

BESTEMMINGSPLAN BIO SCIENCE PARK

GEMEENTE LELYSTAD

TOELICHTING

mei 2002

110631/CE1/054/000066

Inhoud

1	Inleiding	4
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Ligging plangebied	5
2	Uitgangssituatie	6
	2.1 Landschappelijke structuur	6
	2.2 bodemopbouw en hydrologie	6
	2.3 Bodemkwaliteit	6
	2.4 Geldend beleid	7
3	Uitgangspunten en randvoorwaarden	8
	3.1 algemeen	8
	3.2 Programma	10
	3.3 Verkeersaspecten	11
	3.3.1 Verkeerseffecten van bio science park Ielystad	11
	3.3.2 Ontsluitingsstructuur	12
	3.3.3 Parkeren	12
	3.4 duurzaamheidsprincipes	13
	3.4.1 Duurzaam water	13
	3.4.2 duurzame energievoorziening	14
	3.4.3 duurzaam afvalbeleid	16
	3.5 milieuaspecten	16
	3.5.1 bedrijvenkarakter en milieueffecten	16
	3.5.2 milieueffecten en de omgeving	18
	3.5.3 Geluid	18
	3.5.4 voorwaarden in relatie tot id-I	19
4	Stedenbouwkundig plan	20
	4.1 integrale planopzet	20
	4.2 Hoofdopzet	20
	4.3 groenstructuur	21
	4.4 ontsluitingsstructuur	22
	4.4.1 ontsluitingsstructuur plandelen	23
	4.4.2 langzaam verkeer en openbaar vervoer	24
	4.5 waterstructuur	25
	4.6 stedenbouwkundige structuur deelgebieden	25
	4.6.1 bio science park	26
	4.6.2 bio science park-noord	27
5	Toelichting bij de voorschriften	28
	5.1 algemeen	28
	5.2 bestemmingen: opzet van de bedrijvenbestemmingen	29
	5.3 bestemmingen, nadere differentiatie	30

6	Uitvoerbaarheid van het plan	32
6.1	Inspraak	32
6.2	economische uitvoerbaarheid	32
7	Gevoerd overleg	34
Bijlage 1	Capaciteitsontwikkeling wegennet	40
Bijlage 2	Woordenlijst / afkortingen	42
Bijlage 3	Verslag hoorzitting	43
Bijlage 4	Reacties in het kader van het vooroverleg	44

HOOFDSTU 1 Inleiding

1.1

AANLEIDING

Het Bio Science Park Lelystad is een hoogwaardig bedrijvenpark waar, met als thema het verwerken van agrarische grondstoffen, kennisintensiviteit en duurzaamheid de spil van het concept vormen.

De ontwikkeling van het Bio Science Park Lelystad komt voort uit een initiatief van Instituut Dierhouderij en Diergezondheid-Lelystad (ID-L) om een duurzaam en innovatief bedrijvenpark te ontwikkelen op het grondgebied van ID-L waar grondstoffen op basis van planten, dieren en micro-organismen verwerkt worden. Aanvullend kunnen bedrijven zich vestigen die bijdragen aan productieketens en

- clusters in de agrarische sector en/of op het gebied van voedings- en geneesmiddelen. Gezien de veranderende marktpositie van het ID-L - zich ontwikkelend van overheids- naar meer marktgeoriënteerd - heeft het instituut belang bij vestiging van (gelijksoortige) bedrijvigheid in de directe omgeving. Ter verwezenlijking van dit initiatief heeft ID-L samen met ARCADIS en Heijmans een consortium opgericht.

De ontwikkeling van het Bio Science Park Lelystad moet gezien worden in relatie tot initiatieven van de provincie Flevoland, de gemeente Lelystad en diverse aan de overheid gelieerde partijen om het realiseren van nieuwe, hoogwaardige bedrijventerreinen te stimuleren. Een belangrijke prikkel hierbij vormt de Europese subsidiëring in verband met duurzame werkgelegenheidsbevordering in Flevoland. In dit kader zijn vanuit de provincie een aantal onderzoeken gestart. Zo kreeg Buck Consultants de opdracht de mogelijkheden voor farmaceutische industrie te onderzoeken. Het onderzoek van de werkgroep Douben naar mogelijkheden voor ontwikkeling van de agrarische sector heeft geleid tot het Actieprogramma Agro Sector Flevoland (AAS). In het AAS gaat het om opvoering van de toegevoegde waarde en werkgelegenheid in de agrarische sector in Flevoland. De uitkomsten van het onderzoek van Buck Consultants en de aanbevelingen vanuit het AAS zijn samengebundeld in het te ontwikkelen Bio Science Park Lelystad.

Voor achtergronden met betrekking tot de aanleiding tot het opzetten van het Bio Science Park Lelystad wordt verwezen naar: 'Nota over de ontwikkeling van een Bio Science Park in Lelystad' opgesteld in opdracht van het consortium ARCADIS, Heijmans, ID-DLO, in samenwerking met de werkgroep Douben, 30 juli 1999.

1.2

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de gemeente Lelystad. Bio Science Park Lelystad wordt onderverdeeld in twee plandelen: Bio Science Park-Noord en Bio Science Park-Zuid. Deze plandelen liggen aan weerszijden van de Edelhertweg ten noorden van ID-L. Beide plandelen zijn van ongeveer gelijke grootte.

Rijksweg A6 loopt direct ten westen van het plangebied. Zij vormt een duidelijke scheiding met het bedrijventerrein Oostervaart. Bio Science Park Lelystad moet daarom niet gezien worden als uitbreiding van bedrijventerrein Oostervaart, maar in relatie tot het onderzoekscentrum van ID-L. De thematische opzet is sterk afwijkend van Oostervaart, dat een min of meer traditioneel industrieterrein voor zware industrie is. Bio Science Park Lelystad is als een hoogwaardig bedrijventerrein, in het bijzonder gekoppeld aan de agrarische productie in de polder, waaronder die van biologische producten, en aan de onderzoeksprogramma's van ID-L. Het Bio Science Park heeft een functionele relatie met de polder. Wel zullen de kenmerken van een zichtlocatie aan de A6 worden benut.

Het uitgestrekte polderlandschap van de Flevopolder vormt de landschappelijke context van het Bio Science Park. Deze bijzondere context maakt een aan de polder gerelateerde stedenbouwkundige opzet noodzakelijk. Duurzaamheidsprincipes zijn daarbij belangrijk, zodat het Bio Science Park zo min mogelijk inbreuk op het omliggende polderlandschap zal hebben.

De begrenzingen van het Bio Science Park worden gevormd door:

- zuidzijde: de Mamoettocht;
- noordzijde: de Edelherttocht;
- oostzijde: de kavelsloot op grens met terreinen ID-L;
- westzijde: de kavelsloot op grens met populierenstrook langs A6.

Het Specific Pathogen Free (SPF) - Toeleveringsbedrijf Runderen en Varkens (circa 9000 m²) dat onderdeel uitmaakt van ID-L, zal gehandhaafd blijven en valt buiten de plangrens.

In totaal beslaat het bestemmingsplangebied circa 48 hectare.

HOOFDSTU

2 Uitgangssituatie

2.1 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Het Bio Science Park Lelystad bevindt zich aan de rand van het uitgestrekte open polderlandschap van de Flevopolders. De grote maat en schaal van dit ontworpen landschap zijn tastbaar in het plangebied aanwezig. Belangrijke dragers van de structuur van Flevoland zijn de populierenstroken langs de belangrijke doorgaande wegen. Langs de A6 en langs de Houtribweg omgrenzen deze het plangebied.

2.2 BODEMOPBOUW EN HYDROLOGIE

Naast de landschappelijke waarden vormt de relatief ongestoorde Zuiderzeebodem een bijzonder aspect van de te ontwikkelen locatie. De bodem bestaat in het algemeen tot een diepte van 1,5 à 2,0 m-mv uit (humeus) siltig, fijn zand. Daaronder is tot de maximale boordiepte van 3,2 m-mv (kleiig) veen aanwezig. Op een aantal plekken zijn lagen zandige klei of zandig leem aanwezig.

De doorlatendheid van de ondergrond varieert tussen 0,08 m/dag en 0,2 m/dag. De ondergrond is slecht doorlatend vanwege de slecht doorlatende klei-, leem- en veenlagen. De doorlatendheid van de bovengrond (0 tot circa 2,0 m-mv) varieert van circa 0,20 tot 0,40 m/dag. De bovengrond is minder slecht doorlatend vanwege de beter doorlatende zandlagen.

De grondwaterstand, varieert van circa -5 m NAP tot circa -6,5 m NAP. Uit de ghg-hydromorfe profielkenmerken blijkt dat natte en drogere gronden elkaar afwisselen in het gebied ten noorden van de Edelhertweg. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (ghg) varieert hier tussen circa 0,3 m en 1,1 m beneden maaiveld. Over het algemeen komt een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 0,5 m beneden maaiveld voor. In het gebied ten zuiden van de Edelhertweg is de ghg-hydromorf op ongeveer 0,6 m beneden maaiveld geschat. De gemiddeld laagste grondwaterstand (glg) is voor het gehele terrein op ongeveer 1,5 m beneden maaiveld geschat.

Deze gegevens zijn ontleend aan het rapport '*Bodemkundig/hydrologisch onderzoek Bio Science Park Lelystad*' van ARCADIS Heidemij Advies BV.

2.3 BODEMKWALITEIT

Ten aanzien van de bodemkwaliteit kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat de vaste bodem in het gebied schoon is. Wel bevatten de boven- en ondergrond ten noordwesten van het SPF-gebouw 'Runderen en varkens' van ID-L een ten opzichte van de streefwaarde verhoogd PAK-gehalte.

In het grondwater is in Bio Science Park-Zuid een lichte verhoging geconstateerd van concentraties chroom, zink, dichloorbenzenen, toluen, minerale olie en/of naftaleen aangetroffen. In Bio Science Park-Noord is op één locatie in het grondwater een marginaal verhoogde concentratie xyleen aangetoond.

In de vaste bodem en het grondwater zijn geen gehalten aangetoond die de toetsingswaarden voor nader onderzoek overschrijden. Aanvullend nader onderzoek op deze locatie is daarom niet nodig. Er is geen saneringsnoodzaak. Wel moet bij graafwerkzaamheden ten noordwesten van het SPF-gebouw 'Runderen en varkens' van ID-L rekening te worden gehouden met beperkte hergebruiksmogelijkheden voor de licht verontreinigde bovengrond.

Deze gegevens zijn ontleend aan het rapport '*Verkennd bodemonderzoek Bio Science Park*' van ARCADIS Heidemij Advies BV.

2.4

GELDEND BELEID

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Landelijk gebied Lelystad, uit 1979. De voornaamste bestemmingen zijn Agrarisch gebied zonder bebouwing (in het zuidelijke deel) en Agrarisch gebied bebouwingsklasse 4 (in het noordelijke deel). De laatstgenoemde bestemming staat veestallingen en bedrijfswoningen toe ten behoeve van een diergeneeskundig toeleveringsbedrijf. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel inmiddels verouderd. Al in het Streekplan Flevoland, uit 1993, staat al vermeld dat binnen tien jaar wordt gerekend op 'een hoogwaardig bedrijfsterrein in parkachtige opzet in samenhang met daar reeds gevestigde wetenschappelijke instituten, op een terrein ten oosten van de A6 nabij Lelystad'. In het Omgevingsplan Flevoland 2000 staat het bedrijfsterrein op de plankaart aangeduid.

Het gemeentelijk beleid van Lelystad is in hoofdlijnen vastgelegd in het Masterplan Versnelde Groei Lelystad. Dit plan schetste een scenario waarlangs Lelystad de komende jaren zal moeten uitgroeien tot een volwaardige stad met 80 tot 100.000 inwoners. In dit plan wordt ook aangegeven welke nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van bedrijventerreinen noodzakelijk zijn om groei van de bedrijvigheid in de pas te laten lopen met de verwachte bevolkingsgroei.

Een eerste aanzet om dergelijke ontwikkelingen in gang te zetten is geformuleerd in de nota 'Plan van aanpak Economie, Werkgelegenheid en Bedrijventerreinen' van projectbureau Vliegwiël.

In Lelystad was eind 1998 nagenoeg geen bedrijfsgrond meer beschikbaar. Juist daar waar het van belang is bedrijfsgrond op voorraad te hebben om nieuwe bedrijfsvestiging te kunnen stimuleren, ontstaat een negatief effect op de nieuwe plannen van de gemeente Lelystad (groei naar 100.000 inwoners).

Ook uit een eind 1998 door projectbureau Vliegwiël opgestelde nota blijkt dat in Lelystad behoefte bestaat aan het ontwikkelen van ruim 170 ha bedrijventerrein voor verschillende soorten bedrijvigheid. Daarnaast wordt aangegeven dat vanuit de markt sprake is van een toenemende vraag naar bedrijfsverzamelruimten voor startende ondernemers.

HOOFDSTU 3

Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1

ALGEMEEN

De directe relatie met ID-L is uitgangspunt geweest om het Bio Science Park Lelystad juist op deze locatie te ontwikkelen. Zo kan het instituut zich optimaal relateren aan het Bio Science Park en andersom. Voor de succesvolle ontwikkeling van een Bio Science Park is de relatie met, en daarmee ligging nabij een kennisinstituut als ID-L van doorslaggevend belang. Daarbij is het voor ID-L van belang dat een in de nabijheid te ontwikkelen bedrijvenpark aansluit op de onderzoeksgebieden van ID-L.

Het Bio Science Park is bestemd voor bedrijven die agrarische grondstoffen verwerken of onderzoeken, dat wil zeggen planten, dieren en micro-organismen (zoals gisten, schimmels, bacteriën e.d.). Ook zijn bedrijven toelaatbaar die deel uitmaken van de ketens en clusters in de agrarische sector en/of op het gebied van voedings- en geneesmiddelen. In alle gevallen richt het Bio Science Park zich daarbij op bedrijven met een kennisintensief, agrarisch, duurzaam, innovatief en verantwoord (KADIV) karakter. Door dit karakter wijkt het Bio Science Park duidelijk af van gebruikelijke bedrijventerreinen, zoals bijvoorbeeld het aan de andere zijde van de A6 gelegen Oostervaart. Ook de milieueffecten zijn geheel anders, zie hiervoor het gestelde in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2.

Het is een vormgevend uitgangspunt geweest om de bijzondere thematiek van een Bio Science Park ook in de verschijningsvorm tot uitdrukking te brengen. De locatie aan de A6 wordt hierbij als zichtlocatie benut, om het Bio Science Park herkenbaar te laten zijn. Het bijzondere karakter van het Bio Science Park kan zo tevens bijdragen aan de uitstraling van Lelystad als geheel.

Aangezien het hier een locatie betreft in de polder, buiten het stedelijke gebied van Lelystad is het naast het functioneel, ook ruimtelijk relateren van het Bio Science Park aan dit landschap een volgend uitgangspunt. Het Bio Science Park Lelystad moet dan ook gezien worden als een bedrijvenpark in het landschap en niet als stedelijke uitbreiding van Lelystad. In dit kader is besloten het Bio Science Park op te zetten met de relatief ruime opzet van 60% uitgeefbaar, en 40% niet uitgeefbaar terrein. Op deze wijze kan de landschappelijke inpassing zo optimaal mogelijk plaatsvinden.

Om zowel de thematiek van het Bio Science Park verder inzichtelijk te maken en in verband met de gevoelige relatie met de polder is als uitgangspunt gekozen, het Bio Science Park zo duurzaam mogelijk op te zetten.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling wordt hierbij gezien als het ontwikkelen van een nieuwbouwlocatie waarbij geen (of zo min mogelijk) problemen worden doorgeschoven naar de omgeving en de toekomst. Emissie van schadelijke stoffen naar de omgeving moet dus zoveel

mogelijk worden voorkomen. Dit is onder andere van specifiek belang in verband met de onderzoeksprogramma's van ID-L. Door inzet van duurzaamheidsprincipes op het gebied van water, energie en afval worden in- en uitgaande stromen zoveel mogelijk binnen het terrein opgelost. Uitgangspunt is het Bio Science Park zoveel als mogelijk zelfvoorzienend te maken. De ontwikkeling van het terrein heeft daarmee zo weinig mogelijk consequenties voor de omgeving.

Ook in de stedenbouwkundige opzet is met dit duurzaamheidsprincipe rekening gehouden door deze zodanig flexibel op te zetten dat veranderingen op te vangen zijn. Hierbij worden ook de principes van intensief ruimtegebruik meegenomen, zodat het plangebied zo optimaal mogelijk wordt benut, ook in de toekomst.

Uitgangspunt is op Bio Science Park een werkomgeving te creëren die lang mee gaat, met een heldere stedenbouwkundige opzet, die mee kan groeien en veranderen met nieuwe wensen die worden gesteld aan het bedrijventerrein en een daarop afgestemde architectuur.

Als belangrijke beperkende randvoorwaarden voor het Bio Science Park Lelystad zijn meegenomen:

- De gewenste ruimtelijke reservering in verband met de Hanzelijncé-varianten: A1, A2 en C. Met betrekking hiertoe moet zowel rekening worden gehouden met de 'volle reserveringsbreedte'¹, de 'uitwerkingsbreedte'² en de 'aanlegbreedte'³.
- De hoge druk hoofdtransport aardgasleiding. Ten opzichte van deze leiding moet geldt een toetsingsafstand van 20 m aan weerszijden van de gasleiding. Van de mogelijkheid de gemeente een ontheffing te verlenen tot op 5 m van de leiding wordt geen gebruik gemaakt, vanuit gronden van algemene verantwoordelijkheid ten opzichte van veiligheidsrisico's. Dit zou ingaan tegen de uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid.
- De eisen van met betrekking tot de mogelijke activiteiten op Bio Science Park Lelystad in verband met de onderzoeksprogramma's van ID-L en met name met betrekking tot het SPF en de bedrijfswoningen op het terrein van ID-L. In paragraaf 3.5.3 zijn deze nader aangegeven.

¹ De volle reserveringsbreedte heeft betrekking op de onderzoekszone van de tracévarianten. Alle varianten zijn in principe nog mogelijk tot tracébesluit is gevallen. Naar verwachting zal dit nog minstens 1,5 jaar duren.

² De uitwerkingsbreedte heeft betrekking op de zone waarin het tracé daadwerkelijk aangelegd kan worden. Ergens in deze zone zal de aanlegbreedte worden vastgelegd. Voor de uitwerkingsbreedte moet een zone worden aangehouden van 100 m tot aan het hart van het geplande tracé.

³ De aanlegbreedte betreft de constructiebreedte van de spoorlijn (spoor met bermen en taluds).

3.2

PROGRAMMA

Om de bedoelde thematische doelstelling van het Bio Science Park met betrekking tot het type bedrijven te kunnen waarmaken, worden als hoofdcriteria voor vestiging van bedrijven genomen:

- Bedrijven die een hoge R&D intensiteit hebben, waarvoor hoogwaardige kennis nodig is, en/of,
- Bedrijven die een duidelijke relatie hebben met de Agri-sector, waarmee zowel de plantaardige als de dierlijke sector wordt bedoeld, en/of,
- Bedrijven die passen binnen de productieketens en –clusters in de agrarische sector en/of op het gebied van voeding en geneesmiddelen
- Bedrijven die bijdragen aan een meer duurzame en beheersbare manier van be- of verwerking van (agrarische) grondstoffen.

De genoemde criteria leiden tot bedrijven die onder andere actief zijn op het gebied van gezondheid, voeding, kwaliteit van de voedselketen en dergelijke en op farmaceutisch gebied. De criteria sluiten op voorhand geen productiebedrijven uit, echter deze zullen moeten voldoen aan de eis van hoogwaardige productiemethoden. Er dient zich een bedrijvigheid te kunnen ontwikkelen die bijdraagt aan het optimaliseren van toegevoegde waarde. Als basis voor deze optimalisering wordt uitgegaan van het principe van ketenbeheersing.

De activiteiten op het Bio Science Park worden gekenmerkt door een hoog kennisgehalte. Dit houdt tevens in, dat gebruik zal kunnen worden gemaakt van de mogelijkheden die biotechnologie te biedt. Gezien de doelstellingen van het bedrijvenpark voor het verantwoord ontwikkelen en introduceren van innovatieve productietechnieken, zal zeker sprake zijn van toepassing van biotechnologische kennis. Immers, het begrip ‘biotechnologie’ is een ruim begrip, en omvat technieken en processen om vormen van biologisch leven te analyseren en te gebruiken voor de ontwikkeling van betere producten en productieprocessen voor industriële, agrarische en maatschappelijke toepassingen. Dit kan variëren van de ‘klassieke’ veredeling van een soort, technieken om meer van hetzelfde te maken (kloneren), tot technieken om genetische informatie van het ene in het andere organisme te brengen (genetische modificatie). De afgelopen jaren heeft een sterke toename aan biologische, biomedische en biotechnologische kennis plaatsgevonden, en in de toekomst wordt een verdere toename van kennis en van toepassing daarvan verwacht. Anderzijds bergt een ongecontroleerde toepassing van diverse mogelijke technieken risico’s in zich. Over deze risico’s, en ook over de ethische toelaatbaarheid van sommige technieken, is de afgelopen jaren veel gediscussieerd. Naar aanleiding hiervan zijn overheidsvoorschriften opgesteld, waarin gestreefd wordt naar een zo goed mogelijke beheersing van de ontwikkelingen op dit gebied. In de recente regeringsnota Biotechnologie worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

‘De toepassingsmogelijkheden van biotechnologie zullen kansen met zich meebrengen voor de kwaliteit en effectiviteit van de gezondheidszorg, voor de kwaliteit en kwantiteit van de landbouw en de productie van voedsel en voor de verbetering van het milieu. Het is van belang bij de bevordering van de biotechnologie zoveel mogelijk alle effecten te kennen. Dit is onontbeerlijk voor een goede inschatting van eventuele risico’s op wetenschappelijke gronden. Nulrisico’s zijn onmogelijk, maar continue kennisontwikkeling, maximale transparantie van onderzoek en beleidsvorming daarover, verantwoorde besluitvorming over concrete toepassingen, en nauwgezette monitoring kunnen deze risico’s wel zo klein mogelijk maken. Op deze wijze wordt een goede afweging mogelijk tussen mogelijke risico’s en het beoogde nut van

die introductie in de sfeer van de gezondheidszorg en de voedselvoorziening. Wanneer het nut – bijvoorbeeld in de sfeer van de gezondheidszorg – zeer hoog wordt geacht, kan een hoger risico dan wel een hogere mate van onzekerheid daarvoor aanvaardbaar zijn. Wanneer alternatieven beschikbaar zijn, is er reden om meer terughoudend te zijn bij het nemen van een risico’.

In het Bio Science Park zal de regelgeving strikt worden gevolgd. Dit betreft thans onder meer het Besluit genetische gemodificeerde organismen, en het Besluit biotechnologie bij dieren. Onlangs is de Europese richtlijn 2001/18/EG over genetische gemodificeerde organismen van kracht geworden, die uiterlijk in oktober 2002 in de nationale regelgeving verwerkt zal worden. De grootste risico’s worden voorzien bij veldproeven met planten, en bij proefnemingen met hogere dieren. Vergunningen hiervoor dienen getoetst te worden door nationale commissies van deskundigen, met name de Commissie genetische modificatie (GOGEM) en de Commissie biotechnologie bij dieren. De desbetreffende vergunningaanvragen worden openbaar gepubliceerd. Op het Bio Science Park worden veldproeven niet toegestaan.

3.3 VERKEERSASPECTEN

3.3.1 VERKEERSEFFECTEN VAN BIO SCIENCE PARK LELYSTAD

Vanwege de reserveringsstrook in verband met de ontwikkeling van de Hanzelijn en de mogelijke uitbreiding van de N23 zal het Bio Science Park in eerste instantie ontsloten worden via het bestaande bedrijventerrein Oostervaart. De ontsluiting vindt dan plaats via de Edelhertweg - Steenstraat en de Binnenhavenweg (Lelystad en/of Rijksweg A6). Verkeersstromen die hier te verwachten zijn:

- woon-werkverkeer van/naar Lelystad
- zakelijk- en vrachtverkeer van/naar A6
- vrachtverkeer van/naar polder

’s Ochtends is vooral veel verkeer vanaf de Binnenhavenweg via de Steenstraat naar de Edelhertweg te verwachten. ’s Middags zal het verkeer zich in tegengestelde richting begeven. De verkeersstroom vanuit oostelijke richting (Dronten) op de Edelhertweg is gering. De verkeersstroom vanuit westelijk richting zal wat meer zijn.

Een overzicht van de verkeersbelastingen (mvtg/etmaal), op de meest belangrijkste wegvakken van de ontsluitingsroutes zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Ontsluitingsroute	Verkeersbelasting 2010 <i>exclusief</i> BSPL	toename verkeersbelasting a.g.v. BSPL	Verkeersbelasting 2010 <i>inclusief</i> BSPL
Houtribweg (richting A6)	10.000-12.000	2.600	12.600-14.600
Binnenhavenweg (richting Lelystad en A6)	12.000	2.500-2.600	14.500
Edelhertweg (richting Binnenhavenweg)	3.500	5.200	8.700

De totale verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein wordt, op basis van ruim 2100 arbeidsplaatsen, geschat op circa 5.800 mvtg/etmaal.

Op basis van de gemaakte schattingen van de verkeereffecten als gevolg van het te ontwikkelen Bio Science Park blijkt dat het omliggende wegennet het extra verkeer als gevolg van het nieuwe bedrijventerrein op een zeer acceptabele manier kan verwerken. Aandachtspunt is het kruispunt Edelhertweg/Steenstraat-Binnenhavenweg.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de capaciteitsontwikkeling met betrekking tot het wegennet en wordt deze nader toegelicht.

3.3.2

ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

Voor de ontsluitingsstructuur zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- de ontsluitingsstructuur ondersteunt optimaal functioneren van de te vestigen bedrijven;
- de ontsluitingsstructuur maakt functionele verkavelingopzet mogelijk; met daarbij als kernwoorden flexibiliteit en faseerbaarheid;
- de ontsluitingsstructuur is duurzaam veilig; aandacht voor langzaamverkeer in het kader van het stimuleren van milieuvriendelijke vormen van vervoer;
- de ontsluitingsstructuur is helder en inzichtelijk en sluit aan op en/of versterkt de gewenste uitstraling van de plandelen;
- de ontsluitingsstructuur moet worden gekoppeld aan, en ruimte bieden voor efficiënte kabel- en leidingentracés.

3.3.3

PARKEREN

Het onderdeel parkeren is een belangrijk item binnen het mobiliteitsprofiel van het toekomstige bedrijventerrein. Het parkeren van bezoekers en werknemers dient op een goede manier te worden geregeld. Hiervoor dienen bepaalde parkeernormen te worden aangehouden. De parkeernorm geeft het aantal parkeerplaatsen bij een bestemming aan dat niet mag worden onder- of overschreden. Binnen het zogenaamde 'locatiebeleid' wordt onderscheid gemaakt in een drietal typen locaties met daaraan gekoppeld de mate van parkeerfaciliteiten.

Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein kan aangemerkt worden als een C-locatie. Een C-locatie houdt in:

- optimale bereikbaarheid per auto;
- congestievrije aansluitingen op de hoofdtransport-assen;
- geen eisen met betrekking tot openbaar vervoer;
- parkeerfaciliteiten zijn afgestemd op het type bedrijven.

In principe dient vanuit deze gedachte uitgegaan te worden van de maximale parkeervraag. De parkeernormen die daarbij worden gehanteerd, worden voor een groot deel bepaald van uit de functie en typering van het bedrijf. Richtwaarden daarbij zijn:

- Per 100 m² kantooroppervlak: 3 parkeerplaatsen
- Per 100 m² bedrijfshal: 1 parkeerplaats

Uitgangspunt is dat alle parkeren op het eigen terrein van de bedrijven moet plaatsvinden. Dit geldt tevens voor parkeervoorzieningen voor vrachtwagens, maar ook voor de ruimte met betrekking tot het laden en lossen.

In verband met de duurzaamheidgedachte voor het Bio Science Park, wordt vervoersmanagement gestimuleerd. Hierbij moet ook gedacht worden aan gezamenlijke bedrijfsparkeersystemen, en uitwisseling van bedrijfswagens. Zo kan de oppervlakte parkeren worden teruggedrongen en ingezet voor meer hoogwaardige toepassingen. Ook door middel van parkeren op of onder gebouwen kan intensief ruimtegebruik worden bewerkstelligd. Met name voor representatieve locaties wordt dit gestimuleerd. Als richtlijn wordt daarbij aangehouden dat voor gebouwen groter dan 6000 m² bvo circa 25% van de parkeerbehoefte intern wordt opgelost.

3.4

DUURZAAMHEIDPRINCIPES

De nieuw te realiseren bedrijven moeten zoveel mogelijk voldoen aan de uitgangspunten met betrekking tot: een duurzaam ontwerp, duurzaam ruimtegebruik en het gebruik van duurzame materialen in de aanleg van terrein en gebouw. Het Programma Duurzame Utiliteitsbouw wordt hierbij als richtinggevend gezien.

3.4.1

DUURZAAM WATER

Het hydrologische aspect (water) vormt een belangrijk onderdeel in de duurzame ontwikkeling van het Bio Science Park. Hierbij wordt rekening gehouden dat in de toekomst in verschillende kwaliteiten zal voorkomen, waaronder: drinkwater, hemelwater, afvalwater, oppervlaktewater en grondwater. Uitgangspunt is het terugdringen van de verspilling van kwalitatief hoogwaardig drinkwater, het beperken van de hoeveelheid afvalwater, het voorkomen van grondwateroverlast en -tekorten en het handhaven of creëren van een zo schoon mogelijk watersysteem.

Het afstromend regenwater vanaf de daken wordt voldoende schoon verondersteld, en zal rechtstreeks naar het oppervlaktewater afgevoerd worden. Mits dit veilig gescheiden is van de afvoer van afstromend regenwater van wegen en terreinen zal de afvoer bovengronds (molgoten) plaatsvinden. Het licht verontreinigt regenwater dat via wegen en terreinen tot afstroming komt wordt middels een grondpassage (infiltratie-transportstroken) dan wel een bufferzone met riet gezuiverd, alvorens het op oppervlaktewater wordt geloosd.

3.4.2

DUURZAME ENERGIEVOORZIENING

Bio Science Park Lelystad biedt de mogelijkheid om gebouwen en installaties optimaal met de nieuwste inzichten op het gebied van verantwoord energiegebruik te ontwerpen. Binnen de randvoorwaarden die andere thema's stellen wordt hiertoe in de ruimtelijke planvorming ruimte geboden aan energie-efficiëntie en duurzame energie. Voor het realiseren van een duurzame energievoorziening op het Bio Science Park zijn drie schaalniveaus onderscheiden:

- bedrijfsniveau;
- clusterniveau;
- locatieniveau.

Het *bedrijfsniveau* kan pas concreet worden ingevuld op het moment dat de bedrijven zich gaan vestigen. Energie-efficiënt ontwerp van gebouwen en installaties beperkt het energiegebruik en benut de interne restwarmte of -koude. Energiezorg zou deel uit moeten maken van bedrijfsinterne milieuzorgsystemen.

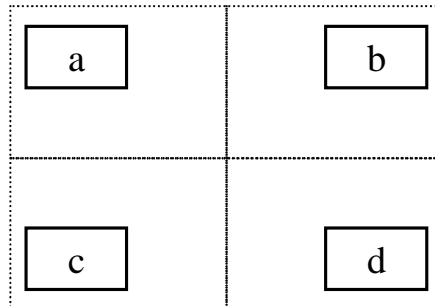
Geadviseerd wordt per bedrijf een energieplan op te stellen.

De mogelijkheden voor passieve en actieve zonne-energie worden beïnvloed door de oriëntatie van de gebouwen en de onderlinge belemmeringhoeken (beschaduwning). Het huidige stedenbouwkundig plan is zodanig flexibel van opzet, dat de toepassing van zonne-energie niet direct belemmerd wordt.

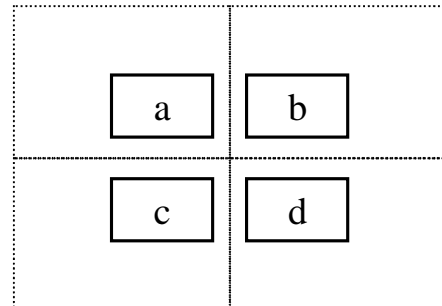
Op het niveau van *bedrijfsclusters* kan het energetisch en financieel aantrekkelijk zijn installaties voor energieopwekking te integreren voor enkele verbruikers. Hierbij treden schaalvoordelen op en zijn er mogelijkheden onderling restwarmte of -koude te benutten. De mogelijkheden voor clustering hangen af van de te vestigen bedrijven. Segmentatie van typen bedrijven wordt nagestreefd op het Bio Science Park om de kansen op clustering te vergroten. In verband met de leidingen is de onderlinge afstand van de bedrijven binnen een cluster een belangrijke factor in de kosten.

De inrichting van het terrein kan dit optimaliseren:

Niet zo:



Maar zo:



Het huidige stedenbouwkundig plan heeft de interne ontsluiting van het eiland op het zuidelijk deel en de erven op het noordelijk deel niet vastgelegd. Bovenstaande compacte indeling is daardoor in principe mogelijk.

Op *locatieniveau* is er de mogelijkheid van het creëren van een ruimte voor een collectieve installatie, zoals voor warmte- en/of koudelevering. Kleine installaties kunnen in de openbare ruimte (groenstrook) worden ondergebracht. Voor deze collectieve voorzieningen is het van belang een gunstig leidingtracé te reserveren. Een korte en dus zo recht mogelijke verbinding tussen opwekking en afname bij de bedrijven is daarbij nodig. In verband met de bouwfasering verdient voor levering aan beide delen van Bio Science Park een locatie in het midden van het terrein (nabij de Edelhertweg) de voorkeur. Bij toepassing van collectieve systemen voor energieopwekking is zo ook energielevering aan het Bio Science Park en ID-L gezamenlijk mogelijk.

Windenergie

Windturbines zijn geschikte 'landmarks' waarmee het duurzame karakter van het Bio Science Park zichtbaar gemaakt kan worden. Windturbines leveren een significante bijdrage aan de elektriciteitsvraag op de locatie, maar zijn daar niet van afhankelijk. De duurzaam opgewekte elektriciteit wordt toegeleverd aan het elektriciteitsnet.

Bij de plaatsing van windturbines is het van belang rekening te houden met de landschappelijke structuur. Een eenduidig ordeningspatroon ontstaat bijvoorbeeld wanneer de windturbines in een lijnopstelling parallel aan de A6 geplaatst worden. Door de windturbines aan de rand van het Bio Science Park te plaatsen wordt de overgang naar het uitgestrekte polderlandschap en de relatie met de hoofdontsluitingsstructuur benadrukt.

Bio Science Park Lelystad valt onder de aandachtsgebieden die onderscheiden zijn in de Quicksan windenergie (concept, Ecofys, januari 2000). Dit zijn de gronden langs infrastructuur (langs Rijksweg A6) en op of nabij bedrijventerreinen. Op Bio Science Park Lelystad kan ruimte geboden worden aan meerdere windturbines met een ashoogte van 70 m.

3.4.3

DUURZAAM AFVALBELEID

Op bedrijventerreinen komen als gevolg van de bedrijfsmatige activiteiten diverse afvalstoffen vrij. Duurzaam afvalbeleid probeert deze stroom zo veel mogelijk te beperken door afval waar mogelijk te voorkomen (afvalpreventie) en door het product of de materialen te hergebruiken. Afvalstoffen die niet voorkómen of hergebruikt kunnen worden, moeten zo efficiënt mogelijk worden ingezameld en afgevoerd. Samenwerking door gezamenlijke inzameling en afvoer van afvalstoffen draagt bij aan het ontstaan van verantwoord afvalmanagement tegen zo laag mogelijke kosten.

Voor het Bio Science Park worden met betrekking tot een duurzame afvalstromenbeheer de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- streven naar duurzame ontwikkeling; alleen KADIV-bedrijven kunnen zich vestigen;
- hanteren van de voorkeursverwijderingsmethode: preventie-hergebruik-verbranden (met energierugwinning)-storten;
- bedrijven aanspreekbaar op eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot beperking afvalstromen;
- duurzame afvalverwijdering vastgelegd in vergunningen en ruimtelijke plannen.

In de toepassing van de principes met betrekking tot duurzaam afvalbeleid voor Bio Science Park Lelystad worden net als bij duurzame energie drie niveaus onderscheiden:

- Op *bedrijfsniveau* gaat het met name om het onderzoeken en benutten van afvalpreventiemogelijkheden, waaronder ook het intern hergebruik van afvalstoffen. Afvalpreventie zou deel uit moeten maken van bedrijfsinterne milieuzorgsystemen. Geadviseerd wordt per bedrijf een afvalstoffenplan op te stellen. Bedrijven die relatief weinig (schadelijk) afval produceren hebben de voorkeur op het Bio Science Park.
- Op het niveau van *clusters van bedrijven* gaat het om het stimuleren van de samenwerking tussen bedrijven voor het efficiënt inzetten en uitwisselen van de diverse stofstromen. Bedrijven waar een dergelijke uitwisseling mogelijk is hebben de voorkeur op het Bio Science Park. Met betrekking tot de verwachte activiteiten op het Bio Science Park zijn er voor chemicaliën, laboratorium- en ziekenhuisafval, alsook voor dierlijke resten en kadavers geen mogelijkheden voor uitwisseling van afval. Dit afval moet aan erkende verwerkers worden aangeboden. Het is echter wenselijk de kansen voor de stromen: plantaardig afval, mest en (afval)-water te benutten.
- Wat betreft de duurzame verwijdering van afval op *locatieniveau*, gaat het met name om collectieve inzameling en afvoer van deelstromen. Dit wordt gezien als integraal onderdeel van het parkmanagement. Er wordt naar gestreefd de individuele bedrijven te laten participeren in de parkmanagementorganisatie/ facilitair bedrijf van het Bio Science Park Lelystad.

3.5

MILIEUASPECTEN

3.5.1

BEDRIJVENKARAKTER EN MILIEUEFFECTEN

Het Bio Science Park richt zich op een zeer specifieke groep bedrijven. Dit specifiek heeft betrekking op enerzijds op de aard van de grondstoffen, namelijk grondstoffen van agrarische herkomst (planten, dieren en micro-organismen), en anderzijds op de aard van de productieprocessen, vervat onder de afkorting KADIV (zie paragraaf 3.1).

Van de hier bedoelde begrippen: kennisintensief, agrarisch, duurzaam innovatief, verantwoord, hebben met name de laatste drie betrekking op de productieprocessen. Deze begrippen kunnen als volgt globaal omschreven worden:

- innovatief: niet volgens de gangbare, traditionele productieprocessen, veelal

- ook leidend tot niet-traditionele producten;
- duurzaam: productieprocessen met een zo efficiënt mogelijk gebruik van grondstoffen en/of energie;
- verantwoord: hoge kwalitatieve norm ten aanzien van grondstof (bijvoorbeeld uit biologische landbouw of een andere vorm van gecontroleerde productie) of product (bijvoorbeeld zuiverheid, kiemvrijheid).

De productieprocessen die in één of meer opzichten aan deze kenmerken kan voldoen, wijken daardoor af van veel van de traditionele industrieën die agrarische producten verwerken, waar vaak de nadruk valt op grootschalige productie van bulkproducten. Deze bulkproductie leidt vaak tot grote milieueffecten als geur en geluid, die bij een productie volgens KADIV-principes veel beperkter van omvang zijn.

Dit specifieke karakter van de te vestigen bedrijven leidt ertoe dat de omschrijving van de bedrijven via de (ook in Lelystad) gebruikelijke methode van inwaartse milieuzonering, gebaseerd op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', slechts beperkt toepasbaar is. Deze milieuzonering deelt bedrijven in volgens de SBI-code. Deze indeling komt niet overeen met de op dit terrein gehanteerde kenmerken: in het Bio Science Park worden bedrijven geselecteerd op grondstof (dierlijk of plantaardig), en niet op product, zoals in de gebruikelijke bedrijvenclassificatie. Daarnaast heeft de gebruikelijke zonering naar hindercategorieën betrekking op de gangbare productiebedrijven, die conform het hiervoor gestelde als regel veel grotere milieueffecten hebben dan bedrijven met de KADIV-kenmerken. Anderzijds is het gewenst dat er een duidelijke grens wordt gesteld aan de milieuhinder die de bedrijven op het Bio Science Park mogen veroorzaken.

Op grond van deze overwegingen worden bedrijven op het Bio Science Park toegelaten na een meervoudige selectie. Ten eerste gaat het hier om bedrijven die agrarische grondstoffen verwerken. De selectie van bedrijven dient vervolgens plaats te vinden door toepassing van de KADIV-principes, met name op de normen: innovatief, duurzaam en/of verantwoord. Daarna dient ook geselecteerd te worden, dat geen milieuoverlast optreedt. De selectie is dan overeenkomstig het systeem dat toegepast wordt in 'bedrijven en milieuzonering', en ook in de IIMZ-zonering, namelijk op aan te houden afstand tot milieugevoelige objecten (met als gebruikelijk niveau: rustige woonwijk), in het geval van het Bio Science Park een afstand van 200 m. Hiervoor is de in Lelystad gebruikelijke Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Deze lijst vermeldt dan wel bedrijfstypen die op grond van de eerdere selectiecriteria niet toelaatbaar zijn.

3.5.2

MILIEUEFFECTEN EN DE OMGEVING

Het Bio Science Park heeft in ruimtelijk opzicht een geïsoleerde positie. Het stedelijk woongebied van Lelystad is ver weg (meer dan 1600 m). Binnen een afstand van 1000 m bevinden zich geen woningen, behalve een vijftal dienstwoningen behorende bij het qua karakter verwante onderzoekscomplex van ID-Lelystad. Verder liggen in de omgeving onbebouwde landbouwgronden en boscomplexen en, met de autosnelweg A6 als scheiding, het bedrijventerrein Oostervaart. Het aantal voor milieuhinder gevoelige objecten is derhalve gering, en oefent slechts een beperkte invloed uit op de aan de bedrijven te stellen milieueisen: bij toelating dient slechts rekening gehouden te worden met de eventuele effecten op de dienstwoningen van ID-L.

Er wordt niet gerekend met cumulatie van milieueffecten met bedrijventerrein Oostervaart. Dit bedrijventerrein is een gezoneerd bedrijventerrein voor de Wet geluidhinder. Er bestaat echter een groot verschil tussen Oostervaart en het Bio Science Park ten aanzien van de te vestigen bedrijven: Oostervaart is een traditioneel grootschalig industrieterrein, en het Bio Science Park is conform het gestelde in paragraaf 3.5.1 een zeer specifiek bedrijventerrein. De milieueffecten van beide terreinen zijn daardoor zeer verschillend. In het Bio Science Park zijn geen grote geluidsveroorzakende bedrijven volgens de Wet geluidhinder toegestaan. Bovendien is er een duidelijke scheiding aanwezig in de vorm van de circa 200 m brede zone waarin de autosnelweg A6 ligt. Behalve een ruimtelijk scheiding heeft deze weg ook effect op de aard van de geluidbelasting (frequenties, pieken) ter plaatse van het Bio Science Park. Hoewel de geluidszone van Oostervaart zich uitstrekt tot over het BSP ligt cumulatie niet voor de hand.

Op een afstand van meer dan 1000 m, achter het bedrijventerrein Oostervaart ligt het gebied voor biologische en biologisch-dynamische landbouw Lelystad-Noord. Vanuit de hier gevestigde ondernemers is de beduchtheid uitgesproken dat in het Bio Science Park de teelt of verwerking van genetisch gemanipuleerde organismen zou kunnen plaatsvinden, en dat zaden- of kiemen zouden kunnen verwaaien of anderszins het betreffende landbouwgebied zouden kunnen bereiken. Dit risico is als zeer klein te beschouwen, op grond van het industriële karakter van het Bio Science Park, en gezien de afstand.

Om risico's nog verder te verminderen dienen de teelt, verwerking en opslag in de open lucht van genetisch gemodificeerde organismen uitgesloten te worden.

3.5.3

GELUID

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de bestaande zones van (rijks)wegen en het industrieterrein Oostervaart geen beperkingen hebben voor het plan. In het plan worden geen (bedrijfs)woningen voorzien, ook geldt het gestelde in paragraaf 3.5.2. Wel moet rekening worden gehouden met de geluidsnormen voor individuele bedrijven zoals vastgelegd in het bouwbesluit. Belangrijkste belemmerende factor vormen de bedrijfswoningen van ID-L. De wettelijke geluidsniveaus met betrekking tot (dienst)woningen zullen hier niet overschreden mogen worden. In verband met de mogelijke plaatsing van windturbines moet het geluidsniveau aan de gevel passen binnen de voorschriften van het (ontwerp) Besluit Voorzieningen en Installaties Milieubeheer. Zo mag overdag het geluidsniveau de 50 dB(A) grens niet overschrijden en 's nachts beneden de 40 dB(A) blijven. Hierbij moet wel het achtergrondgeluid mee worden gewogen.

Op het moment dat bijvoorbeeld het windlawaaï zelf al de genoemde waarden overschrijdt zal in veel gevallen de windturbine kunnen draaien, omdat dit geen wezenlijke extra geluidsbelasting betekent ten opzichte het op dat moment aanwezige achtergrondgeluid.

Aangezien er geen zoneringsplichtige bedrijven op het terrein worden toegestaan is het niet vereist om te kijken naar de cumulatieve geluidsbelasting van de verschillende bedrijven.

3.5.4

VOORWAARDEN IN RELATIE TOT ID-L

Het is mogelijk dat sommige productieprocessen, in verband met de nabijheid van ID-Lelystad, niet of slechts onder voorwaarden mogelijk zijn. Omdat ID-L deel uit maakt van het consortium dat de gronden uitgeeft, kan dit aspect tijdig beoordeeld worden.

Er geldt uitdrukkelijk dat op het gehele Bio Science Park het (hobbymatig) houden van dieren in de open lucht alleen is toegestaan met schriftelijke toestemming van ID-Lelystad. Indien te vestigen bedrijven voor hun bedrijfsmatige activiteiten dieren moeten houden dan zal dat via een vrijstelling door burgemeester en wethouders toegestaan worden. Het advies van ID-Lelystad zal hierbij ingewonnen worden en nadere eisen aan de bedrijfsvoering kunnen worden voorgescreven.

In het algemeen is, in verband met het onderzoek van ID-Lelystad, de aanvoer van grondstoffen, die ziektekiemen met een risico voor de veestapel van ID-Lelystad kunnen bevatten, niet toegestaan. Voorbeelden zijn: aanvoer van dierlijke mest, slachtafvallen en dergelijke. Ook hier geldt dat de aanvoer en verwerking van dit type grondstoffen als onderdeel van een bedrijfsactiviteit na vrijstelling toegestaan kan worden, al dan niet onder voorwaarden.

Rondom het SPF-bedrijf dient vrij verkeer van mensen (bijvoorbeeld wandelaars met honden) zoveel mogelijk beperkt te worden. Dit moet vooral gerealiseerd worden door de inrichting van het terrein; geen vrij toegankelijke paden en wegen in de directe nabijheid van het SPF-terrein.

HOOFDSTU

4 Stedenbouwkundig plan

4.1

INTEGRALE PLANOPZET

Het Bio Science Park Lelystad is een nieuw soort bedrijvenpark, gericht op een vernieuwende groep van bedrijven die op hoogwaardige en verantwoorde wijze willen functioneren ten gunste van een duurzame leefomgeving. In het Bio Science Park moet dit bijzondere karakter in al zijn facetten herkenbaar zijn. Deze uitdaging is alleen te realiseren indien het bedrijvenpark zo integraal mogelijk wordt opgezet. Groenstructuur, ontsluitingsstructuur, waterstructuur en stedenbouwkundige invulling moeten niet alleen optimaal op elkaar zijn afgestemd, maar ook elkaar meerwaarde verlenen.

4.2

HOOFDOPZET

Binnen de algemene KADIV thematiek van het Bio Science Park Lelystad, zijn twee stromingen te onderscheiden:

- *Gericht op farmacie*; deze stroming kenmerkt zich door een relatief veel onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, en relatief weinig productie.
- *Gericht op agrarische procestechnologie op basis van ecologische agrarische producten*; deze stroming kenmerkt zich door relatief veel productie en minder onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. Ketenvorming en clustering zullen met name hier voorkomen.

Door de verschillen in bedrijfsmatige thematiek te koppelen aan het verschil in de landschappelijke context tussen het noordelijk- en het zuidelijk deel van het plangebied zijn twee herkenbare eigen gebiedsdelen gecreëerd:

- **Bio Science Park - Zuid:** *eiland*
- **Bio Science Park - Noord:** *erven*

Beide delen hebben elk een eigen stedenbouwkundige opzet, ontsluiting, oriëntatie en ruimtelijke uitstraling.

Bio Science Park - Zuid

Dit deel is vooral gericht op farmaceutische activiteiten en heeft de meest rechtstreekse relatie met het onderzoeksinstituut ID-L. Het park is in dit deel hier direct op toegesneden en zal onder andere worden uitgerust met een Kennis Facilitair Instituut (KFI).

Dit KFI heeft een dubbelfunctie. Enerzijds biedt het aan zich daar te vestigen c.q. gevestigde bedrijven hoogwaardige onderzoeksfaciliteiten, zoals laboratoria, maar ook ondersteunende infrastructuur als communicatie-, hard- en software activiteiten, receptie en secretariële ondersteuning. Anderzijds vervult het vanuit de invalshoek Bio Science een aantal publieke functies op het vlak van voorlichting, educatie, mediatheek e.d.

Dit deel van het Bio Science Park wordt nu al vrijwel geheel omgeven door zware bomenrijen, en is daardoor nauwelijks zichtbaar vanuit de polder. Dit relatief geïsoleerde gebied sluit goed aan bij het autonome karakter van de farmaceutische bedrijvigheid, met veel gesloten installaties.

Door een strak eilandconcept wordt zowel het autonome karakter als de waterrelatie die hoort bij de nieuwe polder, uitgewerkt. Het principe ‘duurzaam water’ wordt hier nadrukkelijk uitgewerkt.

Bio Science Park-Noord

Het deel aan de noordzijde van de Edelhertweg is vooral gericht op de agribusiness. Hierbij moet gedacht worden aan kansrijke activiteiten als het vriesdrogen van aromatische kruiden, het vervaardigen van plantaardige kleurstoffen en het vervaardigen van voedingssupplementen en medicijnen op basis van plantaardige grondstoffen. Het is echter niet de bedoeling om vollegrondsteelt van plantaardige stoffen toe te staan.

Dit deel van Bio Science Park Lelystad is niet ruimtelijk gescheiden van de uitgestrektheid van de Flevopolder. Hier wordt in de ruimtelijke opzet relatie gelegd tussen de polder en de bedrijven die de natuurlijke producten uit de polder verwerken. Door uit te gaan van groene bedrijvencusters gescheiden door open groene weides, wordt de relatie aangegeven. De ruimte van de polder loopt zo door tussen de bedrijvencusters die als ‘erven’ in het gebied liggen. De ruimtelijke clustering van bedrijven geeft tevens vorm aan de ketenbeheersing, zoals aangegeven in het AAS.

Entree Bio Science Park

Binnen het plangebied hebben de plandelen aan weerszijden van de Edelhertweg een belangrijke representatieve functie. Zij vormen het visitekaartje van het Bio Science Park. Zij zijn zowel de entree naar, als de schakel tussen het zuidelijke als noordelijke deel. Het KFI, met zijn centrale functies voor het hele gebied, moet hierbij met name als ‘landmark’ voor het hele Bio Science Park functioneren.

4.3

GROENSTRUCTUUR

Als algemeen uitgangspunt is eerder al aangegeven dat het Bio Science Park gericht is op de polder, en als onderdeel van de polder is uitgewerkt. Hierbij is de specifieke context van de twee delen van het Bio Science Park elk op een eigen wijze uitgewerkt binnen een samenhangend inrichtingsconcept voor Bio Science Park Lelystad als geheel. Om die relatie met het landschap duidelijk te maken, zijn landschappelijke groenelementen toegepast, die passen bij het karakter en de schaal van de polder.

Deze landschappelijke groenelementen zijn:

- water en riet (Bio Science Park-Zuid)
- ruige weide met dijken met bomen (Bio Science Park-Noord)

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om een bedrijventerrein te ontwikkelen met bedrijven in ‘groene verpakking’, zoals op de meest bedrijventerreinen standaard het geval is. Door de landschappelijke groenstructuur aan de buitenkant van het terrein te situeren, en vandaaruit het terrein te laten doordringen, is een optimale relatie met de polder mogelijk. De werkomgeving zelf kan en wordt dan zo efficiënt mogelijk in gericht.

De gebruikte landschappelijke elementen op het Bio Science Park maken het mogelijk de verschillende duurzaamheidsaspecten te integreren. Zo zijn in de weide wadi's als grondpassage voor oppervlakte waterafvoer mogelijk, en kan het riet voor een zelfde doel worden ingezet.

Zoals aangegeven in de hoofdopzet wordt het gewenste autonome karakter van Bio Science Park-Zuid versterkt door het als eiland op te zetten. Door de rietzone geheel rondom het eiland te situeren wordt dit nog eens versterkt. De relatie tussen bedrijven en het water eromheen wordt zo optimaal mogelijk benut en uitgewerkt.

Bijvoorbeeld is bebouwing deels in het water geprojecteerd. Een singel maakt het mogelijk het water verder te laten doordringen tussen de bedrijven. Verblijfsplekken aan het water maken het mogelijk het water direct te ervaren.

Uitgangspunt is dat de bedrijven zich naar het water toe oriënteren. Op deze manier vormt het water geen achterkant, maar heeft het als onderdeel van de uitstraling van de bedrijven een duidelijke meerwaarde voor de bedrijven en voor het Bio Science Park.

De groenstructuur langs de oostelijke ontsluitingsas van Bio Science Park-Zuid is verder versterkt door de ontsluitingsas als laan op te zetten.

Op Bio Science Park-Noord zijn de bedrijventerreinen geclusterd op erven. Om de erven als element in de ruimte te definiëren, als ware het boerenerven in de Flevopolder, zijn deze omkaderd door groene dijken. Deze dijken zijn zo georiënteerd dat tussen de erven groene (weide)wigen ontstaan die gericht zijn op het open landschap. Daarbij zijn de erven verhoogd en de wigen verlaagd ten opzichte van het huidige maaiveld. Zo wordt niet alleen het contrast tussen wig en erf versterkt, maar ook dat van het erf als element ten opzichte van de polder. Op deze wijze kunnen tevens droogleggingaspecten, en waterafvoeraspecten optimaal worden uitgewerkt. De dijken maken het tevens mogelijk op eenvoudige, functionele en verantwoorde wijze de aangetroffen licht verontreinigde grond te verwerken.

Door te kiezen voor een losse bomenstructuur op de dijkjes is een optimale balans mogelijk tussen afscherming en zichtbaarheid van opslag en gebouwen.

In het beeldkwaliteitsplan Bio Science Park Lelystad dat hoort bij dit bestemmingsplan zijn deze en andere aspecten met betrekking tot de gewenste groene uitstraling nader uitgewerkt en bepaald.

4.4

ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

De indeling van een bedrijvenpark wordt in belangrijke mate bepaald door de opzet van de verkeersstructuur. De basis voor de ontsluitingsstructuur vormt de rotonde aan de Edelhertweg aan het eind van het talud naar de brug over de A6. Dit punt moet gezien worden als de ingang van het Bio Science Park. Hier moet de keuze gemaakt worden naar Bio Science Park-Noord of naar Bio Science Park-Zuid. Vanaf de rotonde loopt naar elk van de plandelen een hoofdontsluitingsas waaraan de diverse deelgebieden zijn gekoppeld. Deze ontsluitingsstructuur wordt hieronder nader uitgewerkt.

De profielen van de ontsluitingsstructuur zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.

4.4.1

ONTSLUITINGSSTRUCTUUR PLANDELEN

De hoofdontsluiting van Bio Science Park-Zuid bestaat uit een hoofdtring met zijtakken. De uiteindelijke locatie van de zijtakken hangt af van de uitgifte van de kavels. Deze opzet maakt een zeer flexibele inrichting mogelijk, terwijl de gewenste richting van de zijtakken wel al vastligt.

De hoofdtring heeft twee uitgangen van het eiland; dit in verband met mogelijke calamiteiten. De hoofdtring is duidelijk 'zwaarder' in opzet dan de zijtakken. Niet alleen is dit noodzakelijk in verband met te verwachten verkeersintensiteiten, tevens verheldert dit de leesbaarheid van de verkeersstructuur. De hoofdontsluiting is zodanig opgezet dat het eilandaspect en daarmee de waterstructuur duidelijk wordt ervaren. De mogelijkheid is opgehouden op termijn de hoofdontsluitingsas door te trekken bij mogelijke verdere toekomstige uitbreiding.

Het genoemde onderscheid tussen hoofdroute en zijaansluiting is ook gevolgd op Bio Science Park-Noord. Op Bio Science Park-Noord is een duidelijke hoofdroute opgezet. Deze hoofdroute is direct gekoppeld aan de A6, waardoor het aspect van de zichtlocatie optimaal kan worden uitgewerkt.

In tegenstelling tot de andere ontsluitingen op Bio Science Park-Noord ligt deze op het niveau van het huidige maaiveld. De zijaansluitingen liggen namelijk op het hogere niveau van de clusters. Deze hogere ligging, en de oriëntatie richting de polder, versterkt de hier gewenste relatie met het omliggende open landschap. Ook wordt zo een teveel aan doorsteken door en daarmee versnippering van de dijken voorkomen.

In de opzet van de profielen is rekening gehouden met de te leggen kabels en leidingen. Hiervoor is met name ruimte gereserveerd onder trottoirs en bermen. De bermen langs de zijtakken op Bio Science Park-Zuid kunnen hier echter niet voor worden gebruikt, omdat deze in het kader van een duurzaam watersysteem als infiltratieberm uitgewerkt worden.

De gekozen ontsluitingsstructuur heeft een zodanige opzet dat (onzekere) infrastructurele ontwikkelingen in en rondom het plangebied flexibel kunnen worden ingepast in het stedenbouwkundig plan. Toekomstige veranderingen worden dus niet bij voorbaat onmogelijk gemaakt.

Aansluiting naar de Houtribweg is in principe mogelijk door de ontsluitingsweg langs de laatste kavel door te trekken. Vooralsnog wordt hier vanwege de ontwikkelingen rond het Hanzetracé niet op ingezet.

Op een zelfde wijze is ook een eventuele uitbreiding ten oosten van Bio Science Park-Noord te verwezenlijken. Gezien de bijzondere status van deze gronden voor ID-L, is ook dit echter nog niet aan de orde. Hetzelfde geldt voor het doortrekken van de oostelijke ontsluitingsas van Bio Science Park-Zuid in het kader van een mogelijke uitbreiding ten zuiden van het Bio Science Park.

4.4.2

LANGZAAM VERKEER EN OPENBAAR VERVOER

Voor het fietsverkeer wordt aangesloten op de bestaande fietsinfrastructuur in de omgeving. Met name het fietspad langs de Mammoettocht kan de langzaam verkeersverbinding met Lelystad vormen. Hierbij zal aangesloten worden op de bestaande fietsverbinding van ID-L naar deze route, zonder dat men over het onderzoeksterrein van ID-L hoeft. Hiertoe wordt een vrijliggend tweezijdig fietspad aangelegd langs de oostelijke ontsluitingsas van Bio Science Park-Zuid. Dit fietspad sluit aan de andere kant weer aan op de vrijliggende fietspaden langs de Edelhertweg. In zijn algemeenheid is het uitgangspunt geweest langs de hoofdrouting vrijliggende tweezijdige fietspaden te situeren. Juist daar is namelijk een grote druk van vrachtwagens te verwachten en is een scheiding van verkeerssoorten van groot belang in het kader van een duurzaam veilige verkeersstructuur.

Op de zijtakken naar de bedrijven op Bio Science Park-Zuid zijn ten behoeve van fietsers fietssuggestiestroken aangegeven, aangezien van een relatief smalle rijstrook wordt uitgegaan. Op Bio Science Park-Noord kennen deze zijtakken een breder profiel en wordt het mogelijk geacht dat fietsers op de rijbaan kunnen fietsen.

Voor voetverkeer is in eerste instantie een goede verbinding met de bushalte langs de Edelhertweg nabij ID-L van belang. Deze centrale bushalte voorziet in de verbinding van en naar Lelystad. De voetpaden liggen in verband met een duurzaam veilige verkeersstructuur zoveel mogelijk los van de rijbaan.

Langs de wegen is op Bio Science Park-Zuid een relatief smalle voetgangersstrook aangehouden, om van bedrijf naar bedrijf te kunnen lopen. Deze breedte is beperkt, omdat het hier gaat om relatief korte afstanden en lage intensiteiten voetverkeer. Voor langere afstanden of in grote groepen kan men de recreatieve wandelroute langs het water benutten. De smalle zone langs de weg voorkomt dat voor een relatief korte afstand vaak de weg moet worden overgestoken.

De recreatieve wandelzone beoogt de mensen van de bijzondere bedrijfslocatie met het landschappelijke groen en doorzichten te laten genieten. De wandelzone op Bio Science Park-Zuid ligt verdiept ten opzichte van de weg. Niet alleen wordt zo een grotere afstand geschapen tot de weg, waardoor men prettiger en ontspanner kan wandelen, tevens ervaart men zo beter het riet en het water. Op Bio Science Park-Noord is deze recreatieve wandelstructuur gekoppeld aan de dijkjes, waardoor doorzichten naar het landschap optimaal mogelijk zijn, en de wadi constructies in de groene middengebieden (zie paragraaf 4.5) ontzien worden.

Ook de vanuit de waterstructuur noodzakelijke dijkjes tussen de watergangen aan de westzijde van het Bio Science Park kunnen recreatief worden ingezet. Door op bescheiden wijze hier een voetgangerspad over heen te leggen kunnen ook wat langere rondwandelingen worden gemaakt. De recreatieve wandelstructuren zijn echter zodanig opgezet dat ongewenst wandelverkeer (o.a. in het kader van sociale veiligheid) van buiten het terrein wordt voorkomen. Er wordt dan ook geen verbinding gelegd met de Edelhertweg.

In verband met de sociale veiligheid zullen de belangrijke fiets- en wandelpaden langs hoofd- en zijroutes goed verlicht moeten zijn. Deze fiets- en wandelpaden zijn daarbij zodanig aan de voorkanten van bedrijven gesitueerd dat sprake is optimaal toezicht en daarmee sociale controle op deze langzaam verkeersverbindingen.

4.5

WATERSTRUCTUUR

Uitgangspunt bij de uitwerking van het watersysteem is dat het geïntegreerde (duurzame) karakter zichtbaar is. Bovengrondse afvoer van dakwater, herkenbare wateroppervlaktes en zuiverende rietzones dragen daar in belangrijke mate toe bij. De verwevenheid met het watersysteem wordt extra benadrukt door bovengrondse afvoer van dakwater langs bedrijfskavels zichtbaar is en doordat op sommige locaties gebouwen in het water geprojecteerd zijn. Door het realiseren van wandelpaden over dijkjes en de aanleg van vlonders in het water wordt tevens de recreatieve functie van het oppervlaktewater benut.

Al het oppervlaktewater in het plangebied vormt door een verbinding onder de Edelhertweg één geheel. De waterpartij rond het eiland van Bio Science Park-Zuid vervult hierbij een belangrijke rol voor seizoensberging en biedt het een mogelijkheid voor het gebruik van proceswater en bluswater.

Het waterpeil binnen het plangebied wordt opgezet en door middel van stuwen losgekoppeld van het polderwater in de omgeving. Op deze wijze wordt een autonoom watersysteem gecreëerd zodat een betere beheersbaarheid van het water mogelijk is in geval van calamiteiten. Alleen bij extreme droge of natte perioden zal het nodig zijn polderwater in- of uit te laten. De waterpeilen van de afwateringssloten langs de populierenstrook, de Edelhertweg en langs de grens tussen Bio Science Park-Zuid en ID-L veranderen niet. Door de lage doorlatendheid van de bodem zijn hierdoor geen vernattingseffecten te verwachten bij de naastgelegen gronden van het Bio Science Park.

Het verhardingswater van terreinen en wegen wordt in Bio Science Park-Noord getransporteerd naar wadi's in de groene wiggen tussen de bedrijvencusters. Door bodempassage in deze wadi's wordt het verhardingswater gezuiverd voordat het in de waterpartij stroomt.

Door het creëren van voldoende waterdiepte in de waterpartijen en door de aanplant van rietzones rondom het eiland wordt bijgedragen aan een zo goed mogelijke waterkwaliteit.

4.6

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR DEELGEBIEDEN

Door de stedenbouwkundige hoofdopzet ontstaat een aantal deelgebieden met elk een eigen ruimtelijk karakter. De invulling van deze deelgebieden is gebaseerd op de functionaliteit en individuele vrijheid voor de toekomstige ondernemers, de uitstraling en beleving voor de gebruikers en een goede faseerbaarheid en flexibiliteit voor de uitvoering.

De nadere uitgangspunten en randvoorwaarden met betrekking tot de uitwerking en de uitstraling van de deelgebieden is te vinden in het bij dit bestemmingsplan behorende 'Beeldkwaliteitsplan Bio Science Park Lelystad', ARCADIS Heidemij Advies.

4.6.1

BIO SCIENCE PARK

Kennis Facilitair Instituut (KFI)

Het KFI vormt het visitekaartje van het Bio Science Park. Samen met de representatieve complexen in het deelgebied Voorerf, vormt het de herkenbare entree naar het Bio Science Park.

Het KFI moet gezien worden als een bijzondere vorm van een bedrijfsverzamelgebouw. Niet alleen kunnen startende (onderzoeks)bedrijfjes hier een plek krijgen en bijvoorbeeld laboratoriumruimte huren, maar het gebouw zal ook een centrale functie vervullen met betrekking tot faciliterende voorzieningen voor heel Bio Science Park Lelystad (zie ook paragraaf 4.2). Mogelijkheden om een warmtekrachtcentrale in het gebouw te integreren worden onderzocht.

In verband met het representatieve karakter van het KFI, wordt de bebouwingsrichting heel specifiek voorgeschreven in de vorm van een lijnvormig bebouwingsvlak. Een andere verbijzondering bij dit gebouw is dat het deels in en/of boven het water moeten worden gebouwd. Ook het verloop in hoogte, van laag bij ID-L naar hoog bij de A6, geeft het KFI-gebouw een bijzondere plaats binnen het Bio Science Park. De maximale hoogte van het KFI mag 26 m bedragen.

De zijkanten van het gebouw moeten een verschillende uitwerking krijgen, in relatie met de gewenste representativiteit. Op het onbebouwde oppervlak kan parkeren e.d. een plaats krijgen, mits zorgvuldig ingepast. Opslag in de buitenruimte is daarbij niet gewenst en zal inpandig moeten worden opgelost.

Vooreiland

Het vooreiland vormt samen met het KFI het representatieve front van Bio Science Park-Zuid en kenmerkt zich door vrijstaande gebouwen die deels in of boven het water staan. Om tot het gewenste representatieve beeld te komen, is een strak ruimtelijk stramien opgezet. De voor en achtergevel dienen op of nabij de uitgiftegrens te worden gebouwd.

De gebouwen vullen hoogstens 2/3 deel van de kavelbreedte. In verband met de gewenste ruimtelijke ritmering wordt een maximale kavelbreedte van 75 m aangehouden. Doordat elk bedrijf aan de zuidzijde van de kavel minimaal 25 m en maximaal 30 m onbebouwd moet houden, wordt een goede ruimtelijke relatie van het eiland met het water gewaarborgd.

Een bouwhoogte tot 16 m is mogelijk. Op de kavel moet ruimte zijn gereserveerd voor bovengrondse hemelwater afvoer.

Hoofdeiland

Op het hoofdeiland wordt een grote mate van flexibiliteit van de invulling nagestreefd. Het eiland wordt uitgegeven in stroken haaks op de hoofdontsluiting. De breedte van deze stroken kan variëren afhankelijk van de vraag. Er zal echter altijd een ruimtelijke segmentering van het eiland worden gewaarborgd, doordat afwisselend een zijontsluitingsweg en afwateringsgoten moeten worden aangelegd langs respectievelijk de voor- en achterzijdes van de kavels. De zijontsluitingswegen en afwateringsgoten staan altijd loodrecht op de hoofdontsluiting. De zijontsluitingswegen moeten worden beëindigd met een keerlus met een minimum buitendiameter van 20 m ten behoeve van kerend vrachtverkeer. Voor de afwateringsgoten moet een zone van 5 m breed worden aangehouden.

In verband met een goede en wervende uitstraling aan de A6, worden aan de gevels langs de A6 voorwaarden gesteld met betrekking tot representativiteit. Aan deze zijde van dit deelgebied zal geen parkeren mogen plaatsvinden, of buitenopslag mogen voorkomen. Buitenopslag mag ook niet plaatsvinden aan de zijden van de gebouwen die langs de zijaansluiting of de hoofdontsluiting liggen.

Een bebouwingshoogte tot 12 m is hier mogelijk.

4.6.2

BIO SCIENCE PARK-NOORD

Voorerf

Het voorerf vormt samen met het KFI de representatieve entree van het Bio Science Park en kenmerkt zich door drie tot vier vrijstaande gebouwen met een exclusieve vormgeving die deels in het water staan. Om tot het gewenste representatieve beeld te komen, is een strak ruimtelijk stramien opgezet. De voor en achtergevel dienen op of nabij de uitgiftegrens te worden gebouwd. In verband met de gewenste ruimtelijke ritmering wordt een minimale kavelbreedte van 50 m en een maximale kavelbreedte van 75 m aangehouden. Maximaal mag 50% van de kavel worden bebouwd. De gevel beslaat hierbij echter minimaal 1/3 van de breedte van het perceel. Doorzicht tussen de bebouwing naar het water wordt gegarandeerd door aan de oostzijde van iedere kavel een strook van minimaal 20 m vrij te houden van bebouwing.

Een bouwhoogte tot 20 m is mogelijk. Op de kavel moet een lijnvormige zone van haaks op de ontsluitingsstructuur worden gereserveerd voor bovengrondse dakwaterafvoer.

Erfclusters

De erfclusters worden gezien als bedrijvenclusters op 'terpen' met een bomenrand in een open groene ruimte. Net als op het deelgebied hoofdeiland wordt gestreefd naar een zo flexibel mogelijke invulling. Minimaal één zijde van iedere kavel moet echter grenzen aan de buitenzijde van een cluster. Deze buitenzijde moeten een representatieve uitstraling hebben. Buitenopslag en overslag (laden/lossen) langs de buitenzijden van de erfclusters wordt daarom niet voorgestaan en dient zoveel mogelijk in het midden van de erfclusters te worden gelokaliseerd.

De voorgestane energetisch voordelige clustering zoals aangegeven in 3.4.2 moet zodanig worden opgezet, dat de gewenste representativiteit van de buitenruimte niet wordt aangetast.

Aan de westzijde van de erfclusters zijn in verband met de dijkstructuren maximaal drie doorsnijdingen per erfcluster mogelijk om een verkeersaansluiting te creëren tussen hoofdaansluiting en erfclusters.

Een bebouwingshoogte tot 12 m is hier mogelijk.

HOOFDSTUK 5

Toelichting bij de voorschriften

5.1

ALGEMEEN

Het bestemmingsplan Bio Science Park Lelystad bestaat uit voorschriften, plankaart en toelichting. Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

In de voorschriften worden de regels voor het gebruik en het bouwen voor de in het plangebied aanwezige gronden en de bouwwerken weergegeven. De voorschriften zijn verdeeld in drie hoofdstukken. In hoofdstuk 1.1, 'Inleidende voorschriften', zijn de begripsomschrijvingen weergegeven, wordt de wijze van meten aangegeven en is de dubbelbepaling opgenomen. Hoofdstuk 1.2, 'Bestemmingsvoorschriften' bestaat uit de beschrijving in hoofdlijnen en uit een aantal specifieke bestemmingsvoorschriften. In hoofdstuk 1.3, 'Aanvullende voorschriften' staan de gebruiksbepalingen, overgangsbepalingen en de algemene vrijstellingsbevoegdheden. De strafbepaling en de titel zijn weergegeven in hoofdstuk 1.4.

De plankaart geeft de ligging van de verschillende bestemmingen en aanduidingen weer. De plankaart en de voorschriften vormen samen het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing en beschrijving van het plan en bij de uitleg van voorschriften.

Het uitgangspunt voor de juridische regeling is dat de elementen die bepalend zijn voor de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het bedrijvenpark zoveel mogelijk vastgelegd worden. Door het vastleggen van datgene dat in ruimtelijke zin belangrijk is, hoeft aan de invulling van het overige delen van het plangebied zo weinig mogelijk eisen te worden gesteld. Hierdoor wordt een flexibele bestemmingsregeling verkregen. Voor het verduidelijken van deze flexibiliteit, maar ook om aan te geven wat essentieel is in de bestemmingen, en wat zelf door het stellen van nadere eisen door burgemeester en wethouders nader aangescherpt kan worden, is een Beschrijving in hoofdlijnen, geldend voor alle bestemmingen opgenomen.

Uitgegaan wordt van directe (eind)bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend.

5.2

BESTEMMINGEN: OPZET VAN DE BEDRIJVENBESTEMMINGEN

Het Bio Science Park is geen gewoon bedrijventerrein. De bestemming Bedrijven, die in enkele varianten (B, B+W, BV, BV+W) in het bestemmingsplan voorkomt, heeft een zeer specifieke norm voor het toelaten van bedrijven. De bedrijven die toegelaten worden hebben als kenmerk dat zij agrarische grondstoffen verwerken of onderzoeken en de producten daaruit verhandelen. Een en ander vindt plaats volgens het KADIV-principe (kennisintensief, agrarisch, duurzaam, innovatief, verantwoord). Dit zeer specifieke karakter van de bedrijven maakt het toepassen van de traditionele selectie op basis van een lijst van toegelaten bedrijfscategorieën (met toepassing van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering) niet goed mogelijk. De standaard-bedrijvenlijst is om diverse redenen niet bruikbaar:

- het Bio Science Park wordt geselecteerd op de grondstof voor de bedrijven, en niet op producten;
- de gebruikelijke zonering rekent met traditionele, grootschalige en milieubelastende productieprocessen, die bij hoogwaardige en innovatieve bedrijven niet voorkomen, de categorie-indeling is daardoor niet toepasbaar op de milieueffecten van de in het Bio Science Park te vestigen bedrijven.

(Voor de overwegingen in dit verband, zie ook paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 van deze toelichting).

De toelating van bedrijven op het Bio Science Park vindt plaats volgens de volgende regels:

1. In het bedrijventerrein vindt productie, groothandel en research plaats op basis van agrarische grondstoffen, dat wil zeggen planten, dieren, micro-organismen en de voortbrengselen daarvan. De hier gebruikte term “agrarisch” omvat dus iets meer dan alleen landbouwproducten. Het gaat echter altijd om van oorsprong levende producten; de iets ruimere term “biologisch” is niet gebruikt om de associatie te vermijden dat specifieke producten van de biologische landbouw in engere zin, verwerkt zouden moeten worden.
2. De productie is hoogwaardig, dat wil zeggen dat zijn voldoet aan een of meer van de volgende kenmerken:
 - a. innovatief: geen gangbare productieprocessen en/of geen gangbaar product;
 - b. duurzaam: efficiënt ten aanzien van grondstoffen en/of energie;
 - c. verantwoord: hoge kwaliteit ten aanzien van grondstof en/of product.
3. Aanvullend vindt voor de bedrijven een nadere toets plaats, gericht op de milieueffecten. Hiervoor is in het plan de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Het betreft hier de in Lelystad gebruikelijke methode van inwaartse milieuzonering, gebaseerd op de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’. De bedrijven uit categorie I tot en met IV (zie kolom IIMZ in de bijlage) zijn uit een oogpunt van milieuhinder toelaatbaar. Het gebruik van deze lijst heeft in het onderhavige bestemmingsplan het nadeel dat de bedrijfscategorieën volgens de SBI-code niet overeenkomen met de specifieke soorten bedrijven die hier toegelaten worden. In paragraaf 3.5 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan. Omdat op voorhand niet zonder meer vaststaat tot welke categorie de hier toe te laten bedrijven behoren, is de Staat van bedrijfsactiviteiten integraal opgenomen. Uitgezonderd zijn slechts, ter vermijding van misverstand, de categorieën 01 tot en met 05, dat wil zeggen landbouw en veeteelt (in het Bio Science Park worden wel agrarische producten verwerkt, maar niet geproduceerd). Voor het overige komen in de Staat van bedrijfsactiviteiten vele bedrijven voor die, op grond van de overige toelatingscriteria, niet toelaatbaar zijn. De vermelding hiervan geeft wel een indicatie van qua milieueffecten vergelijkbare bedrijven. Dit kan, als indicatie, nuttig zijn, omdat de kans vrij groot is dat bedrijven wél voldoen aan de vestigingskenmerken, maar niet voorkomen in de

Staat van bedrijfsactiviteiten of in de gewenste categorie. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen.

Naast deze algemene regels gelden nog enkele bijzondere voorschriften. Zo gelden in verband met de nabijheid van het onderzoeksinstituut ID-L beperkingen ten aanzien van het houden van vee, en het verwerken van dierlijke afvalstoffen. Dit kan slechts na een verleende vrijstelling toegestaan worden, na een advies van ID-L.

Het gebruik van genetisch gemanipuleerde organismen wordt niet op voorhand uitgesloten. Wel wordt de teelt en de verwerking in de open lucht expliciet verboden (artikel 4, 5, 6 en 7, in lid 2, onder e.). Dit houdt in het bijzonder verband met de mogelijke effecten op het gebied met biologische landbouwbedrijven in Lelystad-Noord, zoals reeds genoemd in paragraaf 3.5.2. Overigens gelden ten aanzien van alle activiteiten op het gebied van biotechnologie de strenge normen die door de Nederlandse overheid en de Europese instanties voorgeschreven zijn, overeenkomstig het gestelde in paragraaf 3.2.

Van de regel dat agrarische producten verwerkt moeten worden, kan afgeweken worden ten behoeve van toeleverende of ondersteunende bedrijven. Deze kunnen na een verleende vrijstelling toegelaten worden, op voorwaarde dat zij deel uitmaken van de productieketen of een essentiële bijdrage leveren aan de productencluster in de agrarische sector en/of op het gebied van voedings- en geneesmiddelen.

5.3

BESTEMMINGEN, NADERE DIFFERENTIATIE

Het plan bevat vier bestemmingen voor 'Bedrijven'. De bestemmingsbepalingen vertonen echter in diverse opzichten verwantschap. Met name gaat het in alle gevallen om Bedrijven B: bedrijven die plantaardige of dierlijke producten verwerken of bewerken. De nadere differentiatie heeft betrekking op:

- | | | |
|-----|---|-----|
| I. | het toestaan van aanvullende voorzieningen: | V; |
| II. | het voorkomen van een ruimtelijke combinatie met water: | +W. |

Door combinaties van deze kenmerken ontstaan in totaal vier bedrijfsbestemmingen met ten dele beperkte verschillen. Over deze verschillen is het volgende op te merken.

Ten aanzien van de bestemmingscategorie BV geldt, dat diverse toeleverende diensten, kantoren en kantinevoorzieningen mogelijk moeten zijn, mits van beperkte omvang (500 m² per bedrijf of dienst). Bij het bouwen in of boven water (B + W en BV + W) geldt dat gestreefd wordt naar een representatief front aan de waterzijde, zoals ook beschreven in paragraaf 4.5. Hier wordt met name gestreefd naar samenhangend ritmisch beeld van bebouwde en onbebouwde oevers. Bij concrete bouwaanvragen verduidelijkt het beeldkwaliteitsplan de nagestreefde opzet.

Een specifiek voorschrift is nog dat het parkeren van de bedrijven op eigen terrein dient plaats te vinden. Ook is rekening te houden met het streven naar duurzaamheid: oppervlakteafvoer van dakwater, maar ook mogelijkheden voor energieopwekking, zoals in warmtekrachtkoppelinginstallaties.

Een duurzaam energieconcept vormt ook uitgangspunt voor het toestaan van windturbines. Bij de plaatsing van windturbines spelen milieueffecten, met name geluidhinder, een belangrijke rol. Afhankelijk van het type windturbine heeft dit mede invloed op de plaatsing.

In het plan is de bestemming 'Reservering Hanzespoorlijn' opgenomen als een medebestemming, dus samen met andere bestemmingen. De reden hiervan is dat een drietal tracévarianten over of langs het

plangebied lopen. De definitieve tracékeuze heeft nog niet plaatsgevonden, maar wordt in 2001 verwacht. Tot dit moment moeten alle alternatieven mogelijk blijven.

Het staat echter vast dat het grootste deel van de gereserveerde oppervlakte niet benodigd is voor de aanleg van de definitieve spoorlijn, en mogelijk komt deze in het geheel niet binnen het plangebied tot stand (voorkeurstracé). Een ontwikkeling van bedrijfsterreinen, zij het eerst ná de tracévaststelling, dient mogelijk te zijn.

HOOFDSTU

6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1

INSPRAAK

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft in de periode van 8 januari 2001 tot 6 februari 2001 op de gebruikelijke wijze in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee inspraakreacties ontvangen. Beide sprekers zijn op 7 maart 2001 uitgenodigd om hun inspraakreacties toe te lichten. Een verslag van deze hoorzitting is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Aan de beantwoording in deze bijlage kan nog toegevoegd worden dat het standpunt van de gemeente ten aanzien van genetische modificatie thans in de toelichting, in paragraaf 3.2, uitvoerig is toegelicht.

6.2

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het Bio Science park wordt ontwikkeld door een consortium van private partijen, namelijk ARCADIS Planrealisatie BV, Heijmans Infrastructuurontwikkeling BV en ID Lelystad. Deze partijen hebben ten behoeve van de realisatie een Commanditaire Vennootschap opgericht, waarin ARCADIS en Heymans als beherende en risicodragende vennoten optreden.

Het Bio Science Park wordt in 4 fasen ontwikkeld. Er wordt van uitgegaan dat de exploitatietermijn maximaal 10 jaar is. De eerste fase omvat circa 12 ha, waarvan 8 op het zuidelijk deel en 4 op het noordelijk deel van het terrein.

Voor de ontwikkeling van het Bio Science Park is door de Stichting DLO een overeenkomst gesloten met de provincie Flevoland, op basis waarvan een subsidie wordt verkregen van de Europese Commissie, in het kader van het Enig Programmeringsdocument.

De gronden, die eigendom zijn van de Stichting DLO, worden in erfpacht uitgegeven aan het consortium.

De gemeente Lelystad participeert niet in de ontwikkeling en draagt derhalve geen risico in de grondexploitatie.

Bij de planvorming is rekening gehouden met de eisen die door de gemeente Lelystad worden gesteld aan de infrastructuur, zodat overdracht van wegen en riolering mogelijk is.

Voor de bewaking van het thematisch concept van het Bio Science Park, het duurzaamheidsconcept, het reguliere beheer en onderhoud en het verzorgen van gewenste en noodzakelijke diensten, wordt een parkmanagementorganisatie opgericht.

Met de ontwikkeling van het terrein is een totale investering gemoeid van bijna 29 miljoen gulden (woon- en bouwrijp maken). De eerste fase vergt inclusief alle voorbereidingskosten een investering van ongeveer 7,2 miljoen gulden.

HOOFDSTU 7 Gevoerd overleg

In het kader van het vooroverleg, ex artikel 10 Besluit RO, is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan betrokken instanties. De ontvangen reacties zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Ten aanzien van de gemaakte opmerkingen is het volgende te antwoorden.

1. Provincie Flevoland

- a. Wat betreft het openbaar vervoer is de toelichting wel erg summier. **Antwoord:** Het plangebied is nu al per openbaar vervoer bereikbaar, namelijk met buslijn 154 via de Edelhertweg. Deze buslijn, die aansluiting heeft op het spoorweg- busstation van Lelystad, heeft thans een uurfrequentie (in het spitsuur eens per halfuur), het is goed mogelijk dat bij een toenemende vervoersvraag de frequentie toe zal nemen.
Een en ander hangt zeer sterk af van de ontwikkeling en de arbeidsplaatsbezetting van het Bio Science Park.
- b. Het toelaten van groothandelsbedrijven in producten op basis van biologische grondstoffen biedt vrij ruime mogelijkheden voor bedrijven die niet met het bijzondere karakter van het bedrijventerrein overeenkomen. **Antwoord:** Ook al is sprake van een innovatief bedrijventerrein, dan nog zullen niet alle geproduceerde of verhandelde producten als innovatief kunnen worden beschouwd. Ook is de grens tussen innovatief en niet-innovatief nooit geheel eenduidig te definiëren. Het bestemmingsplan bevat een regeling waarbinnen de gewenste bedrijfstvormen toegelaten zijn. Ten aanzien van grensgevallen beslist het uitgiftebeleid van het consortium, waarbij de subsidievoorwaarden in acht worden genomen.
- c. De standaardbedrijvenlijst kan niet worden toegepast, maar dit betekent niet dat in het geheel geen categorie-indicatie zou kunnen worden gegeven. **Antwoord:** De voor bedrijventerreinen (ook in Lelystad) toegepaste bedrijvenlijsten ten aanzien van de milieuzonering zijn in dit bestemmingsplan niet zonder meer toepasbaar, maar anderzijds is een goede indicatie van het niveau van milieubelasting gewenst. In verband hiermee is alsnog de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Bedrijven uit categorie I tot en met IV zijn qua milieueffecten toelaatbaar. Deze selectie kan echter alleen worden toegepast in samenhang met de andere selectiecriteria, die eveneens zijn opgenomen in de voorschriften. Zie hiervoor het gestelde in paragraaf 5.2 van de toelichting .
- d. Het lijkt zinvol om aan te geven hoe het gebruik van genetisch gemanipuleerde organisme wordt gereguleerd. **Antwoord:** Mede naar aanleiding van andere commentaren over dit onderwerp en ook naar aanleiding van inspraakreacties, wordt dit onderwerp nu uitvoeriger behandeld in de toelichting, paragraaf 3.2. Uitgangspunt is, dat moderne wetenschappelijke en technische ontwikkelingen op het gebied van biotechnologie niet kunnen worden genegeerd.
De daarbij behorende technieken dienen onder voorwaarden mogelijk te zijn. Dat betekent ook dat de toepassing van genetisch gemanipuleerde organismen is toegestaan, mits daarbij de nationale en de Europese regelgeving strikt wordt nageleefd.

- e. Een duurzame inrichting van het gebied brengt ook met zich me dat de ruimte zo goed mogelijk wordt benut. Het intensief ruimtegebruik wordt echter beperkt, een onderbouwing hiervan wordt gemist. **Antwoord:** Het streven naar een duurzame ruimtegebruik houdt niet zonder meer in dat extreme dichtheden en hoogten hier toelaatbaar zijn. Er dient ook rekening mee te worden gehouden dat het Bio Science Park een bijzonder bedrijventerrein is, wat ook in het aanzien en de uitstraling tot uiting komt. Ook is de situatie, aan de rand van het open agrarische gebied, in landschappelijk opzicht gevoelig. In dit verband is bewust gekozen voor een iets grotere openbare ruimte dan theoretisch mogelijk zou zijn, wat leidt tot een uitgiftepercentage van circa 60%. Overigens wijst de praktijk uit dat ook bij een volledig ‘versteend’ bedrijventerrein meestal circa 30% aan wegen, water en dergelijke overblijft. Dit zelfde geldt voor het bebouwingspercentage van 70%: Een bedrijfskavel kan nooit volledig worden bebouwd. Voor wat betreft de maximale bouwhoogte, deze is in grote delen hoger dan 12 m, waarbij het accent van 26 m hoogte ter plaatse van het voorziene KFI van grote afstand zichtbaar zal zijn, omdat dit boven de bomen uitsteekt. Dit dient echter niet voor het gehele bedrijvenpark te gelden. De suggestie wordt gedaan om een minimaal bebouwingspercentage en bouwhoogte op te nemen; dit is echter niet uitvoerbaar. Afgezien van strijdigheid met het systeem van de Wet RO stuit dit vooral op praktische problemen: Veel bedrijven beginnen klein, om later uit te breiden. Ook zou een minimum bouwhoogte gelden voor elk gebouw of installatie op een bedrijfsterrein, hoe klein ook.
- f. Hoe wordt met bedrijfsafvalwater omgegaan? **Antwoord:** Bij het aspect ‘duurzaam water’ is vooral ingegaan op het niet verontreinigde water dat naar het oppervlaktewater kan worden afgevoerd. Het verontreinigde water, waaronder het bedrijfsafvalwater, wordt via de riolering afgevoerd. Er is (nog) geen sprake van afvalwaterreiniging ter plaatse. Een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden van eco-water (grijswater) heeft aangegeven dat dit niet (economisch) uitvoerbaar is. Zie hiervoor het antwoord bij 5d.
- g. Voorts wordt in het plan geen aandacht besteed aan archeologische waarden. **Antwoord:** Dit is inderdaad niet expliciet gebeurd. Op te merken is dat in het Omgevingsplan Flevoland het gebied van het BSP niet aangemerkt is als van enige archeologische waarde. Er heeft afstemming plaatsgevonden met de provinciaal archeoloog. De voortgang van werkzaamheden in het gebied heeft ook nog geen aanduiding van archeologische restanten opgeleverd.
- h. De omstandigheid dat het plan door particulieren wordt gerealiseerd ontslaat de gemeente niet van de verplichting de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te onderzoeken. **Antwoord:** De paragraaf over economische uitvoerbaarheid is aangevuld.
- i. Opmerkingen van meer redactionele aard over de toelichting. **Antwoord:** De genoemde onderdelen van de toelichting zijn aangepast.
- j. Opmerkingen over voorschriften en plankaart. **Antwoord:** De betreffende onderdelen zijn aangepast, echter met de volgende opmerkingen:
- windmolens worden inderdaad voorzien, de plaats ervan binnen het plangebied staat echter nog niet vast. In verband met de plaatskeuze is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het aantal zal liggen tussen de 6 en 10;
 - de voorschriften, artikel 4 tot en met 7 zijn op onderdelen verschillend. Juist ten behoeve van de leesbaarheid bij de praktische toepassing (‘is dit bedrijf op deze plaats

toelaatbaar?') zijn de voorschriften per gebied gesplitst.

2. Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West
Het bedrijventerrein wordt getypeerd als C-locatie. Dit betekent dat zelfstandige kantoorvestigingen zijn uitgesloten en dat het kantoorhoudendheids criterium in de voorschriften dient te worden opgenomen. *Antwoord:* Dit criterium is in de voorschriften (artikel 4 tot en met 7) opgenomen.

3. Directoraat-generaal Rijkswaterstaat
Gemeten vanuit de as van de meest nabijgelegen rijbaan is het gewenst een strook van tenminste 75 m bebouwingsvrij te houden.
Wij constateren dat de bestemmingsvakken met de bestemming Bedrijven B en de bestemming Verkeersdoeleinden V buiten deze vrijwaringzone liggen. Wel ligt een deel van de bestemming Water W binnen deze zone. Omdat wij ervan uitgaan dat dit onbebouwd gebied zal blijven, hebben wij derhalve geen bezwaren tegen de door u voorgestane ontwikkeling van het Bio Science Park. *Antwoord:* Hiervan is nota genomen.

4. Waterschap Zuiderzeeland
 - a. De watergang aan de zuidkant van het gebied loopt te dicht langs de bestaande Mammoettocht. *Antwoord:* Hierover vindt al bilateraal overleg plaats. Dit is naar verwachting in het bestemmingsplan in te passen.
 - b. Bij artikel 9, Water, verzoeken wij u het doeleind Groenvoorzieningen te schrappen. *Antwoord:* De bestemming Water omvat mede oevers en bermen. Deze oevers en bermen krijgen een groen karakter, vandaar de term groenvoorzieningen. Hiermede is de functie bepaald van dat wat binnen de bestemming Water geen waterpartij hoeft te worden.
 - c. Ten aanzien van het gebruik van duurzame materialen verzoeken wij u toe te voegen dat geen uitlogbare bouwmaterialen mogen worden toegepast. *Antwoord:* Dit is een aspect dat niet in het bestemmingsplan kan worden voorgeschreven. Bij de te verlenen bouwvergunningen zal hiermee rekening worden gehouden.

5. Milieufederatie Flevoland
 - a. Er mogen onder geen beding activiteiten plaatsvinden die te maken hebben met genetische modificatie. *Antwoord:* Het feit dat het Bio Science Park bedoeld is voor innovatieve bedrijven maakt het niet voor de hand liggend om genetische modificatie principieel uit te sluiten. Binnen de snelle ontwikkeling van de biotechnologie is genetische modificatie één van de toegepaste technieken. Dit houdt in dat genetische modificatie beter gecontroleerd toegestaan kan worden dan ongenueanceerd verboden. Daarbij zullen de door de overheid voorgeschreven regels strikt aangehouden moeten worden. In dit verband wijzen wij op het gestelde hierover in deze toelichting in paragraaf 3.2.
Ook is op te merken dat in het Bio Science Park geen veldproeven met g.g.o's zullen (kunnen) plaatsvinden, wat in het commentaar van de Milieufederatie juist als groot risico wordt gezien.
 - b. Aanpassing van definitie voor 'biologische grondstoffen'. *Antwoord:* Op het Bio Science Park wordt gestreefd naar duurzame productie, maar dit houdt niet in dat uitsluitend grondstoffen worden verwerkt, die volgens de SKAL-normering geproduceerd zijn. Deze grondstoffen mogen vanzelfsprekend verwerkt worden. Het gebruik ervan is ook juridisch niet afdwingbaar.
 - c. Aanpassing van definitie 'hoogwaardige productie'. *Antwoord:* Ten aanzien van genetische modificatie, zie het gestelde hiervoor onder a.

- d. Wens van een grijswater circuit per bedrijf. *Antwoord:* Als juridisch voorschrift is dit niet afdwingbaar, dit ligt op het niveau van de bouwvergunningen. Bij de voorbereiding van het technische plan voor het Bio Science Park is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden. Flevo Drinkwater Maatschappij (nu Hydron) heeft in 2000 een intern haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de aanleg en levering van eco-water (grijswater). Uit dit onderzoek bleek dat het tarief van eco-water hoger zou moeten worden dan de huidige tarieven van drinkwater. Op grond hiervan achten zij een grijswatersysteem niet haalbaar.
- e. Gehanteerde norm voor parkeervoorzieningen. *Antwoord:* In artikel 3 zijn normen opgenomen voor parkeervoorzieningen, bepaald per 100 m² kantooroppervlak, respectievelijk bedrijfshal. De relatie tussen het totale kantooroppervlak en het aantal parkeerplaatsen is dus evenredig. Het betreft hier een maximumnorm, via de nadere eisen in artikel 4, lid 8 (e.v.p.) kunnen burgemeester en wethouders maximaal dit aantal parkeerplaatsen eisen; zij kunnen ook lagere eisen stellen, bijvoorbeeld als de mogelijkheden voor een beter vervoermanagement zich aandienen. Wat dit betreft bestaan wel degelijk mogelijkheden om vervoermanagement te stimuleren.
- f. Er dient een vervoersplan ontwikkeld te worden. *Antwoord:* Het is inderdaad aan te bevelen om onnodig verkeer van en naar het park te voorkomen. Anderzijds is het thans moeilijk hier nadere uitspraken over te doen: Er bestaat nog geen enkel inzicht in de concrete bedrijven die zich zullen vestigen en hun vervoersbehoefte. De cijfers in het bestemmingsplan zijn slechts schattingen, die vrij hoog zijn aangenomen om te kunnen beoordelen of congesties kunnen optreden. Het aantal van 5800 mvtg/etmaal moet zo gezien worden; daarbij is te bedenken dat elke auto twee keer wordt geteld (heen en terug), en dat een groot deel van het verkeer bestaat uit bedrijfsverkeer (leveranciers, productvervoer e.d.).
6. Belangenvereniging van de biologische ondernemers in Lelystad-Noord
- a. Definitie biologische grondstoffen is aan te passen. *Antwoord:* De definitie is niet aangepast, overeenkomstig antwoord dat is vermeld onder b. bij instantie 5 (Milieufederatie).
- b. Limiet van 10% van de oppervlakte voor toeleverende of ondersteunende bedrijven. *Antwoord:* Het betreft hier een vrijstelling voor bedrijven die niet in enige zin vallen binnen de definitie van de toe te laten bedrijven, maar daar wel nauw mee verwant zijn. Burgemeester en wethouders kunnen met hun vrijstellingsbeleid de toelating van dit soort bedrijven reguleren. Het toelaten van bedrijven die niets met het karakter van het Bio Science Park van doen hebben, is in elk geval niet mogelijk.
- Hierdoor bestaat er een duidelijk toezicht dat ongewenste bedrijven zich niet kunnen vestigen. Voor de 'randgevallen' lijkt de beperking tot 10% op voorhand een te grote, en te willekeurige, beperking.
- c. De belangenvereniging wijst de toelating van bedrijven die actief zijn met biotechnologie af. *Antwoord:* Uit de motivering blijkt dat het bezwaar niet zozeer gericht is tegen biotechnologie op zich, maar meer specifiek tegen genetisch gemodificeerde organismen. Wij wijzen voor de afbakening van deze begrippen en het beleid in het Bio Science Park in dit opzicht op de (aangepaste) tekst van paragraaf 3.2 van de toelichting. Het beleid is erop gericht om genetisch gemodificeerde organismen niet op voorhand te verbieden, maar onder strikt toezicht toe te staan. Daarbij worden ongewenste risico's vermeden. De afstand van (meer dan) 1000 m tot het gebied van de biologische ondernemers is daarbij een extra veiligheidsmarge. Op te merken is dat veldproeven, waarbij nog de grootste kans bestaat op verspreiding door verwaaiing en dergelijke, op het Bio Science Park niet mogelijk zijn.

Door al deze voorzorgsmaatregelen hoeft niet gevreesd te worden voor effecten op de biologische landbouwproductie.

7. Kamer van Koophandel Flevoland, en ministerie van Economische Zaken, Regio Noordwest. Deze beide instanties kunnen met het plan instemmen, de bepalingen geven geen aanleiding tot opmerkingen.

BIJLAGE

1. Capaciteitsontwikkeling wegennet
2. Woordenlijst/afkortingen
3. Verslag hoorzitting
4. Reacties in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO

BIJLAG 1

Capaciteitsontwikkeling wegennet

Edelhertweg

De verkeersbelasting op de Edelhertweg in 2010 wordt, uitgaande van een autonome groei van 3-5% per jaar, geschat op circa 3.500 mvtg/etmaal. Bij ontwikkeling van het Bio Science Park is een verdeling te maken tussen de verkeerstoename aan het westelijke deel van de Edelhertweg (richting Binnenhavenweg en de A6) en het oostelijk deel van de Edelhertweg (richting Dronten). De totale verkeersbelasting op de Edelhertweg zou daarmee komen op respectievelijk 8.700 mvtg/etmaal en 4.200 mvtg/etmaal.

De 'normbelasting' van de Edelhertweg bedraagt circa 18.000 mvtg/etmaal. De Edelhertweg valt weliswaar niet direct te plaatsen binnen de zogenaamde ROA-categorieën, maar gelet op profielbreedte en snelheidsregiem van de Edelhertweg (3 m breed en ontwerpsnelheid van 80 km/uur) in relatie tot 'stroomwegen' (stroomwegen van 3,5 m breed en ontwerpsnelheid van 120 km/uur) is de inschatting van 18.000 mvtg/etmaal op de Edelhertweg een reële veronderstelling.

De aantakking van de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein op de Edelhertweg dient vanuit de 'duurzaam veilig'-principes met een rotonde te worden uitgevoerd.

Gesteld kan worden dat de Edelhertweg het extra verkeer van het Bio Science Park op een goede en verantwoorde manier kan verwerken.

Binnenhavenweg

De verkeersbelasting op de Binnenhavenweg in 2010 wordt geschat op 12.000 mvtg/etmaal. Bij de toedeling van extra verkeer op de Binnenhavenweg als gevolg van het bedrijventerrein is een verkeerstoename van 2.500 mvtg/etmaal te verwachten. De verkeersbelasting komt daarmee op 14.500 mvtg/etmaal.

De capaciteit van een weg en ontsluiting wordt vooral bepaald door gelijkvloerse en soms geregelde kruispunten. In dit kader is het kruispunt Edelhertweg/Steenstraat-Binnenhavenweg van belang:

Huidige en toekomstige kruispuntbelasting Binnenhavenweg/Steenstraat:

Binnenhavenweg	1998:	8.000 mvtg/etmaal
	2010:	12.000 mvtg/etmaal
	2010 + BSPL:	14.500 mvtg/etmaal
Steenstraat/Edelhertweg	nu:	1.750 mvtg/etmaal (aaname)
	2010:	3.500 mvtg/etmaal
	2010 + BSPL:	8.700 mvtg/etmaal

Om te bepalen of deze hoeveelheden problemen oplevert zijn in de analyse de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- gemiddelde afrijdcapaciteit van een rijstrook (wel of niet geregeld) bedraagt maximum circa 1.800 mvtg/uur (nog geen rekening gehouden met de benodigde hiaten e.d. om over te kunnen steken);
- circa 60% van de etmaalwaarde is spitsverkeer (7-9 uur en van 16-18 uur, dus 4 uur).

De volgende conclusies kunnen dan worden getrokken:

- **Huidige kruispuntbelasting:** $8.000 + 1.750$ mvtg/etmaal = circa 10.000 mvtg/etmaal.
Spitsverkeer circa 60% = 6.000 mvtg.
Verdeelt over 4 uur spitsuren = circa 1.500 mvtg als afrijdcapaciteit nodig.
Conclusie: levert geen directe problemen op vanuit verkeersafwikkeling
- **Toekomstige kruispuntbelasting:** $12.000 + 3.500 = 15.500$ mvtg/etmaal.
Spitsaandeel (60%) = 9.300 mvtg/etmaal.
Verdeelt over 4 spitsuren = 2.325 mvtg als afrijdcapaciteit nodig.
Conclusie: levert problemen op vanuit de verkeersafwikkeling in de huidige vormgeving (een rijstrook). Door twee rijstroken te maken, een voor linksaf en een voor rechtsaf (elk circa 1200 mvtg), kan dit probleem worden opgelost.
- **Toekomst met ontwikkeling BSPL:** $14.500 + 8.700 = 23.200$ mvtg/etmaal.
Spitsaandeel (60%) = 13.920 mvtg/etmaal.
Verdeelt over 4 spitsuren = 3.480 mvtg als afrijdcapaciteit nodig.
Conclusie: levert grotere problemen op in de huidige vormgeving. De oplossing twee rijstroken betekent ook bijna het benodigde maximum afrijdcapaciteit van 1.800 (namelijk elk 1.740 mvtg). Een verkeersregelinstallatie of meer nog een rotonde leveren richting de toekomst een duurzamere oplossing.

Vanuit bovenstaande ruwe analyse valt op te maken dat in de toekomst verbetering van dit kruispunt noodzakelijk is.

BIJLAG 2

Woordenlijst / afkortingen

AAS	Actieplan Agrarische Sector Flevoland
BSPL	Bio Science Park Lelystad
Bvo	bruto vloeroppervlak
ID-L	Instituut Dierhouderij en Diergezondheid Lelystad
KADIV bedrijven	bedrijven met een Kennisintensief, Agrarisch, Duurzaam, Innovatief en Verantwoord- profiel
KFI	KennisFacilitair Instituut
SPF	Specific Pathogen Free toeleveringsbedrijf runderen en varkens ID-L

BIJLAG 3

Verslag hoorzitting

HOORZITTING INSPRAAKREACTIES BIO SCIENCE PARK (BSP)

Er zijn een tweetal reacties binnengekomen.

1. Actiegroep 'Flevoland tegen genetische manipulatie

De zienswijzen zijn:

- a. Nota over de ontwikkeling van het BSP lag niet ter inzage.
- b. verzoek om afschrift van de nota.
- c. er wordt in het bestemmingsplan niet aangegeven of en op welke plaatsen de vestiging van bedrijven zal plaats vinden die zich bezig houden met genetische manipulatie e.d.

ad 1a. en 1b.

De nota is alsnog ter inzage gelegd en is voor zover bekend door een lid van de initiatiefgroep ingekeken.

ad 1c.

Het is planologisch niet relevant of genetische manipulatie plaats vindt of niet.

2. Klijnstra en Van Schaijk

- a. Uit de tekening die bij ter inzage gelegde plan zijn gevoegd zou het gehele oppervlak kunnen worden bebouwd. Dat is meer dan de verhouding 60/40 voor uitgeefbaar / niet uitgeefbaar.
- b. Trace's Hanze spoorlijn. ID Lelystad is voor variant A@ en ontziet eigen terrein.
- c. Windturbinepark zes molens 70 meter hoog! Ecologische waarden van het gebied worden bepaald niet gediend.
- d. Er zal genetische manipulatie plaatsvinden. Biologische landbouw zal hiervan nadeel ondervinden.
- e. Aanleg transferium in Visvijverbos!
- f. Ecologische warden van het gebied worden aangetast.

N.a.v. vorenstaande geen nieuw bestemmingsplan voor dit gebied, wegens strijd met natuurhistorische, ecologische en recreatieve belangen en in planologisch opzicht onaanvaardbaar door genetische manipulatie vlakbij biologische landbouw, waarbij biologische belangen met voeten worden getreden.

ad 2a. Er wordt wel degelijk voldaan deze verhouding. Je moet niet alleen kijken naar de oppervlakte van een bepaalde bestemming maar naar het totaal van de 48 ha.

ad 2b. Er is met beide trace's die door het plangebied lopen rekening gehouden.

ad 2c. Hoe kunnen windmolens de ecologische waarden aantasten wanneer nog niet zeker is waar de windmolens komen te staan.

ad 2d. zie opmerking 1 c.

ad 2^e Heeft niets met dit plan te maken.

ad 2f Het is nu landbouwgrond

Verslag hoorzitting.

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Bio Science Park heeft de gemeente van de Actiegroep 'Flevoland tegen Genetische Manipulatie' en de heer/mevrouw Klijnstra en Van Schaijk een inspraakreactie ontvangen.

Beide sprekers zijn daarom op 7 maart 2001 om 17.00 uur uitgenodigd om hun inspraakreacties toe te lichten.

Namens de Actiegroep Flevoland tegen Genetische Manipulatie zijn verschenen: Mevrouw M. Bos en de heren T. Tromp, P. Haverkamp en J. Bakker. Voorts is aanwezig mevrouw F. Leenstra, namens ID-DLO en de heer Van der Zwan, wethouder en de heren Tulner en De Jong (gemeente). Hoewel daartoe behoorlijk opgeroepen zijn de heer/mevrouw Klijnstra en Van Schaijk niet verschenen.

Inspraakreactie Actiegroep.

In de inspraakreactie van de actiegroep wordt aangegeven dat niet in het bestemmingsplan wordt aangegeven of en op welke plaatsen de vestiging van bedrijven die zich met genetische manipulatie of onderzoek naar genetische manipulatie willen gaan bezighouden zijn toegestaan.

In de mondelinge toelichting benadrukt de heer Tromp dat de actiegroep tegen genetische manipulatie is en in het bestemmingsplan geregeld wil zien dat er geen genetische manipulatie zal plaatsvinden. Voorts wordt gevraagd of er binnen het gebied van het bestemmingsplan proefvelden worden aangelegd. Er is volgens de actiegroep geen verschil aangegeven tussen het noordelijk deel en het zuidelijk deel van het bedrijvenpark.

Inspraakreactie Klijnstra en Van Schaijk.

Uit de plankaart blijkt dat de verhouding 60 / 40 voor uitgeefbaar / niet uitgeefbaar niet juist is. De in het bestemmingsplan opgenomen groenvoorziening compenseert hetgeen hier of elders verloren gaat niet.

Voorts geven sprekers af op het ID-Lelystad over de opstelling ten aanzien van de keuzes voor de varianten van de Hanzespoorlijn. Bovendien zijn ze het niet eens met de mogelijkheid tot realisatie van windmolens in het gebied van maar liefst 70 meter hoog.

Voorts zijn sprekers van mening dat genetische manipulatie zal plaatsvinden in de bedrijven die zich er zullen vestigen.

Ook de aanleg van een transferium in het Visvijverbos wordt volgens sprekers voorgestaan.

Het hele plan heeft tot gevolg dat de ecologische waarden van het gebied worden aangetast en de ecologische verbindingzone, die ten gevolge van de bebouwing dicht op de A6 aan westelijke zijde op Oostervaart toch al een grote beperking ondervindt.

Vervolgens schetst de heer De Jong de verdere procedure met betrekking tot het bestemmingsplan, waarna de heer Van der Zwan de hoorzitting sluit.

Van gemeentezijde kan het volgende worden opgemerkt.

De eis dat geen genetische manipulatie zou mogen worden toegestaan en dit op te nemen in de voorschriften is niet mogelijk. Een dergelijke bepaling over productie - of bewerkingsmethodes in een bedrijf kunnen niet worden afgedwongen in een bestemmingsplan, omdat dit in planologisch opzicht niet relevant is. Hiervoor zijn de Wet milieubeheer en toestemming van de minister van Landbouw Natuur en Visserij voorwaarden alvorens deze methode mag worden gebruikt.

Proefvelden zullen en kunnen binnen het plangebied niet worden aangelegd.

De bestemming is bedrijventerrein en niet bestemd voor grondgebonden agrarische productie

Op bladzijde 20 en volgende van de toelichting op het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in het noordelijk deel en het zuidelijk deel van het bedrijvenpark. Hier staat ook om schreven welke activiteiten op beide delen worden uitgevoerd.

De vergelijking van 60 / 40 voor uitgeefbaar / niet uitgeefbaar is correct. Aanpassing is niet nodig. De opgenomen groenvoorzieningen dienen niet als compensatie voor enig ander groen.

Omdat formeel nog geen keuze heeft plaatsgevonden is in het plangebied wordt rekening gehouden met beide tracés van de toekomstige Hanzespoorlijn. Ook voor dit bestemmingsplan is toelatingsplanologie het uitgangspunt. De bouw van windturbines wordt mogelijk gemaakt. Of deze ook gerealiseerd worden, is een beslissing van de eigenaar van de gronden.

De opmerking over het transferium heeft niets met dit plangebied te maken en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

De verandering van de bestemming van deze gronden(van agrarisch gebied in bedrijventerrein) heeft niets met de ecologische zone te maken die ligt aan de andere zijde van de A6 en de Oostervaart. ook deze opmerking wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de inspraakreacties geen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Lelystad, 7 maart 2001

BIJLAG 4

Reacties in het kader van het vooroverleg

GEMEENTE LELYSTAD	
ing. - 4 APR. 2001	
01.003508	
h&w - A	kopie aan:
h&w - B	
raad	
ouders	
AFDOENING van:	

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320) 26 52 65

Fax
(0320) 26 52 60

E-mail
provincie@flevoland.nl

Website
www.flevoland.nl

Het college van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

Datum 3 april 2001	Bijlage 1	sb192485.mjo	Ons kenmerk ROV/01.003370/8
Onderwerp Vooroverleg inzake voorontwerp-bestemmingsplan "Bio Science Park".			

Geacht college,

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Bio Science Park", dat u mij in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft toegezonden, geeft mij aanleiding het volgende op te merken

Het onderhavige plangebied is in het Omgevingsplan Flevoland aangeduid als "te ontwikkelen bedrijfsgebied", in de tekst omschreven als "een Biosciencepark, bestaande uit een Farma Park (24 ha) en Eco Valley (21 ha)." Weliswaar is dit laatste onderscheid in het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan niet opgenomen maar de omschrijving van het voorgenomen project past goed bij de in het Omgevingsplan neergelegde intenties en komt ook overeen met de overeenkomst met betrekking tot de financiële steun in het kader van het Enig ProgrammeringsDocument (EPD).

Met het plan wordt beoogd een arbeidsintensief bedrijventerrein te ontwikkelen buiten het stedelijk gebied van Lelystad. In het voorontwerp wordt gesproken van 2100 arbeidsplaatsen, in de genoemde EPD-overeenkomst wordt uitgegaan van 1700 arbeidsplaatsen. Dit gevoegd bij de in het gebied reeds bestaande werkgelegenheid maakt extra aandacht voor de bereikbaarheid (anders dan per auto) noodzakelijk. Wat betreft het openbaar vervoer is de toelichting wel erg summier. In ieder geval zou moeten worden aangegeven met welke frequentie en vanuit welke gebieden het gebied per openbaar vervoer bereikbaar is en welke extra voorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van collectief vervoer, worden overwogen.

Het bijzondere karakter van de voorgenomen bedrijvigheid legitimeert de buitenstedelijke locatie. Bovendien maakt de overheidssteun, waarmee het project zal worden gerealiseerd, het noodzakelijk te voorkomen dat het bedrijventerrein, wanneer onverhoopt de belangstelling vanuit de beoogde bedrijfssector mocht tegenvallen, toch als een meer traditioneel bedrijventerrein zou worden ingevuld. De omschrijving van de toe te laten bedrijvigheid dient dit te waarborgen. In dat verband komt het expliciet toelaten van groothandelsbedrijven in producten op basis van biologische grondstoffen - dat toch wel een heel ruim begrip is - mij niet geheel logisch voor. Voorts acht ik het van belang dat het bestemmingsplan een goed inzicht geeft in de milieubelasting, die van de toe te laten bedrijven kan worden verwacht. Dat de standaard bedrijvenlijst in dit geval niet kan worden toegepast betekent niet dat in het geheel geen categorie-indicatie zou kunnen worden gegeven. De in de toelichting bij het plan gegeven motivering, dat de toepassing van de zogenoemde "KADIV-principes" onaanvaardbare milieueffecten zou voorkomen, lijkt onvoldoende omdat die principes niet als hard toetsingskader in de voorschriften zijn opgenomen. Een afstandsnormering wordt slechts genoemd voor bedrijven die via vrijstelling toelaatbaar zijn. Ik verzoek u daarom voor de bij recht toe te laten bedrijven een meer sluitende regeling op te nemen.

Inlichtingen bij Mw. mr. A. Beumer	Doorkiesnummer 0320-265501	Verzonden d.d.	Bezoekadres Visarendreef 1 Lelystad
--	--------------------------------------	-----------------------	--

In de toelichting (paragraaf 3.2) wordt gesteld dat activiteiten waarbij geen afdoende inperking is gewaarborgd ter voorkoming van de verspreiding van genetisch gemodificeerde organismen, niet zullen worden toegestaan. Onduidelijk is echter waarop deze stellige uitspraak is gebaseerd. Mede gelet op de maatschappelijke reacties die het plan reeds blijkt te hebben opgeroepen, lijkt het zinvol duidelijk aan te geven hoe het gebruik van genetisch gemanipuleerde organismen wordt gereguleerd (waarbij ook Europese regelgeving een rol speelt), hoe de vergunningverlening daaromtrent verloopt, welke randvoorwaarden worden gesteld en welke mogelijkheden voor belanghebbenden openstaan om op een en ander invloed uit te oefenen.

Dat in het plan aandacht wordt besteed aan duurzaamheidsprincipes waardeer ik. Een duurzame inrichting van het gebied brengt echter ook met zich mee dat de ruimte zo goed mogelijk wordt benut. In het plan wordt uitgegaan van een uitgeefbaarheid van 60% van het terrein, met een maximaal bebouwingspercentage daarvan van 70% en een maximale bouwhoogte van op de meeste plaatsen 12 meter. Een onderbouwning van deze beperkingen wordt gemist. Voorts geef ik u dringend in overweging een *minimum* bebouwingspercentage en een *minimale* bouwhoogte in de voorschriften op te nemen.

Wat betreft het aspect water dient te worden aangegeven hoe met bedrijfsafvalwater wordt omgegaan.

Voorts wordt in het plan geen aandacht besteed aan de mogelijke archeologische waarden in het gebied. Het Omgevingsplan Flevoland bevat als essentieel element *"Er dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische (waaronder archeologische en aardkundige) waarden."* en bepaalt in paragraaf 4.8 *"Het grootste deel van het archeologisch erfgoed in de bodem is (...) nog onbekend. Planprocedures dienen hiermee rekening te houden door tijdig expertise bij het planproces te betrekken over de archeologische verwachting en de noodzaak tot inventariserend en waarderend onderzoek. Het Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed (Verdrag van Malta) vormt het uitgangspunt van beleid. Conform dit verdrag wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk behouden van archeologische waarden in de bodem conform de oorspronkelijke context. Indien dit niet mogelijk is, dienen de belangrijkste archeologische waarden door middel van opgravingen en onderzoek veilig te worden gesteld."*

Het voorliggende plan geeft geen enkel inzicht in de archeologische waarden en voldoet derhalve niet aan de eisen die het Omgevingsplan stelt. Dit betekent dat alsnog archeologisch vooronderzoek, inventarisatie en eventuele waardering noodzakelijk zijn. Ik adviseer u te bevorderen dat hierover contact wordt opgenomen met de provinciale archeoloog, de heer A.A. Kerkhoven.

In de paragraaf inzake de economische uitvoerbaarheid wordt volstaan met de mededeling dat het plan door een particulier consortium zal worden gerealiseerd en dat het plan voor uw gemeente geen financiële consequenties heeft. Volgens vaste jurisprudentie ontslaat de omstandigheid dat het plan door particulieren wordt gerealiseerd de gemeente echter niet van de verplichting de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te onderzoeken. Dit klemt in dit geval temeer omdat een slechts ten dele conform de doelstellingen gerealiseerd bedrijventerrein op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt zeer onwenselijk moet worden geacht.

Tot slot merk ik op dat ik in de bijlage nog een aantal meer redactionele opmerkingen heb gegeven

Hoogachtend,
het plaatsvervangend hoofd Ruimtelijke Ordening
en Volkshuisvesting,


J.A. Ree

Bijlage bij brief ROV/01.003370/B met opmerkingen van meer redactionele aard.

1. Ten aanzien van de toelichting:

In paragraaf 2.1 wordt gesproken van "op de werelderfgoedlijst geplaatste populierenstroken" rond het plan-gebied. Dit berust mijns inziens op een misverstand.

De redactie van het tweede aandachtspunt in paragraaf 3.1 vergt aanpassing.

De beschrijving van de opzet van het bedrijvenpark en de groenstructuur (paragrafen 4.2 en 4.3) zijn moeilijk leesbaar en soms echt onbegrijpelijk. Zo is niet duidelijk waar de "zware bomenrijen" zich bevinden en hoe "door middel van onder- of overdruk installaties" een optimale scheiding tussen bedrijf en omgeving wordt nagestreefd.

In paragraaf 5.3 wordt gemeld dat er vijf bestemmingen voor "Bedrijven" zijn; dit zijn er echter vier. In dezelfde paragraaf wordt de mogelijkheid nog opengelaten dat de definitieve tracékeuze voor de Hanzelijn nog in het jaar 2000 zou worden gemaakt.

2. Ten aanzien van de voorschriften:

De redactie van de begripsomschrijvingen 13 t/m 16 is niet consistent.

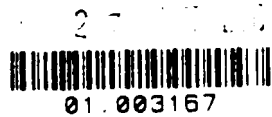
In artikel 3 lid 5 wordt bepaald dat vrijstelling "in overleg met ID-Lelystad" kan worden verleend, terwijl de betreffende vrijstellingsbepaling, artikel 4 lid 11, spreekt over "advies van ID-Lelystad".

In artikel 3 lid 6 wordt de indruk gewekt dat windturbines in het plan worden voorzien. Uit artikel 15 blijkt echter dat het plan daarvoor conform artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening moet worden gewijzigd. Overigens is niet op voorhand duidelijk waarom het aantal windturbines tot 6 zou moeten worden beperkt. Volgens het Omgevingsplan kunnen kleinschalige windmolenopstellingen bestaan uit 6 tot 10 windturbines. Bij de beoordeling van windturbines op het aspect veiligheid speelt niet alleen de nabijheid van spoorwegen maar ook de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing een rol.

De artikel 4 tot en met 7 bevatten een groot aantal gelijklopende voorschriften. Een andere, meer compacte, indeling zou de leesbaarheid van de voorschriften bevorderen.

3. Ten aanzien van de plankaart:

De op de kaart vermelde naam van het bestemmingsplan wijkt af van de in de voorschriften bepaalde titel.



50
SB
9

RPD

Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

Uw kenmerk

Uw brief

Kenmerk

Datum

sb 192482.mjo

4 januari 2001

IB21401

23 maart 2001

Onderwerp

overleg ex art. 10 BRO ontwerp-bestemmingsplan "Bio Science Park", gemeente Lelystad

Geacht College,

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft U mijn reactie gevraagd op bovengenoemd bestemmingsplan. Mede namens de Inspecteur Volkshuisvesting en de Inspecteur Milieuhygiëne bericht ik U het volgende.

Ik heb veel waardering voor de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan en de aandacht die in het bestemmingsplan wordt gegeven aan een duurzame inrichting van het terrein.

Terecht stelt u dat op basis van het locatiebeleid het bedrijventerrein wordt getypeerd als een C-locatie. Dit betekent dat zelfstandige kantoorvestigingen zijn uitgesloten en dat het kantoorhoudendheidscriterium in de voorschriften dient te worden opgenomen: het kantoorhoudend deel van een bedrijf mag maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak beslaan met een maximum van 2000 m².

Voor het overige heb ik geen opmerkingen.

Hoogachtend,

De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening,

drs. H.J. de Loor

Bijlagen



Aan
 Aan het College van Burgemeester
 en Wethouders van de Gemeente Lelystad
 Postbus 91
 8200 AB LELYSTAD

GEMEENTE LELYSTAD	
ing. 23 FEB. 2001	
01.002108	
kopie aan:	
AFHOEFENIGHEID	

Contactpersoon
 RSO, drs I.G. Hilderink
 Datum
 20 februari 2001
 Ons kenmerk
 RS 002074

Doorkiesnummer
 (0320) 29 7129
 Bijlage(n)

Uw kenmerk

Onderwerp
 Voorontwerpbestemmingsplan Bio-Science Park

Geacht College,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan Bio-Science Park. Het belang van mijn ministerie bij dit plan betreft twee potentiële tracés van de Hanzelijn die door het plangebied lopen, alsmede het feit dat het plangebied op korte afstand van de A6 gelegen is.

Met betrekking tot de tracés van de Hanzelijn constateer ik dat mijn eerdere opmerkingen, gemaakt per brief van 14 januari 2000 (kenmerk RS 810), door u zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Beide tracés zullen via een dubbelbestemming worden vrijgehouden van bebouwing, totdat duidelijkheid bestaat over het tracé van de Hanzelijn, in het tracébesluit.

Het andere aspect betreft de ligging ten opzichte van de A6. Zoals u bekend, wordt rond rijksinfrastructuur een vrijwaringszone aangehouden. Gemeten vanuit de as van de meest nabijgelegen rijbaan is het gewenst een strook van tenminste 75 m. bebouwingsvrij te houden.



Ik constateer dat de bestemmingsvakken met de bestemming bedrijven B en de bestemming verkeersdoeleinden V buiten deze vrijwaringszone liggen. Wel ligt een deel van de bestemming water W binnen deze zone. Omdat ik er vanuit ga dat dit onbebouwd gebied zal blijven, heb ik derhalve geen bezwaren tegen de door u voorgestane ontwikkeling van het Bio-Science Park.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
de hoofdingenieur-directeur,
namens deze,
het hoofd van de stafafdeling Strategie en Juridische Zaken


mr ing. J.P. Essing

Is reeds verzonden
per fax



Het college van burgemeester en
wethouders van Lelystad
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

GEMEENTE LELYSTAD	
ing. - 2 maart 2001	
01.002381	
NAWA	kepie aant:
D & W B	
red	
vr	
MOEDENING	

Lelystad 1 maart 2001
Ons kenmerk WBL/74
Bijlage(n)
Behandeld door C.H. van Dam

Verzonden - 1 MRT 2001
Uw brief van 5 januari 2001
Uw kenmerk sb192487.mjo
Toestel 705

Onderwerp voorontwerpbestemmingsplan Bio Science Park

Geacht college

Het voorontwerpbestemmingsplan Bio Science Park geeft mij aanleiding tot onderstaande opmerkingen.

De watergang aan de zuidkant van het gebied loopt te dicht langs de bestaande Mammoettocht. Er is hierdoor onvoldoende ruimte voor onderhoud van deze tocht. De locatie van de bestemming of de inrichting zal hierdoor moeten worden aangepast. Over een oplossing is inmiddels overleg tussen het waterschap en de adviseur van het project.

Bij de doeleinden van artikel 9 Water, verzoek ik u de bestemming groenvoorzieningen te schrappen. Deze bestemming is immers al apart bestemd en in de benodigde waterpartijen past deze doelstelling niet.

Ten aanzien van het gebruik van duurzame materialen verzoek ik u toe te voegen, dat ook geen uitlogbare bouwmaterialen mogen worden toegepast, die schadelijk kunnen zijn voor het watermilieu. Voorbeelden zijn zink, koper en dakbedekkingen die uitlogbare polycyclische koolwaterstoffen (PAK's) bevatten. Deze materialen zijn niet opgenomen in het Programma Utiliteitsbouw, maar zijn wel schadelijk voor het watermilieu.

Ter informatie wijs ik u op het benodigde peilbesluit. Het peilbesluit wordt op grond van de Verordening waterhuishouding Flevoland door het waterschap opgesteld en genomen. Het besluit wordt daarna ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten voorgelegd. Het waterschap heeft het peilbesluit in behandeling genomen en deze zal inclusief de inspraakprocedure over ca. 40 weken ter goedkeuring aan GS worden aangeboden.

postadres

bezoekadres

Postbus 229, 8200 AE Lelystad
waterschap@zuiderzeeland.nl
telefoon (0320) 274911
fax (0320) 247919

Lindelaan 20
8224 KT Lelystad

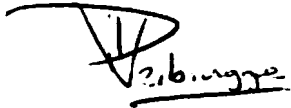
Ons Kenmerk WBL/74
Bladnummer 2

De procedure voor goedkeuring ligt tussen 22 en 34 weken. De totale proceduredtijd voor het peilbesluit ligt daarmee op 62 à 74 weken.


We verzoeken u er rekening mee te houden dat peilveranderingen pas mogen plaatsvinden nadat het peilbesluit rechtsgeldig is.

Hoogachtend,

het hoofd van de sector
waterhuishouding,

bka 
ing. L.G. Voorberg.

College van B&W
Gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad

GEMEENTE LELYSTAD	
ing. - 1 MAART 2001	50
	53
01.002328	
Kopie van:	
naam:	
naam:	
nr:	
VERBODEN TOEGANG	

Datum 28 februari 2001
nummer 02014/vd
Bijlage -
Onderwerp reactie op voorontwerpbestemmingsplan Bio Science Park

Geacht College,

Middels deze brief geeft de Milieufederatie Flevoland (MFF) aan te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Bio Science Park.

Onze opmerkingen bij het voorontwerpbestemmingsplan Bio Science Park luiden als volgt

- 1) Het Bio Science Park heeft als bestemming de vestiging van duurzame biologische bedrijven. Dit betekent dat er onder geen beding activiteiten mogen plaatsvinden die te maken hebben met technieken voor genetische modificatie. Op blz. 11 van de 'toelichting bestemmingsplan Bio Science Park' staat vermeld dat: *"De activiteiten op het Bio Science Park worden gekenmerkt door een hoog kennisgehalte. Dit houdt tevens in dat gebruik zal kunnen worden gemaakt van de nieuwste mogelijkheden die biotechnologie biedt."* En even verder staat: *"Activiteiten waarbij geen afdoende inperking is gewaarborgd, ter voorkoming van de verspreiding van genetisch gemodificeerde organismen, zullen derhalve niet worden toegestaan."* Dit impliceert dat op het Bio Science Park gebruik zal worden gemaakt van technieken voor genetische modificatie. De MFF wijst het gebruik van genetische modificatie af omdat deze met teveel risico's omgeven zijn, zoals landbouwkundige en ecologische risico's. Dit argument speelt des te meer omdat het Biologische Landbouwgebied op een steenworp afstand ligt.

- De MFF pleit derhalve voor het volledig uitsluiten van activiteiten die gebruik maken van genetische modificatie op het Bio Science Park. Deze voorwaarde dient te worden toegevoegd aan de bestemmingsvoorschriften art. 3 en bij de vier typen bedrijven B (art. 4), bedrijven en water B+W (art. 5), bedrijven BV (art.6), bedrijven en water BV+W (art. 7)

- Tevens mag voor de vier typen bedrijven zoals weergegeven in art. 4 t/m 7 nooit een 'vrijstelling' worden verleend indien zij genetische modificatie toepassen.

- Bovendien dient op blz. 11 van de toelichting, onder 'programma', alle activiteiten die gebruik maken van genetische modificatie te worden uitgesloten, ongeacht het overheidsbeleid, omdat er

geen sprake kan zijn van een afdoende inperking ter voorkoming van de verspreiding van ggo's bij veld-proeven.

- 2) *Biologische grondstoffen, kennisintensiviteit en duurzaamheid* vormen de spil van het concept 'Bio Science Park'. Vanuit deze gedachte wil de MFF in art. 1 de volgende voorschriften aangescherpt zien:

- art. 1 nr. 12: *biologische grondstoffen*: De MFF wil de begripsomschrijving als volgt omschreven zien: "planten, dieren en micro-organismen die uitsluitend op biologische wijze zijn geproduceerd volgens de geldende EU-richtlijnen verordening 2092/91 en 1804/99, in Nedeland gecontroleerd onder SKAL-normering".

- art. 1 nr. 13 t/m 16: *hoogwaardige, innovatieve, verantwoorde en duurzame productie*. De MFF wil deze begrippen als volgt gewijzigd zien: "uitsluitend die productieprocessen die gebruik maken van het verbeteren, onderzoeken en toepassen van biologische methoden en die geen gebruik maken van genetische modificatie."

- 3) Voorzieningen met een duurzaam karakter:

- Art. 3, punt 7: De MFF wil toegevoegd zien dat per bedrijf een grijs water-circuit wordt aangelegd.

- 4) Onsluiting en parkeren/parkeervoorzieningen.

- Art. 3, punt 9: Aangezien het totaal aantal kantooroppervlakte niet duidelijk is kan de MFF niets zeggen over de gehanteerde normen voor parkeervoorzieningen. Dit moet inzichtelijk worden gemaakt alvorens een norm hiervoor kan worden uitgevoerd. (Zie ook punt 5, hieronder.)

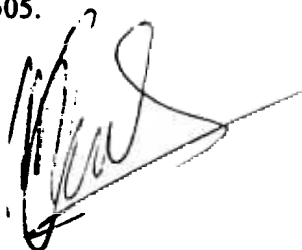
- Art. 4, 5, 6, en 7: Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de aanleg en omvang van de parkeervoorzieningen op de bouwpercelen. In dit voorschrift wordt alleen verwezen naar art. 3, punt 9 (aantal parkeerplaatsen). De MFF wil hieraan toegevoegd zien dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen in het kader van de verruimde reikwijdte van de Wet Milieubeheer, zoals voor het aspect 'het beperken van de nadelige gevolgen van verkeer van en naar inrichtingen'. De VNG heeft hierover in 1999 een goede handreiking uitgegeven (VNG, nr. 13 'Wet Milieubeheer en vervoermanagement').

- 5) Bij de toelichting van het bestemmingsplan Bio Science Park staat beschreven dat de verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein tot 2010 wordt geschat op 5.800 mvtg/etmaal op basis van ruim 2100 arbeidsplaatsen. Het alleen stimuleren van vervoersmanagement alleen is in dit geval volgens de MFF te mager. Voor het Bio Science Park als geheel dient een vervoersplan en een plan van aanpak te worden ontwikkeld dat is gericht op het terugdringen van de nadelige milieugevolgen van personen- en goederenverkeer en vervoer van en naar het park.

De MFF gaat ervan uit dat u goede notie neemt van onze inbreng en wacht op een gemotiveerde beantwoording uwerzijds. Voor informatie kunt u contact opnemen met Vera Dam, medewerker bedrijven, tel.nr. 0320-253505.

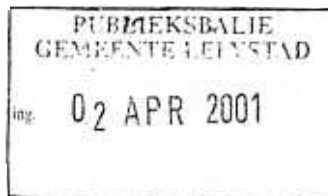
Met vriendelijke groet,

Miliefederatie Flevoland
drs. M.M.A. van der Luit
directeur



mede namens het Centrum voor Biologische Landbouw

College van B&W
Gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD



Lelystad, 28 maart 2001

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Bio Science Park

Geacht College,

De belangenvereniging van de Biologische ondernemers in Lelystad-Noord wil met dit schrijven reageren op het voorontwerp bestemmingsplan Bio Science Park Lelystad, met de navolgende opmerkingen:

GEMEENTE LELYSTAD	
ing. - 3 APR. 2001	
01.003433	
b & w - A	kopie aan:
b & w - B	
AFDOENING voor:	

50

5B

Op bladzijde 7 artikel 3 lid 1, staat: " *Het Bio Science Park is een bedrijventerrein voor bewerking, handel, onderzoek en ontwikkeling van hoogwaardige producten op basis van biologische grondstoffen, dat wil zeggen planten, dieren en micro organismen. In het bijzonder wordt gestreefd naar bedrijven met een accent op onderzoek en productontwikkeling, en naar bedrijven die bijdragen aan een meer duurzame en beheersbare manier van verwerking van biologische grondstoffen.* "

Ook in de artikelen 4 blz. 10, artikel 5 blz. 13, artikel 6 blz. 16, artikel 7 blz. 19 en in de toelichting wordt het begrip biologische grondstoffen telkens herhaald.

Voor een heldere omschrijving wil de belangenvereniging bij de begripsomschrijvingen: artikel 1 lid 12 dat de tekst wordt aangevuld met: "geproduceerd volgens EU richtlijnen verordening 2092/ 91 en 1804/ 99 zoals omschreven in de landbouwkwaliteitswet."

Wat betreft de vrijstellingen die verleend kunnen worden door het college van B&W zoals genoemd in de Bestemmingsvoorschriften - artikel 4 lid 9 blz. 11, artikel 5 lid 9 blz. 14, artikel 6 lid 9 blz. 17 en artikel 7 lid 10 blz. 20 wil de belangenvereniging - (om het thema van het park zo zuiver mogelijk te houden) - hier een limiet stellen en de tekst van deze artikelen aanvullen met: "Burgemeester & Wethouders kunnen voor maximaal 10% van de oppervlakte vrijstelling verlenen enz. enz."

In de toelichting Inleiding 1. 2. op blz. 5 staat: "*Bio Science Park Lelystad is als een hoogwaardig bedrijventerrein in het bijzonder gekoppeld aan de productie van biologisch dynamische producten in de polder en de onderzoeksprogramma's van ID-L. Het Bio Science Park heeft een functionele relatie met de polder.*"

Vervolgens lezen we - tot onze grote zorg - op blz. 11 van de toelichting: *de activiteiten op het Bio-Science Park worden gekenmerkt door een hoog kennisgehalte. Dit houdt tevens in, dat gebruik zal kunnen worden gemaakt van de nieuwste mogelijkheden die biotechnologie biedt. Gezien de doelstellingen van het bedrijvenpark ten aanzien van duurzaamheid en maatschappelijke verantwoording, zullen de activiteiten scherp worden getoetst aan de door de nationale overheid aangegeven randvoorwaarden. Dit geldt zowel voor de aard van de activiteiten, als de uitvoering. Activiteiten waarbij geen afdoende inperking is gewaarborgd ter voorkoming van de verspreiding van genetisch gemodificeerde organismen, zullen derhalve niet worden toegestaan.*

De laatste regels van bovengenoemde tekst geven al aan hoe groot de risico's van G.G.O. zijn. Met de grootst mogelijke nadruk wijst de belangenvereniging de toelating van bedrijven die actief zijn met Biotechnologie af. Wij willen dit als volgt motiveren:

De door Biotechnologie verkregen genetisch gemodificeerde organismen zijn bij de productie van biologische grondstoffen verboden.

De middels Biotechnologie verkregen genetisch gemodificeerde organismen vormen een groot gevaar voor het eco systeem, in het bijzonder voor onze bedrijven die al vanaf ± 1000 meter van het Bio Science Park zijn gelegen.

Het imago van het biologisch landbouwgebied zal er ernstig onder gaan lijden, terwijl de afzetmogelijkheid van onze producten grote schade zal ondervinden.

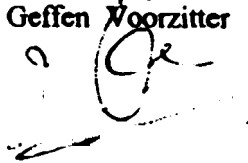
Reeds nu zijn er afnemers die in zo'n situatie de producten weigeren.

De belangenvereniging wil daarom dat de vestigingsmogelijkheid van bedrijven die actief zijn met Biotechnologie dan ook volledig (ook in de vrijstellingen) worden uitgesloten.

Er vanuit gaande dat u met onze opmerkingen ernstig rekening houdt, zien wij u antwoord tegemoet.

Voor eventuele nadere toelichting kunt u contact opnemen met:
J.W. Jonkman telefoon 0320-232444

Hoogachtend :
namens de Belangenvereniging
J. van Geffen Voorzitter



mede ondersteunend door:

Coöp. "Nautilus" Lelystad en

"Bedeko" vereniging van Biologische boeren in Flevoland

ing. 1 h FEB. 2001

01.001748

kopie aan:

AFDELING



Aan het college van B&W van de gemeente Lelystad
 Postbus 91
 8200 AB LELYSTAD

► KANTOOR LELYSTAD
 HET RAVELIJN 1
 T (0320) 286 286 F (0320) 286 236

ONS KENMERK

tj/nk

UW KENMERK

DATUM

13 februari 2001

ONDERWERP

Bio Science Park


BIJLAGEN

Geacht college,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan "Bio Science Park", dat u ons in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft toegestuurd.

Wij zijn verheugd dat met dit bestemmingsplan de al lang bestaande ideeën over een Bio Science Park in de uitvoeringsfase komen. Het innovatieve karakter en het uitgebreid inspelen op duurzaamheidsbeginselen maken dat er een bijzonder project gerealiseerd kan gaan worden. Het bestemmingsplan geeft ons overigens geen aanleiding tot opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

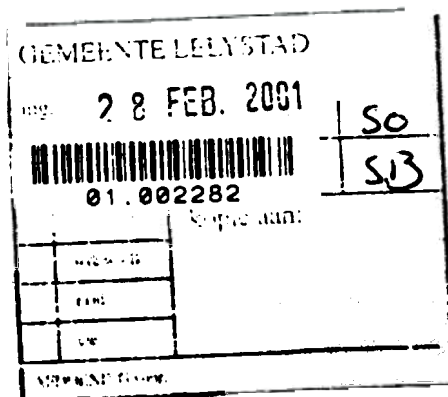

 drs. O.C. Telkamp
 hoofd afdeling regiostimulering

CORRESPONDENTIEADRES:
 POSTBUS 123, 8200 AC LELYSTAD
 BEZOEKADRESSEN:
 KANTOOR LELYSTAD, HET RAVELIJN 1
 KANTOOR ALMERE, MARKTMEESTERSTRAAT 8A

ABN AMRO 49.07.70.010
 INTERNET: [HTTP://WWW.LELYSTAD.KVK.NL](http://www.lelystad.kvk.nl)
 E-MAIL: INFO@LELYSTAD.KVK.NL

VOOR INLICHTINGEN UIT DE REGISTERS
 0900-40 41 41 0 (F 1,05 PER MINUUT)

ALLE INLICHTINGEN WORDEN ZO NAUWKEURIG MOGELIJK GEGEVEN, ZONDER AANSPRAKELIJKHEID ONZERZIJDS.
 KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR FLEVOLAND



Aan

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad

Datum

27 februari 2001

Uw kenmerk

sb192481.mjo

Ons kenmerk

195270201/HPK

Bijlage(n)

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan Bio Science Park

Geacht College,

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening hebt u mij het voorontwerp bestemmingsplan Bio Science Park ter advisering toegezonden.

Met veel waardering heb ik kennis genomen van het plan. De uitdaging om innovatieve bedrijvigheid in ruimtelijk opzicht te clusteren, mits hiervoor een markt vraag is, spreekt mij aan. Het voornemen om duurzaamheidsaspecten binnen het Bio Science Park actief toe te passen kan ik eveneens waarderen. Ook ondersteun ik de initiatieven voor het parkmanagement en vervoersmanagement met bedrijven van het Bio Science Park.

Voor het overige geeft het plan mij geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Hoogachtend,


mw.mr. G. Palm
hoofd Regio Noord-West

Bezoekadres

Jansweg 15
2011 KL Haarlem

Doorkiesnummer

Telefoon (023) 553 00 30
Telefax (023) 532 36 17

Telefax

X-400 adres S = EZPOST/C = NL/A = 400NET/P = MIN EZ
Internetadres ezpost@minez.nl