

Verkenning Bedrijfslocatie(s) Koekange

23 februari 2026

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en uitgangspunten	3
2	Inventarisatie: Het verhaal van Koekange	7
3	Analyse: De grote zeef	11
4	Verkenning: De kleine zeef	31
5	Conclusies locatiestudie	49



1 Aanleiding: Behoeft bedrijvigheid De Wolden

Aanleiding verkenning bedrijfsperven Koekange

Aanleiding

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

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 bedrijfsperven in Koekange. Dit rapport betreft de locatiestudie voor Koekange.

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 **Koekange**. Op basis van de conclusies kan besluitvorming plaatsvinden in het college van B&W of 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. **Participatie** – in gesprek met de omgeving om input op te halen
4. **Kleine zeef** – afwegen van de mogelijke locaties op diverse aspecten om tot een voorkeurslocatie te komen

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.



Oktober 2025

Actief en betrokken



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 kleiner 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:

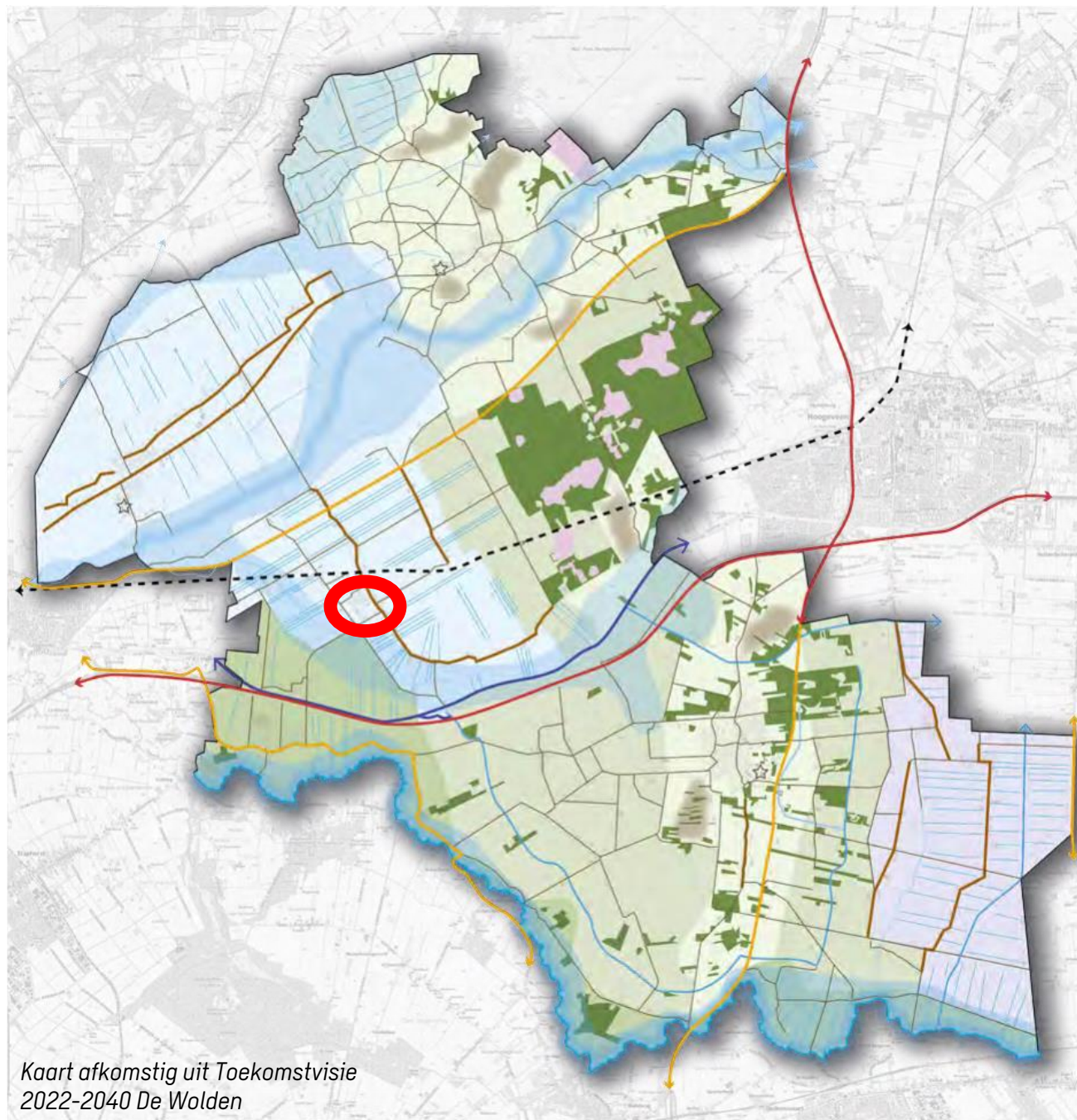
- Locatiekenmerken
- Eigendomssituatie
- Ruimtelijke plannen / lopende ontwikkelingen
- Bodem en water
- Archeologische waarden
- Natuur en ecologie
- Potentiële milieubelasting van de toekomstige bedrijventerrein, waaronder:
 - Geluid
 - Geur
 - Milieucontouren
 - Externe veiligheid
- Landschappelijke 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 Koekange



Inventarisatie: ruimtelijk beeld van Koekange



Legenda

- Esdorpenlandschap
- Veldontginningen
- Esgehuchtenlandschap
- Laagveenontginningen
- Hoogveenontginningen
- Heide
- Bos
- Essen
- Beekdal
- Autosnelweg
- Hoofdweg / N-weg
- Wegen
- Spoorweg
- Kanaal
- Waterlopen / beken
- Sloten
- Lint
- Bebouwing

Koekange

Landschappelijke en cultuurhistorische identiteit

- Slagenlandschap van het laagveengebied rond Koekange
- Ontginning as met lintdorp Koekange, lint Koekanger Dwarsdijk was eerste ontginning as
- Slagenlandschap haaks op de ontginningslinten. Beplantingspatronen/kavelrandbeplanting accentueert slagenlandschap
- Spoorlijn ligt als een eigenwijze lijn diagonaal over het slagenlandschap heen.
- Rondom Koekange zijn verschillende gaswinningslocaties aangegeven als omsloten autonome eilandjes in het rechtlijnige slagenlandschap.

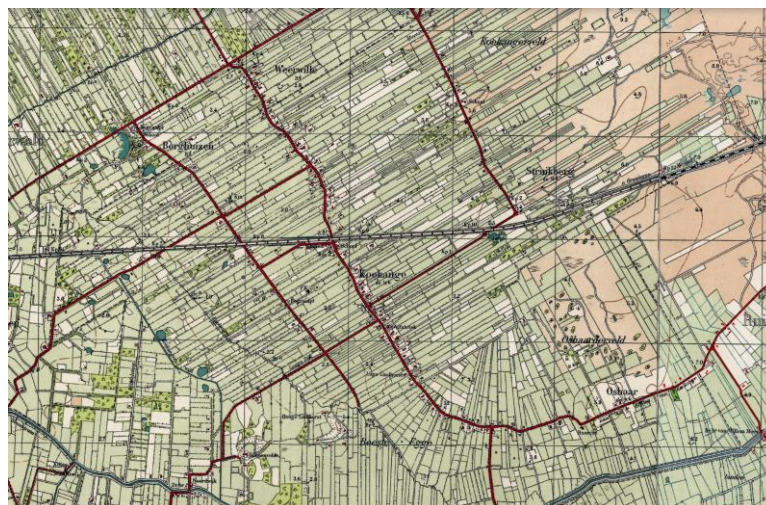


Historische ontwikkeling van Koekange

1905



1950

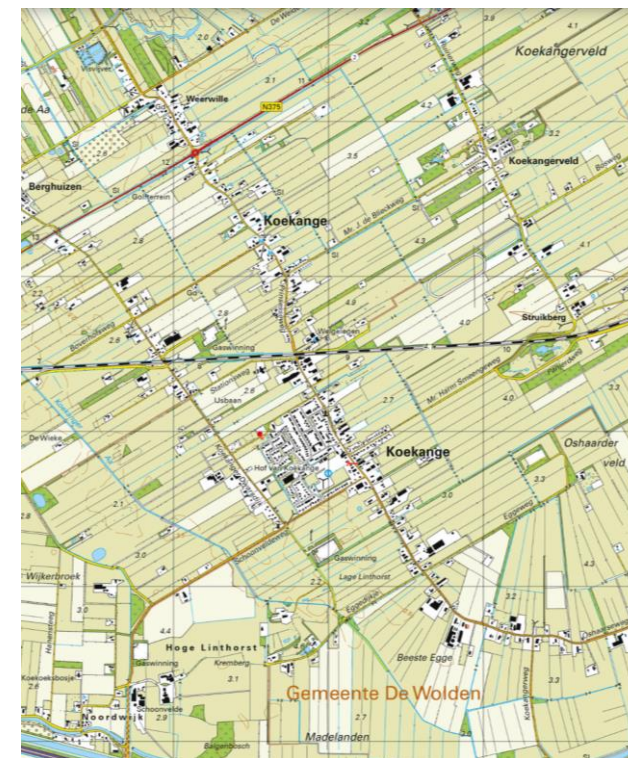


1965



1990

2024





3 Analyse: De grote zeef – Koekange

De grote zeef - lagen

Op basis van de uitgangspunten aan het begin van dit rapport is Koekange 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 Koekange en het lint richting Weerwille.

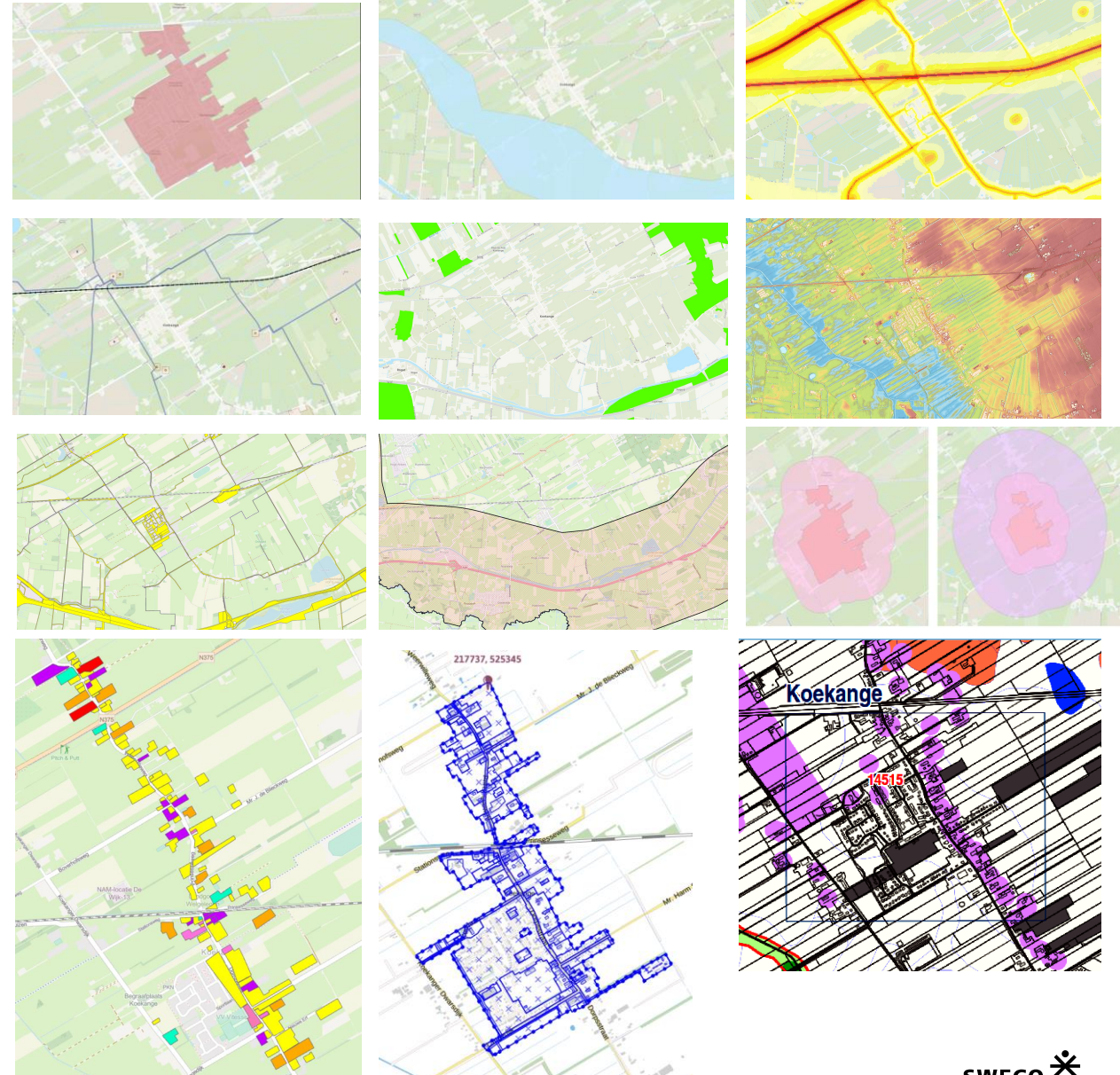
Deze zones zijn tot stand gekomen door stapsgewijs vanuit verschillende aspecten in beeld te brengen welke gebieden niet of minder kansrijk zijn voor het realiseren van nieuwe bedrijfspertelen. Door deze lagen vervolgens over elkaar te leggen blijven daarmee de (wel) kansrijke zones over.

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 voor nieuwe bedrijvigheid.

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

- Bestaand stedelijk gebied (provinciale verordening)
- Afstandsbufferen rondom bestaand stedelijk gebied
- Bestaande planologisch regiem
- Beekdal
- Natuur Netwerk Nederland
- Geluid
- Hoogtekaart
- Archeologie
- Externe Veiligheid
- Wegpanorama
- Eigendommen bestuursorganen
- Huidige functies langs het lint tussen Koekange en Weerwille
- 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 specifieker naar te kijken als potentiële locaties voor de nieuwe bedrijfspertelen.



Bestaand stedelijk gebied

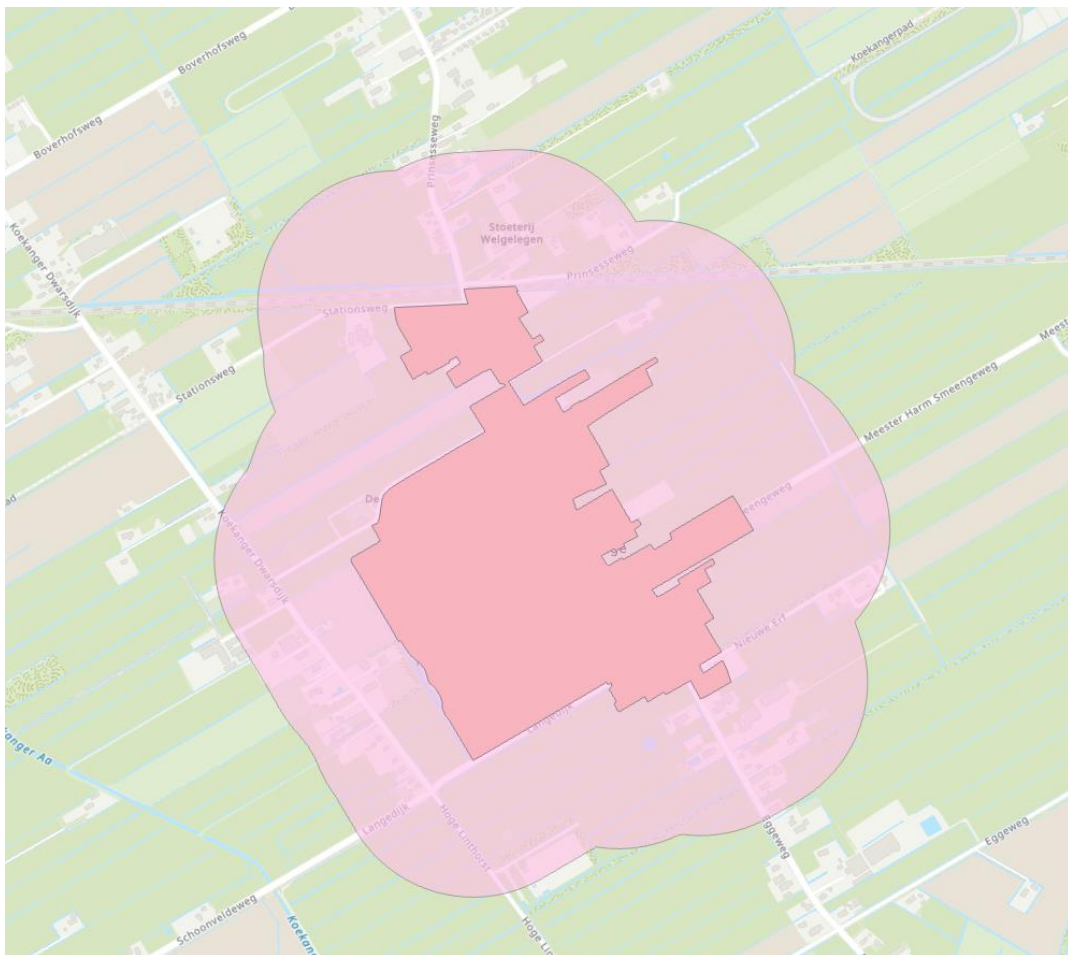
Op deze kaart wordt het bestaand stedelijk gebied van Koekange en enkele andere dorpen in de omgeving weergegeven volgens de Provinciale Omgevingsverordening. Ook als het gaat om dorpen wordt dit 'stedelijk gebied' genoemd om aan te geven waar zich de bebouwing bevindt.



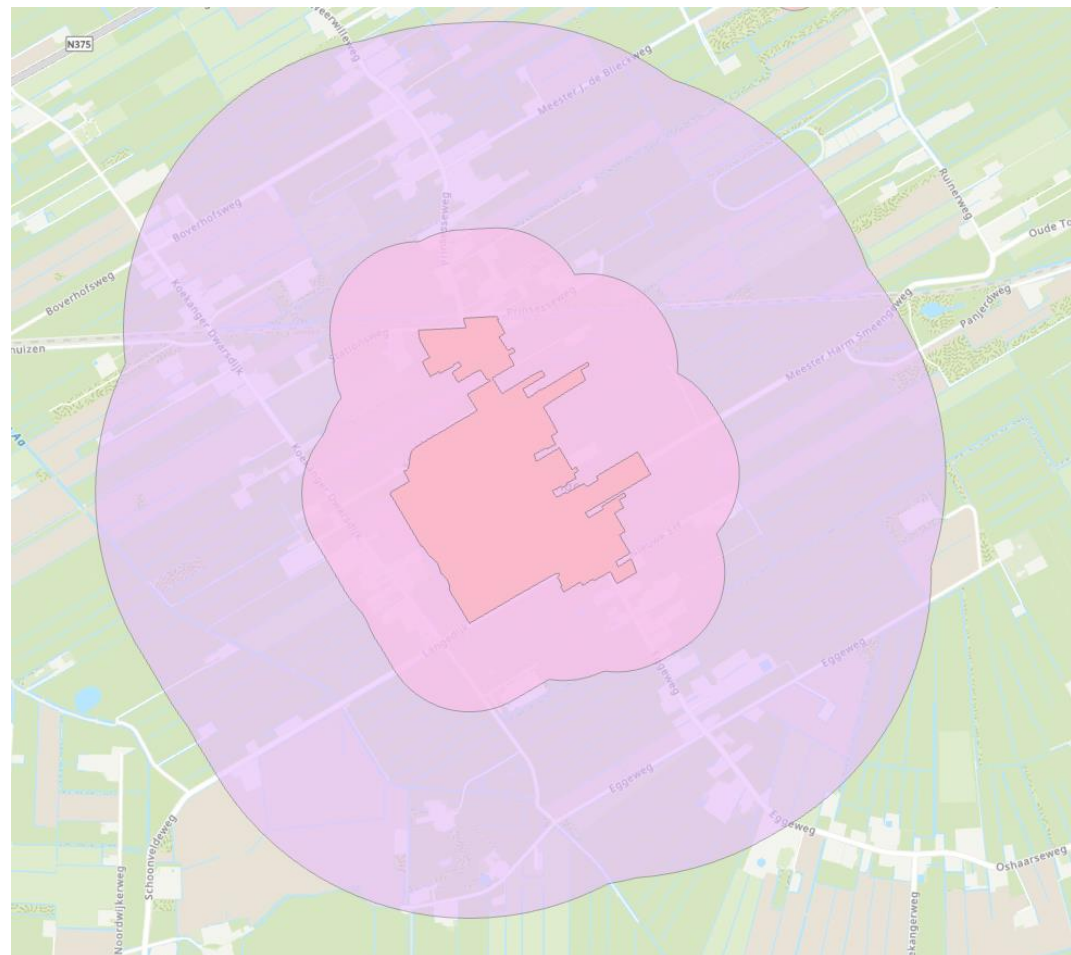
Bestaand stedelijk gebied in grotere context en afstanden

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

Bestaand stedelijk gebied + 300 m



Bestaand stedelijk gebied + 1 km



Beekdal (provincie)

Deze kaart 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) en ecologische netwerken weer.

Deze gebieden zijn planologisch beschermd om de biodiversiteit en ecologische waarden te behouden. Direct rondom en nabij Koekange liggen geen gebieden met deze aanduiding, dus NNN vormt naar verwachting geen belemmering.





Berghuizen

Bovendijkweg

Koekanger 10

Koekanger 10

Eggeweg

Geluid

Op deze kaart wordt de geluidsbelasting in en rondom Koekange weergegeven (geluid alle bronnen Lg, RIVM).

Hoge geluidswaarden vormen in beginsel geen belemmering voor bedrijventerreinen. De weergave is vooral bedoeld ter indicatie van bestaand omgevingsgeluid. Toekomstige bedrijfsperven kunnen extra geluid veroorzaken op gevoelige functies zoals woningen.

Bij het toestaan van eventuele bedrijfswoningen op een toekomstig bedrijventerrein kan geluidsbelasting een aandachtspunt zijn. Voor woningen gelden normen met betrekking tot geluidsbelasting.

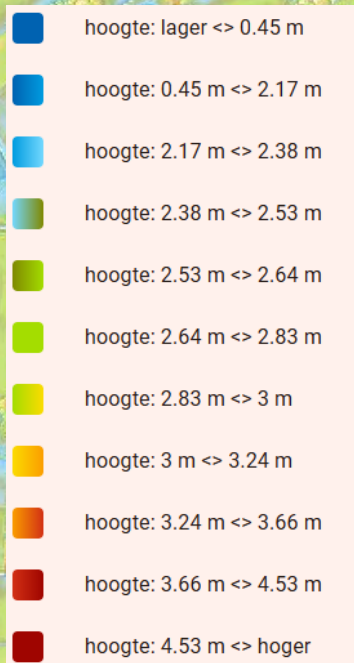
Geluid alle bronnen (Lg)

- ≤ 45 dB
- 46 - 50 dB
- 51 - 55 dB
- 56 - 60 dB
- 61 - 65 dB
- 66 - 70 dB
- ≥ 71 dB

Hoogtekaart (AHN)

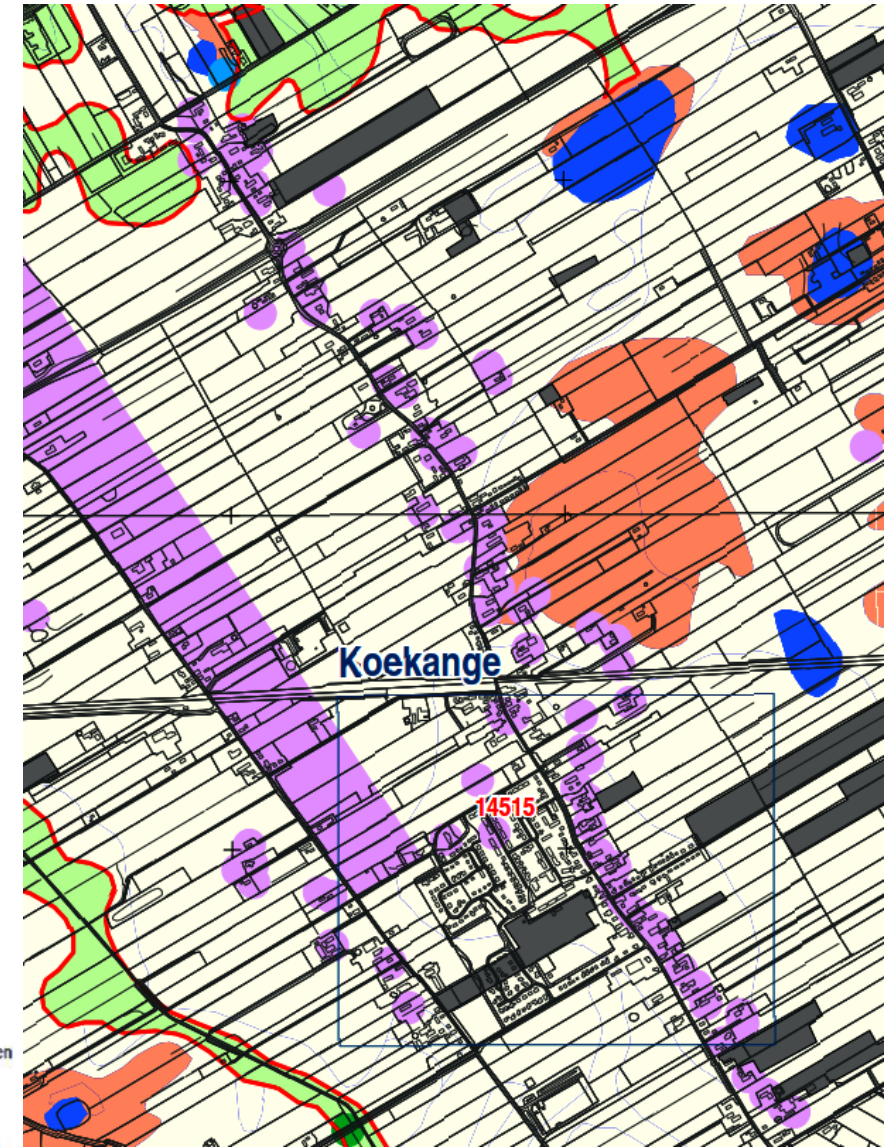
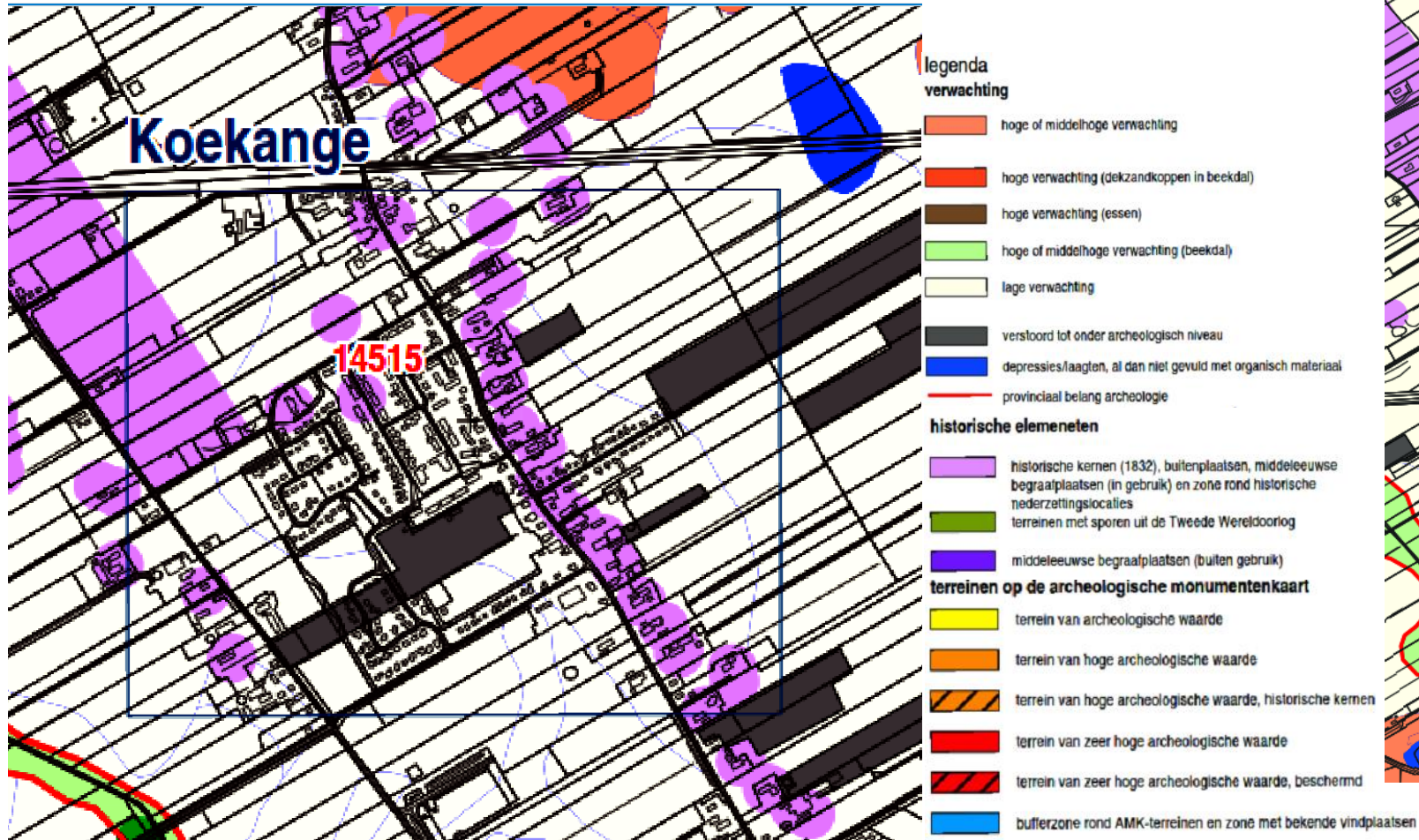
Op de hoogtekaart zijn hoogteverschillen in de omgeving van Koekange te zien. Veel hoogteverschillen binnen een locatie kunnen nadelig zijn en in lager gelegen gebieden kan waterberging een grotere rol spelen in de inrichting van het plangebied.

De hoogteverschillen in en rondom het dorp Koekange zijn echter relatief klein.



Archeologie

De onderstaande kaart betreft een uitsnede uit de gemeentelijke Archeologische beleidskaart, waarop archeologische verwachtingen in en rondom Koekange zijn aangeduid. De paarse aanduidingen betreffen 'historische kernen/nederzittingslocaties' en hebben archeologische verwachtingswaarde. Voor deze locaties is mogelijk archeologisch onderzoek verplicht. Bij relatief kleine locaties kan dat een belemmering zijn voor de haalbaarheid vanwege bijbehorende kosten.

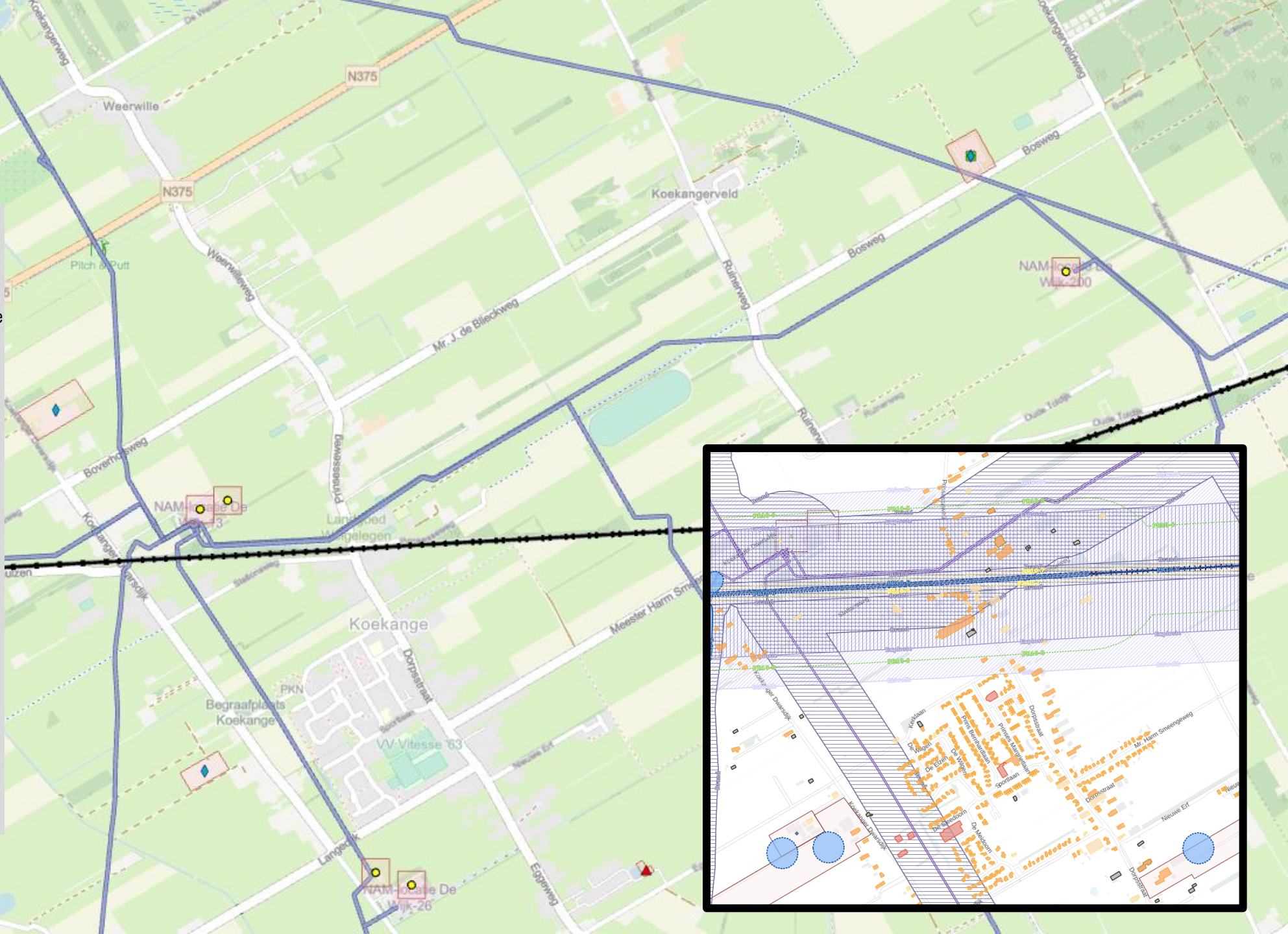


Buisleidingen en Externe Veiligheid

Deze kaart geeft de quickscan register externe veiligheidsrisico's weer. Met name relevant voor het situeren van bedrijventerreinen is dat afhankelijk van de toekomstige typen bedrijven (in omvang en/of in aantal gelijktijdig aanwezig) het risico verantwoord moet worden op basis van de aandachtsgebieden die volgen uit de buisleidingen (blauw aangegeven) en de spoorlijn.

Ruimtelijk geldt daarnaast dat de ondergrondse buisleidingen (blauwe lijnen) een beperking vormen voor de inrichting van een gebied vanwege de bebouwingsvrije zone. Een van deze buisleidingen ligt langs de westzijde van Koekange.

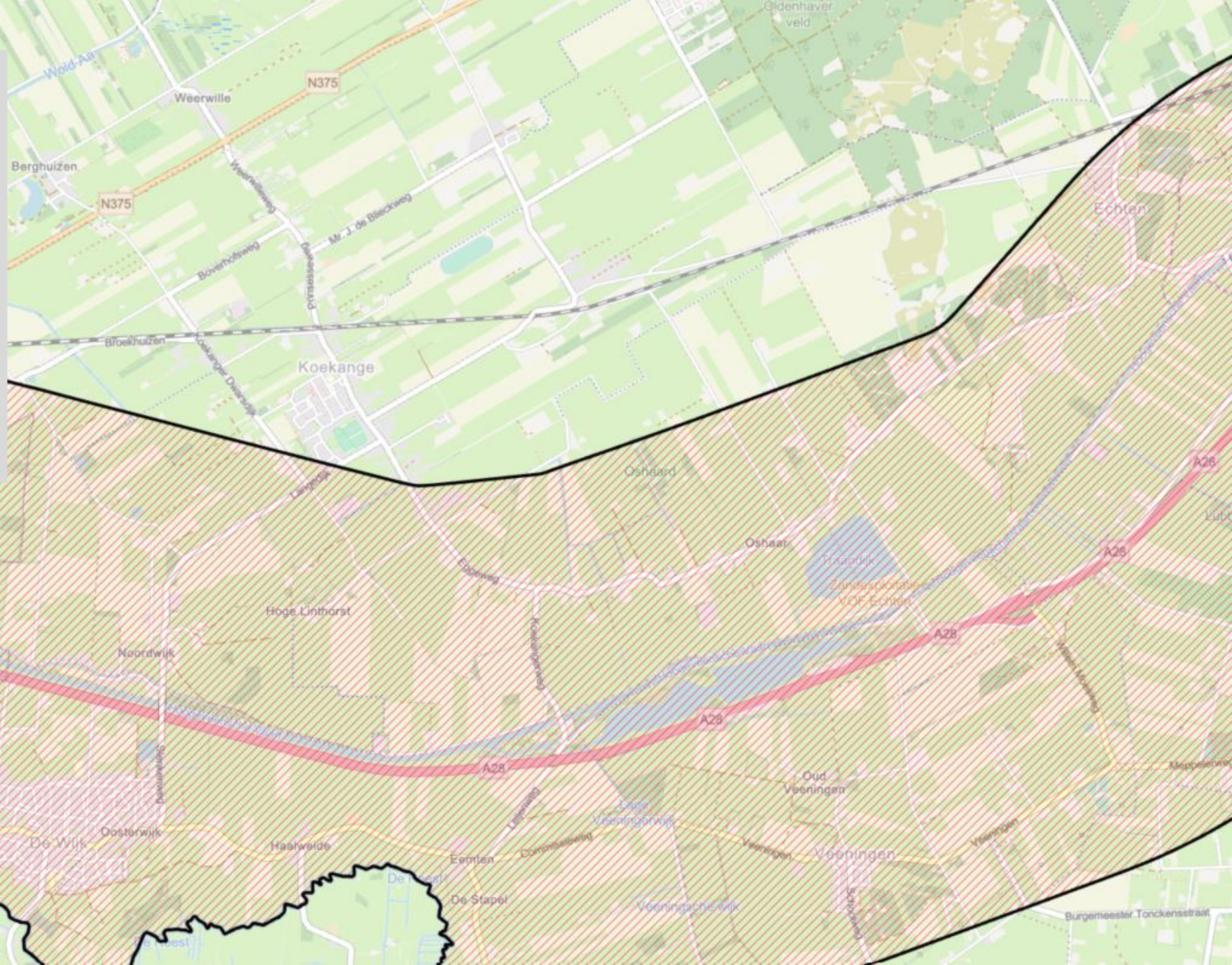
Rechtsonder op deze pagina een voorbeeld van aandachtsgebieden behorend bij de spoorlijn en buisleidingen rondom Koekange. In de kleine zeef worden deze nader bekeken per locatie.



Wegpanorama's

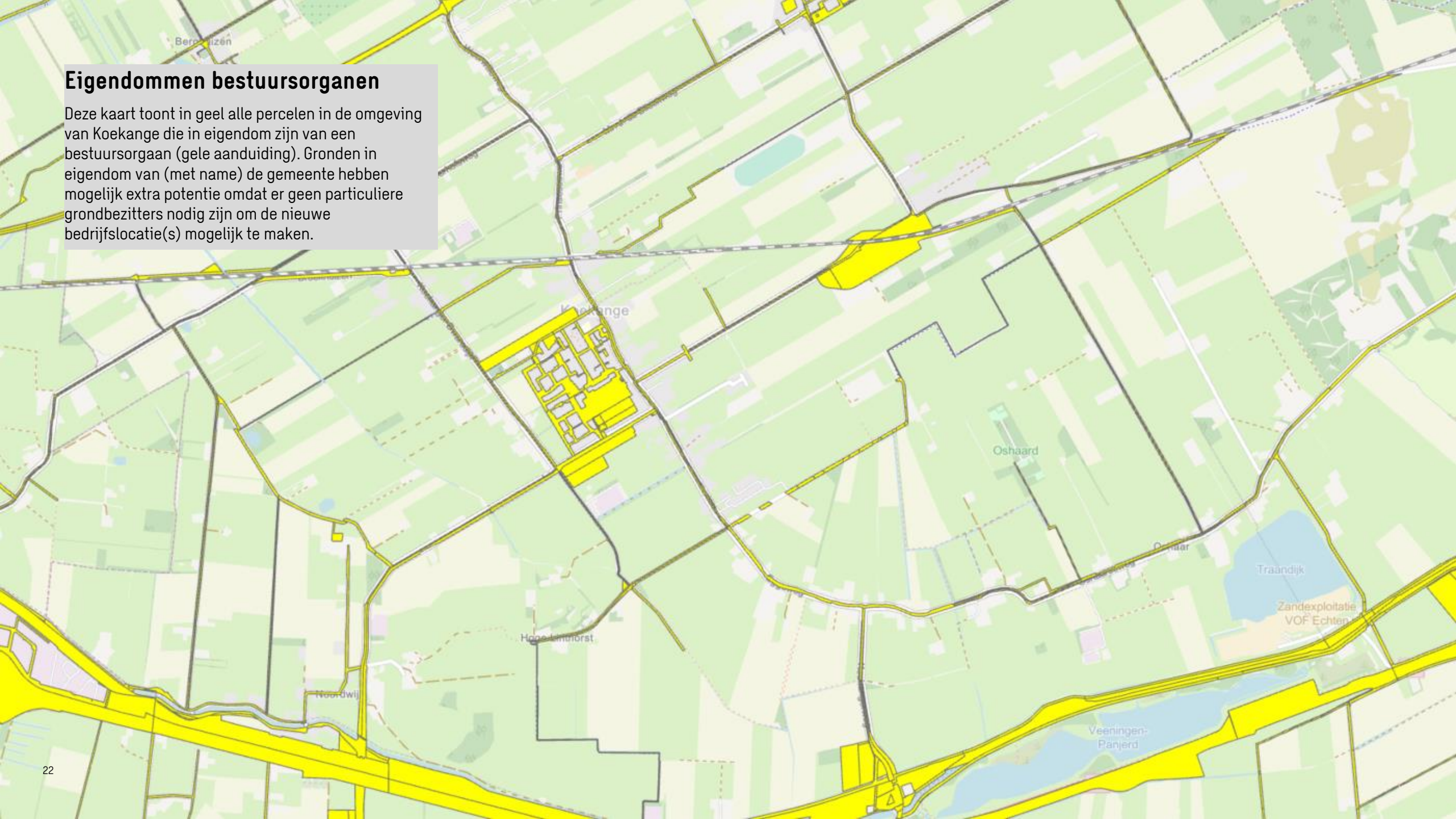
De provincie Drenthe hecht waarde aan een zorgvuldige presentatie van Drenthe aan de hoofdinfrastructuur en wil de karakteristieken van de landschapstypen en het contrast tussen stad en land, gezien vanaf de infrastructuur, zichtbaar houden.

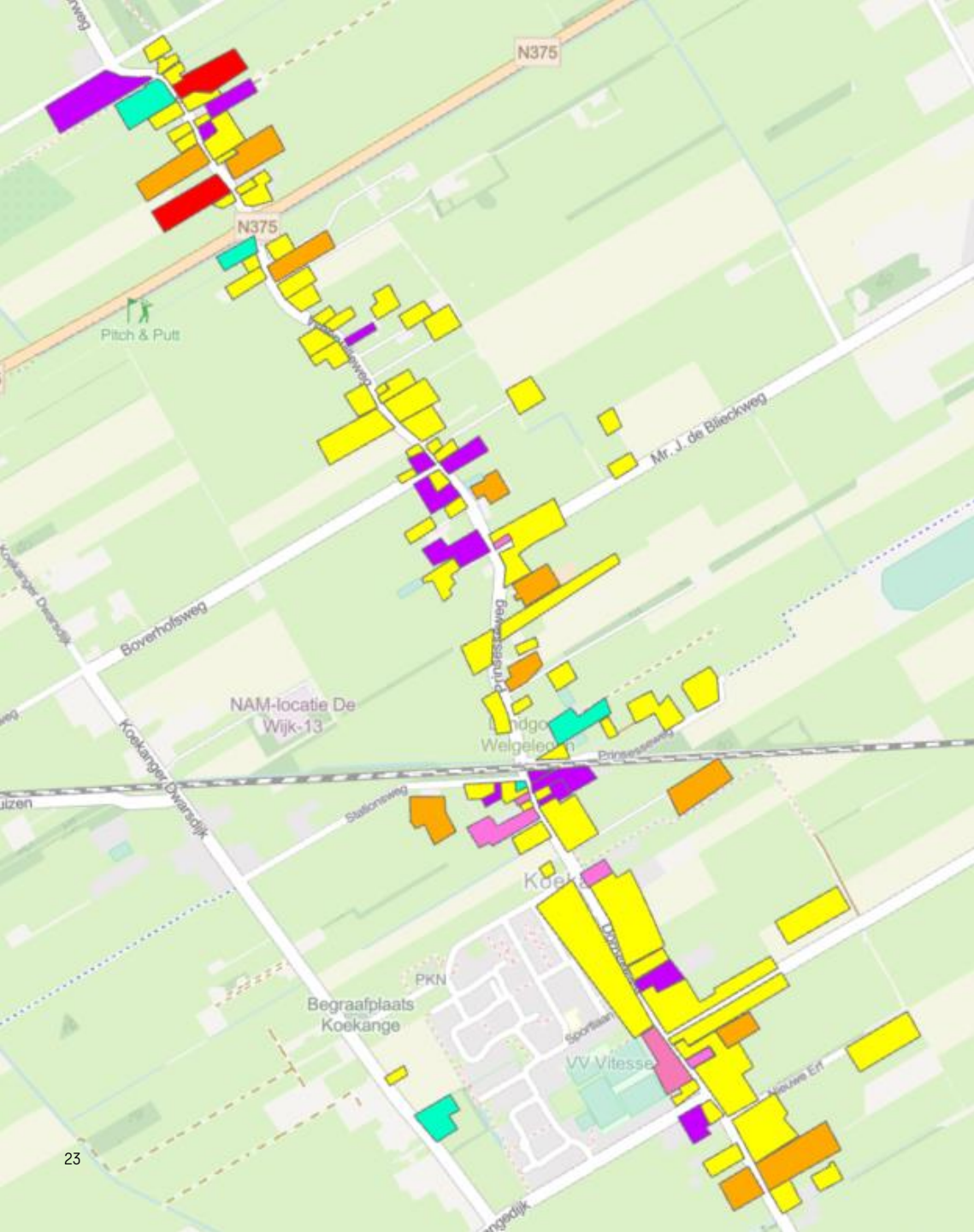
Het beleid is er op gericht dat de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd beleefbaar blijft. Er is geen onderscheid tussen snelweg- en (N-)wegpanorama's en dit beleid is van toepassing op de doorgaande Rijks- en provinciale wegen. Voor Koekange betreft dit de A28 waarvan het wegpanorama tot net ten zuiden van het dorp wordt aangeduid. De N375 aan de noordzijde heeft in de provinciale omgevingsverordening geen aanduiding met wegpanorama. Naar verwachting zal deze provinciale aanduiding daarom geen belemmering vormen.



Eigendommen bestuursorganen

Deze kaart toont in geel alle percelen in de omgeving van Koekange 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.





Huidige functies in lint Koekange

Het lint tussen Koekange en Weerwille bestaat uit een variatie aan functies waarbij op diverse plekken al bedrijfsfuncties gelegen zijn. Om dit weer te geven is op deze kaart een overzicht gemaakt van alle functies die op dit moment aan dit lint gevestigd zijn op basis van de beheersverordeningen van Koekange en Buitengebied De Wolden.

Deze kaart geeft daarmee inzicht in waar zich langs het lint op dit moment al min of meer 'clusters' van bedrijfs- en agrarische functies bevinden.

- Wonen
- Detailhandel
- Centrum
- Agrarisch bedrijf
- Bedrijf
- Intensieve veehouderij
- Anders



Lopende ontwikkelingen

Deze kaart geeft met gele aanduidingen weer waar zich rondom Koekange al lopende ruimtelijke projecten bevinden. Het gaat in alle gevallen om woningbouwlocaties (Bron: woningbouwkaart De Wolden).



Koekange

Totaaloverzicht van de grote zeef geeft het volgende beeld. Vanuit het beleid gelden amper echte 'harde' belemmeringen in Koekange.

Beekdal is in beperkte mate een planologische belemmering. De gemeente wil daarover in gesprek met de provincie, mocht dat relevant zijn. De buisleidingen zijn een belemmering, ook omdat onduidelijk is hoe lang deze nog in functie blijven.

Karakteristiek Koekange

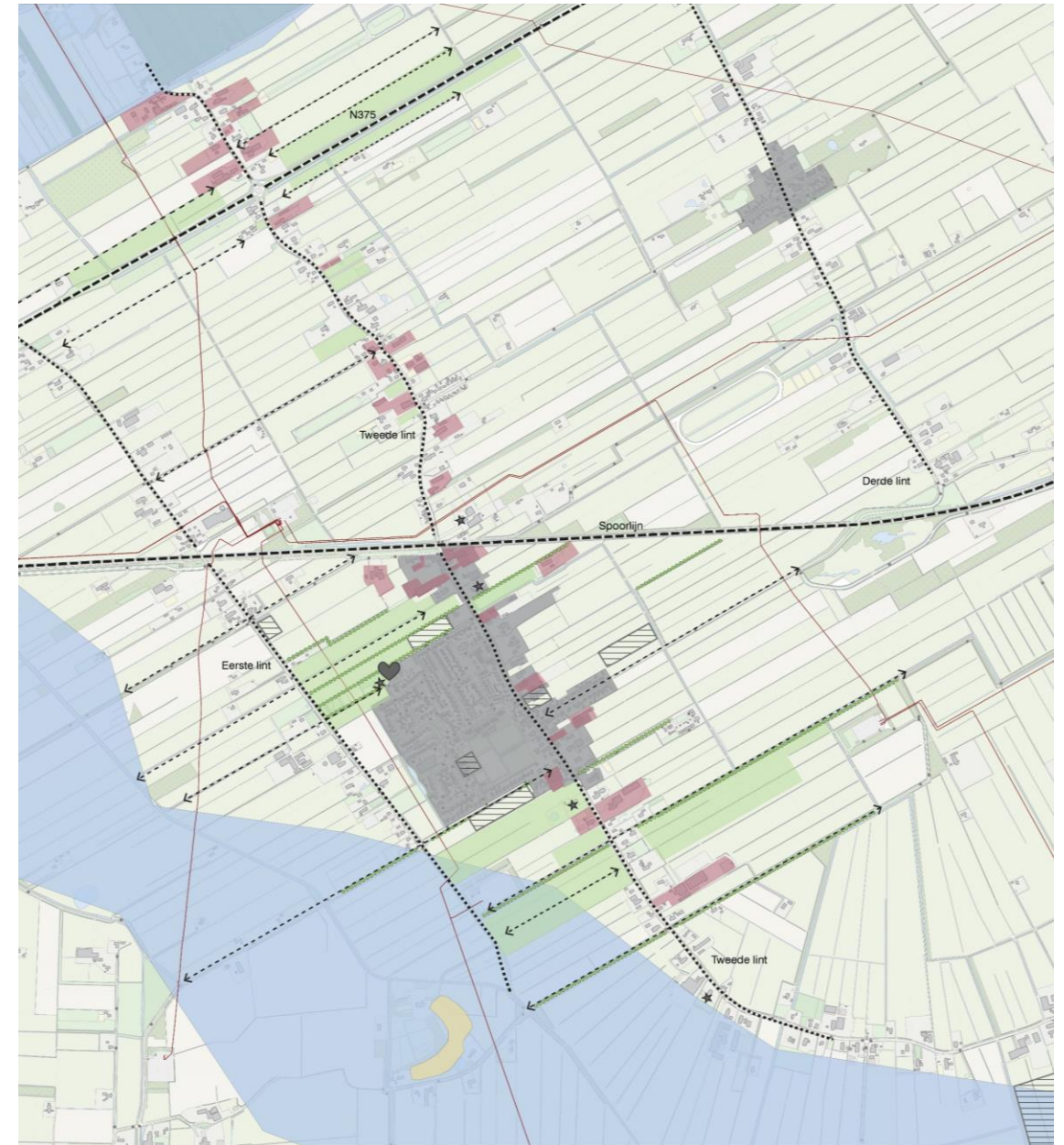
Het eerste lint vormt de basis van het dorp en de ontginning van het gebied rond Koekange. Vervolgens is het dorp voornamelijk gegroeid rond het tweede lint. Aan het derde lint ontstond Koekangeveld.

Kenmerkend voor Koekange is de afwisseling tussen bebouwing dicht aan het lint, bebouwing die enigszins terug ligt ten opzichte van het lint en bebouwing die ver van het lint verwijderd ligt. Tussen de twee meer op afstand gelegen bebouwingslijnen en het lint liggen kenmerkende groene ruimtes, veldjes en weides die de agrarische historie van het dorp onderstrepen.

Het regelmatige slagenpatroon bepaalt de ritme en het formaat van de bebouwing en het landschap.

Door het verdwijnen van kavelrandbeplanting is het landschap in de loop van de tijd meer open geworden.

Bij de rotonde van Weerwille is de essentie van het veenontginningslandschap goed te zien. Vanaf de N375 ligt aan beide zijden een karakteristiek agrarisch landschap met regelmatige slagenpatroon terwijl de lintbebouwing van het tweede lint al vanaf ver herkenbaar is.



Koekange

Aandachtspunten bij de ontwikkeling van bedrijfskavels in Koekange:

- In het lint is beperkte ruimte.
- Het lint ten noorden van de spoorlijn is geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied in provinciaal beleid.
- Waardevolle open ruimte in het lint behouden.
- Zorgvuldig omgaan met bestaande structuur en karakteristieke bebouwing.
- Kavelstructuur behouden en versterken.
- Bedrijfslocatie moeten qua gebouw(en), kavelgrootte, omvang en beeldkwaliteit passen bij het karakter van het dorp en kwaliteit toevoegen. Dus geen standaard bedrijfsdozen.

Het gevraagd oppervlakte (1 tot 2 ha) in “traditionele” bedrijfsgebouwen (zoals “platte dozen” van distributiecentra) format past niet bij het karakter van Koekange. Maar met maatwerk zijn er wel mogelijkheden. Maatwerk heeft betrekking op gebouwen (vorm, materiaal, kleurgebruik), kavel en inrichting (oriëntatie en richting, plaatsing en locatie gebouw(en) op kavel), inpassing (vormgeving overgang, watergangen, kavelrandbeplanting) en gebruik (type bedrijvigheid).

Mogelijke geschikte locaties voor bedrijfskavels kunnen zijn:

- 1: in het ontginningslint (passend binnen patroon, lint versterken)
- 2: nabij het spoor (hier is het slagenlandschap minder dominant)
- 3: als autonoom eiland in het slagenlandschap (vergelijkbaar met gaswinningslocatie)
- 4: bij rotonde Weerwille (als onderdeel van het lint)



Input van bewoners en ondernemers in Koekange

Met de resultaten van de grote zeef is de gemeente De Wolden door middel van een inloopavond en online raadpleging met het dorp in gesprek gegaan over de potentiële locaties en is input opgehaald. Het verslag van de inloopavond en een samenvatting van de online raadpleging is terug te vinden in bijlage 1. Deze input is verwerkt in de voor- en nadelen per locatie, in de kleine zeef. Andere inbreng ging over het toevoegen of aanpassen van potentiële locaties. Die inbreng is hieronder opgenomen inclusief de manier waarop met die inbreng is omgegaan.

Inbreng over de ligging van locaties	Hoe meenemen
Waarom NAM locatie ten noordoosten / noorden van spoor niet meegenomen? + inbreng dat gasbuisleidingen in de omgeving niet meer in gebruik zijn.	Gaslocatie noord van het spoor is toegevoegd als potentiële locatie. De locatie kent wel een veelheid aan gasbuisleidingen. Ook al zijn deze niet meer in gebruik in de praktijk, vormen ze planologisch wel nog een belemmering en kunnen ze het proces daardoor vertragen. Ook is de Koekanger Dwarsdijk als lint smaller dan de Prinsesseweg en een naar verhouding ook nog karakteristieker lint.
Vergroten locaties bij rotonde Weerwille	Het uitgangspunt is in principe om aan te sluiten op de 'diepte' van het huidige lint. De omvang van de locaties is afgestemd op de omvang van de huidige bedrijfslocaties in het lint. Belangrijk is dat het lint beleefbaar is vanaf de N375 en het lint niet verdwijnt achter te diepe bedrijfskavels. Ook de provincie Drenthe acht dit niet wenselijk.
Suggestie om de locaties bij het kruispunt Boverhofsweg te vergroten en verder weg te 'schuiven'	Het uitgangspunt is in principe om aan te sluiten op de huidige bebouwing aan het lint. Bij het verschuiven en/of vergroten van deze locatie vermindert deze koppeling met het lint en komt de locatie te veel los te liggen.
Locatie oostzijde t.h.v. Dorpsstraat 60-68 iets achter bestaand lint: twijfels bij haalbaarheid en of dit past in het concept 'in het lint'	De betreffende locatie laten we op basis van deze input vervallen in de grote zeef. Daarmee zijn we ook helder in het type toevoegingen die we potentieel zien: óf duidelijk binnen het lint, bij het spoor, of echt losliggend nabij gaswinningslocaties. Deze locatie valt tussen de drie typologieën in en voegt niet echt een kans toe.
NAM locatie aan de Hoge Linthorst – voorstel om het bedrijventerrein aan de overkant van de weg situeren en te vergroten?	In het landschap past het beter om de aansluiting bij deze gaswinningslocatie aan de oostzijde te maken. De westzijde van het lint is op deze plek nog een open gebied. Ook is de Koekanger Dwarsdijk als lint smaller dan de Prinsesseweg en een naar verhouding ook nog karakteristieker lint. Hier zijn verder ook geen andere potentiële locaties aan gelegen. Maar deze inbreng nemen we wel mee door de locatie aan de oostzijde van deze gaswinningslocatie, die in eerste instantie kleiner was, nu te vergroten.
Bij m.n. zuidelijkere locaties zijn zorgen over verkeer	Verkeer speelt een belangrijke rol in de afweging van alle locaties in de kleine zeef.
Wens bedrijfswoningen (niet iedere locatie is daar even geschikt voor)	Mogelijkheid van bedrijfswoningen zien we als mogelijk pluspunt in kleine zeef
Overige inbreng over voor- of nadelen per locatie:	Inhoudelijke voor- of nadelen per locatie komt aan bod in het volgende hoofdstuk, in de kleine zeef.



Potentiële locaties naar aanleiding van grote zeef en bewonersavond

Voor alle locaties geldt:

- Inrichting en vormgeving geïnspireerd op agrarisch erf.
- Landschappelijke inpassing is een onderdeel van de ontwikkeling en is belangrijk hulpmiddel om aan te sluiten bij de bestaande ruimtelijk structuur.
- Omvang, oriëntatie en vormgeving van gebouwen moet passen bij Koekange. Standaard bedrijfsdozen liggen minder voor de hand. Denk aan bouwvolumes met kap, rustige kleuren.

Rotonde Weerwille:

- Ruimte voor +/- 1ha plus 0,25 ha aan de overzijde van de N375
- Locatie aansluitend aan bestaand (agrarisch) bedrijf en aan de overzijde van de rotonde
- Locatie in het lint, maar meerwaarde voor het dorp is minder qua toevoegen kwaliteit.
- Bebouwing langs de N375 niet uit laten steken "buiten" het lint, beeldkwaliteit bepaald wel mede de entree tot Koekange

Kruising Bovershofweg:

- Ruimte voor +/- 1 ha en 0,5 ha aan de andere kant van het lint
- Locatie sluit aan op bestaande bedrijfslocaties
- Verdichting van het lint bij de kruising van wegen is passend bij de bestaande structuur

Bij het spoor:

- Ruimte voor 3 tot 4 ha
- voldoende afstand tot eerste lint behouden, kavelstructuur behouden en versterken
- ontsluiting via Stationsweg en/of Dorpsstraat
- geen visuele verstoring richting kerk en begraafplaats



Potentiële locaties naar aanleiding van grote zeef en bewonersavond

Gaswinningslocaties los in het landschap:

- Per locatie ruimte voor +/- 1,5 ha
- Gekoppeld aan gaswinningslocatie = daar is al verdichting in het landschap
- Ontsluiting een aandachtspunt zowel qua verkeer als qua ondergrondse infra
- Alleen met significante versterking landschappelijke structuren en toevoegen kavelrandbeplanting
- Meerwaarde voor het dorp is kleiner qua toevoegen kwaliteit.
- Gaswinningslocatie ten noorden van het spoor heeft veel conflicten met buisleidingen. Deze locatie vervalt en wordt niet meegenomen in de kleine zeef.

In het lint; Dorpsstraat 60-68:

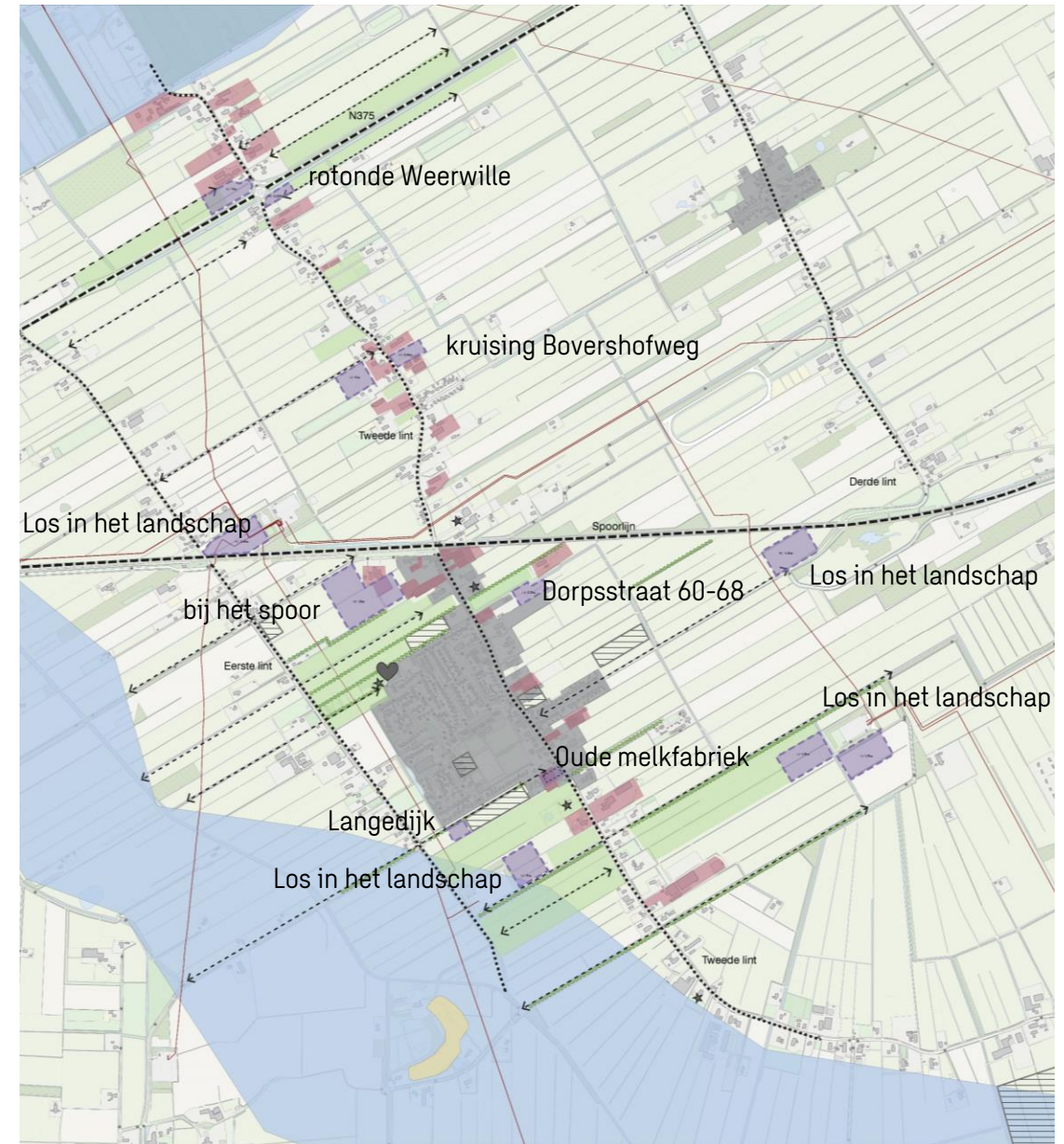
- Ruimte voor +/- 0,5 ha
- Locatie ligt niet echt in het lint, maar ook niet los in het landschap
- Ontsluiting een aandachtspunt
- Vervalt omdat locatie niet helder past in een van de types en in verband met de twijfels vanuit de omgeving/input bewonersavond.

In het lint; locatie Oude melkfabriek

- Ruimte +/- 0,25 ha
- Nieuwe “melkfabriek” als bedrijfsverzamelgebouw op of bij de plek van de oude melkfabriek
- Gedeeltelijk overlap met bestaande bedrijfslocatie

Langedijk:

- Ruimte +/- 0,25 ha
- Nieuwe “melkfabriek” als verzamelgebouw in combinatie met geplande woningbouw aan de Langedijk



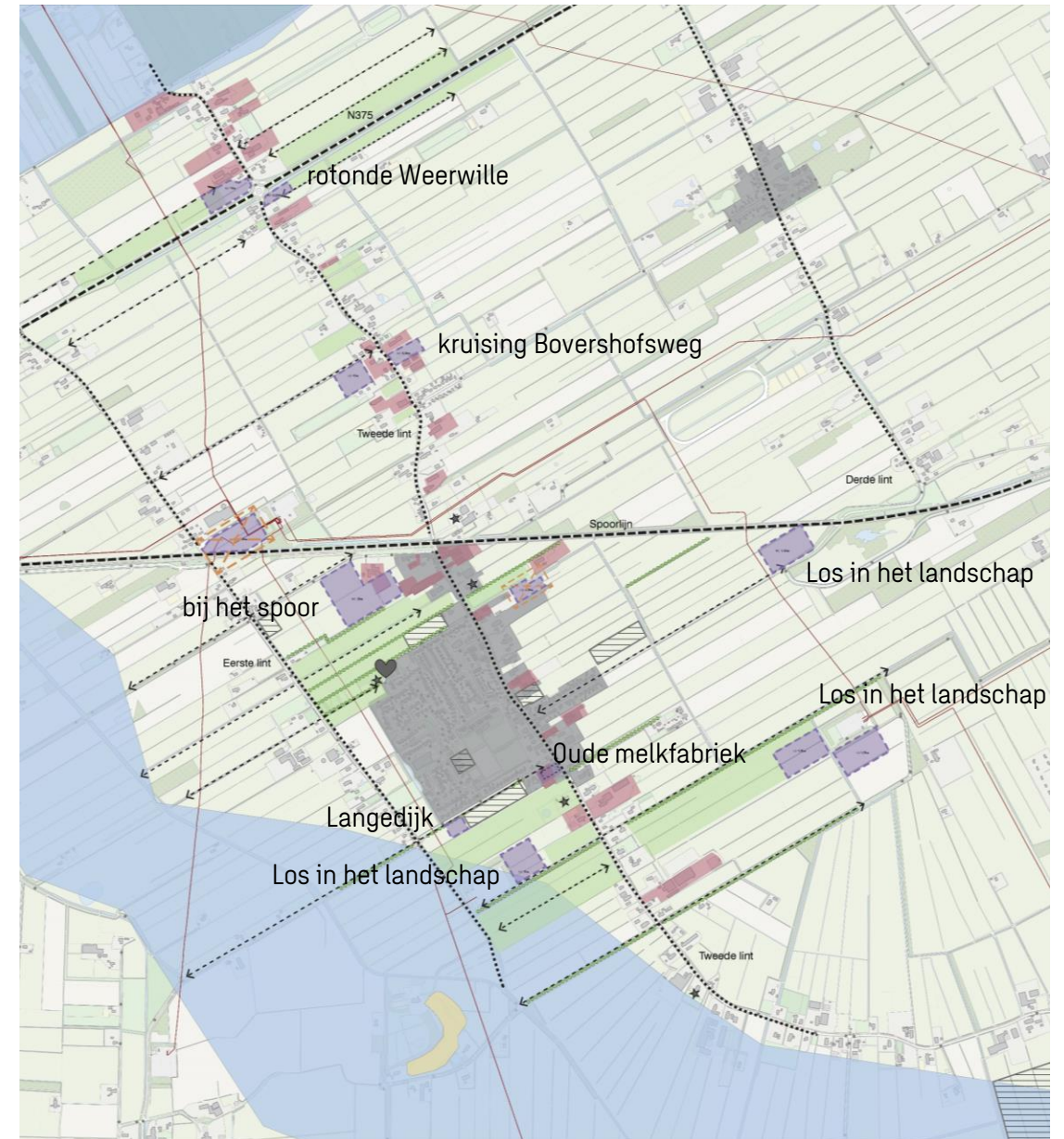
Potentiële locaties naar aanleiding van grote zeef en bewonersavond

De volgende locaties gaan door naar de kleine zeef:

- Rotonde Weerwille
- Krusing Bovershofweg
- Bij het spoor
- Los in het landschap (4 mogelijke locaties)
- Langedijk en Oude melkfabriek

De gaswinningslocatie ten noorden van het spoor vervalt vanwege teveel mogelijke conflicten/vertraging door de buisleidingen.

De locatie achter het lint bij Dorpsstraat 60-68 vervalt omdat de locatie noch in het lint past, noch bij de 'los in het landschap' locaties.





4 Verkenning: De kleine zeef Koekange

Toelichting kleine zeef

In dit hoofdstuk zijn alle locaties die als resultaat van de grote zeef in beeld zijn, nader bekeken op locatiekenmerken, aandachtspunten en voor-/nadelen. Op basis daarvan is in beeld gebracht welke locaties in welke mate belemmeringen kennen en zijn de locaties onderling vergeleken.

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

- Locatiekenmerken, 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

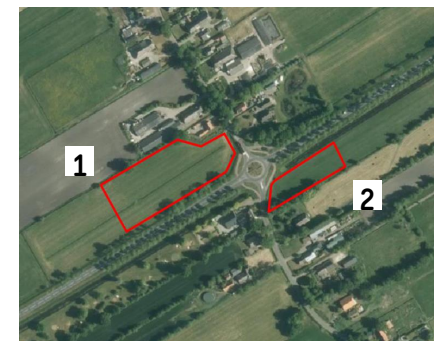
Ieder aspect wordt gescoord middels de volgende schaal ('mate van belemmering'):

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



Locatie 'Rotonde Weerwille' (1 en 2)

Locatie-kenmerken	Grootte	Locatie 1 betreft ca. 1,1 ha bruto, dus circa 0,7 ha netto beschikbare bedrijfsruimte. Locatie 2 betreft ca. 0,4 ha bruto, dus circa 0,24 ha netto bedrijfsruimte. Zoals op dit moment ingetekend kunnen beide kavels opgeteld krap een hectare aan bedrijfsruimte opleveren. Naar verwachting zijn alleen deze twee locaties dus niet voldoende voor de volledige behoefte.
	Huidig gebruik	Beide grasland/veeteelt (o.b.v. BRP, landbouwtpekaart Drenthe en luchtfoto)
	Huidige bestemming	Beide locaties hebben bestemming 'Agrarisch met waarden'
	Eigendomssituatie	Geen gemeentelijk eigendom. Locatie 1 betreft één perceel gedeeltelijk met één eigendomssituatie. Locatie 2 betreft eveneens één perceel gedeeltelijk en één eigendomssituatie.
	Bestaand stedelijk gebied	De locaties sluiten niet aan op provinciaal aangeduid 'bestaand stedelijk gebied'. Voor individuele bedrijven in het landelijk gebied geldt vanuit de provincie een 'nee, tenzij'-beleid. Juridisch gezien is het ontwikkelen van betreffende 'losliggende kavels/bedrijven' dus een risico (Artikel 3.19 Omgevingsverordening provincie Drenthe).
Bodem en water	Bodemtype	Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand; relatief positief qua draagkracht en waterdoorlatendheid
	Belemmeringen waterschap	Voor locatie 1 zijn geen beperkingen. Voor locatie 2 bij rotonde Weerwille geldt dat zich langs de gehele noordrand een primaire watergang bevindt. Aan weerszijden ligt een beperkingengebied waarmee rekening dient worden gehouden bij invulling van deze locatie (de ze wordt effectief daardoor nog wat smaller dan het gebied reeds al is).
	Hydrologie (GHG)	Locatie 1: GHG 0,2 – 0,4 m onder mv, relatief nat. Locatie 2: GHG ca. 0,4 m onder mv.
Flora en Fauna	Natuur Netwerk Nederland	Geen overlap of directe nabijheid van NNN of ecologische verbindingzones
Stikstof	Afstand natura 2000	Dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden op resp. circa 7 km (Holtingerveld), 8 km (Dwingelderveld) en 10,5 km (De Wieden). Naar verwachting geen belemmering.
Archeologie	Archeologische verwachting	Locatie 1 kent lage archeologische verwachting (geen onderzoekspllicht). Locatie 2 overlapt grotendeels een aanduiding historische kernen. Rond 1925 en eerder was locatie 2 bebouwd met een grote boerderij. Archeologisch onderzoek is hier volgens de archeologische beleidskaart De Wolden verplicht bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.
Externe veiligheid	Externe veiligheid	Geen belemmerende risicobronnen of aandachtsgebieden.
Milieu-contouren	Effect op nabijgelegen woonfuncties	Het type toekomstig toegestane bedrijvigheid heeft invloed op de mate van hinder op omliggende woonfuncties. De dichtstbijzijnde woonfuncties liggen direct aan de noordzijde en tegenover de weg van de potentiële locatie. Mogelijk is er daarom enige hinder te verwachten op deze woningen (ca. 6 woningen binnen 50 meter van de beide locaties). Het type toegestane activiteiten (de 'categorie' bedrijvigheid) dient zorgvuldig worden bepaald. Er is echter al in enige mate sprake van een gemengd gebied met zowel wonen als bedrijfsmatige agrarische activiteiten.
	Nabijgelegen (agrarische) bedrijven of andere functies	Naast locatie 1 aan de noordzijde bevindt zich een vleesvarkensbedrijf. Mogelijke kans om deze mee te nemen in de ontwikkeling. In de omgeving van de rotonde bevinden zich verder een golfbaan en een agrarisch bedrijf (zuidelijk van loc. 2)
Ontsluitingen	Verkeer	Voor deze locatie is de ontsluitingsmogelijkheid direct nabij de N-weg een groot pluspunt. Beide locaties liggen aan de weg 'Weerwille' en kunnen daarop naar verwachting rechtstreeks ontsloten worden.
Anders	Lopende ontwikkelingen	Geen nabijgelegen lopende ontwikkelingen bekend.
	Provinciaal belang	Cultuurhistorische vormgeving/inspanning is van belang om te betrekken bij de ontwikkeling
	Bedrijfswoningen mogelijk	De geluidsbelasting vanaf de N375 is zeer hoog op beide locaties. Daarnaast zorgt de varkenshouderij aan de noordzijde voor een milieucontour (richtafstand van 100m) die nagenoeg volledig over locatie 1 heen valt. Deze locatie kent om die redenen belemmeringen voor woonfuncties. Binnen 50 m van agrarische gronden kunnen ook spuitzones nog een rol spelen.



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

Locatie 'Rotonde Weerwille' (1 en 2)

Locatiekenmerken, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie:

- Locatie in het lint van Koekange grenzend aan de rotonde en N375
- Beide percelen zijn deels voorzien van kavelrandbeplanting
- Locatie 1 biedt ruimte aan meerdere volumes
- Ontwikkeling moet passen in de "breedtemaat" van het lint. Het lint moet herkenbaar blijven als eenheid vanaf de N375.

Positief

- + Mogelijke zichtlocatie vanaf N375 en rotonde, aantrekkelijk voor zichtbaarheid bedrijven.
- + Versterken van de bestaande kavelrand beplanting versterkt het patroon van het landschap
- + Langere bouwvolumes haaks op het lint vullen het lint aan.

Negatief

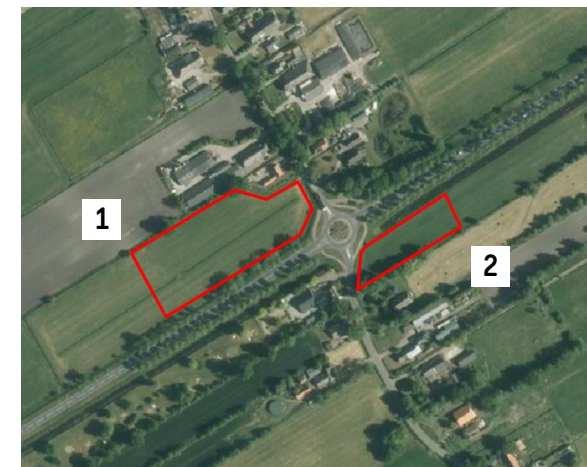
- Beperkte omvang van beide kavels is een nadeel. Relatief hoge kosten voor relatief beperkte ruimte.
- Ligging nabij N-weg en intensieve veehouderij is minder gunstig voor de combinatie wonen en bedrijf. Geluidscontour en geurcontour kunnen beperkend werken voor een eventuele bedrijfswoning. Voor alleen bedrijfsfunctie is dit geen belemmering.
- Locatie 1 ligt op grotere afstand van kern Koekange.
- Locatie 2 is een relatief smal perceel en grenst aan een brede watergang (+/- 11m). Rekening houden met tweezijdig beheer van de watergang.
- Locatie 2 heeft een archeologische verwachtingswaarde. Dit kan leiden tot grotere kosten en vertraging in de planvorming.
- Toevoeging van bebouwing op deze kavel(s) onderbreken de openheid langs de N375.

Eindoordeel

Kansrijke locatie, maar biedt onvoldoende ruimte voor de gehele vraag. Door de hindercontour van de N375 en het aangrenzende bedrijf is de locatie minder geschikt voor bedrijfswoningen.

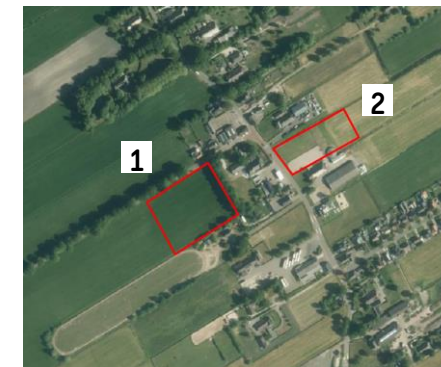
Locatie 2 is smal, biedt minder ruimte en kent beperkingen vanuit archeologie.

De ontwikkeling van locatie 1 past binnen de landschappelijke structuur zolang de omvang gerelateerd is aan het lint, maar ligt buiten bestaand stedelijk gebied volgens provinciaal beleid. Provinciaal gaat de voorkeur uit naar een locatie waar een cluster bedrijven ontwikkeld kan worden. Locatie 1 biedt daar beperkt ruimte voor.



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

Locatie 'Kruising Boverhofsweg' (1 en 2)



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

Locatie-kenmerken	Grootte	Locatie 1 betreft ca. 1 ha bruto, dus circa 0,6 ha netto beschikbare bedrijfsruimte. Locatie 2 betreft ca. 0,6 ha bruto, dus circa 0,36 ha netto bedrijfsruimte. Zoals op dit moment ingetekend kunnen beide kavels opgeteld dus krap een hectare aan bedrijfsruimte opleveren. Naar verwachting zijn alleen deze twee locaties dus niet voldoende voor de volledige behoefte.
	Huidig gebruik	Locatie 1: grasland; Locatie 2: paardenweide, paardrijbak en verder naar achter grasland/weide (o.b.v. BRP, landbouwtipekaart Drenthe en luchtfoto)
	Huidige bestemming	Beide locaties hebben bestemming 'Agrarisch met waarden'
	Eigendomssituatie	Geen gemeentelijk eigendom. Locatie 1 betreft één perceel gedeeltelijk met één eigendomssituatie. Locatie 2 betreft eveneens één perceel gedeeltelijk en één eigendomssituatie.
	Bestaand stedelijk gebied	De locaties sluiten niet aan op provinciaal aangeduid 'bestaand stedelijk gebied'. Voor individuele bedrijven in het landelijk gebied geldt vanuit de provincie een 'nee, tenzij'-beleid. Juridisch gezien is het ontwikkelen van betreffende 'losliggende kavels/bedrijven' dus een risico (Artikel 3.19 Omgevingsverordening provincie Drenthe).
Bodem en water	Bodemtype	Locatie 1: Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand; relatief positief qua draagkracht en waterdoorlatendheid Locatie 2: Moerige podzolgronden met een humushoudend zanddek en een moerige tussenlaag (verwacht relatief nat grondtype en mindere draagkracht)
	Belemmeringen waterschap	Geen belemmeringen (watergangen of keringen) in het gebied
	Hydrologie (GHG)	Locatie 1: GHG 0,4 – 0,6 m onder mv. Locatie 2: GHG 0,2 – 0,4 m onder mv, relatief nat
Flora en Fauna	Natuur Netwerk Nederland	Geen overlap of directe nabijheid van NNN of ecologische verbindingzones
Stikstof	Afstand natura 2000	Dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden op resp. circa 7,5 km (Holtingerveld), 8,5 km (Dwingelderveld) en 11 km (De Wieden). Naar verwachting geen belemmering.
Archeologie	Archeologische verwachting	Locatie 1 kent lage archeologische verwachting (geen onderzoeksplicht). Locatie 2 overlapt grotendeels een aanduiding historische kernen. Archeologisch onderzoek is hier volgens de archeologische beleidskaart De Wolden verplicht bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.
Externe veiligheid	Externe veiligheid	Geen risicobronnen of aandachtsgebieden o.b.v. quickscankaart Externe Veiligheid
Milieu-contouren	Effect op nabijgelegen woonfuncties	Het type toekomstig toegestane bedrijvigheid heeft invloed op de mate van hinder op omliggende woonfuncties. De dichtstbijzijnde woonfuncties liggen aan het lint en rondom beide velden. Mogelijk is er daarom enige hinder te verwachten op deze woningen. Circa 4 woningen liggen binnen 50 meter van locatie 1 en ca. 6 woningen binnen 50 meter van locatie 2 (deels bedrijfswoningen). Het type toegestane activiteiten (de 'categorie' bedrijvigheid) dient zorgvuldig te worden bepaald. Er is hier echter al in enige mate sprake van een gemengd gebied met zowel wonen als bedrijfsmatige en agrarische activiteiten.
	Nabijgelegen (agrarische) bedrijven of andere functies	Aan de zuidzijde van locatie 2 ligt een manege/paardenhouderij met rijbak. Daarnaast liggen rondom het kruispunt reeds enkele andere bedrijven, waaronder een tankstation, twee autobedrijven en verder zuidelijk een veetransportbedrijf. Ook ligt er een recreatiefunctie nabijgelegen. Nieuwe bedrijfskavels sluiten hier aan op de clustering van bedrijfsactiviteiten die reeds rondom het kruispunt is ontstaan.
Ontsluitingen	Verkeer	Beide locaties liggen direct aan resp. de Boverhofsweg en de Prinsesseweg en kunnen naar verwachting dus goed op die wegen worden ontsloten. Pluspunt bij deze locatie is daarnaast dat voor de ontsluitingsmogelijkheid richting het noorden naar de N375, verkeer niet door het dorp Koekange heen hoeft.
Anders	Lopende ontwikkelingen	Geen nabijgelegen lopende ontwikkelingen bekend.
	Provinciaal belang	Cultuurhistorische vormgeving/inspanning is van belang om te betrekken bij de ontwikkeling. Gezien de beperkte omvang kan hier geen cluster van bedrijven worden ontwikkeld. Ligging buiten stedelijk gebied, provincie staat losstaande bedrijven in principe niet toe.
	Bedrijfswoningen mogelijk	Er zijn op deze locatie geen grote belemmeringen voor wonen vanuit geluid, milieuhinder of veiligheid, met uitzondering van enige (naar verwachting aanvaardbare) 'hinder' van omliggende bedrijven.

Locatie 'Kruising Boverhofsweg' (1 en 2)

Locatiekenmerken, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie:

- Locatie in het lint van Koekange, locatie 1 ligt minder "in" het huidige lint dan locatie 2
- Ontwikkeling dient gecombineerd te worden met op de plek passende kavelrandbeplanting
- Locatie 1 biedt ruimte aan meerdere volumes
- Ontwikkeling moet passen binnen de maat en schaal van het lint.

Positief

- + Locatie 1: nabij andere bedrijfslocaties
- + Locatie 2: Tegenover tankstation en nabij andere bedrijfslocaties

Negatief

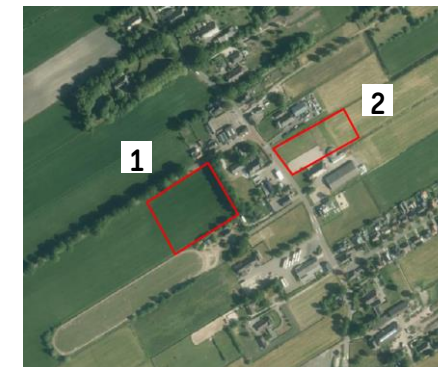
- Locatie 1: zorgt voor een aanzienlijke verbreding van het lint. Ontwikkeling op deze plek kan een ongewenste precedentwerking hebben: Dat er bij een volgende vraag nieuwe kavels worden aangeplakt in zuidelijk richting. Dit kan de karakteristiek van het lint aantasten.
- Locatie 1 tast het open uitzicht voor enkele aangrenzende woningen aan.
- Locatie 2: Een van de weinige plekken die nog doorzicht biedt tot aan Koekangerveld.
- Locatie 2 heeft een archeologische verwachtingswaarde. Dit kan leiden tot grotere kosten en vertraging in de planvorming.

Eindoordeel

De locatie is beperkt geschikt als bedrijfskavel in het lint. De locaties liggen dicht op bestaande woningen. De locatie is gunstiger voor de combinatie voor bedrijven met bedrijfswoning dan locatie Weerwille.

Locatie 1 is gunstiger dan locatie 2 vanwege de kans op archeologie, nattere omstandigheden en het doorzicht naar Koekange bij locatie 2. Deze locaties kunnen niet in de gehele behoefte voorzien.

Provinciaal gaat de voorkeur uit naar een locatie waar een cluster bedrijven ontwikkeld kan worden. Locatie 1 biedt daar beperkt ruimte voor. Losse bedrijfskavels buiten bestaand stedelijk gebied zijn juridisch gezien moeilijker.



Geen belemmering (0)

Potentiële lichte belemmering (0/-)

Potentiële belemmering (-)

Harde belemmering (--)

Locatie 'Bij het spoor'

Locatie-kenmerken	Grootte	3,7 ha bruto, dus circa 2,2 ha netto beschikbare bedrijfsruimte, waarmee deze locatie groot genoeg is om de volledige opgave hier te laten landen.
	Huidig gebruik	Grasland en akkerbouw (o.b.v. BRP, landbouwtypekaart Drenthe en luchtfoto)
	Huidige bestemming	Agrarisch met waarden (Beheersverordeningen Buitengebied De Wolden 2023 en Beheersverordening Koekange)
	Eigendomssituatie	Geen gemeentelijk eigendom. Gemeente heeft echter al wel gesprekken gevoerd met de ondernemer. De locatie betreft twee percelen + drie percelen gedeeltelijk, waarop vier eigendomssituaties en zes zakelijke rechten t.b.v. twee verschillende partijen rusten.
	Bestaand stedelijk gebied	De locatie ligt aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Koekange.
Bodem en water	Bodemtype	Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Maar nabij de locatie ook Moerige podzolgronden met een humushoudend zanddek en een moerige tussenlaag (in sommige gedeelten mogelijk relatief nat en mindere draagkracht)
	Belemmeringen waterschap	Door de locatie loopt een secundaire watergang met aan weerszijden een bescheiden beperkingengebied waarmee rekening dient worden gehouden bij invulling van deze locatie.
	Hydrologie (GHG)	GHG ca 0,2 – 0,3 m onder mv, relatief nat
Flora en Fauna	NNN	Geen overlap of directe nabijheid van NNN of ecologische verbindingzones
Stikstof	Afstand natura 2000	Dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden op circa 8,5 km (Holtingerveld), 9,5 km (Dwingelderveld) en 11 km (De Wieden). Naar verwachting geen belemmering.
Archeologie	Archeologische verwachting	De locatie ligt nabij de aanduiding historische kern (van het eerste ontginningslint) maar kent in het hele plangebied zelf e en lage archeologische verwachting en er geldt volgens de archeologische beleidskaart De Wolden dus geen onderzoeksplicht.
Externe veiligheid	Externe veiligheid	De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de spoorlijn en de buisleidingen ten noorden van de locatie. Hierdoor liggen er een brandaandachtsgebied (deels), explosieaandachtsgebied (grotendeels) en gifwolkaandachtsgebied (geheel) over de locatie heen. Het plaatsgebonden risico is in het hele gebied buiten de contour van PR 10-6, nieuwe bedrijfsfuncties zijn dus niet uitgesloten. De impact op de mogelijke vestiging van bedrijvigheid dient wel onderbouwd te worden (groepsrisico, aandachtgebieden en zelfredzaamheid) alsmede mogelijke veiligheidsmaatregelen/ -voorschriften. Hierin speelt mee in hoeverre de toegestane bedrijven een kwetsbare functie mogen krijgen. Er is gemeentelijk beleidsvrijheid in de belangenafweging en veiligheidsafweging.
Milieu-contouren	Effect op nabijgelegen woonfuncties	De enige woning die binnen 50 meter van de buitengrens van het plangebied ligt is de woning behorende bij het agrarisch bedrijf ten noorden. Met uitzondering van die woning ontstaat er door nieuwe bedrijfsfuncties naar verwachting geen milieuhinder op omliggende bestaande woningen. Dit hangt uiteraard af van het type toegestane activiteiten (de 'categorie' bedrijvigheid) dat in de toekomst wordt toegestaan (bij verwachte hinder > 50 m vanaf noordoostelijk gedeelte worden mogelijk ook enkele woonfuncties aan de noordoostzijde geraakt). De woning aan de noordwestzijde ligt op ca. 100 meter van de huidige plangrens.
	Nabijgelegen (agrarische) functies	De stationsweg 21 ten noorden van het plangebied heeft bestemming agrarisch bedrijf. Daarnaast grenst het plangebied aan de oostzijde aan het bedrijf Kuiper Koekange. Aan de stationsstraat tussen beide voorgenoemde locaties liggen verschillende woningen en enkele kleinere bedrijfsfuncties.
Ontsluitingen	Verkeer	Ontsluiting van deze locatie zou zijn via de Stationsweg aan de noordzijde van het plangebied. De aansluiting is nabij het agrarische bedrijf naar verwachting goed te maken. De Stationsweg zelf is echter zowel in oostelijke als westelijke richting relatief smal en kent ook weinig ruimte voor verbreding vanwege de bomen aan weerszijden. Vergt daarnaast een infrastructurele aanpassing ten opzichte van het huidige plan voor aanpassingen aan de dorpsstraat. Op basis van CROW-kengetallen bedraagt de verkeersgeneratie (gemengd bedrijventerrein) circa 316 voertuigbewegingen* per weekdagemaal bij 2 hectare netto. Een deel hiervan zal echter bestaand verkeer van bedrijven die zich reeds in het dorp bevinden vervangen/verschuiven naar de nieuwe locatie. Voordeel is echter dat verkeer vanaf deze locatie in noordelijke richting (naar de N375) verder niet over de Dorpsstraat (door het dorp) heen hoeft.
Anders	Lopende ontwikkelingen	Geen direct nabijgelegen lopende ontwikkelingen bekend. Aan de Kerklaan en op de hoek Koekanger Dwarsdijk-Stationsweg zijn kleinschalige woningbouwprojecten voorzien (beide buiten deze mogelijke bedrijfslocatie). De herinrichting van de dorpsstraat speelt wel een rol, waarin de ontwikkeling van bedrijfskavels dan meegenomen moet worden.
	Provinciaal belang	Cultuurhistorie is van belang om te betrekken bij de ontwikkeling. Het dichtbouwen van de ruimte tussen het eerste en tweede lint is een aandachtspunt bij verdere planvorming en zal daarin betrokken moeten worden. Vormgeving is van extra belang voor het goed inpassen / aansluiten bij de bestaande structuur.
	Bedrijfswoningen mogelijk	In het noordelijkste deel van de locatie is sprake van enigszins hoge geluidsbelasting vanaf de autoweg en het spoor, maar naar verwachting niet zodanig dat dit woonfuncties uitsluit. Zoals hierboven benoemd liggen er daarnaast aandachtsgebieden externe veiligheid over het plangebied waardoor een motivering van het risico nodig zou zijn om woningen toe te staan. Afhankelijk van het al dan niet in stand houden van de agrarische bestemming aan de noordzijde is mogelijk ook nog sprake van milieuhinder, alsook eventuele spuitzones vanuit de zuid- en westzijde. Eventueel toestaan van bedrijfswoningen is maatwerk en vraagt nadere onderbouwing of het woonmilieu acceptabel wordt geacht gelet op voorgaande aspecten, maar niet onmogelijk.



Geen belemmering (0)

Potentiële lichte belemmering (0/-)

Potentiële belemmering (-)

Harde belemmering (--)

Locatie 'Bij het spoor'

Locatiekenmerken, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie:

- Locatie nabij het spoor, het kenmerkende verkavelingspatroon is hier al minder sterk aanwezig.
- Nabij het spoor is het lint van oudsher wat verdicht en sluit aan bij bestaande bedrijfsactiviteiten.
- Behoud van open groene zone, kavelrandbeplanting en beplantingsstroken richting kerk en begraafplaats is belangrijk voor behoud van het unieke historische karakter van dit gebied.
- Ontwikkeling dient gecombineerd te worden met op de plek passende kavelrandbeplanting.

Positief

- + De totale opgave van 1-2 hectare zou op deze locatie kunnen landen. Dat is naar verwachting een voordeel in efficiëntie en haalbaarheid van de ontwikkeling.
- + Weinig omliggende woonfuncties in de directe omgeving die hinder van toekomstige bedrijvigheid kunnen ervaren.
- + Omvang van de locatie sluit aan bij bestaand bebouwd gebied van Koekange.

Negatief

- Binnen de locatie is een schouwslot van het waterschap aanwezig. Dit stelt eisen aan de inrichting en toegankelijkheid van de omgeving van de watergang. (of schouwslot i.o.m. waterschap over kleine afstand verleggen)
- Locatie omsluit bestaande agrarische woning en vraagt om een passende inpassing.
- Vergt mogelijk infrastructurele aanpassingen ten opzichte van het huidige plan voor aanpassing van de Dorpsstraat.
- Volledig verdichten van de ruimte tussen het eerste en tweede lint is niet wenselijk. Dit vraagt om een zorgvuldige afstemming met andere plannen (woningbouw) en een zorgvuldige inpassing van eventuele bedrijfskavels op deze plek.

Eindoordeel:

Zeer kansrijke locatie, biedt voldoende ruimte voor de gehele vraag.

Aandachtspunt is de verkeersafwikkeling en de aansluiting met de Dorpsstraat. Daarnaast is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van groot belang.

De locatie past binnen de landschappelijke structuur, maar vraagt wel om een zorgvuldige uitwerking. Ook in relatie tot de herkenbaarheid van het eerste en tweede lint en de aansluiting op de bestaande structuur van Koekange. Provinciaal gaat de voorkeur uit naar een locatie waar een cluster bedrijven ontwikkeld kan worden. Deze locatie biedt daar ruimte voor.



Geen belemmering (0)

Potentiële lichte belemmering (0/-)

Potentiële belemmering (-)

Harde belemmering (--)

Locatie 'Los in het landschap (1)'

Locatie-kenmerken	Grootte	2 ha bruto, dus circa 1,2 ha netto beschikbare bedrijfsruimte. De locatie zou eventueel nog wat vergroot kunnen worden om netto meer ruimte op te leveren.
	Huidig gebruik	Grasland/veeteelt (o.b.v. BRP, landbouwtypekaart Drenthe en luchtfoto)
	Huidige bestemming	Agrarisch (Beheersverordening Buitengebied De Wolden)
	Eigendomssituatie	Geen gemeentelijk eigendom. De locatie betreft één perceel gedeeltelijk met één eigendomssituatie en één zakelijk recht.
	Bestaand stedelijk gebied	De locatie sluit niet aan op provinciaal aangeduid 'bestaand stedelijk gebied'. Voor individuele bedrijven in het landelijk gebied geldt vanuit de provincie een 'nee, tenzij'-beleid, maar voor clusters van bedrijven ('lokaal bedrijventerrein' art 3.18 POV) geldt die belemmering niet.
Bodem en water	Bodemtype	Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand; relatief positief qua draagkracht en waterdoorlatendheid
	Belemmeringen waterschap	Aan de zuidzijde van deze locatie loopt een secundaire watergang met aan weerszijden een bescheiden beperkingengebied waarmee rekening dient worden gehouden bij invulling van deze locatie.
	Hydrologie (GHG)	GHG ca 0,5 m onder mv
Flora en Fauna	Natuur Netwerk Nederland	Geen overlap of directe nabijheid van NNN of ecologische verbindingzones. Het gebied ten oosten van deze locatie (overzijde Harm Smeengeweg) heeft de bestemming natuur.
Stikstof	Afstand natura 2000	Dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden op circa 9 km (Holtingerveld), 8,5 km (Dwingelderveld) en 12,5 km (De Wieden). Naar verwachting geen belemmering.
Archeologie	Archeologische verwachting	De locatie kent aan de oostzijde voor een klein gedeelte een hoge of middelhoge verwachting. Archeologisch onderzoek is in dat deel volgens de archeologische beleidskaart De Wolden verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m ² en dieper dan 30 cm. Voor het grootste deel van deze locatie geldt echter een lage verwachting.
Externe veiligheid	Externe veiligheid	De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de spoorlijn ten noorden en de buisleiding ten westen van de locatie. Hierdoor liggen er twee brandaandachtsgebieden (deels), explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied (geheel) over de locatie heen. Het plaatsgebonden risico is in het hele gebied buiten de contour van PR 10-6, nieuwe bedrijfsfuncties zijn dus niet uitgesloten. De impact op de mogelijke vestiging van bedrijvigheid dient wel onderbouwd te worden (groepsrisico, aandachtsgebieden en zelfredzaamheid) alsmede mogelijke veiligheidsmaatregelen/voorschriften. Hierin speelt mee in hoeverre de toegestane bedrijven een kwetsbare functie mogen krijgen. Er is gemeentelijk beleidsvrijheid in de belangenafweging en veiligheidsafweging.
Milieu-contouren	Effect op nabijgelegen woonfuncties	Er liggen geen bestaande woonfuncties in de omgeving die hinder kunnen ervaren van eventuele toekomstige bedrijvigheid.
	Nabijgelegen (agrarische) bedrijven of andere functies	Er liggen geen andere (bedrijfs)functies in de omgeving van het plangebied.
Ontsluitingen	Verkeer	Verkeer kan vanaf deze locatie relatief eenvoudig direct ontsloten worden op de Meester H. Smeengeweg aan de zuidzijde. Verkeer rijdt vanaf daar ofwel via Struikberg ofwel naar het westen via Koekange. Deze locatie zorgt naar verwachting dus voor gedeeltelijke verkeersafwikkeling richting en door het dorp Koekange. Het betreft overigens bedrijvigheid voor lokale ondernemers en kleine kavels (dus geen grootschalige of logistieke bedrijven met veel of grootschalige verkeersbewegingen).
	Kabels en leidingen	Naar verwachting moet voor aansluiting op kabels en leidingen voor deze locatie relatief veel kosten worden gemaakt.
Anders	Lopende ontwikkelingen	Geen nabijgelegen lopende ontwikkelingen bekend.
	Bedrijfswoningen mogelijk	Op deze locatie is sprake van enigszins hoge geluidsbelasting vanwege de ligging tussen de (verhoogde) autoweg en het spoor, maar naar verwachting niet zodanig dat dit een harde belemmering vormt voor woonfuncties. Daarnaast gelden er vanuit externe veiligheid aandachtsgebieden. Die vormen geen harde belemmering zolang andere externe-veiligheidsaspecten (groepsrisico, aandachtsgebieden, zelfredzaamheid) zorgvuldig gemotiveerd worden. Er zijn geen hindercontouren vanuit andere functies in de omgeving, met uitzondering van eventuele spuitzones gerekend vanaf omliggend agrarisch gebied. Eventueel toestaan van bedrijfswoningen is maatwerk en vraagt nadere onderbouwing of het woonmilieu acceptabel wordt geacht gelet op voorgaande aspecten, maar niet onmogelijk. Woonfuncties zijn op deze 'losliggende' locatie mogelijk wenselijk vanuit een toezichtfunctie. Verder speelt hier ook een rol dat een deel van de ondernemers heeft uitgesproken deze locatie niet logisch te vinden vanwege de afstand tot het dorp en veiligheid.



Geen belemmering (0)

Potentiële lichte belemmering (0/-)

Potentiële belemmering (-)

Harde belemmering (--)

Locatie 'Los in het landschap (1)'

Locatiekenmerken, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie:

- Locatie nabij het spoor, het kenmerkende verkavelingspatroon is hier al minder sterk aanwezig ook door de kruising Meester Harm Smeengeweg en het spoor.
- Locatie in het open landschap, aangrenzende locatie ten zuiden van de weg is voorzien van beplanting, natuurontwikkeling en enkele ooievaarsnesten.
- Ontwikkeling dient gecombineerd te worden met op de plek passende robuuste kavelrandbeplanting. Daarbij ook aansluiting zoeken bij de natuurwaarden van het zuidelijke perceel.

Positief

- + Locatie in "oksel" van spoorlijn en wegkruising minimaliseert de verstoring van het landschappelijk patroon.
- + Relatief makkelijk ontsloten locatie via Meester Harm Smeengeweg.

Negatief

- Geen ruimtelijke verbinding met het dorp. Nadeel hiervan is minder toezicht en groter risico op verloedering. Toevoegen van bedrijfswoningen op de locatie kan dat nadeel deels opheffen.
- Locatie vraagt extra investering op het gebied van voorzieningen (elektriciteit, water, etc) vanwege de solitaire ligging.
- Eventuele negatieve invloed op terrein met natuurwaarden aan de zuidzijde van de weg.
- Vanuit de (online) participatie is duidelijk minder voorkeur voor deze losse locaties. Zij worden toch gezien als potentieel verstorend in het landschap, relatief lastig bereikbaar en minder als onderdeel van het dorp.

Eindoordeel:

Locatie is geschikt voor bedrijvigheid, maar kent belangrijke nadelen, waaronder de afstand tot het dorp, hogere ontwikkelkosten en minder toezicht. De locatie is al enigszins verdicht door beplanting van de oversteek van het spoor en natuurontwikkeling. Daarom is verdichting van het landschap hier een optie, mits voorzien van rondom robuuste landschappelijk inpassing. De locatie biedt onvoldoende ruimte voor de gehele vraag, maar biedt wel voldoende ruimte voor eventueel clusteren van meerdere bedrijven.



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

Locatie 'Los in het landschap (2)'

Locatie-kenmerken	Grootte	1,5 ha bruto, dus circa 0,9 ha netto beschikbare bedrijfsruimte. De vraag is dus of de locatie zoals nu ingetekend aan de volledige behoefte zou kunnen voldoen. Overwogen kan worden om de locatie eventueel nog wat te vergroten.
	Huidig gebruik	Grasland/veeteelt (o.b.v. BRP, landbouwtpekaart Drenthe en luchtfoto)
	Huidige bestemming	Agrarisch (Beheersverordening Buitengebied De Wolden)
	Eigendomssituatie	Geen gemeentelijk eigendom. De locatie betreft twee percelen gedeeltelijk, twee eigendomssituaties, zes zakelijke rechten waarvan twee t.b.v. Gemeente De Wolden en vier t.b.v. twee verschillende partijen.
	Bestaand stedelijk gebied	De locatie sluit niet aan op provinciaal aangeduid 'bestaand stedelijk gebied'. Voor individuele bedrijven in het landelijk gebied geldt vanuit de provincie een 'nee, tenzij'-beleid, maar voor clusters van bedrijven ('lokaal bedrijventerrein' art 3.18 POV) geldt die belemmering niet.
Bodem en water	Bodemtype	Grotendeels Meerveengronden op zand zonder humuspodzol.; mogelijk relatief minder draagkracht en nattere grond (mogelijk relatief meer grondwerkzaamheden nodig voor realisatie van bedrijfsgebouwen)
	Belemmeringen waterschap	Er bevindt zich tegen de zuidrand van het plangebied een primaire watergang. Aan weerszijden ligt een beperkingengebied waarmee rekening dient worden gehouden bij invulling van deze locatie
	Hydrologie (GHG)	GHG ca 0,2 – 0,3 m onder mv, relatief nat
Flora en Fauna	Natuur Netwerk Nederland	Geen overlap of directe nabijheid van NNN of ecologische verbindingzones
Stikstof	Afstand natura 2000	Dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden op circa 9,5 km (Holtingerveld), 10 km (Dwingelderveld) en 11,5 km (De Wieden). Naar verwachting geen belemmering.
Archeologie	Archeologische verwachting	De locatie kent een lage archeologische verwachting (geen onderzoeksplicht).
Externe veiligheid	Externe veiligheid	Ligging nabij Aardgasstation De Wijk-26 en De Wijk-26-fakkel als risicovolle activiteiten. Impact op de mogelijke vestiging van bedrijvigheid dient naar verwachting onderbouwd te worden. Hierin speelt mee in hoeverre de toegestane bedrijven een kwetsbare functie mogen krijgen. Er is gemeentelijk beleidsvrijheid in de belangenafweging en veiligheidsafweging.
Milieu-contouren	Effect op nabijgelegen woonfuncties	Er liggen op dit moment geen bestaande woonfuncties in de omgeving die hinder kunnen ervaren van eventuele toekomstige bedrijvigheid. De locatie ligt op ca. 150 meter afstand van eventuele toekomstige woningbouw aan de Langedijk.
	Nabijgelegen (agrarische) bedrijven of andere functies	Naast de gaswinningslocatie ligt de dichtstbijzijnde andere functie op ca. 150 m van de plangrens, zijnde Dorpsstraat 1 met een agrarische bestemming.
Ontsluitingen	Verkeer	Ontsluiting van deze locatie zou kunnen ofwel naar de westzijde langs de (noordzijde van) de gaswinningslocatie op de Hoge Linthorst, waar al een (privé)weg aanwezig is, ofwel door aansluiting te maken op de Eggeweg/Dorpsstraat aan de oostzijde. Verdere verkeersafwikkeling vanuit deze locatie zou kunnen zorgen voor meer verkeersbewegingen richting/door Koekange. Het betreft overigens bedrijvigheid voor lokale ondernemers en kleine kavels (dus geen grootschalige of logistieke bedrijven met veel of grootschalige verkeersbewegingen).
	Kabels en leidingen	Mogelijk moeten voor aansluiting op kabels en leidingen voor deze locatie relatief meer kosten worden gemaakt.
Anders	Lopende ontwikkelingen	Geen nabijgelegen lopende ontwikkelingen bekend.
	Provinciaal belang	Cultuurhistorische vormgeving/invassing is van belang om te betrekken bij de ontwikkeling. Een klein deel van de locatie ligt in de aanduiding 'beekdal' en zou vrij moeten blijven van bebouwing.
	Bedrijfswoningen mogelijk	Er is geen sprake van hoge geluidsbelasting. Mogelijk moet externe veiligheid onderbouwd worden vanwege ligging naast de gaswinningslocatie. Spuitzondes kunnen van invloed zijn rondom de plangrenzen. Verder zijn er op deze locatie weinig tot geen belemmeringen voor eventuele bedrijfswoningen.



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

Locatie 'Los in het landschap (2)'

Locatiekenmerken, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie:

- Locatie in het open landschap, aangrenzende bij bestaande gaswinningslocatie ten zuiden van Koekange.
- Ontwikkeling dient gecombineerd te worden met op de plek passende kavelrandbeplanting.

Positief

- + De locatie sluit aan bij de al bestaande verdichting van de gaswinningslocatie. Zo blijft de aantasting van het open landschap beperkt.
- + Ontsluiting kan via de toegangsweg bij gaswinningslocatie (nu nog verboden toegang)
- + Bestaande beplantingsstrook bij watergang en gaswinningslocatie zorgt al voor twee kanten landschappelijke inpassing.
- + Bij eventuele opheffing gaswinningslocatie is dat meteen een logische uitbreidingsplek voor toekomst.

Negatief

- Uiterste zuidwest hoek van de locatie overlapt net met de aanduiding beekdal van de provincie.
- De locatie is nu niet bereikbaar vanaf de openbare weg. Indien ontsluiting niet via toegangsweg gaswinningslocatie kan, dan zal extra ontsluiting moeten worden aangelegd.
- Locatie vraagt mogelijk extra investering op het gebied van voorzieningen (elektriciteit, water, etc.) vanwege de solitaire ligging.
- De losliggende locatie heeft als nadeel minder toezicht en groter risico op verloedering. Toevoegen van bedrijfswoningen op de locatie kan dat nadeel deels opheffen.
- Vanuit de (online) participatie is duidelijk minder voorkeur voor deze losse locaties. Zij worden toch gezien als potentieel verstorend in het landschap, relatief lastig bereikbaar en minder als onderdeel van het dorp.

Eindoordeel:

Locatie is geschikt voor bedrijvigheid, maar kent belangrijke nadelen, waaronder de afstand tot het dorp, hogere ontwikkelkosten en minder toezicht. De locatie is al verdicht door beplanting van de gaswinningslocatie. Daarom is verdichting van het landschap hier een optie, mits voorzien van rondom robuuste landschappelijk inpassing. De locatie biedt onvoldoende ruimte voor de gehele vraag, maar biedt wel voldoende ruimte voor eventueel clusteren van een paar bedrijven.



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

Locatie 'Los in het landschap (3 en 4)'



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

Locatie-kenmerken	Grootte	Beide locaties (3 en 4) betreffen 2 ha bruto , dus circa 1,2 ha netto beschikbare bedrijfsruimte. In elk geval gezamenlijk, maar mogelijk ook afzonderlijk, zouden ze dus groot genoeg zijn om de volledige opgave hier te laten landen
	Huidig gebruik	Grasland/veeteelt (locatie 3) en grondruil grasland/akkerbouw (locatie 4) (o.b.v. BRP, landbouwtypekaart Drenthe en luchtfoto)
	Huidige bestemming	Agrarisch (Beheersverordening Buitengebied De Wolden)
	Eigendomssituatie	Geen gemeentelijk eigendom. Locatie 3 betreft twee percelen gedeeltelijk met één eigendomssituatie. Locatie 4 betreft één perceel gedeeltelijk, met één eigendomssituatie en één zakelijk recht.
	Bestaand stedelijk gebied	De locatie sluit niet aan op provinciaal aangeduid 'bestaand stedelijk gebied'. Voor individuele bedrijven in het landelijk gebied geldt vanuit de provincie een 'nee, tenzij'-beleid, maar voor clusters van bedrijven ('lokaal bedrijventerrein' art 3.18 POV) geldt die belemmering niet.
Bodem en water	Bodemtype	Locatie 3: Moerige eerdgronden met een zanddek en een moerige tussenlaag op zand; mogelijk relatief minder draagkracht en nattere grond Locatie 4: grotendeels Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand, maar grenst aan moerige eerdgronden
	Belemmeringen waterschap	Er bevindt zich tussen locaties 3 en 4 (ten oosten van 3 en ten westen van 4, noord-zuid georiënteerd) een primaire watergang. Aan weerszijden ligt een beperkingengebied waarmee rekening dient worden gehouden bij invulling van (een van) deze locaties.
	Hydrologie (GHG)	Locatie 3: GHG ca. 0,25 m onder mv, relatief nat. Locatie 4: GHG varieert tussen ca 0,3 en 0,8 m onder mv.
Flora en Fauna	Natuur Netwerk Nederland	Geen overlap of directe nabijheid van NNN of ecologische verbindingzones
Stikstof	Afstand natura 2000	Dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden op circa 10 km (Holttingerveld), 9,5 km (Dwingelderveld) en 12,5 km (De Wieden). Naar verwachting geen belemmering.
Archeologie	Archeologische verwachting	De locatie kent een lage archeologische verwachting (geen onderzoeksplicht).
Externe veiligheid	Externe veiligheid	Ligging nabij Aardgasstation De Wijk-17 als risicovolle activiteit. Locatie 4 ligt daarnaast deels in het brandaandachtsgebied van buisleidingen. Impact op de mogelijke vestiging van bedrijvigheid dient naar verwachting onderbouwd te worden alsmede mogelijke veiligheidsmaatregelen/-voorschriften. Hierin speelt mee in hoeverre de toegestane bedrijven een kwetsbare functie mogen krijgen. Er is gemeentelijk beleidsvrijheid in de belangenafweging.
Milieu-contouren	Effect op nabijgelegen woonfuncties	Er liggen geen bestaande woonfuncties in de omgeving die hinder kunnen ervaren van eventuele toekomstige bedrijvigheid. De dichtstbijzijnde woonfunctie (Eggeweg 28) ligt op ca. 160 meter afstand.
	Nabijgelegen (agrarische) bedrijven of andere functies	Naast de gaswinningslocatie zijn er geen andere (bedrijfs)functies in de omgeving aanwezig.
Ontsluitingen	Verkeer	Verkeer zou naar verwachting vanaf deze locatie ontsloten worden langs de zuidzijde van de gaswinningslocatie op de Eggeweg. Deze weg is vrij smal en leidt verkeer vanuit deze locatie daarna door het dorp Koekange heen. Het betreft overigens bedrijvigheid voor lokale ondernemers en kleine kavels (dus geen grootschalige of logistieke bedrijven met veel of grootschalige verkeersbewegingen).
	Kabels en leidingen	Mogelijk moeten voor aansluiting op kabels en leidingen voor deze locatie relatief meer kosten worden gemaakt.
Anders	Lopende ontwikkelingen	Geen nabijgelegen lopende ontwikkelingen bekend.
	Bedrijfswoningen mogelijk	Er is geen sprake van hoge geluidsbelasting. Daarnaast geldt er vanuit externe veiligheid een brandaandachtsgebied op een deel van locatie 4. Dit vormt geen harde belemmering zolang externe-veiligheidsaspecten (groepsrisico, aandachtsgebieden, zelfredzaamheid) zorgvuldig gemotiveerd worden. Er zijn geen hindercontouren vanuit andere functies in de omgeving, met uitzondering van eventuele spuitzones gerekend vanaf omliggend agrarisch gebied. Woonfuncties zijn op deze 'losgiggende' locatie mogelijk wenselijk vanuit een toezichtfunctie.

Locatie 'Los in het landschap (3 en 4)'

Locatiekenmerken, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie:

- Twee locaties in het open landschap, aangrenzende bij bestaande gaswinningslocatie ten zuidoosten van Koekange.
- Ontwikkeling dient gecombineerd te worden met op de plek passende kavelrandbeplanting.

Positief

- + De locatie sluit aan bij de al bestaande verdichting van de gaswinningslocatie. Zo blijft de aantasting van het open landschap beperkt.
- + Ontsluiting kan via de toegangsweg bij gaswinningslocatie voor locatie 3 en via de Eggeweg voor locatie 4.
- + Bestaande beplantingsstrook bij de gaswinningslocatie zorgt al voor landschappelijke inpassing.
- + Bij eventuele opheffing gaswinningslocatie is dat meteen een logische uitbreidingsplek voor toekomst.

Negatief

- Voor locatie 3 geldt dat indien ontsluiting niet via toegangsweg gaswinningslocatie kan/mag er extra ontsluiting moeten worden aangelegd. De locatie is nu niet bereikbaar vanaf de openbare weg
- Beide locaties vragen mogelijk extra investering op het gebied van voorzieningen (elektriciteit, water, etc.) vanwege de solitaire ligging.
- De losliggende locatie kan een nadeel hebben van gebrekkig toezicht en risico op verloedering. Toevoegen van bedrijfswoningen op de locatie kan dat nadeel deels opheffen.
- Bestaande infrastructuur is beperkt in omvang. Verbreding van de wegen kan flinke landschappelijke invloed hebben door de bestaande laanbeplanting.
- Vanuit de (online) participatie is duidelijk minder voorkeur voor deze losse locaties. Zij worden toch gezien als potentieel verstorend in het landschap, relatief lastig bereikbaar en minder als onderdeel van het dorp.

Eindoordeel:

Locatie is geschikt voor bedrijvigheid, maar kent belangrijke nadelen, waaronder de afstand tot het dorp, hogere ontwikkelkosten en minder toezicht.

De locatie is al verdicht door beplanting van de gaswinningslocatie. Daarom is verdichting van het landschap hier een optie, mits voorzien van rondom robuuste landschappelijk inpassing.

Beide locaties samen (3 en 4) bieden voldoende ruimte voor de gehele vraag. Bestaande infrastructuur is minder geschikt voor serieuze verkeerstoename en verkeer zal door het dorp Koekange worden geleid.



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

Locatie 'Langedijk'

Locatie-kenmerken	Grootte	0,37 ha bruto, dus circa 0,22 ha netto beschikbare bedrijfsruimte. De locatie kan zoals momenteel ingetekend dus maar een zeer klein deel van de opgave vervullen.
	Huidig gebruik	Grasland/veeteelt (o.b.v. BRP, landbouwtpekaart Drenthe en luchtfoto)
	Huidige bestemming	Agrarisch (Beheersverordening Koekange) en aan noordzijde langs de weg bestemming 'Leinding – Riool'.
	Eigendomssituatie	De locatie is in gemeentelijk eigendom, wat ontwikkeling kan vergemakkelijken. Het betreft één perceel gedeeltelijk, één eigendomssituatie (recht van eigendom Gemeente De Wolden) en drie zakelijke rechten t.b.v. drie verschillende partijen.
Bodem en water	Bestaand stedelijk gebied	De locatie ligt aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Koekange en in aansluiting op toekomstig voorziene woningbouw aan de Langedijk.
	Bodemtype	Beekeerdgronden; lemig fijn zand; relatief positief qua draagkracht en waterdoorlatendheid
	Belemmeringen waterschap	Geen belemmeringen (watergangen of keringen) in het gebied
	Hydrologie (GHG)	GHG ca. 0,3 – 0,4 m onder mv
Flora en Fauna	Natuur Netwerk Nederland	Geen overlap of directe nabijheid van NNN of ecologische verbindingzones
Stikstof	Afstand natura 2000	Dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden op circa 9,5 km (Holtingerveld), 10 km (Dwingelderveld) en 11,5 km (De Wieden). Naar verwachting geen belemmering.
Archeologie	Archeologische verwachting	De locatie kent een lage archeologische verwachting (geen onderzoekspllicht).
Externe veiligheid	Externe veiligheid	De locatie ligt gedeeltelijk in het brandaandachtsgebied van de aardgasleiding aan de westzijde. Risico's voor de mogelijke vestiging van bedrijvigheid dienen naar verwachting onderbouwd te worden alsmede mogelijke veiligheidsmaatregelen/-voorschriften. Hierin speelt mee in hoeverre de toegestane bedrijven een kwetsbare functie mogen krijgen. Er is gemeentelijk beleidsvrijheid in de belangenafweging.
Milieu-contouren	Effect op nabijgelegen woonfuncties	Aan de overzijde van de weg Langedijk liggen bestaande woonfuncties. Ook worden naar verwachting in de toekomst ten oosten van het plangebied woningen gerealiseerd. De afstand vanaf rand plangebied tot de gevels aan de overzijde bedraagt 25 meter. Het type toegestane activiteiten (de 'categorie' bedrijvigheid) dient zorgvuldig te worden bepaald zodat de omliggende woningen geen hinder ervaren, d.w.z. lage categorieën bedrijvigheid met weinig hinder.
	Nabijgelegen (agrarische) bedrijven of andere functies	Behalve woningen aan de overzijde van de Langedijk zijn er geen (bedrijfs)functies nabij de locatie.
Ontsluitingen	Verkeer	Ontsluiten van deze locatie kan direct op de weg Langedijk. Vanaf hier rijdt verkeer verder in westelijke of noordelijke richting. Verdere verkeersafwikkeling vanuit deze locatie zou kunnen zorgen voor meer verkeersbewegingen door Koekange (maar blijft qua aantallen relatief beperkt vanwege beperkte grootte van de locatie).
Anders	Lopende ontwikkelingen	De zuidzijde van de Langedijk wordt gezien als locatie voor woningbouw. De mogelijke bedrijfslocatie zou aan de westzijde van die woningbouw worden gesitueerd.
	Provinciaal belang	Cultuurhistorische vormgeving/inpassing is van belang om te betrekken bij de ontwikkeling
	Bedrijfswoningen mogelijk	Er is geen sprake van hoge geluidsbelasting. Wel geldt er vanuit externe veiligheid een brandaandachtsgebied op een deel van de locatie. Dit vormt geen harde belemmering voor wonen zolang externe-veiligheidsaspecten (groepsrisico, aandachtsgebieden, zelfredzaamheid) zorgvuldig gemotiveerd worden. Er zijn geen hindercontouren vanuit andere functies in de omgeving, met uitzondering van eventuele spuitzones gerekend vanaf omliggend agrarisch gebied.



Geen belemmering (0)

Potentiële lichte belemmering (0/-)

Potentiële belemmering (-)

Harde belemmering (--)

Locatie 'Langedijk'

Locatiekenmerken, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie:

- Locatie aangrenzend aan beoogde woningbouwontwikkeling aan de Lange dijk
- Aan de zuidelijk rand van bebouwd gebied van Koekange
- Locatie met beperkte omvang, maar aantrekkelijk voor specifiek type bedrijvigheid door de ligging in de kern. Denk aan bedrijfswoningen met een schuur of een verzamelgebouw voor bedrijven op het gebied van diensten of kleinschalige creatieve bedrijvigheid.
- Omvang van de locatie is ongeveer 0,25 ha

Positief

- + Locatie biedt ruimte aan een bijzonder gebouw dat aansluit bij de nieuwbouw en kwaliteit toevoegt aan de kern.
- + Direct grenzend aan de kern en te ontwikkelen als onderdeel van uitbreiding kern aan de Langedijk.
- + Ontsluiting en voorzieningen via de Langedijk

Negatief

- Beperkte omvang kavel, alleen geschikt voor kleinere ruimte behoefte.
- Alleen woningen in directe omgeving, dus bedrijfstype moet hierbij passen.

Eindoordeel:

Locatie is geschikt voor bedrijvigheid en kent weinig belemmeringen, maar heeft een beperkte omvang. De locatie is vooral kansrijk om als ontwikkeling mee te nemen met de woningbouwontwikkeling Langedijk, met als aandachtspunt dat de bedrijvigheid passend is in een woonmilieu.



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

Locatie 'Oude melkfabriek'

Locatie-kenmerken	Grootte	0,4 ha bruto, dus circa 0,22 ha netto beschikbare bedrijfsruimte. De locatie kan zoals momenteel ingetekend dus maar een zeer klein deel van de opgave vervullen.
	Huidig gebruik	De locatie is op dit moment reeds bebouwd met een bestaand bedrijf en een woning.
	Huidige bestemming	Bedrijf categorie 2 (zonder bedrijfswoning) en aan de Dorpsstraat een woonbestemming
	Eigendomssituatie	Geen (volledig) gemeentelijk eigendom. De locatie betreft drie percelen + één perceel gedeeltelijk, drie eigendomssituaties (waaronder twee recht van eigendom Gemeente De Wolden) en één zakelijk recht.
	Bestaand stedelijk gebied	De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied van Koekange.
Bodem en water	Bodemtype	Geen info (reeds bebouwd)
	Belemmeringen waterschap	Geen belemmeringen (watergangen of keringen) in het gebied
	Hydrologie (GHG)	Geen info (momenteel grotendeels verhard)
Flora en Fauna	Natuur Netwerk Nederland	Geen overlap of directe nabijheid van NNN of ecologische verbindingzones
Stikstof	Afstand natura 2000	Dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden op circa 9,5 km (Holtlingerveld), 10 km (Dwingelderveld) en 11,5 km (De Wieden). Naar verwachting geen belemmering.
Archeologie	Archeologische verwachting	De locatie kent een lage archeologische verwachting (geen onderzoeksplicht).
	AMK-terreinen	Geen AMK-terrein.
Veiligheid	Externe veiligheid	Geen belemmerende risicobronnen of aandachtsgebieden.
Milieu-contouren	Effect op nabijgelegen woonfuncties	Rondom de locatie liggen woonfuncties. Het type toegestane activiteiten (de 'categorie' bedrijvigheid) dient zorgvuldig te worden bepaald zodat de omliggende woningen geen hinder ervaren, d.w.z. lage categorieën bedrijvigheid met weinig hinder.
	Nabijgelegen (agrarische) bedrijven of andere functies	Rondom de locatie liggen voornamelijk woningen en enkele bedrijfsfuncties in de centrumbestemming aan de Dorpsstraat.
Ontsluitingen	Verkeer	De locatie ligt op de hoek direct aan de Langedijk en Dorpsstraat en kan op die wegen rechtstreeks ontsloten worden. Verdere verkeersafwikkeling vanuit deze locatie zou kunnen zorgen voor meer verkeersbewegingen door Koekange (maar blijft qua aantallen relatief beperkt vanwege beperkte grootte van de locatie).
Anders	Lopende ontwikkelingen	Geen nabijgelegen lopende ontwikkelingen bekend.
	Provinciaal belang	Cultuurhistorische vormgeving/inspanning is van belang om te betrekken bij de ontwikkeling
	Bedrijfswoningen mogelijk	Er is geen sprake van belemmeringen voor wonen vanuit geluid, milieu of veiligheid. Op dit moment bevindt zich op de locatie al een woonfunctie.



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

Locatie 'Oude melkfabriek'

Locatiekenmerken, aandachtspunten landschap en potentiële invulling van de locatie:

- Locatie van de oude melkfabriek in het huidige lint als mogelijk inbreidingslocatie.
- Locatie met beperkte omvang, maar aantrekkelijk voor specifiek type bedrijvigheid door de ligging in de kern. Denk aan een verzamelgebouw op het gebied van diensten of kleinschalige creatieve bedrijvigheid.
- Omvang van de locatie is ongeveer 0,25 ha

Positief

- + Locatie biedt ruimte aan een bijzonder gebouw dat aansluit bij de nieuwbouw en kwaliteit toevoegt aan de kern.
- + Locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Negatief

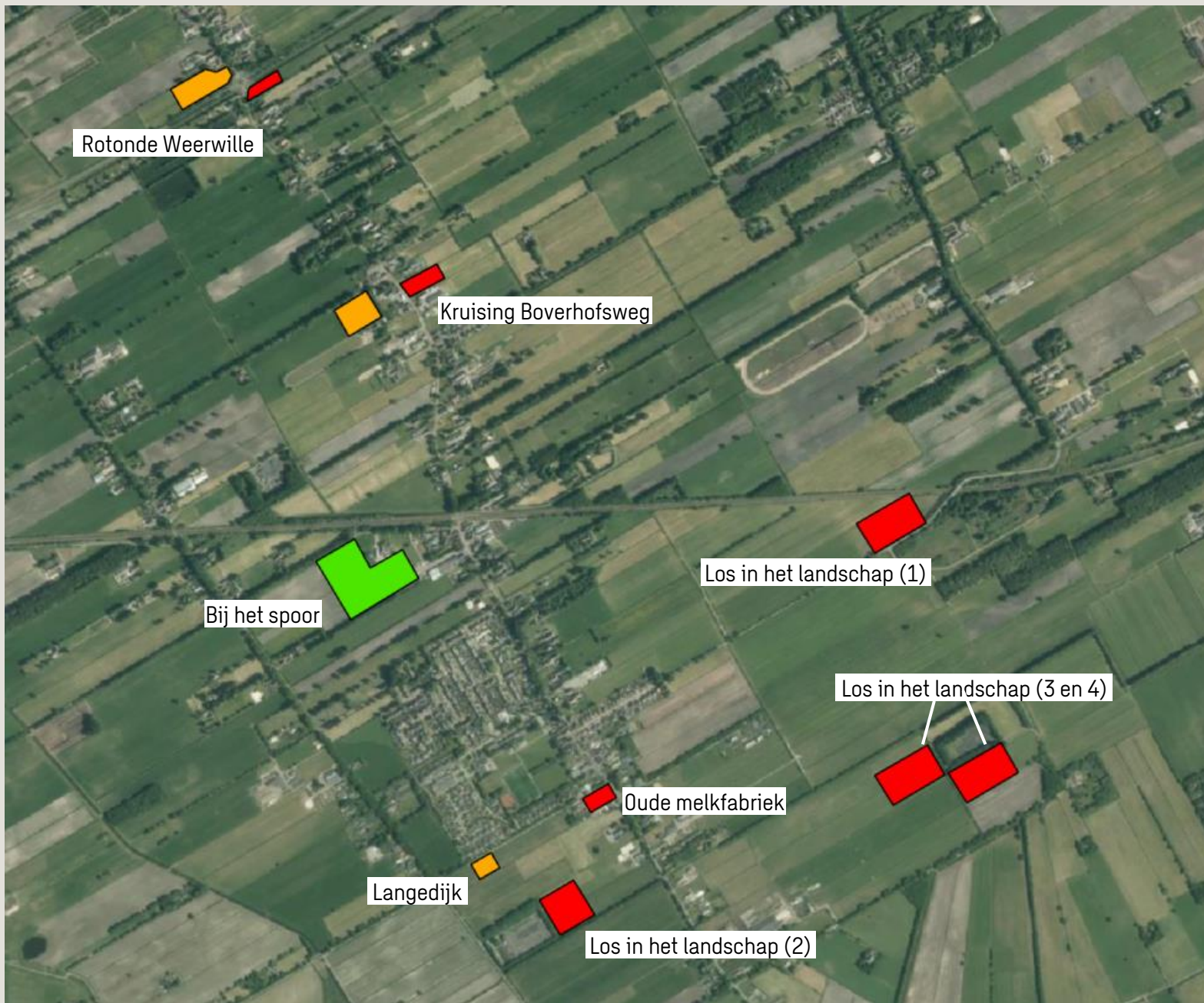
- Ontwikkeling van deze locatie gaat ten koste van bestaande bebouwing (bedrijfspan en woning)
- Beperkte omvang kavel, alleen geschikt voor kleinere ruimte behoefte.

Eindoordeel:

Locatie is nu nog bebouwd. Locatie alleen een optie voor toekomstige herstructurering met referentie naar oude melkfabriek. Locatie heeft een beperkte omvang. Voor de huidige opgave wordt dit gezien als de minst gunstige locatie.



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



5 Conclusies locatiestudie

Conclusies

De locatiestudie biedt ruimte voor keuze welk concept de gemeente kiest. Daarin zijn capaciteit (een of meerdere locaties gelijktijdig ontwikkelen), grondeigendom (kansrijk om snel te starten) en snelheid (weinig belemmeringen) afwegingsfactoren.

Vanuit bovenstaande afwegingen kiest gemeente De Wolden voor een locatie die in de volledige behoefte voorziet, waardoor de kleinere locaties minder geschikt zijn. Bovendien worden losse bedrijven buiten bestaand stedelijk gebied door de Provincie Drenthe op dit moment in principe niet toegestaan. Mochten de programmeringsafspraken met de Provincie veranderen, dan kan de gemeente de kleinere locaties opnieuw overwegen.

De meest geschikte locatie om op korte termijn de volledige behoefte te kunnen invullen, passend binnen de uitgangspunten zoals aan de voorkant bepaald, is daarom:

- Locatie 'Bij het spoor' – de gehele behoefte kan hier landen

Daarnaast zijn uit de locatiestudie ook locaties naar voren gekomen waar een of enkele nieuwe bedrijven bij elkaar een optie zouden kunnen zijn (maar waar niet de gehele opgave past):

- Locatie 'Langedijk' is kansrijk voor de realisatie van een aantal bedrijfswoningen met bedrijfsruimte (woon-werkkavels) of voor een bedrijfsverzamelgebouw voor lichte bedrijven.
- Locatie 'Ronde Weerwille; deellootie 1' is geschikt voor enkel bedrijf, maar zonder bedrijfswoning. Hier geldt daarnaast een "nee, tenzij"-principe vanuit provincie Drenthe vanwege ligging buiten bestaand stedelijk gebied.
- Locatie 'Kruispunt Boverhofsweg; deellootie 1' is geschikt voor een of enkele bedrijfswoningen met bedrijfsgebouw(en) . Hier geldt daarnaast een "nee, tenzij"-principe vanuit provincie Drenthe vanwege ligging buiten bestaand stedelijk gebied.

Tot slot is het goed om te noemen dat losse locaties ook kunnen blijven ontstaan als gevolg van de VAB-regeling (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing). Hierdoor blijft bedrijfsvestiging op andere locaties dan op het lokale bedrijventerrein nu en in de toekomst mogelijk.

Bijlagen

Bijlage 1: verslag inwonersavond

Gespreksverslag participatiebijeenkomst bedrijfskavels Koekange

Datum: 1 december 2025

Locatie: Dorpshuis de Schakel Koekange

Aanwezigen

Inwoners en ondernemers: 40 inwoners waarvan ca 30 ondernemers uit Koekange

Verslaggever: verslaggever van de krant

Projectgroep: Janna Huis, Jenny Nijzing, Robert Koetschruiter, Irene Muller, Monique Koopman, Teun Veger

Bestuurders: Gerrie Hempen, Rudi Hooch Antink

SWECO: Anneke Rommers, Martijn Fledderus

Introductie van de avond

Teun Veger, projectleider van deze studie, introduceert Gerrie Hempen. Gerrie trapt de avond af en verwelkomt de aanwezigen bij deze avond, het toont aan dat het speelt in Koekange. Er zijn veel jonge ondernemers aanwezig. Gerrie verwijst naar eerdere besluitvorming in de gemeenteraad en vastgestelde visies.

Presentatie van de gemeente de Wolden

Teun geeft een presentatie over het proces dat wordt doorlopen, waarbij de haalbaarheidsstudie en locatiestudie worden behandeld. Er is gelegenheid om vragen te stellen, maar deze zijn er niet.

Anneke presenteert de aanpak en eerste resultaten van de locatiestudie die zij namens SWECO uitvoert. Eerst worden de belemmeringen in beeld gebracht, vervolgens is gekeken naar de mogelijkheden voor het toevoegen van bedrijfskavels. Daaruit is een concept kaart voortgekomen die op beeld wordt getoond. Hier zijn enkele vragen over gesteld. Een aanwezige geeft aan dat de gasleidingen voor een groot deel niet meer gebruikt worden, dus is het de vraag of deze wel nog een belemmering voor ontwikkeling zijn.

De vraag uit de groep is of er bedrijfswoningen gerealiseerd mogen worden? De gemeente weet dat hier behoefte aan bestaat, maar zal afhankelijk van de locatie zijn of dit mogelijk is.

Koffiepauze

Tijdens de koffiepauze worden tafels klaargezet om in 5 groepen vragen te beantwoorden en discussie te voeren met de aanwezigen. Elke groep wordt begeleid door twee projectteamleden of medewerkers van SWECO. Op tafel ligt de kaart van Koekange en omgeving, waarin de belemmeringen, mogelijkheden en andere functies zijn weergegeven (zie bijlage 1).

Resultaat van de gesprekken aan tafel

Aan de tafels vinden goede inhoudelijke gesprekken plaats. In de gesprekken worden de locaties die voorlopig zijn aangewezen besproken, en geven aanwezigen mee wat ze hiervan vinden, waar hun zorgen liggen, maar ook waar er kansen zijn. Ondernemers die aanwezig zijn geven veel aan dat ze graag bij elkaar willen zitten vanwege veiligheid, meerwaarde van samenwerking en aannemen van bestellingen.

Gespreksverslag participatiebijeenkomst bedrijfskavels Koekange

- De **locaties nabij rotonde Weerwille** worden gedeeltelijk positief ontvangen, al zijn ze te klein om de behoefte helemaal te vervullen en liggen verder van het dorp af. Vooral in de combinatie met een bedrijfswoning is deze locatie vanwege de afstand tot het dorp minder interessant voor jonge ondernemers. Voordeel is dat het verkeer vervolgens direct de provinciale weg op kan.
 - o Vraag is waarom deze niet groter kunnen worden gemaakt?
 - Antwoord vanuit de gemeente is dat aangesloten is bij de omvang van het lint.
 - Projectgroep bekijkt of hier wellicht mogelijkheden zijn deze locatie groter te maken
 - o Vraag is of deze locatie wel geschikt is voor bedrijfswoningen, gezien de fietsroute naar scholen in de buurt?
 - Projectgroep geeft aan dat hier in dit stadium nog niet naar is gekeken.
- De **locaties in het lint** wordt besproken door de aanwezigen.
 - o Deze lijken te klein om de behoefte te vervullen, mensen maken zich zorgen over mogelijke hinder, en er zijn zorgen over de kosten bij de ontwikkeling van verschillende percelen in het lint.
 - Projectgroep geeft aan hoe deze locaties in beeld zijn gekomen: als cluster bedrijven, bij bestaande bedrijven in het lint. Zo cluster je mogelijke hinder zo veel mogelijk.
 - o Suggestie uit de groep is om te kijken naar het kruispunt bij autogarage Gritter als deze daar weggaat.
- De **locatie aan het spoor** levert interessante gesprekken op.
 - o Vanuit een deel van de aanwezigen wordt hier positief op gereageerd, een cluster dichtbij de kern, die in zijn geheel de behoefte kan vervullen, die ingepast kan worden naast bestaande bedrijven. Ook vanuit kostenoverwegingen wordt hier positief op gereageerd.
 - o Een aantal inwoners maakt zich zorgen over het effect op het landschap en de verkeershinder die hier kan plaatsvinden door toevoeging van bedrijven. Met name een toename van vrachtverkeer van en naar deze locatie wordt gezien als groot risico. Het aantasten van het slagenlandschap en de inpassing van bedrijfskavels is een andere zorg.
 - De reactie vanuit ondernemers is dat mensen hier mogelijk een heel verkeerd beeld van hebben. Het gaat volgens hen niet om grote bedrijven met veel vrachtverkeer. Ondernemers geven aan dat ze een werkplaats nodig hebben, en rijden met een busje met aanhanger heen en weer.
 - Het argument waarom op deze locatie een relatief groter aaneengesloten gebied mogelijk haalbaarder zou kunnen zijn dan op andere plekken, is dat het lint op deze plek al meer 'verstoord' is door de naastgelegen spoorlijn en het dorp zelf.
 - o De belastbaarheid van de stationsweg is daarbij een mogelijk obstakel volgens aanwezigen ivm aanwezige bomen en klinkers.
 - o De suggestie wordt gedaan om de noordkant van het spoor bij de NAM locatie daar in de afweging te betrekken, zou eventueel in een punt kunnen worden uitgewerkt.

Gespreksverslag participatiebijeenkomst bedrijfskavels Koekange

- De **eilanden in het landschap**
 - o Een deel van de aanwezigen ziet mogelijkheden om deze locaties te ontwikkelen, vooral nabij de gaswinningslocaties. Omdat deze op termijn niet meer in gebruik zijn, zouden dit ook voor de toekomst interessante locaties kunnen zijn als uitbreiding nodig is.
 - o Nadelen die genoemd worden zijn de infrastructuur, die hierop niet is ingericht en de afstand tot het dorp. Ook de mogelijke kosten van ontwikkeling op deze afstand van het dorp worden als nadeel gezien.
 - o Ook zijn er zorgen over verkeer dat vanuit deze mogelijke locaties door het dorp Koekange zou moeten rijden.
 - o Er werden zorgen geuit over het gebrek aan toezicht op deze locaties.
 - o Door een aantal aanwezigen is een aantal alternatieve locaties aangewezen op de kaart.
 - In het verlengde van de Koekangerdwarsdijk (Hoge Linthorst). Het bedrijventerrein kan ook aan de overkant van de weg gerealiseerd worden in de nabijheid van de NAM-locatie.
 - Projectgroep zal dit bekijken en beoordelen.
- **Oude melkfabriek 2.0**
 - o Dit is een aanduiding naast een woningbouwontwikkeling waar wel eens is gesproken over de ontwikkeling van bedrijfswoningen.
 - o Een aantal aanwezigen vindt dit een goed idee, maar deze locatie is te klein om de behoefte te vervullen.
 - o Men zag ook kansen om de aanwezige NAM locatie bij het gebied te betrekken

“Wat vindt u belangrijk bij het toevoegen van nieuwe bedrijven” werd genoemd:

- ruim opgezet
- groen
- mooi ingepast
- bereikbaarheid
- kijken in mogelijkheden / niet trekken aan een dood paard
- niet vast lopen in tijd op een moeilijkere locatie. Dan liever een andere locatie waar het sneller gerealiseerd kan worden

Als aanvulling werd een suggestie meegegeven aan de gemeente door 1 groep:
Door ondernemers is een mogelijk toekomstbeeld van Koekange uitgetekend, waarbij meerdere functies een plek krijgen naar de toekomst. Waarbij ruimte is voor groei van het kerndorp (zie afbeelding). Deze oplossing kwam vaak ter sprake tijdens de verjaardagsfeestjes.

Gespreksverslag participatiebiëenkomst bedrijfskavels Koel



Bedrijventerrein krijgt dan een functie achter Kuiper Koekange, eventueel gecombineerd met het evenemententerrein. Als afscheiding tussen bedrijventerrein en ontwikkelingen van woningbouw vanaf kerkweg naar boven, zou natuurontwikkeling kunnen plaatsvinden. Dan verdwijnen de problemen rondom spuitzonering.

De sportvelden zouden bij dit idee verplaatst kunnen worden naar de zuidzijde van langedijk. Hier kunnen ook een gezamenlijke nieuwbouw van de scholen plaatsvinden, ruimte voor de supermarkt en het dorphuis. De sportvelden en schoollocaties kunnen dan ingezet worden voor toekomstige woningbouw.

Dit toekomstbeeld houdt Koekange compact, maar geeft wel ruimte voor groei van woningbouw, sport, bedrijvigheid voor dit kerndorp.

Afsluiting

Het is mogelijk om punten die niet besproken zijn door te geven aan de gemeente, door een mail te sturen naar ondernemen@dewoldenhoogeveen.nl

Gespreksverslag participatiebijeenkomst bedrijfskavels Koekange

Bijlage 1: Concept kaart met overzicht van mogelijke locaties

Overzicht mogelijke locaties (kaart)

- waardevolle open ruimte (niet uit beleid)
- beplantingslijn (niet uit beleid)
- zichtlijn (niet uit beleid)
- ontginningslint
- spoorlijn en N375
- hart van de kern (niet uit beleid)
- Rijksmonument
- beekdal (provinciaal beleid)
- Natuur Netwerk Nederland
- buisleiding
- bestaand stedelijk gebied (provinciaal beleid)
- lopende ontwikkeling woningbouw
- bestaand bedrijf (incl agrarisch bedrijf)
- mogelijke bedrijfslocatie



4: bij rotonde Weerwille

1: in het lint

2: bij het spoor

3: eiland in het landschap

5: "oude" melkfabriek 2.0

Bijlage 2: verslag online raadpleging

Resultaten online vragenlijst verkenning bedrijvenlocaties Koekange

Datum: 12 februari 2026

Periode: online vragenlijst was beschikbaar in de periode 29 januari 2026 tot en met 9 februari 2026

Reacties: 17 reacties

Duidelijke voorkeur voor locaties aan de rand of bij bestaande bedrijvigheid

Veel respondenten spreken een **voorkeur uit voor locaties rotonde Weerwille (locatie 1, 2) en locatie bij het spoor (locatie 5)**. De belangrijkste argumenten daarbij zijn:

- **Verkeer buiten het dorp houden**
Locaties rotonde Weerwille (locatie 1 en 2) worden gezien als gunstig omdat zij voorkomen dat vracht- en werkverkeer door het dorp Koekange rijdt.
- **Aansluiten bij bestaande bedrijvigheid**
Locatie bij het spoor (locatie 5) wordt meerdere keren genoemd als beste optie, omdat deze:
 - aansluit bij bestaande bedrijven;
 - kan worden gezien als een *uitbreiding* in plaats van een nieuwe ingreep;
 - logisch is vanuit ruimtelijke en economische structuur.
- **Betere bereikbaarheid en infrastructuur**
Deze locaties liggen dicht bij bestaande infrastructuur en zijn daardoor geschikter voor MKB-bedrijven.

Samenvattend: uitbreiding nabij bestaande bedrijvigheid wordt als het meest logisch, minst belastend en ruimtelijk het meest passend ervaren.

Sterke afwijzing van locaties in het buitengebied

Een terugkerend en duidelijk standpunt is dat **locaties los in het landschap (locaties 7 en 10 tot en met 12) onwenselijk zijn**. Argumenten:

- **Aantasting van het buitengebied**
 - Deze locaties worden gezien als waardevolle open ruimte.
 - Er is zorg om verlies van landschap, natuur en recreatieve waarde.
- **Verkeersproblemen**
 - Toename van verkeersstromen door woonstraten en landelijke wegen.

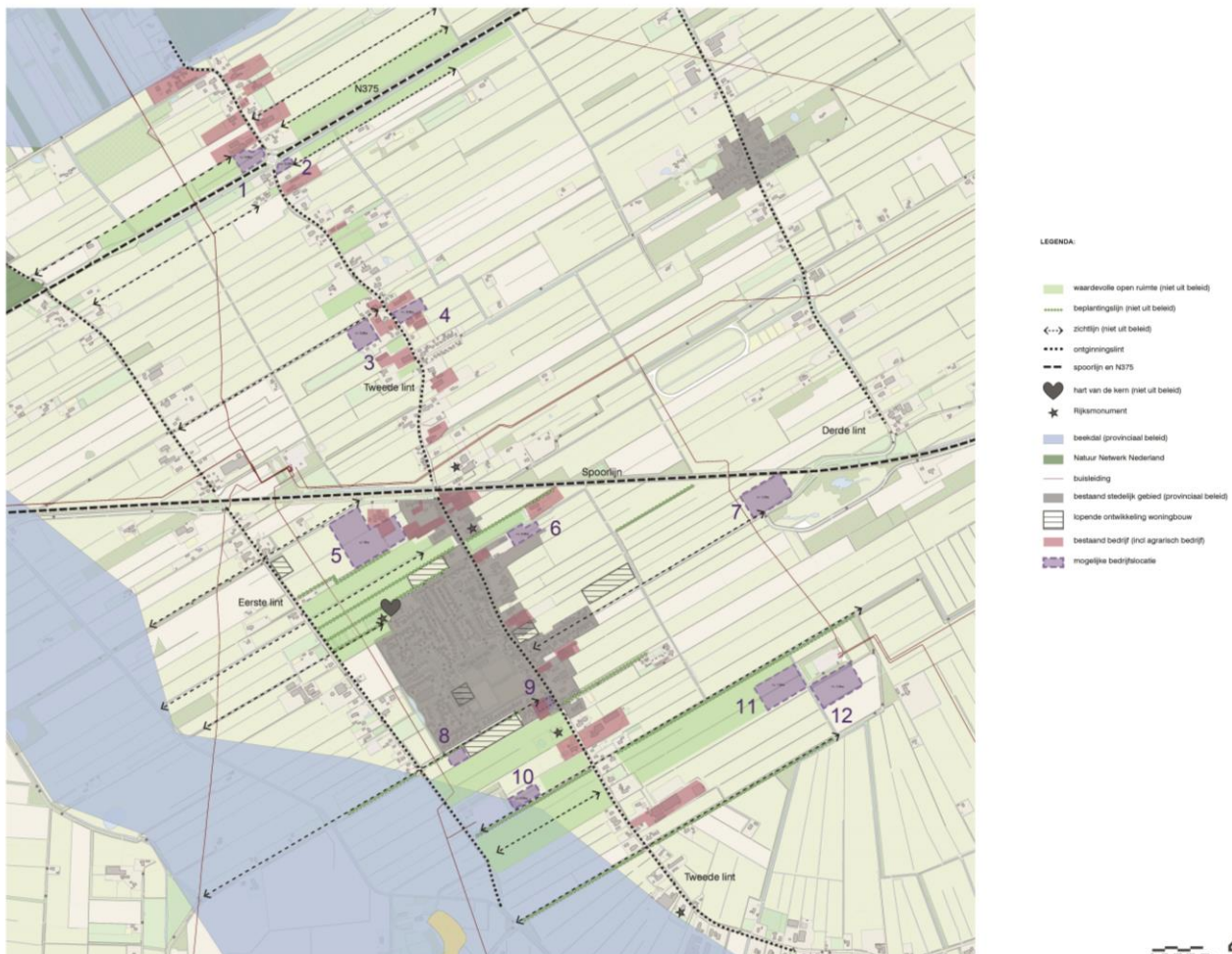
- Onvoldoende toegangswegen voor zwaar verkeer.
- **Recreatie en leefkwaliteit**
 - Verstoring van wandel- en fietsroutes (knooppunten).
 - Vermindering van rust, waar Koekange juist om bekendstaat.

Samenvattend: het buitengebied moet beschermd blijven; een bedrijventerrein past daar volgens veel bewoners niet.

Twijfels over plan en proces

Een paar enkele respondenten uiten twijfels over het toevoegen van een bedrijventerrein in zijn geheel, en trekken in twijfel of dit bevorderlijk is voor de leefbaarheid. Er worden vooral vragen gesteld over de bereikbaarheid van de bedrijven zowel als de stijging in verkeersbeweging. Dat lijkt wel te verschillen per locatie.

Een enkele respondent is ook kritisch over de vorm van participatie en gebrekkige achtergrond informatie.





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

Anneke Rommers
Anneke.rommers@sweco.nl

Martijn Fledderus
Martijn.fledderus@sweco.nl