

Verkenning Bedrijfslocatie(s) Zuidwolde

23 februari 2026

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en uitgangspunten	3
2	Inventarisatie: Het verhaal van Zuidwolde	7
3	Analyse: De grote zeef	11
4	Verkenning: De kleine zeef	30
5	Conclusies locatiestudie	42



1 Aanleiding: Behoeft bedrijvigheid De Wolden

Aanleiding verkenning bedrijventerrein Zuidwolde

Aanleiding

Uit gesprekken tussen gemeente De Wolden en de ondernemersvereniging is gebleken dat er onvoldoende bedrijfskavels zijn voor lokale ondernemers in Zuidwolde en Koekange. De gemeente heeft in 2023 en 2024 onderzoek laten doen naar de behoefte aan bedrijfskavels. Hieruit is gebleken dat er een uitbreidingsbehoefte bestaat van 3-4 hectare (netto) voor Zuidwolde en 1-2 hectare (netto) voor Koekange.

Het college van B&W van gemeente De Wolden is het besluit genomen om het vervolgtraject op te starten voor het onderzoeken van de haalbaarheid van een bedrijventerrein in Zuidwolde en bedrijfskavels in Koekange. Dit rapport betreft de locatiestudie voor Zuidwolde.

Doel

Het doel van deze studie is om te komen tot een of meerdere voorkeurslocaties voor potentiële bedrijfslocaties voor Zuidwolde en Koekange. Het voorliggende rapport gaat over de locatieverkenning voor **Zuidwolde**. Op basis van de conclusies kan besluitvorming plaatsvinden in de gemeenteraad over het eventuele vervolg en opstarten van het planproces.

Locatiestudie

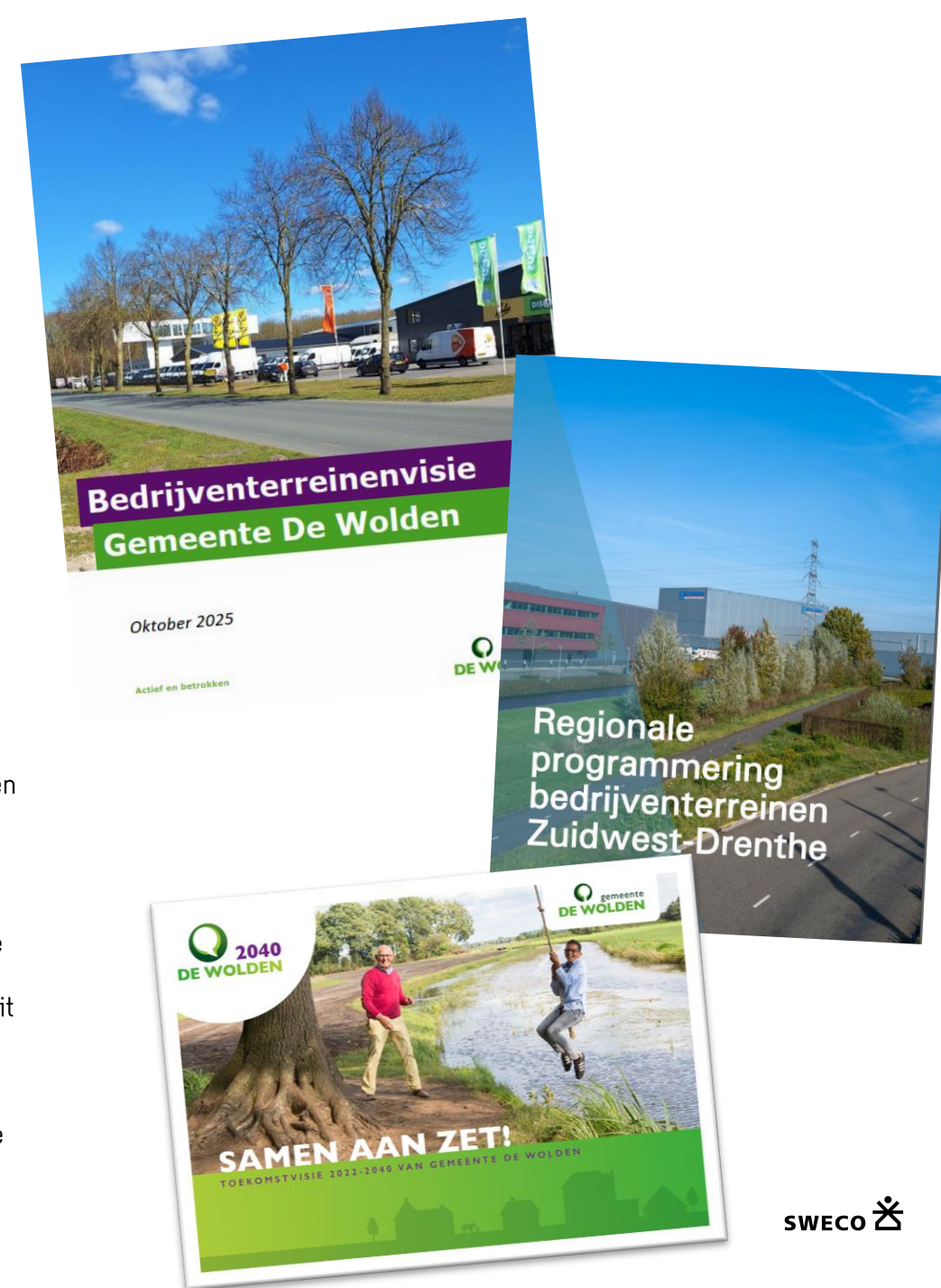
De locatiestudie is opgebouwd uit een aantal stappen waarin 'van grof naar fijn' wordt gewerkt om tot de meest kansrijke locatie(s) voor toekomstige bedrijven te komen. Hierbij volgen we een aantal stappen:

1. **Uitgangspunten bepalen** – vastleggen waar de toekomstige locatie aan moet voldoen
2. **Grote zeef** – in kaart brengen van belangrijkste belemmeringen en structuren om tot mogelijke locaties te komen
3. **Kleine zeef** – afwegen van de mogelijke locaties op diverse aspecten om tot een voorkeurslocatie te komen
4. **Participatie** – in gesprek met de omgeving om input op te halen

Beleid

Bij de locatiestudie is het achterliggende gemeentelijk en regionale beleid relevant. In dit geval de toekomstvisie De Wolden, de (in ontwikkeling zijnde) Bedrijventerreinvisie De Wolden en de Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe. Daarnaast is provinciaal ruimtelijk en economisch beleid van toepassing. In dit proces is daarom ook de provincie Drenthe betrokken om te komen tot realistische en haalbare locaties.

NB losse bedrijfslocaties kunnen ook blijven ontstaan als gevolg van de VAB-regeling (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing). Hierdoor blijft bedrijfsvestiging op andere locaties dan op de lokale bedrijventerrein nu en in de toekomst mogelijk.



Afbakening en uitgangspunten (1)

Voor de verkenning naar potentiële bedrijfslocaties voor Zuidwolde en Koekange hanteren we de onderstaande uitgangspunten. Deze volgen uit het gemeentelijk en provinciaal beleid en de doelstelling om te komen tot voor het dorp passende ontwikkellocatie(s).

- 1. Nabijheid van kern.** De nieuwe bedrijfslocatie is gelegen nabij de kern (bestaand stedelijk gebied) en/of de belangrijkste ontsluitingsmogelijkheden rondom de kern.
 - Voor **Zuidwolde** betekent dat het volgende zoekgebied: direct grenzend aan bestaande bebouwing en rondom de aansluitingen op de N48 en A28 (Meppelerweg/Willem Moesweg)
 - Voor **Koekange** betekent dat het volgende zoekgebied: direct grenzend aan bestaande bebouwing van Koekange, aansluitend aan het bouwlint tot aan Weerwille, maar in potentie ook losliggende locaties zoals gaswinningslocatie en 'nieuwe erven'.
- 2. Omvang locaties.** We gaan voor deze locatiestudie uit van een bruto-netto verhouding van ca. 60-40% (60% uitgeefbaar). Locaties moeten ruimte bieden aan gevraagde omvang en veiligheid, circulariteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie en landschappelijke inpassing.
 - De omvang van de nieuwe bedrijfslocatie bedraagt voor **Zuidwolde** 3 tot 4 hectare (netto omvang kavels). Dat betekent voor Zuidwolde een totale oppervlakte van 5 tot 6,5 hectare. Voor Zuidwolde geldt daarnaast een sterke voorkeur voor één aansluitende locatie maar meerdere locaties met kleinere oppervlakte worden op voorhand niet uitgesloten;
 - De omvang van de nieuwe bedrijfslocatie bedraagt voor **Koekange** 1 tot 2 hectare (netto omvang kavels). Dat betekent voor Koekange een totale oppervlakte van 1,6 tot 3,3 hectare.

- 3. Landschappelijke en cultuurhistorische identiteit.** Voor beide kernen geldt dat de locatie moet aansluiten bij de maat, schaal en het karakter van de kern. Het is mogelijk dat de locatiescan resulteert in een negatief advies. Hiertoe maakt Sweco de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit inzichtelijk zodat we kunnen aangeven welke locaties vanuit die achtergrond eventueel kansrijk zijn. Tegelijkertijd kunnen we inzichtelijk maken welke locaties kwetsbaar zijn en daarmee minder geschikt.

- 4. De ontwikkeling past binnen provinciaal beleid .** Voor de haalbaarheid van de ontwikkelingen komen we tot locaties die passend zijn binnen de provinciale beleidskaders. Dat wil zeggen dat:
 - Bij ontwikkelen van nieuwe terreinen de **ladder voor duurzame verstedelijking** in acht wordt genomen (behoefte is verzekerd en opties binnenstedelijk zijn eerst overwogen)
 - alleen nieuwe terreinen worden gerealiseerd, als **de bestaande terreinen optimaal zijn benut**, het milieutechnisch mogelijk is en de nieuwe terreinen van toegevoegde waarde zijn voor de bestaande voorraad.
 - Er bij Zuidwolde en Koekange **geen bedrijven die vallen in milieucategorieën 4 of hoger** van de VNG-systematiek (want daarvoor zijn andere terreinen in de provincie aangewezen).
 - Er sprake moet zijn van een **integrale afweging bij de locatiekeuze**, rekening houdend met omgevingskwaliteiten, stikstofruimte en andere ruimteclaims en maatschappelijke opgaven zoals woningbouw, energietransitie, klimaatadaptatie.
 - de functies die worden toebedeeld **toegespitst zijn op kleinschalige en lokaal georiënteerde bedrijvigheid**.

Afbakening en uitgangspunten (2)

Voor de verkenning naar potentiële bedrijfslocaties voor Zuidwolde en Koekange hanteren we de onderstaande uitgangspunten. Deze volgen uit het gemeentelijk beleid en de doelstelling om te komen tot voor het dorp passende ontwikkellocatie(s).

5. De ontwikkeling van de nieuwe bedrijfslocatie **past binnen de Programmeringsafspraken Zuidwest Drenthe en de Visie toekomstbestendige bedrijventerreinen De Wolden**. In programmeringsafspraken Zuidwest Drenthe is de behoefte aan extra bedrijfslocaties onderbouwd. In de visie toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn o.a. eisen bepaald waaraan locatiestudies dienen te voldoen:

- Er worden meerdere potentiële locaties vergeleken
- De locaties worden beoordeeld op de aspecten **ruimtelijke haalbaarheid, beleidsmatige haalbaarheid, maatschappelijke en bestuurlijke haalbaarheid, juridische haalbaarheid** en **financiële haalbaarheid**. Deze studie voorziet in de eerste vier onderdelen. Onder uitgangspunt 7 (hieronder) worden deze verder uitgewerkt. Het aspect van financiële haalbaarheid is geen onderdeel van deze studie en komt in een volgend stadium aan bod.

6. De ontwikkeling wordt gerealiseerd buiten (harde) milieu- en planologische belemmeringen zoals Natuur Netwerk Nederland, cultuurhistorische essen en andere lopende ontwikkelingen.

7. Potentiële locaties worden afgewogen op basis van de onderstaande aspecten:

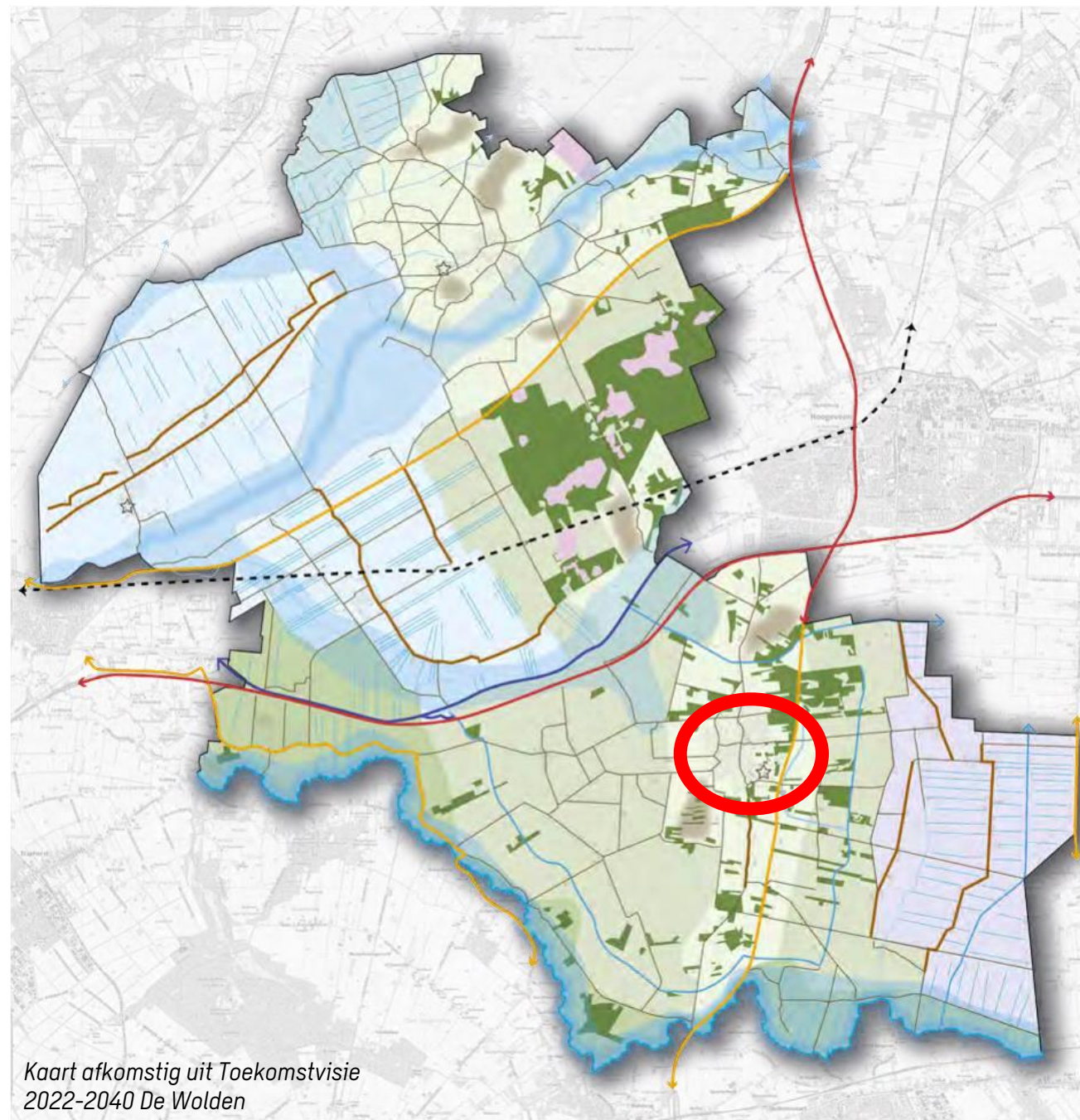
- Locatiekenmerken
- Eigendomssituatie
- Ruimtelijke plannen / lopende ontwikkelingen
- Bodem en water
- Archeologische waarden
- Natuur en ecologie
- Potentiële milieubelasting van de toekomstige bedrijventerrein, waaronder:
 - Geluid
 - Geur
 - Milieucontouren
 - Externe veiligheid
- Landschappelijke en cultuurhistorische inpassingsmogelijkheden
- Ruimtelijke en stedenbouwkundige logica
- Ontsluitingsmogelijkheden
- Mogelijkheden qua bedrijfsmilieu, perceelgroottes
- Aansluiting bij bestaande bebouwing en dorpskern
- Potentie voor fasering en/of doorontwikkeling

8. **Uitkomst: we geven aan waar eventueel bedrijfslocaties kunnen worden ontwikkeld en op welke manier.** Niet elke plek leent zich voor dezelfde type ontwikkeling. Sommige locatie vragen om meer maatwerk bij de ontwikkeling dan andere locaties. Dat geven we in ons advies aan. We gaan geen concreet ontwerp maken voor de potentiële locatie en doen in deze verkenning geen specifieke uitspraken over aantallen, volumes, of typologieën.

2 Inventarisatie: Het verhaal van Zuidwolde



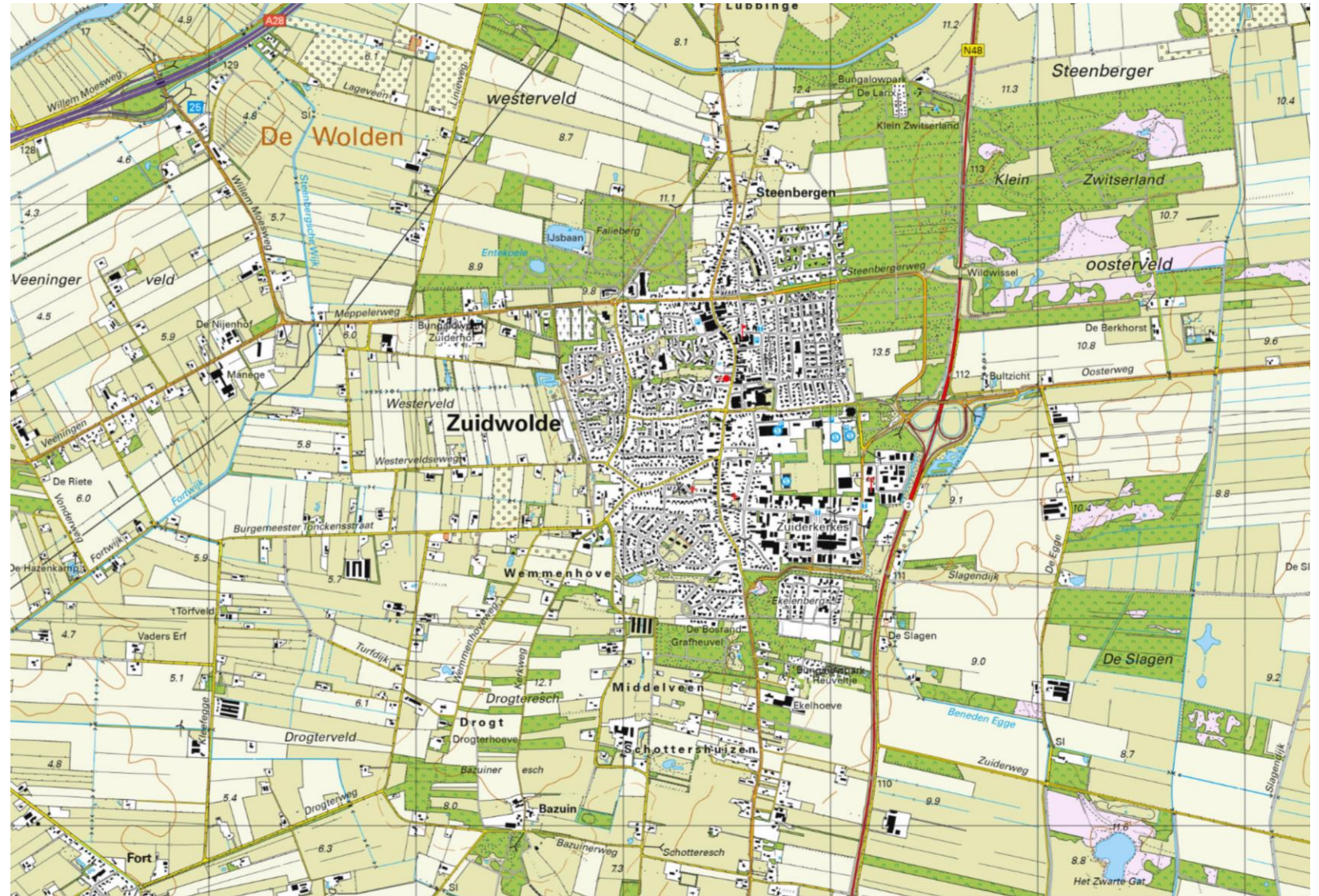
Zuidwolde



Zuidwolde

Landschappelijke en cultuurhistorische identiteit

- Rug van Zuidwolde, Esdorpenlandschap
- Relatief veel bos in de directe omgeving/grenzend aan de kern
- Bebouwde es binnen huidige kern
- Meer aaneengesloten bos aan de noordzijde, meer stroken bos en houtwallen aan zuidzijde
- Aan de N48 en relatief dicht bij A28
- Zuiderkerkes huidige concentratie bedrijven
- Landschappelijke waardevol aan de zuidzijde (Drogt en Schottershuizen)
- Oost N48 overgang naar Hoogveen landschap



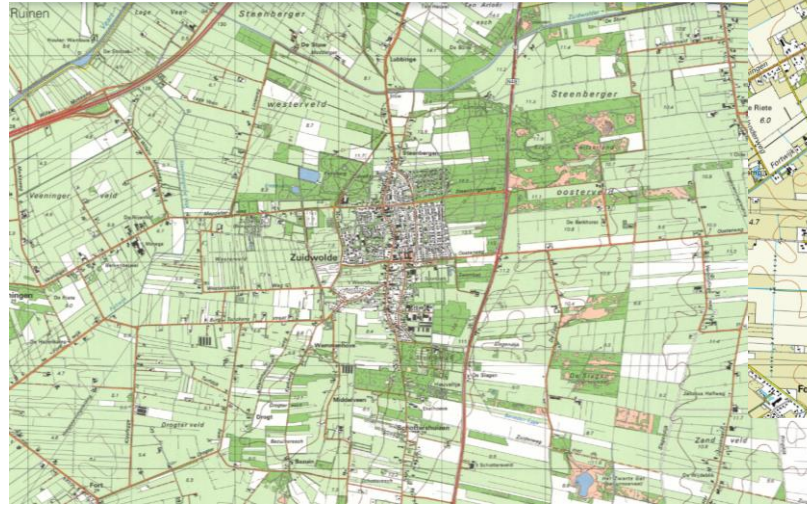
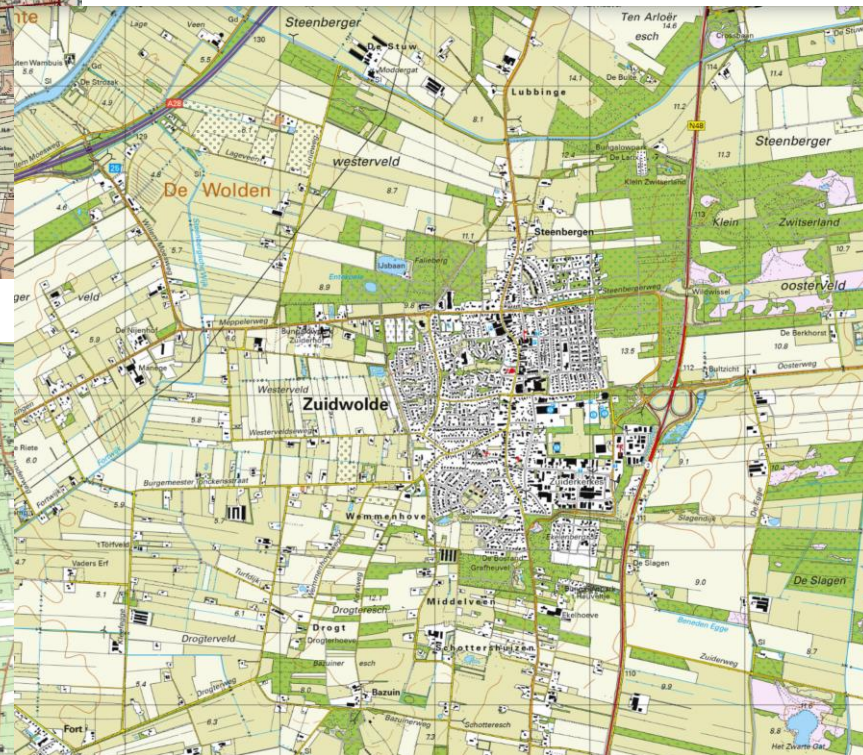
Historische ontwikkeling van Zuidwolde

1905

1950

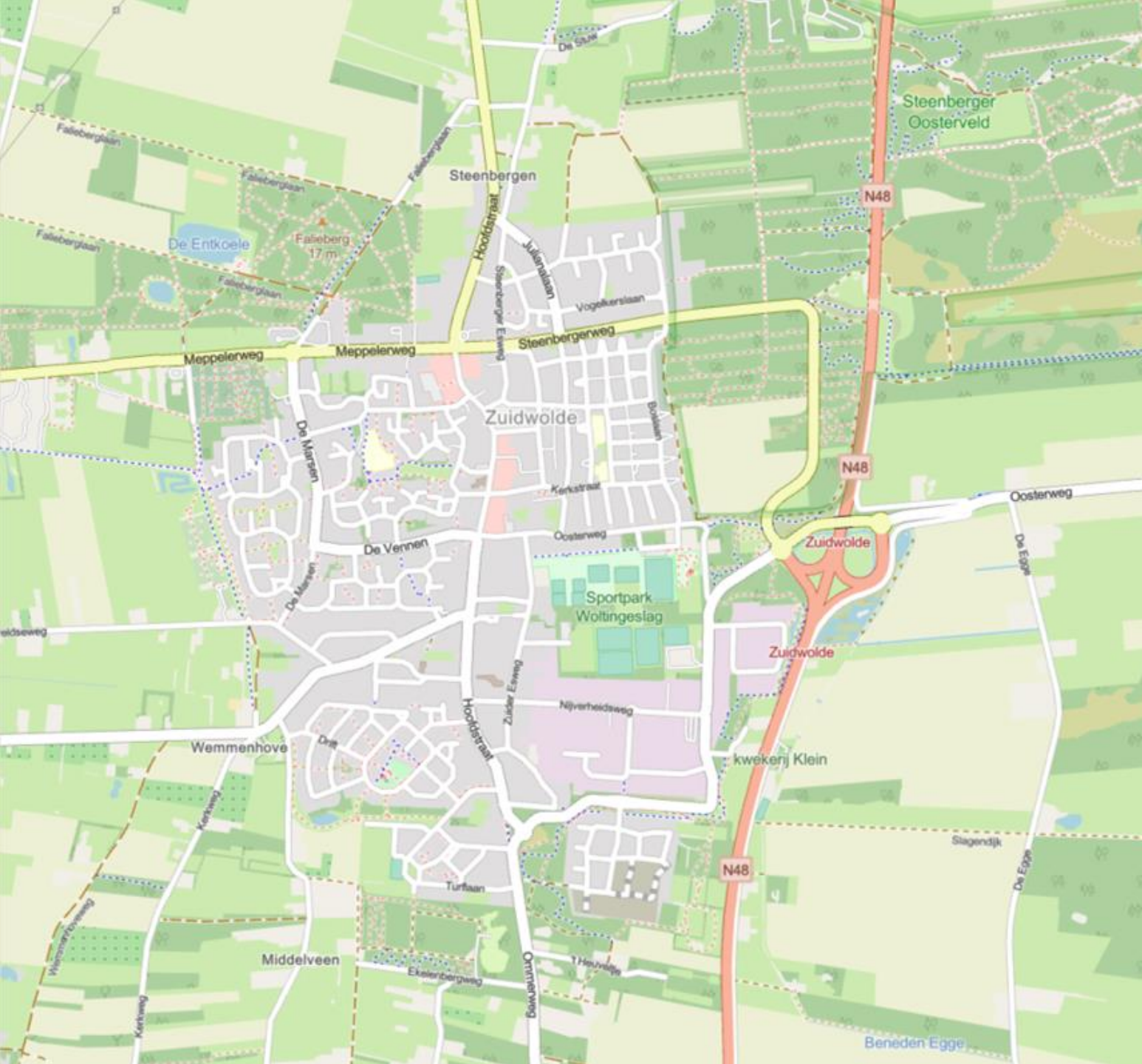


2024



1975

1990



3 Analyse: De grote zeef – Zuidwolde

De grote zeef - lagen

Op basis van de uitgangspunten aan het begin van dit rapport is Zuidwolde en omgeving door de spreekwoordelijke 'grote zeef' gehaald op de belangrijkste (grotere) ruimtelijke aspecten en belemmeringen. Hierdoor ontstaat een beeld van mogelijke kansen en belemmeringen rondom Zuidwolde voor het toevoegen van het bedrijventerrein.

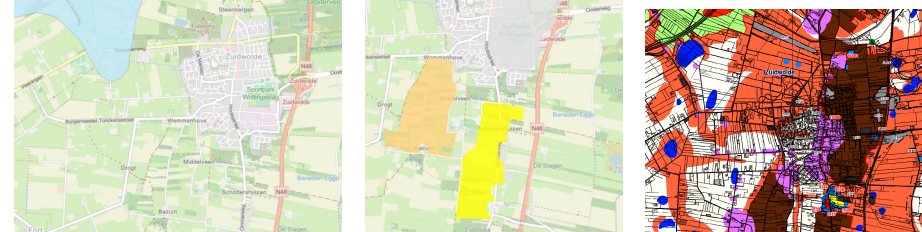
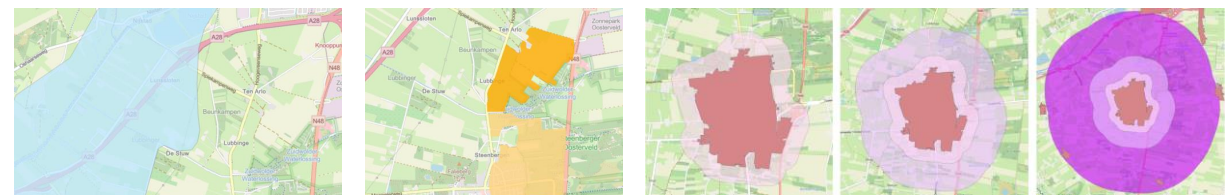
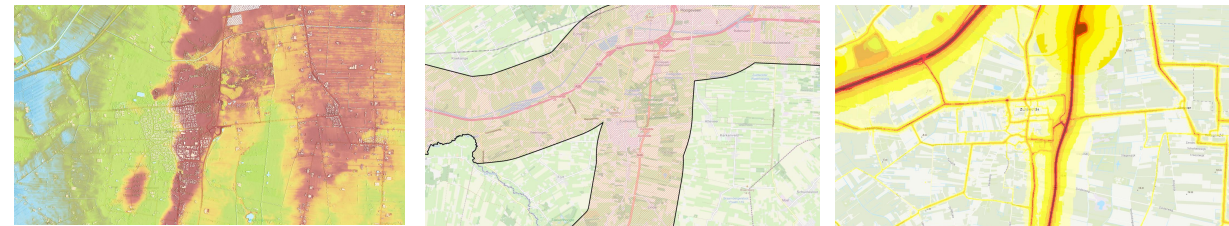
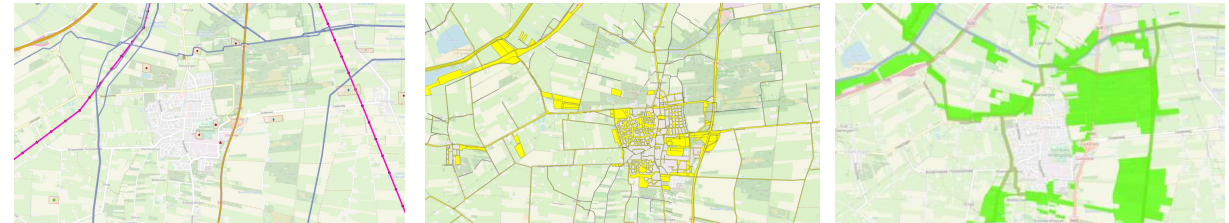
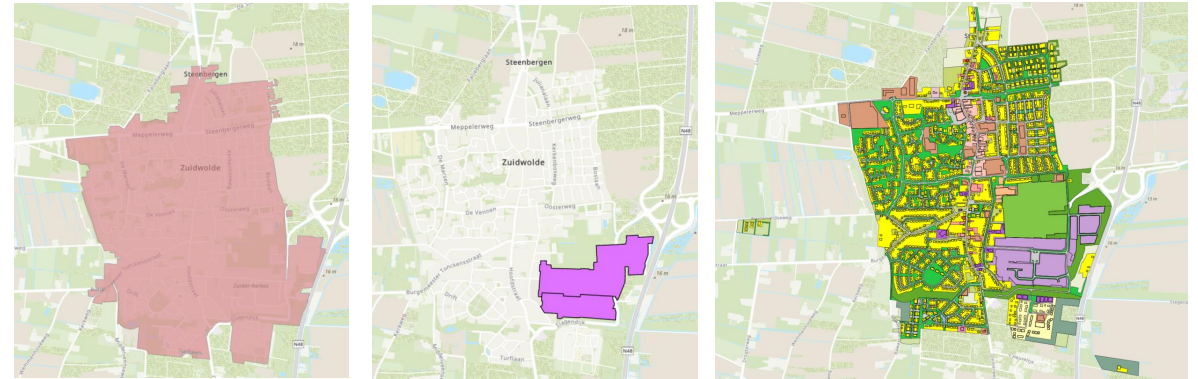
De zones zijn tot stand gekomen door stapsgewijs vanuit verschillende aspecten in beeld te brengen welke gebieden niet of minder kansrijk zijn voor het realiseren van nieuwe bedrijfsperven. Door deze lagen vervolgens over elkaar te leggen blijven daarmee de (wel) kansrijke zones over.

Hiernaast is een overzicht weergegeven van de verschillende lagen uit de grote zeef. Op de volgende pagina's worden deze stapsgewijs ('laag voor laag') langsgelopen en wordt in beeld gebracht welke gebieden op basis van deze aspecten kansrijk en minder kansrijk zijn als mogelijke locatie.

Op de volgende pagina's komen de volgende lagen aan bod:

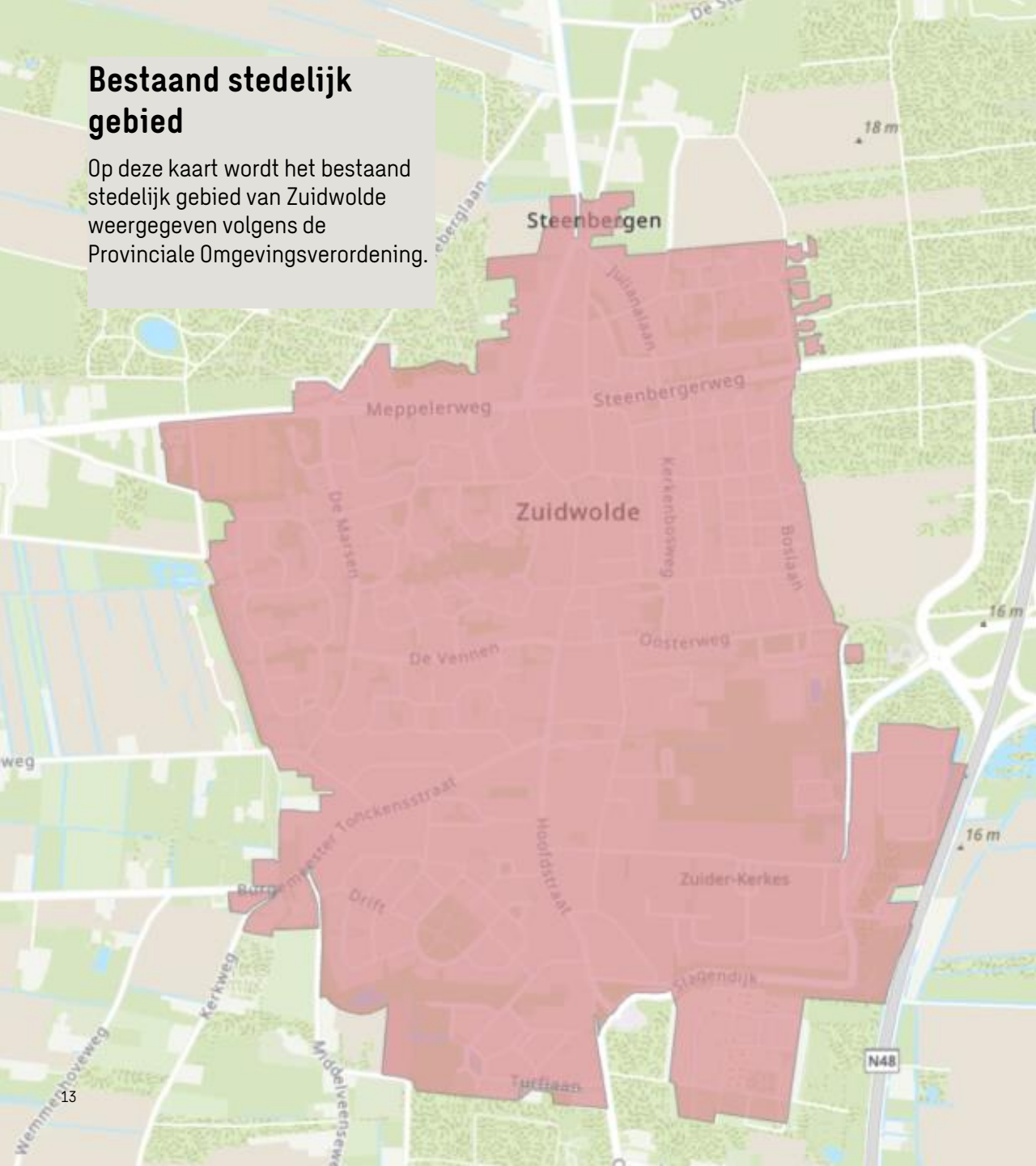
- Bestaand stedelijk gebied en bestaand bedrijventerrein
- Afstandsbuffer rondom bestaand stedelijk gebied
- Bestaande planologisch regiem
- Essen
- Beekdal
- Natuur Netwerk Nederland
- Geluid
- Hoogtekaart
- Archeologie
- Externe Veiligheid
- Wegpanorama
- Eigendommen bestuursorganen
- Lopende ontwikkelingen

Na de weergave per relevante laag volgt aan het einde van dit hoofdstuk een totaalbeeld waarin de lagen over elkaar gelegd worden. Op basis daarvan kunnen zones worden aangeduid om specifiek naar te kijken als potentiële locaties voor de nieuwe bedrijfsperven.



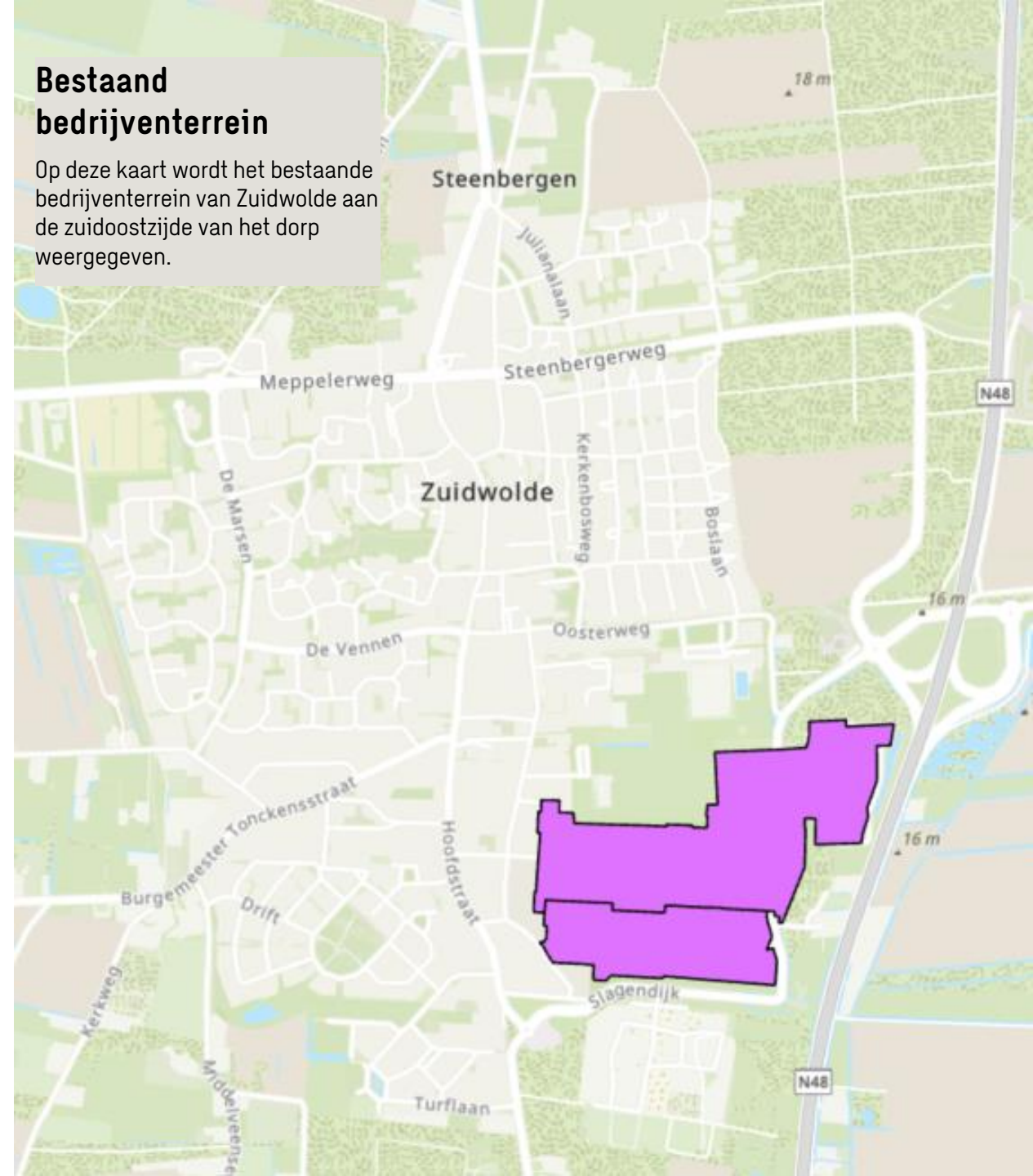
Bestaand stedelijk gebied

Op deze kaart wordt het bestaand stedelijk gebied van Zuidwolde weergegeven volgens de Provinciale Omgevingsverordening.



Bestaand bedrijventerrein

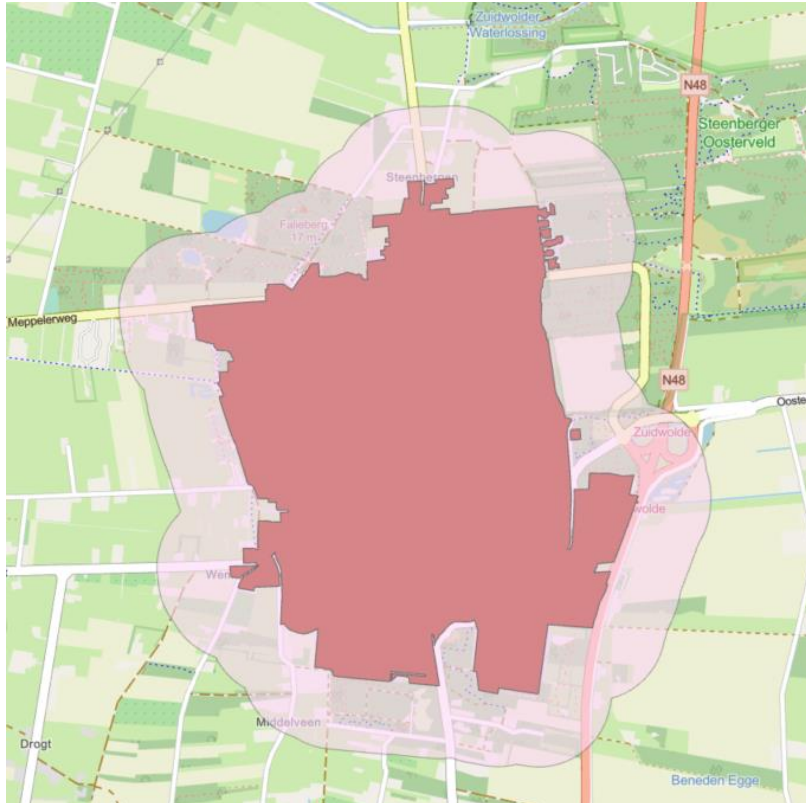
Op deze kaart wordt het bestaande bedrijventerrein van Zuidwolde aan de zuidoostzijde van het dorp weergegeven.



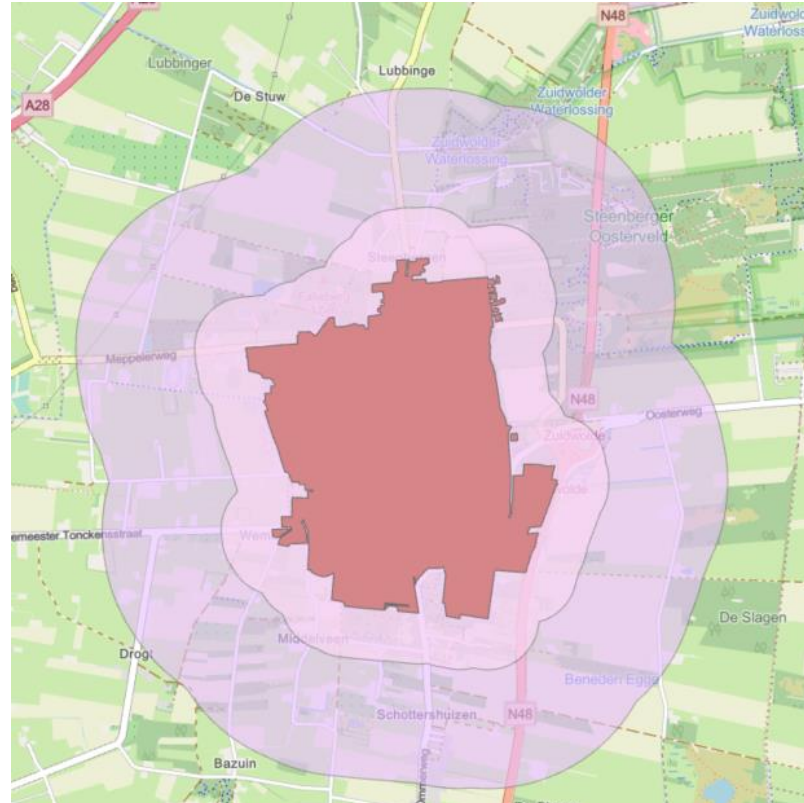
Bestaand stedelijk gebied in grotere context en afstanden

Op deze kaart wordt het bestaand stedelijk gebied van Zuidwolde weergegeven met een 'buffer' van 300 meter, 1 kilometer en 3 kilometer als mogelijke buitengrenzen van een zoekgebied naar ontwikkeling van bedrijvigheid 'nabij' de bestaande kern en om gevoel te geven bij deze afstanden in relatie tot het bestaande dorp.

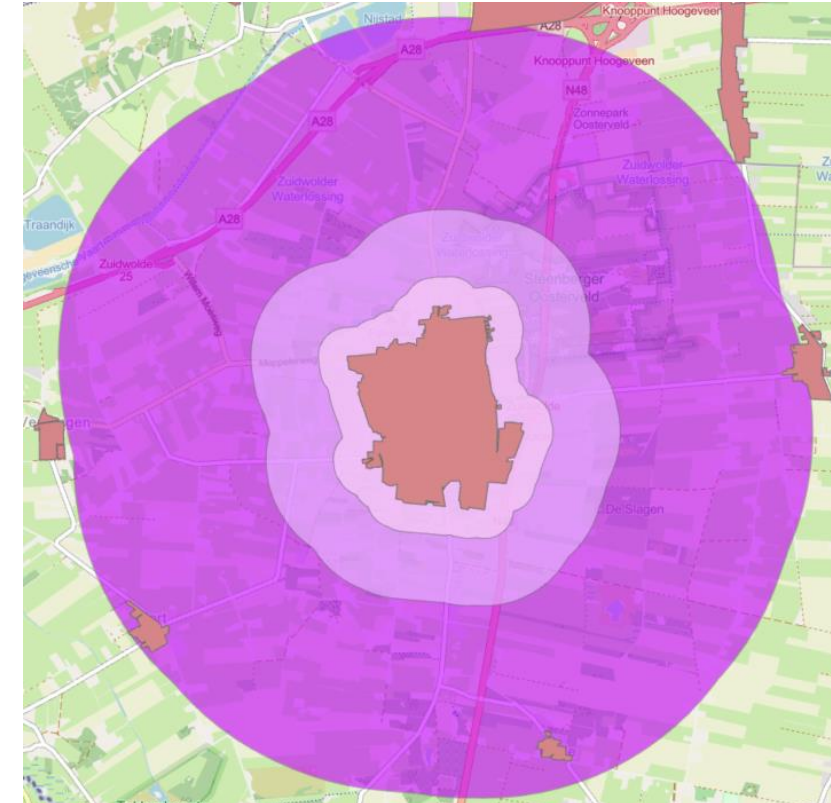
Bestaand stedelijk gebied + 300 m



Bestaand stedelijk gebied + 1 km

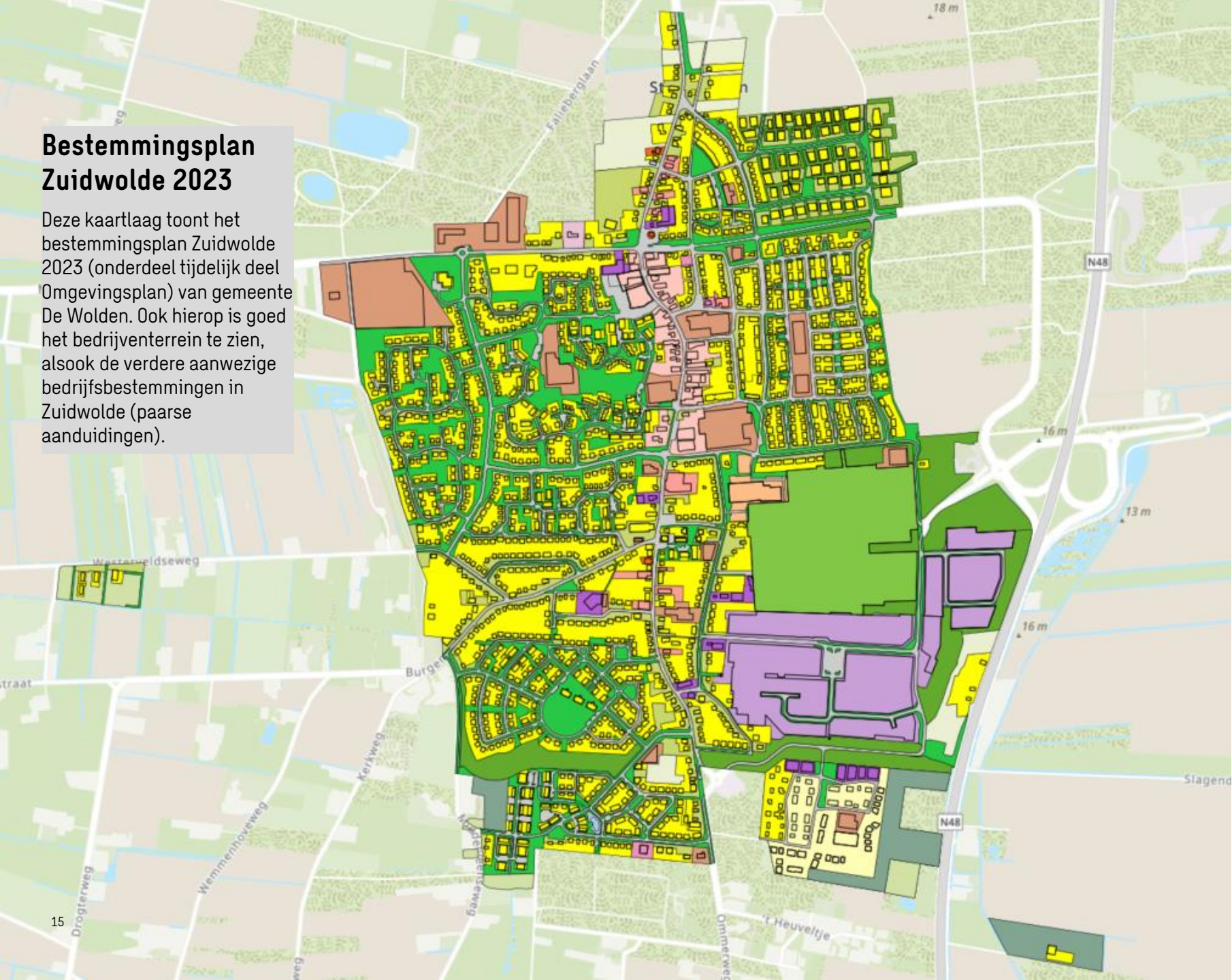


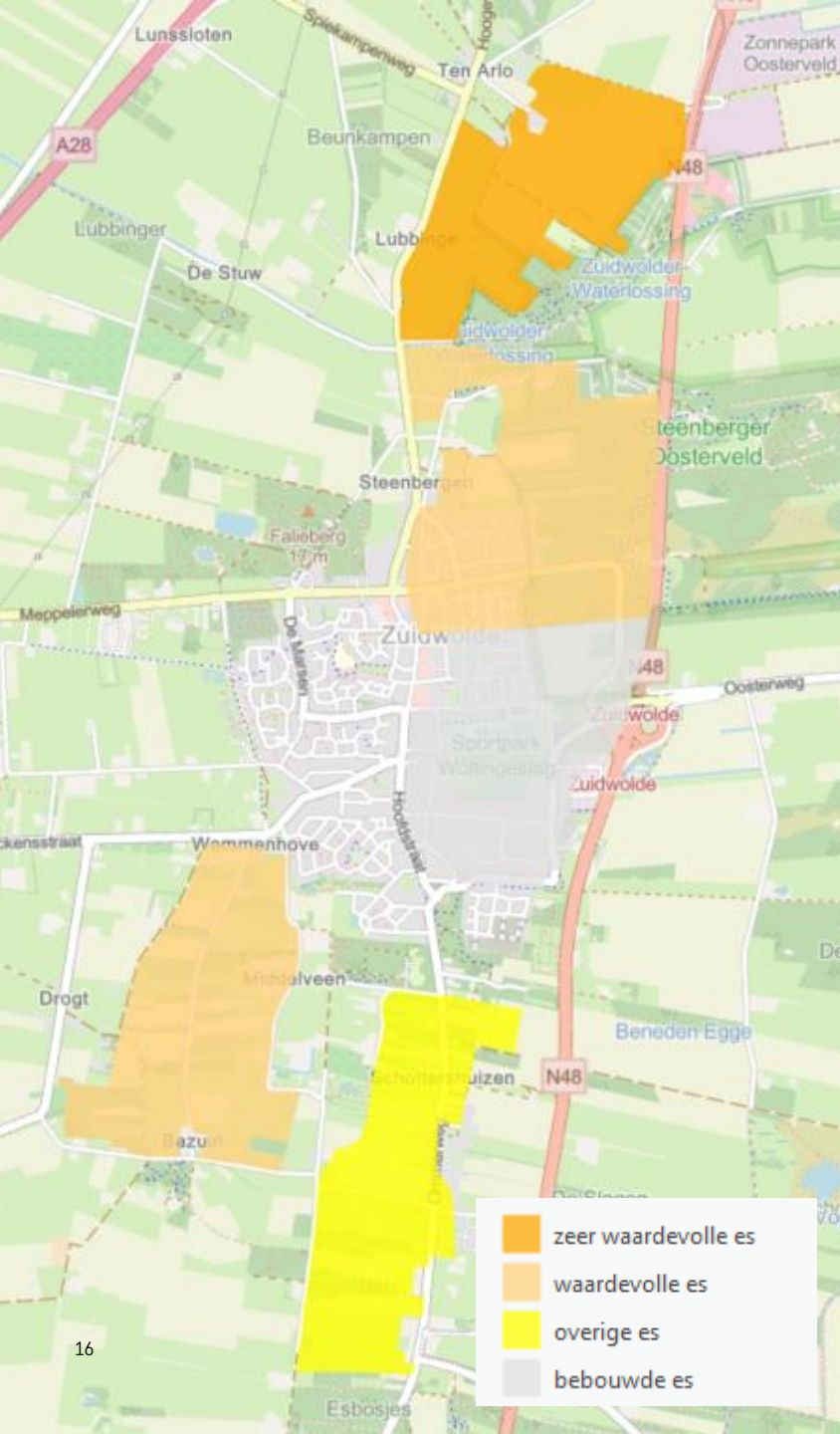
Bestaand stedelijk gebied + 3 km



Bestemmingsplan Zuidwolde 2023

Deze kaartlaag toont het bestemmingsplan Zuidwolde 2023 (onderdeel tijdelijk deel Omgevingsplan) van gemeente De Wolden. Ook hierop is goed het bedrijventerrein te zien, alsook de verdere aanwezige bedrijfsbestemmingen in Zuidwolde (paarse aanduidingen).





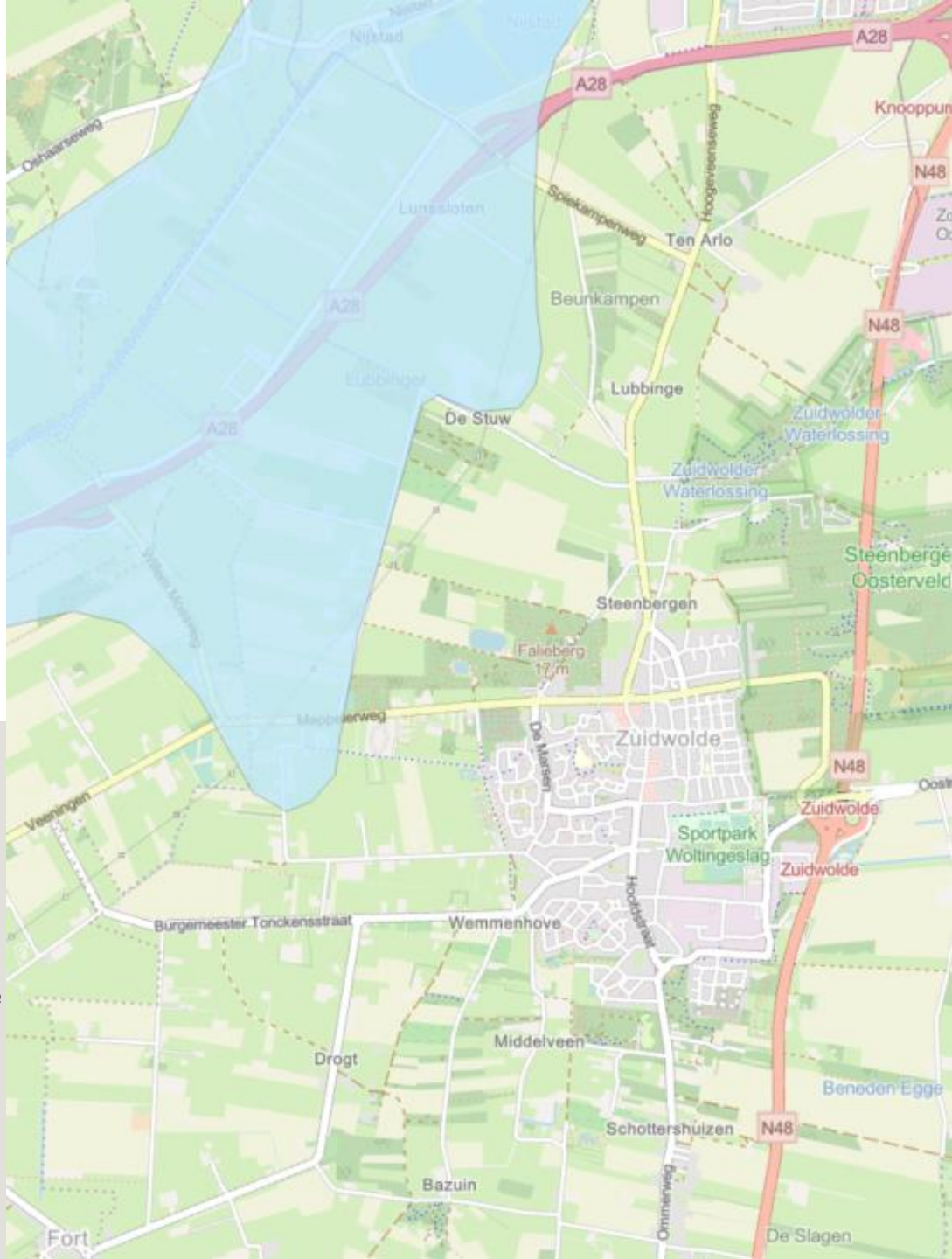
← Essen (provincie)

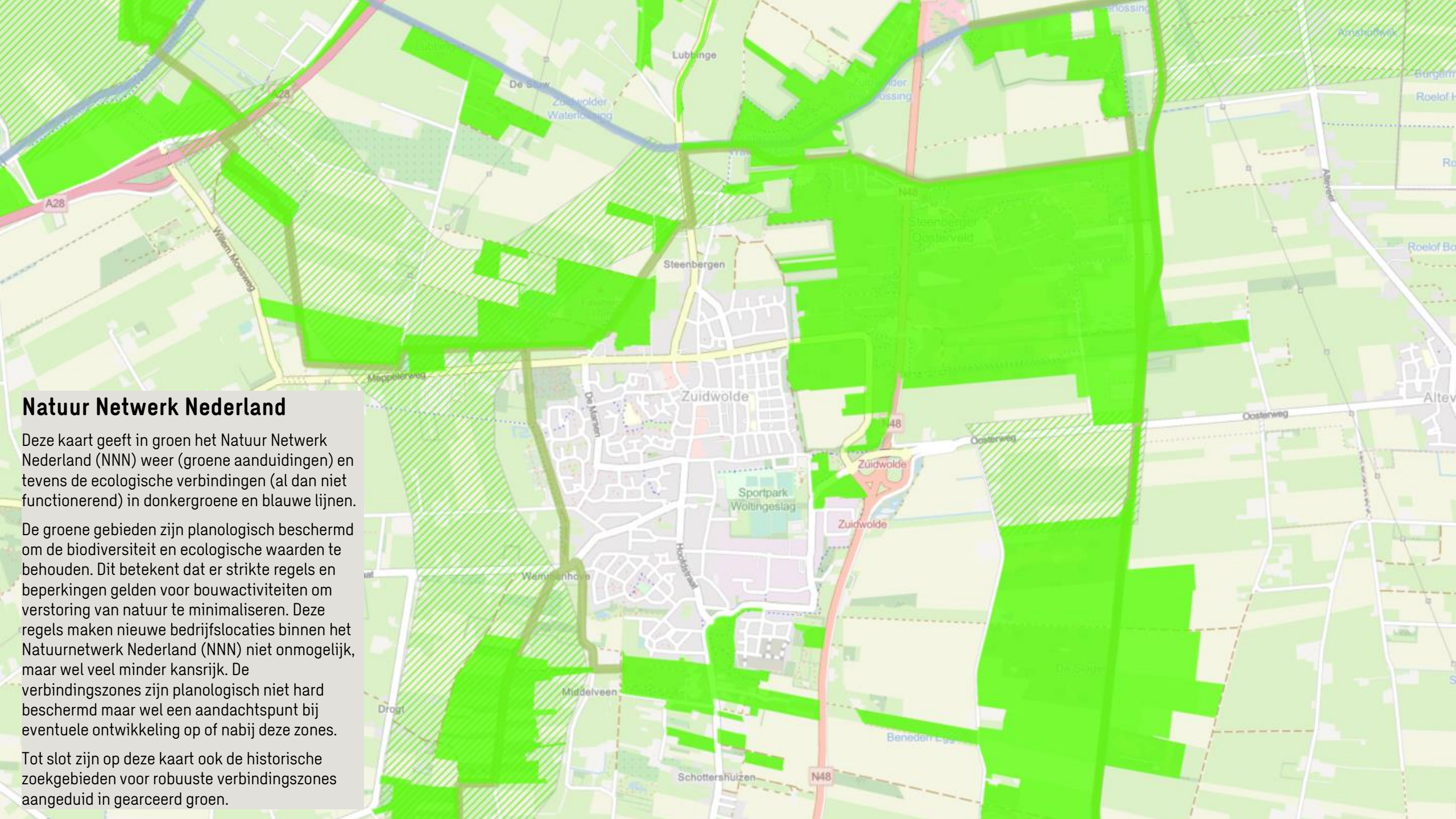
De kaartweergave links geeft de (historische) locaties van essen weer rondom Zuidwolde. Essen zijn historisch gezien hoger gelegen akkers en/of kenmerkende open ruimtes in het landschap. Ze horen bij het cultuurhistorische gebruik en het esdorpenlandschap.

De locaties van de essen hebben landschappelijke waarde en er is provinciaal beleid voor behoud van de kenmerkende open ruimtes. De waarde verschilt per es, en daarmee ook de verwachte belemmering. Maar in beginsel is bebouwen van essen niet of minder kansrijk.

Beekdal (provincie) →

De kaart rechts geeft de provinciale laag 'beekdal' (blauwe contour) weer. Nieuwe bedrijfspercelen op deze locaties zijn niet of minder kansrijk omdat nieuwe kapitaalintensieve functies in principe worden uitgesloten door de provincie (behoudens enkele uitzonderingen en voorwaarden). Voor deze studie sluiten we de gebieden nog niet volledig uit in deze fase.



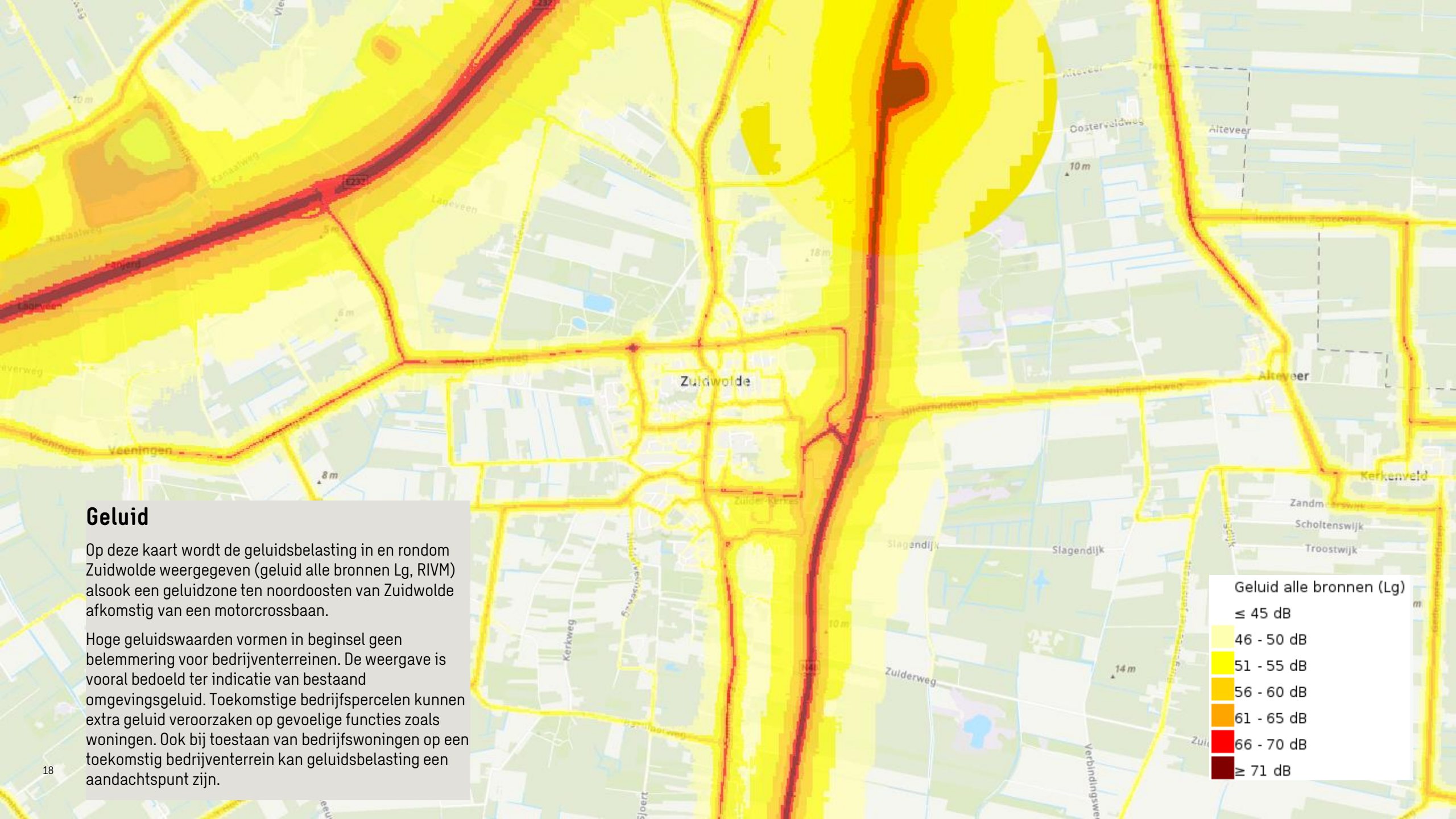


Natuur Netwerk Nederland

Deze kaart geeft in groen het Natuur Netwerk Nederland (NNN) weer (groene aanduidingen) en tevens de ecologische verbindingen (al dan niet functionerend) in donkergroene en blauwe lijnen.

De groene gebieden zijn planologisch beschermd om de biodiversiteit en ecologische waarden te behouden. Dit betekent dat er strikte regels en beperkingen gelden voor bouwactiviteiten om verstoring van natuur te minimaliseren. Deze regels maken nieuwe bedrijfslocaties binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) niet onmogelijk, maar wel veel minder kansrijk. De verbindingzones zijn planologisch niet hard beschermd maar wel een aandachtspunt bij eventuele ontwikkeling op of nabij deze zones.

Tot slot zijn op deze kaart ook de historische zoekgebieden voor robuuste verbindingzones aangeduid in gearceerd groen.



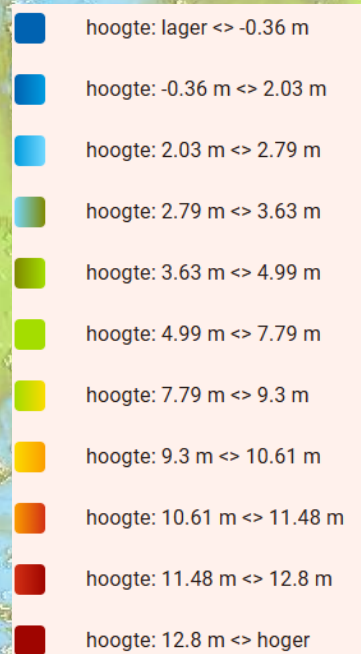
Geluid

Op deze kaart wordt de geluidsbelasting in en rondom Zuidwolde weergegeven (geluid alle bronnen Lg, RIVM) alsook een geluidzone ten noordoosten van Zuidwolde afkomstig van een motorcrossbaan.

Hoge geluidswaarden vormen in beginsel geen belemmering voor bedrijventerreinen. De weergave is vooral bedoeld ter indicatie van bestaand omgevingsgeluid. Toekomstige bedrijfspercelen kunnen extra geluid veroorzaken op gevoelige functies zoals woningen. Ook bij toestaan van bedrijfswoningen op een toekomstig bedrijventerrein kan geluidsbelasting een aandachtspunt zijn.

Hoogtekaart (AHN)

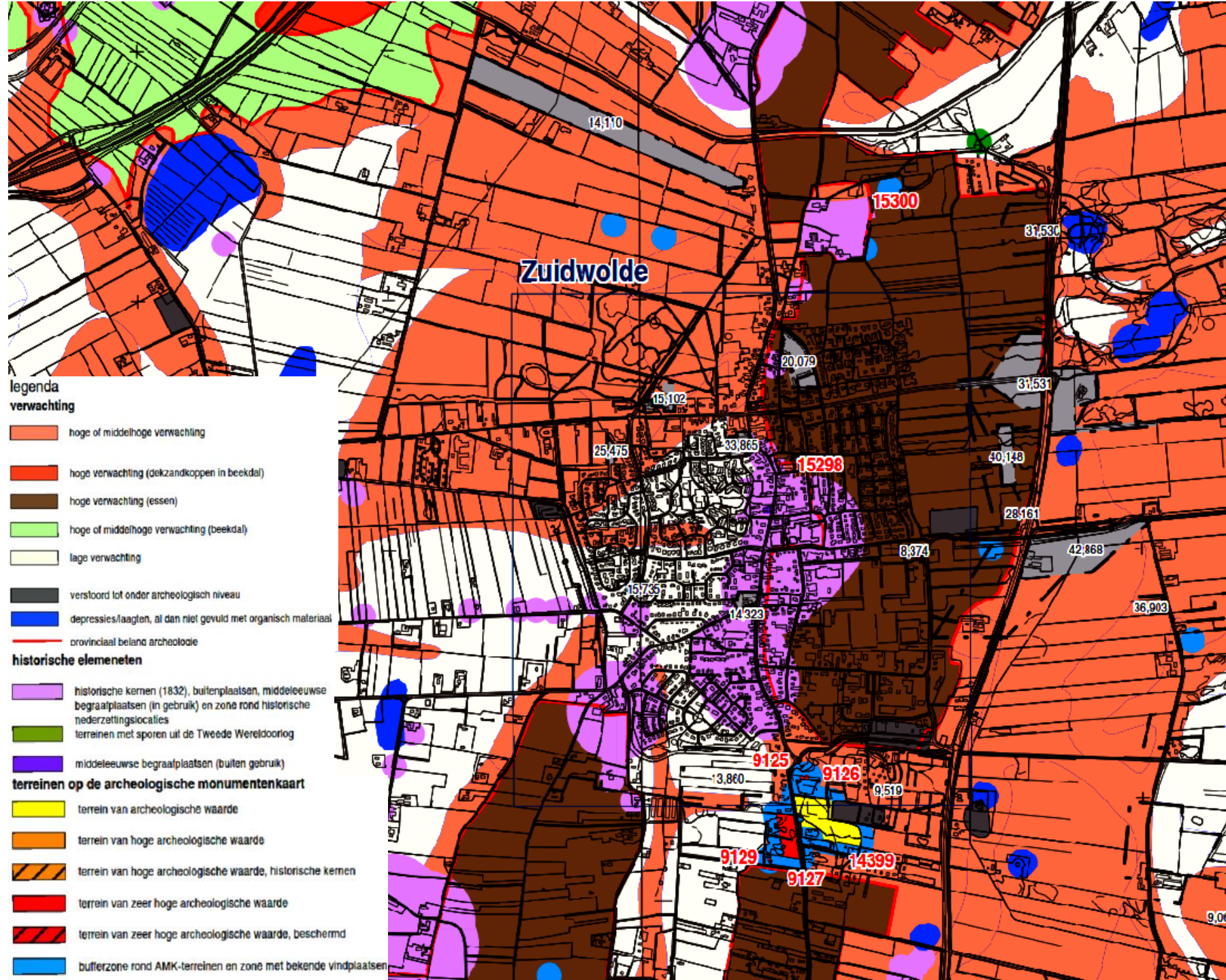
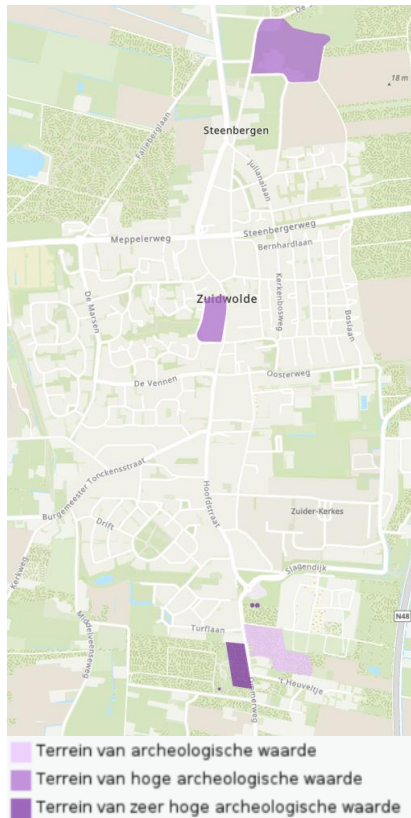
Op de hoogtekaart is goed de ligging van Zuidwolde te zien langs een hoger gelegen gebied in het landschap. Veel hoogteverschillen binnen een locatie kunnen nadelig zijn en in lager gelegen gebieden kan waterberging een grotere rol spelen in de inrichting van het plangebied.



Archeologie

Deze kaart rechts betreft een uitsnede uit de gemeentelijke Archeologische beleidskaart, waarop archeologische verwachtingen in en rondom Zuidwolde zijn aangeduid. De kaart laat zien dat op de meeste plekken rondom Zuidwolde archeologische verwachtingen een rol spelen. Dit betekent in de meeste gevallen dat archeologisch onderzoek benodigd zal zijn.

AMK-terreinen, hieronder weergegeven, zijn locaties die bekend staan om hun archeologische waarde. Deze terreinen zijn opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). De locaties zijn niet uitgesloten voor ontwikkeling, maar vragen waarschijnlijk extra voorbereidend archeologisch onderzoek.





Buisleidingen, Externe Veiligheid en hoogspanningsverbindingen

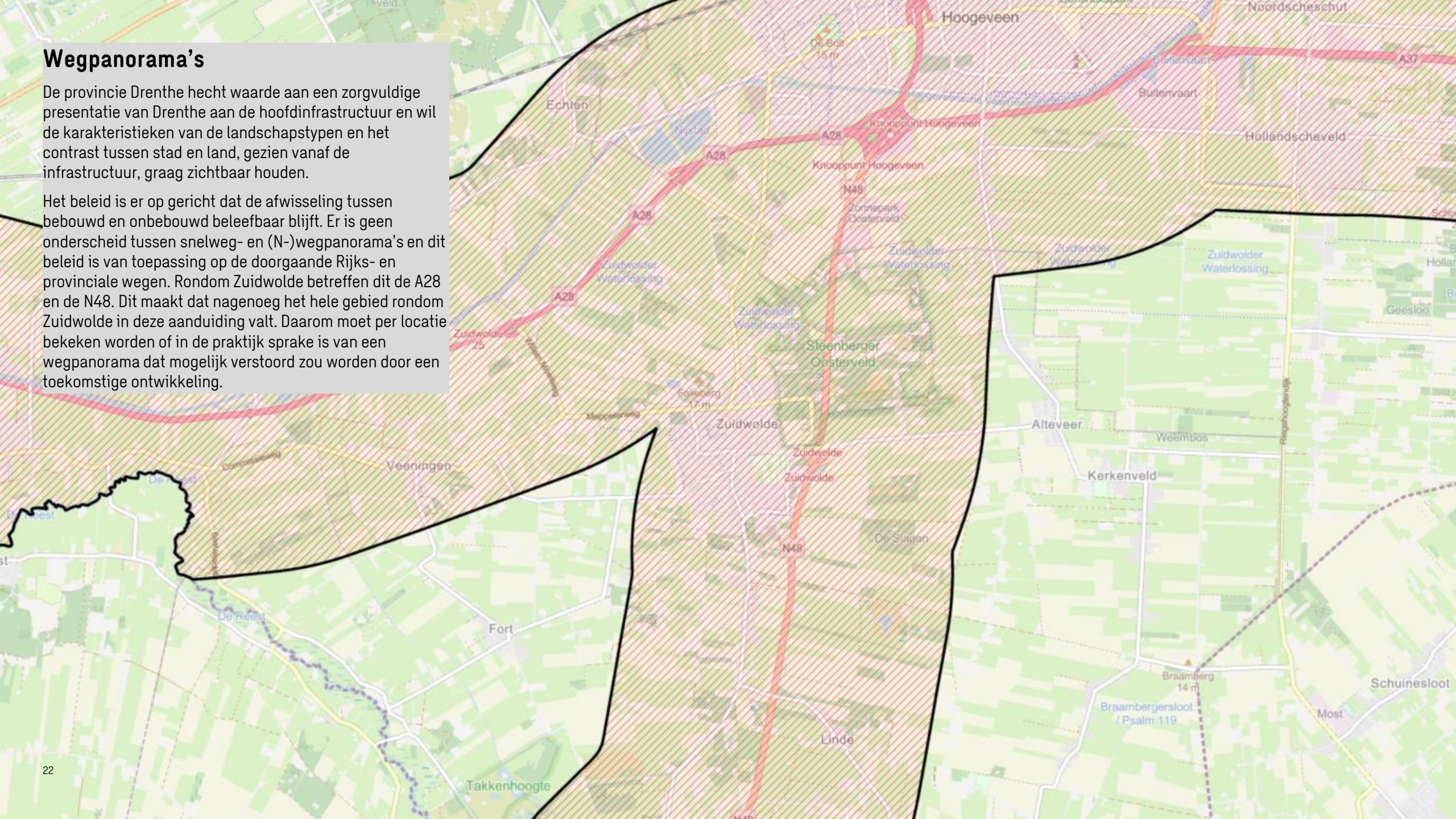
Deze kaart geeft de quickscan weer uit het register externe veiligheidsrisico's. Met name relevant voor het situeren van bedrijventerreinen is dat afhankelijk van de toegestane typen bedrijven (in omvang en/of in aantal aanwezig) het risico verantwoord moet worden. Ruimtelijk geldt verder dat de ondergrondse buisleidingen (blauwe lijnen) ook een beperking vormen voor de inrichting van een gebied vanwege bebouwingsvrije zones die er gelden. Deze buisleidingen liggen niet direct grenzend rondom Zuidwolde maar wel aan de noordwestzijde.

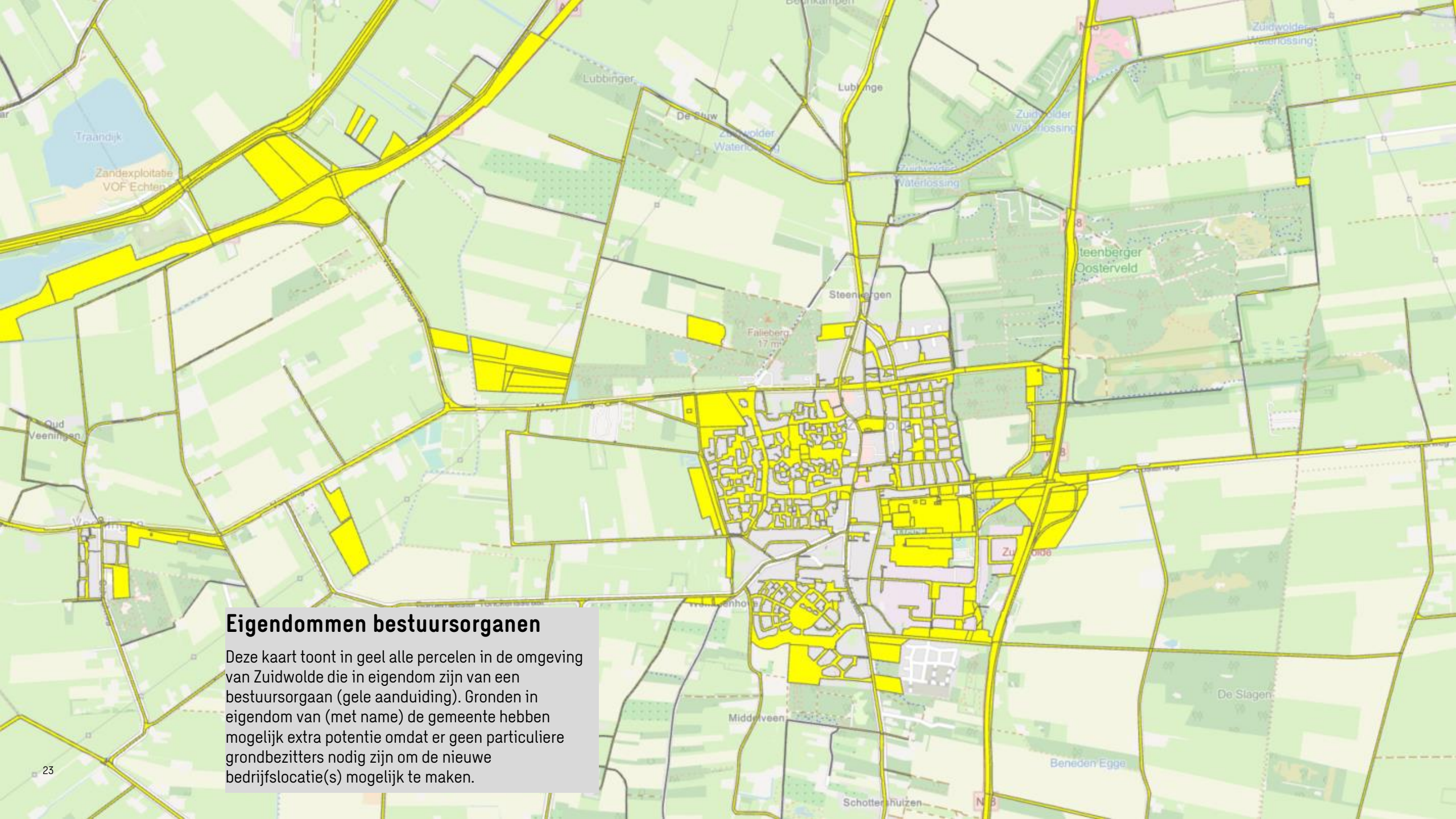
Daarnaast zijn met roze lijnen hoogspanningsverbindingen aangeduid rondom Zuidwolde. Ook hiervoor gelden eventueel ruimtebeperkingen en een richtafstand.

Wegpanorama's

De provincie Drenthe hecht waarde aan een zorgvuldige presentatie van Drenthe aan de hoofdinfrastructuur en wil de karakteristieken van de landschapstypen en het contrast tussen stad en land, gezien vanaf de infrastructuur, graag zichtbaar houden.

Het beleid is er op gericht dat de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd beleefbaar blijft. Er is geen onderscheid tussen snelweg- en (N-)wegpanorama's en dit beleid is van toepassing op de doorgaande Rijks- en provinciale wegen. Rondom Zuidwolde betreffen dit de A28 en de N48. Dit maakt dat nagenoeg het hele gebied rondom Zuidwolde in deze aanduiding valt. Daarom moet per locatie bekeken worden of in de praktijk sprake is van een wegpanorama dat mogelijk verstoord zou worden door een toekomstige ontwikkeling.



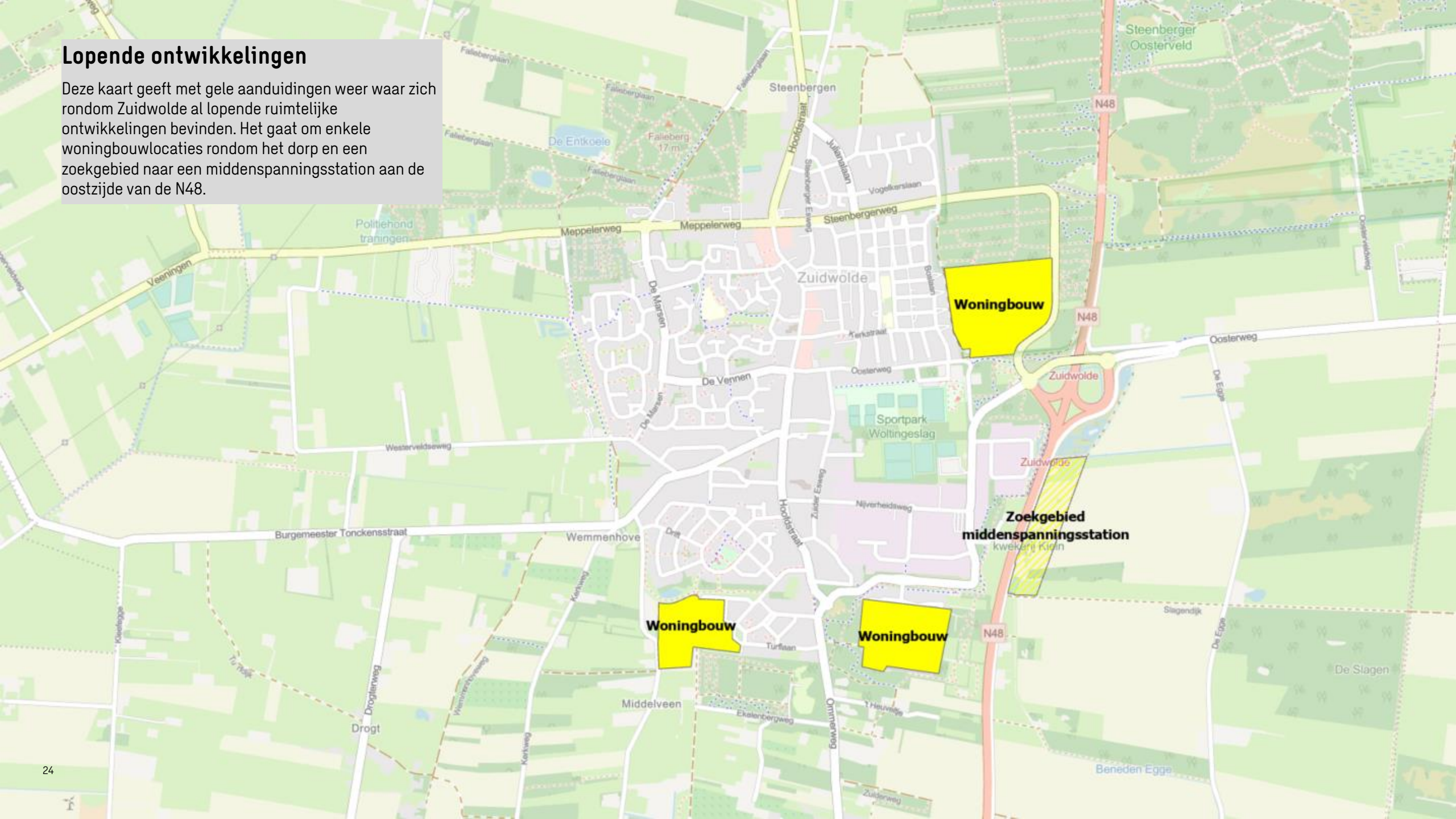


Eigendommen bestuursorganen

Deze kaart toont in geel alle percelen in de omgeving van Zuidwolde die in eigendom zijn van een bestuursorgaan (gele aanduiding). Gronden in eigendom van (met name) de gemeente hebben mogelijk extra potentie omdat er geen particuliere grondbezitters nodig zijn om de nieuwe bedrijfslocatie(s) mogelijk te maken.

Lopende ontwikkelingen

Deze kaart geeft met gele aanduidingen weer waar zich rondom Zuidwolde al lopende ruimtelijke ontwikkelingen bevinden. Het gaat om enkele woningbouwlocaties rondom het dorp en een zoekgebied naar een middenspanningsstation aan de oostzijde van de N48.



Zuidwolde totaaloverzicht grote zeef

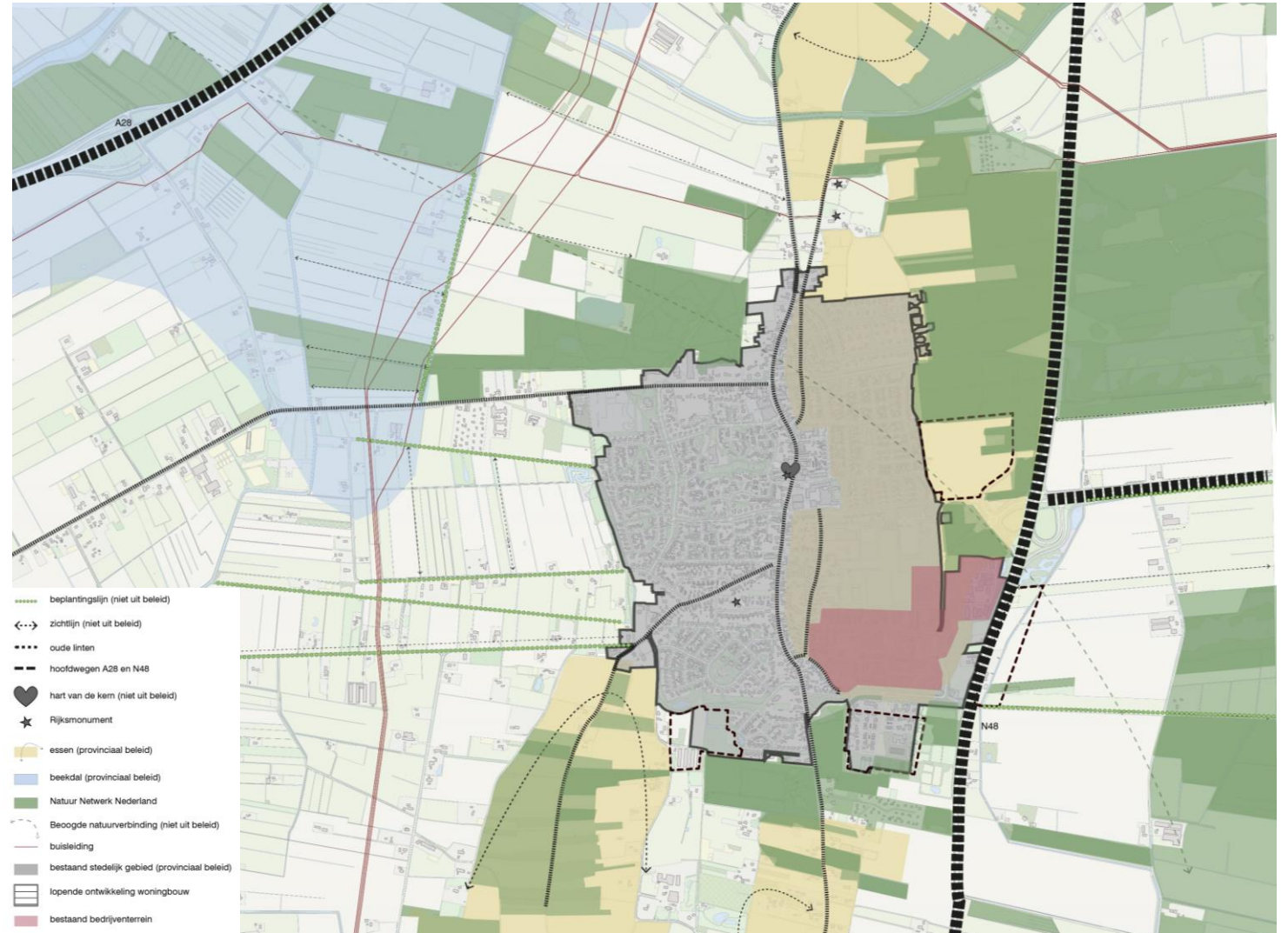
Totaaloverzicht van de grote zeef geeft het volgende beeld. NNN en essen zijn de belangrijkste belemmerende planologische lagen. NNN gebieden en essen zijn vanuit provinciaal beleid vastgelegd en bieden geen ruimte voor de ontwikkeling van bedrijfskavels.

Beekdal is tevens een planologische belemmering, maar de gemeente De Wolden wil daarover in gesprek met de provincie over de mogelijkheden in dit gebied voor potentiële locaties. Vooral omdat het beekdal in dit gebied geen traditioneel beekdal is met hoge (potentiële) natuurwaarden. Daarnaast kunnen buisleidingen een beperkend effect hebben op potentiële locaties.

Locaties aan de westzijde van de huidige kern zijn lastig bereikbaar en zorgen voor een toename verkeersbelasting in de huidige kern. De westzijde van Zuidwolde en met name de omgeving Westerveld kent een typische fijnmazige verkaveling met veel kavelrandbeplanting. Landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch is dit een waardevol gebied. En daarmee minder wenselijk voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijfskavels.

Locaties nabij de hoofdverkeersroutes zoals A28 en N48 zijn beter bereikbaar voor verkeer. Deze locaties zorgen naar verwachting voor minder verkeersoverlast in de bestaande kern.

Aansluitend bij bestaand stedelijk gebied is niet eenvoudig, zeker als de essen en NNN gebieden worden ontzien.

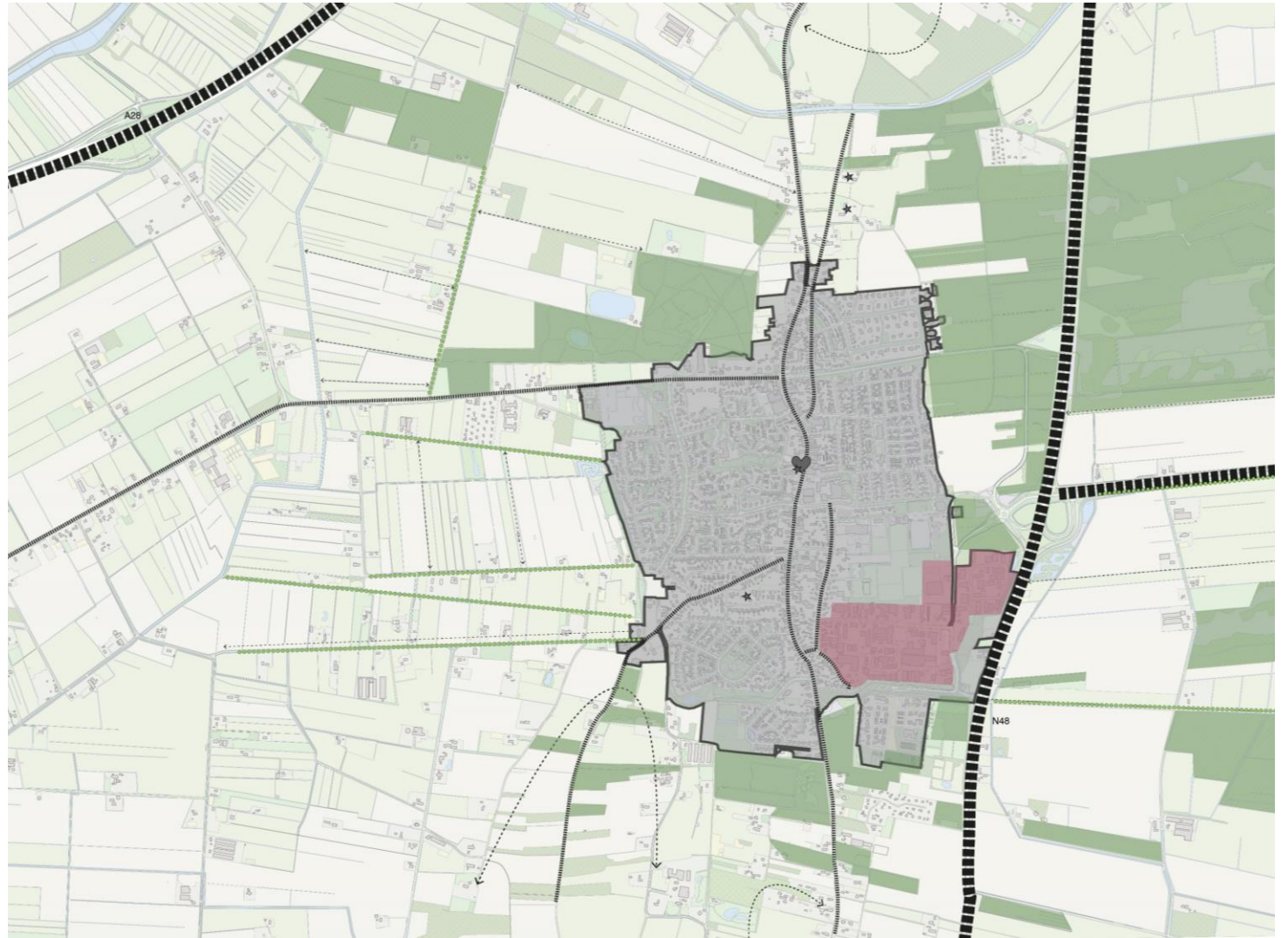


Zuidwolde karakteristiek

Zuidwolde is een es dorp dat zich heeft ontwikkeld op de hogere rug tussen de lagere en nattere gronden in het oosten en westen. Op de hoge rug liggen de essen, de oude dorpskern en de licht slingerende wegen in noordelijke en zuidelijke richting. Op de hoge gronden wisselen bossen en essen elkaar af. De nattere gebieden zijn later ontgonnen en hebben een kenmerkend regelmatig patroon in zowel verkaveling als in wegen.

Het huidige bedrijventerrein van Zuidwolde is eind jaren tachtig van de vorige eeuw ontwikkeld aan de zuidoostzijde van de kern, ten zuiden van het sportpark op de voormalige Kerk es. Het huidige bedrijventerrein ligt gunstig ten opzichte van de N48, maar heeft geen echte ruimte om verder uit te breiden. Richting de N48 is nog een enkel perceel beschikbaar.

Het huidige bedrijventerrein gedeeltelijk voorzien van een goede groenstructuur met een uitgekiend beheer en relatief hoge biodiversiteitswaarde. Daarom is het belangrijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande de groenstructuur.

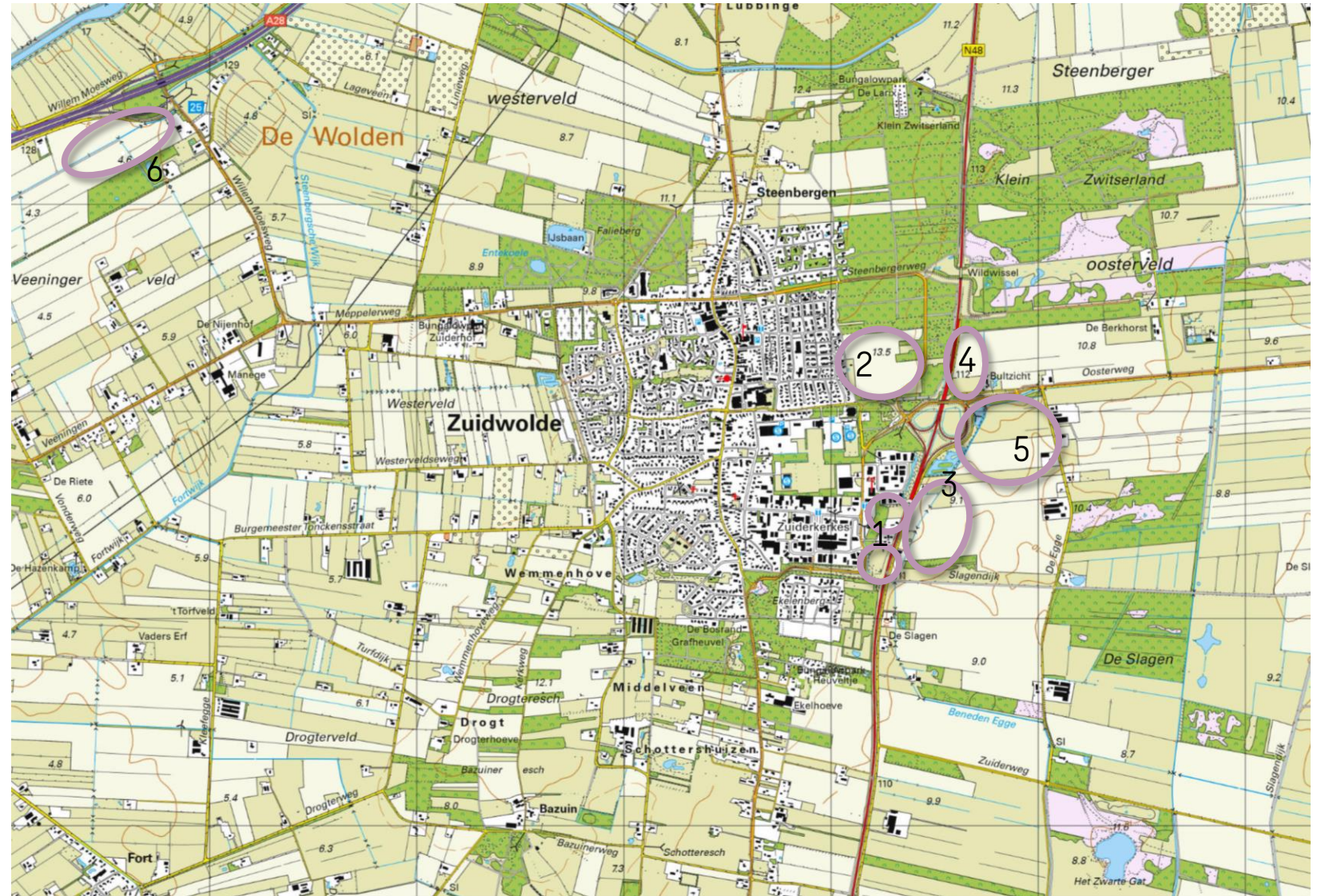


Zuidwolde

Potentiële bedrijfslocaties die zijn besproken:

1. Kavels west van N48 aansluitend bij bestaande kavels in bos (*beperkte omvang*)
2. Oostelijke veld → *woningbouwlocatie*
3. Beneden Egge aan de oostzijde
4. De Bult/Oosterweg
5. De Egge
6. Willem Moesweg/A28

Locatie 2 het Oostelijk veld is vervallen. Voor deze locatie zijn plannen voor woningbouw. Deze plannen zijn al dusdanig ver ontwikkeld dat een combinatie met bedrijven geen optie is. Deze locatie maakt dan verder geen onderdeel meer uit van de locaties in de grote zeef.



Potentiële locaties naar aanleiding van grote zeef

Voor de potentiële bedrijfslocatie in Zuidwolde geldt:

- Bedrijfsbebouwing die past bij de maat en schaal van het landschap en de plek.
- De inrichting van de locatie moet aansluiten bij de karakteristiek van de plek.
- Er is voldoende ruimte voor groen en ontsluiting tussen de percelen
- Op de percelen staan meerdere volumes/bedrijven
- Geen standaard bedrijfsdozen; volumes passen bij de plek qua vorm, maat, schaal en kleurgebruik.

Willem Moesweg; bij aansluiting A28

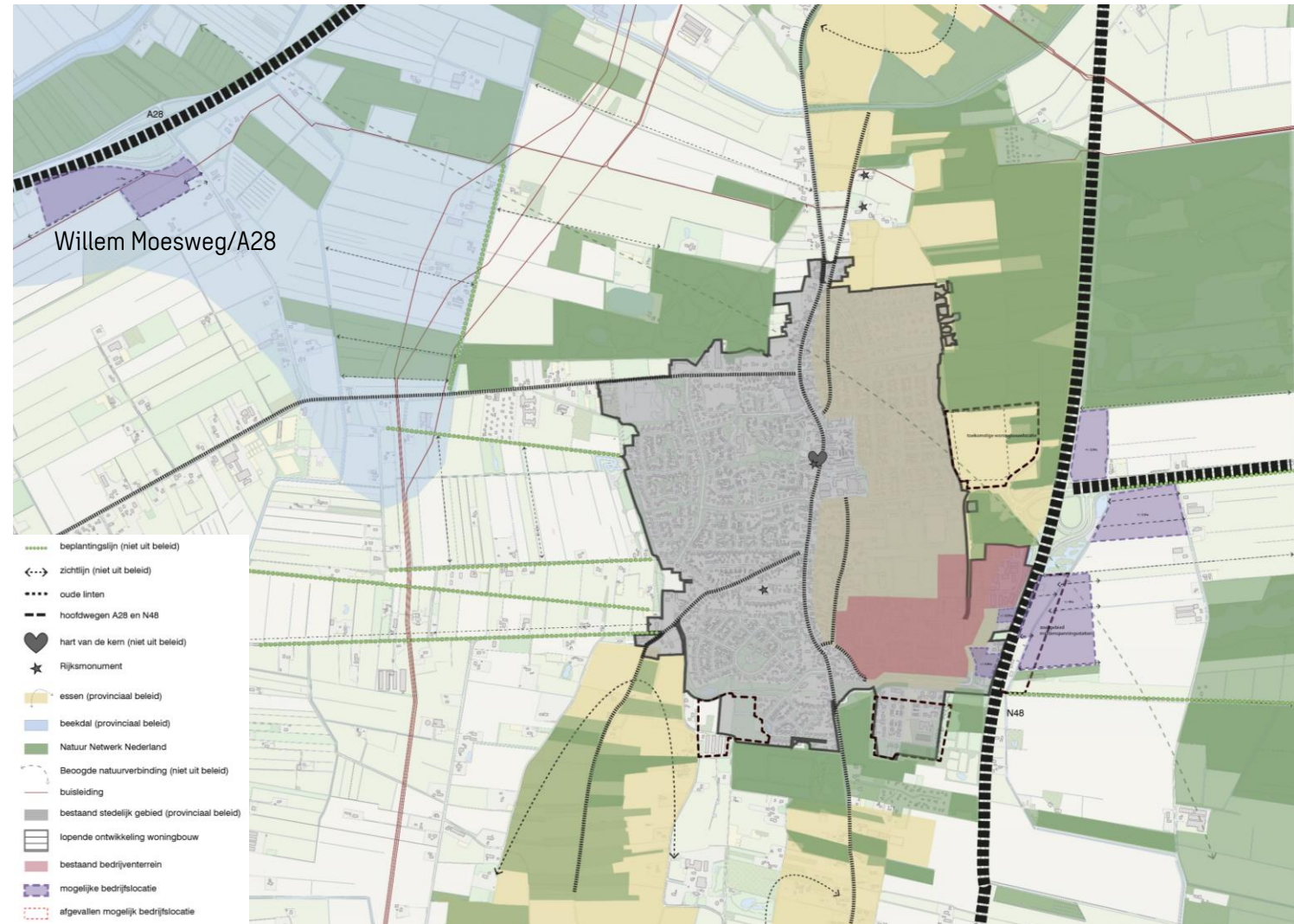
- Totaal oppervlakte +/- 7ha
- Verkavelingspatroon is al enigszins verstoord/onregelmatig door aanwezigheid A28.

Beperking: locatie in “Beekdal”, meer theoretisch beekdal op basis van oude bodemlagen en gegraven watergang.

Buisleiding beperkt mogelijkheden, exacte effectbepaling vereist maatwerk.

Andere locaties aan de westzijde van de huidige kern zijn lastiger bereikbaar en zorgen voor een toename verkeersbelasting in de huidige kern. Omgeving Westerveld kent een typische fijnmazige verkaveling met veel kavelrandbeplanting. Landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch waardevol gebied. En daarmee niet geschikt voor nieuwe bedrijfskavels.

Andere locaties rondom de Willem Moesweg zijn niet ingetekend omdat we hebben gekozen voor een potentiële locatie zo dicht mogelijk bij de aansluiting op de A28 en voor relatief ruimere bestaande kavels. Ook de robuuste natuurverbinding van de provincie, die aan de noordkant van de Willem Moesweg/Meppelerweg ligt speelt hierin mee.



Kavels west N48

Het meest noordelijke kavel is op dit moment niet bereikbaar vanaf de huidige infrastructuur. Ontsluiting via de N48 is geen wenselijke optie. Gezien de beperkte omvang van het kavel en de lastige toegankelijkheid lijkt dit geen reële optie.

Het zuidelijke kavel west van de N48 heeft een omvang van ongeveer 0,8ha. Dit kavel is wel te ontsluiten via bestaande infrastructuur.

De Bult/Oosterweg; bij aansluiting N48 noord

- ruimte +/- 2,5 ha
- kavelstructuur behouden en versterken, eventueel inpakken met beplanting is ook een optie.
- ruimte voor groen en ontsluiting tussen de erven.

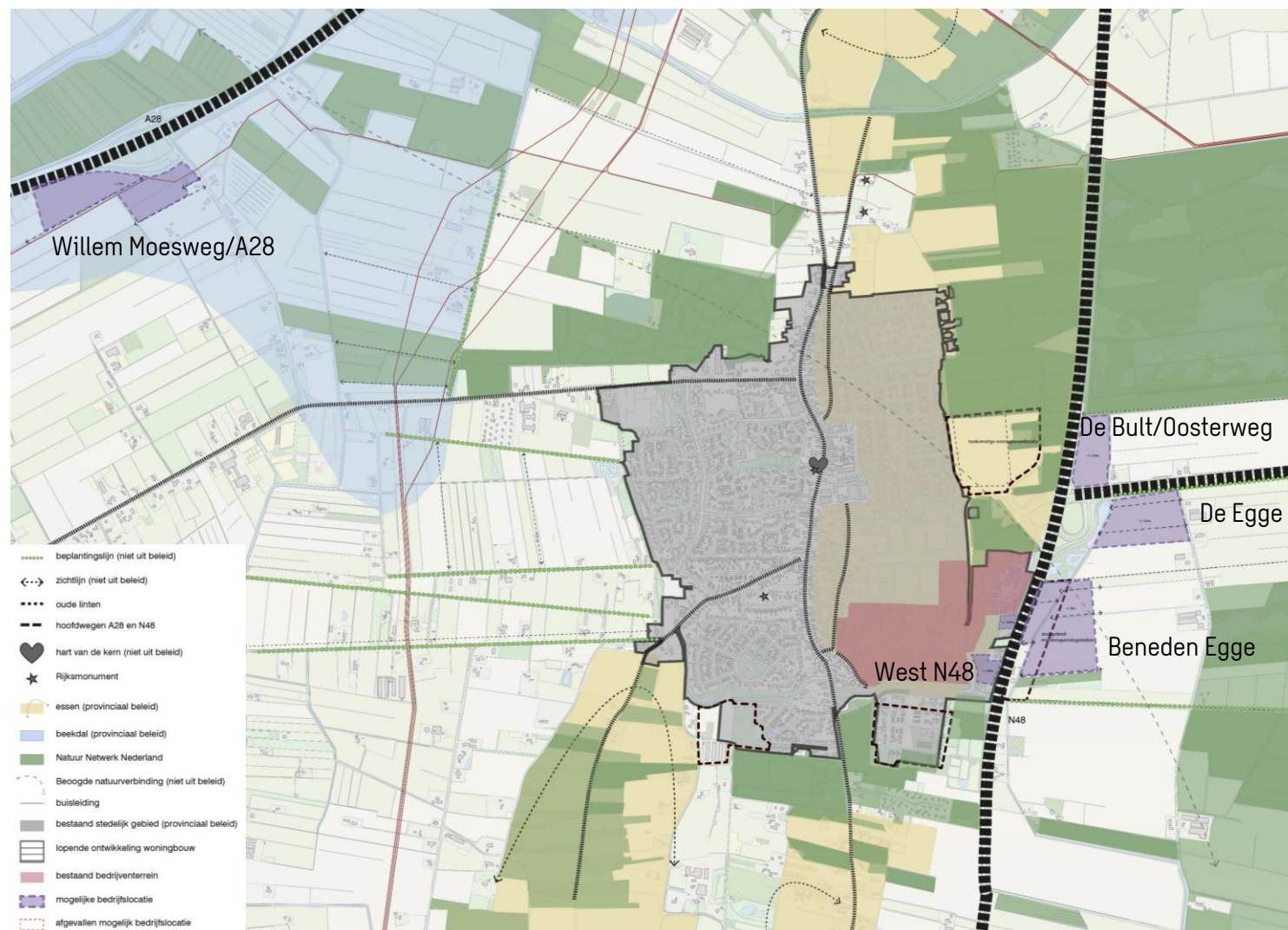
De Egge; aansluiting N48 zuid

- ruimte voor +/- 5,5ha
- verkavelingslijnen behouden tussen blokken zodat het landschap leesbaar blijft
- ruimte voor waterberging en natte natuur gespiegeld aan huidige natte zone

Beneden Egge; N48

- ongeveer +/- 8ha
- gekoppeld aan zoeklocatie middenspanningsstation
- Tussen watergang en N48 weinig ruimte beschikbaar

Er zou ook een locatie denkbaar zijn in de lengte van de Oosterweg, verder naar het oosten, maar dat zien we niet als optie in verband met de vermindering van de landschapsbeleving die daarmee gepaard zou gaan. Ook speelt hier de provinciale robuuste verbindingzone (noord-zuid) mee als belemmering. Daarnaast is langs de weg 'Egge' geen potentiële locatie ingetekend omdat hier diverse boerenerven aan gelegen zijn en vanwege het uitgangspunt om zo veel mogelijk aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied en ontsluitingswegen (om geen losliggende locatie in het landschap te creëren met het nieuwe bedrijventerrein).





4 Verkenning: De kleine zeef Zuidwolde

Toelichting kleine zeef

In dit hoofdstuk worden alle locaties die als resultaat van de grote zeef in beeld zijn, nader bekeken op locatietekenen, aandachtspunten en voor-/nadelen. Op basis daarvan wordt in beeld gebracht welke locaties in welke mate belemmeringen kennen en kan de vergelijking worden gemaakt tussen de locaties.

Op de volgende pagina's wordt iedere locatie besproken op de volgende aspecten:

- Locatietekenen, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie (ook: is een locatie efficiënt te verkavelen?)
- Grootte
- Huidig gebruik en bestemming
- Eigendomssituatie
- Aansluiting op bestaand stedelijk gebied
- Bodem en water
- Natuur Netwerk Nederland
- Afstand natura 2000
- Archeologische verwachting
- Externe veiligheid
- Effect op nabijgelegen woonfuncties
- Nabijgelegen bedrijven of andere functies
- Verkeer
- Relevante nabijgelegen ontwikkelingen
- Provinciaal belang
- Mogelijkheid bedrijfswoningen

Ieder aspect wordt gescoord middels de volgende schaal ('mate van belemmering'):

Geen belemmering (0)
Potentiële lichte belemmering (0/-)
Potentiële belemmering (-)
Harde belemmering (--)



Locatie West N48

Locatie-kenmerken	Grootte	De twee velden zijn opgeteld 1,3 ha bruto , dus leveren circa 0,8 ha netto beschikbare bedrijfsruimte, waarmee lang niet de volledige opgave kan landen op deze kleine locaties. Er is geen ruimte voor eventuele doorgroei in de toekomst.
	Huidig gebruik	Grasland / paardenweide
	Huidige bestemming	"Bestaand" (Beheersverordening Zuidwolde), agrarisch (ontwerp BP Zuidwolde)
	Eigendomssituatie	Geen gemeentelijk eigendom. De noordelijke kavel betreft één perceel gedeeltelijk en één eigendomssituatie. De zuidelijke kavel betreft twee percelen + één perceel gedeeltelijk, twee eigendomssituaties en twee zakelijke rechten t.b.v. Gemeente De Wolden. Voor deze locatie horen de gronden deels bij een woning, daarom een potentiële belemmering.
Bodem en water	Bestaand stedelijk gebied	De percelen liggen binnen de contour van het bestaand stedelijk gebied.
	Bodemtype	Veldpodzolgronden; lemig fijn zand
	Belemmeringen waterschap	Geen belemmeringen (watergangen of keringen) in het gebied
Flora en Fauna	Hydrologie (GHG)	GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) zuidelijke veld ca. 0,4 meter onder maaiveld, noordelijke veld ca. 0,5 meter onder maaiveld.
	Natuur Netwerk Nederland	De locatie ligt buiten NNN of ecologische / robuuste verbindingzones
Stikstof	Afstand natura 2000	Dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden liggen op ca. 13 km afstand
Archeologie	Archeologische verwachting	Hoge of middelhoge verwachting, daarnaast overlapt het zuidelijke veld voor een klein deel met de historische essen. Archeologisch onderzoek is op deze locaties volgens de archeologische beleidskaart gemeente De Wolden verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m ² en dieper dan 30 cm.
Externe veiligheid	Externe veiligheid	De locaties liggen binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de naastgelegen N48 (vervoer gevaarlijke stoffen). De impact op de mogelijke vestiging van bedrijvigheid dient onderbouwd te worden (groepsrisico, aandachtgebieden en zelfredzaamheid) alsmede het overwegen van veiligheidsmaatregelen/ -voorschriften, maar vormt geen harde belemmering. Ten westen van het noordelijkste veld bevindt zich een locatie met risicovolle activiteit 'tanken LPG' (Nijverheidsweg 40a). Hierbij hoort een explosieaandachtsgebied dat op de noordelijke locatie valt, alsook een PR 10-6 contour (deze laatste raakt niet het plangebied).
Milieu-contouren	Effect op nabijgelegen woonfuncties	De adressen Slagenweg 6, 8 en 10 tussen de beide locaties in hebben een woonbestemming. Mogelijk is daarom hinder te verwachten op deze woningen. Het gaat om 3 woonbestemmingen binnen 50 meter van beide locaties. Het type toegestane activiteiten (de 'categorie' bedrijvigheid) dient zorgvuldig te worden bepaald.
	Nabijgelegen (agrarische) bedrijven of andere functies	De nu nog open locaties sluiten aan op het bestaande bedrijventerrein van Zuidwolde aan de westzijde.
Ontsluitingen	Verkeer	Direct ontsluiten op de N48 is niet kansrijk. De ontsluiting van deze locaties zou dus moeten plaatsvinden op de Slagendijk en via het bestaande bedrijventerrein. Bij de zuidelijke locatie kan dat rechtstreeks, de noordelijke locatie is momenteel alleen met een smalle (deels privé)weg naar de Slagendijk toegankelijk.
Anders	Lopende ontwikkelingen	Geen nabijgelegen lopende ontwikkelingen bekend.
	Provinciaal belang (wegpanorama)	De locaties liggen binnen de provinciale aanduiding wegpanorama. Bebouwing zou het huidige zicht op beide open velden vanaf de N48 aantasten. Een goede inpassing en beeldkwaliteit zijn mogelijk extra van belang. Ook liggen deze locaties op de aanduiding 'bebouwde es' van provincie Drenthe.
	Bedrijfswoningen mogelijk	Geluidsbelasting vanaf de N-weg is op de beide locaties hoog. Daarnaast is er mogelijk sprake van milieuhinder afkomstig van de bedrijven op het bestaande bedrijventerrein en ligt de locatie in enkele veiligheidsaandachtsgebieden. Toestaan van bedrijfswoningen vraagt een belangenafweging, maar de locatie scoort qua woonmilieu om deze redenen matig tot slecht.



Geen belemmering (0)
Potentiële lichte belemmering (0/-)
Potentiële belemmering (-)
Harde belemmering (--)

Locatie West N48 (1 en 2)

Locatiekenmerken, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie:

- Twee kleine onbebouwde percelen aan de westkant van de N48, grenzend aan het bestaande bedrijventerrein.
- Locatie 1 heeft een omvang van ongeveer 0,8 ha. Locatie 2 heeft een omvang van ongeveer 0,4 ha.

Positief

- + Locaties liggen binnen de contour van bestaand stedelijk gebied.
- + Locatie 1 is te ontsluiten via bestaande infrastructuur van het bedrijventerrein.

Negatief

- De locaties zijn dusdanig klein dat ze hooguit ruimte kunnen bieden aan een enkel bedrijf. De locaties bieden onvoldoende ruimte voor de totale vraag.
- Locatie 2 is op dit moment niet bereikbaar vanaf de huidige infrastructuur. Ontsluiting via de N48 is geen wenselijke optie. Aanleg van nieuwe infrastructuur gaat ten koste van bestaande groenstructuur rond het bedrijventerrein.
- Locatie 1 ligt een stuk lager dan de omgeving en de weg.
- Het huidige bedrijventerrein kent een specifiek groenbeheer op verschillende plekken. Hierdoor heeft het huidige groen bij het bedrijventerrein een bovengemiddelde waarde in biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit. Zorgvuldig omgaan met het bestaande groen en de overgebleven onbebouwde ruimte is daarom belangrijk.

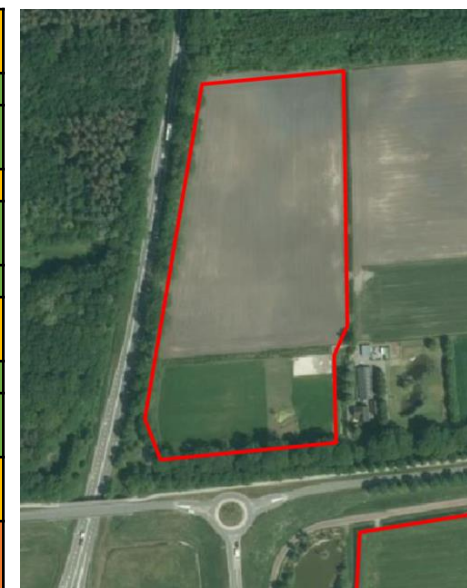
Eindoordeel:

Niet kansrijk. De locaties zijn te klein en slecht ontsloten. Locatie 1 biedt ruimte aan 1 of 2 bedrijven en is bereikbaar vanaf bestaande weg op het bedrijventerrein. Locatie 2 is nu niet toegankelijk via bestaande infrastructuur. Ontwikkeling van beide locaties gaat direct ten koste van de bestaande biodiversiteit en landschappelijke kwaliteiten op deze locatie. Ontwikkeling van deze locaties kost relatief veel, zowel in investering in infrastructuur als in aantasting biodiversiteit, terwijl het relatief weinig oplevert in ruimte voor bedrijvigheid.



Locatie De Bult/Oosterweg

Locatie-kenmerken	Grootte	3,9 ha bruto, dus circa 2,3 ha netto beschikbare bedrijfsruimte, waarmee niet de volledige opgave kan landen in het plangebied (zoals nu ingetekend). Eventuele uitbreiding/vergroting van de locatie richting het oosten is nodig om aan de gehele opgave te kunnen voldoen.
	Huidig gebruik	Akkerbouw/grondruil; afwisselend maïs en grasland (o.b.v. BRP, landbouwtypekaart Drenthe en luchtfoto)
	Huidige bestemming	Agrarisch
	Eigendomssituatie	Geen gemeentelijk eigendom. De locatie betreft drie percelen, twee eigendomssituaties en één zakelijk recht.
	Bestaand stedelijk gebied	De locatie ligt los van bestaand stedelijk gebied (overzijde N-weg), maar dat vormt voor bedrijventerreinen geen belemmering. De locatie ligt binnen de contour van 1 km rondom bestaand stedelijk gebied van Zuidwolde.
Bodem en water	Bodemtype	Veldpodzolgronden; lemig fijn zand en zuidoostelijk klein deel leemarm en zwak lemig fijn zand
	Belemmeringen waterschap	Er bevindt zich tegen de oostrand van het plangebied een primaire watergang. Aan weerszijden ligt een beperkingengebied waarmee rekening dient worden gehouden bij invulling van deze locatie
	Hydrologie (GHG)	GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) grotendeels tussen 0,4 en 0,6 meter onder maaiveld.
Flora en Fauna	Natuur Netwerk Nederland	De locatie grenst aan de noordzijde direct aan NNN-gebied en ten oosten van de N48 ligt bos dat als NNN is aangeduid. De locatie zelf ligt echter buiten NNN-aanduiding.
Stikstof	Afstand natura 2000	Dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden liggen op ca. 12 km afstand
Archeologie	Archeologische verwachting	Hoge of middelhoge verwachting. Archeologisch onderzoek is hier volgens de archeologische beleidskaart De Wolden verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m ² en dieper dan 30 cm. Noordoostelijk in het gebied ligt ook nog een aanduiding 'depressies/laagten, al dan niet gevuld met organisch materiaal', waar archeologisch onderzoek ook verplicht is.
Externe veiligheid	Externe veiligheid	De locatie ligt binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de naastgelegen N48 (vervoer gevaarlijke stoffen). Er is geen plaatsgebonden risicocontour van PR 10-6 op het gebied, nieuwe bedrijfsfuncties zijn dus niet uitgesloten. De impact op de mogelijke vestiging van bedrijvigheid dient wel onderbouwd te worden (groepsrisico, aandachtgebieden en zelfredzaamheid) alsmede het overwegen van veiligheidsmaatregelen/ -voorschriften. Er is gemeentelijk beleidsvrijheid in de belangenafweging en veiligheidsafweging.
Milieu-contouren	Effect nabijgelegen woonfuncties	Er ligt één woonbestemming in de directe omgeving (Slagenweg 3) die mogelijk hinder kan ervaren van toekomstige bedrijvigheid. De afstand bedraagt ca. 10 meter van de zuidoostgrens van het plangebied.
	Effect op agrarische functies	Provinciaal geldt dat agrariërs door de ontwikkeling niet significant belemmerd mogen worden in de bedrijfsvoering, dit vraagt een motivatieplicht bij de locatie
	Nabijgelegen functies	De Slagenweg 3/3a: bestemming wonen, woning en kleinschalige hondenkennel. Oosterweg 5a: bestemming bedrijf (VAB), autogarage en woning.
Ontsluitingen	Verkeer	Ontsluiting van de locatie is een aandachtspunt vanwege het hoogteverschil tussen de Oosterweg (aansluiting N48) en de Slagenweg die wel op hoogte van het gebied ligt, maar erg smal en met aan beide zijden bomenrijen. De huidige aansluiting op de Oosterweg ligt aan de zuidoostzijde van de locatie. Eenmaal op de Oosterweg kan verkeer vrijwel direct de N48 op. De huidige infrastructuur zal naar verwachting moeten worden aangepast voor een bedrijventerrein op deze locatie.
Anders	Lopende ontwikkelingen	Geen nabijgelegen lopende ontwikkelingen bekend.
	Provinciaal belang (wegpanorama)	De locatie ligt binnen het provinciale wegpanorama. Op dit moment is vanaf de N48 sprake van doorzicht door een bomenstructuur op open landbouwgrond. Bebouwing zou op deze plek het huidige zicht aantasten. Een goede inpassing en beeldkwaliteit zijn mogelijk extra van belang.
	Bedrijfswoningen mogelijk	De geluidsbelasting vanaf de N48 is hoog. Het gebied ligt daarnaast in aandachtgebieden externe veiligheid. Toestaan van bedrijfswoningen vraagt een belangenafweging of deze belemmering dusdanig zijn om wel/geen woningen toe te staan, maar de locatie scoort qua woonmilieu om deze redenen matig. Aan de oostzijde (waar geluidsbelasting lager is) zouden bedrijfswoningen wellicht eerder een optie zijn. Aan de oostzijde zijn spuitzones echter mogelijk nog een aandachtspunt.



Geen belemmering (0)
 Potentiële lichte belemmering (0/-)
 Potentiële belemmering (-)
 Harde belemmering (--)

Locatie De Bult/Oosterweg

Locatiekenmerken, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie:

- De locatie ligt ten oosten van de N48. Deze weg markeert globaal de overgang tussen het esdorpenlandschap en het ontginningslandschap in het oosten. De locatie ligt op de rand van het jonge veldontginningen grenzend aan het esdorpenlandschap van Zuidwolde.
- De locatie bestaat nu uit open agrarisch grasland en grenst aan de noordzijde aan een bosperceel dat onderdeel is van NNN
- De strook tussen de locatie en de N48 bestaat uit een smalle landweg met aan weerszijde een bomenrij.
- Locatie biedt ruimte aan ongeveer 2,5ha.

Positief

- + De locatie kan vrij direct via de N48 worden ontsloten. Hierdoor is weinig hinder te verwachten voor de omgeving als gevolg van toename van verkeer.
- + Ligt binnen de contour van 1km binnen bestaand stedelijk gebied.
- + Bestaande bomenrij zorgt wel voor al enige landschappelijke inpassing gezien van de N48.

Negatief

- Direct grenzend aan NNN gebied
- Ontsluiting is een aandachtspunt. Relatief smalle Slagenweg met bomenrijen aan beide zijden is niet geschikt als ontsluiting.
- Contour bevat deel van particulier terrein dat recent is ingericht met landschappelijk randbeplanting en een poel.

Eindoordeel:

Beperkt kansrijk. Omvang van de locatie is onvoldoende voor de gehele opgave. Ontsluiting via Slagenweg naar Oosterweg en N48 niet eenvoudig te realiseren, gaat waarschijnlijk ten koste van de bestaande laanbeplanting. Landschappelijk gezien een meer besloten plek, weinig directe verbinding met bestaand stedelijk gebied.



Locatie De Egge

Locatie-kenmerken	Grootte	6,7 ha bruto, dus circa 4 ha netto beschikbare bedrijfsruimte, waarmee deze locatie groot genoeg is om de volledige opgave hier te laten landen.
	Huidig gebruik	Grasland/veeteelt (o.b.v. BRP, landbouwtypekaart Drenthe en luchtfoto)
	Huidige bestemming	Agrarisch
	Eigendomssituatie	Geen gemeentelijk eigendom. De locatie betreft twee percelen + één perceel gedeeltelijk, met daarop drie eigendomssituaties en zes zakelijke rechten waarvan 3 t.b.v. gemeente De Wolden en 3 t.b.v. één andere partij. De percelen horen bij de huiskavel van een agrarische ondernemer met vee.
	Bestaand stedelijk gebied	De locatie ligt los van bestaand stedelijk gebied (overzijde N-weg), maar dat vormt voor bedrijventerreinen geen belemmering. De locatie ligt binnen de contour van 1 km rondom bestaand stedelijk gebied van Zuidwolde.
Bodem en water	Bodemtype	Veldpodzolgronden; lemig fijn zand
	Belemmeringen waterschap	Er bevindt zich tegen de noord- en westrand van het plangebied een primaire watergang. Aan weerszijden ligt een beperkingengebied waarmee rekening dient worden gehouden bij invulling van deze locatie.
	Hydrologie (GHG)	GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) circa 0,4 meter onder maaiveld.
Flora en Fauna	Natuur Netwerk Nederland	De locatie ligt buiten NNN of ecologische / robuuste verbindingzones
Stikstof	Afstand natura 2000	Dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden liggen op ca. 12 km afstand
Archeologie	Archeologische verwachting	Hoge of middelhoge verwachting in circa twee derde van het gebied. Archeologisch onderzoek is hier volgens de archeologische beleidskaart De Wolden verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m ² en dieper dan 30 cm. Het noordwestelijk deel van het gebied (ongeveer een derde van het plangebied) is reeds archeologisch onderzocht (ARCHIS nr. 42,868).
Externe veiligheid	Externe veiligheid	Het oosten van het plangebied ligt voor een deel binnen gifwolkaandachtsgebied van de naastgelegen N48 (vervoer gevaarlijke stoffen). Er is geen plaatsgebonden risicocontour van PR 10-6 op het gebied, nieuwe bedrijfsfuncties zijn dus niet uitgesloten. De impact op de mogelijke vestiging van bedrijvigheid dient wel onderbouwd te worden (groepsrisico, aandachtgebieden en zelfredzaamheid) alsmede het overwegen van veiligheidsmaatregelen/voorschriften, maar is naar verwachting gering. Op het agrarische bedrijf aan De Egge 1 (ten oosten van het plangebied) bevindt zich een mestvergistingsinstallatie, maar de risicocontour raakt het plangebied niet.
Milieu-contouren	Effect op nabijgelegen woonfuncties	De woonfuncties ten noorden van de Oosterweg liggen op meer dan 50 m van het plangebied en zullen naar verwachting geen hinder ervaren. De woningen aan de Egge 1 (agrarisch bedrijf met bedrijfswoning), 1a (woning) en 2 (bedrijfswoning) liggen dicht bij het plangebied en ervaren mogelijk hinder van de nieuwe bedrijfsfuncties. Het type toegestane activiteiten (de 'categorie' bedrijvigheid) dient nabij deze woonfuncties zorgvuldig worden bepaald.
	Effect op agrarische functies	Provinciaal geldt dat agrariërs door de ontwikkeling niet significant belemmerd mogen worden in de bedrijfsvoering. Deze locatie betreft agrarische grond van een ondernemer met vee en bevindt zich nabij de woning/huiskavel. Grondgebondenheid is voor de ondernemer van belang. Dit vraagt een motivatieplicht bij deze locatie, met mogelijke impact op de haalbaarheid (in relatie tot diens bedrijfsvoering).
	Nabijgelegen bedrijven of andere functies	De Egge 1: agrarisch bedrijf (melkveebedrijf) inclusief woning. De Egge 1a: woning. De Egge 2: bestemming agrarisch bedrijf, aanwezige activiteit is een camperdealer. De Egge 2a en 3: woning. De Egge 2b: intensieve veehouderij (varkenshouderij) incl. woning.
Ontsluitingen	Verkeer	De locatie ligt qua ontsluiting gunstig nabij de Oosterweg via waar direct de N48 kan worden bereikt door toekomstig verkeer. Aansluiting op de Oosterweg is zou naar verwachting te maken zijn via het bestaande kruispunt met De Slagenweg. Wel dient dit kruispunt mogelijk aangepast te worden ten behoeve van het toekomstig verkeer.
Anders	Lopende ontwikkelingen	Geen nabijgelegen lopende ontwikkelingen bekend.
	Provinciaal belang (wegpanorama)	De locatie ligt binnen de provinciale aanduiding wegpanorama. Bebouwing zou op deze plek het huidige zicht vanaf de N48 echter naar verwachting weinig aantasten vanwege de ligging achter de (verhoogde) afrit en groen.
	Bedrijfswoningen mogelijk	De geluidsbelasting op het plangebied is relatief beperkt door de wat grotere afstand tot de N48. Vanuit externe veiligheid valt alleen een aandachtsgebied op een deel van de westelijke helft. De voornaamste aandachtspunten die overblijven voor eventuele woningen zijn eventuele milieucontouren van de melkveehouderij aan de Egge 1 en eventuele spuitzones langs de oost- en zuidrand. Naar verwachting is een deel van het gebied desondanks dus vrij van belemmeringen voor wonen.



Geen belemmering (0)
Potentiële lichte belemmering (0/-)
Potentiële belemmering (-)
Harde belemmering (--)

Locatie De Egge

Locatiekenmerken, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie:

- De locatie ligt ten oosten van de N48. Deze weg markeert globaal de overgang tussen het esdorpenlandschap en het ontginningslandschap in het oosten. De locatie ligt op de rand van het jonge veldontginningen grenzend aan het esdorpenlandschap van Zuidwolde.
- De locatie ligt tussen de Slagenweg en de Egge
- Kenmerkend is het weidse karakter van dit relatief open agrarisch landschap
- Nabij de aansluiting N48 ligt een natuurzone met waterberging en opgaande natuurlijke beplanting
- De Egge is aan de westzijde voorzien van een bomenrij
- De locatie biedt ruimte aan ongeveer 5,5 ha

Positief

- + Locatie ligt nabij N48 en sluit direct aan bij bestaande infrastructuur
- + Locatie ligt binnen de contour van 1km binnen bestaand stedelijk gebied.
- + Bestaande natuurstrook nabij de aansluiting N48 biedt een basis voor landschappelijke inpassing.

Negatief

- Locatie gaat ten koste van agrarische productieruimte. Ontwikkeling kan ten koste gaan van de bedrijfsvoering van het tegenovergelegen agrarisch bedrijf (melkveehouder).
- Ontwikkeling vraagt om een goede landschappelijke inpassing die past bij het relatief open landschap.

Eindbeoordeling:

Kansrijke locatie die voldoende ruimte biedt voor de gehele vraag en met goede ontsluitingsmogelijkheden. Locatie vraagt wel om nadere landschappelijke inpassing, ook gezien het open landschappelijke karakter van de omgeving. Locatie gaat mogelijk wel ten koste van bedrijfsvoering bestaand agrarisch bedrijf.



Locatie Beneden Egge

Locatie-kenmerken	Grootte	10,8 ha bruto, dus circa 6,5 ha netto beschikbare bedrijfsruimte, waarmee deze locatie ruimschoots groot genoeg is om de volledige opgave hier te laten landen.
	Huidig gebruik	Voornamelijk akkerbouw, waarbij wisselende gewassen worden geteeld, zoals aardappelen, uien, gerst. Ook deels grasland en in noordwesten kleinschalige paardenweide (o.b.v. BRP, landbouwtypekaart Drenthe en luchtfoto)
	Bestemming	Agrarisch
	Eigendomssituatie	Geen gemeentelijk eigendom. De locatie betreft vier percelen + zes percelen gedeeltelijk. Vier eigendomssituaties (waaronder watergang in eigendom van het waterschap), vijf zakelijke rechten waarvan 1 t.b.v. gemeente De Wolden en 4 t.b.v. van twee andere verschillende partijen.
	Bestaand stedelijk gebied	De locatie ligt los van bestaand stedelijk gebied (overzijde N-weg), maar dat vormt voor bedrijventerreinen geen belemmering. De locatie ligt binnen de contour van 1 km rondom bestaand stedelijk gebied van Zuidwolde.
Bodem en water	Bodemtype	Veldpodzolgronden; lemig fijn zand
	Belemmeringen waterschap	Door het gebied loopt een primaire watergang. Aan weerszijden ligt een beperkingengebied waarmee rekening dient worden gehouden bij invulling van deze locatie.
	Hydrologie (GHG)	GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) grotendeels ca. 0,3 meter onder maaiveld, lokaal wat hoger of lager, enigszins nat gebied.
Flora en Fauna	NNN	De locatie ligt buiten NNN of ecologische / robuuste verbindingzones
Stikstof	Afstand natura2000	Dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden liggen op ca. 12 km afstand
Archeologie	Archeologische verwachting	Hoge of middelhoge verwachting. Archeologisch onderzoek is hier volgens de archeologische beleidskaart gemeente De Wolden verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m ² en dieper dan 30 cm.
Externe veiligheid	Externe veiligheid	De locatie ligt binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de naastgelegen N48 (vervoer gevaarlijke stoffen). Er is geen plaatsgebonden risicocontour van PR 10-6 op het gebied, nieuwe bedrijfsfuncties zijn dus niet uitgesloten. De impact op de mogelijke vestiging van bedrijvigheid dient wel onderbouwd te worden (groepsrisico, aandachtgebieden en zelfredzaamheid) alsmede het overwegen van veiligheidsmaatregelen/ -voorschriften. Er is gemeentelijk beleidsvrijheid in de belangenafweging en veiligheidsafweging.
Milieu-contouren	Effect op nabijgelegen woonfuncties	In de omgeving van het plangebied ligt een bedrijfswoning behorende bij de Kewekerij (De Slagenweg 5). Daarnaast ligt aan de overzijde van de N48 een woning op ca. 40 meter van de westrand van het plangebied. Afhankelijk van het type bedrijvigheid kunnen deze twee woningen hinder ervaren van eventuele nieuwe bedrijvigheid. Het type toegestane activiteiten (de 'categorie' bedrijvigheid) dient nabij deze woonfuncties zorgvuldig worden bepaald. De hinder is naar verwachting erg beperkt.
	Effect op agrarische functies	Provinciaal geldt dat agrariërs door de ontwikkeling niet significant belemmerd mogen worden in de bedrijfsvoering. Deze locatie betreft agrarische grond van een ondernemer voor wie grondgebondenheid van belang is. Dit vraagt een motivatieplicht bij deze locatie, met mogelijke impact op de haalbaarheid (in relatie tot diens bedrijfsvoering).
	Nabijgelegen bedrijven of andere functies	De Slagenweg 5, ten zuidwesten van de locatie bevindt zich Kwekerij Klein en een bedrijfswoning (+ loods t.p.v. Slagenweg 5b?). Noordwestelijk in het gebied bevindt zich aan de Slagenweg een locatie met een kleine paardenstal. Op verdere afstand bevinden zich aan De Egge (ca. 450 meter ten oosten) enkele woningen en agrarische bedrijven.
Ontsluitingen	Verkeer	Directe aansluiting op de N48 is niet mogelijk. Als huidige toegang naar het gebied bevindt zich alleen De Slagenweg aan de westzijde. Dit is een zeer smalle toegangsweg en niet geschikt als ontsluiting van een toekomstig bedrijventerrein. Ontwikkeling op deze locatie betekent dat moet worden geïnvesteerd in infrastructuur naar de locatie toe.
Anders	Lopende ontwikkelingen	In dit gebied ligt de zoeklocatie voor een nieuw middenspanningsstation. De ontwikkelingen belemmeren elkaar niet maar dienen wel op elkaar afgestemd te worden en kunnen een koppelkans zijn.
	Provinciaal belang (wegpanorama)	De locatie ligt binnen de provinciale aanduiding wegpanorama. Bebouwing zou op deze plek het huidige open uitzicht vanaf de N48 richting de oostzijde beperken. Een goede inpassing en beeldkwaliteit zijn mogelijk extra van belang.
	Bedrijfswoningen mogelijk	Geluidsbelasting afkomstig van de N48 is hoog, vooral in de westelijke helft van het gebied. In de zuidoostelijke helft van het gebied ligt deze wat lager (ca. tussen 50 en 55 dB). Ook de veiligheidscontouren zijn afkomstig vanaf de westzijde. Bedrijfswoningen zouden om die redenen naar verwachting vooral in de oostzijde een optie zijn. Aan die zijde zouden milieucontouren mogelijk nog een rol kunnen spelen in de vorm van spuitzones van agrarische percelen en mogelijke hinder van de varkenshouderij aan De Egge 2b (afstand daartoe is met 350 m overigens vrij groot).



Geen belemmering (0)
 Potentiële lichte belemmering (0/-)
 Potentiële belemmering (-)
 Harde belemmering (--)

Locatie Beneden Egge

Locatiekenmerken, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie:

- De locatie ligt ten oosten van de N48. Deze weg markeert globaal de overgang tussen het esdorpenlandschap en het ontginningslandschap in het oosten. De locatie ligt op de rand van het jonge veldontginningen grenzend aan het esdorpenlandschap van Zuidwolde.
- De locatie ligt ten zuiden van de aansluiting N48 en de percelen met waterberging en natuurlijke beplanting.
- Kenmerkend is het relatief open agrarisch landschap. Bestaande ontwikkelingen zoals kwekerij, manegehal, bosperceel en hobby schuilstal met beplanting hebben invloed op de openheid van de locatie.
- De Slagenweg is een smalle landweg, parallel aan de N48 en is aan weerszijde voorzien van een bomenrij.
- De locatie grenst aan de zuidzijde aan het terrein van een tuincentrum en een bosje. Diagonaal door de locatie ligt een A-watergang
- De locatie biedt ruimte aan ongeveer 6,5 ha
- Locatie is eveneens zoekgebied voor een te ontwikkelen middenspanningsstation.

Positief

- + Locatie ligt binnen de contour van 300m binnen bestaand stedelijk gebied.
- + Kansen voor behoud en versterking van verkavelingslijnen tussen de bouwblokken zodat het landschap leesbaar blijft.
- + Bestaande natuurstrook nabij de aansluiting N48 biedt samen met het oorspronkelijke landschappelijke patroon, een basis voor landschappelijke inpassing.
- + Gedeeltelijk zichtlocatie vanaf N48

Negatief

- Locatie gaat ten koste van agrarische productieruimte. Ontwikkeling kan ten koste gaan van de bedrijfsvoering van het akkerbouwbedrijf aan de Eggeweg.
- Ontsluiting is een aandachtspunt. De Slagenweg is relatief smal met bomenrijen aan beide zijden. Deze weg is in haar huidige vorm niet geschikt als ontsluiting en vergt daarmee aanvullende investeringen voor infrastructuur om een bedrijventerrein goed te ontsluiten.
- Het terrein ligt relatief laag, vanuit de historische kaart blijkt dat het gebied vroeger relatief nat was. Rekening houden met A-watergang binnen de contour

Eindoordeel:

Kansrijke locatie die voldoende ruimte biedt voor de gehele vraag. Het ontbreken van een passende ontsluiting is een nadeel.

In combinatie met de ontwikkeling van een middenspanningsstation is realisatie van een passende ontsluiting wellicht makkelijker haalbaar dan voor de bedrijfslocaties alleen.

Locatie vraagt wel om nadere landschappelijke inpassing, ook gezien het open landschappelijke karakter van de omgeving. Locatie gaat mogelijk wel ten koste van bedrijfsvoering bestaand agrarisch bedrijf.



Locatie Willem Moesweg / A28



Geen belemmering (0)
 Potentiële lichte belemmering (0/-)
 Potentiële belemmering (-)
 Harde belemmering (--)

Locatie-kenmerken	Grootte	9,8 ha bruto, dus circa 5,9 ha netto beschikbare bedrijfsruimte, waarmee deze locatie ruimschoots groot genoeg is om de volledige opgave hier te laten landen.
	Huidig gebruik	Voornameelijk akkerbouw, wisselende gewassen zoals bieten en aardappelen (o.b.v. BRP, landbouwtpekaart Drenthe en luchtfoto)
	Bestemming	Agrarisch
	Eigendomssituatie	Geen gemeentelijk eigendom. De locatie betreft tien percelen + drie percelen gedeeltelijk. Zes eigendomssituaties (waaronder watergang in eigendom van het waterschap) en acht zakelijke rechten waarvan 3 t.b.v. gemeente De Wolden en 3 t.b.v. twee andere verschillende partijen.
	Bestaand stedelijk gebied	De locatie ligt los van bestaand stedelijk gebied, maar dat vormt voor bedrijventerreinen geen belemmering. De locatie ligt binnen de contour van 3 km rondom bestaand stedelijk gebied van Zuidwolde, daarmee wel op relatief meer afstand dan de andere locaties (gevoelsmatig minder onderdeel van Zuidwolde).
Bodem en water	Bodemtype	Grotendeels "Moerige podzolgronden met een humushoudend zanddek en een moerige tussenlaag" (verwacht relatief nat grondtype en matige draagkracht)
	Belemmeringen waterschap	Er bevindt zich (deels binnen en deels aan de rand van het plangebied) een primaire watergang. Aan weerszijden ligt een beperkingengebied waarmee rekening dient worden gehouden bij invulling van deze locatie
	Hydrologie (GHG)	GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) grotendeels tussen 0,4 en 0,5 meter onder maaiveld. Aan oostzijde lokaal tussen 0,2 – 0,3 meter onder maaiveld. Daarmee relatief natte omstandigheden om rekening mee te houden.
Flora & Fauna	NNN	De locatie ligt buiten NNN of ecologische / robuuste verbindingzones
Stikstof	Natura2000	Dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ligt op ca. 10 km afstand (Dwingelderveld), andere gebieden nog verder.
Archeologie	Archeologische verwachting	Hoge of middelhoge verwachting in een gedeelte van het plangebied (ca. de eerste 200 meter vanaf de Willem Moesweg). Archeologisch onderzoek is volgens de archeologische beleidskaart De Wolden in dat gedeelte van het plangebied verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m ² en dieper dan 30 cm. De rest van het gebied (westelijke helft) kent een lage verwachting en daarmee geen onderzoekspllicht.
Externe veiligheid	Externe veiligheid	De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de snelweg en er loopt een buisleiding door de locatie. Hierdoor liggen er een brandaandachtsgebied (grotendeels), explosieaandachtsgebied (grotendeels) en gifwolkaandachtsgebied (geheel) over de locatie heen. Er is geen plaatsgebonden risicocontour van PR 10-6 op het gebied, nieuwe bedrijfsfuncties zijn dus niet uitgesloten. De impact op de mogelijke vestiging van bedrijvigheid dient wel onderbouwd te worden (groepsrisico, aandachtsgebieden en zelfredzaamheid) alsmede het overwegen van veiligheidsmaatregelen/-voorschriften. Er is gemeentelijk beleidsvrijheid in de belangenafweging.
Milieu-contouren	Effect op nabijgelegen woonfuncties	Aan de oostzijde liggen aan de Willem Moesweg enkele woonfuncties. Twee woningen liggen aan die zijde mogelijk binnen hindercontour van 50 meter gerekend vanaf de grens van het plangebied. Daarnaast ligt aan de westzijde een perceel met twee woningen. Het type toegestane activiteiten (de 'categorie' bedrijvigheid) dient nabij deze woonfuncties zorgvuldig worden bepaald.
	Effect op agrarische functies	Provinciaal geldt dat agrariërs door de ontwikkeling niet significant belemmerd mogen worden in de bedrijfsvoering, dit vraagt een motivatieplicht bij de locatie. In eerste instantie lijkt deze locatie geen huiskavel, maar is wel in gebruik als akkerland.
	Nabijgelegen bedrijven of andere functies	Markeweg 12/12a: 2 woningen (ten westen van het plangebied). Willem Moesweg, oostzijde (van noord naar zuid): nr. 17: wonen (+ opslag/verhuur?). Nr. 15: wonen. Nr 13a: landgoed (BP-omschrijving: 'woonhuis met allure al dan niet in combinatie met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten'). Nr 13 en 11: wonen (incl. paardrijbak en paarden). Oostzijde Willem Moesweg: Nr. 10: transportbedrijf en woning. Nr 8 en 8a: 2 woningen (incl. stallen/paarden)
Ontsluitingen	Verkeer	De locatie is naar verwachting te ontsluiten via de Willem Moesweg aan de oostzijde. Op dit moment ligt er langs de noordrand van het plangebied een smalle weg (Markeweg) die naar verwachting onvoldoende is. De locatie vraagt waarschijnlijk om een (bredere) aansluiting op de Willem Moesweg, vanaf waar verkeer direct de A28 van/naar Meppel op kan (NB: richting Hoogeveen is geen op-/afrit en rijdt verkeer naar verwachting via de Leeuwenveenseweg). De precieze aansluiting op de Willem Moesweg (of het bestaande kruispunt met de Markeweg voldoende ruimte biedt), is een aandachtspunt.
Anders	Lopende ontw.	Geen nabijgelegen lopende ontwikkelingen bekend.
	Provinciaal belang (beekdal)	De locatie ligt binnen de provinciale aanduiding van het beekdal. De provincie staat in de beekdalen in principe geen nieuwe kapitaalintensieve functies toe en hanteert het 'nee, tenzij'-principe. Deze locatie ligt in de contour van het Oude Diep. Dit beekdal is niet als zodanig herkenbaar/aanwezig wegens de aanleg van de Verlengde Hoogeveense Vaart. Daarom zou mogelijk soepeler met het provinciale beekdalenbeleid omgegaan kunnen worden. Nadere onderzoeken dienen dan aan te tonen dat de ontwikkeling haalbaar is. Een positieve grondhouding/advies van het waterschap is daarbij van belang.
	Provinciaal belang (wegpanorama)	De locatie ligt daarnaast binnen de provinciale aanduiding (snel)wegpanorama. Op dit moment is het zicht vanaf de A28 over deze locatie momenteel grotendeels open landschap. Bebouwing zou het open uitzicht deels beperken op deze plek. Een goede inpassing en beeldkwaliteitsplan zijn mogelijk van extra belang.
	Bedrijfswoningen mogelijk	Geluidsbelasting is in het grootste deel van dit plangebied zeer hoog en naar verwachting onvoldoende voor een acceptabel woonmilieu. Ook liggen er aandachtsgebieden vanuit externe veiligheid. Het advies is om alleen in het zuidoostelijke deel van het gebied eventueel te kijken naar mogelijkheid voor woonfuncties. Overigens speelt daar ook de aanwezigheid van de gasbuisleiding en mogelijke spuitzones aan de rand van het agrarische perceel.

Locatie Willem Moesweg/A28

Locatiekenmerken, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie:

- De locatie ligt ten zuiden van de A28. Landschappelijk hoort dit gebied bij het jonge veldontginningen landschap. Kenmerkend is de relatief grootschalige rationale verkaveling.
- De locatie heeft een weidse karakter met een relatief open agrarisch landschap. Bij de Willem Moesweg is het landschap meer besloten door de doorgaande wegbeplanting en kavelrandbeplanting.
- Verschillende watergangen aan de randen van het perceel zijn (gedeeltelijk) A-watergangen.

Positief

- + Locatie biedt goede kansen qua ontsluiting en zicht vanaf de A28
- + Ontwikkeling op deze locatie kan wellicht ook kwaliteit toevoegen in relatie tot onduidelijk/verrommeld perceel aan de Willem Moesweg.

Negatief

- 3km afstand van Zuidwolde, vrijwel geen relatie meer met de kern.
- Deze locatie aan de snelweg is naar verwachting ook aantrekkelijk voor minder lokale bedrijven. De binding met de kern Zuidwolde is minder aanwezig.
- Locatie valt binnen beekdalcontour van de provincie Drenthe.

Eindoordeel:

Locatie is beperkt kansrijk vanwege de ligging in het provinciaal aangegeven beekdal. Daarnaast is de verbinding met de kern Zuidwolde door de grote afstand relatief klein.





5 Conclusies locatiestudie

Conclusies

Uit de locatiestudie komen twee locatie naar voren als het meest kansrijk:

- Locatie 'De Egge'
- Locatie 'Beneden Egge'

De locatie Egge kent de beste bereikbaarheid en vraagt de minste investering in nieuwe infrastructuur. De locatie Beneden Egge kent iets meer eigenaren en zakelijk recht afspraken dan locatie Egge. De aanwezige A-watergang midden op de locatie Beneneden Egge kan leiden tot een minder efficiënte verkaveling.

Hoewel locatie Beneden Egge meer beperkingen kent, kan de gecombineerde ontwikkeling van bedrijfslocatie en middenspanningsstation deze beperkingen (deels) verminderen. Advies is om in beide gevallen de ontwikkeling van het bedrijventerrein in samenhang te zien met de ontwikkeling van het middenspanningsstation.

Het nadeel van beide locaties is dat ze de bedrijfsvoering van bestaande agrarische bedrijven beperken.

Over de locatiekeuze heeft nog geen participatie plaatsgevonden.



Wilt u meer informatie over dit project?
Neem dan contact op met:

Anneke Rommers
Anneke.rommers@sweco.nl

Martijn Fledderus
Martijn.fledderus@sweco.nl