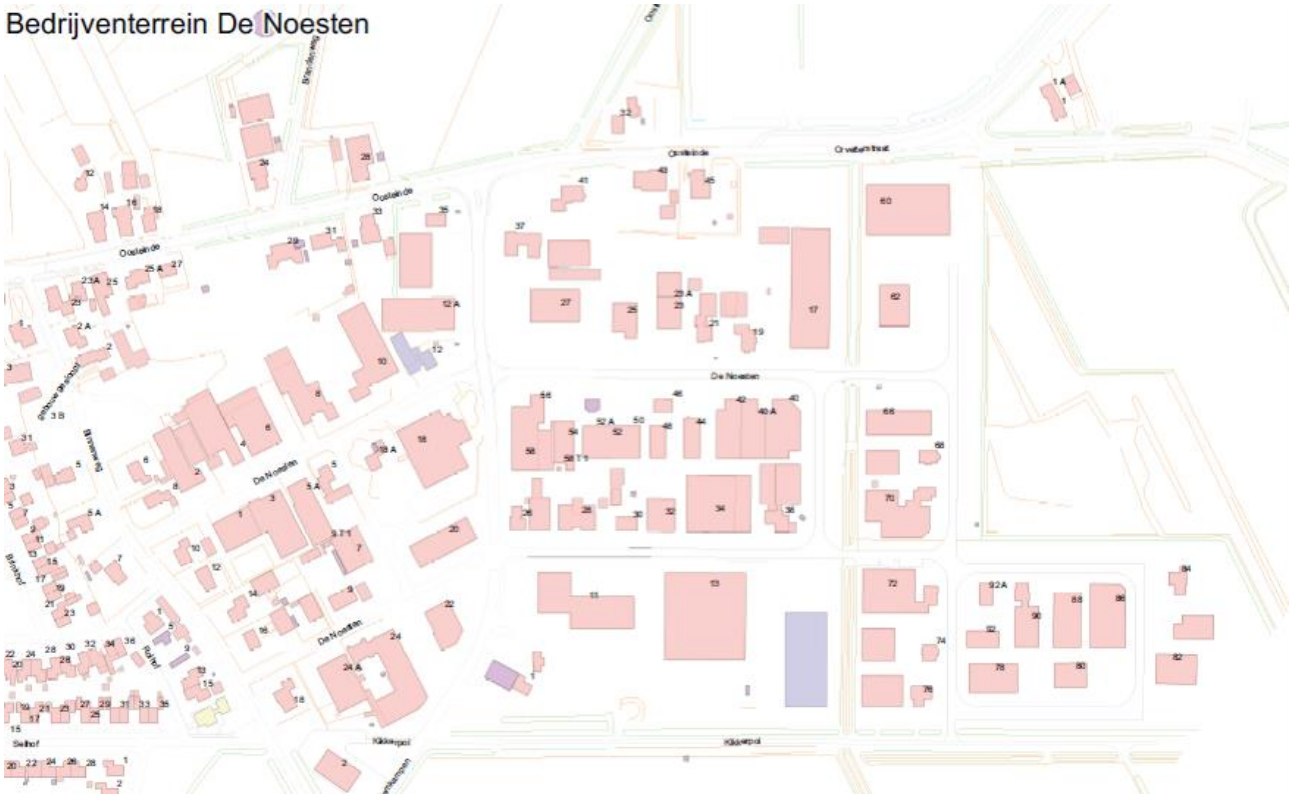
Inventarisatie bedrijventerrein De Noesten



Aanleiding

De VVD fractie heeft gevraagd om bedrijventerrein De Noesten te inventariseren en in kaart te brengen. Dit heeft geleid tot de toezegging van wethouder Van Hooft om dit uit te voeren.

Doelen

In kaart brengen welke bedrijven er op De Noesten gevestigd zijn en wie de gebruikers en eigenaren zijn. We willen weten wat de aard van de bedrijven is en wat de ambities zijn. Daarnaast is er een aantal bedrijven die interesse heeft uitgesproken voor een nieuwbouw kavel op bedrijventerrein De Noesten. We proberen antwoord te krijgen op de vraag of bedrijven nog voldoende gefaciliteerd kunnen worden in het dorp Westerbork en omgeving of dat op dit moment al de noodzaak aanwezig is om het bedrijventerrein De Noesten uit te breiden.

Aanpak

We hebben eerst in onze eigen systemen gekeken wie de eigenaren en gebruikers zijn. Daarna hebben we ter plekke gekeken of dit overeenkomt met de werkelijkheid, dit bleek niet in alle gevallen zo te zijn.
Ten behoeve van de bedrijfsbezoeken is een standaard vragenlijst opgesteld. De belangrijkste vragen hebben te maken met de toekomstverwachting/plannen van de onderneming, de motivatie voor de keuze van de huidige locatie, de personeelsbehoefte en de beleving van het bedrijventerrein. De gesprekken zijn gevoerd met de bedrijfsleiding of de eigenaren van de bedrijven. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met bedrijven die interesse hebben zich te vestigen op de Noesten.

Bevindingen

Er zit veel dynamiek in het bedrijventerrein, men voelt zich verbonden. Een mooi voorbeeld hiervan is de gezamenlijke actie van de ondernemers om glasvezel op hun bedrijventerrein te krijgen. Er is sprake van een divers aanbod van de verschillende bedrijven. Gevestigd zijn onder andere enkele groothandels, autoreparatie en -verkoop bedrijven, bouw-, schilders- en installatiebedrijven en kleinschalige productiebedrijven.

Voornamelijk bedrijven die gebruiker en eigenaar zijn, zijn bereid te investeren. Er staan 4 panden staan leeg op het bedrijventerrein waarvan 2 te huur en 1 te koop. Op 28 adressen is de gebruiker tevens de eigenaar en bij 19 adressen is de gebruiker de huurder. Op De Noesten zijn 18 bedrijfswoningen aanwezig.

De werkgelegenheid op het terrein bedraagt 182 werkzame personen (bron PWR2012)

Wordt het terrein gebruikt waarvoor het bedoeld is?

Het bedrijventerrein De Noesten is in principe bedoeld voor kleinschalige lokale bedrijvigheid. Detailhandel is niet toegestaan, tenzij er sprake is van volumineuze detailhandel. Voorbeeld hiervan is de Welkoop.

Er is geconstateerd dat er meerdere bedrijven op De Noesten gevestigd zijn waar detailhandel plaatsvindt. Enkele bedrijven hebben hiervoor vergunning gekregen. Echter een aantal bedrijven heeft vooraf geen contact gezocht met de gemeente en heeft zich gevestigd zonder de benodigde vergunning.

Beleid provincie en gemeente

De afgelopen jaren ishet gemeentelijk beleid vastgelegd in een aantal structuurvisies. Hierin is ook de functie van het bedrijventerrein De Noesten aan de orde gekomen.
In de structuurvisie voor Westerbork (2009) is aangegeven dat het voor de vitaliteit van Westerbork van belang is dat het bestaande lokale bedrijventerrein De Noesten goed functioneert voor de lokale ondernemers en de eigen bevolking. Eerste insteek hierbij is optimalisering van het gebruik van de ruimte en mogelijke herstructurering. Pas wanneer er sprake is van een nijpend tekort aan kleinschalige bedrijfsruimte ten behoeve van lokale bedrijvigheid, dan voorziet de structuurvisie in een kleine uitbreidingslocatie aan de Kikkerpol, tegenover de brandweerkazerne.

In de structuurvisie Midden-Drenthe “Platteland leeft!” (2012) is gekozen om rondom de thema’s wonen en werken ons te richten op Beilen als uitbreidingskern.

In de visie wordt aangegeven dat ook bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen een afweging gemaakt moet worden waar dit wel en waar dit niet gewenst is. In Midden-Drenthe is op drie locaties nog ruimte voor bedrijven. Allereerst wordt Ossebroeken afgerond met de ontwikkeling van fase 2. Een tweede grote locatie is het ETP/MERA terrein, dat zich onder de naam Energie Transitie Park profileert als de locatie in Noord Nederland voor bedrijven, die op het gebied van energie omzetting en duurzaamheid werkzaam zijn. De specialisatie van het terrein biedt kansen om, naast werkgelegenheid, in te zetten op kennisontwikkeling. De laatste locatie waar bedrijven uit de gemeente een nieuw bedrijfspand kunnen vestigen is het terrein Leemdijk Noord. Op dit terrein kunnen zich lokale bedrijven uit de agro-industrie vestigen.

Alle andere bedrijventerreinen behouden in principe hun huidige omvang en krijgen waar nodig een kwaliteitsimpuls door middel van herstructurering van de terreinen. Wanneer echter in de toekomst een tekort aan kleinschalige bedrijfsruimte ten behoeve van de lokale bedrijvigheid ontstaat, dan zal hier uiteraard een passende oplossing voor worden gezocht.

Ook de provincie Drenthe dwingt ons in eerste instantie te kijken naar bestaande bedrijventerreinen en pas daarna naar eventuele uitbreiding. De provincie kijkt kritisch naar uitbreidingen van bedrijventerreinen in Drenthe vanwege overcapaciteit in de provincie.
Bij de afweging maakt de provincie gebruik van de SER-ladder (http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#ladder).

In hoofdlijnen gaat het om drie treden:

1. behoefte aantonen
2. zo ja, mogelijkheden benutten op bestaande terreinen
3. als 1 en 2 zijn doorlopen, dan kijken naar uitleg en ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid

Behoefte

De afgelopen tijd hebben zich 8 ondernemers gemeld voor vestigingsmogelijkheden op De Noesten. Echter gelet op de omvang, de aard van de bedrijvigheid en de lokale gebondenheid komt een aantal van deze bedrijven niet in aanmerking voor vestiging op het bedrijventerrein De Noesten. Een aantal bedrijven zou gefaciliteerd kunnen worden op het bedrijventerrein Ossebroeken in Beilen. Daarnaast kan ook gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden in vrijkomende bestaande (agrarische) bebouwing. In de praktijk is de afgelopen periode gebleken dat de kleinschalige en lokaal gebonden ondernemers zich toch prima hebben kunnen vestigen.

Voorstel

Vanwege de beperkte beschikbaarheid van de grond, is het niet wenselijk deze te gebruiken voor detailhandel en opslag. Voor de combinatie wonen/werken biedt De Noesten mogelijkheden. Hierbij moet er kritisch op worden toegezien dat de bedrijvigheid de hoofdfunctie is en het wonen hieraan ondergeschikt.

Zoals hierboven reeds aangegeven, is het bedrijventerrein niet bedoeld voor detailhandel. De reeds gevestigde bedrijven, die gericht zijn op detailhandel, mogen hun activiteiten blijven uitoefenen. Echter nieuwe aanvragen voor detailhandel zullen niet worden gehonoreerd.

Voor de economische dynamiek in de kern Westerbork en omgeving is het bedrijventerrein De Noesten van belang. Met name voor jonge beginnende ondernemers, die starten in de lokale dynamiek, moet er ruimte zijn voor vestiging en groei. Deze initiatieven moeten geaccommodeerd worden. Dit kan bijvoorbeeld in één van de bedrijfsverzamelgebouwen.

Op dit moment is er beperkte leegstand, welke mogelijk een oplossing kan bieden aan de vraag uit de markt. Daarnaast kan nog kritisch gekeken worden naar het optimaliseren van het ruimtegebruik en herstructurering. Hierbij kan gekeken worden naar de mogelijkheden om panden/percelen te splitsen.

Conclusie

Onze conclusie is dat er op dit moment geen enkele noodzaak is om de locatie Kikkerpol te ontwikkelen. Hiermee is tevens de conclusie gerechtvaardigd dat zowel de Structuurvisie Westerbork als de Structuurvisie Midden-Drenthe nog steeds actueel en leidend zijn.