

Burgemeester en wethouders

Datum 29 februari 2024

Onderwerp

Behoeftedonderzoek ontwikkeling nieuw bedrijventerrein Zuidwolde en Koekange

Wij willen

Het vestigingsklimaat versterken, bedrijvigheid stimuleren en de werkgelegenheid behouden.

Wij besluiten

1. het rapport `behoeftedonderzoek bedrijventerreinen Zuidwolde` ter kennisgeving aan te nemen;
2. Het rapport `behoeftedonderzoek bedrijventerreinen Koekange` ter kennisgeving aan te nemen;
3. De bijbehorende gedeelde bijlage `behoeftedonderzoek bedrijventerreinen De Wolden` ter kennisgeving aan te nemen;
4. De uitkomsten van de behoeftedonderzoeken mee te nemen in de bedrijventerreinvisie;
5. De behoeftedonderzoeken, inclusief bijlage met begeleidende brief ter kennisgeving aan de raad te sturen;
6. Vervolgtraject opstarten voor het onderzoeken haalbaarheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Zuidwolde;
7. Vervolgtraject opstarten voor het onderzoeken haalbaarheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Koekange;

Want

1.1 Met dit rapport is de uitbreidingsbehoefte voor het bedrijventerrein Zuidwolde onderzocht

Via een enquête en interviews is er zorgvuldig onderzoek gedaan naar de uitbreidingsbehoefte van het bedrijventerrein Zuidwolde. Het onderzoek van Stec toont aan dat er uitbreidingsbehoefte is van 4,4 hectare. De ervaring leert dat ondernemers vaak meer ruimtevraag opgeven in enquêtes en tijdens interviews, dan ze daadwerkelijk aankopen. Het advies van Stec is daarom om bij de ontwikkeling rekening te houden met uitbreiding met een omvang van 3-4 hectare nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

2.1 Met dit rapport is de behoefte voor een bedrijventerrein in Koekange onderzocht

Via een enquête en interviews is er zorgvuldig onderzoek gedaan naar de behoefte van het ontwikkelen van bedrijventerrein in Koekange. Het onderzoek van Stec toont aan dat er uitbreidingsbehoefte is van 2,3 hectare. De ervaring leert dat ondernemers vaak meer ruimtevraag opgeven in enquêtes en tijdens interviews dan ze daadwerkelijk aankopen. Het advies van Stec is daarom om bij de ontwikkeling rekening te houden met een omvang van 1-2 hectare nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein voor Koekange.

3.1 De bijlage geeft aanvullende informatie over bedrijventerreinen en De Wolden

De bijlage geeft inzicht in de belangrijkste trends (o.a circulaire economie, digitalisering en energie en klimaat) m.b.t. bedrijventerreinen in Drenthe en het beslag van deze thema`s op de ruimte. Daarnaast wordt er ingegaan op de economische structuur van de gemeente De Wolden, de verdeling van de sectoren binnen de gemeente, wordt er extra

informatie gegeven over de bedrijventerreinen in De Wolden en geeft het inzicht op de pendelstromen van en naar gemeente De Wolden.

4.1 De behoefteonderzoeken vormen input voor de bedrijventerreinenvisie

In 2024 wordt vanuit de ambitie van het collegeprogramma 'De Wolden geeft energie' een bedrijventerreinenvisie opgesteld. De resultaten van de behoefteonderzoeken zullen als input dienen voor deze visie. De visie zal in samenwerking met inwoners en ondernemers worden ontwikkeld en zal zich richten op thema's zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, de impact op het landschap en de mobiliteitsstromen van de (nieuw te ontwikkelen) bedrijventerreinen.

5.1 Het is belangrijk om de raad op de hoogte te stellen van de rapporten

De toekomstvisie 'Samen aan Zet' geeft de visie aan dat bij aantoonbare behoefte naar extra bedrijventerrein, uitbreiding/nieuwvestiging van bedrijventerrein kan plaatsvinden bij de vijf kerndorpen van de gemeente. In het Economisch Actieplan 2023-2027, vastgesteld door de raad in 2023, is als actiepunt benoemd om indien wenselijk behoefteonderzoeken uit te voeren. Voor Zuidwolde en Koekange was deze vraag aanwezig. Via een memo en de rapporten stellen we de raad op de hoogte van het traject en de uitkomsten van het onderzoek.

6.1 en 7.1 Provincie is bevoegd gezag mbt uitgeven nieuw bedrijventerrein.

De plannen moeten worden voorgelegd aan de buurgemeenten (conform programmeringsafspraken Zuidwest Drenthe) en de provincie. Volgens de door Gedeputeerde Staten in 2022 vastgestelde behoefteonderzoek bedrijventerreinen Drenthe, mag De Wolden in het economisch positieve scenario tot 2040 max 5,4 hectare ontwikkelen. Met de ontwikkeling van bedrijventerrein in Ruinen plus mogelijk Zuidwolde en Koekange zitten we met 7-9 ha boven deze raming. De rapporten geven extra onderbouwing van de noodzaak tot ontwikkeling van extra bedrijventerrein. De provincie moet na het voorleggen van de rapporten eerst duidelijkheid geven over het vervolg door een go/no go te geven op het aantal aangevraagde hectare. Na eventuele go van provincie, kan indien wenselijk gestart worden met locatiestudie. Dit moet in nauwe samenspraak met de provincie worden gedaan. De provincie moet naast een akkoord op overschrijding van de raming ook akkoord geven op de eventuele locatie.

Maar

6.1 Nog onduidelijkheid over restkavels uitbreiding Hoge Akkers

In Ruinerwold is recent de uitbreiding Hoge Akkers gerealiseerd. Op dit moment zijn er nog negen resterende kavels die rond maart-april worden verloot. Onduidelijk is nog of alle kavels worden afgenomen. Er is wel een gegadigdlijst van 48 ondernemers voor deze kavels. Mochten er toch kavels overblijven, dan kan de ontwikkeling van Koekange gaan concurreren met Hoge Akkers Ruinerwold. Voor de provincie kan het hebben van resterende beschikbare kavels op Hoge Akkers mogelijk van invloed zijn op hun besluit.

6.2. Nieuwe ontwikkeling bedrijventerrein Koekange beperkte omvang

De toekomstvisie geeft aan dat er bij aantoonbare behoefte in de kerndorpen ruimte moet zijn om bedrijventerrein te ontwikkelen. In Koekange is er nog geen bedrijventerrein, hetgeen juist de behoefte zo groot maakt. Toch is de behoefte met 1-2 hectare beperkt, hetgeen de exploitatie kan bemoeilijken. Om die reden moet er goed gekeken worden naar de financiële haalbaarheid.

5.1 en 6.3 Aandacht voor ruimtelijke impact

Het eventueel realiseren van een nieuw bedrijventerrein heeft ruimtelijke impact op het landschap en invloed op de toekomstige ontwikkelingen van de dorpen. Belangrijk is om hier de dorpen bij te betrekken dmv een goed participatieproces. Na eventueel akkoord op haalbaarheid, is het van groot belang om veel zorg en aandacht te hebben voor de locatiekeuze en locatiestudie, waarbij landschappelijke inpassing, ontsluiting (weg en energienet), energie en duurzaamheid een belangrijke rol moet spelen.

Achtergrond

Naar aanleiding van behoefte vanuit de dorpen Zuidwolde en Koekange zijn er behoefteonderzoeken gestart naar het realiseren van nieuw bedrijventerrein. In 2021 hebben we als gemeente een enquête uitgezet in Zuidwolde. Koekange heeft op eigen initiatief in 2022 een enquête uitgezet.

In dezelfde periode heeft de provincie Drenthe de behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe opgesteld (vastgesteld in 2022). De uitkomst van dit rapport had impact op de behoefteonderzoeken. Het rapport stelde een beperkte ruimte voor ontwikkeling nieuw bedrijventerrein in gemeente De Wolden voor. Daarnaast stelde provincie Drenthe in haar rapport de verplichting in om gezamenlijk in de regio (met gemeente Westerveld en Meppel) tot programmeringsafspraken te komen. In september 2023 heeft uw college een besluit genomen mbt deze programmeringsafspraken.

De consequenties van de behoefteraming en programmeringsafspraken is dat de aantoonbare behoefte naar het realiseren van een nieuw bedrijventerrein boven de gestelde raming sterk gemotiveerd dient te worden.

Om voldoende informatie te hebben, is besloten om verdiepende interviews te houden onder geïnteresseerde ondernemers van beide dorpen om aanvullend inzicht te krijgen op de vraag.

In oktober 2023 hebben we Stec de opdracht gegeven om de opgehaalde informatie te verwerken tot een rapport. Voorafgaand aan het opstellen van de rapporten is contact met de provincie geweest, zodat de rapporten in lijn zijn met de vraag van de provincie.

De financiële gevolgen zijn

In deze fase en het onderzoeken van de haalbaarheid zijn er geen financiële gevolgen. Wanneer in een vervolgstadium door uw college wordt besloten om over te gaan tot locatiestudie voor Zuidwolde en Koekange, dan zal hiervoor een plan van aanpak worden opgesteld. Hierbij zullen we ook een voorstel voegen met betrekking tot de financiële consequenties.

Alternatieven

1. Behoeftonderzoeken Zuidwolde en Koekange inclusief bijlage niet ter kennisgeving aan te nemen.
2. Geen vervolgtraject opstarten voor het onderzoeken haalbaarheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Zuidwolde.
3. Geen vervolgtraject opstarten voor het onderzoeken haalbaarheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Koekange.

Participatie

Ondernemersverenigingen van Zuidwolde en Koekange zijn vanaf het begin betrokken bij het proces. Geïnteresseerde ondernemers zijn via enquête en interviews gevraagd naar hun behoefte met betrekking tot het ontwikkelen van een bedrijventerrein. Het conceptrapport van Zuidwolde is gedeeld met de ondernemersvereniging Zuidwolde en conceptrapport van Koekange is toegelicht bij het bestuur van Koekange. Beide besturen kunnen zich vinden in de inhoud van het rapport.

Communicatie

De besturen van de ondernemersverenigingen van Zuidwolde en Koekange worden regelmatig bijgepraat. Daarnaast versturen we elk kwartaal een nieuwsbrief naar de geïnteresseerde ondernemers en de ondernemersverenigingen van de beide dorpen. In Zuidwolde gaan we vanaf dit jaar nieuwe updates communiceren via de ondernemersapp. Bij dit collegebesluit zal een persbericht worden toegevoegd.

Bijlagen

1. Behoefteteonderzoek bedrijventerreinen Zuidwolde
2. Behoefteteonderzoek bedrijventerreinen Koekange
3. Bijlage behoefteteonderzoek bedrijventerreinen De Wolden
4. Brief gemeenteraad behoefteteonderzoeken Zuidwolde en Koekange