

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

conceptversie
april 2024

gemeente URK

Ontwikkelstrategie werklocaties
Noordelijk Flevoland



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord **3**

Samenvatting **4**

1. Inleiding **5**

2. Basis onder onze keuzes **7**

3. Speerpuntsectoren **9**

3.1 Speerpunten van Noordelijk Flevoland 9

3.2 Verbreden van de economie op Urk 12

3.3 Positie in de circulaire transitie 12

4. Ruimte voor uitbreiding en verhuizing **13**

4.1 Realiseren van nieuw aanbod 13

4.2 Kiezen en profileren 15

4.3 Bedrijven in het landelijk gebied 16

5. Bestaande bedrijventerreinen **17**

5.1 Toekomstbestendig maken 17

5.2 Achterblijvende plekken 19

5.3 Beter benutten 19

VOORWOORD

Gezamenlijk bouwen aan een bloeiende regio

Voor u ligt een uniek document: de gezamenlijke ontwikkelstrategie werklocaties in Noordelijk Flevoland. Er is veel dat ons bindt, en veel dat ons uniek maakt. Ondanks, of eigenlijk dankzij die verschillen, is het gelukt een gezamenlijke ontwikkelstrategie te schrijven. De strategie maakt duidelijk hoe we als gemeenten om willen gaan met onze bedrijvenlocaties. Er is bewust gekozen voor een gezamenlijke ontwikkelstrategie, omdat de economieën van Noordoostpolder en Urk sterk met elkaar verweven zijn. Immers, beide richten zich hoofdzakelijk op voedselvoorziening en hebben een grote maakindustrie. Daarnaast begeven we ons beide in hetzelfde economische ecosysteem. Onderling, maar ook als onderdeel van de provincie Flevoland en Regio Zwolle. We delen onderwijsinstellingen en trekken gezamenlijk op als het gaat om arbeidsmarktbeleid. Noordelijk Flevoland vormt daarmee een strategische alliantie die vanuit de gedachte van de brede welvaart en de triple helix benadering inzet voor een duurzaam en toekomstbestendig Noordelijk Flevoland. En daar horen vitale werklocaties ontegenzeggelijk bij. Werklocaties zijn dé plaatsen waar onze economie floreert. Van daaruit gaan onze producten en diensten, of ze nu uit de zee of uit de grond komen, over de hele wereld. Vanuit de overtuiging dat wat goed is voor Noordoostpolder of Urk, goed is voor Noordelijk Flevoland en andersom.

Als wethouders van Noordoostpolder en Urk, zijn we trots op deze vernieuwde Ontwikkelstrategie Noordelijk Flevoland. Deze herziene strategie bouwt voort op de eerdere visie werklocaties uit 2017 en markeert een belangrijke update om in te spelen op de veranderende behoeften en uitdagingen van onze regio, zoals de circulaire transitie, digitalisering, de energietransitie, de agro- en foodtransitie en transitie in de visserij. Deze ontwikkelingen hebben een grote impact op de ontwikkeling van bedrijven en vragen om een nieuwe blik op de werklocaties in de regio. Zo helpen we onze ondernemers om hun bedrijven gezond te houden én om Noordelijk Flevoland aantrekkelijk te houden als vestigingslocatie en locatie om te werken en te wonen.

De vernieuwde strategie is niet alleen een document, maar een leidraad voor concreet handelen. Door participatie van diverse stakeholders hebben we verschillende perspectieven verzameld en draagvlak gecreëerd voor onze gezamenlijke economische ambities. We beschouwen de Ontwikkelstrategie als een programma onder de Omgevingswet, waarbij we zowel strategische verdieping als concrete beleidsuitvoering nastreven. Belangrijk in deze strategie is de regionale samenwerking en afstemming tussen Urk en Noordoostpolder. Door gezamenlijk op te trekken, benutten we efficiënt capaciteit, kennis en middelen, en versterken we onze positie in relaties met de regio, provincie en het Rijk. De focus ligt op het creëren van een gebied waar economische groei hand in hand gaat met sociale en ecologische belangen, en waar ruimte is voor regionale economische ambities om te bloeien.

De Ontwikkelstrategie Noordelijk Flevoland is een dynamisch document dat ons de flexibiliteit biedt om in te spelen op veranderende behoeften en nieuwe ontwikkelingen. Door te streven naar optimaal ruimtegebruik, het benutten van schuifruimte en het formuleren van kwaliteitsambities, willen we een duurzame en welvarende toekomst voor Noordelijk Flevoland realiseren. We nodigen iedereen uit om samen met ons deze visie te omarmen en gezamenlijk te bouwen aan een bloeiende regio waar ondernemers gedijen en de leefbaarheid van onze gemeenschappen gewaarborgd blijft.

Linda Verduin
Wethouder Economie
Gemeente Noordoostpolder

Nathanaël Middelkoop
Wethouder Economie en Bedrijvigheid en Visserij
Gemeente Urk

SAMENVATTING

Speerpunten

Faciliteren van de belangrijkste sectoren

- Lokaal midden- en kleinbedrijf
- Agrofood
- Maakindustrie
- Maritieme sector
- Visserij
- Hightech en ICT

Verbreden van de economie op Urk
Door het verbreden van bestaande clusters en het ontwikkelen van een kenniseconomie hieromtrent.

Ruimte voor nieuwe, circulaire industrie
Wanneer deze past bij onze speerpunt-sectoren en daarmee bestaande ketens versterkt.

Uitgangspunten

Brede welvaart is leidend
We zoeken in onze keuzes en afwegingen een balans tussen economie, mensen en omgeving.

Ruimte nodig om regionale economische ambities waar te maken
Voldoende en kwalitatief goede werklocaties zijn hiervoor essentieel.

Verduurzamen om concurrerend te blijven
Voor een blijvend sterke economie moeten we aan de slag met de circulaire economie, digitalisering en energietransitie.

Beide gemeenten trekken gezamenlijk op
Samenwerking en regionale afstemming loont.

Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen

Toekomstbestendig maken

- Bereikbaarheid, energie (netcongestie), water en klimaatadaptatie zijn de voor naamste thema's komende jaren;
- Beide gemeenten nemen het voortouw en initiatief om met bedrijven en eigenaren in overleg te gaan en samen invulling te geven aan toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Achterblijvende plekken

- Samen met bedrijven, eigenaren en de buurt sturen we op een goede invulling van achterblijvende plekken na verhuizing en werken waar nodig aan herontwikkeling;
- Op achterblijvende plekken voorkomen we in beginsel transformatie naar wonen; revitalisering voor bedrijven is de wenselijke richting.

Beter benutten

- Samen aan de slag om de mogelijkheden te verkennen, door per bedrijventerrein kansen in beeld te brengen en hierover met eigenaren het gesprek aan te gaan.
- Koppeling met nieuwe ontwikkelingen.

Investeren in bestaande bedrijventerreinen

Realiseren van nieuw aanbod

- Ontwikkelen van Port of Urk, de Overgangszone, De Munt B, Nagelerweg A6 en het MITC;
- Op maat ruimte bieden voor bedrijven in de overige dorpen;
- Sturen op ontwikkelen van duurzame, veilige en toekomstbestendige plekken en goed benutte ruimte via onder meer het planologisch regime en gronduitgiftebeleid.

Kiezen en profileren

- Niet ieder bedrijf kan zich in de regio vestigen, we sturen op regionale meerwaarde;
- We kiezen samen de beste plekken voor de verschillende speerpunt-sectoren in de regio;
- Bewaken van de leefbaarheid in de dorpen.

Bedrijfsactiviteiten in het landelijk gebied

- Grondgebonden agrarische bedrijven mogen uitbreiden conform uitgewerkte regels;
- Hetzelfde geldt voor agrarisch aanverwante bedrijven die zich richten op het fysisch bewerken of het verwerken van gewassen;
- Overige bedrijfsmatige activiteiten zijn beperkt mogelijk conform uitgewerkte regels.

1. INLEIDING

Van een gezamenlijke visie werklocaties in 2017...

In 2017 presenteerden de gemeenten Noordoostpolder en Urk voor het eerst een gezamenlijke visie op de werklocaties in Noordelijk Flevoland. Dat was een uniek document: voor het eerst in de geschiedenis stelden beide gemeenten samen een nieuwe visie op. De gezamenlijke visie werd ingegeven door het steeds krapper wordende kavelaanbod op de bedrijventerreinen. In Noordelijk Flevoland was ruimte nodig om bedrijven de ruimte te geven om te groeien en de economische ambities waar te maken. In de gemeente Noordoostpolder werden de plannen voor De Munt B in Emmeloord steeds concreter, en op Urk werden de voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling Port of Urk.

In de visie werklocaties werden de uitgangspunten geformuleerd voor deze en andere bedrijventerreinontwikkelingen in de regio. De gezamenlijke visie werklocaties was erop gericht om in deze context een zorgvuldig ruimtelijk-economisch beleid te voeren. Met als doel dat de beide gemeenten elkaar door samenwerking meer economische slagkracht kunnen geven. Belangrijke uitgangspunten voor de visie waren:

- dat nieuw aanbod van bedrijfsgrond meerwaarde heeft ten opzichte van het bestaande aanbod;
- dat ruimte kan worden geboden aan lokaal gebonden bedrijven;
- dat werkgelegenheid lokaal behouden blijft;
- dat de leefbaarheid in de kernen ook de komende jaren geborgd blijft;
- dat de sterke positie van Noordelijk Flevoland voor onder meer Agrofood, Composieten, Maritiem, en Visserij verstevigt.

...naar een gezamenlijke ontwikkelstrategie in 2024

Inmiddels, anno 2024, is de lokale situatie en de markt veranderd. De Munt B, Port of Urk en de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland (MSNF) zijn in ontwikkeling, er zijn plannen gemaakt voor het Mobiliteit en Infrastructuur Test Centrum (MITC) in Marknesse, en in verschillende dorpen in de Noordoostpolder vragen ondernemers om ruimte. In breder perspectief zien we dat ontwikkelingen als de circulaire transitie, digitalisering, de energietransitie, de agro- en foodtransitie en transitie in de visserij een grote impact hebben op de ontwikkeling van bedrijven en het gebruik van de ruimte. Deze ontwikkelingen vragen om een nieuwe blik op de werklocaties in de regio, opdat de gemeenten ook de komende jaren weer gezamenlijk werk kunnen maken van hun economische ambities en ondernemers de ruimte kunnen bieden.

Proces

Deze ontwikkelstrategie is tot stand gekomen in een proces met beide gemeenten (ambtelijk en bestuurlijk), ondernemersvertegenwoordigingen uit beide gemeenten, en de vertegenwoordigers van de tien dorpen in de gemeente Noordoostpolder.

De participatie van ondernemers- en dorps-vertegenwoordigingen verliep in beide gemeenten volgens hetzelfde stramien. In totaal zijn deze partijen driemaal betrokken geweest in het proces:

- Bij de aanvang van het proces zijn de vertegen-woordigers van de ondernemers en dorpen individueel gesproken om zicht te krijgen op de actualiteiten en wensen.
- Daaropvolgend is aan de ondernemers- en dorps-vertegenwoordigingen in brede bijeenkomst de ruimte gegeven om ons te voeden met knelpunten die zij ervaren, ideeën over oplossingen, en om hun overwegingen te delen bij de relevante vragen die in deze ontwikkel-strategie voorlagen (zie verderop in dit hoofdstuk).
- Tot slot hebben partijen kunnen reageren op de hoofdlijnen van deze strategie tijdens een laatste bijeenkomst voor deze ontwikkelstrategie, waarna nog enkele relevante aanpassingen zijn gedaan.

Positie binnen het instrumentarium van de Omgevingswet

De Ontwikkelstrategie beschouwen we als concrete uitwerking van de Omgevingsvisie. De Ontwikkelstrategie bevat zowel strategische verdieping (specificering van de ambities in de omgevingsvisie) als beleidsmatige uitwerking (concrete handelingswijze om aan de ambities uitvoering te geven).



Bij deze herziening krijgt het document ook een nieuwe naam: 'visie' wordt vervangen door 'ontwikkelstrategie'. Het is een document waarmee de gemeenten samen aan de slag gaan.

De nieuwe ontwikkelstrategie schetst de richting voor het werklocatiebeleid van de gemeenten Noordoostpolder en Urk. De ontwikkelstrategie legt de basis om de komende jaren te werken aan voldoende en kwalitatief goede ruimte voor ondernemers om te groeien en zich te vestigen in de regio. Drie vragen staan in de ontwikkelstrategie centraal:

- Wat zijn de belangrijkste sectoren waar de bedrijventerreinen een plek voor moeten bieden?
- Waar gaan we de komende jaren ruimte bieden voor uitbreiding en groei van bedrijvigheid, en onder welke voorwaarden?
- Hoe gaan we bestaande bedrijventerreinen klimaatadaptief en toekomstbestendig maken en beter benutten?

Gezamenlijke, regionale visie past bij de economische realiteit

Het uitgangspunt van deze ontwikkelstrategie is dat samenwerking en regionale afstemming loont. Er is immers niet alleen veel dat beide gemeenten uniek maakt, maar ook veel dat beide gemeenten bindt. In de economie is voedselvoorziening een thema dat die onderlinge band kenmerkt: vanuit Noordelijk Flevoland gaan kennis en producten, of ze nu uit de zee of uit de grond komen, over de hele wereld. Ook werken mensen uit de ene gemeente in de andere gemeente en vice versa. Bovendien werken ondernemers en bedrijfskringen uit beide gemeenten reeds samen in het Innovatiecluster Noordoostpolder.

Door samen op te trekken, benutten de gemeenten capaciteit, kennis en middelen efficiënt. Hierdoor staan wij sterker in onze relaties met zowel de regio, provincie als het Rijk. Noordoostpolder en Urk versterken elkaar als het gaat om het realiseren van de regionale ambities. Deze ontwikkelstrategie is dan ook opgesteld voor Noordelijk Flevoland als één ruimtelijk-economisch samenhangend gebied.

Leeswijzer

In het eerst volgende hoofdstuk (H2) schetsen we de algemene lijn voor de regionale samenwerking en deze ontwikkelstrategie: wat drijft beide gemeenten, en wat zijn belangrijke uitgangspunten bij het maken van de beleidskeuzes? Daaropvolgend zetten we in drie hoofdstukken de antwoorden op de hiervoor genoemde drie visievragen: over speerpunten (H3), over nieuwe ontwikkelingen (H4) en over bestaande bedrijventerreinen (H5).

2. BASIS ONDER ONZE KEUZES

We starten deze ontwikkelvisie met een uiteenzetting van de uitgangspunten die onder deze ontwikkelstrategie liggen. Deze uitgangspunten vormen de basis voor alle keuzes en afwegingen die in deze ontwikkelstrategie zijn gemaakt.

Brede welvaart is leidend

Brede welvaart is leidend bij de beslissingen over de werklocaties in Noordelijk Flevoland. Bij de keuzes die beide gemeenten maken, zoeken we een balans tussen economie, mensen en omgeving. De keuzes zijn er op gericht om op alle drie de thema's winst te behalen. De gemeenten wegen op het schaalniveau van Noordelijk Flevoland de economische kosten en baten af tegen de ecologische en sociaal-maatschappelijke kosten en baten. Op die manier zorgen we ervoor dat de ontwikkelingen bijdragen aan wat mensen in de regio belangrijk vinden.

We vinden het relevant om expliciet te benoemen dat brede welvaart in het beleid van beide gemeenten verder gaat dan alleen de werklocaties die we in deze ontwikkelstrategie centraal stellen. Brede welvaart gaat onder andere ook over de woningmarkt, de voorzieningen, toegang tot onderwijs, en in het kader van economie ook om de winkelcentra en de vrijetijdseconomie. In deze ontwikkelstrategie blijven deze aspecten buiten beschouwing, maar via overig beleid zetten beide gemeenten hier wel degelijk de schouders onder.

Ruimte nodig om regionale economische ambities waar te maken

Als uitgangspunt zien beide gemeenten dat voldoende en kwalitatief goede werklocaties essentieel zijn om de ambities waar te maken. Het gros van de bedrijven dat zich hier vestigt, is lokaal geworteld. Het zijn lokale ondernemers, die in Noordelijk Flevoland verder willen groeien en uitbreiden. Het zijn ook bedrijven die een positie hebben in de clusters en sectoren waar Noordelijk Flevoland een sterke positie heeft. Noordoostpolder heeft een sterke positie voor Agrofood en aanverwante bedrijvigheid, zoals daarbij horende logistiek en machinebouw, en een specifiek cluster rondom slimme mobiliteit op het MITC. Urk heeft al van oudsher een sterke positie voor Visserij, Maritiem en hieraan gelieerde bedrijven. Het zijn bedrijven die in hun bedrijfsactiviteiten nauw samenwerken, sterk aan elkaar gebonden zijn en hiermee vooral ook sterk aan Urk gebonden zijn. Alle reden dus om voor hen de juiste randvoorwaarden voor duurzame economische groei te creëren.

Verduurzamen om concurrerend te blijven

De energietransitie, digitalisering en de overgang naar een circulaire economie veranderen de maatschappij en economie in een hoog tempo. Deze uitdagingen zetten aan tot een nieuwe manier van denken en doen. Daarbij worden bedrijven door Europese en landelijke wet- en regelgeving ook steeds meer gestuurd. Denk bijvoorbeeld aan de Europese CSRD-regelgeving[1] voor alle bedrijven, MPG-wetgeving[2] in de bouwsector, strengere richtlijnen voor bankfinancieringen en de vele aanbestedingen die duurzaamheid en circulariteit in steeds grotere mate meenemen.

Tegelijkertijd liggen er kansen in het verschiet, zoals een prominente rol van Noordelijk Flevoland in de productie van groene waterstof. Onderaan de streep gaat het over concurrentiekracht: voor een sterke economische positie op de lange termijn moeten we met zijn allen actief aan de slag met deze ontwikkelingen. Dat gaat over het werken aan innovaties bij het bedrijfsleven en voor het zorgen van de juiste competenties bij zowel bestaande werknemers als de mensen die op dit moment worden opgeleid. Voor bedrijven en kennis- en onderwijsinstellingen is ruimte nodig om te experimenteren en innoveren, en om nieuwe of verbeterde producten en diensten te ontwikkelen en in te voeren. Dat vraagt om een flexibel beleid, waarmee ingespeeld kan worden op de veranderende behoeften.



Positie van Noordelijk Flevoland in groter verband

Noordelijk Flevoland maakt onderdeel uit van een groter geheel, waarbij met name de relaties van de regio met Flevoland en de Regio Zwolle relevant zijn. Door op die niveaus samen te werken met andere overheden en regionale samenwerkingsorganisaties kunnen we meer bereiken op het gebied van bereikbaarheid, economie en onderwijs. Het gaat onder meer om gezamenlijke inspanningen voor verbetering van bereikbaarheid van de regio over weg, water en spoor, en samenwerkingen op het gebied van de arbeidsmarkt. Daarom kijken we ook over de grenzen van Noordelijk Flevoland om de economische ambities te realiseren.

[1] De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verplicht bedrijven met meer dan 100 werknemers om te rapporteren over zaken zoals CO2-uitstoot en het sociaal kapitaal, maar ook over de impact die je als bedrijf hebt op biodiversiteit en mensenrechtenschendingen in de keten

[2] De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is verplicht bij aanvraag van omgevingsvergunning. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast

3. SPEERPUNTEN SECTOREN

Waarom is dit belangijk?

Speerpuntsectoren zijn sectoren waar Noordelijk Flevoland goed in is, een goede propositie voor heeft of een goede propositie voor wil krijgen. Het zijn sectoren die we willen behouden en ruimte geven voor duurzame economische groei in Noordelijk Flevoland. Ze krijgen daarom extra aandacht en prioriteit in het beleid. Bijvoorbeeld door hun locatiewensen voorop te stellen bij de keuzes over nieuwe ontwikkelingen, door het human capital-beleid op hen af te stemmen, door hen actief te ondersteunen in de circulaire transitie en/ of door acquisitie en accountmanagement op hen te richten. Een dergelijke prioritering is nuttig, want er komen veel vragen op de gemeenten af. Niet alleen van bedrijven uit Noordelijk Flevoland, maar ook steeds vaker van bedrijven van buiten de regio. Als we scherp hebben voor wíe we de werklocaties ontwikkelen, kunnen we daarna ook goede keuzes maken.

De focus ligt daarbij in ieder geval op sectoren waarvan huisvesting op een werklocatie of het buitengebied voor de hand ligt. Sectoren zoals de zorg, detailhandel en horeca vallen om deze reden buiten de scope van deze ontwikkelstrategie.

3.1 Speerpunten van Noordelijk Flevoland

In Noordelijk Flevoland focussen we ons primair op het faciliteren van bedrijven in onze speerpuntsectoren. Om onze propositie op de speerpunten te behouden en uit te kunnen bouwen, werken we aan een toekomstbestendige economie en verduurzaming van de economie in brede zin. De circulaire transitie, de digitalisering en robotisering, de energietransitie, de agro- en foodtransitie en transitie in de visserij staan hierin centraal. Noordelijk Flevoland huisvest toonaangevende bedrijven en efficiënte ketens, maar het is belangrijk om met de transities mee te bewegen en onze rol hierin pakken, zodat de bedrijven in de regio ook concurrerend blijven op de lange termijn.

Het lokale midden- en kleinbedrijf

Het lokale midden- en kleinbedrijf is voor Noordelijk Flevoland een ontzettend belangrijke groep bedrijven. Deze doelgroep vormt het gros van de bedrijvenpopulatie in de regio, zorgt voor werkgelegenheid en heeft een grote maatschappelijke waarde voor de dorpen in de regio. Het is in feite de kurk waar de regionale economie op drijft. Niet voor niets dat deze groep als eerste wordt genoemd. Als we in Noordelijk Flevoland ruimte bieden voor bedrijven, is dat onder meer om het lokale midden- en kleinbedrijf te helpen groeien en verduurzamen.

Agrofood en aanverwante bedrijven

De agrofoodsector in Noordelijk Flevoland is toonaangevend. De regio huisvest op dit moment in grote lijnen de gehele keten van de teelt van pootaardappelen, uien en bloembollen: van zaadveredeling tot consumentenverpakking. Met ruim 10.000 hectare teelgrond voor aardappelen is Noordoostpolder bovendien de grootste aardappelgemeente van Nederland. Vanuit de historie zijn er in de regio dan ook belangrijke bedrijven uit deze sector gevestigd: van teelt tot verwerking, logistiek en kennisontwikkeling. Dat zijn bedrijven die een wereldwijd netwerk bedienen en ook wereldwijd aanzien genieten. Telers van over de hele wereld komen naar Noordelijk Flevoland voor kennis en expertise over de teelt, bewaartechnieken en machinebouw. Emmeloord staat dan ook bekend als ‘World Potato City’.

De samenwerking in de gehele agrofoodsector is in Noordelijk Flevoland professioneel ingericht door lokale bedrijven, regionale onderwijsinstellingen en de gemeente in het Agrofoodcluster Noordoostpolder. Dit cluster is de verbindende schakel en stuwende kracht op het gebied van innovatie en marktontwikkeling. Binnen deze koepel worden kennis en contacten uitgewisseld tussen bedrijfsleven, onderwijs en overheid. Het Agrofoodcluster Noordoostpolder is gericht op drie pijlers: het verspreiden van kennis, het aanjagen van innovatie en het stimuleren van business in de open teelt.

Maakindustrie

In Noordelijk Flevoland zijn van oudsher verschillende bedrijven gevestigd in de metaal- en machinebouw. Het gaat om hightech machinebouwers die niet zelden zijn ontstaan uit de vroegere landbouw-mechanisatiebedrijven. De machines werden voor de landbouwbedrijven geproduceerd en de korte fysieke lijnen met het Agrofoodcluster maken dat metaal en machinebouw zich graag in Noordoostpolder vestigen. De nabijheid van bedrijven leidt tot synergie – het verspreiden van kennis, het aanjagen van innovatie en het stimuleren van business in de open teelt – en levert bovendien efficiëntie- en innovatievoordelen op. Mede door de huidige samenwerking is Emmeloord de afgelopen decennia uitgegroeid tot het wereldwijde middelpunt van de aardappeltechnologie. De hele keten om aardappelen te kweken, oogsten, op te slaan en te verwerken is hier beschikbaar. Dit is uniek in de wereld en geeft aan waarom het zo belangrijk is om dergelijke bedrijven in de regio te kunnen huisvesten.

De laatste jaren ontwikkelt de maakindustrie zich aanvullend steeds verder door, ook buiten de Agrofoodsector. Zowel in de gemeente Noordoostpolder als op Urk. Het Innovatiecluster Noordoostpolder is hier een goed voorbeeld van. Deze samenwerking tussen bedrijven en onderwijs is gericht op het delen van kennis rondom Smart Industry, om van elkaar te leren en innovatie te bevorderen. De innovatieve waarde van deze bedrijven is hoog, de lokale spin-off is groot en daarmee neemt de sector in belang toe. De komende jaren wordt er in de regio verder ingezet op het versterken van de samenwerking tussen bedrijven.

Maritieme sector

Op Urk is een sterk maritiem cluster (Urk Maritime) in ontwikkeling, bestaande uit bedrijven gericht op scheepsbouw, -reparatie, -onderhoud en andere dienstverlening voor watergebonden activiteiten. Op Urk zijn verschillende bedrijven uit dit cluster gevestigd, die elkaar aanvullen, samenwerken, kennis uitwisselen en voor hun klanten (gezamenlijk) in een optimale dienstverlening kunnen voorzien. Een mooi lokaal voorbeeld hiervan is Werft Shipbuilding.

De sterke concurrentiepositie van Urk wordt voornamelijk gevormd door het totale aanbod van bedrijven: scheepsbouwers, -reparateurs en -onderhoudsbedrijven. Door goede samenwerking kunnen zij hun klanten van optimale dienstverlening voorzien. Schepen kiezen vaak voor bedrijven op Urk, omdat zij hier in één week aanmeren voor onderhoud, reparatie en aankopen in brede zin kunnen doen, in plaats van dat zij op meerdere plekken terecht moeten. Dat maakt de propositie van het cluster sterk. Bovendien heeft dat een positieve spin-off naar andere bedrijvigheid. Niet alleen profiteren de bedrijven in het maritieme cluster op deze manier van elkaar, maar ook de lokale middenstand profiteert ervan wanneer schepen één of meerdere weken op Urk aanmeren. Zo werkt het cluster faciliterend voor de gehele economie.

De komende jaren is de inzet om Urk te ontwikkelen tot een full service maritieme dienstverlener en daarmee de top drie positie als maritieme hotspot te verstevigen. Daarnaast liggen er kansen in de transitie naar schoner en efficiënter varen. Het maritieme bedrijfsleven op Urk kan hierin een belangrijke rol vervullen. Het maritieme cluster van Urker bedrijven met al zijn kennis en ervaring is door het ministerie van EZK bovendien bestempeld als onderdeel van de Topsector Water & Maritiem, één van de tien topsectoren die van cruciaal belang zijn voor de Nederlandse economie.



Visserij en aanverwante bedrijven

Van oudsher heeft Urk een herkenbaar en bekend profiel voor alles dat met de visserij te maken heeft. De specialisatie van Urk op het gebied van visserij maakt Urk uniek in Nederland. De visserij en direct daarmee verbonden activiteiten zijn goed voor een groot deel van de Urker economie en blijven belangrijk. De sector concentreert zich rondom de kernactiviteiten in de visserij, import en verwerking. Hier wordt vis aangeleverd vanuit plekken over de hele wereld. Daaromheen concentreren zich visverwerkers, -handelaren en –transporteurs en onderwijs (Maritieme Campus Urk) die in nabijheid van elkaar snel, efficiënt en sterk opereren. Er is een nauwe samenwerking met de maritieme sector, die deels uit de visserij is voortgekomen. Die koploperspositie in de seafood moet de komende jaren bestendigd worden door innovatie en duurzaamheid, en door de bedrijven uit deze sector de ruimte en randvoorwaarden te bieden om (duurzaam) te groeien.

Innovatieve campussen en (startende) ICT- en hightechbedrijven;

Het is essentieel om innovatieve, startende ondernemers voor Noordelijk Flevoland te kunnen behouden. Zij zorgen voor nieuw elan, zijn de groeiers van morgen en helpen om het lokale innovatieklimaat en de bestaande productketens te versterken.

Een bijzondere ontwikkeling de komende jaren is de ontwikkeling van het MITC in Marknesse tot campus en de Maritieme Campus op Urk. Op het MITC creëren we een passend vestigingsklimaat zodat dit dé hotspot voor hoogwaardige innovatieve mobiliteit wordt. De basis is recent al gelegd. Bedrijven zoals de Koninklijke NLR en de Duits-Nederlandse Windtunnels (DNW) en het testcentrum van de RDW ondersteunen we optimaal binnen onze kaders en voor nieuwe passende bedrijven



zoeken we een geschikte plek op het terrein van het MITC of op De Munt in Emmeloord. Gezamenlijk werken we de komende jaren aan het verder ontwikkelen van de campus en de onderwijsmogelijkheden.

Datzelfde doen we voor de Maritieme Campus op Urk. Het doel is de grootste visserijschool van Nederland op een unieke locatie te situeren en te transformeren tot een maritieme campus die nu én in de toekomst de kennisdrager is voor de blauwe economie (waaronder nautisch, off-shore, maritieme maakindustrie en voedsel) in bovenregionaal en internationaal georiënteerde context. Ambitie is alle onderwijs, onderzoeks- en innovatieactiviteiten, inclusief startende en startup bedrijvigheid samen te brengen in een gebouw. In de hier beoogde Maritieme Campus werken de triple helix partners, overheid, onderwijs/onderzoek en ondernemers samen en denken na over campusontwikkelingen, en werken ook samen om innovatieve ecosystemen en de economische identiteit van Urk en daarmee ook de regio/provincie te versterken.

Door ruimte te bieden aan innoverende bedrijven werken we aan de innovatie- en concurrentiekracht van onze regio. Dat vinden we belangrijk. Innovatie is immers nodig om de economie te vernieuwen, om onze brede welvaart te verbeteren en om voortgang te boeken in de grote transities.

3.2 Verbreden van de economie op Urk

Veel Urkers vinden hun werk in de visserijsector. Daar plukken we de vruchten van, maar tegelijkertijd zorgt het voor een kwetsbare positie bij tegenwind in de visserijsector. Daarom zet Urk bewust in op het verbreden van de economie met aan de belangrijkste clusters gerelateerde bedrijvigheid. Verbreden begint bij de ambities in de maritieme sector en bij het faciliteren van het divers midden- en kleinbedrijf. Daarnaast zien we in Noordelijk Flevoland de komende jaren de grootste kansen op het gebied van ketenverlenging binnen de maritieme sector en visserij. Bijvoorbeeld omtrent het thema 'voedselvoorziening op zee' (de 'blauwe economie'), verwerking van voedsel, koelhuisspecialismen (industrie en installatietechniek), logistiek dienstverleners en het huisvesten van gerelateerde start-ups. Met deze verbreding boren we in de regio bovendien een nieuw verdienpotentieel aan. De gemeente werkt de komende jaren aan de randvoorwaarden om dergelijke bedrijven op Urk een plek te geven. Daarnaast zet de gemeente in op verbreding door het ontwikkelen van een grotere kenniseconomie. Urkers beschikken over uitgebreide kennis en ervaring in visserij en de maritieme sector. Dat biedt mogelijkheden om die kennis (inter)nationaal te exploiteren. De doorontwikkeling van de maritieme campus op Urk waarin onderwijs, bedrijfsleven en overheden samenwerken is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde.

3.3 Positie in de circulaire transitie

In het kader van de circulaire transitie ontstaan nieuwe ruimtevragers, waaronder recycling voor uiteenlopende producten, grondstoffen en materialen, en retour- en servicelogistiek, die allen veel ruimte vragen en een grote impact hebben op de omgeving. Vanwege de potentiële ontwikkelruimte en centrale ligging is Noordelijk Flevoland voor dergelijke bedrijven een interessante zoekregio en dat leidt ertoe dat veel bedrijven hun weg naar de regio weten te vinden. We sluiten bedrijven op voorhand niet uit, maar zijn scherp op aanvragen en toetsen of de (lokale) economische en maatschappelijke baten opwegen tegen de kosten. Het gaat immers vaak om bedrijven met een groot ruimtegebruik en een forse impact op de omgeving. Bovendien ontbreekt het in de regio aan het arbeidspotentieel om al deze bedrijven van de juiste mensen te voorzien en is het niet de bedoeling om ongebreideld arbeidsmigratie in de hand te werken. De toets op economische en maatschappelijke baten en kosten verwerken we onder meer in het planologisch regime en in de vestigingscriteria die worden gehanteerd in het gronduitgiftebeleid.

We ontwikkelen ruimte voor grootschalige (circulaire) bedrijven of industrieën, mits deze passen binnen onze speerpuntsectoren en daarmee bestaande ketens versterken: kwaliteit, boven kwantiteit. Daarmee zetten we gericht stappen om onze regionale ambities op het gebied van het circulair maken van de (regionale) economie te realiseren. We omarmen immers de Rijksambitie om 100% circulair in 2050 te halen. Bovendien zijn we ons er ook van bewust dat we als gemeente onderdeel zijn van een grotere regio en provincie. Dat betekent dat we ook op regionaal en provinciaal niveau onze verantwoordelijkheid moeten nemen in de transitie naar een circulaire economie. Om die reden kunnen we het laten vestigen van niet-gerelateerde circulaire bedrijven en industrieën niet volledig uitsluiten. Samen met de regio en provincie – en als gemeenten onderling - maken we per casus de afweging en zoeken we de beste locatie, waarbij de vestigingseisen van de gemeenten en de brede welvaartsafweging voor Noordelijk Flevoland leidend zijn.

4. RUIMTE VOOR UITBREIDING EN VERHUIZING

Waarom is dit belangijk?

De komende jaren verwachten we een ruimtevraag van groeiende ondernemers. Binnen de speerpuntsectoren willen we deze bedrijven graag faciliteren. Tegelijkertijd is uitbreiding van bedrijventerreinen steeds moeilijker. Grenzen op het vlak van ecologie, stikstof, energie, water en simpelweg ruimte zijn bereikt of komen nabij. We zijn bijvoorbeeld ook zuinig op onze landbouwgrond. We vinden het belangrijk dat een vraag voor uitbreiding bekeken wordt vanuit een breed sociaal en ruimtelijke perspectief. Het gaat hierbij nadrukkelijk om behoud van de kwaliteit van wonen, werken en leven. Dat maakt het belangrijk dat beide gemeenten keuzes maken over het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen: waar en onder welke voorwaarden bieden we een plek in Noordelijk Flevoland? Daarom kijken we tegelijkertijd ook naar de mogelijkheden om bestaande bedrijventerrein optimaler te benutten en toekomstbestendig door te ontwikkelingen (zie hoofdstuk 5).

4.1 Realiseren van nieuw aanbod

Nieuwe gebiedsontwikkelingen

In Noordelijk Flevoland zijn op dit moment nieuwe bedrijventerreinen in ontwikkeling: MSNF, Port of Urk, de Overgangszone Zeeheldenwijk (Urk), De Munt, Nagelerweg A6 en het MITC. Dat neemt niet weg dat we - in het kader van de omgevingsvisie - de komende jaren de behoefte, mogelijkheden en wensen voor verdere uitbreiding op lange termijn inventariseren. We sluiten nieuwe bedrijventerreinenontwikkeling op de lange termijn dus niet uit.

Relevant: het is essentieel dat op nieuwe bedrijventerrein-ontwikkelingen de randvoorwaarden voor ondernemers op orde zijn. Dat gaat onder meer om de juiste infrastructuur, en voldoende aanbod van water en elektriciteit. Aanvullend werken we aan een betere bereikbaarheid van onze werklocaties voor zowel goederen- als personenvervoer en kijken we naar de potentiële kansen die ontstaan bij aanleg van de Lelylijn, het tracé dat daarbij hoort, de realisatie van een 380 kV-infrastructuur, de spin-off van de aanleg van de buitendijkse haven van Urk en verbreding en verdieping van de Kornwerderzandsluizen in de Afsluitdijk en vaargeul in het IJsselmeer. Voor een sterke ruimtelijk-economische structuur zullen al deze aspecten samen worden afgewogen bij planvorming voor nieuwe bedrijventerreinen.

Ruimte voor bedrijven in de dorpen

De gemeenten vinden het belangrijk om lokaal gebonden ondernemers voldoende ruimte te bieden om duurzaam te groeien. Werkgelegenheid draagt immers bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen.

Groei van ondernemers betekent dat er behoefte is aan ruimte voor vestiging en uitbreiding in de kleinere dorpen in de gemeente Noordoostpolder. Die ruimte wordt in ieder geval geboden in Emmeloord, Ens en Marknesse. Vanwege hun ligging blijft gelden dat zij ook ruimte mogen bieden aan bovenlokale bedrijven. In Emmeloord is ook ruimte voor een regionale markt, binnen de kaders die elders in deze ontwikkelstrategie zijn uitgewerkt.

Voor de overige dorpen werkt de gemeente op maat, omdat we vanuit financieel oogpunt niet in alle dorpen een kavelvoorraad kunnen aanhouden. We voeren hier wel een actief werklocatiebeleid. Dit betekent dat we jaarlijks in gesprek gaan met de ondernemers- en dorpsvertegenwoordigingen om zicht te krijgen op de ruimtevraag van lokaal gebonden ondernemers. Bij een concrete vraag kijkt de gemeente met de ondernemer naar de mogelijkheden van inbreiding en uitbreiding. Daarnaast is het intentie om tijdig te starten met de voorbereidende werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het vestigen van



Wet voorkeursrecht gemeenten, onteigening of wijziging van de bestemming. Op deze manier kunnen procedures verkort worden op het moment dat de vraag zich aandient. Ook houdt de gemeente de optie open om voor sommige dorpen strategische grondaankopen te doen en dus 'grond op de plank te leggen', wanneer er voldoende zicht is op een vraag binnen een redelijke termijn.

We zijn ons ervan bewust dat de ruimtelijke woon- en werkkwaliteit altijd goed moet blijven. Naast de lokale gebondenheid zijn er een aantal aandachtspunten die van belang zijn:

- Uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein heeft altijd de voorkeur ten opzichte van een nieuwe, solitaire locatie.
- Daarnaast moet de omvang van het bedrijventerrein in verhouding blijven staan tot de omvang van het dorp.
- Tot slot is de afwikkeling van een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen een belangrijk aandachtspunt in de dorpen.

Lokaal gebonden bedrijven

We definiëren een lokaal gebonden bedrijf als volgt:

- Bedrijven die momenteel gehuisvest zijn op de bedrijventerreinen in het betreffende dorp;
- En/of bedrijven waarvan de eigenaar in het betreffende dorp woont;
- En/of bedrijven waarbij minimaal 30% van werknemers in het betreffende dorp woont;
- En/of bedrijven die aantoonbaar een bijdrage leveren aan leefbaarheid en initiatieven in het dorp; of
- En/of waarvan de hoofdvestiging van het bedrijf zich al in het betreffende dorp bevindt.

In het separaat document 'Ontwikkelperspectief Noordoostpolder' wordt dit per dorp nader uitgewerkt.

Sturen op duurzame, veilige en toekomstbestendige plekken

De gemeenten vinden het belangrijk om duurzame, veilige en toekomstbestendige werklocaties te ontwikkelen en de juiste randvoorwaarden te creëren voor bedrijven die een positieve bijdrage leveren aan de brede welvaart in Noordelijk Flevoland. Daarom maken de gemeenten onder meer werk van het tegengaan van ondermijning. Ook formuleren de gemeenten in het vervolg van deze ontwikkelstrategie een overzicht van kwaliteitsambities voor nieuwe bedrijventerreinen, onder meer ten aanzien van circulair en duurzaam bouwen, groene inrichting en opwek van groene energie. Aanvullend stellen we een gronduitgifteprotocol op, dat onder meer stuurt op lokale binding, industriële symbiose en het versterken van regionale clusters en ketens.

Pas bij het opstellen van de kwaliteitsambities en het uitgifteprotocol formuleren we de criteria die daadwerkelijk worden gehanteerd. Ook hierbij betrekken we de ondernemers- en dorpsvertegenwoordigingen. Bij het opstellen van deze ambities en uitgifterichtlijnen kijken we vanzelfsprekend naar de ervaringen die al worden opgedaan op Port of Urk en de Munt B.

Sturen op het goed benutten van de ruimte op bedrijventerreinen

Voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen formuleren we bovendien een kader om optimaal ruimtegebruik te stimuleren, zoals minimale bouwhoogten, minimale bebouwings¬percentages en sturen we op bedrijfscategorieën. Daarmee wordt investeren op de bestaande locaties ook relatief aantrekkelijk ten opzichte van nieuwbouw. Het toepassen van minimum eisen voor bedrijventerreinen vergt veel zorgvuldigheid. We inventariseren dan ook de kwalitatieve vestigingswensen

van de beoogde doelgroepen (ofwel: speerpuntsectoren). De minimumeisen moeten de gewenste economische ontwikkeling immers niet in de weg zitten of de markt op slot zetten. Daarbij is maatwerk vereist. We formuleren dus geen generieke voorwaarden voor alle bedrijventerreinen.

4.2 Kiezen en profileren

Kiezen voor bedrijven die passen bij Noordelijk Flevoland

De huidige druk op de ruimte in Noordelijk Flevoland biedt de mogelijkheid om ons te focussen op ontwikkelingen die bijdragen aan deze regio. Daarom continueren we het huidige beleid waarin we selectief zijn in het huisvesten van grootschalige logistiek en industrie. Deze bieden we alleen een plek in Noordelijk Flevoland als het gaat om de groei van een bestaand (lokaal) bedrijf of als het past binnen de speerpuntsectoren of leidt tot waardevolle samenwerkingen.



Direct in lijn met het voorgaande pakken we regie op de huisvesting van bedrijvigheid in onze speerpuntsectoren. Op Urk zetten we momenteel primair in op de huisvesting van bedrijvigheid in de visserij, de maritieme sector en hieraan gerelateerde, ketenversterkende bedrijven en maakindustrie. In de Noordoostpolder zetten we primair in op de agrofood en de maakindustrie. Daar richten we onze bedrijventerreinen en ons uitgiftebeleid op in. Zo sturen we op goede kwaliteit dat past bij de economie in Noordelijk Flevoland.

We handhaven daarbij de profilering van de bestaande richtlijnen voor MSNF, Port of Urk, De Munt B en het MITC. Op de MSNF en Port of Urk prioriteren we op die manier de (bestaande) Urker bedrijven, de visserij, de maritieme sector en hieraan gerelateerde sectoren, op De Munt B bedrijven van toegevoegde waarde en de maakindustrie, en op het MITC zetten we in op een uniek innovatief campusmilieu toegespitst op duurzame mobiliteit en High Tech.

We kiezen de beste plekken voor Noordelijk Flevoland als geheel

We trekken als gemeenten gezamenlijk op in beleid omtrent het faciliteren van bedrijven en de randvoorwaarden die we daarbij hanteren. We zijn immers één ruimtelijk-economisch samenhangend gebied. De focus op de speerpuntsectoren en de profilering van de bedrijventerreinen geven hierbij de kaders van de (on) mogelijkheden aan. In samenwerking met het bedrijf zoeken we de beste plek in Noordelijk Flevoland. Dat doen we onderling als gemeenten in goed overleg. Het lokale midden- en kleinbedrijf faciliteren we zoveel als mogelijk binnen de bestaande beleidskaders. Dit vanwege de grote sociale en economische waarde van het midden- en kleinbedrijf voor beide gemeenten en de dorpen hierbinnen.

Leefbaarheid in de dorpen staat voorop

De kwaliteit en de leefbaarheid op onze bedrijventerreinen, in de dorpen en in het buitengebied vinden we belangrijk. We staan open voor initiatieven die de kwaliteit en leefbaarheid versterken en van toegevoegde waarde zijn voor dorp en omgeving. In het verlengde van deze ontwikkelstrategie formuleren we daarom kwaliteitseisen voor nieuwe ontwikkelingen (te effectueren in onder meer de stedenbouwkundige opzet van nieuwe ontwikkelingen, het planologisch regime en gronduitgiftebeleid), die ons handvatten geven om initiatieven op kwaliteit en leefbaarheid te selecteren.

In de dorpen in de Noordoostpolder huisvesten we daarom bovendien geen grootschalige industrie van buitenaf. Wel gaan we in de dorpen in gesprek met lokale bedrijven – waaronder industrie – die uit hun jas groeien. Onze insteek: het lokale bedrijfsleven faciliteren we optimaal middels maatwerk, waarbij we er goed naar kijken dat wonen, werken en leven goed samengaan. Grootschalige industrie faciliteren we enkel op Urk of in Emmeloord.

Huisvesting van arbeidsmigranten

Vanwege een tekort aan (lokale) arbeidskrachten wordt een beroep gedaan op arbeidsmigranten door bedrijven in Noordelijk Flevoland. Dit tekort blijft ook de komende jaren aanhouden. Tegelijkertijd levert dat een huisvestingsvraagstuk op, waarbij ook naar huisvesting op de bedrijventerreinen wordt gekeken. In een separaat, integraal beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten wordt deze opgave en het lokale beleid daarvoor nader uiteengezet.

4.3 Bedrijven in het landelijk gebied

Door schaalvergroting in de agrarische sector komen agrarische erven vrij. Voor de leefbaarheid van het landelijk

gebied en de dorpen is het zeer wenselijk om op deze erven mogelijkheden voor herinvulling te bieden. Het zijn immers bestaande (agrarische) bedrijfsplekken die bijvoorbeeld door herstructurering, transformatie of invulling van leegstand een duurzame invulling kunnen bieden voor andere functies.

De vrijkomende erven bieden goede mogelijkheden voor de uitvoering van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de lichte milieucategorieën, kleinschalige voorzieningen en recreatie. Onder niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de lichte milieucategorieën vallen bijvoorbeeld loonbedrijven en aannemersbedrijven.

De gemeente staat vestiging van bedrijvigheid in het buitengebied onder voorwaarden toe. In het landelijk gebied vinden verschillende bedrijfsmatige activiteiten plaats. We verdelen deze in de volgende categorieën:

- Grondgebonden agrarische bedrijvigheid,
- Agrarisch aanverwante activiteiten in de vorm van het verwerken en fysisch bewerken van agrarische producten ('ketenverlenging'), en
- Overige agrarisch aanverwante activiteiten (anders dan ketenverlenging) en overige bedrijfsmatige activiteiten (niet-agrarisch aanverwant).

Grondgebonden agrarische bedrijvigheid

Een grondgebonden agrarisch bedrijf is bijvoorbeeld een veehouderij-, akkerbouw-, tuinbouw- of fruitteeltbedrijf. Dergelijke bedrijven zijn functioneel geheel of hoofdzakelijk afhankelijk van de ter plaatse bij het bedrijf behorende grond als agrarisch productiemiddel en mogen uitbreiden tot 3 ha (en bij mogelijkheid tot omklappen of verdubbelen van het erf tot 6 ha).

Daar voegen we aan toe dat er bij nieuw- en verbouw kwaliteitseisen worden gehanteerd die aansluiten bij hetgeen op de bedrijventerreinen wordt gevraagd. Ook moet er sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, die een uitstraling heeft die past bij het landelijk gebied en het contrast tussen enerzijds landbouw en natuur en anderzijds de bedrijfsactiviteiten kleiner maakt.

Agrarisch aanverwante activiteiten: Verwerken en fysisch bewerken van agrarische producten ('ketenverlenging')

Agrarische erven bieden ook mogelijkheden voor activiteiten die onderdeel uitmaken van de agrarische keten, waarvoor vestiging op een regulier bedrijventerrein ongewenst is. Bijvoorbeeld omdat de producten met tractoren worden aangevoerd. Agrariërs kunnen hun bedrijfsvoering onder andere rendabel houden door werkzaamheden op te pakken die in het verlengde daarvan liggen: er is dan sprake van ketenverlenging. Dit soort bedrijven richten zich (als hoofd- of neventak) op het fysisch bewerken van gewassen[3] of het verwerken van gewassen[4] en hebben dezelfde uitbreidingsmogelijkheid als grondgebonden agrarische bedrijven.

Overige agrarisch aanverwante activiteiten en overige bedrijfsmatige activiteiten

In het landelijk gebied wordt de ruimte gegeven aan bedrijven met omgevingshinderniveau vergelijkbaar met milieucategorie 1 en 2; en bij uitzondering bedrijven uit milieucategorie 3.1 en 3.2. Voorwaarden voor vestiging van deze bedrijven zijn in ieder geval (per casus kan de gemeente naar eigen inzicht en in de geest van deze ontwikkelstrategie bovendien aanvullende eisen stellen):

- Vestiging gebeurt op het bestaande erf;
- De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing bedraagt niet meer dan 20% van de erfoppervlakte, tot een maximum van 2.000 m^2 of, indien de bestaande oppervlakte van de bedrijfsbebouwing meer bedraagt dan 2.000 m^2, niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- Er moet voldoende milieuruimte beschikbaar zijn;
- Andere functies en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet (verder) gehinderd worden;
- De ontwikkeling past binnen de ruimtelijke uitstraling van het gebied en er vindt in ieder geval geen buitenopslag plaats;
- De uitbreiding levert infrastructureel geen knelpunten op;
- De erfsingel blijft behouden of wordt opnieuw aangeplant;
- Bij vergunningverlening of vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan wordt het bedrijf er uitdrukkelijk op gewezen dat geen medewerking wordt verleend aan groei buiten de gestelde kaders. In dat geval dient het bedrijf te verplaatsen naar een daarvoor bestemd bedrijventerrein;
- Bij nieuwbouw op van een (voormalig) agrarisch erf hanteren we een sloopplicht voor overbodige opstallen. Op die manier zorgen we voor een goede ruimtelijke kwaliteit. Voor nieuw- en verbouw hanteren we ten aanzien van kwaliteitseisen het principe 'maatwerk'.

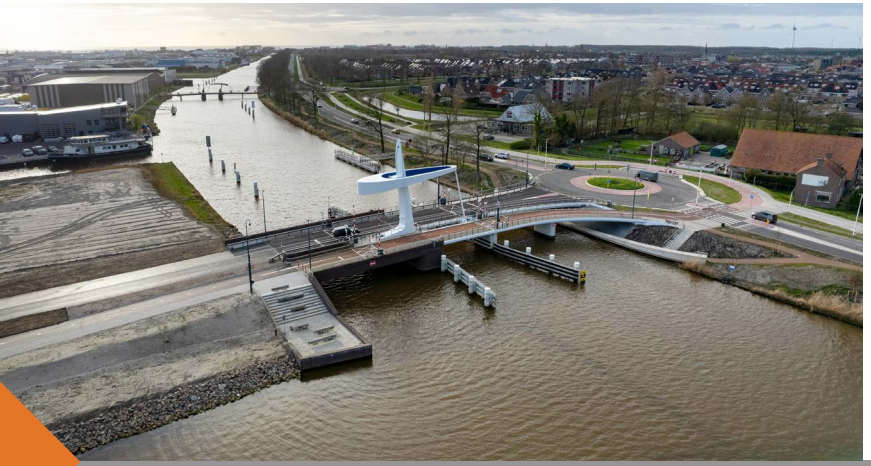
[3] Het uitvoeren van fysische handelingen met een gewas, waarbij de eigenschap of samenstelling van het gewas verandert, zoals snijden, raspen, hakken, malen, schrappen, schillen en polijsten. Hieronder niet begrepen chemisch bewerken, waarbij de chemische eigenschap en samenstelling van het gewas wordt veranderd, zoals koken, bakken, frituren en inmaken

[4] Het uitvoeren van handelingen met gewassen, waarbij de eigenschappen of samenstelling van het gewas niet veranderen, zoals schoonmaken, sorteren, selecteren, drogen, verpakken en opslaan

5. BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

Waarom is dit belangrijk?

Het is belangrijker dan ooit om te investeren in het toekomstbestendig maken van de bestaande bedrijventerreinen. Immers, het grootste deel van de ondernemers blijft daar de komende jaren ondernemen. Het is belangrijk dat het daar ook goed ondernemen blijft, dat alle randvoorwaarden aanwezig zijn om als bedrijf duurzaam te bloeien en daar waar nodig te groeien. Dat maakt het van gezamenlijk belang om te investeren in herontwikkeling van de bestaande ruimte, (digitale) bereikbaarheid, klimaatadaptatie netcongestiemaatregelen en verduurzaming van vastgoed.



5.1 Toekomstbestendig maken

Bereikbaarheid, energie en klimaatadaptatie hoofdthema's

Nieuwe ontwikkelingen bedienen maar een klein deel van de ondernemers; het grootste deel blijft op de bestaande bedrijventerreinen ondernemen. We zetten samen met onze ondernemers de schouders onder het toekomstbestendig maken/houden van bestaande werklocaties. Zodat het hier goed ondernemen is en blijft.

Een goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen in Noordelijk Flevoland is van vitaal belang voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. We vatten bereikbaarheid in brede zin op. Daarmee bedoelen we dat onze bedrijventerreinen optimaal bereikbaar moeten zijn per (vracht)auto, openbaar vervoer, fiets en te voet. We inventariseren op korte termijn de knelpunten en de mogelijke oplossingen hiervoor.

De beschikbaarheid van energie en netcapaciteit is steeds essentiëler voor bedrijven, bijvoorbeeld om te elektrificeren. In Noordelijk Flevoland omarmen we het huidige Klimaatakkoord. Dat betekent dat we het verduurzamen van bedrijvigheid en wagenparken aanmoedigen en binnen onze mogelijkheden pleiten voor voldoende netcapaciteit bij de netbeheerder. Tegelijkertijd ondersteunen we initiatieven die via slimme oplossingen vraag en aanbod van elektriciteit beter op elkaar af te stemmen en een rol vervullen in de warmtetransitie. Denk daarbij aan het realiseren van energiehubs, koude-warmtenet, industriële batterijopslag en waterstofinfrastructuur op de bedrijventerreinen.

Vergelijkbaar met de elektriciteitsvoorziening staat ook de drink- en proceswater¬voorziening onder druk in Noordelijk Flevoland, terwijl veel bedrijven dit voor hun bedrijfsactiviteiten hard nodig hebben. De gemeenten vragen daarom doorlopend aandacht bij relevante partners voor het opwaarderen van de drink-/proceswatervoorziening in Noordelijk Flevoland. Daarnaast stimuleert en faciliteren de gemeenten initiatieven voor het terugdringen- en hergebruik van beschikbaar water.

Tot slot krijgen we steeds vaker te maken met extremen in weers¬omstandigheden. Het wordt warmer en zware regenbuien en langdurige droogte komen vaker voor. Dat heeft invloed op onze leef- en werkomgeving. Op bedrijventerreinen willen we de negatieve effecten, zoals wateroverlast, droogte en hitte in bedrijfspanden tot een minimum beperken. We zetten samen met onze ondernemers de schouders onder het klimaatbestendig maken van de bedrijventerreinen. We ontharden ruimtes waar mogelijk, creëren plekken voor wateropvang en stimuleren de aanleg van groen op private kavels en panden. Hiermee werken we niet alleen aan een betere klimaat-bestendigheid, maar we creëren

tegelijkertijd een gezonde werkomgeving. Bovendien inventariseren we de mogelijkheden om te sturen op verduurzaming en vergroening van zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen via het nieuwe juridisch-planologische spoor onder de Omgevingswet, die sinds 1 januari 2024 in werking is getreden. Deze biedt ons de mogelijkheid om actief te sturen op het behoud van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

We nemen het voortouw

In Noordelijk Flevoland werken we volgens het principe 'voorkomen is beter dan genezen'. Dat wil zeggen, we zetten tijdig de eerste stap om aan de slag te gaan en niet pas als er zichtbare problemen ontstaan. Dat doen we op een breed spectrum van onderwerpen. Zo willen we – in lijn met het voorgaande – tijdig starten met vergroenen en verduurzamen, als ook bedrijventerrein toekomstbestendig, veilig en aantrekkelijk houden. Via goed accountmanagement willen we opgaven signaleren en aanpakken. Uitgangspunt is daarbij dat we bereid zijn om de eerste stap zetten, vervolg hieraan geven als het bedrijfsleven samen met de gemeente aan de slag wil, samenwerking waar nodig coördineren én uitgaan van co-investeringen met ondernemers en eigenaren. De inzet moet van twee kanten komen.

Als gemeenten zetten we de eerste stap om concreet te werken aan toekomstbestendigheid. We nodigen ondernemers uit en stellen een richtinggevende agenda op om samen invulling te geven aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. Daarnaast richten de gemeenten zich primair op het delen van kennis, informeren van ondernemers en het aansluiten bij (nieuwe) initiatieven van de provincie.



5.2 Achterblijvende plekken

Onze bedrijventerreinen willen we optimaal benutten om ruimte te bieden aan onze speerpuntsectoren. Daarom is het belangrijk om op tijd op de hoogte te zijn van verhuizingen of bedrijfsbeëindiging. Op dat moment ontstaat namelijk een momentum om een vastgoedeigenaar te koppelen aan de bedrijven die graag willen uitbreiden, en wellicht zelfs om knelpunten op de bestaande locaties op te lossen. In dat kader fungeren de accountmanagers als brug tussen bedrijven en de gemeenten. Zij signaleren investeringsplannen bij bedrijven, wisselingen van huurder en eigenaars van panden en koppelen bedrijven aan de juiste initiatieven. Met andere woorden: de accountmanagers zijn onze ogen en oren op de bedrijventerreinen. Aanvullend halen we ook de samenwerking met lokale bedrijfsmakelaars aan, om zo goed mogelijk op de hoogte zijn van de dynamiek op de bedrijventerreinen.

Op het moment dat zich een verhuizing voordoet, ontstaat er de mogelijkheid om met de ondernemer(s), eigenaar en de buurt te sturen op een gewenste invulling of zelfs herontwikkeling. Omdat de ruimte voor bedrijven schaars is, willen we in Noordelijk Flevoland geen kwalitatief goede ruimte voor bedrijvigheid verliezen. Revitalisering van achterblijvende plekken is dan ook een wenselijke richting.

5.3 Beter benutten

Samen aan de slag om mogelijkheden te verkennen

We sluiten aan op het Programma Werklocaties en de Nota Ruimte van het Rijk. Dat betekent dat we de komende jaren werken aan het optimaal benutten van de bedrijventerreinen. Uitbreiding van bedrijventerreinen in Noordelijk Flevoland is immers niet eindeloos mogelijk vanwege belemmerende factoren (zoals: stikstof, netcapaciteit en onvoldoende ruimte). We nemen als gemeenten het voortouw om per bedrijventerreinen toe te werken naar een (exacte) uitwerking van de 'beter benutten' kansen. Dit doen we samen met ondernemers- en dorps-vertegenwoordigingen.

In het verlengde zetten we als gemeenten in op:

- Het uitvoeren van een brede inventarisatie naar de verdichtingspotentie. Hiermee krijgen we grip op kansrijke plekken en zicht op de positionering van locaties ten opzichte van elkaar (ofwel: waar is de opgave het meest urgent?).
- Het delen van kennis en informatie.
- Het in brengen van (aanstaande) subsidies omtrent verdichten en dit delen onder onze ondernemers.
- Het lobbyen bij de provincie voor herstructureringsgelden of een actieve rol van een (her)ontwikkelingsmaatschappij - vergelijkbaar met de HMO in Overijssel - om het beter benutten van bedrijventerreinen op gang te helpen.
- Het verkennen van de mogelijkheden om te sturen op het beter benutten van bedrijventerreinen via het nieuwe juridisch-planologische spoor onder de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

In uitzonderlijke gevallen pakken we een actieve rol en investeren mee als de situatie daarom vraagt, door bijvoorbeeld op strategische locaties zelf gronden te verwerven.

Nieuwe ontwikkelingen gebruiken als hefboom

Schuifruimte is randvoorwaardelijk om het beter benutten op gang te krijgen. Door elders extra ruimte te bieden ontstaat dynamiek op de bedrijventerreinen-markt. Daarom koppelen we onze aanpak voor beter benutten aan onze aanpak voor nieuwbouw. We sturen op het goed benutten of herontwikkelen van achterblijvende plekken, en we sturen erop dat nieuwbouw door bedrijven enkel plaatsvindt wanneer investeren in de bestaande locaties geen reële optie meer is. Op die manier zijn we zuinig op onze grond.



Daar ligt bovendien een koppeling met hetgeen al is beschreven in het hoofdstuk over nieuwe ontwikkelingen: voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen formuleren we bovendien een kader om optimaal ruimtegebruik te stimuleren, zoals minimale bouwhoogten, minimale bebouwingspercentages en sturen we op bedrijfscategorieën, zodat investeren op de bestaande locaties relatief aantrekkelijk wordt ten opzichte van nieuwbouw.





Ontwikkelstrategie
Werklocaties Noordelijk Flevoland

Opdrachtgever: Gemeente Noordoostpolder
en Gemeente Urk
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Juriën Poulussen en Jorik van der Wiel

www.stec.nl

Juni 2024