ijsselstein

bestemmingsplan

landelijk gebied noord en zuid

toelichting



ijsselstein

landelijk gebied noord en zuid

bestemmingsplan

toelichting

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
8015.00	8 maart 2002	11 juli 2002	18 februari 2003	7 januari 2004

opdrachtleider : drs A.Th.M. Hoedemaker

R.007/02

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2000

aangesloten bij: ONRI BNSP

adviesbureau voor ruimtelijk beleid ontwikkeling en inrichting rboi

RBOI - Rotterdam bv
Delftsestraat 17a
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
Telefoon (010) 413 06 20
E-mail: info@rboi.nl

© *RBOI-Rotterdam bv*
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dna waarvoor het is vervaardigd.

toelichting

Inhoud van de toelichting 1

1. Inleiding blz. 3
- 1.1. Voorgeschiedenis 3
- 1.2. Planningsopgaven 5
- 1.3. Aanpak 6
- 1.4. Leeswijzer 6

2. Beleidskader 9

3. Abiotisch milieu 13
- 3.1. Inleiding 13
- 3.2. Abiotische structuur 13
- 3.3. Ontwikkelingsperspectief 19
- 3.4. Bouwstenen voor beleid 19

4. Landbouw 21
- 4.1. Inleiding 21
- 4.2. Agrarische structuur 21
- 4.3. Ontwikkelingsperspectief 23
- 4.4. Bouwstenen voor beleid 26

5. Ecologie 29
- 5.1. Inleiding 29
- 5.2. Ecologische structuur 29
- 5.3. Ontwikkelingsperspectief 33
- 5.4. Bouwstenen voor beleid 34

6. Landschap en cultuurhistorie 37
- 6.1. Inleiding 37
- 6.2. Landschappelijke en cultuurhistorische structuur 37
- 6.3. Ontwikkelingsperspectief 43
- 6.4. Bouwstenen voor beleid 43

7. Recreatie 47
- 7.1. Inleiding 47
- 7.2. Recreatieve structuur 47
- 7.3. Ontwikkelingsperspectief 48
- 7.4. Bouwstenen voor beleid 49

8. Overige functies 51
- 8.1. Inleiding 51
- 8.2. Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid 51
- 8.3. Verkeer en overige infrastructuur 53

9. Gebiedsvisie 61
- 9.1. Inleiding 61
- 9.2. Karakteristiek van het plangebied 61
- 9.3. Hoofdpunten beleidskader hogere overheden 62
- 9.4. Samenvatting sectorale bouwstenen voor beleid 62
- 9.5. Doelstellingen voor het bestemmingsplan 63
- 9.6. Confrontatie en integratie 64
  - 9.6.1. Duurzaam waterbeheer in relatie tot de verschillende hoofdfuncties 66
  - 9.6.2. Ontwikkeling landbouw versus behoud en ontwikkeling ecologie, landschap en cultuurhistorie 67
  - 9.6.3. Ontwikkeling landbouw versus ontwikkeling recreatie 70

9.6.4. Behoud en ontwikkeling ecologie, landschap en cultuurhistorie versus ontwikkeling recreatie 71
9.6.5. Planmatige ontwikkelingen versus behoud en ontwikkeling ecologie en landschap 71
9.7. Ruimtelijke zonering agrarisch gebied 73

10. Uitwerking beleid 79
10.1. Inleiding 79
10.2. Landbouw 79
10.3. Overige onderwerpen 87

11. Planvorm en bestemmingsregelingen 95
11.1. Inleiding 95
11.2. Aanpak in drie lagen 95
11.3. Artikelsgewijze toelichting op de planvoorschriften 96

12. Uitvoerbaarheid 105
12.1. Economische uitvoerbaarheid 105
12.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 105

13. Overleg ex artikel 10 Bro 107

Bijlagen (zie bijlagenrapport):

1. Beleidskader.
2. Gemeentelijke en rijksmonumenten.
3. Bedrijfsinventarisatie.
4. Uitgangspunten en berekening geluidscontouren.
5. Samenstelling klankbordgroep.
6. Verslag inspraakavond.
7. Inspraakreacties.
8. Lijst inspraakreacties.
9. Overlegreacties.
10. Reactie provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen.
11. PPC reactie.

1. Inleiding

1.1. Voorgeschiedenis

Voor het landelijk gebied van de gemeente IJsselstein is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het gaat daarbij om de totale gemeente, met uitzondering van de kern IJsselstein, het nieuwe woongebied Zenderpark, de toekomstige locatie van een mogelijk te realiseren zendmast in de polder Broek, de A2, de N210 en de nieuwe aansluiting op de A2 (zie figuur 1).
Er is een aantal redenen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en Zuid:

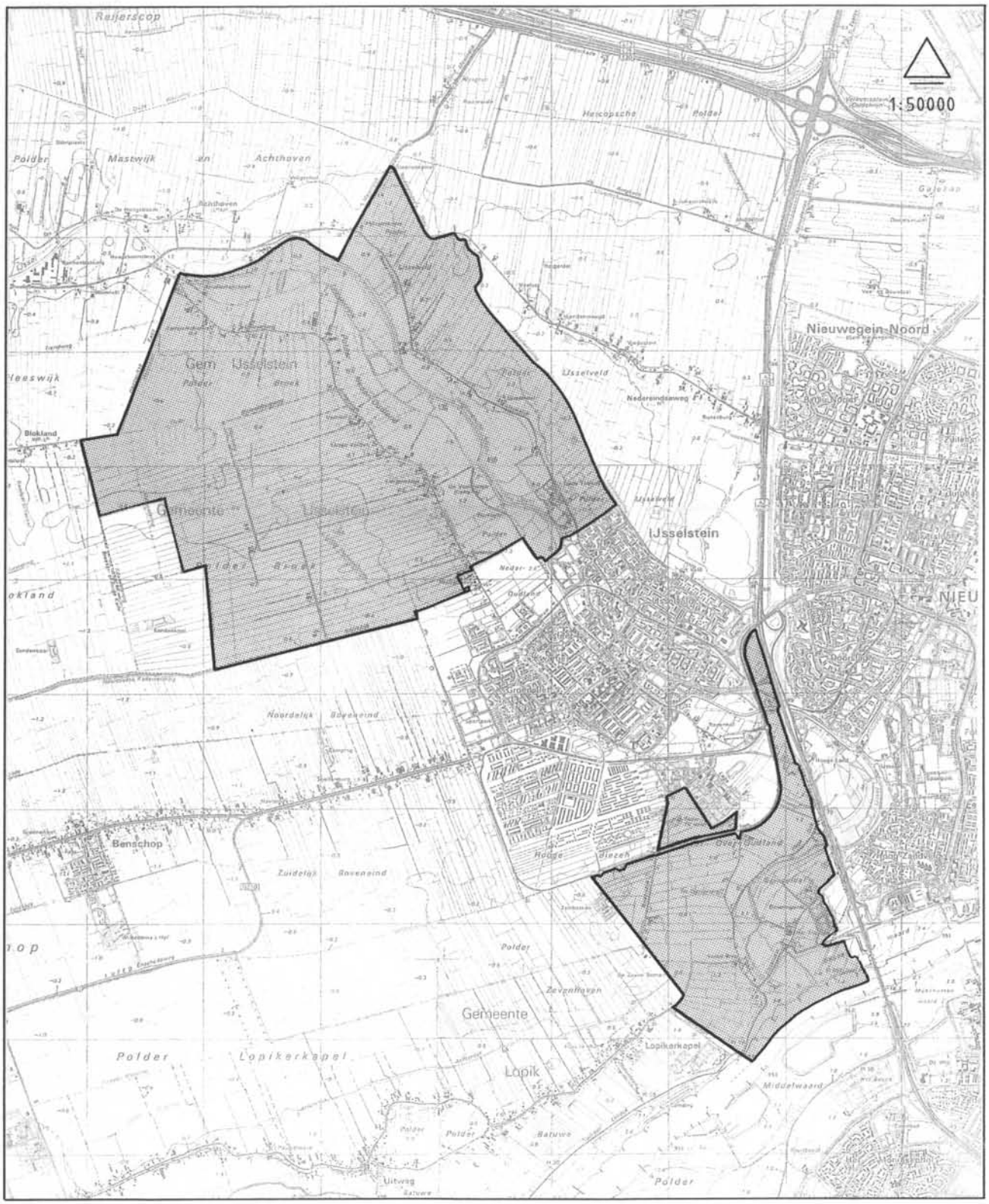
- De vigerende bestemmingsplannen voor het landelijk gebied Noord en Zuid zijn vastgesteld in 1983. Deze plannen zijn op basis van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) herzieningsplichtig.
- De provincie Utrecht streeft actualisering van de bestemmingsplannen voor het buitengebied na (project Actualisering Bestemmingsplannen Buitengebied).
- De diverse ontwikkelingen in het ruimtelijk beleid en het milieubeleid van rijk en provincie en de diverse sectorale beleidsvelden (Plan van Aanpak ROM-beleid Groene Hart, Intergemeentelijk Structuurplan 2015, Gebiedsperspectief Groot Groengebied Utrecht, Raamplan Groengebied Utrecht-West) vragen om een vertaling op gemeentelijk niveau.
- Door verschillende functieveranderingen in het landelijk gebied in het kader van de ruilverkaveling Lopikerwaard is het bestemmingsplan op onderdelen niet meer actueel.
- Aanpassen en actualiseren van de regeling voor de agrarische bouwvlakken is wenselijk.

De vigerende bestemmingsplannen bieden ontoereikend instrumentarium om invulling te geven aan het nieuwe beleid en de in gang gezette en te verwachten ontwikkelingen. In het licht van het voorgaande heeft de gemeenteraad actualisering van de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied opgenomen in het gemeentelijk milieuprogramma, als één van de keuzetaken in het kader van de VOGM[1)].
In 1993 is ten behoeve van actualisering van de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied een onderzoek en gebiedsinventarisatie uitgevoerd (rapport "Kansen en bedreigingen voor het landelijk gebied; Webster, augustus 1993; hierna "rapport Webster"). In dat kader is een enquête gehouden onder agrarische en niet-agrarische bedrijven. In 1995 zijn vervolgens door de gemeente een Plan van Aanpak en een Startnotitie opgesteld en is de enquête uit 1993 geactualiseerd.
Het voorontwerpbestemmingsplan d.d. 26 mei 1998 is in juni 1998 ter inzage gelegd in het kader van de inspraak en toegezonden aan de verschillende overleginstanties. In de Nota inspraak en overleg d.d. 21 april 1999 zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord. Tezamen met het voorontwerpbestemmingsplan is de Nota inspraak en overleg eind 1999 ter beoordeling toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie. In verband met de planvorming voor de noordoever van de Hollandsche IJssel in relatie tot het Raamplan Groengebied Utrecht West heeft de PPC behandeling eerst plaatsgevonden in juni 2001. Met in achtneming van de resultaten van het overleg met en binnen de PPC is het voorontwerpbestemmingsplan vervolgens aangepast ten behoeve van de eerste terinzagelegging. Voor zover mogelijk en doelmatig is daarbij de plantoelichting geactualiseerd en aangevuld met de meest recente informatie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 15 maart tot en met 11 april 2002. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen vervolgens gewijzigd vastgesteld. De belangrijkste wijzigingen betreffen (zie ook het raadsbesluit d.d. 11 juli 2002):

- het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om een groter agrarisch bouwvlak te realiseren;
- het verruimen van de mogelijkheden voor ruwvoederteelt;
- het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een terrein voor baggeropslag en parkeren;
- het aanpassen van de plangrens in de polder Broek met het oog op de mogelijk hier te realiseren zendmast.

[1)] Vervolgbijdrageregeling Ontwikkeling Gemeentelijk Milieubeleid.



FIGUUR 1
LIGGING PLANGEBIED

Daarnaast zijn de plankaarten en de voorschriften op onderdelen aangepast zoals aangegeven in het raadsbesluit.
Voorzover mogelijk en doelmatig, is de plantoelichting afgestemd op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Dit werkt met name door in de hoofdstukken 9 (Gebiedsvisie), 10 (Uitwerking beleid) en 11 (Planvorm en bestemmingsregelingen).

Met betrekking tot de inhoud van het plan is het volgende nog van belang. De voorgenomen aanleg van een bos- en recreatiegebied op de noordoever van de Hollandsche IJssel (onderdeel van het Groot Groengebied Utrecht West) is reeds lange tijd onderwerp van planvorming. Tot voor kort werd verwacht dat deze nieuwe planmatige ontwikkeling opgenomen zou kunnen worden in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan werd hier ook op voorgesorteerd. Thans is evenwel duidelijk dat het niet gewenst is om nu reeds een hierop afgestemde regeling in het plan op te nemen. Twee overwegingen zijn daarbij van belang:
- de plannen voor de noordoever van de Hollandsche IJssel maken deel uit van het Raamplan Groengebied Utrecht West, maar zijn nog onvoldoende concreet en uitgekristalliseerd om vertaald te kunnen worden in rechtstreekse of indirecte bestemmingen (wijzigingsbevoegdheid), die voldoende rechtszekerheid bieden aan belanghebbenden. In het kader van een op te stellen landinrichtingsplan zullen de plannen voor de noordoever verder worden uitgewerkt;
- er wordt thans vanuit gegaan dat het voornemen om een bos- en recreatiegebied te ontwikkelen nog niet de vereiste mer-procedure heeft doorlopen. Op grond van de huidige inzichten is de conclusie gerechtvaardigd dat de MER die is uitgevoerd ten behoeve van de Regionaal Structuurplan een onvoldoende basis biedt voor het huidige voornemen, gegeven de inhoud en het betrokken plangebied.

Met het oog op de hiermee samenhangende procedurele risico's is besloten om de plannen voor de noordoever van de Hollandsche IJssel thans niet in het bestemmingsplan op te nemen. Te zijner tijd zal hiervoor een adequate planologische procedure gevoerd worden.
Gegeven het grote belang van de voorgenomen ontwikkelingen, wordt in de plantoelichting overigens wel op diverse plaatsen verwezen naar het voornemen om op termijn op de noordoever van de Hollandsche IJssel een bos- en recreatiegebied aan te leggen dat niet alleen van betekenis is voor de regio, maar met name ook voor de inwoners van IJsselstein. Voor het betreffende gebied zal een landinrichtingsplan worden opgesteld. De gemeente IJsselstein heeft zitting in de landinrichtingscommissie.
Aan particuliere initiatieven, die naar het oordeel van de gemeente passen in de thans bekende visie op de noordoever van de Hollandsche IJssel, zal waar mogelijk middels een afzonderlijke procedure medewerking worden verleend (maatwerk).

1.2. Planningsopgaven

De laatste jaren hebben rijk en provincie een nieuwe inhoud gegeven aan het beleid voor het Groene Hart en het daarvan deel uitmakende landelijk gebied. Essentiële elementen daarbij zijn:
- het veelkleurige koersenbeleid;
- integratie en afstemming van ruimtelijk beleid, milieubeleid en waterbeleid;
- het bevorderen van duurzame ruimtelijke kwaliteit.

Dit betekent dat de ruimtelijke ordening in het landelijk gebied gericht moet zijn op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit (gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde).

Bescherming van de verschillende stabiliteit behoevende functies (natuur, landschap, cultuurhistorie, milieu) is belangrijk.
Anderzijds moet echter ook ruimte worden geboden voor economische ontwikkelingsmogelijkheden, primair voor de landbouw. Dit in het besef dat de landbouw in ruimtelijk-functionele zin de belangrijkste gebruiker en beheerder van het landelijk gebied is en moet blijven.
Binnen dit spanningsveld zijn sturing, afstemming en regulering vereist van diverse perspectieven en ontwikkelingsmogelijkheden. Dit vergt in de eerste plaats een goed onderbouwd ruimtelijk beleid en daarnaast samenhang en afstemming tussen ruimtelijk beleid, milieubeleid en waterbeleid. Deze afstemming en samenhang zijn ook voor uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van beleid van grote betekenis.

De nieuwe planningsopgaven dienen gebiedsgericht te worden uitgewerkt, gericht op de specifieke kenmerken en ontwikkelingen in het landelijk gebied van de gemeente. Het beleid voor het plangebied dient daarbij te worden afgestemd op het beleidskader van de hogere overheden. Essentiële elementen daarin zijn het Groene Hartbeleid zoals geformuleerd in de Vierde Nota over de Ruimtelijke ordening (VINEX) en de Nadere uitwerking Groene Hart, alsmede het streekplan Utrecht, het Gebiedsperspectief Groot Groengebied Utrecht en het Regionaal Structuurplan.

1.3. Aanpak

Gelet op de problematiek, de beleidskaders van rijk, provincie, regio en gemeenten en de – daarmee samenhangende – planningsopgave worden voor het gebied bestemmingsplannen beoogd die gericht zijn op het oplossen van specifieke planologische problemen en het benutten van "eigen" kansen en mogelijkheden. Met andere woorden, geen bestemmingsplannen die uitsluitend de huidige situatie vastleggen (behoud en bescherming, tegengaan ongewenste ontwikkelingen, vastleggen van een "eindbeeld"), maar bestemmingsplannen die ook gericht zijn op sturing van gewenste ontwikkelingen en die bovendien handhaafbaar zijn.
Daarbij moet wel worden onderkend dat het bestemmingsplan in veel opzichten ontoereikende mogelijkheden biedt om concrete uitvoering, inrichting en beheer conform de plandoelstellingen zeker te stellen. Daarvoor is ook ander instrumentarium nodig (zoals landinrichting, milieubeleid, waterbeheer). Het bestemmingsplan dient hier op in te spelen, ook bij de opzet van de regelgeving.
Doel is het opstellen van een toekomstgericht bestemmingsplan dat voldoende handvatten biedt voor behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied van IJsselstein, rekening houdend met ontwikkelingen die in de loop van de planperiode zijn te verwachten en afgestemd op de verschillende karakteristieken van het noordelijk en het zuidelijk deel van het landelijk gebied.

Een ontwikkelingsgericht plan, dat bovendien handhaafbaar is, vereist een zo breed mogelijk draagvlak. Dit draagvlak voor beleid zal tijdens het planproces moeten worden verworven en hangt in sterke mate af van de communicatie met doelgroepen. Voor de externe communicatie met instanties en organisaties is daarom een klankbordgroep samengesteld uit vertegenwoordigers van bij het plangebied betrokken instanties en doelgroepen (onder andere plaatselijke agrariërs, waterschap, recreatiesector, natuur- en milieuorganisaties, bedrijvigheid). Deze klankbordgroep heeft als taak specifieke belangen en wensen in te brengen en mee te denken over oplossingsrichtingen.
Om de betrokkenheid van gebruikers/bewoners (de direct belanghebbenden) te vergroten, is er voor gekozen reeds tijdens het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan spreekuren te organiseren, waarbij de gebruikers van het plangebied in de gelegenheid zijn gesteld hun specifieke wensen – individueel – kenbaar te maken. Daarnaast is over voortgang en aanpak verslag gedaan in de media.

1.4. Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid bestaat uit voorschriften (met bijlagen) en een plankaart en gaat vergezeld van deze plantoelichting met bijlagen.
Hoofdstuk 2 bevat een beknopte samenvatting van het beleid van rijk en provincie en de vertaling daarvan op regionaal niveau. In bijlage 1 wordt meer uitgebreid op de verschillende beleidsdocumenten ingegaan.
De hoofdstukken 3 t/m 8 van de toelichting bevatten de resultaten van inventarisatie en analyse per sector, steeds aan de hand van de volgende aanpak: analyse en waardering van de bestaande structuur, beschrijving van het ontwikkelingsperspectief en samenvatting van de voor het bestemmingsplan belangrijkste voorwaarden voor behoud en ontwikkeling (bouwstenen voor beleid). Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de beschrijvingen in de hoofdstukken 2 tot en met 8 bedoeld zijn om alle aspecten die direct of indirect voor het bestemmingsplan van belang zijn in kaart te brengen. Niet alle bouwstenen en elementen uit de beschrijving worden vertaald in voorschriften en plankaart; daartoe dient eerst een nadere afweging te worden gemaakt, op grond waarvan integraal ruimtelijk beleid voor het plangebied wordt geformuleerd in de ge-

biedsvisie (hoofdstuk 9). De gebiedsvisie, waarin het beleid voor het plangebied wordt gepresenteerd, vormt het "scharnierpunt" tussen de programmering van "boven naar beneden" (rijk/provincie) en de beleidsvorming van "beneden naar boven" (gebiedsspecifiek, "vanaf het maaiveld"). Daarna wordt stilgestaan bij enige bijzondere onderwerpen en specifieke knelpunten. Ook de planhandhaving komt daarbij aan de orde (hoofdstuk 10). De plantoelichting bevat vervolgens een motivering en beschrijving van de planvorm (opzet en strekking van kaart en voorschriften) en een – artikelsgewijze – toelichting op de regelgeving (hoofdstuk 11).
In hoofdstuk 12 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.
Voor de resultaten van de inspraak wordt daarbij verwezen naar bijlage 7 waarin de inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord.
Hoofdstuk 13 en bijlage 9 bevatten tenslotte de resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro.
Ter zake van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht wordt verwezen naar het raadsbesluit van 11 juli 2002.

2. Beleidskader

Het gemeentelijk beleid voor het landelijk gebied dient vorm en inhoud te krijgen binnen de "krijtlijnen" van het geldende beleidskader van rijk en provincie. Binnen die krijtlijnen heeft de gemeente speelruimte om op eigen wijze invulling te geven aan haar visie op de gewenste ontwikkeling van het landelijk gebied.

In dit hoofdstuk is het relevante beleidskader voor het landelijk gebied van IJsselstein beknopt samengevat. Eerst wordt een beeld gegeven worden van het beleid op rijksniveau. Dit beleid is vrij algemeen van aard. Vervolgens wordt afgedaald naar specifiekere beleidsniveaus van provincie en gemeente. In bijlage 1 is het ruimtelijk, milieu-, water en overig sectoraal beleid op de verschillende overheidsniveaus uitvoerig beschreven.

Rijksbeleid

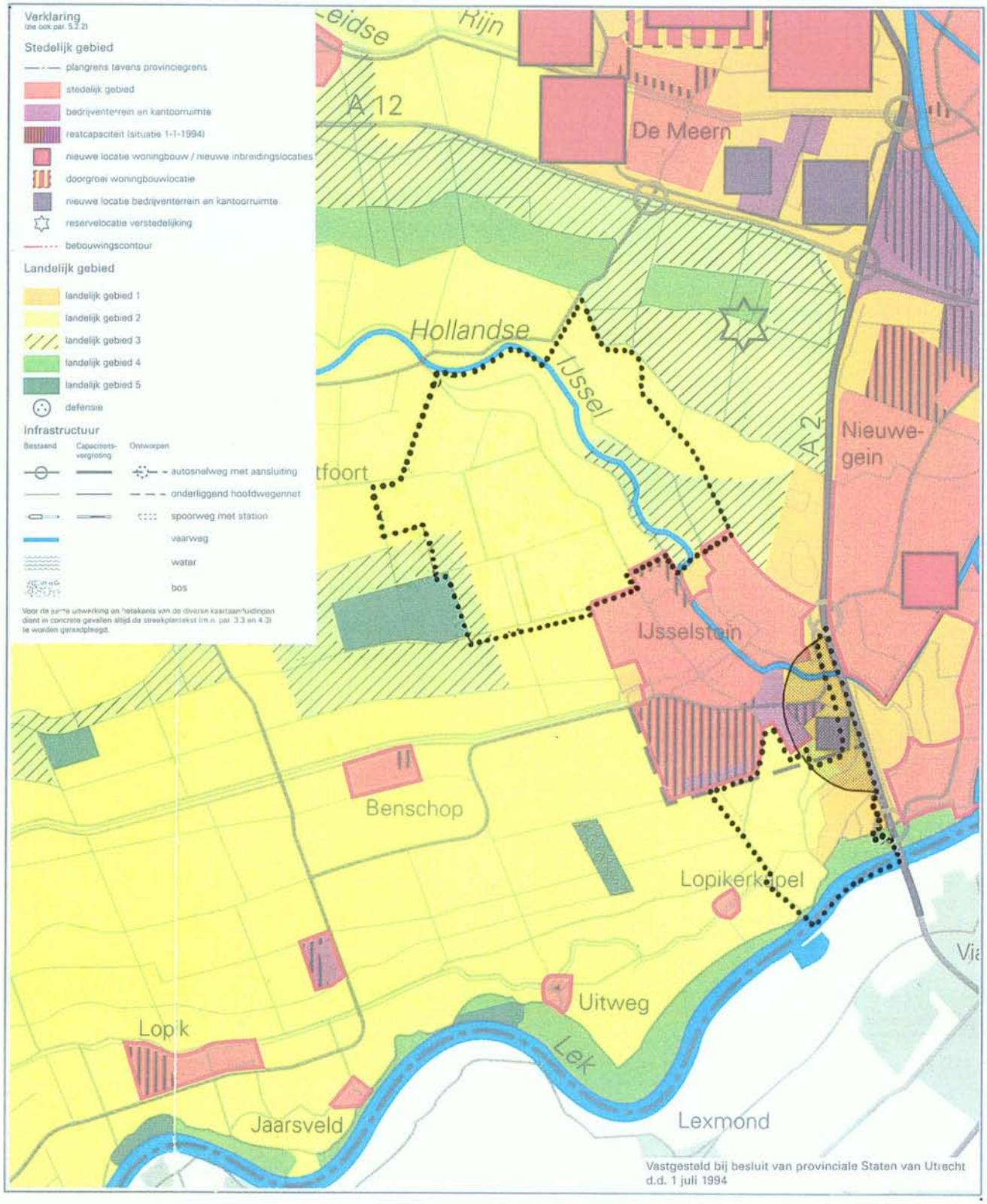
Een belangrijk deel van het rijksbeleid wordt bepaald door de ligging van het plangebied in het Groene Hart. Voor het Groene Hart geldt het restrictief beleid. Belangrijkste uitgangspunt daarvan is het tegengaan van verdere verstedelijking in het Groene Hart. Voor IJsselstein houdt dat in dat buiten het stedelijk gebied in principe alleen ruimte wordt geboden aan functies die een binding hebben met het landelijk gebied. Ontwikkeling van de recreatie is binnen het Groene Hartbeleid een belangrijk aspect.
Verder gaat het ruimtelijk beleid uit van optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor grondgebonden landbouw in combinatie met andere functies.
Het milieu- en waterbeleid is gericht op duurzame processen en op de thema's verzuring, vermesting, verstoring en verdroging. Het betreft algemene, niet gebiedsspecifieke uitspraken.
Het sectorbeleid gaat uit van grondgebonden landbouw, ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en behoud van landschappelijke openheid en cultuurhistorische waarden en ontwikkeling van recreatie, met name het recreatief medegebruik.

Ter zake van het rijksbeleid wordt verwezen naar (zie bijlage 1, paragraaf 2.1):
- Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (1994);
- Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020 (2001);
- Nadere uitwerking Groene Hart (1992);
- Structuurschema Groene Ruimte (1993);
- Ontwikkelingsprogramma Nationaal landschap Groene Hart (1999);
- Nadere uitwerking Rivierengebied (1991).

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn genoemde beleidslijnen nader uitgewerkt.
In het ruimtelijk beleid wordt het landelijk gebied van IJsselstein als een belangrijk gebied gezien voor ontwikkeling van met name de grondgebonden landbouw. Ook de landbouwsector ziet de Lopikerwaard als een gebied waar de grondgebonden landbouw voldoende ontwikkelingsruimte moet krijgen.
Daarnaast is er beleidsmatig aandacht voor andere kwaliteiten van het landelijk gebied van IJsselstein, met name op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie. Naast behoud van deze kwaliteiten is het beleid ook gericht op ontwikkeling. Van grote betekenis daarbij is de voorgenomen ontwikkeling van het Groot Groengebied Utrecht West. De gronden ten noorden van de Hollandsche IJssel maken hiervan deel uit en zullen worden ontwikkeld als grootschalig groen- en recreatiegebied. Figuur 2 geeft een beeld van het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht voor het plangebied.

Ter zake van het provinciaal beleid wordt verwezen naar (zie bijlage 1, paragraaf 2.2):
- Streekplan Utrecht (1994);
- Koepelnotitie Fysieke leefomgeving (1998);
- Handleiding bestemmingsplannen buitengebied (1996);
- Intergemeentelijk Structuurplan.



•••••••••• begrenzing plangebied

boringsvrije zone

streekplan zonering : zie boven

FIGUUR 2
PROVINCIAAL BELEID

Sectoraal beleid

Naast het ruimtelijk beleid is afstemming met milieu- en waterbeleid van groot belang. Met name de relatie tussen stank- en ammoniakbeleid en het ruimtelijk beleid vraagt om afstemming. Niet alleen binnen de agrarische sector is afstemming met milieubeleid van belang. Ook het voorkomen van hinder, veroorzaakt door niet-agrarische bedrijven, is een belangrijk aandachtspunt.

Ter zake van het sectorale beleid wordt verwezen naar (zie bijlage 1, paragraaf 2.3, 2.4, 2.5 en 2.6).

Milieubeleid
- Derde nationale Milieubeleidsplan (NMP3, 1998).
- Milieubeleidsplan 1998-2002 (provincie Utrecht, 1997).
- Provinciale Milieuverordening Utrecht (1995).
- Richtlijn Veehouderij en Stankhinder (1996).
- Interim-wet Ammoniak en Veehouderij (1994).

Waterbeleid
- Vierde Nota Waterhuishouding (1999).
- Beleidslijn Ruimte voor de Rivier (1999).
- Waterhuishoudingsplan "Water op orde 1999-2003" (provincie Utrecht, 1999).
- Integraal Waterbeheersplan De Stichtse Rijnlanden 1996-2000 (1997).
- Waterstructuurplan De Stichtse Rijnlanden (in voorbereiding).

Natuur en Landschap
- Habitatrichtlijn (Europese Unie, 1992).
- Verdrag van Malta (1998).
- Natuurbeleidsplan (rijk, 1990).
- Beleidsplan natuur en landschap (provincie Utrecht, 1992).
- Werkdocument ecologische verbindingszones (provincie Utrecht, 1993).
- Visie Stadslandschappen (rijk, 1995).
- Gebiedsperspectief Groot Groengebied Utrecht (provincie Utrecht, 1996).
- Raamplan Groengebied Utrecht West (provincie Utrecht, 2000).

Landbouw
- Structuurnota Landbouw (rijk, 1990).
- Nota dynamiek en vernieuwing (rijk, 1998).
- Duurzame landbouw in beperkte ruimte (provincie Utrecht).
- Ruilverkaveling Lopikerwaard.

Recreatie
- Beleidsplan Recreatie en Toerisme (provincie Utrecht, 1994).
- Toeristisch-recreatief Ontwikkelingsplan Hollandsche IJsselzone (1991).

Cultuurhistorie
- Nota Belvédère (rijk, 1999).

Verkeer en vervoer
- Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (rijk).
- Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (provincie Utrecht, 1995).

3. Abiotisch milieu

3.1. Inleiding

De opbouw en kwaliteit van bodem en water (abiotische omstandigheden) zijn in belangrijke mate bepalend voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de verschillende functies in het plangebied. De abiotische omstandigheden bepalen in belangrijke mate de gebruiksmogelijkheden voor de landbouw en zijn in belangrijke mate bepalend voor de actuele waarden en ontwikkelingsmogelijkheden van natuur en landschap.

3.2. Abiotische structuur

Ontstaansgeschiedenis

Bij de vorming van het plangebied hebben rivieren een belangrijke rol gespeeld. Het gebied kan dan ook tot het rivierenlandschap worden gerekend en ligt op de overgang naar het veenweidegebied.
Het landschap in het plangebied is voornamelijk gedurende het Holoceen gevormd onder invloed van de zeespiegelrijzing. Door een stijging van de grondwaterspiegel vond in het uiterste westelijke deel van het plangebied veenvorming plaats op het Pleistocene zand. In de rest van het plangebied was in deze periode sprake van zandige en kleiige afzettingen van de rivieren, die zich in de loop van de tijd verschillende malen verlegd hebben.

In het plangebied is het verschil in hoogteligging kenmerkend. Aan weerszijden van de Hollandsche IJssel liggen vrij smalle, hogere stroomruggen. Door ontwatering is de bodem van het omliggende klei- en veengebied geleidelijk aan ingeklonken. De meer zandige stroomruggen van de Hollandsche IJssel en voormalige rivierbeddingen zijn daar minder gevoelig voor en liggen nu relatief hoog in het landschap. De hoogte van het maaiveld in het plangebied varieert van circa 2.00 m +NAP langs de Hollandsche IJssel tot 0.40 m -NAP in de komgebieden.
Voor de ontginningsgeschiedenis wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

Waterhuishouding (zie figuur 3)

Het plangebied bestaat uit (delen van) een aantal polders, namelijk de polder IJsselveld ten noordoosten van de Hollandsche IJssel, de polders Neder-Oudland en Broek ten westen van de Hollandsche IJssel en de polders Hooge Biezen, Over-Oudland en Geinpolder ten zuiden van de kern IJsselstein. Afhankelijk van de hoogteligging en de bodemopbouw wordt het oppervlaktewater op verschillende peilen gehandhaafd. Het waterpeil is in het overgrote deel van het plangebied afgestemd op de functies land-, tuin- en bosbouw. Zowel het waterkwaliteitsbeheer als het waterkwantiteitsbeheer in het plangebied is in handen van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

Grondwater

Op de Bodemkaart van Nederland (Stichting voor Bodemkartering) wordt aangegeven dat de grondwaterstanden in het plangebied variëren van grondwatertrap III tot VI. Grondwatertrap III houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand ondieper is dan 40 cm beneden maaiveld, en de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 80 en 120 cm beneden maaiveld ligt. De grondwatertrap VI betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld ligt, en de gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 120 cm ligt. Geconcludeerd kan worden dat in het algemeen sprake is van aanzienlijke seizoenswisselingen in de grondwaterstanden. Plaatselijk is er sprake van grondwatertrap II of VII.

In de relatief laaggelegen kommen is sprake van (potentiële) kwel (zie figuur 3). De informatie met betrekking tot het optreden van kwel is echter niet eenduidig. Door het Hoogheemraadschap is aangegeven dat er sprake is van actuele kwel in een smalle strook langs de Hollandsche IJssel. De kwel is afkomstig uit de Hollandsche IJssel en de Lek.

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewaterstelsel in het plangebied wordt gevormd door de Hollandsche IJssel met een netwerk van weteringen en sloten. Het overtollige water binnen de polder IJsselveld wordt door middel van gemaal Galecop uitgeslagen op het Amsterdam-Rijnkanaal. Het overtollige water binnen de polders Neder-Oudland en Broek wordt door middel van gemaal De Hoekse Molen uitgeslagen op de gekanaliseerde Hollandsche IJssel. Het overtollige water binnen de polders Hoge Biezen en Over-Oudland wordt door middel van gemaal De Koekoek uitgeslagen op de Lek. In droge perioden wordt vooral ten behoeve van de landbouw water uit de Hollandsche IJssel ingelaten. Het watersysteem is weergegeven in figuur 3.
In het kader van de landinrichting Lopikerwaard is de waterhuishouding binnen het plangebied verbeterd. De drooglegging van de landbouwgronden is in het algemeen voldoende. Uit informatie van het Hoogheemraadschap blijkt dat zich kwantitatief geen problemen voordoen. Omdat de natuurwaarden in het plangebied in belangrijke mate afhankelijk zijn van het grondwater, is een verdere drooglegging vanuit dit oogpunt ongewenst, mede omdat peilverlaging negatieve effecten kan hebben zoals afbraak van organische stof, voedselverrijking, verdroging en veelal verruiging.

De waterkwaliteit binnen het plangebied is redelijk tot goed. Via diverse inlaatpunten wordt de toevoer van gebiedsvreemd water uit de Hollandsche IJssel gereguleerd. De waterkwaliteit van de Hollandsche IJssel is de laatste jaren sterk verbeterd, waardoor ook de negatieve effecten van de waterinlaat op de waterkwaliteit zijn verminderd (bron: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden). Behalve door de inlaat van water wordt de waterkwaliteit beïnvloed door o.a. de af- en uitspoeling van meststoffen en bestrijdingsmiddelen, extra eutrofiëring door een versnelde mineralisatie van de veenbodem bij onderbemaling, lozingen vanuit ongerioleerde bebouwing en effluent van de rioolwaterzuiveringsinrichting.

Bodem

Bodemopbouw (zie figuur 4)

In het plangebied is met name sprake van rivierkleigronden (bron: bodemkaart 1:50.000, Stichting voor Bodemkartering). In een zone direct langs de Hollandsche IJssel en Lek is sprake van kalkhoudende poldervaagggronden en kalkhoudende ooivaagggronden bestaande uit lichte rivierklei. Deze gronden zijn gedeeltelijk afgegraven ten behoeve van steenbakkerijen. Verder van de rivieren bestaan de gronden uit kalkloze, zware klei (kalkloze poldervaagggronden). De overgang naar de centraal in de Lopikerwaard gelegen veengronden wordt gevormd door dikke klei-op-veen gronden (drechtvaaggronden) met veen beginnend op een diepte van 40 tot 80 cm. Langs de Kromme IJssel is sprake van ongerijpte gronden.
De gronden in het plangebied hebben redelijke mogelijkheden voor weidebouw. De mogelijkheden voor akkerbouw, tuinbouw en bosbouw zijn in het algemeen beperkt. Alleen de kalkloze poldervaaggronden en de ooivaaggronden in een zone langs de Hollandsche IJssel bieden ruimere mogelijkheden voor akkerbouw en fruitteelt en ruime mogelijkheden voor bosbouw.

Aardkundige waarden

De aardkundige waarden in het plangebied betreffen vooral het reliëf in de vorm van oeverwallen, oude rivierbeddingen, crevasseruggen, venige kommen en kronkelwaarden. In het provinciale Beleidsplan natuur en landschap zijn deze globaal aangegeven (zie figuur 4). Langs de Hollandsche IJssel komt door afgravingen ten behoeve van de steenfabricage veel microreliëf voor (steilranden, geleidelijke hoogteverschillen).
Een deel van het plangebied ten noorden van de kern IJsselstein is in het kader van gebiedsgericht milieubeleid door de provincie aangemerkt als bodembeschermingsgebied. Het betreft de gronden langs de Hollandsche IJssel en in de polder Broek (zie figuur 4).

Bodemverontreiniging

Wat betreft de waterbodemkwaliteit kan de Hollandsche IJssel worden ingedeeld in klasse 4. Dit houdt in dat de interventiewaarde (saneringswaarde) wordt overschreden.

1:30000

rivieren

hoofdwatergangen

stromingsrichting

gemaal

inlaat

kwel(potentieel)

FIGUUR 3
WATERHUISHOUDING

1:30000

- plangrens
- bebouwing
- kalkhoudende rivierkleigronden
- kalkloze rivierkleigronden
- overig
- veengronden
- water
- zone met microreliëf
- crevasseruggen
- oude rivierbeddingen (deels watervoerend)

FIGUUR 4
BODEM EN AARDKUNDIGE WAARDEN

3.3. Ontwikkelingsperspectief

Het huidige waterbeheer is gericht op het zo snel mogelijk afvoeren van wateroverschotten, het aanvullen van watertekorten met water van elders en het doorspoelen en verdunnen van vervuiling. Als gevolg van de verwachte klimaatsveranderingen (nattere winters, drogere zomers) en de autonome bodemdaling is de kans groot dat tegen de grenzen van deze civieltechnische aanpak wordt aangelopen. De recentelijk heersende opvatting is dat het waterbeheer zich niet langer alleen moet richten op het steeds weer verhogen van dijken, het vergroten van gemaalcapaciteiten en het inlaten van (verontreinigd) gebiedsvreemd water. Het beleid op rijks-, provinciaal- en waterschapsniveau is gericht op duurzame en veerkrachtige watersystemen. Dergelijke systemen kunnen alleen worden gerealiseerd als meer ruimte aan het water wordt (terug)gegeven en water als een ordenend principe wordt beschouwd bij de ruimtelijke inrichting. De uitgangspunten die hierbij worden gehanteerd zijn het zolang mogelijk vasthouden van water en het tijdelijk bergen van wateroverschotten welke kunnen worden benut in tijden van watertekort. Een natuurvriendelijke oeverinrichtingen en het toestaan van fluctuaties in het waterpeil (binnen bepaalde marges) dragen tevens bij aan duurzame watersystemen. Daarnaast kan ten behoeve van het voorkomen van wateroverlast in geval van calamiteiten (extreme regenval of zeer hoge rivierafvoeren) gedacht worden aan het gecontroleerd laten overstromen van speciaal daarvoor ingerichte gebieden. Binnendijks gaat het hier om laaggelegen gebieden met geringe economische waarden, buitendijks gaat het om de uiterwaarden.

Zoals in het beleidskader is vermeld, wordt door het Hoogheemraadschap op dit moment een Waterstructuurvisie opgesteld. Hierin zullen ook voor het plangebied maatregelen en oplossingsrichtingen worden aangedragen, welke bijdragen aan een duurzamer waterbeheer in de toekomst. In het kader van de Waterstructuurvisie wordt nagedacht over de mogelijkheden van het benutten van het Groengebied Utrecht-West voor een robuuster watersysteem. Zo kan een waterpartij in het groengebied worden gebruikt als piekberging voor hemelwater uit het stedelijk gebied en/of seizoensberging van gebiedseigen water.
In zijn algemeenheid kan voor het gehele plangebied gesteld worden dat vergroting van drooglegging van landbouwgronden zowel vanuit waterhuishoudkundig als vanuit ecologisch oogpunt ongewenst is. Peilverhogingen zijn in het algemeen positief voor de natuurwaarden. Ook slootdemping is door het verlies aan waterbergend vermogen ongewenst, wanneer slootdemping toch noodzakelijk is zal dit in beginsel in de directe omgeving moeten worden gecompenseerd. Maatregelen die in ieder geval zullen bijdragen aan duurzame watersystemen en een betere waterkwaliteit zijn de aanleg van extra open water en het natuurvriendelijk inrichten van oevers. Overigens is de verwachting dat door het ingezette milieubeleid (beperkingen aan gebruik van mest en bestrijdingsmiddelen) op termijn in het gehele gebied de waterkwaliteit zal verbeteren.
Uitvoering van ruimtelijke plannen (zoals het Raamplan Groengebied Utrecht-West) bieden in het algemeen goede kansen om aan te kunnen sluiten bij duurzame watersystemen. In dit licht is het belangrijk dat in een vroegtijdig stadium van de planvorming wordt overlegd en samengewerkt met de waterbeheerders. Bij ruimtelijke ingrepen dient naast de belangen van water tevens rekening te worden gehouden met het voorkomen van aantasting van aardkundig waardevolle gebieden.
Als gevolg van de diverse stedelijke uitbreidingen in IJsselstein en Nieuwegein zal de afvalwaterzuiveringsinstallatie in het plangebied meer afvalwater moeten zuiveren. Naar verwachting dient de zuiveringsinstallatie daarom in de toekomst te worden uitgebreid. Uitbreiding kan tevens noodzakelijk zijn doordat er nieuwe zuiveringsmethoden worden toegepast. Op dit moment is nog niet bekend op welke termijn en in welke mate uitbreiding noodzakelijk is.

3.4. Bouwstenen voor beleid

Samenvattend kunnen de volgende aandachtspunten worden geformuleerd:
- het waterbergend vermogen dient minimaal gelijk te blijven en waar mogelijk te worden vergroot;
- een goede waterkwaliteit is essentieel voor met name de landbouw en de natuurwaarden; verdere terugdringing van verontreinigingen is gewenst;
- belangrijke aardkundige waarden dienen in het bestemmingsplan voldoende beschermd te worden;

- de relatief hoge grondwaterstanden in een groot deel van het gebied zijn van groot belang voor de natuurwaarden. Verdergaande ontwatering is daarom ongewenst.

4. Landbouw

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de agrarische situatie en relevante agrarische ontwikkelingen beschreven aan de hand van CBS cijfers uit 1996. Vervolgens wordt het ontwikkelingsperspectief geschetst en worden daaruit bouwstenen voor het beleid gedestilleerd.

4.2. Agrarische structuur

Grondgebruik

Het agrarisch grondgebruik is in IJsselstein in hoofdzaak gericht op de grondgebonden veehouderij. In het landelijk gebied is de landbouw verreweg de belangrijkste grondgebruiker. Van de oppervlakte landbouwgrond is 90% in gebruik als grasland (87% permanent en 3% tijdelijk) 7% als bouwland, 2% voor tuinbouw (fruitteelt) en 1% ligt braak (gegevens 1996).

Bedrijfssituatie

Er kwamen in 2000 in de gemeente 60 agrarische hoofdberoepsbedrijven voor. Tabel 1 geeft de verdeling van deze bedrijven over de hoofdbedrijfstypen weer.

Tabel 1 Hoofdberoepsbedrijven naar hoofdbedrijfstype (2000)

hoofdbedrijfstype	aantal bedrijven	percentage
akkerbouw	1	1
tuinbouw	6	10
graasdier	44	75
hokdier	7	11
gecombineerd	2	3
totaal	60	100

Bron: CBS StatLine januari 2001.

Uit de tabel blijkt dat het grootste deel van de bedrijven gespecialiseerde graasdierbedrijven betreft. Het gaat hier met name om melkveehouderijen. Naast de melkveehouderijbedrijven komt een aanzienlijk aantal tuinbouw- en intensieve veehouderijbedrijven voor. Bij de tuinbouwbedrijven gaat het om fruitteelt. Met name aan de Noord-IJsseldijk en ten zuidoosten van IJsselstein komen fruitteeltbedrijven voor. De akkerbouw- en gecombineerde bedrijven vormen een betrekkelijk kleine groep. Een deel van de agrarische bedrijven is gesitueerd in het bebouwingslint van de Achtersloot. De aanwezigheid van een relatief groot aantal woningen langs de Achtersloot betekent dat een aantal agrarische bedrijven (met name intensieve veehouderij) nauwelijks ontwikkelingsmogelijkheden heeft. In het kader van de ruilverkaveling Lopikerwaard is mede om die reden een aantal bedrijven van de Achtersloot verplaatst naar het gebied ten westen daarvan (Stuivenbergweg). De fruitteeltbedrijven komen voor op de stroomrug van de Hollandsche IJssel (Noord-IJsseldijk) en langs de Kromme IJssel.

Bedrijfsgroottestructuur

De verdeling van bedrijven naar productieomvang in respectievelijk kleine, middelgrote en grote bedrijven is weergegeven in tabel 2. De gemiddelde bedrijfsgrootte voor de verschillende hoofdbedrijfstypen is weergegeven in tabel 3. De bedrijfsomvang is uitgedrukt in nge (Nederlandse Grootte Eenheid). De nge is een economische maatstaf voor de bedrijfsomvang, gebaseerd op de genormeerde bruto toegevoegde waarde. De nge is in het kader van de Europese standaardisering de vervanger van de sbe (standaardbedrijfseenheid). Met behulp van deze maatstaf wordt de bruto toegevoegde waarde van het agrarisch bedrijf weergegeven.

Tabel 2 Bedrijfsomvang hoofd- en nevenberoepsbedrijven; percentage bedrijven per groottecategorie in 2000

	< 32 nge		32-50 nge		50-70 nge		> 70 nge	
IJsselstein	28	43%	6	9%	2	3%	30	45%
Regio	643	38%	204	12%	240	14%	617	36%
Utrecht	1.515	40%	436	11%	472	12%	1.400	37%

Bron: CBS StatLine januari 2001.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat in IJsselstein ongeveer de helft van de agrarische bedrijven volgens de normen van het Landbouw Economisch Instituut (LEI) toekomstperspectief heeft. In het algemeen wordt 50 nge als grens gehanteerd voor de levensvatbaarheid van agrarische bedrijven. De bedrijven met een omvang tot 32 nge hebben weinig toekomstperspectief en zullen waarschijnlijk voor een belangrijk deel binnen afzienbare tijd worden beëindigd of als deeltijdbedrijf worden voortgezet. Zowel de bedrijven tussen de 32 en de 50 nge als de bedrijven die net boven de 50 nge zitten zullen flink moeten investeren of hun bedrijfsvoering verbreden om duurzaam te kunnen voortbestaan. In IJsselstein valt het op dat sprake is van een aanzienlijke polarisatie: zowel de groep bedrijven kleiner dan 32 nge als de groep die groter is dan 70 nge is relatief van grote omvang (resp. 43% en 45%). De middengroep is nauwelijks aanwezig. In vergelijking met de regio en de provincie Utrecht is het aandeel van de kleine bedrijven (minder dan 32 nge) en van de grote bedrijven (groter dan 70 nge) in IJsselstein hoger.

Tabel 3 Gemiddelde bedrijfsomvang per type in hectares en nge's, hoofdberoepsbedrijven in 2000

	akkerbouw		tuinbouw		graasdier		hokdier		gecombineerd	
	ha	nge	ha	nge	ha	nge	ha	nge	ha	nge
IJsselstein	2	4	2,2	17	24,7	60	4,7	109	43,6	118
Regio	15,7	16,8	5,2	88	25,4	64,8	4,3	72,4	19	65,3
Utrecht	32,6	37,4	6,1	115,5	24,8	68,4	5,3	76	10,4	68

Bron: CBS StatLine januari 2001.

Uit tabel 3 blijkt dat in IJsselstein de intensieve veehouderij en de gecombineerde bedrijven gemiddeld een aanzienlijk grote productieomvang hebben ten opzichte van de regio en provincie. De fruitteelt en de akkerbouw zijn in het plangebied in economische en ruimtelijke zin gemiddeld van geringe omvang.

Productieomstandigheden

De productieomstandigheden in het gebied dat tot de ruilverkaveling Lopikerwaard behoort zijn goed. In het overig deel van het plangebied is de ontsluiting in het algemeen goed; maar plaatselijk laten de waterbeheersing en de verkaveling te wensen over.
De geschiktheid van de bodem voor weidebouw is in het algemeen ruim; voor andere vormen van grondgebruik is de bodem in het plangebied in het algemeen beperkt geschikt. Een uitzondering vormen de oeverwallen (ten noordwesten van de Hollandsche IJssel en het gebied ten oosten van de Lage Dijk) waar de geschiktheid voor akkerbouw en fruitteelt ruimer is dan in de rest van het plangebied.

Hoofd- en nevenberoepsbedrijven

In IJsselstein komt een aantal agrarische bedrijven voor die bij wijze van nevenberoep worden uitgeoefend. Dit houdt in dat de betreffende ondernemers het grootste deel van hun dagtaak elders vervullen. Over de continuïteit van deze categorie bedrijven valt weinig te zeggen omdat zij niet afhankelijk zijn van het agrarisch inkomen. Wel verdienen zij aandacht in het kader van het bestemmingsplan omdat het aantal nevenberoepsbedrijven naar verwachting in aantal zal toenemen en ook deze categorie een rol kan vervullen in het vernieuwingsproces van het platteland.
Op de agrarische bedrijven komen verschillende nevenactiviteiten voor, zoals bijvoorbeeld de verkoop van producten van de eigen boerderij. Voorzover bekend worden vrijwel geen nevenactiviteiten op het gebied van de recreatie ontplooid. Ook andere niet-agrarische en ruimtelijk relevante neventakken komen nauwelijks voor. Wel is op een aantal bedrijven sprake van semi-agrarische nevenactiviteiten, zoals de genoemde verkoop van eigen producten en bijvoorbeeld veehandelsactiviteiten. Op een aantal bedrijven, met name ten westen van de Achtersloot is sprake van natuurbeheer als nevenactiviteit.

Waardering

Het buitengebied van IJsselstein is een typisch (melkrund)veehouderijgebied. Langs de Hollandsche en de Kromme IJssel komt daarnaast ook fruitteelt voor. Verder is de intensieve veehouderij als productietak nog van belang. De gemiddelde productieomvang van de akkerbouw- en fruitteeltbedrijven is laag; voor de overige bedrijven is de gemiddelde productieomvang relatief gunstig; bovendien is sprake van een grote groep kleine bedrijven. In dat licht zijn met name de graasdier-, hokdier- en gecombineerde bedrijven perspectiefrijk. Een aantal bedrijven, met name de intensieve veehouderijbedrijven langs de Achtersloot, heeft niet of nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden.

4.3. Ontwikkelingsperspectief

Algemeen

Binnen de veehouderij worden belangrijke ontwikkelingen verwacht. Het markt- en prijsbeleid van de Europese Unie zal gericht zijn op een afname van de prijsondersteuning, terwijl de melkquotering voorlopig gehandhaafd zal blijven. Opbrengstverhoging zal in de nabije toekomst dus niet mogelijk zijn zodat kostprijsverlaging van grote betekenis zal blijven.
Een andere ontwikkeling betreft de milieuregelgeving, die de komende jaren nog aanzienlijk zal worden aangescherpt. Bedrijfsaanpassingen en (extra) investeringen ten behoeve van het milieu zullen daarom noodzakelijk blijven. Bovenstaande ontwikkelingen zullen ook ruimtelijke gevolgen hebben.

Gevolgen van milieubeleid

Een verbetering van de mineralenbenutting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen zal resulteren in een vermindering van de belasting van het milieu door de landbouw. Dit zal met name resulteren in een verbetering van de waterkwaliteit. Ook de extensivering van het grondgebruik kan bijdragen aan het terugdringen van de milieubelasting. Voorzieningen zoals afgedekte mestsilo's en emissiearme stallen dragen hier ook aan bij. Het verminderen van mineralenverliezen binnen de veehouderij kan onder andere gerealiseerd worden door de verbouw van ruwvoedergewassen. In een deel van het plangebied is de ontwatering hiervoor geschikt.

Bedrijfsbeëindiging
Gezien de bedrijfsgroottestructuur (zie tabel 1) wordt verwacht dat een aantal (met name kleine) bedrijven zal worden beëindigd. Deze bedrijven zullen de noodzakelijke forse investeringen in grond, quotum en gebouwen waarschijnlijk niet kunnen opbrengen. Ook om andere redenen zullen bedrijven beëindigd worden. De daarbij vrijkomende gronden worden veelal overgenomen door andere agrarische bedrijven. De gebouwen die bij beëindiging van agrarische bedrijven vrijkomen, hebben een grote aantrekkingskracht op niet-agrarische functies. In veel gevallen ontstaan hier nieuwe niet-agrarische bedrijfjes of krijgen de gebouwen een woonfunctie. Dergelijke nieuwe burgerwoningen vormen dan milieugevoelige functies waardoor de nabij gelegen agrarische bedrijven belemmerd kunnen worden in (uitbreiding van) hun bedrijfsvoering.

Schaalvergroting
Aangezien opbrengstverhoging voor de melkveehouderij zoals aangegeven nauwelijks mogelijk is als gevolg van de quotering en de waarschijnlijk ongunstige prijsontwikkeling, kunnen de bedrijfsresultaten bij stijgende kosten slechts op peil gehouden worden door kostenverlaging. Vergroting van de bedrijven kan in dat opzicht perspectief bieden doordat (nieuwe) machines en gebouwen in dat geval efficiënter kunnen worden benut. Door de relatief hoge grondprijzen is deze optie in IJsselstein echter nauwelijks kansrijk. Ook de recente bouw van boerderijen in de polder Broek betekent een rem op de mogelijkheden voor schaalvergroting.

Verbetering van de productieomstandigheden
Door verbetering van de ontwatering, ontsluiting en verkaveling en het bouwen van ligboxenstallen kunnen enkele belangrijke variabele kosten worden verlaagd. Gelet op het feit dat de externe productieomstandigheden in het algemeen al goed zijn en veel bedrijven al een ligboxenstal hebben, zullen deze maatregelen slechts op specifieke locaties soelaas kunnen bieden.

Omschakeling en specialisatie
Een verdere omschakeling van veehouderijbedrijven naar andere bedrijfstakken als akkerbouw, tuinbouw op open grond of fruit- of sierteelt is in dit weidegebied op grote schaal niet waarschijnlijk, aangezien de bestaande bedrijven met deze productierichtingen in het plangebied in het algemeen niet erg perspectiefrijk zijn, gelet op de gemiddelde productieomvang van de akkerbouw- en fruitteeltbedrijven. In individuele gevallen is deze ontwikkelingsrichting op de oeverwallen echter niet uit te sluiten.
Voorzover de milieuwetgeving dit toelaat, vormt het ontwikkelen van een neventak met intensieve veehouderij (varkens, stieren) wel een reële mogelijkheid.

Specialisatie in kwaliteitsproducten
Een andere mogelijke ontwikkeling is specialisatie in de richting van biologische landbouw. Door het ontbreken van een adequate afzet- en verwerkingsstructuur is een grote doorbraak van dit type landbouw niet op korte termijn te verwachten. Er zijn echter verschillende initiatieven en keurmerken die perspectiefrijk zijn.

Niet-agrarische nevenactiviteiten
Naast de mogelijkheden voor schaalvergroting, intensivering en omschakeling wordt verwacht dat een klein aantal agrariërs naast het agrarisch bedrijf ter aanvulling op het agrarische inkomen een niet-agrarisch nevenberoep zal zoeken. In dat kader biedt recreatie een mogelijk perspectief om een aanvullend inkomen te verwerven. De plaatselijk hoge natuur- en landschapswaarden en de nabijheid van grote bevolkingsconcentraties maken de regio tot een (potentieel) aantrekkelijk gebied voor verschillende extensieve recreatievormen. In dat verband ontstaan voor agrarische bedrijven mogelijkheden voor het verwerven van neveninkomsten door het bieden van faciliteiten voor kleinschalig kamperen, caravanstalling en paardrijden. Hiervoor dienen wel voldoende arbeidskracht en investeringsruimte aanwezig te zijn, terwijl ook de recreatieve infrastructuur nadere aandacht vergt. Bovendien dienen paardrijactiviteiten aan de nodige voorwaarden te worden gebonden om overlast voor de omringende agrarische bedrijven en een onevenredige toename van de bebouwing tegen te gaan.

Ruimtelijke consequenties

Ten behoeve van het bestemmingsplan is het van belang de ruimtelijke consequenties van de hiervoor beschreven ontwikkelingen aan te geven. In het algemeen gaat het daarbij om de volgende aspecten:

- er zal behoefte zijn aan de aanleg van kavelpaden;
- incidenteel zullen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd op bestaande bedrijven (mestsilo's, ligboxstallen en overige bedrijfsgebouwen);
- de ontwikkeling van niet-agrarische nevenactiviteiten kan gepaard gaan met een toename van bebouwing op het agrarisch bedrijf;
- als gevolg van bedrijfsbeëindiging zullen bedrijfsgebouwen hun functie verliezen en mogelijk een nieuwe, niet-agrarische functie krijgen; het zal daarbij veelal gaan om grote gebouwen die geschikt zijn voor woondoeleinden en/of diverse bedrijfsactiviteiten, zoals agrarische hulp- en nevenbedrijven, horecabedrijven en maneges; een dergelijke ontwikkeling kan conflicten opleveren met de huidige agrarische en niet-agrarische functies in het gebied;
- ten behoeve van uitvoering van het milieubeleid bestaat behoefte aan de mogelijkheid voor het realiseren van mestsilo's en aan mogelijkheden voor ruwvoederteelt;
- betaalde natuurproductie door agrariërs zal leiden tot hogere natuurwaarden op agrarische gronden; daarbij is voor de betrokken agrarische bedrijven van belang dat toename van natuurwaarden niet leidt tot aanscherping van regelgeving.

Ook andere nevenactiviteiten kunnen bijdragen aan een vergroting van het agrarische inkomen. Gelet op de stedelijke druk in de omgeving en de mogelijke realisatie van het Groot Groengebied zijn met de aan recreatie verwante activiteiten met name kansrijk.

Wat betreft het ontwikkelingsperspectief kan onderscheid worden gemaakt in een aantal deelgebieden. In de polder Broek is sprake van optimale productieomstandigheden voor de melkrundveehouderij. In dit gebied is deze productietak het meest kansrijk. Het is gewenst het ruimtelijk beleid voor dit deelgebied te richten op het bieden van optimale mogelijkheden voor de grondgebonden rundveehouderij. Daartoe zouden niet-agrarische ruimteclaims moeten worden beperkt en de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden voor de melkrundveehouderij moeten worden gereserveerd.

In het bebouwingslint van de Achtersloot zijn de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door de aanwezigheid van diverse niet-agrarische woningen. Met name de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij, ook als neventak op bestaande bedrijven zijn beperkt. Voor deze bedrijven is het belangrijk dat mogelijkheden aanwezig zijn voor intensivering en specialisatie van grondgebonden productietakken, voorzover de abiotische situatie daar mogelijkheden voor biedt. Ook semi- of niet-agrarische neveninkomsten kunnen een aanvulling bieden op het agrarische inkomen, mits daarvan geen onevenredige hinder wordt ondervonden.

In de polder IJsselveld is sprake van relatief ruime agrarische mogelijkheden; de bodem is hier redelijk geschikt voor andere teelten dan grasland. Op lange termijn worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische bedrijven in belangrijke mate bepaald door de realisatie van het Groot Groengebied. In de huidige situatie bieden schaalvergroting, intensivering en specialisatie hier de beste mogelijkheden voor de bedrijven. Als het Groot Groengebied gerealiseerd wordt zal een aantal bedrijven moeten verdwijnen. Voor de eventuele overblijvende bedrijven ontstaat dan perspectief in de zin van niet-agrarische nevenactiviteiten in relatie met de recreatie: verkoop gespecialiseerde boerderijproducten, kamperen bij de boer, beperkte horeca etc.

Het agrarisch ontwikkelingsperspectief voor de zone langs de Hollandsche IJssel (oeverlanden) is relatief beperkt, vanwege het smalle karakter van de zones aan weerszijden van de IJssel. Inplaatsing van agrarische bedrijven is in dit gebied mede daarom geen reële optie. Het agrarisch ontwikkelingsperspectief is derhalve gericht op voortzetting van het agrarische gebruik, met flexibiliteit wat betreft het grondgebruik, aangezien de bodemgeschiktheid hier redelijk gunstig is. De gronden ten noorden van de Hollandsche IJssel worden op termijn betrokken bij de realisering van het Groot Groengebied.

In de polder Over-Oudland ten westen van de Lage Dijk en de polder Hooge Biezen is het agrarisch ontwikkelingsperspectief gericht op versterking van de melkrundveehouderij, de meest perspectiefrijke agrarische sector.

Voor het oostelijk deel van de polder Over-Oudland is een brede agrarische ontwikkeling mogelijk. De bodemgeschiktheid is hier in het algemeen wat ruimer dan in het overige plangebied, met name ten oosten van de Lage Dijk. Dat betekent dat hier bijvoorbeeld meer mogelijkheden zijn voor akkerbouw en fruitteelt.

Het agrarisch ontwikkelingsperspectief voor de uiterwaarden van de Lek is gericht op instandhouding van het extensieve agrarische gebruik (weidevee).
In figuur 5 is de indeling in deelgebieden weergegeven.

4.4. Bouwstenen voor beleid

Voorwaarden voor behoud en ontwikkeling

Algemeen

Het plangebied vormt van oudsher een veehouderijgebied met een sterke nadruk op de melkveehouderij. Op basis van de (agrarische) structuur van het plangebied kan een aantal deelgebieden worden onderscheiden. Het toekomstperspectief voor de deelgebieden hangt sterk samen met de aangegeven structuur. Per deelgebied geldt een andere koers of een ander accent. Gezien de niet onverdeeld gunstige toekomstperspectieven voor de melkveehouderij (loslaten quotering, matige prijsontwikkeling, milieumaatregelen) en gezien de beperkte mogelijkheden voor schaalvergroting, is verbreding van de agrarische structuur wenselijk, bij voorkeur in de vorm van perspectiefrijke, met het agrarisch bedrijf verwante (neven)takken. Het bestemmingsplan dient hiertoe de ruimtelijke mogelijkheden te bieden.

Regelgeving

De verwachte ontwikkelingen vereisen naast optimale productieomstandigheden voldoende flexibiliteit in de regelgeving om aldus te kunnen inspelen op de veranderende omstandigheden in het gebied en de eisen van markt en milieu.

Vanuit de agrarische optiek leidt dit tot de volgende bouwstenen:
- planologische bescherming tegen onverenigbare niet-agrarische functies;
- optimale ontsluiting, verkaveling en waterbeheersing in het agrarisch gebied en mogelijkheden om deze in de toekomst aan te passen;
- mogelijkheden voor een flexibel agrarisch grondgebruik zonder beperkingen;
- voldoende bouwmogelijkheden rond agrarische bedrijfscentra;
- mogelijkheden tot het ontwikkelen van niet-agrarische nevenactiviteiten;
- zekerheid op langere termijn omtrent bovenstaande factoren;
- gebiedsgerichte benadering: veiligstellen van de aangegeven ontwikkelingsrichtingen.

1:30000

- plangrens
- ontwikkelingsperspectief melkrundveehouderij
- verbreding economische basis
- brede agrarische ontwikkelings mogelijkheden
- ruime ontwikkeling grondgebruik
- uiterwaarden

FIGUUR 5
LANDBOUW

5. Ecologie

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de in het plangebied aanwezige natuurwaarden beschreven en aan de hand van nader te bepalen criteria gewaardeerd. Vervolgens wordt de invloed van de autonome ontwikkelingen op deze waarden beschreven. Ten slotte worden de ecologische beleidsuitgangspunten aangegeven. De ecologische gegevens dateren grotendeels uit de periode 1980-1991 en zijn afkomstig uit verschillende provinciale bronnen. De volledigheid en gedetailleerdheid van deze gegevens zijn beperkt.

5.2. Ecologische structuur

Het plangebied maakt deel uit van het rivierengebied van de Hollandsche IJssel en de Lek. Binnen het plangebied zijn alle componenten van dit rivierengebied aanwezig zoals stroomruggen, kommen, uiterwaarden, wielen, overslaggronden en kronkelwaarden. Door de grote abiotische verschillen tussen al deze gebiedstypen is er van oorsprong ook een grote variatie in flora en fauna. Figuur 6 geeft een overzicht van de ecologische structuur.

Flora

De water-, oever- en graslandvegetaties in het plangebied zijn vooral kenmerkend voor vochtige, voedselrijke ecotopen met een intensief agrarisch grondgebruik. Dergelijke voedselrijke vegetaties zijn vaak weinig divers en worden overheerst door een klein aantal snelgroeiende soorten. Slechts plaatselijk (onder meer in de polder Broek en de polder Over-Oudland) zijn nog soortenrijke sloot- en oevervegetaties aanwezig die kenmerkend zijn voor natte tot vochtige voedselarme ecotopen. Kenmerkende soorten van voedselarme sloten zijn waterviolier, stijve waterranonkel, krabbescheer en drijvend fonteinkruid. Soortenrijke oevervegetaties herbergen onder meer echte koekoeksbloem, dotterbloem, moeraskartelblad en kleine valeriaan. Vooral waar sprake is van kwelinvloeden en als bovendien de afstand tot de inlaatpunten van gebiedsvreemd water groot is komen dergelijke waardevolle vegetaties voor.

Soortenrijke graslanden zijn plaatselijk nog aanwezig op de dijken, in de wegbermen en langs de Hollandsche IJssel in de oeverlanden. De hier aanwezige en voor het rivierengebied karakteristieke stroomdalvegetaties herbergen onder meer kenmerkende soorten als groot streepzaad, pastinaak, echte kruisdistel, wilde peen en aardaker.

Fauna

Broedvogels

Hoewel gedetailleerde gegevens ontbreken kan worden gesteld dat het plangebied van betekenis is voor weidevogels en voor doortrekkende en overwinterende ganzen, steltlopers en eenden. Deze soorten zijn gehecht aan natte tot vochtige voedselrijke graslanden. Openheid en rust zijn daarbij belangrijke factoren. Voor de weidevogels is tevens de intensiteit van het agrarisch grondgebruik in het voorjaar van belang. Omdat dit grondgebruik de laatste decennia sterk is geïntensiveerd (vroeger maaien en beweiden in combinatie met een verlaagde grondwaterstand) zijn de weidevogelpopulaties sterk afgenomen. Soorten als kemphaan en watersnip zijn als broedvogel geheel uit het gebied verdwenen, terwijl sinds de zeventiger jaren soorten als zomertaling, grutto en tureluur sterk in aantal zijn afgenomen. De ruilverkaveling Lopikerwaard heeft het proces van intensivering van het grondgebruik aanmerkelijk versneld, onder andere door de boerderijverplaatsingen naar het gebied ten westen van de Achtersloot.
De hoogste weidevogeldichtheden komen nu nog voor op afstand van de bebouwingslinten waar de gebruiksintensiteit relatief weinig is veranderd.

Hoewel gedetailleerde cijfers ontbreken, wordt aangenomen dat de afname van de aantallen broedparen van met name de kritische soorten weidevogels door het vrijwillig weidevogelbeheer tot staan is gebracht.

Van de polder Broek zijn weidevogelgegevens bekend uit 1991 (bron: provincie Utrecht). Voor kleine delen van de polder zijn recentere gegevens beschikbaar uit onderzoeken van Staatsbosbeheer (1990-1994) en IBN-DLO (1996). In tabel 4 zijn de aantallen broedvogels op basis van de provinciale gegevens weergegeven.

Tabel 4 Broedvogels polder Broek 1991

veldleeuwerik	56 terr.	zomertaling	1-2 terr.
graspieper	12 terr.	slobeend	2-3 terr.
patrijs	2 terr.	kuifeend	1 terr.
grutto	66 terr.	steenuil	11 terr.
tureluur			

De weidevogels zijn waarschijnlijk geconcentreerd in het westelijk deel in de nabijheid van het beheersgebied en het buiten het plangebied gelegen reservaatgebied rond de eendenkooi. De kwartel is een incidentele broedvogel. Opvallend is het grote aantal steenuilen; deze soort broedt vooral in knotwilgen en zal waarschijnlijk ook in erfbeplantingen en oude boomgaarden broeden.
De op de kades (Noordzijdse Kade, Broekerkade) aanwezige beplantingen vormen het broedgebied voor ransuil, torenvalk, boomvalk en grasmus.
Het nieuwe bosgebied langs de Hollandsche IJssel is nog jong en momenteel vooral van belang als broedgebied voor struweelvogels. Op langere termijn kunnen zich hier (indien tevens het bosareaal nog wordt uitgebreid) ook kenmerkende bosvogels vestigen.
De uiterwaarden van de Lek vormen het broedgebied van onder meer kievit, veldleeuwerik, patrijs en gele kwikstaart.

Doortrekkers en wintergasten
Het plangebied is verder van belang voor doortrekkers en wintergasten. Deze vogels zijn minder kwetsbaar voor intensivering van het agrarisch grondgebruik en foerageren graag op de open, voedselrijke graslanden. Vooral goudplevieren verblijven in voor- en najaar in grote aantallen in het westelijk deel van het plangebied. Gemiddeld zijn per jaar 500-750 exemplaren tijdelijk aanwezig. Kieviten verblijven in het najaar eveneens in grote aantallen in het gebied (tot 3000 ex.). Verder is de polder Broek een belangrijk overwinteringsgebied voor kolganzen. Op grond van de aantallen ganzen kan worden geconcludeerd dat het zuidwestelijk deel van de polder tot de belangrijkste pleisterplaatsen in ons land en Noordwest-Europa behoort. In kleinere aantallen verblijven verder watersnip, wulp en kemphaan als doortrekker in het gebied.
Het buitendijkse gebied langs de Lek wordt 's winters bezocht door wilde en kleine zwanen, kolen rietganzen, smienten, brilduikers, grote zaagbekken en nonnetjes.

Zoogdieren
In het gebied komen verschillende soorten muizen en spitsmuizen voor. Deze vormen het voedsel voor drie soorten marterachtigen (wezel, hermelijn, bunzing) die hoofdzakelijk voorkomen in de nabijheid van opgaande beplanting (houtkades, boerderijstroken). Hazen zijn in het plangebied algemeen. Ook egels en vleermuizen in het gebied hebben een voorkeur voor opgaande beplantingen en worden vooral aangetroffen in boerderijstroken. Veel beplantingselementen in de polder liggen met name voor vleermuizen te geïsoleerd om als leefgebied benut te worden.

Amfibieën en reptielen
Relatief algemeen voorkomende soorten zijn kleine watersalamander, gewone en rugstreeppad, groene en bruine kikker. Het wiel bij Klaphek is het leefgebied van de zeldzame kamsalamander. Deze soorten migreren jaarlijks tussen zomer- en winterbiotopen. Op plaatsen waar wegen moeten worden gepasseerd vallen soms vele slachtoffers.
Kamsalamander en rugstreeppad worden vermeld in de Habitatrichtlijn als strikt te beschermen soorten.

1:30000

- plangrens
- weidevogelgebied
- boselement
- uiterwaarden/ natuur ontwikkeling
- beheersgebied, reservaatsgebied } Relatienota
- te ontwikkelen verbindingszone
- waardevolle kade
- natuurontwikkelingsgebied Hollandsche IJssel (50 ha)

FIGUUR 6
ECOLOGIE

Insecten
Fragmentarische gegevens van de Ruige en Noordzijdsekade in de polder Broek uit 1991 wijzen op een relatief grote rijkdom aan vlinders en libellen. Dit wijst op een soorten- en structuurrijke vegetatie. De aanwezigheid van veel libellen wijst op schoon water waarin de larven enkele jaren kunnen overleven.

Waardering
Om te beoordelen welke gebiedsdelen op grond van hun ecologische betekenis in aanmerking komen voor bescherming worden de volgende criteria gehanteerd:
- kenmerkendheid: de mate waarin de in een gebied voorkomende flora en fauna karakteristiek zijn voor het rivierengebied;
- zeldzaamheid: op regionale, nationale en internationale schaal;
- diversiteit: de soortenrijkdom per oppervlakte-eenheid;
- vervangbaarheid: de mate waarin bepaalde ecosystemen kunnen worden hersteld of elders worden vervangen;
- ligging in bovenlokale ecologische structuren: de mate waarin gebiedsdelen van belang zijn voor het ecologisch functioneren van omliggende gebieden (verbreidingsfunctie).

Op grond van deze criteria kunnen de volgende gebiedsdelen worden geselecteerd die uit ecologisch oogpunt als waardevol kunnen worden aangemerkt:
- De graslanden met soortenrijke sloot- en oevervegetaties en hoge weidevogeldichtheden; deze gebiedsdelen herbergen natuurwaarden (waaronder ook doortrekkers, overwinteraars, amfibieën, zoogdieren en insecten) die karakteristiek zijn voor het gebied en op lokale, regionale en nationale schaal zeldzaam zijn. Een aantal soorten is zelfs op internationale schaal zeldzaam. De vervangbaarheid is gering gezien de lange ontwikkelingstijd van veel vegetaties en de plaatstrouw van met name weidevogels. In figuur 6 is aangegeven om welke gebiedsdelen het hier gaat. Deze deelgebieden zijn vooral kwetsbaar voor verdroging, verstoring en vermesting, bijvoorbeeld als gevolg van peilverlaging, onderbemaling, nieuwe wegen en bebouwing of intensivering van het agrarisch grondgebruik. Ook vergiftiging door gewasbeschermingsmiddelen vormt een risico.

- De kades en dijken; deze elementen bieden plaats aan karakteristieke vegetaties terwijl de kades bovendien van belang zijn als broedgebied voor vogels. Daarnaast zijn deze lijnvormige elementen van belang voor de ecologische infrastructuur op lokaal en regionaal niveau, aangezien ze de kavels en poldersloten onderling verbinden. Door de ligging van de kades op het achtereind van de percelen is de verstoring hier bovendien het geringst.

- Opgaande beplantingen (boselementen, erfbeplantingen); deze elementen zijn van betekenis voor bepaalde vogelsoorten (roofvogels, uilen) die in deze regio vrij zeldzaam zijn. Kwetsbaarheden betreffen verstoring en versnippering.

- Het buitendijkse gebied van Lek en Hollandsche IJssel; deze zone is van betekenis voor karakteristieke stroomdalvegetaties, broedvogels, doortrekkers en overwinteraars. Het gebied vormt bovendien een schakel in een grote samenhangende ecologische structuur die gekoppeld is aan het Nederlandse rivierengebied.

5.3. Ontwikkelingsperspectief

Autonome ontwikkelingen
Autonome ontwikkelingen in de landbouw en inspanningen in het kader van het natuur- en landschapsbeleid bepalen in belangrijke mate het ontwikkelingsperspectief voor de natuur. Voor het plangebied zijn de volgende ontwikkelingen relevant.

Positief zijn de inspanningen van de agrarische sector om de milieubelasting terug te dringen, met name door het verminderen van de mineralenverliezen per bedrijf en het terugdringen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Indien deze inspanningen succes hebben zal de waterkwaliteit belangrijk verbeteren hetgeen voor alle relevante ecologische processen in het gebied van grote betekenis is. Een andere gunstige ontwikkeling is de groeiende belangstelling

voor agrarisch natuurbeheer in de vorm van natuurvriendelijk slootkantbeheer en bescherming van weidevogelnesten op de rundveehouderijbedrijven.
Negatieve ontwikkelingen zijn de aantasting van het graslandareaal door de uitbreiding van andere teelten (met name maïs). Vooral achter in de polders leiden andere teelten dan gras tot verlies aan natuurwaarden. Ook de toename van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen die samenhangt met andere teelten dan gras zal tot waterverontreiniging en verlies van ecologische waarden leiden. Peilverlaging en onderbemaling zullen directe negatieve gevolgen hebben voor zowel de flora als de fauna in het gebied door verdroging en vermesting.

Planmatige ontwikkelingen
Door de provincie Utrecht is in het buitendijkse gebied tussen Lopikerkapel en de jachthaven van Nieuwegein 2 hectare reservaatgebied en 55 hectare natuurontwikkelingsgebied begrensd (Gebiedsvisie uiterwaarden van de Lek, december 1996). Op één hectare na zal deze geheel oppervlakte nog moeten worden verworven. Gestreefd wordt naar de realisering van rietland en ruigte in de vorm van kleiputten langs de dijk, een meestromende nevengeul met enkele kreken en ooibosontwikkeling in de stroomschaduw van de jachthaven bij Nieuwegein en de A2. Dit gebied zal extensief worden begraasd. Zo mogelijk wordt de inrichting gecombineerd met kleiwinning ten behoeve van dijkverzwaring. Deze ontwikkelingen zullen vooral leiden tot een sterke toename van de omvang en kwaliteit van water- en moerasnatuur.

In het kader van het Groot Groengebied Utrecht, zal ten noordwesten van de Hollandsche IJssel, aansluitend op de kern IJsselstein een aanzienlijke oppervlakte bos en natuurontwikkelingsgebied worden gerealiseerd. De zone tussen de Noord-IJsseldijk en de gemeentegrens met Nieuwegein maakt deel uit van het aankoopgebied. In augustus 2000 is het Raamplan Groengebied Utrecht West verschenen waarin de plannen verder zijn uitgewerkt. Gekoppeld aan realisatie van het Groot Groengebied zal de aanleg van landgoederen worden gestimuleerd langs de Noord-IJsseldijk. In het Regionaal Structuurplan wordt ook voor het zuidelijk deel van het plangebied grootschalige bosontwikkeling aangegeven. Deze ontwikkeling is echter veel minder concreet dan voor het Groot Groengebied.

Op de lange termijn zullen deze nieuwe groenelementen leiden tot een toename van de diversiteit van flora en fauna.

In het kader van het provinciale natuurbeleid zal een aantal verbindingszones worden gerealiseerd.

5.4. Bouwstenen voor beleid

Autonome ontwikkeling
Behoud en versterking van de voor het gebied kenmerkende natuurwaarden (water, oevers, graslanden, kades, dijken en opgaande beplantingen) en vergroting van de ecologische samenhang tussen de verschillende deelgebieden is van groot belang, gelet op de voorkomende waarden en het feit dat op onderdelen sprake is van een achteruitgang in de laatste tientallen jaren.
Per gebiedstype zijn de volgende beleidsuitgangspunten relevant.

Water en oevers
- Behoud en versterking van het huidige netwerk door verbetering van de waterkwaliteit, natuurvriendelijke inrichting en beheer van water en oevers en het tegengaan van verstoring.
- Tegengaan van slootdempingen en verdere peilverlagingen.

Graslanden
- Behoud van de meest waardevolle graslandgebieden.
- Voorkomen van aantasting van waardevolle gebieden door stedelijke functies (infrastructuur, bebouwing, windturbines) in verband met onder andere verstoring.
- Tegengaan van verdere peilverlagingen.

Opgaande beplantingen
- Behoud en versterking van bestaande beplantingen.
- Adequaat beheer en onderhoud.
- Streven naar natuurvriendelijke inrichting en beheer van nieuwe beplantingselementen.
- Tegengaan van verstoring.

Planmatige ontwikkeling

Realisatie van de natuurontwikkelingsplannen langs de Lek en de Hollandsche IJssel betekent een vergroting van de ecologische diversiteit in het gebied. Datzelfde geldt voor de realisatie van de ecologische verbindingszones.
In figuur 6 is aangegeven welke gebieden op grond van bovengenoemde richtlijnen in aanmerking komen voor natuurbehoud. In het hoofdstuk 9 "Gebiedsvisie" zal deze gewenste ecologische structuur nader worden getoetst aan de gewenste ontwikkelingsrichtingen van de andere functies.

6. Landschap en cultuurhistorie

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de kenmerken van landschap en cultuurhistorie van het landelijk gebied van IJsselstein beschreven. Deze beschrijving vormt de basis voor de visievorming over de gewenste structuur van het landschap.
Eerst wordt een korte schets gegeven van de geschiedenis, waarna het huidige landschap en de cultuurhistorische kwaliteiten worden beschreven. Deze paragraaf wordt afgesloten met de waardering.
Daarna wordt beschreven welke ontwikkelingen verwacht worden en welke ontwikkelingen gewenst zijn. In de laatste paragraaf komen de bouwstenen voor beleid aan de orde.

6.2. Landschappelijke en cultuurhistorische structuur

Achtereenvolgens worden beschreven: de ontstaanswijze, de cultuurhistorie en de huidige kenmerken van het landschap.

Ontstaanswijze: ontginning, occupatie, verstedelijking

Het landschap van IJsselstein is (en wordt) in belangrijke mate bepaald door de Lek en de Hollandsche IJssel, een voormalige geul van de Neder-Rijn. De Hollandsche IJssel heeft korte tijd als hoofdgeul van de Rijn gefunctioneerd, na de afdamming van de Kromme Rijn (1122) en tot de afdamming van de IJssel zelf bij Klaphek (1285).
Langs de Hollandsche IJssel liggen relatief smalle, veelal zandige oeverwallen, die van oudsher goed ontwaterd waren. Daarachter ligt een gebied dat van oorsprong natter is, en waarvan de bodem voornamelijk uit klei en veen bestaat (kommengebied).
De oeverwallen vormden de basis voor de ontginning van het land erachter. In eerste instantie (vóór de middeleeuwen) werden alleen de oeverwallen in gebruik genomen; na de bedijking konden de erachter gelegen kommen worden ontwaterd en ontgonnen. Langs de Hollandsche IJssel zijn de oeverwallen plaatselijk afgegraven voor kleiwinning ten behoeve van de steenfabricage. Daardoor is het reliëf versterkt en is sprake van geleidelijke en scherpe overgangen (steilranden) in hoogteligging.

Sinds 1978 is in het gebied een landinrichtingsproject gaande. In het kader daarvan is in de polder Broek een deel van de agrarische bedrijven verplaatst naar een nieuwe ontsluitingsweg, de Stuivenbergweg, die het van oorsprong slecht ontsloten komgebied ontsluit. De verkavelingsstructuur is niet gewijzigd, de perceelsmaten wel. Verder is een aantal fietspaden gerealiseerd. Ook het Groengebied Hollandsche IJssel, aan de Noord-IJsseldijk, is in het kader van de landinrichting gerealiseerd.

IJsselstein lag lange tijd als vestingstadje op de westelijke oeverwal; latere uitbreidingen met woningen en bedrijven gingen naar de overkant en uiteindelijk ook de kommen in. Het bebouwde gebied van IJsselstein ligt zo als een onderbreking in het samenhangende landschap van de Hollandsche IJssel en vormt een scheiding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied.
De verstedelijking heeft een aantal "stedelijke" functies in het landschap gebracht, zoals sportvelden, volkstuinen, een camping, een rioolwaterzuivering en de zendmasten van Lopik.

Het landschap heeft sinds het ontstaan een aantal "bewerkingen" ondergaan, van elk waarvan de sporen nog zichtbaar zijn. Elke bewerking wist een beetje van zijn voorganger uit, verandert er iets aan, en voegt er iets aan toe. Daarom zijn alle stadia van ontwikkeling tegelijkertijd zichtbaar:
- het *natuurlandschap*, bepaald door rivieren, reliëf, bodem en water, en tot uitdrukking komend in de hoofdstructuur van het gebied en de natuurlijke vegetaties;
- het *oude cultuurlandschap* van de agrarische ontginning, tot uitdrukking komend in de ontginningsbases (woonplekken), verkavelingsvormen en -richtingen, en het ontsluitingspatroon;

- het *nieuwe cultuurlandschap* van de landinrichting, tot uitdrukking komend in nieuwe wegen en fiets- en wandelpaden, en nieuwe agrarische vestigingsplekken;
- het *lokale stedelijke landschap van IJsselstein*, tot uitdrukking komend in de stedelijke elementen in het landelijk gebied (camping, rioolwaterzuivering, sportvelden, bedrijven);
- het *grootstedelijk landschap van het stadsgewest Utrecht*, tot uitdrukking komend in de A2, het recreatiegebied Nedereindse Plas, de zendmasten, en de gehele oostelijke horizon.

De wijze waarop het landschap in cultuur gebracht is bepaalt de landschapsvorm (verkaveling, ontginningsbasis, schaal, maat, vorm, richting). Deze aspecten hebben daarom cultuurhistorische betekenis.
In de polder IJsselveld is een aantal terreinen aanwezig met hoge tot zeer hoge archeologische waarde. Hier zijn bewoningssporen gevonden uit de IJzertijd en/of de Romeinse Tijd. Deze terreinen dienen door middel van een passende bestemmingsregeling beschermd te worden (aanlegvergunningenstelsel).
Drie voormalige molenplaatsen (Achtermolen, Voormolen en Hoeksemolen) zijn aangemerkt als gemeentelijk archeologisch monument.
In het plangebied is een aantal gemeentelijke en rijksmonumenten aanwezig (bijlage 2). Deze monumenten worden als zodanig op de bestemmingsplankaarten aangegeven. De rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Monumentenwet, voor de gemeentelijke monumenten is de gemeentelijke monumentenverordening van betekenis.

De cultuurhistorische structuren en elementen in het landschap zijn op te vatten als het "geheugen" van het landschap, in de zin dat zij zichtbaar maken hoe het landschap is gevormd en omgevormd (de bovengenoemde stadia van ontwikkeling). In dat licht is de ontstaans- en ontwikkelingswijze van het plangebied goed in het landschap te herkennen. Specifieke kenmerkende elementen zijn:
- de IJsseldam, uiterwaarden, dijk van de Lek en wiel;
- de Looije Brug, waar Enge IJssel en Hollandsche IJssel bijeenkomen;
- de kades;
- microreliëf langs Hollandsche IJssel;
- de jaagpaden langs de Hollandsche en Kromme IJssel.

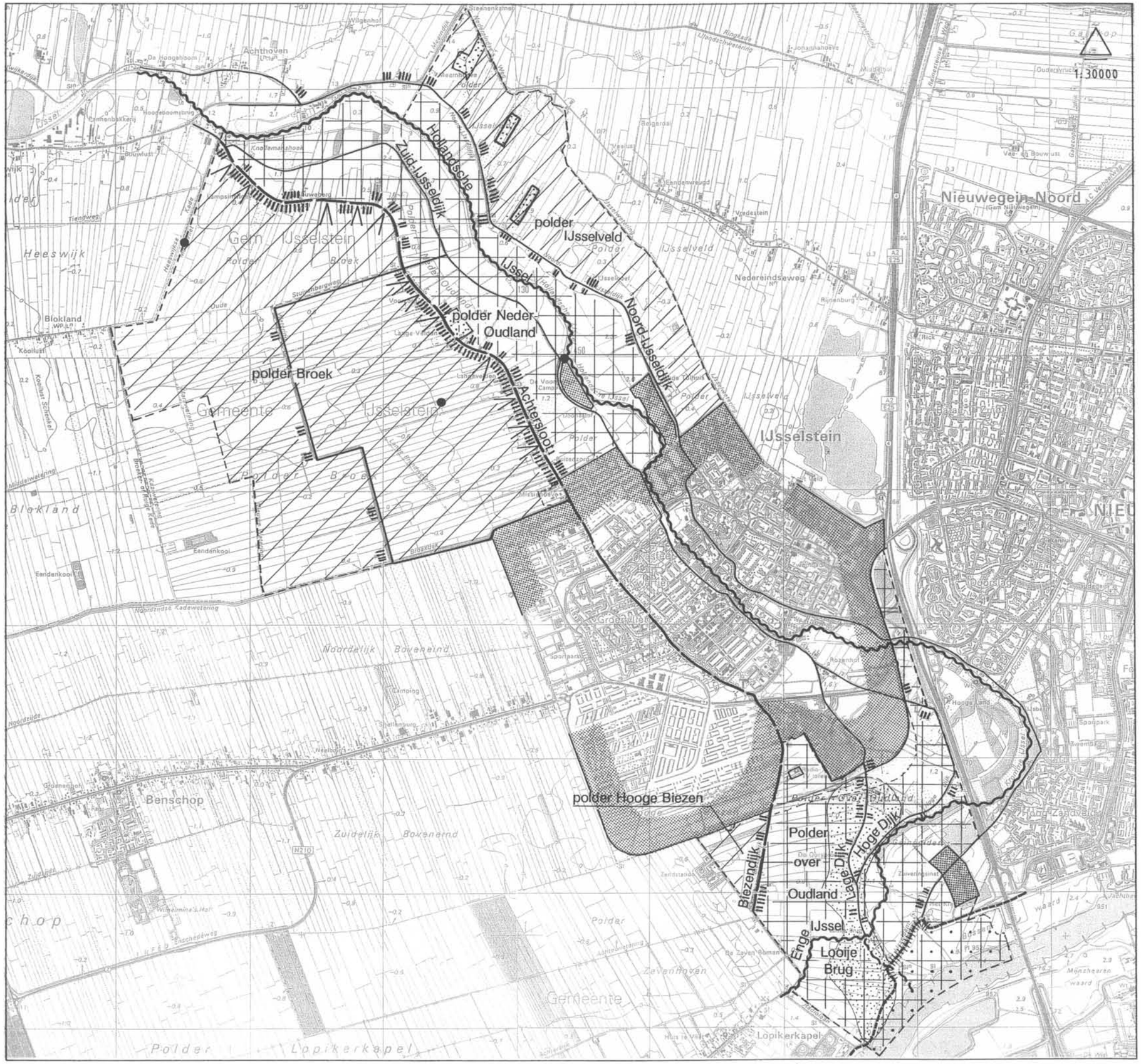
Het huidige landschap

Ligging in groter verband

Het plangebied ligt in twee opzichten in een overgangsgebied: van stadsgewest naar Groene Hart, en van het ene naar het andere landschapstype.
Landschappelijk ligt het plangebied op de overgang van het rivierengebied naar het westelijk gelegen veenweidelandschap van de Lopikerwaard.
In regionaal verband ligt het plangebied in de oostelijke rand van het Groene Hart, tegen het stadsgewest Utrecht, en heeft als zodanig zowel stedelijke als landelijke kenmerken.
Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de stadsrand van Nieuwegein en de A2. Van de Kromme IJssel wordt zelfs een bocht "afgesneden" door de A2.

Landschapstypen (figuur 7)

Het landschap van het plangebied is in hoofdzaak uit drie samenhangende componenten opgebouwd: het oeverwallengebied (waardoor de rivier zelf stroomt, begrensd door dijken), het kommengebied en de uiterwaarden. Op de overgang van oeverwal naar kom staat (het merendeel van) de landelijke bebouwing: de ontginningsbases.
Het oeverwallengebied heeft een halfopen karakter, veroorzaakt door een afwisseling van weilanden, boomgaarden en bebouwing met erfbeplanting. Bij veel (voormalige) agrarische bedrijven komen (restanten van) hoogstamboomgaarden voor. Het gebied heeft een onregelmatige blokverkaveling, die in het westen overgaat in een bredere slagenverkaveling, aansluitend op de smalle slagen van het kommengebied. Het oeverwallengebied heeft veel
(micro)reliëf, deels natuurlijk, deels vergraven. In het oeverwallengebied komt een drietal geriefhoutbosjes voor.
De kommengebieden worden gekenmerkt door een open weidelandschap, met slagenverkaveling, weinig beplanting en bebouwing langs de randen. De ontsluiting valt samen met de ontginningsbasis. In de polder Broek is in het kader van de ruilverkaveling een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd en is een aantal verspreide boerderijen gebouwd.
De Achtersloot ligt op de overgang tussen oeverwallen- en kommengebied.



- plangrens
- Hollandsche- en Enge IJssel
- Lekdijk
- IJsseldam (afdamming Hollandsche IJssel)
- dijk Hollandsche IJssel
- ontginningsbasis
- overige wegen
- bebouwingspatroon
- doorzichten
- stedelijke functies
- kommengebied
- oeverwallengebied
- uiterwaarden Lek
- voormalige molenplaatsen
- gebieden met hoge tot zeer hoge archeologische waarden
- gebied met hoge archeologische trefkans

FIGUUR 7
LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

Het verschil tussen komgebieden en oeverwallen is zichtbaar in de verkavelingsvorm: een onregelmatige "individuele" verkaveling op de oeverwallen; een "collectieve" verkaveling van lange smalle percelen zoveel mogelijk loodrecht op de ontginningsbasis in de kommen; (soms) een overgangszone van bredere en "kromme" slagen ertussenin.

Het verschil is ook zichtbaar in het bodemgebruik: de oeverwallen leenden zich ook voor fruitteelt en akkerbouw, de kommen waren eigenlijk alleen geschikt voor grasland. Marktontwikkelingen in de landbouw en de ingrepen in de waterhuishouding hebben de verschillen genivelleerd, in die zin dat nu ook de oeverwallen voor een groot deel als grasland in gebruik zijn.

In deze structuur van oeverwallen en kommen is een voor het plangebied kenmerkende asymmetrie te herkennen.
Aan de oostzijde van de rivier is het oeverwallengebied relatief smal, vallen dijk en ontginningsbasis samen, is minder bebouwing aanwezig en is de volgende ontginningsas (Nedereindseweg) dichtbij. Aan de westzijde is het oeverwallengebied breder, ligt de ontginningsbasis (Achtersloot) apart van de dijk, is de bebouwing veel dichter, en is het achterliggende landschap veel ruimer van maat.

Tussen het zuidelijk en het noordelijk deel van het plangebied is een aantal belangrijke verschillen. In het noordelijk deel is de structuur er een van duidelijk herkenbare evenwijdige zones; in het zuidelijk deel is deze zonestructuur veel minder herkenbaar. Dat wordt, behalve door de kromming van de Hollandsche IJssel, ook veroorzaakt doordat de zones veel breder zijn, en doordat delen ervan "overdekt" zijn door A2, Nieuwegein en IJsselstein zelf.

Deelgebieden
In het **kommengebied** worden de volgende deelgebieden onderscheiden: polder IJsselveld, polder Broek en het restant van polder Hooge Biezen.
De polder IJsselveld wordt ontsloten door de ontginningsbasis Noord-IJsseldijk. De beperkte bebouwing in deze polder in geconcentreerd langs deze weg. In de polder komt een enkele boomgaard voor; ook ligt er het nog jonge Groengebied Hollandsche IJssel. Deze polder wordt visueel duidelijk beïnvloed door stedelijke functies (A2, berg en plas).
De polder Broek en het restant van polder Hooge Biezen (het grootste deel is ingenomen door de woonwijk Zenderpark) worden ontsloten door de Achtersloot, resp. Hogebiezendijk en door de Stuivenbergweg. Opvallend is de asymmetrische bebouwing van de Achtersloot: veel bebouwing langs de westzijde, minder langs de oostzijde. Bovendien is van zuid naar noord sprake van een afname van de bebouwingsdichtheid. Door de dichte bebouwing langs de westzijde is de visuele relatie tussen ontginningsbasis en komgebied op veel plaatsen verloren gegaan. Plaatselijk zijn nog doorzichten aanwezig. Dit deelgebied vormt onderdeel van de grote open ruimte van het Groene Hart.

In het **oeverwallengebied** worden in het noordelijk deelgebied de volgende deelgebieden onderscheiden: de zone tussen de Noord-IJsseldijk en de Hollandsche IJssel, de zone tussen de Hollandsche IJssel en de Zuid-IJsseldijk, de zone tussen de Zuid-IJsseldijk en de Achtersloot, de Achtersloot als zodanig en de polder Over-Oudland.
De zone tussen Noord-IJsseldijk en Hollandsche IJssel wordt gekenmerkt door afwisseling van weiland en akkers, een strook burgerbebouwing en bedrijven, en het sport- en volkstuinpark IJsseloever. De zone wordt ontsloten door de Noord-IJsseldijk.
De zone tussen Hollandsche IJssel en Zuid-IJsseldijk kent behalve weilanden en akkers ook bosjes en boomgaarden, en heeft vrijwel geen bebouwing. In het uiterste noordwesten ligt een voormalige autosloperij. Camping De Voormolen vormt een verdichting in het landschap.
De zone wordt voor fietsers ontsloten door de Zuid-IJsseldijk, voor auto's door insteken vanaf de Achtersloot. Opmerkelijk daarbij is dat de recreatieve ontsluiting over de Zuid-IJsseldijk langs de achterkant van de bebouwing aan de Achtersloot en de Noord-IJsseldijk voert. Daardoor ontstaat een wat diffuus beeld van de betreffende bebouwing.
De zone tussen Zuid-IJsseldijk en Achtersloot heeft een overgangsverkaveling van onregelmatige blokken bij de dijk, naar brede slagen langs de Achtersloot. Deze zone is op een boomgaard en incidentele bomen na, open.
De zone aan weerszijden van de Achtersloot wordt bepaald door het bebouwingslint, dat heel kenmerkend is in het noordelijk deel van het plangebied: karakteristieke bebouwing, menging van functies in combinatie met erfbeplantingen.

Het zuidelijk deelgebied is onder te verdelen in drie deelgebieden, die in grote lijnen overeenkomen met de zones in het noordelijk deel van het plangebied: een open gebied tussen Hogebiezendijk en Lage Dijk, een gebied met afwisselend weiland en boomgaarden tussen Lage Dijk en de Hollandsche IJssel en een open gebied waar de (smalle) Hollandsche IJssel, begeleid door een bosstrook, het plangebied verlaat en waar stedelijke functies (rioolwaterzuivering, volkstuinen, A2) de grens van vormen.
De polder Over-Oudland wordt ontsloten door de dijken. De bebouwing staat voornamelijk langs de Lage dijk.

Het **uiterwaardengebied** wordt gekenmerkt door openheid en de afwezigheid van bebouwing en beplanting.

Archeologie
In het plangebied is een aantal archeologische vindplaatsen bekend met een hoge tot zeer hoge waarde (bron: Archeologische Monumentenkaart). Deze vindplaatsen staan aangegeven in figuur 7.
Langs de Lage Dijk is een gebied aanwezig met een hoge trefkans voor archeologische vondsten (bron: Indicatieve kaart van Archeologische Waarden). Het is gewenst hier archeologische inventarisaties uit te voeren indien bodemverstorende werkzaamheden worden overwogen.

Waardering
In opdracht van het Ministerie van VROM en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft het Platform Landschap en Cultuurhistorie een cultuurhistorische waarderingskaart van het Groene hart vervaardigd *(Cultuurhistorie in het Groene Hart*, Prof.dr. G.J.Borger en drs. P.H.C.Vesters, 1996).
Het noordelijk deel van het plangebied wordt aangegeven als van *middenkwaliteit*, met name door de zichtbare aanwezigheid van samenhang tussen de lintbebouwing langs de rivier en het open gebied erachter, en door de aantrekkelijke overgangen met de in het noorden en het westen aangrenzende gebieden. Deze kwaliteit berust op de openheid en verkavelingsstructuur van de kommengebieden, de linten en de "doorzichtigheid" van de linten.
Het zuidelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de zuidzone van de Lopikerwaard, die in zijn geheel als *topkwaliteit* wordt beschreven. Hierbij gaat het om de overgang van de verkavelingsstructuur van Lopikerkapel naar die van de Hollandsche IJssel, die in de polder Over-Oudland ligt.
In beide gebieden speelt de visuele relatie met de openheid van het Groene Hart vanuit het westelijk deel van het plangebied een belangrijke rol bij de waardering.

De herkenbaarheid van het onderscheid in de drie samenhangende landschapstypen: kommen, oeverwallen en uiterwaard, wordt hoog gewaardeerd. Alle drie de landschapstypen worden gekenmerkt door openheid, al is het oeverwallengebied kleinschaliger dan de andere twee. Hierin ligt tevens een belangrijke kwetsbaarheid: verdichting en versnippering.
Voor het kommengebied is de groepering van de gebouwen vrijwel uitsluitend aan de ontginningsbases zeer kenmerkend en bepalend voor de waardering. De zichtlijnen naar het achterliggende komgebied worden als waardevol aangemerkt. Die zichtlijnen zijn kwetsbaar voor verdichting.
De belijning van het landschap door de kronkelende rivier is nog herkenbaar en wordt hoog gewaardeerd. Uitzichten op deze belijning (IJsseldam) en op de Lek zelf zijn kwetsbaar voor verdere verdichting van het landschap. Ook het punt waar Enge en Hollandsche IJssel bijeenkomen (Looije Brug) is kwetsbaar voor verdichting.
Het microreliëf in het oeverwallengebied is kwetsbaar voor egalisatie.
Het oude cultuurlandschap is in het plangebied nog herkenbaar. Dit geldt met name voor de oudere boerderijen en het eenduidige agrarische gebruik. Deze "gaafheid" is kwetsbaar voor functieverandering of -toevoeging, bijvoorbeeld van stedelijke functies.

6.3. Ontwikkelingsperspectief

Geleidelijke ontwikkelingen

Naar verwachting zal, ondanks de ruilverkaveling, nog een aantal agrarische bedrijven beëindigd worden. Vestiging van niet-agrarische bedrijven of burgerbewoning in de vrijkomende agrarische bebouwing kan leiden tot "verrommeling" in de bebouwingslinten. Vestiging van woningen in de vrijkomende agrarische bebouwing kan echter ook leiden tot restauratie van gebouwen en toevoegen van beplanting.
Uitbreiding van blijvende agrarische bedrijven zal gepaard gaan met nieuwe bedrijfsgebouwen en mestsilo's, met belangrijke gevolgen voor het ruimtelijk beeld in de bebouwingslinten.
Een andere mogelijke ontwikkeling is een verkleining van het graslandareaal ten behoeve van andere teelten. Hiervoor zijn met name in het oeverwallengebied mogelijkheden. In de kommen zal bovendien een groeiende behoefte bestaan aan de teelt van voedergewassen ter verbetering van de mineralenbalans. De teelt van maïs heeft gevolgen voor het landschapsbeeld (tijdelijke afname openheid, afname van het karakter van het weidegebied).
De aanpassing van de bestaande verblijfsrecreatie aan de eisen van de tijd kan leiden tot behoefte aan meer oppervlak, met gevolgen voor de openheid in het gebied dichtbij de Hollandsche IJssel.
De nabijheid van het stadsgewest kan tot uitdrukking komen in een toenemend aantal initiatieven voor burgerbebouwing, hobbystallen, en andere niet-agrarische bebouwing.

Planmatige ontwikkelingen

De groei van het stadsgewest Utrecht komt tot uitdrukking in het Masterplan Leidsche Rijn en de VINEX-reservelocatie Rijnenburg, die zich ten het noorden van het plangebied tot dichtbij de plangrens uitstrekken.
Tegelijk is er het streven naar het realiseren van natuurontwikkelingsgebieden langs de Hollandsche IJssel (in het kader van het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur), die als het ware de contramal van de verstedelijkingsplannen vormen.
Ook het Intergemeentelijk Structuurplan 2015 laat zien dat in het plangebied aanzienlijke veranderingen zullen plaatsvinden. Utrecht breidt uit naar het westen, en als buffer tussen de stadsuitbreiding en de Hollandsche IJssel is een zone van multifunctioneel bosgebied en multifunctioneel water aangegeven. Ook het gehele zuidelijke deel van het plangebied is aangegeven als multifunctioneel bosgebied, te realiseren tussen 2005 en 2015.
In het Raamplan Groengebied Utrecht West zijn de plannen voor de noordoever van de Hollandsche IJssel verder uitgewerkt. Ten behoeve van het uitvoeringstraject wordt thans een landinrichtingsplan opgesteld. In de planvorming wordt uitgegaan van de aanleg van een grootschalig bos- en recreatiegebied met zo mogelijk de inpassing van landgoederen.
De Nadere Uitwerking Utrecht van de Nota Landschap, situeert in het plangebied een ruimtelijk functionele afbakening van het stadsgewest en een geledingszone, waarvoor beleid geldt dat erop is gericht zowel het landschap te versterken (Nationaal Landschapspatroon) als stedelijke recreatieve functies een plaats te geven. Expliciet genoemd worden bosaanleg in het oeverwallengebied, tegengaan van (boerderij)bouw in het kommengebied, en de noodzaak tot het doen ontstaan van een groen overgangsgebied stad-land bij IJsselstein.

Deze plannen betekenen een belangrijke ingreep in het huidige landschap, die de zowel de gebruiks- als de visuele structuur aanzienlijk zullen veranderen.

6.4. Bouwstenen voor beleid

Uitgangspunt voor het aangeven van de gewenste landschappelijke structuur is realisatie van een duurzaam landschap: de structuur van het landschap, die ook in verandering kan standhouden en zo drager van een blijvend herkenbaar landschapsbeeld kan zijn. Dat is de in paragraaf 6.2 beschreven structuur.
Onderscheid wordt gemaakt tussen een situatie waarbij het huidige landschap zijn huidige functies behoudt (autonome ontwikkeling), en een situatie waarin delen van het landschap nieuwe functies krijgen als gevolg van en in samenhang met stedelijke ontwikkelingen (planmatige ontwikkeling).

In beide gevallen wordt gestreefd naar behoud van de herkenbaarheid van het landschap: kommen, oeverwallen en uiterwaarden. Binnen de oeverwallen dient de doorgaande ruimte van de Hollandsche IJssel herkenbaar te blijven.

Autonome ontwikkeling

Bij een geleidelijke ontwikkeling wordt gestreefd naar behoud van de openheid van het landschap en concentratie van de bebouwing in de bebouwingslinten. Vanuit de bebouwingslinten dienen de doorzichten behouden te blijven. Behoud en versterking van karakteristieke erfbeplanting is gewenst. Eventuele nieuwe stedelijke functies dienen zodanig te worden ingepast dat de herkenbaarheid van de landschapstypen en het doorgaande karakter van het rivierenlandschap behouden blijft. Hetzelfde geldt voor het behoud van de herkenbaarheid van markante elementen zoals de IJsseldam. Zo mogelijk dient gestreefd te worden naar uitplaatsing of betere inpassing van niet-passende functies. Verrommeling als gevolg van nieuwe niet-agrarische functies dient zoveel mogelijk te worden beperkt.
De gewenste ontwikkelingen per deelgebied staan samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 5 Autonome ontwikkelingen per deelgebied

polder IJsselveld	behoud openheid; tegengaan verrommeling;
polder Broek	behoud van het open agrarisch karakter; bevorderen van erfbeplanting bij nieuwe boderijen;
polder Hooge Biezen, inclusief westelijk deel Over-Oudland Achtersloot	behoud van uitzichten op de open polder Broek (vensters); behoud van het asymmetrische profiel; niet bouwen aan de oeverwal-zijde; tegengaan van verrommeling en verdichting;
oeverlanden Hollandsche IJssel	behoud van openheid en ruimtevorm (in de lengte, met doorzicht naar de kom, ruimte langs de rivier; ruimtevorm versterken met vormversterkende beplanting (lijnvormig, gebogen);
polder Over-Oudland (ten oosten Lage Dijk)	behoud van de zichtbaarheid van markante structuren (Looije Brug, Hoge en Lage Dijk, IJsseldam met wiel); zorgvuldig inpassen nieuwe bebouwing in landschapsstructuur;
uiterwaarden Lek	behoud openheid, zichtbaarheid rivier.

Planmatige ontwikkeling van het landschap

In relatie met de ontwikkeling van het stadsgewest Utrecht worden plannen voor natuur- en bosontwikkeling voorbereid. Daarbij krijgt het landschap nieuwe functies. Gestreefd dient te worden naar behoud van de herkenbaarheid van de structuurelementen van het cultuurlandschap. De maat en schaal van de polder IJsselveld kan tot uitdrukking gebracht worden in de maat en schaal van de aan te planten beplantingselementen. De ontginningsbasis Noord-IJsseldijk heeft weliswaar zijn functie voor agrarische bedrijven verloren, maar zou zich in dit nieuwe landschap kunnen ontwikkelen tot een landgoederenzone (aan de noordoostzijde). Zowel de bestaande bebouwing als nieuw toe te voegen bebouwing langs deze dijk komen daarvoor in aanmerking. Deze landgoederen dienen een minimale oppervlakte van 5 ha per landgoed te beslaan, waarbij het grootste deel van deze oppervlakte dient te bestaan uit bosbeplanting.

In de polder Over-Oudland is nog een fraai (zij het klein) fragment van het rivierenlandschap bewaard gebleven, dat echter zeer kwetsbaar is voor verandering. Een ontwikkeling die dit landschap duurzaam zal versterken is de realisering van robuuste landschapselementen die zorgdragen voor een helder groen raamwerk.

De transformatie van het landschap per deelgebied is in de onderstaande tabel samengevat.

Tabel 6 Planmatige ontwikkeling van het landschap per deelgebied

oeverlanden Hollandsche IJssel	behoud van de doorgaande open ruimte; accenten met lijnvormige beplanting in de lengterichting; mogelijkheden realisatie landgoederen;
polder IJsselveld	bosaanplant in grote blokken; landgoederenstrook langs Noord-IJsseldijk;
polder Over-Oudland	realisering landschapselementen tussen Hoge Biezendijk en Lage Dijk en langs de Hollandsche IJssel;
uiterwaard	behoud van het zicht op de Lek.

7. Recreatie

7.1. Inleiding

Recreatie vormt als gevolg van de voortschrijdende verstedelijking een in belang toenemende functie in het buitengebied. In dit hoofdstuk wordt de toeristisch-recreatieve functie van het plangebied beschreven. In paragraaf 7.2 wordt aangegeven wat de bestaande situatie is en hoe deze wordt gewaardeerd; in paragraaf 7.3 wordt aangegeven welke ontwikkelingen verwacht worden en gewenst zijn en in de laatste paragraaf komen de bouwstenen voor beleid aan de orde.

7.2. Recreatieve structuur

Karakteristiek

Het plangebied is, als onderdeel van het Groene Hart, een recreatief uitloopgebied voor de stedelijke gebieden van IJsselstein, Nieuwegein en Utrecht.
De recreatieve gebruiksmogelijkheden bestaan thans uit:
- recreatief medegebruik (wandelen, fietsen) van het agrarisch gebied en het Groengebied Hollandsche IJssel;
- water- en oeverrecreatie (Hollandsche IJssel, Lek);
- verblijfsrecreatie op camping De Voormolen;
- tuinieren op een tweetal volkstuincomplexen;
- manege aan de Noord-IJsseldijk;
- sportpark IJsseloever.

Naast de aangegeven voorzieningen is de historische kern van IJsselstein van belang.

Van belang voor de recreatie zijn vooral het karakteristieke open landschap, de Lek, de Hollandsche IJssel en de monumentale bebouwing in het landelijk gebied.

Het plangebied is voor recreanten zowel met de auto als per fiets goed bereikbaar; de bereikbaarheid met openbaar vervoer is matig.

Routegebonden recreatie

Wandelen en fietsen

Wandelaars en fietsers maken vooral gebruik van de plattelandswegen in het landelijk gebied.
In het kader van de landinrichting zijn fietspaden aangelegd:
- tussen de Stuivenbergweg en Blokland;
- langs de Molenvliet;
- tussen de IJsseldam en Lopikerkapel;
- langs de Hollandsche (Kromme) IJssel richting Nieuwegein.

Door het gebied loopt een recreatieve ANWB-fietsroute (westoever Hollandsche IJssel).

Van oudsher liep langs de gehele west-/linkeroever van de Hollandsche IJssel en Kromme IJssel een jaagpad. Ten noorden van de kern IJsselstein is dit jaagpad nog aanwezig in de vorm van een wandelpad. Ten zuiden van de kern wordt het (voormalig) jaagpad niet gebruikt als wandelpad.

De routes stellen de recreanten in staat de opbouw van het landschap en de cultuurhistorie te "lezen". De relatie tussen Hollandsche IJssel en Lek kan worden ervaren vanaf de IJsseldam.

Oeverrecreatie en kleine watersport

De Hollandsche IJssel maakt deel uit van Het Blauwe Netwerk en het recreatievaarwegennet in het Groene Hart voor de kleine recreatievaart. Via Nieuwegein heeft de Hollandsche IJssel een aansluiting op het vaarwegennet voor grotere schepen. De rivier wordt bevaren door motorjachten en kano's. Benschop en Lopikerkapel zijn per kano bereikbaar. Deze routes zijn opgenomen in het Kanorouteplan van de provincie Utrecht.
Camping De Voormolen heeft enige aanlegfaciliteiten voor eigen gebruikers en passanten.

De Hollandsche IJssel en Lek maken deel uit van het basistoervaarnet van Nederland.

Dagrecreatieve voorzieningen
De dagrecreatieve voorzieningen in het plangebied bestaan uit een manege, een paardrijschool, een midgetgolfbaan en volkstuinen.

Verblijfsrecreatie
Camping De Voormolen is onder meer gericht op de kleine watersport; hiervoor is een oeverstrook langs het water beschikbaar.
Kleinschalig kamperen komt momenteel niet voor in het plangebied.

Langs de Noord-IJsseldijk wordt jaarlijks, op een weiland direct aansluitend aan de bebouwde kom, door de Stichting IJsselsteinse Vakantieontspanning (IJvo) een vakantieweek georganiseerd.

Waardering
De mogelijkheden voor recreatief medegebruik – zowel te land als te water – worden hoog gewaardeerd; zij kunnen leiden tot uitbreiding van de recreatieve voorzieningenstructuur. Een belangrijke rol in de waardering spelen de monumentale boerderijen langs de Achtersloot; het recreatieve aanbod in het plangebied vormt daardoor een aanvulling op dat van de historische kern IJsselstein. Datzelfde geldt ook voor de aanwezigheid van de Hollandsche IJssel en de landschappelijk aantrekkelijke Kromme IJssel.

7.3. Ontwikkelingsperspectief

Toename van de vraag
Ontwikkelingen in het stadsgewest Utrecht leiden tot een toename van de vraag naar recreatiemogelijkheden in het aangrenzende landelijk gebied; er is behoefte aan uitbouw van de functie als recreatief uitloopgebied. Een deel van de recreatieve behoefte is gericht op beleving van het landschap van het Groene Hart, een onderdeel is gericht op gebiedsgebonden voorzieningen.
De groeiende behoefte aan (korte) vakanties in eigen land vraagt om een toename van verblijfsvoorzieningen.

Verruiming recreatief aanbod
De in het kader van het Groot Groengebied (Randstadgroenstructuur) te ontwikkelen plannen leiden tot een toename van het areaal voor de dagrecreatie. Hiermee samenhangend zal ook het recreatief medegebruik van de omgeving toenemen.
Daarnaast is, als gevolg van de ontwikkelingen in de agrarische sector, te verwachten dat door agrariërs in toenemende mate naar neveninkomsten gezocht zal worden. Een mogelijkheid hiertoe is het kleinschalig kamperen, waardoor het aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen verruimd wordt.

In het kader van de uitvoering van de landinrichting Lopikerwaard zal het jaagpad langs de Hollandsche IJssel tussen de Eitersesteeg en het insteekweggetje vanaf de Stuiverbergweg naar de Zuidelijke IJsseldijk worden vrijgemaakt ten behoeve van wandelaars. Tevens zal aan de Zuidelijke IJsseldijk een kleine parkeervoorziening worden ingepast.

Bedreigingen
Wanneer de toename van het recreatief gebruik van het buitengebied niet gereguleerd plaatsvindt, kan dit aanleiding geven tot overbelasting van de beschikbare routestructuur (wegen en vaarwegen) als gevolg van grote hoeveelheden recreanten.
Aan verblijfsrecreatieterreinen worden steeds hogere eisen gesteld met betrekking tot het voorzieningenniveau. Als een terrein hieraan niet kan voldoen is er een risico van verpaupering. Mede met het oog hierop heeft ook camping De Voormolen uitbreidingswensen.

7.4. Bouwstenen voor beleid

Autonome ontwikkeling

Het gebied heeft nu en in de toekomst een functie als uitloopgebied van het stadsgewest en IJsselstein zelf. Zonder planmatige ontwikkeling van deze uitloopfunctie blijft de functie beperkt tot recreatief medegebruik. Dit kan op kleine schaal verder ontwikkeld worden: door activiteiten als verkoop-aan-huis, kanoverhuur en dergelijke, en door informatie: borden, folders, publiciteit.

Kleinschalig kamperen biedt wellicht mogelijkheden voor de (beperkte) vraag naar toeristische verblijfsrecreatieruimte. Camping De Voormolen wil in beperkte mate uitbreiden.

Planmatige ontwikkeling

In het kader van de planmatige ontwikkelingen voor het Groot Groengebied kunnen de recreatieve potenties van het plangebied worden ontwikkeld.
In polder IJsselveld kan een reeks voorzieningen worden gerealiseerd, ingebed in bos. Hier kunnen gebiedsgebonden voorzieningen, attracties en voorzieningen voor recreatief medegebruik worden ingepast. Als langs de Hollandsche IJssel landgoederen worden gerealiseerd, kunnen die een functie vervullen voor de recreatie.
In het oeverwallengebied en de polder Over-Oudland zijn er kansen voor een recreatieve ontwikkeling, gericht op beleving van natuur en landschap. Daartoe is natuur- en landschapsbouw gewenst, gepaard aan verruiming van de openbare ruimte en van het fiets- en wandelroutestelsel.

8. Overige functies

8.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de overige functies in het plangebied die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op wonen en niet-agrarische bedrijvigheid, verkeer en overige infrastructuur.

8.2. Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid

Inleiding

Het landelijk gebied van de gemeente IJsselstein heeft een niet onbelangrijke woonfunctie. Was er vroeger sprake van enkele verspreid gelegen niet-agrarische woningen in het buitengebied, de laatste decennia is het aantal burgerwoningen toegenomen. Dit is voor een belangrijk deel te verklaren door de ontwikkelingen in de landbouw, met als één van de gevolgen een betrekkelijk groot aantal bedrijfsbeëindigingen.
Aangezien deze ontwikkeling ruimtelijke consequenties heeft (voor de omringende agrarische structuur, landschap en natuur), is het gewenst aan dit verschijnsel afzonderlijk aandacht te besteden.
In het plangebied bevindt zich voorts een aantal niet-agrarische bedrijven. Deze hebben zich daar in de loop der jaren gevestigd, veelal in voormalige agrarische bedrijfscomplexen.

Bestaande situatie

De meeste woningen betreffen voormalige agrarische bedrijfswoningen. Het gaat daarbij in veel gevallen om panden met een grote inhoudsmaat. Het betreft voornamelijk oudere boerderijen met inpandige bedrijfsruimte (deel). Ook de bijgebouwen hebben vaak aanzienlijke afmetingen. Vooral in het bebouwingslint van de Achtersloot komt een groot aantal niet-agrarische woningen voor. De toename van het niet-agrarisch wonen (door het beëindigen van agrarische bedrijven) heeft een aantal ruimtelijke consequenties. Het gebruik en het uiterlijk van gebouwen verandert, dat geldt ook voor de tuin en het erf. Schuren die niet meer in gebruik zijn raken in verval als onderhoud (in verband met kosten) achterwege blijft. Typisch agrarische elementen verdwijnen om plaats te maken voor burgervoorzieningen. Het agrarisch karakter van het landelijk gebied verandert daardoor. Daarnaast kunnen nieuwe woonfuncties (in voormalige) boerderijen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsruimte belemmeren. Een positief aspect van het vestigen van een woonfunctie in een voormalige boerderij is dat de bestaande bebouwing en beplanting veelal in stand blijft c.q. wordt opgeknapt. Met name bij karakteristieke bebouwing is dat van belang.

De niet-agrarische bedrijven hebben over het algemeen een kleinschalig, lokaal karakter en komen verspreid in het plangebied voor. Het betreft onder andere administratieve en dienstverlenende bedrijven, een landbouwmechanisatiebedrijf, veehandelsbedrijven, een handel in aanhangwagens, een loon- en grondverzetbedrijf, aannemers en enkele aan de bouw verwante bedrijven. Het gaat om een grote diversiteit aan bedrijven.
Voor het bestemmingsplan is van belang in hoeverre sprake is van ruimtelijk relevante activiteiten. In een aantal gevallen zijn de bedrijfsactiviteiten ondergeschikt aan de woonfuncties. Het gaat daarbij om een aantal aan-huis-gebonden beroepen (diverse adviesbureaus en administratieve bedrijvigheid) en kleinschalige opslagactiviteiten. Daarnaast kan onderscheid worden gemaakt in bedrijvigheid die sterk aan het landelijk gebied c.q. de landbouw is gebonden en overige bedrijvigheid. Aan het landelijk gebied gebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld loon- en veehandelsbedrijven.
Een deel van de in het plangebied voorkomende bedrijvigheid is door middel van een toegespitste planologische regeling totstandgekomen; een aantal bedrijfsactiviteiten is zonder planologische regeling gerealiseerd.

De mate en aard van milieuhinder van niet-agrarische bedrijven kan in beeld gebracht worden aan de hand van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest

voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar opklimmende belasting voor het milieu.
De bedrijven in het plangebied behoren tot de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; de rioolwaterzuiveringsinstallatie tot categorie 4+ (zie bijlage 2).

De in het plangebied gelegen rioolwaterzuiveringsinrichting betreft een inrichting die in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Volgens artikel 53 van deze Wet dienen alle industrieterreinen waarop grote lawaaimakers gevestigd zijn of gevestigd kunnen worden gezoneerd te zijn. Buiten de zone mag de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau vanwege de activiteiten op het terrein niet hoger zijn dan 50 dB(A). Voor de rioolwaterzuivering is een geluidszone vastgesteld.
Woonbestemmingen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn binnen de vastgestelde zone in principe slechts aanvaardbaar indien de geluidsbelasting aan de gevel en binnenshuis beneden bepaalde grenswaarden liggen. In de huidige situatie zijn geen woningen aanwezig binnen de zone. Voor nieuwe nog niet in aanbouw zijnde woningen geldt een wettelijke grenswaarde van 50 dB(A). In bijzondere situaties kunnen Gedeputeerde Staten een hogere waarde tot 55 dB(A) toekennen. Nieuwe geluidsgevoelige objecten worden echter binnen de zone niet toegestaan.

Ontwikkelingsperspectief
Ook in de planperiode zal een aantal agrarische bedrijven worden beëindigd. Als de gebouwen worden verkocht zal de vestiging van nieuwe woonfuncties en bedrijvigheid in beeld komen. Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en woningen zijn vanwege de ligging in het landelijk gebied, de omvang van de gebouwen en de lage grondprijs aantrekkelijke locaties voor burgerbewoning of vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid.
Toename van de woonfunctie heeft zoals aangegeven voordelen (behoud bebouwing, beplanting etc.); anderzijds zijn hier ook nadelen aan verbonden (toename milieugevoelige functies; verandering karakter bebouwing/omgeving). Datzelfde geldt voor een toename van bedrijfsfuncties. Gelet op de aard van de activiteiten kan de vestiging van bedrijfsactiviteiten grotere gevolgen hebben voor de omgeving (ruimtelijke en milieuhygiënische hinder) dan de vestiging van een niet-agrarische woning.

Aangenomen wordt dat voor de meeste bedrijven in het gebied een reëel ontwikkelingsperspectief aanwezig is. Daarbij zal mogelijk enige uitbreiding gewenst zijn. Ten gevolge van niet-agrarische bedrijvigheid kan echter overlast optreden voor de onmiddellijke omgeving (verkeersdruk, milieubelasting) en voor landschap en natuur (milieubelasting, verschijningsvorm). Er kunnen daarentegen ook voordelen aan de aanwezigheid of vestiging van niet-agrarische bedrijven verbonden zijn (bebouwing blijft in stand, versterking economisch draagvlak).
Vanuit milieuoogpunt kunnen bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden toegelaten.

Bouwstenen voor beleid
Gelet op het feit dat de woonfunctie en niet-agrarische bedrijvigheid in beginsel niet aan het agrarisch gebied gebonden zijn en gelet op het feit dat deze functies gevolgen hebben voor het (agrarisch) karakter van het landelijk gebied en de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw dient voor deze functies een terughoudend beleid te worden geformuleerd. Daarbij dienen de volgende aspecten te worden afgewogen:
- gevolgen voor de overblijvende agrarische bedrijven;
- economische waarde gebouwen;
- natuur en landschap;
- leefbaarheid platteland;
- hinder en overige milieuaspecten.

8.3. Verkeer en overige infrastructuur

Inleiding

In het plangebied bevinden zich wegen met een regionale functie voor het doorgaand verkeer, wegen met een ontsluitende functie voor het landelijk gebied en plattelandswegen met een functie ter ontsluiting van bedrijven en woningen. Behalve wegen kent het plangebied nog een aantal andere infrastructurele voorzieningen.

Bestaande situatie

Hoofdstructuur wegen

De belangrijkste ontsluitingswegen ten noorden van IJsselstein zijn de Achtersloot en de Noord-IJsseldijk. Zij liggen evenwijdig aan de Hollandsche IJssel en verbinden de kern IJsselstein met de provinciale weg N228 (Montfoort-Woerden). Op de Noord-IJsseldijk is sprake van sluipverkeer tijdens spitsperioden. De Zuid-IJsseldijk ligt ook evenwijdig aan de Hollandsche IJssel maar heeft met name een functie voor bestemmings- en recreatief verkeer. De Stuivenbergweg en de Broeksdijk ontsluiten aanliggende percelen. Samen vormen beide wegen een lus die op de Achtersloot aansluit.

De belangrijkste ontsluitingswegen ten zuiden van de kern IJsselstein zijn de Hogebiezendijk, de Lagedijk en de Lekdijk. De Hogebiezendijk heeft een verkeersfunctie voor het verkeer tussen de kernen Lopikerkapel/Uitweg en de provinciale weg N210/IJsselstein. De Lagedijk verbindt de Lekdijk met de provinciale weg N210/IJsselstein en de Lekdijk geeft aansluiting op de A2 (af- en oprit 10: Nieuwegein-Zuid). Op de route Lagedijk-Lekdijk is sprake van sluipverkeer tijdens spitsperioden.

Op de grens met het plangebied speelt de omlegging van de provinciale weg N210 in zuidelijke richting, waarbij de N210 om het Zenderpark heen wordt geleid. De aansluitingen (o.a. aansluiting Hogebiezendijk) op deze omgelegde N210 zullen als rotonde worden uitgevoerd. Voor de omlegging van de N210 is een apart bestemmingsplan opgesteld. In het kader van de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in het landelijk gebied dient wel met de 50 dB(A)-contour (=voorkeursgrenswaarde) van de nieuwe N210 rekening te worden gehouden (zie akoestisch onderzoek Lichtveld Buis & Partners).

Ten oosten van het plangebied speelt de reconstructie van de A2 en de bouw van de tweede Lekbrug Vianen. Voor deze reconstructie en de bouw van de tweede Lekbrug wordt een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Geluidszones en verkeersintensiteiten (zie figuur 8)

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/h-gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting aan de gevels van aanliggende woningen op 10.00 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Aangezien de gemeente IJsselstein geen vastgestelde geluidsniveaukaart heeft en in het plangebied geen woonerven of 30 km/h-wegen aanwezig zijn, zijn alle wegen in het plangebied gezoneerd.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De breedte van de geluidszones van de wegen in het landelijk gebied bedraagt 250 meter aan weerszijden van de weg en de breedte van de geluidszone van de A2 bedraagt na de reconstructie en bouw van de tweede Lekbrug 600 meter aan weerszijden van de weg.

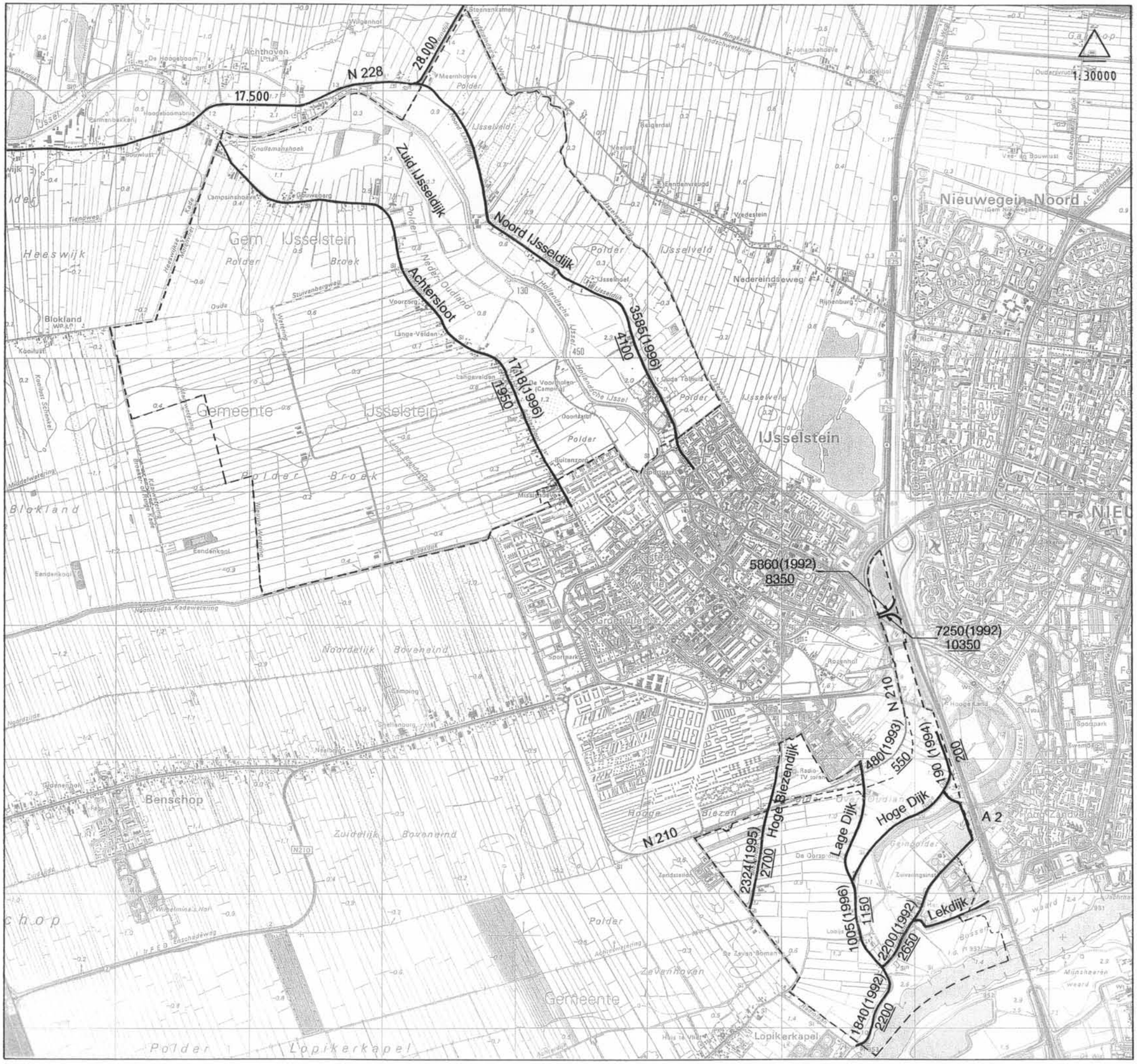
Tabel 7 geeft een overzicht van de gezoneerde wegen in en rondom het plangebied met de geldende zonebreedte en de verkeersintensiteiten en verkeersprognoses. De verkeersprognoses zijn op 50-tallen afgerond en voor de verkeersprognose is een autonome groei van het verkeer (af- en oprit A2: 2% per jaar, overige wegen: 1% per jaar) gehanteerd.

Tabel 7 Gezoneerde wegen, zonebreedte en verkeersintensiteiten (mvt/etmaal)

weg	zonebreedte (meters)	telcijfer	verkeersprognose 2010
A2			
- knooppunt Oudenrijn-afslag Nieuwegein	600	-	155.000
- afslag Nieuwegein-Nieuwegein-Zuid	600	-	125.000
- afslag Nieuwegein-Zuid-Vianen	600	-	120.000
- afrit vanaf Utrecht	400	5.860 (1992)	8.350
- oprit richting Vianen	400	7.250 (1992)	10.350
N210			
- oostelijk van Zenderpark	250	-	20.300*
- westelijk van Zenderpark	250	-	15.800*
N228			
- oostelijk van Noord-IJsseldijk	250	-	28.000
- westelijk van Noord-IJsseldijk	250	-	17.500
Achtersloot	250	1.718 (1996)	1.950
Hogebiezendijk	250	2.324 (1995)	2.700
Hogedijk/Hoogland	250	190 (1994)	200
Lagedijk	250	1.005 (1996)	1.150
Lekdijk Oost	250	2.200 (1992)	2.650
Lekdijk West	250	1.840 (1992)	2.200
Noord-IJsseldijk	250	3.585 (1996)	4.100
Parallelweg	250	480 (1993)	550
Overige wegen	250	-	< 500

* Prognose gebaseerd op akoestisch onderzoek Lichtveld, Buis en Partners in kader onderzoek omlegging N210 c.a.

Wanneer binnen de geluidszone van een weg nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk worden gemaakt, dient te worden voldaan aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder (Wgh). Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs bestaande wegen bedraagt de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 50 dB(A). Volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder kunnen Gedeputeerde Staten voor nieuwe situaties in "bijzondere" gevallen een hogere waarde vaststellen. Deze hogere waarde kan door middel van een Verzoek hogere grenswaarde en op basis van een akoestisch onderzoek bij Gedeputeerde Staten aangevraagd worden. Hierbij mag deze waarde in buitenstedelijk gebied de 55 dB(A) niet overschrijden (uiterste grenswaarde). Voor (tweede) agrarische bedrijfswoningen geldt een uiterste grenswaarde van 60 dB(A). Hogere grenswaarden dienen voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan te zijn vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten.



- ----- plangrens
- 1718 gemiddelde werkdagintensiteit
- 1950 prognose gemiddelde werkdaginten – siteit 2010

FIGUUR 8
VERKEER EN OVERIGE INFRASTRUCTUUR

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Met behulp van Standaard Rekenmethode I (SRM I), zoals omschreven in het "Reken- en meetvoorschrift verkeerslawaai", zijn de geluidscontouren van de gezoneerde wegen bepaald. In SRM I wordt geen rekening met afschermende bebouwing gehouden, zodat het hier om vrije veld-geluidscontouren gaat. In bijlage 4 worden de SRM I-berekeningsuitgangspunten weergegeven. In tabel 8 worden de relevante geluidscontouren in meters tot de wegas weergegeven, waarbij alle contouren zijn gecorrigeerd conform artikel 103 Wgh. Deze wettelijke correctie wordt toegestaan, omdat naar verwachting motorvoertuigen op de middellange termijn stiller zullen worden.

Tabel 8 Vrije veld-geluidscontouren

weg(vak)	geluidscontouren (in meters tot wegas) 50 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)
A2			
- knooppunt Oudenrijn-afslag Nieuwegein	760	439	240
- afslag Nieuwegein-Nieuwegein-Zuid	705	403	218
- afslag Nieuwegein-Zuid-Vianen	690	395	225
N210			
- oostelijk van Zenderpark	159	100	48
- westelijk van Zenderpark	138	85	41
N228			
- oostelijk van Noord-IJsseldijk	255	125	60
- westelijk van Noord-IJsseldijk	190	95	45
Achtersloot	34	16	7
Hogebiezendijk	80	39	18
Hogedijk/Hoogland	9	2	-
Lagedijk	41	19	8
Lekdijk oost	70	34	16
Lekdijk west	60	30	14
Noord-IJsseldijk	55	26	12
Parallelweg	18	8	-
Nedereindseweg (80 km/h)	55	26	12
Nedereindseweg (60 km/h)	35	16	7
overige wegen (intensiteit < 500 mvt/etm.)	17	7	-

Railverkeerslawaai

Het Besluit Geluidhinder Spoorwegen (BGS) geeft aan dat de breedte van de geluidszone langs de sneltramlijn Utrecht-IJsselstein (trajectnummer 341) 100 meter bedraagt. De breedte wordt bepaald vanaf de buitenste spoorstaaf aan weerszijden van de baan. Binnen de geluidszone langs de tramlijn dient akoestisch onderzoek verricht te worden, indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied binnen een zone van 100 meter geprojecteerd zijn.

De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai bedraagt conform het Besluit Geluidhinder Spoorwegen 57 dB(A). Vooruitlopend op de vereiste ontwikkeling van stillere treinen is de voorkeursgrenswaarde tot 1 januari 2000 60 dB(A) voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De uiterste grenswaarde voor railverkeerslawaai bedraagt 73 dB(A).

Met behulp van Standaard Rekenmethode I (SRM I), zoals omschreven in het Reken- en Meetvoorschrift Railverkeerslawaai '96, zijn de geluidscontouren van het traject 341 voor het prognosejaar 2005/2010 berekend met behulp van SRM I. Daaruit blijkt dat de vrije veld-geluidscontouren voor de sneltramlijn in het plangebied (57 dB(A)) op 12.00 m uit de buitenste spoorsta-

ven is gelegen. In SRM I wordt geen rekening met afschermende bebouwing gehouden, zodat het hier om vrije veld-geluidscontouren gaat.

Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid op de Noord-IJsseldijk en in toenemende mate op de Lagedijk komt door een toename van het sluipverkeer en de vaak te hoge snelheden van het verkeer op deze wegen in het geding. In de periode 1988-1992 zijn er op de Noord-IJsseldijk 63 ongevallen geregistreerd; de verkeersveiligheid op deze dijk is een knelpunt. Ook uit de verkeersongevallenrapportage 1993 t/m 1995 voor IJsselstein door het ROV kan worden opgemaakt dat in de betreffende periode de verkeersveiligheid op de Noord-IJsseldijk een knelpunt is (meer dan 20 ongevallen waarvan twee tot drie met gewonden). Naast de Noord-IJsseldijk zijn in de periode 1988-1992 op de Hogebiezendijk 8 ongevallen en op de Lekdijk-Oost 5 ongevallen geregistreerd. In de periode 1993-1995 vonden op deze wegen, evenals op de Achtersloot en de Hogebiezendijk, 6 tot 11 ongevallen plaats, waarbij geen gewonden vielen. Het verkeersveiligheidsbeleid is erop gericht om de verkeersonveiligheid op de wegen in het landelijk gebied verder terug te dringen.
Het beleid is er tevens op gericht om de stroomfunctie (doorgaand sluipverkeer) op de gebiedsontsluitingswegen Achtersloot, Noord-IJsseldijk, Hogebiezendijk, Lekdijk en Lagedijk zoveel mogelijk tegen te gaan en de stroomfunctie van de N210 zoveel mogelijk te bevorderen.

Langzaam verkeer

In het verkeersplan IJsselstein (maart 1994) krijgt het fietsbeleid en de fietsstructuur van IJsselstein ruim aandacht. Uit het verkeersplan blijkt dat wegen met een belangrijke verkeersfunctie in het plangebied (Achtersloot, Noord-IJsseldijk, Lagedijk, Hogebiezendijk, N210, enz) ook belangrijke fietsverbindingen zijn.

Daarnaast komt in dit verkeersplan IJsselstein als uitvalsplaats voor de recreatieve fietser naar voren. In het plangebied hebben met name de Hollandsche IJssel ten noorden van de kern IJsselstein, de Kromme IJssel en de Lekdijk ten zuiden van IJsselstein een aantrekkende werking op het fietsverkeer. De betekenis van de recreatieve fietsroutes in het landelijk gebied kan nog worden versterkt.

Openbaar vervoer

Het busvervoer in het plangebied wordt door de busmaatschappij ZWN Groep verzorgd. Over de Hogebiezendijk rijdt streekvervoerlijn 105 (Nieuwegein-Schoonhoven v.v.). Over de N210 (gedeelte plangrens-Heemraadlaan) rijden sneldienst 195 (Utrecht-Metro Capelse Brug) en streekvervoerlijn 106 (Nieuwegein-Gouda v.v.). Daarnaast rijdt sneltram 61 (IJsselstein-Utrecht v.v.) en een aantal buslijnen van Midnet door de kern van IJsselstein. Door het plangebied ten noorden van de kern IJsselstein rijden geen buslijnen.

Het openbaar vervoer heeft in het plangebied een verzorgende functie met een relatief lage frequentie en reissnelheid. Een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer voor het landelijk gebied is niet haalbaar met het oog op het potentiële aantal reizigers.

Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 19 juli 2001 een nieuw Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Bij nieuwe gevoelige functies langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in dit Besluit.

In het plangebied heeft een drietal wegen een verkeersintensiteit van meer dan 6.000 mvt/etmaal, namelijk de A2, de N210 en de N228 (zie paragraaf 8.3). In de omgeving van deze wegen worden echter geen nieuwe gevoelige functies zoals woningen toegestaan. Mogelijk wordt er op één locatie langs de N210 een woning gesplitst, maar dit behelst geen functiewijziging.

Geconcludeerd kan worden dat het beleid omtrent luchtkwaliteit geen gevolgen heeft voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied die in het kader van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Overige infrastructuur

Leidingen

In het plangebied komen diverse leidingen voor. Het betreft diverse brandstofleidingen, een aardgastransportleiding en een rioolwaterpersleiding van de rioolwaterzuiveringsinrichting.
Voor de aardgasleidingen geldt voor incidentele bebouwing een minimale bebouwingsafstand[1)] van 4.00 m.
In het plangebied zijn brandstofleidingen aanwezig met een diameter van 8" en 12". Voor de leiding met een diameter van 8" geldt een toetsingsafstand[2)] van 27.00 m en een zakelijk rechtstrook[3)] en een minimale bebouwingsafstand van 5.00 m. De brandstofleiding met een diameter van 12" heeft een toetsingsafstand van 35.00 m, een zakelijk rechtstrook van 5.00 m en een minimale bebouwingsafstand van 16.00 m.
Voor de rioolwaterpersleiding heeft de zakelijk rechtstrook een breedte van 1.50 m ter weerszijden van de leiding.
Daarnaast wordt het plangebied doorsneden door diverse straalpaden. Hiervoor geldt in een strook met een breedte van 100 meter een beperking van de bouwhoogte.
Voor alle afstanden geldt dat deze van toepassing zijn op weerszijden van de leidingen.

Ontwikkelingsperspectief

Wegen

De functie van de wegen in het landelijk gebied zal naar verwachting de komende jaren niet wezenlijk veranderen. De invloed van de omgelegde N210 en de gereconstrueerde A2 op het plangebied zal door de groei van het autoverkeer op deze wegen toenemen.

Verkeersveiligheid

Ut een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid is een veilige leefomgeving een eerste vereiste. In een "duurzaam veilige" verkeersstructuur worden drie functies van wegen onderscheiden:

a. stroomfunctie: snel verwerken van doorgaand verkeer;
b. ontsluitingsfunctie: vlot bereikbaar maken van wijken en gebieden;
c. erf- en verblijfsfunctie: toegankelijk maken van woningen en bedrijven en tegelijkertijd de weg/straat als ontmoetingspunt veiligstellen.

De stroomfunctie (a) wordt in en in de nabijheid van het landelijk gebied verzorgd door de Rijksweg A2 en de provinciale weg N210. De Achtersloot, de Hogebiezendijk, de Lagedijk, de Lekdijk en de Noord-IJsseldijk hebben in het plangebied een gebiedsontsluitingsfunctie (b) en de overige wegen in het plangebied vallen onder de categorie erf- en verblijfswegen (c). Probleem is dat een aantal wegen met een ontsluitingsfunctie (b) in de praktijk een stroomfunctie hebben. Het gaat daarbij met name om de Noord-IJsseldijk en de Achtersloot, die een belangrijke verbindingsfunctie vervullen tussen IJsselstein enerzijds en Montfoort en de A12 anderzijds.
Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot Duurzaam Veilig zijn:

- beïnvloeding van rijgedrag door middel van vormgeving: uit de structuur en het wegbeeld moet blijken welk gedrag van de weggebruiker wordt verwacht; dit gedrag dient ook door de fysieke vormgeving te worden afgedwongen;
- bij gelijkvloerse kruisingen van landelijke wegen met een maximumsnelheid van 80 km/h dient de voorrangssituatie te worden geregeld;
- landbouwverkeer dient van doorgaand verkeer op de hoofdwegen te worden gescheiden;
- fietsverkeer dient van doorgaand verkeer op de hoofdwegen te worden gescheiden;
- sociale veiligheid verdient aandacht;
- doorgaande hoofdwegen dienen veilig te kunnen worden overgestoken.

---

1) De afstand die tussen de leiding en woonbebouwing, recreatieterreinen, industrieterreinen of bijzondere objecten moet worden gehanteerd. De minimale bebouwingsafstand is alleen van toepassing als er zwaarwegende argumenten zijn om van de toetsingsafstand af te wijken. Omdat in het landelijk gebied sprake is van incidentele bebouwing, kan uit worden gegaan van de minimale bebouwingsafstand.

2) De afstand die bij voorkeur dient te worden aangehouden, waarbinnen geen bebouwing is toegestaan.

3) Binnen de zakelijk rechtstrook gelden beperkingen met betrekking tot bouwen en gebruik voor andere functies. De zakelijk rechtstrook vormt dan ook het uitgangspunt voor de toekenning van de bestemming "Leidingen". Bouwen ten behoeve van andere, daarmee samenhangende bestemmingen is alleen onder voorwaarden mogelijk en is gekoppeld aan een vrijstellingsbevoegdheid. Tevens gelden voor diverse werken en werkzaamheden binnen de zakelijk rechtstrook ter bescherming van de leidingen het vereiste van een aanlegvergunning.

Het uitwerken van een duurzaam veilige verkeersstructuur in het plangebied gaat het bestek van het bestemmingsplan te buiten. Een en ander vergt een specifiek onderzoek en aanbevelingen die onder andere betrekking hebben op verkeersmaatregelen (inrichting van wegen etc.) die niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Bovendien speelt wat betreft de Noord-IJsseldijk de mogelijke realisatie van het groengebied een belangrijke rol. In het kader van de verdere planvorming voor het groengebied zal ook aandacht worden besteed aan de ontsluiting van het gebied.

Langzaam verkeer
Goede en directe fietsverbindingen binnen het plangebied zijn noodzakelijk om het regionaal en lokaal fietsnetwerk te completeren en het (recreatieve) gebruik van de fiets in het plangebied te stimuleren.

Openbaar vervoer
De ontsluiting van het plangebied per openbaar vervoer is niet optimaal, maar bedacht moet worden dat voor een landelijk gebied een betere ontsluiting vrijwel niet realiseerbaar is gezien de geringe en gespreide vraag naar openbaar vervoer.

Overige infrastructuur
In de directe omgeving van leidingen gelden beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen.

Bouwstenen voor beleid
Met betrekking tot het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied moet rekening worden gehouden met de normen die de Wet geluidhinder stelt.

Het is voorts wenselijk in het bestemmingsplan rekening te houden met eventuele nieuwe fietsverbindingen in het plangebied. Gelet op de gewenste flexibiliteit bij de exacte situering en uitvoering verdient een gedetailleerde regeling geen aanbeveling.

Het is gewenst om het verkeersveiligheidsbeleid uit te werken in een Duurzaam Veilige verkeersstructuur en zo mogelijk het treffen van verkeersveiligheidsmaatregelen te bevorderen.

9. Gebiedsvisie

9.1. Inleiding

In de voorafgaande hoofdstukken zijn voor de belangrijkste functies in het landelijk gebied de gewenste ontwikkelingen (ontwikkelingsperspectief) en bouwstenen voor beleid sectoraal (afzonderlijk, vanuit de betreffende functie bezien) behandeld, voorzover van belang voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied. De sectorale bouwstenen dienen met inachtneming van het beleid van rijk en provincie te worden geïntegreerd tot een samenhangende beleidsvisie voor het landelijk gebied van IJsselstein, als basis voor de bestemmingsregeling (plankaart en voorschriften). In dat beleid dient vanuit een integraal, samenhangend kader sturing te worden gegeven aan de onderlinge afstemming van de voorkomende functies en aan sectorale ontwikkelingen, zowel in de zin van het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen (verbieden of stellen van randvoorwaarden) als in de zin van het stimuleren van gewenste ontwikkelingen (het scheppen van randvoorwaarden). In dit hoofdstuk zal de integrale ruimtelijke beleidsvisie voor het plangebied worden beschreven.

Voorafgaand aan en als aanzet tot de beschrijving van de gebiedsvisie zullen de karakteristiek van het plangebied (paragraaf 9.2), het beleidskader hogere overheden (paragraaf 9.3) en de sectorale bouwstenen voor beleid (paragraaf 9.4) worden samengevat. Op basis van deze elementen zullen in paragraaf 9.5 de doelstellingen voor het bestemmingsplan worden beschreven.
Voordat een integrale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied kan worden uitgewerkt moeten de sectorale ontwikkelingen op elkaar worden afgestemd. Nagegaan dient te worden of de sectorale bouwstenen voor beleid met elkaar sporen of dat sprake is van strijdigheid. Waar sprake is van strijdigheid van functies zullen keuzes gemaakt moeten worden en is met name beleidsmatige sturing van belang. Waar ontwikkelingsperspectieven met elkaar sporen kunnen functies "met elkaar meeliften" en kan het beleid meer voorwaardenscheppend zijn. In de paragraaf "Confrontatie en integratie" (paragraaf 9.6) wordt ingegaan op deze onderlinge afstemming van de sectorale bouwstenen.
Op basis van de integratie- en confrontatiestap is de zonering voor het plangebied uitgewerkt (paragraaf 9.7).

9.2. Karakteristiek van het plangebied

Het landelijk gebied van de gemeente IJsselstein ligt op de overgang van het stadsgewest Utrecht, een gebied met grootschalige stedelijke ontwikkelingen (Leidsche Rijn, Rijnenburg) en het Groene Hart (het open veenweidegebied van de Lopikerwaard). Het plangebied zelf behoort tot het rivierengebied.
De beide delen van het landelijk gebied (noord en zuid) worden van elkaar gescheiden door de kern van IJsselstein. Het deelgebied noord heeft een open en agrarisch karakter en wordt doorsneden door de Hollandsche IJssel. Langs de Hollandsche IJssel liggen veelal zandige stroomruggen. Daarachter ligt het lagergelegen kommengebied. De oeverwallen lenen zich voor een gevarieerd grondgebruik, het kommengebied is met name geschikt voor de rundveehouderij. In het kommengebied ligt tussen de Noord-IJsseldijk en de gemeentegrens een bosgebied, het Hollandsche IJsselbos. De Achtersloot vormt een relatief dicht bebouwingslint met een afwisseling van agrarische bedrijven, burgerwoningen en niet-agrarische bedrijfsbebouwing. Opvallend bij de agrarische bedrijven in het noordelijk deel van het plangebied is het relatief grote aantal bedrijven met intensieve veehouderij als hoofd- of neventak. De zone langs de Hollandsche IJssel is van belang voor recreatief medegebruik.

Het karakter van het zuidelijk deel van het landelijk gebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door de stedelijke invloeden langs de randen (woon- en werkgebieden IJsselstein, Gerbrandy zendmast, A2). De provinciale weg N210 zal worden verlegd langs de plangrens met het woongebied Zenderpark. Bovendien zal de A2 in westelijke richting worden verdubbeld.
Naast agrarische bedrijven komt een aantal woningen en niet-agrarische bedrijven voor. Daarnaast speelt het gebied een belangrijke rol in de ecologische hoofdstructuur (uiterwaarden van

de Lek) en heeft het gebied een belangrijke recreatieve (uitloop)functie. Het zuidelijk deel van het plangebied kan derhalve worden gekarakteriseerd als een gebied met een gemengd functiepatroon.

9.3. Hoofdpunten beleidskader hogere overheden

Het beleid van rijk en provincie is in belangrijke mate richtinggevend voor het bestemmingsplan voor het landelijk gebied, het vormt het kader waarbinnen het bestemmingsplan dient te worden uitgewerkt. Het in hoofdstuk 2 en bijlage 1 beschreven beleidskader voor het landelijk gebied van IJsselstein kan als volgt worden samengevat:

- ***bruine koers***: ontwikkeling van de landbouw in een ruimtelijk mozaïekpatroon met andere functies (VINEX);
- ***plattelandsvernieuwing***: (Nota Dynamiek en Vernieuwing);
- ***ecologische verbindingszones***: (Beleidsplan Natuur en Landschap);
- ***uitloopzone voor recreatie***: realisatie netwerk van recreatieve verbindingen, "groene en blauwe netwerk" (Nadere uitwerking Groene Hart);
- ***landschapsbouw****:* langs de Hollandsche IJssel (Nadere uitwerking Groene Hart);
- ***bosaanleg langs Hollandsche IJssel****:* (Gebiedsperspectief Groot Groengebied Utrecht Raamplan Groengebied Utrecht West);
- ***groengebied op overgang van stroomrug naar kom***: (Gebiedsperspectief Groot Groengebied Utrecht Raamplan Groengebied Utrecht West);
- ***bosgebied ten zuiden van IJsselstein****:* opgenomen in het streefbeeld voor de periode 2005-2015 (Intergemeentelijk Structuurplan 2015);
- ***streekplanzonering****:* waardering en veiligstelling van de huidige ruimtelijke karakteristiek van het gebied op provinciaal niveau (Streekplan Utrecht).

9.4. Samenvatting sectorale bouwstenen voor beleid

Voor de hoofdfuncties in het plangebied (landbouw, ecologie, landschap en cultuurhistorie, toerisme en recreatie) wordt hierna, op basis van de in de voorgaande hoofdstukken beschreven bouwstenen voor beleid per sector, kort aangegeven welke sectorale elementen direct of indirect van belang zijn voor de integrale gebiedsvisie.

Bouwstenen abiotisch milieu

- Behoud en waar mogelijk vergroting van het waterbergend vermogen.
- Instandhouden en verbeteren van de waterkwaliteit.
- Tegengaan peilverlagingen.
- Bescherming van de aardkundige waarden.

Bouwstenen landbouw

- Ruimte voor ruwvoederteelt voor veehouderijen.
- Mogelijkheden voor schaalvergroting en nieuwe bedrijfsgebouwen.
- Mogelijkheden voor verbeteringen in productieomstandigheden (verkaveling, ontsluiting en waterbeheersing).
- Ruimte voor het ontwikkelen van neventakken, agrarisch en niet-agrarisch met het oog op het verbreden van de economische basis.
- Bescherming tegen onverenigbare niet-agrarische functies.
- Flexibiliteit in het ruimtegebruik (grondgebruik en bebouwingsmogelijkheden).

Bouwstenen ecologie

- Behoud en versterking netwerk waterlopen met waardevolle vegetaties en stimuleren natuurvriendelijke inrichting.
- Tegengaan slootdempingen en peilverlagingen.
- Instandhouding van waardevolle graslandgebieden polder Broek: openheid en rust met het oog op de weidevogel- en wintervogelgebieden.
- Tegengaan verstoring (recreatie, infrastructuur).
- Inrichting van verbindingszones.

- Realisatie natuurontwikkeling langs Lek en Hollandsche IJssel (Groot Groengebied).
- Stimuleren agrarisch natuurbeheer.

Bouwstenen landschap en cultuurhistorie
- Behoud en versterking herkenbaarheid landschap: kommen (openheid polders), oeverwallen (behoud openheid en benadrukken lijnvormig karakter) en uiterwaarden (behoud openheid en zicht op rivieren).
- Handhaving doorzichten Achtersloot.
- Tegengaan "verrommeling" vrijkomende agrarische bedrijven.
- Behoud archeologische waarden.
- Behoud cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Realisatie Groot Groengebied in blokvormige eenheden.
- Accentueren landschap Enge IJssel door beplantingsstroken.
- Ontwikkeling landgoederen.

Bouwstenen recreatie
- Behoud van het landelijke karakter van het plangebied.
- Benutten mogelijkheden voor recreatief medegebruik (routestructuren, relatie met agrarische bedrijven).
- Vergroten samenhang in routenetwerk.
- Vergroten aanbod kleinschalige recreatieve voorzieningen.
- Vergroten mogelijkheden voor natuurgerichte recreatie.
- Ontwikkelen van recreatieve potenties in combinatie met de realisatie van het Groot Groengebied.

9.5. Doelstellingen voor het bestemmingsplan

Op basis van het beleidskader van rijk en provincie en de instrumentele mogelijkheden van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied is de volgende hoofddoelstelling geformuleerd voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid van IJsselstein:

Behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied
Gelet op het karakter van het plangebied wordt het beleid primair gericht op de aan het landelijk gebied gebonden functies: landbouw, natuur en landschap, recreatief medegebruik en cultuurhistorie (de primaire functies). Daarnaast wordt in de beleidsvisie ook ingegaan op de overige functies in het plangebied. Veelal is het beleid voor deze functies echter ondergeschikt aan het beleid voor de primaire functies. Dat neemt echter niet weg dat ook de belangen van deze afgeleide functies in veel gevallen veiliggesteld dienen te worden. Dat kan zelfs betekenen dat randvoorwaarden aan de primaire functies dienen te worden gesteld (denk bijvoorbeeld aan waterwinning).

Op basis van de hoofddoelstelling worden de volgende beleidsuitgangspunten geformuleerd:
- behoud en duurzame ontwikkeling van de grondgebonden landbouw;
- behoud en versterking van natuur, landschap en cultuurhistorie in samenhang met een duurzame landbouw;
- het benutten van kansen om sectorale ontwikkelingen waar mogelijk in onderlinge samenhang tot ontwikkeling te brengen (verbrede plattelandsontwikkeling);
- versterking van de recreatieve uitloopfunctie van het plangebied voor de bestaande en te ontwikkelen stedelijke gebieden.

Een samenhangend, richtinggevend ruimtelijk beleid is nodig om te kunnen bewerkstelligen dat ontwikkelingen in het plangebied bijdragen aan deze doelstellingen. Daarnaast zijn belangrijke hulpmiddelen voor het bereiken van de doelstellingen het afstemmen van ruimtelijk, milieu- en waterbeleid, het bevorderen van draagvlak bij bewoners en gebruikers van het gebied en een duidelijke en heldere bestemmingsregeling met een grote mate van rechtszekerheid.

De ruimtelijke kwaliteit van een gebied is (conform de omschrijving uit de VINEX) opgebouwd uit drie componenten:
- gebruikswaarde;
- belevingswaarde;
- toekomstwaarde.

Ten einde gericht beleid te kunnen ontwikkelen, wordt eerst het begrip "ruimtelijke kwaliteit" voor het plangebied geoperationaliseerd.
Wat betreft de gebruikswaarde is van belang dat de grondgebonden landbouw zich zo optimaal mogelijk kan ontwikkelen. Daarnaast is versterking van de mogelijkheden voor recreatief medegebruik gewenst. Het begrip gebruikswaarde heeft ook betrekking op het veiligstellen en vergroten van de ecologische waarden in het plangebied.
De belevingswaarde heeft betrekking op de herkenbaarheid van de specifieke kenmerken van het plangebied, met de daarbij horende landschappelijke en cultuurhistorische waarden, die voor een belangrijk deel samenhangen met het agrarisch gebruik van het gebied.
Een zekere stabiliteit of evenwicht in de verhoudingen tussen de functies landbouw, natuur en landschap, recreatie en cultuurhistorie is daarbij van groot belang, teneinde ook op termijn de ruimtelijke kwaliteit te kunnen veiligstellen (toekomstwaarde).

In het landelijk gebied van de gemeente IJsselstein dient met name met het oog op de toekomstwaarde onderscheid te worden gemaakt in geleidelijke, min of meer autonome ontwikkelingen en planmatige grootschalige ontwikkelingen die bewust in gang worden gezet, zoals realisatie van het Groot Groengebied, mogelijk in relatie met grootschalige woningbouw in Rijnenburg en de mogelijke bosontwikkeling ten zuiden van IJsselstein op de langere termijn in het kader van het RSP. Met name de grootschalige planmatige ontwikkelingen in het plangebied vormen een specifiek aandachtspunt in de beleidsvorming ten behoeve van het bestemmingsplan. Zoals in paragraaf 1.1 echter reeds is aangegeven, is op basis van de huidige inzichten besloten om de realisering van het Groot Groengebied op de noordoever van de Hollandsche IJssel niet in de bestemmingsregeling (kaart en voorschriften) op te nemen. In de visievorming speelt deze ontwikkeling echter wel een belangrijke rol.

Wat betreft de geleidelijke, meer autonome ontwikkelingen zijn de ontwikkelingen in de landbouw in belangrijke mate bepalend voor het plangebied. Bijzonder aandachtspunt in het beleid van rijk en provincie is plattelandsvernieuwing (of verbrede plattelandsontwikkeling). Gewenste ontwikkelingen in dat verband zijn onder andere economisch interessante nevenactiviteiten op de agrarische bedrijven (waaronder natuur- en landschapsbeheer), streekeigen (kwaliteits)producten en het stimuleren van een verantwoord recreatief medegebruik. Realisatie van plattelandsvernieuwing dient tot stand te komen door stimulering van gewenste ontwikkelingen op basis van vrijwilligheid en passende vergoedingen (voor agrarische vormen van natuur- en landschapsbeheer). Anderzijds zijn economische processen in grote mate sturend, bijvoorbeeld wat betreft agrarische kwaliteitsproductie, streekeigen producten en bereiding en verkoop van producten van het eigen bedrijf. Gelet op de kenmerken van het plangebied kunnen deze ontwikkelingen een bijdrage leveren aan een groter economisch draagvlak voor de landbouw, behoud en versterking van de landschaps- en natuurwaarden en vergroting van de duurzaamheid van het ruimtegebruik. In het beleid wordt dan ook invulling gegeven aan het concept van plattelandsvernieuwing.

9.6. Confrontatie en integratie

Algemeen

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de relatie tussen de sectorale bouwstenen voor beleid voor de hoofdfuncties (landbouw, natuur en landschap, recreatie cultuurhistorie), zoals beschreven in de hoofdstukken 4 tot en met 8, als basis voor de integrale beleidsvisie voor het plangebied. Als de sectorale bouwstenen niet met elkaar sporen dan dienen beleidskeuzes te worden gemaakt. Aangegeven zal worden waar keuzes aan de orde zijn en aan welke functies prioriteit wordt gegeven.
Hierna wordt eerst ingegaan op het karakter van de genoemde functies, als basis voor de nadere uitwerking van confrontatie en integratie. Vervolgens wordt de relatie tussen de sectorale ontwikkelingsperspectieven en de bouwstenen voor beleid beschreven voor de hoofdfuncties.

Karakter functies

Het ruimtegebruik in het plangebied is onder invloed van de tijd en een complex aan externe factoren aan veranderingen onderhevig. Daarbij is nadrukkelijk sprake van verschillen in ontwikkelingssnelheid per functie.
De ontwikkeling van de economische "motor" van het gebied, de agrarische sector, kenmerkt zich door een sterke behoefte aan mogelijkheden tot verandering van inrichting en gebruik van gronden en gebouwen. Deze veranderingsbehoefte komt voort uit de steeds strengere eisen die markt en (milieu)beleid stellen en de benodigde creativiteit om deze factoren te vertalen op bedrijfsniveau. Hoewel verandering van inrichting en gebruik een wezenlijk kenmerk is van een levend cultuurlandschap, betekenen deze veranderingen vaak een nivellering van de waarden van de kwetsbare functies landschap, natuur en cultuurhistorie, die een lange tot zeer lange ontwikkelingstijd nodig hebben. Door de schaal van de processen gaan de gebiedseigen kenmerken vaak verloren en ontstaat een steeds grotere mate van uniformiteit in het landschap. Anderzijds is verandering een voorwaarde voor het behoud van een levend landschap waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Door veranderingen in het grondgebruik moeten bovendien de middelen worden gegenereerd om aan de strenge milieueisen te kunnen voldoen.

De verschillende functies in het plangebied kunnen worden onderverdeeld op grond van de ruimtelijke en economische dynamiek, die eigen is aan elke functie. Het onderscheid in dynamiek is een hulpmiddel bij het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij kan het volgende onderscheid worden gemaakt:

- Hoge dynamiek: intensieve grondgebruiksvormen zoals intensieve landbouw en recreatie en bepaalde vormen van bedrijvigheid.
  Deze functies kenmerken zich door een behoefte aan mogelijkheden tot aanpassing van productieomstandigheden (bodem en water) en gebruik van grond en gebouwen, alsmede door een vaak sterke invloed op hun omgeving. Vooral de agrarische dynamiek is in het plangebied dominant. Door de hoge ontwikkelingssnelheid is onvoorspelbaarheid een belangrijk kenmerk van hoogdynamische functies en daarmee een belangrijk aandachtspunt bij de afweging ten opzichte van kwetsbare functies.

- Lage dynamiek: ecologische en landschapsvormende processen.
  Voor een optimale kwaliteit vergen deze functies een lange ontwikkelingstijd met zeer geleidelijke veranderingen in inrichting en beheer. Cultuurhistorische waarden verdragen veranderingen in het ruimtegebruik soms zelfs geheel niet. Pas bij een optimaal behoud van genoemde waarden kunnen ook andere functies, zoals extensieve recreatievormen, zich optimaal ontwikkelen.

Zoals aangegeven zal in de bestemmingsregeling sturing worden gegeven aan de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied op basis van de dynamiek van de functies. De mate van dynamiek is in belangrijke mate bepalend voor de onderlinge beïnvloeding van functies. In het algemeen geldt dat waar weinig kwetsbaarheden en milieubelemmeringen (laagdynamische functies) aanwezig zijn, de ontwikkelingsmogelijkheden voor hoogdynamische functies navenant ruimer kunnen zijn, primair voor de landbouw, maar zo nodig ook voor andere functies, eventueel bij wijze van alternatief voor de landbouw. Veranderingsprocessen kunnen hier binnen relatief ruime grenzen hun gang gaan. Waar vele kwetsbaarheden voorkomen, zijn deze veranderingsprocessen schadelijk. Tenzij op verantwoorde wijze "verweving" kan plaatsvinden (zoals in grote delen van het veenweidegebied), dienen deze veranderingsprocessen in deze gebiedsdelen beperkt of geheel uitgesloten te worden.

Uitwerking confrontatie en integratie

In deze paragraaf wordt de confrontatie en integratie van de sectorale ontwikkelingsperspectieven en bouwstenen voor beleid nader uitgewerkt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de autonome sectorale ontwikkelingen en planmatige ontwikkelingen. De autonome ontwikkelingen hangen samen met de functies die op dit moment voorkomen in het gebied op basis van de huidige trends en vaststaand beleid. Daarnaast speelt in het plangebied echter nadrukkelijk de planvorming voor een aantal grootschalige ingrepen in het landschap.

Allereerst wordt ingegaan op de relatie tussen een duurzaam waterbeheer en de ontwikkeling van de verschillende hoofdfuncties. Vervolgens komen de relaties tussen de hoofdfuncties wat betreft de autonome ontwikkeling en de planmatige ontwikkelingen aan de orde. Wat betreft de integratie en confrontatie voor de autonome ontwikkelingen wordt ingegaan op de volgende thema's:
- landbouw versus landschap, ecologie en cultuurhistorie;
- landbouw versus recreatie en abiotisch milieu;
- landschap, ecologie en recreatie.

9.6.1. Duurzaam waterbeheer in relatie tot de verschillende hoofdfuncties

De gemeente en de waterbeheerder streven naar een integraal en duurzaam waterbeheer in het plangebied. Daarin is de samenhang tussen het watersysteem en de functies in het plangebied belangrijk, maar ook het vóórkomen dat problemen met betrekking tot de waterhuishouding (zowel kwalitatief als kwantitatief) worden afgewenteld op andere gebieden of naar de toekomst.
Voor het plangebied betekent dit dat het waterbeheer zoveel mogelijk dient aan te sluiten bij de natuurlijke omstandigheden. Uiteraard zijn daar beperkingen aan verbonden. Volledig aansluiten bij de natuurlijke omstandigheden heeft tot gevolg dat de helft van Nederland onder water zou komen te staan. Zo veel mogelijk betekent in dit kader dat de mate van regulering beperkt wordt waardoor een veerkrachtiger watersysteem ontstaat, rekening houdend met de bestaande functies in het plangebied.
Een ander belangrijk uitgangspunt van een meer natuurlijk watersysteem is het zoveel mogelijk aansluiten bij de peilfluctuaties van de seizoenen. Daarbij is een voldoende waterbergend vermogen van belang.

De rol van het bestemmingsplan voor het veiligstellen van de waterhuishoudkundige belangen is beperkt. In de beleidsmatige afwegingen tussen functies en het waterbeheer speelt het bestemmingsplan wel een rol. In de zin van concrete beheersmaatregelen is de Keur en het Peilbesluit het aangewezen instrument. Afstemming met het bestemmingsplan is een vereiste. Belangrijk onderscheid tussen beide instrumenten is de breedte van de belangenafweging: het bestemmingsplan betrekt alle belangen in haar afweging, terwijl de Keur en het Peilbesluit primair de waterhuishoudkundige belangen dient.

Om tot een duurzaam watersysteem te komen is het van belang om enerzijds zoveel mogelijk aan te sluiten bij de natuurlijke situatie van bodem en water in het plangebied en te streven naar verbetering van de waterkwaliteit. Anderzijds dient te worden bezien hoe de waterhuishouding optimaal aan kan sluiten bij de voorkomende functies in het plangebied.

De natuurlijke situatie

De natuurlijke situatie hangt nauw samen met het voorkomen van de oeverwallen en stroomruggen. De oeverwallen langs de Hollandsche IJssel en Kromme IJssel zijn hoger gelegen en van nature veelal beter ontwaterd dan de komgronden. Daarnaast staan de oeverwallen veelal onder invloed van infiltratie, terwijl de komgronden te maken hebben met kwel.

De rivierkleigronden in het plangebied zijn bij dalende grondwaterstanden minder gevoelig voor inklinking dan de westelijk gelegen veengronden. Waarbij de komgronden (klei-op-veengronden) echter wel onder invloed staan van bodemdaling. Daarnaast heeft verlaging van de grondwaterstand ten behoeve van een betere agrarische bedrijfsvoering of andere relatief droge functies (bebouwing, sportvelden etc.) een diepere ontwatering en een snellere afwatering tot gevolg. Omdat water minder lang in het systeem wordt vastgehouden, is in droge perioden de aanvoer van water van elders noodzakelijk. Dit gebiedsvreemde water heeft echter een andere (chemische) samenstelling dan het gebiedseigen water, hetgeen een negatieve invloed heeft op de waterkwaliteit. Voor de waterkwaliteit is het daarom van belang gebiedseigen water zoveel mogelijk vast te houden. Dit kan onder meer worden bereikt door het bergend vermogen van het watersysteem zoveel mogelijk uit te breiden.

Functionele eisen aan de waterhuishouding

De waterhuishouding is van grote betekenis voor de functies landbouw en natuur. Daarnaast is het waterpeil van invloed op (de onderheiing van) de bebouwing in de linten en speelt de waterhuishouding een rol bij het voorkomen van wateroverlast.

In het kader van de ruilverkaveling Lopikerwaard zijn de externe productiefactoren, waaronder de drooglegging en waterafvoer, voor de landbouw sterk verbeterd. Voor de toekomst van de landbouw is het van belang dat deze sector zich kan blijven ontwikkelen middels schaalvergroting, extensivering en kostenbesparing. Voor de landbouw is een voldoende ontwatering van groot belang. Een duurzaam watersysteem is echter ook van belang voor de landbouw. Verdere ontwatering van komgronden met bodemdaling als gevolg, leidt uiteindelijk ook voor de landbouw tot slechtere externe productieomstandigheden. Op de komgronden geldt dit in mindere mate.
Waterconservering (seizoensberging) is nodig om in droge perioden de landbouw van voldoende water te kunnen voorzien. Hierdoor kan verdroging worden tegengegaan en aanvoer van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden voorkomen. Met een impuls voor de waterkwaliteit tot gevolg.

Voor de actuele en potentiële natuurwaarden in het plangebied is een hoge grondwaterstand gunstig. Dit geldt met name voor de meest westelijke komgronden, waar de meeste kritische weidevogels voorkomen. Voor de geplande (en reeds gedeeltelijk aanwezige) natte ecologische verbindingszones zijn plas-drassituaties gewenst. Seizoensfluctuaties van het waterpeil dragen eveneens bij aan meer natuurlijke omstandigheden. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor flora en fauna in het plangebied. Ook dragen ecologische verbindingszones bij aan waterconservering in het plangebied.

Om in tijden van hevige en langdurige regen wateroverlast te voorkomen, is het van belang om voldoende water in het plangebied te kunnen bergen. Het verkleinen van het waterbergend vermogen, bijvoorbeeld door slootdemping, is niet gewenst. Indien slootdemping om agrarische redenen toch noodzakelijk is, zal het verlies aan waterbergend vermogen volledig gecompenseerd moeten worden.
Daarnaast is het van belang om de waterbergingscapaciteit van de Hollandsche IJssel en Kromme IJssel minimaal in stand te houden en waar mogelijk verder te vergroten.

In het plangebied kunnen met name de uiterwaarden van de Hollandsche IJssel een rol spelen in het bieden van extra ruimte voor waterberging. Met het oog hierop is het niet gewenst in deze uiterwaarden nieuwe bebouwing (landgoederen) toe te staan, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat een verantwoorde combinatie van functies mogelijk is.

Conclusie

Resumerend kan worden gesteld dat de landbouw gebaat is bij een sterk gereguleerde grondwaterstand, terwijl natuur meer gebaat is bij een hoge grondwaterstand, die eventueel kan fluctueren met de seizoenen. Een goede waterkwaliteit is voor beide functies gewenst, hoewel de landbouw minder kritisch is dan de natuur. Beide functies zijn gebaat bij duurzaamheid. In het verlengde hiervan is een differentiatie in het peilbeheer gewenst.
In die delen van het plangebied waar komgronden domineren, is het streven gericht op handhaving van een dusdanig peil dat inklinking zoveel mogelijk wordt voorkomen. Waarbij de grondwaterstand niet of slechts in zeer beperkte mate verder wordt verlaagd.
Op de oeverwallen is een diepere ontwatering mogelijk. Toch dient het waterbeheer hier, met het oog op de te verbeteren waterkwaliteit, gericht te zijn op het vasthouden van gebiedseigen water.
Voor de ecologische verbindingszones geldt dat plas-drassituaties en brede natuurlijke oevers langs de watergangen, voorzover nog niet aanwezig, wenselijk geacht worden.
Voor het gehele plangebied geldt dat het waterbergend vermogen niet mag worden verkleind.

9.6.2. Ontwikkeling landbouw versus behoud en ontwikkeling ecologie, landschap en cultuurhistorie

Een aantal ontwikkelingen met betrekking tot de sectoren landbouw enerzijds en ecologie, landschap en cultuurhistorie anderzijds versterkt elkaar. Het gaat hierbij met name om de tendens naar verbrede plattelandsontwikkeling door middel van het bieden van ruimte voor het

ontwikkelen van niet-agrarische neventakken, waarbij de landbouw een bijdrage kan leveren aan het beheer van natuur en landschap. Voorbeelden hiervan zijn vrijwillig weidevogelbeheer, natuurproductiebetaling, landschapsonderhoud en het afsluiten van beheersovereenkomsten. Ook de ontwikkelingen binnen de landbouw, gericht op een afname van de milieubelasting, versterken het ecologische ontwikkelingsperspectief.

Verdere ontwikkeling van de grondgebonden rundveehouderij, gekoppeld aan schaalvergroting, kan eveneens goed samengaan met het ontwikkelingsperspectief voor landschap en ecologie. Versterking van de veehouderij kan bijdragen aan instandhouding van het grootschalige, open weidekarakter van grote delen van het plangebied en is een belangrijke voorwaarde voor behoud van de betekenis van het gebied voor weidevogels en wintergasten. Er dient dan echter wel aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan. Het dempen van sloten, het verlagen van de waterpeilen en het (op grote schaal) verbouwen van maïs ten behoeve van de veehouderij kan namelijk strijdig zijn met het ontwikkelingsperspectief voor natuur en landschap. Nadere randvoorwaarden en/of het maken van keuzen met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij zijn derhalve van belang voor de gebieden met bijzondere landschappelijke en natuurlijke waarden.

Ook op een aantal andere punten is in potentie sprake van een zekere spanning tussen mogelijke ontwikkelingen in de landbouw enerzijds en ecologie, landschap en cultuurhistorie anderzijds. Wat betreft de landbouwkundige ontwikkelingen gaat het daarbij met name om de behoefte aan een optimale ontsluiting, verkaveling en waterbeheersing en de mogelijkheden voor een flexibel agrarisch grondgebruik en voldoende bouwmogelijkheden voor agrarische bedrijfscentra. Deze wensen kunnen aanzienlijke gevolgen hebben voor de ecologische waarden en voor het landschap. Dat geldt met name voor de gebieden met bijzondere en kwetsbare waarden.
Een algemeen aandachtspunt is behoud en versterking van karakteristieke erfbeplanting. Het bestemmingsplan is daarvoor echter niet het meest geschikte kader. In dat verband is een gericht (stimulerings)beleid door middel van bijvoorbeeld een landschapsplan effectiever.
Hierna wordt de relatie tussen landbouw enerzijds en ecologie, landschap en cultuurhistorie anderzijds, gebiedsgericht uitgewerkt.

In de **polder Broek** is thans sprake van een vrij sterke mate van kenmerkende verwevenheid van de functies landbouw (veehouderij), landschap en cultuurhistorie. Gelet op de abiotische situatie zal daar ook in de toekomst waarschijnlijk sprake van blijven.
De landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de polder Broek zijn in principe goed te verenigen met het agrarische ontwikkelingsperspectief. Grootschalige omzetting van grasland in bouwland ten behoeve van de maïsteelt is niet te verwachten, evenmin als het op grote schaal dempen van sloten. Gelet op het kenmerkende verkavelingspatroon (opstrekkende verkaveling, smalle percelen) en de daaraan gekoppelde waarden van sloot- en oevervegetaties wordt het gewenst geacht het dempen van sloten aan nadere randvoorwaarden (aanlegvergunning) te verbinden. Voor het overige wordt het beperken van het ontwikkelingsperspectief van de grondgebonden veehouderijbedrijven niet noodzakelijk geacht.
In het zuidwestelijk deel van de polder Broek kunnen de gewenste agrarische ontwikkelingen (ontwikkeling grondgebonden veehouderij) in beginsel botsen met de ecologische kwaliteiten (weidevogels, doortrekkers en overwinteraars, verspreide waardevolle water- en oevervegetaties). Het agrarisch ontwikkelingsperspectief zou ook kunnen conflicteren met landschap en cultuurhistorie, voorzover het graslandkarakter van het gebied door ruwvoederteelt (maïs) verandert en slootdempingen het opstrekkende verkavelingspatroon aantasten.
Tegen de beschreven achtergrond is afstemming van het agrarische ontwikkelingsperspectief op het aanwezige waardevolle verkavelingspatroon wenselijk. Voor het overige kan in redelijkheid worden gesteld dat de voorkomende waarden door de betrekkelijk grote mate van verweving tussen grondgebonden veehouderij, landschap, ecologie en cultuurhistorie in afdoende mate zijn veiliggesteld, het belang van de betreffende kwaliteiten in ogenschouw genomen. Een uitzondering daarop is het zuidwestelijk deel van de polder, waar gelet op de voorkomende ecologische waarden een sterker accent op natuur en landschap gewenst is.

In de **polder Neder-Oudland** is sprake van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, samenhangend met de ligging tussen de Achtersloot met de kenmerkende bebouwing en de dijk langs de Hollandsche IJssel. Het agrarisch ontwikkelingsperspectief wordt voor een belang-

rijk deel bepaald door de bebouwing langs de Achtersloot. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden zijn vooral gelegen in het versterken van de grondgebonden bedrijfsactiviteiten; daarnaast moeten ontwikkelingsmogelijkheden worden gezocht in een ruimer grondgebruik, samenhangend met de ligging op de oeverwal.
Het landbouwkundige ontwikkelingsperspectief (ontwikkeling grondgebonden landbouw) is in beginsel goed te verenigen met de landschappelijke kenmerken van het betreffende deelgebied. De gebiedskenmerken zijn niet van dien aard, dat een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de grondgebonden landbouw noodzakelijk is.

De **Achtersloot** vormt een kenmerkend bebouwingslint in het noordelijk deel van het plangebied, vanwege de relatief dichte bebouwing, het karakteristieke beeld van een groot deel van de bebouwing en vanwege de relatie met het achterliggende, open agrarische gebied. Kenmerkend is de asymmetrische opbouw, waarbij de meeste bebouwing aan de westzijde van de weg is gelegen.
Het agrarische ontwikkelingsperspectief van de bedrijven in het lint wordt in veel gevallen beperkt door de aanwezigheid van niet-agrarische woningen. Dat geldt vooral voor intensieve veehouderijbedrijven. Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden zijn vooral gelegen in versterking van de grondgebonden bedrijfsactiviteiten. Dit ontwikkelingsperspectief sluit goed aan bij het kenmerkende en cultuurhistorisch waardevolle karakter van het bebouwingslint.

Binnen het **bebouwingslint van de Achtersloot** kan onderscheid worden gemaakt in het meest zuidelijke deel, ten zuiden van de Stuivenbergerweg en het ten noorden daarvan gelegen deel. In het zuidelijke deel is sprake van een groot aantal niet-agrarische woningen, op korte afstand van de nog voorkomende agrarische bedrijven. Er is sprake van een relatief groot aantal monumenten en karakteristieke panden. Deze niet-agrarische woningen betreffen veelal voormalige boerderijen. In feite vormt het zuidelijke deel van het bebouwingslint van de Achtersloot in het plangebied een uitloper van het gedeelte van de Achtersloot in de kern IJsselstein en is sprake van een kernrandzone. In het noordelijke deel is de bebouwing minder dicht en is het aantal niet-agrarische woningen relatief geringer.
In dat licht wordt het gewenst geacht het beleid voor het zuidelijke deel van de Achtersloot te richten op de verwevenheid van agrarische bedrijven en (burger)woningen. Ontwikkelingsmogelijkheden dienen echter te passen binnen de karakteristiek van het lint.

Het agrarisch ontwikkelingsperspectief voor de zone **langs de Hollandsche IJssel (oeverlanden)** is met name gelegen in ruime mogelijkheden voor grondgebruik. Deze ontwikkelingsrichting kan strijdig zijn met het streefbeeld voor landschap, cultuurhistorie en natuur. Inplaatsing van agrarische bedrijven is in dit gebied geen reële optie, vanwege het smalle karakter van de oeverlanden aan weerszijden van de rivier. Het ontwikkelingsperspectief voor landschap, ecologie en cultuurhistorie is voor deze zone gericht op behoud van het kenmerkende reliëf, behoud van de openheid, het accentueren van de lijnen in het landschap en het veiligstellen van de voorkomende archeologisch waardevolle terreinen.
Wat betreft de autonome ontwikkelingen kunnen de streefbeelden voor landbouw, landschap, ecologie en cultuurhistorie voor dit deelgebied in belangrijke mate met elkaar worden verenigd. Behoud van de voorkomende hoogteverschillen is wenselijk, maar betekent nauwelijks een beperking van het agrarische streefbeeld. Veranderingen in het agrarische grondgebruik kunnen ten koste gaan van de openheid, maar kunnen ook bijdragen aan het versterken en accentueren van de landschapsstructuur.
Veiligstelling van de archeologisch waardevolle terreinen zal, op basis van de status van de betreffende terreinen, ter plaatse een beperking betekenen van de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden.

Voor de **polder IJsselveld** is het agrarisch ontwikkelingsperspectief gericht op een brede agrarische ontwikkeling. De bodemgeschiktheid in dit deel van het plangebied is relatief ruim. Het ontwikkelingsperspectief voor landschap en ecologie is gericht op het handhaven van het karakter van het gebied (openheid, opstrekkende verkaveling). Er is geen sprake van bijzondere landschappelijke of ecologische waarden.
Uitgaande van de bestaande situatie is sprake van een grote mate van afstemming van de voorgestane landbouwontwikkelingen en de koers voor landschap, ecologie en cultuurhistorie.

In de **polder Over-Oudland ten westen van de Lage Dijk en de polder Hooge Biezen** is het agrarisch ontwikkelingsperspectief gericht op versterking van de veehouderij. Wat betreft ecologie is van belang dat plaatselijk bijzondere water- en oevervegetaties voorkomen. Het streefbeeld voor landschap, ecologie en cultuurhistorie is met name gericht op handhaving en versterking van het bestaande landschap en de daarmee samenhangende openheid.

Voor het **oostelijk deel van de polder Over-Oudland** is in het agrarisch ontwikkelingsperspectief een brede ontwikkeling aangegeven. De bodemgeschiktheid is hier in het algemeen wat ruimer dan in het overige plangebied, met name ten oosten van de Lage Dijk. Dat betekent dat hier bijvoorbeeld meer mogelijkheden zijn voor akkerbouw en fruitteelt. Het ontwikkelingsperspectief voor landschap en cultuurhistorie is gericht op behoud en accentuering van markante structuren, samenhangend met de loop van de Enge en Kromme IJssel en de Lek (Looije Brug, Hoge en Lage Dijk, IJsseldam). Nieuwe bebouwing dient zorgvuldig in deze structuren te worden ingepast; landschappelijke accentuering ervan is wenselijk. Gelet op de kenmerkende landschappelijke structuren en de hoge waardering daarvan en gelet op de beperkte omvang van het gebied, met als gevolg geringe agrarische ontwikkelingsruimte, wordt naast de landbouw een accent gelegd op de landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Het agrarisch ontwikkelingsperspectief voor de **uiterwaarden van de Lek** is gericht op instandhouding van het extensieve agrarische gebruik (weidevee). Het ontwikkelingsperspectief voor ecologie en landschap is wat betreft de autonome ontwikkeling gericht op behoud en versterking van de voorkomende kwaliteiten.
Beide aangegeven ontwikkelingsperspectieven zijn goed met elkaar te verenigen.

Concluderend kan worden gesteld dat de streefbeelden voor landbouw enerzijds en voor landschap, ecologie en cultuurhistorie anderzijds elkaar in het algemeen versterken. Op een aantal punten zullen met het oog op bestaande kwaliteiten randvoorwaarden moeten worden gesteld aan het agrarisch ontwikkelingsperspectief. Voor het overige is sprake van een betrekkelijk grote mate van verweving en evenwicht tussen landbouw, ecologie, landschap en cultuurhistorie en is niet te verwachten dat daarin ingrijpende wijzigingen zullen optreden. In dat licht kan de bestemmingsregeling voor het agrarische gebied primair worden afgestemd op het agrarische ontwikkelingsperspectief. Dat spoort in hoofdlijnen met de zonering van het streekplan, waarin het overgrote deel van het plangebied is aangemerkt als zone landelijk gebied 2 (hoofdaccent landbouw).

9.6.3. Ontwikkeling landbouw versus ontwikkeling recreatie

De landbouwkundige ontwikkelingen in het plangebied hebben gevolgen voor toerisme en recreatie. Van belang zijn met name de ontwikkelingen in de landbouw die het karakter van het landelijk gebied (belevingswaarde) veranderen. Met name het weidekarakter van het gebied, het karakteristieke bebouwingslint van de Achtersloot, de openheid van de oeverlanden van de Hollandsche IJssel en de kenmerkende patronen in het zuidelijk deel van het plangebied zijn daarbij van belang.
Mogelijke bedreigingen zijn het aantasten van de openheid en het omzetten van grasland in bouwland. Gelet op het agrarisch ontwikkelingsperspectief is niet te verwachten dat deze ontwikkelingen op een dermate grote schaal zullen optreden dat de recreatieve en toeristische kwaliteiten en potenties van het gebied zullen worden aangetast.

Omgekeerd kunnen recreatieve en toeristische ontwikkelingen consequenties hebben voor de agrarische bedrijfsvoering. Enerzijds kan vanuit recreatie en toerisme worden bijgedragen aan inkomensvorming op de agrarische bedrijven (bijvoorbeeld kleinschalig kamperen, verkoop boerderijproducten). Anderzijds kan door een sterke toename van recreatie en toerisme de druk op de landbouw toenemen, door het onttrekken van gronden aan de landbouw en het ontstaan van overlast. Gelet op de agrarische belangen zullen ontwikkelingen van recreatie en toerisme geen beperkingen mogen inhouden voor het meest optimale agrarische gebruik van het gebied. Recreatieve ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de landbouwbelangen en moeten zo mogelijk bijdragen aan versterking van de positie van de landbouw (economische meerwaarde, verbrede plattelandsontwikkeling). Met name voor de agrarische bedrijven in het bebouwingslint van de Achtersloot (vanwege het ontbreken van agrarische ontwikkelingsmogelijkheden) en in de polder IJsselveld (gelet op de recreatieve potenties in het kader van het Groot Groengebied) kan een neventak in de recreatieve sfeer een bijdrage leveren aan vergroting van het econo-

misch perspectief van de landbouwbedrijven. Dat geldt overigens ook voor de rest van het plangebied.

Concluderend kan worden opgemerkt dat de ontwikkelingsperspectieven van landbouw en toerisme en recreatie in beginsel niet strijdig zijn. Gestreefd wordt naar een zodanige ontwikkeling dat recreatie een meerwaarde betekent voor de landbouw.

9.6.4. Behoud en ontwikkeling ecologie, landschap en cultuurhistorie versus ontwikkeling recreatie

De bouwstenen voor ecologie, landschap en cultuurhistorie versterken de recreatieve bouwstenen. Omgekeerd is extensief recreatief gebruik in principe inpasbaar in de gewenste ontwikkeling van ecologie, landschap en cultuurhistorie, mits verstoring wordt voorkomen. Daarbij moet als randvoorwaarde worden gesteld dat met name grootschaliger voorzieningen goed moeten worden ingepast in het landschap, teneinde verrommeling tegen te gaan.

9.6.5. Planmatige ontwikkelingen versus behoud en ontwikkeling ecologie en landschap

Realisatie van de plannen voor natuur- en landschapsontwikkeling in het landelijk gebied van IJsselstein zullen aanzienlijke gevolgen hebben voor het ruimtegebruik in het plangebied, zowel voor landbouw, ecologie, landschap als voor recreatie.
Wat betreft de planmatige ontwikkelingen zijn de volgende elementen van belang:
- ontwikkeling ecologische verbindingszones;
- natuurontwikkeling langs de Hollandsche IJssel en in de uiterwaarden van de Lek;
- realisatie Groot Groengebied;
- stimuleren vorming landgoederen langs Hollandsche IJssel;
- realisatie multifunctioneel bos in polder Over-Oudland.

Realisatie van deze ontwikkelingen betekent dat grond aan de landbouw zal moeten worden onttrokken. Naar de aard van de ontwikkelingen zal dat variëren van de onttrekking van ten hoogste kleine oppervlakten en smalle stroken voor de ecologische verbindingszones tot grote aaneengesloten oppervlakten voor het Groot Groengebied en het multifunctionele bos in de polder Over-Oudland. In relatie tot de realisering van de ecologische verbindingszones zullen naar verwachting geen agrarische bedrijven hoeven te worden beëindigd. Naarmate echter grotere oppervlakten grond nodig zijn, zal een aantal bedrijven geen ontwikkelingsperspectief meer hebben. Daarnaast kan het onttrekken van (ook kleine oppervlakten) grond aan de landbouw leiden tot versnippering van de bedrijven.
Gelet op het voorgaande zal realisatie van de aangegeven planmatige ontwikkelingen het agrarische ontwikkelingsperspectief ter plaatse in belangrijke mate doorkruisen. Dat geldt met name voor de grootschalige ontwikkelingen langs de Hollandsche IJssel, in het kader van het Groot Groengebied en in de polder Over-Oudland. Daarbij kan voor een aantal bedrijven de noodzaak ontstaan om te verplaatsen, waardoor de druk op de grond elders in het plangebied kan toenemen en het ontwikkelingsperspectief in die betreffende gebieden kan afnemen (voor bijvoorbeeld schaalvergroting).

Voor ecologie en landschap kan in het algemeen worden opgemerkt dat uitvoering van de aangegeven plannen een toegevoegde waarde betekent ten opzichte van de bestaande situatie. De grootschalige ingrepen betekenen echter een radicale verandering van de inrichting van het gebied.
Door realisatie van het Groot Groengebied en het multifunctionele bosgebied in de polder Over-Oudland ontstaat een geleding en landschappelijke buffering tussen het landelijk gebied van IJsselstein en de mogelijke stedelijke ontwikkelingen ten noordoosten daarvan. Verstedelijking en natuurontwikkeling kunnen in onderlinge relatie worden ontwikkeld, waardoor zowel voor stad als landelijk gebied een meerwaarde ontstaat. Door een zorgvuldige uitwerking van de planvorming, mede gebaseerd op landschapsecologische principes kan de bestaande landschapsstructuur worden versterkt. Dat betekent dat de planvorming zorgvuldig moet worden afgestemd op bestaande waardevolle processen, patronen en eenheden. Belangrijk is dat de onderscheiden landschapstypen (kommen, oeverwallen en uiterwaarden) met de onderscheiden kenmerken en bijzondere elementen herkenbaar en behouden blijven. Bovendien kan de oppervlakte aan gebieden met een natuurfunctie toenemen en de migratiemogelijkheden voor planten en dieren worden vergroot. Afhankelijk van de wijze van uitvoering kunnen biotopen die

in het plangebied qua areaal zijn afgenomen of verdwenen weer worden geïntroduceerd (bijvoorbeeld moerasgebieden, hooilanden, vochtige bossen).

Ook voor de recreatie in het plangebied hebben de aangegeven ontwikkelingen belangrijke gevolgen. De potenties voor verdere ontwikkeling van de recreatie worden sterk vergroot. Het gaat daarbij zowel om de aantrekkelijkheid van het gebied en de mogelijkheden voor extensief (routegebonden) recreatief medegebruik, als om de realisatie van specifieke voorzieningen voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie.
Een toename van de recreatie mag echter geen negatieve gevolgen hebben voor de landbouw (overlast, verstoring) en ecologie (verstoring).

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat de aangegeven ontwikkelingen botsen met het agrarische ontwikkelingsperspectief. Dat geldt met name voor de oeverlanden van de Hollandsche IJssel, de uiterwaarden en de polders Over-Oudland en IJsselveld. Dat betekent dat nadrukkelijk keuzes zullen moeten worden gemaakt en randvoorwaarden moeten worden gesteld met betrekking tot de ontwikkelingen in deze gebieden.
Tegen de realisatie van de ecologische verbindingszones bestaan geen zwaarwegende bezwaren; het gaat hier immers vooral om het inplanten van smalle stroken, het creëren van plasdrassituaties, waarvoor zelfs niet overal gronden hoeven te worden verworven. Wel zal aan een aantal algemene voorwaarden moeten worden voldaan (zie hierna).

Ondanks de gevolgen voor de landbouw wordt realisatie van het Groot Groengebied gewenst geacht. Redenen daarvoor zijn dat tot aan de gemeentegrens mogelijk een grootschalig woongebied zal worden ontwikkeld; landschappelijke inpassing en afscherming wordt van groot belang geacht. In dat kader is de gemeente ook betrokken bij de voorbereiding en uitwerking van de plannen. Realisatie van de plannen biedt bovendien kansen voor recreatieve ontwikkelingen, die in zekere zin kunnen dienen ter compensatie van de negatieve gevolgen voor de landbouw. Met het oog op het landbouwperspectief zullen echter randvoorwaarden moeten worden gesteld, waardoor de negatieve gevolgen kunnen worden verminderd. Bij de verwerving van agrarische gronden is het van belang dat indien noodzakelijk in beginsel alleen gehele bedrijven worden aangekocht, zodat de overblijvende bedrijven niet worden verkleind. Door middel van herverkaveling dient versnippering van de overblijvende bedrijven te worden voorkomen. Verder is het gewenst dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een passende vervolgfunctie kunnen krijgen. Ten slotte mag geen sprake zijn van beperkingen in de bedrijfsvoering van de overblijvende agrarische bedrijven via het milieuspoor.

In samenhang met het Groot Groengebied kan medewerking worden verleend aan selectieve inpassing van landgoederen in het gebied ten oosten van de Hollandsche IJssel. Landgoederen kunnen bijdragen aan een zorgvuldige en geleidelijke overgang van de verdichting van het Groot Groengebied naar het open landschap van de kommen ("rood voor groen"; bieden van bouwmogelijkheden met mede als doel natuur- en landschapsontwikkeling). Realisatie van de landgoederen dient via een totaalvisie op het gebied te worden uitgewerkt, zodat de overgang van stedelijk naar landelijk gebied, behoud en accentuering van het karakter van het gebied en de relatie met de Hollandsche IJssel in onderlinge samenhang kunnen worden uitgewerkt. Kleinschalige ontwikkeling van natuur en recreatie in de oeverlanden van de Hollandsche IJssel wordt aanvaardbaar geacht. Voorkomen moet echter worden dat het karakter van de oeverlanden volledig wordt veranderd. De realisatie van nieuwe landgoederen op buitendijkse gronden wordt niet gewenst geacht met het oog op de noodzaak langs de Hollandsche IJssel voldoende waterbergend vermogen te handhaven, tenzij een verantwoorde combinatie van functies mogelijk is. Bij de situering van nieuwe landgoederen kan het best worden aangesloten op bestaande erven of op speciaal daartoe aan te wijzen zones.

Wat betreft de polder Over-Oudland wordt de ontwikkeling van een grootschalig multifunctioneel bosgebied niet gewenst geacht. In dit gebied is geen sprake van een verdere grootschalige stedelijke ontwikkelingen en is in de huidige situatie sprake van karakteristieke en duidelijk herkenbare landschappelijke patronen en elementen. Wel is in dit gebied sprake van een aantal stedelijke elementen die een aantasting betekenen van het karakter van het gebied (rioolwaterzuivering, volkstuinen en bedrijvigheid). Door middel van de selectieve realisatie van beplantingsstroken kunnen bestaande elementen en patronen worden geaccentueerd en kan de landschappelijke verstoring van de niet bij het karakter van het gebied passende elementen worden

gecompenseerd. Gelet op de betrekkelijke kleinschaligheid en de geringe oppervlakte van het gebied wordt de ontwikkeling van landgoederen niet voorgestaan.

Wat betreft de uiterwaarden van de Lek is het volgende van belang. Gelet op het extensieve agrarische gebruik en de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden zullen de gevolgen van natuurontwikkeling voor de landbouw in het plangebied niet erg groot zijn. Om die reden, omdat sprake is van belangrijke actuele ecologische waarden en om het feit dat de Bossenwaard een schakel is in een lange ketting van natuurontwikkelingsprojecten in de uiterwaarden van de Lek zal prioriteit worden toegekend aan het landschappelijk en ecologisch ontwikkelingsperspectief.
Zoals aangegeven dienen ook hier randvoorwaarden te worden geformuleerd met betrekking tot de hier beschreven uitgangspunten. In de eerste plaats mag geen sprake zijn van planologische schaduwwerking. Tot gebieden feitelijk zijn verworven zal het agrarische ontwikkelingsperspectief niet worden beperkt. In de tweede plaats dienen de gevolgen voor de landbouw zo beperkt mogelijk te zijn.

9.7. Ruimtelijke zonering agrarisch gebied

Autonome ontwikkeling

Op basis van de confrontatie- en integratiestap is een ruimtelijke zonering voor het plangebied uitgewerkt. Uitgaande van de bestaande functies en de autonome ontwikkelingen worden vijf agrarische gebiedscategorieën onderscheiden:

- de polder IJsselveld: agrarisch gebied met ruime ontwikkelingsmogelijkheden: zone I;
- de polder Broek, de polder Hooge Biezen en het deel van de polder Over-Oudland ten westen van de Lage Dijk: agrarisch gebied met ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderij: zone II;
- de polder Neder-Oudland: agrarisch gebied met gemengd ontwikkelingsperspectief: zone III;
- de polder Over-Oudland ten oosten van de Lage Dijk: agrarisch gebied met kenmerkende landschapsstructuur en landschapselementen: zone IV;
- de oeverlanden van de Hollandsche IJssel: agrarisch gebied met openheid en kenmerkende landschapsstructuur: zone V;
- de zone in het zuidwesten van de polder Broek, grenzend aan het reservaatgebied in de gemeente Montfoort en de Bossenwaard langs de Lek: gebied met belangrijke ecologische kwaliteiten: zone VI.

Teneinde voor de bestaande agrarische bedrijven in het zuidelijk deel van het bebouwingslint van de Achtersloot een specifieke regeling te kunnen creëren, gericht op het bieden van ruimere mogelijkheden voor neven- of vervolgfuncties, zijn binnen de zones II en III kernrandzones (IIa en IIIa) onderscheiden.

In figuur 9 zijn de betreffende zones aangegeven.
Door deze zonering kan de bestemmingsregeling optimaal worden toegesneden op de kenmerken van de onderscheiden deelgebieden. Waar mogelijk worden aan de landbouw toegespitste ontwikkelingsmogelijkheden geboden; alleen waar nodig worden randvoorwaarden gesteld aan de landbouwkundige ontwikkelingen.

Planmatige ontwikkeling

Ter zake van de voorgenomen planmatige ontwikkelingen is het volgende van belang. Zoals reeds in paragraaf 1.1 is aangegeven, is, gegeven de fase waarin de planvorming voor het Groot Groengebied Utrecht West zich thans bevindt en de noodzaak om alsnog een mer-procedure te doorlopen, besloten om in het voorliggende bestemmingsplan nog geen regelingen op te nemen op basis waarvan dit groengebied gerealiseerd kan worden. De gemeente IJsselstein is van oordeel dat de ontwikkeling van een bos- en recreatiegebied op de noordoever van de Hollandsche IJssel gewenst en aanvaardbaar is, maar dat thans nog onvoldoende duidelijkheid bestaat over de concrete inrichting van dit gebied. Op de ontwikkeling hiervan wordt dan ook nog niet vooruitgelopen.
Zodra meer inzicht bestaat in de nader te ontwikkelen plannen en de gewenste procedures in het kader van de landinrichting zijn doorlopen (waaronder begrepen de mer-procedure), zal een adequate planologische procedure gevoerd worden.

In het verlengde hiervan wordt vooralsnog geen rekening gehouden met planmatige ontwikkelingen in de polder IJsselveld en op de oeverlanden ten noorden van de Hollandsche IJssel.
Voor het Groot Groengebied Utrecht West zal een landinrichtingsplan worden opgesteld. De gemeente IJsselstein heeft zitting in de landinrichtingscommissie die het landinrichtingsplan voorbereid. Door de gemeente zullen ter zake van de voorgenomen planvorming de volgende elementen worden ingebracht:

- geen aaneengesloten bosgebied maar zoveel mogelijk openheid in het landschap;
- zo mogelijk (beginsel) een golfbaan, wanneer dit niet ten koste gaat van het aantal recreatieplaatsen; in het aantal recreatieplaatsen wordt ook de jachthaven betrokken;
- inpassing van jachthaven c.a. (uitsluitend opslag maar geen werkzaamheden c.q. scheepswerf) als onderdeel van het gebied;
- de uiterwaarden niet als bosgebied in richten, maar in overeenstemming met meer recente inzichten, inzetten voor waterberging en natuurontwikkeling; geen nieuwe bebouwing (landgoederen) toevoegen in het uiterwaardengebied, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat een verantwoorde combinatie mogelijk is;
- nadere bepaling van mate van kosten en opbrengsten;
- geen beheers- en onderhoudskosten voor de gemeente; inbreng van daadwerkelijke kosten van de gemeente in het project, geen apparaatkosten;
- in de beheersfase openbaarheid van het gebied (exclusief golfbaan sec en privé-eigendommen).

Met de onderstaande planmatige ontwikkelingen wordt in het voorliggende bestemmingsplan wel rekening gehouden.

- De polder Over-Oudland. In het RSP wordt in dit gebied (na 2005) grootschalige bosaanleg voorzien. Gelet op de structuur en huidige kwaliteiten van dit gebied wordt gekozen voor een koers waarin door beplantingselementen de huidige landschapsstructuur wordt versterkt: A.
- De uiterwaarden van de Lek, waar grootschalige natuurontwikkeling is geprojecteerd: B.
- De verschillende ecologische verbindingszones uit het provinciale Natuurbeleidsplan. Het gaat daarbij in de regel om smalle stroken die beplant kunnen worden of waar plas-dras-situaties kunnen worden gecreëerd: C.

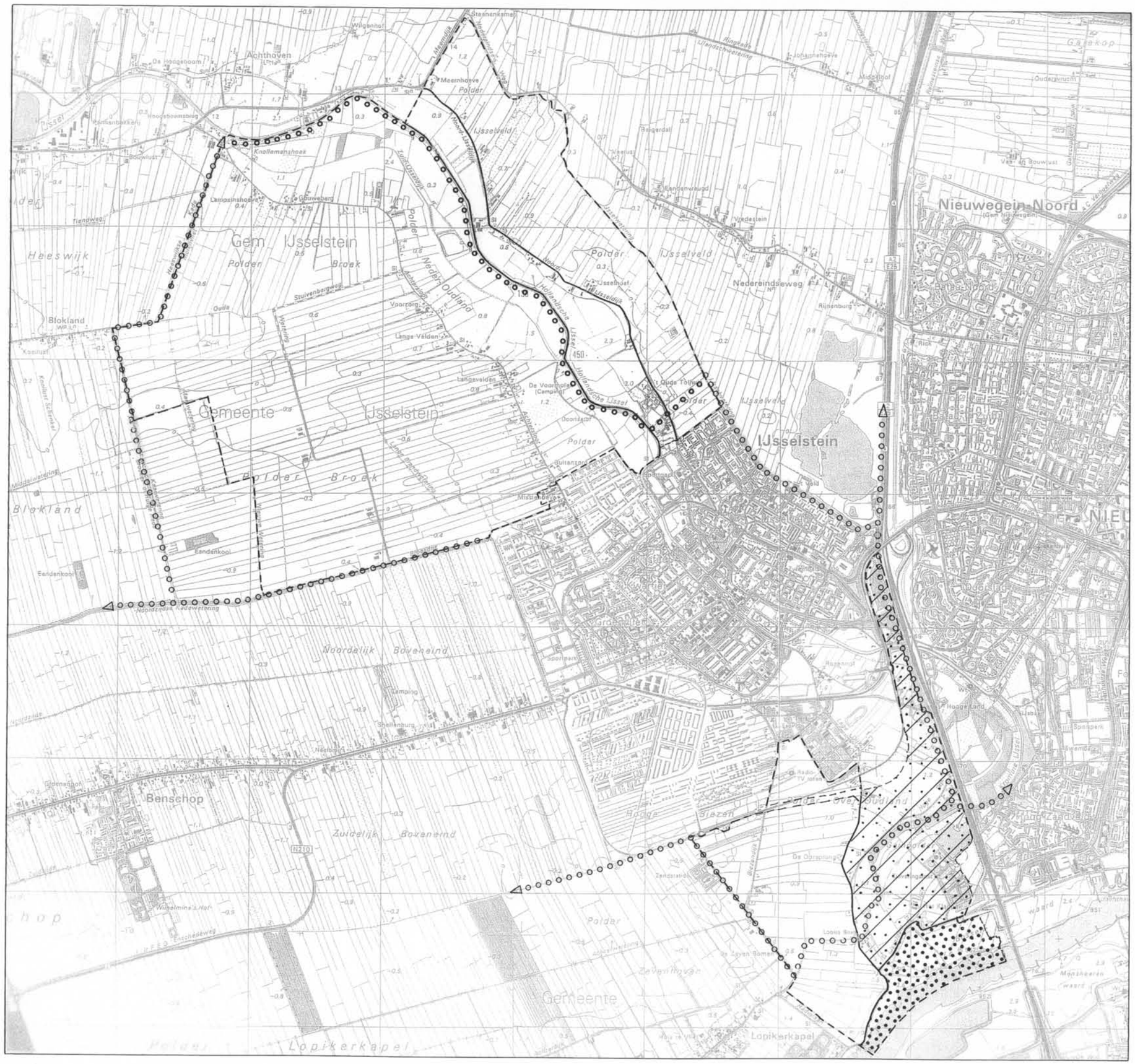
In figuur 10 is de zonering van de planmatige ontwikkelingen aangegeven.



----- plangrens

I t/m **VI** gebiedszones

FIGUUR 9
BELEIDSVISIE AUTONOME ONTWIKKELINGEN



plangrens

landschapsbouw

natuurontwikkeling

ecologische verbindingszones

FIGUUR 10
BELEIDSVISIE PLANMATIGE ONTWIKKELINGEN

10. Uitwerking beleid

10.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het beleid voor het plangebied voor een aantal onderwerpen uitgewerkt. Daarbij wordt waar nodig onderscheid gemaakt naar de verschillende zones die met het oog op de autonome ontwikkelingen en de planmatige ontwikkelingen zijn onderscheiden. In dit hoofdstuk wordt op de volgende onderwerpen ingegaan:

Landbouw
- Verbetering van de productieomstandigheden.
- Grondgebruik.
- Deeltijdlandbouw.
- Hobbyboeren.
- Bouwmogelijkheden bestaande bedrijven.
- Nieuwvestiging.
- Niet-agrarische neventakken op agrarische bedrijven.
- Tweede agrarische bedrijfswoning.
- Vrijkomende agrarische complexen.
- Ruimte voor ruimte.

Overige onderwerpen
- Recreatie.
- Niet-agrarische woningen.
- Niet-agrarische bedrijvigheid.
- Sanering ongewenste niet-agrarische bedrijvigheid.
- Windturbines.
- Milieuaspecten.
- Seksinrichtingen.
- Wijzigingsbevoegdheid baggerdepot c.a.
- Wijzigingsbevoegdheid landschapselementen.
- Mate van duurzaamheid.
- Uitvoering en handhaving.

10.2. Landbouw

Verbetering van de productieomstandigheden

Ter verbetering van de productieomstandigheden voor de grondgebonden veehouderij kan aanpassing van de verkaveling, ontsluiting of waterbeheersing wenselijk zijn. In het bestemmingsplan wordt hiervoor beperkt ruimte geboden.
Verharding van kavelpaden (in het kader van de agrarische bedrijfsvoering) is in het gehele plangebied, met uitzondering van de uiterwaarden rechtstreeks toegestaan. Alleen ter plaatse van archeologisch waardevolle gebieden geldt het vereiste van een aanlegvergunning.
Voor de landbouw is het in het algemeen gewenst om de waterhuishouding af te kunnen stemmen op het grondgebruik. In het algemeen is verbetering van de waterhuishouding op basis van het bestemmingsplan mogelijk. Daarbij moeten twee kanttekeningen worden gemaakt.
In de eerste plaats is voor de polder Broek een aanlegvergunningsvereiste opgenomen voor het dempen van sloten. De reden voor het opnemen van dit vereiste is niet gelegen in de consequenties voor de waterhuishouding als wel in het kenmerkende verkavelingspatroon, met het dichte stelsel van kavelsloten. Instandhouding van de met dit patroon samenhangende landschappelijke en cultuurhistorische waarden wordt gewenst geacht. In zone VI worden aanvragen voor een aanlegvergunning tevens worden getoetst aan de ecologische waarden van sloten en slootranden.
In de tweede plaats is van belang dat het regiem van het Hoogheemraadschap van toepassing blijft, voorzover het ingrepen in de waterhuishouding betreft.

Wat betreft het verbeteren van de productieomstandigheden is aanvullend in zone VI, uitsluitend in de uiterwaarden, het opwerpen van dammen aanlegvergunningplichtig gesteld. In het deel van zone VI dat gelegen is in het weidevogelgebied, is dit zonder meer mogelijk.
Voor de zone langs de Hollandsche IJssel (zone V) is een aanlegvergunningsvereiste opgenomen voor ophogen, afgraven en egaliseren, teneinde het voorkomende microreliëf veilig te kunnen stellen.

Grondgebruik

Het agrarische grondgebruik kan belangrijke consequenties hebben voor landschap, ecologie en toerisme en recreatie. In de zones II en VI is behoud van openheid in het algemeen gewenst. Dat betekent dat opgaande agrarische teelten die langer dan één groeiseizoen aanwezig zijn (zoals boomteelt, sierteelt en fruitteelt) aan nadere voorwaarden worden verbonden. In de zones II en VI worden deze teeltvormen niet toelaatbaar geacht, om verschillende redenen.
In zone II-gebieden wordt het beleid specifiek gericht op stimulering van de grondgebonden veehouderij; andere grondgebruiksvormen worden daarom niet mogelijk gemaakt. Bovendien zijn opgaande teelten vanwege de landschappelijke en ecologische waarden niet gewenst. In de zone VI-gebieden worden opgaande agrarische teelten niet mogelijk geacht met het oog op de landschappelijke en ecologische waarden.
Voor overige opgaande beplantingen is in de zones II en VI een aanlegvergunningvereiste opgenomen, die overigens niet geldt voor erfbeplantingen.
In zone V geldt primair een terughoudend beleid voor verdichting door opgaande beplantingen, in verband met de openheid, het plaatselijk kenmerkende microreliëf en de visuele betekenis van de Hollandsche IJssel. In dat licht wordt sier(boom)teelt in deze zone niet mogelijk gemaakt. Deze teeltvorm veroorzaakt in veel gevallen een wat rommelig en diffuus landschapsbeeld en wordt om die reden niet inpasbaar geacht in de oeverlanden van de Hollandsche IJssel. Ook fruitteelt kan strijdig zijn met de koers voor zone V (behoud openheid en kenmerkende landschapsstructuur). Fruitteelt wordt echter uit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt gezien als een functie die de gebiedskarakteristiek in mindere mate schaadt dan boomteelt. In relatie tot het algemene beleid voor zone V en de ontwikkeling van het Groot Groengebied is fruitteelt toegestaan in het gedeelte van zone V ten noorden en oosten van de Hollandsche IJssel. Akker- en vollegrondstuinbouw is echter wel aanvaardbaar op de oeverwallen van de Hollandsche IJssel, aangezien deze gronden hiervoor geschikt zijn en dit geen afbreuk doet aan de landschappelijke waarden. Dit is dan ook toelaatbaar gesteld in zone V.

Ruwvoederteelt: voor- en nadelen

Ruwvoederteelt is, gelet op de nauwe relatie met de grondgebonden veehouderij, een specifieke vorm van agrarisch grondgebruik. Om die reden wordt hier specifiek op de ruwvoederteelt ingegaan.
Het milieubeleid voegt een nieuwe complicerende factor toe aan de ingewikkelde functionele relaties in het buitengebied. Om te kunnen voldoen aan de strenge milieunormen in de nabije toekomst zal de vermesting van bodem en water door de grondgebonden veehouderij sterk moeten worden teruggedrongen. Het gebruik van ruwvoedergewassen (maïs, voederbieten, wintergranen) kan daarbij een middel vormen. Daardoor neemt vooral het areaal maïs toe.
De volgende aspecten spelen daarbij een rol:

- Ruwvoeder als bestanddeel van het veevoer kan het stikstofoverschot op bedrijfsniveau belangrijk terugdringen.
- Ruwvoederteelt op grote schaal is in het plangebied vooralsnog weinig waarschijnlijk als gevolg van de beperkte geschiktheid vanwege de abiotische omstandigheden en de relatief hoge kosten ten opzichte van aankoop elders.
- De invoering van de mineralenbalans heeft ruwvoederteelt financieel aantrekkelijker gemaakt; de bedrijfseconomische noodzaak van masteelt op termijn is echter onvoorspelbaar.
- Bij maïsteelt worden per hectare meer bestrijdingsmiddelen gebruikt dan bij grasteelt.
- Ruwvoederteelt als onderdeel van de cyclus van graslandvernieuwing is in milieu- en ecologisch opzicht veel schadelijker dan permanente maïsteelt.
- De geconstateerde achteruitgang van water- en oevervegetaties na introductie van met name maïs op het aanliggende perceel heeft verschillende oorzaken maar is onder meer een gevolg van de (over)bemesting van deze percelen. Als gevolg van de mestwetgeving zal deze factor in de nabije toekomst sterk aan betekenis inboeten.

- Ook bij permanent graslandgebruik worden waardevolle vegetaties bedreigd door het regelmatig vernieuwen van de grasmat. Weidevogels worden hierdoor niet beïnvloed.
- De meer kritische weidevogels broeden niet op maïspercelen.
- Vanuit landschappelijk oogpunt bezien, verdraagt ruwvoederteelt op beperkte schaal zich met de veranderingen die zich – ook in het algemeen – in het veenweidegebied (agrarisch cultuurlandschap) voordoen.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat ruwvoederteelt voor met name landschap en ecologie ongewenst kan zijn.
Naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen is de toelaatbaarheid van ruwvoederteelt nogmaals kritisch bezien. Hierbij is in de eerste plaats als uitgangspunt gehanteerd dat in de zones waar akker- en vollegrondstuinbouw zijn toegestaan, ook ruwvoederteelt rechtstreeks en zonder beperkingen mogelijk moet zijn. Ruwvoederteelt is hiermee immers qua gevolgen voor natuur en landschap in hoge mate vergelijkbaar. Dit betekent dat ruwvoederteelt zónder beperkingen en zonder aanlegvergunningplicht is toegestaan in de zones I, III, IV en V.
In de zones II en VI blijft de teelt van ruwvoedergewassen aan nadere voorwaarden gebonden, in het uiterste geval in combinatie met een aanlegvergunning (zie navolgende tekst). De reden hiervoor is de aanwezige waarden van natuur en landschap in deze zones.

Géén beperkingen voor ruwvoederteelt/verbetering grondgebruik in weidevogelgebied ingeval van agrarisch natuurbeheer

Tijdens de hoorzitting is door reclamanten (zie zienswijze 44) gewezen op de positieve effecten van het huidige, vrijwillige natuurbeheer waaraan alle agrariërs meedoen in het weidevogelgebied. De agrarische ondernemers hebben in deze hoorzitting aangegeven dat zij de aanlegvergunningvereisten ter plaatse van het weidevogelgebied voor diverse agrarische werken en werkzaamheden, zoals die waren opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, als een negatieve sanctie voor hun positieve bijdrage aan het natuurbeheer ervaren. Reclamanten hebben in de hoorzitting gesteld dat zij objectief kunnen bewijzen dat de afgelopen jaren de natuurwaarden zich positief ontwikkelen als gevolg van het vrijwillig natuurbeheer. Bovendien hebben zij aangegeven dat hun bedrijfsbelang wordt aangetast door het verbod op diverse werkzaamheden ter plaatse van het weidevogelgebied tijdens het broedseizoen (1 maart tot en met 15 juni) en de eis van een aanlegvergunning in zone VI.
Naar aanleiding van de zienswijze is opnieuw bezien of de beperkende maatregelen ruimtelijk noodzakelijk zijn. De resultaten van deze afweging zijn weergegeven in bijlage 2 van het raadsbesluit in de beantwoording van zienswijze 44. Hierin is geconcludeerd dat, gelet op de bijzondere situatie dat reclamanten zich reeds jarenlang inspannen voor het verbeteren van de te beschermen natuurwaarden, is afgezien van het aanlegvergunningvereiste voor diverse agrarische werkzaamheden ter plaatse van het weidevogelgebied tijdens het broedseizoen (1 maart tot en met 15 juni).
Niettemin is in de voorschriften de mogelijkheid opgenomen om – indien de ontwikkeling van natuurwaarden hiertoe aanleiding geven – alsnog de werken en werkzaamheden die na de terinzagelegging van het ontwerpplan naar aanleiding van deze zienswijze zijn geschrapt, door middel van planwijziging wederom aanlegvergunningplichtig te maken. Om de ontwikkelingen nauwgezet te kunnen monitoren, zal gedurende de planperiode regelmatig overleg worden gevoerd met de betrokken agrarische natuurvereniging en de betreffende agrarische ondernemers.

Deeltijdlandbouw

Het agrarische beheer van het buitengebied vindt, behalve door voltijdsagrariërs, in toenemende mate plaats door deeltijdagrariërs. Het gaat daarbij om agrarische bedrijvigheid waar naast het agrarische bedrijf ook arbeid wordt verricht ten behoeve van niet-agrarische activiteiten, al dan niet elders. De oorzaken hiervan zijn onder meer de teruglopende mogelijkheden voor kleine bedrijven om een volwaardig agrarisch inkomen te verwerven. Uit landelijk onderzoek is gebleken dat "deeltijdlandbouw" bijna 10% van het Nederlandse productievolume voor zijn rekening neemt en als een continu gegeven moet worden beschouwd en dus niet als overgangsverschijnsel.
Door de toenemende deeltijdlandbouw wordt een nieuw soort dynamiek in het plangebied geïntroduceerd, met risico's voor landschappelijke, ecologische en milieukwaliteiten (vooral indien agrarische bedrijfsvoering wordt gecombineerd met niet-agrarische bedrijvigheid). Toch biedt deze ontwikkeling ook kansen voor het noodzakelijke beheer van het buitengebied. Juist het

ontbreken van de noodzaak tot het verwerven van een volwaardig agrarisch inkomen geeft deeltijdboeren de mogelijkheid (een deel van) hun gronden extensief te beheren. Met het oog op de gevolgen voor de landbouwkundige structuur van het plangebied is het stimuleren van niet-volwaardige agrarische bedrijven echter niet aan de orde. De bestaande deeltijdbedrijven worden positief bestemd, nieuwe bouwlocaties voor niet-volwaardige agrarische bedrijven worden niet mogelijk gemaakt.

Hobbyboeren

Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf blijft de voormalige ondernemer vaak op de boerderij wonen, waarbij hobbymatig nog wat agrarische activiteiten worden uitgevoerd. Daarnaast combineert een toenemend aantal niet-agrariërs het "buiten wonen" graag met het houden van vee (of paarden) voor hobbydoeleinden. Mede om die reden betrekken zij veelal vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen. Deze ontwikkeling leidt enerzijds tot bedreigingen, anderzijds tot kansen voor het noodzakelijke beheer van het landelijk gebied doordat "hobbyboeren" hun gronden veelal extensief beheren.
Bij vrijkomende agrarische bebouwing zijn hobbymatige agrarische activiteiten te prefereren boven veel andere vormen van gebruik. Om die reden mag de hobbymatige landbouw niet op voorhand worden uitgesloten. Hobbyboeren mogen echter niet gelijk worden gesteld met agrarische bedrijven. Zij behoren een "woonbestemming" te krijgen en zullen gebruik moeten maken van de daarbijbehorende (beperkte) bouwmogelijkheden. Het creëren van nieuwe bouwlocaties is ook hier zeker niet aan de orde.

Bouwmogelijkheden bestaande bedrijven

Aan de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied zijn adequate bouwmogelijkheden toegekend. Daarbij is onderscheid gemaakt op basis van de kenmerken van de bedrijven. Aan alle volwaardige en reële agrarische bedrijven zijn volwaardige bouwmogelijkheden toegekend met een omvang van in beginsel 1 hectare. De begrenzing van de bouwvlakken is afgestemd op de bouwmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen en omgevingsaspecten (ruimte, kwetsbare functies, perceelsgrenzen). Aan deeltijdbedrijven zijn geringere bouwmogelijkheden toegekend. Hobbyactiviteiten zijn, zoals aangegeven, geregeld binnen de bestemming Woondoeleinden.
De toekenning van de agrarische bouwvlakken is gebaseerd op bij de gemeente beschikbare informatie (milieuvergunningen), de agrarische bedrijfsenquêtes uit 1993 en 1995, terreingegevens en de uitkomsten van de inloopavonden en de inspraak.
De agrarische bedrijfscentra (de boerderij met opstallen, silo's etc.) zijn door middel van de zogenaamde bouwvlakmethode geregeld. Daarbij is de begrenzing van de agrarische bouwmogelijkheden rond het bedrijfscentrum concreet op de bestemmingsplankaart aangegeven.
Gebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf dienen op het agrarische bouwvlak te worden opgericht. Gelet op de aard en het karakter van het gebied en het provinciaal beleid worden daarbij geen mogelijkheden geboden voor het bouwen van kassen. Glastuinbouw betekent een aantasting van het karakter van het plangebied.

Uitbreidingsmogelijkheden bouwvlak

Het is mogelijk dat de op de kaart aangegeven bouwvlakken niet voldoen. In dat geval bevatten de voorschriften een regeling om de begrenzingen van het bouwvlak – na het verlenen van een vrijstelling – onder voorwaarden te overschrijden. Bouwvlakken mogen hiermee met maximaal 25% worden overschreden. Indien dit niet voldoende is, kan door het toepassen van planwijziging het bouwvlak tot maximaal 50% worden uitgebreid. Voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid gelden criteria.

Intensieve veehouderij als nevenfunctie

Intensieve veehouderij als nevenfunctie is toegestaan bij bestaande bedrijven. Verdere doorgroei als hoofdtak of volledige omschakeling naar intensieve veehouderij is niet mogelijk gemaakt; gelet op het grondgebonden karakter van de landbouw in het plangebied en de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten van het gebied wordt dat niet gewenst geacht.
De omvang van een neventak intensieve veehouderij dient beperkt te blijven tot maximaal de helft van de productieomvang van het betreffende bedrijf. Daarnaast mag de productieomvang van de intensieve veehouderij in geen geval meer dan 70% van de minimale omvang van een zelfstandig volwaardig bedrijf in de desbetreffende bedrijfstak bedragen en geldt er een maximale oppervlaktemaat. Deze oppervlaktemaat varieert afhankelijk van de diersoort en het

type huisvesting. Van deze maximale oppervlaktemaat kan vrijstelling worden verleend, als dit noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de eisen met betrekking tot dierwelzijn.
De bestaande intensieve veehouderijbedrijven zijn positief bestemd. Daarnaast is van belang dat in het kader van de milieuvergunningverlening een toetsing moet plaatsvinden ten opzichte van stankgevoelige objecten (richtlijn Veehouderij en stankhinder) en voor verzuring gevoelige gebieden (Interim-wet ammoniak en veehouderij). Om te voorkomen dat veehouderijbedrijven in een nadeliger milieupositie komen te verkeren door de herbouw van woningen op kortere afstand van het veehouderijbedrijf, is dit in het bestemmingsplan aan nadere regels gebonden.

Met het oog op een toekomstige sanering van bestaande intensieve veehouderijbedrijven heeft de gemeente een eigen beleidslijn uitgezet. Kernpunt van deze beleidslijn is dat de gemeente geen actief beleid voert inzake het verplaatsen of opheffen van intensieve veehouderijbedrijven. In geval van reguliere bedrijfsbeëindigingen zullen steeds alle aan de orde zijnde belangen worden afgewogen, waarbij de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt voor vervolgactiviteiten worden betrokken. Met het toekennen van compenserende bouwvlakken bij bedrijfsbeëindiging zal uiterst terughoudend worden omgegaan. Van geval tot geval zal worden bezien welke maatregelen mogelijk en gewenst zijn (maatwerk). Indien noodzakelijk zal daarbij een passende planologische procedure worden gevolgd.

Nieuwvestiging
Vestiging van nieuwe agrarische bedrijven zal naar verwachting in de planperiode niet vaak voorkomen in het plangebied, uit te sluiten is het niet. Verplaatsing van bedrijven binnen het plangebied, eventueel in combinatie met samenvoeging van bedrijven, is echter wel een reële optie. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan verplaatsing van bedrijven vanuit het bebouwingslint van de Achtersloot naar elders. Bij realisatie van het Groot Groengebied kan eveneens de verplaatsing van agrarische bedrijven aan de orde zijn.

Op een aantal plaatsen is langs de Achtersloot sprake van knelpunten in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht. Door de relatief grote dichtheid aan (burger)woningen zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor met name de intensieve veehouderijbedrijven beperkt, terwijl de woonkwaliteit van het lint negatief wordt beïnvloed door de hinder van deze agrarische bedrijven. Door verplaatsing kan de betreffende bedrijven perspectief worden geboden en neemt de (stank)hinder in het bebouwingslint af. Het gaat daarbij in het algemeen om levenskrachtige agrarische bedrijven met een goed ontwikkelingsperspectief en derhalve behoefte aan ontwikkelingsmogelijkheden.

Het Groengebied Hollandsche IJssel zal een aanzienlijke oppervlakte agrarisch gebied in beslag nemen en treft daardoor een groot aantal agrarische bedrijven. Van belang voor de agrariërs in de betrokken gebieden is, dat voor de ontwikkeling van het Groot Groengebied in het bestemmingsplan géén mogelijkheden zijn opgenomen. Dit betekent dat voor de agrarische bedrijven in het betreffende gebied dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden als in de andere gebieden.
Door veel inwoners van IJsselstein en zeker door de gebruikers van het agrarische gebied, wordt het oprukken van de stad en haar directe invloedssfeer als negatief en bedreigend voor de kwaliteiten van het landelijk gebied en de agrarische sector ervaren. Toch is het gemeentebestuur van mening dat medewerking moet worden verleend aan deze ontwikkeling. Daarbij speelt mee dat de ontwikkeling van grootschalige natuur- en recreatiegebieden ook voor de gemeente IJsselstein een meerwaarde heeft. Er dient echter wel aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Belangrijk in dat verband is dat actief gezocht wordt naar mogelijkheden voor verplaatsing van de agrarische bedrijven vanuit de Noord-IJsseldijk naar andere locaties, zo mogelijk binnen de gemeentegrenzen.

Mede in relatie tot het provinciaal beleid ter zake zijn in dit bestemmingsplan echter geen mogelijkheden opgenomen voor de nieuwvestiging of verplaatsing van agrarische bedrijven. In geval er in de planperiode daadwerkelijk sprake is van een voorgenomen verplaatsing van een agrarisch bedrijf, zal in het kader van een partiële planherziening een nadere afweging van de dan in het geding zijnde belangen plaatsvinden. Behoud van de zeer waardevolle open gebieden in de Lopikerwaard zal daarbij een belangrijke rol spelen.

In aansluiting op het beleid van de provincie Utrecht worden geen nieuwe bouwlocaties toegekend voor glastuinbouwbedrijven, vanwege het ontbreken van deze tak in het gebied en vanwege de grote landschappelijke consequenties. Nieuwe intensieve veehouderijbedrijven worden eveneens niet toegestaan. Het plangebied is primair een grondgebonden veehouderijgebied. Behoud van dat karakter is uitgangspunt. Daarnaast wordt het gewenst geacht de nog bestaande mestruimte te reserveren voor de bestaande bedrijven, zodat deze bedrijven de mogelijkheid houden voor de vestiging van een neventak intensieve veehouderij.

Niet-agrarische neventakken op agrarische bedrijven

Door de toenemende deeltijdlandbouw wordt een nieuw soort dynamiek in het plangebied geïntroduceerd, met risico's voor landschappelijke, ecologische en milieukwaliteiten (vooral indien agrarische bedrijfsvoering wordt gecombineerd met niet-agrarische bedrijvigheid). Toch biedt deze ontwikkeling ook kansen voor het noodzakelijke beheer van het buitengebied. Juist het ontbreken van de noodzaak tot het verwerven van een volwaardig agrarisch inkomen geeft deeltijdboeren de mogelijkheid (een deel van) hun gronden extensief te beheren en daarmee bij te dragen aan behoud van natuur en landschap.
Gelet op het voorgaande is het wenselijk relatief ruime mogelijkheden te creëren voor nevenactiviteiten op de agrarische bedrijven, met als doel extra inkomensvorming mogelijk te maken. Het karakter van het plangebied en de ligging vlakbij grote stedelijke centra leent zich daar goed voor.
Niet-agrarische activiteiten kunnen op agrarische bedrijven een verbreding van de economische basis van het bedrijf betekenen en daarmee een bijdrage leveren aan de duurzaamheid van die bedrijven. Tegelijkertijd dient er echter ook voor gewaakt te worden dat deze nevenactiviteiten niet geleidelijk de overhand krijgen op de agrarische activiteiten, zodat er eigenlijk sprake is van functieverandering. Daarnaast dient, net als bij vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, voorkomen te worden dat de agrarische omgeving, landschap en natuur schade van niet-agrarische activiteiten ondervinden. Het toelatingsbeleid dient daarom zorgvuldig geformuleerd te worden. Voorts dienen voldoende waarborgen te worden ingebouwd waaraan bij handhaving van het bestemmingsplan steun ontleend kan worden.
Agrarische nevenactiviteiten zijn in het algemeen zonder meer toelaatbaar, met uitzondering van glastuinbouw. Ook betaald beheer van natuur en landschap is uit ruimtelijk oogpunt goed inpasbaar. Gelet op de recente beleidsimpulsen kan worden verwacht dat daarvoor in de toekomst meer middelen vrij zullen komen. Daarnaast bestaat ook geen bezwaar tegen een aantal semi-agrarische nevenactiviteiten, mits sprake blijft van ondergeschiktheid aan het agrarische bedrijf. Hierbij gaat het onder meer op paardenafrichtingsactiviteiten, een paardenstalling of -pension, een veehandel of loonwerkactiviteiten. Ook de bereiding van producten van de eigen boerderij en de (kleinschalige) verkoop daarvan zijn in beginsel geschikte nevenactiviteiten. Voorts is in de voorschriften de mogelijkheid opgenomen van resocialisatie of therapie op een agrarisch bedrijf. Voorkomen dient echter te worden dat deze activiteiten zonder nadere afweging tot hoofdactiviteit uitgroeien, en bijvoorbeeld leiden tot het ontstaan van een transportbedrijf of een grootschalig loonbedrijf annex landbouwmechanisatiebedrijf. Goede handhavingsmogelijkheden in relatie met een eenduidige bestemmingsregeling zijn daarbij van groot belang.
Wat betreft toelaatbare niet-agrarische nevenactiviteiten kan worden gedacht aan de stalling van caravans en eventuele andere goederen in leegstaande bedrijfsgebouwen.
In beginsel is het niet toegestaan ten behoeve van de bedoelde activiteiten te bouwen; eventueel kunnen via vrijstelling beperkte bouwmogelijkheden worden geboden, met name ten behoeve van de semi-agrarische activiteiten.
Ook het kleinschalig kamperen op basis van de Wet op de openluchtrecreatie kan een bijdrage leveren aan het vergroten van het inkomen op het agrarisch bedrijf. Hierna zal daar nader op in worden gegaan.

Tweede agrarische bedrijfswoning

Op agrarische bedrijven kan de behoefte ontstaan aan een tweede agrarische bedrijfswoning, met het oog op de bedrijfsomvang en het noodzakelijk geachte permanente toezicht op het bedrijf. Tweede bedrijfswoningen worden vaak gedurende een overgangsperiode gebruikt, waarin bijvoorbeeld vader en zoon gezamenlijk het bedrijf uitoefenen, tot de zoon het bedrijf alleen voortzet. Vaak wordt de voormalige tweede bedrijfswoning daarna aan derden verkocht.
Vanwege het feit dat een tweede agrarische bedrijfswoning slechts in een beperkt aantal gevallen werkelijk noodzakelijk is, zijn in het bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning. Indien een tweede agrarische bedrijfswoning wer-

kelijk duurzaam noodzakelijk is, zal hiervoor een passende planologische procedure worden gevolgd.
In aanvulling hierop is een extra uitbreidingsmogelijkheid voor de eerste agrarische bedrijfswoningen opgenomen, zodat een extra woongelegenheid voor de zogenaamde "terugtredende boer" gecreëerd kan worden.
Onder terugtredende boer wordt verstaan een voormalige bedrijfshoofd, die zijn bedrijf aan een ander heeft overgedragen, doch die nog enige tijd op het bedrijf werkzaam blijft. Het gaat hierbij om het creëren van een woongelegenheid die voorziet in een tijdelijke behoefte, waardoor niet wordt voldaan aan de randvoorwaarden die in het verleden zijn gesteld ten aanzien van de toelaatbaarheid van een tweede bedrijfswoning. Uitgangspunt is het creëren van extra woonruimte binnen de of aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning waarbij slechts enige uitbreiding van de inhoud is toegestaan. Het inpandig uitbreiden van de woonfunctie wordt daarbij als eerste optie gezien. Daarbij is een maximale inhoudsmaat opgenomen. Aangezien de regeling voorziet in een tijdelijke behoefte dient de verbouwing zodanig te worden uitgevoerd, dat geen woningsplitsing kan plaatsvinden.

Vrijkomende agrarische complexen

In de loop van de planperiode zal een aantal agrarische bedrijven worden beëindigd. De vrijkomende panden zijn in het algemeen zeer in trek voor bewoning en niet-agrarische bedrijfsfuncties. Deze aantrekkingskracht heeft verschillende oorzaken:
- relatief goedkope vestigingslocaties;
- meer ruimte en minder milieubelemmeringen dan in stedelijke gebieden;
- situering in een landschappelijk fraaie omgeving met mogelijkheid voor landelijk wonen.

Gevolg is dat veel activiteiten die niet aan het buitengebied zijn gebonden, zich daar (veelal permanent) vestigen. Soms is er sprake van enige agrarische verwantschap (loonwerkers, kwekerijen en tuincentra), vaak is er echter in het geheel geen sprake van een dergelijke relatie (transportbedrijven, garages, aannemers, houtverwerkingsbedrijven).

Rijk en provincie voeren een terughoudend beleid ten aanzien van uitbreiding van niet-agrarische functies in het buitengebied. Deze terughoudendheid is onder meer gericht op beperking van niet strikt aan het buitengebied gebonden functies in het kwetsbare landelijke gebied, alsmede op beperking van de verkeersstromen tussen de woningen in het buitengebied en de werkgelegenheid in de omliggende kernen en agglomeraties.

Gelet op deze overwegingen is het beleid gericht op het bieden van mogelijkheden voor passende vervolgactiviteiten in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In het algemeen wordt daarbij een zekere terughoudendheid in acht genomen.
Wat betreft het gebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen staat de gemeente een driedeling voor, samenhangend met de zonering van het plangebied. Naast een algemene regeling is behoefte aan specifiek beleid voor het zuidelijke deel van de Achtersloot en voor de polder IJsselveld.
In het algemeen is het gemeentebestuur van oordeel dat terughoudendheid in acht moet worden genomen wat betreft het toestaan van vervolgactiviteiten op voormalige agrarische bedrijven. De volgende activiteiten kunnen met het oog hierop in beginsel worden toegestaan:
- agrarische vervolgactiviteiten;
- semi-agrarische activiteiten zoals bijvoorbeeld veehandelsbedrijven, africhtingsbedrijven voor paarden;
- agrarisch verwante bedrijvigheid zoals bijvoorbeeld loonwerkbedrijven (geen landbouwmechanisatiebedrijven!), hoveniersbedrijven, diensten ten behoeve van beheer openbare ruimten;
- opslag ten behoeve van elders gevestigde bedrijven en caravan- en botenstallingen (alleen in gebouwen);
- woonfunctie, eventueel in combinatie met kleinschalige of hobby-agrarische activiteiten.

Met betrekking tot tuincentra en maneges als vervolgactiviteiten in voormalige agrarische bedrijven is het beleid van de gemeente uiterst terughoudend. De reden daarvoor is dat het hierbij gaat om functies met een aanzienlijke ruimtelijke en landschappelijke uitstraling en een grote mate van verkeersaantrekkendheid. In dat licht zijn géén mogelijkheden opgenomen voor het vestigen van dergelijke activiteiten in voormalige agrarische bedrijven.

Voor het bebouwingslint van de Achtersloot, voorzover opgenomen in de kernrandzones IIa en IIIa, wordt een specifiek beleid voorgestaan. Reden daarvoor is dat sprake is van een relatief dicht bebouwd lint, waar enerzijds het agrarisch ontwikkelingsperspectief beperkt is waardoor mogelijk relatief veel agrarische bedrijven zullen worden beëindigd in de planperiode en waar anderzijds snel overlast zal optreden door de vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid, vanwege de dichte bebouwing. Door de grote bebouwingsdichtheid kan worden gesproken van een kernrandzone en kan een ruimer beleid worden gevoerd. Anderzijds moet de hinder en milieubelasting van de vervolgactiviteiten beperkt zijn. Tegen deze achtergrond zijn langs de Achtersloot naast de bovengenoemde vervolgactiviteiten ook de volgende vervolgactiviteiten toegelaten, mits geen sprake is van hinder voor de aangrenzende bebouwing:
- sociale, medische en paramedische dienstverlenende activiteiten;
- passende, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid;
- kleinschalige expositieruimten en ateliers.

Ten slotte is ook voor de polder IJsselveld (zone I) specifiek beleid geformuleerd. De reden daarvoor is dat bij uitvoering van de plannen voor het Groot Groengebied een deel van de bestaande agrarische bedrijven zal moeten worden beëindigd. Daarmee wordt de problematiek van de vervolgactiviteiten hier urgenter dan elders. Daar komt bij dat door de realisatie van het Groot Groengebied, in combinatie met de mogelijk toekomstige woningbouw in Rijnenburg grote recreatieve potenties ontstaan. Het ligt derhalve voor de hand in dit gebied, vooruitlopend op de totstandkoming van het Groot Groengebied, aanvullende mogelijkheden in de recreatieve sfeer te bieden. Het gaat daarbij om de volgende functies:
- kampeerboerderijen;
- passende horecabedrijven (uitspanning, restaurant).

Daarnaast geldt in de polder IJsselveld uiteraard óók het algemene beleid voor vrijkomende agrarische bedrijven.

In het algemeen dient bij de toelating van vervolgactiviteiten op voormalige agrarische bedrijven aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. De betreffende activiteiten mogen alleen in de bestaande bebouwing plaatsvinden (geen opslag op het erf), mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en de woonfunctie dient te worden gehandhaafd (één woning).

In dit verband dient ook aandacht te worden besteed aan de mogelijke (extra) beperkingen die aan agrarische bedrijven worden opgelegd in geval van niet-agrarische woningen in de directe nabijheid. Deze woningen leveren immers een milieugevoelige functie op, waarmee in het kader van de milieuwetgeving (stank) rekening moet worden gehouden. Daarom is bij het verlenen van vrijstelling of het toepassen van planwijziging als voorwaarde opgenomen dat hierbij tevens getoetst wordt aan de milieuruimte van de omliggende agrarische bedrijven.
Daarbij dient wel te worden bedacht dat in veel gevallen al sprake is van woningen in de nabijheid van agrarische bedrijven en dat er derhalve niet altijd een nieuw probleem wordt opgeroepen.

Ruimte voor ruimte

In het voorgaande zijn veel mogelijkheden aangegeven voor nieuwe niet-agrarische functies in vrijgekomen agrarische gebouwen. Met name in het geval van beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven, maar ook bij beëindiging van grondgebonden veehouderijbedrijven komen er stallen vrij met aanzienlijke oppervlakten en een lage goothoogte die moeilijk voor andere doeleinden aan te wenden zijn. Juist in deze bedrijfstakken wordt op grond van recente ontwikkelingen een grote dynamiek verwacht, zeker waar het stadsrandgebieden betreft.
De saneringsregeling, waarbij de bestaande stallen mogen worden afgebroken en er een nieuw, kleiner gebouw voor mag worden teruggebouwd, zal niet in alle gevallen voldoende zijn om de gewenste herstructurering te kunnen realiseren. In bepaalde gevallen kan alleen de bouw van een extra woning de afbraak van alle overtollige stallen financieren (ruimte voor ruimte regeling).
Gelet op het terughoudend beleid van provincie en gemeente voor het realiseren van extra woningen in het buitengebied, zijn hier in dit bestemmingsplan géén mogelijkheden voor opgenomen.

Indien sanering dringend aan de orde is en er geen andere mogelijkheid is om de stallen te saneren, is de gemeente wel bereid om in het kader van een passende planologische procedure mee te werken aan een "op maat gesneden" ruimte voor ruimte regeling. Er dient dan wel sprake te zijn van een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering. Bovendien zal in het kader van de ruimtelijke onderbouwing een taxatie van de af te breken opstallen worden uitgevoerd.
Een dergelijke situatie doet zich voor ter plaatse van de voormalige varkenshouderij aan de Achtersloot 184. Dit bedrijf is beëindigd en de betrokken ondernemer wil de hier aanwezige, omvangrijke stallen inclusief de bedrijfswoning slopen en ter plaatse twee (burger)woningen realiseren. Gegeven alle aan de orde zijnde belangen, is de gemeente IJsselstein van oordeel dat dit een gewenste ontwikkeling is, om welke reden in het bestemmingsplan ter plaatse 2 woningen worden mogelijk gemaakt.

10.3. Overige onderwerpen

Habitatrichtlijn/Vogelrichtlijn
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een speciale beschermingszone uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. In het landelijk gebied komen naar verwachting enkele diersoorten voor die vermeld zijn als strikt te beschermen soort in bijlage IV uit de Habitatrichtlijn, te weten de heikikker, rugstreeppad, kamsalamander, watervleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. De bescherming van deze soorten is niet gebonden aan speciale beschermingszones: ook buiten deze zones dienen (de leefgebieden van) deze soorten te worden beschermd.

Flora- en Faunawet
Per 1 april 2002 treedt de Flora - en Faunawet in werking. Deze nieuwe wet vervangt ten dele de Natuurbeschermingswet (soortsbescherming), de Vogelwet en de Jachtwet. Binnen deze wet heeft een groot aantal planten- en diersoorten een beschermde status. Het betreft onder andere een groot aantal soorten die naar verwachting binnen de grenzen van het plangebied aanwezig zullen zijn, maar waarvan geen actuele data voorhanden zijn:

vogels : nagenoeg alle in het plangebied aanwezige broedvogelsoorten;
zoogdieren : egel, bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, mol, wezel, hermelijn, bunzing, ree, rosse woelmuis, woelrat, aardmuis, veldmuis, dwergmuis, bosmuis, haas en konijn (bron: Atlas van de Nederlandse zoogdieren, 1997);
amfibieën : bruine kikker, heikikker, groene kikker, rugstreeppad, gewone pad, kleine watersalamander en kamsalamander (bron: Atlas van de Nederlandse amfibieën en reptielen, 1986);
reptielen : ringslang (bron: Atlas van de Nederlandse amfibieën en reptielen, 1986).

Naast deze soorten zijn ook diverse vis-, libellen- en vlindersoorten beschermd. Het gehele plangebied kan, met uitzondering van plaatsen waar reeds intensieve bebouwing aanwezig is, als potentieel leefgebied dienen voor een groot aantal van de in de Flora- en Faunawet genoemde planten- en diersoorten.

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Er wordt bijvoorbeeld geen ruimte geboden voor grootschalige nieuwbouw of ingrijpende wijzigingen van het agrarische grondgebruik en maakt gebruikelijke agrarische activiteiten mogelijk. De natuurwaarden die op dit moment aanwezig zijn, zijn voor een belangrijk deel gerelateerd aan het agrarisch gebruik van de grond, en heeft in het verleden niet geleid tot aantasting van (het leefgebied) van de meeste aanwezige plant- en diersoorten. Geconcludeerd wordt dat de in het bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden naar verwachting geen aantasting betekenen van de diversiteit en het aantal soorten planten en dieren. Formeel dient echter voor alle nieuwe bouwwerkzaamheden (bijvoorbeeld slootdemping, nieuwe agrarische bebouwing) ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Flora- en Faunawet. Op welke soorten deze aanvraag betrekking heeft hangt af van de situatie ter plaatse en vereist maatwerk.

Recreatie

Het beleid van rijk en provincie is gericht op het versterken van de recreatie in het plangebied, in nauwe relatie met het agrarische gebruik (uitwerking beleid Groene Hart). Los van de grootschalige ontwikkelingen in het kader van de Randstadgroenstructuur zijn wat betreft recreatie in het plangebied met name de realisatie van kleinschalige voorzieningen voor routegebonden recreatief medegebruik en kleinschalig kamperen op basis van de Wet op de openluchtrecreatie (WOR) van belang.

Recreatieve ontwikkelingen dienen de agrarische gebruikswaarde van het plangebied zo min mogelijk te hinderen en waar mogelijk zelfs bij te dragen aan versterking van de positie van de landbouw. Verder dienen recreatieve ontwikkelingen getoetst te worden aan de gevolgen voor natuur en landschap, hetgeen onder meer betekent dat in het agrarisch gebied alleen ontwikkeling van extensieve recreatievormen mogelijk is (wandelen, fietsen, kanoën, schaatsen, vissen). Voor eventuele voorzieningen (fietspad, visstek, kanoverhuurpunt) zijn nadere voorwaarden ten aanzien van locatie en uitvoering van belang, met name met het oog op de voorkomende natuurlijke waarden. De aanleg van wandel- en fietspaden is in het gehele plangebied mogelijk via een aanlegvergunning.

Op basis van de WOR beschikt het gemeentebestuur over een aantal bevoegdheden voor het creëren van mogelijkheden voor onder andere kleinschalig kamperen. De wet biedt de mogelijkheid om in beginsel gedurende het hele jaar op alle percelen kampeeractiviteiten tot een maximum van 10 kampeermiddelen toe te staan, op voorwaarde dat het bestemmingsplan zich daartegen niet verzet. Daarbij wordt opgemerkt dat kampeermiddelen waarvoor op grond van de Wet op de openluchtrecreatie ontheffing of vrijstelling is verleend, niet bouwvergunningplichtig zijn; dat geldt ook voor stacaravans. Het kleinschalige kamperen kan een bijdrage leveren aan extra inkomensvorming. Vanuit het verleden (Kampeerwet) speelde dat met name voor agrarische bedrijven een rol. Overigens komt kleinschalig kamperen op dit moment niet in het plangebied voor.
Met betrekking tot kleinschalig kamperen wordt voor de volgende beleidslijn gekozen: op agrarische bedrijven kan gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober kleinschalig kamperen worden toegestaan. Onder kampeermiddelen wordt in dit verband niet een stacaravan verstaan. Het kleinschalig kamperen zal alleen worden toegestaan op het agrarisch bedrijf (op het bouwvlak). Gelet op de openheid van het plangebied dient over een breedte van minimaal 5.00 m rondom de kampeermiddelen een beplantingsstrook met inheemse opgaande soorten te worden aangelegd. Er dient een afstand van minimaal 100 meter ten opzichte van gevoelige functies (en andere kleinschalige kampeergelegenheden) in acht te worden genomen (met het oog op hinder en de kwaliteit van de voorzieningen). Wanneer het agrarische bedrijf wordt beëindigd dient ook het kleinschalig kamperen te worden beëindigd; daarbij kan een overgangsperiode van enkele jaren worden gehanteerd.
De volgende overwegingen hebben aan deze beleidsuitgangspunten ten grondslag gelegen. Op basis van de Kampeerwet was het kleinschalig kamperen uitsluitend toegestaan bij agrarische bedrijven. Met name vanwege het belang van een duurzame landbouw kan het kleinschalig kamperen bijdragen aan extra inkomensvorming en daarmee aan de instandhouding van het agrarische karakter van het landelijk gebied. Verder sluit het "kamperen bij de boer" nadrukkelijk aan op behoeften waarin anderszins niet of nauwelijks kan worden voorzien (rust, contact met het agrarische bedrijf en de natuur, soberheid). Daarom is slechts in beperkte mate sprake van concurrentie met reguliere kampeerterreinen. Tegen die achtergrond wordt ook nu nadrukkelijk gekozen voor het beperken van kleinschalig kamperen tot agrarische bedrijven. Het creëren van dergelijke mogelijkheden bij – bijvoorbeeld – alle woningen zou bovendien een potentiële bedreiging van het karakter van het buitengebied betekenen. Ten opzichte van andere kleinschalige kampeerplaatsen wordt dezelfde afstand aangehouden, teneinde te voorkomen dat een lint van kleinschalige campings kan ontstaan.
In het kader van het milieubeleid vallen de hier bedoelde kampeermogelijkheden in dezelfde stankgevoelige categorie als agrarische bedrijfswoningen (categorie IV). De gevolgen voor de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden zijn hierdoor minimaal.
Het exploiteren van bestaande bebouwing als recreatiewoning en het oprichten van nieuwe gebouwen of het plaatsen van caravans die als recreatiewoning moeten gaan dienen, is niet toegestaan, ook niet op agrarische bedrijven.

De overige voorkomende recreatieve voorzieningen worden conform de bestaande situatie bestemd. Het terrein waarop de IJvo-vakantieweken worden georganiseerd is voorzien van een specifieke aanduiding. In de gebruiksverboden is aangegeven dat het houden van een vakantieweek op de betreffende gronden niet wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Niet-agrarische woningen

Met betrekking tot de regeling van de thans aanwezige woningen wordt aangesloten op de provinciale handleiding "Bestemmingsplannen buitengebied". De bestaande niet-agrarische woningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Daarbij is gekozen voor een enigszins globale bestemmingsregeling. Eventuele herbouw van bestaande woningen kan plaatsvinden binnen het bestemmingsvlak, waarbij ten opzichte van de weg een bepaalde afstandsmaat dient te worden aangehouden, met het oog op ruimtelijke aspecten en geluidshinder. Tevens geldt in beginsel dat de afstand tot veehouderijbedrijven niet mag worden verkleind. Deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat de veehouderijbedrijven in een nadeliger milieupositie komen te verkeren. Het aantal voorkomende woningen is vastgelegd. Uitbreiding van het aantal woningen kan alleen in enkele specifieke situaties worden toegestaan.
Het uitgangspunt is dat de invloed van woonbebouwing in het buitengebied voornamelijk wordt bepaald door het volume ervan. Voor de inhoudsmaat voor de woningen wordt 600 m^3 aangehouden, conform het provinciale beleid. De bestaande burgerwoningen die kleiner zijn dan 600 m^3 mogen tot maximaal deze inhoudsmaat worden uitgebreid. De erfbebouwing mag een oppervlak beslaan van maximaal 50 m².

In bijzondere omstandigheden kan het wenselijk zijn bij (ver-)nieuwbouw van (voormalige agrarische bedrijfs)woningen een grotere inhoudsmaat te realiseren dan 600 m³. Dient een dergelijk plan zich in de planperiode aan, dan zal in het kader van een afzonderlijke procedure worden bepaald of hieraan medewerking kan worden verleend.

Wat betreft de bijgebouwen bij woningen wordt primair uitgegaan van de maat van 50 m². Gelet op het feit dat in veel gevallen grotere oppervlakten bijgebouwen aanwezig zijn, is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen voor het vergroten van de toegestane oppervlakte bijgebouwen tot 100 m². Op grond van deze vrijstelling ontstaat bijvoorbeeld de mogelijkheid om bestaande bijgebouwen tot 100 m² te vervangen door nieuwe bijgebouwen. Bovendien kan door een verruiming van de oppervlaktemaat voor de bijgebouwen worden voorkomen dat naast de toegestane bijgebouwen nog op verschillende plaatsen carports ontstaan.
Ook voor het verlenen van vrijstelling geldt een aantal voorwaarden, betrekking hebbend op de oppervlakte van het perceel, de omvang van de woning en inpassing in de omgeving (afstemming op overige bebouwing in de omgeving en het omliggende landschap). Zo mag de totale oppervlakte van de gebouwen niet groter worden dan 80% van het bouwvlak. Bovendien is de mogelijkheid opgenomen voor het gemeentebestuur om nadere eisen te stellen met betrekking tot de lengte-breedteverhouding en de situering van de bijgebouwen, teneinde aansluiting bij aangrenzende bebouwing en inpassing in het landschap te kunnen regelen.

Bij veel voormalige agrarische bedrijven, maar ook bij andere woningen in het landelijk gebied komt een grote oppervlakte bijgebouwen voor. Veel van deze gebouwen worden niet of extensief gebruikt, met als gevolg dat onderhoud vaak achterwege blijft en verpaupering optreedt. Om actief met dit soort situaties om te kunnen gaan wordt het wenselijk geacht een saneringsregeling op te nemen. Daartoe zal, voor die gevallen waar meer dan 100 m² aan bijgebouwen aanwezig is, een vrijstellingsregeling worden opgenomen, op grond waarvan de helft (maximaal 50%) van de oppervlakte groter dan 100 m² kan worden herbouwd, als minimaal dezelfde oppervlakte wordt geamoveerd. Deze regeling geldt niet voor monumentale gebouwen. In totaal mag niet meer dan 200 m² aan erfbebouwing aanwezig zijn. Deze vrijstellingsregeling biedt met name voor voormalige agrarische bedrijfscomplexen mogelijkheden om tot sanering van de in onbruik geraakte opstallen te komen. Bovendien kunnen op deze wijze de voormalige agrarische complexen efficiënt benut worden door deeltijdagrariërs en hobbyboeren (zie ook paragraaf 8.4). De naar verwachting incidentele verzoeken om erfbebouwing die de genoemde maat van 200 m² te boven gaan, dienen in alle gevallen afzonderlijk beoordeeld te worden. Gekoppeld aan deze saneringsregeling is de mogelijkheid opgenomen voor het stellen van nadere eisen met betrekking tot de lengte-breedteverhouding en de situering van de bijgebouwen, om te kunnen aansluiten bij aangrenzende bebouwing en in het landschap te kunnen regelen (zie artikel 28).

Niet-agrarische bedrijvigheid

In het plangebied komen enkele niet-agrarische bedrijven voor, alsmede een rioolwaterzuiveringsinstallatie, die behoren tot de categorieën 2, 3 en 4^+ van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.
Hoewel de aard en omvang van een aantal bedrijven en met name de verkeersaantrekkende werking in relatie tot de ontsluiting niet passen in het landelijk gebied, is het beleid erop gericht deze bedrijven ter plaatse te handhaven en beperkte bouwmogelijkheden te bieden. Daarbij wordt uitgegaan van een toelaatbaar geachte uitbreiding van maximaal 15% binnen een specifiek bestemd bouwvlak. Wat betreft de rioolwaterzuiveringsinstallatie gelden overigens andere mogelijkheden. Deze is dan ook niet voorzien van de bestemming Bedrijfsdoeleinden, maar van de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Verwezen wordt naar het betreffende tekstblok verderop in deze paragraaf.

Wat betreft de bestemmingsregeling voor de bedrijfsactiviteiten in het plangebied is sprake van een driedeling. Activiteiten die volledig binnen de woonfunctie plaatsvinden (aan-huis-gebonden beroepen) zijn toelaatbaar binnen de bestemming Woondoeleinden (zie artikel 21, tabel 7a, niet-agrarische neventakken). Grootschaliger bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd tot Bedrijfsdoeleinden (zie artikel 4). Binnen deze bestemming is een zekere flexibiliteit opgenomen wat betreft de mogelijke activiteiten. In het algemeen zijn de categorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar gesteld. Met toepassing van vrijstellingsbevoegdheden kan ten aanzien van de toegelaten functies enige flexibiliteit geboden worden, onder voorwaarde dat de waarden van omringende functies niet worden aangetast. Ten slotte is nog een aparte categorie onderscheiden, namelijk kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarbij het niet wenselijk is om uitwisseling van functies mogelijk te maken. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een dierenpension, opslag ten behoeve van een SRV-wagen en een hoveniersbedrijf. Deze activiteiten zijn ondergebracht in een aparte bestemming (zie artikel 5).

Sanering ongewenste niet-agrarische bedrijvigheid

Het gemeentelijk beleid is gericht op het saneren van bedrijvigheid die naar de aard van de activiteiten niet in het buitengebied past en die ruimtelijk en/of milieuhygiënisch storend is. Een dergelijke situatie doet zich concreet voor aan de Achtersloot, bij de gemeentegrens met Montfoort (Knollemanshoek).
In de vigerende bestemmingsregeling is hier sprake van een positieve bestemming ten behoeve van een loonwerkersbedrijf met één bedrijfswoning en van een autosloperij met één bedrijfswoning. Lange tijd hebben op de locatie daadwerkelijk autosloopwerkzaamheden plaatsgevonden mede als gevolg waarvan verontreiniging van de bodem heeft plaatsgevonden. In 1995 zijn de autosloopactiviteiten beëindigd omdat de provincie Utrecht geen passende milieuvergunning meer wenste te vertrekken.
In het bestemmingsplan is thans de mogelijkheid opgenomen hier 4 woningen te realiseren. Daaraan liggen de volgende specifieke motieven ten grondslag:

- de ruimtelijke uitstraling van het bedrijfsterrein is slecht door de staat van onderhoud van de opstallen en de inrichting van het terrein;
- de locatie ligt langs de Hollandsche IJssel en binnen een bebouwingscluster dat overwegend een woonfunctie heeft; woningbouw sluit aan op de huidige situatie en voorkomt dat er op termijn opnieuw sprake zal zijn van bedrijvigheid;
- woningbouw gaat gepaard met sanering van de aanwezige bodemverontreiniging.

Geoordeeld wordt dat met de bouw van 4 woningen sprake is van een structurele kwaliteitsverbetering binnen aanvaardbare stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Windturbines

Het opwekken van windenergie door middel van een windturbine kan een aanvullende bron van inkomsten vormen voor het agrarische bedrijf. Het oprichten van windturbines heeft echter een aantal ruimtelijke consequenties. Het gaat daarbij om effecten op natuur en landschap, veiligheid en hinder. Doordat de hoogte van de turbines nog steeds toeneemt nemen de ruimtelijke consequenties ervan ook toe. Uit recente gegevens blijkt dat de kosten voor het oprichten van een turbine (inclusief de aansluiting op het elektriciteitsnet) zo hoog zijn dat het rendement van individuele turbines in de praktijk erg laag is. Juist het oprichten van individuele turbines bij agrarische bedrijven heeft grote landschappelijke effecten. Deze effecten worden niet inpasbaar geacht in het plangebied, vanwege de openheid, de landschapsstructuur en/of de bebouwings-

dichtheid. Gelet hierop zijn in het bestemmingsplan géén mogelijkheden opgenomen voor het oprichten van windturbines.
Deze visie sluit aan op de recent vastgestelde gemeentelijke beleidsnota "Windmolens in het landelijk gebied" (zie bijlage 1 onder 2.5.3).

Milieuaspecten

Naast de hiervoor genoemde uitgangspunten, die in sommige gevallen milieukundige aspecten raken, dient in dit kader nog aan een aantal onderwerpen aandacht te worden besteed.
Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven is in het plangebied niet toegestaan. Bestaande niet-agrarische bedrijven zijn voorzien van een specifieke subbestemming. De bebouwing kan met 15% worden uitgebreid. Verwezen wordt naar het hiervoor beschreven beleid.
Binnen de boringsvrije zone van het grondwaterbeschermingsgebied is de provinciale Milieuverordening van kracht. Bescherming van het omliggende grondwaterbeschermingsgebied wordt in het kader van de bovengenoemde verordening voldoende gewaarborgd.

Seksinrichtingen

Conform het gemeentelijk beleid zijn seksinrichtingen in het landelijk gebied niet toegestaan. Een deel van het bedrijventerrein Lagedijk is aangewezen als mogelijke vestigingsplaats voor een seksinrichting.

Bouwmogelijkheden rioolwaterzuiveringsinstallatie

Door de beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallatie is in een zienswijze aangegeven dat de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 3.00 m onvoldoende is. Evenmin voldoet de bepaling in het ontwerpbestemmingsplan die de maximale goot- en bouwhoogte vastlegt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook moet een ruimere bebouwingsmogelijkheid worden opgenomen dan de 15% binnen het bestaande bouwvlak. In de beantwoording van de betreffende zienswijze is uitgebreid ingegaan op de maximale bouwhoogten in het thans vigerende bestemmingsplan en op de thans aanwezige bebouwing en afschermende beplanting. Voorts wordt de situering van de RWZI beschreven. Geconcludeerd wordt dat in het noordelijk deel, ter plaatse van de huidige bebouwing, een hogere bebouwing aanvaardbaar is. In het zuidelijk deel, ter plaatse van de recent ingerichte bassins, is alleen lagere bebouwing aanvaardbaar. Voor het zuidelijk deel is een maximale bouwhoogte van 6.00 m in de voorschriften opgenomen, voor het noordelijk deel van 12.00 m. Voorts is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor bebouwing tot maximaal 18.00 m in het noordelijk deel. Bij de beoordeling hiervan is de landschappelijke inpassing en het voorkomen van (te) grote bouwmassa's doorslaggevend.
Ook voor het maximaal te bebouwen oppervlak wordt in de beantwoording van de zienswijze ingegaan op het vigerende bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat er geen bezwaar is tegen een intensievere bebouwing. In de voorschriften is dan ook een bebouwing mogelijk gemaakt van 80% van het bouwvlak.

Wijzigingsbevoegdheid landschapselementen

Er zijn plannen om in zone IV kleine bos- of landschapselementen aan te leggen. Hiervoor is in artikel 18 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat nadrukkelijk om elementen van een beperkte omvang die de aanwezige landschapsstructuur versterken.

Mate van duurzaamheid

De mate van duurzaamheid van de voorgestelde functionele ruimtelijke structuur wordt enerzijds bepaald door de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw en anderzijds door de mate waarin de regeling mogelijkheden biedt voor de handhaving en ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarden.
De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden die het voorgestelde plan biedt voldoen naar verwachting aan de noodzakelijke economische duurzaamheid. Op deze wijze ontstaat tevens ruimte voor noodzakelijke milieu-investeringen. De mogelijkheid voor de verbouw van ruwvoedergewassen kan bijdragen aan vermindering van de mineralenverliezen op de veehouderijbedrijven.
Waar landschappelijke en ecologische waarden aanwezig zijn, worden deze in het voorliggende plan beschermd dan wel nadrukkelijk betrokken bij de belangenafweging ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen.

Uitvoering en handhaving

Tussen de verschillende te behouden en te ontwikkelen functies in het gebied bestaan complexe onderlinge relaties. Dit betekent dat een duurzame ontwikkeling van alle functies pas mogelijk is bij een groot draagvlak voor het geformuleerde beleid bij bewoners en gebruikers van het gebied. Dit draagvlak kan onder meer worden vergroot door de verantwoordelijkheid voor natuur, milieu en landschap voor een belangrijk deel bij de agrarische sector te leggen.
Bij een dergelijke aanpak past dat initiatieven en resultaten op het gebied van agrarisch natuurbeheer worden "beloond" met beperking van regelgeving en niet worden "afgestraft" met het opleggen van nieuwe beperkingen aan het grondgebruik.

Een bestemmingsplan is niet "af" wanneer het eenmaal is vastgesteld en goedgekeurd. Het bestemmingsplan moet ook worden uitgevoerd en gehandhaafd. Dit stelt specifieke eisen aan planproces (strategie) en – daarmee samenhangend – planopzet en regelgeving. Uitvoerbaarheid vereist bovendien dat naast het bestemmingsplan ook adequaat ander instrumentarium voorhanden is, bijvoorbeeld op het gebied van water- en milieubeleid. Voor zowel uitvoerbaarheid als handhaafbaarheid geldt in ieder geval dat draagvlak aanwezig is of wordt gecreëerd. Dit vergt ook gerichte communicatie met doelgroepen, (bij het plangebied) betrokken instanties en overige belanghebbenden, in het bijzonder de gebruikers van het plangebied.

Tezamen met een groot aantal andere partijen waaronder de provincie Utrecht, de Inspectie Milieuhygiëne, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de beheerscommissie dienstverlening milieubeheer Zuidwest Utrecht, de politie en het openbaar ministerie, heeft de gemeente IJsselstein de Samenwerkingsovereenkomst handhaving in de provincie Utrecht ondertekend. Deze overeenkomst vormt een handvat voor een kwaliteitsverbetering bij de uitvoering van de onderling overeengekomen taakstelling. Meer concreet zullen ten behoeve van de handhaving de volgende stappen worden ondernomen:

1. Bestemmingsplan. In de voorschriften wordt in de Beschrijving in Hoofdlijnen (artikel 23) vastgesteld dat bij overtreding zal worden opgetreden en dat bij de handhaving conform de "Samenwerkingsovereenkomst handhaving in de provincie Utrecht" zal worden gehandeld.

2. Luchtfoto's. Van het gehele plangebied worden luchtfoto's genomen. De opdracht hiertoe is begin 2001 gegeven. Deze foto's worden zowel analoog als digitaal aangeleverd, zodat gebruik in combinatie met GBKN-kaarten mogelijk is.

3. Financiën. Er is in de meerjarenbegroting per 2002 een vast budget opgenomen ten behoeve van externe advisering. Juist bij handhaving is het van belang dat specifieke expertise beschikbaar is, zodat de afweging en begeleiding van eventuele handhavingacties optimaal is. Voorts kan deze gebruikt worden bij beoordeling van ingekomen bouw- en uitbreidingsplannen.

4. Interne werkwijze. Door de gemeentelijke afdelingen zal intensief en tijdig worden samengewerkt. Door tijdig een integrale beoordeling toe te passen wordt voorkomen dat relevante feiten te laat bij de verantwoordelijke afdeling bekend zijn. Voorkomen wordt dat afdelingen langs elkaar heen werken. Zo geeft een milieuvergunning of -melding belangrijke informatie over het feitelijk (eventueel strijdige) gebruik.

5. Surveillance. Ten behoeve van de handhaving van het aanlegvergunningstelsel wordt een zogenaamde "atlas surveillance buitengebied" samengesteld. Dit is een eenvoudige topografische atlas, die per gebied inzicht geeft voor welke activiteiten een aanlegvergunning nodig is. De atlas is bedoeld voor bijvoorbeeld politie en ambtenaren en stelt hen in staat (illegale) werkzaamheden te herkennen en zo nodig handhavend op te treden (bijvoorbeeld door de werkzaamheden stil te leggen). De "atlas surveillance buitengebied" is een initiatief van het CIP (Centraal Informatie Punt) van het BRU. Het feit dat met het bestemmingsplan tevens een actueel aanlegvergunningenstelsel wordt ingevoerd biedt een goede gelegenheid.

6. Handhaving buitengebied. De gemeente IJsselstein zal deelnemen aan het meerjarenproject "handhaving buitengebied" van het CIP (Centraal Informatie Punt) van het BRU. Dit is een meerjarig project, dat aansluit bij de landelijke coördinatiecommissie milieuhandhaving (LCCM) en initiatieven van de VNG (die thans een handleiding voor handhaving buitengebied voorbereid).

7. Integraal handhavingsbeleid. Ten slotte zal aandacht worden besteed aan de handhaving van het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en Zuid in de gemeentelijke handhavingnota.

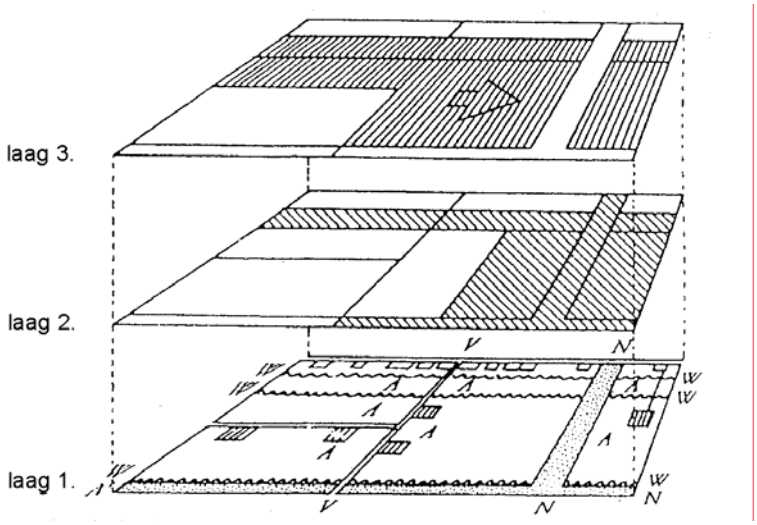
11. Planvorm en bestemmingsregelingen

11.1. Inleiding

De aanpak die tot een integrale gebiedsvisie heeft geleid, vraagt om een planopzet waarbij de ontwikkelingsdimensie van het beleid goed tot uitdrukking komt en van toepasselijke regelgeving wordt voorzien. Hierbij moet – uiteraard – rekening worden gehouden met de reikwijdte van het bestemmingsplaninstrumentarium ("wat kan en moet geregeld worden"). Verder dienen relaties te worden gelegd met uitvoering, toepassing en handhaving van beleid en met afstemming op ander relevant instrumentarium ter bereiking van de gebiedsdoelstellingen. Denk hierbij onder andere aan voorkoming of beperking van peilverlaging en onderbemaling, verbetering van waterkwaliteit en toepassing van milieuwetgeving (vermesting, geurhinder).

In veel bestemmingsplannen komen deze elementen – min of meer – impliciet tot uitdrukking, al dan niet met behulp van een beschrijving in hoofdlijnen. In dit plan wordt hieraan expliciet aandacht besteed. Dit is mogelijk doordat in het bestemmingsplan (plankaart en planvoorschriften) als het ware met drie "lagen" is gewerkt: bestemmingen op perceelsniveau, bestemmingen op gebiedsniveau (zones) en beschrijving in hoofdlijnen. In figuur 11 zijn deze 3 lagen gevisualiseerd.

Figuur 11 Bestemmen in 3 lagen



Deze aanpak leidt tot een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan waarbij samenhangen en doelstellingen op duidelijke wijze zichtbaar zijn gemaakt en waarbij ook goed rekening is gehouden met bouw- en gebruiksmogelijkheden op perceelsniveau, doordat de bestaande functies met een toepasselijke bestemming zijn vastgelegd. Daarbij biedt de beschrijving in hoofdlijnen bij uitstek mogelijkheden de beleidsintenties die verband houden met afstemming en handhaving, een plaats in de regelgeving te geven.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze aan deze aanpak gevolg is gegeven.

11.2. Aanpak in drie lagen

Bestemmingen op perceelsniveau

Op afzonderlijke kaartbladen (schaal 1:2.500) zijn bestemmingen toegekend aan de diverse aanwezige functies, overeenkomstig het huidige gebruik, zoals agrarische bedrijven, woningen, niet-agrarische bedrijven en recreatieve voorzieningen.

De bestemmingen op perceelsniveau zijn voorzien van een "basispakket" aan bouwvoorschriften, waarbij op de plankaart bouwvlakken zijn aangegeven.

Bestemmingen op gebiedsniveau

Op de gebiedsbestemmingenkaart (schaal 1:10.000) zijn ook bestemmingen toegekend aan gebieden. Dit op basis van de zonering ingevolge paragraaf 9.7 en figuur 9. Het betreft hier de bestemmingen:

- Zone I: Agrarisch gebied met ruime ontwikkelingsmogelijkheden.
- Zone II: Agrarisch gebied met ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderij.
- Zone III: Agrarisch gebied met gemengd ontwikkelingsperspectief.
- Zone IV: Agrarisch gebied met kenmerkende landschapsstructuur en landschapselementen.
- Zone V: Agrarisch gebied met openheid en kenmerkende landschapsstructuur.
- Zone VI: Gebied met belangrijke ecologische kwaliteiten.

In hoofdstuk III van de voorschriften wordt van deze bestemmingen per gebied de gewenste ontwikkelingsrichting tot uitdrukking gebracht inzake landbouw, natuur, landschap, recreatief (mede)gebruik en overige in de gebiedsvisie passende functies. Bij dit laatste gaat het onder meer om mogelijkheden voor niet-agrarisch gebruik (neveninkomsten) in combinatie met agrarische bedrijfsvoering en om gebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Per gebied wordt – gelet op de diverse kwetsbaarheden – bepaald welke functies onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.
Daarnaast wordt aangegeven welke bijzondere voorschriften er gelden in verband met de diverse gebieden en daarin voorkomende kwetsbaarheden, ook wat betreft de bestemmingen op perceelsniveau. Zo hebben ook de aanlegvoorschriften een plaats gekregen bij de bestemmingen op gebiedsniveau. Ook deze voorschriften hangen immers samen met de per deelgebied beoogde omgevingskwaliteiten.

Uit het per gebied opgestelde overzicht van passende functies mag niet worden afgeleid dat voor iedere nieuwe functie in de niet-agrarische sfeer ook nieuwe bebouwing mag worden opgericht. Uitgangspunt is dat daarbij gebruik wordt gemaakt van aanwezige bebouwing. Zo zullen in geval van beëindiging van agrarische bedrijfsvoering de bouwmogelijkheden "bevroren" worden op het moment dat de "oude" functie een einde neemt. Voor de nieuwe functies kunnen dan geen extra gebouwen worden opgericht (behoudens een enkel klein schuurtje). Van dit algemene principe kan alleen afgeweken worden indien de bestaande bebouwing (bijgebouwen) ten dele wordt gesaneerd.

Beschrijving in Hoofdlijnen

In de Beschrijving in Hoofdlijnen is vastgelegd welke gemeentelijke beleidsvisie en beleidsintenties aan het plan ten grondslag liggen en hoe deze doorwerken in planuitvoering/toepassing, afstemming en handhaving. De Beschrijving in Hoofdlijnen vormt aldus een samenhangend beleidsprogramma met betrekking tot de plandoelstellingen en een "bindmiddel" tussen bestemmingsplan en andere ruimtelijk relevant beleidsinstrumentarium.

11.3. Artikelsgewijze toelichting op de planvoorschriften

Hoofdstuk I Begripsbepalingen

Artikel 1 Definities

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd voorzover deze begrippen van het "normale" spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Wat betreft de definities van volwaardig agrarisch bedrijf, reëel agrarisch bedrijf, deeltijdbedrijf en hobbyboeren wordt tevens verwezen naar artikel 23 lid 2.

Overigens wordt opgemerkt dat onder de definitie van "veehouderij" (artikel 1, lid 13 onder a) niet alleen het houden van rundvee valt, maar ook het houden van schapen en/of paarden. Paardrijactiviteiten, rijscholen en maneges, zoals in artikel 1 leden 36 t/m 38 bedoeld, vallen

echter niet onder het begrip "veehouderij", evenmin als veehandelsbedrijven en africhtingsbedrijven voor paarden. Ter zake gelden afzonderlijke regelingen.
Ook wordt opgemerkt dat onder fruitteelt mede wordt verstaan het aanbrengen van hagen rondom fruitteeltpercelen.
Aan artikel 1 is een definitie voor terreinafscheidingen toegevoegd. Aldus zijn terreinafscheidingen in de zin van dit bestemmingsplan te allen tijden bouwwerken. Sloten zijn dan ook niet aan te merken als terreinafscheidingen.

Hoofdstuk II Bestemmingen op perceelsniveau

Artikelen 2 t/m 14 Diverse bestemmingen op basis van het huidige gebruik

In deze artikelen zijn de gronden bestemd overeenkomstig het huidige gebruik (daaronder begrepen voorgenomen gebruik waarvoor concrete, te honoreren plannen bestaan). Tezamen met de bestemmingen voor de zes gebieden zijn aldus de gebruiksmogelijkheden, ook met het oog op de toekomst, vastgelegd.

Ter toelichting op diverse bestemmingsartikelen op perceelsniveau wordt voorts het volgende opgemerkt.

Artikel 2 Agrarische doeleinden

De aanwezige agrarische bedrijfscentra zijn weergegeven door middel van bouwvlakken. Binnen het agrarische bouwvlak is geen regeling opgenomen voor de totale oppervlakte aan toelaatbare bebouwing.

Per agrarisch bedrijf is in beginsel één bedrijfswoning toelaatbaar. Indien reeds een tweede of een derde agrarische bedrijfswoning aanwezig is, is dit op de kaart aangegeven. Als geen woning aanwezig is en dat ook niet gewenst wordt geacht, is realisatie van een bedrijfswoning uitgesloten.

De maximuminhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen bedraagt 600 m³.

Artikel 3 Woondoeleinden

Alle burgerwoningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn als zodanig bestemd. De inhoudsmaat bedraagt maximaal 600 m³. De oppervlakte aan bijgebouwen mag per woning maximaal 50 m² bedragen. In het plangebied bevinden zich twee bouwvlakken waar het wonen gecombineerd wordt met een paardenhouderij. Aan de betreffende bouwvlakken is de subbestemming Wpa (paardenhouderij) toegekend. Alleen in deze twee bouwvlakken is een percentage ingeschreven. Dit geeft aan hoeveel van het bouwvlak in totaal maximaal met gebouwen ten behoeve van de paardenhouderij mag worden bebouwd. Het percentage geeft de bestaande bebouwing vermeerderd met 15% aan.
Een voormalige recreatiewoning is voorzien van de bestemming Woondoeleinden. Daarmee is permanente bewoning toegestaan. Uitbreiding boven de 250 m³ is echter in geen enkel opzicht aan de orde.

Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden

Bij de bestemming bedrijfsdoeleinden is gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën). Verwezen wordt naar artikel 1 lid 53 en paragraaf 8.2 van de plantoelichting. De maximaal toelaatbare oppervlakte aan bebouwing bestaat uit de bebouwing die aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, vermeerderd met 15%. Van groot belang is dat objectief bepaald kan worden hoeveel bebouwing op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is. Om dit te kunnen bepalen beschikt de gemeente over een dossier met bestaande legale bebouwing en over luchtfoto's die gemaakt zijn enkele maanden voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Voorts is van belang dat de bebouwing die vergund is na toepassing van artikel 19 lid 2 WRO niet meetelt bij het bepalen van de op het moment van terinzagelegging aanwezige bebouwing, aangezien dit anticipatie betreft.

Artikel 5 Woon- en bedrijfsdoeleinden

Deze bestemming is toegekend aan enkele niet-agrarische bedrijfsfuncties met een kleinschalig/ondergeschikt karakter. Voor deze locaties wordt de bestemmingsregeling specifiek toegespitst op de bestaande functies.

Artikel 6 Maatschappelijke doeleinden
Deze bestemming is toegekend aan de begraafplaats, een accommodatie voor de motorclub, de zendmasten voor het radio- en televisiestation en de calamiteitenzender, aan de rioolwaterzuiveringsinrichting en de persgemalen van de rioolwatertransportleiding.
Met betrekking tot de begraafplaats is rekening gehouden met een uitbreiding. Wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt verwezen naar de desbetreffende passage in paragraaf 10.3.

Artikel 7 Verblijfsrecreatieve doeleinden
In het plangebied bevinden zich één kampeerterrein en één recreatiewoning. Beiden zijn voorzien van een specifieke subbestemming. Door de recreatiewoning als zodanig te bestemmen, is tot uitdrukking gebracht dat deze in geen geval permanent bewoond mag worden. De maximale inhoudsmaat van 200 m³ is afgestemd op de recente regeling in de handleiding Bestemmingsplannen buitengebied van de provincie Utrecht. De huidige recreatiewoning is iets groter dan deze maatvoering. De betekent dat uitbreiding van de thans aanwezige recreatiewoning niet mogelijk is.

Artikel 9 Natuurdoeleinden
Deze bestemming is op perceelsniveau gegeven aan de gronden die zijn aangewezen als beschermd natuurmonument en in eigendom van terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties en als natuurgebied worden beheerd.
Verder is een natuurbestemming gegeven aan beschermenswaardig water met natuurwaarden (subbestemming Nw en aan de voormalige molenplaatsen (subbestemming Nmp).

Artikel 11 Water
Deze bestemming is gegeven aan de Lek, de Hollandsche IJssel, de Kromme IJssel en de hoofdwatergangen. Uitgangspunt hierbij is de indeling die het Hoogheemraadschap hanteert. Andere watergangen zijn niet apart bestemd.

Artikel 12 Verkeersdoeleinden
De openbare wegen en de vrijliggende fietspaden zijn voorzien van de bestemming Verkeersdoeleinden. De sneltrambaan is voorzien van een afzonderlijke subbestemming Vst. De jaagpaden langs de Hollandsche IJssel en de Kromme IJssel zijn voorzien van de nadere aanwijzing Vj "jaagpad" dan wel de subbestemming Vj. Dit is gedaan om het cultuurhistorisch belang van deze jaagpaden in de doeleindenomschrijving tot uitdrukking te brengen.

Artikelen 13 en 14 Leidingen/Waterkeringsdoeleinden
Aangezien leidingen en waterkeringen in alle gevallen samenvallen met andere bestemmingen op perceelsniveau zijn de desbetreffende gronden medebestemd voor leidingen en waterkeringen. Alvorens burgemeester en wethouders over een aanlegvergunning of een verzoek om vrijstelling beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de desbetreffende beheerder. Aldus kunnen de belangen worden gecoördineerd, waarbij in geval van waterkeringen het waterstaatsbelang steeds prevaleert. Ter bescherming van aanwezige leidingen zijn aanlegvoorschriften opgenomen.

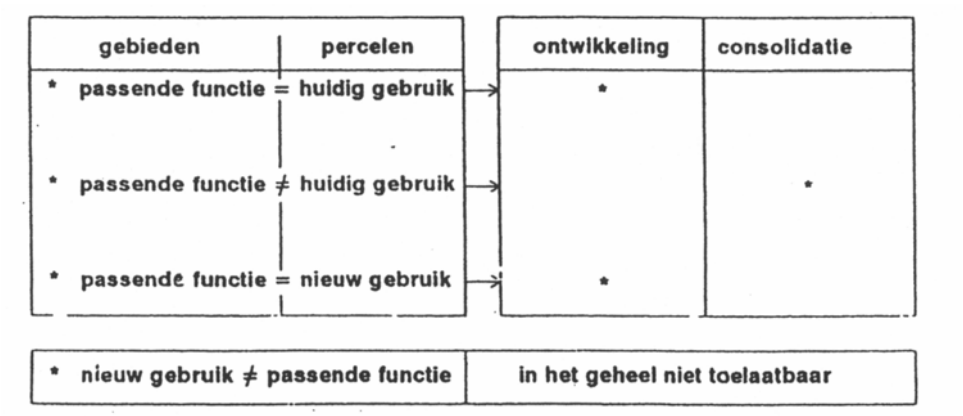
Hoofdstuk III Bestemmingen op gebiedsniveau
Artikel 15 Zone I: Agrarisch gebied met ruime ontwikkelingsmogelijkheden.
Artikel 16 Zone II: Agrarisch gebied met ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderij.
Artikel 16 Zone III: Agrarisch gebied met gemengd ontwikkelingsperspectief.
Artikel 18 Zone IV: Agrarisch gebied met kenmerkende landschapsstructuur en landschapselementen.
Artikel 19 Zone V: Agrarisch gebied met openheid en kenmerkende landschapsstructuur.
Artikel 20 Zone VI: Gebied met belangrijke ecologische kwaliteiten.

De gebiedsbestemmingen zijn hieronder nader geconcretiseerd.

Tabellen
De bestemmingen per deelgebied leiden – binnen het kader van de hoofddoelstelling die in de bestemmingsomschrijving tot uitdrukking is gebracht – tot diverse ontwikkelingsmogelijkheden. In deze artikelen is aangegeven welke functies aldus – onder nader omschreven voorwaarden –

toelaatbaar en passend zijn. Een en ander is in de bij deze artikelen behorende tabellen tot uitdrukking gebracht.
Aanwezige functies (huidig gebruik) die niet in de tabellen voorkomen of die als niet-passend/toelaatbaar worden aangemerkt, zijn uitsluitend toelaatbaar op grond van de bestemmingen op perceelsniveau op basis van het huidige gebruik (zie kaartbladen 1:2.500 en hoofdstuk II van de voorschriften). Voor deze aanwezige functies leidt dit tot consolidatie. Dit wil zeggen dat de desbetreffende functie alleen toelaatbaar is op de plaats waar deze zich thans bevindt, met slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak.
In veel gevallen zal het echter om nieuwe functies gaan. Met "nieuwe functies" worden functies bedoeld die afwijken van de desbetreffende bestemming ingevolge hoofdstuk II, daaronder begrepen nieuwe bouwvlakken op plaatsen waar deze niet op de plankaart zijn aangegeven.
Een en ander leidt schematisch tot de gebruiksmogelijkheden zoals in figuur 12 aangegeven.

Figuur 12 Gebruiksmogelijkheden



Overschrijding en vergroting bouwvlakken
Voor de zones I t/m V is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor overschrijding van de bouwvlakgrenzen ten behoeve van volwaardige en reële agrarische bedrijven tot maximaal 25%. Voor volwaardige agrarische bedrijven is er een wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het bouwvlak. De natuur- en landschapsdeskundige beoordeelt of ingeval van planwijziging door de voorgenomen vergroting de natuur- en landschapswaarden niet in onevenredige mate worden geschaad. Overigens kan deze vrijstelling of planwijziging alleen verleend of toegepast worden, indien dit uit milieuoogpunt mogelijk is (zie hiervoor artikel 33).

Nieuwe agrarische functies
Voor nieuwe agrarische functies zijn beperkte mogelijkheden aanwezig. Verwezen wordt naar de artikelen 15 t/m 20; tabellen 1 t/m 6. Agrarische bedrijven (al dan niet bij wijze van deeltijd) mogen alleen worden gevestigd ter plaatse van bestaande agrarische bouwvlakken, een en ander al dan niet gecombineerd met bepaalde niet-agrarische neventakken (zie tabel 7a). Verwezen wordt naar artikel 1 lid 13 en paragraaf 10.2 van de plantoelichting, onder nevenactiviteiten.

Voor een goede plantoepassing is van belang dat ook in de praktijk een duidelijk onderscheid kan worden gemaakt tussen enerzijds volwaardige/reële agrarische bedrijven en deeltijdbedrijven en anderzijds hobbyboeren (zie artikel 1 lid 15 t/m 18). Om een dergelijk algemeen onderscheid in de praktijk handen en voeten te kunnen geven en op concrete situaties te kunnen toepassen kan de agrarisch deskundige adviseren inzake de volwaardigheid.

Nieuwe niet-agrarische functies
In artikel 21 tabellen 7a en 7b is in samenhang met de tabellen 1 t/m 6 aangegeven welke nieuwe functies toelaatbaar zijn en welke voorschriften daarbij gelden. In dit verband is met het oog op de ontsluitingssituatie van de diverse bouwvlakken ook themakaart nr. vs 1 van belang (zie tabellen 7a en 7b, voorschrift 7).
Wanneer het om nieuwe niet-agrarische functies gaat mogen er geen nieuwe woningen bijkomen. Bovendien dient in geval van nieuwe functies op agrarische bouwvlakken in geval van

beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering gebruik te worden gemaakt van aanwezige bebouwing. Op deze uitgangspunten kunnen alleen uitzonderingen worden gemaakt indien:
- het een enkel schuurtje betreft dat niet groter is dan 6 m² (artikel 21, tabellen 7a en 7b, voorschrift 2 onder b);
- bestaande bebouwing bouwkundig in een zeer slechte staat verkeert (artikel 21, tabellen 7a en 7b, voorschrift 2 onder d);
- het onderbrengen van een extra woning in een rijks- of gemeentelijk monument betere garanties geeft voor behoud en/of herstel van een dergelijk pand, uiteraard voorzover dit ook op grond van de Monumentenwet toelaatbaar is (artikel 23, tabellen 7a en 7b, voorschrift 3 onder d).

Indien ter plaatse van agrarische bouwvlakken de agrarische functie een einde heeft genomen, zijn alternatieve functies (wonen, bedrijven) toelaatbaar met inachtneming van de daarbij geldende voorschriften.
Het plan voorziet niet alleen in niet-agrarische functies in combinatie met agrarische bedrijfsvoering of in de plaats hiervan. Artikel 21, tabel 7b, voorziet ook in de mogelijkheid van andere functies ter plaatse van bouwvlakken met een andere dan agrarische bestemming. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijven op gronden die ingevolge hoofdstuk II een bedrijfsbestemming overeenkomstig het huidige gebruik hebben gekregen. In dit verband is de Staat van Bedrijfsactiviteiten van belang. Hiermee kan worden voorkomen dat zich in het plangebied bedrijven vestigen die daar qua milieuhinder niet thuishoren (artikel 21, tabellen 7a en 7b, voorschrift 4; zie ook paragraaf 8.2). Onder de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen geen detailhandels- of horecabedrijven. Deze zijn als nieuwe functie dus uitgesloten.

Artikel 22 Aanlegvoorschriften

Om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de daaraan gegeven bestemming en om een reeds gerealiseerde bestemming te beschermen, kunnen bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden aan een vergunning worden gebonden (aanlegvergunning). Aanlegvoorschriften zijn zinvol voor activiteiten, waarbij niet bij voorbaat vaststaat of zij wel of niet in strijd met de bestemming zijn. De aanlegvoorschriften maken het dan mogelijk om de voorgenomen ingreep van geval tot geval te beoordelen. Maar aanlegvoorschriften zijn alleen effectief wanneer zij op draagvlak steunen en – ook daardoor – handhaafbaar zijn. Het opnemen van aanlegvoorschriften dient derhalve selectief te gebeuren, aangezien in de praktijk is gebleken dat een veelheid aan aanlegvoorschriften voor alle mogelijke activiteiten de handhaafbaarheid (en dus ook de geloofwaardigheid van beleid) niet ten goede komt.
Verder dient alleen een aanlegvergunning te worden voorgeschreven voor ingrepen die voorwaardelijk toelaatbaar zijn te stellen. Indien een absoluut verbod op zijn plaats is, behoort de desbetreffende ingreep onder de gebruiksverboden van het bestemmingsplan te vallen.

In dit verband is ook van belang dat het bestemmingsplan één van de instrumenten is die kunnen worden ingezet ter bevordering van ecologische, landschappelijke en milieukwaliteiten. Andere instrumenten betreffen onder meer beheersovereenkomsten in het kader van Relatienotabeleid en de keur van het waterschap. Gezien de beschikbaarheid van verschillend instrumentarium is het gewenst het bestemmingsplan slechts in te zetten waar andere instrumenten niet beschikbaar zijn of – gelet op de belangen die aan de orde zijn – tekort schieten.

Overigens wordt verwezen naar artikel 22 en tabel 8. Wat de toelaatbaarheidscriteria betreft wordt er op gewezen dat aanvragen vergezeld dienen te gaan van een (inrichtings)plan. Hierdoor ontstaat een concreet afwegingskader bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de desbetreffende ingreep.

Verder wordt het volgende opgemerkt:
- Er is bij de aanlegvoorschriften uitdrukkelijk rekening gehouden met de diverse kwetsbaarheden en gebiedskarakteristieken in de onderscheiden gebieden en – in relatie daarmee – met de belangen van de landbouw (zie tabel 8).
- Wat betreft ruwvoederteelt is in deze tabel uitdrukkelijk aangegeven waar en onder welke voorwaarden dit toelaatbaar is en waar een aanlegvergunning noodzakelijk is.
- Uit een oogpunt van overzichtelijkheid blijkt uit tabel 8 ook wanneer een absoluut verbod op zijn plaats is (zie ook artikel 38 lid 6).

- Ter zake van het dempen van sloten wordt aangesloten bij de beleidslijn van het Hoogheemraadschap. Uitgangspunt daarbij is dat na slootdemping de maximale perceelsbreedte 60.00 m bedraagt.

Hoofdstuk IV Beschrijving in Hoofdlijnen

Artikel 23 Beschrijving in Hoofdlijnen

In de Beschrijving in Hoofdlijnen zijn de beleidsintenties samengevat (lid 1) en is aangegeven hoe hieraan door middel van het bestemmingsplan inhoud wordt gegeven. In de leden 3 t/m 9 is aangegeven welke maatregelen het gemeentebestuur nastreeft om buiten het bestemmingsplan om de beleidsintenties te realiseren. In lid 9 is aangegeven op welke wijze dit bestemmingsplan zal worden gehandhaafd. Het handhavingsbeleid zal in een afzonderlijk werkplan worden geconcretiseerd. De zogenaamde "toetsingsfunctie" van de beschrijving in hoofdlijnen is alleen aan de orde in lid 2, welk onderdeel betrekking heeft op de toetsing van agrarische bouwplannen en agrarisch gebruik (o.a. onderscheid volwaardig, reëel of deeltijdbedrijf).

Hoofdstuk V Algemene bepalingen

Artikel 24 Procedurevoorschrift planwijziging

Op 1 januari 1994 zijn de eerste en tweede tranche van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in werking getreden. De Wet op de Ruimtelijke Ordening is in het kader van de bijbehorende aanpassingswetgeving dientengevolge gewijzigd. Invoering van de Awb betekent voor het bestemmingsplan vooral een aanpassing van de procedures met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van besluiten.
Zo dienen als gevolg van de invoering van de Algemene wet bestuursrecht bij de voorbereiding van besluiten bepaalde procedurevoorschriften in acht te worden genomen. De belangen en rechtsbescherming van de burgers zijn hierdoor beter gewaarborgd.
Ook op basis van het bestemmingsplan worden besluiten genomen. Een voorbeeld hiervan zijn wijzigingsplannen ex artikel 11 WRO.
Teneinde rechtsbescherming te waarborgen is in onderhavig artikel bepaald dat bij de voorbereiding van besluiten waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11 WRO, de openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is.

Artikel 25 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Artikel 26 Straalpad

Dit artikel is opgenomen om te allen tijde uit te sluiten dat de straalverbinding wordt belemmerd.

Artikel 27 Situering gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan onder meer situering, de verhouding lengte-breedte, de nokrichting en de dakvorm van gebouwen. Aldus wordt bijgedragen aan algemene omgevingskwaliteit passend bij het landelijk gebied.

Artikel 28 Rooilijn

Voor de definitie van de voorgevel wordt verwezen naar artikel 1 lid 5. In artikel 28 is aangegeven dat de rooilijn niet mag worden overschreden.

Artikel 29 Zijerfscheidingen

Omdat deze bepaling voor alle bestemmingen met bouwmogelijkheden geldt en een algemene strekking heeft, is deze regeling in dit hoofdstuk opgenomen.

Artikel 30 Bruggen

Met deze regeling wordt – indirect – een bijdrage geleverd aan beperking van wegen en paden in het open weidegebied. Ook wordt de bouw van bruggen beperkt tot de aanwezige bruggen, bijvoorbeeld waar tussen bouwvlakken en weg een sloot of watergang gelegen is. Om redenen van doelmatigheid is deze algemene, voor het hele plangebied geldende regeling in de algemene bepalingen opgenomen.

Artikel 31 Afstand van woningen tot wegen
Er moet aan de Wet geluidhinder worden voldaan, indien een nieuwe woning tot stand komt met toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid van artikel 21, tabellen 7a en 7b (extra woning in rijks- of gemeentelijke monumenten) voorschrift 3.

Artikel 32 Archeologische vindplaatsen
Om beschermde archeologische monumenten en de archeologisch waardevolle terreinen veilig te stellen, is in dit artikel bepaald dat op bedoelde locaties (zie plankaart) slechts mag worden gebouwd indien en voorzover de archeologische waarden niet worden geschaad. Hiertoe moet schriftelijk advies worden ingewonnen bij Gedeputeerde Staten, uiteraard met inachtneming van de termijnen die voor de afhandeling van bouwaanvragen gelden. Artikel 32 geldt niet voor terreinafscheidingen, tuinmeubilair en carports en evenmin voor gebouwen zolang de oppervlakte niet wordt uitgebreid.

Artikel 33 Agrarische bedrijven en milieuhinder
In dit artikel is bepaald dat door de uitbreiding van agrarische bouwvlakken geen situatie mag ontstaan die uit milieuhygiënisch oogpunt bezwaarlijk is.

Artikel 34 Afstanden tussen woningen en veehouderijbedrijven
Om te voorkomen dat veehouderijbedrijven, nu of in de toekomst, belemmeringen ondervinden van burgerwoningen, is in dit artikel bepaald dat de afstand tussen woningen en de grens van bouwvlakken waarop veehouderij mogelijk is, niet mag worden verkleind. Hiervan kan vrijstelling worden verleend, als er – uit een oogpunt van milieuwetgeving – geen nadelige invloed zal zijn op het betreffende agrarische bedrijf. Ook is in de voorschriften bij die bestemmingen waar burgerwoningen bestemd zijn of mogelijk worden gemaakt in de directe nabijheid van agrarische bouwvlakken, expliciet een verwijzing naar dit artikel opgenomen.
Er moet van worden uitgegaan dat iedere verkleining van de afstand tussen de woning en een agrarisch bedrijf met zich meebrengt dat daardoor het agrarisch bedrijf in milieutechnisch opzicht in een slechtere situatie belandt. Dit betekent dat het in het algemeen niet nodig zal zijn daar van geval tot geval onderzoek naar te doen. De vrijstelling maakt het mogelijk om in specifieke situaties af te wijken. Daarbij kan gedacht worden aan de beëindiging van het agrarisch bedrijf of indien de tot het agrarisch bedrijf behorende stallen op een heel andere plek opnieuw worden opgericht.

Artikel 35 Bestaande maten
Met deze bepaling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk II – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.
In afwijking hiervan is voor de bestemming Woondoeleinden alsmede voor wonen/hobbyboeren als vervolgfunctie hierop een uitzondering gemaakt. In deze gevallen zijn alle gebouwen die de maat van 50 m² te boven gaan wél onder het overgangsrecht gebracht. De reden hiervoor is dat er voor deze bijgebouwen in de voorschriften bij de tabellen 7a en 7b een saneringsregeling is opgenomen, die tot doel heeft om oude gebouwen die geen functie voor het wonen meer (kunnen) vervullen, te kunnen vervangen voor passende, nieuwe gebouwen, bijvoorbeeld ten behoeve van paardenstalling.

Artikel 36 Algemene vrijstellingsbevoegdheid
In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre vrijstelling kan worden verleend voor geringe afwijkingen van de bouwvoorschriften (maatvoering), voorzover al niet elders in de planvoorschriften in afwijkingen is voorzien. Overigens bestaat er een aantal bouwwerken dat los van het bestemmingsplan gebouwd kan worden en waarvoor een algemene vrijstellingsbevoegdheid (zoals voorheen te doen gebruikelijk) geen zin meer heeft. Het betreft hier zogenaamde vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.

Artikel 37 Dubbeltelbepalingen
Artikel 37 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.
Met betrekking tot agrarische bedrijfswoningen bevat artikel 37 een specifieke regeling.

Artikel 38 Gebruiksverboden

In dit artikel is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. In leden 2 en 3 is aangegeven welk gebruik in ieder geval verboden is en in lid 4 welk gebruik hieronder niet wordt verstaan. Lid 5 bevat de zogenaamde "toverformule", door middel waarvan vrijstelling van de algemene gebruiksverboden kan worden verleend.
Lid 6 bevat vervolgens een aantal bijzondere gebruiksverboden waarvoor geen vrijstelling kan worden verleend. Ter zake wordt verwezen naar artikel 22, tabel 8. Het betreft hier ingrepen die niet aanlegvergunningplichtig kunnen worden gesteld omdat zij in geen geval toelaatbaar zijn.

Hoofdstuk VI Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 39 Gebruik in strijd met het plan

Artikel 39 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voorzover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 40 Bouwen in strijd met het plan

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in artikel 40. Uitbreiding van de bebouwing is slechts mogelijk met vrijstelling van burgemeester en wethouders.

Artikel 41 Strafbepaling

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de derde categorie dan wel met een hechtenis van ten hoogste 6 maanden.

Artikel 42 Titel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

12. Uitvoerbaarheid

12.1. Economische uitvoerbaarheid

Binnen het plangebied dienen zich geen situaties of ontwikkelingen aan die in opdracht en/of ten laste van de gemeente zullen worden gerealiseerd.
Gelet hierop is afgezien van onderzoek zoals bedoeld in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

12.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid d.d. 26 mei 1998 gedurende een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Aan de mogelijkheid tot inspreken is bekendheid gegeven middels publicaties in Zenderstreeknieuws en het gemeentelijk publicatiebord. Daarnaast zijn bewoners en gebruikers via een mailing persoonlijk op de hoogte gesteld. Daarbij is geattendeerd op de mogelijkheid om schriftelijk en mondeling op het voorontwerpplan te reageren.
Van de inspraakmogelijkheden is ruim gebruik gemaakt. In totaal zijn 30 inspraakreacties ontvangen (zie bijlage 8).
Op 11 juni 1998 is een inspraakavond gehouden waarop het voorontwerpbestemmingsplan is toegelicht.

In het afzonderlijk toegevoegde bijlagenrapport is het verslag van de inspraakavond opgenomen als bijlage 6.
De samenvatting en beantwoording van de ontvangen inspraakreacties is in het bijlagenrapport opgenomen als bijlage 7.

Bij de beantwoording van de inspraakreacties is rekening gehouden met actuele inzichten en beleidskeuzen zoals deze bekend waren eind 2001. Met name is daarbij van belang dat in het voorliggende bestemmingsplan thans geen regeling meer is opgenomen voor de realisering van een grootschalig bos- en recreatiegebied op de noordoever van de Hollandsche IJssel. In de toelichting wordt overigens wel melding gemaakt van de plannen die hiervoor in voorbereiding zijn.

De ontvangen inspraakreacties hebben – in het licht van het bovenstaande – op onderdelen aanleiding gegeven het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen, zowel wat betreft de plankaarten als de voorschriften en toelichting. Bij de beantwoording van de reacties is aangegeven welke aanpassingen zijn verwerkt.

13. Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid d.d. 26 mei 198 toegezonden aan de volgende personen en instanties.

		gereageerd
1.	Dienst Ruimte en Groen Provincie Utrecht	X
2.	Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden	X
3.	Inspectie Milieuhygiëne, Regio Noord-West	-
4.	Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht e.o.	X
5.	Ministerie van V.R.O.M.; Inspectie Ruimtelijke Ordening Noord-West	X
6.	Ministerie van Economische Zaken; Regio Noord-West	X
7.	Ministerie van Verkeer en Waterstaat; Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Utrecht	-
8.	Z.W.N.	-
9.	N.V. REMU	-
10.	Provinciale Utrechtse Welstands Commissie	X
11.	Kadaster Utrecht	-
12.	PTT Telecom, District Utrecht; Afd. Marketing/Marktinformatie	X
13.	PTT Telecom - Netwerkdiensten; Afd. UTN - Straalverbindingen	X
14.	N.V. Waterleidingbedrijf Midden-Nederland	X
15.	Stichting CAI	X
16.	N.V. Nederlandse Gasunie; Afd. Grondzaken	X
17.	Vrouwen Advies Commissie	X
18.	Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen; Directie West-Nederland	X
19.	Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij; Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Utrecht	-
20.	Gewestelijke raad voor Utrecht van het Landbouwschap	-
21.	Burgemeester en wethouders van Nieuwegein	X
22.	Burgemeester en wethouders van Montfoort	X
23.	Burgemeester en wethouders van Lopik	X
24.	Burgemeester en wethouders van Vianen	X
25.	Ministerie van Verkeer & Waterstaat; Rijksverkeersinspectie Noord-West	X
26.	Stichting Stichtse Milieufederatie	X
27.	Stichting Stichts Landschapsbeheer	-
28.	Stichting werkgroep Behoud Lopikerwaard	X
29.	Bestuur Stichting Historische Kring IJsselstein	-
30.	Landinrichtingscommissie Lopikerwaard	X
31.	Rijksdienst voor Monumentenzorg	X
32.	Bestuur Regio Utrecht	X
33.	L.T.O. MID OOST, afdeling IJsselstein	-
34.	Recreatieschap Stichtse Groenlanden	X
35.	Vereniging Industrie en Handel IJsselstein (VIHIJ)	-
36.	IVN (Instituut voor Natuur-educatie); Afdeling Nieuwegein-IJsselstein	-
37.	Stichting Mens en Milieu	-
38.	Raamplancommissie Groengebied Utrecht-West	X

In bovenstaand overzicht is aangegeven van welke personen en instanties een schriftelijke reactie is ontvangen.
In het afzonderlijk toegevoegde bijlagenrapport zijn in bijlage 9 de ontvangen reacties samengevat en beantwoord. Vanwege het belang en de omvang van de reactie van de Dienst Ruimte en Groen van de provincie Utrecht is deze reactie niet samengevat maar integraal als bijlage 10 in het bijlagenrapport opgenomen.

Bij de beantwoording van de overlegreacties is rekening gehouden met actuele inzichten en beleidskeuzen zoals deze bekend waren eind 2001. Met name is daarbij van belang dat in het

thans voorliggende bestemmingsplan geen regeling meer is opgenomen voor de realisering van een grootschalig bos- en recreatiegebied op de noordoever van de Hollandsche IJssel. In de plantoelichting wordt overigens wel melding gemaakt van de plannen die hiervoor thans in voorbereiding zijn.

De ontvangen reacties hebben op onderdelen aanleiding gegeven het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen, zowel wat betreft de plankaarten als de voorschriften en de toelichting. Bij de beantwoording van de reacties is aangegeven welke aanpassingen zijn verwerkt.

Het voorontwerpbestemmingsplan d.d. 26 mei 1998 alsmede de nota inspraak en overleg d.d. 21 april 1999 zijn medio 1999 in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie. Mede in verband met de planontwikkeling inzake het Groot Groengebied (het Raamplan Groengebied Utrecht West) heeft de behandeling in de PPC een aanzienlijke vertraging opgelopen.
Op 20 juni 2001 zijn de genoemde plandocumenten besproken in de PPC. Bij die gelegenheid heeft de gemeente mondeling gereageerd op de conceptreactie van de PPC zoals deze is voorbereid door de Dienst Ruimte en Groen.
De formele PPC-reactie d.d. 19 juli 2001 is als bijlage 11 in het bijlagenrapport opgenomen. Onderstaand wordt deze reactie puntsgewijs beantwoord. Op onderdelen geeft de reactie van de PPC aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Bij de beantwoording van de reactie is dit aangegeven.

Provinciale Planologische Commissie (brief d.d. 19 juli 2001)

I. Algemeen
De positieve benadering van het voorgelegde voorontwerpbestemmingsplan wordt zeer op prijs gesteld.

II. Overleg- en Inspraakreacties
In het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn alle inspraakreacties en de resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro verwerkt. In het ambtelijk overleg op 19 juli 2001 met vertegenwoordigers van de Dienst Ruimte en Groen is toegelicht op welke wijze met de genoemde reacties in dit plan is omgegaan.

III. Het provinciaal beleid
Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

IV. Planbeoordeling

1. Gebiedsperspectief Groot Groengebied Utrecht: gemeentelijke visie Noordelijke IJssel oever
Het bestemmingsplan bevat thans geen regeling meer voor het realiseren van een grootschalig bos- en recreatiegebied op de noordoever van de Hollandsche IJssel. Ter zake wordt verwezen naar paragraaf 1.1 van de toelichting.

Het zuidelijk deel van zone V (de gronden ten zuiden van de Hollandsche IJssel) maakt inderdaad geen deel uit van het gebied waarop het Raamplan betrekking heeft. In dit deel van zone V worden ook geen nieuwe ontwikkelingen in relatie tot het Raamplangebied verwacht en mogelijk gemaakt.

In het bestemmingsplan is thans geen regeling meer opgenomen voor het realiseren van landgoederen.

2. Nieuwvestigingsmogelijkheden agrarische bedrijven
Van de opmerking dat bij een eventuele verplaatsing van (intensieve) veehouderijbedrijven in ieder geval de zeer open gebieden van nieuwbouw gevrijwaard moeten blijven is goede nota genomen. Met de PPC is de gemeente van oordeel dat eventuele knelpunten allereerst op het bestaande bouwvlak opgelost moeten worden, waarbij aanvullende milieumaatregelen van grote betekenis zijn.
Van de opmerking van de IRO over de relatie met de Vijfde Nota is goede nota genomen.

3. Agrarische neven- en vervolgactiviteiten
De regeling voor agrarische neven- en vervolgactiviteiten sluit thans op hoofdlijnen aan op de provinciale beleidslijnen. Kantoorfuncties in vrijkomende agrarische gebouwen worden thans niet meer toegestaan. Kinderboerderijen zijn beperkt tot zone II en IIIa.

4. Omvang woningen en bijgebouwen
De regeling voor woningen en bijgebouwen is thans afgestemd op het provinciale beleid. Uitsluitend de regeling voor de terugtredende boer is met het oog op extra woonruimte gehandhaafd.

5. Maïsteelt
Van de instemming voor de voorgestelde regeling voor maïsteelt is goede nota genomen. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is deze regeling echter aangepast. Verwezen wordt naar hoofdstuk 10.2.

6. Sanering ongewenste niet-agrarische bedrijvigheid Knollemanshoek
In het voorliggende bestemmingsplan wordt thans uitgegaan van de realisering van 4 woningen ter plaatse van de Knollemanshoek.

7. Geluid
De tabel in artikel 31 van de voorschriften is aangepast.

8. Archeologie
De archeologische aanduidingen zijn thans aangepast aan de archeologische monumentenkaart van het ROB. Als adviserende instantie is de ROB thans vervangen door Gedeputeerde Staten.

9. Zendmasten
In het voorliggende bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met het verplaatsen van aanwezige zendmasten. Geoordeeld wordt dat deze problematiek nog onvoldoende is uitgekristalliseerd om een passende en goed onderbouwde regeling in het plan op te kunnen nemen.

10. Handhaving
In de Beschrijving in Hoofdlijnen en de plantoelichting is thans nader aandacht geschonken aan het handhavingsbeleid.