

Beleid voor bedrijvigheid Drentsche Hoofdvaart

Inhoud

Samenvatting	2
Aanleiding beleidslijn.....	4
Vraag 1. Hoe kan het gebied Drentsche Hoofdvaart omschreven worden?	5
Vraag 2. Wat zijn de huidige bouwmogelijkheden van de niet-agrarische en de agrarische bedrijven?	7
Vraag 3. Bij welke andere niet-agrarische bedrijven zou een ruimtevraag in de nabije toekomst ook een probleem vormen vanwege het bestemmingsplan?	9
Vraag 4. Wat is het provinciale beleid voor bedrijvigheid in dit gebied?	11
Vraag 5. Wat is het gemeentelijke beleid voor bedrijvigheid in dit gebied?	15
Vraag 6. Is uitbreiding van de bedrijven buiten de huidige mogelijkheden wenselijk?	17
Bijlage 1 BSG.....	19
Bijlage 2 Tekst artikel 3.15 Provinciale omgevingsverordening	26
Bijlage 3 Tekst artikel 3.25 Provinciale omgevingsverordening	27

Samenvatting

Twee bedrijven die aan de Drentsche Hoofdvaart gevestigd zijn hebben in 2015 gevraagd om uitbreidingsruimte. Het gaat om

1. het bedrijf van Jensma, Annehiels rondhoutbewerking op het perceel Rijksweg 242 te Hoogersmilde en
2. het bedrijf van Broersma, Agrab, op het perceel Roelfsemaweg 6 te Hoogersmilde.

Het bestemmingsplan biedt onvoldoende ruimte om uit te breiden. De vraag is dan ook of de gemeente op de locaties meer uitbreidingsruimte kan en wil bieden dan het bestemmingsplan mogelijk maakt. Als er ruimte zou zijn voor meer bebouwing, onder welke voorwaarden kan dit dan. Voorliggende beleidslijn voorziet in een antwoord.

Samengevat zijn de volgende deelvragen gesteld en de bijbehorende conclusies getrokken:

Vraag 1: Hoe kan het gebied Drentsche Hoofdvaart omschreven worden?

Conclusie: In het gebied bestaan diverse functies naast elkaar. De intensiteit van de bebouwing varieert van een intensief bebouwd woonlint tot solitair gelegen bebouwing.

Vraag 2: Wat zijn de huidige bouw mogelijkheden van de niet-agrarische en de agrarische bedrijven?

Conclusie: De bebouwingsmogelijkheden voor de niet-agrarische bedrijven zijn grotendeels beperkt tot de bestaande bebouwing met een afwijkingsbevoegdheid voor uitbreiding van 250 m². Een uitbreiding past daarmee al snel niet binnen het bestemmingsplan. Bij agrarische bedrijven is in het algemeen voldoende uitbreidingsruimte aanwezig, waardoor deze sector verder niet behandeld wordt in dit beleidsvoorstel.

Vraag 3: Bij welke andere niet-agrarische bedrijven zou een ruimtevraag in de nabije toekomst ook een probleem kunnen vormen vanwege het bestemmingsplan?

Conclusie: Naast de actuele vraag van de in de inleiding genoemde twee bedrijven is de inschatting dat de vraag ook kan komen bij zo'n zeven andere grotere bedrijven. Op dit moment is er voor die zeven bedrijven geen directe ruimtevraag bekend, terwijl een uitbreidingsverzoek op zich niet onredelijk is. Het college wenst dan ook een algemene afweging voor het gebied Drentsche Hoofdvaart te maken. In totaal zijn er zo'n negen bedrijven die een te beperkte uitbreidingsruimte hebben waardoor het nuttig is om een algemene beleidslijn te maken voor het eventueel alsnog bieden van die ruimte.

Vraag 4: Wat is het provinciale beleid voor bedrijvigheid in dit gebied?

Conclusie: Het provinciaal beleid De POV biedt in principe onder voorwaarden ruimte voor uitbreiding van niet-agrarische of daaraan verwante bedrijven in het buitengebied. Er dient een afweging op perceelsniveau gemaakt te worden over de wenselijkheid van een uitbreiding van het betreffende bedrijf waarbij de voorwaarden afgewogen worden.

Vraag 5: Wat is het gemeentelijke beleid voor bedrijvigheid in dit gebied?

Conclusie: Het gemeentelijk beleid biedt in algemene zin ruimte voor ondernemen. De bestemmingsplannen bieden echter onvoldoende ruimte voor de huidige en eventuele toekomstige uitbreidingsverzoeken. Het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart staat slechts beperkt of geen uitbreiding toe. Daarnaast gaan de verzoeken verder dan de in het

buitengebied gehanteerde norm van 10-20% uitbreidingsruimte. Er zal een nadere afweging moeten komen over de wenselijkheid van de uitbreiding.

Vraag 6: Is uitbreiding van de bedrijven buiten de huidige mogelijkheden wenselijk?

Conclusie: Het voorstel is om binnen bepaalde randvoorwaarden positief te staan tegenover de verruiming van de bouwmogelijkheden voor de grotere bedrijven in het gebied van de Drentsche Hoofdvaart. Op basis van een individuele aanvraag kan een afweging over de haalbaarheid gemaakt worden.

Aanleiding beleidslijn

Twee bedrijven die aan de Drentsche Hoofdvaart gevestigd zijn hebben in 2015 gevraagd om uitbreidingsruimte. Het gaat om

3. het bedrijf van Jensma, Annehiels rondhoutbewerking op het perceel Rijksweg 242 te Hoogersmilde en
4. het bedrijf van Broersma, Agrab, op het perceel Roelfsemaweg 6 te Hoogersmilde.

Het bestemmingsplan biedt onvoldoende ruimte om uit te breiden.

De vraag is dan ook of de gemeente op de locaties meer uitbreidingsruimte kan en wil bieden dan het bestemmingsplan mogelijk maakt. Als er ruimte zou zijn voor meer bebouwing, onder welke voorwaarden kan dit dan. Voorliggende beleidslijn voorziet in een antwoord.

Om deze vraag goed te beantwoorden is het nodig dit onderwerp op een algemener niveau te trekken en het hele gebied van de Drentsche Hoofdvaart te beschouwen. Dit gebied heeft een karakter van gemengde functies en afwisselende dichtheid en opzet van de bebouwing. Het onderscheid zich hierdoor van de kernen en van het buitengebied. Deze beleidslijn beperkt zich dan ook tot het gebied waarvoor het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart geldt.

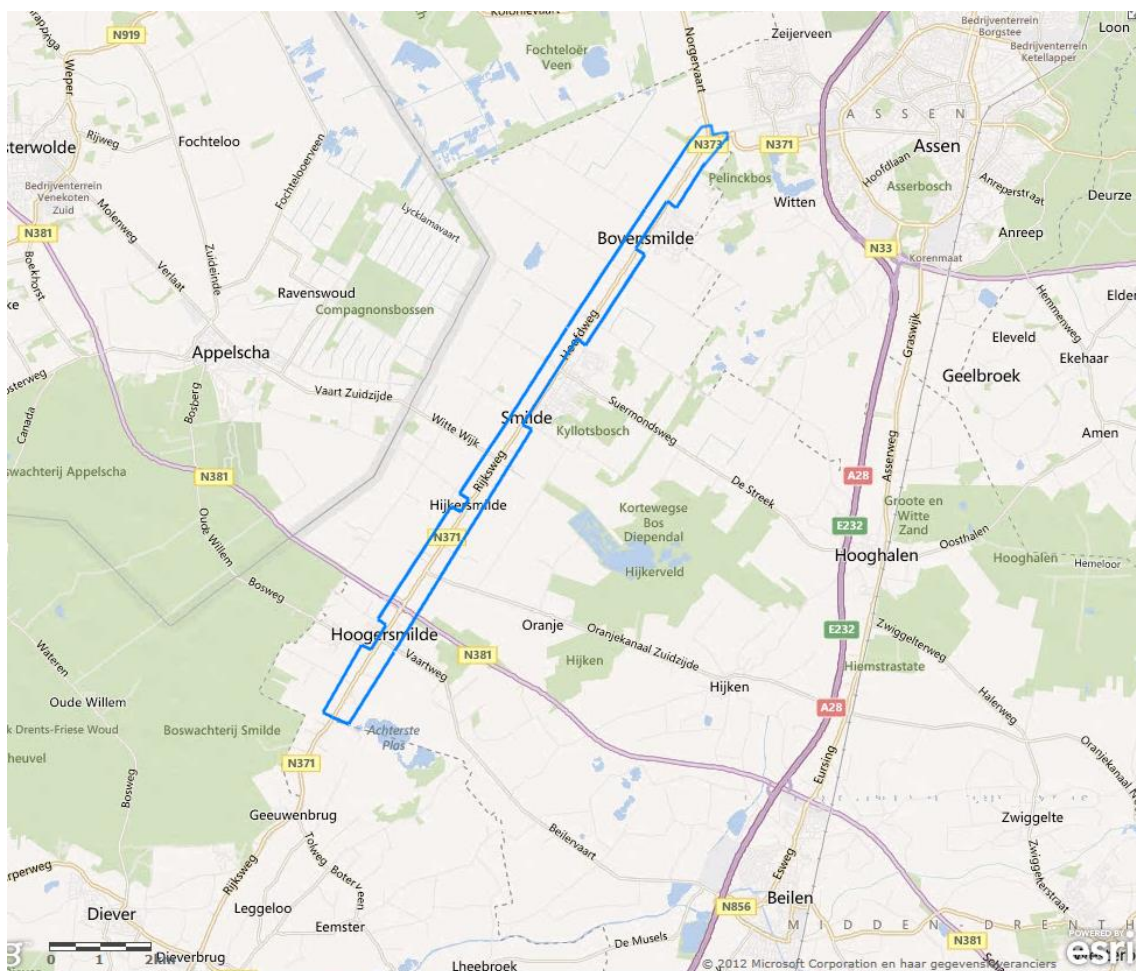
De volgende deelvragen worden behandeld:

1. Hoe kan het gebied Drentsche Hoofdvaart omschreven worden?
2. Wat zijn de huidige bouwmogelijkheden van de niet-agrarische en de agrarische bedrijven?
3. Bij welke andere niet-agrarische bedrijven zou een ruimtevraag in de nabije toekomst ook een probleem kunnen vormen vanwege het bestemmingsplan?
4. Wat is het provinciale beleid voor bedrijvigheid in dit gebied?
5. Wat is het gemeentelijke beleid voor bedrijvigheid in dit gebied?
6. Is uitbreiding van de bedrijven buiten de huidige mogelijkheden wenselijk?

Vraag 1. Hoe kan het gebied Drentsche Hoofdvaart omschreven worden?

Het gebied Drentsche Hoofdvaart dat ligt binnen de gemeente Midden-Drenthe is zo'n 14 km lang en strekt zich uit van de gemeentegrens met Assen in het noorden tot de gemeentegrens met Westerveld in het zuiden. Naast de dorpen Bovensmilde, Smilde en Hoogersmilde is er de lintbebouwing langs de vaart. Het ligt ten westen en ten oosten van de vaart. Voor de woonkernen van de dorpen zijn aparte bestemmingsplannen gemaakt. De diepte van het gebied zoals dat in het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart ligt is gemeten vanaf het hart van de vaart 200 meter. Voor het gebied daarachter is het plan Buitengebied Midden-Drenthe van kracht.

Deze beleidslijn beperkt zich tot het gebied voor zover deze in het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart ligt, zie afbeelding 1.



Afbeelding 1: ligging plangebied

Er komen diverse functies voor, zoals wonen, detailhandel, kleinschalige bedrijvigheid, beperkte industriële bedrijvigheid, agrarische bedrijvigheid en agrarisch aanverwante bedrijvigheid. De intensiteit van het lint verschilt en varieert van zeer dichte bebouwing tot verspreid liggende solitaire bebouwing.

In het gebied zijn ongeveer 50 (niet-agrarische) bedrijven aanwezig en als Bedrijf bestemd. Het zijn overwegend lichtere bedrijven (categorie 1 en 2 van SBI-lijst). Van de 50 bedrijven hebben zeven bedrijven de bestemming Bedrijf- agrarisch dienstverlenend.

In het gebied zijn zo'n 60 agrarische bedrijfsbestemmingen opgenomen, dit zijn zowel grondgebonden agrarische bedrijven als intensieve veehouderijen, of een combinatie hiervan. De grootte van de bebouwing en bouwblok van deze agrarische bedrijven varieert van relatief klein (tot zo'n 0,5 ha) tot enkele grote bedrijven (1,5 a 2 ha).

Conclusie vraag 1:

In het gebied bestaan diverse functies naast elkaar. De intensiteit van de bebouwing varieert van een intensief bebouwd woonlint tot solitair gelegen bebouwing.

Vraag 2. Wat zijn de huidige bouw mogelijkheden van de niet-agrarische en de agrarische bedrijven?

Het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart is vastgesteld in 2013. Uitgangspunt bij het opstellen was het daarvoor geldende bestemmingsplan en de feitelijke situatie.

Niet-agrarische bedrijven

Voor de niet-agrarische bedrijven geldt dat binnen het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart nagenoeg overal het bouwblok om de bestaande bebouwing en (een deel van) het erf heen is gelegd conform het daarvoor geldende bestemmingsplan. Er is relatief weinig uitbreidingsruimte. Wel is na afwijking van het bestemmingsplan onder voorwaarden 250 m² extra bebouwing mogelijk. Het erf behorende bij het bedrijf heeft de bestemming bedrijf, maar zonder bebouwingsmogelijkheid. Ook is er vaak veel ruimte gelaten tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de grens van het bestemmingsplan dat op 200 meter diepte ligt. Dit gedeelte heeft een bestemming agrarisch onbebouwde gekregen. Een voorbeeld van een gedeelte van de plankaart is hieronder ingevoegd.



Afbeelding 2: Uitsnede deel bestemmingsplan (ten zuiden van Hoogersmilde)

Agrarische bedrijven

Deze bedrijven hebben het bouwblok vanaf de bedrijfswoning tot aan de grens van het bestemmingsplan, dus meestal zo'n 180 meter diep. De breedte van het bouwblok is veelal aangepast aan de eigendomssituatie ter plekke. In de meeste gevallen is er voldoende

ruimte voor uitbreiding binnen het bouwblok. Zeven agrarische bedrijven hebben hun hele bouwblok al gebruikt en zijn zo'n 1,5 tot 2 ha groot. Dit zijn bijna allemaal intensieve veehouderijen. Het betreft:

1. Vaartweg 71 Smilde (Feijen, intensieve veehouderij (=IV))
2. Vaartweg 74 Smilde (Haitel, IV)
3. Vaartweg 78 Smilde (Daling, IV)
4. Vaartweg 82 Smilde (Boerma, grondgebonden met intensieve neventak (=gabi))
5. Vaartweg 118(a) Hoogersmilde (Hoefnagel, IV)
6. Vaartweg 119(a) (Hatzmann, grondgebonden agrarisch bedrijf (=gab))
7. Vaartweg 122 (Snippe, IV)

Op dit moment is er geen dringende behoefte aan een wijziging in het beleid voor deze agrarische bedrijven. De meeste bedrijven hebben voldoende uitbreidingsruimte binnen het bouwblok van 1 ha en waar dat niet het geval is, is de milieutoetsing bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden, niet het RO deel. Ook zitten sommige intensieve veehouderijen al aan hun maximale bouw mogelijkheden volgens het gemeentelijk en provinciaal beleid (2 ha). De reikwijdte van deze beleidslijn gaat dan ook niet zover dat de agrarische bedrijven hier ook binnen vallen.

Conclusie vraag 2:

De bebouwingsmogelijkheden voor de niet-agrarische bedrijven zijn grotendeels beperkt tot de bestaande bebouwing met een afwijkingsbevoegdheid voor uitbreiding van 250 m². Een uitbreiding past daarmee al snel niet binnen het bestemmingsplan. Bij agrarische bedrijven is in het algemeen voldoende uitbreidingsruimte aanwezig, waardoor deze sector verder niet behandeld wordt in dit beleidsvoorstel.

Vraag 3. Bij welke andere niet-agrarische bedrijven zou een ruimtevraag in de nabije toekomst ook een probleem vormen vanwege het bestemmingsplan?

Een eerste inschatting is gemaakt van de niet-agrarische bedrijven binnen de Drentsche Hoofvaart waarbij er bij uitbreiding te weinig ruimte binnen het bouwblok verwacht wordt. Er is een onderscheid te maken naar de omvang van de aanwezige bebouwing van de bedrijven.

De eerste groep van de ca. 50 bedrijven zijn de veelal lichte en kleine bedrijfjes, zoals een fietsenhandel, een autohandel, een sportschool of een kantoor aan huis. Deze bedrijven hebben slechts beperkt bebouwing, meestal minder dan 1.000 m² en zullen naar verwachting in de toekomst geen of beperkte uitbreiding nodig hebben. Als dit wel het geval zou zijn dan is er binnen het bouwblok nog voldoende uitbreidingsruimte aanwezig of men kan gebruik maken van de afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan. Hiermee kan het college meewerken aan een uitbreiding van maximaal 250 m² extra bebouwing buiten het bouwblok, zijnde zo'n 10 tot 25% uitbreidingsruimte. Dit geeft voor de meeste van deze bedrijven voldoende uitbreidingsruimte.

De tweede groep omvat de bedrijven die op dit moment aanzienlijk meer bebouwing hebben. Bij zo'n negen bedrijven is op basis van een eerste analyse van de huidige situatie en het geldende bestemmingsplan de verwachting dat er in de toekomst wel een probleem kan optreden, waaronder de twee huidige aanvragen. Dit komt doordat

1. de bestaande bebouwing aanzienlijk meer is dan 1.000 m² en als er een uitbreiding wenselijk is, de afwijking voor 250 m² onvoldoende uitbreidingsruimte biedt.
Dit komt door het karakter van het bedrijf en de te verwachten bijbehorende uitbreidingsbehoefte, en/of
2. het bouwblok praktisch gezien meestal geen ruimte biedt voor een uitbreiding, ook al is er nog wel onbebouwde ruimte.
Dit wordt veelal veroorzaakt door de indeling van de bebouwing binnen het bouwblok, of omdat het betreft het verharde erf, opslagruimte of terrein waar verkeersbewegingen gemaakt worden.

Het zijn de volgende bedrijven:

Nr.	Adres	Bedrijfsnaam	Bebouwingsopp. in m ²	Bouwblokopp. in m ²
1	Hoofdweg 139 Bovensmilde	Koops, Klussenbedrijf Koops	1.750	5.000
2	Kanaalweg 78 Smilde	Fernhout, loon/akkerbouwbedrijf	4.000 (en nog meer vergund)	Ca 1 ha
3	Rijksweg 96 Smilde	Lozeman Tuinmachines	2.000	4.000
4	Vaartweg 83/84a Smilde	Pomper loonwerk- bedrijf (2 bedrijven)	5.000 resp 4.000	1 ha resp. 1,1 ha
5	Rijksweg 114 Smilde	Hatzmann, loonwerker en agrarisch bedrijf	1.000	3.000
6	Rijksweg 213 Hoogersmilde	Bosma, meubelfabriek	3.500	6.500
7	Roelfsemaweg 6 Hoogersmilde	Broersma, Agrarisch groothandel voor land en tuinbouwsector	1.750	3.500
8	Rijksweg 242 Hoogersmilde	Jensma, rondhoutverwerking	2.500	3.500
9	Rijksweg 246 Hoogersmilde	Meilof, Loon- en mestdistributiebedrijf	8.000	1,25 ha

Tabel 1: overzicht van grotere bedrijven met bestaande oppervlakte bebouwing en oppervlakte bouwblok

Een uitsnede van het bestemmingsplan voor deze bedrijven is opgenomen in bijlage 1.

Conclusie vraag 3:

Naast de actuele vraag van de in de inleiding genoemde twee bedrijven is de inschatting dat de vraag ook kan komen bij zo'n zeven andere grotere bedrijven. Op dit moment is er voor die zeven bedrijven geen directe ruimtevraag bekend, terwijl een uitbreidingsverzoek op zich niet onredelijk is. Het college wenst dan ook een algemene afweging voor het gebied Drentsche Hoofdvaart te maken. In totaal zijn er zo'n negen bedrijven die een te beperkte uitbreidingsruimte hebben waardoor het nuttig is om een algemene beleidslijn te maken voor het eventueel alsnog bieden van die ruimte.

Vraag 4. Wat is het provinciale beleid voor bedrijvigheid in dit gebied?

De provinciale omgevingsverordening (in het vervolg POV) voorziet in het planologische beleid voor de provincie Drenthe. De POV is in september 2015 geactualiseerd en ademt vooral de gedachte uit dat er ruimte moet zijn voor werkgelegenheid en dus voor bedrijvigheid. Dit moet evenwel goed afgewogen worden ten opzichte van de kernkwaliteiten die de provincie bepaald heeft. De volgende aspecten zijn van belang.

Artikel 3.15 Ladder duurzame verstedelijking

Artikel 3.15 spreekt over de ladder voor duurzame verstedelijking (zie bijlage 2 voor de tekst van artikel 3.15). Het volgende aspect is van belang in deze.

Lid 1 zegt dat bij uitbreiding van woon-werklocaties getoetst moet worden aan de ladder.

Lid 2 zegt dat dat niet hoeft als sprake is van functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing. De vraag is dan ook of de bedrijven in deze beleidsnota hieronder vallen en dus niet aan de ladder hoeven te voldoen. Er staat bij: waaronder in ieder geval begrepen agrarische bebouwing. Zoals hierboven gesteld gaat het niet om agrarische bebouwing, want die wordt in deze beleidslijn verder buiten beschouwing gelaten. Het gaat ook niet om bedrijven in de recreatieve en toeristische sector. Andere functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn agrarisch dienstverlenende bedrijven, zoals loonwerkbedrijven, grondverzetbedrijven, mestverwerkingsbedrijven en dergelijke. Enkele bedrijven voldoen daaraan, maar voor andere bedrijven moeten niet en deze moeten dus wel aan de ladder voldoen.

Artikel 3.25 bedrijvigheid

In artikel 3.25 POV wordt ingegaan op het onderwerp bedrijvigheid (zie bijlage 3 voor de volledige tekst van dit artikel). De volgende aspecten zijn van belang in deze.

Werklocatie

Lid 1 en 2 spreken over een werklocatie. Er is geen sprake van een werklocatie, omdat het wat betreft de bedrijven in Drentsche Hoofdvaart niet gaat om een bedrijventerrein, maar om solitaire bedrijven. Daarom zijn lid 1 en 2 niet van toepassing.

Bestaand solitair buiten stedelijk gebied gelegen bedrijf

Vervolgens is in lid 3 genoemd dat het gaat over solitaire bedrijven, namelijk dat GS hiervoor regels kunnen stellen:

Lid 3: Gedeputeerde Staten kunnen regels stellen met betrekking tot de mogelijkheid dat een ruimtelijk plan voorziet in vestiging of significante uitbreiding van een solitair buiten bestaand stedelijk gebied gelegen regionaal georiënteerd bedrijf. Deze regels hebben geen betrekking op bedrijven binnen de sector recreatie en toerisme en overige functioneel aan het buitengebied verbonden bedrijvigheid.

Solitair buiten bestaand stedelijk gebied gelegen regionaal georiënteerd bedrijf

In de eerste volzin staat dat het om dergelijke bedrijven moet gaan. De volgende toetsingspunten volgen hieruit:

1. Solitair gelegen
Alle bedrijven in deze beleidslijn zijn solitair gelegen, dat wil zeggen niet binnen een bedrijventerrein.
2. Regionaal georiënteerd.
Ze zijn regionaal georiënteerd nu hun klanten uit de regio komen.

3. Buiten het bestaand stedelijk gebied (=BSG) gelegen.
Er zijn zoals hierboven genoemd negen bedrijven waar een eerste uitbreidingsbehoefte naar verwachting niet past in het bestemmingsplan. Voor deze bedrijven is de grens van het BSG vergeleken met het bouwblok in het bestemmingsplan. Dit is verwerkt in bijlage 1 (BSG versus BP).
Conclusie is dat bijna overal de bestaande bebouwing het BSG vormt en dus is elke uitbreiding strikt genomen buiten het BSG gelegen.

De eerste zin van lid 3 is dus waar het dit punt aangaat van toepassing.

Overig functioneel aan het buitengebied verbonden bedrijvigheid

Er staat in de tweede volzin van lid 3 dat de regels geen betrekking hebben op bedrijven binnen de sector recreatie en toerisme en overige functioneel aan het buitengebied verbonden bedrijvigheid. Zoals hierboven aangenomen vallen sommige bedrijven in Drentsche Hoofdvaart wel binnen de categorie functioneel aan het buitengebied verbonden bedrijven, maar andere niet. Dit is afhankelijk van het type bedrijf en zal per geval afgewogen moeten worden.

Voor zover bedrijven binnen de reikwijdte van de te stellen regels vallen wordt hier verderop op ingegaan, zie kopje 'regels met een nadere uitwerking artikel 3.25'.

Detailhandel

In artikel 3.25 lid 6 en 7 staat dat er geen detailhandel mag komen voor zover deze ten koste gaan van het bestaande kernwinkelgebied. De bedrijven die binnen de reikwijdte van deze beleidslijn en de vraag om eventuele uitbreiding vallen, zijn geen detailhandelsbedrijven; hoogstens is er ondergeschikte detailhandel aanwezig hetgeen ondergeschikt moet blijven.

Weidewinkel

Lid 8 geeft aan dat er geen weidewinkels mogen komen. In de Drentsche Hoofdvaart zal dan ook geen nieuwvestiging van weidewinkels kunnen komen. Voor zover het bedrijf aan de Roelfsemaweg 6 te Hoogersmilde, Agrab, al onder het begrip weidewinkel valt, gaat dat om een bestaand bedrijf, waardoor deze regel niet van toepassing is.

Regels met een nadere uitwerking artikel 3.25

Voor de nader uit te werken regels als genoemd in artikel 3.25 lid 3 geldt dat deze regels uitgewerkt zijn in 2014. Deze regels zijn binnen de aangepaste POV (oktober 2015) nog steeds van kracht.

Artikel 1 van deze uitwerking van regels zegt:

Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in vestiging of een significante uitbreiding van een bestaand solitair buiten bestaand stedelijk gebied gelegen regionaal georiënteerd bedrijf indien:

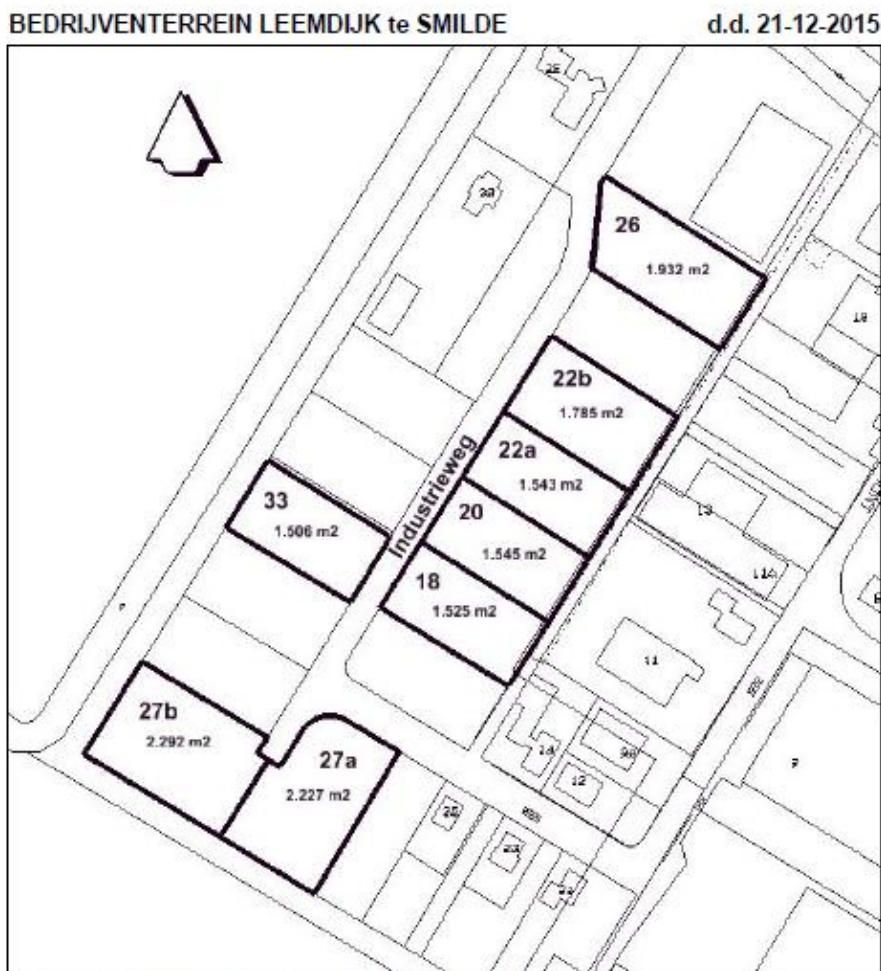
- 1. de desbetreffende bedrijvigheid op basis van een goede ruimtelijke ordening niet op een bedrijventerrein gevestigd kan worden of*
- 2. er sprake is van een gegroeide ontwikkeling waarbij er geen juridische mogelijkheden zijn om een eind te maken aan de ontstane ruimtelijke situatie of*
- 3. over de vestiging of uitbreiding van de bedrijvigheid in het verleden bestuurlijke uitspraken zijn gedaan of intenties zijn vastgelegd of*

4. *de vestiging of uitbreiding aansluitend is aan de grens van de kaart Bestaand Stedelijk Gebieden en het ruimtelijk plan gepaard gaat met een landschappelijke inpassing die gericht is op een plus op de landschapskenmerken of ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.*

Bekeken is of de bedrijven die naar verwachting uitbreidingsruimte nodig hebben in Drentsche Hoofdvaart kunnen voldoen aan deze regels.

Ad 1. Verplaatsing naar een bedrijventerrein

Op het moment dat een bedrijf niet kan uitbreiden binnen het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart moet volgens deze regels een afweging gemaakt worden of het bedrijf naar een bedrijventerrein kan worden verplaatst. Om enige binding te houden met het gebied waar de klanten vandaan komen en om logistieke redenen is gekeken naar een bedrijventerrein dat niet te ver van de Drentsche Hoofdvaart af ligt. De enige twee in aanmerking komende bedrijventerreinen zijn dan Evert Hendriksweg en Leemdijs. De eerste zit al vol, bij de tweede zijn nog wel kavels aanwezig. De vraag is echter of de kavels de door de bedrijven benodigde ruimte bieden. Hieronder is een overzicht van de beschikbare kavels op Leemdijs ingevoegd (situatie 21-12-2015) (NB 27a is niet meer beschikbaar).



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Afbeelding 3: uitgifbare kavels op Bedrijventerrein Leemdijs te Smilde

De kavels die op Leemdijs aangeboden worden zijn tussen 1.500 en 3.000 m² groot. De omvang van de huidige bedrijven in Drentsche Hoofdvaart kijken ligt tussen de 2.000 en

8.000 m² ligt. Omdat deze dan ook nog willen uitbreiden, zal het aanbod op de Leemdijk niet afdoende zijn, ook al koopt iemand meerdere naast elkaar gelegen kavels tegelijk.

Voor Dambroeken en Ossebroeken geldt dat deze te ver weg zitten, namelijk op meer dan 8 km afstand van het gebied waar de bedrijven nu zitten. Er zijn op zich wel 2 a 3 kavels beschikbaar van minstens 10.000 m², maar het is de vraag of het wenselijk is dat deze soort bedrijven uit Drentsche Hoofdvaart zich daar vestigen en of ze dat zelf willen.

Mocht verplaatsing wat betreft vrije kavels mogelijk zijn, dan nog is het niet de beste optie, omdat er sprake zijn van kapitaalvernietiging bij een verplichte verplaatsing. Daarnaast bestaat er kans op leegstaand van het vrijgekomen gebouw of de gebouwen.

Conclusie: Binnen een in de nabijheid gelegen bedrijventerrein zijn geen alternatieven beschikbaar terwijl verplaatsing naar een op afstand gelegen bedrijventerrein niet direct wenselijk is.

Ad 2. en 3. zijn hier niet van toepassing.

Ad 4. Aansluitend aan bestaand stedelijk gebied (=BSG) en goede landschappelijke inpassing.

Een uitbreiding dient aan te sluiten op BSG. Zoals hierboven uiteengezet is, is elke uitbreiding aansluitend aan het BSG waardoor aan deze voorwaarde voldaan wordt.

Daarnaast zal een uitbreiding landschappelijk goed ingepast moeten worden. Hiervoor zullen verderop in deze beleidslijn criteria voor worden opgenomen, waardoor aan deze voorwaarde voldaan wordt.

Bestuurlijk en ambtelijk overleg

Over de (on)mogelijkheden van uitbreiding van bedrijven in de Drentsche Hoofdvaart is medio 2015 verkennend bestuurlijk overleg geweest tussen de provincie Drenthe en de gemeente Midden-Drenthe. Hierin is geconcludeerd dat de provincie positief staat tegenover het onderzoeken van de mogelijkheden om meer ruimte te bieden aan bedrijven. Deze beleidslijn voorziet in het nadere onderzoek naar de mogelijkheden. De lijn is ambtelijk besproken met de provincie en deze staat hier positief tegenover gelet op de in hoofdstuk zes geformuleerde criteria.

Conclusie vraag 4:

Het provinciaal beleid De POV biedt in principe onder voorwaarden ruimte voor uitbreiding van niet-agrarische of daaraan verwante bedrijven in het buitengebied. Er dient een afweging op perceelsniveau gemaakt te worden over de wenselijkheid van een uitbreiding van het betreffende bedrijf waarbij de voorwaarden afgewogen worden.

Vraag 5. Wat is het gemeentelijke beleid voor bedrijvigheid in dit gebied?

Structuurvisie

In de structuurvisie Midden-Drenthe 2030 leeft! (vastgesteld 2012) staat dat er ruimte moet zijn voor werken in het platteland. Dit betreft de agrarische sector maar ook de bedrijven die zich willen vestigen in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid). Het voorkomen van verrommeling of verpaupering van vrijkomende agrarische bebouwing door kleinschalige bedrijven toe te staan in het buitengebied is een van de instrumenten. Blz. 22 van de structuurvisie geeft aan:

Per individueel pand buiten de bedrijventerreinen beoordelen of bedrijfsvestiging in een vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied bijdraagt aan het behouden of de versterking van de levendigheid in het gebied;

In deze beleidslijn is niet zozeer sprake van het buitengebied, waardoor dit strikt genomen niet geldt, maar het is wel een principe dat ook in Drentsche Hoofdvaart kan gelden.

Bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart

Het beleid in dit bestemmingsplan is hierboven al uiteengezet, namelijk de geboden (beperkte) ruimte binnen het bouwblok en na afwijking 250 m² extra ruimte.

Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe

In het bestemmingsplan buitengebied staat dat niet-agrarische bedrijven, uitgezonderd de recreatieve bedrijven, zich beperkt mogen uitbreiden. De ruimte is 10% van de bestaande bebouwing binnen de bestemming Bedrijf en 20% voor de overige niet-agrarische bedrijven.

Huidige aanvragen

De huidige aanvragen vallen niet binnen de 250 m² die het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart biedt. Voor bepaalde delen van de Drentsche Hoofdvaart gaat een vergelijking qua ruimtelijke uitstraling met het buitengebied op. Als we de lijn van 10 a 20% uitbreidingsruimte uit het buitengebied doortrekken naar onderhavige bedrijven, dan biedt dit echter naar verwachting ook niet voldoende uitbreidingsruimte.

Zo is bij Annehiels houtbewerking 1.200 m² aangevraagd terwijl er nu zo'n 2.500 m² bebouwing is. Dat is een toename van ca 50%. Bij Agrab is de uitbreidingsvraag 3.600 m², terwijl de bestaande bebouwing zo'n 1.750 m² is. Ook hier is de vraag dus fors meer dan 20%, namelijk ruim 200%.

Er zal dan ook een afweging moeten komen of het meewerken aan deze twee en eventuele toekomstige andere verzoeken wenselijk is. Het college wenst de twee verzoeken niet individueel te benaderen, maar wenst een bredere afweging te maken. Aangezien een eventueel positief antwoord afwijkt van het door de raad vastgestelde beleid uit het bestemmingsplan, zal de raad moeten aangeven of deze beleidslijn wenselijk is of niet. Een afweging van belangen en een antwoord op de vraag wordt in het volgende hoofdstuk bekeken.

Conclusie vraag 5:

Het gemeentelijk beleid biedt in algemene zin ruimte voor ondernemen. De bestemmingsplannen bieden echter onvoldoende ruimte voor de huidige en eventuele toekomstige uitbreidingsverzoeken. Het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart staat

slechts beperkt of geen uitbreiding toe. Daarnaast gaan de verzoeken verder dan de in het buitengebied gehanteerde norm van 10-20% uitbreidingsruimte. Er zal een nadere afweging moeten komen over de wenselijkheid van een uitbreiding van de bebouwing.

Vraag 6. Is uitbreiding van de bedrijven buiten de huidige mogelijkheden wenselijk?

Afgewogen is of het aanvaardbaar is om het beleid voor bebouwing in Drentsche Hoofdvaart te wijzigen zodat er in principe meer ruimte komt voor uitbreiding.

Argumenten voor het toestaan van uitbreiding:

1. Beleid biedt in beginsel ruimte.
Gemeente en provincie willen in het algemeen gesproken bedrijvigheid stimuleren;
2. Ontbreken alternatieve vestigingslocaties
Alternatief van verplaatsing naar nabijgelegen industrieterrein Leemdijk is slechts beperkt of helemaal niet mogelijk. Uitbreiding van dit bedrijventerrein op korte tot middellange termijn is niet te verwachten en is ook niet passend in provinciaal belang. Verplaatsing naar een bedrijventerrein in Beilen ligt niet voor de hand;
3. Mogelijke kapitaalvernietiging
Het moeten verplaatsen levert kapitaalvernietiging op die niet of beperkt gecompenseerd kan worden door hergebruik van de 'oude' locatie. Bij verplaatsing moet de bestaande locatie ook weer benut worden anders ontstaat leegstand op de huidige situatie. Dan is investeren in een nieuwe locatie kostbaar.
4. Beperkte precedentwerking
Als we aan deze twee verzoeken meewerken, levert dit slechts beperkt precedentwerking op, namelijk in zo'n zeven andere gevallen (zie hieronder bij tegenargumenten). Voor deze andere gevallen is het overigens niet op voorhand een probleem als daar ook medewerking verleend zou moeten worden.
5. Milieuwetgeving biedt ruimte
Milieutechnisch is een uitbreiding op deze negen locaties naar verwachting inpasbaar. Dit moet wel per geval getoetst worden en is afhankelijk van het gebruik van omliggende percelen. Geluid zal het belangrijkste aandachtspunt zijn, geur speelt minder of geen rol omdat er geen dieren gehouden worden bij deze bedrijven, hoogstens een mestopslag bij een loonwerkersbedrijf;
6. Landschappelijk inpasbaar
Een goede landschappelijke inpassing lijkt onder voorwaarden mogelijk te zijn. Uitbreiding moet bij voorkeur in de diepte plaatsvinden, maar tot de maximale diepte van 200 meter die het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart diep is. Voorkomen moet worden dat een uitbreiding de kenmerkende doorzichten vanaf de Drentsche Hoofdvaart onnodig belemmeren en dat de diepte van 200 meter overschreden wordt.
7. Historisch gegroeide situaties
Het gaat veelal om situaties die historisch zo gegroeid zijn (niet allemaal!) waardoor de aanwezigheid op zich al door de buurt als gegeven beschouwd wordt en eerder aanvaardbaar is. Evengoed moet een goede afweging van de belangen van de omgeving meegenomen worden zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Argumenten tegen uitbreiding:

1. Uitbreiding kan ervoor zorgen dat een onwenselijke verstoring van het landschap optreedt. Dit kan voorkomen worden door een zorgvuldige afweging te maken en landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting in een omgevingsvergunning of nieuw bestemmingsplan op te nemen.

Randvoorwaarden voor het eventueel meewerken aan verzoeken zijn:

1. Het nieuwe bouwblok moet vanwege stedenbouwkundige argumenten binnen de grens van bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart blijven, dus max 200 meter diep, gemeten vanaf het hart van de Vaart. Het bouwblok mag niet in het gebied van het bestemmingsplan Buitengebied komen.
2. Het nieuwe bouwblok wordt maximaal 1 ha groot, en sluit aan bij de grootte van de (meeste) agrarische bouwblokken. Slechts in enkele gevallen zal uitbreidingsruimte daadwerkelijk tot 1 ha nodig zijn. Er zijn op dit moment al vier gevallen die een omvang tussen de 1 en 2 ha hebben, in die gevallen kan als uitbreiding gewenst is eventueel aangesloten worden bij de bovengrens van 2 ha zoals die ook voor intensieve veehouderijen geldt. Dit betekent overigens niet dat het bouwblok volledig bebouwd wordt, er is altijd ruimte nodig voor erfverharding, opslag, manoeuvreerruimte en dergelijke.
3. Er moet per geval een landschappelijke afweging komen op welke wijze het bouwblok het beste in het landschap en het bestaande gebruik in de directe omgeving in te passen is, de ene keer is dat het bouwblok dieper maken, de andere keer juist breder maken.
4. Aangetoond moet zijn dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (o.a. toetsing aan de Wet geurhinder), de natuurlijke waarden (Natura 2000 en EHS), de landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden), de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijk ordening, dus onder meer toetsing aan geluid en voldoende afstand tot ander nabijgelegen gebruik is noodzakelijk.

Conclusie is dat het wenselijk is om onder voorwaarden ruimte te bieden voor een individuele afweging voor uitbreiding van de niet-agrarische bedrijven in Drentsche Hoofdvaart.

Zoals gesteld in hoofdstuk 4 is over het concept van deze beleidslijn ambtelijk overleg gepleegd met de provincie en deze kan instemmen met de lijn.

Conclusie vraag 6:

Het voorstel is om binnen bepaalde randvoorwaarden positief te staan tegenover de verruiming van de bouw mogelijkheden voor de grotere bedrijven in het gebied van de Drentsche Hoofdvaart. Op basis van een individuele aanvraag kan een afweging over de haalbaarheid gemaakt worden.

Bijlage 1 BSG

Kaart Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) versus Bestemmingsplan (BP) Drentsche Hoofdvaart voor een aantal bedrijven waarvan een eventuele uitbreiding buiten de contour van het BSG komt en zorgt voor strijd met het BP en.

Algemene conclusie:

1. Voor niet-agrarische bedrijven is het bouwblok nagenoeg overal benut. Tussen de grens van het bouwblok en de grens van het bestemmingsplan (200 meter diep) in de diepte, maar ook opzij van het bouwblok is er meestal nog wel ruimte.
2. De grens van de BSG kaart is bijna overal de huidige bebouwing. Uitbreiden van deze bebouwing levert dus valt dus altijd buiten de BSG, maar dit is nog wel aansluitend aan de BSG.

Bij onderstaande afbeeldingen is over de luchtfoto heen in rood het Bestaand Stedelijk Gebied opgenomen, daaronder is opgenomen een uitsnede uit het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart.

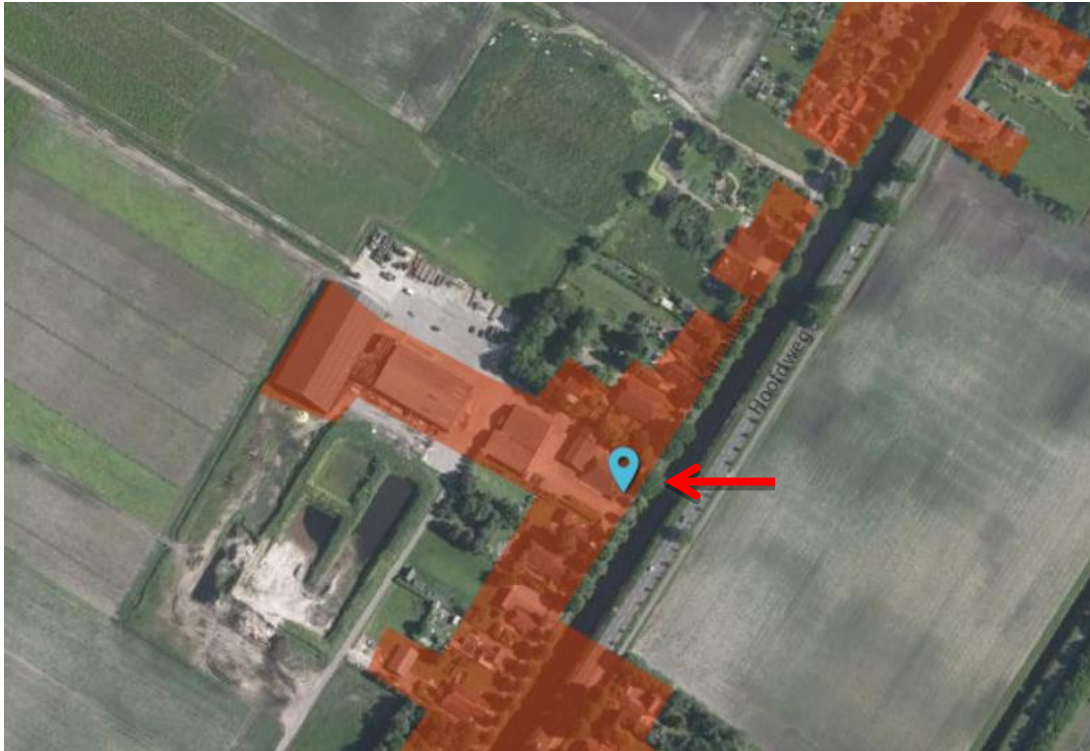


Afbeelding 4: Luchtfoto en BSG contour Hoofdweg 139 te Bovensmilde



Afbeelding 5: Uitsnede bestemmingsplan Hoofdweg 139 te Bovensmilde

Conclusie: De huidige bebouwing is de huidige grens van het bouwblok en de grens BSG.



Afbeelding 6: Luchtfoto en BSG contour Kanaalweg 78 te Smilde



Afbeelding 7: Uitsnede bestemmingsplan Kanaalweg 78 te Smilde

Conclusie: De huidige bebouwing is de huidige grens van het bouwblok en grens BSG, maar het erf is gedeeltelijk wel bestemd als B-ADV en groter dan BSG. Overigens is er meer bebouwing vergund dan momenteel gerealiseerd.

Rijksweg 96 Smilde (Lozeman Tuinmachines) (w.z.) en Vaartweg 83/84a Smilde (Pomper, loonwerkbedrijf) (o.z.)



Afbeelding 8: Luchtfoto en BSG contour Rijksweg 96 te Smilde en Vaartweg 83/84a te Smilde



Afbeelding 9: Uitsnede bestemmingsplan Rijksweg 96 te Smilde en Vaartweg 83/84a te Smilde

Grens bebouwing is voor beiden wel grens bouwblok, maar bij Lozeman is de BSG kleiner dan bebouwing en voor Pomper is BSG gelijk aan bebouwing. Bouwblok Pomper is voor beide bedrijven 1 ha en zit al tegen buitenkant BP aan.



Afbeelding 10: Luchtfoto en BSG contour Rijksweg 114 Smilde



Afbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplan Rijksweg 114 Smilde

Conclusie: bebouwing is ruimer dan grens bouwblok (valt in agrarisch onbebouwd maar wel in eigendom van Hatzmann, reden onbekend) Grens BSG klopt wel met bebouwing.

Rijksweg 213 Hoogersmilde (Bosma, meubelfabriek, westzijde) en Roelfsemaweg 6 Hoogersmilde (Agrab groothandel voor land en tuinbouwsector, oostzijde).



Afbeelding 12: Luchtfoto en BSG contour Rijksweg 213 Hoogersmilde en Roelfsemaweg 6 Hoogersmilde



Afbeelding 13: Uitsnede bestemmingsplan Rijksweg 213 Hoogersmilde en Roelfsemaweg 6 Hoogersmilde

Conclusie: Bosma: bebouwing is bouwblok en is grens BSG.

Agrab: bebouwing is grens bouwblok en grens BSG, maar gebruikte erf is ca 30 meter dieper (deels gasleiding erop).

Rijksweg 242 Hoogersmilde (Annehiels rondhoutverwerking) en Rijksweg 246 Hoogersmilde (Loon- en mestdistributiebedrijf Meilof)



Afbeelding 14: Luchtfoto en BSG contour Rijksweg 242 Hoogersmilde en Rijksweg 246 Hoogersmilde



Afbeelding 15: Uitsnede bestemmingsplan Rijksweg 242 Hoogersmilde en Rijksweg 246 Hoogersmilde

Conclusie: bebouwing is bouwblok, maar BSG is bij beiden kleiner, dus moet aangepast worden obv huidige situatie. Jensma wil nog loods bouwen buiten bouwblok. Meilof heeft nu ca 1,25 ha bouwblok en de volle diepte van 200 meter is al in gebruik. In beide gevallen is er qua eigendom nog ruimte voor uitbreiding.

Bijlage 2 Tekst artikel 3.15 Provinciale omgevingsverordening

Tekst artikel 3.15 Provinciale omgevingsverordening

1. Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevrkende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval begrepen agrarische bebouwing, bebouwing voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten de opsporing en winning van delfstoffen als aardgas en aardolie of voor de levering van gas, water of elektriciteit.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op ontwikkelingen die vallen onder een Rood-voor-groen dan wel ruimte-voor-ruimte regeling.

Bijlage 3 Tekst artikel 3.25 Provinciale omgevingsverordening

Artikel 3.25 Provinciale omgevingsverordening

- 1. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in nieuwe regionale werklocaties of uitbreiding van een bestaande regionale werklocatie indien dit past in een regionale werklocatievisie, dan wel in een gemeentelijke werklocatievisie mits deze regionaal is afgestemd, en indien in het desbetreffende ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze werklocatievisie voldoende actueel is.*
- 2. Een ruimtelijk plan dat niet betrekking heeft op het bestaand stedelijk gebied van de plaatsen Hoogeveen, Emmen, Meppel, Assen en Coevorden kan alleen voorzien in nieuwe of uitbreiding van lokale werklocaties wanneer het desbetreffende ruimtelijk plan vergezeld gaat van een beeldkwaliteitsplan en wanneer de locatie wordt bestemd voor kleinschalige en lokaal georiënteerde bedrijvigheid.*
- 3. Gedeputeerde Staten kunnen regels stellen met betrekking tot de mogelijkheid dat een ruimtelijk plan voorziet in vestiging of significante uitbreiding van een solitair buiten bestaand stedelijk gebied gelegen regionaal georiënteerd bedrijf. Deze regels hebben geen betrekking op bedrijven binnen de sector recreatie en toerisme en overige functioneel aan het buitengebied verbonden bedrijvigheid.*
- 4. Een ruimtelijk plan voorziet alleen in de vestiging van nieuwe bedrijven voor zover deze niet volgens de VNG systematiek 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' zouden vallen in de milieucategorieën 4, 5 en 6, tenzij op regionale werklocaties.*
- 5. In afwijking van het vierde lid kan een ruimtelijk plan voorzien in nieuwe bedrijvigheid die volgens de VNG systematiek 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' valt in de categorie 4 voor zover dit gebeurt via door de betreffende gemeente vastgesteld uitzonderingsbeleid.*
- 6. Een ruimtelijk plan voorziet niet in nieuwe locaties voor detailhandel, voor zover deze ten koste gaan van het bestaande kernwinkelgebied.*
- 7. In afwijking van het zesde lid kan een ruimtelijk plan in perifere detailhandel op een werklocatie voorzien wanneer dit in de toelichting daarop wordt gemotiveerd vanuit een integrale visie op de (boven)lokale (of regionale) detailhandelsstructuur en het bepaalde in het zesde lid voldoende wordt gewaarborgd.*
- 8. Een ruimtelijk plan voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van weidewinkels.*
- 9. Een ruimtelijk plan dat voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe werklocatie dient vergezeld te gaan van een beeldkwaliteitsplan dat juridisch is verbonden aan het desbetreffende ruimtelijke plan.*

.