Reactie gemeente:

Het betreft hier een zichtkavel op de waterlossing en het landelijk gebied. Overigens zullen in het kader van welstand wel eisen worden gesteld aan de verschijningsvorm en de kleurstelling. Hierdoor is een goede inpassing gewaarborgd.

-De groenstrook die aan de noordzijde is ingetekend is niet juist vanuit eigendom bezien. Dit betreft hier geen grond die in eigendom toebehoort aan de gemeente.

Reactie gemeente:

Dit zal nader worden bekeken.

-wat houdt de milieucirkel in?

Reactie gemeente:

Deze geeft de toelaatbaarheid van bedrijven aan. Zoals gezegd is het bedrijfsterrein uitsluitend bedoeld voor kleinschalige bedrijven met een beperkte milieubelasting.

Hr. Knol:

-Aan welke zijde (noord- of zuidkant) wordt gestart met de gronduitgifte?

Reactie gemeente:

Dit is nog niet bekend.

Hr. Junte:

-Waarom heeft de gemeente niet meer publiciteit toegekend aan de voorlichtingsavond?

Reactie gemeente:

Zoals gezegd is dit niet helemaal goed gegaan. In overleg met de Handelsvereniging zal worden bepaald of er onder de ondernemers nog behoefte bestaat aan een tweede avond.

-Wanneer gaat de gemeente weer handhavend optreden op het bedrijfsterrein Hoge Akkers?

Reactie gemeente:

Dit gebeurt doorlopend. Een speciale handhavingsronde die binnenkort van start gaat op het bedrijfsterrein te Ruinen ligt voor Ruinerwold niet direct in de planning. Maar dit kan -wanneer de situatie daartoe aanleiding geeft- natuurlijk altijd worden georganiseerd.

-Waarom wordt het onkruid op de verharde wegen van het bestaande bedrijfsterrein Hoge Akkers niet geborsteld terwijl dit wel is opgenomen in het onderhoudsbestek?

Reactie gemeente:

Vanwege het feit dat dit niet bekend is wordt deze vraag/opmerking ter afdoening doorgespeeld naar de afd. Openbare Werken.

Hr. Noordzee:

-Wordt alleen grond verkocht aan particulieren?

Reactie gemeente:

In principe wel. In ieder geval wenst de gemeente speculatie zoveel mogelijk tegen te gaan. Bovendien zal de gemeente erop toezien dat na aankoop ook aansluitend wordt gebouwd.

Sluiting.

Mevr. Van der Ziel bedankt een ieder voor zijn c.a. haar inbreng en sluit de informatieavond.

A. Schenkel (afd. VROM)

21 december 2008

Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van De Wolden
Postbus 20
7920 AA ZUIDWOLDE



GEMEENTE DE WOLDEN	
ing - 3 FEB. 2009	
afg vrom	000557
om advies:	retour voor:
vka	kopie aan:

Assen, 2 februari 2009
Ons kenmerk 5/RO/2009001047
Behandeld door mevrouw B. Hendriks (0592) 36 54 60
Onderwerp: Advies over bestemmingsplan Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008

Provinciaal belang

Op basis van de notitie Invoering nieuwe Wet ruimtelijke ordening (25 juni 2008 vergadering provinciale staten, Statenstuk 2008-331) zijn in het bovengenoemde bestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang.

- Kleinschalige lokale bedrijvigheid
- Landschappelijke inpassing

Advies

Kleinschalige lokale bedrijvigheid

Op basis van provinciaal beleid kan aan de aanleg of uitbreiding van een bedrijventerrein in of aansluitend aan een hoofdkern worden meegewerkt, mits het terrein bedoeld is voor kleinschalige lokale bedrijvigheid. Hierbij is bedoeld op bedrijven die grotendeels produceren voor de lokale afzetmarkt en waarvan de op te richten bebouwing stedenbouwkundig goed inpasbaar is in de maat en schaal van de naaste omgeving en de kern.

In de plantoelichting wordt de behoefte aan uitbreiding gemotiveerd met enkele citaten uit het onderzoek Vraag naar bedrijfslocaties in de gemeente De Wolden. Deze citaten bieden naar onze mening onvoldoende inzicht in aard en omvang van de concrete behoefte aan bedrijfskavels in Ruinerwold. Hiermee is de noodzaak tot uitbreiding onvoldoende concreet aangetoond.



Uit de kaart en voorschriften blijkt dat binnen de bestemming Bedrijventerrein bedrijvigheid is toegestaan tot en met categorie 4.1. Artikel 4.1 geeft hierbij echter aan dat binnen die categorie bedrijvigheid tot en met categorie 3.2 is bedoeld. Wij adviseren u deze bepalingen op elkaar af te stemmen.

De oppervlakenorm van bedrijven is in artikel 4.1 gesteld op minimaal 1.500 m² met een maximum van 2.500 m² per bedrijf. Gelet op de toegelaten categorieën en de beoogde kleinschaligheid adviseren wij het maximum te beperken tot 2.000 m² per bedrijf.

Landschappelijke inpassing

Het POP stelt als voorwaarde aan uitbreiding van een bedrijventerrein bij een hoofdkern dat de locatie ruimtelijk goed ingepast wordt. Deze uitbreiding is vanuit landschappelijke inpassing wel mogelijk indien er een aanmerkelijk zwaardere afschermmende beplanting wordt gerealiseerd aan de west- en zuidkant van het terrein. Onze gedachten gaan daarbij uit naar een strook van 25 m-30 m breed opgaand bos. Ook kan het plan kwalitatief aanzienlijk verbeteren door aandacht te schenken aan de interne groenstructuur/beplanting.

Inzet instrumenten

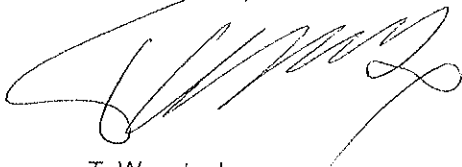
Gelet op de inhoud van het plan en vorenstaande aspecten zijn wij van mening dat het plan nog onvoldoende is met betrekking tot de aspect kleinschalige bedrijvigheid en landschappelijke inpassing. Indien het plan niet of onvoldoende wordt aangepast zullen wij moeten overwegen een zienswijze in te dienen.

Samenvatting en conclusie

Wij adviseren u het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen alvorens verder in procedure te brengen. Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact opnemen met mevrouw B. Hendriks, telefoonnummer (0592) 36 54 60 of b.hendriks@drenthe.nl.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,
namens deze,



T. Woestenburg,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling

ab/coll.

GEMEENTE DE WOLDEN	
26 JAN. 2009	
Urom	000403
om advies.	retour voor:
ka	kopie aan.



Gemeente De Wolden
t.a.v. de heer J.M. van der Vinne
Postbus 20
7920 AA ZUIDWOLDE

Meppel, 22 januari 2009

verzonden op:

uw kenmerk:
uw brief van:
ons kenmerk: WSWBA/MMa/0101
mlr

onderwerp: watertoets bestemmingsplan Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008

Geachte heer Van der Vinne,

U heeft ons gevraagd in uw brief van 3 december 2008 een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008" in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor dit plan is de normale procedure volgens de notitie 'Reest en Wieden Watertoets' doorlopen. Het waterschap heeft in een watertoetsdocument de uitgangspunten op inrichtingsniveau verwoord. De uitgangspunten hebben betrekking op wateroverlast, waterkwaliteit en ecologie en riolering. Er is in het plan rekening gehouden met onze uitgangspunten. Er wordt onder andere extra wateroppervlak gecreëerd van 2850m² ten behoeve van de waterberging in het plangebied.

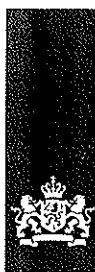
Uitgaande van de door de initiatiefnemer geleverde informatie komt het waterschap Reest & Wieden tot het volgende advies:

"De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets II. Waterschap Reest & Wieden geeft een positief wateradvies".

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer M. Manenschijn, Medewerker Stedelijk Waterbeheer en Ruimtelijke Ordening, telefoonnummer 0522-276819.

Hoogachtend,

ing. S. Tinnevelt,
Afdelingshoofd Beleid, Kennis en
Advies



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 30020 9700 RM Groningen

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente De Wolden
Postbus 20
7920 AA ZUIDWOLDE

GEMEENTE DE WOLDEN	
16 JAN. 2009	
ing	no.
VROM	000241
om advies.	retour voor:
vka	kopie aan:

VROM-Inspectie
Regio Noord

Cascadeplein 10
Postbus 30020
9700 RM Groningen
www.vrom.nl

Contactpersoon

T 050 599 27 00
F 050 599 26 99
vin-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk

HJO/2009.0001163/hta

Datum **15 JAN. 2008**

Betreft Advies artikel 3.1.1 Bro: voorontwerpbestemmingsplan Bedrijfsterrein
Hoge Akkers 2008

Geacht college,

In het kader van het advies ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening
meld ik u dat de rijksdiensten geen opmerkingen hebben bij het
voorontwerpbestemmingsplan Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008.

Namens de rijksdiensten,
Hoogachtend,

mr. ir. n.k. tilstra