

Stedenbouw-Ens bedrijventerrein uitbreiding

(stedenbouwkundig plan)

Aanleiding:

Uitbreiding bedrijventerrein Ens is een nieuwe uitbreiding aan de noordwest zijde van Ens, grenzend aan Enservaart. Het plangebied van de nieuwe uitbreiding (exclusief nieuwe uitbreiding Zuidberg) is ruim 11 hectare groot. Nieuwe uitbreiding krijgt directe verbinding met de nieuwe N50. N50 is momenteel in ontwikkeling en de planning is dat deze 2013 gereed is.

Locatie:

Locatie van de nieuw te realiseren bedrijventerrein bevindt zich in het verlengde van de reeds bestaande bedrijventerrein Ens.

Voorstel:

Uitbreiding bedrijventerrein Ens, randvoorwaarden:

- 70% uitgeefbaar
- 7% verharding
- 15% groen
- 8% water

Bestemmingsplan/milieutechnisch (on)mogelijk:

Het plangebied valt momenteel binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Er moet een bestemmingsplanwijziging komen om de bedrijventerrein mogelijk te maken. Dit concept stedenbouwkundig plan dient als onderlegger voor de bestemmingsplanwijziging.

Huidig gebruik:

Landelijk Gebied

Eigendom:

Gemeente Noordoostpolder

Relevant

- RWS-landschappelijke inpassing N50
- Nieuw bestemmingsplan landelijk gebied

Opdrachtgever/Ontwerpvoorstel:

Opstellen bestemmingsplan; Gemeente Noordoostpolder-bedrijventerrein, Provincie-ontsluitingsweg

Geschiedenis gemeente/betreffende locatie:

Noordoostpolder vertoont duidelijke kenmerken van een rationeel landschap uit de 20^e eeuw. Het landschap is ontworpen als eenheid, waarbij landschap, stedenbouw en architectuur onderdeel uitmaken van één integraal ontwerp. Noordoostpolder en Urk zijn in de rijksnota Belvedere gerangschikt onder de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden in Nederland.

Ens is een van 11 dorpen van de Noordoostpolder. Ens ligt langs de weg Kampen-Emmeloord en Enservaart. Door zijn ligging, aan de hoofdverkeersverbinding, is Ens een soort poort van de Noordoostpolder, komend vanuit het oosten van het land. Door het regelmatige kavelpatroon heeft Ens een rechthoekige vorm gekregen. Verschillende religieuze bebouwing, wegrestaurant en bedrijvigheid aan water zijn het visitekaartje van het dorp. Ens ligt ook zeer vlakbij Schokland met haar grote historische betekenis. Het dorp is/wordt goed ontsloten via de N50 en busverbindingen.

Stedenbouwkundige/architectonische kenmerken:

Voor Ens zijn door verschillende ontwerpers plannen gemaakt. Het waterfront heeft daarbij een grote rol gespeeld.

Ens is het derde dorp dat in de noordoostpolder werd ontworpen. Ens is gesitueerd aan de hoofdverbinding tussen Kampen en Emmeloord. De polderring kruist het dorp. Het bedrijventerrein heeft zich met name de laatste 10 jaar flink uitgebreid. Ens heeft net als alle andere dorpen (gemeenschappelijke) kenmerken zoals een groene mantel/bosgordel, groene polderstraten, dorpsbrink, beeldbepalende bebouwing, vizier naar het omringende landschap.

Ens is een kruiswegdorp, de dorpenring gaat door Ens over de brink.

Structuur van Ens volgt exact het verkavelingsgrid van de polder.

Hoofdentrees van het dorp liggen op de dorpenring, zijentrees ontsluiten het kassengebied en de woningen ten noorden van het dorp. Met de komst van nieuwe N50 en de rondweg zal Ens nog een hele belangrijke entree krijgen.

Inzicht bestaande situatie en directe omgeving (luchtfoto's, topografische ondergrond, kadastrale gegevens, omgevingsfoto's)

1



3



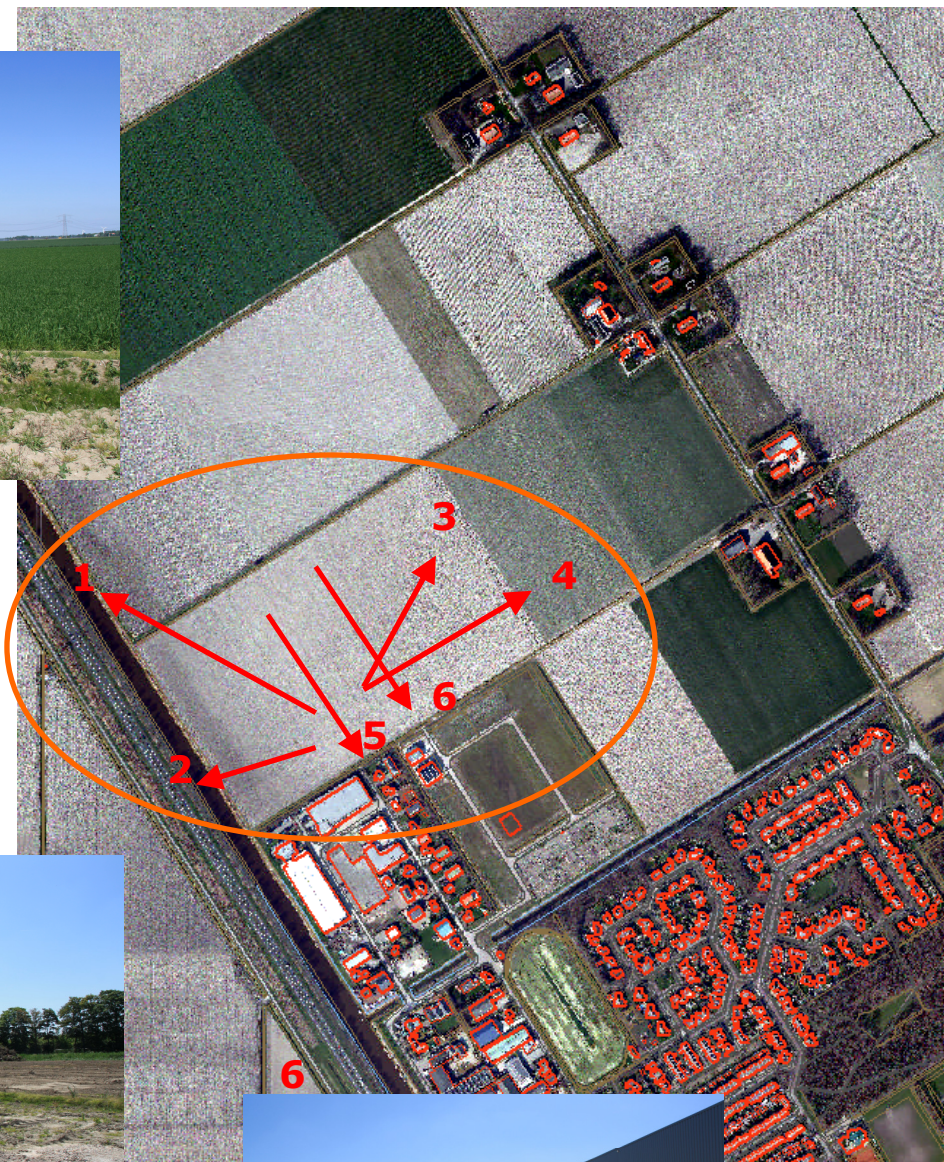
4



2



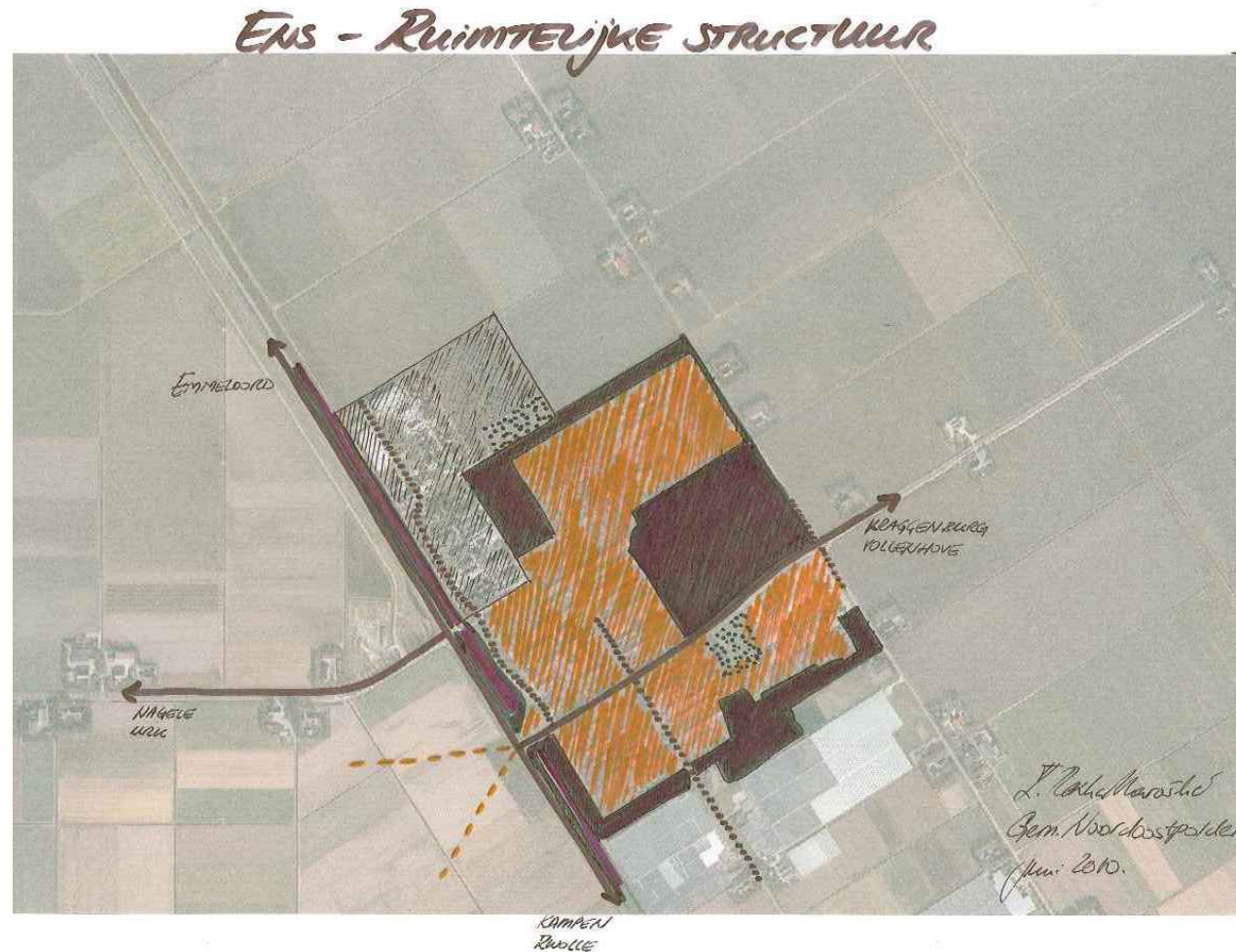
5



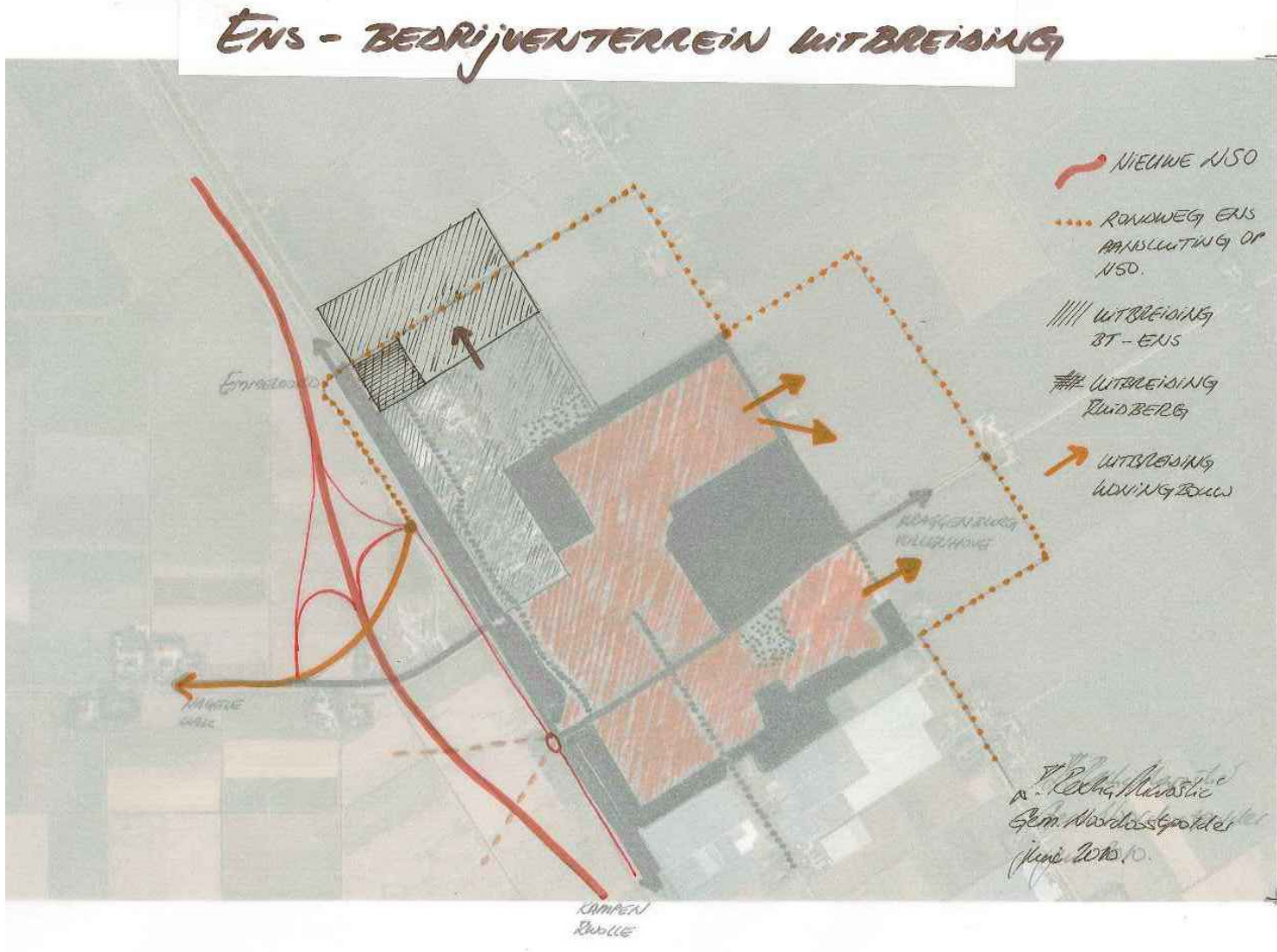
Stedenbouw toetsing/advies:

Naar aanleiding van het bovenstaande, rekening houdend met vigerend beleid, zijn visie-schetsen gemaakt alvorens een definitief stedenbouwkundig plan wordt opgesteld. Deze schetsen zorgen ervoor om grip te krijgen op het geheel; waar praten we over en waar willen we naar toe. Zo komen wij makkelijker tot een juiste invulling op detail niveau.

De ruimtelijke structuur van Ens, huidige situatie:



Nieuw voorgestelde situatie van Ens
(doorzetting huidig concept – nieuw bedrijventerrein in het verlengde van het huidige terrein incl. aansluiting op de nieuwe N50)



Bovenstaande studies hebben uiteindelijk geleid tot een definitieve conceptoptie tbv uitbreiding. Hierbij is sterk rekening gehouden met de financiële uitvoerbaarheid en is nauw oveleg gevoerd met de disciplines economische zaken, grondzaken en civiele techniek maar ook met provincie. Definitieve percentages uitgiftebaarterrein/waterberging worden in het voorontwerp doorberekend.

Voorgestelde max. toegestane hoogtes zijn ruimtelijk zeer wenselijk om toekomstige afstand tussen de nieuwe N50 en de zichtlocaties van Ens mee te overbruggen. Daarnaast, om de nieuwe "zakelijke" entree als ook de rand van Ens sterker te accentueren. Hiermee zou overwogen kunnen worden om de max. toelaatbare bouwhoogte van de meest recente uitbreiding van Ens (beter bekend als uitbreiding Zuidberg) ook op 15m te zetten i.p.v. de huidige 9 m.

De rondweg krijgt een breed profiel waar benodigde waterberging (van het nieuw bedrijventerrein alsook die van de rondweg) in mee wordt genomen.

Definitieve conceptoptie



Zemira Rexha Marošlić
Beleidsmedewerker Stedenbouw
Gemeente Noordoostpolder