

Aan:	Gemeente IJsselstein
T.a.v.:	Mw. N. Versteegh
Onderwerp:	Landschapsadvies bedrijfsverplaatsing Heijdra (035300.14572.00)
Datum:	2 februari 2011
Referte:	Dhr. A. Aalbers / Mw. M. Both

Voorgeschiedenis

Op 3 december 2008 is het Gebiedsplan Hollandsche IJssel vastgesteld door de Landinrichtingscommissie voor de herinrichting van Utrecht-West. Met het gebiedsplan wordt de realisatie van een nieuw natuur- en recreatiegebied langs de Noord-IJsseldijk beoogd. Langs de Noord-IJsseldijk zijn thans diverse agrarische bedrijven gevestigd. Behoud van deze bedrijven op de huidige locatie frustreert de ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied. In februari 2007 hebben de Landinrichtingscommissie, de gemeente IJsselstein en het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) het convenant Hollandsche IJssel ondertekent. Hierin is onder andere afgesproken dat de betrokken partijen meewerken aan het opheffen van de agrarische bedrijven, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van nieuwe bouwkavels. Eén van de bestaande agrarische bedrijven langs de Noord-IJsseldijk is het vleesveebedrijf van E.A.S. Heijdra. In het kader van het convenant is overleg met de familie Heijdra gevoerd. De familie Heijdra heeft te kennen gegeven de bedrijfsvoering graag op een andere locatie in de gemeente IJsselstein voort te willen zetten. De Dienst Landelijk Gebied (DLG) van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie zal de verplaatsing van het bedrijf coördineren. De bestaande bedrijfsgebouwen op de locatie Noord-IJsseldijk 16a zijn reeds aangekocht door het BBL en worden gesloopt.

De Stuivenbergweg is gelegen ten westen van de Noord-IJsseldijk in de gemeente IJsselstein. De huidige agrarische bedrijfslocaties aan de Stuivenbergweg zijn gerealiseerd in het kader van het ruilverkavelingsplan Lopikerwaard. Na toedeling van gronden door het BBL resteert 8 ha grond. Dit restant is geconcentreerd in een aaneengesloten blok grond langs de Stuivenbergweg. Het plan van toedeling is recent afgerond en de langs de Stuivenbergweg gelegen bedrijven hebben aangegeven geen belangstelling te hebben voor de resterende gronden.

In samenspraak met de familie Heijdra en de gemeente IJsselstein heeft DLG gezocht naar een passende locatie voor het vleesveebedrijf. Er is gezocht naar vrijgekomen agrarische bedrijfscomplexen in de regio, maar er is geen geschikt bedrijfscomplex gevonden. Tevens is het aaneengesloten blok grond van 8 ha langs de Stuivenbergweg besproken. De familie Heijdra heeft te kennen gegeven dat 8 ha voldoende ruimte biedt voor een duurzame bedrijfsvoering van het vleesveebedrijf.

Mede gezien het beleid dat is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid, heeft de gemeente IJsselstein ingestemd met de verplaatsing van het bedrijf van de familie Heijdra van de Noord-IJsseldijk naar de Stuivenbergweg. Om de ontwikkeling planologisch te verankeren, is gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Van 15 april t/m 26 mei 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Stuivenbergweg, bedrijfsverplaatsing Heijdra"

d.d. 12 februari 2010 ter inzage gelegen. Tevens is het plan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de betrokken instanties toegezonden.

Opgave

De provincie Utrecht heeft in reactie op het voorontwerpbestemmingsplan een overlegreactie ingediend. Hierin geeft de provincie te kennen dat zij de locatiekeuze van het nieuwe bouwvlak onvoldoende gemotiveerd acht, gezien de effecten van de ontwikkeling op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart. De provincie ziet graag een betere onderbouwing van de gekozen locatie aan de Stuivenbergweg, gelet op de volgende aspecten:

1. de effecten op de openheid van het landschap en de bestaande doorzichten;
2. de bouw van het kavel aan de oostzijde van de weg, terwijl het merendeel van de bedrijven aan de westzijde is gelegen;
3. de bouw van het kavel in een bestaand doorzicht en niet recht tegenover een bestaand bouwkegel;
4. de ruimtelijke inpassing van de locatie.

De gemeente IJsselstein heeft aan RBOI Rotterdam gevraagd om een landschapsadvies uit te brengen voor de nieuwe locatie van het vleesveebedrijf Heijdra. Hierin dienen de door provincie Utrecht aangedragen aspecten toegelicht te worden.

De onderhavige memo vormt dit landschapsadvies. In de memo worden achtereenvolgens de volgende zaken besproken. Als eerste wordt kort ingegaan op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart. Hierna wordt een beschrijving gegeven van het Hollands-Utrechts veenweidegebied waar de polder Broek en de hierin gelegen Stuivenbergweg zijn gelegen. Vervolgens wordt meer ingezoomd op het landschap van de omgeving van de Stuivenbergweg. Hierna worden de vier aspecten van de provincie Utrecht besproken. Hierbij wordt beschreven waarom voor de locatie aan de Stuivenbergweg gekozen is en hoe deze locatie zich verhoudt tot zijn omgeving. Tenslotte wordt de memo afgesloten met een korte conclusie.

Waardering Nationaal Landschap Groene Hart

De nieuwe locatie van het vleesveebedrijf Heijdra aan de Stuivenbergweg is gelegen in het Nationaal Landschap Groene Hart. De locatie ligt in een overgangszone van de rivieren en het veengebied. De bodems zijn te kwalificeren als veengronden met een dik kleidek en rivierkleigronden/rivieroeverwallen. Het landschap draagt kenmerken van het veenweidegebied maar vooral van het landschap van de "waarden". De relevante kernkwaliteiten van dit deel van het Nationaal Landschap van het Groene Hart zijn:

- het zeer open landschap;
- de strokenverkaveling met water en land;
- het groene beeld van de beplante dijken en kades.

Beschrijving Hollands-Utrechts veenweidegebied

Het Hollands-Utrechts veenweidegebied is verkaveld vanaf de oorspronkelijke stroomruggen van de grotere rivieren Waal/Merwede, Lek en Hollandsche IJssel en vanaf enkele plaatselijk hoger uit het veengebied oprijzende pleistocene zandruggen (donken). De stroomruggen en donken vormden de meest voor de hand liggende vestigingsplaatsen voor de mens. Doordat deze rivieren vooral een oost-westelijke stroming hebben lopen ook de stroomruggen van oost naar west. Daarbij neemt de breedte in westelijke richting sterk af en diende alle bebouwing te worden geconcentreerd binnen relatief smalle zones in het uitgestrekt veengebied. Het tussen de rivieren gelegen veengebied werd stelselmatig ontgonnen en verkaveld door middel van een cope-verkaveling. Vanaf de stroomruggen werden evenwijdige tot circa 1200-1300 meter lange sloten het veen in gegraven en vervolgens afgegrensd door middel van een kade met wetting. Naderhand vormde deze kade een volgende ontginningsbasis van waaruit eveneens 1200 tot 1300 meter lange sloten het veen in werden gegraven. In sommige gevallen fungeerden deze kaden ook als occupatiebasis en verschenen ook daar boerderijen, zij het aanmerkelijk minder intensief bebouwd dan op de

stroomruggen. De slagenverkaveling in het Hollands-Utrechts veenweidegebied kenmerkt zich door opeenvolgende reeksen met een sterk overheersende noord-zuid richting van de kavelsloten. Hierdoor is sprake van een grote openheid in oost-west richting. Vanaf de occupatiebasis is tussen de erven en bebouwing door in noord-zuid richting sprake van in meer of mindere mate begrensde doorzichten.

Ten noorden van de kern van IJsselstein volgt de Hollandse IJssel eerst nog een noordelijke richting alvorens westwaarts af te buigen. De stroomrug waarop de Achtersloot gebouwd is loopt hierdoor parallel aan de Noord-IJsseldijk in een noordelijke richting. Vanaf de Achtersloot is het land in westelijke richting ontgonnen. Hierdoor heeft het aanliggende poldergebied ter hoogte van IJsselstein geen algemene oost-west richting maar een karakteristieke noord-zuid richting. Voor het hier gelegen poldergebied tussen de Hollandse IJssel, het historische bebouwingslint van de Achtersloot, Stuivenbergweg en de noord-zuid tak van de Blokland geldt dat, in tegenstelling tot de rest van het Hollands-Utrechts veenweidegebied, vooral in noord-zuid richting sprake is van grote openheid en in oost-west richting van doorzichten.

Analyse Stuivenbergweg

De Stuivenbergweg ligt op een cope-achtige afstand van circa 1200 tot 1300 meter uit het oorspronkelijke bebouwingslint van de Achtersloot. De verspringing in het wegtracé volgt als het ware de S-vormige knik in het tracé van de Achtersloot en Noord-IJsseldijk. Ongeveer 1200 meter ten westen van de Stuivenbergweg ligt de noord-zuid tak van Blokland. Tussen deze twee wegen ligt een gelijk met de Stuivenbergweg verspringende Marswetering. Door deze opzet vormt dit deel van het Hollands-Utrechts veenweidegebied, gelegen tussen Blokland, Achthoven en IJsselstein, een enigszins afwijkend gebied maar is het wel gebaseerd op dezelfde consistente basisprincipes van de historische ontwikkeling van het meer westelijk gelegen deel van het veenweidegebied. De Stuivenbergweg kan dan ook worden gezien als een tweede (secundaire) ontginningsbasis binnen dit deel van het veenweidegebied, die bovendien minder intensief is bebouwd dan de primaire ontginningsbasis van de Achtersloot. Vanaf de Stuivenbergweg zijn hierdoor veel doorzichten aanwezig tussen de agrarische bedrijven door naar het aan weerskanten gelegen veenweidegebied.

Beoordeling

Hieronder wordt een reactie gegeven op de 4 aspecten die zijn aangedragen door de provincie Utrecht.

1. De effecten op de openheid van het landschap en de bestaande doorzichten.

Het landschap wordt door de gebruikers van het gebied beleefd vanaf de weg. Voor het gebied rondom de Stuivenbergweg geldt dat in noord-zuid richting sprake is van grote openheid en in oost-west richting van doorzichten. Hierdoor wordt de openheid van het landschap het best beleefd vanaf de Broeksdijk en het oost-west tracé van de Stuivenbergweg. Doorzichten worden ervaren vanaf de Achtersloot en de Stuivenbergweg.

Het nieuwe bouwkaavel wordt op grote afstand van de Broeksdijk en het oost-west georiënteerde deel van de Stuivenbergweg gerealiseerd. Het nieuwe bouwkaavel zal daarom als klein element in de verte beleefd worden. Aangezien het bouwkaavel in vorm en functie niet afwijkt van de omliggende bouwkaavels, voegt de bebouwing zich in het landschap. De beleving van de openheid van het landschap wordt niet beperkt door de bouw van een nieuw agrarisch bouwkaavel langs de Stuivenbergweg.

Vanaf de Achtersloot wordt het zicht richting het westelijk gelegen veenweidegebied in grote mate beperkt door de bestaande dichte bebouwing en zware beplanting aan de westzijde van de weg. Ter hoogte van het nieuwe bouwkaavel aan de Stuivenbergweg is aan de Achtersloot een smal doorzicht aanwezig. Door de grote afstand tot aan het nieuwe bouwkaavel (circa 1.000 m) zal de

nieuwe bebouwing slechts als een klein element aan de horizon ervaren worden. De beleving van het open veenweidegebied blijft vanaf dit doorzicht aan de Achtersloot intact.

Vanaf de Stuivenbergweg kan men aan weerszijden van de weg het open veenweidelandschap beleven. Het nieuwe bouwkegel van het vleesveebedrijf is door een breedte van slechts 75 m een smal bouwperceel. Daarnaast is het nieuwe bouwvlak het tweede agrarische bedrijf aan de oostkant van de Stuivenbergweg, waardoor het zicht naar het oostelijk gelegen open landschap slechts minimaal wordt beperkt. Langs de gehele Stuivenbergweg kan de openheid van het veenweidegebied nog altijd optimaal worden beleefd.

De gevolgen voor de beleving van het landschap en het open veenweidelandschap door de realisatie van een nieuw bouwkegel langs de Stuivenbergweg zijn beperkt en het groene agrarische karakter van de omgeving blijft bewaard. De realisatie van een nieuw bouwkegel doet geen onevenredige afbreuk aan de openheid van het landschap en de bestaande doorzichten.

2. De bouw van het kavel aan de oostzijde van de weg, terwijl het merendeel van de bedrijven aan de westzijde is gelegen.

De locatie van het nieuwe bouwkegel komt voort uit het ruilverkavelingsplan Lopikerwaard. Agrarische bedrijven uit de Achtersloot zijn naar het nieuwe ruilverkavelingslint verplaatst. Voor deze bedrijven was het mogelijk om zich aan weerszijden van de Stuivenbergweg te vestigen. De bedrijven zijn nagenoeg allemaal aan de westzijde van de weg terecht gekomen, omdat aan deze zijde de agrarische bedrijfscomplexen aansluiten op grotere veldkavels. Na verdeling van de gronden resteerde een aaneengesloten stuk grond van 8 ha aan de oostzijde van de Stuivenbergweg. Geen van de bestaande agrarische bedrijven heeft aanspraak gemaakt op deze gronden. Inmiddels is de toedeling afgerond en kan er niet meer met de gronden worden geschoven. De betreffende locatie vormt daarmee het enige bouwkegel langs de Stuivenbergweg dat nog beschikbaar is voor de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf.

Landschappelijk gezien kan gesteld worden dat door de plaatsing van het nieuw bouwkegel aan de oostzijde van de weg, het lint aan de westzijde niet verder verdicht wordt. De bestaande doorzichten vanaf de Stuivenbergweg richting het westelijk gelegen open veenweidegebied blijven behouden. Daarnaast is de verstoring van het uitzicht richting de ontginningsbasis in het oosten (Achtersloot) slechts minimaal. Gezien het smalle bouwkegel en het feit dat het slechts het tweede bouwkegel aan de oostzijde van de weg betreft, blijft het zicht vanaf de Stuivenbergweg op het oostelijke gelegen open veenweidegebied voldoende behouden.

3. De bouw van het kavel in een bestaand doorzicht en niet recht tegenover een bestaand bouwkegel.

Ook aan de bouw van het kavel in een bestaand doorzicht ligt de beschikbaarheid van de gronden ten grondslag. Na toedeling van de gronden rondom de Stuivenbergweg is de betreffende locatie overgebleven. Aangezien de toedeling reeds is afgerond, kan niet meer geschoven worden met de gronden.

Bezien door de ogen van de bewoners en gebruikers van de Stuivenbergweg is het plaatsen van bouwkegels recht tegenover elkaar niet wenselijk. De bewoners hebben nu vrij uitzicht over het open veenweidegebied. Plaatsing van een bouwkegel recht tegenover een bestaand bouwkegel beperkt het bestaande uitzicht van de huidige bewoners en verslechtert het woon- en leefklimaat. Bewoners kunnen in het kader van deze beperking aanspraak maken op planschade. Dit is niet gewenst. Voor gebruikers (recreanten) van de Stuivenbergweg zal de plaatsing van twee bouwkegels recht tegenover elkaar leiden tot een afname van de beleving van het open veenweidegebied. Indien de bouwkegels recht tegenover elkaar geplaatst worden, zal er op die betreffende locatie naar weerszijde geen zicht zijn op het open landschap. Door de bouwkegels te laten verspringen behoudt de recreant te allen tijde zicht op het open landschap.

4. De ruimtelijke inpassing van de locatie.

In het voorontwerpbestemmingsplan "Stuivenbergweg, bedrijfsverplaatsing Heijdra" d.d. 12 februari 2010 is niet ingegaan op de ruimtelijke inpassing van het nieuwe bouwkvael. Het bestemmingsplan is hiervoor ook niet het juiste instrument. Vanuit de Welstandcommissie zijn eisen gesteld aan nieuwe bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied. Deze eisen omvatten onder andere criteria voor materiaalgebruik, situering van de gebouwen binnen het bouwvlak, bouwmasa en kapvorm, gevelaanzicht en erfafscheiding. De familie Heijdra heeft te kennen gegeven deze criteria bij de realisatie van het agrarische bedrijfscomplex ter harte te nemen.

Aangezien de provincie in het overlegreactie vraagt om een betere onderbouwing van de ruimtelijke inpassing van de locatie, heeft de gemeente IJsselstein om een landschapsadvies gevraagd. Dit advies is opgesteld door RBOI Rotterdam en geeft niet de visie van de familie Heijdra weer.

Voor de erfindeling van de agrarische bedrijven aan de Stuivenbergweg geldt dat het bebouwingspatroon in aansluiting op de bebouwingskarakteristiek van het veenweidegebied evenwijdig ligt aan de poldersloten, haaks op de "ontginningsbasis". De bebouwing van de aan de Stuivenbergweg gesitueerde bedrijven bestaat meestal uit een (veelal vrijstaand gebouwde) bedrijfswoning, één grote stal (soms twee), een aantal kleinere bedrijfsgebouwen (machines, opslag, etc.), mest- maïs- en grasopslagen en silo's. Vanaf de weg gezien staat het woonhuis vooraan op ongeveer 10 tot 20 meter uit de wegsloot. De overige bebouwing staat meer naar achteren op een afstand van ongeveer 25 tot 40 meter uit de wegsloot.

Het nieuwe bouwkvael voegt zich in dit stramien door dezelfde erf-indeling te hanteren. Wel is het woonhuis op een afstand van meer dan 30 meter uit de wegsloot geprojecteerd en de bedrijfsgebouwen op meer dan 60 meter uit de wegsloot. De gebouwen staat hierdoor meer van de weg af geplaatst dan de omliggende bedrijven langs de Stuivenbergweg. Om een eenheid met de omgeving te vormen, wordt aanbevolen om bij het nieuwe bouwkvael uit te gaan van dezelfde afstanden uit de wegsloot als de overige bedrijven. Hierdoor wordt de ruimtelijke relatie met de openbare weg versterkt en dringt de bebouwing ook minder ver door in het poldergebied.

Tevens kan door het naar voren verplaatsen van de bebouwing meer ruimte gecreëerd worden voor landschappelijke inpassing. De bestaande agrarische bedrijven aan de Stuivenbergweg zijn niet voorzien van zware erfbeplanting. Bij het merendeel van de bedrijven is een enkele rij gebiedseigen beplanting, zoals populieren of knotwilgen, geplaatst langs de perceelsgrenzen of langs de bebouwing. Bij een enkel bedrijf is geen erfbeplanting aanwezig. Het verdient aanbeveling om bij het nieuwe bouwkvael wel gebruik te maken van erfbeplanting. Hierbij dient aangesloten te worden bij de erfbeplanting van de bestaande bouwkvaelen langs de Stuivenbergweg; niet te zwaar en met gebiedseigen beplanting. Insteek hierbij is dat de bebouwing niet verstopt hoeft te worden achter de erfbeplanting, maar dat de erfbeplanting gebruikt kan worden om het beeld van de bebouwing te verzachten. Erfbeplanting is van belang langs de perceelsgrenzen of langs de bebouwing. Om ook het zicht op de bebouwing vanaf de Achtersloot te verzachten, wordt aanbevolen om tevens erfbeplanting aan de achterzijde van het bouwkvael te plaatsen.

Conclusie

De uitplaatsing van het bedrijf van Heijdra komt direct voort uit de ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied Hollandsche IJssel en dient daarmee een hoger doel. Het bedrijf van Heijdra wordt verplaatst naar een bestaand agrarisch lint, welke is ontstaan het kader van de ruilverkaveling. Na toedeling van de gronden is 8 ha overgebleven. Voor het bedrijf Heijdra is geen alternatieve locatie gevonden. De betreffende locatie van 8 ha langs de Stuivenbergweg is daarmee de enige beschikbare locatie voor de bedrijfsverplaatsing van Heijdra. Aangezien de toedeling van de gronden afgerond is, kan er niet meer met gronden geschoven worden. De positionering van de locatie aan de Stuivenbergweg ligt daardoor vast.

De beleving van de openheid van het gebied, in noord-zuid richting, wordt gezien de grote afstand van het nieuwe bouwkwavel tot de omliggende wegen minimaal beperkt. De bestaande doorzichten vanaf de Achtersloot en Stuivenbergweg, in oost-west richting worden tevens minimaal beperkt. Vanaf de Achtersloot is het zicht al sterk beperkt door de aanwezige dichte bebouwing en zware beplanting. Vanaf de Stuivenbergweg wordt de beleving van de openheid door het nieuwe bouwkwavel niet aangetast. Door de erfindeling wordt een smal bouwvlak gerealiseerd, waardoor de impact op het zicht minimaal is. Door landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting langs de perceelsgrenzen of de bebouwing en langs de achterzijde van het bouwvlak, wordt het zicht op de bebouwing verzacht.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van een nieuw bouwkwavel langs de Stuivenbergweg niet leidt tot een onevenredige aantasting van de beeldbepalende kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart, zijnde de openheid van het landschap, de strokenverkaveling en het groene beeld van beplante dijken en kades.