

Gemeentelijke Vestigings Visie 2013-2017



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Oktober 2013

Samenvatting Gemeentelijke Vestigings Visie

De provincie Flevoland dient conform het landelijke Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 een regierol op zich te nemen waar het de plannen van nieuwe bedrijventerreinen en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties betreft. Om deze regierol invulling te geven is er een bestuurlijke afspraak tussen de provincie en de gemeenten in Flevoland gemaakt dat elke vier jaar een gemeentelijke vestigingsvisie (GVV) wordt ontwikkeld of geactualiseerd. In 2008 is de eerste gemeentelijke vestigingsvisie ontwikkeld door de gemeente Noordoostpolder. Deze wordt nu dus geactualiseerd.

De provincie vraagt om over een aantal thema's die spelen op werklocaties een uitspraak te doen hoe de gemeente hier in de toekomst mee om gaat. Op deze manier kan de provincie haar rol bij toekomstige wijzigingen van bestemmingsplannen makkelijker invulling geven. Wijzigingen worden dan getoetst aan deze visie. In onderstaand schema een overzicht van de belangrijkste onderwerpen met daarbij het beleid voor de komende vier jaar van de gemeente Noordoostpolder.

Onderwerp	Toekomstperspectief
Ladder van duurzame verstedelijking.	Eerst bestaande werklocaties intensiveren en herstructureren en vervolgens pas nieuwe locaties ontwikkelen (zoals de Munt B). Uitzonderingen zijn kansen met een bovenregionaal karakter of uitbreiding door een bestaand bedrijf.
Subsidieregeling werklocaties	In het sociaal economisch beleid is vastgesteld dat er € 100.000 beschikbaar komt voor het licht revitaliseren (opknappen) van werklocaties.
Categorie 4 en 5 bedrijven	Wanneer er een aanvraag komt voor een bedrijf in categorie 5 maakt het bestuur een individuele afweging of en waar vestiging is gewenst. Dit gaat in overleg met de gemeente Urk.
Uitbreidingsbehoefte kantoren	De gemeente krijgt steeds meer verzoeken binnen van bedrijven om zich met 100% kantoorhoudendheid te vestigen in leegstaande kantoorgedeeltes van bedrijfspanden. In het verleden stond de gemeente hier negatief tegenover omdat dit ten koste zou gaan van de aangewezen kantoorlocaties (leegstand). Bedrijven verhuren echter steeds vaker een deel van het leegstaande kantoorgedeelte. In de bestemmingsplannen van De Munt (2008) en Nagelerstraat-A6 (2013) wordt dan ook alleen een maatwerkoplossing voor bestaande situaties geboden. Ons beleid laat verder geen zelfstandige kantoren toe op het bedrijventerrein 'Nagelerweg-A6'. Volgens het bestemmingsplan zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan op het bedrijventerrein tenzij deze specifiek zijn aangeduid op de verbeelding (reeds bestaande situaties) of de casus valt onder de opgenomen afwijkingsbevoegdheid in deze vestigingsvisie (bladzijde 15).

Detailhandel op werlocaties	<p>Detailhandel op werklocaties is alleen toegestaan in de volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen; - De uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of gemonteerd; - Detailhandel in volumineuze goederen (uitsluitend auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen).
Grootschalige detailhandel	<p>Er komen regelmatig vragen binnen van detailhandelszaken (bijvoorbeeld een grote dierenzaak) die qua branche niet passen in het kader maar te omvangrijk zijn om in de centrumplannen ingepast te kunnen worden. Voor deze typen detailhandel kan binnen uiterst zorgvuldige juridische kaders ruimte worden gemaakt op de werklocaties in Emmeloord of de dorpen. Dit kan alleen met een afwijking door het college van burgemeester en wethouders:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onder voorwaarde dat het verkoopvloeroppervlak minimaal 1.000 m² bedraagt; - Onder voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd
<p>Gemengde woon-werkmilieus</p> <p>Werken in de woonomgeving</p>	<p>Hiervoor is ruimte gerealiseerd in de bestemmingsplannen op het Greenery terrein in Kraggenburg en een deel van het Ecopark in Emmeloord.</p> <p>Daarnaast zijn er in de woonwijken Emmelhage en de Erven nog een aantal ruimtelijke mogelijkheden gerealiseerd. Uitgangspunt blijft dat wonen hier de hoofdfunctie blijft. Ten aanzien van de bedrijfsmatige activiteit geldt dat ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning en 60% van de bijgebouwen met een gezamenlijk maximum van 75 m² per perceel ten behoeve van niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, onder voorbehoud dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De uitstraling als woning intact blijft; 2. Het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu; 3. Het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename veroorzaakt van de parkeerbehoefte; 4. Geen detailhandel wordt uitgeoefend; 5. Het bedrijf door de bewoner wordt uitgeoefend.
Geomatica Business Park en Nederlands Lucht en Ruimtevaart laboratorium	<p>De gemeentelijke wens is om de huidige onderzoeks- en high tech-activiteiten die in dit gebied aanwezig zijn, uit te breiden met daaraan gerelateerde productie (onder andere in composiet). De aanwezige bedrijven willen hun kennis steeds meer beschikbaar stellen aan het MKB in de gemeente Noordoostpolder.</p>

Inhoudsopgave Gemeentelijke Vestigings Visie

Hoofdstuk	Titel	Pagina
<i>Hoofdstuk 1</i>	<i>Waarom een gemeentelijke vestigings visie?</i>	
1.1	Inleiding	4
1.2	Aanleiding gemeentelijke vestigings visie	4
1.3	Sociaal Economisch Beleid gemeente	5
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Werklocaties in de gemeente Noordoostpolder</i>	
2.1	Inleiding	6
2.2	De Munt A	6
2.2.1	De Munt 1	6
2.2.2	De Munt II	6
2.2.3	Zwolse Vaart	7
2.2.4	Ecopark	7
2.3	Bedrijventerrein Nagelerweg – A6	7
2.3.1	Zuidervaart	7
2.3.2	Nagelerweg	7
2.4	Bouwerskamp-Nijverheidsstraat	7
2.5	Werklocatie Ens	8
2.6	Werklocatie Marknesse	8
2.7	Werklocaties overige dorpen	8
2.8	Toekomstige uitbreidingen werklocaties	8
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Ontwikkelingen op de werklocaties</i>	
3.1	Inleiding	9
3.2	Toepassing ladder van duurzame verstedelijking	9
3.3	Subsidieregeling werklocaties	9
3.4	Beschikbare uitgeefbare gronden werklocaties	10
3.5	Lopende grondexploitaties	11
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Toekomstvisie werklocaties</i>	
4.1	Inleiding	12
4.2	Industrieterreinen	12
4.3	Kantoren	13
4.3.1	Uitbreiding kantoorbehoefte	13
4.4	Detailhandel	14
4.4.1	Detailhandel op werklocaties	15
4.4.2	Perifere detailhandel	15
4.5	Gemengde woon-werkmilieus	15
4.5.1	Werken in de woonomgeving	15
4.6	Geomatica Business Park / NLR	16
4.7	Bereikbaarheid	16
Bijlage 1	Provinciale kaders	19
Bijlage 2	Gemeentelijke kaders	21
Bijlage 3	Definities	22
Bijlage 4	Werkgelegenheidscijfers	23

Hoofdstuk 1 **Waarom een gemeentelijke vestigings visie?**

1.1 Inleiding

Van oorsprong is de gemeente Noordoostpolder een agrarische gemeente. Tegenwoordig is de werkgelegenheid verspreid over verschillende sectoren. Door het relatief grote aandeel van de agrarische sector kent de gemeente een redelijk stabiele economie. De strategische ligging en goede bereikbaarheid, in combinatie met voldoende ontwikkelmogelijkheden op de bestaande werklocaties dragen hier aan bij. Ook de maakindustrie is sterk vertegenwoordigd.

In de landbouwsector neemt het aantal bedrijven af en blijvende agrarische bedrijven (primaire sector) gaan een schaalvergroting doormaken. De landbouw blijft een sector van betekenis. Daarnaast is een trend zichtbaar naar meer producerende en dienstverlenende bedrijven. De gematigde economische situatie brengt een veranderende vraag naar kantoren en bedrijventerreinen met zich mee.

1.2 Aanleiding gemeentelijke vestigingsvisie

De provincie Flevoland dient conform het landelijke Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 een regierol op zich te nemen waar het de plannen van nieuwe bedrijventerreinen en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties betreft. Om deze regierol invulling te geven is er een bestuurlijke afspraak tussen de provincie en de gemeenten in Flevoland dat elke vier jaar een gemeentelijke vestigingsvisie (GVV) wordt ontwikkeld of geactualiseerd. In 2008 is de eerste gemeentelijke vestigingsvisie ontwikkeld door de gemeente Noordoostpolder. Deze nota is daar een actualisatie van. De volgende punten wil de provincie graag terug zien in de gemeentelijke vestigingsvisie¹:

- Er wordt inzicht verlangd in de bestaande en geplande omvang van bedrijvigheid. Per locatie dient aangegeven te worden welke locatietypen het betreft en welke typen bedrijven zich kunnen vestigen. Hierover dient afstemming tussen de gemeenten plaats te vinden;
- Voor het aanwijzen van vestigingslocaties moet de ladder van duurzame verstedelijking (eerst intensiveren en herstructureren, dan pas nieuwe locaties ontwikkelen) worden toegepast. Voor elke vestigingslocatie moet de ligging, omvang en categorie worden aangegeven;
- De gemeenten wordt nadrukkelijk gevraagd om te overwegen om een herstructureringsfonds en parkmanagement op nieuwe (en zo mogelijk) op bestaande werklocaties in te stellen;
- De gemeenten wordt aanbevolen om in de Gemeentelijke Vestigingsvisie (GVV) grondbeleid en beleid voor het ontwikkelen van duurzame bedrijventerreinen op te nemen;
- Het verdient de voorkeur van de provincie om de GVV in een structuurvisie neer te leggen.

Op deze vragen komt in deze nota een antwoord. Deze GVV gaat vooral over het stedelijke gebied. In de structuurvisie van de gemeente Noordoostpolder ligt de nadruk meer op het (agrarische) buitengebied.

¹ Bron: Structuurvisie werklocatie Flevoland 2011

1.3 Onderscheid formele werklocaties en informele werklocaties

In deze GVV gaan we verder dan alleen de formele werklocaties. Ook de informele werklocaties komen aan de orde, waaronder het centrum van Emmeloord. Een **formele werklocatie** heeft een omvang van minimaal 1 ha bruto en is een scherp afgebakend gebied en is juridisch vastgelegd in een vigerend bestemmingsplan. Kortom, een in een gemeentelijk ruimtelijk plan juridisch begrensde ruimte, waarbinnen de vestiging van bedrijven en instellingen mogelijk is.

Een **informele werklocatie** is een locatie waar arbeid verricht wordt die niet onder de definitie van formele werklocaties valt, waarbij sprake is van een zekere en ruimtelijk herkenbare menging met andere functies die ook bestemmingsplantechnisch mogelijk wordt gemaakt. Te denken valt aan bijvoorbeeld detailhandel in het centrum of het ziekenhuis.

Met behulp van de Provinciale werkgelegenheidsgegevens is berekend dat in 2011 ongeveer 80% van het aantal vestigingen en 60% van de werkgelegenheid buiten een formele werklocatie zit. Hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat functiemenging (althans vestiging buiten een formele locatie) in de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Het is belangrijk om hier op te blijven sturen. Ook is op werklocaties de menging met functies in de lage milieucategorieën toegenomen.

1.4 Sociaal economisch beleid gemeente

De gemeente heeft in haar beleid goede en aantrekkelijke werklocaties als één van de vijf speerpunten benoemd in het vastgestelde sociaal economisch beleid. De ambitie is dat in 2013 per werklocatie beleid is ontwikkeld door middel van deze GVV. Daarnaast worden trends en ontwikkelingen van de grondpositie en de werklocaties (zoals leegstand kantoorruimte) jaarlijks gevolgd. Bestaande werklocaties worden bij voorkeur herontwikkeld voordat nieuwe grond wordt verworven (ladder van duurzame verstedelijking). Unieke concepten met bovenregionale mogelijkheden, die zorgen voor extra werkgelegenheid, blijven wel mogelijk. Daarnaast zorgen de gemeente en de ondernemers er gezamenlijk voor dat de werklocaties een visitekaartje zijn en blijven.

Hoofdstuk 2 Werklocaties in de gemeente Noordoostpolder

2.1 Inleiding

De gemeente Noordoostpolder heeft de beschikking over diverse werklocaties. In deze paragraaf volgt een korte kennismaking met alle werklocaties. Omschreven wordt waar de werklocatie is gesitueerd, welke ontwikkelingen er plaats vinden en hoe de kwaliteit is. Deze uitleg wordt gekoppeld aan de uitgangspunten die de provincie Flevoland heeft benoemd in het locatiebeleid stedelijk gebied. Een overzicht van alle werklocaties:



2.2 Locatiebeleid stedelijk gebied

Er zijn binnen het locatiebeleid van de provincie Flevoland zeven locatietypen te onderscheiden. Het betreft hier centrummilieus, gemengde woonwerkmilieus en specifieke werkmilieus. De locatietypen verschillen in kantorenomvang, ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en leefbaarheid. Bij de ontwikkeling van werklocaties is het belangrijk dat optimaal wordt ingespeeld op deze verschillende kenmerken zodat er voor ieder bedrijf een geschikte locatie kan worden gevonden.

In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid ingegaan op de verschillende locatietypen en de wijze waarop de gemeente Noordoostpolder hier mee omgaat om optimaal te kunnen sturen op de werklocaties. In onderstaande beschrijving wordt op hoofdlijnen per werklocatie alvast benoemd welk locatietype het betreft.

2.2.1 Milieuzonering

De basissturing van het locatiebeleid is het hanteren van verschillende milieucategorieën. Niet alle functies van bedrijven kunnen zich fysiek naast elkaar bevinden, bijvoorbeeld omdat zij een gevaar vormen voor elkaar of omdat ze elkaar hinderen. Daarom is de zogenaamde milieuzonering ingevoerd. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek krijgen op een werklocatie. In een handreiking die door de VNG is opgesteld is een lijst met ruim 600 verschillende typen bedrijvigheid opgenomen en bestaat uit 6 categorieën. Hoe hoger de klasse, hoe intensiever de belasting van het

milieu. De milieuzonering is bij de ontwikkeling (van bestemmingsplannen) van werklocaties een belangrijk uitgangspunt.

2.3 De Munt A

Er wordt inmiddels geen onderscheid meer gemaakt tussen De Munt I, De Munt II, Zwolsevaart en Ecopark. Dit heet nu gezamenlijk bedrijventerrein De Munt A. Om het overzichtelijk te houden is in deze GVV gekozen om wel onderscheid te maken tussen deze "historische" accenten.

2.3.1 De Munt I

De Munt I ligt ten noorden van de Marknesserweg en ten oosten van de A6. Het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Munttocht en aan de oostzijde door de Kuinderweg. Het terrein kent geen vastgelegd onderscheid tussen bedrijfsdoeleinden of milieuzonering (tot en met milieucategorie 3). In verband met het tracé van de Zuiderzeelijn lag op een strook van 1,5 hectare een ruimtelijke reservering van het rijk. De gemeentelijke wens is om deze reservering op te heffen. Er is niet veel leegstand in het gebied maar als een pand leeg komt te staan duurt het wel steeds langer voordat deze weer wordt opgevuld. De ruimtelijke kwaliteit van het terrein is nog steeds up to date.

2.3.2 De Munt II

Het terrein bevindt zich aan de oostzijde van de Kuinderweg en ten noorden van de Marknesserweg. Het netto oppervlak is 45 hectare waarvan nog 25,3 hectare uitgeefbaar is. Het terrein kent geen vastgelegd onderscheid tussen bedrijfsdoeleinden of milieuzonering (tot en met milieucategorie 3). De ruimtelijke kwaliteit van het terrein is zeer goed. Langs de Kuinderweg en de Marknesserweg gaat de voorkeur uit naar een representatief, kantoorachtig bedrijfsmilieu gecombineerd met grootschalige detailhandel met publiekfuncties zoals showrooms en verkoop. Zowel de Munt 1 als de Munt II zijn voorzien van permanente camerabewaking.

2.3.3 Zwolse Vaart

De Zwolse Vaart bevindt zich langs de Marknesserweg en ten oosten van de A6. Deze werklocatie is redelijk bezet maar er begint steeds meer leegstand te ontstaan. Vooral de oudere panden uit de jaren '50 liggen moeilijker in de markt. In de jaren '90 is het openbare gebied gerevitaliseerd. Bedrijven hebben wegen overgenomen en geïnvesteerd in de uitstraling. De ruimtelijke kwaliteit van het terrein is daarmee op een hoger niveau gekomen maar blijft matig. Overwogen moet worden om over een aantal jaren het terrein te revitaliseren.

2.3.4 Ecopark

Het Ecopark is een thematisch bedrijventerrein, in handen van een ontwikkelaar, waar een groot deel van de beschikbare hectares nog uitgeefbaar is. Ecopark is geschikt als woon-werklocatie. Het terrein ligt aan de zuidzijde van de Marknesserweg. Ecopark richt zich op een duurzaam verantwoorde inrichting en organisatie van het bedrijventerrein. Op Ecopark is een beperkt aantal dienstwoningen toegestaan. Een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit wordt gegarandeerd door de randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan het beeld en de inrichting van het terrein en de bedrijfsgebouwen.

De bedrijfspercelen tussen de Marknesserweg en de hoofdontsluiting op het Ecopark zijn met name bedoeld voor hoogwaardige productiebedrijven en zelfstandige kantoorvestigingen. Bij de hoofdentree gaat de voorkeur uit naar kantoorbebouwing met een representatieve uitstraling. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het terrein is zeer modern en onderscheidend van andere terreinen.

2.4 Nagelerweg-A6

Zoals eerder beschreven voor De Munt wordt er ook voor dit gebied geen onderscheid meer gemaakt tussen de terreinen Zuidervaart, Nagelerweg en Bedrijvenpark A6. Dit is nu Bedrijventerrein Nagelerweg-A6 geworden. Ook in deze paragraaf worden voor de overzichtelijkheid de verschillende onderdelen van de terreinen beschreven.

2.4.1 Zuidervaart

Deze werklocatie ligt aan de zuidzijde van Emmeloord langs de Nagelerweg. Het terrein wordt aan de westzijde begrensd door de Zuidervaart, aan de noordzijde door de Urkervaart en aan de zuidzijde van de Randweg. Door de clustering en centrale nieuwbouw van Agrifirm is het aanbod van onroerend goed op dit moment groot. De openbare ruimte is een aantal jaren geleden helemaal opgeknapt maar de uitstraling van het terrein blijft matig.

2.4.2 Nagelerweg

Dit bedrijventerrein ligt aan de zuidzijde van Emmeloord langs de Nagelerweg. Het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Randweg. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de Zuidervaart en aan de zuidzijde door de A6. De bereikbaarheid is goed en de interne ontsluiting is up to date. De belangstelling voor vrijkomende panden is gemiddeld. De ruimtelijke kwaliteit is redelijk maar gaat de komende jaren wel extra aandacht vergen.

2.5 Bouwerskamp-Nijverheidsstraat

De Bouwerskamp-Nijverheidsstraat is een kleine werklocatie en ligt aan de noordzijde van het bedrijventerrein Zuidervaart, vlakbij het centrum van Emmeloord. Vanwege de gunstige ligging als overgangsgebied tussen de woonbebouwing van het centrum van Emmeloord en de werklocatie Zuidervaart, is het gebied de afgelopen jaren deels vershoten van kleur. Zo bevinden zich er naast de traditionele bedrijvigheid ook (para)medische bedrijven en sportscholen. Daarnaast bevindt zich een bedrijf op deze werklocatie binnen de milieucategorie 5, dicht bij een woonwijk.

Over dit terrein zijn al een aantal jaren gesprekken gaande over herprofilering of verdergaande transformatie. Gezien de huidige economie is dit de komende twee jaren geen optie. De ruimtelijke kwaliteit op dit terrein is ook verouderd en daarnaast is het een gemeentelijke en provinciale wens om de betoncentrale te verhuizen naar De Munt. De komende jaren wordt dus nagedacht over herstructurering of verdergaande transformatie waardoor een forse verbetering van de kwaliteit van het gebied wordt gerealiseerd.

2.6 Werklocatie Ens

De werklocatie in Ens is onder te verdelen in het oude bedrijventerrein en het nieuwe bedrijventerrein. Door de verbreding van de N50 en de realisatie van de nieuwe Ramspolbrug merken we dat de interesse voor deze terreinen toeneemt. De uitstraling van het oudere gedeelte van de werklocatie is redelijk, de uitstraling van het nieuwe gedeelte is modern. Op dit terrein is op basis van een momenteel in procedure zijnde bestemmingsplan, nog 7 hectare beschikbaar om uit te geven.

2.7 Werklocatie Marknesse

In Marknesse ligt nog 19,7 hectare grond beschikbaar dat nog niet in exploitatie is genomen. Het "oude" bedrijventerrein is onlangs in samenwerking tussen de gemeente Noordoostpolder en de verschillende ondernemers aanzienlijk opgeknapt. Op dit bedrijventerrein is nog 1,1 hectare beschikbaar om uit te geven.

2.8 Werklocaties overige dorpen

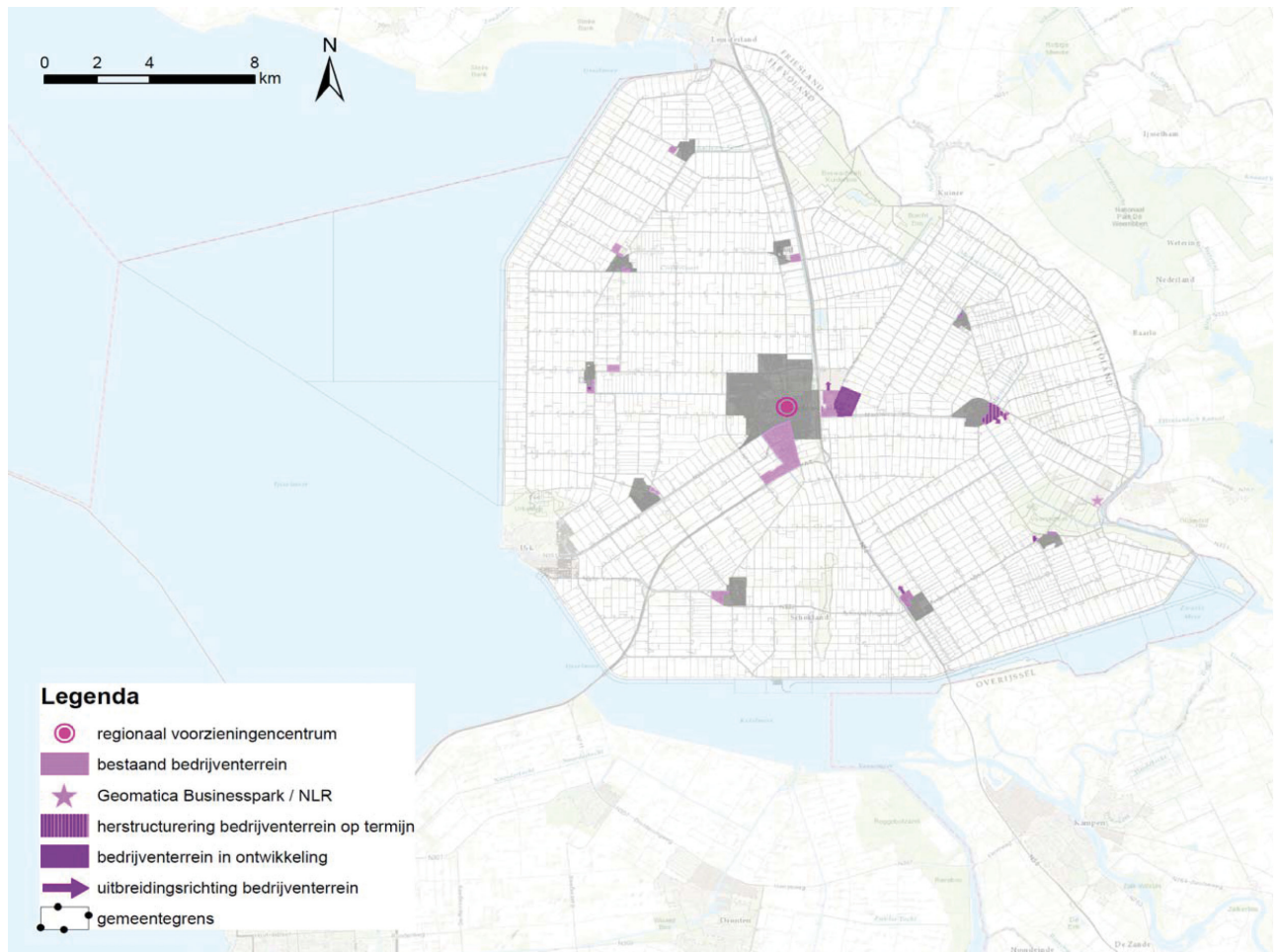
In de dorpen Rutten, Espel en Creil is nog een aantal hectare beschikbaar om uit te geven. Dit is vooral bedoeld voor startende ondernemers of bestaande ondernemers die hun bedrijf verder uit willen bouwen. Op deze terreinen wordt geen gerichte acquisitie meer gepleegd.

2.9 Emmeloord Centrum (informele werklocatie)

Het kernwinkelgebied van Emmeloord loopt van de Deel tot het Smedingplein. Daartussen ligt de Lange Nering, de belangrijkste winkelstraat van Emmeloord. De winkelstraat is langgerekt, bijna 700 meter, en nog relatief nieuw. Het centrum heeft een functie voor dagelijkse boodschappen, recreatief winkelen en doelgerichte aankopen.

2.10 Toekomstige uitbreidingen werklocaties

Een overzicht van de werklocaties in de gemeente Noordoostpolder. Hier vinden de toekomstige uitbreidingen plaats:



Hoofdstuk 3 Ontwikkelingen op de werklocaties

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de algemene economische ontwikkelingen die plaats vinden op de werklocatie. Voor de bedrijventerreinontwikkelingen is vorig jaar al de conclusie getrokken dat onze strategische grondpositie te ruim bemeten is en dat de opgave ligt in het verkleinen van de voorraad door verkoop van 3-4 hectare per jaar. Daarnaast willen we (beperkt) ruimte houden voor een themagericht bedrijventerrein bij Emmeloord (De Munt B).

3.2 Ladder van duurzame verstedelijking

In de structuurvisie werklocatie Flevoland 2011 is opgenomen dat voor het aanwijzen van een vestigingslocatie eerst de zogenoemde ladder van duurzame verstedelijking moet worden toegepast door een gemeente. Dat betekent eerst bestaande terreinen intensiveren en herstructureren en vervolgens pas nieuwe locaties ontwikkelen. Op dit moment heeft de gemeente nog ruim 37 hectare bouwrijpe grond op voorraad die verkocht moet worden. Pas daarna kan in theorie worden gestart met de ontwikkeling en uitgifte van de nog niet in exploitatie genomen gronden. Een uitzondering hierop is mogelijk de uitbreiding van het bedrijventerrein in Marknesse. Hier ligt een concrete vraag van een zittende ondernemer.

Als de verkoop van 3 hectare grond per jaar het nieuwe uitgangspunt is, en je neemt de ladder van duurzame verstedelijking als uitgangspunt, dan kan pas over ongeveer 14 jaar worden gestart met het uitgeven van De Munt B en het nieuwe bedrijventerrein Marknesse. Echter, het is wenselijk om zowel (een deel van) De Munt B en (een deel van) het nieuwe bedrijventerrein Marknesse in bezit te houden om 4 redenen:

1. de mogelijkheid kunnen bieden aan een thematische invulling;
2. een mogelijke zichtlocatie voor de toekomst te behouden;
3. bestaande bedrijven de mogelijkheid geven om uit te kunnen breiden, dit geldt vooral voor de werklocatie in Marknesse;
4. de verminderde druk om deze gronden te verkopen vanwege herziene regels van het BBV (=Besluit Begroting en Verantwoording) om geen rente meer aan NIEGG (Niet in exploitatie genomen gronden) toe rekenen.

Daarnaast worden tussen de gemeente en de provincie afspraken gemaakt over de hoeveelheid direct uitgeefbare grond die op voorraad mag liggen. Zowel overschotten als tekorten aan bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Als uitgangspunt is genomen om als hoeveelheid direct uitgeefbare grond aan te houden een oppervlakte tot vijf maal de gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de afgelopen 10 jaar. De gemeente Noordoostpolder heeft in deze periode gemiddeld 6 hectare per jaar verkocht.

Als je deze vuistregel vervolgens hanteert mag de gemeente 30 hectare terstond uitgeefbare grond op voorraad hebben. Op dit moment is dat 37 hectare (1 januari 2013). Overigens is als uitzondering opgenomen de situatie waarbij door een voorraadvergroting een nergens in Flevoland voorkomend en dus uniek vestigingsmilieu wordt toegevoegd.²

3.3 Subsidieregeling werklocaties

Ondanks dat werklocaties binnen nu en een aantal jaren niet in aanmerking komen voor de provinciale herstructureringsgelden, is het wel van belang om deze goed te (blijven) onderhouden. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte, de ondernemers voor de eigen grond en gebouwen. De gemeente wil in dit kader faciliteiten bieden waarmee werklocaties als visitekaartje voor bedrijven en gemeente kunnen

² Bron: Strategische Nota Grondvoorraad gemeente Noordoostpolder

fungeren. Er wordt een subsidieregeling in het leven geroepen waarmee groepen ondernemers, onder nog nader op te stellen subsidievoorwaarden, gezamenlijk de werklocaties kunnen opknappen en onderhouden. Vooral duurzame initiatieven zoals water- en energiebesparing, besparing op afval- en grondstoffen, gebruik van duurzame bouwmaterialen en efficiënter ruimtegebruik moeten in aanmerking komen. Dit is in aansluiting op het duurzaamheidsplan 2012-2015.

De subsidiemogelijkheid wordt gedekt uit de middelen die een aantal jaren terug beschikbaar zijn gesteld voor onderzoek naar revitalisering (€ 100.000). Dit budget is niet meer nodig omdat de provincie en het Rijk de onderzoeken hebben gedaan. De provincie wordt gevraagd, als er een concrete aanvraag vanuit de ondernemersverenigingen ligt, om de gemeentelijke middelen te co-financieren zodat een budget van € 200.000 ontstaat voor het licht revitaliseren en opknappen van de werklocaties.

3.4 Beschikbare uitgifbare gronden werklocaties

De gemeente heeft in het verleden grond aangekocht voor onder andere de verdere ontwikkeling van de werklocaties en de komst van de Zuiderzeelijn. Mede door de huidige economische situatie en het niet doorgaan van de spoorlijn heeft de gemeente een te grote grondvoorraad. De te betalen rente over deze gronden heeft gevolgen voor de financiële positie van het grondbedrijf. Een overzicht:

In exploitatie genomen gronden ten behoeve van bedrijventerrein
per 1-1-2013

	bruto beschikbaar		boekwaarde
Emmeloord	25,3 ha	}	€ 13.391.000
Rutten	1,0 ha		
Espel	1,0 ha		
Marknesse	1,1 ha		€ 999.000
Ens	7,0 ha		
Creil	1,6 ha		

Nog niet in exploitatie genomen gronden ten behoeve van bedrijventerrein
per 1-1-2013

	oppervlak	boekwaarde
Emmeloord	79,0 ha	€ 14.066.000
Marknesse	19,7 ha	€ 3.485.000

TOTAAL **€ 31.941.000**

3.5 Lopende grondexploitaties

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht opgenomen van de lopende grondexploitaties voor bedrijventerreinen. Uit de tabel blijkt dat de gemeente momenteel in totaal 156,7 ha aan grondposities heeft en dat in totaal 37 hectare beschikbaar is voor de uitgifte van bedrijventerreinen.

Totaaloverzicht situatie per 1-1-2013 lopende complexen:

Dorp	Oppervlakte [ha]		Bruto
	Totaal	In eigendom	beschikbaar
Emmeloord	124	124	25,3
Rutten	2,7	2,7	1
Espel	1	1	1
Marknesse	4,5	4,5	1,1
Ens	16,4	16,4	7
Creil	8,1	8,1	1,6
Totaal	156,7	156,7	37

Naast de lopende grondexploitaties heeft de gemeente een aantal zogenaamde Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG's) in eigendom. Het betreft hier zogenaamde strategische gronden, die in het verleden zijn aangekocht met het doel deze op (middel)lange termijn te ontwikkelen en te exploiteren. In tabel 2.3 is een overzicht opgenomen van deze NIEGG's, inclusief de huidige boekwaarde.

Totaaloverzicht situatie per 1-1-2013 NNIEGG's

Locatie	Oppervlak [ha]	Beoogde bestemming	Boekwaarde 1-1-2012 [x 1.000 €]
Emmeloord, De Munt B	79	Bedrijventerrein	14.066
Marknesse	19,7	Bedrijventerrein	3.485

3.6 Buitendijkse Haven Urk

Op dit moment wordt er een haalbaarheidsonderzoek gedaan door een kwartiermaker naar de mogelijkheden voor een Buitendijkse Haven tussen de ketelbrug en Urk. Deze ontwikkeling, waar ook de gemeente Noordoostpolder een belangrijke rol in speelt, wordt in deze GVV wel benoemd maar verder niet uitgewerkt. Het is afhankelijk van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek welke rol de gemeente Noordoostpolder gaat spelen in deze ontwikkeling.

4.1 Inleiding

Aan de hand van de gemeentelijke vestigingsvisie kan de provincie mede beoordelen of toekomstige plannen op werklocaties passen binnen de kaders. Aan de hand van verschillende thema's als onder andere categorie 4 en 5 bedrijven, detailhandel, vrijkomende kantoren en woon-werkmilieus wordt in dit hoofdstuk besproken hoe de gemeente met de werklocaties om wil gaan in de toekomst.

4.2 Industrierreinen

Industrierreinen zijn specifieke locaties, dan wel gezoneerde locaties op een reguliere werklocatie, gericht op de vestiging van bedrijven uit de hogere milieucategorie (4 en 5 van de VNG-staat van bedrijfsactiviteiten, bedrijven en milieuzonering). Op een aantal reguliere bedrijventerreinen binnen de gemeente Noordoostpolder zijn zones ingericht die bedrijven in de zwaardere milieucategorieën toestaan:

Categorie 4

- Werklocatie De Munt A → Op grond van het bestemmingsplan;
- Werklocatie Nagelerweg → Binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden II" kunnen bedrijven die worden genoemd in de milieucategorie 4 en worden aangeduid met de letter V (Vrijstelling), of naar hun aard vergelijkbaar zijn met de in milieucategorie 4 genoemde bedrijven zich vestigen met een vrijstelling van het college van burgemeester en wethouders.

Wat betreft de werklocaties Nagelerweg en Zuidervaart geldt dat er straks één bestemmingsplan is, namelijk "bedrijventerrein Nagelerweg-A6". Dit leidt dus tot één uniforme regel. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor deze categorie 4 bedrijven.

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein-3 en Bedrijventerrein-Bedrijvenpark" kunnen naast reeds bestaande bedrijven, tevens bedrijven worden toelaten die niet zijn genoemd in de bij het bestemmingsplan toegevoegde bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten of die volgens deze bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten, van een hogere categorie zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, er is een afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders opgenomen om af te kunnen wijken van de gebruiksregels.

Categorie 5

- Bouwerskamp-Nijverheidsstraat → Op deze locatie is voor de betoncentrale een maatbestemming categorie 5 opgenomen. Voorkeur heeft het om op termijn de betoncentrale te verplaatsen naar een andere werklocatie. Op dit moment is dit niet haalbaar.

Wanneer er een aanvraag komt voor een bedrijf in categorie 5 moet het bestuur van de gemeente Noordoostpolder een individuele afweging maken of vestiging gewenst is. Net zoals bij de betoncentrale en de koudbandwalserij dient er maatwerk te worden geleverd. Hierbij dient ook te worden gekeken naar het duurzame karakter waar de gemeente voor staat.

Daarnaast vraagt de provincie van de gemeenten in Flevoland een gezamenlijke oplossing voor het plaatsen van categorie 5 bedrijven. Er moet een samenwerking komen tussen de gemeenten Almere / Zeewolde, Lelystad / Dronten en Noordoostpolder / Urk. Gekozen is dus om bij de aanvraag van een categorie 5 bedrijf in samenwerking met Urk naar een maatwerkoplossing te zoeken.

4.3 Kantoren

Tientallen gebouwen, honderden verdiepingen, 7 miljoen vierkante meter kantoorruimte in Nederland staan officieel leeg. Leegstand van kantoorruimte ontstaat doordat de vraag steeds verder afneemt. Dit komt door onder andere de economische ontwikkelingen en ontwikkelingen zoals Het Nieuwe Werken. Binnen Noordoostpolder speelt dit probleem echter veel minder. Er is 73.000 m² kantoorruimte beschikbaar waarvan 68.500 m² in gebruik is (meting medio 2012). Dit betekent ruim 6% leegstand tegenover bijna 13% landelijk. Wel krijgt de gemeente steeds meer verzoeken van ondernemers om een deel van leegstaande kantoorruimte bij bestaande bedrijven te mogen onderverhuren voor 100% kantoorhoudendheid.

Zelfstandige kantoren zijn toegestaan in centrummilieus en gemengde woonwerkmilieus. Onder voorwaarden is het mogelijk buiten deze milieus zelfstandige kantoren te ontwikkelen in zogenaamde kantorenmilieus. Dit is een apart bestemde zone op een reguliere werklocatie of een specifieke locatie in de directe nabijheid van de snelweg (zichtlocatie). In Emmeloord zijn kantoren te vinden op:

Werklocatie De Munt A

Langs de zichtlocatie Emmeloord – Marknesse en de zone ten westen van de Ecu en de zone langs de Daalder bevinden zich kantorenzones waar een aantal grotere zelfstandige kantoren zijn gevestigd. Deze bestemming is destijds gerealiseerd voordat het rijkslocatiebeleid was doorvertaald in het provinciaal streekplanbeleid. Kantoren die hier zijn gevestigd hebben in het centrum van Emmeloord geen plaats kunnen vinden.

Oostzijde Nagelerstraat

Deze zone heeft de bestemming centrumranddoeleinden en is bedoeld voor vestiging van centrumrandfuncties zoals kantoren.

4.3.1 Uitbreiding kantoorbehoefte

De gemeente heeft er voor gekozen om de kantoorontwikkeling buiten Emmeloord-centrum zoveel mogelijk te concentreren op bedrijventerrein De Munt. Daarbij stelt de provincie als voorwaarde dat de schaal waarop kantoorontwikkeling plaatsvindt dient te passen bij Emmeloord. In de vastgestelde GVV uit 2008 is een extra behoefte aan kantoorruimte voorzien van 10.000 m². Deze extra behoefte werd voorzien aan de Bouwerskamp-Nijverheidsstraat. Met de huidige economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen zoals flexwerken is deze uitbreiding voor de komende vier jaar niet noodzakelijk. De huidige beschikbare hoeveelheid kantoorruimte is op dit moment (ruim) voldoende. Toch blijft het uit strategisch oogpunt, en om te kunnen blijven inspelen op mogelijke ontwikkelingen, wenselijk om de uitbreidingsmogelijkheid achter de hand te houden.

De gemeente krijgt namelijk steeds meer verzoeken binnen van bedrijven om zich met 100% kantoorhoudendheid te vestigen in leegstaande kantoorgedeeltes van bedrijfspanden. In het verleden stond de gemeente hier negatief tegenover omdat dit ten koste zou gaan van de aangewezen kantoorlocaties (leegstand). Bedrijven verhuren echter steeds vaker een deel van het leegstaande kantoorgedeelte. In de bestemmingsplannen van De Munt (2008) en Nagelerstraat-A6 (2013) is een maatwerkoplossing voor bestaande situaties geboden. Dit is ook gecommuniceerd met de provincie Flevoland.

Genoeg ruimte op bestaande aangewezen locaties

Zowel de Gemeentelijke vestigingsvisie, vastgesteld in 2008, als het bestemmingsplan De Munt A, vastgesteld in 2010, biedt buiten Emmeloord-centrum alleen op bedrijventerrein De Munt A ruimte voor zelfstandige kantoorontwikkeling. Deze ruimte ligt deels binnen fase II en deels binnen Ecopark. Omdat de kantorenmarkt onder druk staat geeft het oprekken van extra alternatieven waarschijnlijk ook extra leegstand. Extra aanbod heeft daarnaast een prijsdrukkend effect op de reguliere kantoorruimtes.

Met het ruimer maken van de mogelijkheden voor zelfstandige kantoren verliest de gemeente haar sturing op de vestiging en het totaal oppervlakte aan kantoorruimte terwijl er fundamentele toekomstige keuzes uit het verleden aan ten grondslag liggen.

Afwijkingsbevoegdheid

Ons beleid laat in principe dus geen zelfstandige kantoren toe op het bedrijventerrein 'Nagelerweg-A6'. Volgens het bestemmingsplan zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan op het bedrijventerrein tenzij deze specifiek zijn aangeduid op de verbeelding (reeds bestaande situaties). Er zijn locaties aangewezen waar de vestiging van zelfstandige kantoren mogelijk is.

Randvoorwaarden afwijken

Van dit beleid kan worden afgeweken onder bepaalde voorwaarden. Het college is bevoegd af te wijken van het bestemmingsplan op basis van de zogenaamde lijst van "kruimelgevallen" zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om (via de Wabo) niet-zelfstandige kantoorruimte om te zetten naar een zelfstandige kantoorruimte tot een maximum van 1500 m². Daarmee bieden we flexibiliteit en kan leegstand op bestaande werklocaties worden bestreden. Nieuwbouw is echter niet mogelijk, het moet alleen gaan om bestaande bedrijfspanden.

Daarnaast moet het gaan om kantoorgebruik in delen van panden die nu in gebruik zijn als kantoor en daar oorspronkelijk ook voor gebouwd zijn. Showrooms vallen hier niet onder. Maximaal 70 procent van het bestaande kantoorgedeelte kan worden gebruikt door een zelfstandig kantoor met een maximaal oppervlak van 1.500 m². Tot slot mag de in 2008 geplande uitbreiding van 10.000 m² niet worden overschreden. Mocht dit wel gebeuren dan treedt de gemeente in overleg met de provincie.

4.4 Detailhandel

De detailhandel-ontwikkelingen voor het centrum voor Emmeloord zijn vastgelegd in het centrumplan Emmeloord waarvoor een PPS (publiek private samenwerking) overeenkomst is aangegaan met een ontwikkelaar. Het totale winkeloppervlak in het centrum van Emmeloord is op dit moment 25.656 m² wvo. De leegstand bedraagt op dit moment 1.046 m² wvo wat neerkomt op 4,1% van het totale winkeloppervlak. Het totaal aantal winkelmeters neemt met de toevoeging van het centrumplan toe met ongeveer 6.550 m² tot circa 32.200 m² WVO.

Theoretisch bedraagt de toekomstige leegstaand waarschijnlijk 10% tot 13% van het totale winkelmetrage in het centrum. Deze zuivere cijfermatige benadering gaat echter mank. Voor een goede ruimtelijke ordening is het van belang of leegstand aanvaardbaar is. Met andere woorden, tast de leegstand het woon-, leef-, en ondernemingsklimaat aan? De toevoeging van nieuw winkelaanbod is noodzakelijk om frictieleegstand te creëren en de gewenste doorstroming van winkelfuncties van kansarme naar kansrijke locaties op gang te brengen. De toevoeging van nieuw winkelaanbod heeft tot gevolg dat winkelfuncties op kansarme winkellocaties versneld gaan verdwijnen³.

Ten aanzien van detailhandel wordt in de loop van 2013 of begin 2014 separaat nieuw beleid ontwikkeld.

³ (bron: DPO Centrumplan Emmeloord door adviesbureau Seinpost, maart 2013).

4.4.1 Detailhandel op werklocaties

Op dit moment ontstaat er steeds meer detailhandel op de verschillende werklocaties in Emmeloord. Dit komt mede omdat de huurprijzen op de werklocaties lager zijn dan in het centrum. De ontwikkeling van het centrumplan heeft als gevolg dat de gemeente Noordoostpolder detailhandel op werklocaties niet (meer) toestaat en gedoogd en dat er meer aandacht moet komen voor handhaving. Detailhandel op werklocaties is alleen toegestaan in de volgende gevallen:

- Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- De uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of gemonteerd;
- Detailhandel in volumineuze goederen (uitsluitend auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen).

Detailhandel is in het landelijk gebied daarnaast toegestaan tot een maximum van 200 m² bruto vloeroppervlak per (voormalig) agrarisch bouwperceel voor de verkoop van eigen of in de streek gekweekte of vervaardigde producten (opslag niet meegerekend) en/of voor de verkoop van producten met een directe binding aan toegestane toeristisch-recreatieve voorzieningen.

4.4.2 Grootschalige detailhandel

Onder perifere detailhandel wordt verstaan grote winkels waar men vooral volumineuze artikelen kan kopen. Deze winkels zijn vaak gevestigd in de periferie, vaak de rand van een stad of dorp. Perifere detailhandel is daar gevestigd omdat het grote aantal vierkante meters dat voor een winkel nodig is niet geschikt is voor winkelcentra of een binnenstad. Hierbij moet gedacht worden aan winkels in de meubelbranche, auto, boten, caravan, en doe-het-zelf zaken. Er is nauwelijks concurrentie met de winkels in het centrum van Emmeloord.

Emmeloord kent een cluster van 22.000 m² langs de Nagelerweg en een aantal bouwmarkten verspreid over de werklocaties Nagelerweg en Zuidervaart. Het cluster aan de Nagelerweg kan wellicht nog worden uitgebreid als bestaande gebouwen die hier fysiek op aansluiten worden geherstructureerd of sloop en nieuwbouw plaatsvindt. Een voorbeeld is de vestiging van de Gamma.

Er komen regelmatig vragen binnen van detailhandelszaken (bijvoorbeeld een grote dierenzaak) die qua branche niet passen in het kader maar te omvangrijk zijn om in de centrumplannen ingepast te kunnen worden. Voor deze typen detailhandel kan binnen uiterst zorgvuldige juridische kaders (bijvoorbeeld minimale eis omvang en niet onderverkavelen) ruimte worden gemaakt op de werklocaties in Emmeloord of de dorpen. Dit kan alleen met een afwijking door het college van burgemeester en wethouders:

- Onder voorwaarde dat het verkoopvloeroppervlak minimaal 1.000 m² bedraagt;
- Onder voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd.

4.3.4. Zuiderkade

Op dit moment vindt er een herontwikkeling plaats van de Zuiderkade, een gemengd winkelgebied langs de Urkervaart dat de afgelopen jaren een steeds rommeliger karakter heeft gekregen. Op 13 juli 2010 heeft het college van B&W positief besloten over dit verzoek, omdat gezien de huidige (ruimtelijke) situatie inderdaad een facelift wenselijk is. Doordat het college positief ingestemd heeft met de plannen van de initiatiefnemers en nu de eigenaren in het plangebied contractueel willen binden, zal de gemeente als voorwaardenscheppende/ kaderstellende partij (ruimtelijk, financieel, juridisch) in het proces worden betrokken om te komen tot een herontwikkeling van de Zuiderkade.

4.5 Gemengde woon-werkmilieus

In 1998 heeft het gemeentebestuur besloten om de bouw van dienstwoningen op alle bedrijventerreinen uit te sluiten. Uitzonderingen zijn het Greenery terrein in Kraggenburg en een deel van het Ecopark in Emmeloord. Het aantal zelfstandigen is de afgelopen jaren sterk gegroeid en prognoses wijzen uit dat deze groei zich ook door gaat zetten. Voor nu en in de toekomst is er echter voldoende beschikbaarheid van gemengde woon-werkmilieus.

4.5.1 Werken in de woonomgeving.

Daarnaast zijn er in de woonwijken Emmelhage en de Erven nog een aantal ruimtelijke mogelijkheden gerealiseerd. Hier zijn in het bestemmingsplan ruime mogelijkheden opgenomen voor wonen gecombineerd met lichte bedrijvigheid. Uitgangspunt blijft dat wonen hier de hoofdfunctie blijft. Ten aanzien van de bedrijfsmatige activiteit geldt dat ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning en 60% van de bijgebouwen met een gezamenlijk maximum van 75 m² per perceel ten behoeve van niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, onder voorbehoud dat:

1. De uitstraling als woning intact blijft;
2. Het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
3. Het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename veroorzaakt van de parkeerbehoefte;
4. Geen detailhandel wordt uitgeoefend;
5. Het bedrijf door de bewoner wordt uitgeoefend.

4.6 Geomatica Business Park / Nederlands Lucht en Ruimtevaartlaboratorium

Het Geomatics Business Park (GBP) is een business en science park voor bedrijven en kennisinstellingen die omgevingsinformatie produceren over onze leefomgeving. De basis hiervoor is kennis van processen die zich afspelen op het aardoppervlak. Gebruik van geowetenschappen, aardobservatie en informatietechnologie levert een unieke combinatie op de snel groeiende markt.

Het GBP nodigt bedrijven en kennisinstellingen uit om zich te vestigen en te profiteren van de vele synergievoordelen die het business park te bieden heeft. De combinatie van gerelateerde specialistische kennis, moderne faciliteiten en beschikbare netwerken die hier is te vinden, resulteert in een vestigingsklimaat voor ambitieuze bedrijven en kennisinstellingen op het gebied van geomatica.

Onlangs heeft het gebouw waar het GBP is gevestigd een nieuwe eigenaar gekregen. Deze eigenaar heeft aangegeven de huidige rol van het GBP te willen continueren en op zoek gaat naar de toevoeging van nieuwe bedrijvigheid.

Nederlands Lucht en Ruimtevaartlaboratorium

Het NLR voert nationale en internationale opdrachten uit op het gebied van de vliegtuigontwikkeling, het vliegtuiggebruik en de ruimtevaart, zowel zelfstandig als in samenwerking met andere instituten en industrieën. Het NLR is gevestigd in Marknesse tegenover het Geomatica Business Park.

De gemeentelijke wens is om de huidige onderzoeks- en high tech-activiteiten die in dit gebied aanwezig is, uit te breiden met daaraan gerelateerde productie (onder andere in composiet). Deze activiteiten dienen te allen tijde ondergeschikt te blijven aan de onderzoeks- en high tech-activiteiten. De aanwezige bedrijven willen hun kennis steeds meer beschikbaar stellen aan het MKB in de gemeente Noordoostpolder. Zo is in 2012 gestart met het Masterplan Compoworld. Eén van de doelstellingen van dit masterplan is om het gebruik van composiet en de kennis die daarover is bij onder andere het NLR, beschikbaar te stellen voor het bedrijfsleven. De uitbreiding van de mogelijke productie wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan voor dit gebied dat in de loop van 2013 / begin 2014 wordt geactualiseerd.

4.7 Bereikbaarheid

De gemeente Noordoostpolder is goed ontsloten met de snelweg A6, de vernieuwde Ramspolbrug en de toekomstige verbreding van de N50/A50. Veel economen geven aan dat de aanwezigheid van een spoorverbinding gemeenten economisch op het gebied van wonen en werken een impuls kan geven. Toevoeging van een treinverbinding, de Zuiderzeelijn, zit er echter de komende jaren niet in. De bereikbaarheid van een werklocatie is voor bedrijven een belangrijke vestigingsfactor. De werklocaties in de Noordoostpolder zijn over het algemeen ook goed te bereiken.

Een groot aantal knelpunten is de afgelopen jaren aangepakt door gemeente c.q. provincie. Zo zijn een aantal gevaarlijke verkeerspunten aangepakt en is de nieuwe Ramspolbrug inmiddels in gebruik. Waar aandacht voor moet blijven is de ontsluiting van de Muntweg op de A6. Dit is een provinciale weg maar steeds vaker ontstaan hier, vooral in de spits, opstoppingen. Tot slot is de gemeente ook aangesloten bij het regionale overleg goederenvervoer over water. Goederenvervoer over water wordt steeds meer een alternatief dan vervoer per as. Ook de waterwegen in de Noordoostpolder moeten goed toegankelijk zijn.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van werklocaties geldt:

- Parkeren op eigen terrein, dan wel op gedeelde parkeerterreinen;
- Op een bedrijvzone waar een maximum kantoorhoudendheid van 70% op kavelniveau wordt gehanteerd, wordt twee keer per uur, in de spits, met openbaar vervoer ontsloten;
- Er moet een goede verbinding zijn met het hoofdwegennet;
- Er moet een goede fietsverbinding zijn;
- Uitgangspunt wordt dat alle werklocaties met openbaar vervoer goed te bereiken zijn.

Bijlage 1 Provinciale kaders

Provinciale kaders werklocaties

De provincie neemt op basis van de Algemene maatregel van bestuur ruimte en conform het convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 de regierol waar het de werklocaties in de gemeenten aangaat. In 2005 is de Visie Werklocaties 2020 door gedeputeerde staten vastgesteld. Mede op basis van deze visie is het beleid inzake bedrijventerreinen en overige werklocaties op hoofdlijnen vastgesteld in het Omgevingsplan Flevoland 2006. Het beleid en de uitvoering ervan wordt elke vier jaar in nauwe samenwerking met de Flevolandse gemeenten herijkt. De uitkomsten van de jongste herijking zijn neerglegd in het rapport "Visie Werklocaties Flevoland 2030 +". Op grond hiervan zijn ook de structuurvisie werklocaties Flevoland 2011 en de Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied opgesteld. Deze documenten geven een vastomlijnd kader waaraan de gemeentelijke vestigingsvisie moet voldoen.

Het provinciale beleid gaat uit van het principe van eerst intensiveren en herstructureren en dan pas nieuwe locaties ontwikkelen. De hoeveelheid bedrijventerrein die in de toekomst nodig zal zijn hangt vanuit het perspectief van de provincie onder andere af van een aantal bovenregionale ontwikkelingen zoals de Schaalsprong van Almere, de uitbreiding van Lelystad Airport, de ontwikkeling van het gebied bij de A6-A27 en de ontwikkeling van Flevokust.

Structuurvisie werklocaties Flevoland 2011

De Structuurvisie werklocaties is een nadere concretisering van het Omgevingsplan Flevoland 2006. Het geeft invulling aan de programmatische uitwerking van het economisch beleid. De structuurvisie heeft betrekking op bedrijventerreinen en kantorenlocaties in de stedelijke gebieden van de provincie. De belangrijkste uitgangspunten voor de structuurvisie (en dus ook voor de gemeentelijke GVV) zijn⁴:

- Er wordt inzicht verlangd in de bestaande en geplande omvang van bedrijvigheid. Per locatie dient aangegeven te worden welke locatietypen het betreft en welke typen bedrijven zich kunnen vestigen. Hierover dient afstemming tussen de gemeenten plaats te vinden;
- Voor het aanwijzen van vestigingslocaties moet de SER-ladder (eerst intensiveren en herstructureren, dan pas nieuwe locaties ontwikkelen) worden toegepast. Voor elke vestigingslocatie moet de ligging, omvang en categorie worden aangegeven;
- De gemeenten wordt nadrukkelijk gevraagd om te overwegen om een herstructureringsfonds en parkmanagement op nieuwe (en zo mogelijk) op bestaande werklocaties in te stellen;
- De gemeenten wordt aanbevolen om in de Gemeentelijke Vestigingsvisie (GVV) grondbeleid en beleid voor het ontwikkelen van duurzame bedrijventerreinen op te nemen;
- Het verdient de voorkeur van de provincie om de GVV in een structuurvisie neer te leggen.

Overschotten / tekorten bedrijventerreinen

Zowel overschotten als tekorten aan bedrijventerreinen moeten worden voorkomen. Hiervoor worden, rekening houdende met de SER-ladder, in samenwerking met de gemeenten afspraken gemaakt over de omvang van nieuw aan te leggen bedrijventerreinen en kantoorlocaties (formele werklocaties) afgezet tegen de marktvrage. Dit is vastgelegd in de provinciale visie werklocaties Flevoland 2030 + waarmee de gemeenten akkoord zijn gegaan.

⁴ Bron: Structuurvisie werklocatie Flevoland 2011

Informele werklocaties

Naast de formele werklocaties zijn de informele werklocaties van belang. De provincie wil dat daar ruimte geboden blijft worden. Voor een eventuele provinciale rol bij informele werklocaties is meer inzicht nodig. Het gaat daarbij om onderzoek naar de ontwikkeling van informele werklocaties.

Structureel overleg

De provincie hecht nadrukkelijker aan afstemming op bovengemeentelijke schaal. Voor afstemming wordt het portefeuillehouder beraad Economische Zaken benut waarin ook de portefeuillehouders Ruimte kunnen participeren. Deze punten uit de structuurvisie, die van belang zijn voor het opzetten van de gemeentelijke GVV, zijn nader uitgewerkt in het provinciale locatiebeleid stedelijk gebied.

Bijlage 2 Gemeentelijke kaders

Gemeentelijke Vestigingsvisie 2008

In 2008 heeft de gemeente Noordoostpolder al een vestigingsvisie opgesteld. Een groot deel van deze visie is ook verwerkt in deze GVV. Voor een adequate en snelle toetsing van de gemeentelijke plannen is het instrument GVV in het verleden ontwikkeld, waarin gemeenten het locatiebeleid verder uitwerken. (Bestemmings)plannen die passen binnen de GVV kunnen daardoor sneller worden beoordeeld. In de GVV wordt aangegeven hoe de diverse vestigingslocaties passen binnen de provinciale beleidskaders en wat de gemeentelijke visie en strategie is ten aanzien van thema's als differentiatie, herstructurering, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing, bevorderen van menging van wonen werken, parkmanagement en duurzame bedrijvigheid. Ook de samenwerking op dit vlak met buurgemeenten wordt een steeds belangrijker item.

Een GVV, die is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten, is in beginsel bepalend voor het onderdeel locatiebeleid bij de beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Deze GVV heeft in principe een looptijd van 2013-2016 en sluit aan bij de uitgangspunten van de nader op te stellen structuurvisie.

Gemeentelijke structuurvisie

Gemeenten maken Structuurvisies om hiermee uitspraken te doen over de gewenste (ruimtelijke) ontwikkeling. Om dit toekomstbeeld te realiseren wordt in een structuurvisie aandacht besteed aan bijvoorbeeld identiteit, de gewenste omvang van de gemeente, het woonmilieu, de werksituatie, de infrastructuur en de benodigde voorzieningen. In een structuurvisie worden afwegingen gemaakt voor het toekomstig ruimtelijk beleid op lokaal niveau. Er worden keuzes gemaakt over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn, en de daarvoor noodzakelijke maatregelen op korte termijn. Het is het richtinggevend document waarin voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente, provincie of het Rijk nastreeft.

De provincie heeft aangegeven het wenselijk te vinden dat de GVV wordt gekoppeld aan de structuurvisie. De structuurvisie is echter een document voor de langere termijn. De GVV kijkt niet verder dan een periode van vier jaar. Het is belangrijk om de uitgangspunten (visie en uitvoering) nadrukkelijk op elkaar af te stemmen.

Sociaal Economisch Beleid 2012-2016

In de sociaal economische visie die in oktober 2012 is aangenomen door de gemeenteraad is één van de speerpunten om de huidige goede kwaliteit van werklocaties te behouden. Ondanks dat werklocaties niet in aanmerking komen voor de provinciale herstructureringsgelden, is het wel van belang om deze goed te (blijven) onderhouden. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte, de ondernemers voor de eigen grond en gebouwen. De gemeente wil in dit kader faciliteiten bieden waarmee werklocaties als visitekaartje voor bedrijven en gemeente kunnen fungeren. Er wordt een subsidieregeling in het leven geroepen waarmee groepen ondernemers, onder nog nader op te stellen subsidievoorwaarden, gezamenlijk de werklocaties kunnen opknappen en onderhouden. Vooral duurzame initiatieven zoals water- en energiebesparing, besparing op afval- en grondstoffen, gebruik van duurzame bouwmaterialen en efficiënter ruimtegebruik moeten in aanmerking komen. Dit is in aansluiting op het duurzaamheidsplan 2012-2015.

De subsidiemogelijkheid wordt gedekt uit de middelen die een aantal jaren terug beschikbaar zijn gesteld voor onderzoek naar revitalisering (€ 100.000). Dit budget is niet meer nodig omdat de provincie en het Rijk de onderzoeken doen.

Bijlage 3 Definities uit deze nota

Centrummilieus

In centrummilieus vind een concentratie van arbeids- en bezoekersintensieve functies – zoals kantoren, winkels en andere consumentgerichte en maatschappelijke voorzieningen – in combinatie met wonen plaats. De categorie centrummilieus is onderverdeeld in grootstedelijke centrummilieus en overige centrummilieus. Grootstedelijke centrummilieus zijn gelegen in de hoofdcentra van Almere en Lelystad in de directe nabijheid van een sneltreinstation. De overige centrummilieus zijn de centra van kernen met meer dan 15.000 inwoners. Tot deze laatste categorie behoort Emmeloord.

Gemengde woon-werkmilieus

Gemengde woonwerk milieus worden gevormd door een aaneengesloten stedelijke woonbebouwing. De woonfunctie is hier dominant, maar individuele of clusters van bedrijven, kantoren en voorzieningen zijn mogelijk. Deze milieus zijn geschikt voor kleinschalige werkfuncties met een lokale betekenis, zodat milieuhinder en mobiliteit voor de directe omgeving zoveel mogelijk worden beperkt.

Reguliere werklocaties

Reguliere bedrijventerreinen zijn specifieke locaties bedoeld voor de vestiging van bedrijven in de categorie 1 tot en met 3 van de VNG-staat van bedrijfsactiviteiten, bedrijven en milieuzonering.

Industrieterreinen

Industrieterreinen zijn specifieke locaties, dan wel gezoneerde locaties op een regulier bedrijventerrein, gericht op de vestiging van bedrijven uit de hogere milieucategorieën 4 en 5 van de VNG-staat van bedrijfsactiviteiten, bedrijven en milieuzonering. Op een aantal reguliere bedrijventerreinen binnen Noordoostpolder zijn zones ingericht die bedrijven in de zwaardere milieucategorieën toestaan.

Perifere detailhandel

Het perifere en grootschalige detailhandelsmilieu is een specifieke locatie dan wel een zone op een regulier bedrijventerrein, waarvoor geldt dat menging met voorzieningen in centrummilieus vanwege de aard en/of omvang ervan ongewenst is. Binnen het voorzieningenmilieu wordt onderscheid gemaakt in:

- Concentraties van grootschalige detailhandel met een bovenlokale betekenis en een grote publiek aantrekkende werking. Voorbeelden van deze voorzieningen zijn concepten als factory outlet centers en themacentra. In Noordoostpolder zijn geen locaties die onder deze categorie vallen;
- Detailhandel in zogenaamde ABC-goederen (auto, boten, caravans) die vanwege specifieke ruimtelijke eisen (omvang en milieuhinder) moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden. Het gaat hierbij om voorzieningen in de volgende branches: brand- en explosiegevaarlijke detailhandel, volumineuze detailhandel (auto's, boten, caravans, motoren, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen);
- Perifere detailhandel, woninginrichting, tuincentra en bouwmarkten;
- Overige voorzieningen (niet zijnde detailhandel) met een (boven)regionale betekenis en een grote publiek aantrekkende werking die vanwege specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar zijn in centrummilieus. Voorbeelden zijn scholengemeenschappen, zorg- en welzijnsinstellingen. De zorgvoorzieningen in Ens, Creil, Marknesse en Emmeloord worden geclusterd, zogeheten clusterdorpen.

Bijlage 4 Werkgelegenheidscijfers

1. Fulltime / parttime banen

	2011	2012	Groei
Fulltime banen	19.412	19.313	-99
Parttime banen	4.715	4.673	-42
Totaal	24.127	23.986	-141

2. Fulltime / parttime banen per bedrijfstak

	2011	2012	groei	groei in %
Landbouw, bosbouw en visserij	3.791	3.169	-622	-16,4
Winning van delfstoffen	0	3	3	
Industrie	2.732	2.740	8	0,3
Productie, distributie, handel in electriciteit en aardgas	18	18	0	0,0
Winning/distributie van water; afval(water)beheer, sanering	36	32	-4	-11,1
Bouwnijverheid	1.131	1.001	-130	-11,5
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	3.997	4.109	112	2,8
Vervoer en opslag	988	916	-72	-7,3
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	717	704	-13	-1,8
Informatie en communicatie	531	525	-6	-1,1
Financiële instellingen	369	352	-17	-4,6
Verhuur van en handel in onroerend goed	148	165	17	11,5
Advisering, onderzoek, special.zakelijke dienstverlening	2.112	2.112	0	0,0
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverlening	1.197	1.714	517	43,2
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	609	611	2	-0,3
Onderwijs	1.518	1.476	-42	-2,8
Gezondheids- en welzijnszorg	3.400	3.460	60	1,8
Cultuur, sport en recreatie	381	469	88	23,1
Overige dienstverlening	452	410	-42	-9,3
Totaal	24.127	23.986	127	0,6

3. Fulltime banen per bedrijfstak

	2011	2012	groei	groei in %
Landbouw, bosbouw en visserij	3.141	2.618	-523	-16,7
Winning van delfstoffen		3	3	
Industrie	2.602	2.599	-3	-0,1
Productie, distributie, handel in electriciteit en aardgas	12	14	2	16,7
Winning/distributie van water; afval(water)beheer, sanering	31	28	-3	-9,7
Bouwnijverheid	1.053	949	-104	-9,9
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	2.945	3.061	116	3,9
Vervoer en opslag	736	659	-77	-10,5
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	404	412	8	2,0
Informatie en communicatie	476	473	-3	-0,6
Financiële instellingen	351	340	-11	-3,1
Verhuur van en handel in onroerend goed	138	153	15	10,9
Advisering, onderzoek, special.zakelijke dienstverlening	1.600	1.620	20	1,3
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverlening	1.056	1.500	444	42,0
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	516	507	-9	-1,7
Onderwijs	1.339	1.312	-27	-2,0
Gezondheids- en welzijnszorg	2.495	2.512	17	0,7
Cultuur, sport en recreatie	200	253	53	26,5
Overige dienstverlening	317	300	-17	-5,4
Totaal	19.412	19.313	-99	0,5

4. Parttime banen per bedrijfstak

	2011	2012	groei	groei in %
Landbouw, bosbouw en visserij	650	551	-99	-15,2
Winning van delfstoffen		0	0	
Industrie	130	141	11	8,5
Productie, distributie, handel in electriciteit en aardgas	6	4	-2	-33,3
Winning/distributie van water; afval(water)beheer, sanering	5	4	-1	-20,0
Bouwnijverheid	78	52	-26	-33,3
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	1.052	1.048	-4	-0,4
Vervoer en opslag	252	257	5	2,0
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	313	292	-21	-6,7
Informatie en communicatie	55	52	-3	-5,5
Financiële instellingen	18	12	-6	-33,3
Verhuur van en handel in onroerend goed	10	12	2	20,0
Advisering, onderzoek, special.zakelijke dienstverlening	512	492	-20	-3,9
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverlening	141	214	73	51,8
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	93	104	11	11,8
Onderwijs	179	164	-15	-8,4
Gezondheids- en welzijnszorg	905	948	43	4,8
Cultuur, sport en recreatie	181	216	35	19,3
Overige dienstverlening	135	110	-25	-18,5
Totaal	4.715	4.673	-242	-0,9

5. Werkgelegenheidsontwikkeling uiteengelegd (2011-2012)

	Fulltime banen	Parttime banen	Totaal
Saldo nieuwe en vertrokken/opgeheven vestigingen	-62	-23	-8
Ontwikkelingen bestaande vestigingen	-37	-19	-56
Totaal	-99	-42	-141

6. Werkgelegenheidsontwikkeling Noordoostpolder en Flevoland (2002-2012)

Alle banen

	Noordoostpolder	Flevoland
2012	23.986	174.615
2011	24.127	176.400
2010	24.000	174.022
2009	24.058	173.150
2008	23.457	170.950
2007	22.329	161.536
2006	21.616	154.031
2005	21.741	145.207
2004	22.142	144.583
2003	21.875	141.312
2002	21.940	139.469

Alle banen toe/afname

	Noordoostpolder	Flevoland
2012	-141	-1.359
2011	127	2.378
2010	-58	872
2009	601	2.200
2008	1.105	9.414
2007	713	7.505
2006	-125	8.824

	Noordoostpolder	Flevoland
2005	-401	624
2004	267	3.271
2003	-65	1.843

Ontwikkeling alle banen in % t.o.v. vorig jaar

	Noordoostpolder	Flevoland
2012	-1	-1
2011	1	1
2010	0	1
2009	2	1
2008	5	6
2007	3	5
2006	-1	6
2005	-2	0
2004	1	2
2003	0	1

Uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen 2001 t/m 2011

In onderstaand overzicht wordt per jaar aangegeven hoeveel vierkante meter grond bedrijventerrein is verkocht:

Jaar	vierkante meters	jaar	vierkante meters
2001	116.000	2007	200.000
2002	69.000	2008	116.000
2003	21.000	2009	54.000
2004	8.000	2010	28.700
2005	30.000	2011	36.300
2006	59.000	2012	38.000

Bijlage 5 Prognose werkgelegenheid visie werklocaties 2030+ provincie

Voor de visie werklocaties 2030+ heeft de provincie ook een prognose opgesteld voor de gemeente Noordoostpolder. In deze bijlage, op verzoek van de provincie, een overzicht van deze prognose. De gehele prognose is op te vragen. Wel dient te worden opgemerkt dat de cijfers dateren uit 2010.

Noordoostpolder

- De Noordoostpolder kent, vergeleken met andere Flevolandse gemeenten, een relatief bescheiden bevolkingsgroei. Hierdoor neemt de werkgelegenheid ook een minder steile groeicurve aan. Toch stijgt deze tot ruim 20.000 arbeidsplaatsen in de lage variant, en ruim 24.000 vanaf 2030.

- De agrarische werkgelegenheid in de boerenbedrijven is niet opgenomen in de prognose. De werkgelegenheidscijfers van boerenbedrijven (de zogenaamde meitelling) zijn in de provinciale datareeksen namelijk niet voorhanden. Deze sector is echter nog steeds goed voor ca. 20% / ca. 3.000 fte in de Noordoostpolder. In het geval van Urk zijn alle visserijgerelateerde banen echter wel in de analyse meegenomen.

De uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen en kantoren manifesteert zich in de Noordoostpolder vooral in het eerste tijdvak (2008-2020). Na 2020 is er sprake van een sterke afname van de groei. Opvallend is dat de relatief hoge gemiddelde uitbreidingsvraag die de Noordoostpolder in de periode 1998-2008 heeft weten te bereiken in het hoge scenario in de eerste periode overschreden wordt.

- Sectoraal gezien verliezen nijverheid en landbouw terrein aan de tertiaire sectoren, de detailhandel en de logistiek.
- In de Noordoostpolder stijgt in beide scenario's het aandeel werkgelegenheid in de solitaire kantorenpannen en op informele locaties licht.

De uitbreidingsvraag voor kantoren valt in de Noordoostpolder in de eerste periode ook relatief hoog uit.

- Twee bedrijventerreinontwikkelingen spelen zich af rondom Emmeloord waar De Munt fase III tussen nu en 2030 uitgegeven gaat worden. Ten zuiden van Emmeloord wordt het hoogwaardige A6 terrein uitgebreid. In Marknesse is een nieuw bedrijventerrein van 15 ha voorzien.
- De Noordoostpolder plant uitbreidingen van het kantorenareaal op 4 formele kantoorlocaties: het centrum Emmeloord, de kantorenzone van bedrijventerrein de Munt, aan de Bouwerskamp/Nijverheidsstraat en op het Ecopark.

Ontwikkelingen op agrarische en thematische terreinen:

Los van de planningsopgave zoals hier weergegeven staan de ontwikkelingen rondom het Geomaticapark/ NLR en het agricluster-in-ontwikkeling bij Luttelgeest. Met name de laatste locatie is interessant qua effect op de lokale banenontwikkeling. Na enkele jaren waarin de beoogde groei van de (glas)tuinbouw niet op gang leek te komen, is er nu sprake van snelle ontwikkeling. De werkgelegenheid komt voornamelijk als seizoensarbeid terug. Omdat de werkgelegenheidscijfers van boerenbedrijven echter niet voorhanden zijn in de provinciale datareeksen is voor de agrarische terreinen geen behoeftegeraming gemaakt.

Er is in deze provinciale visie tevens geen berekening gemaakt voor de zeer specifieke markt vraag die de thematische locaties in de verschillende gemeenten bedienen. De Noordoostpolder huist een thematisch terrein van omvang: het Geomaticapark. Het Geomaticapark huisvest bedrijven en kennisinstellingen die actief zijn in de snelgroeiende geomatica sector. Het Nationaal Luchtvaartlaboratorium maakt daarbij deel uit van het terrein. Het is de verwachting dat het Geomaticapark zich in de nabije toekomst verder zal ontwikkelen, getuige het investeringsplan 'Geovalley' dat bedrijven en kennisinstellingen voor het terrein opgezet hebben.

Er manifesteert zich in de Noordoostpolder qua bedrijventerreinen slechts een bescheiden planningsopgave in de periode tot 2020 en alleen in het hoge scenario. Hierna is het harde en zachte planaanbod voldoende om aan de uitbreidingsvraag te voldoen. Uit de segmentering van de planningsopgave blijkt dat de Noordoostpolder met name een tekort aan logistieke terreinen kan verwachten. Gezien de hoge mate van substitutie tussen gemengde en logistieke terreinen zal er van een problematische situatie geen sprake zijn.

De vrij hoge uitbreidingsvraag voor kantoren in de Noordoostpolder leidt tot een behoorlijke planningsopgave die al op korte termijn gaat spelen. Per jaar zijn de volumes overigens niet heel erg groot.