Erf zoekt kans

Zuidelijk en Oostelijk Flevoland

Colofon

OPDRACHTGEVER
Provincie Flevoland

DATUM
April 2017

STICHTING POLDERLAB
Laura de Bonth
Martin Jansen
Hans Kars
Miranda Reitsma
Dirk Verhagen

Projectassistent: Ko Cusveller

FOTOGRAFIE, CARTOGRAFIE & ILLUSTRATIES
Stichting Polderlab
www.polderlab.nl

Stichting Polderlab, een samenwerking tussen Miranda Reitsma, Arnold Reijndorp, Kars Advies en Urban Synergy, houdt zich bezig met het onderzoeken van de ontwikkeling van het agrarisch gebied, maar ook de ontwikkeling van de dorpen en de vernieuwing van het stedelijk wonen. We gaan dat doen samen met de bewoners, bedrijven en instellingen in de polder.

Digitaal platform mogelijk gemaakt door Stimuleringsfonds Creatieve Industrie

Inhoudsopgave

Samenvatting 5

1. Doelstelling en werkwijze 12
- 1.1 Inleiding 13
- 1.2 Doelstellingen opdracht ‘Erf zoekt kans’ 14
- 1.3 Eindresultaat 15
- 1.4 Leeswijzer 16

2. Leven op en om het erf 18
- 2.1 Inleiding: leefwereld 19
- 2.2 Waardeverschillen 20
- 2.3 Nieuwe buren 25
- 2.4 Onderhoud en kosten 29
- 2.5 Transformaties 31
- 2.6 Ruimtelijke kwaliteit 37
- 2.7 Ervaringen met regels en beleid 39
- 2.8 Vernieuwingen 41

3. Beleid en ontwikkelingen 44
- 3.1 Ontwikkeling van Zuidelijk en Oostelijk Flevoland 45
- 3.2 Huidig beleid en regelgeving 53
- 3.3 Toekomstplannen voor Zuidelijk en Oostelijk Flevoland 59
- 3.4 Trends 60

4. Typering van gebieden in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland 66
- 4.1 Inleiding 67
- 4.2 Zuidelijk en Oostelijk Flevoland 68
- 4.3 Typering gebieden 71
  - Rivierduingebied
  - Dronterland
  - Tussen Larserweg en Knardijk
  - Lelystad en omgeving
  - Middengebied
  - De Randmeren en haar oevers
  - De Zuidlob
  - Almere en omgeving
  - Oostvaardersplassen 110

4.4 Conclusies 110
4.5 Gebiedstypering gelinkt aan beleid gemeenten 111

5. Analyse en uitgangspunten....112
5.1 Inleiding 113
5.2 Stakeholders over de erven 114
5.3 SWOT-analyse 'Erf zoekt kans' 120
5.4 Perspectieven op de polder en erven: confrontatiematrix 124
5.5 Uitgangspunten 126

6. Erven van de toekomst....129
6.1 Toekomstscenario's erven 130
6.2 Scenario's gelinkt aan gebiedstypologie 139

7. Aanbevelingen voor vervolg....141
7.1 Aanbevelingen 142

Bijlagen....145
Bijlage 1: Gemeentelijk beleid
Bijlage 2: Presentielijst 1e werkconferentie 28 oktober 2016
Bijlage 3: Presentielijst 2e werkconferentie 17 januari 2017
Bijlage 4: Geïnterviewde stakeholders
Bijlage 5: Geïnterviewde erfbewoners

Bronnen....155

Samenvatting

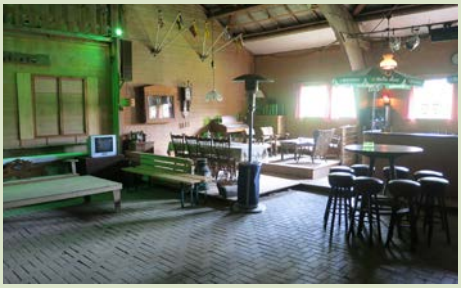
Als gevolg van schaalvergroting in de landbouw en het ontbreken van een opvolger in het agrarisch bedrijf, komt tot 2030 naar schatting 1,3 miljoen m2 agrarisch vastgoed vrij in Flevoland. Voor Oostelijk en Zuidelijk Flevoland gaat het om zo'n 400.000 m2. Met name voor deze twee polders bestaat nog onvoldoende inzicht in de opgave en herontwikkelingsmogelijkheden van de erven.

De provincie Flevoland heeft Stichting Polderlab gevraagd hiernaar een onderzoek te doen onder de noemer Erf zoekt kans, met als doelen:

- Inzicht krijgen in de behoeften van betrokken partijen t.a.v. herontwikkeling van agrarische erven, bij een duurzame instandhouding van de landschappelijke kwaliteit en het behoud van culturele erfgoed.
- Inzicht in ruimtelijke en landschappelijke wensbeelden voor getransformeerde agrarische erven.
- Stakeholders betrokken maken.

Polderlab heeft de opdracht als volgt ingevuld:

- Poldertour waarin gesprekken zijn gevoerd met 18 erfbewoners om de alledaagse praktijken op het erf op te sporen.
- Er is een analyse gemaakt van bestaand provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Trends en ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn in kaart gebracht.
- Er is met stakeholders gezocht naar een gebiedstypologie voor Oostelijk en Zuidelijk Flevoland.
- Via een stakeholdersanalyse – op grond van gesprekken met 33 betrokkenen – en een inhoudelijke SWOT-analyse is het krachtenveld en zijn de mogelijkheden voor de erven in kaart gebracht. De uitgangspunten voor mogelijke herbestemming zijn geformuleerd.
- Op grond van deze uitgangspunten zijn acht toekomstscenario's voor de erven uitgewerkt.
- Tussenresultaten van het onderzoek zijn getoetst in twee workshops met erfbewoners en andere betrokkenen.



Poldertour: bezoek erfbewoners

Alledaagse praktijken

Tijdens de Poldertour zijn erfbewoners bezocht met uiteenlopende ondernemingen, hobbies en ideeën. Op basis van de interviews kunnen we de volgende mogelijkheden voor invulling van erven onderscheiden:

Starten van nevenactiviteiten. Er worden op het erf nieuwe activiteiten ontwikkeld, naast het bestaande agrarische bedrijf, zoals een winkel, recreatiebedrijf, kinderopvang. In economische zin blijken de erven broedplaatsen voor het uitproberen van dergelijke nieuwe activiteiten, tegen lage instapkosten. Dit draagt bij aan de diversificatie van de plattelandseconomie. In maatschappelijke zin heeft dit voor de buurt als voordeel dat de sociale context niet wijzigt; buren blijven buren.

Nevenactiviteit wordt hoofdactiviteit. Op een fruitteeltbedrijf wordt bijvoorbeeld gestart met recreatie als nevenactiviteit, wat na verloop van tijd hoofdactiviteit wordt. Een ander voorbeeld is dat een agrarisch bedrijf stopt, een deel van het land wordt verkocht, en met de opbrengst wordt een grootschalig recreatiebedrijf ingericht. Ook hier geldt dat de sociale context aan deze buitenweg intact blijft.

Ondernemer koopt een erf. Een ondernemer koopt een erf op, bijvoorbeeld een loonwerker die een plek zoekt voor zijn machines. Boeren die na een grondtransactie beschikken over een extra erf doen soms moeite om voor dit erf een landbouwbedrijf aan te trekken. Dit om de sociale opbouw van agrariërs-onder-elkaar zoveel mogelijk intact te houden.

Wonen. In de volksmond ‘particulier wonen’ genaamd, met verschillende routes.

- Een zittende boer verkoopt zijn land, wil zo lang mogelijk blijven wonen op zijn erf en richt woning en erf opnieuw in om er oud te worden.
- Verhuur voor bewoning aan arbeidsmigranten. Dit is bij de buren vaak minder populair, omdat deze passanten het erf in sociale zin ‘afkoppelen van de buurt’.
- Verkoop aan nieuwkomers. Sommige erven zijn (nog) goed verkoopbaar aan particulieren. Met name in Oostelijk Flevoland waar de erven vaak kleiner zijn dan in Zuidelijk Flevoland. Vooral de relatief kleine fruitteeltbedrijven rond voorzieningenkern Dronten zijn populair. De vaak grotere en duurdere erven met modernere opstallen in Zuidelijk Flevoland zijn voor particuliere bewoning minder interessant.

Poldertour: bezoek erfbewoners

Flevoland heeft enkele unique selling points. Een koper koopt veel ruimte voor relatief weinig geld. In sociaal opzicht 'kom je er in Flevoland gemakkelijk tussen'. De centrale ligging in Nederland is een kwaliteit, hoewel met name randstedelingen Flevoland eerder zien als de periferie. Wat kan tegenvallen is de onderhoudslast van een erf.

Bij verkoop aan nieuwkomers, speelt in de buurt angst voor nieuwe buren die gaan klagen over geur en geluid en het boerenbedrijf gaan belemmeren. Een deel van de agrariërs benadrukt echter dat door de enorme diversificatie in aard en grootte van het landbouwbedrijf ook binnen de groep agrariërs volop belangentegenstellingen spelen.
Tenslotte wordt opgemerkt dat nieuwkomers een zegen zijn voor het platteland, omdat zij nieuwe vragen stellen, en nieuwe kennis meenemen, die essentieel is voor een zich ontwikkelend platteland.

Bestaand beleid en beleving van beleid

Het vigerend beleid van de provincie is algemeen van aard. Zij maakt zich onder andere sterk voor de kwaliteiten van een aantal cultuurhistorische en landschappelijke elementen. Voor deze basiskwaliteiten draagt de provincie geen directe verantwoordelijkheid, maar zij wil wel met de gebiedspartners in dialoog blijven over het behoud en de ontwikkeling ervan. Van de gemeenten verwacht de provincie dat zij bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen expliciet rekening houden met de cultuurhistorische en landschappelijke kern- en basiskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk inpassen. Deze elementen komen echter lang niet allemaal terug in het huidige beleid van de verschillende gemeenten.

Veel respondenten vinden dat de overheid meer zou moeten toestaan op de erven en zien het proces van vergunningverlening willekeurig en nogal eens als remmend. Het maakt de meeste respondenten niet uit welke activiteiten gestart worden op een erf, al worden het aantal vervoersbewegingen en de parkeerdruk als belangrijke afwegingspunten gezien. Teneur is: als een erf mooi ingepakt is in een singel, is van alles mogelijk.
Agrarisch makelaars signaleren dat onduidelijkheid over bestemming en gedoogsituaties een barrière is voor financiering door banken van een nieuwe erfinvulling. Wat ook voorkomt is een discrepantie tussen de huidige bestemming en een beoogde nieuwe functie, en wijziging van bestemming is tijdrovend en kostbaar. Voor de meeste respondenten is de kern van wat beschermd zou moeten worden: de openheid van het landschap, met daarin de erven als groene oases, alsook de lange,

rechte lijnen van dijken, wegen en wegbeplanting.
Agrariërs roepen op om natuur-, recreatie en landschapsbehoud, op en om de erven, vorm te geven in samenspraak en daarvoor een passende vergoeding te bieden

Trends en ontwikkelingen

Trends en ontwikkelingen zorgen voor nieuwe kansen en bedreigingen voor (herbestemming van) de erven in Flevoland.
In de landbouw zet de schaalvergroting verder door, waardoor meer erven vrijkomen, en er een (beperkte) behoefte ontstaat aan grotere erven van vijf hectare of meer, vanwaaruit alles bestuurd wordt. Ook de trend van ketenverlening - met koelen, spoelen, verwerken, verpakken – vraagt om meer ruimte op sommige erven. Verstedelijkingsdruk vanuit vooral Almere, uitbreiding van de luchthaven, aanleg van bedrijventerrein en de haven Flevokust bij Lelystad zorgen ervoor dat meer erven in stedelijke invloedssferen komen te liggen, wat nieuwe mogelijkheden ter plaatse geeft. Meer vrije tijd, en de grotere actieradius van de elektrische fiets zorgen voor een toename van kleinschalige (dag)recreatie met kansen voor activiteiten op de erven. Productie en opslag van energie bieden eveneens kansen voor de erven. Hogeschool Aeres onderzoekt de invloed van de circulaire economie op de erven via een nieuw lectoraat en praktijkonderzoek op erven.

Gebiedstypologie

Uitgangspunt bij de studie was dat in Oostelijk en Zuidelijk Flevoland verschillende gebieden zijn te onderscheiden. Op basis van de gesprekken, waarin de vraag werd gesteld Oostelijk en Zuidelijk Flevoland in te delen, zijn negen gebieden onderscheiden (kaart pagina 65). Een inventarisatie van waarden en kwaliteiten is bij elk onderscheiden gebied gegeven, alsook een toekomstbelofte.
Voor het herbestemmen van agrarisch vastgoed is de omgevingskwaliteit van een erf van belang. Bepalend is bijvoorbeeld de nabijheid van de klantenkring, natuur of ladnschappelijke waarden. Voor een paardenbedrijven is bijvoorbeeld een locatie met bos in de buurt een plus. Overigens legt elke (potentiële) ondernemer of bewoner deze relatie op zijn eigen manier, waardoor dit weinig houvast biedt voor beleid. Zo vestigde een recreatieondernemer zich juist niet in de zone bij de randmeren – hetgeen misschien voor de hand zou liggen - omdat daar al zoveel recreatiebedrijven gevestigd zijn.

Stakeholders-analyse

Op basis van gesprekken met 33 stakeholders wordt duidelijk dat er nog weinig urgente situaties zichtbaar zijn, als het gaat om de erven in Oostelijk en Zuidelijk

Flevoland. Mede om die reden kent bijna geen van de stakeholders prioriteit toe aan de toekomst van de erven. Organisaties die zich met landschap en erfgoed bezighouden, kennen enige prioriteit toe aan het behoud van de erfsingels. De stakeholders hebben verschillende belangen bij de vrijgekomen erven, die overeenkomen op punten zoals goede ruimtelijke ordening, tegengaan van verloedering en economische activiteit. Tegenstellingen ontstaan vooral op het gebied van kwaliteit van wonen in het buitengebied en het beeld van het landschap versus efficiënte en gezonde bedrijfsvoering. Eventuele verloedering zal het eerst optreden ten oosten van Dronten. Hier liggen de oudste, kleinste, en voor de landbouw minst relevante erven.

Analyse en toekomstscenario's

De SWOT-analyse en confrontatiematrix bieden een analyse en uitkomst van het onderzoek en de interviews (pag. 120 e.v.). Op basis hiervan zijn uitgangspunten opgesteld voor de programmatische ontwikkeling van de erven. Ter inspiratie zijn acht toekomstscenario's vervaardigd voor de erven in Oostelijk en Zuidelijk Flevoland. Dit zijn:

* Het duurzaam grootschalig agrarisch erf
* Het Bio-erf
* Het Energie-erf
* Het Lokale recreatie- en testerf
* De Regionale publiekstrekker
* Het Woon- en werkerf
* Het Zorgerf
* De paarden- en melkveehouderij

Deze acht typen erven zijn verbeeld en beschreven (pag. 130 e.v.) en gelinkt aan de gebiedstypologie (pag. 139 e.v.).

Aanbevelingen

Op basis van het inventariserend onderzoek en gesprekken met stakeholders doen wij een aanbeveling voor het vervolg. De aanbevelingen richten zich op twee sporen. Enerzijds zijn de erven in Oostelijke en Zuidelijk Flevoland nog goed verkoopbaar en stakeholders zien nog weinig urgentie om te handelen t.a.v. de erven. Het eerste spoor is het oprichten van een platform met gemeenten en andere stakeholders om de ontwikkeling van de erven in Oostelijk en Zuidelijk Flevoland te blijven volgen en te bestuderen. Het platform richt zich daarnaast op verdere kennisontwikkeling en –deling tussen provincie, gemeenten en overige stakeholders. Het tweede spoor is om een overkoepelende en gezamenlijke waardering van het landschap en de erven op te stellen om op basis daarvan maatwerk te kunnen bieden aan het faciliteiren van initiatieven op de erven.

1. Doelstelling en werkwijze

1.1 Inleiding

De agrarische sector is aan verandering onderhevig. Zeker de laatste decennia volgen de veranderingen elkaar in een snel tempo op. Eén van de belangrijkste veranderingen in de sector is de schaalvergroting. Door de schaalvergroting in de landbouw zullen kleine (familie)bedrijven moeilijk kunnen overleven waarna opheffing volgt, temeer omdat er veelal ook geen bedrijfsopvolging is. Het gevolg hiervan is dat agrarische erven in onbruik raken, waarna verval kan inzetten.

Recente berekeningen van Alterra laten zien dat er tot 2030 naar verwachting in Flevoland ongeveer 1,3 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing vrijkomt. 70% hiervan bevindt zich in de Noordoostpolder, de rest in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland. Om degradatie en teloorgang van de vrijkomende agrarische gebouwen en het kenmerkende agrarische landschap te voorkomen, zijn er instrumenten noodzakelijk om een doelmatig hergebruik te kunnen faciliteren. In de 'Agenda Vitaal Platteland' (2014) heeft de provincie Flevoland de ambitie uitgesproken om meer ruimte (in de breedte) te bieden voor invulling van vrijkomende agrarische erven, waardoor een grotere kans bestaat de unieke landschappelijke en cultuurhistorische structuur van Flevoland te behouden, zonder dat de aanblik verpaupert. Onder de noemer 'Erf zoekt kans' wil de provincie samen met stakeholders bezien hoe groot de problematiek is en wat de beste aanpak is.

1.2 Doelstellingen opdracht ‘Erf zoekt kans’

Voor de Zuidelijke en Oostelijke Flevopolders kan gesteld worden dat er nu nog onvoldoende inzicht is in de opgaven rond de vrijkomende agrarische erven en de daarop volgende herontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is om inzicht te verlenen in de problematiek rond vrijkomende c.q. in onbruik geraakte agrarische erven in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland, met als resultaat een visie op de herontwikkeling / transformatie van agrarische erven.

De provincie wenst de volgende (project)doelstellingen te realiseren:

- Inzicht krijgen in de behoeften van de betrokken partijen bij de herontwikkeling van in onbruik geraakte agrarische erven binnen de kaders van een duurzame instandhouding van de landschappelijke kwaliteit en identiteit en het culturele (ruimtelijke) erfgoed;
- Inzicht verkrijgen in een ruimtelijk en landschappelijk wensbeeld voor getransformeerde voormalige agrarische erven;
- De gemeenten in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland (Almere, Dronten, Lelystad en Zeewolde) en partijen die zich inzetten voor het behoud van het landschappelijke en cultuurhistorische erfgoed worden betrokken in het onderzoek;
- De te maken keuzen ten aanzien van het hergebruik worden gedragen door alle betrokken partijen (gemeenten, landschapsbeheerders, gebruikers van het landelijk gebied).

1.3 Eindresultaat

Het eindresultaat van ‘Erf zoekt kans’ laat een onderbouwd inzicht in de behoefte naar de meest logische (her)gebruiksmogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland zien. De (her)gebruiksmogelijkheden bouwen voort op toekomstige trends, de landschappelijke kwaliteit en de (culturele) identiteit. Dit heeft zijn weerslag gevonden in een gebiedstypering, waaruit blijkt dat de Zuidelijke en Oostelijke Flevopolders zich in de loop der tijd hebben ontwikkeld tot een gedifferentieerd gebied.
Er is een inspirerende ‘collectie’ van wensbeelden gemaakt voor nieuwe invullingen van de erven, gebaseerd op de uitkomsten van de interviews. De hierin gemaakte keuzen ten aanzien van het (her)gebruik van erven vormen door de gevolgde werkwijze een opmaat voor draagvlak door alle partijen die bij het proces waren betrokken. (provincie, gemeenten en landschapsbeheerders, gebruikers van het landelijk gebied).

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het leven op en om de erven, bezien vanuit bestaande polder- en erfbewoners. Op basis van twee interviewrondes – één met erfbewoners (met de Poldertour ging het team bij de erfbewoners op bezoek) en één met de overige stakeholders die professioneel iets te maken hebben met de erven - is veel kennis en zijn ideeën opgehaald over het functioneren van de erven nu en in de toekomst. Dit komt samen in het deel over de leefwereld.

Naast de leefwereld hebben we ook een beschrijving gemaakt van de systeemwereld: de polder bezien vanuit het beleid. In het derde hoofdstuk wordt het huidige beleid van de verschillende gemeenten en de provincie met betrekking tot de erven vergeleken en zijn toekomstige plannen en trends vanuit het beleid op kaart gezet en samengevat. Voorafgaand aan het huidige en toekomstige beleid is met een beknopte plangeschiedenis het denken over de polder van start tot realisatie samengevat.

Vervolgens is een gebiedstypering opgesteld voor de polder. De vooronderstelling is dat de identiteit van de verschillende gebieden in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland direct, dan wel indirect van invloed is en kan bijdragen aan de toekomstige activiteiten

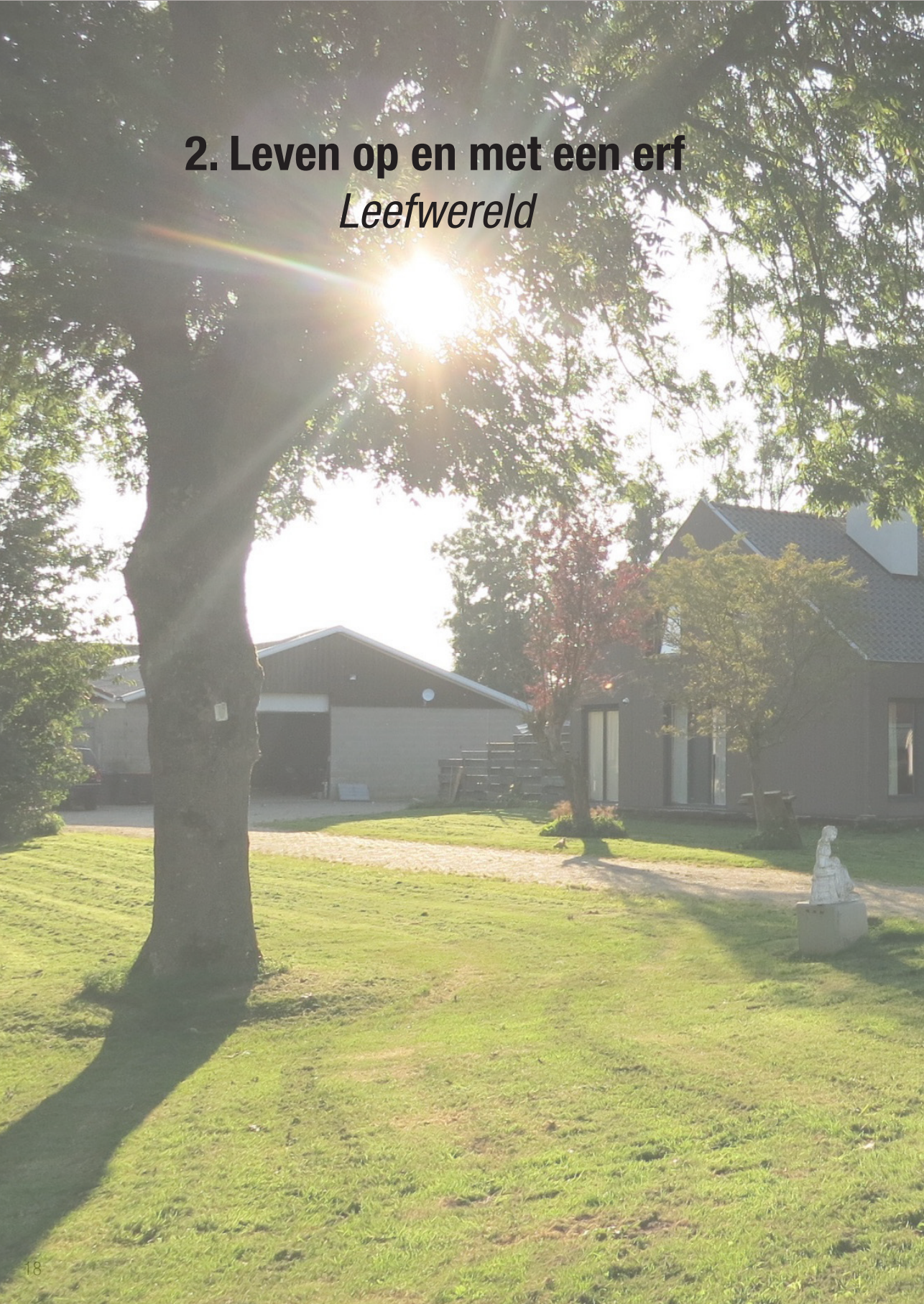
op de vrijkomende erven in deze gebieden. Vanuit het beleid kan hierop aangesloten worden. De gebiedstypering is voortgekomen uit de kernkwaliteiten (unique selling points) en de kernwaarden van de verschillende gebieden. Hierbij is gekeken naar het landschap en de cultuurhistorie van het gebied, de toekomstbelofte, maar ook wie de bewoners zijn en hoe ze met elkaar omgaan. In de interviews en workshops zijn deze gebieden samen met de betrokken stakeholders bepaald en getypeerd (zie bijlage 2 en 3 voor de deelnemers). Elke typering wordt voorafgegaan door de context van het gebied: aspecten van haar ontstaan en toekomstige ontwikkeling. Begonnen wordt met een globale typering voor geheel Zuidelijk en Oostelijk Flevoland. Daarna wordt ingezoomd op negen deelgebieden.

De stakeholders en erfbewoners zijn tevens geïnterviewd om te kunnen kijken welke positie deze spelers innemen op de dimensies; beleving, prioriteit, belangen, relaties en coalities en macht. U vindt deze analyse terug in paragraaf 5.1. De interviews van de erfbewoners uit de Poldertour bieden inzicht in de kansen en mogelijkheden die de bewoners zien voor toekomstig, veranderd gebruik van de erven. Ze laten ook zien tegen welke belemmeringen de bewoners aanlopen en wat voor bedreigingen door hen worden gezien bij aanpassingen aan het erf. Vanuit de uitkomsten van de interviews maar ook de analyse van het beleid en de gebiedstypering is een SWOT-analyse opgesteld in paragraaf 5.2. Deze SWOT-analyse vormt via de confrontatiematrix de basis om te komen tot uitgangspunten voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de erven. Deze confrontatiematrix vindt u terug in paragraaf 5.3. Het hoofdstuk wordt afgesloten met uitgangspunten voor de ontwikkeling en invulling van de vrijkomende erven en de aanpassing van de bestaande erven.

Uit het beeld dat is ontstaan zijn schetsen en scenario's gemaakt voor nieuwe erven in de polder, gekoppeld aan de gebiedstypering en het landschap. Deze zijn op een tweede werkconferentie met erfbewoners en stakeholders besproken en waar nodig aangepast. Deze schetsen vindt u terug in hoofdstuk 6. Dit geheel is afgerond met aanbevelingen voor vervolg.

2. Leven op en met een erf

Leefwereld



2.1 Inleiding: leefwereld

Leefwereld is een term die verwijst naar hoe mensen hun leven vormgeven, hoe ze elke dag weer beslissingen nemen, vanuit welke waarden en overwegingen. Polderlab besteedt veel aandacht aan het opsporen van deze alledaagse praktijken, alsook hoe mensen aankijken tegen en interacteren met de 'systeemwereld'.
Systeemwereld is een term die verwijst naar de manier waarop organisaties – provincie, gemeenten, maatschappelijke instellingen, etc. - hun handelen in systemen vatten en vastleggen in regels, volgens een eigen logica, met eigen uitgangspunten en vanuit bepaalde waarden. Het gaat tevens om de manier waarop deze systeemwereld interacteert met individuen en groepen in de eerder genoemde leefwereld. De leefwereld in relatie tot de erven in de Flevopolder is in onderstaand hoofdstuk beschreven. De systeemwereld komt terug in hoofdstuk 3.

Op basis van ruim 50 interviews met erfbewoners en andere stakeholders gaan we in op het leven op en om het erf. We belichten achtereenvolgens:

- Waardeverschillen: aan- en verkoop van grond en erf, historisch gegroeide verschillen tussen Oostelijk en Zuidelijk Flevoland.
- Nieuwe buren: binding en vertrek van huidige bewoners en de komst en waardering van nieuwe bewoners en erftransformaties.
- Onderhoud en kosten van een erf.
- Transformaties in soorten en maten.
- Opvattingen over de ruimtelijke kwaliteit.
- Ervaringen met regels en beleid.
- Vernieuwingen en hun weerslag op het erf.

2.2 Waardeverschillen

Grond en erf

In Zuidelijk en Oostelijk Flevoland is ruwweg de helft van alle landbouwgrond in handen van het rijk (RVOB). De andere helft is in handen is van particulieren, waarvan zo'n 10% investeerders (ASR en FaGoed). RVOB, investeerders en boeren zijn primair geïnteresseerd in vrijgekomen productiegrond. De bijbehorende erven en opstallen zijn nauwelijks interessant, en men verkoopt ze graag zo spoedig mogelijk weer door. Voor dienstverleners zoals agrarisch makelaars gaat het ook en vooral om de grondtransactie. De makelaar verkoopt de erven meestal als 'bijzaak', op verzoek van en als service aan de verkopende partij. De meeste erven zijn in particuliere handen; de RVOB heeft nauwelijks erven in bezit.

De grond brengt zo'n 100.000 euro per hectare op, met uitschieters naar boven. De grondprijs verschilt afhankelijk van de kwaliteit van de grond. Zo zegt een agrariër over het oostelijk deel van de polder, waar hij zijn bedrijf heeft, "Je hebt Zuidelijk Flevoland, dat is de nieuwere polder, daar is de grond iets vruchtbaarder. Hier is de grond al wat verder uitgeput. We zitten hier in een vrij zware hoek, met een afslibwaarde van 65%, daar kun je dan al geen aardappels meer op telen. Je krijgt producten bijna niet in en uit de grond."

Volgens een makelaar lijkt de verkoop van grond en erf een rationeel proces, maar niets is minder waar. Verkoop is vaak een emotionele beslissing. Een plek verkopen die al sinds de jeugd gekend is, waar vader en moeder zijn begonnen en waar werk en privé door elkaar lopen, gaat velen niet gemakkelijk af.

Verkoop van erven

De verkoopbaarheid van erven hangt af van diverse factoren: omvang, ligging, aantal en staat van de opstallen en bestemming. Maar ook: is de koper een particulier of een ondernemer? Voor bijvoorbeeld een loonbedrijf is een groot erf, met flinke, moderne schuren en dichtbij de klanten, heel gewild. Zo'n grootschalig erf is echter niet te verkopen aan particulieren. Zij kiezen juist voor een kleiner erf met een beperkt aantal opstallen en schuren.

Daarnaast spelen voor potentiële particuliere kopers de ligging aan een doorgaande weg, liefst met een fietspad erlangs, en de nabijheid van bos en andere voorzieningen een rol. Nadelig voor verkoop zijn: oude gebouwen, verzakkingen, gelegen aan een zijweg en een locatie nabij het vliegveld. In alle gevallen speelt de bestemming die op het erf zit een belangrijke rol. Zo is een ondernemer gebaat bij een erf waar een bedrijfsbestemming op zit.

Met name kleinere erven zijn dus goed verkoopbaar aan particulieren, zoals de fruitteelterven bij Dronten aan bijvoorbeeld de Boudewijnlaan, Van den Hamlaan, Ottolanderlaan en Sprengerlaan. Die fruitteelterven zijn relatief klein: zo'n 0,7 hectare, met een kleine schuur en op fietsafstand van Dronten met al zijn voorzieningen. Het ontbreken van een windsingel scheelt in het onderhoud. Zo'n erf wordt verkocht voor een prijs van tussen de 350.000-650.000 euro, gemiddeld zo'n 500.000 euro. Het zijn objecten voor doorstromers, omdat starters ze over het algemeen niet kunnen betalen.

Geïnteresseerden zijn mensen die een plek zoeken waar ze hun gang kunnen gaan; ze willen ruimte voor hun liefhebberijen. Vaak zijn deze kopers zelf van boerenafkomst. De één zoekt daarbij een solitair erf, de ander een erf in een cluster van 3-4. Beide soorten erven zijn goed verkoopbaar.
Erven verschillen in oppervlakte (0,4-1,7 ha) en voor de waardebepaling ervan geldt dat de eerste vierkante meters duurder zijn dan de daarop volgende tranche. Het komt voor dat op een deel van de grond erfpacht rust. De boerderijen/woningen zijn zelden een probleem bij een transactie. De schuren daarentegen wel, zeker als ze oud zijn, kostbaar om te onderhouden, asbestsanering noodzakelijk is, en de schuren niet courant genoeg zijn om te verhuren. Voor particulieren is dergelijk vastgoed moeilijk te financieren. Banken financieren het bedrijfsdeel voor maximaal 60%, waardoor aardig wat eigen kapitaal noodzakelijk is bij de aankoop van een erf.

Op dit moment lijkt de markt de vrijkomende erven nog te kunnen absorberen. Erven die buiten de landbouw om functioneren zijn vooral ingevuld met landbouw gerelateerde functies (loonbedrijf), wonen, zorg, opslag (caravanstalling, koelcellen) en recreatie.

Verschil in erven tussen Zuidelijk en Oostelijk Flevoland

Wat betreft verkoopwaarde van de erven, is de polder op te delen in enkele segmenten. Dit heeft te maken met de tijdsperiode waarin de erven zijn ingericht en de opstallen gebouwd, maar ook met de uitbreidingsmogelijkheden, de vruchtbaarheid van de landbouwgrond eromheen en de nabijheid van een voorzieningenkern.

Rondom Dronten zijn de erven 0,4-0,6 hectare, met een prijs van zo'n vijf ton. In de schil daaromheen liggen de prijzen wat lager: vier ton voor een erf van zo'n 0,8 hectare. Iets ten zuiden daarvan ligt de prijs van de erven rond de vijf-zes ton, voor erven van ongeveer één hectare. Het middendeel van de polder is vanaf de tweede helft van de jaren '70 en jaren '80 ontwikkeld, deze erven zijn veelal groter dan één hectare. Rondom het vliegveld ligt de waarde van de erven rond de 5,5 ton en ten zuiden daarvan rond de zes-zeven ton. In de Zuidlob liggen de prijzen eveneens op dit niveau. Algemeen geldt: hoe zuidelijker in de polder, des te nieuwer de erven, des te moderner de opstallen, des te hoger de prijs.

De daadwerkelijke aantallen erven die verkocht worden, zijn in Oostelijk Flevoland groter dan in Zuidelijk Flevoland. Dat heeft drie redenen:

1. In Oostelijk Flevoland staan meer en kleinere boerenbedrijven.
2. De opstallen zijn er het oudst en de schuren het minst relevant voor het hedendaagse landbouwbedrijf.
3. Oostelijk Flevoland is het eerst ontgonnen, waardoor de eerste generatie boeren er nu aan stoppen toe is.

Boeren die in Oostelijk Flevoland aan een buitenweg wonen en in gedachten langs gaan hoeveel boerenbedrijven er in bijvoorbeeld 2025 aan hun buitenweg nog over zullen zijn, schatten dat op zo'n 1 van de 6, ofwel een 15%. De rest is dan particulier bewoond. In Zuidelijk Flevoland zijn de erven jonger en groter en daardoor ook duurder. De boeren zijn er jonger, waardoor stoppen voor hen nog geen rol speelt.

Historische gegroeide verschillen tussen Zuidelijk en Oostelijk Flevoland

Doordat Zuidelijk en Oostelijk Flevoland in verschillende perioden zijn ontwikkeld, zijn er ook verschillen ontstaan in de bebouwing en beplanting van de erven.

Oostelijk Flevoland	Zuidelijk Flevoland
Erven in tijdpacht uitgegeven	Erven in tijdpacht uitgegeven, groot aantal in erfpacht of eigendom.
Kavels > 20 hectare	Kavels > 40 hectare
1/3 zelfbouw van boerderijen	Groot deel zelfbouw van boerderijen
Boeren weinig invloed op inrichting erf	Boeren invloed op inrichting erf
Vanaf 1972 geen woningen bij bedrijven > 60 hectare	Alleen woningen bij bedrijven < 45 hectare
Boerderijen liggen alleenstaand of in clusters van twee langs de buitenwegen	Boerderijen liggen - soms in clusters van twee, soms alleenstaand - op flinke afstand van elkaar
Erfrandbeplanting minder consequent toegepast dan in NOP; landschapsbeeld minder een eenheid dan in de NOP.	Erfrandbeplanting vooral in oostelijke deel. Elders liggen bedrijfsgebouwen kaal in het landschap.

In Oostelijk Flevoland is men gestart met de bouw van het laatste schuurtype uit de Noordoostpolder. Als gevolg van bezuinigingen werd hiervan al snel een goedkope variant ontwikkeld, het ministerschuurtje genoemd, met een te klein vloeroppervlakte, te geringe breedte en te lage nokhoogte. Deze zijn voornamelijk in het oosten van Oostelijk Flevoland gebouwd. Na commentaar op dit schuurtype, bouwde men later een aangepaste versie met meer oppervlakte en een hogere nok. Deze schuren leverde men zonder inrichting op; daar moest de boer zelf voor zorgen. In Zuidelijk Flevoland bouwden veel boeren hun eigen schuren (ligboxstallen).

In Oostelijk Flevoland kregen de agrarische bedrijven die na 1972 werden gebouwd en groter waren dan 60 hectare geen woning meer. Hier moest de boer zelf voor zorgen, inclusief financiering. Bijna een derde van de boerderijen is door particulieren gesticht en individueel vormgegeven. Boerderijen liggen alleenstaand of in clusters van twee langs de landbouwwegen. In Zuidelijk Flevoland zijn de kavels minimaal 40 hectare groot. Als gevolg daarvan liggen de boerderijen – soms in clusters van twee, soms alleenstaand - op flinke afstand van elkaar. Alleen de kavels kleiner dan 45 hectare kregen een woning bij de schuur, de overige boeren moesten zelf een woning bouwen en bekostigen. In feite zouden deze boerderijen zonder expliciete kenmerken in heel Nederland kunnen staan.

De erfrandbeplanting is zowel in Zuidelijk als in Oostelijk Flevoland minder consequent toegepast dan in de NOP, wat er toe bijdraagt dat het landschapsbeeld minder als een eenheid wordt ervaren dan in de NOP. In Zuidelijk Flevoland komt

erfrandbeplanting vooral in het oostelijke deel van het gebied voor. Elders liggen de bedrijfsgebouwen vaak kaal in het landschap.

2.3 Wonen in de polder

Particulier wonen aan de buitenweg

De verkoop van erven verandert de bevolkingssamenstelling aan de buitenwegen. Hier en daar blijft een boer nog een tijd op het erf wonen, terwijl het land wordt verkocht. Soms vergroot zo'n boer-in-ruste het erf, om ruim te kunnen blijven wonen, met de mogelijkheid om 's avonds een ommetje op eigen land te kunnen maken. De eerste boeren die zo zijn gaan wonen, komen nu op een leeftijd dat er meer zorg nodig is. Zij staan voor de keuze: blijven en zorg aan huis organiseren, of vertrekken naar een plek waar zorg in de buurt of aan huis te krijgen is.

Sommige voormalige agrariërs kiezen voor een inrichting van het erf met als doel er zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen. Zo vertelt een voormalige agrariër: "Hobbymatig houden we paarden. Deze hobby is voor ons alleen mogelijk als het fysiek niet te veel vergt, daar zijn bijvoorbeeld de stallen van de paarden ook op aangepast. Met het oog op de toekomst is de woning in 2010 volledig vervangen door een bungalowwoning die gelijkvloers is, zonder drempels, met extra brede deuren, een extra isolatielaag, kunststof kozijnen en 84 zonnepanelen op het dak. Hierdoor is de woning rolstoelvriendelijk en duurzaam."

Andere erven worden verkocht aan particulieren van buiten, en dan is het afwachten welke buren je krijgt. Boeren zien particulieren en stadsbewoners op erven soms als een bedreiging. Vaak komen die nieuwelingen voor hun rust in de polder wonen, waarbij zij zich verkijken op de boerenbedrijvigheid.
Zo vertelt een agrariër: "De vrijkomende erven bieden kansen voor burgers, zij kunnen dan mooi buitenaf wonen. Voor burgers is de vrijheid en ruimte hier indrukwekkend. Maar het heeft ook een groot nadeel voor omwonenden; de komst van burgers brengt het risico mee dat mensen gaan klagen over overlast door agrariërs. Daarnaast onderhouden ze het erf vaak minder goed. Een tuin lijkt heel mooi, maar het is ook veel werk. Iedere vierkante meter heeft zijn onderhoud nodig. Dat onderschatten de meesten." Daarom zien de meeste erfbewoners meer in de komst van ondernemers.

Het minst populair is verhuur van een boerderij aan arbeidsmigranten. Dit zijn veelal passanten, met weinig of geen binding aan de buurt. Of zoals een respondent het plastisch uitdrukt: "Bewoning door Polen koppelt het erf af van de buurt." Agrariërs

die grond opkopen, blijven soms zitten met één of meerdere erven. Een respondent (zelf agrariër) wilde het liefst agrariërs terug zien op de erven die hij via aankopen in bezit had gekregen. Met flink zoeken lukte het hem om voor de vacante erven nieuwe agrariërs te vinden, waaronder een kippenboer.

Opmerkelijk is dat de houding van gepensioneerde agrariërs, die als particulier een erf gaan bewonen, naar bestaande agrariërs toe verandert. Zo vertelde een voormalige agrariër dat zijn gezin is verhuisd naar een erf waar zij particulier zijn gaan wonen. De keuze was op dit erf gevallen, omdat het gezin in het buitengebied wilde wonen en de ruimte wilde hebben, maar dan dichtbij de voorzieningen van Dronten. Verder ging de voorkeur uit naar een erf langs een provinciale weg, waardoor ze geen overlast zouden hebben van vervuilde wegen tijdens rooiperiode. Een boer-in-ruste legde aan de buitenzijde van de erfsingel een betonnen weg aan, zodat er geen landbouwmachines meer over het erf reden. Dat scheelde veel modder.

Eén respondent vindt de instroom van particulieren overigens een zegen voor het platteland, omdat nieuwe bewoners nieuwe vragen stellen, en nieuwe kennis meenemen, die essentieel is voor een leefbaar en zich ontwikkelend platteland.

De omgang met elkaar

In zijn totaliteit hebben de beide Flevopolders een belangrijk en *unique selling point*: nieuwkomers mogen er snel mee doen. "Je komt er sneller tussen dan op veel plaatsen op het Oude Land", zo beamen verschillende respondenten.

Veel respondenten noemen daarbij dat de sfeer in Oostelijk Flevoland anders is dan in Zuidelijk Flevoland. In Oostelijk Flevoland zijn indertijd boeren komen wonen vanuit de NOP. Daar is meer saamhorigheid, zijn er vieringen van de bewoners aan de buitenwegen. Een voormalige fruitteler brengt het verschil in samenhorigheid als volgt onder woorden: "Hoe noordelijker in de polder, hoe groter het saamhorigheidsgevoel, meer verenigingsleven, vrijwilligers, en dergelijke; hoe zuidelijker, hoe meer mensen op zichzelf gericht zijn." In Zuidelijk Flevoland is de sfeer wat zakelijker en individueler. Volgens een geïnterviewde is het sterkere saamhorigheidsgevoel in het noordoosten te herleiden naar het begin van de polder. Destijds kwam men uit alle windstreken naar de polder en was het voor iedereen toch een beetje pionieren. Men moest met elkaar de schouders eronder zetten om alles op te bouwen, van het verenigingsleven tot de winkels aan toe. Al is er wel een verandering gaande: "Doordat het oostelijke deel van de polder steeds meer bewoond wordt door particulieren zonder boerenbedrijf, verandert de onderlinge sfeer van de lokale samenleving."

Eén respondent relativeert de saamhorigheid in Oostelijk Flevoland. Rondom Dronten zijn er inderdaad collectieven van boeren ontstaan, maar nogal eens vanwege een bedreiging: Belvédère-gebied, komst van het vliegveld, weidevogelgebied, komst industrieterrein, etc. Stichting Club Direct Omwonenden Lelystad Airport (CDO) heeft een interessante ontwikkeling doorgemaakt. De nadruk lag eerst op het tegenhouden van de vliegveld-plannen. Na het onherroepelijk worden van deze plannen, lag de nadruk op een goede afwikkeling van planschade, geluidsisolatie, etc. Vervolgens is een nieuwe organisatie opgericht, *De Lelystadse boer,* die kijkt hoe gebruik kan worden gemaakt van de nieuwe kansen die het vliegveld biedt.

Iemand signaleert dat de gezelligheidsverenigingen het moeilijk hebben. Dat komt onder meer door de diversificatie en toegenomen belangentegenstellingen tussen boeren, of beter: erfbewoners in het algemeen. Onder de eerste bewoners was er veel sociale omgang, nu de erven van bewoners wisselen, neemt dit steeds meer af. Kinderen die met elkaar omgaan versterken de omgang. Maar gezinnen uit dezelfde straat zijn soms op verschillende dorpen georiënteerd, waardoor de kinderen ook naar andere scholen gaan.

Overlast

Bij de start van de polder begonnen de eerste bewoners aan een buitenweg allemaal vanaf nul, met ongeveer dezelfde omvang van het bedrijf en met een zelfde soort teelt. In de loop der tijd is op de erven veel meer diversificatie ontstaan, zowel in bedrijfsomvang als in teelt. Zo liggen aan een vroeger homogene buitenweg nu: een

bedrijf dat onderstammen voor fruitbomen kweekt, een melkveehouderij met duizend koeien, akkerbouwers en kippenhouderijen. Er vestigden zich ook nog niet-agrarische bedrijven en er kwamen particulieren wonen.

Daarmee gingen ook de belangen van erfbewoners uit elkaar lopen. Dat wordt door agrariërs vaak voorgesteld als een strijd tussen het belang van agrariërs versus niet-agrariërs. Maar sommige agrariërs beamen dat dit geen terechte voorstelling van zaken is. Ook de belangen van agrariërs onderling zijn immers sterk uiteen gaan lopen. Een veeboer met duizend koeien veroorzaakt fijnstof en logistieke bewegingen. Een akkerbouwer met een bewaarschuur produceert via de koeling aardig wat decibellen. Veel boeren willen niet dat de intensieve veehouderij uit de Veluwe komt overwaaien naar Flevoland. Sommige bedrijven willen juist drukte en bedrijvigheid, anderen eerder de rust van de polder: ”De kwaliteit van de polder is de beschikbare ruimte om te boeren, dat is de charme van Flevoland.”

Er is dus niet zozeer een tegenstelling tussen agrarisch versus particulier belang, maar er treden allerlei verschillende belangentegenstellingen op. Met de doorgaande verkoop van erven zal dit in de toekomst alleen maar toenemen in het buitengebied. Daaraan voegt één respondent toe dat klagende bewoners meer samenhangen met de persoon en diens karakter dan met de functie op een erf. De ene keer is het een agrariër die klaagt over nevenactiviteiten, de andere keer is het een burger die klaagt

over het vrachtverkeer van de boeren. Een respondent met een recreatiebedrijf werkt uitstekend samen met omringende agrariërs. ”Als mijn buurman wil gieren, dan belt ‘ie met de vraag waar hij zal beginnen, gezien de windrichting e.d.”

2.4 Onderhoud en kosten

Onderhoudslast en saneringskosten

Particulieren die komen wonen op een erf, merken dat de onderhoudslast behoorlijk groot is. Onderhoud van groen en opstallen kost naar schatting van respondenten ½ tot 2 dagen per week. De erfsingel kost een week onderhoud per jaar, en dan moet ook de sloot nog onderhouden worden. Boeren die stoppen merken vaak dan pas hoeveel onderhoud personeel deed in de verloren uurtjes.

Particulieren realiseren zich vaak van tevoren niet hoeveel onderhoud het erf kost, wat kan leiden tot verpaupering van het erf. Het komt veel voor dat het erf onderhoudsvrij wordt gemaakt. Zo is er een voorbeeld van een ondernemer die een deel van de gemeenschappelijk windsingel tussen zijn erf en het erf van de buurman smaller heeft gemaakt. Zo is er minder tijd nodig voor onderhoud, en kwam er ruimte vrij voor extra parkeerplaatsen.

Paardenhouderijen en melkveehouderijen benoemen een ander probleem met de windsingels. ”Doordat de windsingel een besloten karakter moet hebben, is het lastig om de koeienstal te ventileren, daarnaast trekt een windsingel veel ongedierte aan en levert het verkeersonveilige situaties op.” Wat voor sommige ondernemers nog het meest een doorn in het oog is, is het dwingende karakter waarmee de windsingelkaders worden aangegeven door de gemeente, zonder dat daar overleg met bewoners aan is voorafgegaan: ”Samenspraak zou ik waarderen, aangezien het om mijn eigen erf gaat.”
Voor sommige particulieren is de onderhoudslast een reden om een erf weer te verkopen. Overigens is het extensiveren van erf-onderhoud prima mogelijk, maar het ontbreekt bewoners vaak aan kennis. Daarnaast is er sociale druk om het erf netjes te houden, op de manier zoals vroeger gebruikelijk was. Extensiveren betekent dat je wat meer met de natuur mee moet werken. Stichting Landschapsbeheer Flevoland heeft voor een enkele particulier een ontwerp met onderhoudsarme erfbeplanting gemaakt.

De grootste kostenpost zit echter in de opstallen. De vóór 1-1-2024 verplichte asbestsanering kan in de papieren lopen. Sloop en afvoer kost zo'n 10 euro per m², waarvoor 4,5 euro subsidie kan worden ontvangen. Vervangende dakplaten kosten zo'n 20 euro/m². Al met al snel een kostenpost van 15.000 euro voor een relatief kleine schuur. Dit kan een drempel zijn bij verkoop van een erf aan met name particulieren. Eigenaren maken erven op aangeven van de makelaar soms verkoopklaar door zelf nog de asbest te saneren en schuren te slopen, en trekken dit dan af als bedrijfskosten. Onderhouds- en saneringskosten staan bij beleidsmakers niet zo op het netvlies, zo zeggen sommige respondenten.

Duurzame maatregelen

Particuliere bewoners, maar ook kleine ondernemers, zien de asbestsanering als een zeer grote financiële opgave. De op het eerste gezicht logische koppeling van asbestsanering met installatie van zonnepanelen wordt lang niet altijd uitgevoerd, door onzekerheid over de salderingsregeling en daarmee de terugverdientijd van de investering. Een aantal ondernemers wil asbestsanering combineren met de aanleg van zonnepanelen, mits hier voldoende subsidie tegenover staat.

Met het oog op de toekomst is een deel van de particuliere bewoners en ondernemers bezig met het verduurzamen van het erf en de woning en om de tuin onderhoudsarm in te richten. Zo zijn er veel voorbeelden – polderbreed - van erfbewoners en ondernemers die de tuin om hebben gezet in gras of verharding, de asbestdaken hebben vervangen voor nieuwe daken met zonnepanelen, en die elektrische verwarming en warmte-koudeopslag systemen hebben toegepast. Andere aanpassingen zijn de verhoging van de isolatiewaarde van de woning, de woning gelijkvloers maken of de belangrijkste gebruikersruimte op de begane grond plaatsen. Dit geeft aan dat veel bewoners en ondernemers een toekomst zien op het erf.

Hierover vertelt een particuliere erfbewoner: ”Sinds de laatste jaren wordt er weer geïnvesteerd in onderhoud en hebben we de woning gerenoveerd en verduurzaamd. Zo is het dak vervangen, asbest verwijderd en zijn zonnepanelen geplaatst, en is de woning compleet elektrisch verwarmd.” Opvallend is dat de vernieuwde woning ook qua uiterlijk een architectonisch hoogstandje is geworden. De komende jaren worden de andere daken van de opstallen vervangen en wordt het erf volledig opnieuw bestraat. ”Om het onderhoudsvrij te maken gaat de voorkeur uit naar asfalt of iets dergelijks. Hier kiezen we ook voor met het oog op de verre toekomst, want zo lang het onderhoud goed te doen is, willen wij hier graag oud worden.”

Bijna unaniem ziet men zonnevelden niet zitten: zonde van de grond, en leg pv-cellen op de overvloedig aanwezige daken, zo is de teneur. Wanneer die pv-cellen op de daken liggen, signaleren sommigen een conflict met de erfbeplanting die schaduw werpt op de panelen, waardoor ze minder opbrengen.

2.5 Transformaties

Nevenbedrijven

Een onderdeel van de geschetste diversificatie is het ontstaan van nevenbedrijven, al of niet gerelateerd aan het agrarisch bedrijf. Denk aan winkels, zuivelverwerking, recreatiebedrijven, kinderopvang, etc. Vaak zijn het de vrouwen of de kinderen die iets nieuws beginnen op het erf. Een respondent merkt daarbij op dat als je een nevenbedrijf toestaat als overheid, je iets moet toestaan waarmee je daadwerkelijk een boterham kunt verdienen. Dus niet ja zeggen tegen een camping, en deze begrenzen op vijf tenten. Nevenactiviteiten en nieuwe functies op een erf toestaan is ook leefbaarheidsbevordering op het platteland.

De beschikbare ruimte in de schuren en op het erf of het aanpalende land maken de instapkosten voor een nieuwe economische activiteit laag. Er hoeft niet apart kantoorruimte gehuurd, of land gekocht te worden. Mooie omstandigheden voor een starter. Sommigen activiteiten vallen tegen en worden na verloop van tijd gestaakt. Andere activiteiten blijven een neventak bij het boerenbedrijf, terwijl weer andere activiteiten doorgroeien tot een flinke omvang, of zelfs hoofdbedrijf worden: een automatiseringsbedrijf, een metaalbewerkingsbedrijf, etc.

Veel respondenten vinden de soort bedrijvigheid op het erf niet zo van belang, maar wel de omvang van het bedrijf, met name in relatie tot de vervoersbewegingen op de omringende wegen. Een respondent heeft een hele praktische richtlijn: ”Het moet passen in de schuur die er staat.” In ieder geval betekent groei van een nevenbedrijf een nieuwe functie, en daarmee onderhoud van het erf.

Het bestemmingsplan speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling van nevenbedrijven. Zo kan doorgroeien flinke consequenties hebben. Een respondent vertelt dat hij op het fruitteeltbedrijf van zijn vader een recreatiebedrijf als nevenbedrijf begon. Dat was toegestaan volgens het bestemmingsplan. Na verloop van tijd verkocht vader de grond, waarna het nevenbedrijf hoofdbedrijf werd. Dat bleek een noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan in te houden, met flinke procedurekosten en een lange doorlooptijd. Een andere erfbewoner zou graag een kleine horecagelegenheid op het erf beginnen, maar dat bleek in juridisch opzicht een moeilijke optie te zijn.

Beleidsmakers vragen zich af: wat mag er aan economische activiteit op de erven en hoe groot mag die economische activiteit dan worden? Op dit moment wordt hierbij de beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen landelijkgebied gehanteerd. Bovendien speelt de ‘Ladder duurzame verstedelijking’ een rol bij wat wel en niet mogelijk is. Het laat onverlet dat de erven een rol spelen in het diversificeren van de lokale economie. Het creëert nieuwe mogelijkheden tegen lage kosten. Daarmee zijn de erven te zien als broedplaatsen, die nieuwe economische activiteiten mogelijk maken.

Een opmerking daarbij is dat met name in de recreatieve sector de koppeling van erf met omgeving cruciaal is, bijvoorbeeld een gemakkelijke ontsluiting naar bestaande ruiterpaden in het bos. De wens van sommige recreatieondernemers is dat instellingen meer zouden meewerken aan dergelijke koppelingen van het erf met het omliggend gebied.

Transformaties van erven

Uit de interviews blijkt dat de erven op verschillende manieren transformeren.

Verbreding van activiteiten op het erf

Activiteiten op het erf worden uitgebreid. Bewoners halen inkomsten uit gecombineerde bedrijfsvoering. Het gaat vaak om erven met een bovenlokale aantrekkingskracht (veelal dienend als publiekstrekker). Nieuwe activiteiten worden geleidelijke uitgebouwd en stapsgewijze ontwikkeld en een deel van de ondernemers wisselt vaak van activiteit. Hoeve Karree breidde haar agrarische activiteiten uit met de start van een ‘dialect theater’, een regionale publiekstrekker en een fruitbedrijf in de omgeving van Dronten combineert de activiteiten met sportactiviteiten op het erf.

Transformatie van het erf

Het traditionele agrarische bedrijf wordt volledig getransformeerd naar een nieuwe bedrijfsvoering. De hoofdinkomsten zijn afhankelijk van de nieuwe activiteit en de nieuwe activiteit wordt gestart na de verkoop van het oude bedrijf. De nieuwe activiteiten sluiten veelal aan op de omvang van het huidige erf en de opstallen. Dit zijn veelal erven met een bovenlokale aantrekkingskracht.

Nieuwe vestiging op een erf

Ondernemers nemen hun intrek op een erf in de polder en kiezen bewust voor een bepaalde plek vanwege omgevingskwaliteit, bereikbaarheid of type erf. Voor recreatieve bedrijven of een zorgboerderij kan de aanwezigheid van een bosgebied een aantrekkelijke omgeving zijn om zich te vestigen.

Transformatie naar 'woon- of burgererf'

Erven worden getransformeerd tot woonerf. De nieuwe bewoners kiezen bewust voor vestiging in Zuidelijk of Oostelijk Flevoland, een plek 'midden' in Nederland en relatief dicht bij de Randstad. Onderhoud van het erf kan op den duur te tijdrovend of kostbaar worden voor bewoners. Bewoners kiezen er vaak voor om aanpassingen te plegen aan het erf om er zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen. De nabijheid van voorzieningen (en niet te veel landbouwverkeer) is van belang, en de aanpassingsmogelijkheden van de opstallen om deze hobbymatig te kunnen gebruiken (vaak het gemakkelijkste bij kleinere fruiterven). De regio Dronten lijkt voor deze "woonerven" de geschikte omgevingsfactoren te bezitten.

Schaalvergroting en uitbreiding erf

Schaalvergroting is een oorzaak van het overbodig worden van erven voor de landbouw. De grootste landbouwers in de polders bewerken nu enkele honderden hectaren, en deze boeren zien niet in waarom deze omvang het maximum zou zijn.

Deze groeiende landbouwbedrijven hebben behoefte aan grotere erven, een *hub* van waaruit alles bestuurd wordt. Op die manier wordt overzicht, efficiency en de mogelijkheid om het bedrijf te controleren gecreëerd. Boeren die heel groot worden, gaan niet naar een industrieterrein, want het is goedkoper om het erf van de buren te kopen.
Wat meespeelt is ketenverlenging: het bewaren, spoelen, koelen, verwerken van landbouwproducten. Daar is ruimte voor nodig. Het spoelen van wortels vraagt bijvoorbeeld al snel om ½-1 hectare aan ruimte. Met die ketenverlenging pakt de agrariër de marge van een bepaalde activiteit. Bij bewaren en koelen geldt dat daarmee de mogelijkheid ontstaat om producten op de markt te brengen op een moment van (relatieve) schaarste, waardoor hogere prijzen kunnen worden gevraagd. Veel landbouwproducten in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland werden en worden elders verwerkt, en bewaard, waaronder in de NOP. Verwacht wordt dat de beide Flevopolders een inhaalslag zullen maken, wat lokaal de behoefte aan grootschalige erven zal doen toenemen. In gemeente Dronten is het nu mogelijk erven uit te breiden

tot maximaal 3,5 hectare. Echt grote boeren zouden best verder willen gaan. Ook het samenvoegen van twee belendende erven is daarbij voor hen een optie. Plannen voor uitbreiding van het erf stranden soms, doordat de voorschriften de kosten omhoog doen schieten.

Infrastructuur

De respondent die pleit voor de mogelijkheid van grote erven zegt erbij dat dit niet overal passend is. Het hangt met name af van de infrastructuur ter plaatse. Smalle, doodlopende wegen kunnen de vervoersbewegingen rondom zo'n erf niet aan.
Op doorgaande wegen is dat geen probleem. Daarbij vindt deze respondent het belangrijk om de groeiende erven mooi in te pakken in erfsingels.

Een rood-voor-rood-regeling is voor genoemde respondent bespreekbaar: groeien op één erf, met de verplichting een ander te slopen, is voor hem een prima optie. De sloopkosten neemt hij voor lief. Op die manier kunnen overtollige en incourante vierkante meters via de markt gesaneerd worden door een uitbreidingsvergunning te koppelen aan een sloopverplichting. Een derde variant die een respondent beschrijft, is het verkrijgen van een mooie kavel in een dorp, in ruil voor sloop van een erf.
Punt van aandacht is dat riolering op veel plaatsen in het buitengebied ontbreekt. Bij verder intensivering van het gebruik van het buitengebied is dit zeker een aandachtspunt, zij het geen breekpunt.
Belangrijker is dat in sommige gebieden in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland de dataverbindingen slecht zijn. Dat is nadelig voor bedrijven die steeds data-intensiever worden; dat geldt ook voor landbouwbedrijven, "Net zoals dat wij hier waterleidingen hebben en elektriciteit, vind ik dat communicatie er ook bij hoort. Flevoland pretendeert dat het landbouwgebied nr. 1 is, maar in landen als Roemenië of Rusland

hebben agrariërs sneller internet dan wij hier."

Ook voor particulieren geldt dat die niet zonder goede dataverbindingen willen leven. Een respondent zegt hierover: "Voor de markt zijn we niet interessant en de overheid werkt niet mee. Dit zou echter wel de leegstand van erven kunnen bevorderden en is dus een belangrijke voorwaarde voor de leefbaarheid." De provincie heeft de digitale bereikbaarheid van Zuidelijk en Oostelijk Flevoland recent onderzocht. Op dit moment (juni 2017) loopt er onderzoek naar de wijze waarop de adressen die op dit moment geen snelle internetmogelijkheden hebben kunnen worden geholpen. Bovendien wordt onderzocht in hoeverre de huidige voorzieningen in het landelijk gebied (veelal vast-draadloos) voldoende toekomstvast zijn.

Verkeersdrukte zien velen als een knelpunt bij nieuwe functies op de erven, vooral waar grote aantallen bezoekers aan deze nieuwe functie gekoppeld zijn. Zowel parkeerdruk als drukte op de smalle polderwegen wordt als risico gezien. Zo noemt een erfbewoner het onderhoud van de berm als aandachtspunt, omdat veel dagjesmensen daarin rijden om tractoren te ontwijken.

2.6 Polderkwaliteiten

Afgelegen of centraal?

Ligt Flevoland nu centraal of juist perifeer? Het is goed om hier op te merken dat buitenlanders (expats) een heel ander beeld hebben van de verhouding kern-periferie dan Nederlanders en met name randstedelingen. Voor buitenlanders ligt Flevoland juist heel centraal i.p.v. 'overal ver vandaan'.

Ook de huidige erfbewoners en ondernemers zien zichzelf als centraal gepositioneerd in het land. Zo geeft een agrarische ondernemer aan dat hij de ligging van zijn bedrijf in het centrum van Nederland als een groot logistiek voordeel ziet, "of ik nou van of naar Groningen of Limburg moet, het is allemaal goed bereikbaar voor me."

Erfbewoners die vanaf hun erf producten of diensten aanbieden, noemen de centrale ligging en de nabijheid van steden als Almere, Lelystad en Amsterdam een grote kwaliteit: "De nabije steden zorgen voor een groot deel van de klandizie. De ruimte op het erf zorgt ervoor dat hier activiteiten kunnen plaatsvinden."

Natuur en cultuurhistorie

Aan cultuurhistorie maken de meeste respondenten niet veel woorden vuil. De meesten zien de openheid van het landschap, met erven als groene oases en de lijnen van dijken, wegen en wegbeplanting als de kern van wat beschermd zou moeten worden. Veel respondenten vinden allerlei activiteiten op de erven voorstelbaar, als je er maar een goede singel omheen zet, die het geheel netjes inpakt. Die erfbeplanting mag dan best diverser worden, volgens sommigen, zodat deze de functie binnen de singels ondersteunt. Een open venster op het omringende landschap bij een zorgerf, een pluksingel bij een bed and breakfast, etc. Bij paardenbedrijven is een dichte erfsingel juist ongewenst, omdat een goede ventilatie ongedierte en ziektes tegengaat.

Rondom de fruitgebieden rond Dronten staan elzensingels om het gehele fruitgebied, niet om de afzonderlijke erven. Lijnbeplanting heeft momenteel te lijden onder boomziektes (iep en es), terwijl de gemeente Zeewolde veel bomen gekapt heeft i.v.m. de onderhoudslast.
Eén van de erfbewoners ziet natuurontwikkeling voornamelijk als bedreiging. Er is volgens hem veel vraag naar landbouwgrond en het is zonde om de goede grond van de polder hiervoor te gebruiken. Een andere ondernemer vertelt hierover dat hij de

Stille Kern van Zeewolde als een bedreiging ziet die een belemmering zal vormen voor de agrariërs. Hier is een vernattingsgebied gecreëerd: ”Dat betekent dat de druk van het grondwater hier toeneemt wat leidt tot ongelijke zetting in percelen, een hogere grondwaterstand, bodemdaling en problemen met de grondwaterspanning.”

Dit jaar heeft hij hier al de gevolgen van ondervonden: ”Deze ontwikkeling heeft negatief effect op de productie van mijn bedrijf. In 2016 was het voor het eerst dat er een stuk grond onder water heeft gestaan waardoor hier geen oogst kon plaatsvinden, dit heeft een grote impact op het bedrijf. Terwijl het gebied bij de Stille Kern nabij Zeewolde vanuit landbouwkundig oogpunt de beste grond van Flevoland was.”

De erven liggen als groene oases in een open landschap. Door de plaatsing van windmolens gaat dit effect wat verloren. ”Deze zijn zo groot – zeker de nieuwe - dat je blik eerder daarheen gaat dan naar de erven. De erven krijgen op die manier concurrentie van andere, meer dominante objecten.”

Eén respondent raakt aan dat t.a.v. natuur, recreatie en cultuurbehoud met boeren van alles mogelijk is. Maar wel op voorwaarde van overleg en een passende vergoeding. Eén ding kan hij écht niet begrijpen: "Waarom maken mensen plannen op andermans grond? Dan kan je wel een optimalisatie vanachter een bureau gemaakt hebben, op theoretische gronden. Maar doe dat in de realiteit. Kies dan bijvoorbeeld de boer die natuurbeheer ziet zitten en laat zijn buurman dan even links liggen als 'ie geen zin heeft. En laat boeren elkaar overtuigen – van buurman naar buurman i.p.v zaken top down in te zetten."

Uit de gesprekken blijkt dat de locatie in de polder voor veel erfbewoners wel degelijk van belang is voor hun bedrijf. De één kiest voor een rustige hoek van de polder, de ander wil juist centraal en goed bereikbaar zijn. Voor de één is de weidse omgeving een kwaliteit, de ander geeft de voorkeur aan een locatie met meer bos. Paardenbedrijven prefereren een bosgebied in de buurt waar de paarden kunnen lopen. De centrale ligging in Nederland en vlakbij Amsterdam beschouwen bewoners als een kwaliteit van de polder.

2.7 Ervaringen met regels en beleid

Wat verder blijkt uit de interviews, is de grote mate van zelfredzaamheid van de ondernemers en erfbewoners. Ze hebben vaak zelf alles opgestart, en deze gedrevenheid is nog steeds te merken. Veel geïnterviewden doen en testen van alles op het erf, zonder daar iets voor aan te vragen: "Er zijn veel ideeën voor bedrijfsactiviteiten, maar de vergunningen worden als remmend beschouwd. Daarom zou de overheid meer moeten toestaan op de erven, daar liggen kansen voor vrijkomende erven."

De mening over de behulpzaamheid van gemeenten bij nieuwe ontwikkelingen op de erven verschilt sterk. Hun betrokkenheid wordt zowel remmend als behulpzaam ervaren. De meeste erfbewoners zijn het erover eens dat creatieve ontwikkelingen op erven beter gestimuleerd moeten worden door het verminderen van strakke regelgeving en ruimtelijke restricties. Het huidige beleid en de regelgeving wordt als willekeurig beschouwd en niet flexibel genoeg om activiteiten verder te kunnen ontplooien: "Om de vrijkomende erven waardevoller te maken, zouden de ruimtelijke restricties geschrapt kunnen worden. Creativiteit van mensen moet worden ondersteund en niet afgekapt door regeltjes. De regelgeving vormt een bedreiging voor de erven."
Verder vindt een aantal ondernemers en bewoners de regels omtrent het onderhoud

van de erven te streng. De saneringsplicht voor asbest en de eisen die aan de windsingel worden gesteld zijn streng; voor bedrijven die geen agrarische activiteiten meer hebben of voor particuliere bewoners is dat een grote opgave.

Ondernemers kaarten aan dat innovatie en experimenten belangrijke factoren zijn bij de bedrijfsvoering en het voorkomen van leegstand van erven: "De erven bieden fysieke ruimte om innovaties uit te werken, zoals testruimte, proefruimte, demonstratieruimte, bouwruimte, etc." Daarnaast beginnen ondernemers op allerlei manieren vaak niet-agrarisch gerelateerde activiteiten. Zo ontstaan illegale bedrijfjes, activiteiten en bedrijfsgebouwen waar nog geen vergunning voor wordt aangevraagd, omdat het onzeker is of de ingezette koers een succes wordt of niet.

Daarom gaven verschillende geïnterviewden aan behoefte te hebben aan meer ruimte in de regelgeving voor dit soort experimenten en initiatieven. De overheid zal volgens ondernemers flexibeler moeten worden met het geven van vrijstellingen voor niet-landbouw gerelateerde activiteiten, zodat er meer mogelijkheden zijn: "Ze zullen hier ook wat flexibeler mee om moeten gaan, want als erven leeg komen te staan, dan wordt het woongenot voor de rest ook minder. Dus is het belangrijk voor de gemeenten dat de woningen bewoond blijven."

2.8 Vernieuwingen en hun weerslag op het erf.

Op veel plaatsen en momenten hoor je terug dat Zuidelijk en Oostelijk Flevoland de beste landbouwgrond, met de hoogste opbrengsten van Europa heeft. Ook dat

men hier het meest innovatief is. Het lijken wel mantra's, waar door deze en gene vraagtekens bij worden gezet. De verwerkingsindustrie, het koelen en spoelen, vindt in bijvoorbeeld de NOP veel meer plaats dan in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland. De lucratieve teelt van pootaardappelen vindt vooral plaats in de NOP. Het land waarop bollen worden geteeld in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland, wordt meestal gehuurd door ondernemers uit Noord-Holland of de NOP, die daarmee de grootste marge vangen.

De vraag is welke innovaties plaatsvinden in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland en wat voor invloed deze de komende jaren op het landschap en de erven zullen hebben. Huidige innovatieve trends zijn bijvoorbeeld nieuwe teelten (wijnbouw, algen, insecten, onderstammen voor fruitbomen, soja, vergeten groenten, substraat- en waterteelt, forellen- en zalmkweek, wormenkweek, alpaca's om hun vacht), robotisering/ elektrificering/dataficering van de landbouw, veranderende energievoorziening (zonnevelden) en wonen en zorg (waaronder kangoeroewoningen om mantelzorg gemakkelijk te maken). Elk van deze vernieuwingen heeft op een of andere manier invloed op het landschap en de erven:

Robotisering van de landbouw kan leiden tot een landbouw, waarin de boer met een joystick vanuit zijn kantoor zijn landbewerking regelt. Misschien ontstaan er specialistische erven: voor bijvoorbeeld bewonen, bewaren, bewerken.

Ruilverkaveling kan het aantal vervoersbewegingen terugdringen en de bedrijfsvoering efficiënter maken. Tegelijk is het een moeizaam en langdurig proces. Maar zou dat ook op vrijwillige basis, in klein verband kunnen? Of is teeltruil mogelijk: je ruilt tijdelijk de grond om een gewas te kweken. Veel gemakkelijker af te spreken dan een echte ruilverkaveling.

Peilgestuurde drainage is een dure innovatie, maar gaat wel inklinking en achteruitgang van de grond tegen. De grondprijs is in Flevoland zo hoog, dat dat leidt tot zeer specialistische landbouw.

Een nieuw lectoraat duurzaam erf aan de Aeres hogeschool zet in op erven die functioneren binnen kringlopen op korte afstand. Uiteindelijk doel: een leefbaar platteland.

In toeristische zin zijn de randmeren een belangrijk en groot recreatiegebied, pal in het midden van het land. Land- en waterrecreatie kunnen meer met elkaar verbonden worden. Dat biedt kansen voor erven op het snijpunt van land en water.

3. Beleid en ontwikkelingen

Systeemwereld

3.1 Ontwikkeling van Zuidelijk en Oostelijk Flevoland

Na de ontwikkeling van de Noordoostpolder was het de beurt aan Zuidelijk en Oostelijk Flevoland. De Dienst der Zuiderzeewerken was verantwoordelijk voor de drooglegging van de Zuiderzee. De Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders (RIJP) werd opgericht om de drooggevallen gronden te ontginnen en in te richten. In Zuidelijk en Oostelijk Flevoland ging het om het realiseren van ruimte voor steden en tegelijkertijd om het realiseren van ruimte voor agrarische activiteiten. De polders moesten personen, bedrijven en instellingen uit andere landsdelen gaan huisvesten. Het ging om agrariërs uit andere landsdelen in verband met ruilverkavelingen of uitbreiding van steden of infrastructuur. Ook ging het om huishoudens uit overwegend Amsterdam, in verband met de aanpak van de woningvoorraad in die stad. De laatsten vestigden zich vooral in Almere en Lelystad.

Om deze verschillende sferen te verbinden werd er aandacht geschonken aan een groene en geleidelijke overgang van stad naar platteland. Tegelijkertijd moest de polder een verbindende schakel tussen de verschillende landsdelen zijn. Er werden dan ook hoge eisen gesteld aan de infrastructuur (wegen en openbaar vervoer). Waterbeheersing, onder andere in verband met het waterpeil in de Veluwe, was eveneens van invloed op de ruimtelijke structuur. Bij de ruimtelijke inrichting is er bewust voor gekozen om meer diversiteit in het open agrarische landschap aan te brengen door de aanleg van recreatieve bossen en verbindende bosstroken en -lanen. De totstandkoming van de polder kent een lange plangeschiedenis, die onderverdeeld kan worden in de ontwikkeling van Oostelijk en de ontwikkeling van Zuidelijk Flevoland.

Plangeschiedenis Oostelijk Flevoland (1955-1970)

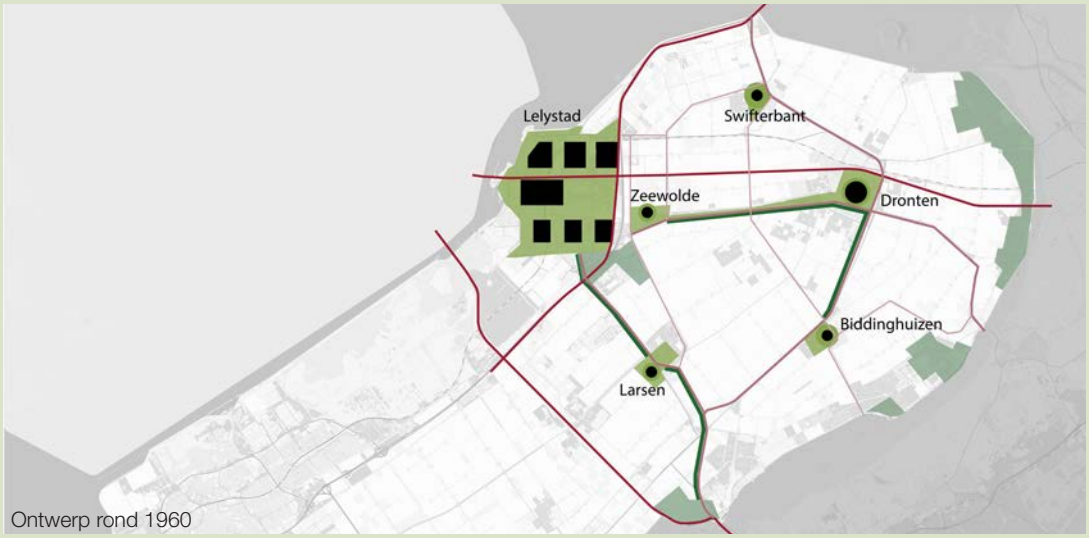
Oostelijk Flevoland werd drooggelegd tussen 1950 en 1957. In de inrichting stonden functionaliteit en nadruk op de hoofdstructuren van de polder centraal. In tegenstelling tot de Noordoostpolder zijn er weinig bodemkundige verschillen in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland waarop het ontwerp gebaseerd kon worden (zie bodemkaart op pagina 42). Vrijwel overal is de kleigrond zeer geschikt voor landbouw. In Oostelijk Flevoland bevinden zich aan de rand van het Drontermeer enkele zandgronden. De Knar is een voormalige verhoging in de zeebodem, waardoor op deze plek het kleipakket soms te dun is voor landbouw.

Bij het ontwerp van Oostelijk Flevoland speelde het vraagstuk van de primaire wegen de belangrijkste rol. De landbouwkundige percellering volgde de structuur van deze wegen. In het eerste plan stonden wel tien kleine dorpen (A-kernen) gepland in dit deel van Flevoland. Door de opkomst van de auto en de grotere schaal van de percelen werd in 1958 een herziening toegepast waarbij dit aantal werd teruggebracht naar vier. De overgebleven dorpen waren Swifterbant, Biddinghuizen, Zeewolde (oorspronkelijk nog naast Lelystad) en Larsen (niet gerealiseerd).

Daarnaast zijn er veel wijzigingen in de plaatsing van de bebossing geweest. De stedenbouwkundige Cornelis van Eesteren pleitte voor een bosstrook tussen Harderwijk, Lelystad en het (niet ontwikkelde) Enkhuizerzand als verbindende schakel met de Veluwe. In totaal zou dit gaan om drie groenstroken: één in Oostelijk Flevoland, één bij de Knardijk en één in het toen nog toekomstige Zuidelijk Flevoland. Dit idee werd echter losgelaten en er werd besloten tot recreatiebossen rondom de woonkernen, beplante stroken die tot geleding en indeling van de ruimte in de polder dienden en aanvullend enkele stukken productiebos. Hoewel bos op vruchtbare bodem eerst voor de Dienst der Zuiderzeewerken taboe was, stelden zij hun mening later bij.

Versnippering van groen werd in het plan voorkomen door de grotere, compacte bossen rondom de kernen met behulp van smalle stroken groen, de wegbeplanting en de recreatieve kanaaloevers met elkaar te verbinden. Van het oorspronkelijk idee om de ruimte door bosgordels te geleden is steeds minder overgebleven bij de uiteindelijke aanleg. De erven worden voorgesteld als ‘natuur-eilanden’, de bossen als biologische regeneratiegebieden. Elk draagt bij aan een evenwichtig en biologisch rijk landschap. Er werd geprobeerd de grootschaligheid van de polder te combineren met

Ontwerp rond 1954



Ontwerp rond 1960

Ontwerp rond 1963

beschutting en afscherming van de boerenerven.
In de Nota Natuur en Landschap (dec. 1999) wordt de Oostelijke Flevopolder uiteindelijk beschreven als een gebied met een minder strakke en minder heldere landschappelijke structuur dan de oudere polders zoals de Wieringermeer en de Noordoostpolder. De ruimtelijke structuur van het gebied wordt gekenmerkt door drie lijnen, bundelingen van een vaart, weg en beplantingsstrook (namelijk Larservaart/ Larserweg, Lage Vaart/Dronterweg en Hoge Vaart/Biddingringweg) die tezamen een driehoek vormen. Binnen deze driehoek bevindt zich een grootschalige open ruimte. Daar buiten bevinden zich halfopen zones en verdichte randen langs de randmeren (Omgevingsplan 2000). De erven vormen beplante eilandjes in de open ruimte.

Bodemkaart

Plangeschiedenis Zuidelijk Flevoland (1968-1980)

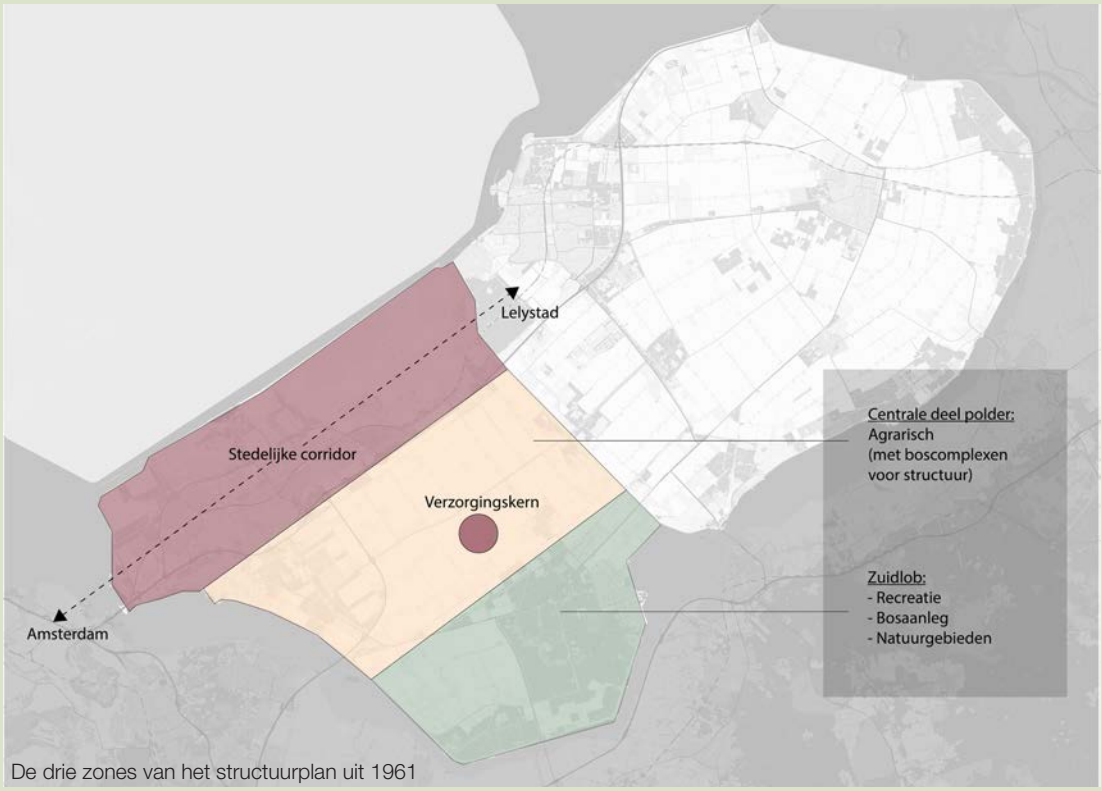
Zuidelijk Flevoland werd drooggelegd tussen 1959 en 1968. Het ontwerp van de polder wordt gekenmerkt door de grote schaal, het multifunctionele karakter en een sterke zonering van functies. In relatie tot de voorgaande polders speelt uitbreiding van het landbouwareaal een minder grote rol. Hoofddoel werd het opzetten van een ruimtelijke structuur met een flexibele inrichting. Erven zijn geclusterd om een ritmisch beeld op te roepen. De omvang en opzet van de erfbeplantingen werd overgelaten aan de individuele boer.

Vanuit het structuurplan van de Zuidelijke IJsselmeerpolders (1961) komen drie zones voor Zuidelijk Flevoland naar voren (zie onderstaand figuur).

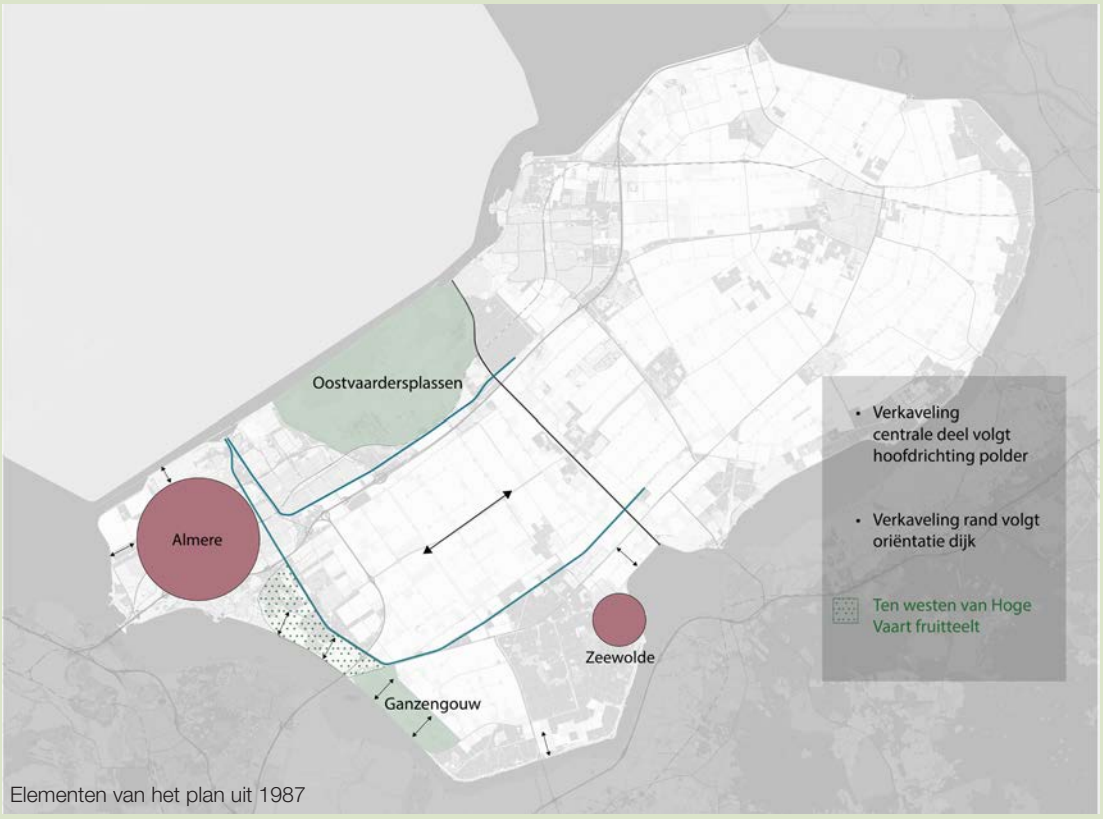
Noord (rood): Een stedelijke corridor tussen Amsterdam-Lelystad

Midden (geel): Het centrale deel van de polder, met agrarische bestemming en een verzorgingskern (voormalig Zeewolde) in het midden. Voor de structuur zijn boscomplexen aangelegd.

Zuid (groen): De Zuidlob, met een recreatieve bestemming aan de oevers van de randmeren, bosaanleg en natuurgebieden.



De drie zones van het structuurplan uit 1961



Elementen van het plan uit 1987

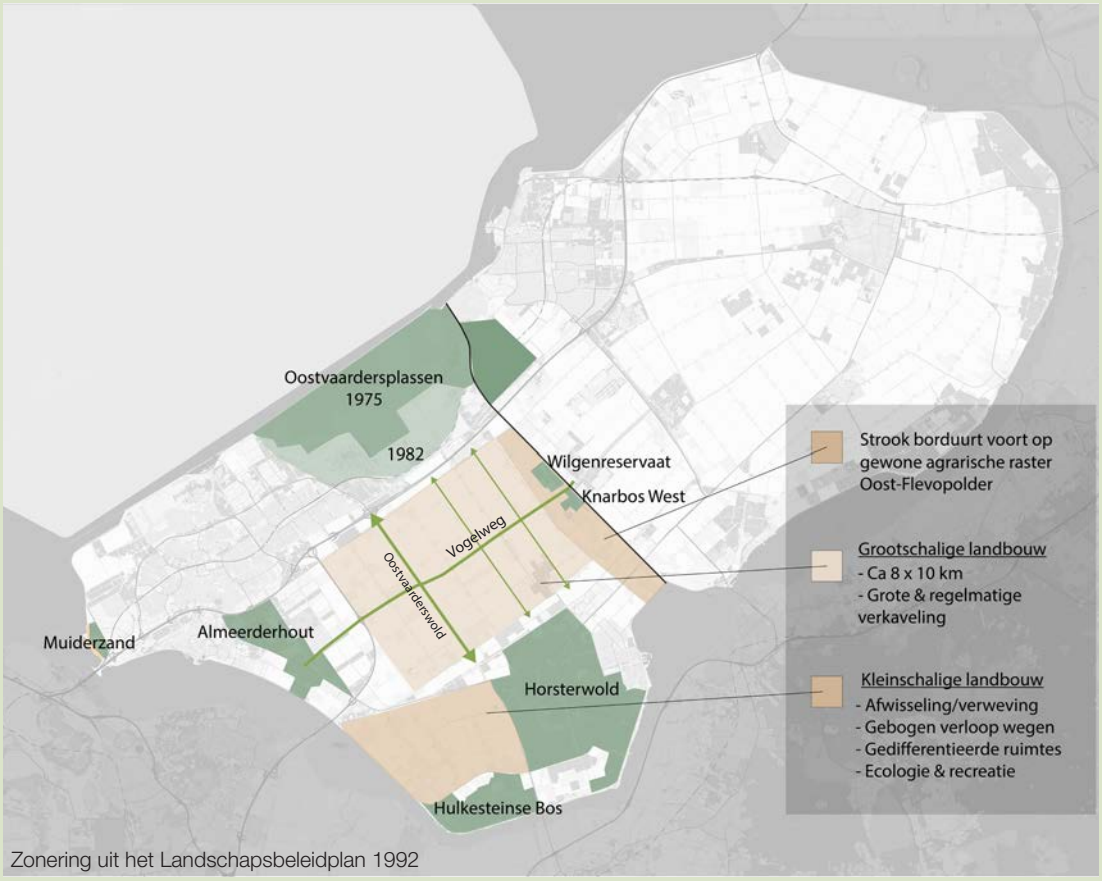
In 1966 verscheen er een nieuw verkavelingsplan voor Zuidelijk Flevoland. Deze was grotendeels gebaseerd op de zonering van het structuurplan uit 1961, maar met een verplaatsing van Zeewolde naar de oostelijke randmeren om het draagvlak voor de voorzieningen in het dorp te vergroten. Het extra draagvlak zou zowel door recreanten als bewoners van het oude land bewerkstelligd kunnen worden. Bij Zeewolde stond niet de agrarische verzorgingsfunctie, maar de suburbane, recreatieve functie voorop.

In 1987 komt er opnieuw een bijgewerkt verkavelingsplan uit, waarin de zonering van het gebied verder is vastgelegd. Er zijn enkele veranderingen ten opzichte van het vorige plan. Sommige gebieden worden nu aangewezen als natuurterrein, waaronder de Ganzengouw en de Oostvaardersplassen. Ook komt er ten westen van de Hoge Vaart ruimte voor fruitteelt. De verkaveling tussen het centrum van het gebied en de randen van de polder verschilt. Het centrum, met grootschalige landbouw, volgt de hoofdrichting van de polder, waar de randverkaveling de oriëntatie van de dijk volgt.

De eerder geplande zonering ondergaat enkele wijzigingen in het landschapsbeleidplan van 1992 (zie onderstaand figuur). De nieuwe landschappelijke hoofdindeling is weer onder te verdelen in drie hoofdgebieden:

- In het noorden een groot natuurgebied: Oostvaardersplassen en Hollandse Hout
- In het midden een groot agrarisch gebied, maatvoering acht bij tien kilometer.
- In het zuiden twee grote boscomplexen, Horsterwold en Hulkesteinse Bos.

Daarnaast zijn twee lijnstructuren van belang. Allereerst de hoofdverbinding, de Vogelweg, die met zware beplanting het gebied in tweeën deelt. Haaks hierop ligt het niet gerealiseerde Oostvaarderswold, die als ecologische hoofdstructuur de Oostvaardersplassen en Horsterwold verbindt. Er worden vijf polderbossen gepland: Het Hulkesteinse Bos (900 ha), Horsterwold (4000 ha), Almeerderhout (900 ha), Muiderzand en Knarbos-west.



Zonering uit het Landschapsbeleidplan 1992

Het ontstaan van sommige natuurgebieden was niet gepland. Zo ontstond in 1957 na het droogvallen van Oostelijk Flevoland langs de Knardijk een gebied met ondiepe plassen en kwel (zie ook de bodemkaart op pagina 42). Dit trok vogels aan waardoor het de status van voorlopig natuurreservaat kreeg. De Oostvaardersplassen waren oorspronkelijk bestemd als industrieterrein. Ook hier ontstond enorme vogelrijkdom bij ondiepe plassen, zuigerputten en stortgrond en werd ervoor gekozen om de natuur hier zichzelf te laten ontwikkelen.

3.2 Huidig beleid en regelgeving

Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die er zijn voor ander gebruik van de erven, is gekeken naar het vigerend provinciaal en gemeentelijk beleid op dit vlak. Van het gemeentelijk beleid zijn met name de bestemmingsplannen buitengebied van belang. Voor de verschijningsvorm van de erven zijn de welstandsnota's relevant.
Relevant is:

- De mogelijkheid voor nieuwe functies
- Aantal hectare bouwvlak en erfuitbreiding
- Erfbeplanting
- Bereikbaarheid

Gemeentelijk beleid

Hieronder is samengevat wat de belangrijkste regels zijn in de bestemmingsplannen buitengebied voor ondernemers met (nieuwe) initiatieven (zie ook bijlage 1). Regelgeving en beleid is in hoofdzaak gericht op erven met agrarische functies en zijn beperkend voor andere typen van bedrijvigheid, dan wel ketenverlenging en schaalvergroting.

Lelystad: bestemmingsplan buitengebied - 2009

- Bestemming: primair grondgebonden landbouw
- Erfomvang: max 2,5 hectare, met landschappelijk inpassing
- Geen nieuwe bouwvlakken – uitgaan van hervestiging
- Bescherming erfsingels
- Uitsluitend bestaande windturbines
- Kamperen bij de boer: max 25 standplaatsen op bouwvlak

Vergroting bouwvlak kan met behulp van wijzigingsbevoegdheid.
Samenvoegen erven is onder voorwaarden mogelijk.

Dronten: bestemmingsplan buitengebied - 2014

- Bestemming: landbouw, landschap, natuur; primaire betekenis voor landbouw
- Erfomvang: max 3,5 hectare; omvang kavel rechthoekig, diepte groter dan breedte
- Bouwvlakken: nieuwe niet wenselijk
- Erfsingels (driezijdig) en hagen belangrijk

Samenvoegen van erven is niet mogelijk i.v.m. met verhouding breedte /diepte. Splitsen is ook niet mogelijk i.v.m. potentiële verdubbeling van bebouwing op de erven.

Zeewolde: bestemmingsplan buitengebied - 2016

Hoewel het bestemmingsplan meer ruimte lijkt te bieden voor ander gebruik van de agrarische kavel, wekt het bij nader inzien de indruk dat de bestemming van andere – niet agrarische - functies is gericht op legalisatie van bestaand, niet agrarisch gebruik. Bij bestaande, agrarische bedrijven mogen uitsluitend gebouwen komen ten behoeve agrarisch gebruik. Dat beperkt ander gebruik nu en in de toekomst.

Almere: bestemmingsplan Oosterwold

Voor Almere geldt het bestemmingsplan Oosterwold, dat uitgaat van een verstedelijkingsprogramma en woonwerkprogramma.

Wat opvalt is dat het gemeentelijk beleid voor het buitengebied onderling verschilt, ook in de notatiewijze. Daaruit spreken cultuurverschillen. Bij alle gemeenten, behalve bij Almere, is er in het buitengebied sprake van conserverend beleid, zowel in het gebruik – agrarisch – als in de verschijningsvorm van het landschap en de erfinrichting. Daarbinnen is er echter sprake van verschillende gradaties bij de toelating van nieuwe functies op de erven. Nieuwe functies mogen de landbouw niet belemmeren. De gemeente Dronten is nog het meest op landbouw gericht.
De verschijningsvorm van het nieuwe erf krijgt wat meer vrijheid in Zeewolde dan in Dronten. Deze verschillen in beleid van de gemeente zorgt ervoor dat een bedrijf dat grond en erven heeft in verschillende gemeenten met verschillende regimes te maken krijgt. Almere slaat met het plan voor Oosterwold een totaal nieuwe weg in, zowel qua gebruik als qua private ontwikkeling – het heeft stedelijke karakteristieken.

Provinciaal beleid

Omgevingsplan Flevoland 2006

Het huidige provinciale beleid is gericht op behoud van landschappelijke waarden. Onderstaand wordt kort ingegaan op enkele aspecten hiervan.
In de twintigste eeuw is het typisch Flevolandse landschap ontstaan zoals wij het nu kennen. De provincie wil de Flevolandse karakteristieken behouden door deze in te zetten als ruimtelijke kwaliteit ter versterking van nieuwe ontwikkelingen. Daartoe maakt de provincie onderscheid tussen landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten en basiskwaliteiten.
De landschappelijke kernkwaliteiten zijn:

- Dijken
- Vaarten
- Interne ontsluiting
- Flankerende beplanting (i.c. wegbeplanting)
- Bosranden

Voor zowel de cultuurhistorische als de landschappelijke kernkwaliteiten en de landschapskunstwerken is het beleid gericht op behoud en versterking. Hierin vervult de provincie een actieve rol.

Naast de kernkwaliteiten valt een aantal cultuurhistorische en landschappelijke elementen en patronen op in de categorie basiskwaliteit. De landschappelijke basiskwaliteiten zijn:

- Openheid
- De verkavelingstructuur
- Het bijzondere stedenbouwkundige concept van Nagele en het werkeiland Lelystad-Haven
- De gemalen
- Hoge bruggen
- De voormalige Zuiderzeekustlijn
- De erfbeplanting

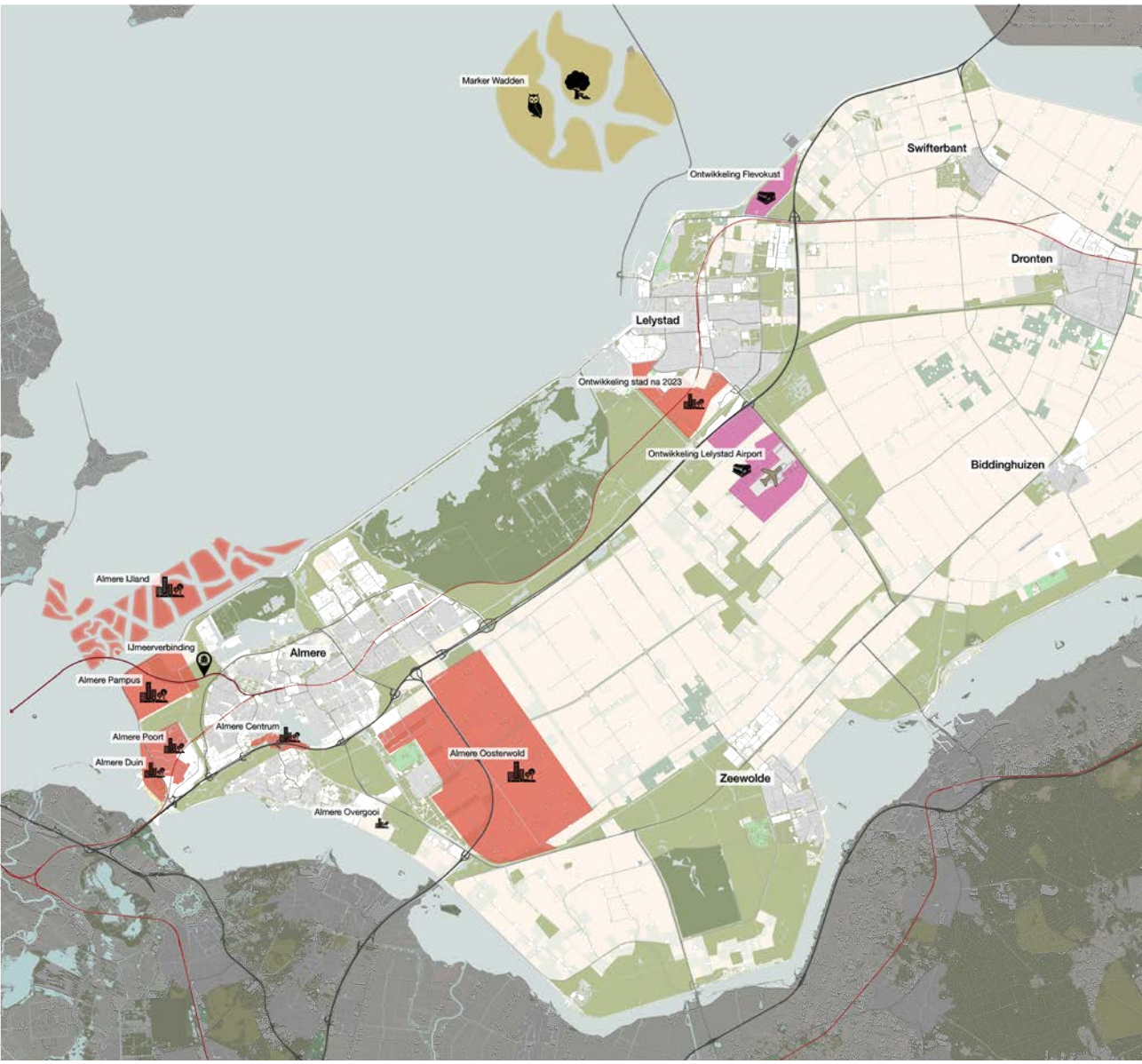
De provincie draagt voor deze elementen en patronen geen directe verantwoordelijkheid, maar wil wel met de gebiedspartners in dialoog blijven over het behoud en de ontwikkeling van deze elementen en patronen. De provincie verwacht van de gemeenten dat zij bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen expliciet rekening houden met de cultuurhistorische en landschappelijke kern- en basiskwaliteiten en dat zij nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk inpassen.

Bij het provinciaal belang omtrent recreatie en natuur streeft de provincie naar realisatie en behoud van een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden. De provincie wil het landelijk casco en de cultuurhistorische kernkwaliteiten behouden en inzetten als ruimtelijke kwaliteit ter versterking van nieuwe ontwikkelingen.

Provinciale 'Beleidsregel kleinschalige ontwikkeling in het landelijke gebied (2008)':
Ontwikkelingen in de landbouwsector maken het wenselijk meer ruimte te bieden aan kleinschalige niet-agrarische of agrarisch aanverwante functies en vergroting van (voormalige) agrarische bouwpercelen. Verdere ontwikkeling van kleinschalige economische dragers in het landelijk gebied is van belang voor de leefbaarheid van het landelijk gebied.
Voor hergebruik van voormalige agrarische gebouwen geldt de provinciale 'Beleidsregel kleinschalige ontwikkeling in het landelijke gebied (2008)':

- de omliggende agrarische bedrijven en/of woningen mogen niet worden belemmerd;
- goede landschappelijke inpassing d.m.v. (streekeigen) erfbeplanting;
- geen hinder van het milieu;
- geen uiterlijk vertoon, geen detailhandel en geen opslag buiten gebouwen;
- geen toename van het oppervlak aan bebouwing geen aanmerkelijke toename van verkeersbelasting;
- samenvoegen bouwvlakken van twee erven is onder voorwaarden toegestaan.

<u>Algemene conclusies beleid en regelgeving erven</u>
Het vigerend beleid van de provincie is algemeen van aard. Zij maakt zich onder andere sterk voor de kernkwaliteiten van een aantal cultuurhistorische en landschappelijke elementen. Voor de basiskwaliteiten draagt de provincie geen directe verantwoordelijkheid, maar zij wil wel met de gebiedspartners in dialoog blijven over het behoud en de ontwikkeling er van. Van de gemeenten verwacht de provincie dat zij bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen expliciet rekening houden met de cultuurhistorische en landschappelijke kern- en basiskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk inpassen. Deze elementen komen echter lang niet allemaal terug in het huidige beleid van de verschillende gemeenten. Een aantal gemeenten refereert wel direct aan de provinciale 'Beleidsregel kleinschalige ontwikkeling in het landelijk gebied'.


Marker Wadden
Ontwikkeling Flevokust
Swifterbant
Dronten
Lelystad
Ontwikkeling stad na 2023
Ontwikkeling Lelystad Airport
Biddinghuizen
Almere IJland
IJmeerverbinding
Almere
Almere Pampus
Almere Poort
Almere Centrum
Almere Duin
Almere Oosterwold
Zeewolde
Almere Overgooi

3.3 Toekomstplannen

Flevoland blijft in ontwikkeling. De kaart hiernaast laat de geplande, toekomstige ontwikkelingen in de polder zien.

Op ecologisch gebied is er een grote ontwikkeling gaande: de Marker Wadden. De Marker Wadden bestaan uit een nieuwe groep eilanden met natuurlijke oevers die het bodemleven in het Markermeer moeten verbeteren.

Ook de steden zijn nog steeds in ontwikkeling, met name Almere. Deze stad breidt in de toekomst nog verder uit met projecten zoals Almere IJland (aan te leggen in het Markermeer), Almere Pampus, Almere Poort, Almere Duin, Almere Centrum, Almere Overgooi en Almere Oosterwold (waar bewoners zelf voor de ontwikkeling zorgen). De mogelijke komst van de IJmeerverbinding tussen Amsterdam en Almere moet deze groei mogelijk maken.

De ontwikkelingen rondom Lelystad hebben vooral betrekking op de groei van de luchthaven. Lelystad Airport moet een deel van de vakantievluchten van Schiphol gaan overnemen en breidt daarom flink uit. Ten noorden van Lelystad wordt daarnaast het nieuwe bedrijventerrein 'Flevokust' ontwikkeld. Onderdeel hiervan is de komst van een op- en overslaghaven. In de structuurvisie geeft de stad bovendien aan toekomstige uitbreiding van wonen te plaatsen ten zuiden van de huidige bebouwing.

3.4 Trends

Onderstaande trends zijn voor een belangrijk deel ontleend aan de verslagen van de ateliers ‘Flevoperspectieven’. Dit om zo goed mogelijk in te spelen op de ontwikkelingen en mogelijkheden die daar werden gezien en aansluiting te zoeken bij het denken over de polder in het kader van de Omgevingvisie.

Demografische ontwikkeling en invloedssfeer

Op de schaal van Flevoland als geheel is in een grove pennenstreek sprake van groei tot stabilisatie/afname van de bevolking van zuidwest naar noordoost, waarbij Urk een uitzondering is met een jaarlijkse groei van 1-1,5%. De verschillende dorpen en steden in de Flevopolder kennen een grote ruimtelijke verscheidenheid aan invloedssferen. Almere wordt beïnvloed door de ligging in de Metropoolregio Amsterdam. Zeewolde staat in relatie met Amersfoort en Harderwijk (Gelderland), en Dronten met regio Zwolle. Lelystad valt buiten deze invloedssferen en heeft een eigen dynamiek. Ook de binnenlandse en buitenlandse migratie manifesteert zich verschillend. In toenemende mate vervult Almere een functie als toegangspoort voor nieuwkomers uit de rest van Nederland en het buitenland. Almere werkt als ‘roltrap’ en ziet de rest van de polder als dienstbaar aan haar verstedelijkingstendens. Bovenstaande inzichten zijn niet alleen van invloed op stad en dorp. Ook voor het buitengebied moeten bovenstaande invloedssferen meegenomen worden. Er kunnen zich daar immers ontwikkelingen voordoen die van grote invloed zijn op de leefbaarheid en de ruimtelijke structuur van de erven.

Woningbouw

Op het vlak van de woningbouw ligt er een uitdaging. Als gevolg van de bestaande voorraad (en toevoeging) kan er op termijn een overschot aan ‘1-gezinswoningen’ ontstaan. De toekomstige vraag verandert door een toename aan 1-persoonshuishoudens. Dit vraagstuk zal zich vooral richten op de bestaande voorraad, m.a.w. het is een transformatievraagstuk. Richt deze zich ook op de erven in het buitengebied?

Vergrijzing

In Flevoland is er een sterke toename van de vergrijzing. Nu is het aandeel 65+ extreem laag t.o.v. Nederland, maar dat verschil wordt kleiner en de groep groeit vrij snel. Flevoland gaat steeds meer op een gemiddelde Nederlandse provincie lijken. Op ieder schaalniveau is sprake van vergrijzing en daarmee een veranderde samenstelling van wijken, steden en dorpen en het buitengebied.
Verhuisbewegingen en keuzes van ouderen worden minder eenduidig en herkenbaar. Een hard moment van stoppen met werken is er niet meer. Ook blijven ze langer zelfstandig wonen. Ouderen in Flevoland hebben altijd gezegd: “Zolang ik hier werk, woon ik hier, maar later ga ik weer terug naar waar ik vandaan kom.” Die behoefte lijkt echter af te zwakken, want ze voelen zich steeds meer gebonden aan Flevoland. Dat resulteert wel in een vergrote vraag naar (thuis)zorg in Flevoland zelf.

Toplandbouw

Qua ruimtegebruik (ruim 70%) is akkerbouw de belangrijkste agrarische sector in Flevoland, met de melkveehouderij als tweede (20%). De overige sectoren nemen veel minder ruimte in. De intensieve veehouderij is in Flevoland bescheiden.
Het aantal akkerbouwbedrijven in Flevoland is de afgelopen tien jaar met 20% gedaald, wat meer is dan in vergelijkbare akkerbouwgebieden in Nederland. De gemiddelde omzet op de akkerbouwbedrijven is in diezelfde periode met 50% gestegen. Het opbrengend vermogen van de grond is hoog, maar staat wel onder druk. Het aantal melkveebedrijven is sinds 2005 met 9% gedaald, maar het aantal melkkoeien is met 6.000 dieren gestegen tot ruim 28.000 in totaal. De grondprijs is eveneens bijzonder hoog, maar de verkavelingssituatie in de provincie verslechtert, doordat bedrijven in processen van schaalvergroting of specialisatie grond ‘op afstand’ bijpachten of -kopen. Er worden tevens zorgen uitgesproken over de conditie van de bodem (de basis voor de lange termijn) en daarmee samenhangende afname van de voedselkwaliteit (gezond voedsel) en de afname van de biodiversiteit.

Het aantal bedrijfsopvolgers is in Flevoland groot, met name op de melkveebedrijven. Wat betreft verbreding scoren de agrarische ondernemers in Flevoland vooral hoog op energieproductie, loonwerk en be- en verwerking en verkoop van producten op het bedrijf. Het agrocluster, het totaal van land- en tuinbouwbedrijven, visserij, voedings- en genotmiddelenindustrie en de aan deze sectoren toeleverende bedrijven, is in Flevoland belangrijk. Dit cluster is verantwoordelijk voor ongeveer 15% van de totale toegevoegde waarde en werkgelegenheid in de provincie. Het akkerbouwcomplex neemt hiervan bijna de helft voor zijn rekening. Verder nemen in Flevoland de visserij- en opengrondstuinbouwclusters een belangrijke plaats in.

Nederland en Flevoland in het bijzonder is op het gebied van landbouw al koploper en heeft een voorsprong op de rest van de wereld. Een deel van de agrarische ondernemers zet kennis en techniek in voor voedselproductie op wereldschaal. Dit gebeurt door schaalvergroting, precisielandbouw, ketenverlenging, robotisering en electrificering van landbewerking, met als belangrijkste doel efficiëntie en kostenverlaging. Een ander deel van de agrariërs kiest bewust voor een kleinschalige aanpak en oriënteert zich meer op de omgeving en niet alleen primair op productieverhoging. Ook verwerkt een deel producten op eigen erf en zet deze (meer) rechtstreeks af bij de consument. Het overige deel van de landbouwbedrijven richt zich steeds meer op niet-agrarische activiteiten, zoals natuur- en landschapsbeheer, energieopwekking, educatie en recreatie als nevenactiviteit.

Circulaire economie

In het kader van de duurzaamheid wordt circulaire economie steeds belangrijker. Succesvolle circulaire economie draait om het bundelen en afstemmen van grondstofstromen. In de polder komt dat nu in de agrarische sector op gang door o.a. het verwerken van reststromen en (potentieel) door mestvergisting.

Duurzame energie

In het klimaatakkoord van Parijs (2015) zijn 195 landen akkoord gegaan met een nieuw klimaatverdrag dat de uitstoot van broeikasgassen moet terugdringen. Momenteel wordt energie centraal geproduceerd en decentraal verbruikt. De tendens is om ook naar vormen te gaan waarbij energie vanaf verschillende plekken wordt toegevoegd aan het netwerk. Decentrale opwekking van (duurzame) energie vraagt ruimte voor opwekking en infrastructuur. Steeds meer ook zal energie tussentijds moeten worden opgeslagen. Daar is dus opslagruimte in de vorm van accu's voor

nodig. Zeker ook in Flevoland zullen particulieren en coöperaties steeds vaker het initiatief nemen.

Voor windenergie is het Regioplan Windenergie (2016) opgesteld. De directe aanleiding hiervoor was de opdracht van het rijk om in 2020 jaarlijks 6000 megawatt aan windenergie op land op te wekken, waarvan Flevoland 20% op zich neemt. Provincie Flevoland wil samen met de gemeenten Zeewolde, Dronten en Lelystad bestaande kleine windmolens in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland vervangen door nieuwe, grotere exemplaren met meer vermogen. In het regioplan staat hoe het aantal windmolens halveert, het open landschap herstelt en de duurzame energieproductie toeneemt. En hoe bewoners en bedrijven hieraan kunnen deelnemen.

Duurzaam waterbeheer

Het waterschap Zuiderzeeland streeft een energieneutrale bedrijfsvoering na. Dat betekent dat gemalen op lokaal opgewekte energie gaan draaien en dat bij hoosbuien oppervlaktewater lokaal wordt opgevangen, bijvoorbeeld op agrarische erven en dan schoon afgevoerd moet worden. Ook worden erfbewoners op termijn verantwoordelijk gemaakt voor het reinigen van het eigen afvalwater voordat het in het watersysteem wordt geloosd.

Recreatie en vrije tijd

In Flevoland zullen de bewoners in de toekomst alleen nog maar meer vrije tijd hebben om te besteden. Trends zoals vergrijzing en de robotisering van de arbeidsmarkt dragen ertoe bij dat recreatie en vrijetijdsbesteding een nog grotere maatschappelijke functie gaan innemen. Vooralsnog richt dit zich op een nieuwe invulling van alledaagse recreatie. Voor alledaagse recreatie is de bereidheid van mensen om te reizen het kleinst.

Met een gemiddelde waardering van een 4.7 komt Flevoland in vergelijking met andere provincies er niet goed vanaf, bleek uit onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van Toerisme Flevoland. Onbekendheid met de regio was de meest genoemde reden waarom men de provincie zo laag waardeerde.

De recreatieve druk op groene gebieden in Nederland (Zeeland, Groene Hart, Veluwe en Flevoland) neemt in de toekomst toe. Dat biedt kansen voor Flevoland. Naast toekomstige trekkers als het Nationaal Park Nieuw Land en de Floriade, geldt dat bijvoorbeeld ook voor het vergroten van de beleefbaarheid van de landbouw. Het nationaal Bureau voor Toerisme en Congressen profileert Nederland als Waterland. Daarbinnen kan Flevoland zich heel goed positioneren, met het verhaal van de strijd tegen het water en de inpoldering, maar ook met actieve wateractiviteiten. Daarnaast biedt Flevoland kansen op termijn voor een groeiende markt van vrijetijdbesteding. Voor de ouder wordende bezoeker kan er met het combineren van functies een goed aanbod gegeven worden. Combinaties van cultuur met natuur, het waterverhaal met het agrarisch verhaal en het agrarisch verhaal met gezondheid en gezond voedsel bieden mogelijkheden. Het beleefbaar en transparant maken van landbouwactiviteiten past ook bij dit profiel en maakt de polder voor de toerist interessant.

4. Typering van gebieden in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland

4.1 Inleiding

De vooronderstelling is dat de identiteit van de verschillende gebieden in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland direct, dan wel indirect van invloed is op toekomstige activiteiten op de vrijkomende erven in deze gebieden. In deze paragraaf een typering van Zuidelijk en Oostelijk Flevoland als geheel en een typering van negen verschillende gebieden.

Bij de typering is gekeken naar de kernkwaliteiten (*unique selling points*) en de kernwaarden van het gebied. Hierbij is gekeken naar het landschap en de cultuurhistorie, maar ook naar wie de bewoners zijn, hoe ze met elkaar omgaan, en de toekomstbelofte van het gebied. Elke typering wordt voorafgegaan door de context van het gebied: aspecten van het ontstaan en de toekomstige ontwikkeling. De beschrijving is gebaseerd op deskresearch, op de 50 interviews met agrariërs, overheden, organisaties en bedrijven, en op de uitkomsten van de twee werkconferenties.

Het hoofdstuk begint met een globale typering voor geheel Zuidelijk en Oostelijk Flevoland. Vervolgens wordt ingezoomd op negen deelgebieden:

- Rivierduingebied
- Dronterland
- Tussen Larserweg en Knardijk
- Lelystad en omgeving
- het Middengebied
- de Randmeren en haar oevers
- de Zuidlob
- Almere en omgeving
- Oostvaardersplassen

4.2 Zuidelijk en Oostelijk Flevoland: ‘Gastvrij en productief’

Context

Vanuit de plangeschiedenis komt naar voren dat Zuidelijk en Oostelijk Flevoland in verschillende perioden en tijdsgeesten zijn gemaakt. Oostelijk Flevoland is tussen 1950 en 1957 drooggelegd, Zuidelijk Flevoland tussen 1959 en 1968. Het verschil is merkbaar in de ruimtelijke opzet en het type bebouwing zoals in hoofdstuk 2 ‘Leven op en met een erf’ is aangeven. In Oostelijk Flevoland wordt voor een deel voortgeborduurd op de ruimtelijke structuur, kleinschalige opzet en type erven en bebouwing in de Noordoostpolder. In Zuidelijk Flevoland is gekozen voor een modernere, grootschaliger ruimtelijke opzet en bebouwing.

Toekomstige ontwikkelingen

Hedendaags en in de nabije toekomst is er sprake van een toenemende verstedelijking. Duidelijk voorbeeld daarvan is de realisatie van Oosterwold bij Almere. Verstedelijking zal de druk op de natuurgebieden en op de agrarische gronden doen toenemen. De uitbreiding van het vliegveld leidt waarschijnlijk tot een versterking van de economische structuur: een toename van bedrijven en van werkgelegenheid. Het zou gaan om bedrijven in de transportsector en in de toeristische sector. De rol die Zuidelijk en Oostelijk Flevoland spelen in het verbinden van de verschillende landsdelen wordt door de uitbreiding van het vliegveld belangrijker.

De schaalvergroting in de agrarische sector zet zich waarschijnlijk door. Deze schaalvergroting gaat gepaard met het uitvoeren van meerdere onderdelen in de agrarische keten (bijvoorbeeld spoelen, assemblage en inpakken). Het aantal kleine en middelgrote agrarische bedrijven neemt af, met als gevolg dat er in de toekomst meer agrarische erven met schuren en andere bebouwing vrijkomen.

De landbouw krijgt te maken met slechtere bodemgesteldheid, bodemdaling en wisselende weersinvloeden door klimaatverandering. Tegelijkertijd zet de innovatie in de agrarische sector zich door. Lichte landbouwmachines gaan de huidige zware machines en een deel van de landarbeid vervangen. 24-uurslandbouw wordt mogelijk door de inzet van robots.

De verwachting is dat ook de specialisatie in de landbouw zich doorzet. De biologische landbouw zal groeien. Naast de kleinere bedrijven in de biologische landbouw komen er meer grootschalige biologische landbouwbedrijven.

Kernkwaliteiten

Zuidelijk en Oostelijk Flevoland bestaan uit steden en dorpen, bos, water en open landschappen. Rondom de steden en dorpen liggen compacte bossen die door stroken groen langs wegen en kanalen met elkaar verbonden worden. Daartussen ligt het open agrarische landschap. Het gebied kenmerkt zich door een grote diversiteit aan activiteiten en functies. Naast stedelijk wonen, landelijk wonen en recreatie is de agrarische sector belangrijk. De agrarische sector levert een belangrijke bijdrage aan het BNP van Nederland. Er wordt veel geproduceerd voor de export en tegelijkertijd vindt er vernieuwing in de agrarische sector plaats. Er bestaat een grote potentiële markt voor stedelijk en landelijk wonen op een centrale locatie in Nederland, dichtbij zowel de Randstad als andere delen van het land. Geleidelijk aan profileert het gebied zich als een duurzame energiemotor.

Samenvattend:

- Grote diversiteit in activiteiten en functies
- Duurzame energiemotor
- Sterke, gevarieerde landbouw
- Bovenregionale recreatie
- Steden, sterke dorpen
- Water, bos en open landschap
- Markt voor landelijk wonen

Kernwaarden

Zuidelijk en Oostelijk Flevoland zijn innovatief, ondernemend, aards en productief. Mede door de centrale ligging zijn bewoners mobiel, zij gaan naar de verschillende landsdelen voor opleiding, werk en culturele activiteiten. Elk deel van de polder heeft een eigen relatie met het 'oude land'. Tegelijkertijd is het gebied ook in hoge mate zelfvoorzienend. Een belangrijke kernwaarde van Zuidelijk en Oostelijk Flevoland is haar gastvrijheid. Iedereen is welkom om er te recreëren, werken en komen wonen. Nieuwkomers geven aan 'je komt er gemakkelijk tussen'.

Samenvattend:

- Innovatief
- Ondernemend
- Aards
- Gastvrij
- Mobiel
- Zelfvoorzienend
- Productief

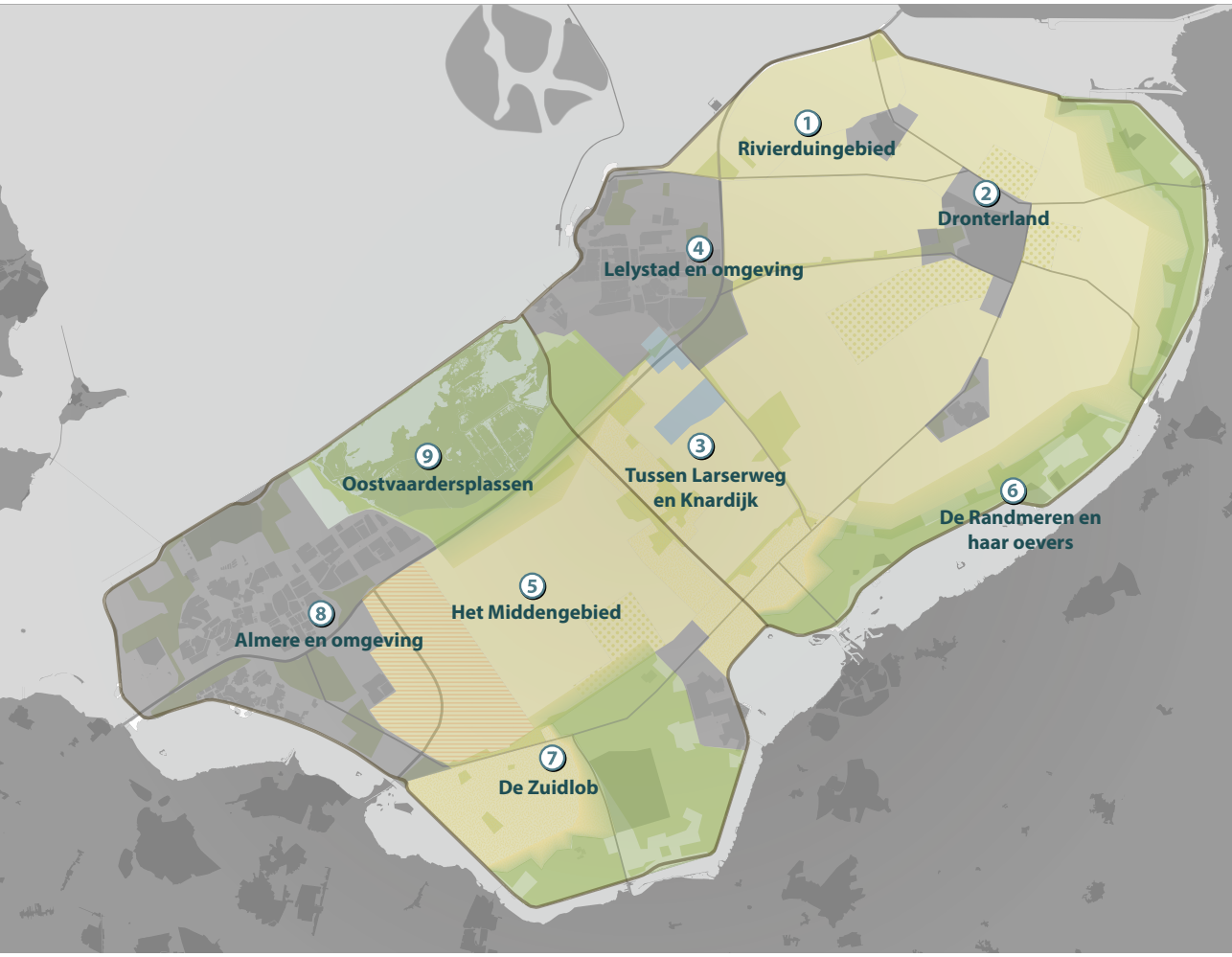
Toekomstbelofte 'Gastvrij en productief'

De toekomstbelofte is 'Gastvrij en productief'. Het gebied is nu en in de toekomst gastvrij voor mensen die er komen wonen, werken en recreëren. Het gebied is nu en in de toekomst productief in de transport-, recreatie- en agrarische sector en in de duurzame energie.

4.3 Typering gebieden

De negen gebieden die worden getypeerd zijn:

1. Rivierduingebied
2. Dronterland
3. Tussen Larserweg en Knardijk
4. Lelystad en omgeving
5. Het Middengebied
6. De Randmeren en haar oevers
7. De Zuidlob
8. Almere en omgeving
9. Oostvaardersplassen

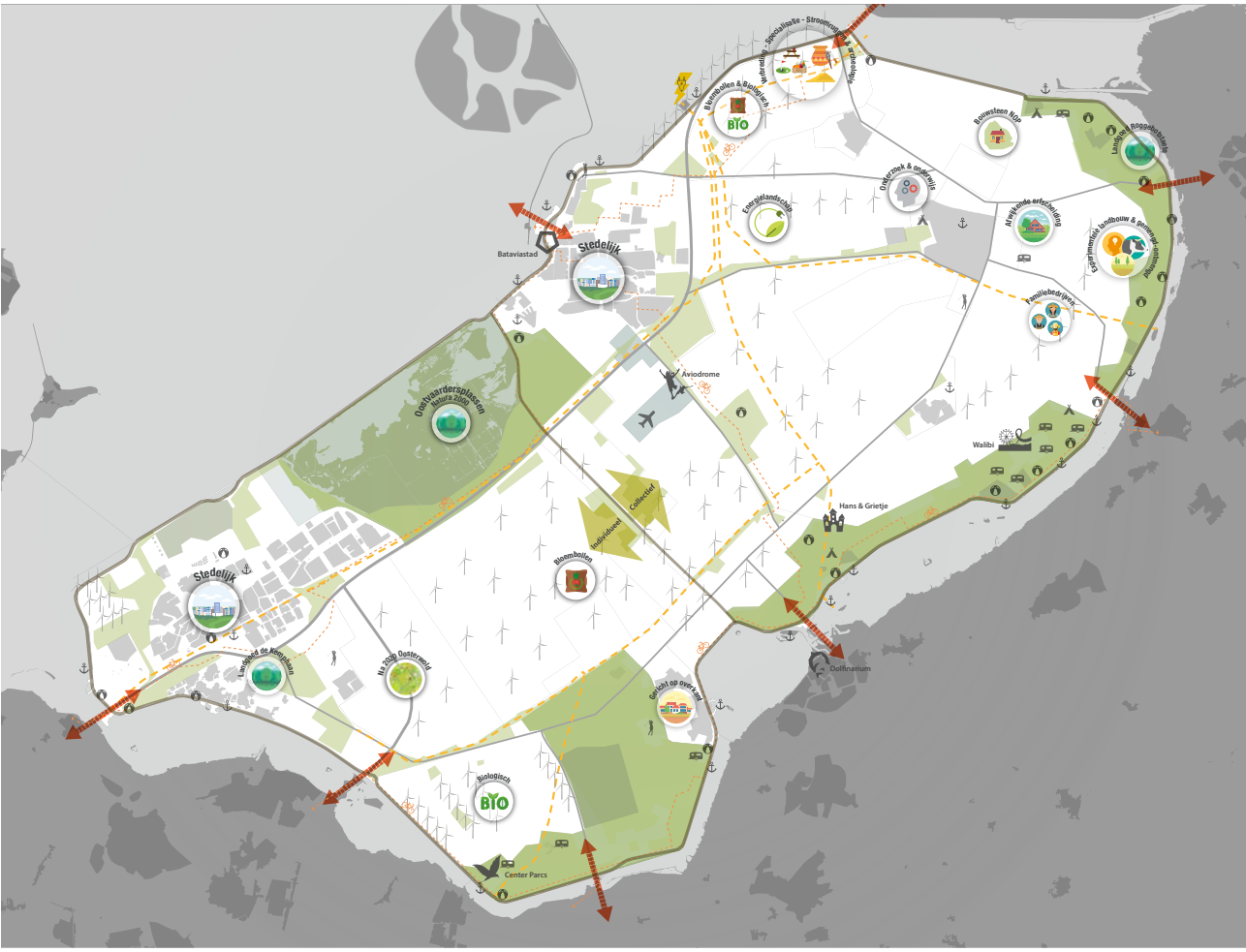


Landschappelijke kaart

Legenda

- Kernen
- Natuur & recreatie (vooral bos)
- EHS-prioriteit
- Landbouw
- Gematigd open
- Archeologische waarde
- Grootschalig open
- Middelgrote schaal
- Kleinschalig
- Structuurbepalende bomenrij
- Dijk
- Structuurbepalende watergang

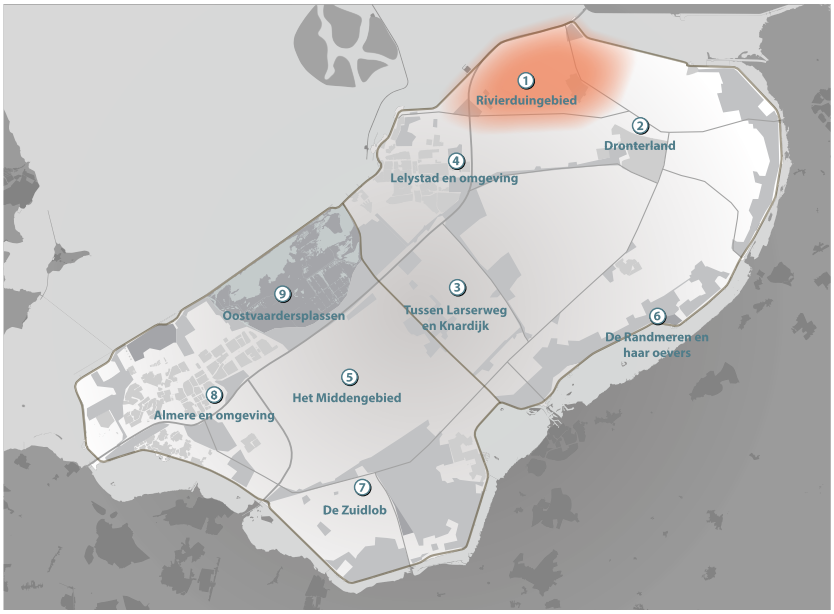
Functionele kaart



Legenda

- Kernen
- Natuur & recreatie (vooral bos)
- EHS-prioriteit
- Landbouw
- Recreatief fietsnetwerk
- Camping
- (Dag)recreatieterrein
- Jachthaven
- Bungalowpark
- Golfterrein
- Entree Flevopolder
- Windturbines & lijnopstellingen

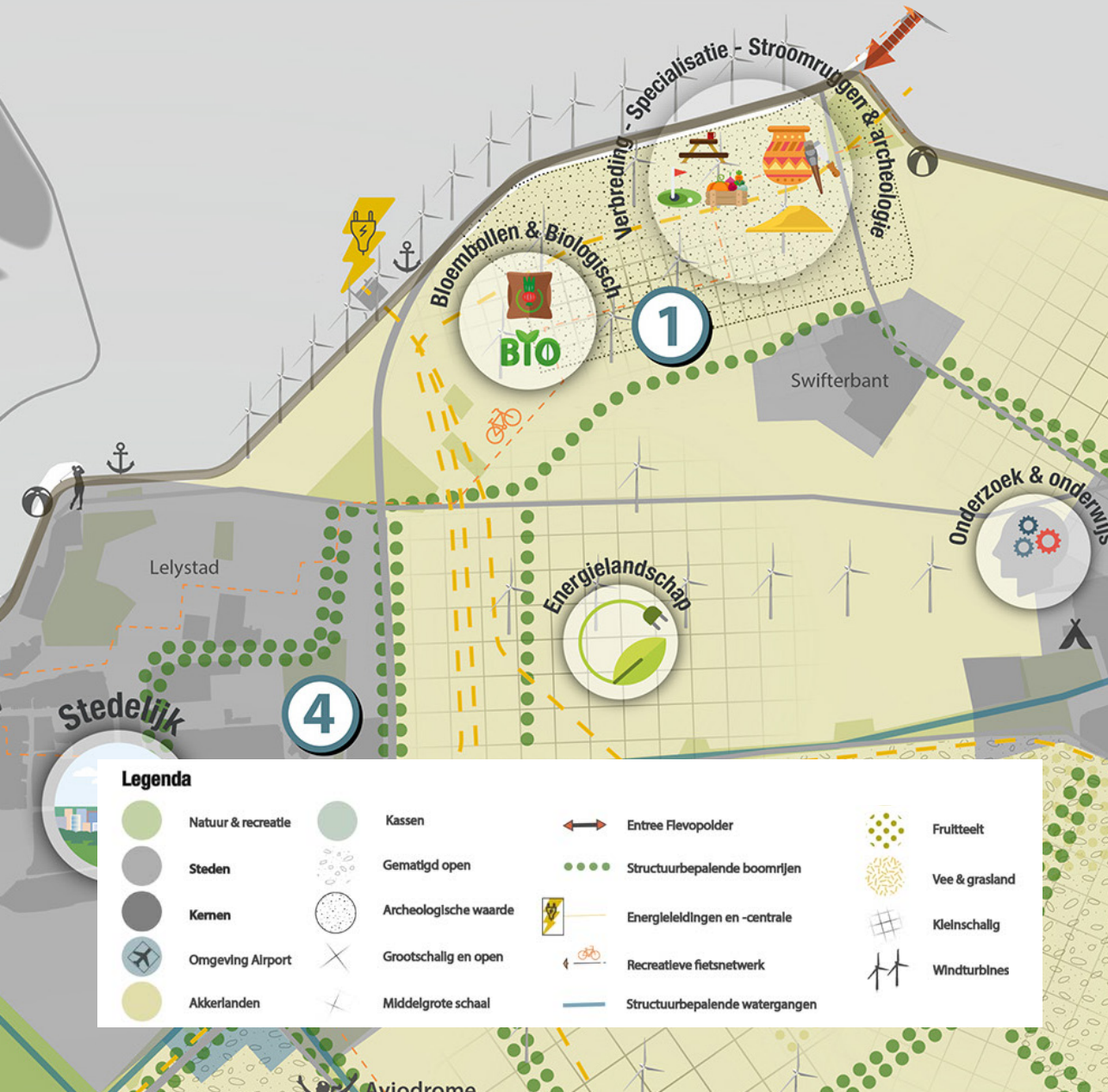
1. Rivierduingebied: ‘Ruimte voor verschil’

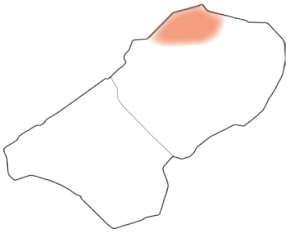


Context

Het Rivierduingebied is een rationeel verkavelde polder uit 1956, relatief kleinschalig en gevarieerd door de aanwezigheid van grasland, bouwland en bollenvelden, door houtwallen en kleine bosgebieden, en door moderne boerderijen en windmolens. Vanuit historisch perspectief is het meest fascinerend aan het Rivierduingebied de wetenschap dat hier in de prehistorie bewoning is geweest. Naast een aantal fysieke vindplaatsen, herbergt de bodem van het Rivierduingebied tal van geheimen die nog niet zijn prijsgegeven.

Het Rivierduingebied is dan ook een gelaagd landschap met een rijk verleden. In de ondergrond van het Rivierduingebied ligt een uniek en verborgen landschap met eeuwenoude kreken, oeverwallen en rivierduinen waarop vele belangrijke en unieke archeologische vondsten zijn gedaan: de Swifterbantcultuur.
Het dorp Swifterbant is het centrum van het gebied. Het dorp werd in 1957 ontworpen en in 1962 werden de eerste huizen opgeleverd. De bewoners vinden werk in de landbouw in de polder, nijverheid en dienstverlening.
In de toekomst zal in het gebied de verbreding en de specialisatie van agrarische activiteiten blijven toenemen. Diversiteit zowel in het landschap als in activiteiten zal blijven groeien.


Verbreding - Specialisatie - Stroomruggen & archeologie
Bloembollen & Biologisch
BIO
1
Swifterbant
Onderzoek & onderwijs
Lelystad
Energielandschap
Stedelijk
4
Legenda
Natuur & recreatie
Steden
Kernen
Omgeving Airport
Akkerlanden
Kassen
Gematigd open
Archeologische waarde
Grootschalig en open
Middelgrote schaal
Entree Flevopolder
Structuurbepalende boomrijen
Energieleidingen en -centrale
Recreatieve fietsnetwerk
Structuurbepalende watergangen
Fruitteelt
Vee & grasland
Kleinschalig
Windturbines

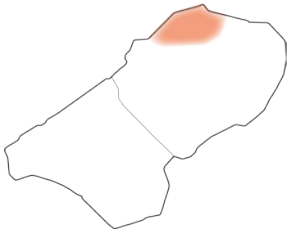


Kernkwaliteiten

De geomorfologische en archeologische waarden zijn belangrijke kernkwaliteiten van het gebied. Zij zorgen voor een bijzondere ruimtelijke opzet en voor een grote diversiteit in de natuur (bos, water, geaccidenteerd, open landschap). De hoogsteverschillen zijn in het landschap nog zichtbaar. De bossen zijn aangepland in patronen van de geomorfologische situatie. Ook de diversiteit in agrarische activiteiten is een belangrijke kernkwaliteit: akkerbouw, veeteelt en gemengd bedrijf. Er komen zowel kleinschalige als grootschalige bedrijven voor. De agrarische activiteiten worden verbreed, meer delen van de keten worden meegenomen, maar ook andere activiteiten worden naast de agrarische toegevoegd, onder andere recreatie. In toenemende mate vindt ook specialisatie plaats. Niet te veronachtzamen is het belang van de opkomende bloembollen- en groenteteelt. In het Rivierduinengebied is windenergie belangrijk. Hier werd de eerste windmolen van de Flevopolder geplaatst.

Samenvattend:

- Geomorfologische en archeologische waarden (Swifterbantcultuur)
- Bijzondere ruimtelijke structuur
- Hoogteverschillen nog zichtbaar in landschap
- Diversiteit in natuur
- Diversiteit in agrarische activiteiten
- Verbreding van agrarische activiteiten
- Specialisatie in de landbouw
- Bloembollenteelt in opkomst
- Windenergie



Kernwaarden

De bewoners van het gebied zijn betrokken bij de lokale gemeenschap. Ze zijn coöperatief en actief. Ze zijn innovatief in het ontwikkelen van nieuwe (agrarische) producten, al dan niet gedwongen door de marktomstandigheden. Het is een autonoom volk, dat heeft geleerd om om te gaan met de verschillen tussen mensen, activiteiten en functies in het gebied.

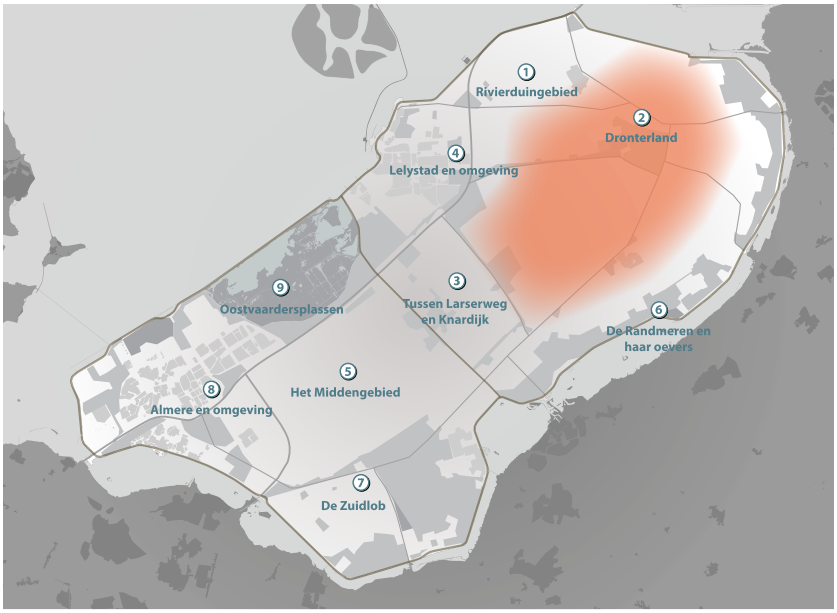
Samenvattend:

- Autonoom
- Actief
- Innovatief
- Coöperatief
- Betrokken
- Vaardig in omgang met verschillen
- Pioniersgeest
- Oriëntatie op: Swifterbant, Lelystad, Dronten, Emmeloord, Urk, Harderwijk

Toekomstbelofte: ‘Ruimte voor verschil’

De toekomstbelofte voor het Rivierduingebied is ‘Ruimte voor verschil’. Diversiteit in natuur, diversiteit in agrarische activiteiten zijn dan ook belangrijke kenmerken voor de toekomst.

2. Dronterland: ‘Sterk in agrarische kennis en productie’

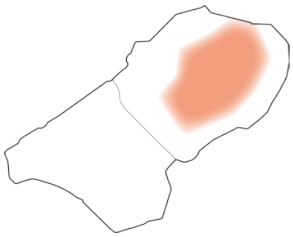


Context

Wat betreft ruimtelijke opzet en bebouwing lijkt Dronterland nog het meest op de Noordoostpolder. Bijvoorbeeld door de schokbetonschuren die er werden gebouwd. Er zijn boeren uit de NOP komen wonen en werken. In vergelijking met de kavels in Zuidelijk Flevoland gaat het om kleinere kavels, 25 tot 45 hectare. Vaak gaat het om familiebedrijven. De binding aan de lokale gemeenschap is groot. Centrum is het dorp Dronten. Het dorp is gebouwd in de jaren zestig. De ligging van Dronten is dusdanig, dat het duidelijk het centrum van het platteland kan zijn, met de daarbij behorende voorzieningen. Aanvankelijk was het de bedoeling om tien kleine kernen in Oostelijk Flevoland te maken. De ervaring met de dorpen in de NOP leerde echter dat de dorpen groter moesten worden. Van de tien dorpen bleven er drie over: Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen.

De familiecultuur zal in de toekomst geleidelijk afnemen. In de agrarische sector zal de specialisatie toenemen. De hoop en de verwachting is dat dit ook geldt voor Dronterland als centrum van agrarische kennis. In Dronterland zullen, in vergelijking tot de andere gebieden, relatief veel erven vrijkomen. Dat is ook niet vreemd gezien het feit dat het ook één van de oudste gebieden is.

Verbreding - Specialisatie - Stroomruggen & archeologie
Bloembollen & Biologisch
BIO
1
Swifterbant
Bouwsteen NOP
Landgoed Rogge
Onderzoek & onderwijs
2
Energielandschap
Afwijkende erfscheiding
Experimentele landbouw & gem
4
Dronten
Familiebedrijven
Aviodrome
3
Biddinghuizen
Walibi
Legenda
Natuur & recreatie
Steden
Kernen
Omgeving Airport
Akkerlanden
Kassen
Gematigd open
Archeologische waarde
Grootschalig en open
Middelgrote schaal
Entree Flevopolder
Structuurbepalende boomrijen
Energieleidingen en -centrale
Recreatieve fietsnetwerk
Structuurbepalende watergangen
Fruitteelt
Vee & grasland
Kleinschalig
Windturbines



Kernkwaliteiten

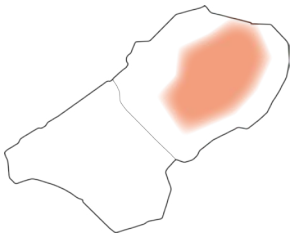
De traditionele bouw van boerderijen en opstallen is een belangrijke historische kernkwaliteit van het Dronterland. Dat geldt ook voor de ruimtelijke open 'grachtengordel van wegen' die rondom Dronten is ontstaan. Dronten is dan ook duidelijk het centrum van het gebied. Een plattelandsgemeente met veel regionale voorzieningen. Er zijn nog veel agrarische familiebedrijven, zowel in de akkerbouw, veeteelt als het fruit. De agrarische sector is in transitie. De verandering gaat van gemengd bedrijf naar gespecialiseerd bedrijf met onderstammen voor fruitbomen, pootaardappelen, e.d.

Geleidelijk verdwijnen de traditionele agrarische bedrijven en zullen er erven (gedeeltelijk) vrijkomen. Er ontstaat ruimte voor nieuwe bedrijvigheid (agrarisch/niet agrarisch) en voor - gelet op de omgevingskwaliteit - landelijk wonen op ruime kavels. Daarbij kan de traditionele bouw belemmerend zijn voor nieuwe agrarische activiteiten. De aanwezigheid van agrarisch onderwijs en onderzoek (Aeres) en experimentele landbouw is eveneens een belangrijke kernkwaliteit van het gebied Zij draagt positief bij aan het agrarische karakter van het gebied.

Tenslotte is ook de waterrecreatie bij het Ketelmeer een kernkwaliteit van Dronterland.

Samenvattend:

- Dronten: plattelandsgemeente met regionale voorzieningen
- Traditionele NOP-bouw: schokbetonnen schuren
- Ruimtelijke grachtengordel van Dronterland
- Agrarische sector in transitie: van gemengd bedrijf naar specialisatie
- Agrarische familiebedrijven
- Akkerbouw, veeteelt, fruitteelt op kleine erven.
- Gespecialiseerde landbouw: onderstammen, fruit, pootaardappelen.
- Agrarisch onderwijs en onderzoek (o.a. hogeschool Aeres)
- Handel in agrarische producten via handelshuizen
- Watersportrecreatie (jachthaven en villapark Ketelmeer)
- Omgevingskwaliteit: markt voor wonen op klein erf, al dan niet in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid
- Hanzelijn



Kernwaarden

Familiecultuur is een belangrijke kernwaarde van bewoners in het gebied. Daarbij hoort ook lokale betrokkenheid en samen de dingen doen. De organisatiegraad is dan ook relatief hoog. De familiecultuur is echter minder aan het worden.

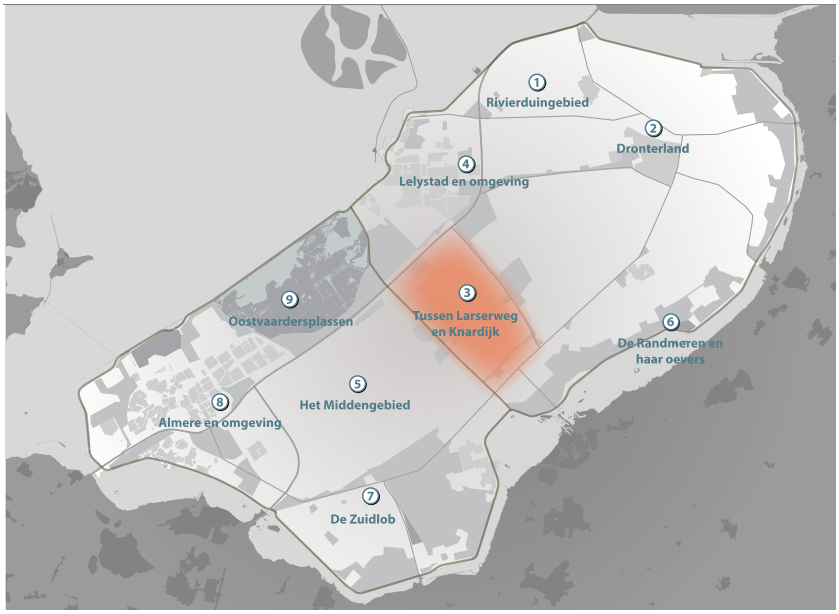
Samenvattend:

- Lokale betrokkenheid
- Familiecultuur
- Standvastig
- Nabij
- Samen
- Georganiseerd

Toekomstbelofte: 'Sterk in agrarische kennis en agrarische productie'

'Sterk in agrarische kennis en agrarische productie' is de toekomstbelofte van Dronterland. De hoop en verwachting is dat het gebied in de toekomst die belofte kan blijven waarmaken. De erven die vrijkomen en die geen agrarische bestemming krijgen zijn onder andere geschikt voor landelijk wonen.

3. Tussen Larserweg en Knardijk: ‘Gebied in blijvende beweging’

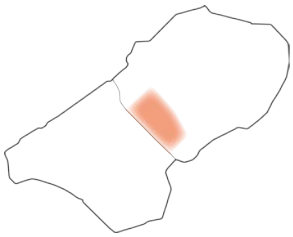


Context

Het gebied tussen Larserweg en Knardijk ligt op de grens van Zuidelijk en Oostelijk Flevoland. Dit gebied heeft een aantal jaren, toen Zuidelijk Flevoland nog niet was drooggelegd, direct aan het water gelegen. Er werden grotere kavels uitgegeven dan in Dronterland. In het gebied werd bewust gekozen voor een menging van bos en open landschap. Er is sprake van een afwisselend landschap, akkerbouw en veeteelt.

Het gebied tussen de Larserweg en de Knardijk wacht een forse transitie met de uitbreiding van het vliegveld. Deze uitbreiding betekent in de toekomst een versterking van de economische structuur. Het areaal voor de landbouw neemt iets af. Het resterende landbouwgebied kan blijven, gelet op de milieuaspecten.

aviastad
Stedelijk
4
Aviodrome
3
Collectief
Individueel
Bloembollen
Hans
Legenda
Natuur & recreatie
Steden
Kernen
Omgeving Airport
Akkerlanden
Kassen
Gematigd open
Archeologische waarde
Grootschalig en open
Middelgrote schaal
Entree Flevopolder
Structuurbepalende boomrijen
Energieleidingen en -centrale
Recreatieve fietsnetwerk
Structuurbepalende watergangen
Fruitteelt
Vee & grasland
Kleinschalig
Windturbines

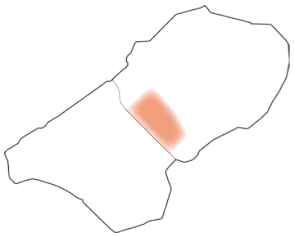


Kernkwaliteiten

Het vliegveld is een belangrijke kernkwaliteit van het gebied en van de toekomstige economische structuur. Eigenaren en boeren oriënteren zich op de uitbreiding van het vliegveld en kijken op welke wijze zij de komende kansen kunnen benutten. In ieder geval zal er sprake zijn van nieuwe bedrijvigheid die een (in)directe relatie heeft met toerisme en transport. Het lijkt een logisch concentratiegebied voor logistiek. Daarmee neemt het economisch belang van het vliegveld voor Zuidelijk en Oostelijk Flevoland toe. Wat blijft is de Knardijk als historische landmark en als belangrijke fietsroute van west naar oost, en vice versa.

Samenvattend:

- Vliegveld met bovenregionale bedrijvigheid en Aviodrome
- Centraal gebied in Flevoland
- Mobiliteit: nieuwe infrastructuur (ontsluiting vliegveld)
- Akkerbouw en veeteelt: middelgrote bedrijven
- Half open landschap
- Knardijk als historische landmark (oude verbinding)



Kernwaarden

De (toekomstige) kernwaarden van het gebied zijn gericht op het benutten van kansen en het nemen van initiatieven. Daarnaast wordt mobiel zijn een belangrijke kernwaarde van het gebied.

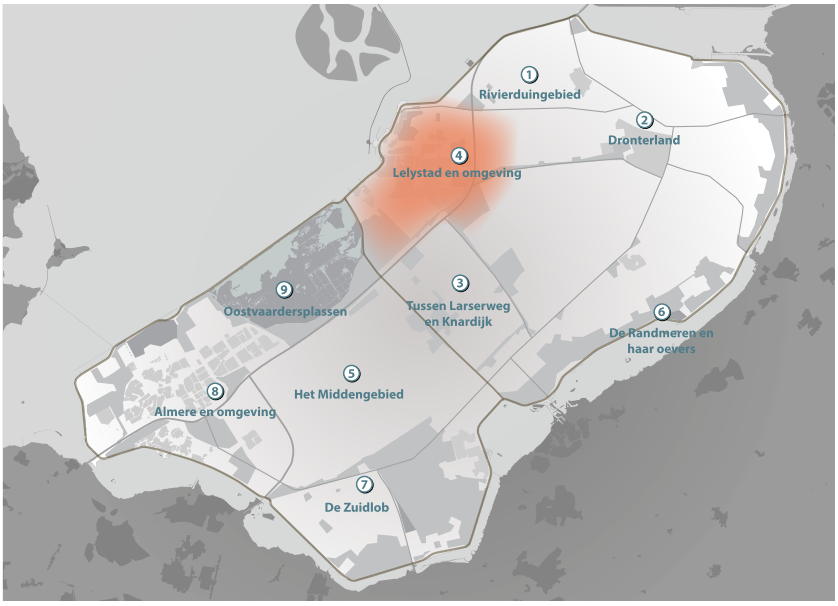
Samenvattend:

- Mobiel
- Toekomstgericht
- Georganiseerd
- Initiatiefrijk
- Kansen pakken
- Gericht op Lelystad, (inter)nationaal

Toekomstbelofte: 'Gebied in blijvende beweging'

De toekomstbelofte van het gebied is 'Gebied in blijvende beweging'. Door de uitbreiding van het vliegveld zal mobiliteit en transport toenemen, en zullen er nieuwe bedrijfsactiviteiten gericht op transport en toerisme ontstaan. Lelystad heeft een rol als verbindende schakel voor deze ontwikkelingen.

4. Lelystad en omgeving: ‘Verbinding van werelden’

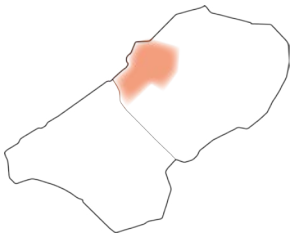


Context

Lelystad kent een bijzondere ontstaansgeschiedenis. Lelystad zou dicht tegen de Markerwaard komen te liggen. Aanvankelijk waren er drie mogelijke locaties voor de nieuwe stad; direct bij het water, centraal in de polder of ergens daar tussenin. Het is uiteindelijk het laatste geworden en de Markerwaard is er niet gekomen. De Houtribdijk die de Markerwaard moest gaan begrenzen wel.
Van Eesteren heeft het eerste stedenbouwkundige plan voor Lelystad gemaakt. Hij maakte daarbij gebruik van de principes van de modernistische CIAM-principes: ruime stedenbouwkundige opzet, veel groen en scheiding van functies. In de uitvoeringsplannen is een deel van de ideeën van Van Eesteren uitgevoerd. De stad moest o.a. voorzien in de huisvesting van Amsterdammers, zij vonden hier betaalbare huisvesting en goede voorzieningen.

Tegenwoordig werken veel bewoners van Lelystad elders, onder andere in Amsterdam. De economische situatie in Lelystad blijft een belangrijk vraagstuk: relatief laag inkomen, een tekort aan werkgelegenheid.De bijdrage van Lelystad als verbindende schakel tussen de landsdelen wordt in de toekomst versterkt (A6, Hanzelijn, vliegveld). Het betekent een versterking van de economische structuur o.a. in de transportsector en de toeristische sector. Ook de recreatiemogelijkheden zullen toenemen, mede als gevolg van het Natuurpark Nieuw Land en de Markerwadden.

Marker Wadden
Bloembollen & Biologisch
BIO
Lelystad
Energielands
Stedelijk
4
Bataviastad
Aviodrome
Legenda
Natuur & recreatie
Steden
Kernen
Omgeving Airport
Akkerlanden
Kassen
Gematigd open
Archeologische waarde
Grootschalig en open
Middelgrote schaal
Entree Flevopolder
Structuurbepalende boomrijen
Energieleidingen en -centrale
Recreatieve fietsnetwerk
Structuurbepalende watergangen
Fruitteelt
Vee & grasland
Kleinschalig
Windturbines



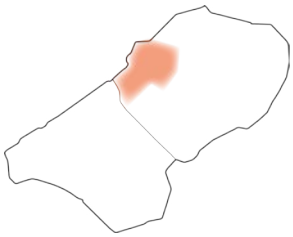
Lelystad is ook in de toekomst een goed alternatief voor het wonen in de randstad: dichtbij de randstad, open en groen, veel voorzieningen, betaalbare huisvesting. Het biedt een staalkaart van de na-oorlogse uitbreidingswijken. Leystad heeft ze allemaal van de Nota Ruimte tot aan de Vinexwijk alle uit verschillende periodes.

Kernkwaliteiten

Lelystad is een bijzondere stad. Haar bijzondere ligging zorgt er mede voor dat de stad een geheel eigen identiteit heeft gekregen. Ruimtelijk gezien heeft de stad een kleinschalige opzet en lage dichtheden. Woningen zijn betaalbaar en het is een groene stad met in de stadsrand natuur en recreatie. Het zijn allemaal kernkwaliteiten van de stad. De stad heeft mogelijkheden om vele werelden met elkaar te verbinden: bos en water, zuid en noord, west en oost, en stad en platteland. De wegenstructuur en de Hanzelijn maken dat mogelijk, ook dat zijn belangrijke kernkwaliteiten. Lelystad is de poort naar het water, met eventueel een groei van de recreatie van de Markerwadden en in het mogelijk toekomstige Park Nieuw Land.

Samenvattend:

- Ruimtelijk: kleinschalige opzet en lage dichtheden
- Regionale bedrijvigheid en voorzieningen
- Groene stad: wijken gescheiden door groenstructuur, stad omgeven door groen, Hollandse Hout
- Betaalbare huisvesting
- Goede voorzieningen
- Poort naar en vanaf het water: Bataviastad, Park Nieuw Land
- Verbinding met natuur en recreatie in stadsrand (Oostvaardersplassen, Markerwadden)
- Cluster biologische landbouw aan noordoostzijde
- Vervoer: Hanzelijn, vliegveld, A6 Randstad (Amsterdam) - noordoost Nederland



Kernwaarden

De bewoners zijn, vaak met Amsterdamse wortels, verbonden en gehecht aan de stad. Een beetje op zichzelf en naar binnen gericht. De sfeer in de stad is ontspannen en gewoon.

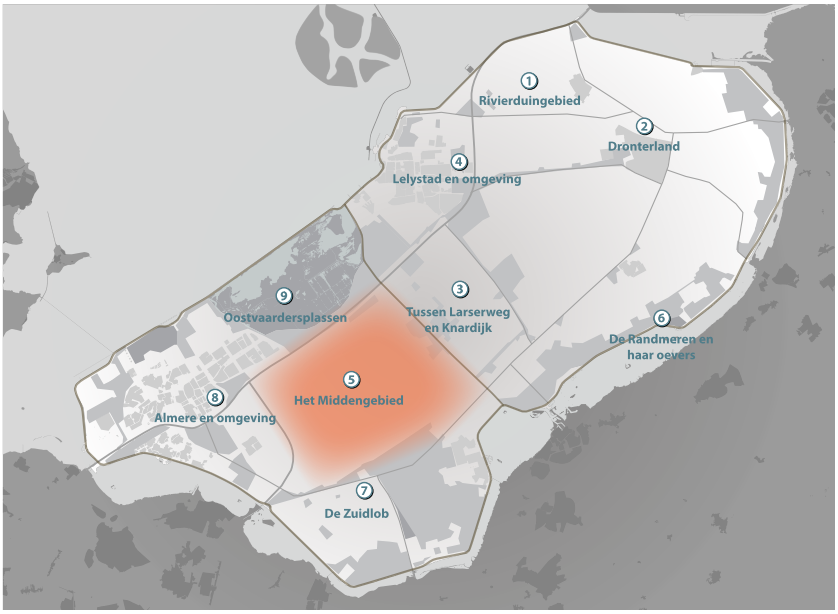
Samenvattend:

- Geworteld
- Naar binnen gericht
- Op jezelf
- Gewoon
- Ontspannen
- Verbindend
- Gericht op Amsterdam, West-Friesland

Toekomstbelofte: “Verbinding van werelden”

De bijdrage van Lelystad als verbindende schakel tussen de verschillende werelden (van bos en water, van zuid en noord, van west en oost, van stad en platteland) zal groter worden. Dit zal steeds meer gepaard gaan met een stevige verankering op haar plek, die gekenmerkt wordt door ruimte voor betaalbaar wonen, voorzieningen, recreëren en werken.

5. Middengebied: ‘Moderne grootschalige landbouw’



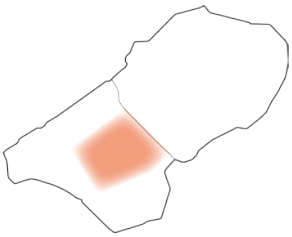
Context

Het middengebied heeft altijd de bestemming agrarisch gebied gehad. Bij de inrichting werd uitgegaan van grotere kavels dan in de andere gebieden namelijk 60 en 90 hectare. In een aantal gevallen bleek dat echter te groot. Grote kavels moesten worden gesplitst in kleinere kavels. Deze splitsing maakte het aanleggen van dwarswegen nodig. Van begin af aan is er sprake van moderne agrarische bedrijven, zowel in de bedrijfsvoering als met betrekking tot de gebouwen.

De agrarische grond is de duurste in Europa. Het gevolg is dat nu, maar ook in de toekomst, het te behalen rendement groot moet zijn. Door schaalvergroting, innovatie, specialisatie en ketenverlenging wordt geprobeerd dit rendement te behalen. Omdat meer ruimte nodig is voor opslag en activiteiten, is er ook behoefte aan een vergroting van bestaande erven. Daarnaast zal ook de export van agrarische toeleveranciers in de toekomst belangrijk blijven, bijv. de export van stallenbouw. Ondernemers prijzen de centrale ligging in Nederland, zelf zijn de bewoners gericht op het oude land plaatsen zoals Nijkerk en Hardewijk.

In het zuidwesten ligt Oosterwold een stedelijke ontwikkeling met een bijzonder concept waarvan de waarde de stad samen wordt gebracht met de waarde van het platteland (vrijheid, groen, openheid, agrarische karakter). De autonome burger zorgt zelf voor de aanleg van infrastrtuctuur en voorzieningen beheer en onderhoudt. Hier zien we het initiele gedachtenhoed van de polder.

Oostvaardersplassen
Natura 2000
9
3
Collectief
Individueel
Bloembollen
5
Na 2020 Oosterwold
Zeewolde
Gericht op ove
Legenda
Natuur & recreatie
Steden
Kernen
Omgeving Airport
Akkerlanden
Kassen
Gematigd open
Archeologische waarde
Grootschalig en open
Middelgrote schaal
Entree Flevopolder
Structuurbepalende boomrijen
Energieleidingen en -centrale
Recreatieve fietsnetwerk
Structuurbepalende watergangen
Fruitteelt
Vee & grasland
Kleinschalig
Windturbines

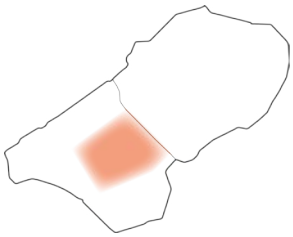


Kernkwaliteiten

Moderne, grootschalige landbouw is een belangrijke kernkwaliteit van het gebied. Het betreft vaak grote kavels en erven op relatief dure grond. Veel van de agrarische producten worden geëxporteerd naar landen over de hele wereld. Er is sprake van een open cultuurlandschap, waarin de Knardijk als historisch landmark en fietsroute aanwezig is. In toenemende mate is windenergie een energiebron en commerciële activiteit.

Samenvattend:

- Knardijk als historische landmark (oude verbinding)
- Grote kavels en grootschallige erven
- Openheid
- Dure grond
- Hoge productiewaarde: moderne akkerbouw en bloembollenteelt
- Agrarische export op wereldschaal
- Windenergie: collectief georganiseerd



Kernwaarden

Bewoners zijn minder gebonden aan de lokale gemeenschap. Er is eerder sprake van individuele gerichtheid en op jezelf zijn. De boerderijen zijn grote bedrijven die zakelijk, modern en in een managementstijl worden gerund. Tussen ondernemers vindt wel samenwerking plaats. De bewoners zijn gewoon, ze houden niet van poespas en extraversie.

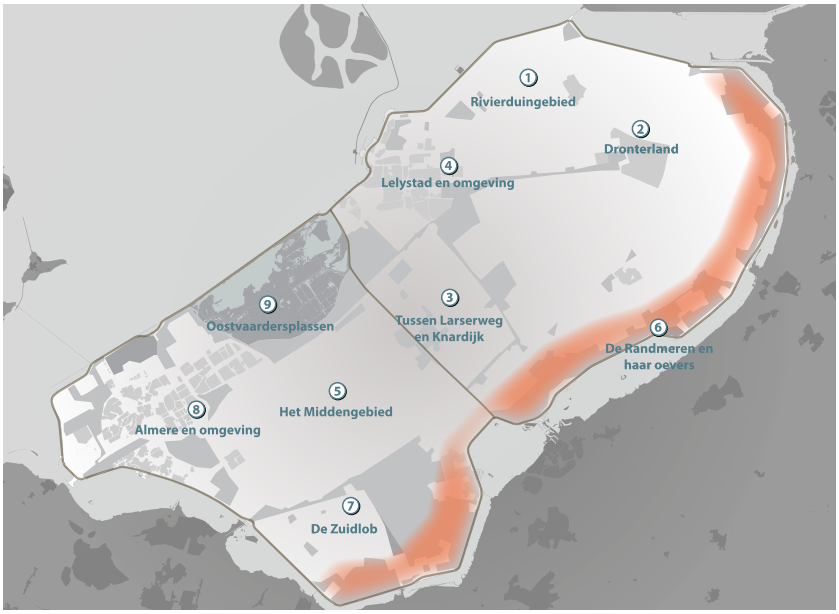
Samenvattend:

- Zakelijk
- Ondernemend
- Gewoon
- Modern
- Management i.p.v. familiebedrijf
- Veraf
- Gericht op: Zeewolde, Harderwijk, Nijkerk, Almere, Lelystad

Toekomstbelofte: 'Moderne grootschalige landbouw'

De toekomstbelofte van het gebied is 'Moderne grootschalige landbouw'. De schaalvergroting en de modernisering in de agrarische sector zal zich ook in de toekomst in het gebied doorzetten. Gelet op de (internationale) economische ontwikkelingen zal dat naar verwachting in een rap tempo plaatsvinden.

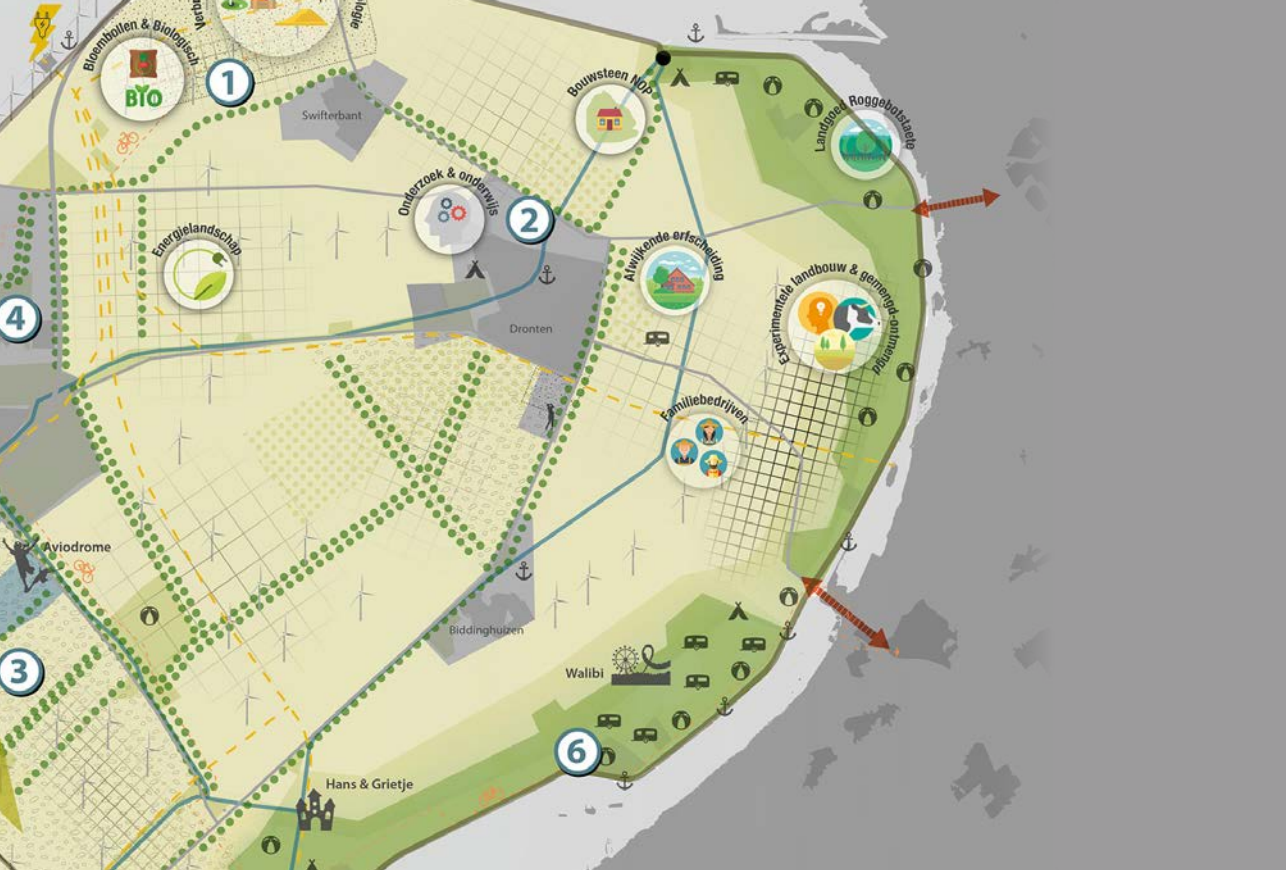
6. De Randmeren en haar oevers: ‘Ontspannen en recreëren’



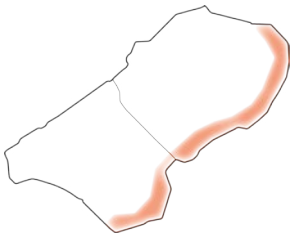
Context

Het ontstaan van de randmeren is een bijzonder verhaal. Oorspronkelijk was het niet de bedoeling om de randmeren zo breed te maken. In verband met de waterhuishouding op de Veluwe moesten de randmeren worden verbreed en op sommige plekken weer versmald. In de eerste ideeën werd er ook nog weinig aandacht gegeven aan de recreatie. Het was Van Eesteren c.s. die erop aandrong dat er meer mogelijkheden voor recreatie zouden worden gerealiseerd. Belangrijk was dat de ruimtelijke structuur en het landschappelijk karakter een spiegeling was van die van het Oude Land. Open landschap, bos en water vormen in genoemde volgorde de kern van het landschap. De bossen werde aangeplant op stukken grond die minder geschikt waren voor landbouw.

De recreatie in het gebied is divers van regionale gebiedstrekkers zoals Walibi Flevoland tot lokale ontspanning. Op de bestaande agrarische erven worden recreatieactiviteiten aangeboden. De verwachting is dat de landrecreatie zal toenemen, onder meer door de komst van de elektrische fiets. De traditionele watersporter vergrijst, de nieuwe watersporter is actiever met bijvoorbeeld waterskiën. Ook de grootschalige evenementen zullen waarschijnlijk toenemen. Op vrijkomende erven ontstaan mogelijkheden voor nieuwe activiteiten en functies, gerelateerd aan de recreatie, bijvoorbeeld logistieke activiteiten. Dit is feitelijk een voortzetting van de huidige situatie. De combinatie van agrarische bedrijvigheid en recreatie gaat niet altijd goed samen, met name het landbouwverkeer levert onveilige situaties op.


Bloembollen & Biologisch
BTO
1
Swifterbant
Bouwsteen NOP
Landgoed Roggebotstaete
Onderzoek & onderwijs
2
Energielandschap
4
Dronten
Afwijkende erfscheiding
Experimentele landbouw & gemengd agrarisch bedrijf
Familiebedrijven
Aviodrome
3
Biddinghuizen
Walibi
6
Hans & Grietje

9
Collectief
Individueel
Hans & Grietje
6
Bloembollen
5
Na 2020 Oosterwold
Zeewolde
Gericht op overkant
7
Biologisch
BTO
Center Parcs
Legenda
Natuur & recreatie
Steden
Kernen
Omgeving Airport
Akkerlanden
Fruitteelt
Vee & grasland
Kassen
Gematigd open
Archeologische waarde
Grootschalig en open
Middelgrote schaal
Kleinschalig
Windturbines & lijnopstelling
Entree Flevopolder
Structuurbepalende boomrijen
Energieleidingen en -centrale
Recreatieve fietsnetwerk
Structuurbepalende watergangen



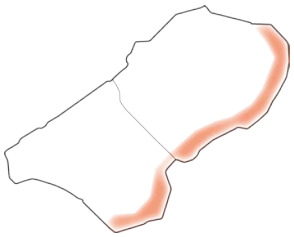
Kernkwaliteiten

Belangrijkste kernkwaliteiten van het gebied zijn de bovenregionale recreatieve functies. Het gaat daarbij om drie soorten: genieten van de rust en natuur door te fietsen en te wandelen (vooral in het noorden), waterrecreatie en deelnemen aan grootschalige evenementen. Bij alle drie gaat het om een ander soort beleving. Bedrijvigheid in het gebied is vaak gekoppeld aan de recreatieve functie (stallingsplaatsen voor caravans bijv.) De bossen en randmeren vormen de belangrijkste landschappelijke kwaliteit. Een spiegeling van de kwaliteiten van het oudeland en de Veluwe.

De ruimtelijke opzet is gespiegeld aan het oude land. Zeewolde is een belangrijke plaats van waaruit ondersteuning aan de recreatieve functies plaatsvindt: voorzieningen, boodschappen, kleinschalige bedrijvigheid etc. Daarnaast kun je in Zeewolde aan het water wonen.

Samenvattend:

- Aaneengesloten bossen
- Water en randmeren
- Kleinschalig en gesloten landschap
- Bovenregionale recreatieve functies: land-, oever- en waterrecreatie
- Grootschalige evenementen
- Ruimtelijke opzet gespiegeld aan het Oude Land
- Tijdelijke communities: evenementen, vakantieparken
- Zeewolde: wonen aan het water



Kernwaarden

Rust en ontspannen, sportief, recreëren en consumeren zijn belangrijke sferen in het gebied. Het gaat om verschillende sferen die deels op verschillende plekken in het gebied worden opgeroepen/gecreëerd. Voor rustig genieten van de natuur kun je terecht in het noordelijk deel van het gebied. Voor sport en waterrecreatie onder andere tussen Elburg en Zeewolde en voor de evenementen o.a. bij Elburg (Buitenkunst) en Biddinghuizen (Lowlands). Daarnaast is er voor de kinderen attractiepark Walibi. Om deze verschillende sferen goed te faciliteren is ondernemerschap nodig. Dat is aanwezig.

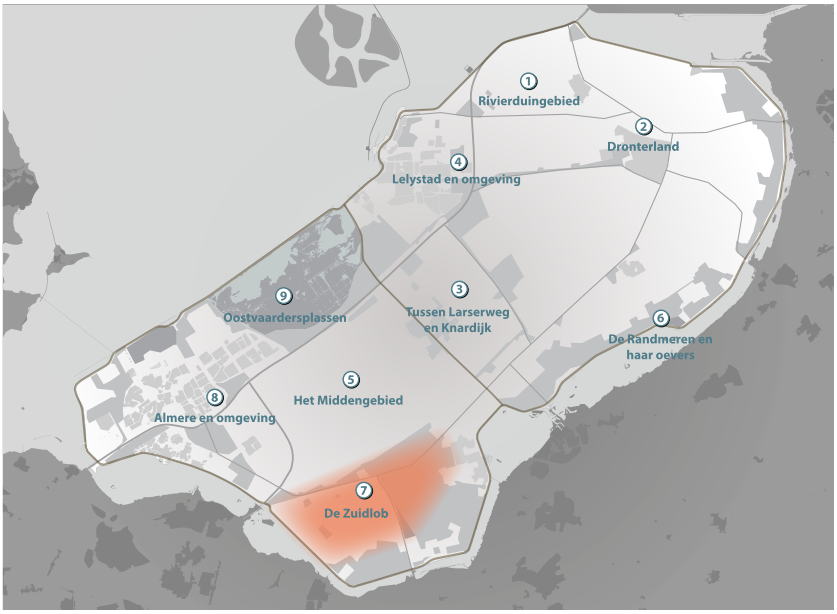
Samenvattend:

- Ondernemend
- Rust en ontspannen
- Recreëren
- Consumeren
- Sportief
- Oriëntatie op het Oude Land: Elburg, Harderwijk

Toekomstbelofte: ‘Ontspannen en recreëren’

De toekomstbelofte van het gebied is ontspannen en recreëren. Landrecreatie, waterrecreatie en evenementen bezoeken is ook in de toekomst mogelijk. Op vrijkomende erven kunnen in principe activiteiten worden georganiseerd die in de recreatieve sfeer liggen.

7. De Zuidlob: ‘Bijzondere plek voor wonen, landbouw en recreatie’

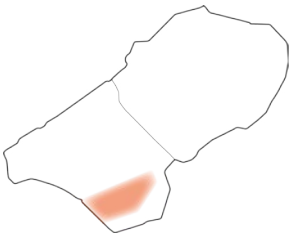


Context

De Zuidlob is omgeven door bos en water in de hoek van de polder. Door een aandral slingerende wegen gebaseerd op de oude stroomruggen heeft het gebied een eigen identiteit en karakter in tegenstelling tot de geomterische polder. Ook hier is de spiegeling met het Oude Land van belang. Nergens zijn de randmeren zo smal als hier (Nuldenauw, Nijkerkernauw). De verwachting is dat het gebied door zijn geïsoleerde ligging zijn karakter voorlopig blijft behouden.

Legenda

- Natuur & recreatie
- Steden
- Kernen
- Omgeving Airport
- Akkerlanden
- Kassen
- Gematigd open
- Archeologische waarde
- Grootschalig en open
- Middelgrote schaal
- Entree Flevopolder
- Structuurbepalende boomrijen
- Energieleidingen en -centrale
- Recreatieve fietsnetwerk
- Structuurbepalende watergangen
- Fruitteelt
- Vee & grasland
- Kleinschalig
- Windturbines

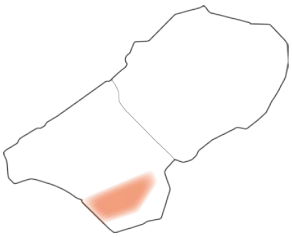


Kernkwaliteiten

Het gebied ligt in vergelijking tot de andere gebieden enigszins geïsoleerd in de polder. Het lijkt een buffer tussen Almere, Zeewolde en Nijkerk. Het gebied bestaat enerzijds uit een open landschap waarin de boerderijen zijn gevestigd en anderzijds uit bos aan het water waarin campings en vakantieparken zijn gelegen. Biologische landbouw is belangrijk, al dan niet gecombineerd met bijzondere functies zoals in de Zonnehoeve. Het lijkt erop dat de recreatieve zone, gescheiden is van de agrarische zone. De recreatieve functies zijn georiënteerd op Almere, Zeewolde en Nijkerk. Windenergie is een belangrijke energiebron. Het landbouwgebied is georiënteerd op Zeewolde, Nijkerk en Harderwijk. In het landschap zijn de oude stroomruggen nog zichtbaar doordat een aantal wegen zoals de Winkelweg, Schillinkweg en de Priemweg deze slingerende structuur volgt.

Samenvattend:

- Biologische landbouw
- Gematigd open landschap
- Slingering in verkavelingsstructuur op basis van oude stroomruggen
- Vee en grasland aan de randen Eemeer
- Omgeven door geloten bos en open water
- Windenergie in reconstructie
- Recreatie, waaronder watersport
- Bijzondere functies en activiteiten
- Tijdelijke communities: vakantieparken



Kernwaarden

Bewoners lijken vooral op zichzelf te zijn. Terwijl de sfeer in de recreatiezone er een is van rust en ontspannen.

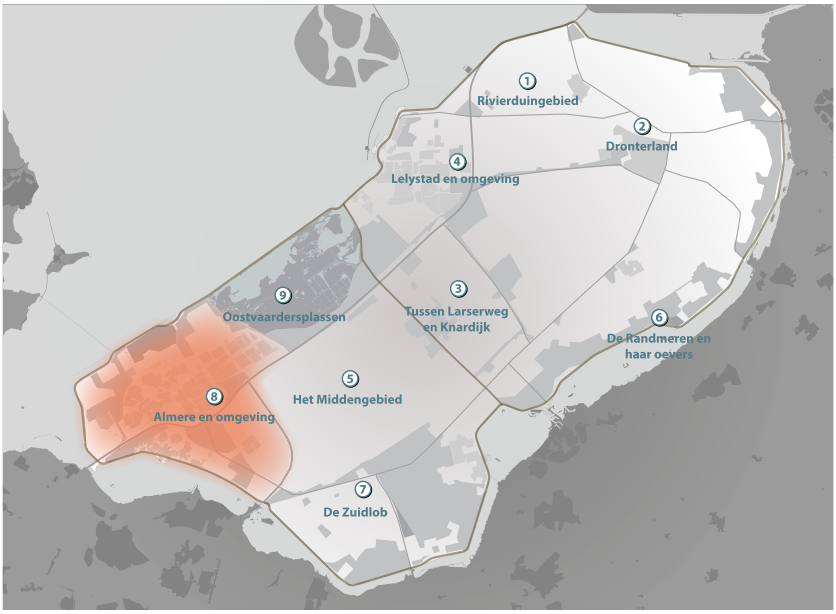
Samenvattend:

- Innovatief
- Op zichzelf
- Rustig en ontspannen
- Oriëntatie op Zeewolde, Nijkerk, Harderwijk

Toekomstbelofte: ‘Bijzondere plek voor wonen, landbouw en recreatie’

’Bijzondere plek voor wonen, landbouw en recreatie’ is de toekomstbelofte van dit gebied. Gelet op de ligging van het gebied is de verwachting dat deze belofte ook in de toekomst kan worden waargemaakt.

8. Almere en omgeving: ‘Stad in de polder’

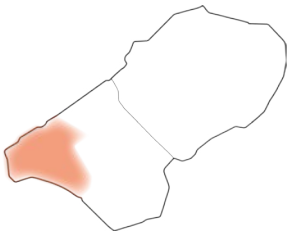


Context

Almere is gebouwd als groene polderstad voor Amsterdammers. Gestart werd met de bouw van Almere Haven. Een van de eerste gebouwen die er stond was een kroeg. In de loop der jaren zijn verschillende wijken gebouwd die verbonden worden door groen en water. Van begin af aan is de verbondenheid met Amsterdam groot. De stad zit in een netwerk met vooral Amsterdamse instellingen, organisaties en bedrijven.

De stad heeft een forse groei doorgemaakt en er staan nog een aantal uitbreidingen op de agenda zoals Oosterwold, Almere Duin en Florapark. Vanuit de randstad is er veel belangstelling voor wonen in dit gebied. De belangstelling is er niet alleen vanuit Amsterdam, maar ook vanuit andere plekken waaronder Utrecht en het Gooi. Alhoewel de oriëntatie op en de verbondenheid met Amsterdam de kern blijft, wordt ook de relatie met het gebied ten zuidoosten van de stad (Utrecht, Amersfoort, Gooi etc.) groter.

9
Almere
Stedelijk
8
Landgoed de Kemphaan
Legenda
Natuur & recreatie
Steden
Kernen
Omgeving Airport
Akkerlanden
Kassen
Gematigd open
Archeologische waarde
Grootschalig en open
Middelgrote schaal
Entree Flevopolder
Structuurbepalende boomrijen
Energieleidingen en -centrale
Recreatieve fietsnetwerk
Structuurbepalende watergangen
Fruitteelt
Vee & grasland
Kleinschalig
Windturbines

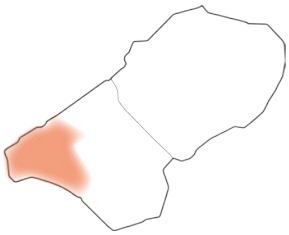


Kernkwaliteiten

Almere is de stad in de polder, tegelijkertijd is zij onderdeel van de Randstad-metropool. De ruimtelijke opzet is stedelijk van karakter: een groot centrum met stedelijke voorzieningen, moderne Vinex, differentiatie in de woningbouw etc. Tussen de wijken liggen groen bufferzone's. Bijzonder is dat Almere steeds weer opnieuw bezig is met het bedenken en realiseren van nieuwe typen woonwijken en woonvormen, zoals nu in Oosterwold en Almere duin.

Samenvattend:

- Moderne vinex
- Differentiatie in woningbouw
- Stedelijke voorzieningen
- Groen bufferzones
- Bedrijven met modern profiel
- Ruimtelijk experimenteel karakter
- Onderdeel metropool Randstad



Kernwaarden

Door haar oriëntatie op Amsterdam en haar stedelijk karakter, neemt Almere een aparte plek in de polder in. De stad is apart en eigen. Bewoners zijn individueel gericht en extravert. De stad is innovatief en expansief. Toekomstige nieuwbouwwijken nemen de kernwaarden van het bestaande in zich op als uniek karkater van de plek, zoals het waterrijk IJland en het agrarisch en zelfvoorzienend wonen in Oosterwold.

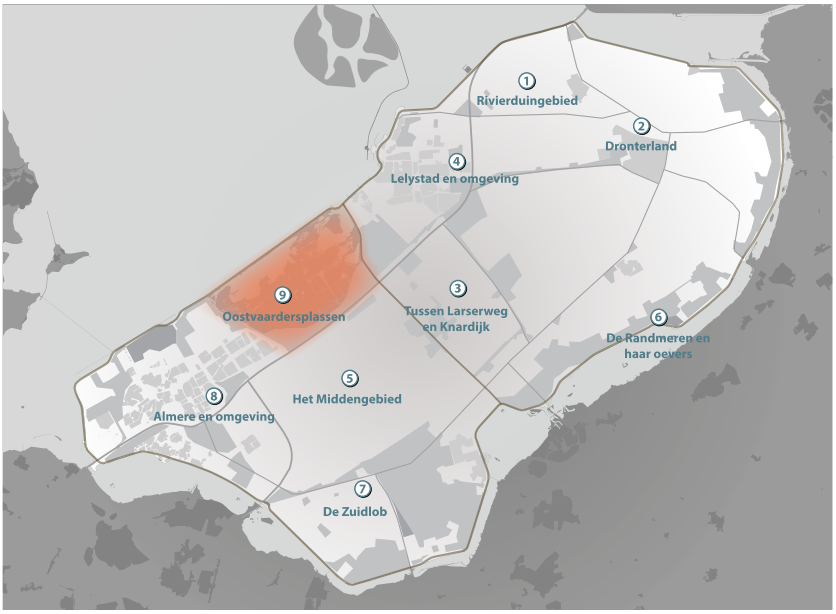
Samenvattend:

- Apart
- Stads
- Innovatief
- Individueel
- Expansief
- Extravert
- Eigen
- Oriëntatie op Amsterdam

Toekomstbelofte: 'Stad in de polder'

De toekomstbelofte van Almere is ' Stad in de polder'. In de toekomst zal Almere haar positie als stad in de polder handhaven c.q. versterken.

9. Oostvaardersplassen: ‘Samenspel tussen wildernis en polderinrichting’

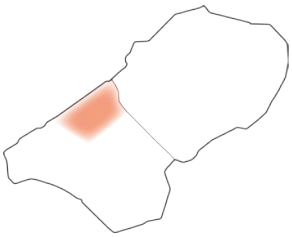


Context

Oorspronkelijk zou het gebied een industriële zone worden tussen Almere en Lelystad. De geplande industrie is er nooit gekomen. Op spontane en organische wijze hebben de Oostvaardersplassen zich tot een prachtig natuurgebied ontwikkeld.

In de toekomst wordt de verbinding gelegd tussen de Oostvaardersplassen en de Markerwadden, door het creëren van plekeigen ‘toeganspoorten’. Het plan is om het gebied ook meer toegankelijk te maken voor de bewoners uit de polder, o.a. de bewoners uit Almere en Lelystad.

Bataviastad
Oostvaardersplassen
Natura 2000
9
Almere
Legenda
Natuur & recreatie
Steden
Kernen
Omgeving Airport
Akkerlanden
Kassen
Gematigd open
Archeologische waarde
Grootschalig en open
Middelgrote schaal
Entree Flevopolder
Structuurbepalende boomrijen
Energieleidingen en -centrale
Recreatieve fietsnetwerk
Structuurbepalende watergangen
Fruitteelt
Vee & grasland
Kleinschalig
Windturbines

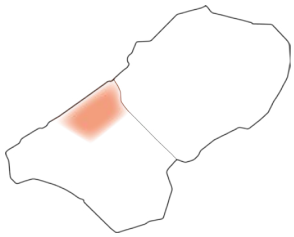


Kernkwaliteiten

Oostvaardersplassen is samen met de Lepelaarsplassen een beschermd en bekend internationaal natuurgebied. Het gebied heeft zich organisch als natuurgebied ontwikkeld in een polder die ruimtelijk planmatig is ingericht. Het gebied kent een rijke en diverse natuur. De fauna bestaat uit waterplassen, moeras, riet- en grasvlaktes en bos. De flora die hierin gedijt bestaat uit een diversiteit aan vogels zoals ganzen, lepelaars en aalscholvers, maar ook dieren als reeën, vossen, hazen, vleermuizen en vlinders zijn er te vinden. Op de grasvlaktes zijn er heckrunderen, konikpaarden en edelherten.

Samenvattend:

- Spontane natuur in de polder
- Internationaal vermaard en beschermd natuurgebied
- Waterplassen, moeras, bos, riet- en grasvlaktes
- Dieren in het wild: diverse vogelsoorten, zoogdieren, insecten en grote grazers als konikpaarden, edelherten, heckrunderen



Kernwaarden

Het ruige natuurgebied is bedoeld voor natuurliefhebbers. Wandelen, fietsen en het spotten van grote dieren en vogels zijn onder meer de activiteiten. En dat alles in een sfeer van genieten van de spontaniteit, de puurheid, de ruigheid en de wildernis. Het natuurgebied staat nu nog op zichzelf en is weinig toegankelijk. In de toekomst zal het gebied toegankelijker worden.

Samenvattend:

- Ruig
- Spontaan
- Genieten
- Wildernisbeleving
- Puur
- Spotten grote dieren en vogels
- Op zichzelf

Toekomstbelofte: 'Ruige en toch toegankelijke natuur'

De toekomstbelofte van het gebied is 'ruige en toch toegankelijke natuur'. Het huidige min of meer gesloten karakter van het natuurgebied zal veranderen als de plannen om de toegankelijkheid voor de bewoners uit Almere en Lelystad te vergroten, worden uitgevoerd.

4.4 Conclusies

De typeringen van de negen gebieden in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland overlappen elkaar, maar zijn vaak ook verschillend. Op de vrijkomende erven in de verschillende gebieden zouden zodoende activiteiten kunnen komen die passen bij de typering van het gebied.

- In het Rivierduingebied zijn dat activiteiten die de verschillen en de diversiteit van het landschap zichtbaar maken.
- In Dronterland gaat het om kennis-en onderzoek, specialistische agrarische activiteiten, landelijk wonen op de voormalige fruiterven.
- Tussen Larserweg en Knardijk kan het gaan om activiteiten die aansluiten bij de uitbreiding van het vliegveld en de transportsector.
- In Lelystad e.o. om recreatie, transport en wonen.
- In het middengebied zou het kunnen gaan om uitbreiding van de bestaande erven, nieuwe agrarische activiteiten, schaalvergroting en ketenverlenging.
- In de Randmeren e.o. om landelijk wonen en om activiteiten die aansluiten bij de recreatie.
- In de Zuidlob om biologische landbouw en bijzondere functies of wonen gerelateerd aan de landbouw.
- In Almere en omgeving om innovatieve vormen van wonen en bijzondere woonfuncties.
- In de omgeving van de Oostvaardersplassen kunnen vrijkomende erven vooral een functie krijgen in het kader van recreatieve natuurbeleving.

De verwachting is echter dat het vrijkomen van erven de komende periode vooral zal plaats vinden in Oostelijk Flevoland, met name in Dronterland en bij de Randmeren.

4.5 Gebiedstypering gelinkt aan beleid gemeenten

Uit de interviews met de stakeholders en paragraaf 3.2 ‘Huidig Beleid en Regelgeving’, blijkt dat het gemeentelijk beleid beperkingen oplevert voor toekomstige gebruik, gebruik dat in de gebiedstypering als kans wordt gezien. In het Rivierduingebied gaat dat om activiteiten die weliswaar aansluiten op de diversiteit in het gebied, maar niet agrarisch zijn in de strikte zin van het woord. In Dronterland gaat het om kennis, onderzoek en landelijk wonen. Tussen Larserweg en Knardijk kan het gaan om activiteiten die aansluiten bij de uitbreiding van het vliegveld. De lichte herijking van de Structuurvisie van Lelystad (2015) voorziet daar wel in, maar zal nog vertaald moeten worden naar een nieuw Omgevingsplan.

In het middengebied zien we met de gebiedstypering mogelijkheden voor uitbreiding van de bestaande erven, nieuwe agrarische activiteiten, schaalvergroting en ketenverlenging. Met name aan de schaalvergroting en de ketenverlenging worden nu in het bestemmingsplan grenzen gesteld. In de Randmeren e.o. is er wel ruimte voor activiteiten die aansluiten bij de recreatie, zeker in Dronten, maar minder om landelijk te wonen. Dat geldt ook voor de Zuidlob voor wat betreft landelijk wonen en bijzondere functies. In Almere en omgeving voorziet het recente bestemmingsplan Oosterwold in de mogelijkheid voor landelijk wonen en bijzondere woonfuncties. In de omgeving van de Oostvaardersplassen zien we bij de gebiedstypering dat vrijkomende erven een functie kunnen krijgen in de context van recreatieve natuurbeleving, maar dat vraagt wel om een bestemmingsverruiming.

5. Analyse en uitgangspunten

5.1 Inleiding

In totaal zijn 50 mensen geïnterviewd die professioneel iets te maken hebben met de erven en het landschap in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland of op de erven wonen. Zij zijn geïnterviewd om inhoudelijke redenen zoals beschreven in hoofdstuk 2. De stakeholders zijn echter tevens geïnterviewd om te kunnen kijken welke positie deze spelers innemen op de dimensies beleving, prioriteit, belangen, relaties en coalities en macht. U vindt deze analyse terug in paragraaf 5.1.

Op basis van de voorafgaande hoofdstukken over de leefwereld, het beleid en de trends en de gebiedstypologie is een SWOT-analyse opgesteld over de ontwikkelingsmogelijkheden van de erven in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland, binnen de grenzen van het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze SWOT-analyse vindt u terug in paragraaf 5.2.

Deze SWOT-analyse vormt via de confrontatiematrix de basis om te komen tot uitgangspunten voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de erven. Deze confrontatiematrix vindt u terug in paragraaf 5.3. Het hoofdstuk wordt afgesloten met voor de invulling van de vrijkomende erven en de aanpassing van de bestaande erven.

5.2 Stakeholders over de erven

Beleving

Stakeholders kijken gedeeltelijk rationeel tegen de erven aan: als middel voor bedrijfsvoering, of als verhandelbaar vastgoed-object. Of als een onderdeel van het landschap dat zich zal moeten voegen naar een toekomstvisie, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid.
Desondanks moet ook de beleving niet onderschat worden. Het erf is immers ook de plek waar je bent opgegroeid, waar vader en moeder hebben gepionierd, dat moet worden doorgegeven aan volgende generaties, dat een onderdeel is van een mooi landschap. Weliswaar een recent cultuurlandschap, maar toch bijzonder genoeg om bewaard te blijven.

Prioriteit

Bijna geen van de stakeholders kent het agrarisch erf op dit moment prioriteit toe voor het eigen handelen. Er is dan ook geen sprake van een echte urgentie, behalve dan voor de agrariër die zijn erf wil verkopen. Voor de meeste kopers en verkopers zijn de erven bijzaak, bij transacties gaat het primair om de grond. Daarbij zijn de vrijkomende erven nog steeds verhandelbaar tegen een behoorlijke prijs.
Partijen die zich met landschap en erfgoed bezighouden kennen enige prioriteit toe aan het behoud van de erfsingels.

Ook kennisinstelling agrarische hogeschool Aeres geeft prioriteit aan het erf, gezien de start - begin 2017 - van het lectoraat duurzaam agrarisch erf. De andere lectoraten in de onderzoeksgroep werken aan andere aspecten van de landbouw, die invloed zullen gaan hebben op het agrarisch erf: precisielandbouw, robotisering en electrificering van landbewerking, ketenverlenging, e.d. Aeres is daarmee een belangrijk kennisknooppunt om zicht te krijgen op trends en ontwikkelingen in de landbouw, en daarmee van de kansen en bedreigingen die op de erven afkomen.

Belangen

De geïnterviewde stakeholders hebben verschillende belangen bij vrijkomende erven.

Belang bij verkoop

De agrariër die eigenaar is van het erf, heeft belang bij een goede bedrijfsbeëindiging en een goede verkoopprijs van het erf. Dat geldt ook voor het RVOB, die nog een aantal bebouwde erven in haar bezit heeft, maar die op de nominatie staan voor verkoop. De ASR heeft naar eigen zeggen geen belang, omdat zij geen bebouwde erven in haar bezit heeft.

Belang bij instandhouding c.q. uitbreiding van agrarische activiteiten

Agrariërs die hun agrarische activiteiten willen uitbreiden (schaalvergroting, ketenverlenging) hebben belang bij een nieuwe agrarische invulling van de vrijkomende erven en/of de uitbreiding van het bestaande erf. In het laatste geval kan het voorkomen dat cultuurgrond moet worden gekocht of gepacht van de RVOB of de ASR. Dit belang van de agrariërs wordt ondersteund door de Ontwikkelings Maatschappij Flevoland, voor zover dit de innovatie in de agrarische sector vergroot.

Belang bij het ontwikkelen van nevenactiviteiten naast de agrarische activiteiten

Een aantal agrariërs heeft belang bij het vestigen en soms uitbreiden van nevenactiviteiten naast de agrarische activiteiten op het eigen erf. Bijvoorbeeld recreatieve activiteiten. Soms vraagt dat om uitbreiding van het bestaande erf. Ook in dit geval kan het voorkomen dat cultuurgrond moet worden gekocht of gepacht van de RVOB of ASR.

Belang bij economische activiteiten

De erven spelen in de praktijk een rol als broedplaats van nieuwe ontwikkelingen en bedrijvigheid: relatief goedkope vierkante meters, op een centrale plek in Nederland maken de instapkosten voor een nieuwe activiteit laag. Dit dient de vernieuwing van de polder.

Gelet op de economische positie van Zuidelijk en Oostelijk Flevoland, is er behoefte aan het versterken van de economische structuur en de werkgelegenheid. De overheden staan daarbij voor een dilemma. Op de vrijkomende erven kunnen in potentie nieuwe kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden ontwikkeld. Dit wordt door gemeenten vaak niet meer dan aarzelend ondersteund, omdat het beleid er op is gericht de bestaande industrieterreinen vol te krijgen c.q. te houden.

Belang bij de instandhouding van de landschappelijke kwaliteit

Diverse organisaties (Landschapsbeheer, Staatsbosbeheer, FlevoLandschap) hebben belang bij de instandhouding van het landschap, de bossen, het water, kortom alles wat met de landschappelijke inrichting en de natuur te maken heeft. Deze organisaties zien de erven als belangrijke oases in een merendeels open landschap. Dit met name door de erfsingels, die deze organisaties het behouden waard vinden. De openheid van het landschap, met daardoorheen de erfbeplanting en ook de lijnbeplanting langs wegen en dijken, zijn voor hen karakteristieke elementen waar zij aan gehecht zijn.

Tot daadwerkelijk handelen leidt dit bij Stichting Landschapsbeheer Flevoland, die inrichtings- en onderhoudsplannen voor de erven maakt. Rond Swifterbant zetten vrijwilligers uit het dorp zich in voor onderhoud van de erfsingels bij boeren in het Rivierduingebied. Gemeenten hebben belang bij een geleidelijke overgang van de stad naar het landschap. Zie de invulling van de randen van de steden en dorpen met water, bossen, recreatiegebieden.

De vier gemeenten verschillen onderling in hun benadering van de erven. Grootst gemene deler is het doel ‘het faciliteren van de bedrijfsvoering van agrariërs’. Tegelijk hebben gemeenten de laatste jaren meer aandacht gekregen voor behoud van de erfsingels. Daarbij treedt veelal een ruil op: de agrariër krijgt een vergunning, bijvoorbeeld voor bouw van nieuwe opstallen, op voorwaarde van herstel of vergroting van de erfsingel. Handhaving om naleving van de regels ook te controleren en af te dwingen, staat bij gemeenten meer op de voorgrond dan enkele jaren geleden. Ook een deel van de agrariërs zelf is aan die erfsingels gehecht, ondanks de onderhoudslast die de singels met zich meebrengen.

Belang bij landschappelijk wonen

Gemeenten kunnen belang hebben bij landschappelijk wonen, voor zover het de overgang van stad naar platteland invult. Maar ook agrariërs hebben er belang bij, omdat het anders wel erg stil wordt. ‘Buren heb je nodig voor het sociale leven’, zeggen veel agrariërs.

Belang bij de instandhouding en verbetering van de ruimtelijke ordening

Alle partijen hebben in principe belang bij het instandhouden en het verbeteren van de ruimtelijke structuur, inclusief het net van openbaar vervoer en wegen. Flevoland is een verbindende schakel tussen verschillende landsdelen in Nederland. Om meerdere redenen is het dan ook gewenst dat Flevoland die rol kan blijven vervullen.

Tegengestelde belangen

Sommige belangen zijn tegengesteld (vestiging industriële activiteit op het erf, versus huisvesting industrieterrein). Sommige belangen schuren met elkaar (behoud landschap versus uitbreiding nevenactiviteiten op het erf). Sommige belangen komen overeen (uitbreiding erf i.v.m. uitbreiding agrarische activiteiten en versterken agrarische sector).

Een veelgehoorde mantra is dat wát er ook gebeurt in het buitengebied, het mag de bedrijfsvoering van agrariërs niet in de weg zitten. Dit wordt door de meeste stakeholders gezien als belang nummer één. Het is echter de vraag of deze mantra in de toekomst houdbaar is.

Diverse respondenten merken tegelijkertijd op dat er al lang een evolutie aan de gang is richting diversificatie in het gebruik van het landelijk gebied, met vestiging van niet-agrarische bedrijven, particulier wonen, recreatie, activiteiten op het erf als gevolg van ketenverlenging, etc. Daarbij geldt dat óók de agrarische bedrijven zeer sterk zijn gediversifieerd. Er is dus niet meer één wel omschreven agrarisch belang dat als uitgangspunt kan dienen voor de ontwikkeling van landelijk Flevoland.

Macht

Er kunnen drie soorten macht worden onderscheiden: economische macht, politieke macht en kennis als macht. Economische macht speelt bij de eigenaren die erven kopen en verkopen; een afgeleide rol daarbij spelen partijen die bij deze transacties een adviserende of dienstverlenende rol spelen en daarbij hun kennis inzetten. Politieke macht hebben partijen die vergunningen verlenen, bestemmingen regelen, en dus randvoorwaarden en eisen kunnen stellen. Kennis als macht geldt voor de partijen die om reden van cultuurhistorie, landschap- en natuurbehoud vinden dat er iets op de erven moet gebeuren/moet worden nagelaten.

Bedreigingen

Stakeholders noemden wel het spookbeeld van leegstaande en verloederende erven. Eigenaren vanwege prijsval, en een onaantrekkelijke woonomgeving. Gemeenten vanwege het collectieve belang van een aantrekkelijk buitengebied. Stakeholders op het gebied van landschapsbehoud zijn bang dat de erfsingels aftakelen. Vaak werd opgemerkt dat verloedering al enigszins te zien is, ten oosten van Dronten, waar de oudste, kleinste, en voor de landbouw minst relevante erven liggen.

Kansen

Het is mogelijk dat de landbouw in de komende decennia dusdanig verandert, dat de erven een nieuwe invulling gaan krijgen. Naast een nieuwe agrarische invulling, kan het gaan om nieuwe erfinvullingen die een belangrijke vernieuwende impuls aan Flevoland kunnen bieden. Nieuwe, onderscheidende, in het oog springende functies die een economische en maatschappelijke bijdrage leveren: broedplaats, poldergoed, plek van duurzaamheid, plekken voor (tijdelijke) communities van kunstenaars. Deze manier van tegen de erven aan kijken is echter geen gemeengoed. Misschien is de situatie van verloedering daarvoor nog niet zichtbaar genoeg.

Relaties

Flevoland is relatief klein, en alle spelers kennen elkaar doorgaans, door bijeenkomsten, overleggen en bestuursfuncties. Coalities kunnen – indien daar aanleiding toe is - snel en gemakkelijk worden gesloten. Noot daarbij is dat gemeente Almere meer gericht is op regio Amsterdam dan op Flevoland en in Flevo-verband ‘minder snel mee doet’. Daar staat tegenover dat wat betreft de ontwikkeling van Oosterwold intensief wordt samengewerkt met gemeente Zeewolde.

Conclusie

Er zijn nog weinig urgente situaties zichtbaar als het gaat om de erven in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland. Mede om die reden kent bijna geen van de stakeholders prioriteit toe aan de toekomst van de erven. Organisaties die zich met landschap en erfgoed bezighouden kennen enige prioriteit toe aan het behoud van de erfsingels. Ook kennisinstelling agrarische hogeschool Aeres geeft enige prioriteit aan het erf.

De stakeholders hebben verschillende belangen bij de vrijgekomen erven die op punten zoals goede ruimtelijke ordening, tegengaan van verloedering en economische activiteit overeenkomen. Tegenstellingen ontstaan vooral op het gebied van kwaliteit van wonen in het buitengebied en het beeld van het landschap versus efficiënte en gezonde bedrijfsvoering.

Eventuele verloedering zal het eerst optreden, ten oosten van Dronten. Hier liggen de oudste, kleinste, en voor de landbouw minst relevante erven. Met de lokale overleggroep *dynamiek in de landbouw* met daarin agrariërs, overige ondernemers en gemeente, kan fijnmazig naar dit meest kritische gebied in Flevoland gekeken worden.

5.3 SWOT-analyse ‘Erf zoekt kans’

Hierna volgt een inventarisatie van sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen op basis van de voorafgaande hoofdstukken over de leefwereld, beleid en trends en de gebiedstypologie.

Sterkten

- Centrale ligging: de erven liggen middenin Nederland, en dichtbij de noordelijke randstad, met name de erven in Zuidelijk Flevoland;
- De erven zijn relatief goed betaalbaar vergeleken met vergelijkbare objecten in de randstad;
- Alle erven in Zuidelijk en Oostelijk Flevoland liggen nabij voorzieningen: recreatie, evenementen, stedelijke voorzieningen;
- In sociale zin komen nieuwe erfbewoners ‘er gemakkelijk tussen’;
- De verschillen tussen de gebieden in landschap, mentaliteit en omvang van erven geeft verschillende ontwikkelmogelijkheden.
- Diversificatie in economische en sociale zin maakt het buitengebied met de erven een attractieve en interessanter vestigingsplaats voor nieuwe doelgroepen;
- De erven zijn broedplaatsen van nieuwe economische activiteiten;
- Veel polderbewoners participeren in duurzame energie, e.g. hebben winddelen of zonnepanelen op hun dak;
- Biologische landbouw verbonden met een community wordt op een aantal erven in de polder gepraktiseerd.

Zwakten

- De onderhoudslast van een erf - tuin, singel, sloot, bestrating, schuur – is fors, vergeleken met een reguliere woning;
- Veel voorkomend is een discrepantie tussen huidige bestemming en de beoogde nieuwe functie, wijziging van bestemming is tijdrovend (langer dan één jaar) en kostbaar (meer dan 10.000 euro);
- Onduidelijkheid over bestemming en gedoogsituaties is een barrière voor financiering van een nieuwe erfinvulling door banken;
- Restricties door de overheid op omvang van (neven)activiteiten laten deze soms onvoldoende renderen;
- De oude schuren in met name het oosten van Oostelijk Flevoland zijn ongeschikt voor een modern agrarisch bedrijf;
- Veel erven, met name in Zuidelijk Flevoland, zijn te groot en te duur voor particuliere bewoning;
- Beperkte infrastructuur – smalle ontsluitingswegen, ontbrekende riolering en niet overal snel internet – remt de mogelijkheden voor invulling van functies met veel logistieke bewegingen;
- Erfsingels zijn niet altijd populair bij bewoners vanwege onderhoud, schaduw op zonnepanelen, belemmering in het doorluchten van de stallen.

Kansen

- Ketenverlenging in de landbouw geeft invullingsmogelijkheden met functies zoals spoelen, koelen, bewaren, verwerken;
- Nieuwe (intensieve) teelten in de landbouw (aquaponics, algen, quinoa) geven erven nieuwe invullingskansen;
- Groei van biologische landbouw biedt nieuwe invullingsmogelijkheden voor erven;
- De zich uitbreidende stedelijk invloedssfeer in met name Zuidelijk Flevoland biedt voor erven ter plaatse nieuwe kansen;
- Stakeholders in Flevoland kennen elkaar en kunnen snel coalities vormen om iets tot stand te brengen; in Dronterland bestaat de overleggroep *dynamiek in de landbouw;*
- Opstellen van een omgevingsvisie en landschapsplan, o.l.v. provincie Flevoland, waarin aandacht wordt gegegeven aan de dynamiek op de erven en het beeld van het landschap;
- Er is een steeds groter wordende interesse naar wonen op erven, indien gekoppeld met dienstverlening, ook voor senioren;
- De toenemende kleinschalige recreatievraag biedt kansen voor invulling van de erven;
- Uitbreiding van het vliegveld geeft nieuwe kansen voor de erven in de buurt, met name t.a.v. toerisme en transport;
- De energietransitie geeft kansen voor nieuwe invulling van of toevoegingen aan bestaande erven;
- Hoge en verder stijgende prijzen van cultuurgrond maakt het aantrekkelijker om opstallen te slopen en erven in cultuurgrond om te zetten;
- Experimenten van Aeres met circulaire economie op de erven geeft inzicht in vernieuwingskansen van de erven.

Bedreigingen

- De ontwikkeling van en op de erven heeft bij weinig stakeholders urgentie;
- Staand gemeentelijk en provinciaal beleid is primair gericht op agrarische bedrijfsvoering, wat invulling met nieuwe functies belemmert;
- Vele erven zijn niet toekomstbestendig voor senioren, vanwege de onderhoudslast aan woning en erf, maar ook vanwege de inrichting van de woning die hier niet op is afgestemd;
- Er is onbekendheid met de polders en de mogelijkheden op de erven bij randstedelingen, wat nadelig is voor de marktpositie;
- Onvoldoende expertise op het gebied van cultureel erfgoed en landschap bij gemeenten die de basiskwaliteiten van het landschap moeten bewaken;
- Onvoldoende middelen om infrastructuur - niet overal snel internet, smalle ontsluitingswegen, ontbrekende riolering - te verbeteren;
- Onzekerheid over de salderingsregeling (zonne-energie) maakt dat sommige erfbewoners huiverig zijn om te investeren in pv-cellen;
- Versnippering van het agrarisch bezit (vaak bij schaalvergroting) zorgt voor meer verkeersbewegingen;
- Echt grote boeren willen erven die kunnen groeien tot vijf hectare, wat de lokale overheid niet toestaat.

5.4 Perspectieven op de polder en erven: confrontatiematrix

Wanneer we sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen met elkaar in verband brengen, komen we tot de volgende perspectieven op de polder en de erven.

Wonen/werken. De kleine, betaalbare erven hebben weliswaar relatief kleine opstallen, maar bieden toch voldoende ruimte voor ontwikkeling, bijvoorbeeld voor een combinatie van woon- en werkfuncties (kantoor aan huis).

Senioren. Erven onderhoudsarm inrichten en aanpassingen aan de woning doen - wonen op de begane grond - maakt erven toekomstbestendig voor senioren. Het erf wordt daardoor aantrekkelijk voor zowel de senioren die er nu wonen, alsook voor senioren van buiten, die op zoek zijn naar een geschikte woonplek.

Onderhoudslasten. Door de relatieve betaalbaarheid van de erven – vergeleken met randstadprijzen – zijn bijkomende lasten, zoals wijzigingskosten van een bestemmingsplan, astbestsanering en onderhoud voor kopers op te brengen. Meer variatie in erfsingels toestaan kan de onderhoudslast reduceren en kan bestaande en nieuwe activiteiten op de erven ondersteunen.

Unique selling points. De relatieve betaalbaarheid van de erven en de nabijheid van voorzieningen - met een verbeterde communicatie van beide unique selling points - kan zorgen voor een toenemende bekendheid met de polder en de erven, waardoor nieuwe marktkansen ontstaan, met name bij randstedelingen.

Aantrekkingskracht. De erven in Zuidelijk Flevoland liggen middenin Nederland, en dichtbij de noordelijke vleugel van de randstad. De geconstateerde zich uitbreidende stedelijke invloedssfeer geeft de erven extra kansen voor nieuwe invullingen. De eerste ervaringen met Oosterwold tonen dit ook aan: 50% van de eerste initiatiefnemers komt uit Amsterdam, een derde uit Utrecht/het Gooi.

Economische en sociale differentiatie. De economische differentiatie op het platteland die in de realiteit al optreedt, zet het beeld van de polder als vooral agrarisch gebied onder druk, waardoor nieuw beleid mogelijk wordt. Differentiatie in sociale zin geeft kansen om aan de polder een nieuw smoel te geven: een gebied waar naast agrariërs nog allerlei andere ‘soorten mensen’ wonen.
Diversificatie van activiteiten in het buitengebied en het toestaan of actief faciliteren daarvan, lokt op zich weer verdergaande diversificatie uit; het gebied wordt immers nog weer interessanter voor weer andere doelgroepen en initiatiefnemers.

Gebiedsdifferentiatie. De gebiedsdifferentiatie geeft verschillende erven verschillende ontwikkelingsmogelijkheden, verbonden met het karakter van het gebied. Zo zorgt het erf als broedplaats voor een nieuwe relevantie voor erven in bijvoorbeeld Oostelijk Flevoland. In de omgeving van Almere is door de verstedelijkingsdruk de aard van dergelijke broedplaatsen anders dan nabij Dronten.

Bekendheid. Door in te spelen op de toenemende recreatievraag met nieuwe en/of grote recreatievoorzieningen kan de bekendheid van de polder verder toenemen.

Landschaps- en natuurbehoud. De instroom van nieuwe doelgroepen die zich aangetrokken voelen tot de erven en de polder, zal mogelijk de waardering en het draagvlak voor instandhouding van de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden doen toenemen.

Regelarme ruimte. De interesse van nieuwe doelgroepen die nieuwe activiteiten ontplooien in het buitengebied, legt extra druk op het gemakkelijker maken van bestemmingsplanwijzigingen. Een gedoogconstructie kan (tijdelijk) vrij baan geven aan broedplaatsen en experimenten, en zo ruimte bieden voor nieuwe invullingen zonder restricties of benodigde bestemmingsplanwijzigingen.

Betere infrastructuur. Aanpassing van de (hier en daar) tekortschietende infrastructuur - niet overal snel internet, smalle ontsluitingswegen, ontbrekende riolering – krijgt nieuwe mogelijkheden door de verstedelijkingsdruk, de uitbreiding van het vliegveld en de energietransitie.

Clustering. Clustering van versnipperd gelegen cultuurgronden van agrarische bedrijven en uitbreiding en clustering van activiteiten op het erf, bieden kansen voor ketenefficiëntie, het terugdringen van verkeersbewegingen en het verder verduurzamen van erven.

Duurzaamheid. De experimenten van Hogeschool Aeres met duurzame erven, gekoppeld aan een circulaire economie, bieden mogelijkheden en inspiratie aan (erf) bewoners die initiatieven willen nemen om zelf duurzame maatregelen en systemen in te voeren.
De huidige biologische landbouw - al dan niet verbonden met communities - versterkt in combinatie met nieuwe initiatieven en groei van de biologische landbouw, bieden mogelijkheden voor de invulling van vrijkomende erven.

5.5 Uitgangspunten

Centraal uitgangspunt: Het erf ontsloten
De polder kent traditioneel op diverse punten een geslotenheid. Als gevolg van strenge functiescheiding kwamen er afgebakende gebieden voor landbouw, industrie, recreatie, stedelijke ontwikkeling en natuur. Het erf zelf had een bepaalde, voorgeschreven grootte, met bepaalde opstallen en daaromheen een voorgeschreven erfsingel.

De ontsluiting van de polder is een proces dat al decennia voortgaat. Van grof en fysiek naar steeds fijnmaziger en meer mentaal. Het begon met het ontsluiten van de bodem zelf door de dijken en wegen. Daarna volgde ontsluiting door de bouw van boerderijen, dorpen en steden, snelwegen en de Hanzelijn.
Recent gaat die ontsluiting nog verder. Natuurgebied wordt toegankelijk recreatiegebied (Oostvaardersplassen). Recreatiegebieden richten zich behalve naar het water ook naar het land (omgeving randmeren). De provincie werkt aan de totale digitale ontsluiting van het landelijk gebied en gebieden worden aangesloten op de zich uitbreidende luchthaven (middengebied). Een deel van het open middengebied wordt ten dienste gesteld van de verstedelijking van Almere (Oosterwold). Erven worden ontsloten voor nieuwe functies in ambacht, dienstverlening, logistiek en particuliere bewoning.

Die ontsluiting betreft tevens natuur, archeologie en landschapsbehoud, die beter ontsloten kunnen worden voor huidige en nieuwe functies en bewoners. Zo pasten de erfsingels bij de agrarische functie: als windbreker, in een poging om de nog kale polder herbergzaam te maken voor agrariërs. In deze tijd zouden de erfsingels meer de nieuwe functies kunnen ondersteunen, met pluksingels, singels om te ravotten, singels met een venster op het omringende landschap, etc. Hier zijn erfbewoners, dorpelingen en nieuwkomers bij te betrekken en voor in te zetten.

Overigens, in sociale zin is het gebied nooit gesloten geweest; van meet af aan geldt in beide polders: 'Je komt er gemakkelijk tussen'. Insluiting van nieuwkomers gaat relatief gemakkelijk. Het is een echt *unique selling point*, dat meer ingezet kan worden richting doelgroepen buiten de polder.

Dit transformatieproces schuurt en piept; met name beleidsmatig en mentaal zijn de erven nog niet goed ontsloten. De slogan 'Erf zoekt kans' drukt een bestaande toestand uit van een erf dat op zoek moet naar nieuwe mogelijkheden. Het erf ontsloten drukt uit dat er met het erf niks mis is - veel ruimte voor weinig geld, goed gelegen. Het gaat meer om een ontsluiting van de erven in fysieke, beleidsmatige en mentale zin. Een dergelijke ontsluiting boort bij de erven - afhankelijk van de precieze ligging, grootte, soort opstallen, etc - nieuwe marktkansen aan. Op die manier wordt een potentie die al aanwezig is, vrijgespeeld.

Uitgangspunten voor scenario's

Vanuit de confrontatiematrix komen enkele uitgangspunten voor de polder en de erven naar voren. Deze uitgangspunten zijn:

Kaders voor programmatische ontwikkeling van de erven

- Het stimuleren van vernieuwende particuliere initiatieven, die zich onderscheiden en een bijdrage leveren aan de huidige vraag naar wonen en leefbaarheid op de erven. Hieronder vallen bijvoorbeeld leefgemeenschappen, die zich al dan niet bezighouden met biologische landbouw, zorg, re-integratie van mensen, begeleid wonen etc.
- De diversificatie van activiteiten in het buitengebied toestaan en/of actief faciliteren.
- Verduurzaming (energie, inrichting etc.) als een leitmotiv nemen bij erfuitbreidingen en de invulling van vrijkomende erven met nieuwe activiteiten.
- Vergroten van bestaande agrarische erven koppelen aan duurzame maatregelen, clustering van agrarische bedrijven en opgave van het invullen of opruimen van vrijkomen erven.
- Betaalbare erven in de omgeving van de steden en dorpskernen aantrekkelijk maken voor randstedelingen.
- Gericht investeren in het verbeteren van de infrastructuur (wegen, energie, sneller internet)
- Aandacht voor mobiliteit bij (grootschalige) erven met veel vervoersbewegingen.
- Inrichting windsingels afstemmen op erfactiviteiten.

Ruimte in regelgeving

- Creëren van duidelijkheid over bestemming en gedoogsituaties.
- Erven een ruime, standaardbestemming verlenen zodat meerdere invullingen mogelijk zijn, waardoor bestemmingswijziging minder snel plaats hoeft te vinden: bijv. kantoor met wonen, recreatie en wonen, kleinschalige bedrijvigheid etc.
- Ruimte geven aan experimenten en broedplaatsactiviteiten voor een bepaalde tijd.
- Beleid over wel en niet toestaan van bestemming koppelen aan de gebiedstypering, gebiedsdifferentiatie en verschil in type erven.

Inzetten van kennis en energie van bewoners en partijen

- De gastvrijheid van bewoners en ondernemers inzetten om nieuwe doelgroepen en nieuwe activiteiten naar de polder toe te halen
- Gebruik maken van Hogeschool Aeres als kennisknooppunt als het gaat om toekomstige ontwikkeling van de erven in relatie tot de landbouw
- Kennis over inrichting van erven en onderhoud toegankelijk maken (in samenwerking met opleidingen en Flevolandschap)
- De inzet (stimuleren) van erfbewoners, dorpelingen en stedelingen bij onderhoud natuur, landschap en erfsingels.
- Gebruik maken van bestaande kennisnetwerken om snel coalities te smeden.

6. Erven van de toekomst

6.1 Toekomstscenario's erven

Vanuit de uitgangspunten zijn als illustratie van de mogelijkheden voor nieuw gebruik acht mogelijke toekomstige transformaties geschetst:

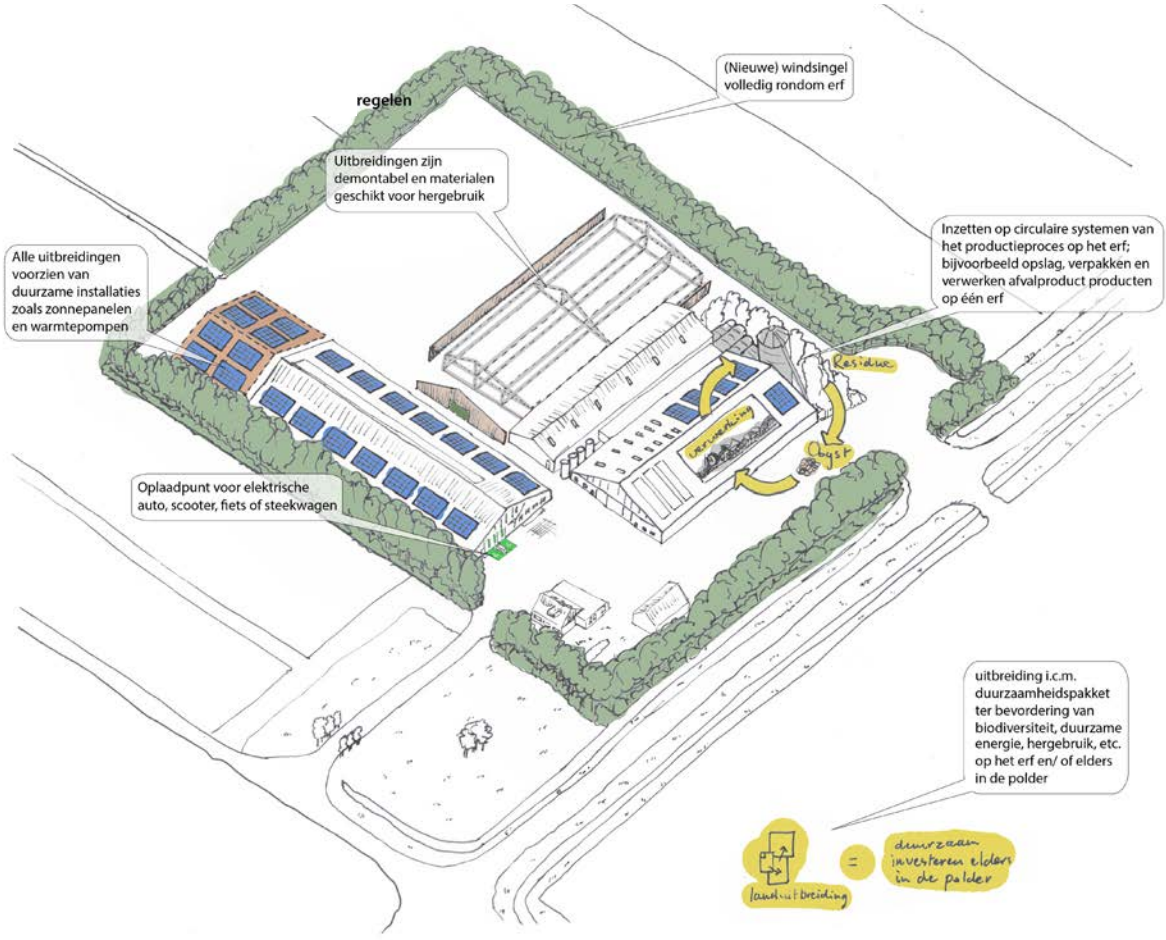
- Het grootschalig, duurzaam agrarisch erf
- Het bio-erf
- Het energie-erf
- Het testerf
- Het entertainment-erf
- Het flex-erf
- Het zorgerf
- Het openwindsingel-erf

Grootschalig, duurzaam agrarisch erf

Uitbreiding van productie, opstallen en land toestaan i.c.m. duurzame maatregelen

Het verduurzamen van agrarische erven wordt als kans gezien om Zuidelijk en Oostelijk Flevoland te profileren als duurzame regio. Het grootste effect wordt bereikt wanneer deze erven in de nabijheid van elkaar liggen en bijvoorbeeld gecombineerd worden met opwekking van duurzame energie. Door clustering is relatief weinig (ondergrondse) infrastructuur benodigd. Grootschalige opstallen zijn geschikt voor plaatsing van zonnepanelen, aanvullende systemen zoals biomassa en geothermie zorgen voor zelfvoorzienende en duurzame erven. Een duurzaam cluster in de polder biedt kansen voor omwonenden om te participeren. De verduurzaming kan gepaard gaan met schaalvergroting en ketenverlenging.

<u>Wat is ervoor nodig om deze transformatie mogelijk te maken?</u>
Om deze grootschalige transformatie mogelijk te maken, zijn er aanvullende subsidies nodig. Het beleid moet hier verder op ingericht worden.



Maatschappelijk bio-erf

Uitbreiding in relatie tot maatschappelijke en sociaal duurzame projecten

Biologische bedrijven kunnen hun werkzaamheden koppelen aan educatie en zorg. Het erf kan getransformeerd worden tot bio-erf, waarbij ook aandacht wordt besteed aan maatschappelijk en sociaal duurzame projecten. Door een publieke functie te verzorgen worden meerdere doelgroepen bij het erf betrokken. Windsingels kunnen daarbij een functie krijgen in de productie door struike en bomen met noten en bessen te planten.

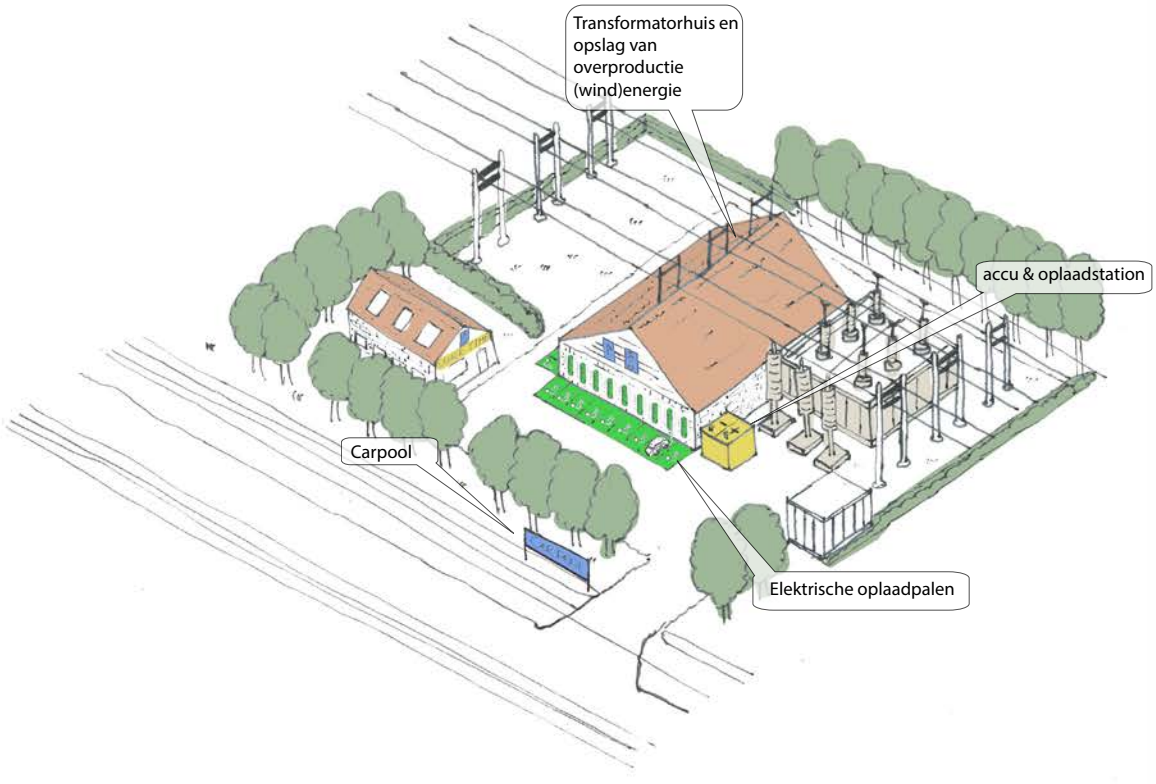
<u>Wat is ervoor nodig om deze transformatie mogelijk te maken?</u>
Stimuleren om maatschappelijke en zorgfuncties te koppelen aan biologische bedrijfsvoering.

Energie-erf

Tranformatie tot centraal duurzaam energiepunt

Het energie-erf kan een rol spelen in de (duurzame) energiehuishouding in de Flevopolder. Overproductie van windturbines en zonnepanelen kan hierbij lokaal opgeslagen en later weer doorgevoerd worden. Het erf neemt een centrale positie in wat betreft duurzame energie, met bijvoorbeeld een elektrisch oplaadstation, een informatiepunt of als carpoollocatie. Het kan een opzichzelfstaand erf zijn of als concept aan bijvoorbeeld het bio- of grootschalig agrarische erf gekoppeld kunnen worden.

<u>Wat is ervoor nodig om deze transformatie mogelijk te maken?</u>
De transformatie gaat samen met de aanleg van nieuwe infrastructuur, bijvoorbeeld kabels en hoogspanningsmasten. Daarnaast kunnen er slimme koppelingen worden gemaakt met de infrastructuur voor bestaande en nieuwe windtrubines, afhankelijk van de technische mogelijkheden.

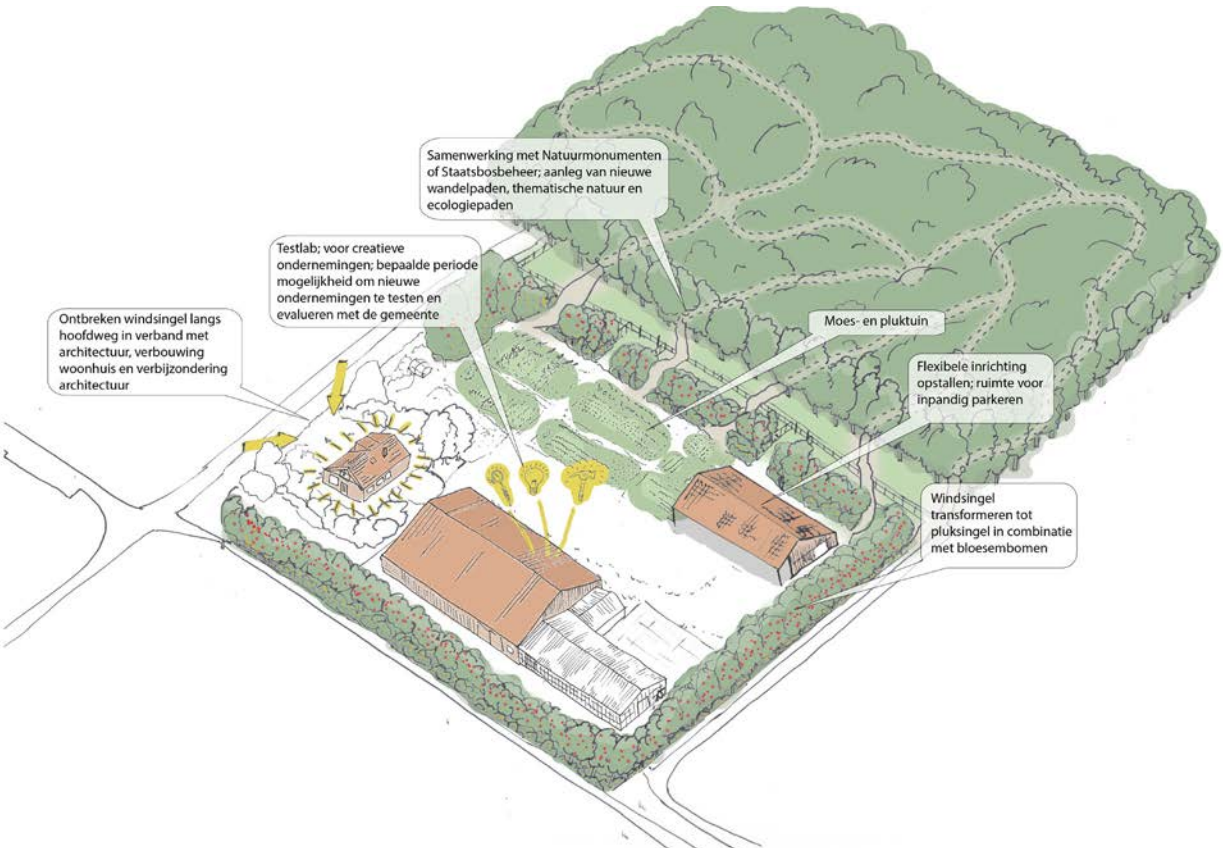


Test-erf

Erven als test- of experimentlocatie voor toekomstige recreatieve activiteiten

Agrarische of woonerven kunnen in de toekomst getransformeerd worden naar testerven. Erfbewoners krijgen de mogelijkheid om voor een bepaalde periode een recreatieve activiteit op het erf te testen. Wanneer de activiteit succesvol is en geëvalueerd is met de gemeente, kan worden besloten tot een definitieve omzetting. De uitstraling van het erf en de windsingel kan in overleg met de gemeente hierop aangepast en ingericht worden. Een boomsingel kan bijvoorbeeld getransformeerd worden in een pluksingel met fruitbomen. Hierdoor worden kansen geboden om bijvoorbeeld een bierbrouwerij te starten en indoor-sporten zoals een skeelerbaan.

<u>Wat is ervoor nodig om deze transformatie mogelijk te maken?</u>
Er is maatwerk nodig om de transformatie op een goede manier te laten verlopen. Door een nauwe samenwerking met de gemeente is het mogelijk om de transformatie af te stemmen op de omgevingskwaliteiten, rekening te houden met flora & fauna, verkeersbewegingen, parkeren en (brand)veiligheid van opstallen te waarborgen. In het recreatiegebied grenzen de buurerven- en woningen aan elkaar, dus de ontwikkelingen op het erf van een aangelegen buur hebben invloed op het erf van de buur. Hier moet rekening mee worden gehouden.

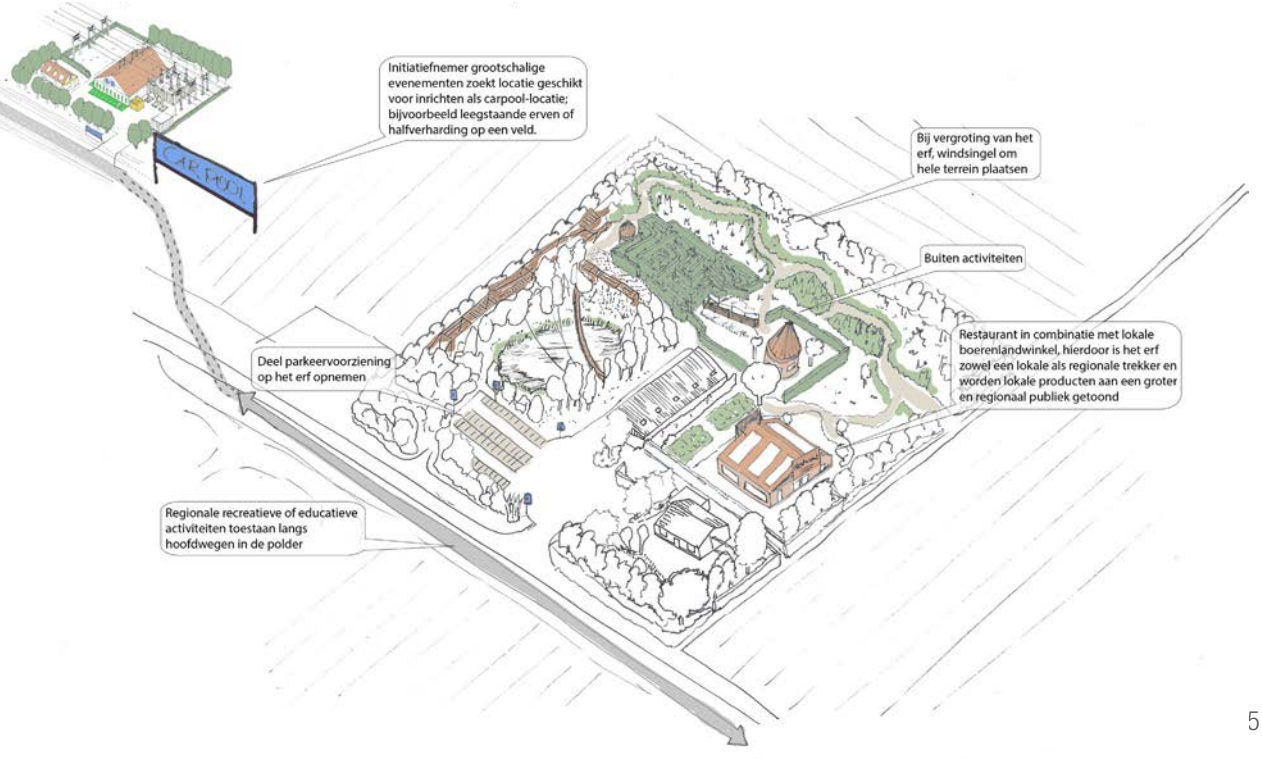


Entertainment-erf

Regionale publiekstrekker in combinatie met een duurzaam mobiltieitsplan

De regionale publiekstrekker is een erf met een grote recreatieve (en/of educatieve) functie. De activiteiten trekken zowel lokaal als regionaal publiek aan. Hierbij wordt wel de koppeling met de polder gemaakt, door bijvoorbeeld de verkoop van lokale producten. Hoewel de grootte van het erf enorm is toegenomen, wordt de erftypologie in stand gehouden door o.a. het behouden van de windsingel. Het grote aantal bezoekers maakt een duurzaam mobiliteitsplan noodzakelijk, met onder andere aandacht voor parkeren. Parkeervoorzieningen kunnen op het erf zelf of flexibel op een ander terrein worden opgelost.

<u>Wat is ervoor nodig om deze transformatie mogelijk te maken?</u>
Deze transformatie moet gekoppeld worden aan een duurzaam mobiliteitsplan. Daarnaast moeten vergunningen verleend worden om de transformatie mogelijk te maken.

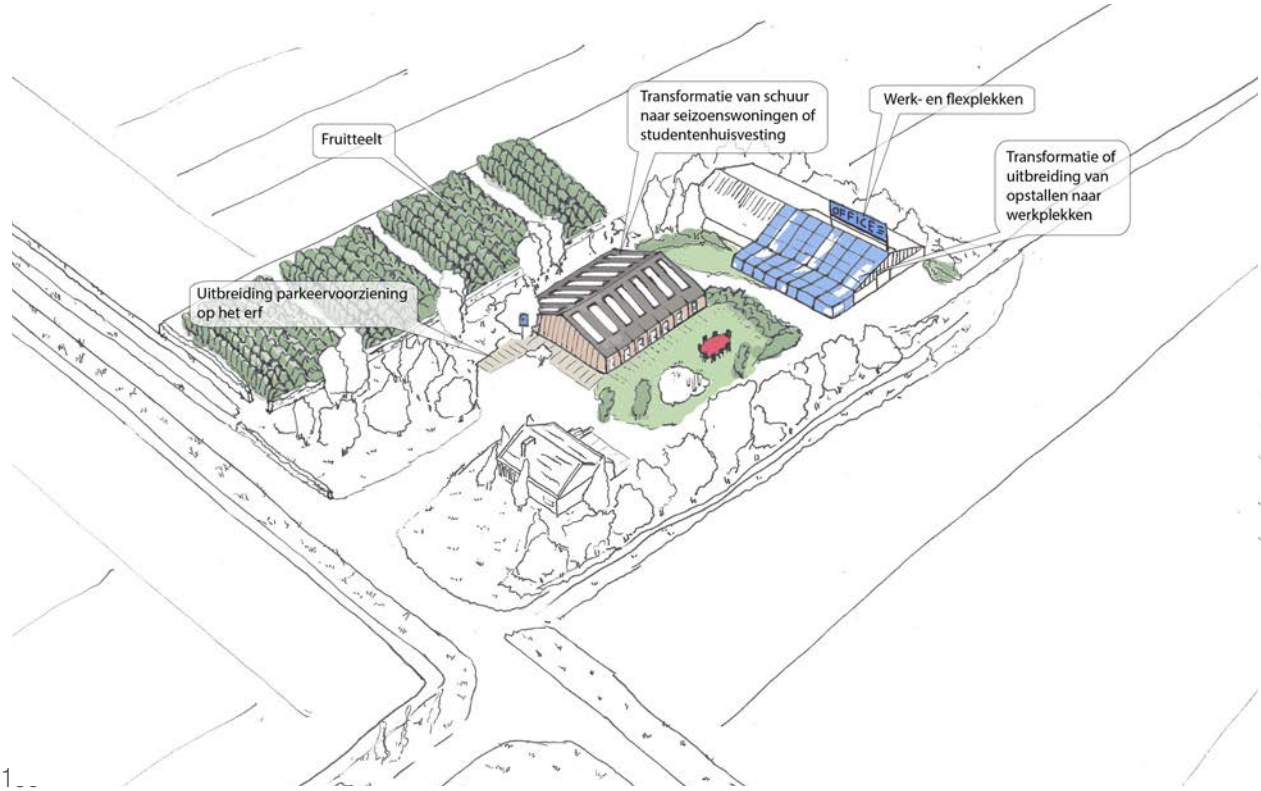


Flex-erf

Van fruitboomerf naar woon- en werkplekken

De meer kleinschalige erven kunnen getransformeerd worden naar nieuwe woon- en werkplekken. Een van de schuren kan getransformeerd worden naar huisvesting voor seizoensarbeiders, werk- of flexplekken. De grootste kans ligt in het transformeren naar erven waar mensen zowel wonen als ook hun bedrijf willen vestigen. Dit scenario kan goed gecombineerd worden met energie-erven, oftewel: het erf zó inrichten dat het erf zelfvoorzienend is in energiebehoefte.

<u>Wat is ervoor nodig om deze transformatie mogelijk te maken?</u>
Dit type erf is interessant voor een selecte doelgroep, begeisterde bewoners die het zien zitten om wonen en werken op een erf te combineren.

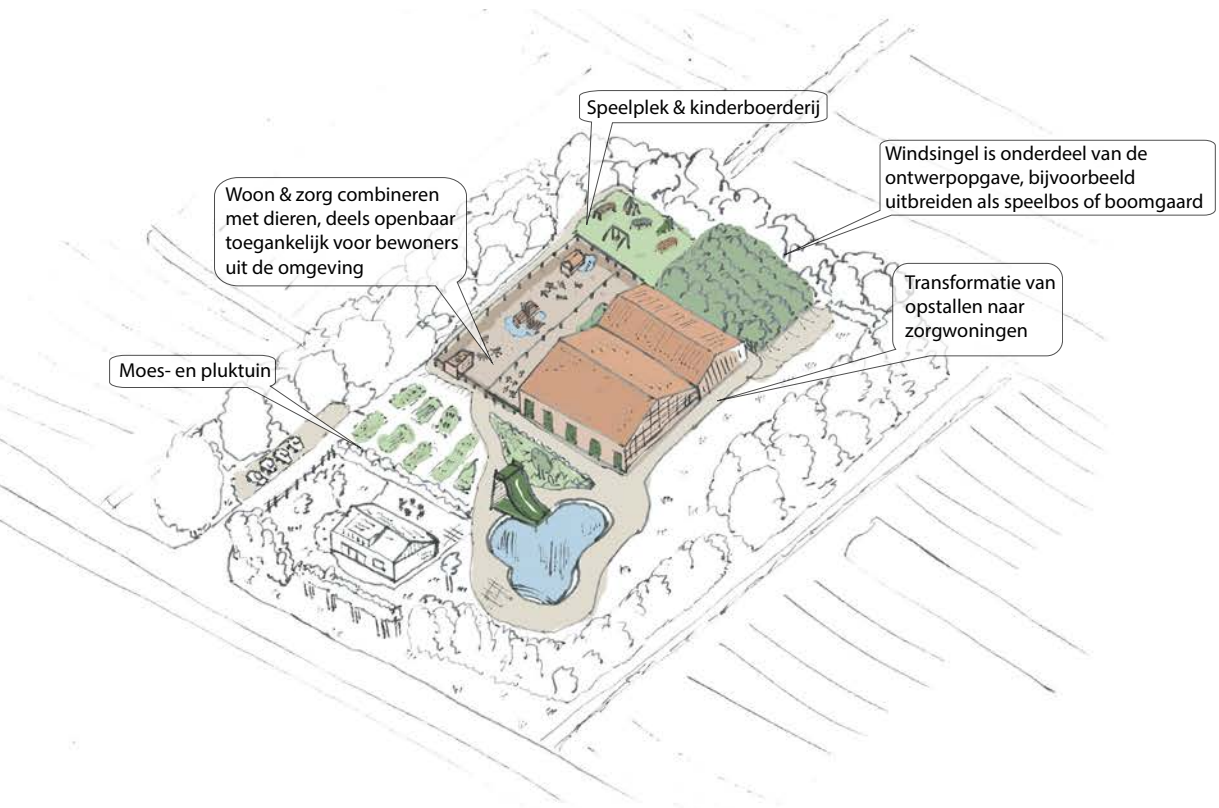


Zorgerf

Woon-zorgvoorziening op het erf

Inspelend op de vergrijzing, kan een erf getransformeerd worden naar zorgerf. De zorg kan hierbij eventueel gecombineerd worden met bijvoorbeeld wellness, health of andere voorzieningen waar omwonenden ook gebruik van kunnen maken. De Flevopolder kan zich hier profileren op een eigen manier die bij de polder past, zoals dat ook in Zuid-Limburg gebeurt. Typische Flevopolderse kenmerkende elementen voor een passend en profilerend zorgconcept zijn: veel ruimte, centraal in Nederland, bereikbaarheid, windsingels en vergezichten.

<u>Wat is ervoor nodig om deze transformatie mogelijk te maken?</u>
Er moet rekening worden gehouden met het spanningsveld tussen zorgerven & pluimveebedrijven (vogelziektes). Het is een goed idee om de windsingels op de zorgerven mee te laten doen als functioneel onderdeel van het erf. Deze singels moeten in ieder geval behouden blijven, maar daarbij zijn wel zichtlijnen vanuit de erven over de polder mogelijk, want mensen zitten veelal binnen wordt verwacht.

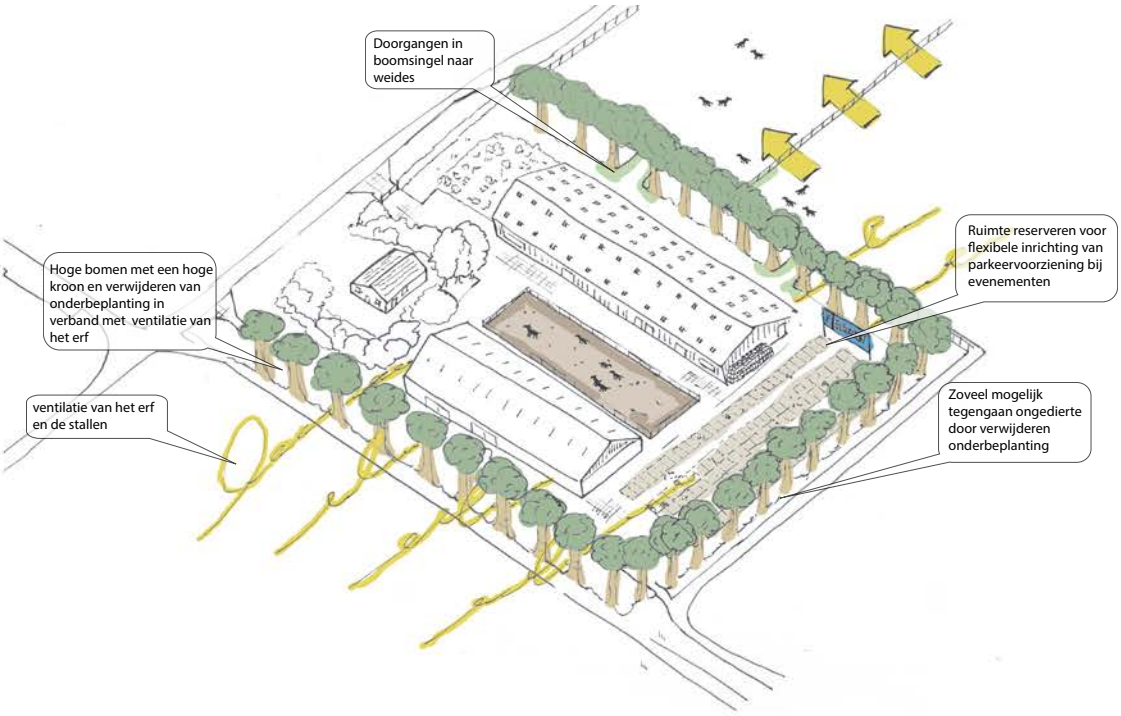


Open windsingel erf

Aanpassen windsingel bij erven met staldieren

Bij paarden- en melkveehouderijen is de erfsingel een punt van aandacht. Op deze erven is een goede ventilatie door de stallen gewenst, wat door een dichte erfsingel wordt verhinderd. Deze kan bij een erftransformatie omgezet worden in een robuuste boomsingel, die minimaal 1 meter vanaf de bebouwing begint. Door het verwijderen van onderbeplanting wordt ongedierte tegengegaan en de wind door het erf bevorderd. Deze boomsingel is nu ook al te zien in het zuidelijke deel van de polder. In de omgeving van Almere zijn de windsingels al minder dik aangeplant, terwijl de erven rondom Lelystad juist meer groen bevatten.

<u>Wat is ervoor nodig om deze transformatie mogelijk te maken?</u>
De regelgeving ten opzichte van de erfsingels moet deze transformatie toestaan.



6.2 Scenario's gelinkt aan gebiedstypologie

De hiervoor besproken erfscenario's zijn naast de gebiedstypering uit hoofdstuk 4 gelegd. Voor het herbestemmen van agrarisch vastgoed is de omgevingskwaliteit van een erf van belang. Bepalend is bijvoorbeeld de nabijheid van de klantenkring, natuur of landschappelijk waarde zoals bijvoorbeeld voor een paardenbedrijven een locatie met bos in de buurt. Overigens legt elke (potentiële) ondernemer of bewoner deze relatie op zijn eigen manier, waardoor dit weinig houvast biedt voor beleid. Zo vestigde een recreatieondernemer zich juist niet in de zone bij de randmeren – die misschien voor de hand zou liggen - omdat daar al zoveel recreatiebedrijven gevestigd zijn. Een andere ondernemer koos voor de nabijheid van Zeewolde vanwege het sociale netwerk van zijn vrouw in die plaats. De onderstaande kaart laat op basis van de interviews met erfbewoners en stakeholders een relatie of kans tot versterking tussen de verschillende toekomstscenario's en de gebiedstypologie zien.

Grootschalig & duurzaam agrarisch erf

Vanwege de grootte van deze erven, zijn deze geplaatst in gebieden waar ook het landschap een grootschalig karakter heeft en waar met name agrarische bedrijven zijn gevestigd. Daarnaast is directe aansluiting op de hoofdwegen gewenst. Dit zijn de gebieden ten zuiden van de Knardijk en ten zuiden van Dronten.

Bio-erf

Het toekomstige bio-erf past in een landschap met een grootschalig of semi-grootschalig karakter, eventueel een lokatie waar al de focus op biologische landbouw ligt. Om te dienen als voorzieningen voor de community is een locatie vlakbij een kern zoals Dronten gewenst.

Energie-erf

Het energie-erf is geplaatst vlakbij hoofdinfrastructuur zoals wegen en het energienetwerk. Daarnaast is een ligging in de buurt van grote energieverbruikers en -leveranciers gewenst, zoals windturbines, grootschalige publiekstrekkers, grootschalige agrarische bedrijven en gemalen.

Testerf

De testerven passen langs de noordzijde van de Randmeren, tegen de oostelijke bosrand aan. Dit sluit aan bij het recreatieve karakter van de randmeren en de hoge omgevingskwaliteit van de bosrijke omgeving. Ook rondom Dronten zouden recreatie-erven geschikt zijn.

Entertainment-erf

Regionale publiekstrekkers sluiten het beste aan bij bestaande clusters van grootschalige recreatiebedrijven. Zoals bij het Veluwemeer, waar zich al bedrijven zoals Walibi, Hans & Grietje en het Dolfinarium bevinden. En rondom het vliegveld, waar o.a. het Aviodrome is gevestigd.

Flexerf

De flexerven zijn gepositioneerd in gebieden waar zich nu fruitteelt bevindt. Aangezien deze erven kleiner zijn, zijn deze geschikt voor de transformatie naar woon- en werkerf. Daarnaast is de nabijheid van dorpen zoals Dronten en Zeewolde voor voorzieningen gewenst.

Zorgerf

Het profiel en de doelgroep van de zorgboerderijen bepalen welke locaties het meest geschikt zijn. Wanneer sociale interactie en aanwezigheid van voorzieningen van belang zijn, ligt de voorkeur bij nabijheid van een kern zoals Dronten of juist in een recreatieve (groene) omgeving. Meer intern gerichte zorgerven hebben geen gewenste interactie met de omgeving en fungeren als eilanden. Deze geven eerder de voorkeur aan rustige wegen en hoeken van de polder.

Open-windsingel-erf

De getransformeerde erven met staldieren zullen gepositioneerd zijn in bestaande gebieden met paarden- en melkveehouderijen, de locaties waar grasweides overheersen.

7. Aanbevelingen voor vervolg

7.1 Aanbevelingen

De aanbevelingen voor de ontwikkelingen en transformatie van erven in de toekomst op basis van het onderzoek 'Erf zoekt kan' richten zich op twee sporen.

Spoor 1 Gezamenlijk platform:
De erven in Oostelijk en Zuidelijk Flevoland zijn momenteel nog goed verkoopbaar en stakeholders zien nog weinig urgentie om te handelen t.a.v. de erven. Om die reden concentreren de eerste aanbevelingen zich op het monitoren van de erven zodat de situatie gevolgd kan worden, alsook op verdere kennisontwikkeling en –deling tussen provincie, gemeenten en overige stakeholders.

Op basis van dit inventariserend onderzoek doen wij de aanbeveling dat de provincie een platform opricht met gemeenten en andere stakeholders om de ontwikkeling van de erven in Oostelijk en Zuidelijk Flevoland te blijven volgen en te bestuderen.
Dit Platform bestaat bijvoorbeeld uit de volgende activiteiten:

- Opzetten erven-monitor. Een erven-monitor voor Oostelijk en Zuidelijk Flevoland is een instrument om met alle deelnemende partijen een gedeeld beeld te krijgen van de ontwikkelingen rondom de erven in Flevoland, en om in de toekomst niet verrast te worden. De monitor kan bij een duidelijk negatieve ontwikkeling de urgentie duidelijk maken en tot actie aanzetten. De monitor bevat in ieder geval gegevens over marktontwikkelingen: aantallen transacties in de tijd en per gebied, waarde-ontwikkeling van de erven in de tijd en per gebied, type kopers van erven, etc.
- Uitvoeren trendwatching landelijk gebied. In het landelijk gebied van Nederlands centraalste provincie gaat in de nabije toekomst veel veranderen, door ontwikkelingen in de landbouw, de energiesector, de mobiliteit, robotica, verder gaande verstedelijking, etc. Deze trends op tijd signaleren is belangrijk t.a.v. kansen voor de erven, alsook voor veel andere beleidsterreinen. Het platform werkt hiervoor samen met kennisinstellingen zoals Aeres en de Ontwikkelingsmaatschappij Flevoland. Het platform brengt elke twee jaar het Trendrapport Landelijk Flevoland uit.
- Inventariseren knelpunten beleid. Vanuit het platform kan op basis van het rapport een verdere analyse worden gemaakt van de knelpunten in het bestaande beleid, zowel provinciaal als gemeentelijk. Combineer bij die analyse de perspectieven van systeem- en leefwereld (agrarisch makelaars, individuele en georganiseerde agrariërs, kennisinstellingen, etc.).

- Deelnemen in proeferven. Hogeschool Aeres richt een aantal proeferven in t.a.v. de circulaire economie en ook wat betreft precisielandbouw heeft Aeres een proeferf. Het platform sluit zich aan bij deze proeferven, als vorm van actieonderzoek, om zo contact te krijgen en houden met de leefwereld op experimentele erven. Het leereffect krijgt mede zijn weerslag in het trendrapport.
- Focus op (het oosten van) Dronten. Veel respondenten zeggen in het oosten van Dronten de eerste tekenen van verval van het agrarisch vastgoed in het buitengebied te zien. Het Platform legt daarom enige focus op Dronten. Met de lokale overleggroep dynamiek in de landbouw, wordt een relatie gelegd, om zo in direct contact met gemeente, boeren en ondernemers de ontwikkelingen t.a.v. de erven te bespreken in het gebied waar dit het meest prangend is.
- Opzetten Digitale omgeving 'Erven in Flevoland'. Om kennis t.a.v. de erven ook buiten het Platform te kunnen delen, wordt een digitale omgeving 'Erven In Flevoland' opgezet. Hier kan iedereen 'de juiste' informatie vinden over de erven: markt en marktontwikkelingen, regels en beleid, inspirerende voorbeelden van transformaties, onderhoudsarm maken van erven en windsingels, etc.

Spoor 2 Landschappelijke waarde vastleggen:
Ondanks dat de urgentie voor rondom leegkomende erven er nog niet is of gevoeld wordt komt in de gesprekken naar voren dat er behoefte is aan een waardering van de verschillende gebieden in de polder en wat daarin beschermd moet worden. De gebiedstypering is hiertoe een eerst aanzet maar dient verder uitgewerkt te worden. Het ontwikkelen van specifieke kennis en het hanteren van kwalitatieve uitgangspunten zijn voorwaarden om goed in te kunnen spelen op de huidige en de toekomstige opgaven van zowel de vrijkomende erven, alsook op de vraag naar uitbreiding van functies op de bestaande agrarische erven.

Per gemeente verschilt de wijze waarop op dit moment wordt omgegaan met de erven.Zowel in het type aanvragen voor aanpassing of transformatie van erven als hoe daar mee omgegaan wordt vanuit het beleid. Voor de erfbewoners of andere partijen met initiatief is het beleid vaak niet duidelijk en willekeurig. Dit komt omdat het geven van ruimte aan initiatieven op de erven vraagt om het bieden van maatwerk. Om dit maatwerk te kunnen bieden is er behoefte aan een overkoepelende en gezamenlijke waardering van het landschap en de erven. Het tweede spoor is de aanbeveling dat de provincie het voortouw neemt om deze gezamenlijke waardering van de Flevopolder en de rol van de erven vast te leggen in de (nog te ontwikkelen) landschapsvisie. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van de polder, de waardering van

de toegevoegde, huidige kwaliteiten van het landschap en de inschatting van de mate waarin de landschappelijke kwaliteiten toekomstbestendig zijn.

Om een visie op het landschap en de waarden daarvan niet alleen vanuit de systeemwereld op te stellen is het van belang de leefwereld daar ook bij te betrekken. Het opstellen van een landschapsvisie of waardering van het landschap is een interactief en maatschappelijk proces.

Bijlagen

Bijlage 1:
Gemeentelijk beleid

Lelystad

Bestemmingsplan Buitengebied Lelystad (2009)
De belangrijkste functie van het bestemmingsplan is de regeling van het agrarische grondgebruik en het behouden van de gebiedseigen karakteristiek van het plangebied.
Het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is erop gericht om nieuwe bebouwing slechts toe te staan indien het bouwwerk ten dienste staat van een functioneel aan het landelijk gebied gebonden activiteit (in hoofdzaak landbouw). Alleen daardoor kan het buitengebied zo gaaf mogelijk worden gehouden en wordt verglazing en verstening voorkomen. Het beleid is er in beginsel op gericht om geen burgerwoningen in het buitengebied mogelijk te maken. Het rationele, regelmatige verkavelingpatroon met ontwateringsloten is een belangrijk onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp. Instandhouding daarvan is dan ook binnen de doeleindenomschrijving van de agrarische bestemming opgenomen. Landschappelijke kwaliteiten als de kenmerkende openheid dienen veiliggesteld te worden.

Voor hergebruik van voormalige agrarische gebouwen geldt de eerder genoemde provinciale 'beleidsregel kleinschalige ontwikkeling in het landelijke gebied':
- de omliggende agrarische bedrijven en/of woningen mogen niet worden belemmerd
- goede landschappelijke inpassing d.m.v. (streekeigen) erfbeplanting
- geen hinder van het milieu
- geen uiterlijk vertoon, geen detailhandel en geen opslag buiten gebouwen
- geen toename van het oppervlak aan bebouwing
- geen aanmerkelijke toename van verkeersbelasting
- samenvoegen bouwvlakken van twee erven is onder voorwaarden toegestaan.

Schema hoofdlijnen agrarische bestemmingsregelingen	
	Agrarisch (A)
a) oppervlakte bouwvlak	huidige oppervlakte van het bebouwde erf (binnen de erfsingels)
b) vergroten bouwvlak	ontheffing tot max 2,5 ha + L-inpassing
c) nieuw bouwvlak	neen
d) hervestiging op bestaand bouwvlak (geen omschakeling naar intensieve veehouderij, permanente bollenteelt, glastuinbouw)	ja
e) bouwbepalingen: • goothoogte/hoogte bedrijfsgebouwen	 8,5 m / 15 m
• bouwen van veestallen t.b.v. in- tensieve veehouderij	max. 4.500 m2
• gebouwen buiten bouwvlak	neen
• hoogte voedersilo's	recht: 30 m
• teeltondersteunende kassen (>1m, op bouwvlak)	recht: max 2.500
• individuele mestopslag / -silo op bouwvlak	recht
• windturbines	uitsluitend bestaande windturbines
f) kamperen bij de boer	recht: max. 25 standplaatsen op bouwvlak

Welstandsnota Lelystad 2015 - buitengebied

Oostelijk Flevoland is één van de polders gerealiseerd in het kader van de Zuiderzeewerken. De landbouw is nog steeds de belangrijkste ruimtegebruiker in het buitengebied van de gemeente Lelystad en heeft in belangrijke mate bijgedragen aan de huidige verschijningsvorm van het landschap. Typerend voor deze polders zijn de ruimtemaatvoering, het verkavelingspatroon, de strakke functionele belijning en de duidelijke scheiding van functies volgens het cascoprincipe. Dit principe houd in: een raamwerk van kernkwaliteiten van het onderliggende landschap zoals de open- half open en gesloten landschappen van wegen, vaarten, tochten, bomenrijen, houtwallen, houtsingels, bosschages en bosstructuren. In het algemeen wordt gestreefd naar behoud van de kenmerkende eigenschappen van het buitengebied. Daarvoor gelden de volgens de Welstandsnota de volgende kenmerken, waardering en aanbevelingen:

Kenmerken:

- de landschappelijke hoofdstructuur van Oostelijk Flevoland wordt gevormd door een driehoek van (hoofd) wegen en vaarten, met de daarmee samenhangende beplantingsstroken (de parkways).
- door mensenhanden gemaakt
- onregelmatige ruimte verdeling
- erfbeplanting rond agrarische bedrijven aangebracht zorgt voor goede landschappelijke inpassing
- aantal zichtassen tussen Knardijk en Larserweg
- aantal bijzondere landschappelijke elementen (Observatorium)
- beplantingsstroken Rivierduingebied

Positief:

- erfbeplanting
- landschappelijke afwisseling
- diversiteit aan bebouwing

Negatief :

- horizonvervuiling (hoeveelheid molens)
- oprukkende bebouwing (wonen, bedrijvigheid)
- verdwijnen van groensingels en karakteristieke groenelementen

Almere

Bestemmingsplan Oosterwold (2015):

Voor het agrarische buitengebied is de ontwikkeling van het Oosterwold het meest relevant. Er geldt een aantal principes voor nieuwe ontwikkeling:

In Oosterwold is ruimte voor nieuwe woon- en werkmilieus, landbouw, bedrijvigheid, recreatie en voorzieningen. Of en waar er nieuwe woningen, boerderijen, scholen of bedrijven(terreinen) ontstaan, is onbekend. Niet de overheid, maar de makers bepalen hoe Oosterwold eruit komt te zien. Dat kunnen bewoners zijn, huidige gebiedseigenaren, ondernemers, ontwikkelaars, particulieren of instellingen. Om het groene karakter van het landschap te behouden moet iedere bebouwing zo op de kavel gesitueerd worden, dat deze wordt omringd door groen. Meer dan tweederde van het oppervlak van Oosterwold zal groen zijn en ecologische kwaliteiten toevoegen aan het gebied. Er is plaats voor vele soorten groen, zoals landbouw, bos, recreatiegebieden en moes- en siertuinen. De landschapskavel maakt het mogelijk om grote aaneengesloten gebieden met een groen karakter te realiseren.

De hoofdinfrastructuur (rijks-, provinciale en polderwegen, vaarten en tochten) blijft de verantwoordelijkheid van de overheid. De ontwikkeling van het lokale wegennet en kavelsloten is aan de initiatiefnemer. Dat betekent onder meer dat elke initiatiefnemer aan één zijde van zijn kavel een weg aanlegt, die aansluit op een bestaand deel. De weg wordt zo gebouwd dat iemand anders daar weer op kan aansluiten. Zo ontstaat stap voor stap een lokaal wegennet.

Dronten

Bestemmingsplan Buitengebied Dronten (2014):
Omdat de basisfuncties (landbouw) voor hun functioneren afhankelijk zijn van het buitengebied, zal bij de ontwikkeling van (nieuwe) functies altijd rekening worden gehouden met de belangen van de basisfuncties. Met andere woorden: de ontwikkeling van overige functies zal niet teveel ten koste mogen gaan van de basisfuncties.

De notitie “Erfgoedbeleid: Visie buitengebied Dronten” (2009):
De visie kent de volgende uitgangspunten:

- vanuit het cultuurhistorisch perspectief is het van belang dat de oorspronkelijke ontwerpprincipes zichtbaar blijven, zowel op het niveau van het landschap, als op het niveau van de agrarische bedrijfskavel, de gebouwen en de singel;
- in het fruitteeltgebied het uitgangspunt “platte daken” te hanteren;
- bij erfuitbreidingen in het akker- en weidegebied erfsingelbeplantingsplannen verplicht te stellen;
- in het fruitteeltgebied geen singels om de erven. Het open bouwvlak is kenmerkend voor het fruitteeltgebied;
- in het akker- en weidegebied het gesloten dakvlak handhaven;
- binnen het groene kader van de erfsingel in het akker- en weidegebied zijn afwijkende vormen van bedrijfsgebouwen mogelijk, zoals serrestallen;

Welstandsnota 2013 – gemeente Dronten
In het buitengebied kan onderscheid gemaakt worden tussen de open polderzone en het gesloten randgebied:

1. Open polderzone (inclusief Ketelmeer en IJsselmeer)
Het allesoverheersende kenmerk van dit deelgebied is de grote openheid. De ruimte is overweldigend en wordt slechts onderbroken door de houtsingels rond de erven, het groen rond de drie kernen en door de bossen van de Randzone. Niet onvermeld mag blijven, dat het landschap de laatste decennia ingrijpend verandert door de bouw van windmolens. Ze zijn nu niet meer weg te denken en bepalen het beeld van de polder in hoge mate.
De rationele rechthoekige verkaveling strekt zich uit zo ver het oog reikt. Door een aantal knikken in de wegen en de kanalen is het verkavelingspatroon op een aantal plaatsen onregelmatig. De wegenstructuur is hiërarchisch en de functie van de verschillende wegen wordt benadrukt door de wijze van beplanting. In de omgeving van Dronten zijn gebieden aangewezen voor fruitteelt. Hier zijn de erven niet door houtsingels omzoomd. Wel zijn vaak hagen aanwezig van elzen. Door de plaatsing van solitaire bomen langs de weg wordt de toegang tot de verschillende erven op veel plaatsen benadrukt. De percelen zijn hier kleiner dan in het open polderlandschap.
Een agrarisch complex in het open polderlandschap bestaat uit een bedrijfswoning voor op het erf nabij de polderweg met één, maar meestal twee bedrijfsgebouwen daarachter. Het erf is oorspronkelijk aan drie zijden omgeven door een houtsingel.
Voor een groot gedeelte van dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Hier volstaat een minimaal welstandsregime. Voor de bebouwing langs een aantal belangrijke wegen is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden.

2. Gesloten randzone (inclusief Randmeren)
De Randzone omvat de voornamelijk bosachtige strook langs het Vossemeer, Drontermeer en Veluwemeer van wisselende breedte en op twee plaatsen onderbroken. De eerste onderbreking ligt ter hoogte van Elburg en vormt de scheiding tussen het extensieve recreatiegroen (wandelen, fietsen, kamperen) in het noordelijke gedeelte van de Randzone en het intensieve recreatiegroen (Walibi World, evenementen, Landal Greenpark) in het middengedeelte van de Randzone. De tweede onderbreking is minder abrupt, met een golfbaan, terrein voor kleiduifschieten, een fruitkwekerij en dras- en rietlanden.
De bebouwing in de Randzone is zeer divers van karakter (van kleinschalige bungalows tot grotere bouwwerken van het AZC), maar is vaak pas waarneembaar vanaf korte afstand, omdat de verschillende terreinen ingepast zijn in een landschappelijke structuur. Juist hierdoor wordt de recreatieve bebouwing heel makkelijk opgenomen in het landschap.
Voor het grootste deel van dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Daarom geldt hier een minimaal welstandsregime. Alleen langs de Bremerbergweg geldt een bijzonder welstandsregime.

Zeewolde

Bestemmingsplan Buitengebied Zeewolde (2016)
Het bestemmingsplan Buitengebied Zeewolde kent een bijlage: 'Beleidsregels randbeplanting buitengebied Zeewolde (2016)'. De aanleg van randbeplanting heeft tot doel het landschappelijk inpassen van een rechthoekig bouwperceel.

- Regels conform provinciale 'beleidsregel kleinschalige ontwikkeling in het landelijke gebied
- Bouwvlak uitbreiden tot maximaal 2,5 ha; perceel maximaal 200 x 200 .

Welstandsnota Zeewolde (2016)
De Welstandsnota hanteert overzichtelijke regels:

Buitengebied - Algemeen
De bestaande omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande landschappelijke structuur ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Buitengebied - Woningen - Vormgeving
- De woning is voor op het erf geplaatst en georiënteerd op de weg;
- De hoofdvorm is eenvoudig;
- Bebouwing is voorzien van een kap;
- Bijbehorende bouwwerken zijn wat vormgeving en positionering betreft ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Buitengebied - Bedrijfsbebouwing
- De hoofdvorm is eenvoudig;
- De gevelgeleding is horizontaal;
- Bebouwing is niet voorzien van een plat dak; tussenleden en ondergeschikte bouwvolumes mogen wel plat worden afgedekt;
- De nokrichting van de bebouwing is vrij.

Bijlage 2:
Presentielijst 1e werkconferentie 28 oktober 2016

• Anno Vuuregge	Provincie Flevoland.
• Arnold Michielsen	Voorzitter LTO Flevoland.
• Erik Lingeman	Rentmeester en makelaar, Zeewolde.
• Gilbert van Dijk	Beleidsmedewerker Ruimte, Gemeente Zeewolde.
• Harma Horlings	Senior adviseur Landschap en Cultuurhistorie, Staatsbosbeheer provincie Flevoland.
• Jan Willem Pereboom	Ontwerper, gemeente Lelystad.
• Jessie de Lange	Ontwikkelingsmaatschappij Flevoland.
• Judith Toebast	Specialist landelijke bouwkunst, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Amersfoort.
• Julia Ruhl	Adviseur Het Oversticht, Zwolle.
• Maureen Anema	Beleidsadviseur afdeling Ruimte en Economie, provincie Flevoland.
• Melanie Koning	Omgevingsvisie Flevoland - perspectief 'Het verhaal van Flevoland'.
• Peter Schoot Uiterkamp	Agrariër (akkerbouw en vleeskuikens), Lelystad.
• Riet Rijs	Beleidsmedewerker landschap, Flevo-Landschap, Lelystad.
• Tanya van Huissteden	Beleidsmedewerker ruimtelijk beleid, Provincie Flevoland.
• Theo ter Hark	Gepensioneerd landschapsarchitect van de gemeente Lelystad, met name Flevolandse Culturlandschap.
• Tiem van Veen	Projectmedewerker Stichting Landschapsbeheer Flevoland, Lelystad.
• Wim de Bekker	Agrarisch makelaar, Leyten en Van der Linden, Dronten.

Bijlage 3:

Presentielijst 2e werkconferentie 17 januari 2017

• Anno Vuuregge	Provincie Flevoland.
• Coby Dekker-van den Berg	Voorzitter Flevolands Agrarisch Collectief.
• Hanneke Monsma	Hanneke's Pluktuin.
• Henk Noome	Voorzitter LTO Noord Oostelijk Flevoland.
• Harma Horlings	Sr. adviseur Landschap en Cultuurhistorie, Staatsbosbeheer provincie Flevoland.
• Jan Willem Pereboom	Landschapsontwerper bij Ruimtelijk Economisch Beleid, gemeente Lelystad.
• Janneke Middelkamp	LTO Noord afdeling Zuidelijk Flevoland.
• Jurgen Zwaan & zn.	ZWAAN Buitensport.
• Klaas van der Wielen	Senior Adviseur Provincie Flevoland, afdeling Ruimte en Economie.
• Peter Schoot Uiterkamp	Agrariër (akkerbouw en vleeskuikens), Lelystad.
• Piet van IJzendoorn	Boerderij de Zonnehoeve.
• Tanya van Huissteden	Beleidsmedewerker ruimtelijk beleid, Provincie Flevoland.
• Theo ter Hark	Gepensioneerd landschapsarchitect van de gemeente Lelystad.
• Tiem van Veen	Projectmedewerker Stichting Landschapsbeheer Flevoland, Lelystad.

Bijlage 4:
Geïnterviewde stakeholders

- André Geurts — Conservator Nieuwland Erfgoedcentrum, Lelystad.
- André Van Holk — Steunpunt Archeologie en Monumenten Flevoland (SAMF), Lelystad.
- Ard Mooij — Beleidsmedewerker LTO.
- Arend Heida — Melkveehouder, Lelystad.
- Arnold Michielsen — Voorzitter LTO Flevoland.
- Coby Dekker-van den Berg — Voorzitter Flevolands Agrarisch Collectief, Dronten.
- Corné Kocks — Lector precisie-landbouw, Aeres Hogeschool, Dronten.
- Erik Lingeman — Rentmeester en makelaar, Zeewolde.
- Gilbert van Dijk — Beleidsmedewerker Gemeente Zeewolde.
- Hans Douma — Uitbater shortgolf, Swifterbant.
- Harry Dubelaar — Beleidsambtenaar Gemeente Dronten.
- Henk Noome — Voorzitter LTO Noord Oostelijk Flevoland.
- Ingrid van Hezel — Adviseur Het Oversticht, Zwolle.
- Ivonne de Nood — Gebiedsregisseur Oosterwold, gemeente Almere.
- Jan Willem Pereboom — Landschapsontwerper bij Ruimtelijk Economisch Beleid, gemeente Lelystad.
- Jessie de Lange — Adviseur Ontwikkelingsmaatschappij Flevoland.
- Judith Toebast — Specialist landelijke bouwkunst, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Amersfoort.
- Julia Ruhl — Adviseur Het Oversticht, Zwolle.
- Kees van Woerden — Biologisch akkerbouwer, Dronten.
- Luuk Geerts — Regiomanager ASR.
- Louwrens Veenstra — Rentmeester Zuidelijk en Oostelijk Flevoland, Rijksvastgoedbedrijf.
- Marianneke Creemers — Adviseur ruimtelijke kwaliteit en vormgeving, Rijkswaterstaat, Lelystad.
- Maureen Anema — Provincie Flevoland.
- Peter Schoot Uiterkamp — Agrariër (akkerbouw en vleeskuikens), Lelystad.
- Riet Rijs — Beleidsmedewerker landschap, Flevo-Landschap, Lelystad.
- Rita Braam — Directeur gebiedscoöperatie gastvrije randmeren.

• Robert Atkins	Natuur- en milieufederatie Flevoland, Lelystad.
• Sylvia de Groot	Beleidsambtenaar Gemeente Dronten.
• Theo ter Hark	Gepensioneerd landschapsarchitect van de gemeente Lelystad.
• Tiem van Veen	Projectmedewerker Stichting Landschapsbeheer Flevoland, Lelystad.
• Vera Dam en Robert Atkins	Natuur- en milieufederatie Flevoland, Lelystad.
• Wim de Bekker	Agrarisch makelaar, Leyten en Van der Linden, Dronten.

Bijlage 5

Geïnterviewde erfbewoners en bedrijven

• Biertafel	Agrarisch bedrijf, verkoop van biertafels
• Daily Drip	Akkerbouw, druppelirrigatiesystemen
• Dolle Hond	Particulier woonerf
• Flevogreensupport	Flevogreensupport
• Dhr. C. van de Vrie	Fruitteler
• GAOS	Biologisch dynamisch landbouwbedrijf, winkel, fruitplukken
• Hanneke's pluktuin	Bloemenpluktuin
• Hans & Grietje	Gemengd bedrijf, pannenkoekenboerderij
• Hoeve Karree	Theater, agrarisch bedrijf
• Lelymare Logies	Bed & Breakfast
• Manege Patriciahoeve	Manege
• Marabosch	Particulier woonerf
• Maverick Stables	Pensionstal
• Dhr. Nijhoff	Particulier woonerf, hobbypaarden
• Oud is Nieuw	Meubelmakerij
• Polderzoom	Kaasmakerij, gemengd bedrijf
• Schothorst Feed research	Onderzoek
• Tarpania's Hoeve	Fokkerij, vakantiewoningen kankerpatiënten
• Fam. Schussler	Particulier woonerf
• De Stadsboerderij Almere	Biologisch dynamisch landbouwbedrijf
• De Sternhof	Camping, Bed & Breakfast
• Zeeuws Knoopje	Plantencentrum, beeldhouwcentrum
• De Zonnehoeve	Biologisch dynamisch centrum, bakkerij, zorgboerderij
• Zorgplein Dronten	Centrum voor geestelijke gezondheidszorg
• Zwaanbuitensport	Workshop buitensport, survival

Bronnen

Ontwikkeling en analyse polders
- Het Landschap van de Ijsselmeerpolders
- Polderatlas - Zuidelijk Flevoland
- Landschapskenmerken inventarisatie (bijlage 2 bij Gedeputeerde Staten van Flevoland-nota ROV/06.030235/A CRU05.054)
- De schoonheid van het polderlandschap – Yttje Feddes
- Landschappelijk casco Flevoland - Vista

Ruimtelijk beleid
- Bestemmingsplan buitengebied Lelystad
- Welstandsnota Lelystad 2015
- Bestemmingplan Oosterwold (Almere)
- Bestemmingsplan buitengebied Dronten
- Zewolde , regels met bijlagen bestemmingsplan buitengebied
- Zeewolde , toelichting met bijlagen bestemmingsplan buitengebied
- Zeewolde, verbeeldingen bestemmingsplan buitengebied
- Welstandsnota Zeewolde
- www.rivierduingebied.nl

Beleid water
- Concept rapportage visie ruimte en water/ waterschap Zuiderzeeland
- Ontwerp waterbeheerplan flevoland deel 2 - kaarten
- Nationaal waterplan
- Maatregelenboek landbouw op peil optimalisatie bodem en water
- http://www.innoverenmetwater.nl/project.asp?id=2292
- Droge kost – Deltares

Trends en ontwikkelingen (studies)
- atelier flevoperspectieven
- Spilterrapportages
- Verslag atelier flevoperspectieven – eric luiten, miranda reitsma;
- Agenda vitaal platteland
- WUR ecologic focus
- Nationale parken nieuwe stijl
- Natuur invulling GLB beleid
- Natuurlijk verder – rijksnatuurvisie 2014 ev
- Notitie privaat kapitaal – verdienmodellen agrarische sector/natuurbeheer
- Startessay nieuwe AARO werktafels
- Wij maken Nederland; WEB page pdf
- Waar of niet waar – college rijksadviseurs
- Brief omgevingskwaliteit – CRA
- Overwegingen over de toekomst van het nationaal landschap
- websites van de gemeenten