

Stedenbouw-Marknesse uitbreiding bedrijventerrein (concept)

B&W akkoord, zie lijst d.d. 06-04-2010

Locatie:

Locatie van de nieuw te realiseren bedrijventerrein bevindt zich in het (naar het oosten toe) verlengde van bestaande bedrijventerrein Marknesse.

Voorstel:

Uitbreiding bedrijventerrein Marknesse, 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 dient als onderlegger voor de bestemmingsplanwijziging.

Huidig gebruik:

Landelijk Gebied.

Eigendom:

Gemeente Noordoostpolder en Hulleman Trucks B.V., de Hagen 27, Vollenhove

Opdrachtgever/Ontwerpvoorstel:

Gemeente Noordoostpolder

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.

Marknesse is één van de tien groendorpen van de gemeente Noordoostpolder en is met zijn ca 4.000 inwoners het grootste groendorp.

Marknesse ontstond in 1942 als het barakkenkamp dorp B. Een jaar later wordt het omgedoopt in Marknesse. In 1948 begon de bouw van het eigenlijke dorp, naar een ontwerp van de Directie Wieringermeer (Noordoostpolderwerken).

De naam Marknesse is afgeleid van Maronesse of Marcnesse, dat volgens de oude kronieken in de buurt van Urk en Schokland moet hebben gelegen. In Marknesse zijn verschillende basisscholen, sportvelden, tennisbanen, een sporthal en een ijsbaan te vinden. Sinds 1992 is er een verzorgingshuis. Het dorp heeft een aantal verenigingen en een dorpsvereniging, waardoor ieder jaar een dorpsfeest wordt georganiseerd. Marknesse staat ook bekend om haar discotheek: Chez. Tot 2006 was de uitgaansgelegenheid gevestigd in het centrum, maar sinds 2008 staat er een nieuw complex op het industrieterrein. Rond Marknesse bevindt zich veel landbouw en tuinbouw. De belangrijkste verbindingen van het dorp zijn de snelweg A6 tussen Lelystad en Joure en de autoweg N50 tussen Emmeloord en Kampen. Het dorp heeft busverbindingen met Emmeloord, Zwartsluis, Vollenhove, Scherpenzeel, Zwolle en Steenwijk.

Stedenbouwkundige/architectonische kenmerken:

Opvallend voor het dorpsplein zijn de noord-zuid lopende straten. Brede groene lanen kruisen de straten. Marknesse ligt halverwege tussen Emmeloord en Vollenhove, aan één van de eerste invalswegen in de polder. Reeds in de vroegste plannen lag de weg tussen deze plaatsen aan de noordkant buiten de dorpsbebouwing. De zuid- en oostkant worden gevormd door de Zwolsevaart en Marknesservaart, met een sluis als peilscheiding. De loswal ligt aan de Marknesservaart, waarlangs tevens het bedrijfsterrein is gesitueerd. De verkavelingsrichting lag evenwijdig aan de Marknesservaart.

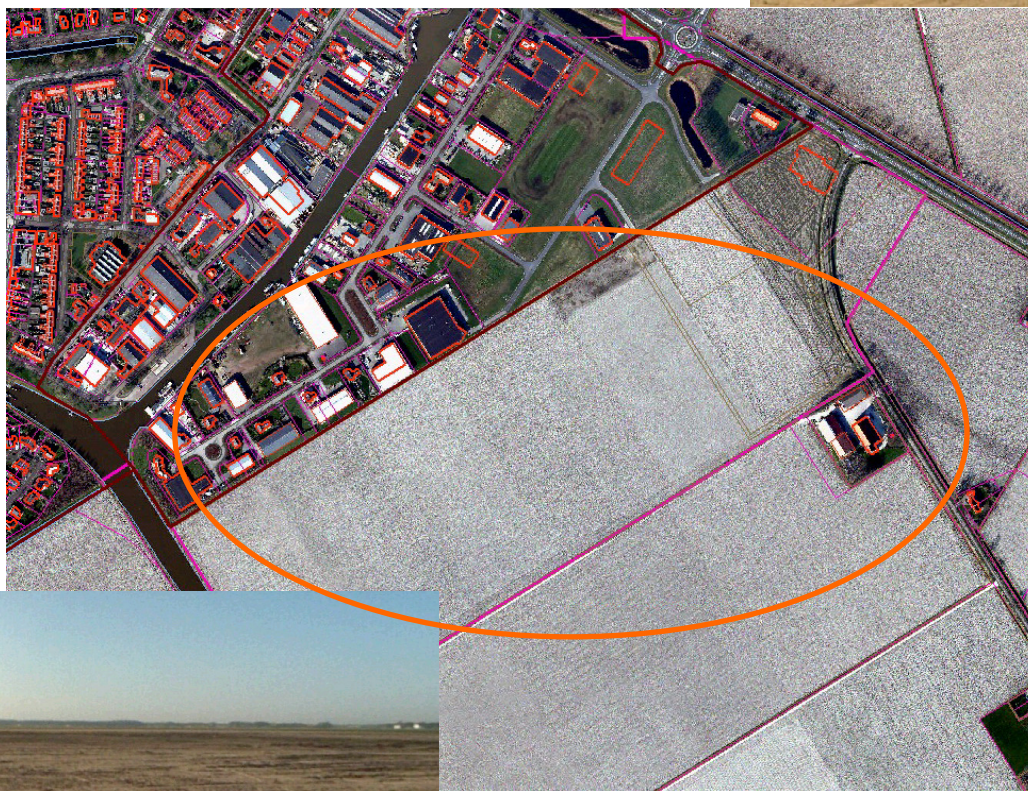
Qua bebouwing lijken de (kernen van) polderdorpen sterk op elkaar (excl. Nagele uiteraard). Het overheersende woningtype bestaat uit strokenbouw van één tot twee bouwlagen met een flauwhellend zadeldak. De nokrichting is evenwijdig aan de straat. De hoofdvorm is helder en eenvoudig. De eenheid in bouwstijl is erg groot. De schoorstenen en dakkapellen zijn elementen die het grotere geheel verlevendigen.

De kerken in de dorpen vallen op door hun afwijkende vormgeving, tevens dienen zij als blikvangers en oriëntatiepunten.

Alle oorspronkelijke dorpen in de Noordoostpolder zijn nadien uitgebreid met voornamelijk woonwijken en bedrijventerreinen met nog steeds een grote mate van eenheid.

De bedrijventerreinen werden van vroeger uit nabij de vaart en de loswal geconcentreerd, vooral georiënteerd op de landbouw. Naderhand zijn de bedrijventerreinen uitgebreid en ontstonden er ook niet agrarische bedrijven, zoals metaal/bouw bedrijven, vooral gericht op de doorgaande wegen en niet op het water. Soms zijn er ook bedrijfswoningen bijgebouwd, die een scherp contrast met de hallen vormen.

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



Stedenbouw toetsing/advies:

Naar aanleiding van het bovenstaande zijn een aantal abstracte visie-schetsen gemaakt. 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.

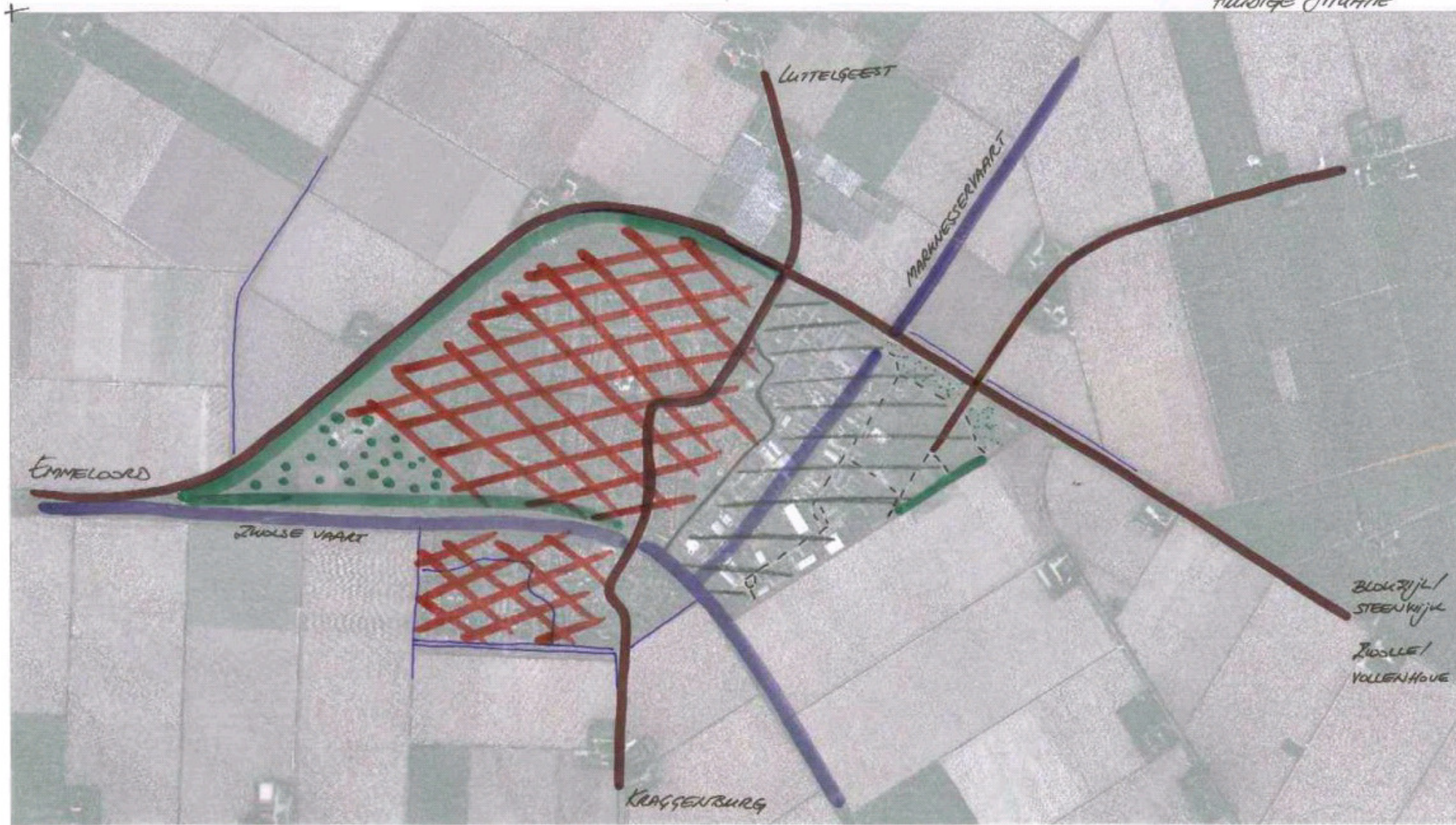
De ruimtelijke structuur van Marknesse



Huidige situatie van Marknesse (aan de oostkant de dorpskern, naar het westen toe gemengd-overgangsgebied en doorzetting bedrijventerrein)

uitbreiding bedrijventerrein

Huidige Situatie



Huidige situatie van Marknesse incl. gewenste uitbreiding bedrijventerrein

uitbreiding bedrijventerrein



Hoofdlijnen huidig/nieuw voorgestelde situatie van Marknesse
(doorzetting huidig concept - aan de oostkant de dorpskern, naar het westen toe gemengd-overgangsgebied en doorzetting bedrijventerrein)

uitbreiding bedrijventerrein

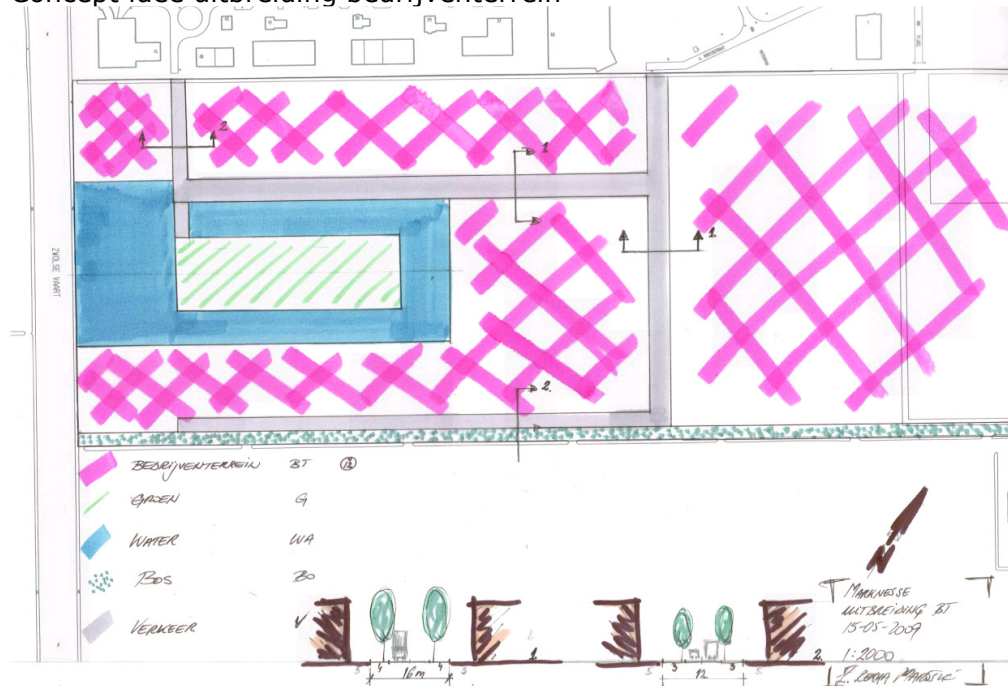


Hoofdlijnen huidig/nieuw voorgestelde ideale lange termijn situatie van Marknesse
(oostkant tot aan de Marknesservaart de woonkern, de Marknesservaart vervolgens clustering bedrijventerrein)

uitbreiding bedrijventerrein



Concept idee uitbreiding bedrijventerrein



Bovenstaande studies hebben uiteindelijk geleid tot een drietal definitieve conceptopties 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.

Definitieve conceptoptie A (zie bijlage)

Bedrijventerrein met groen en water als waterberging, openbaar gebied en/of verhuur t.b.v. speciale evenementen.

Definitieve conceptoptie B (zie bijlage)

Bedrijventerrein met bevaarbaar water, meeverkopen, waterberging in de groene mantel.

Definitieve conceptoptie C (zie bijlage)

Bedrijventerrein met groen en waterberging gecombineerd met bevaarbaar water.

Definitieve percentages uitgeefbaar terrein/waterberging worden in het voorontwerp doorberekend.

Zemira Rexha Marošlić
Beleidsmedewerker Stedenbouw
Gemeente Noordoostpolder
01-06-2010