# 4.4 Biologisch landbouwgebied Lelystad Noord



## 4.4.1 Gebiedsvisie Biologisch landbouwgebied Lelystad Noord

Op 14 juni 2007 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie “Biologisch landbouwgebied Lelystad Noord, kansen voor duurzaam ondernemen en leven” vastgesteld. Deze visie is opgesteld omdat zich een drietal (maatschappelijke) ontwikkelingen voordoet, waardoor de in 1985 gestelde doelen voor het Biologisch landbouwgebied Lelystad Noord niet meer aansluiten bij de huidige praktijk:

- Over het algemeen staat het landelijk gebied en dus de agrarische ondernemer onder druk, Europese regelgeving, liberalisering en het verminderen van de productondersteuning leiden tot veel veranderingen in de sector. Klimaatveranderingen, bodemdaling en de zorg voor een goede ecologische kwaliteit leiden tot veranderingen in inrichting en gebruik van het platteland. Hiermee verandert ook het karakter, de functies en het aanzien van het Nederlandse platteland. Steeds meer agrarische bedrijven verdwijnen, de bedrijven die blijven bestaan organiseren zich tot grootschalige bedrijven en intensiveren hun activiteiten of “overleven” door verbreding van functies.
- Ook op lokaal niveau worden in dit gebied steeds meer initiatieven aangemeld, die niet passen in het vigerend bestemmingsplan.
- Het vigerend bestemmingsplan “Milieuvriendelijk Agrarisch Centrum Lelystad Noord” dateert uit 1989 en dient nu ook formeel te worden herzien.

Doel van de gebiedsvisie is om duidelijkheid te verschaffen over de toekomst van dit biologische landbouwgebied tot 2020. Daarbij vormen het biologische karakter van het gebied en het behoud van het open landschap het uitgangspunt en worden aan (nieuwe) bedrijvigheid, wonen, landgoed- en andere ontwikkelingen inpassings- en inrichtingseisen gesteld.

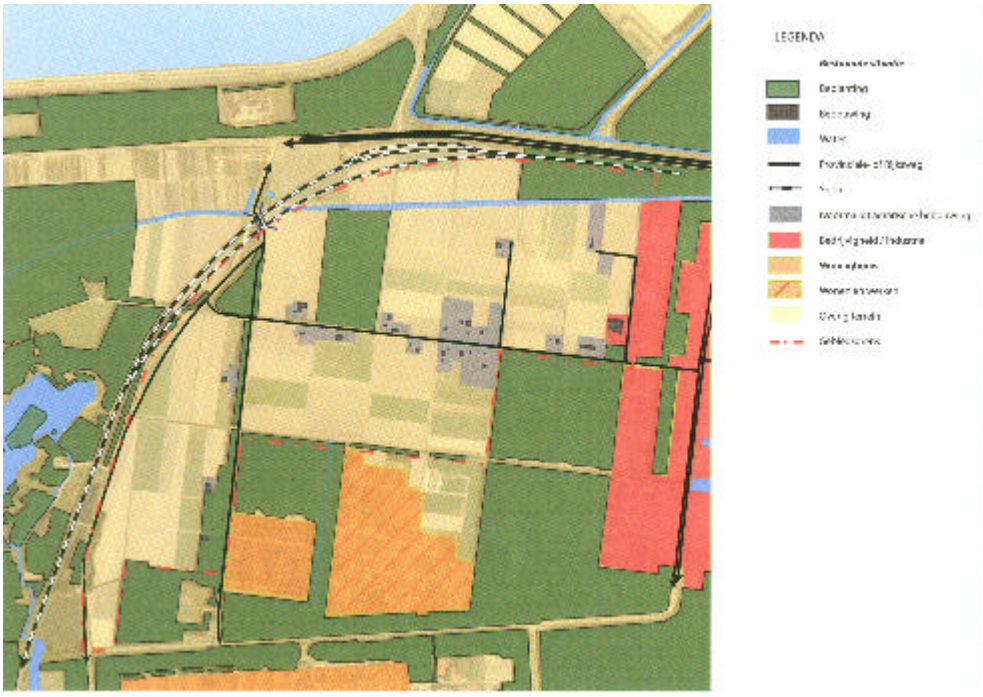
De belangrijke oplossingsrichtingen in de gebiedsvisie zijn:

- versterken van het biologische karakter van het gebied;
- stimuleren van ontwikkeling;
- versterken van natuur en landschap;
- versterken van recreatie en toerisme;
- verbeteren infrastructuur;
- samenwerking met gebiedspartners.

## 4.4.2 Zoneringsplan Lelystad Noord

De gebiedsvisie is uitgewerkt in het door bureau Eelerwoude opgestelde “Zoneringsplan Lelystad-Noord”. Vanwege het belang van het zoneringsplan voor het voorliggende bestemmingsplan zijn delen van dit plan hieronder overgenomen.

In het zoneringsplan wordt geconstateerd dat Lelystad-Noord een bijzonder gebied is dat vraagt om een bijzondere aanpak. Biologisch boeren, kleinschalige bedrijven, recreatie, stedelijk uitloopgebied zijn verschillende steekwoorden die op Lelystad-Noord van toepassing zijn. Dit zijn kwaliteiten die, mits in goede banen geleid, Lelystad-Noord tot een aantrekkelijk gebied maken. Daarin schuilt echter ook een gevaar; door de veelheid aan ontwikkelingen en mogelijkheden dreigt verrommeling. Met het zoneringsplan als toetsingsinstrument kan aan de dreigende verrommeling een einde worden gemaakt en worden ontwikkelingen in goede banen geleid.




*Huidige situatie*

In het gebied Lelystad-Noord is eind 2006 een gebiedsproces op gang gebracht waarbij verschillende partijen zijn betrokken. Dit heeft geleid tot de gebiedsvisie Lelystad-Noord. Vanaf begin 2008 is Eelerwoude bij het proces betrokken. Door middel van gebieds- en ontwerpateliers, bewonersbijeenkomsten, individuele gesprekken en workshops is de gebiedsvisie van de gemeente Lelystad uitgewerkt tot een toekomstvisie waarin verschillende scenario's zijn uitgewerkt.

Het college van B&W heeft een keuze gemaakt uit de verschillende scenario's. Deze keuze heeft geleid tot een gedetailleerde uitwerking van de uiteenlopende ontwikkelingen die op stapel staan: het zoneringsplan.

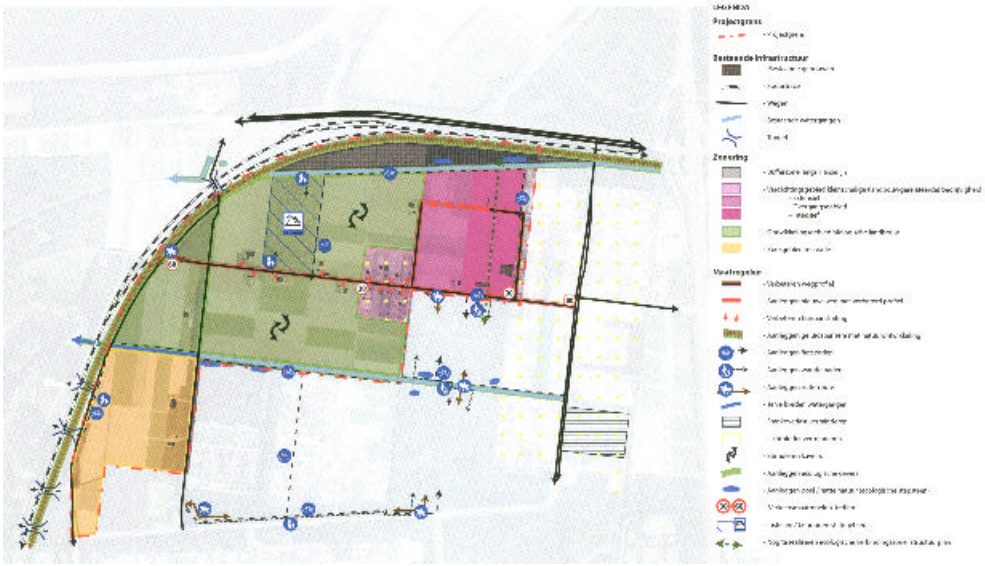
In het gebied spelen veel verschillende belangen een rol. Er is een aantal grootschalige, biologische ondernemers actief, maar ook veel kleinschalige ondernemers die zich bezig houdenmet landbouw, toerisme en recreatie. Wanneer er geen verdere regulering wordt vastgesteld, levert dit spanning op tussen de verschillende belanghebbenden.

Belangrijke punten die in dit participatieproces naar voren kwamen en zijn meegenomen in het verder proces zijn;

- de openheid van het landschap behouden;
- verbeteren van de infrastructuur en nutsvoorzieningen;
- uitbreiden van recreatiestructuren;
- uitbreiding toeristische en recreatieve sector mogelijk maken;
- biologische landbouw behouden.

Met het zoneringsplan worden de geplande ontwikkelingen in Lelystad-Noord beschreven en onderbouwd. Met het zoneringsplan krijgen de gewenste ontwikkelingen een plek in Lelystad-Noord. Hiermee ontstaat duidelijkheid voor de verschillende betrokken partijen. De gebiedsvisie is met dit plan geconcretiseerd naar zoneringen met ontwikkelingsmogelijkheden en uit te voeren maatregelen.

Het type zonering geeft het kader aan waarbinnen bepaalde ontwikkelingen in de toekomst in het deelgebied wel of niet mogelijk zijn. Er worden dus geen uitspraken gedaan die bijvoorbeeld aangeven op welke plek een nieuwe camping zou moeten komen, maar wel hoe in een bepaalde zone volgens een ruimtelijke strategie met bijbehorende spelregels een streefbeeld bereikt kan worden. Deze streefbeelden worden door de gemeente Lelystad waar mogelijk in het bestemmingsplan vastgelegd en getoetst.



*Zoneringskaart*

*Ontwikkelingsgebied biologische landbouw*

Dit gebied in het centrale deel van Lelystad-Noord wordt op dit moment voornamelijk gebruikt door biologische boeren en is daarom ook nog relatief open. Het versterken van het landschap is een belangrijk speerpunt in deze zone. De wens het open landschap in Lelystad-Noord waar mogelijk te behouden komt terug in het ‘Duurzaam perspectief Lelystad-Noord’. Dit deelgebied is nog het meest open en daarmee geschikt voor duurzame biologische landbouw. De openheid wordt behouden door enerzijds grote landbouwkavels met weinig beplanting en anderzijds door het tegengaan van verstening door bebouwing die niet ten dienste staat van het agrarisch bedrijf.

Het gebied houdt een landelijk karakter net als de erven die een agrarische uitstraling behouden. Om het landbouwkundig gebruik te optimaliseren moet kavelruil gestimuleerd worden. Bestaande agrarische bedrijven krijgen mogelijkheden tot uitbreiding. Nieuwe functies voortkomend uit verbreding van het agrarisch gebruik of functieverandering zijn (onder voorwaarden) mogelijk. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om toetsaspecten als de verkeersaantrekkende werking, de landschappelijke inpassing en de te verwachten milieuhinder.

Natuurgebied ’t Zand ligt midden in het deelgebied en zal toegankelijker en beter beleefbaard worden gemaakt voor wandelaars door verbeteren van een recreatieve routestructuur. Een fietsroute wordt i.v.m. verstoring langs ‘t Zand geleid.

*Zoekgebied recreatie*

Het deelgebied in het zuidwesten van Lelystad-Noord, grenzend aan de toekomstige Hanzelijn, bestaat momenteel uit zowel akkerbouwland als een brede singelbeplanting. De wens bestaat om meer recreatieve activiteiten voor stadsbewoners te ontplooien in Lelystad-Noord. Aangezien dit gebied tegen het stedelijk gebied van Lelystad aan ligt is het aangewezen als een zoekgebied voor (gebiedsgebonden) recreatie en toerisme.

*Verdichtingsgebied kleinschalige (landbouwgerelateerde) bedrijvigheid*

In het noordoostelijk deel van Lelystad-Noord, grenzend aan het industrieterrein, ligt een relatief verdicht deelgebied. Beplanting en bebouwing wisselen elkaar af en er is relatief veel bedrijvigheid. Er is een duidelijke vraag uit het gebied naar ruimte voor het ontwikkelen van kleinschalige bedrijvigheid. Omdat dit gebied enerzijds grenst aan het open landbouwgebied en anderzijds aan het industrieterrein wordt dit deelgebied bestemd als overgangszone. Door een verdichting met kleinschalige, biologische bedrijvigheid te stimuleren kan de harde overgang tussen landbouw en industrie verzacht worden. Kleinschalige initiatieven in relatie tot de (biologische) landbouw vinden in dit gebied hun uitwerking in de vorm van verwerking van biologische producten, groothandel, zorgboerderijen, enz.

*Drie deelgebieden*

Om de overgangszone goed te structureren zijn er in het ‘verdichtingsgebied kleinschalige bedrijvigheid’ drie deelgebieden benoemd. Doel hiervan is het bewerkstelligen van een geleidelijke overgang van het industriegebied naar het open landbouwgebied. De opdeling is als volgt:

- Het oostelijk deelgebied is bestemd voor de verwerking van landbouwproducten en industrie. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 20%. De inrichting sluit aan op het stedelijk gebied.
- Het westelijke deelgebied is bestemd voor de verwerking van landbouwproducten, zorg, recreatie en detailhandel. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 10%. De inrichting en sluit aan op het landelijk gebied.

- Het derde deelgebied wordt gevormd door de bestaande bebouwingscluster aan de Bronsweg. Binnen de bestaande (agrarische) bouwpercelen is het mogelijk functies uit te breiden. Voor bestaande en nieuwe functies is het mogelijk om bebouwing uit te breiden. De inrichting sluit aan op het landelijk gebied.

*Maatregelen in het gebied*

Naast het sturen in ontwikkelingen door de zonering van het gebied, is het uitvoeren van maatregelen noodzakelijk om Lelystad-Noord de gewenste ontwikkeling te laten doormaken. Ook de voorgestelde maatregelen zijn op de zoneringskaart terug te vinden en worden in het zoneringsplan samengevat.

### 4.4.3 Relatie met de vigerende bestemmingsplannen

Het agrarische gebied is in het vigerende bestemmingsplan Milieuvriendelijk Agrarisch Centrum Lelystad Noord (1989) overwegend bestemd als “Agrarische voorzieningen”. Langs de Bronsweg, Beginweg en ten westen van de Jupiterweg zijn op de plankaart vrij ruime bouwstroken ingetekend. Het gebied ten oosten van de Jupiterweg is grotendeels bedekt door bouwvlakken.

Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor “het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzonderingen van evenhoevigen, binnen grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor glastuinbouwbedrijven”. Het gebied ten oosten van de Jupiterweg heeft bovendien de aanduiding “Intensief bebouwd / hulp- en verwerkende bedrijven” (IVW). Hier zijn agrarische hulpbedrijven toegestaan, waaronder volgens de voorschriften wordt verstaan “een bedrijf, dat is gericht op het verlenen van diensten, het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven of dat is gericht op het verwerken of het opslaan van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven”.

Voor het gebied ten noorden van de Bronsweg, tussen de Jupiterweg en natuurgebied ’t Zand,is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toelaten van agrarische hulpbedrijven. Daarbij kunnen ook nieuwe bouwvlakken of bouwstroken worden aangewezen en kan het bebouwingspercentage van de gronden van 50% tot 70% worden verhoogd.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende plan maken het mogelijk dat een deel van de in het Zoneringsplan voorgestelde ontwikkelingen gerealiseerd kan worden. Het vigerende bestemmingsplan maakt ook ontwikkelingen mogelijk die volgens het Zoneringsplan niet gewenst zijn, zoals het verdichten van het Ontwikkelingsgebied biologische landbouw of het splitsen van bedrijfskavels. Omdat het laten vervallen van de vigerende bouw- en gebruiksrechten tot aanzienlijke planschadeclaims kan leiden, waarvoor geen dekking is, dienen de regelingen uit het vigerende bestemmingsplan zo goed mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen te worden.

Op deze plaats dient ook het bestemmingsplan Partiële herziening “Geluidszone Oostervaart” uit 2001 genoemd te worden. In dit bestemmingsplan is geregeld dat binnen de geluidszone (nagenoeg het gehele gebied ten oosten van de Jupiterweg) geen bedrijfswoningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd mogen worden. Ook deze regeling dient in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen te worden.

### 4.4.4 Relatie met het nieuwe bestemmingsplan

Zoals hiervoor is aangegeven dienen in het nieuwe bestemmingsplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de vigerende plannen zo goed mogelijk overgenomen te worden. Daarbij is voor zover 'bij recht', of onder de mogelijkheden om 'af te wijken', rekening houdend met het globaler en flexibeler bestemmen, tegemoet gekomen aan de hiervoor genoemde visies en plannen.