BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Kansenkaart
Dorpsontwikkeling Geesbrug
"Geesbrug naar de Toekomst"

VOORWOORD

Samen werken aan de toekomst van Geesbrug

Geesbrug is een dorp met een rijke historie en een hechte gemeenschap. Waar het in de 19e eeuw begon als een veendorp, gevormd door de turfwinning langs de Verlengde Hoogeveensche Vaart, is het inmiddels uitgegroeid tot een leefbaar dorp waar naoberschap, gemeenschapszin en ondernemerschap centraal staan.

Het Woon Collectief Geesbrug en de gemeente Coevorden zetten zich samen in om deze sterke basis te behouden én toekomstbestendig te maken. Met de kansenkaart “Geesbrug naar de Toekomst” brengen we de uitdagingen en mogelijkheden voor de komende jaren in beeld. Daarbij staan thema’s als voldoende en betaalbare woningen, goede en toekomstgerichte onderwijs- en sportvoorzieningen, een vitaal verenigingsleven, verkeersveiligheid en een duurzaam bedrijventerrein centraal.

Onze gezamenlijke ambitie is helder: Geesbrug moet ook in de toekomst een dorp blijven waar jong en oud zich thuis voelt, waar de gemeenschap elkaar blijft vinden en waar ruimte is om te wonen, te zorgen, te ondernemen en samen te leven.

Deze kansenkaart is niet het eindpunt, maar een startpunt. Samen met inwoners, ondernemers, verenigingen en partners willen we verder bouwen aan een leefbaar, duurzaam en aantrekkelijk Geesbrug. Want alleen door samen te werken kunnen we de unieke identiteit van Geesbrug behouden én versterken.

Met trots bieden wij u dit document aan en nodigen wij iedereen uit om mee te denken en mee te doen aan de toekomst van ons dorp.

Woon Collectief Geesbrug

Wooncollectief Geesbrug

Gemeente Coevorden

Gemeente Coevorden

1. Inleiding

In het westen van de gemeente Coevorden ligt de kern Geesbrug en bijbehorende bedrijventerrein. Met circa 1.360 inwoners is Geesbrug een klein dorp, waar het over het algemeen fijn wonen is. Uit eerdere initiatieven zoals een CPO en het in 2024 door Hogeschool Van Hall Larenstein uitgevoerde dorpsbelevingsonderzoek blijkt echter dat bepaalde voorzieningen onder druk staan en er behoefte is aan woningen en met name betaalbare woningen.

Hoe zorgen we ervoor dat het fijn en betaalbaar wonen blijft in Geesbrug? Hoe houden we het voorzieningenniveau realistisch op peil? En hoe geven een impuls aan de revitalisering van het bestaande bedrijventerrein en kansen voor uitbreiding van het bedrijventerrein?

In dit document worden de kansen voor de toekomst van Geesbrug beschreven en wordt concreet gemaakt op welke wijze hier uitvoering aan kan worden gegeven.

Aanleiding

In het voorjaar van 2024 is in opdracht van het Plaatselijk Belang Geesbrug en het Woon Collectief Geesbrug het Dorpsbelevingsonderzoek “Brogge naor de Toekomst” uitgevoerd door Hogeschool Van Hall Larenstein.

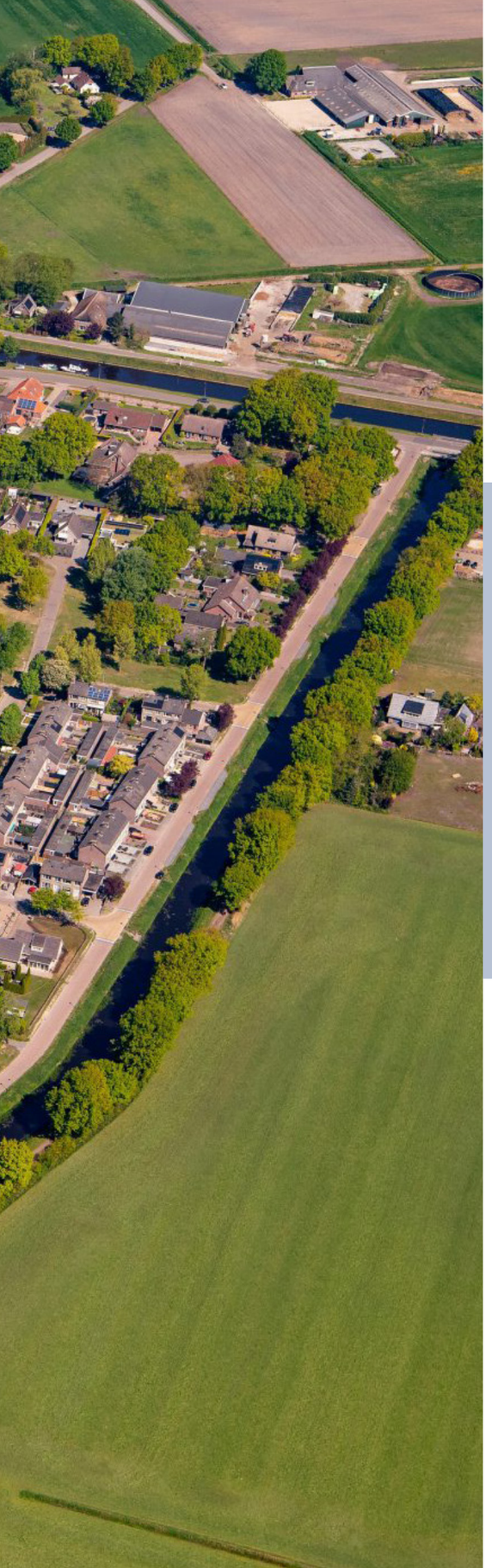
Het doel van het dorpsbelevingsonderzoek is een beeld krijgen van hoe de bewoners van Geesbrug het leven in en rondom hun dorp ervaren. Uit de conclusies blijkt dat veel inwoners het wonen in Geesbrug en de sociale cohesie in het dorp waarderen. Wel zijn er op verschillende thema’s uitdagingen voor de toekomst. Denk hierbij aan het voorzieningenniveau, voldoende en betaalbare woningen en verkeersveiligheid.

Vanuit het Plaatselijke Belang Geesbrug, Woon Collectief Geesbrug en gemeente Coevorden worden hierbij mede op basis van het dorpsbelevingsonderzoek de volgende kansen en uitdagingen gezien:

- Het bouwen van voldoende woningen in het dorp om jongeren voor de toekomst te behouden en te zorgen voor voldoende doorstroming. We willen de kern Geesbrug toekomstbestendig maken en mogelijk transformeren naar een grote kern met de bijbehorende voorzieningen;
- De toekomstige huisvesting van de twee basisscholen in het dorp;
- De vernieuwing van sportvoorzieningen (kantine voetbalvereniging);
- Het revitaliseren van het bestaande bedrijventerrein en het onderzoeken van de mogelijkheden voor uitbreiding;
- Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad in het dorp.

Vanuit de gemeente Coevorden worden de bovengenoemde kansen en uitdagingen en de uitkomsten van het dorpsbelevingsonderzoek onderschreven. Het bouwen van woningen heeft hoge prioriteit.





1 Inleiding

Om de kansen voor Geesbrug en het bedrijventerrein ten westen van het dorp goed en volledig in kaart te brengen is het noodzakelijk om eerst breed de wensen, eisen en ambities te inventariseren en vervolgens te komen tot een kansenkaart voor diverse ontwikkelingen in het dorp op de korte, middellange en lange termijn.

Deze kansenkaart en voorliggende rapportage geven antwoord op deze vragen en maken concreet waar en wanneer deze ontwikkelingen binnen het dorp gerealiseerd kunnen worden.

Ambitie en doelstelling

Het dorp Geesbrug heeft de volgende ambitie geformuleerd:

"Geesbrug als leefbaar en toekomstbestendig dorp waar inwoners in verschillende levensfasen en met verschillende economische en maatschappelijke achtergronden kunnen samenwonen, samenleven, zorgen, werken en ondernemen.".

Uit deze doelstelling kunnen een aantal nevendoelstellingen gefilterd worden:

1. Het realiseren van een passend en duurzaam woningaanbod, zowel in aantallen als typen woningen;
2. Het duurzaam in stand houden en toevoegen van voorzieningen die bij een grote kern horen;
3. Het behouden en versterken van de leefbaarheid en sociale cohesie;
4. Het comfortabel oud worden;
5. Het revitaliseren en naar behoefte uitbreiden van het bedrijventerrein."

Proces en omgevingsdialoog

Voor de totstandkoming van deze kansenkaart voor Geesbrug is geïnvesteerd in een uitgebreid participatieproces. Het volledige participatieproces is beschreven in het participatieverslag. Het verslag is opgenomen als bijlage bij deze rapportage. Hieronder wordt het proces kort beschreven.

In het voorjaar van 2024 is het dorp breed geraadpleegd via het dorpsbelevingsonderzoek. In het najaar van 2024 is via de Optrommelactie meer specifiek op het vlak van zorg en omzien naar elkaar geïnventariseerd hoe Geesbrug de huidige situatie waardeert en hoe ze de toekomst ziet.

In de verkenningsfase van de kansenkaart zijn diverse stakeholders geïnterviewd en is er nauw contact geweest met de gemeente Coevorden en de vertegenwoordigers van het WCG. De uitkomsten van deze fase zijn verwerkt in een het verkenningsdocument. Op basis van de verkenningsfase zijn twee kansenkaart scenario's neergezet.

Op woensdag 7 mei 2025 zijn deze twee scenario's voor de kansenkaart voor het eerst voorgelegd aan het dorp via een informatiebijeenkomst. Doel van deze informatiebijeenkomst was aan de hand van twee scenario's in gesprek gaan met het dorp over de toekomst van Geesbrug. Tijdens de bijeenkomst zijn diverse vragen gesteld en beantwoord. Een aantal dorpsbewoners heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een schriftelijke reactie te geven. De reacties zijn samengevat en voorzien van een antwoord in het participatieverslag behorende bij deze rapportage. Hieruit blijkt ook of en op welke wijze rekening is gehouden met de reactie. Het bespreken van de twee scenario's met het dorp heeft geleid tot de kansenkaart die nu voorligt.

Status kansenkaart en relatie met de Omgevingsvisie

De kansenkaart is een visiedocument dat een globaal ontwikkelperspectief schetst dat richting en houvast geeft voor de ontwikkeling van Geesbrug de komende jaren. De kansenkaart is een uitwerking van de algemeen geformuleerde ambitie uit de Omgevingsvisie Coevorden waarin wordt ingezet op een eigen thuisbasis voor inwoners met ruimte om te leven, te wonen en te ondernemen.

In het gebiedskompas dat in de omgevingsvisie wordt gegeven voor Geesbrug wordt verder aangegeven wanneer nieuwbouw niet binnendorps kan, gekeken kan worden naar kleinschalige uitbreiding. Die uitbreiding moet dan wel landschappelijk verankerd zijn en passen bij de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren. Voor Geesbrug worden op termijn groeimogelijkheden gezien vanwege de strategische ligging van dit dorp aan de A37, dat ook een perspectief op de uitbreiding van bedrijvigheid geeft.

De kansenkaart zal via het college van burgemeester en wethouders ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op Geesbrug, haar historie en de ruimtelijke-functionele structuur van het dorp. Hoofdstuk 3 gaat in op de toekomst van het dorp, de ambitie en de pijlers onder deze kansenkaart. Hoofdstuk 4 bevat een uitwerking op themaniveau en geeft een toelichting op de kansenkaart. In hoofdstuk 5 wordt een doorkijk gemaakt naar de uitvoeringsfase van de in deze kansenkaart gedefinieerde kansen, ambities en opgaven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de ruimtelijke aandachtspunten die bij het oppakken van de opgaven van belang zijn om nader te onderzoeken.

2. Geesbrug in 2025

Geesbrug is een jong dorp ontstaan in de 19e eeuw dankzij de turfwinning. Het dorp heeft zich ontwikkeld tot een hechte gemeenschap die trots is op haar geschiedenis en omgeven wordt door prachtige natuur. Met de Verlengde Hoogeveensche Vaart als herinnering aan het turbulente verleden en de levendige scholen en kerken die het dorp sieren, is Geesbrug een plek waar gemeenschap en natuur naadloos samenkomen.

Het dorp Geesbrug heeft een rijke geschiedenis op het gebied van onderwijs. Ondanks de tegenstand van het toenmalige gemeentebestuur slaagde het dorp erin om in de late 19e eeuw een school te stichten. Vandaag de dag telt het dorp twee scholen: de openbare school OBS 'de Zwarm', gevestigd in een gebouw dat in 1953 werd betrokken, en de christelijke school CBS ‘de Wegwijzer’, die eind jaren 60 verhuisde naar een nieuw gebouw aan de Schoolweg. Beide scholen dragen bij aan de educatieve ontwikkeling van de jonge generatie in Geesbrug.
Tegenover de voormalige winkel ‘Superrr!’ bevond zich jarenlang een bijzonder-neutrale kleuterschool genaamd ‘Het Grutje’. Dit houten gebouw bood een voorschoolse opleiding voor kinderen tussen 4 en 6 jaar, ongeacht hun achtergrond. Bij de opkomst van basisscholen fuseerde ‘Het Grutje’ met OBS ‘de Zwarm’, terwijl kinderen van christelijke huize naar CBS ‘de Wegwijzer’ gingen. Dit toonde de inclusiviteit en diversiteit van het onderwijs in Geesbrug.

Het bovenstaande laat het ondernemende karakter van de dorpsbewoners zien. Dit zie je ook terug in het grote aantal vrijwilligers dat zich in verenigingsverband inzet voor de plaatselijke gemeenschap. Het Woon Collectief Geesbrug dat in samenwerking met de gemeente zelf de regie pakt in het oplossen van het woningbehoeftevraagstuk is hier een goed voorbeeld van. Geesbrug blijft zich als dorp evolueren en zich aanpassen aan de veranderende behoeften van de gemeenschap.



2. Geesbrug in 2025

Ruimtelijke historie Geesbrug

Geesbrug is van oorsprong een veendorp en lintdorp. Tegenwoordig is deze oorsprong van het dorp minder duidelijk terug te zien. Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp uitgebreid met nieuwbouwontwikkelingen. Ten zuiden van de Verlengde Hoogeveense Vaart ontstond er een nieuwe woonkern, gericht op arbeiders uit het Geeser- en Zwinderse Veld, waar het veen nog druk ontgonnen werd.

Opvallend is dat het dorp alleen ten zuiden van het kanaal is uitgebreid. Hier is landschappelijk gezien geen reden voor. Waarschijnlijk heeft dit te maken gehad met dat ten zuiden van de Verlengde Hoogeveense Vaart, het Zwindersche kanaal is gegraven en het gebied toegankelijker was. De verharde weg vanuit Hoogeveen liep niet verder door over de brug richting Gees, maar liep via Zwinderen naar Gees. Deze weg lag aan de zuidkant van het kanaal. Het gebied ten noorden van Geesbrug was ook nog niet zo ver ontgonnen ten tijde van de Wederopbouw. Rond 1940 was de bebouwing in Geesbrug verspreidt, er kon amper gesproken worden over een nederzetting.

Na de Tweede Wereldoorlog werd door planologische studie aangetoond dat er een wens was voor een daadwerkelijke nederzetting in het gebied. Er werd toen besloten tot de ontwikkeling van het Geesbrug, zoals we deze vandaag de dag kennen. De woningen verrezen op planmatige wijze.

Ruimtelijke-functionele structuur Geesbrug in 2025

De kern

Anno 2025 wordt de ruimtelijke en functionele structuur van Geesbrug voornamelijk bepaald door woningen. Aan de noordwestzijde van het dorp langs de Coevorderstraatweg bevinden zich maatschappelijke functies en centrumfuncties zoals Dorpshuis de Tiphof, de snackbar, basisschool OBS De Zwarm en de begraafplaats. Aan de zuidwestzijde bevinden zich de sportvelden van VCG Geesbrug.

De verbeelding van het bestemmingsplan Kernen (inmiddels onderdeel van het Omgevingsplan Coevorden) geeft een goed beeld van de functies in het dorp, zoals te zien is in afbeelding 4.

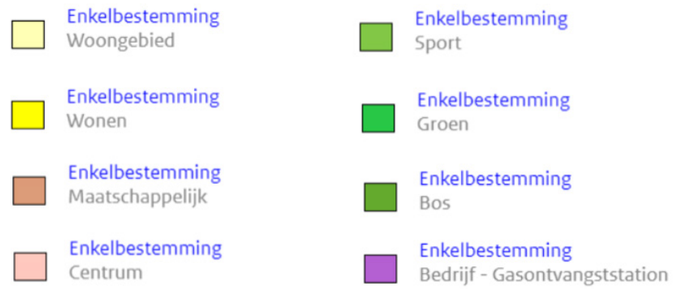






Afbeeldingen 1 ,2 & 3 Historische kaarten Geesbrug (Bron: Topotijdreis)





Afbeelding 4 Bestemmingsplan Kernen (Bron: Omgevingsloket)

2. Geesbrug in 2025

Buitengebied en Bedrijventerrein Langerak

Naast de woonkern bestaat Geesburg uit een omvangrijk buitengebied en het bedrijventerrein Langerak (ten zuidwesten van de woonkern nabij de A37. In afbeelding 5 is de begrenzing van het buitengebied (lichtblauw) behorend bij Geesbrug en het bedrijventerrein Langerak (donker blauw) indicatief weergegeven.

Het buitengebied bestaat uit een mix van functies. Woonfuncties, agrarische bedrijven (zowel veeteelt als akkerbouw) en aan het buitengebied gelieerde bedrijvigheid liggen verspreid in het landschap. De gronden gelegen tussen de woonkern en het bedrijventerrein zijn voor een groot deel onderdeel van het fruitteeltbedrijf Coöperatieve Blauwe Bes Drenthe.

Bedrijventerrein Langerak bestaat voor het overgrote deel uit bedrijvenfuncties. Bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn hier toegelaten. In de strook ten noorden van de Coevorderstraatweg bevinden zich ook enkele woonfuncties, basisschool de Wegwijzer en kinderopvang Amfiera.



Afbeelding 5 Begrenzing buitengebied en bedrijventerrein
(Bron: Topotijdreis bewerkt door BJZ.nu)

3. Geesbrug naar de toekomst

Op basis van de eerder genoemde dorpsambitie hoort bij de kansenkaart volgende visie op hoofdlijnen.

“Geesbrug als leefbaar en toekomstbestendig dorp waar inwoners in verschillende levensfasen en met verschillende economische en maatschappelijke achtergronden kunnen samenwonen, samenleven, zorgen, werken en ondernemen.

Dat is de ambitie van Geesbrug. Dat is wat Geesbrug wil zijn. Maar hoe is dat te bereiken? Hoe ziet de toekomst van Geesbrug er uit. Om antwoord te geven op deze vragen zijn vijf pijlers geformuleerd die samen de kracht van het dorp bepalen en centraal staan bij de ontwikkeling van het dorp op de lange termijn.

Op basis van deze ambitie en pijlers is een integrale kansenkaart opgesteld, waarin alle actuele wensen, ideeën, kwaliteiten, opgaven en ontwikkelingen zijn gewogen en waarin bewust een koers is uitgezet. Hierna worden de vijf pijlers uiteengezet.

Pijler 1: Een passend woningaanbod in aantrekkelijke en leefbare woonmilieus als basis

Het wonen in Geesbrug wordt door haar inwoners hoog gewaardeerd. Enerzijds door de landelijke ligging van het dorp omgeven door agrarische cultuurgronden en nabij de natuur en water. Daarnaast door een hechte gemeenschap en het bijbehorende naoberschap. Verder is het dorp goed bereikbaar door de ligging nabij de A37.

De gemeenschapszin en het naoberschap staan echter wel onder druk, het blijft nodig hier oog voor te hebben en er in te investeren. Daarnaast vinden jongeren die in Geesbrug willen wonen of jonge gezinnen en senioren die willen doorstromen op de woningmarkt steeds moeilijker een passende woning in het dorp.

Het is van daarom van groot belang om te investeren in activiteiten die de gemeenschapszin onderhouden en bevorderen. Daarnaast moet er vraaggestuurd ruimte worden gemaakt voor nieuwe passende woningen en daarbij behorende woonmilieus en infrastructuur, waarbij de kwaliteiten van het dorp niet uit het oog verloren worden.

Pijler 2: Toekomstbestendige Onderwijs- en maatschappelijke voorzieningen

Goed werkend onderwijs en maatschappelijke voorzieningen zijn van essentieel belang voor de aantrekkelijkheid van Geesbrug als woonplaats. Het betreft hier de basisscholen, kinderopvang en BSO, sportvoorzieningen, (ouderen)zorg en dorpshuis/ verenigingen en de kerkgemeenschap.

De huidige twee basisscholen bieden een enigszins gevarieerd onderwijsaanbod aan (openbaar en protestants christelijk). OBS de Zwarm ziet haar leerlingenaantallen echter steeds verder teruglopen, waardoor het bieden van goed onderwijs in gevaar komt. Voor CBS De Wegwijzer geldt dit op korte termijn niet. Omdat beide schoolgebouwen conform het gemeentelijk Integraal Huisvestingsplan over 2 jaar toe zijn aan groot onderhoud, is het belangrijk dat de gemeente, schoolbesturen en kinderopvangorganisaties met elkaar een realistische visie op de toekomst maken.

Dit geldt ook voor gemeente, woningcorporatie, zorgaanbieders en (sport)verenigingen als het gaat om het zorgaanbod en (sport)voorzieningen.

Pijler 3: Ruimte voor ondernemerschap

Geesbrug is een ondernemend dorp. Bewoners en ondernemers nemen veel zelf het initiatief. Dit ondernemerschap moet binnen vooraf gestelde kaders ruimte worden gegeven. Binnen de woonkern is die ruimte beperkt en zijn geen nieuwe bedrijfsmatige functies gewenst om aantrekkelijke woonmilieus te waarborgen. Die ruimte ligt er wel op het bedrijventerrein Langerak of op bestaande erven in het buitengebied. Het bestaande bedrijventerrein is aantrekkelijk vanwege een goede ontsluiting op de A37, maar kan haar aantrekkelijkheid vergroten door een grondige revitaliseringslag.

Daarnaast is de zone langs de A37 vanwege haar bereikbaarheid en zichtbaarheid als één van meerdere locaties in beeld voor een nieuw bedrijventerrein voor lokale en bovenlokale grote(re) ruimtevragers. Dit onderzoek dat provinciebreed wordt opgepakt is gaande en staat in grote mate los van de kansenkaart. Omdat de potentiële ontwikkeling op deze plek wel invloed heeft op en kansen biedt voor Geesbrug wordt deze in de kansenkaart wel benoemd.

Pijler 4: Samen sterk

Geesbrug is een kleine gemeenschap. Inwoners hebben elkaar nodig. Naoberschap betekent dat we elkaar helpen, inspireren en waarderen. We denken samen na over en werken samen aan een duurzame toekomst van Geesbrug. Naoberschap en gemeenschapszin stimuleren en ondersteunen we door een actief verenigingsleven, opbouwwerk, maatschappelijk werk en jongerenwerk.

Pijler 5: Lokale duurzame energie

Als ondernemend dorp onderzoekt Geesbrug met lokale ondernemers en initiatiefnemers zelf de mogelijkheden om toekomstige en bestaande woningen van duurzame energie te voorzien. Hierbij wordt actief samengewerkt met gemeente als het gaat om aansluiting op de gemeentelijke energiestrategie, vergunningen en subsidiemogelijkheden.

Hierna wordt de kansenkaart getoond. Vervolgens wordt themagewijs ingegaan op kansen en opgaven voor Geesbrug.

Kansenkaart Geesbrug

Legenda

- Zoekgebied Wonen
- Zoekgebied kindcentrum, gymzaal, wonen, zorg en voetbalvereniging
- Bestaand bedrijventerrein revitaliseren + zoekgebied zon op dak
- Zoekgebied uitbreiding bedrijventerrein
- S — Herontwikkelen schoollocatie naar wonen/wonen met zorg
- S — Herontwikkelen schoollocatie naar wonen/bedrijf
- D — Dorpshuis zorg + ontmoeting
- Zoekgebied wonen met zorg rondom dorpshuis
- Jaagpaden: educatieve en recreatieve mogelijkheden
- Belangrijk groen
- Bos
- Water
- Belangrijke landschapselementen (bomenrijen)
- Zoekgebied voor compensatiebos
- Speeltuin
- Volkstuinen

Datum: November 2025
Schaal 1:10.000
Formaat: A3

4. Uitwerking per thema

Een leefbare en aantrekkelijke woongemeenschap

De landelijke ligging van het dorp omgeven door agrarische cultuurgronden, nabij de natuur en water en goede bereikbaarheid zijn ruimtelijke kwaliteiten die de bewoners van Geesbrug benoemen en waarderen. Daarnaast wordt veel waarde gehecht aan de hechte gemeenschap en het bijbehorende naoberschap.

Groeien met behoud van kwaliteit
Vanuit het dorp is er de wens om meer (betaalbare) koopwoningen te realiseren in Geesburg. Dit blijkt uit een inventarisatie van de lokale vraag door het Woon Collectief Geesbrug en Plaatselijke Belang en wordt tevens geconcludeerd uit het dorpsbelevingsonderzoek uit 2024. Uit dit onderzoek blijkt dat er behoefte is aan alle typen woningen, maar met name in de koopsector en vooral voor starters op de woningmarkt. De daadwerkelijke woonbehoefte in Geesbrug zal via nader onderzoek/ enquête nog nader in kaart moeten worden gebracht, waarbij vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt is.
De plek waar deze nieuwe woningen gebouwd moeten worden en de randvoorwaarden voor die plek zijn bepalend voor het behoud van de genoemde woonkwaliteit en leefbaarheid. Nieuwbouw gaat gepaard met extra ruimtegebruik en effecten op de directe omgeving. Welke plek is dan het meest geschikt om te bouwen. Die vraag is beleidsmatig en planologisch onderzocht en via het dorpsbelevingsonderzoek voorgelegd de bewoners van Geesbrug. Daarnaast is deze vraag meegenomen in de gesprekken met diverse stakeholders in de inventarisatiefase van deze kansenkaart en is via twee kansenkaartscenario's in een bijeenkomst voorgelegd aan het dorp. Het scenario uitbreiding aan de zuidrand van Geesbrug komt hier duidelijk uit naar voren en heeft ook planologisch gezien de voorkeur, omdat:

- Inbreiden op groene open plekken niet wenselijk is. Deze plekken zijn relatief schaars en daarmee bepalend voor de woonkwaliteit en leefbaarheid in het dorp en hebben als locatie voor spelen en ontmoeting en de jaarlijkse feesttent ook een sociaal maatschappelijke functie vanwege het behoud van door inwoners gewaardeerde groene open plekken binnen de bestaande kern;
- Uitbreiding aan de noord/noordwestzijde niet mogelijk is vanwege aldaar gevestigde (agrarische)bedrijvigheid met bijbehorende hindercontouren (zie hoofdstuk 6).
- Uitbreiding in het gebied tussen de kern Geesbrug en het bedrijventerrein (langs de Coevorderstraatweg) geen optie is vanwege aldaar gevestigde agrarische bedrijvigheid met bijbehorende hindercontouren.
- Uitbreiding richting het oosten (overzijde Zwindersche Kanaal) niet wenselijk is, omdat dit gebied door de meeste inwoners vanuit historische perspectief niet als deel van Geesbrug wordt gezien en daarnaast planologisch niet mogelijk is vanwege de te behouden kernkwaliteiten van daar aanwezige veenontginningenlandschap (openheid).

Naast de voornaamste uitbreidingsrichting aan de zuidzijde van de kern, wordt waar mogelijk wel ingezet op inbreiding door herontwikkeling van reeds bebouwde locaties. Een voorbeeld hiervan is woningbouw (mogelijk in combinatie met zorg) op de locatie van OBS de Zwarm, wanneer deze schoollocatie moet worden herontwikkeld (zie thema “(Maatschappelijke) voorzieningen passend bij het dorp”). Daarnaast is de locatie van de voetbal en volkstuinen en naastliggende agrarische gronden aangewezen als een breed zoekgebied voor zowel de voetbal en volkstuinen die hier opnieuw hun plek vinden, maar ook een kindcentrum, een nieuwe gymzaal en mogelijk woningen en zorg.

Bij het aanwijzen van het ‘Zoekgebied wonen’ is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de bewoners aan de Boslaan, Berkenlaan en de Kanaalweg. Dit door het zoekgebied op minimaal 40 meter van de erfgrens van deze woonerven te situeren. Op deze wijze is het mogelijk om een goede overgang met ruimtelijke kwaliteit te behouden of te realiseren. Het wonen aan de bosrand zoals nu wordt ervaren zal daarmee in stand kunnen blijven. Verder ligt binnen het zoekgebied een (compensatie) bos. Uitgangspunt voor verdere planontwikkeling in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is behoud van zoveel mogelijk bestaand bos. Bos en groen kan veel kwaliteit toevoegen aan de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonbuurt en voorziet tevens in de klimaat-adaptieve opgave. Om woningen te kunnen realiseren zal er ook bos gekapt moeten worden dat vervolgens elders gecompenseerd moet worden. Op de kansenkaart is daarom via groene pijlen een globale compensatierichting aangegeven. Hier liggen kansen om het bos aan de zuidzijde van het zoekgebied te versterken en een groene buffer te realiseren tussen het mogelijk nieuwe bedrijventerrein langs de A37 (zie thema ‘Ruimte voor ondernemen’).

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur van de nieuw woonbuurt is een ruim opgezette buurt met veel groen en een goede overgang naar het buitengebied.

Ruimte om te wonen
In Geesbrug wordt vraaggericht en realistisch geïnvesteerd in de beschikbaarheid en bereikbaarheid van woningen voor verschillend doelgroepen op de woningmarkt. Bouwen voor starters heeft de hoogste prioriteit, maar voor een financieel haalbare planontwikkeling zal een woningbouwplan ook in duurdere woningen voorzien. Dit is ook wenselijk om voor Geesbruggers doorstroommogelijkheden te creëren, zodat ze binnen het dorp een woon carrière kunnen maken. Over betaalbaarheid en te hanteren prijsklassen zullen ten tijde van planontwikkeling afspraken worden gemaakt tussen gemeente en ontwikkelde partij.

Belangrijk uitgangspunt is dat voor de Geesbrugger wordt gebouwd, maar ook voor mensen van uit buiten Geesbrug. De ontwikkelende partij kan afspraken maken over het toewijzen van woningen. De ontwikkelaar zal daarom met de gemeente en grondeigenaren afspraken moeten maken in een overeenkomst over het realiseren van de woningbouw en deze voorwaarden vervolgens doorvoeren in de verkoop van de woningen.

Naoberschap en gemeenschapszin
Gemeenschapszin en het naoberschap zijn zaken waar de inwoners van Geesbrug trots op zijn. Geesbrug is een kleine gemeenschap. Inwoners hebben elkaar nodig. Naoberschap betekent dat we elkaar helpen, inspireren en waarderen.

Het naoberschap staat echter onder druk. Mensen hebben minder tijd en lijken minder vaak naar elkaar om te kijken. Er zijn in de afgelopen jaren meer mensen van buitenaf komen wonen in Geesbrug. Met de plannen voor meer woningen wordt gestuurd op bouwen voor de Geesbrugger, maar nieuwe bewoners van buiten Geesbrug zijn niet uit te sluiten en zijn van harte welkom. Het is hierbij van belang dat zowel de Geesbrugger als de nieuwkomer weet wat wonen in Geesbrug inhoudt, wat de lokale gebruiken en tradities zijn en wat er in deze actieve en zorgorganiserende gemeenschap van inwoners wordt verwacht. Vanuit het plaatselijk belang en dorpshuis worden daarom bijeenkomsten en activiteiten georganiseerd om mensen (jong en oud, Geesbrugger en mensen van buiten het dorp) te betrekken en activeren voor het lokale verenigingsleven.

4. Uitwerking per thema

(Maatschappelijke) voorzieningen passend bij het dorp

Geesbrug is een dorp met een beperkt aantal voorzieningen. De aanwezigheid van goed onderwijs, kinderopvang, (ouderen)zorg, sportvoorzieningen en een actief dorpshuis zijn van essentieel belang voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Geesbrug als woonplaats.

Een toekomstgericht kindcentrum
Goed onderwijs en bijbehorende kinderopvang en buitenschoolse opvang zijn van essentieel belang voor Geesbrug. De huidige twee basisscholen bieden reeds een enigszins gevarieerd onderwijsaanbod aan (openbaar en protestants christelijk). OBS de Zwarm ziet haar leerlingenaantallen echter teruglopen, waardoor het bieden van goed onderwijs in gevaar komt. Omdat de schoolgebouwen van de Zwarm en de Wegwijzer volgens het gemeentelijk Integraal Huisvestingsplan (IHP) over 2 jaar toe zijn aan groot onderhoud, is het belangrijk dat de gemeente, schoolbesturen en kinderopvangorganisaties met elkaar een realistische visie op de toekomst maken. De schoolbesturen van de Zwarm en de Wegwijzer voeren ten tijde van het opstellen van deze kansenkaart gesprekken over de toekomst. De mogelijkheid van het stoppen van de Zwarm, waarbij de leerlingen overgaan naar de Wegwijzer wordt serieus verkend. In dit kader wordt ook gesproken met de kinderopvangorganisaties die actief zijn in het dorp en het bijbehorende huisvestingsvraagstuk. Voor een dergelijk scenario waarbij er één school met bijbehorende kinderopvang overblijft is renovatie en/of uitbreiding van een bestaand schoolgebouw of zelfs nieuwbouw noodzakelijk. Op korte termijn blijft het huidige schoolgebouw op de bestaande locatie. Als er uit de verschillende scenario's gekozen wordt voor nieuwbouw ligt de locatie van De Zwarm of een andere centrale plek in het dorp voor de hand. Wanneer zich kansen voor nieuwbouw voordoen, zal dit naar verwachting op een termijn van 10 tot 15 jaar zijn.

Op de kansenkaart is daarom ter plaatse van de voetbal, volkstuinen en omliggende gronden een zoekgebied aangewezen voor verschillende functies zoals de voetbalvereniging, een nieuw kindcentrum (school en kinderopvang), gymzaal, wonen en zorg. Daarnaast zullen de volkstuinen moeten worden ingepast in dit zoekgebied. Het is ook een optie om hiervoor een nieuwe locatie te zoeken.

Sport en verenigingsleven
Voetbalvereniging VCG is de belangrijkste sportvereniging in het dorp met de grootste ruimtebehoefte. VCG heeft in ieder geval de bestaande velden nodig (twee voetbalvelden en een kleiner jeugdveld) en een voldoende grote parkeergelegenheid. Daarnaast heeft de club een huisvestingsvraagstuk. Het bestaande gebouw is toe aan een grondige renovatie. Sloop en nieuwbouw is ook een serieuze optie. Wens van VCG is behoud van haar huidige plek centraal in het dorp.

Bij het dorpshuis bevindt zich de gymzaal van het dorp. Beide scholen en verschillende verenigingen maken hier gebruik van. Daarnaast wordt de gymzaal gebruikt voor bijeenkomsten in het dorpshuis. De gymzaal voldoet op dit moment. Voor de toekomst ligt er een opgave om dit nader te onderzoeken. Binnen het 'Zoekgebied kindcentrum, gymzaal, wonen, zorg en voetbalvereniging' is rekening gehouden met een nieuwe gymzaal bij het kindcentrum.

Zorgen voor elkaar
Zoals onder het thema "Een leefbare en aantrekkelijke woongemeenschap" reeds is benoemd zijn gemeenschapszin en het naoberschap zaken waar de inwoners van Geesbrug trots op zijn. Geesbrug is een kleine gemeenschap. Inwoners hebben elkaar nodig.
Vanuit het Plaatselijk belang en de in 2025 opgerichte Stichting Zorg Geesbrug zal een woonzorgonderzoek worden gedaan naar het opzetten van professionele (ouderen) zorgverlening in het dorp. Er ligt een concrete wens voor een nachtzuster in het dorp. Verder wil het dorpshuis dagbesteding voor ouderen in het eigen dorp aanbieden. Hier is subsidie voor aangevraagd bij de provincie Drenthe zodat dit professioneel opgepakt kan worden.

Gelet op de functie van het dorpshuis als het gaat om zorg, ligt het voor de hand dat zorgfuncties en zorgwonen gefaciliteerd wordt rondom het dorpshuis. Op de kansenkaart is hiervoor een zoekgebied aangewezen.

Daarnaast worden er blijvend initiatieven ontplooid om de gemeenschapszin, zorg voor elkaar en het naoberschap te stimuleren en onderhouden. Een voorbeeld hiervan is de dorpswinkel in het dorpshuis die naast haar assortiment vooral een ontmoetingsfunctie heeft in het dorp.

Invulling van het zoekgebied
Het situeren van de verschillende functies binnen het 'Zoekgebied kindcentrum, gymzaal, wonen, zorg en voetbalvereniging' is een opgave die nader uitgewerkt moet worden in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten aan de orde:

Onderzoek naar mogelijkheden meervoudig ruimtegebruik door verschillende functies zoals:
- Multifunctioneel gebruik van gebouwen en terreinen overdag en in de avonden/weekenden;
- Dubbelgebruik parkeervoorzieningen.

Onderzoek naar optimale positionering van functies en gebouwen:
- Stedenbouwkundig: relatie met de bebouwde omgeving/overgang met het aangrenzende buitengebied;
- Functioneel: Hoe kan het gebied worden gericht qua positionering van functies en bebouwing, zodat bewoners van nieuwe en bestaande woningen zo min mogelijk hinder ondervinden van activiteiten in het gebied.

4. Uitwerking per thema

Verkeersveiligheid en openbare ruimte

Onder het thema ‘leefbare en aantrekkelijke woongemeenschap’ is reeds op het thema wonen en bijbehorende ruimtegebruik ingegaan. Verkeersveiligheid en openbare ruimte zijn eveneens bepalende factoren voor de leefbaarheid van het dorp. De openbare ruimte en het onderhoud hiervan wordt door Geesbruggers als goed ervaren. Het behoud van deze open groene ruimtes binnen de dorpskern wordt van groot belang voor de leefbaarheid van het dorp geacht. Het gaat dan zowel om ontmoeting als om klimaatadaptatie. Er zijn een aantal aandachtspunten en opgaven voor de toekomst.

Openbare ruimte en klimaatadaptatie
Klimaatadaptatie betekent het aanpassen van onze omgeving en gedrag aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals extremere weersomstandigheden. Denk hierbij aan het tegengaan van hitte, droogte en wateroverlast.

Het behouden en creëren van de groene open ruimtes binnen de dorpskern is essentieel om de toekomst klimaatadaptief tegemoet te gaan. Dit geldt zowel voor de bestaande groene ruimtes met bomen binnen de dorpskern als voor de stedenbouwkundige inrichting van een nieuwe woonwijk voor Geesbrug.

Verkeersveiligheid
Er ligt een opgave om het kruispunt Kanaalweg – Verlengde Hoogeveensevaart aan te pakken en verkeersveiliger te maken. Over dit kruispunt gaat veel zwaar verkeer, maar wordt ook druk bezocht door fietsers en voetgangers. Oplossingen liggen in een overzichtelijke inrichting van de verkeerssituatie en een aanpassing van de maximum snelheid naar 50 of 30 km/uur.

Parkeeroverlast onderzoeken en oplossen
Binnen het dorp wordt op een aantal plekken parkeerproblematiek ervaren. De exacte omvang hiervan moet onderzocht worden. Op basis van de onderzoekresultaten kunnen gerichte acties worden ondernomen om de problematiek te verhelpen of verminderen.

4. Uitwerking per thema

Ruimte voor ondernemen

Binnen de kern van Geesbrug is ruimte voor ondernemen op bestaande bedrijvenlocaties. Daarnaast bevindt zich ten westen het bedrijventerrein. De ruimtelijke kwaliteit van dit bedrijventerrein is rommelig en kan verbeterd worden. Daarnaast liggen er, vanwege de strategische ligging, kansen voor uitbreiding.

Revitalisering bestaande bedrijventerrein
Ginder heeft in opdracht van de gemeente Coevorden in 2024 een onderzoek verricht naar het aanbod aan bedrijventerreinen in Coevorden. Gekeken is of er voldoende mogelijkheden zijn om de vraag te faciliteren en welke mogelijkheden er zijn voor groei en doorontwikkeling van lokale bedrijventerreinen in zowel de stad Coevorden als de kleine kernen.

Het onderzoek benoemd dat het bedrijventerrein zich kenmerkt door verschillende kleinere bedrijven met bijbehorende bedrijfswoning. Op het bedrijventerrein zijn verschillende bedrijven gevestigd in de categorie (lichte) industrie, bouwnijverheid en reparatie-en verhuurbedrijven. De laatste kavels zijn recentelijk ingevuld, maar het bedrijventerrein oogt (zeer) rommelig en de kwaliteit is laag. Het bedrijventerrein ligt op ongeveer 350 meter van de A37/ E233, maar is geen zichtlocatie.

Er ligt een opgave om dit bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls te geven. Die kan mogelijk samengaan/ gefaciliteerd worden met het oprichten van een ondernemersvereniging en een mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein langs de A37.

Potentiële uitbreidingslocatie langs A37
Uit het onderzoek van Ginder komt ook naar voren dat er behoefte is aan uitbreiding van reguliere bedrijventerreinen bij de dorpen voor de lokale kleinschalige vraag. Het gaat hierbij niet om vestiging van grootschalige bedrijven of grote kavels, maar 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. De behoefte richt zich met name op productieomgevingen waar met niet al te veel (milieu) restricties geproduceerd kan worden, of waar logistieke handelingen goed kunnen worden uitgevoerd. Het gaat om relatief kleine uitbreidingen die wel sterk bijdragen aan de economische dynamiek en de leefbaarheid in de dorpen. Het gaat dan om kavels van 500 tot ongeveer 3.000 m². Dit zijn kavels die in Coevorden stad niet beschikbaar zijn.

Geesbrug wordt daarnaast door Ginder als één van de kansrijke locaties gezien voor uitbreiding met grootschalige kavels. Er komen bij de gemeente Coevorden regelmatig verzoeken binnen voor grootschalige kavels. Het gaat hierbij vooral om maakindustrie en de logistieke sector. Deze (grote) ruimtegebruikers kunnen niet meer gefaciliteerd worden op bedrijventerreinen rondom Coevorden stad en de kleinschalige bedrijventerrein in de kernen. Er is echter er wel behoefte aan dergelijke bedrijfskavels. Er kan gekozen worden voor het ontwikkelen en inrichten van nieuwe bedrijventerreinen die niet alleen de lokale vraag, maar ook de bovenlokale/regionale vraag kunnen opvangen.

Om tot potentiële (zoek)locaties te komen voor het realiseren van een nieuw bedrijventerrein zijn de volgende drie criteria van belang:

- Bereikbaarheid
- Ontsluiting/aansluiting op het wegennetwerk
- Zichtbaarheid (is de locatie goed zichtbaar vanaf doorgaande wegen)

Gelet op deze criteria is het gebied langs de A37 de meest logische keuze om nieuw(e) bedrijventerrein(en) te ontwikkelen. Dit heeft zowel voor de lokale maar ook voor de regionale markt de meeste potentie. Het zoekgebied aan de A37 heeft een goede ligging en de bereikbaarheid is uitstekend. Door aan te sluiten op bestaande knooppunten, zoals bij op-/afrit bij Geesburg (en nabij het liggende bedrijventerrein) of de carpool-locatie bij Wachtum, kan bestaande infrastructuur dubbel worden benut.

Ondernemersvereniging
De gemeente is met de ondernemers van het bestaande industrieterrein in gesprek over het oprichten van een ondernemersvereniging. Het oprichten hiervan is een belangrijke stap om te komen tot goede afspraken tussen ondernemers en gemeente, zodat belangen van ondernemers beter behartigd kunnen worden. Daarnaast ontstaat hiermee een goede gesprekspartner voor de gemeente die een kwaliteitsimpuls op het bestaande bedrijventerrein kan bewerkstelligen en de belangen van bestaande ondernemers kan vertegenwoordigen bij een eventuele toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein.

4. Uitwerking per thema

Lokale duurzame energie

Bij een toekomstig bestendig dorp hoort ook de opgave van een toekomstbestendige energievoorziening. Die opgave is meerledig, want er moet een onderscheid worden gemaakt in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

Bestaande woningvoorraad naar aardgasvrij conform gemeentelijke Transitievisie Warmte
De gemeente Coevorden wil via haar Transitievisie Warme woonwijken aardgasvrij maken en heeft haar grondgebied opgedeeld in zeven verschillende gebieden waarvoor een aanpak is uitgewerkt. Geesbrug valt samen met de kernen Gees, Oosterhesselen en Zwinderen in gebied 4. Gebied 4 is het gebied waar de gemeente binnenkort mee gaat starten. Per gebied wordt een projectgroep opgericht, bestaande uit medewerkers van de gemeente en een vertegenwoordiging van bewoners uit de dorpen of kernen. Daarnaast zal worden samengewerkt met woningcorporatie Domesta die huurwoningen in Geesbrug heeft.

De vertegenwoordiging van Geesbrug bestaat uit de leden van Energie Coöperatie Geesbrug (ECG). De ECG is, samen met de gemeente, gestart met de uitwerking van het Warmte Uitvoeringsplan (WUP). Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld en zijn inmiddels de eerste werkgroepen gevormd. Deze werkgroepen bestaan uit inwoners van Geesbrug zelf, zodat de kennis en ervaring van het dorp centraal staat. Voor de leden van deze groepen worden voorlichtingsmappen gemaakt en opleidingen verzorgd, zodat zij goed voorbereid aan de slag kunnen. Uiteindelijk zullen de ECG en de gemeente samen het definitieve uitvoeringsplan opleveren.

Op die manier wordt de overstap naar een aardgasvrije toekomst niet alleen van bovenaf geregeld, maar vooral samen met en door de inwoners van Geesbrug.

Duurzame nieuwbouw
Naast de bestaande woningvoorraad kijkt Geesbrug ook vooruit. De Energie Coöperatie Geesbrug heeft onderzocht of nieuwe woningen in het dorp kunnen worden aangesloten op één centrale warmtepomp. Dit Warmteplan ECG is een belangrijke voorbereiding op toekomstige woningbouwprojecten vanuit het Woon Collectief Geesbrug.

Het plan geeft inzicht in de te nemen stappen: van vooronderzoek tot technische keuzes, van vergunningen tot financiering, en van communicatie met bewoners tot de uiteindelijke uitvoering. Een zorgvuldig gepland en gedragen proces is hierbij essentieel.

Zo zorgen we er samen voor dat nieuwbouw in Geesbrug duurzaam, betaalbaar en toekomstbestendig wordt gerealiseerd.

Zon op dak bedrijventerrein
In het voorgaande thema is ingegaan op de kansen voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Hier ligt een kans om de dakvlakken te gebruiken voor zonnepanelen die in de energiebehoefte van het bedrijventerrein zelf en mogelijk ook voor het dorp kunnen voorzien. Deze kans moet dan ook breed onderzocht worden in relatie tot het aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad en duurzame nieuwbouw.

5. Doorkijk naar de uitvoering

Op basis van de eerder genoemde opgave en ambities binnen de thema's kunnen een aantal concrete deelprojecten worden gedefinieerd. Nadat deze kansenkaart door de gemeenteraad is vastgesteld kan worden gestart met het opstellen van een uitvoeringsprogramma met diverse deelprojecten op korte, middellange en lange termijn.

Hiernaast zijn de twee voornaamste en meest concrete deelprojecten die deze kansenkaart faciliteert alvast beknopt uiteengezet qua uitgangspunten. Voor ieder deelproject geldt dat het haar eigen proces zal volgen met de betrokken partijen. Wel is er sprake van volgordelijkheid en afhankelijkheid.

In afbeeldingen 6 en 7 zijn de deelprojecten weergegeven door middel van uitsnedes van de kansenkaart.

Deelprojecten

Woningbouw zuidzijde dorp

Uitgangspunten
- Vraaggestuurd ontwikkelen van nieuwe woningen voor de doelgroepen in Geesbrug
- Kwalitatief en aantrekkelijk woonmilieu en behouden en benutten van bestaande groene kwaliteit
- Lokaal duurzaam energieconcept

Betrokken partijen/gesprekspartners
- Grondeigenaren
- Woon Collectief Geesbrug
- Energie coöperatie Geesbrug
- Projectontwikkelaar
- Woningcorporatie Domesta
- Bevoegd gezag (Gemeente Coevorden/provincie Drenthe/waterschap)
- Omwonenden
- Toekomstige bewoners

Afhankelijkheden
- Ruimtelijke procedure en locatieonderzoeken
- Financiële haalbaarheid

Herontwikkeling voetballocatie en schoollocaties

Uitgangspunten
- (Her)inrichting zoekgebied met kindcentrum, voetbal, volkstuinen en mogelijk een gymzaal en wonen met zorgcomponent
- Multifunctioneel ruimtegebruik van gebouwen en terreinen nastreven
- Zorgvuldige stedenbouwkundige en functionele positionering
- Herontwikkeling vrijkomende schoollocaties

Betrokken partijen/gesprekspartners
- Grondeigenaren
- Voetbalvereniging VCG
- Schoolbesturen Fiers en Arcade
- Kinderopvangorganisatie(s)
- Bevoegd gezag (gemeente/provincie/waterschap)
- Beheerder en gebruikers volkstuinen
- Omwonenden
- Toekomstige gebruikers (verenigingen)

Afhankelijkheden
- Besluitvorming rondom scholen (samengaan, huisvesting)
- Ruimtevraag verschillende functies (wat past er binnen het gebied)
- Ruimtelijke procedure en locatieonderzoeken
- Financiële haalbaarheid



Afbeelding 6 Deelproject Woningbouw zuidzijde dorp (BJZ.nu)



Afbeelding 7 Deelproject Herontwikkeling voetballocatie en schoollocaties (Bron: BJZ.nu)

6. Ruimtelijke aandachtspunten

Een kansenkaart kan alleen faciliteren wanneer kansen en opgaven ook daadwerkelijk haalbaar zijn. Die haalbaarheid heeft verschillende kanten (ruimtelijk, financieel, maatschappelijk draagvlak). De kansenkaart zelf heeft een belangrijke rol in het creëren van maatschappelijk draagvlak. Onder het kopje 'Proces en omgevingsdialoog' is reeds ingegaan op het doorlopen participatieproces. De financiële haalbaarheid zal per deelproject nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden.

Omdat het hier gaat om een ruimtelijke kansenkaart zijn de ruimtelijke aandachtspunten op hoofdlijnen in beeld gebracht.

Bodemkwaliteit
Ter plaatse van de zoekgebieden voor nieuwe woonfuncties, bedrijven en voorzieningen zal bodemonderzoek moeten worden om na te gaan of de kwaliteit van de bodem voldoende is. Gelet op de huidige functie van deze gronden (agrarische cultuurgronden, voetbalvelden, volkstuinen en bos) worden op voorhand geen bijzonderheden verwacht.

Geluid
Bij het realiseren van geluidsgevoelige functies zoals nieuwe woningen moet gekeken worden naar geluid in de omgeving. Het zoekgebied voor nieuwe woonfuncties aan de zuidkant van Geesbrug ligt niet binnen het geluidsaandachtsgebied van de A37 (zone van 350 meter aan weerszijden van de snelweg).

Het 'Zoekgebied kindcentrum, gymzaal, wonen, zorg en voetbalvereniging' waarbinnen eveneens geluidsgevoelige functies zijn beoogd ligt wel binnen het geluidsaandachtsgebied van de Coevorderstraatweg. Dit geldt eveneens voor de locatie van basisschool de Zwarm die mogelijk herontwikkeld wordt voor woningbouw. Voor deze locaties zal onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd moeten worden.

Verder zal bij de invulling van het ''Zoekgebied kindcentrum, gymzaal, wonen, zorg en voetbalvereniging' onderzoek moeten worden verricht naar geluid door geluidsveroorzakende activiteiten in dit gebied richting de omgeving en andere functies in dit gebied. Denk hierbij aan een sportveld en schoolplein. Met een slimme stedenbouwkundige inrichting kan hierin gestuurd worden. Ten slotte zal een eventueel nieuw bedrijventerrein hinder richting de omgeving geven. Op de belemmeringenkaart is indicatief een worst-case hindercontour aangegeven voor dit bedrijventerrein. De daadwerkelijke effecten op de omgeving zullen pas duidelijk worden zodra er daadwerkelijk een plan wordt uitgewerkt.

Geur
Aan de Coevorderstraatweg en Verlengde Hoogeveense Vaart bevinden zich verschillende agrarische bedrijven. Op de belemmeringenkaart zijn de hindercirkels weergegeven. Deze zijn gebaseerd op de richtafstanden voor geurhinder uit richtafstandenlijst uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG 2009). Met name geurhinder vanuit de agrarisch bedrijven aan de Coevorderstraatweg 19 en Verlengde Hoogeveense Vaart 130 zijn aandachtspunten voor de ontwikkeling van geurgevoelige functies in de zoekgebieden.

Omgevingsveiligheid
Uit de risicokaart van de Atlas leefomgeving blijkt dat er rondom Geesbrug een aantal risicobronnen liggen om rekening mee te houden. Dit zijn:

- De snelweg A37 waarover gevaarlijk stoffen worden vervoerd
- Het Total tankstation Zwinderen waar LPG wordt opgeslagen
- Een gasbuisleiding van de Gasunie

De aandachtsgebieden van deze risicobronnen zijn op de belemmeringekaart aangegeven. Met name de gasbuisleiding langs het Zwindersche Kanaal is een aandachtspunt bij de ontwikkeling van het zoekgebied. Het aandachtsgebied is echter beperkt en kan goed rekening mee worden gehouden.

Ten slotte wordt opgemerkt dat er een gasbuisleiding van Vermillion loopt in het gebied tussen de kern Geesbrug en bedrijventerrein Langerak. Deze leiding loopt naar een op dit moment niet meer actieve gasput. Er is een nieuw winningsplan ingediend voor de betreffende gasput. De verwachting is dat de minister van Klimaat en Groene Groei met dit winningsplan instemt. Dit winningsplan levert (vooralsnog) geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in de zoekgebieden, omdat de capaciteit en werkdruk van deze leiding naar verwachting hetzelfde blijft en zodanig laag is dat er uitsluitend sprake is van een brandaandachtsgebied. Deze gasbuisleiding brengt geen veiligheidsrisico's met zich mee voor bestaande woonfuncties en de aangewezen zoekgebieden.

Natuur en ecologie
Bij de toekomstige ontwikkeling van de zoekgebieden moet rekening worden gehouden met beschermde flora en fauna. Er zal daarom bij bouw- en sloopwerkzaamheden of het rooien van beplanting een quickscan ecologie noodzakelijk zijn.

Daarnaast moet er in het kader van de bescherming van Natura 2000-gebieden een stikstofonderzoek plaatsvinden.

Water en klimaatadaptatie
Bij het ontwikkelen van zoekgebieden en het toevoegen van verharding dient rekening te worden gehouden met voldoende waterberging conform de op dat moment geldende eisen. Ook moet er een rioleringsstelsel worden aangelegd dat aansluit op het bestaande stelsel en achterliggende voorzieningen (rioolgemaal en waterzuivering).

Verder moet bij de ontwikkeling rekening worden gehouden met klimaatadaptatie om wateroverlast, droogte en hittestress te voorkomen of te beperken.

Verkeer, parkeren en ontsluiting
Nieuwe functies gaan gepaard met extra verkeer. Hiervoor moet voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd conform de door de gemeente vastgestelde normen. Daarnaast moet worden onderzocht of de bestaande infrastructuur het extra verkeer qua capaciteit en veiligheid kan verwerken of dat een nieuwe ontsluitingsweg noodzakelijk is.

Archeologie en cultuurhistorie
In de zoekgebieden is geen sprake van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Wel heeft een deel van gronden binnen de aangewezen zoekgebied een archeologische verwachtingswaarde. Deze is in het Omgevingsplan aangegeven met bijbehorende onderzoeksplicht. Afhankelijk van de daadwerkelijk planuitwerking zal archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Landschap en groen
Binnen de zoekgebied zijn geen beschermende landschappen aanwezig. Wel zijn binnen de zoekgebieden bestaande bomen, groenstructuren en bossen aanwezig. Deze groene elementen dienen zoveel mogelijk behouden te worden. Voor het bos geldt een compensatieplicht bij het kappen ten behoeve van planontwikkeling.

6. Ruimtelijke aandachtspunten

Milieueffectrapportage
De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale ruimtelijke afweging te geven. Een initiatief benoemd in een gebiedsvisie of zoals in voorliggend geval een kansenkaart voor Geesbrug kan met een Milieueffectrapportage in aanraking komen. Uit bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) kan worden bepaald of een project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is.

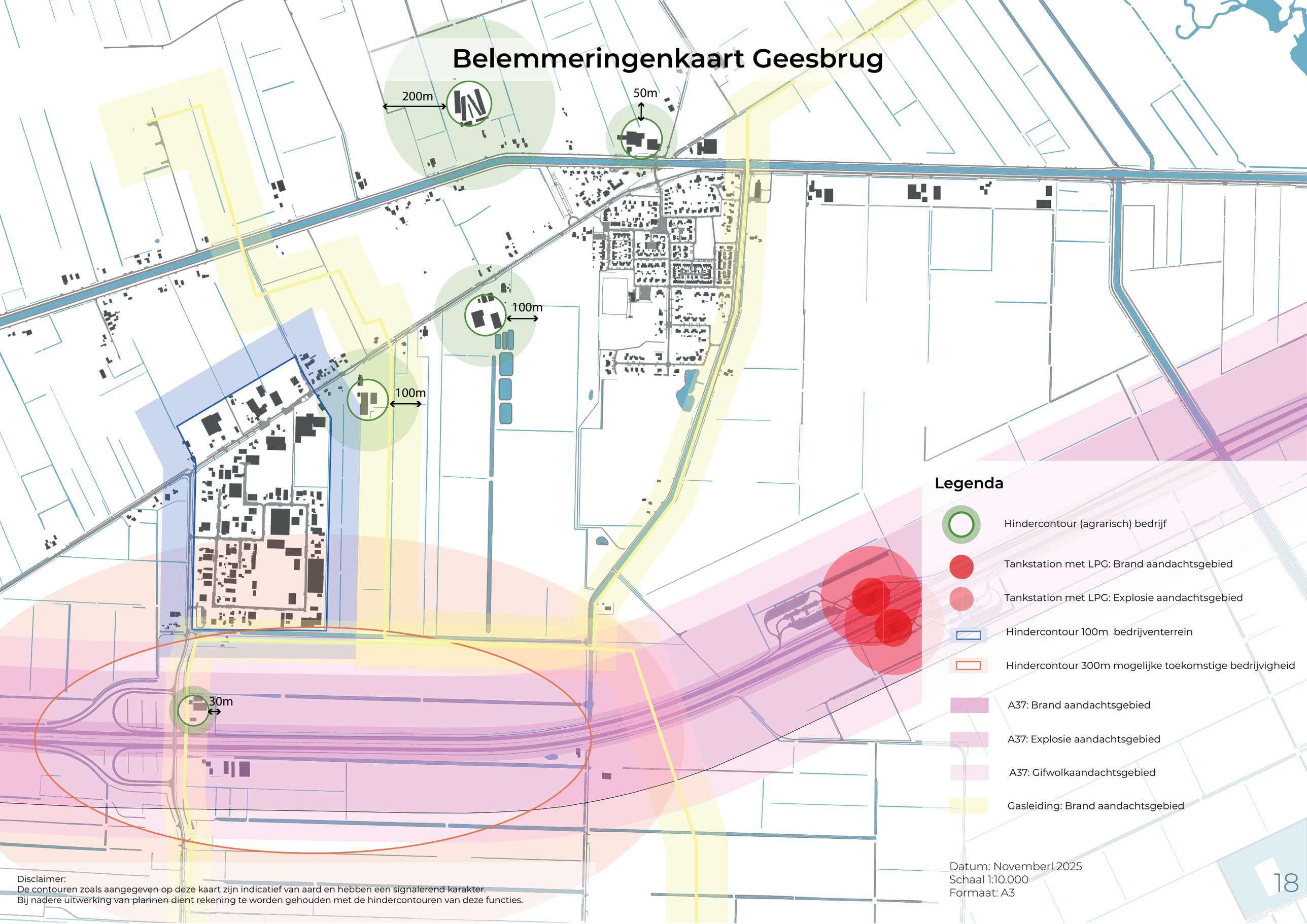
In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:
- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden.

Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een plan (meestal een wijziging van het omgevingsplan) wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan of programma een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

Omdat voorliggende kansenkaart een visie op hoofdlijnen voor Geesbrug betreft en geen kaderstellend plan zoals bijvoorbeeld een omgevingsplan is, is er geen sprake van project m.e.r. plicht of m.e.r.beoordelingsplicht. Daarnaast vallen de in deze kansenkaart beschreven ambities en opgaven niet onder de in bijlage V beschreven project m.e.r. plichtige gevallen. Wel geldt er voor kleinschalige projecten op lokaal niveau een mer-beoordelingsplicht. Deze zal worden uitgevoerd in het kader van de nader te definiëren deelprojecten.

Belemmeringenkaart Geesbrug



Legenda

- Hindercontour (agrarisch) bedrijf
- Tankstation met LPG: Brand aandachtsgebied
- Tankstation met LPG: Explosie aandachtsgebied
- Hindercontour 100m bedrijventerrein
- Hindercontour 300m mogelijke toekomstige bedrijvigheid
- A37: Brand aandachtsgebied
- A37: Explosie aandachtsgebied
- A37: Gifwolkaandachtsgebied
- Gasleiding: Brand aandachtsgebied

Datum: Novemberl 2025
Schaal 1:10.000
Formaat: A3

Disclaimer:
De contouren zoals aangegeven op deze kaart zijn indicatief van aard en hebben een signalerend karakter.
Bij nadere uitwerking van plannen dient rekening te worden gehouden met de hindercontouren van deze functies.

Colofon

Project: Kansenkaart Geesbrug

Auteur: BJZ.nu BV

Datum: Januari 2025

Status: Definitief

Disclaimer
Deze kansenkaart is gemaakt op verzoek van de gemeente Coevorden en Woon Collectief Geesbrug als gezamenlijk opdrachtgever. Alleen de opdrachtgever mag deze rapportage vermenigvuldigen of openbaar maken. Dit mag niet zonder schriftelijke toestemming van BJZ.nu, en het mag ook niet voor een ander doel gebruikt worden dan waarvoor het bedoeld is. BJZ.nu is niet aansprakelijk voor vervolgschade, alsmede schade die voortvloeit uit toepassingen van de resultaten. De opdrachtgever vrijwaart BJZ.nu voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Deze kansenkaart is een momentopname, de omgeving, beleid, wet en regelgeving zijn aan verandering onderhevig. Wij zijn niet aansprakelijk voor de gevolgen van deze verandering na vaststelling van deze rapportage.

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

BJZ.nu

ruimtelijke plannen en advies