

## Bedrijventerrein in de dorpen

Emmeloord, 9 december 2003

Aan de raad

**Inleiding**

Vanuit de nota economisch beleid is een matrix opgesteld tot het uitwerken van doelstellingen. Een van deze doelstellingen betreft de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in de dorpen. Gesteld is dat Emmeloord de belangrijkste vestigingsplaats voor bedrijven is. Daarnaast speelt de leefbaarheid in de dorpen een belangrijke rol. Beschikbaar hebben van bedrijventerrein wordt vaak als onderdeel hiervan gezien. Echter vanwege de hoge kosten die hiermee verbonden zijn, zullen keuzes moeten worden gemaakt en zal in de toekomst in een beperkt aantal kernen uitbreiding van het aantal hectare bedrijventerrein worden toegestaan.

De terreinen van de kleine kernen zullen hun huidige gemengde karakter behouden. Daarbij zal er op worden toegezien, dat er zich geen grootschalige bedrijven (>5000 m<sup>2</sup>) zullen vestigen. Per 1 januari 2002 is het bouwen van woningen op de bedrijventerreinen uitgesloten, dit met name als gevolg van oneigenlijk gebruik van de woonmogelijkheden op de terreinen.

**Huidige status**

In Bant loopt de uitgifte van 2,8 ha (uitbreidingsplan). Verdere ontwikkeling van Bant stuit op stedenbouwkundige bezwaren zoals de oostwaartse woningbouwontwikkeling, Oosterringweg zuid en sprong over A6. Daarnaast ligt Bant op een relatief korte afstand van Emmeloord, waar nog volop wordt ontwikkeld. Echter, in Visie 2030 wordt gesproken over ontwikkeling langs het assenkruis, waardoor het college heeft besloten verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein te Bant op de lange termijn niet uit te sluiten.

In Creil heeft recentelijk een kleine uitbreiding plaatsgevonden van het bedrijventerrein wat een logische afronding is geweest voor het totale bedrijventerrein. Daarnaast wordt voor 7 ha grond grootschalige agrarische verwerking (als aanvulling van de gronden in Espel) momenteel een bestemmingsplan gerealiseerd.

In Espel is het reguliere bedrijventerrein vol; de ontsluiting loopt dood. Op 13 februari 2001 heeft uw college inzake bedrijventerrein Espel besloten vooralsnog niet tot uitbreiding van bedrijventerrein over te gaan. Mede ook gezien het feit hier nog 1 ha grond in erfpacht onbebouwd is en een aantal grote bedrijfshallen in de verkoop/verhuur staan.

In Ens zijn plannen in voorbereiding voor terreinuitbreiding met 6,8 ha bruto. Ens kan uitgroeien tot een aantrekkelijke vestigingslocatie op de as Zwolle-Kampen-Emmeloord, de oost-as, maar dan dienen de ontsluitingsmogelijkheden verbeterd worden.

In Kraggenburg is nog 0,9 ha grond in eigendom van de gemeente beschikbaar, echter zonder goedgekeurd bestemmingsplan. Naast het feit dat het hoge kosten met zich meebrengt om het terrein bouwrijp te maken, is er ook geen concrete vraag voor dit terrein en is besloten dit te laten rusten. Ook is er een stuk grond van zo'n 12000 m<sup>2</sup> met bedrijfshal momenteel in de verkoop. Kraggenburg dient een meer recreatieve functie te krijgen, gezien het feit het in een relatief aantrekkelijke recreatieve zone van de gemeente tegen het oude land ligt. Verdere industriële ontwikkeling is niet aan de orde.

Luttelgeest is afgebouwd wat betreft de uitgifte aan de loswal. Luttelgeest is voorbestemd tot glastuinbouwdorp.

Marknesse is na Emmeloord het grootste dorp. Uitgifte van het uitbreidingsplan van 4,1 ha netto loopt. Verdere uitbreiding is voorzien in zuidoostelijke richting met ongeveer 24 ha bruto.

Het Geomaticapark, als onderdeel van het bestemmingsplan "Waterloopbos e.o.", is als gebied aangewezen voor "hoogwaardige onderzoeks- en ontwikkelingsdoeleinden".

In Nagele hebben de laatste uitgiften dit jaar plaatsgevonden. Het gedeelte terrein waar nog uitgebreid zou kunnen worden, wordt genoemd als route in een variant van de Zuiderzeelijn, dus daar kan

voorlopig niets gedaan worden. Aanleg van nieuw bedrijventerrein (zonder hoge kosten) is ook niet mogelijk, omdat het wegennet dit niet toelaat. Daarnaast ligt Nagele op een relatief korte afstand van Emmeloord, waar nog volop wordt ontwikkeld. Uitbreiding van het bedrijventerrein is dus niet meer mogelijk.

Het bedrijventerrein in Rutten is uitgebreid met ongeveer 2,8 ha netto. Deze uitbreiding heeft ervoor gezorgd dat de Ambachtstraat is rondgetrokken en hiermee het bedrijventerrein is afgerond. Opgemerkt dient te worden dat tot op heden nog niets is verkocht.

Het gemeentebestuur heeft in 1995 een besluit genomen Tollebeek als woondorp te ontwikkelen.

Overigens zullen ook buiten de bedrijventerreinen accommodaties gecreëerd moeten worden voor bedrijvigheid. De vrijgekomen boerderijen kunnen mogelijkheden voor kleinschalige ambachtelijke werkgelegenheid scheppen, met name nabij die dorpen, die niet (meer) over voldoende eigen bedrijventerrein beschikken. Zij het onder strikte (planologische) voorwaarden. Daarnaast dient het aan te sluiten bij het Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003.

### Toekomst

De ontwikkeling van kleinschalige bedrijventerreinen is relatief gezien een kostbare aangelegenheid, zeker als in meerdere dorpen deze terreintjes aangelegd moeten worden. Vaak gebeurt dit fasegewijs, waardoor in de tijd gezien een bedrijfsterrein relatief lange tijd blijft zitten met doodlopende ontsluitingswegen met alle nadelen van dien.

Vanuit financieel, stedenbouwkundig en economisch oogpunt moeten voor de nabije toekomst keuzes gemaakt worden. In deze dient ook gedacht te worden aan de grondexploitatie. Belangrijk in deze is dan ook dat Emmeloord in haar ontwikkeling geen achterstand oploopt in het verstevigen van haar concurrentiepositie. Emmeloord is de belangrijkste vestigingsplaats voor bedrijven, zowel binnen Flevoland als ook voor bedrijven vanuit de noordelijke provincies en de Randstad.

Uit nader onderzoek is gebleken dat er nog voldoende mogelijkheden zijn ten aanzien van bedrijvigheid in de dorpen van Noordoostpolder. De grond en gebouwen behoeven niet altijd in eigendom te zijn van de gemeente.

Op de korte dan wel middellange termijn lijkt een gematigde groei van de bedrijventerreinen voor de hand te liggen in de dorpen Marknesse en Ens. Ens heeft echter als beperkende factor de ontsluitingsmogelijkheden. Worden deze niet verbeterd dan kan Ens verkeerstechnisch gezien geen uitbreiding krijgen. In het kader van Visie 2030 wordt gesproken over ontwikkeling van het assenkruis, waardoor het college heeft besloten verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein te Bant op de lange termijn niet uit te sluiten. In de overige dorpen wordt geen bedrijventerrein meer aangelegd. Wel kan in overleg tussen de gemeente en reeds aanwezige ondernemers naar maatoplossingen inzake herinrichtingsmogelijkheden en efficiënter grondgebruik gezocht worden.

Samenvattend stellen wij u voor in te stemmen met:

1. uitbreiding van het bedrijventerrein in de dorpen Marknesse en Ens;
2. uitbreiding van het bedrijventerrein te Bant niet bij voorbaat uit te sluiten, maar in het kader van Visie 2030 ontwikkeling op de lange termijn open te houden;
3. het uitgangspunt om in de andere dorpen geen uitbreiding van het bedrijventerrein toe te staan, ***echter het college is wel bereid mee te werken aan maatoplossingen voor concrete situaties van importantie.***

N.B. Tijdens de adviescommissie economisch beleid is deze nota besproken en hebben de leden hiermee volledig ingestemd.

Burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,  
de secretaris, de burgemeester,

- De fracties van CDA, D66 en PvdA/GL adviseren positief over het voorstel.
  - De fracties van PU, SGP/CU en VVD maken een voorbehoud.
- Zij kunnen zich vinden in het voorstel, maar wachten af of het college de passage "marktontwikkelingen", die niet-actuele cijfers bevat, aanpast c.q. verwijderen.

***Wethouder Van Meijel zegt toe na te gaan of de redactie van voorstel 2 correct is.***

