Bijlage 1

Advies – verkenningen locatieonderzoek gemeentewerf en bedrijventerrein - gemeente Coevorden

Zaaknummer; 53493-2025

datum; Oktober 2025

1. Inleiding

In de raadsvergadering van de gemeente Coevorden d.d. 22 april 2025 is besloten dat er één centrale gemeentewerf komt, losgekoppeld van de milieustraten. Als onderlegger van het besluit is een haalbaarheidsonderzoek "centralisatie milieustraten" uitgevoerd waarin een inventarisatie naar de ruimtebehoefte voor een nieuw te realiseren gemeentewerf is opgenomen. Deze komt uit op perceelgrootte van circa 3 hectare. De raad heeft opdracht gegeven om nader onderzoek te doen naar de meest geschikte locatie voor een nieuwe gemeentewerf centraal gelegen in de gemeente.

In 2022 is een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan bedrijfslocaties binnen de gemeente. De uitkomst is dat in verschillende kernen een groeiende behoefte aan bedrijfslocaties is. In en om de stad Coevorden is nagenoeg geen ruimte meer voorhanden, dus wordt er elders in de gemeente gekeken of deze geconstateerde behoefte gefaciliteerd kan worden.

Ruimte voor bedrijventerreinen moet gezocht worden in het buitengebied van de gemeente. Evenals de locatie voor de nieuwe gemeentewerf. De Provinciale Omgevingsverordening (hierna: POV) biedt echter niet de mogelijkheid om een solitaire bedrijfsvestiging, de gemeentewerf, in het buitengebied te kunnen realiseren.

Met bovenstaande, de vraag naar een locatie voor gemeentewerf en bedrijvigheid en de regels uit het POV als uitgangspunten, is de verkenning naar geschikte locatie voor de nieuwe gemeentewerf gecombineerd met de behoefte aan lokale bedrijventerreinen.

Het advies over een geschikte locatie richt zich op beide zaken: de locatie voor de gemeentewerf en locaties voor lokale (en/of regionale) bedrijventerreinen in verschillende kernen. Voor de volledigheid wordt ook de behoefte aan een regionaal bedrijventerrein aangestipt, in Geesbrug, aangezien deze naast een regionale functie ook een lokale functie zal hebben. De regionale behoefte aan bedrijventerrein wordt verder uitgewerkt in regionaal verband ontwikkelperspectief Zuidoost Drenthe 2050.

Ruimtebehoefte
Voor de duidelijkheid wordt hier de totale ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen gegeven, ook de behoefte aan grootschaliger, regionale bedrijventerreinen.

Ruimtebehoefte lokale bedrijventerreinen	ca. 20 hectare, waarvan ca. 5 hectare in Dalen
Ruimtebehoefte gemeentewerf	ca. 3 hectare
Ruimtebehoefte regionaal bedrijventerrein	ca. 40 hectare

In de zoektocht naar een locatie voor een bedrijventerrein zijn tal van factoren van belang.
- Voor welk type bedrijven richten we het in?
- Wat zijn de eisen qua bereikbaarheid en ontsluiting?
- Hoeveel afstand moet worden gehouden tot andere functies zoals wonen, natuur etc.?
- Welke rol neemt de gemeente in de ontwikkeling?
- Welke kansen zijn er om andere ontwikkelingen te koppelen?

Het onderzoek naar de geschiktheid van de diverse locaties is in samenwerking met verschillende teams/afdelingen van de gemeente Coevorden (RO, economie, verkeer, wonen), de Provincie Drenthe (m.b.t. landschap en bodem) en het Oversticht (archeologie) uitgevoerd.

2. De behoefte aan uitbreiding bedrijventerreinen

2.1 Bedrijventerreinen

Er bestaat zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan lokale en regionale bedrijventerreinen van ongeveer 60 ha groot tot 2030; 20 ha lokale terreinen en 40 ha regionale terreinen. Uit het onderzoek *'ONDERZOEK UITBREIDINGSMOGELIJKHEN BEDRIJVENTERREINEN'* (oktober 2022) blijkt dat in de verschillende kernen van de gemeente behoefte is aan kleine bedrijfskavels (veelal kleiner dan 0,3 ha met uitschieters naar max 0,5 ha). Het gaat hierbij vooral om het faciliteren van de lokale ondernemers zodat zij kunnen doorgroeien. Veel ondernemers in de kleine kernen hebben een specifieke klantenkring en zijn gericht op particulieren.

Hieronder volgen kort de constateringen die van belang zijn voor de verkenning naar een geschikte locatie;

Sleen
Uit eerdere onderzoek is gebleken dat in Sleen wensen zijn om het bedrijventerrein uit te breiden, al is deze wens niet geconcretiseerd en is er geen zicht op de grootte die het terrein zou moeten hebben. Uitbreiding is voorstelbaar als het terrein een dorps (kleinschalig) karakter behoudt. Bedrijven die (flink) groeien en boven een bepaalde maat uitkomen horen niet meer op een kleinschalig bedrijventerreinen zoals in Sleen.

Uitbreiding en herstructurering Dalen 't Kleine Veld
In Dalen zijn geen bedrijfskavels meer beschikbaar. De behoefte is wel aanwezig en gebleken, namelijk 5-6 ha. De ligging van het bedrijventerrein is dusdanig dat uitbreiding hiervan denkbaar is.

Zweeloo
Indien de gemeentewerf in Zweeloo (op bedrijventerrein Klooster)op termijn gaat verdwijnen, biedt ook deze locatie de mogelijkheid om bedrijfskavels te ontwikkelen voor lokale ondernemers.

Geesbrug
Langs A37 en aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein zijn er ontwikkelmogelijkheden voor een bedrijventerrein. Deze locatie ligt niet centraal en biedt geen kansen voor een koppeling met de gemeentewerf, maar wel kansen voor een regionaal bedrijventerrein. Voor deze locatie wordt ook de kansenkaart Geesbrug ontwikkeld.

Lokale vraag opvangen via Voormalige Agrarische Bedrijfsterreinen (hierna: VAB)
Om de lokale vraag aan kleinschalige bedrijfsruimtes (voor o.a. hoveniers, stukadoors, timmerwerkplaatsen, etc.) op te vangen, biedt vrijkomende agrarische bebouwing ook een mogelijkheid. De terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied wenselijk dat vrijkomende agrarische bebouwing wordt hergebruikt ten behoeve van andere, niet agrarische, functies.

2.2 Gemeentewerf

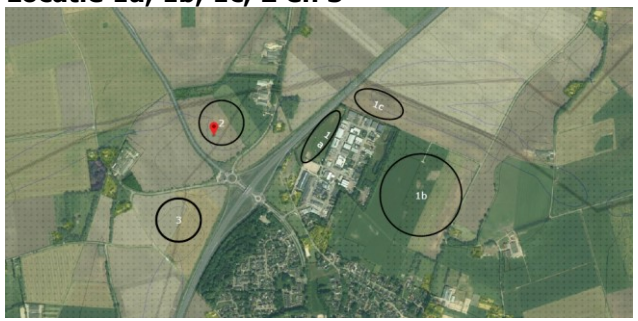
Wenselijk is de gemeentewerf te realiseren op een centrale locatie in de gemeente. De meest centrale plek ligt in het gebied tussen Dalen en Oosterhesselen, het zogeheten zoekgebied zoals in de Raad besproken. De ruimtebehoefte van de nieuwe gemeentewerf is ca. 3,2 hectare (2,5 ha aan bedrijfsterrein en 6.300 m² aan bebouwing) op een goed bereikbare locatie.

Het onderzoek

In het zoekgebied zijn een aantal, op het oog, logische locaties op de kaart aangewezen voor de realisatie van een bedrijventerrein:

- Dalen, nabij huidig bedrijventerrein (Locatie 1a, 1b en 1c);
- Dalen, langs de N34 (locatie 2 en 3);
- Nabij Wachtum, rond de A37 (Locatie 4, 5, 6 en 7);
- Tussen Wachtum en Oosterhesselen (Locatie 8, 9 en 10);
- Sleen (Locatie Sleen a en Sleen b);
- Geesbrug.

Locatie 1a, 1b, 1c, 2 en 3



Figuur 1: locatie 1, 2 en 3; nabij Dalen

Locatie 4, 5, 6, 7



Figuur 2: locatie 4, 5, 6 en 7, nabij A37, afslag Oosterhesselen

Locatie 8 + 9 +10



Figuur 3: locatie 8,9 en 10, nabij Oosterhesselen

Geesbrug



Figuur 4; Geesbrug

Sleen



Figuur 5; Sleen

Beoordelingscriteria
In de zoektocht zijn locaties in een aantal rondes op verschillende punten beoordeeld. Een eerste beoordeling betreft harde randvoorwaarden.
Welke kenmerken moet een locatie tenminste bezitten om verder onderzocht te worden als mogelijk bedrijventerrein? En welke kenmerken mogen niet voorkomen op een bedrijventerrein?

Randvoorwaarden
- Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet in een beschermd natuurgebied;
- Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied;
- Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet in een veiligheidszone gasleiding of hoogspanning;
- De entree van het toekomstige bedrijventerrein ligt niet verder dan 200 meter van de provinciale weg en/ of snelweg;
- Het toekomstige bedrijventerrein grenst direct aan stedelijke gebied en ligt dus niet geheel vrij in het landschap;
- Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet op een terrein van hoge archeologische waarden;
- Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet op een terrein met hoge cultuurhistorische waarden;
- Het toekomstige bedrijventerrein ligt buiten waardevolle essen;
- Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet in een gebied met hoge aardkundige waarden met beschermingsniveau middel, hoog en stergebied.

Eerste conclusie (zie ook tabel 1):
- Geen van de locaties ligt in een beschermd natuurgebied of in een grondwaterbeschermingsgebied. Deze criteria zijn derhalve verwijderd in de weging.
- Alle locaties liggen in een cultuurhistorisch/geografisch waardevol of zeer waardevol gebied.
- Voor alle locaties geldt dat de keileemlaag een aandachtspunt is.
- Voor alle locaties geldt dat archeologie een aandachtspunt is.

Opmerkingen/aandachtspunten
- Voor gebieden met Aardkundige waarden Beschermingsniveau Middel geldt dat het aardkundig erfgoed minder zeldzaam of gaaf is, maar wel bijdraagt aan de kernmerken van het aardkundig hoofdlandschap. Aardkundig erfgoed geldt hier als richtinggevend voor ontwikkelingen. De provincie Drenthe streeft hier naar balans tussen beleving, behoud en herstel van de karakteristieken van het betreffende hoofdlandschap. Voor middelhoog beschermingsniveau geldt het beleid, ***ja mits***. Dus ontwikkelingen mogen, mits aardkundige waarden gerespecteerd worden.
  Uit het oogpunt 'clustering van bebouwing' is uitbreiding van het huidige bedrijventerrein in Dalen, locatie 1b, voor lokale ondernemers een interessante optie. Locatie 1b ligt weliswaar in een gebied met hoge aardkundige waarden met beschermingsniveau Middel, maar is al bebouwd met het huidige bedrijventerrein en dorpsbebouwing.
- Vanuit het perspectief van aardkundige waarden wordt geadviseerd om het **keileempakket**, welke bij **alle locaties** (locaties Dalen, Wachtum rond A37, Sleen en Geesbrug) wordt verwacht, ongemoeid te laten/niet aan te tasten door middel van vergravingen. Omdat het keileempakket zich veelal op geringe diepte voorkomt, kan men als grondverbeteringsmethode denken aan het toevoegen van/ophogen met zand of stabilisatie met een ander materiaal. Een andere mogelijkheid betreft het aanleggen van een drainagesysteem boven het niveau van de top van het pakket keileem, om zo tijdens nattere perioden wateroverlast te voorkomen.
- Bij Geesbrug zijn twee uitblazingskommen* aanwezig. Landschappelijk gezien zijn deze waardevol, het zijn zowel aardkundig als ecologisch interessante locaties. Het zou daarom goed zijn als de locaties behouden worden, en de sloten die erin voorkomen gedempt worden, zodat ze weer de oorspronkelijke diepte krijgen en er minder water weglekt de ondergrond in. De noordelijke locatie zou beter zichtbaar gemaakt kunnen worden door het deel bos op die locatie te verwijderen.

Op basis van de harde randvoorwaarden zijn de locaties 1a, 1c, 2, 3, 4, 5, 8, 9 en 10 afgevallen als geschikte locatie voor een bedrijventerrein. De locaties bij Dalen en Wachtum (1b, 5, 6, 7) Geesbrug en Sleen voldoen beter aan de criteria om een bedrijventerrein te herbergen en kunnen nader onderzocht worden, waarbij Geesbrug niet interessant is voor de gemeentewerf vanwege de decentrale ligging binnen de gemeente (zie tabel 1).

BEOORDELING HARDE RANDVOORWAARDEN - BEDRIJVENTERREIN

Harde randvoorwaarden locatie	1a	1b	1c	2	3	4	5a	5b	6	7	8, 9, 10	Geesbrug	Sleen
Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet in een veiligheidszone gasleiding of hoogspanning.													
De entree van het toekomstige bedrijventerrein ligt niet verder dan 200 meter van de provinciale weg en/of snelweg.													
Het toekomstige bedrijventerrein grenst direct aan stedelijke gebied en ligt dus niet geheel vrij in het landschap.													
Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet op een terrein van hoge archeologische waarden.													
Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet op een terrein met hoge cultuurhistorische waarden.		Al aange-tast											
Het toekomstige bedrijventerrein ligt buiten waardevolle essen.													
Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet in een gebied met hoge aardkundige waarden met beschermingsniveau middel, hoog en stergebied.													

Tabel 1

Legenda kleuren:
Rood = niet geschikt
Oranje = nader bekijken, aandachtspunten
Groen = geschikt

In een vervolgstap is gekeken naar nadere beoordelingscriteria, waarin o.a. de volgende aspecten aan bod komen:

- Woon-werkafstand (fietsafstand max 12,5 km)
- Netto hectares bedrijventerrein, omvang van de locatie
- Kans op koppeling andere ontwikkeling, zoals:
    - Koppeling met de gemeentewerf
    - Nieuwe Hoogspanning stations; *Hoogspannings-station bij Veenoord/Holsloot met grootschalige Batterij opslag; dat laatste moet volgens de nieuwe regels van POV gekoppeld zijn aan bebouwing of hoog/middenspanningstations.*
    - Natuurontwikkeling/ groen/blauwe structuren: *zie ook basiskwaliteit natuur over groenblauwe dooradering. Dit heeft gevolgen voor grootte van toekomstige bedrijven.*
- Landschappelijke inpasbaarheid
- Botsing met andere belangen/beleid

Opmerkingen
Over de maatschappelijke haalbaarheid kan in dit stadium nog geen redelijke aanname gedaan worden. Landschappelijk inpassing is bij alle locaties een aandachtspunt en opgave. Deze twee aspecten zijn daarom in dit overzicht buiten beschouwing gelaten, zie tabel 2.

Koppelingen met andere ontwikkelingen moeten nader onderzocht worden, evenals botsingen met andere belangen en beleid. De afstand tot woonhuizen en het aantal woonhuizen in de nabijheid van een locatie is in dit overzicht (nog) niet meegenomen. Bij elke locatie zijn er enkele woonhuizen in de directe omgeving.

	Woon-werkafstand (fietsafstand max 12,5 km)	**Omvang van de locatie**	**Kans op koppeling andere ontwikkeling**	**Botsing met andere belangen/beleid**
Locatie 1b	Dicht bij Dalen, fietsafstand < 2,5; < 10 km vanuit Coevorden, Zweeloo of Oosterhesselen	±19,6 ha (totaal)	• Koppeling mogelijk met gemeentewerf; • Koppeling met bestaand bedrijventerrein mogelijk (clustering van functies en bebouwing); • Koppeling lokale bedrijven Dalen; • Mogelijkheden tot het realiseren van een goede ontsluiting (door vertrek van een bedrijf in 2030)	Wonen; ontwikkelplannen Polakker. Verkeer: Entree Dalen Mobiliteit; gepland tankstation. Archeologische waarden, valt binnen provinciaal belang.
Locatie 5 (5a)	Centrale ligging: fietsafstand < 10 km vanuit Coevorden, Dalen, Sleen of Oosterhesselen; < 12,5 uit Zweeloo, Noord-Sleen	0,8 ha	• Koppeling mogelijk met gemeentewerf in de voormalige boerderij, in noordelijk gedeelte (5a). Er ligt al een bedrijfsbestemming (cat. 1 en 2) op het perceel. • Koppeling mogelijk met hoogspanning-stations; *Hoogspanning- station bij Veenoord/Holsloot met grootschalige Batterij opslag; dat laatste moet volgens de nieuwe regels van POV gekoppeld zijn aan bebouwing of hoog/middenspanning stations.*	Hoge archeologische waarden Alleen mogelijkheden voor gemeentewerf

Locatie (5b)		± 8 ha gedeelte		Zeer hoge archeologische waarden, in zuidelijk gedeelte, 5b.
Locatie 6	Centrale ligging: fietsafstand < 10 km vanuit Coevorden, Dalen, Sleen of Oosterhesselen; < 12,5 uit Zweeloo, Noord-Sleen	6 ha – door veiligheidszone beperkt oppervlak	• Koppeling mogelijk met gemeentewerf • Koppeling mogelijk met hoogspanning stations; *Hoogspanning station bij Veenoord/Holsloot met grootschalige Batterij opslag; dat laatste moet volgens de nieuwe regels van POV gekoppeld zijn aan bebouwing of hoog/middenspanning stations.*	Zeer hoge archeologische waarden.
Locatie 7	Centrale ligging: fietsafstand < 10 km vanuit Coevorden, Dalen, Sleen of Oosterhesselen; < 12,5 uit Zweeloo, Noord-Sleen	±16 ha	• Koppeling mogelijk met gemeentewerf • Koppeling mogelijk met hoogspanningstations; *Hoogspanning station bij Veenoord/Holsloot met grootschalige Batterij opslag; dat laatste moet volgens de nieuwe regels van POV gekoppeld zijn aan bebouwing of hoog/middenspanning stations.*	Archeologische waarden, valt binnen provinciaal belang. A37 – Zonneroute – afspraken over vrije zichtlijnen Ongunstig door versnippering bedrijventerreinen in de gemeente.
Locatie Sleen	Enigszins centrale ligging: fietsafstand > 15 km vanuit Coevorden, Geesbrug; < 10 km vanuit Dalen, Oosterhesselen, Zweeloo	Sleen a - ±15,5 ha Sleen b - ±22,4 ha	Koppeling mogelijk met gemeentewerf, hoewel de locatie enigszins decentraal ligt.	Ongunstig voor ondernemers Dalen (Dalen heeft een lokale behoefte aan uitbreiding bedrijventerrein), in Sleen is de specifieke behoefte niet onderzocht Ongunstig door versnippering bedrijventerreinen in de gemeente.
Locatie Geesbrug	Decentrale ligging in de gemeente Coevorden: fietsafstand > 12,5 km vanuit Coevorden, Sleen, Zweeloo < 12,5 km vanuit Dalen; < 10 km vanuit Oosterhesselen Centrale ligging in Zuidoost Drenthe	Percelen 632, 633, 25, 634 - ±23 ha Zuidelijk deel (perceel 688 en 649) - ±35 ha	Centrale ligging in Zuidoost Drenthe; geschikt voor regionaal bedrijventerrein;	Botsing met boringen rijksoverheid (Vermillion); gasleiding aanwezig. Ongunstig voor gemeentewerf door decentrale ligging

Tabel 2

Legenda kleuren;
Rood = niet geschikt
Oranje = nader bekijken, aandachtspunten
Groen = geschikt

Tweede conclusie
Na de tweede verkenning vallen de locaties 5b, 6, 7 en Sleen af.

- De locaties *Sleen* en *7* bij Wachtum zijn minder geschikt als locatie voor een nieuw bedrijventerrein; er is dan sprake van een geheel nieuwe locatie van een bedrijventerrein. Dit veroorzaakt een ongewenste versnippering van bedrijventerreinen in de gemeente Coevorden; clustering van bedrijventerreinen heeft de voorkeur. Landschappelijk is deze situatie ook niet gewenst. Het landschap is van grote waarde in de gemeente Coevorden; daar profiteren recreatie en toerisme ook in hoge mate van.
- *Locatie 7, Wachtum* is aantrekkelijk door de centrale ligging in de gemeente en de nabijheid van de A37 en Zonneroute; groot nadeel is dat deze locatie niet grenst aan stedelijk gebied en vrij in het landschap ligt. Ook de open zichtlijnen, een voorwaarde bij de aanleg van de A37, worden doorbroken.
- *Locatie 6* is door de gasleidingen te klein om in gebruik te nemen als bedrijventerrein. Ook de archeologische waarden zijn er hoog.
- Voor de gemeentewerf zijn de locaties *Sleen* en *Geesbrug* niet aantrekkelijk door de decentrale locatie in de gemeente.
- *Locatie Sleen* heeft wat minder ongunstige aardkundige waarden dan andere locaties, maar ligt verder weg van een provinciale weg; de ontsluiting is problematisch. Tevens zijn er plannen voor hervestiging van de manege. Er is in Sleen wel behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerrein, maar dit is nog niet verder onderzocht.

Locatie 1b, Dalen
De locatie Dalen (locatie 1b) biedt door de centrale ligging veruit de meeste kansen voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein in combinatie met de gemeentewerf. Door de koppeling met het bestaande bedrijventerrein voorziet de locatie daardoor in een clustering van bedrijventerreinen, grenzend aan stedelijk gebied. Het ligt niet vrij in het landschap, wat een voorwaarde van de provincie is.
Ondernemers uit Dalen hebben ook een duidelijke behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze locaties sluit goed aan bij die behoefte.
Locatie 1b ligt weliswaar in een gebied met hoge cultuurhistorische en aardkundige waarden (beschermingsniveau Middel), maar is al bebouwd (het huidige bedrijventerrein en dorpsbebouwing). De provincie hanteert hierin een *ja, mits*; ontwikkelingen mogen, mits aardkundige waarden gerespecteerd worden.
Deze locatie lijkt het meest geschikt voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein in combinatie met de gemeentewerf.

Locatie 5a:
Alhoewel locatie 5b afvalt als mogelijk bedrijventerrein, is locatie 5a, de voormalige locatie van het hoveniersbedrijf, een interessante locatie voor de gemeentewerf. Dit is landschappelijk goed inpasbaar, zeker als de bestaande bebouwing ingepast kan worden in de gemeentewerf en nieuwe bebouwing aansluit bij de huidige bebouwing, zodat het landelijk karakter behouden blijft en het landschap niet verstoord wordt.

De Locatie Geesbrug
Deze locatie lijkt vooral geschikt voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein, maar dan een regionaal bedrijventerrein door de centrale ligging in Zuidoost Drenthe. Er kan een koppeling met de A37 en de Zonneroute worden gemaakt. Aandachtspunten zijn de gasleidingen en de uitblazingskommen, zie ook bij de opmerkingen.

Opmerkingen

- Aandachtspunten:
    - Alle locaties liggen in een cultuurhistorisch/geografisch waardevol of zeer waardevol gebied;
    - Voor alle locaties geldt dat de keileemlaag een aandachtspunt is;
    - Voor alle locaties geldt dat archeologie een aandachtspunt is;
- Bij Geesbrug zijn twee uitblazingskommen* aanwezig. Landschappelijk gezien zijn deze waardevol, het zijn zowel aardkundig als ecologisch interessante locaties. Het zou daarom goed zijn als de locaties behouden worden, en de sloten die erin voorkomen gedempt worden, zodat ze weer de oorspronkelijke diepte krijgen en er minder water weglekt de ondergrond in. De noordelijke locatie zou beter zichtbaar gemaakt kunnen worden door het deel bos op die locatie te verwijderen;
- In alle gebieden is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk, bureau- en booronderzoek. Het is niet te voorspellen of er daarna gravend onderzoek nodig zal zijn. De archeologische verwachting voor al deze gebieden is algemeen, er worden op dit moment geen specifieke perioden (in tegenstelling tot deelgebied 5, celtic field) verwacht.
- Voor gebieden met Aardkundige waarden Beschermingsniveau Middel geldt dat het aardkundig erfgoed minder zeldzaam of gaaf is, maar wel bijdraagt aan de kernmerken van het aardkundig hoofdlandschap. Aardkundig erfgoed geldt hier als richtinggevend voor ontwikkelingen. De provincie Drenthe streeft hier naar balans tussen beleving, behoud en herstel van de karakteristieken van het betreffende hoofdlandschap. Voor middelhoog beschermingsniveau geldt het beleid, ***ja mits***. Dus ontwikkelingen mogen, mits aardkundige waarden gerespecteerd worden.
  Uit het oogpunt 'clustering van bebouwing' is uitbreiding van het huidige bedrijventerrein in Dalen, locatie 1b, voor lokale ondernemers een interessante optie. Locatie 1b ligt weliswaar in een gebied met hoge aardkundige waarden met beschermingsniveau Middel, maar is al bebouwd met het huidige bedrijventerrein en dorpsbebouwing;
- Vanuit het perspectief van aardkundige waarden wordt geadviseerd om het **keileempakket**, welke bij **alle locaties** (locaties Dalen, Wachtum rond A37, Sleen en Geesbrug) wordt verwacht, ongemoeid te laten/niet aan te tasten door middel van vergravingen. Omdat het keileempakket zich veelal op geringe diepte voorkomt, kan men als grondverbeteringsmethode denken aan het toevoegen van/ophogen met zand of stabilisatie met een ander materiaal. Een andere mogelijkheid betreft het aanleggen van een drainagesysteem boven het niveau van de top van het pakket keileem, om zo tijdens nattere perioden wateroverlast te voorkomen.

- Over de maatschappelijke haalbaarheid kan in dit stadium nog geen redelijke aanname gedaan worden;
- Landschappelijk inpassing is bij alle locaties een aandachtspunt en opgave;
- Koppelingen met andere ontwikkelingen moeten nader onderzocht worden, evenals botsingen met andere belangen en beleid;
- De afstand tot woonhuizen en het aantal woonhuizen in de nabijheid van een locatie is in dit overzicht (nog) niet meegenomen. Bij elke locatie zijn er enkele woonhuizen in de directe omgeving.

3. Conclusie en advies

Vanuit de beoordeling van de verschillende locaties is geconcludeerd dat er op een aantal locaties te veel beperkingen aanwezig zijn voor de vestiging van de nieuwe gemeentewerf en de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein. Er blijven dus maar een beperkt aantal locaties over: 1b nabij Dalen, 5a nabij Wachtum en Geesbrug. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat deze locaties ook beperkingen en aandachtspunten hebben, maar het zijn ook locaties die kansen bieden; hetzij voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein (lokaal of regionaal) of als locatie voor een nieuwe gemeentewerf.

Uit het onderzoek is een sterke voorkeur voor ***locatie 1b*** *(nabij bedrijventerrein Dalen)* naar voren gekomen als locatie voor de realisatie van een nieuw lokaal bedrijventerrein, met de mogelijkheid tot koppeling met de nieuwe gemeentewerf.
Ondanks dat locatie 1b hoge cultuurhistorische waarden heeft, op een es ligt en aardkundige waarden met beschermingsniveau Middel bezit, heeft deze locatie de voorkeur omdat:

- Er in Dalen een duidelijke lokale behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerrein is, namelijk 5 ha.
- Deze locatie in een clustering met al bestaand bedrijventerrein voorziet;
- De gemeente eigenaar is van een deel van de gronden;
- De locatie centraal in de gemeente ligt, wat gunstig is voor de nieuwe gemeentewerf;
- Er al een bedrijventerrein is; de waarden die het gebied vertegenwoordigt op het gebied van cultuurhistorie, aardkundige waarden en archeologie, zijn al (enigszins) aangetast;
- Er goede mogelijkheden zijn voor het realiseren van (extra) ontsluiting;
- Het in stedelijk gebied ligt en niet vrij in het landschap. De zichtlijnen worden hierdoor minder sterk aangetast en het omliggende landschap, een waardevol bezit, blijft in takt.

Locatie 5a biedt mogelijkheden voor een solitaire gemeentewerf, omdat:

- De provincie mogelijkheden ziet om hieraan mee te werken, mits landschappelijk goed ingepast;
- de gemeentewerf zich goed laat inpassen in de bestaande agrarische bebouwing, ondanks dat de cultuurhistorische en archeologische waarden hoog zijn;
- De locatie al een bedrijfsbestemming heeft (categorie 1 en 2);
- De locatie zeer centraal ligt in de gemeente Coevorden;
- De locatie zeer goed bereikbaar is.
    - De bedrijfsbestemming heeft op deze locatie een oppervlakte van 0,8 ha;
    - De gemeentewerf heeft een bedrijfsbehoefte van 3,2 ha (waarvan ruim 6.300 m² aan bebouwing en 2,5 ha aan terrein).

Geesbrug is geschikt voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein omdat:

- Er een koppeling met de A37 en de Zonneroute kan worden gemaakt;
- Door de centrale ligging in Zuidoost Drenthe de locatie geschikt is als een regionaal bedrijventerrein.
    - Aandachtspunten zijn de gasleidingen en de uitblazingskommen;
    - Geesbrug is niet geschikt als locatie voor de gemeentewerf.

4. Vervolgtraject

Nadat een keuze is gemaakt voor een (of meerdere locaties) volgt een haalbaarheidsonderzoek.
Een haalbaarheidsonderzoek is van essentieel belang om goede beslissingen te kunnen nemen over een potentieel project of investering. Het is een uitgebreide analyse van een voorgesteld project, waarbij de haalbaarheid, het potentiële succes en mogelijke risico's en uitdagingen worden beoordeeld; er wordt een overzicht gecreëerd waarbij per stap gekeken wordt of een idee uitvoerbaar en rendabel is. Hierbij worden bijvoorbeeld risico's in kaart gebracht vanuit de markt, wordt het voorgenomen plan uitgediept, de opinie van de doelgroep/belanghebbenden opgehaald.

Onderdelen van het haalbaarheidsonderzoek zijn;

Marktanalyse; aanvullend marktonderzoek om de potentiële vraag naar type bedrijvigheid, het concurrentielandschap te beoordelen en te identificeren waar de kansen en risico's in de markt liggen.

- Voor welke type bedrijvigheid, segmentering, thematisering
- Welke eisen worden gesteld aan locatie
- Welke kavelgrootte
- Uitgifte snelheid, verwachting per jaar.
- Etc.

Technische haalbaarheid; Er wordt een diepgaande technische analyse uitgevoerd om de haalbaarheid van de locaties te beoordelen.
Denk hierbij aan water, verkeersontsluiting, kwaliteit ondergrond, eigendom i.r.t. aankoop locatie maar ook energievoorziening;

Maatschappelijk haalbaarheid; Participatie en afstemming met stakeholders: provincie, gemeenten en waterschap, brancheorganisaties en bewonersorganisaties/ omwonenden;

Ruimtelijke verkenning; Op basis van het programma van uitgangspunten, afgeleid uit de analyse, wordt een globale ruimtelijke verkenning gemaakt. Een zogenaamd; vlekkenplan. Met daarin de bepaling van de exacte begrenzing, bruto/netto verhouding (uitgeefbaarheid, groen, water, wegen);

Financiële analyse; Opzetten van tentatieve (globale) grondexploitatie. Met daarin; de potentiële kosten en opbrengsten die gepaard gaan het project, inschatting van de verwervingskosten, kosten van eventuele ingrepen/kosten buiten de locatie en het opstellen van een uitvoeringsplanning;

Risicobeoordeling; Evalueren van de potentiële risico's en uitdagingen die gepaard gaan met het project, inclusief naleving van regelgeving en milieuvoorschriften (onder andere stikstof), koersbewegingen in de markt en andere mogelijke obstakels.