



Plan

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED NOORD EN ZUID GEMEENTE IJSSELSTEIN

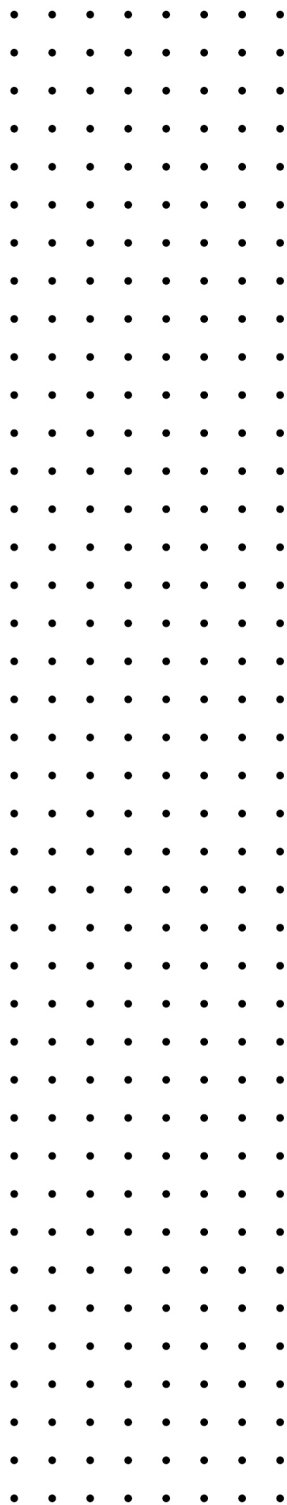
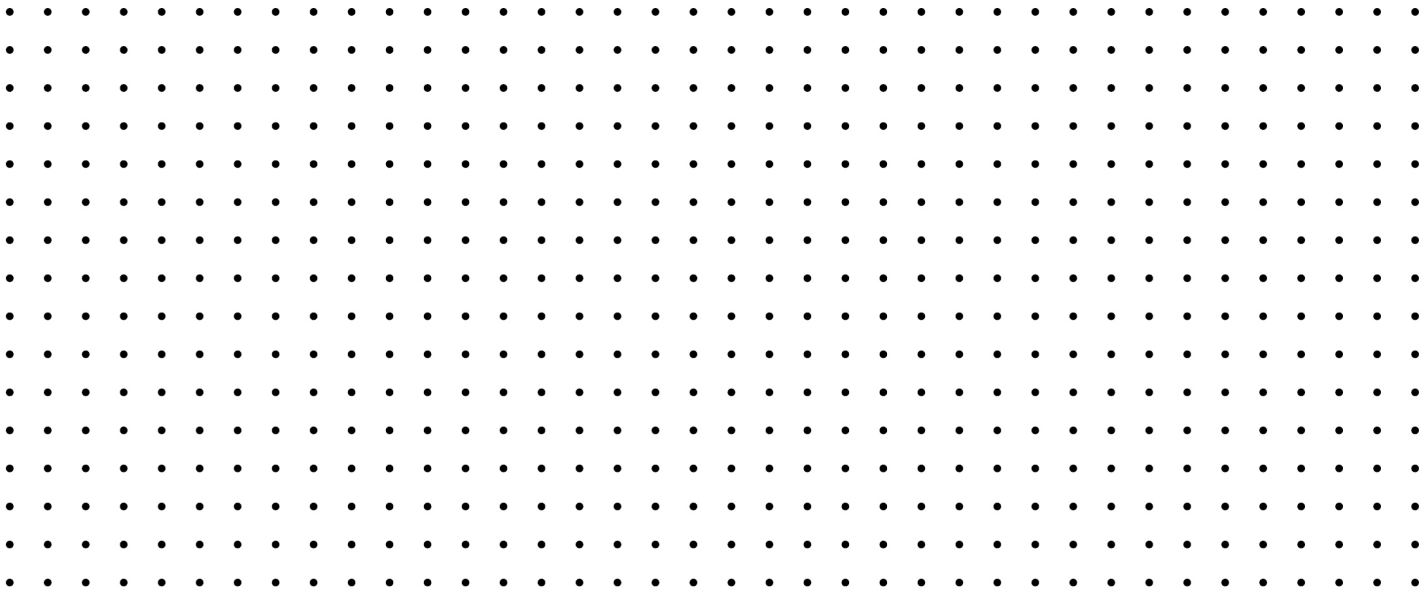
4 juli 2013



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Maart 2012
02	Voorontwerp	Juni 2012
03	Ontwerp	Februari 2013
04	Vastgesteld Raad	4 juli 2013

ruimtelijke
denkers



Bestemmingsplan

Landelijk gebied noord en zuid

Opdrachtgever

Gemeente IJsselstein

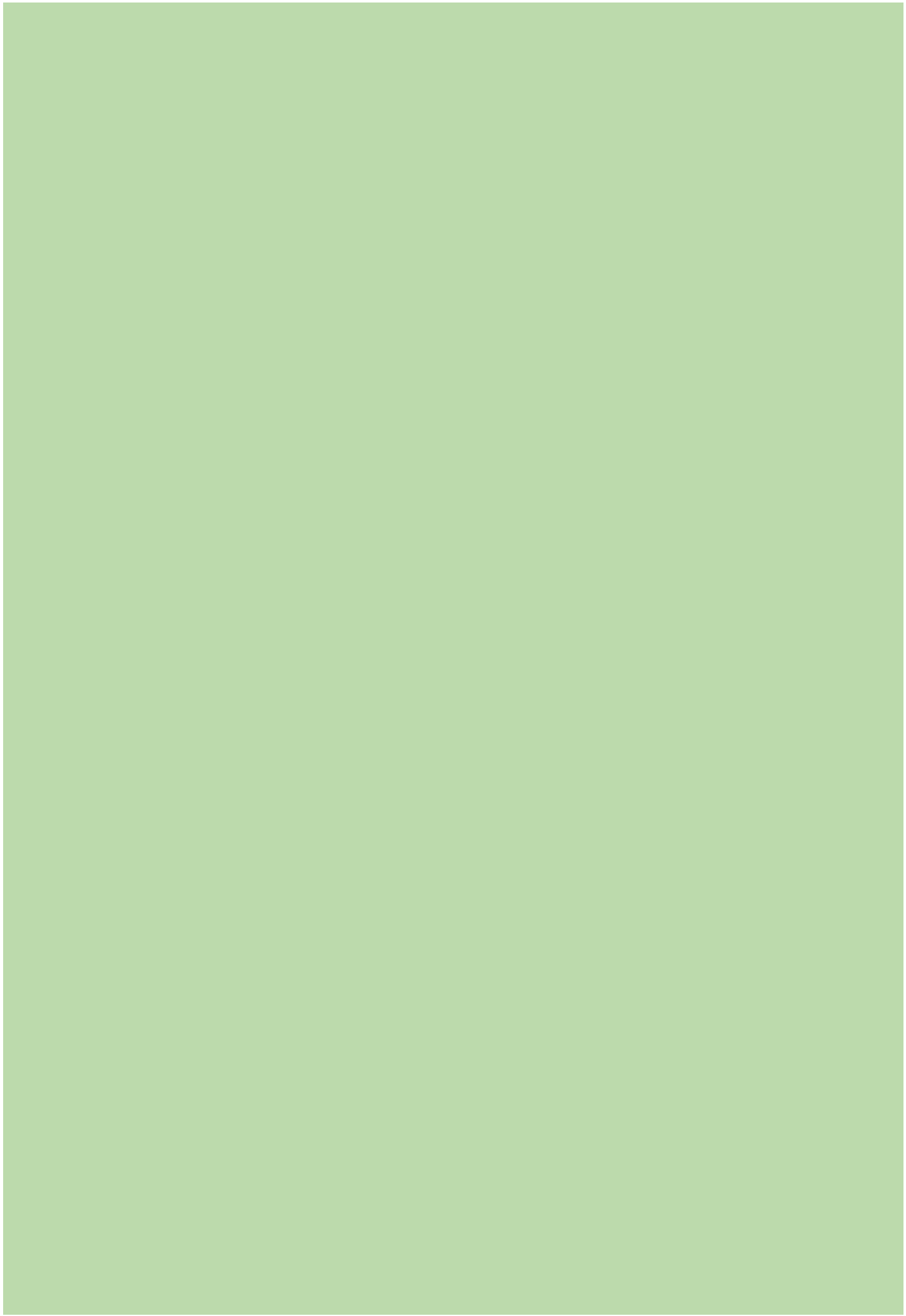
Documentnaam

868_Landelijk gebied_20130607_TL_PK_Bestemmingsplan_VG01

Datum

26-8-2013

Toelichting



Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerende Bestemmingsplannen	5
1.4	Planproces	6
1.5	Planvorm	6
1.6	Leeswijzer	6
hoofdstuk 2	Beleid	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Ruimtelijk beleid	7
2.3	Conclusies beleid	16
hoofdstuk 3	Agrarisch	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Beleidskader	17
3.3	Huidige situatie	19
3.4	Verwachte Ontwikkelingen	21
3.5	Conclusie	25
hoofdstuk 4	Ecologie	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Beleidskader	27
4.3	Huidige situatie	29
4.4	Conclusie	31
hoofdstuk 5	Landschap en Cultuurhistorie	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Ontstaansgeschiedenis	33
5.3	Beleidskader	34
5.4	Huidige situatie	38
5.5	Cultuurhistorische Waarden	39
5.6	Conclusie	40
hoofdstuk 6	Archeologie	41
6.1	Beleidskaders	41
6.2	Beoordeling	42
6.3	Conclusie	44
hoofdstuk 7	Recreatie	45
7.1	Inleiding	45
7.2	Beleidskader	45

7.3	Huidige situatie	47
7.4	Conclusie	48

hoofdstuk 8 **Wonen en Werken** **49**

8.1	Inleiding	49
8.2	Beleidskader	49
8.3	Wonen	51
8.4	Niet-agrarische bedrijven	52
8.5	Overige functies	52
8.6	Conclusie	52

hoofdstuk 9 **Beleidsuitgangspunten en de vertaling in het bestemmingsplan** **53**

9.1	Inleiding	53
9.2	Algemene uitgangspunten	53
9.3	Landschap	53
9.4	Natuur	54
9.5	Landbouw	55
9.6	Recreatie	58
9.7	Woningen	59
9.8	Niet-agrarische bedrijven	60
9.9	Archeologische en Cultuurhistorische waarden	62

hoofdstuk 10 **Omgevingsfactoren** **63**

10.1	Inleiding	63
10.2	Bodem	63
10.3	Verkeer	64
10.4	Luchtkwaliteit	65
10.5	Akoestisch Klimaat	66
10.6	Externe Veiligheid	68
10.7	Waterbeheersing	70

hoofdstuk 11 **Uitvoerbaarheid** **75**

11.1	Economische uitvoerbaarheid	75
11.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75

hoofdstuk 12 **Juridische planbeschrijving** **77**

12.1	Algemeen	77
12.2	Planregels	77

hoofdstuk 13 **Bijlagen** **81**



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' (bron: cyclomedia, bewerkt)

1.1 Aanleiding

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' van de gemeente IJsselstein. Het bestemmingsplan heeft overwegend een consoliderend karakter en alleen ondergeschikte en/of concrete ontwikkelingen zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen. In dit hoofdstuk worden de aanleiding en leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet. Daarnaast wordt specifiek ingegaan op de ligging en de begrenzingen van het plangebied. Ook wordt aangegeven wat de voorheen vigerende bestemmingsplannen zijn.

De gemeente IJsselstein is momenteel bezig met het actualiseren van haar vigerende bestemmingsplannen. Actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen vindt niet zozeer plaats vanwege nieuwe ruimtelijke opvattingen of ontwikkelingen, maar omdat de Wro voorschrijft dat een bestemmingsplan per tien jaar moet worden herzien. In dat kader is besloten om de vigerende bestemmingsplannen voor het landelijke gebied van IJsselstein te herzien.

Het merendeel van de bestemmingsplannen is ouder dan 10 jaar en is daarom aan herziening toe. Met de herziening wordt een uniformiteit in de bestemmingsplanregels aangebracht en wordt het aantal plannen binnen de gemeente verminderd, waardoor de toegankelijkheid van de bestemmingsplannen wordt vergroot. De leesbaarheid en toegankelijkheid van bestemmingsplannen is mede vergroot door de komst van de landelijk geldende richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en de digitalisering verplichting die is voorgekomen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een ander doel van het onderhavige bestemmingsplan is om te voldoen aan de actualiseringsplicht uit de Wro voor 1 juli 2013 en het bestemmingsplan conform SVBP2008 en de Wabo digitaal raadpleegbaar te stellen met een doorloop van 10 jaar.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied behelst het gehele landelijke gebied van de gemeente IJsselstein, uitgezonderd van de uiterwaarden van de Lek. De uiterwaarden zijn opgenomen in het inpassingsplan 'Ruimte voor de Lek' van de provincie Utrecht. Het plangebied bestaat uit een noordelijk gedeelte en een zuidelijk gedeelte, waarvan het noordelijke gedeelte groter is dan het zuidelijke gedeelte. Tussen de twee plandelen ligt de bebouwde kom van IJsselstein.

Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door de Lekdijk. Aan de westkant vormt de gemeentegrens met Lopik (zuidwest) en Montfoort (noordwest) de plangrens. In het noorden is de grens gelegd op de N228 en de Nedereindseweg, tevens de grens met de gemeente Utrecht. In het oosten vormt die gemeentegrens ook een gedeelte de plangrens, het overige deel wordt begrensd door de A2.

1.3 Vigerende Bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling van het landelijke gebied van de gemeente IJsselstein. Dit bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en Zuid en de 1^e herziening hierop. De vaststellingsdata zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Ook ruimtelijke mutaties die met goedkeuring van de gemeente hebben plaatsgevonden binnen het plangebied zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijke gebied.

Bestemmingsplan	Vastgesteld Gemeente	Goedgekeurd Provincie
Landelijk gebied Noord en Zuid	11 juli 2002	18 februari 2003
Landelijk gebied Noord en Zuid 1 ^e herziening	30 juni 2005	13 september 2005

1.4 Planproces

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening en in de gemeentelijke inspraakverordening. De procedure ziet er uit zoals weergegeven in de onderstaande opsomming..

- 1 ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan. In deze fase heeft plaatsgevonden:
 - overleg over het voorontwerpbestemmingsplan met diverse betrokken instanties, waaronder het Waterschap en de Provincie;
 - overleg met belanghebbenden en belangstellenden: inspraak (gemeentelijke inspraakverordening);
 - verwerken resultaten vooroverleg en inspraak.
- 2 ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan met de bekendmaking van onder meer de mogelijkheid zienswijzen, mondeling dan wel schriftelijk, naar voren te brengen bij de gemeenteraad;
- 3 eventueel horen van diegenen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht en verwerken van de zienswijzen in een nota;
- 4 vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- 5 beroepsprocedure;
- 6 onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

1.5 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

Om de uitvoerbaarheid van de het plan te kunnen tonen worden verschillende sectorale onderzoeken uitgevoerd. Omdat binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, heeft het bestemmingsplan een consoliderend karakter. Uitgebreid en/of veldonderzoek naar een aantal aspecten is derhalve niet noodzakelijk.

1.6 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt ingedeeld. Hoofdstuk 2 van de toelichting schetst het beleidskader voor het bestemmingsplan, bestaande uit het relevante beleid van de rijksoverheid, de provincie Utrecht, de regio en de gemeente IJsselstein. De navolgende hoofdstukken van het bestemmingsplan zijn thematisch ingedeeld. In hoofdstuk 3 wordt de agrarische situatie van het buitengebied IJsselstein uiteengezet. Daaropvolgend wordt in hoofdstuk 4 de ecologische situatie toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt het landschap, cultuurhistorische en archeologische waarden beschreven. In Hoofdstuk 6 is dat de recreatie binnen het plangebied en in hoofdstuk 7 wordt de woon & werk situatie uiteengezet. In hoofdstuk 9 worden de omgevingsfactoren behandeld.

Hoofdstuk 10 bevat de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Deze uitgangspunten komen voort uit het beleid en de beschreven actuele situatie.

In hoofdstuk 11 wordt de juridische planbeschrijving gegeven, waarin een toelichting wordt gegeven op de gebruikte juridische systematiek en de planregels. In de regels van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen vastgelegd en de bouw- en gebruiksmogelijkheden bepaald. Op de analoge kaart worden in het renvooi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven. De analoge plankaart is getekend op een schaal van 1:10.000. De gedetailleerde kaarten hebben een schaal van 1:2.500.

Hoofdstuk 12 van het bestemmingsplan bestaat uit maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot worden in hoofdstuk 13 de inspraak- en overlegreacties behandeld.

2.1 Inleiding

In het ruimtelijk beleid voor het buitengebied houdt de gemeente rekening met het door het Rijk en de provincie uitgestippelde beleid. Dit geldt vooral daar waar het bovengemeentelijke belangen betreft, zoals bijzondere landschappelijke of natuurlijke waarden. Wanneer in het bestemmingsplan wordt afgeweken van het beleid van hogere overheden zal dit door de gemeente duidelijk worden gemotiveerd. In dit hoofdstuk zijn de van toepassing zijnde beleidsstukken beschreven, waarbij de nadruk ligt op de relevantie van beleidsstukken voor dit specifieke plangebied. Dit gebeurt zowel op Rijks-, provinciaal, regionaal als op gemeentelijk niveau. De relevante en nog van toepassing zijnde beleidsstukken zijn uit het vigerende plan overgenomen en waar nodig aangevuld met geactualiseerd beleid.

Tevens worden de sectorale beleidskaders weergegeven waarmee rekening is gehouden, zoals op het gebied van milieu en waterhuishouding. Dit sectorale beleid is opgenomen in de diverse sectorale hoofdstukken, waardoor alle informatie over een onderwerp verzameld is op dezelfde plaats.

De Wro gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid is opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of algemene regels / verordeningen. De Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van het Rijk en de provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Nationaal ruimtelijk beleid

a. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- ▶ Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- ▶ Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn;
- ▶ Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Deze hoofddoelen zijn uitgewerkt in 13 nationale belangen. Door de kleine omvang van het plangebied heeft het onderhavige bestemmingsplan geen direct raakvlak met een van de 13 nationale belangen. De Nationale belangen werken door de in de provinciale structuurvisies, waarin het beleid verder is uitgewerkt.

Nationale Landschappen

Het plangebied is gelegen in het Nationale Landschap het Groene Hart. In totaal zijn er door het rijk 20 nationale landschappen aangewezen. Met de in werking treding van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de SVIR wordt het beleid m.b.t. de Nationale Landschappen gedecentraliseerd naar de provincies.

Conclusie

Bij ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met de gevolgen op de waterhuishouding, het milieu en cultureel erfgoed. Het bestemmingsplan is grotendeels een consoliderend bestemmingsplan, waarin recent beleid wordt vertaald en slechts ondergeschikte ontwikkelingen worden opgenomen, conform de Provinciale Structuurvisie (zie par2.2.2). Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in het onderhavige bestemmingsplan voldaan. In de SVIR is op dit moment nog geen specifiek beleid over het landelijk gebied opgenomen.

b. Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met het inwerkingtreden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan is een geen ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waardoor geen 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen hoeft te worden.

Conclusie

In het beleidskader van de ruimtelijke onderbouwingen van Cape Kennedy en het Omroepplein is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen. Het bestemmingsplan heeft geen overige directe raakvlakken met het Barro.

2.2.2 Provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid

a. Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) zijn op 4 februari 2013 door de Raad van State vastgesteld. De PRS en PRV vervangen het Streekplan Utrecht 2005 – 2015 en de Provinciale ruimtelijke verordening (september 2009). In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen, doelstellingen en het van toepassing zijnde beleid uit de PRV en PRS beschreven.

IJsselstein valt in de regio Utrecht-West. Belangrijke kwesties die hier spelen zijn: waar kunnen nog woningen gebouwd worden, bodemdaling in het Groene Hart en windenergie. Specifiek voor het landelijk gebied wil de Provincie een terughoudend beleid ten aanzien van stedelijke functies in het buitengebied gaan voeren. Daar waar nieuwe stedelijke functies kunnen bijdragen aan de provinciale belangen in het landelijk gebied, wordt wel speelruimte geboden via het kwaliteitsinstrumentarium van de Provincie. Zo mogelijk probeert de Provincie, op gebiedsniveau en in samenspraak met de gemeente kwaliteitsverbetering te stimuleren. De regels hiervoor staan in de artikelen 24 tot en met 28 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De traditionele, regulerende, rol van de Provincie in het buitengebied evolueert. De Provincie wil niet slechts ontwikkelingen voorkómen die de kwaliteit van dat landelijk gebied bedreigen, maar wil ook gunstige ontwikkelingen stimuleren. Dit geldt zowel voor de kernrandzone als verderop in het landelijk gebied. Hieronder zijn de belangrijkste aspecten uit de PRS en PRV toegelicht. Het meeste sectorale beleid, zoals het beleid met betrekking tot water, wonen en werken, staat in de sectorale hoofdstukken zelf opgenomen.

Landelijk gebied met kwaliteit

Ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is gewenst omdat deze bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de Provincie. De behoefte aan een aantrekkelijk landelijk gebied wordt versterkt door de vraag naar een tegenhanger voor de grote binnenstedelijke opgave. Uiteraard is daarbij belangrijk dat stad en land goed met elkaar zijn verbonden. De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten. De Provincie richt zich op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Deze kwaliteiten sluiten vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap. De cultuurhistorische kwaliteiten van vooral de landgoederen en buitenplaatsen, het militaire erfgoed en het agrarisch cultuurlandschap moeten worden behouden, worden versterkt en beleefbaar worden gemaakt.

Ruimte voor ruimte

In de PRV is de regeling Ruimte voor ruimte opgenomen. Deze regeling heeft tot doel om de sloop van voormalige agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen en/of verspreid glas buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw te bevorderen. Hierdoor wordt een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied beoogd. Met deze regeling is het mogelijk om bij sloop van bedrijfsgebouwen (niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen), met een ondergrens van 1.000 m², minimaal één nieuwe woning en maximaal 3 nieuwe woningen te realiseren. Hierbij geldt wel dat omliggende agrarische bedrijven niet in de bedrijfsvoering mag worden belemmerd. Voor glastuinbouw geldt een ondergrens van 5.000 m² voor de realisatie van één woning. De Ruimte voor ruimte regeling is opgenomen in artikel 37 algemene wijzigingsregels van dit bestemmingsplan.

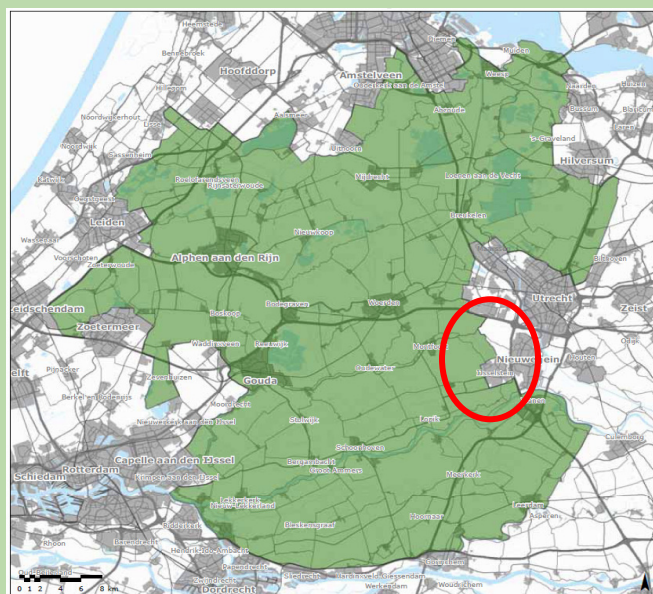
Landbouw en Bodem

In de PRV en PRS wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende landbouwgebieden. Het bestemmingsplangebied is voor een gedeelte benoemd tot landbouwgebied en voor een gedeelte tot landbouwkerngebied. De bijbehorende beschrijvingen zijn opgenomen in het agrarische hoofdstuk. Op de bodemkaart staat bijna het gehele plangebied aangeduid als gevoelig voor bodemdaling. Een klein gedeelte in het westen van het plangebied is kwetsbaar voor oxidatie bij bodembewerking. Vanuit de PRV en PRS legt dit beperkingen op het bestemmingsplan. Omdat dit relevant is voor de agrarische sector is dit ook beschreven in hoofdstuk 3 Agrarisch.

Stiltegebieden en recreatiegebieden.

Het stiltegebied zoals dit is opgenomen in het vigerende streekplan is onveranderd opgenomen in de ontwerp PRV en PRS. Het beleid van de Provincie is erop gericht dat mensen stilte kunnen ervaren. Het instellen van stiltegebieden is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Aan de oostzijde van het plangebied liggen twee stiltegebieden, zie figuur 2.1. Een verdere toelichting op de stiltegebieden is gegeven in hoofdstuk 7 recreatie.

Voorts is het gebied rondom de Hollandsche IJssel als ook het gebied ten zuiden van IJsselstein aangeduid als recreatiezone en is het gehele landelijke gebied aangeduid als bovenlokaal recreatieterrein. Een toelichting hierop is terug te vinden in het hoofdstuk recreatie.



Figuur 2.2 Nationaal landschap.

Landschap Het Groene Hart

Het gehele buitengebied van IJsselstein is gelegen in het Nationale Landschap Het Groene Hart, zie figuur 3.2. Voor het Groene Hart wil de Provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- ▶ Openheid;
- ▶ (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);

- ▶ Landschappelijke diversiteit;
- ▶ Rust & stilte.

Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Deze gids is beschreven in het beleid van hoofdstuk 5 Landschap en Cultuurhistorie.

Natuur en cultuur

Op de natuurkaart van de Provincie hebben delen van het plangebied verschillende waardes toegekend gekregen. Deze waardes zijn toegelicht in de het hoofdstuk Natuur. Hetzelfde geldt voor de Cultuurhistorische kaart, die ook van toepassing is op het plangebied. Deze kaart en bijbehorende beschrijvingen zijn opgenomen in het hoofdstuk landschap en cultuurhistorie.

Conclusie

Het provinciale beleid werkt op meerdere plaatsen door in het onderhavige bestemmingsplan. Veel van de provinciale richtlijnen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Hieronder zijn de richtlijnen beschreven, en ook in de thematische hoofdstukken komt het Provinciale beleid terug. Het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met het Provinciale ruimtelijke beleid.

b. Provinciale Richtlijnen

Het hierboven beschreven beleid uit de Provinciale Structuurvisie is in de Provinciale Verordening Ruimte vertaald in regels die door doorwerken in bestemmingsplannen. De volgende artikelen die in de Verordening zijn opgenomen, zijn specifiek van invloed op de plansystematiek en de bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan. Deze artikelen zijn als volgt van toepassing:

- ▶ Artikel 4.2: verstedelijking landelijk gebied: geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan tenzij de ontwikkeling betrekking heeft op artikelen 2.8, 3.2, 3.4, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.11, 4.12, 4.16, 4.17;
- ▶ Artikel 2.7: **biomassalocatie**: is toegestaan op een voormalig of bestaand of niet agrarisch bouwperceel waarvan de oppervlakte maximaal 2,5 hectare is. Goede landschappelijke inpassing is van belang en omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Uit een Ruimtelijke onderbouwing moet blijken dat aan voorwaarde is voldaan;
- ▶ Artikel 2.8: **Cultuurhistorische waarden**: hiertoe behoren onder meer het 'agrarisch cultuurlandschap'. Hierbinnen geldt 'behoud door ontwikkeling'. Ontwikkelingen zijn toegestaan mits de waarden worden behouden of versterkt. CHW wordt gevormd door ontginningsstructuur en -richting, structuur en maatvoering van boerderijlinten en waterbeheersingssysteem;
- ▶ Artikel 3.2 en 3.4: Toekomstige woonlocatie en bedrijventerrein mogen in aansluiting op stedelijk gebied of indien deze bijdraagt aan goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone;
- ▶ Artikel 4.3: **woningen landelijk gebied**: regels worden voorzien in een **maximale inhoudsmaat (600-800m³)** van bestaande (bedrijfs en burger) woningen. Ruimtelijke onderbouwing nodig bij nieuwe ontwikkeling + beeldkwaliteitsparagraaf indien grotere inhoudsmaat;
- ▶ Artikel 4.4: **bebouwingsenclaves en -linten**; hier is verstedelijking mogelijk, mits sprake is van verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, bebouwing niet plaats vindt buiten de bestaande linten en belangen omringende functies niet onevenredig worden aangetast;
- ▶ Artikel 4.5: **Woonschepen**: nieuwe vervangende ligplaatsen mogen, mits afkomstig zijn uit zeer kwetsbare gebieden, nieuwe locatie minder bezwaarlijk is en maatvoering + ligplaats goed landschappelijk inpasbaar is;
- ▶ Artikel 4.6: Bestaande niet-agrarische bedrijven: **toegestaan om 'specifieke niet-agrarische bedrijven' een andere niet-agrarische bedrijfsbestemming te geven**, mits dat door de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot een toename van invloed op omgeving (milieuhinder, onevenredige verkeerstoename, verstoring landschap). Uitbreiding mag, met maximaal 20% van bestaande bebouwing. Uit economische noodzaak mag hier van worden afgeweken;
- ▶ Artikel 4.7.2: Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing: **toegestaan dat bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een andere bedrijfsmatige functie krijgen, mits:**
 - Bouwperceel niet optimaal is voor grondgebonden landbouw;
 - Geen historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing/bedrijfswoning, wordt oppervlakte van overige bedrijfsgebouwen gereduceerd met 50%, tenzij:

- Het om kleinschalige woonzorgvoorziening gaat en geen nieuwe bebouwing wordt opgericht (tenzij vervanging). Nieuw mogelijk indien ruimtelijk aanvaardbaar en noodzakelijk voor zorg;
- het om nieuwe functie gaat t.b.v. recreatieve belevingsmogelijkheden waar in gebied behoefte voor is;
- Hervestiging betreft van één of enkele bedrijven die op oorspronkelijke locatie een belemmering vormen en op nieuwe locatie, nabij kern, goed inpasbaar zijn;
- Extra natuur wordt gerealiseerd binnen de groene contour;
- Het omringende landschap wordt hersteld, de recreatiemogelijkheden worden verbeterd, of de waterhuishouding wordt verbeterd.
- Bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden;
- De omgevende agrarische bedrijven niet in bedrijfsvoering worden belemmerd.
- ▶ artikel 4.7.3: eveneens mogelijk om woonbestemming te geven aan bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende bedrijfsruimte, mits:
 - bouwperceel niet optimaal is voor grondgebonden landbouw;
 - bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden;
 - de omgevende agrarische bedrijven niet in bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - Kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk, mits omvang ondergeschikt is.
- ▶ artikel 4.7.4: eveneens mogelijk om één of meerdere nieuwe woningen toe te staan, mits:
 - bouwperceel niet optimaal is voor grondgebonden landbouw;
 - alles wordt gesloopt. Bij 1000m² één nieuwe woning. 2500 – 4000m² 2 woningen. Meer dan 4000m² 3 woningen. Bij kassen één woning per 5000m²;
 - Nieuwe woningen worden gebouwd binnen voormalige bouwkvelden in samenhang gerealiseerd, plus goede inpassing;
 - de omgevende agrarische bedrijven niet in bedrijfsvoering worden belemmerd.
- ▶ Artikel 4.8: Kernrandzone: volgende ontwikkelingen zijn toegestaan:
 - Kleinschalige stedelijk gelieerde functies in aansluiting op het stedelijk gebied indien ten dienste van recreatieve beleving, realisatie natuur en recreatief groen/voorzieningen binnen Groene contour en/of recreatiezone;
 - Uitplaatsing functie van stedelijk gebied naar kernrandzone;
 - Realisatie woningen in het kader van RvR-regeling;
 - Stadsrandactiviteiten.
- ▶ Artikel 4.11 **EHS** opnemen als dubbelbestemming. Hierbinnen geen nieuwe ontwikkelingen die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden;
- ▶ Artikel 4.12 **Groene contour**: Gemeenten nemen in bestemmingsplannen regels op die onomkeerbare ingrepen en processen in de "groene contour" voorkomen en kunnen regels opnemen die rood voor groenontwikkelingen toestaan voor de realisatie van de groene contour;
- ▶ Artikel 4.13 Agrarische bedrijven:
 - Geen nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij het gaat om verplaatsing grondgebonden landbouw waardoor verbetering in landbouwstructuur ontstaat;
 - Geen bestemmingen of regels die omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet - grondgebonden veehouderij mogelijk maakt;
 - Afwijking toestaan tot een maximale **oppervlaktemaat 1,5 hectare** ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven. Per bouwperceel **1 bedrijfswoning**. Verbreding van agrarische activiteiten mogelijk. Wijziging toegestaan tot **2,5 hectare als dit "noodzakelijk"** is voor plaatsing van gebouwen, bouwwerken voor het opwekken van **duurzame energie**;
 - **Uitbreiding naar 2,5 hectare** kan ook voor bestaande grondgebonden veehouderijen, mits:
 - Uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar;
 - Niet binnen waterbeschermingsgebieden ligt;
 - Voorzien wordt in een landschappelijke inpassing;
 - Bijdraagt aan verbetering van dierenwelzijn;
 - Bijdraagt aan vermindering milieubelasting;
 - Bijdraagt aan verbetering volksgezondheid.
 - **nevenactiviteiten zijn toegestaan**, mits oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet wordt vergroot. Erfinrichting en bedrijfsbebouwing landschappelijk goed inpasbaar is en omliggende agrarische bedrijven niet in bedrijfsvoering wordt belemmerd;

- ▶ Artikel 4.16 **Recreatiezone**:
 - plan bevat regels ter bescherming van de instandhouding en bereikbaarheid van bestaande recreatieve voorzieningen;
 - nieuwvestiging van golfterrein mag, mits geen onevenredige aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten, natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden en dat recreatief medegebruik is gewaarborgd;
 - Rood voor groen ontwikkelingen toegestaan, mits rode en groene ontwikkelingen in samenhang en in redelijke verhouding worden ontwikkeld. Daarnaast moet duurzame instandhouding zijn verzekerd, leidt de ontwikkeling tot verhoging van ruimtelijke kwaliteit en mag bedrijven niet beperken.
- ▶ Artikel 4.18 **Recreatiewoningen**: bestemmingsplan moet permanente bewoning van recreatiewoningen uitsluiten;
- ▶ Artikel 4.19 **Stiltegebied**: geen bestemmingen en regels die negatief zijn op geluidbelasting. Ruimtelijk plan beschrijft hoe gemeente hier beleid op voert.

Conclusie

Aan de bovenstaande richtlijnen wordt in dit bestemmingsplan aan voldaan. Hoe deze richtlijnen zijn vertaald in dit bestemmingsplan is opgenomen in de thematische hoofdstukken en in hoofdstuk 9 beleidsuitgangspunten.

c. Regionaal structuurplan

Het algemeen bestuur van het Bestuur Regio Utrecht heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP) vastgesteld. In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het RSP gaat in op kansen en bedreigingen die alleen op regionaal niveau zijn op te pakken of te bestrijden. Daarnaast is het een belangrijk instrument voor overleg met rijk en provincie over de in te zetten middelen. Het structuurplan dient tevens als toetsingskader voor gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.

Een aantal ontwikkelingen vraagt om een regionale aanpak, zoals de versterking van natuur- en recreatiegebieden, de grote vraag naar woningen, de ontwikkeling van de netwerkeconomie, de ontwikkelingen op de kantorenmarkt, de onzekere positie van de landbouw en de herwaardering van het cultureel erfgoed. De ambities en opgaven worden in het structuurplan gekoppeld aan de ruimtelijke structuur van de regio. Het gaat daarbij om het groenblauwe, het stedelijke en het infrastructurele ordeningsprincipe. Op basis daarvan zijn de programma's per sector nader uitgewerkt. Daarbinnen zijn prioriteiten (zowel projecten als programma's) gesteld. Via het principe "Beheerste dynamiek" moet sturing gegeven worden aan de verstedelijkingsdruk (in kwantitatieve en kwalitatieve zin) om te komen tot een evenwichtige ontwikkeling. De regio legt de nadruk op binnenstedelijke locaties, die via herstructurering of transformatie tot stand moeten komen. Echter ook bij een zware inzet op herstructurering en verdichting zijn nieuwe uitbreidingslocaties noodzakelijk, om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Daarnaast bieden uitbreidingslocaties goede mogelijkheden om aan te sluiten bij de gewenste woonmilieus. Voorts zijn de onderstaande doelstellingen opgenomen in het regionale structuurplan:

- ▶ verdere ontwikkeling van de groenblauwe structuur, waarin de samenhang tussen de landschappelijke kwaliteiten herkenbaar is, de verbondenheid met het stedelijk gebied is vergroot en er voldoende en goed toegankelijke groengebieden in de nabijheid van de bebouwde omgeving aanwezig zijn;
- ▶ verminderen van het tekort aan natuur- en recreatiegebieden, het verbeteren van de toegankelijkheid van de gebieden en het investeren in de kwaliteit;
- ▶ Aandacht voor cultuurhistorie;
- ▶ impuls voor de vitaliteit van het platteland.

Conclusie

De doelstelling en ambities uit het regionaal structuurplan hebben geen directe raakvlakken met het onderhavige bestemmingsplan.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

a. Structuurvisie IJsselstein 'kwaliteit met karakter'

De structuurvisie (vastgesteld april 2003) zet in op versterking van kwaliteit en karakter van de gemeente, na een periode van sterke groei. De gemeente IJsselstein is momenteel bezig met het opstellen van een nieuwe structuurvisie. Wanneer dit in een vergevorderd stadium is wordt dit in deze paragraaf opgenomen. De volgende doelstellingen staan centraal:

- ▶ Versterking van de eigen identiteit van IJsselstein binnen de stadsregio als een middelgrote dynamische stad met een historisch karakter aan de Hollandsche IJssel en als poort naar het Groene Hart;

- ▶ Werken aan een duurzaam leefbare stad, met aandacht voor kwaliteit en een gedifferentieerd aanbod van woningen, arbeidsplaatsen en voorzieningen, met respect voor landschap en natuur en een duidelijke plaats voor water;
- ▶ Benutten van de potenties van de Hollandse IJssel voor wonen, recreatie en natuur.

Voor het landelijk gebied is een onderscheid aangebracht tussen de gebiedsdelen ten noorden en ten zuiden van de stad. Voor de noordelijke gebieden zet de structuurvisie in op:

- ▶ Groene recreatieve inrichting van het gebied ten noordoosten van de Hollandsche IJssel: Groot Groengebied;
- ▶ Overwegend duurzaam agrarisch gebruik voor gebied Achtersloot en IJsseldijk – Zuid;
- ▶ Afrondende woonbebouwing in de omgeving van de Broekseweg.

Voor de gebieden ten zuiden van de stad zet de structuurvisie in op een duurzame parkachtige (her)inrichting met groene, blauwe en rode functies (groen woonlandschap), in combinatie met natuurontwikkeling.

Conclusie

De doelen voor het landelijke gebied zoals opgesteld in de gemeentelijke structuurvisies zijn uitgewerkt in specifieke gebiedsvisies. Alleen de gerealiseerde ontwikkelingen kunnen meegenomen worden in dit bestemmingsplan, aangezien de conserverende insteek van het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen toelaat. De gemeente IJsselstein is momenteel ook bezig met het opstellen van een nieuwe structuurvisie, maar omdat dit project zich nog in de voorbereidende fase bevindt, is hier nog niets voor opgenomen.

b. Toekomstvisie IJsselstein Dichtbij

Op 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'IJsselstein dichtbij' vastgesteld. Na jaren van planmatige en fysieke groei, heeft IJsselstein een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die een voldoende basis is om op voort te borduren. Vanaf deze periode ontwikkelt de stad zich op natuurlijke wijze, passend bij de schaal van IJsselstein. IJsselstein heeft een schaal waardoor de kenmerkende historie van de stad en het groene buitengebied altijd dichtbij zijn. Deze kwaliteiten geven IJsselstein haar uitstraling en een aantrekkelijke woonklimaat.

In de periode tot 2025 richt te gemeente zich op het versterken van de ruimtelijke structuur waarbij de historie en het groen meer tot uitdrukking komen als beeldbepalend voor de stad. In het bijzonder staat de binnenstad dan in de schijnwerpers, als huiskamer waar IJsselsteiners" elkaar treffen. En de gemeente besteedt veel aandacht aan de Hollandse IJssel als kwaliteit in de stad en als verbinding tussen de stad en het groene buitengebied. De gemeente wil de nabijheid van de ruimtelijke kwaliteiten in de stad meer benutten, door inhoud te geven aan de volgende ambities:

- ▶ Versterken van de historische binnenstad;
- ▶ Groen en water meer verweven met de stad;
- ▶ Continu werken aan vitale woonwijken;
- ▶ Bevorderen zorgvuldig ruimtegebruik.

Om deze ambities waar te maken, zet de gemeente zich ten behoeve van het landelijke gebied als volgt in:

- ▶ Intensivering van de samenwerking met de Groene Hartgemeenten Lopik, IJsselstein en Oudewater. Deze samenwerking moet bijdragen aan een robuuste voorzieningenstructuur in dit deel van het Groene Hart. Door samen voorzieningen te organiseren kan de kwaliteit van het voorzieningenaanbod op een hoog niveau blijven. Daarnaast draagt samenwerking in de recreatieve sector bij aan de bekendheid van de regio en van IJsselstein. Dit vergroot kansen voor de uitbouw van de toeristisch-recreatieve sector in de stad. De samenwerking is gericht op het uitwisselen van kennis en ervaringen en een gezamenlijke lobby rond vraagstukken in deze landelijke gemeenten binnen een sterk verstedelijkte regio. De deelname aan de gebiedscommissie De Utrechtse Waarden zal worden geïntensiveerd;
- ▶ Een 'functionele participatie' in het Bestuur Regio Utrecht: De participatie in het BRU is vooral functioneel van aard. Op beleidsthema's als wonen, economie en infrastructuur zal steeds bezien worden in hoeverre het BRU een bijdrage kan blijven leveren aan de gemeentelijke (strategische) doelen.

Conclusie

De toekomstvisie geeft enkele doelen voor het plangebied onder meer ten aanzien van de recreatieve mogelijkheden, maar is op hoofdlijnen te realiseren binnen de systematiek en bestemmingsregelingen in dit plan.

d. Groenstructuurplan 2020 'Groen met karakter'

Het Groenstructuurplan (september 2009) functioneert als kader voor ontwerpen en inrichtingsvoorstellen voor het openbaar groen. Het ondersteunt tevens de ruimtelijke ordening en ruimtelijke beeldkwaliteit en daartoe zijn de gewenste groene structuur en waarden vastgelegd. De beleidsuitgangspunten van het GSP zijn:

- ▶ Het behouden en versterken van structuurbepalende beplantingen;
- ▶ Het beheer en onderhoud van de beplanting moeten, zowel technisch als financieel optimaal kunnen worden uitgevoerd;
- ▶ Handhaven van hoge belevingswaarde van het groen;
- ▶ Toepassen ecologische basisprincipes (natuurlijker groen), zoals verschralen van de bodem, op plaatsen waar het kan;
- ▶ De relatie tussen stad en land en dan met name op het gebied van natuur en recreatie versterken;
- ▶ Het vergroten van beleving, samenwerking en kennisuitwisseling van en over het water;
- ▶ Afstemming met en tussen de andere ruimtelijke claims zoals parkeren en verbreding van wegen voor de doorstroming van verkeer;
- ▶ Afstemming van het groen met speelplaatsen en wensen ten aanzien van aankleding.

Deze uitgangspunten zijn weergegeven in een visie met vier Pijlers, waarvan drie relevant zijn voor het landelijke gebied:

- ▶ Karakter en identiteit van IJsselstein. Het is belangrijk de waardevolle kenmerken in de karakteristieke IJsselsteinse groenstructuur te behouden, beschermen en te verbeteren;
- ▶ Natuur. De ligging van IJsselstein in het landelijke gebied van de Lopikerwaard en de diverse EHS verbindingen bieden veel potentiële mogelijkheden voor het verhogen van deze natuurlijke waarden in de stad. De mogelijkheden moeten worden benut voor het creëren van geschikte leefgebieden voor planten en dieren binnen de bebouwde kom, zowel in kwaliteit als in kwantiteit;
- ▶ Stad en landschap. Het is de ambitie de verbinding tussen de stad en het landschap te behouden en te versterken. Dit gebeurt onder andere door onderbroken lanen aan te vullen, de toegankelijkheid en bruikbaarheid van het groen te verbeteren, kleine landschapselementen te verbeteren en de overgang van stad naar landschap te accentueren en te benadrukken.

Conclusie

De beleidsuitgangspunten en pijlers uit het groenstructuurplan hebben geen directe uitwerking op de conserverende insteek van dit bestemmingsplan. Waar bestemmingen uit het te actualiseren plan de groenstructuur betreffen zal de gewenste groenstructuur zo veel mogelijk worden vastgelegd.

e. Economische Beleidsplan 2010 'IJsselstein in Balans'

In het economische beleidsplan (januari 2010) ligt de nadruk op de drie elementen van het ondernemingsklimaat waar de gemeente invloed op kan uitoefenen: gemeentezaken, ruimte & Infrastructuur en veiligheid. Voor dit bestemmingsplan moeten voornamelijk de ruimtelijke implicaties worden genoemd. In IJsselstein is de ruimte voor uitbreiding voor alle sectoren beperkt. Het winkelaanbod kan op enkele plaatsen nog uitbreiden en er komen waarschijnlijk nog een aantal kleine bedrijventerreinen in ontwikkeling. Maar de focus zal toch meer liggen op het behoud van de bestaande bedrijvigheid. Factoren die daaraan bijdragen zijn de optimale situering van de gemeente en de goede bereikbaarheid.

Daarnaast is er in het beleidsplan een vestigingsbeleid opgenomen. In dit vestigingsbeleid spelen vooral de groeisectoren handel & reparatie, zakelijke dienstverlening en zorg & welzijn een rol. Verder richt de aandacht zich op het midden- en kleinbedrijf en bedrijven die een grote werkgelegenheid meebrengen. Drie andere belangrijke algemene aspecten zijn zorgvuldig ruimtegebruik, maatschappelijke betrokkenheid en verbetering van de verzorgingsstructuur. Voor de lange termijn worden nog twee ambities uitgesproken: IJsselstein op de kaart zetten als poort naar de Lopikerwaard en het aantrekken van meer bedrijven met (inter)nationale uitstraling.

Conclusie

De huidige situatie wordt in het onderhavige bestemmingsplan conserverend bestemd. Het economische beleidsplan heeft derhalve geen directe raakvlakken met het bestemmingsplan. Bij toekomstige ontwikkelingen dient o.a. het vestigingsbeleid uit het economische beleidsplan in acht worden genomen.

2.3 Conclusies beleid

Het beleid van het rijk, de provincie en de regio richt zich voor wat betreft het landelijk gebied vooral op de kwaliteiten als nationaal landschap (het Groene Hart) en de rol die het landelijk gebied speelt voor de stedelijke regio. In de diverse beleidsstukken zijn daarvoor thema's en begrippen in het leven geroepen, die elkaar overigens grotendeels overlappen en aanvullen. Het provinciale beleid speelt hierin een grote rol. Daar waar mogelijk is het provinciale beleid dan ook vertaald in dit bestemmingsplan.

Andere documenten zoals de Verordening (stiltegebieden, Ruimte voor Ruimte) en het Regionaal Structuurplan richten zich eveneens op het behouden en versterken van de landschappelijke waarden met een balans tussen agrarisch gebruik en natuur. Het gemeentelijk beleid is in lijn met het beleid van de hogere overheden en zorgt voor een verfijning en nadere uitwerking van dat beleid. Het is vervolgens zaak om in het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid de doelstellingen en maatregelen uit de bovenbeschreven beleidsdocumenten op een zodanige manier te vertalen, dat die ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Het planologisch regime dat in de betreffende plangebieden wordt gehanteerd zorgt ervoor dat de gewenste ruimtelijk inrichting en het gebruik overeenkomen met de beleidsuitgangspunten.

hoofdstuk 3 **Agrarisch**

3.1 **Inleiding**

In de agrarische sector zijn diverse ontwikkelingen gaande die ook in het buitengebied van IJsselstein aanleiding kunnen vormen voor veranderingen in inrichting en gebruik van het landelijk gebied. In dit hoofdstuk wordt de huidige agrarische situatie beschreven. Vervolgens worden de in agrarisch opzicht relevante ontwikkelingen aangegeven gevolgd door de gewenste agrarische structuur van het buitengebied.

3.2 **Beleidskader**

3.2.1 **Provinciaal Beleid**

Landbouw Beleid uit PRS en PRV

Landbouw is de belangrijkste gebruiker van het landelijk gebied en van groot belang voor de kwaliteit van het aantrekkelijke cultuurlandschap. De opgave voor de landbouw is om zich te handhaven, om zo, naast haar primaire rol als voedselproducent, de rol voor het cultuurlandschap te kunnen blijven spelen: 'duurzame groei in een aantrekkelijk landschap'. In het beleid van de Provincie wordt aangegeven hoe de landbouw hierin kan worden ondersteund. Binnen het plangebied worden 2 soorten landbouw onderscheiden, zie figuur 3.1. Meer in het oosten van het plangebied is het plangebied aangeduid als landbouwgebied, het westen is aangeduid als landbouwkerngebied. Van beide typen landbouw staat hieronder een korte beschrijving.

Landbouwgebieden

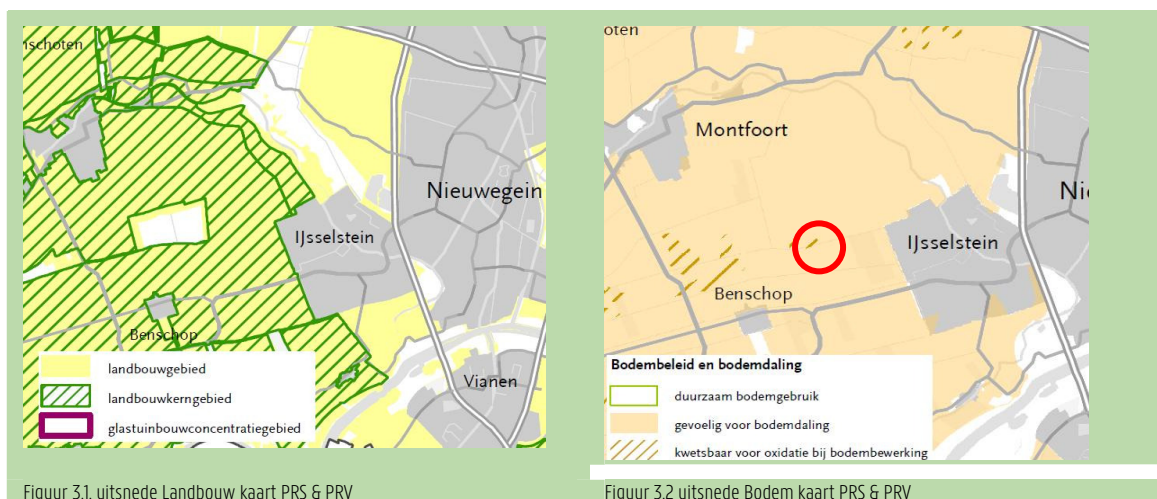
In landbouwgebieden wordt binnen voorwaarden van milieu, biodiversiteit en landschap voldoende groeiruimte geboden aan de landbouw (vooral melkveehouderij en fruitteelt). In deze gebieden wordt agrariërs ook ruimte geboden voor andersoortige ontwikkelingen en alternatieve inkomstenbronnen, zoals verbreding en innovatie (waaronder ook productie van duurzame energie). Voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn:

- ▶ De activiteiten zijn in belang van de landbouw zelf en van haar functie voor het omringende gebied;
- ▶ De activiteit tast de landschappelijke kwaliteiten van het gebied niet aan;
- ▶ De nevenactiviteit blijft ondergeschikt aan de agrarische hoofdfunctie en vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.

Het beleid voor andere dan agrarische functies in deze gebieden is vooral gericht op de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van deze gebieden en op het realiseren van de Groene Contourgebieden en van de recreatieve groengebieden nabij de stad. Daarbij willen we wel voorkomen dat de blijvende landbouw in haar bedrijfsvoering hinder ondervindt van vrijwillige natuur of recreatieontwikkeling.

Landbouwkerngebieden

Binnen de landbouwgebieden worden landbouwkerngebieden onderscheiden. Dit zijn de gebieden waar de landbouw in Utrecht de beste uitgangspositie heeft om duurzaam te produceren voor de wereldmarkt en/of de Randstedelijke markt. In deze gebieden heeft landbouw dan ook het primaat. Ze worden zo veel mogelijk gevrijwaard van andere functies. Daardoor blijft de grondprijs op een redelijk peil en komen vrijkomende gronden zo veel mogelijk ten goede aan de landbouw. In deze gebieden wordt ingezet op landbouwstructuurversterking rekening houdend met natuur, landschap en het bodem en watersysteem. Deze gebieden zijn in veel gevallen waardevolle (Nationale) landschappen, dat is in dit geval het Groene Hart. Daarnaast herbergen ze belangrijke natuurwaarden zoals weidevogels.



Figuur 3.1. uitsnede Landbouw kaart PRS & PRV

Figuur 3.2 uitsnede Bodem kaart PRS & PRV

Bodemdaling

Op de bodem kaart is bijna het gehele plangebied opgenomen als gevoelig voor bodemdaling (Veengebieden). Daarnaast is in het westen van het plangebied (zie figuur 3.2, rode contour) een gebied gelegen dat is aangeduid als kwetsbaar voor oxidatie bij bodembewerking.

Voor de veengebieden is de lange termijn doelstelling: Met het ruimtelijk beleid beperken van de gevolgen van daling van het maaiveld in veengebieden, zodat er een robuust en klimaatbestendig bodem en watersysteem bestaat tegen aanvaardbare maatschappelijke kosten.

In zijn algemeenheid geldt dat in de landbouwgebieden met veengronden die kwetsbaar zijn voor oxidatie bij bodembewerking, de mogelijkheid van ruwvoerteelten die gepaard gaan met bodembewerking, zoals maïssteelt, uitgesloten wordt. Dit geldt zowel voor de prioritair als voor andere gebieden. Het scheuren voor graslandverbetering is wel toegestaan. Met name bij bouwen in veengebieden vraagt de Provincie via overleg met gemeenten om rekening te houden met de eigenschappen van het bodem en watersysteem ter plaatse. In de Verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan geen bestemming en regels bevat die bodembewerking toestaan ter plaatse van deze gebieden. Ter plaatse van het gebied die kwetsbaar zijn voor oxidatie bij bodembewerking is een gebiedsaanduiding bodembewerking opgenomen, met een bijbehorende regeling die bepaalde vormen van bodembewerking uitsluit.

Uitgangspunten Provinciaal Landbouw Beleid

- ▶ Artikel 2.7: **biomassalocatie:** is toegestaan op een voormalig of bestaand of niet agrarisch bouwperceel waarvan de oppervlakte maximaal 2,5 hectare is. Goede landschappelijke inpassing is van belang en omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Uit een ruimtelijke onderbouwing moet blijken dat aan deze voorwaarden is voldaan;
- ▶ Artikel 4.7.2: Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing: **toegestaan dat bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een andere bedrijfsmatige functie krijgen, mits:**
 - Bouwperceel niet optimaal is voor grondgebonden landbouw;
 - Geen historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing/bedrijfswoning, wordt oppervlakte van overige bedrijfsgebouwen gereduceerd met 50%, tenzij:
 - Het om kleinschalige woonzorgvoorziening gaat en geen nieuwe bebouwing wordt opgericht (tenzij vervanging). Nieuw mogelijk indien ruimtelijk aanvaardbaar en noodzakelijk voor zorg;
 - het om nieuwe functie gaat t.b.v. recreatieve beleevingsmogelijkheden waar in gebied behoefte voor is;
 - Hervestiging betreft van één of enkele bedrijven die op oorspronkelijke locatie een belemmering vormen en op nieuwe locatie, nabij kern, goed inpasbaar zijn;
 - Extra natuur wordt gerealiseerd binnen de groene contour;
 - Het omringende landschap wordt hersteld, de recreatiemogelijkheden worden verbeterd, of de waterhuishouding wordt verbeterd.
 - Bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden;
 - Bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen niet in een landbouwontwikkelingsgebied (LOG) liggen;

- De omgevende agrarische bedrijven niet in bedrijfsvoering worden belemmerd.
- Artikel 4.13 Agrarische bedrijven:
 - Geen nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij verplaatsing van niet - grondgebonden veehouderij uit extensiverings- of verwevingsgebied naar LOG en op bestaand agrarisch bouwperceel hervestiging niet mogelijk is. Of tenzij het gaat om verplaatsing grondgebonden landbouw waardoor verbetering in landbouwstructuur ontstaat;
 - Geen bestemmingen of regels die omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet - grondgebonden veehouderij mogelijk maakt, tenzij het bouwperceel in een LOG ligt;
 - Maximale **oppervlaktemaat 1,5 hectare** ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven. Per bouwperceel **1 bedrijfswoning**. Verbreding van agrarische activiteiten mogelijk. Afwijking toegestaan tot **2,5 hectare als dit "noodzakelijk"** is voor plaatsing van gebouwen, bouwwerken voor het opwekken van **duurzame energie**;
 - **Uitbreiding naar 2,5 hectare** kan ook voor bestaande grondgebonden veehouderijen, mits:
 - Uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar;
 - Niet binnen waterbeschermingsgebieden ligt;
 - Voorzien wordt in een landschappelijke inpassing;
 - Bijdraagt aan verbetering van dierenwelzijn;
 - Bijdraagt aan vermindering milieubelasting;
 - Bijdraagt aan verbetering volksgezondheid.
 - **nevenactiviteiten zijn toegestaan**, mits oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet wordt vergroot. Erfinrichting en bedrijfsbebouwing landschappelijk goed inpasbaar zijn en omliggende agrarische bedrijven niet in bedrijfsvoering wordt belemmerd.

3.3 Huidige situatie

In deze paragraaf wordt een kenschets gegeven van de landbouwstructuur van IJsselstein. Er wordt ingegaan op het grondgebruik, het aantal bedrijven en bedrijfstypen, oppervlakte cultuurgrond, economische omvang en verbrede landbouw en ontwikkelingen, die de afgelopen tien jaar hebben plaatsgevonden. Tevens wordt ingegaan op de milieuregelgeving in de landbouw en de perspectieven voor de sector. Dit vormt de basis voor de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in hoofdstuk 9.

Landbouwstructuur

Landbouw is de grootste grondgebruiker van het buitengebied van IJsselstein. Van de 2110 ha, is 1393 hectare in gebruik voor agrarische doeleinden, ofwel ruim 66%. De gemeente IJsselstein telt in 2011 ** land- en tuinbouwbedrijven. Het gaat hierbij om alle bedrijven die ten tijde van de landbouwtelling een productieomvang hadden van meer dan 3000 SO¹.

Er worden vijf bedrijfstypen onderscheiden: akkerbouwbedrijven, tuinbouw- en blijvende teeltbedrijven, graasdierbedrijven, grasland en groenvoedergewassen en hokdierbedrijven. De som van de bedrijfstypen is meer dan het totaal. Veel bedrijven zijn namelijk een combinatiebedrijf van meerdere typen en bijna alle bedrijven hebben naast hun hoofdactiviteit grasland en groenvoedergewassen. Geconcludeerd kan worden dat bijna de gehele agrarische sector in IJsselstein bestaat uit het houden van melk- en vleesvee.

Het oppervlak aan terrein dat voor agrarische doeleinden in gebruik is, is de afgelopen jaren nagenoeg gelijk gebleven. Gezien de afname in het aantal bedrijven kan geconcludeerd worden dat er een geringe schaalvergroting (meer grond per bedrijf) heeft plaatsgevonden.

¹ SO (Standaard Opbrengst) is een economische maat voor de omvang van een agrarisch bedrijf. SO is gebaseerd op de opbrengst die gemiddeld op jaarbasis per gewas of diercategorie wordt behaald en wordt uitgedrukt in euro. Bedrijven kleiner dan 3000 SO zijn zeer klein, gedacht moet worden aan bijvoorbeeld slechts 1 melkkoe of 1 are paprika.

Bodemgebruik, 2008 naar gemeentelijke en provinciale indeling 2010						
	IJsselstein		Provincie Utrecht		Nederland	
	hectare	relatief 1)	hectare	relatief 1)	hectare	relatief 1)
Verkeesterrein	58	2,7	5755	4,2	117149	3,5
Bebouwd terrein	523	24,8	22126	16	344874	10,2
Semi-bebouwd terrein	36	1,7	2310	1,7	51391	1,5
Recreatieterrein	65	3,1	5308	3,8	97659	2,9
Agrarisch terrein	1393	66	82233	60	2275827	67,5
Bos en open natuurlijk terrein	35	1,6	20583	14,9	485003	14,4
1) In % van oppervlakte land						

Veestapel, 2010			
	IJsselstein	Provincie Utrecht	Nederland
Veestapel	10802	2938796	122738971
Rundvee	3397	199639	3975194
Varkens	5735	295681	12254972
Kippen	103	2314800	101247711
Overig vee	1567	128686	5261094

Oppervlakte cultuurgrond (in are) en mineralenuitscheiding (in kg per ha cultuurgrond), 2009			
	IJsselstein	Provincie Utrecht	Nederland
Oppervlakte cultuurgrond	121 362	6 990 813	191 748 181
Stikstofuitscheiding	290	318	261
Fosfaatuitscheiding	96	109	94
Kali-uitscheiding	374	392	279

Standaardopbrengst

De standaardopbrengst van een gemiddeld boerenbedrijf is van 2000 tot 2011 met 41 procent toegenomen tot 275 duizend euro. In alle sectoren is de standaardopbrengst toegenomen, maar tussen de sectoren zijn er grote verschillen. Bij de hokdierbedrijven is de toename 81 procent, gevolgd door de tuinbouwbedrijven en blijvende teeltbedrijven met beide een toename van 76 procent. De akkerbouwbedrijven hebben met 29 procent de kleinste toename. De arbeidsinzet op een landbouwbedrijf is met 8 procent minder sterk toegenomen dan de standaardopbrengst. De arbeidsproductiviteit is in de meeste sectoren is behoorlijk toegenomen.

Betekenis voor de landbouwstructuur

De betekenis van de reconstructie is voor het buitengebied van IJsselstein beperkt gebleven. Het landelijk gebied van IJsselstein behoort tot het Ontwikkelingsprogramma Nationaal Landschap het Groene Hart. Daartoe is in de Provinciale Structuurvisie een onderverdeling opgenomen in 4 gebiedstypen. In landelijk gebied 2 is de hoofdfunctie agrarisch en in landelijk gebied 3 is sprake van een verweving van functies. In de beide andere landelijke gebiedstypen zijn de hoofdfuncties stedelijk uitlooptgebied of natuur, en is het landbouwkundig gebruik dus ondergeschikt.

3.4 Verwachte Ontwikkelingen

3.4.1 Milieuregelgeving en landbouw

De agrarische sector is omvangrijk en speelt mede daardoor een belangrijke maatschappelijke en economische rol. De uitstoot van ammoniak afkomstig van dierlijke mest kan leiden tot verzuring en stank. Vooral de intensieve veehouderij is door de hoge dierdichtheid een belangrijke ammoniakbron. Emissies van fijn stof, bestrijdings- en gewasbeschermingsmiddelen en van meststoffen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de lokale en regionale kwaliteit van de lucht, de bodem en het oppervlaktewater.

De wet- en regelgeving zien erop toe dat deze milieugevolgen van de bedrijfsvoering van deze sector zoveel mogelijk worden beperkt. Deze regelgeving voor agrarische bedrijven is de laatste jaren sterk aan veranderingen onderhevig. Dit is het gevolg van de implementatie van Europese regelgeving, de modernisering van de Rijksregelgeving en van wijzigingen in het beleid. In deze paragraaf wordt de relevante en actuele wet- en regelgeving op hoofdlijnen weergegeven en wordt aangegeven wat de betekenis voor het bestemmingsplan buitengebied kan zijn. Achtereenvolgens worden de thema's mest (a), ammoniak (b), geurhinder (c) en fijnstof (d) behandeld.

A. Mestproblematiek en -beleid

De veehouderij in Nederland kent een hoge intensiteit: veel dieren op weinig grond. De veehouderij produceert daardoor meer dierlijke mest dan nodig is voor bemesting van de gewassen. Deze mest moet worden opgeslagen, vervoerd en verwerkt. Daarbij heeft het overmatig gebruik van mest- zowel dierlijke mest als kunstmest- negatieve gevolgen. Zoals te veel algen in sloten, waardoor planten en vissen verstikken. Of teveel nitraat in het drinkwater. Om deze gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het mestbeleid ingevoerd. Dit beleid is gebaseerd op de Europese Nitraatrichtlijn uit 1991.

Mestopslag

Beleid en regelgeving

De regelgeving omtrent de mestopslag is geregeld in de Wabo (6 november 2008), in het Besluit mestbassins milieubeheer (13 december 1990) en het Besluit landbouw milieubeheer (13 juli 2006). Als een mestbassin niet voldoet aan de criteria die gesteld zijn in deze beide besluiten is het mestbassin vergunningplichtig. De vergunningplicht geldt dan voor het gehele bedrijf en niet alleen voor het mestbassin.

In Nederland is momenteel het 4e actieprogramma Nitraatrichtlijn (1 januari 2012) van kracht. In dit actieprogramma wordt in verband met de verkorting van de uitrijdperiode voor mest een langere verplichte opslagcapaciteit voor dierlijke mest voorgeschreven. De minimale opslagcapaciteit waarover een veehouder moet kunnen beschikken neemt toe van zes naar zeven maanden. Daardoor zal het nodig zijn om nieuwe mestopslagen te creëren of bestaande mestopslagen uit te breiden. Ook kan het voorkomen dat bestaande, niet meer in gebruik zijnde, mestopslagen weer in gebruik genomen zullen worden.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Gezien het beleid wordt er een toename van mestopslagcapaciteit verwacht. Er zal door het bevoegd gezag bepaald moeten worden waar en hoe mestopslagen in het buitengebied toegestaan worden. Aspecten zoals geur, vervoersbewegingen, ruimte, inpassing in het landschap en de toepassing van de mest, zijn relevant bij de keuze van de locatie van een mestopslag. Het bestemmingsplan dient dit te ondersteunen of zal hierop aangepast moeten worden. Ook de inpassing in het landschap kan hierin opgenomen worden.

Mestverwerking

Beleid en regelgeving

Het bewerken of verwerken van dierlijke of overige organische meststoffen, uitgezonderd mengen en roeren, is vergunningplichtig op grond van categorie 7.5, onderdeel d van het Besluit omgevingsrecht. De Handreiking (co-) vergisting van mest (september 2010) is bedoeld voor gemeenten en provincies voor het beoordelen van vergistinginstallaties. Deze handreiking is per 1 januari 2011 aangewezen als BBT (best beschikbare techniek)-referentiedocument in bijlage 1, tabel 2, van de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Andere technieken dan (co) vergisting moeten bij vergunningverlening individueel worden beoordeeld.

In de Provinciale Richtlijnen (Artikel 2.7) is opgenomen dat een biomassalocatie is toegestaan op een voormalig of bestaand of niet agrarisch bouwperceel waarvan de oppervlakte max. 2,5 hectare is. Een goede landschappelijke inpassing is van belang en omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Uit een Ruimtelijke onderbouwing moet blijken dat aan voorwaarde is voldaan.

Betekenis voor het bestemmingsplan

In de handreiking (co-)vergisting worden de volgende aspecten genoemd, die relevant kunnen zijn voor het bestemmingsplan: Een gemeente die ruimte wil creëren voor co-vergisting van mest zal daar zelf beleidskeuzes in moeten maken en die moeten doorvertalen in het bestemmingsplan. Bij het actualiseren van het bestemmingsplan zal de gemeente de keuze moeten maken waar in de gemeente en op welke schaal co-vergisting van mest ruimtelijk inpasbaar is.

Voor vergisting als bedrijfsgeen activiteiten (dit betekent passend bij en gebonden aan een agrarische bestemming), kan het nodig zijn dat de algemene definities van "agrarisch gebied" moeten worden aangepast. Het is aan te bevelen een agrarische bestemming "met nevenactiviteit mestverwerking al dan niet gecombineerd met energieopwekking" expliciet op te nemen in het bestemmingsplan, en ook duidelijk aan te geven wat onder mestverwerking wordt verstaan.

Als een gemeente vestiging van een centrale mestverwerking op een grotere schaal mogelijk wil maken is ruimtelijk maatwerk nodig. Maatwerk wil zeggen dat hier een locatie apart voor bestemd moet worden. Dit betekent doorgaans aanpassing van een bestaande bestemming.

Aandachtspunt is de geadviseerde richtafstand van 100 meter rond installaties voor covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie (VNG, maart 2009). Deze is gebaseerd op afstanden van ten minste 100 meter voor geur en geluid, 50 meter voor stof en 30 meter voor veiligheid. Voor installaties voor co-vergisting zijn de afstanden voor geur, stof en geluid een overschatting, terwijl veiligheid licht wordt onderschat. Bepalend voor veiligheid is de opslag van biogas. De berekeningen rond deze opslag geven aan dat een afstand van 50 meter voor veiligheid in de meeste gevallen afdoende is.

B Ammoniakproblematiek en -beleid

De ammoniak die vrijkomt uit dierlijke mest verdwijnt in de lucht. Om de ammoniakbelasting op bos- en natuurgebieden te verlagen moet de ammoniakemissie van de landbouwbedrijven omlaag. Zonder emissiebeperkende maatregelen komt ammoniak vrij uit de stallen en de mestopslag en bij het uitrijden van de mest. Een kwart van de ammoniak die vrijkomt, komt vlakbij de bron neer. Veehouderijbedrijven die dicht bij een natuurgebied liggen veroorzaken daarom een veel grotere ammoniakbelasting op dit natuurgebied dan vergelijkende bedrijven (met een zelfde ammoniakemissie) die verder hier vandaan liggen. Daarnaast zijn niet alle natuurgebieden even gevoelig voor ammoniak. De grondsoort en de vegetatie zijn hierbij bepalend.

Beleid en regelgeving

Op 8 mei 2002 is de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) in werking getreden. De Wav vormt een onderdeel van de nieuwe ammoniakregelgeving voor dierenverblijven van veehouderijen. Deze nieuwe regelgeving kent een emissiegerichte benadering voor heel Nederland met daarnaast aanvullend beleid ter bescherming van de kwetsbare gebieden.

Het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij is op 1 april 2008 in werking getreden. Met dit besluit wordt invulling gegeven aan het algemene Nederlandse emissiebeleid. Het besluit bepaalt dat dierenverblijven, waar emissiearme huisvestingssystemen voor beschikbaar zijn, op den duur emissiearm moeten zijn uitgevoerd. Hiertoe bevat het besluit zogenaamde maximale emissiewaarden. Op grond van het besluit mogen alleen nog huisvestingssystemen met een emissiefactor die lager is dan of gelijk is aan de maximale emissiewaarde, toegepast worden.

Veehouderijen zouden oorspronkelijk al per 1 januari 2010 moeten voldoen aan het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij. Gebleken is dat veel veehouders voor die datum de noodzakelijke stalaanpassingen niet kunnen realiseren. De minister heeft onder voorwaarden uitstel van de verplichting verleend tot uiterlijk 1 januari 2013 in het Actieplan Ammoniak Veehouderij. Aan het Actieplan ligt een gedoogbeleid ten grondslag. Dit betekent dat gedoogd wordt dat veehouderijen in overtreding zijn van het Besluit huisvesting. Om mee te doen met het gedoogbeleid moeten veehouders voor 1 april 2010 een bedrijfsontwikkelplan hebben ingediend (BOP).

Betekenis voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan moet de afweging worden gemaakt of het toelaatbaar is om een veehouderij te vestigen of een bestaande veehouderij uit te breiden. In de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) is bepaald dat in zeer kwetsbare gebieden en in een zone van 250 meter rond deze gebieden een oprichtingsverbod geldt voor nieuwe veehouderijen. Daarnaast kan een bestaande intensieve veehouderij de veestapel niet uitbreiden als dat extra ammoniakemissie zou veroorzaken. Ook voor bestaande melkveebedrijven gelden beperkingen, maar die zijn minder streng.

Deze wetgeving wordt doorvertaald in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan dus ook geen nieuwe bestemming opnemen voor een nieuwe veehouderij. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet onderzoek worden gedaan of sprake is van een zone van 250 meter rond zeer kwetsbare gebieden.

Het bestemmingsplan regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden en kan niet regelen welke soorten vee en hoeveel dieren precies zijn toegestaan. Dit laatste is geregeld via de milieuvergunning en niet via het bestemmingsplan. Wel kan in het bestemmingsplan onderscheid worden gemaakt tussen bestemmingen met intensieve veehouderij en grondgebonden veehouderij en tussen volwaardige en hobbymatige veehouderijen. De intensieve veehouderijen worden op de plankaart aangeduid met (iv). Enkel op deze plaatsen mag intensieve veehouderij als hoofdactiviteit worden gevoerd, elders is intensieve veehouderij als nevenactiviteit toegestaan.

C Geurhinder

Problematiek

Veehouderijen veroorzaken geur vanwege bijvoorbeeld de dierenverblijven, mestbassins, mestverwerking en opslag van voer. Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Daarnaast kan geurhinder leiden tot psychische klachten, structurele onvrede over het woon- en leefklimaat en vermindering van activiteiten buitenshuis.

Beleid en regelgeving

Het algemene stankbeleid staat beschreven in de Herziene Nota Stankbeleid en in het Nationaal Milieubeleidsplan. Als algemene doelstelling voor geurhinder is gesteld dat er in 2000 nog maximaal 750.000 woningen geurhinder mochten ondervinden van stank. In 2010 mogen er geen ernstig gehinderden meer zijn.

Vergunningplichtige veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Verder dienen op grond van de Wet milieubeheer de beste beschikbare technieken (BBT) te worden toegepast. Veehouderijen die onder het Besluit landbouw milieubeheer vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimaal aan te houden afstand tot geurgevoelige objecten. Het Besluit landbouw milieubeheer geeft ook minimaal aan te houden afstanden tot geurgevoelige objecten voor opslagen van veevoeder en mest. Mestbassins dienen te voldoen aan het Besluit mestbassins milieubeheer. Daarnaast zijn voor geurhinder ook de Milieueffectrapportage en de Reconstructiewet concentratiegebieden van belang.

Op 31 december 2010 is in de Staatscourant het Ontwerpbesluit houdende wijziging van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (agrarische activiteiten in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) gepubliceerd. Deze publicatie omvat tevens de ontwerpregeling houdende wijziging van de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (agrarische activiteiten). Op dit moment heeft dit ontwerpbesluit nog geen wettelijke status.

Bij het aspect geur en veehouderij in het bestemmingsplan gaat het aan de ene kant om de bronnen van geur (bijvoorbeeld een rundveehouderij, varkenshouderij of nertsenfokkerij) en aan de andere kant het mogelijk maken van geurgevoelige objecten (gebouwen zoals woningen, scholen, kantoren).

Betekenis voor het bestemmingsplan

Bronnen van geur

In het bestemmingsplan moet de afweging worden gemaakt of het toelaatbaar is om een veehouderij te vestigen of een bestaande veehouderij uit te breiden. Ook kan het bestemmingsplan de fysieke ruimte vastleggen die een bedrijf krijgt. Er zijn globaal twee manieren waarop de veehouderij kan worden bestemd. De eerste is het opnemen van een ruime en globale bestemming. Het bedrijf krijgt dan een groot en ruim bouwvlak. Dit is handig om te doen als het wenselijk is om de veehouderij in de toekomst uitbreidingsruimte te geven. Hiermee is overigens nog geen 'milieuruimte' aan het bedrijf toegekend. Het

geuraspect wordt geregeld via de omgevingsvergunning. De tweede manier van bestemmen is het opnemen van een 'smalle' maatbestemming. Hiermee is het bedrijf ruimtelijk begrensd. Bij uitbreiding is sprake van een nieuwe planologische situatie. In het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid wordt in de diverse bestemmingen "Agrarisch" de smalle maatbestemming toegepast, omwille van de balans tussen de agrarische gebruiksmogelijkheden en de landschappelijke waarden. De eventuele toegewezen groeimogelijkheden van bedrijven zijn in dit bestemmingsplan al wel bestemd.

In het bestemmingsplan kan eventueel een geurcontour worden opgenomen. Deze regelt uitsluitend dat binnen deze geurcontour geen woningen gebouwd mogen worden. Het bestemmingsplan regelt in principe niet de milieuruimte, maar wel de fysieke ruimte en het toegestane gebruik. In het SVBP is hiervoor de gebiedsaanduiding 'milieuzone- geurzone' opgenomen. Er is omwille van de planologische flexibiliteit voor gekozen om de geurcontouren van individuele bedrijven niet op de verbeelding op te nemen.

Geurgevoelige objecten

Het is in principe niet toegestaan nieuwe geurgevoelige objecten binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf te bouwen. Voor uitzonderingen moeten zeer zwaarwegende belangen aan de orde zijn. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet in ogenschouw worden genomen dat iemand niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Een veehouderij heeft overigens geen 'recht' op behoud van haar uitbreidingsmogelijkheden in de zin van een recht op uitbreiding van de milieuruimte die het bedrijf inneemt.

Bij het bepalen van de geurcontour in het bestemmingsplan, is niet alleen de geurcontour van een individueel bedrijf van belang, maar kan ook sprake zijn van cumulatie van geurhinder indien in een gebied meerdere veehouderijen zijn gevestigd (achtergrondbelasting).

Het is mogelijk om de geurcontour te verkleinen, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen. De maatregelen om de geurcontour te verkleinen moeten gewaarborgd zijn voordat de geurgevoelige bestemming juridisch mogelijk wordt gemaakt.

D Fijnstof

De luchtkwaliteit heeft een grote invloed op de volksgezondheid. Een van de relevante onderdelen voor luchtkwaliteit is fijnstof (in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 micrometer, bestaande uit deeltjes van verschillende grootte, herkomst en chemische samenstelling). Landbouw is een belangrijke bron van fijnstof.

Beleid en regelgeving

Bij vergunningverlening moet op grond van de Wet milieubeheer getoetst worden aan die milieukwaliteitseisen, waaronder luchtkwaliteit.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Bij vergunningplichtige bedrijven moet een beoordeling van fijn stof plaatsvinden. Overal buiten de inrichtingsgrens moet getoetst worden, behalve op de plekken die uitgezonderd worden op basis van toegankelijkheid en blootstelling. Dit betekent dat bedrijfswoningen van naastgelegen veehouderijen, net als burgerwoningen, meegenomen moeten worden bij de toetsing. Omdat zowel bedrijfswoningen als burgerwoningen beschermd worden tegen de fijn stof emissie van de nabij gelegen veehouderij maakt het voor de toetsing van de nabij gelegen veehouderij niet uit of het gaat om een bedrijfswoning of een voormalige bedrijfswoning.

Voor de toetsing van fijn stof afkomstig van de 'eigen' veehouderij maakt dit echter wel uit. Een bedrijfswoning maakt immers onderdeel uit van de inrichting en hoeft daarom niet getoetst te worden. Dat geldt niet voor een voormalige bedrijfswoning. Ten aanzien van een voormalige bedrijfswoning wordt geadviseerd om bij de toetsing van fijn stof afkomstig van de 'eigen' veehouderij aan te sluiten bij de juridisch-planologische status van die woning, ofwel de bestemming in het bestemmingsplan. Alleen als een voormalige bedrijfswoning is herbestemd tot burgerwoning wordt dan beoordeeld of aan de grenswaarden voor fijn stof wordt voldaan. Een voormalige agrarische bedrijfswoning die planologisch gezien nog onderdeel van de veehouderij uitmaakt, wordt niet beschermd tegen de nadelige gevolgen van fijn stof van de 'eigen' veehouderij. Daarmee wordt aangesloten bij de in het milieurecht waarneembare tendens om aan te sluiten bij de bestemming in plaats van bij het feitelijk gebruik.

3.4.2 Perspectieven voor de agrarische sector

In paragraaf 3.3 is de landbouwstructuur van IJsselstein beschreven. Er is sprake van een afname van het aantal agrarische bedrijven en een toename van de hoeveelheid grond per bedrijf (schaalvergroting). Daarnaast vindt er een branchevervaging en groei van de verbrede landbouw plaats.

De Utrechtse land- en tuinbouw is en blijft een sector waarin ingrijpende veranderingen plaatsvinden. Het is onzeker welke vorm deze precies zullen hebben in de komende periode. Het EU-markt- en prijsbeleid en het milieu- en energiebeleid hebben hierbij grote invloed. Zuivere agrarische bedrijven die worden voortgezet hebben behoefte aan groei wat betreft oppervlakte, gebouwen en productie. Daarnaast is op veel bedrijven sprake van verbreding van functies; zo ontstaan bedrijven met neventakken in de zorg, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, verkoop aan huis en natuur- en landschapsbeheer. Tenslotte zijn er veel bedrijven die worden beëindigd; waarschijnlijk zal het aantal bedrijven nog sneller afnemen dan in de afgelopen periode al het geval was. Dit zal mogelijk leiden tot een toename van het aantal vrijkomende agrarische gebouwen.

Toekomstige ontwikkeling van de agrosector in Nederland

Op basis van het 'baseline scenario' uit de studie SCENAR 2020, uitgevoerd voor de Europese Commissie (Nowicki et al, 2007) is er een referentiescenario opgesteld voor de agrarische sector in Nederland (bron: De agrarische sector in Nederland naar 2020; Perspectieven en onzekerheden, LEI, 2009). In het referentiescenario zijn de resultaten voor de agrosector in 2020 onder meer:

- ▶ de bijdrage van het agrocomplex aan de Nederlandse economie en de werkgelegenheid neemt verder af; de toegevoegde waarde van het agrocomplex neemt in volume nog wel toe, maar minder dan de rest van de economie. De werkgelegenheid in het agrocomplex daalt in de genoemde periode met ruim 20%;
- ▶ de trend van schaalvergroting zet zich stevig door in het gehele agrocomplex;
- ▶ het aantal land- en tuinbouwbedrijven zal in 2020 minder zijn dan 50.000 (in 2008 nog circa 75.000);
- ▶ de grondgebonden veehouderij blijft het grootste deelcomplex;
- ▶ de arealen graan, zetmeelaardappelen en suikerbieten dalen door veranderingen in het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (ontkoppeling en prijsverlaging), de oppervlakte consumptieaardappelen blijft ongeveer stabiel en die van akkerbouwmatige groenten neemt toe;
- ▶ de oppervlakten grasland en voedergewassen blijven vrijwel gelijk;
- ▶ door afschaffing van de melkquotering en de sterke internationale concurrentiepositie groeit de melkproductie met 16%. Dankzij de stijging van de melkproductie per koe neemt de rundveestapel hierbij licht toe, met 2%;
- ▶ de varkensstapel neemt met bijna 10% af door onder andere stijgende kosten voor mestafzet als gevolg van de uitbreiding van de rundveestapel;
- ▶ het sectorsaldo (opbrengsten minus toegerekende variabele kosten) van de landbouw (excl. tuinbouw) daalt in reële termen met ongeveer 12%, waarbij de daling voor de varkenshouderij duidelijk groter is. Het saldo van de akkerbouw blijft vrijwel gelijk en dat van de melkveehouderij daalt met 11%;
- ▶ de daling van het sectorsaldo van de landbouw is het sterkst in de gebieden met veel varkens en intensievere melkveehouderij (Noord-Brabant, Gelderse vallei) en zetmeelaardappelen (Veenkoloniën). Vooral in West- en Noord-Nederland liggen de gebieden met een stijging van het sectorsaldo;
- ▶ Voor het aantal melkkoeien is er een sterkere stijging van het aantal melkkoeien dan landelijk wordt verwacht. Dit wordt sterk beïnvloed door beleidsaanpassingen, zoals afschaffing van de melkquotering, verdere liberalisering van de wereldhandel en aanscherping van het mestbeleid.

3.5 Conclusie

In de agrarische sector zijn diverse ontwikkelingen gaande die ook in het buitengebied van IJsselstein aanleiding kunnen vormen voor veranderingen in inrichting en gebruik van het landelijk gebied. Momenteel is de agrarische functie nog steeds hoofdfunctie in het buitengebied van IJsselstein. Zichtbaar is echter wel dat er steeds meer bedrijfsbeëindigingen zijn en steeds meer nevenfuncties in het buitengebied bijkomen. Hiervoor zijn in dit bestemmingsplan verschillende regels en uitgangspunten opgenomen. Deze zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 9 Beleidsuitgangspunten en de vertaling in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn er 4 verschillende agrarische bestemmingen opgenomen. Dit zijn Agrarisch, Agrarisch met waarden – Landschap, Agrarisch met waarden – Landschap en cultuur en Agrarische met waarden – Openheid. In de bestemming Agrarisch met waarden – Openheid zijn geen agrarische bouwblokken opgenomen, in de andere agrarische bestemmingen wel. Zo wordt de openheid van het landelijke gebied daar waar mogelijk beschermd. De bebouwingsregelingen zijn voor de agrarische bestemmingen met bouwblok zijn hetzelfde.

hoofdstuk 4 **Ecologie**

4.1 **Inleiding**

De gemeente IJsselstein heeft een waardevol landelijk gebied, hetgeen onder meer tot uiting komt in de waardering die op verschillende beleidsniveaus voor dit gebied is uitgesproken en vastgelegd. Vooral door de intensivering van het agrarische gebruik en de bodemdaling kunnen de bestaande natuurwaarden van het buitengebied onder druk komen te staan. In de beschrijving van de ecologische situatie in het Landelijk gebied noord en zuid worden eerst de relevante beleidskaders geanalyseerd. In de beschrijving moet duidelijk worden dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening de huidige en de beoogde ecologische kwaliteiten door dit bestemmingsplan niet worden aangetast.

4.2 **Beleidskader**

Vogel- en Habitatrichtlijnen

De vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000". In het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden gelegen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft als doel de populatie van het in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar ook alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- ▶ door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen;
- ▶ kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort, kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving;
- ▶ een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

Soortenbescherming

Omdat dit bestemmingsplan consoliderend van aard is worden er met dit bestemmingsplan geen functiewijzigingen beoogd en worden ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Vaststelling van dit bestemmingsplan zal derhalve niet leiden tot versterking van eventueel beschermde flora en fauna. Indien sprake zal zijn van een ontwikkeling binnen het plangebied, zal de ruimtelijke verandering in een separaat plan worden vastgelegd waarin onderzoek uitgevoerd zal worden naar flora en fauna.

Natuurgebieden (uit PRS en PRV)

In het Provinciale natuurbeleid wordt er onderscheidt gemaakt tussen drie groen- en natuurgebieden. Dit zijn de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de groene contour en de bijzondere natuurwaarden buiten de EHS en de Groene Contour. Binnen het plangebied liggen EHS- en groene contourgebieden. De bijzondere natuurwaarden zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Voorts worden er op de natuurkaart binnen het plangebied een Subtop gebied aangegeven. Ook deze staat hieronder toelicht. De verschillende groen- en natuurgebieden zijn weergegeven in figuur 4.1.

Ecologische Hoofdstructuur

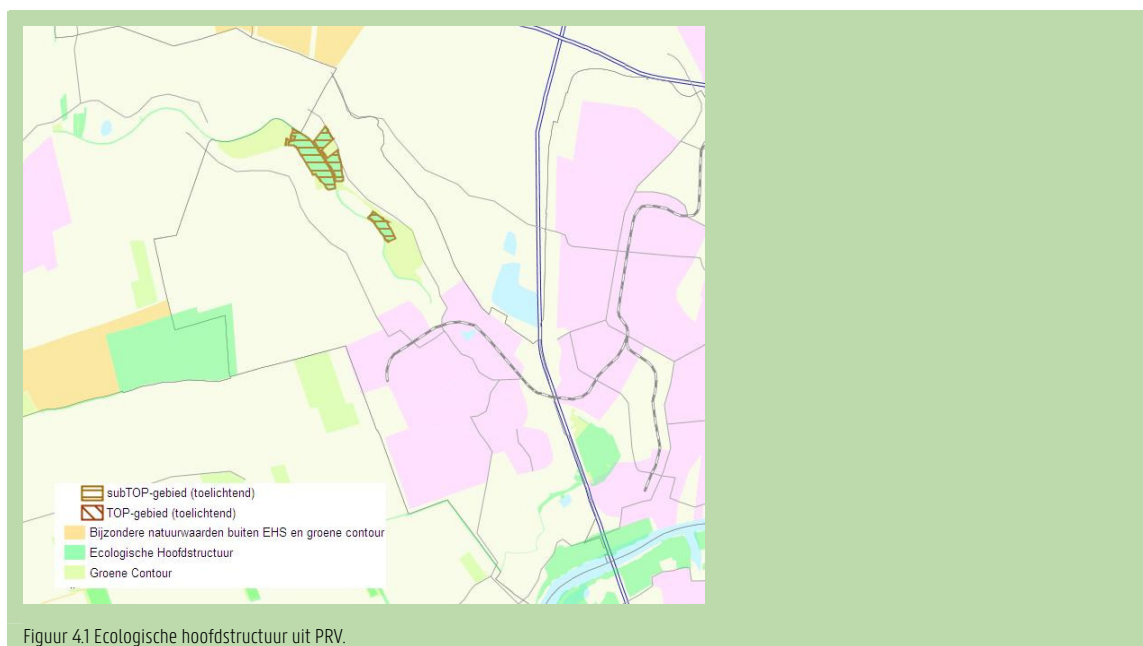
De Ecologische Hoofdstructuur is een robuust samenhangend netwerk van natuurgebieden met verbindingen tussen deze gebieden, op nationaal niveau. De Provincie wil de EHS in Utrecht behouden en verder ontwikkelen. Hiervoor worden de EHS gebieden beschermd en wil de Provincie tot 2021 1.500 ha nieuwe natuurgebieden realiseren. De groene gebieden op de onderstaande kaart zijn aangewezen als EHS. Op de locaties waar nog geen natuur is gerealiseerd, is ten behoeve van de EHS -

ontwikkeling de dubbelbestemming 'Waarde – ecologie' opgenomen. De gronden die al als natuurlocaties in gebruik zijn, zijn opgenomen in de bestemmingen Natuur of Bos.

Het Rijk streeft ernaar om in 2020 meer dan 750.000 hectare aan natuurgebieden bij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) te laten horen. De Provincie Utrecht wil tot 2021 1.500 ha nieuwe natuurgebieden realiseren. Deze zijn op de plankaart weergegeven. Daarnaast zijn er een aantal zogenaamde zoekgebieden binnen het plangebied aangegeven. Deze zoekgebieden zijn onderzoeksgebieden voor mogelijke nieuwe natuur. De Dienst Landelijk Gebied koopt de betreffende landbouwgronden aan in opdracht van gebiedscommissies. Particuliere eigenaren, zoals agrariërs en landgoedeigenaren, kunnen ook zelf de natuur realiseren via particulier natuurbeheer. Het omvormen van landbouwgrond tot natuurgebied is vaak niet eenvoudig. Boeren mogen niet meer bemesten, het waterpeil moet omhoog en moet op natuurlijke wijze variëren. En het beheer moet extensiever (over een groter oppervlak).

Er wordt voor gezorgd dat zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Dit doet de Provincie via het beschermingsregime “nee, tenzij”. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen in de EHS met een negatief effect op de EHS in principe niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Deze voorwaarden zijn beschreven in de PRS. Binnen beschermingsregime “nee, tenzij” wordt een uitzondering gemaakt voor verblijfs- en dagrecreatieterreinen. Voor ontwikkelingen binnen deze terreinen hoeft alleen gekeken te worden naar actuele natuurwaarden en niet naar potentiële waarden, omdat beide naar verwachting vanwege de recreatiefunctie gelijk zijn.

Regulier gebruik van agrarische gronden binnen de EHS is geen activiteit met significante gevolgen en ondervindt geen beperking van het ruimtelijk natuurbeleid. Agrarische bedrijven mogen zich op bestaande bouwpercelen ontwikkelen, vanzelfsprekend binnen de kaders van het ruimtelijke beleid van de Provincie. Bij uitbreiding van het bouwblok op grond met een agrarische bestemming wordt binnen het “nee, tenzij” regime alleen gekeken naar actuele waarden en niet naar de potentiële waarden.



Groene contour

In een deel van het landelijk gebied realiseert Utrecht zelf geen ecologische hoofdstructuur, maar liggen er wel kansen voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten die van belang zijn voor het functioneren van de EHS. Deze gebieden zijn begrensd in de “groene contour”. In en aangrenzend aan deze gebieden stimuleert de Provincie de vrijwillige realisatie van nieuwe natuur via onder andere het instrument rood voor groen. Op de “groene contour” is het “nee, tenzij” regime niet van toepassing. In deze gebieden geldt als enige aanvullende beperking op het algemene beleid voor het landelijk gebied dat de

Provincie onomkeerbare ingrepen en processen, zoals grootschalige verstedelijking, probeert te voorkomen. Zodra in deze gebieden nieuwe natuur is gerealiseerd, wordt deze opgenomen in de EHS.

De gebieden die door de Provincie zijn aangeduid als groene contour krijgen binnen dit bestemmingsplan geen specifieke bestemming. De provincie heeft als doelstelling dat er binnen deze gebieden geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zodat in een later stadium natuur kan worden gerealiseerd. Binnen de huidige bestemmingen waarin de groene contour gelegen is, zoals Agrarisch, zijn geen ontwikkelingen mogelijk en deze bestemmingen bieden daarom voldoende bescherming.

Subtop gebied

Veel natuurgebieden, waaronder een aantal Natura 2000-gebieden, lijden op dit moment schade door (grond)watertekorten of door wateraanvoer van onvoldoende kwaliteit. Het gaat met name om grondwaterafhankelijke natuur langs de flanken van de heuvelrug, in de Gelderse Vallei en in het veenweidegebied. De provincie heeft een prioritering aangebracht in de aanpak van deze verdroogde natuurgebieden:

- ▶ 1 / 2 Topgebieden;
- ▶ Overige verdroogd gebieden (waaronder SUBTOP).

Een stuk natuur in het noordoosten van het landelijke gebied is als SUBTOP gebied binnen EHS aangewezen, zie rode contour in figuur 4.1. Deze natuurgebieden zijn van regionaal of lokaal belang. Voor deze gebieden wordt per jaar onder regie van de provincie beoordeeld hoe de aanpak van de verdroging zich ontwikkelt en wordt geïnventariseerd waar kansen blijven liggen. Deze kansen worden onder de aandacht van de AVP-gebiedspartners gebracht, zodat ze in de AVP uitvoeringsprogramma's kunnen worden opgenomen. Voor de SUBTOP-gebieden geldt dat hiervoor al doelen zijn opgenomen in de AVP-gebiedscontracten. Het beleidsplan Hollandsche IJssel opgenomen in het hoofdstuk beleid, geldt als gebiedscontract voor dit SUBTOP gebied.

Landgoed

Tot slot ligt er één landgoed zoals bedoeld in de Natuurschoonwet (NSW) in het landelijke gebied. Dit betreft het Landgoed De Mare dat pas in 2009 ontwikkeld is. De overheid heeft de Natuurschoonwet 1928 (NSW) in het leven geroepen om de instandhouding van landgoederen in de bestaande toestand te bevorderen.

Uitgangspunten uit het Provinciale beleid:

- ▶ Artikel 4.11 **EHS** opnemen als dubbelbestemming, alleen voor de gebieden waar EHS aanwezig is en nog geen natuur gerealiseerd is. Hierbinnen geen nieuwe ontwikkelingen die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden;
- ▶ Artikel 4.12 **Groene contour**: Gemeenten nemen in bestemmingsplannen regels op die onomkeerbare ingrepen en processen in de "groene contour" voorkomen en kunnen regels opnemen die rood voor groenontwikkelingen toestaan voor de realisatie van de groene contour

4.3 Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het rivierengebied van de Hollandsche IJssel. 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.

4.3.1 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

stroombalvegetaties herbergen onder meer kenmerkende soorten als groot streepzaad, pastinaak, echte kruisdistel, wilde peen en aardaker.

4.3.2 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 slechts verouderde 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).

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.

Doortrekkers en wintergasten

Het plangebied is 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.

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.

Insecten

Fragmentarische gegevens van de Ruige en Noordzijdekaide 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 (verbredingsfunctie).

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. Deze deelgebieden zijn vooral kwetsbaar voor verdroging, verstoring en vermessing, 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.

4.4 Conclusie

De gemeente IJsselstein heeft een waardevol buitengebied met meerdere ecologische waardes. Ecologische gezien zijn de Hollandsche IJssel en de Kromme IJssel zeer belangrijk voor het gebied. Rondom deze rivieren liggen dan ook verschillende natuurgebieden. De natuurgebieden rondom en in deze rivieren zijn bestemd als Natuur – Oevers, Water – Rivier en Water. De andere natuurgebieden in het plangebied zijn bestemd als Natuur of Bos. Voorts is de dubbelbestemming Waarde – Ecologie opgenomen op de plaatsen waar de Ecologische Hoofdstructuur aanwezig is en nog geen natuur is gerealiseerd. Dit is ter bescherming van de ecologische waardes in de daarvoor door de provincie aangewezen gebieden.

hoofdstuk 5 **Landschap en Cultuurhistorie**

5.1 **Inleiding**

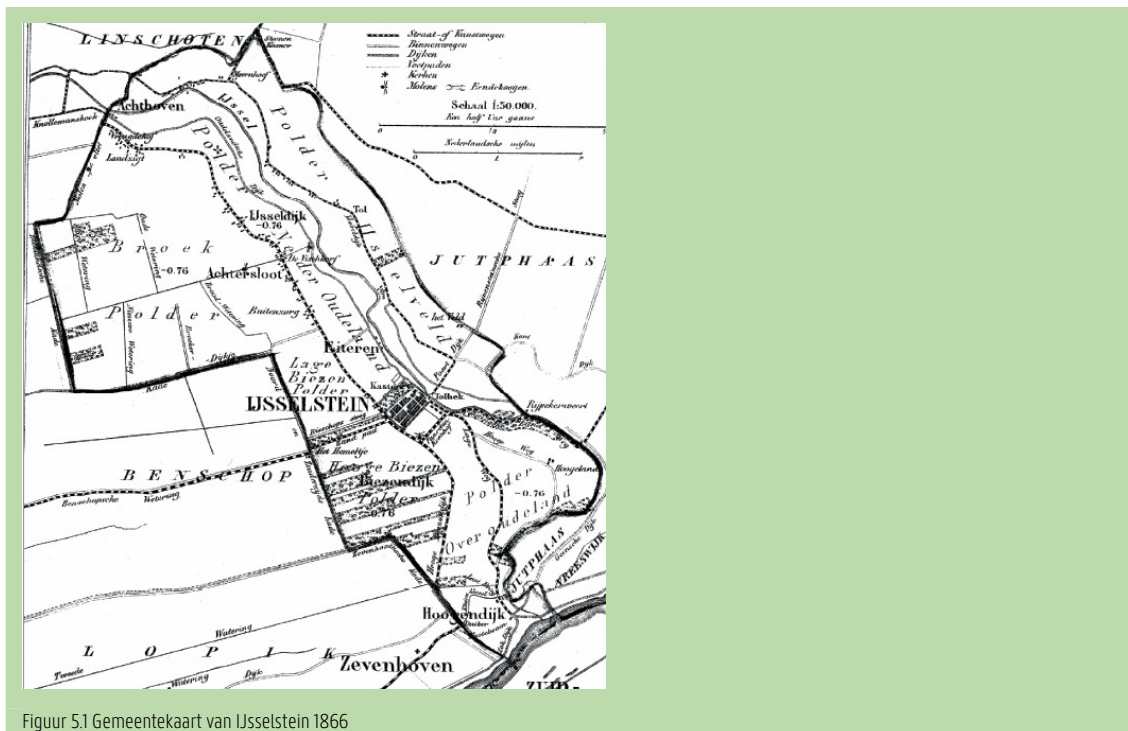
In deze paragraaf wordt de huidige landschaps- en cultuurhistorische situatie beschreven. Daarnaast wordt de invloed van autonome ontwikkelingen op deze waarden beschreven. Ten slotte worden de beleidsuitgangspunten aangegeven. De gebiedsanalyse en beleidsuitgangspunten zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en Zuid uit 2002.

5.2 **Ontstaansgeschiedenis**

Het landschap van IJsselstein 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 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.

Vanaf 1978 is in het gebied een landinrichtingsproject uitgevoerd. 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.



Figuur 5.1 Gemeentekaart van IJsselstein 1866

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.

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.

5.3 Beleidskader

5.3.1 Landschappelijk beleid

Het gehele buitengebied van IJsselstein is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart. Het Groene Hart is van landschappelijke en cultuurhistorische waarde voor het plangebied. In de PRS is rekening gehouden met deze waarde en derhalve is het groene hart als provinciaal belang opgenomen. Het beleid van de provincie is hieronder kort toegelicht. De kernkwaliteiten van het Groene Hart worden beschreven in de kwaliteitsgidsen Utrechtse Landschappen, die op de volgende pagina beschreven staat.

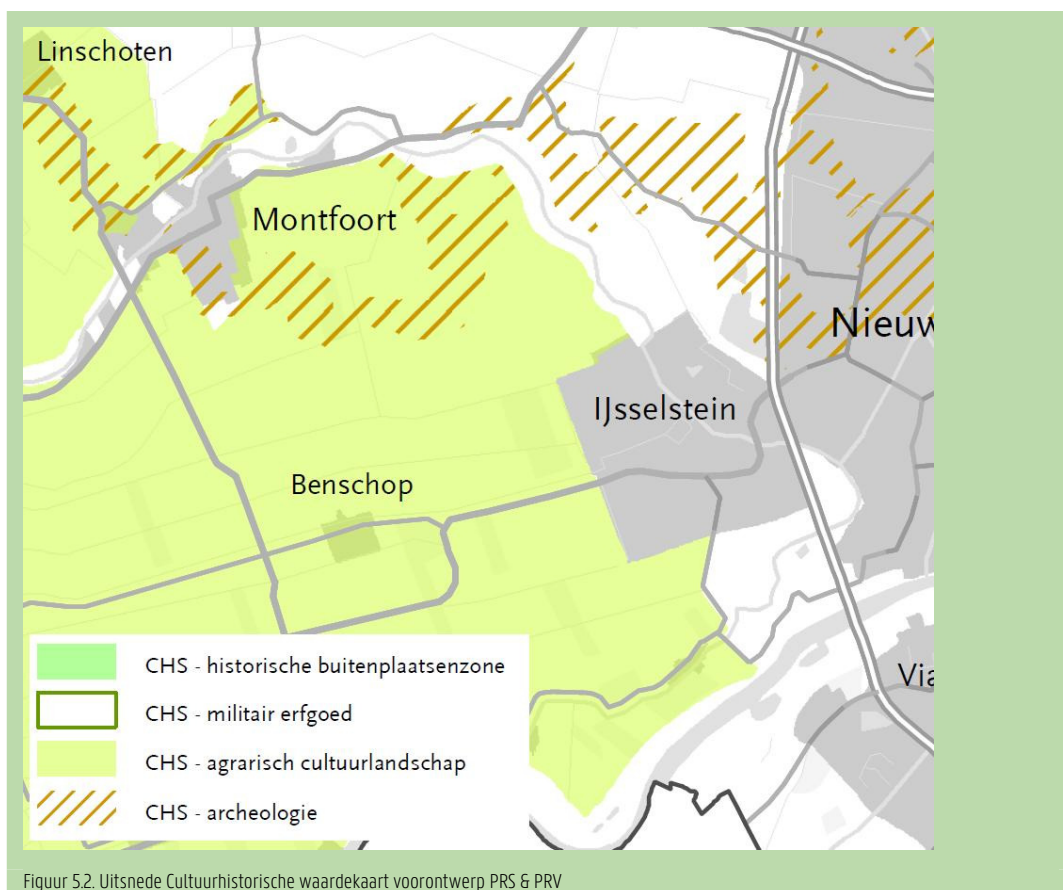
Cultuurhistorisch beleid uit PRS en PRV

De cultuurhistorische kaart heeft een gedeelte van het plangebied als cultuurhistorische waarde CHS-agrarisch cultuurlandschap. Als toelichting bij 'CHS-agrarisch cultuurlandschap' staat het volgende vermeld: Het agrarisch cultuurlandschap waarop wij onze focus leggen ligt in het landelijk gebied van het Groene Hart. Dit gebied maakt door diverse kleinschalige ontwikkelingen een geleidelijke transformatie door. Vanwege de grote erfgoedwaarden in gebouwen, structuren, bebouwingslinten, landschappen en verkavelingspatronen, vindt de Provincie het belangrijk dat de cultuurhistorische waarde bij de planontwikkeling een duidelijke rol speelt. Het Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur, archeologische waarden en aardkundige waarden staat als Provinciaal belang aangegeven.

Daarnaast staan een aantal gebieden binnen het plangebied aangeduid als 'CHS – archeologie'. Het beleid van de Provincie richt zich op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem ('in situ'). Een verdere toelichting staat gegeven in het hoofdstuk archeologie.

Beleidsuitgangspunten Provinciaal beleid op het gebied van landschap en cultuurhistorie:

Artikel 2.8: **Cultuurhistorische waarden:** hiertoe behoren onder meer het 'agrarisch cultuurlandschap'. Hierbinnen geldt 'behoud door ontwikkeling'. Ontwikkelingen zijn toegestaan mits de waarden worden behouden of versterkt. CHW wordt gevormd door ontginningsstructuur en -richting, structuur en maatvoering van boerderijlinten en waterbeheersingssysteem.



Kwaliteitsgidsen Utrechtse Landschappen – Groene Hart

In de kwaliteitsgids Utrechtse landschappen vult de Provincie Utrecht het begrip landschapskwaliteit in. Dit doet de Provincie Utrecht omdat:

- ▶ De Provincie in haar beleid vraagt om uitwerking en borging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen. In Utrecht zijn dit Groene Hart, Stelling van Amsterdam, Nieuwe Hollandse Waterlinie, Arkemheen-Eemland en Rivierengebied. Het plangebied is gelegen in het Groene Hart;
- ▶ Een nadere uitwerking van de landschapskwaliteiten van alle Utrechtse landschappen nodig is om de Structuurvisie Utrecht (vaststelling voorzien in 2012) goed te kunnen voeden. Mede daarom zijn naast de Nationale Landschappen ook de Gelderse Vallei en de Utrechtse Heuvelrug opgenomen.

Het buitengebied van IJsselstein valt binnen het Groene Hart, wat een van de zes gebiedskaternen is binnen de kwaliteitsgids. Het nationaal Landschap Groene Hart bestaat uit drie met elkaar samenhangende deelgebieden, met elk hun eigen kernkwaliteiten:

- ▶ Hollands-Utrechts veenweidegebied:
 - grote mate van openheid;
 - veenweidekarakter;
 - strokenverkaveling met hoog percentage water-land.
- ▶ de waarden (Alblasserwaard, Krimpenerwaard, Lopikerwaard):
 - grote mate van openheid;
 - verkavelingspatroon;
 - groen karakter door beplante dijken en kaden.
- ▶ de plassen (met name Vinkeveense, Loosdrechtse, Nieuwkoopse en Reeuwijkse plassen):
 - besloten oeverwal met veel buitenplaatsen;
 - open veenplassen;
 - veenweidekarakter.

Het plangebied behoort tot het deelgebied Waard, met uitzondering van de rivierbedden die geen apart deelgebied zijn maar ook niet tot de waarden behoren. Een volgende beschrijving behoort bij het deelgebied Waard:

"Het open weidelandschap van de waard heeft een uitgesproken lengterichting door lange bebouwingslinten en parallel lopende, beplante achterkaden. De strokenverkaveling staat haaks op de linten. de linten kennen onderling een aanzienlijke diversiteit, van open tot zeer besloten, met zowel lange rechtstanden als slingerende stukken en een grote variatie tussen de profielen. de overal aanwezige weilanden verlenen rust en stilte aan het landschap"..

Het Groene Hart bestaat uit twee families van landschappen, de 'zones' en de 'velden', die elk een fundamenteel andere structuur hebben. De natte laaggelegen grote open ruimten van de 'velden' stralen rust en stilte uit. De hoger gelegen kleinschalige en meer besloten 'zones' hebben juist een levendige en intieme sfeer. De volgende 5 thema's zijn te onderscheiden:

1. Stroom: zone rond een meanderende rivier, verschillend van breedte, met geleidelijke overgangen naar de omgeving;
2. Landgebruik: afwisseling van gras en landgebruik met opgaande begroeiing (akkers, bosjes, boomgaarden) in blok- en strokenverkaveling;
3. Bebouwing: bebouwing geconcentreerd in dorpen, met enige bebouwing langs de uitlopende wegen;
4. Infrastructuur: rivier met slingerende wegen vormt oude ruggengraat, moderne, grootschalige infrastructuur ligt op enige afstand parallel aan rivier;
5. Herkenningpunten: historische gebouwen zoals kastelen, buitenplaatsen, kerken en molens.

Daarnaast zijn de volgende 5 thema's te onderscheiden.

1. Veld: Openheid met zicht op de horizon;
2. Landgebruik: grasland met vee in een strokenverkaveling;
3. Linten: bebouwing in linten;
4. Opgaande beplanting: beperkt opgaande beplanting, vrijwel altijd lijnvormig;
5. herkenningpunten: historische gebouwen zoals kastelen, buitenplaatsen, kerken en molens.

Daarnaast ligt het plangebied voor een groot gedeelte in het type zone oude stroomrug: een brede zone rond een meanderende rivier, met een mozaïek van landgebruik, veel opgaand groen, dorpen langs de rivier en open linten langs slingerende wegen. De zone heeft van oorsprong aan weerszijden een geleidelijke overgang naar het omliggende open landschap, blokverkaveling met akkers, weiden, bosschages en boomgaarden gaan geleidelijk over in strokenverkaveling met grasland, nieuwe grootschalige infrastructuur ligt op enige afstand parallel aan de oude rivier en maakt van de oorspronkelijk geleidelijke overgang een scherpe grens.

Handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse waarden

De groene lintbebouwing is een van de bijzondere eigenschappen van de Utrechtse Waarden. Het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden is zowel een inspiratiebron als een naslagwerk voor alle mensen die geïnteresseerd zijn in lintbebouwing en met name voor de bewoners van de Utrechtse Waarden. Er bestaan twee delen van het boek. In het eerste boek staat de beeldkwaliteit en ontwikkeling van linten en erven centraal. In boek twee worden de steekeigen, cultuurhistorische bebouwingselementen en erfinrichtingen beschreven.

Conclusie

Samen vormen de twee onderdelen van het handboek een toetsingsinstrument voor de huidige en toekomstige lintbebouwing bewoners van de Utrechtse Waarden. Het handboek heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

5.3.2 Cultuurhistorisch beleid

Monumentenwet 1988

De Monumentenwet regelt de aanwijzing van wettelijk beschermde archeologische monumenten, Vergunningverlening, vondstmeldingen, eigendom, opgravingen en een depot voor bodenvondsten. De wet verplicht vondsten van oudheidkundige betekenis te melden. Een terrein wordt alleen dan als rijksmonument in de zin van de Monumentenwet aangewezen als het uit oogpunt van (inter)nationale geschiedenis bijzonder belangrijk of representatief is. De beschrijving van het monument in het aanwijzingsbesluit bepaalt wat onder de bescherming valt. Het is niet altijd mogelijk om de bodem ongeschonden te laten. In dat geval is het doen van opgravingen onvermijdelijk.

Planologische bescherming van archeologische Rijksmonumenten

Voor de archeologisch waardevolle terreinen, die volgens de Monumentenwet 1988 beschermd zijn, is alleen de Minister van OCW (c.q. de Staatssecretaris) bevoegd te beslissen over het verlenen van Monumentenvergunningen. Dit moet zo helder mogelijk in het bestemmingsplan worden opgenomen. Dat betekent een aan het wettelijk beschermde monument toegekende bestemming die zich duurzaam verdraagt met de status van het terrein plus vermelding van de wettelijke status en de consequenties daarvan in de toelichting bij het plan. Dit moet worden aangevuld met een aparte aanduiding van het monument op de plankaart en een adequate regeling in de voorschriften. Met een aanlegvergunningstelsel moet in dit geval terughoudend worden omgegaan (de Monumentenvergunning gaat boven een aanlegvergunning). Hetzelfde geldt voor het mogelijk maken van bouwen. Indien onverhoopt toch een bouwactiviteit wordt toegelaten, moeten B en W de bouwvergunning aanhouden tot de Monumentenwetvergunning is verleend (zie WW artikel 54). Voor het verlenen van een aanlegvergunning geldt eveneens een aanhoudingsplicht (zie WRO artikel 46). Het niet verlenen van een Monumentenwetvergunning is tevens een weigeringsgrond voor de bouw- en/of aanlegvergunning.

Visie Erfgoed en Ruimte en Monumentenzorg

In de 'Visie erfgoed en Ruimte' is door het rijk een visie gegeven over op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere'. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis, omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

In 2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd genaamd Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed. De visie, Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Utrecht

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is beschreven in de cultuurhistorische atlas Tastbare Tijd van de provincie Utrecht. Dit document brengt de waardevolle structuren in de provincie in kaart. De afzonderlijke monumenten, landschapselementen en archeologische monumenten zijn in beeld gebracht. De CHS is ruimtelijk verankerd in het Streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht. Deze is niet in strijd met het bestemmingsplan. In het ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening staat een gedeelte van het plangebied aangeduid als '*CHS Agrarisch cultuurlandschap*' en CHS behoren gedeelten van het landschap tot de '*CHS – archeologie*'.

Als toelichting bij '*CHS - agrarische landschappen*' staat het volgende vermeld: Het agrarisch cultuurlandschap waarop wij onze focus leggen ligt in het landelijk gebied van het Groene Hart. Vanwege de historisch kenmerkende gebouwen, structuren, bebouwingslinten, landschappen en verkavelingspatronen, vinden wij het belangrijk dat cultuurhistorische waarden bij de planontwikkeling een rol spelen.

Op basis van gaafheid en representativiteit van de verkavelingsstructuur en op basis van de samenhang van de agrarische patronen en de bebouwingslinten zijn vijf gebieden geselecteerd waar wij specifieke aandacht vragen voor de cultuurhistorische waarden. Het gaat om de Lopikerwaard, de Ronde Venen en om gebieden rond Kockengen-Kamerik-Zegveld, Linschoten en Westbroek. Deze gebieden maken door diverse kleinschalige ontwikkelingen een geleidelijke transformatie door, die uiteindelijk grote gevolgen kan hebben voor het aanzien. Daarom verdienen de cultuurhistorische waarden van deze agrarische cultuurlandschappen aandacht in ruimtelijke plannen. Het gaat bijvoorbeeld om natuurontwikkeling, veranderende kernranden, functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen en percelen, en agrarische schaalvergroting.

De bijlage Cultuurhistorie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat een beschrijving van de specifieke kenmerken van de verschillende zones agrarisch cultuurlandschap.

Het provinciale beleid met betrekking tot 'CHS – archeologie' richt zich op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem ('in situ').

Het archeologisch erfgoed is een belangrijke bron van informatie over de bewoningsgeschiedenis van onze provincie. Het merendeel van dit erfgoed ligt onder de grond, is onzichtbaar en kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij ingrepen in de bodem worden gedaan. Moderne ingrepen als diepploegen, overbemesting en verlaging van het grondwaterpeil hebben een negatieve invloed op de kwaliteit van de archeologische resten.

5.4 Huidige situatie

5.4.1 Landschapsligging in groter verband

Het plangebied ligt in een overgangsgebied van het Metropolitane Landschap naar het Nationale Landschap Groene Hart (deelgebied Waarden en Venen). 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.

5.4.2 Landschapstypen

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 blokverkeveling, die in het westen overgaat in een bredere slagenverkeveling, 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 slagenverkeveling, weinig beplanting en bebouwing langs de randen. De ontsluiting valt samen met de ontginningsbasis. In de polder Broek is in het kader van de ruilverkeveling een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd en is een aantal verspreide boerderijen gebouwd. De Achtersloot ligt op de overgang tussen oeverwallen- en kommengebied.

Het verschil tussen komgebieden en oeverwallen is zichtbaar in de verkevelingsvorm: een onregelmatige "individuele" verkeveling op de oeverwallen; een "collectieve" verkeveling 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.

5.4.3 Deelgebieden

In het kommengebied worden de volgende deelgebieden onderscheiden: polder IJsselveld (1), polder Broek (2) en het restant van polder Hooge Biezen (3).

De polder IJsselveld wordt ontsloten door de ontginningsbasis Noord-IJsseldijk. De beperkte bebouwing in deze polder is geconcentreerd langs deze weg. In de polder komt een enkele boomgaard voor, 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 volkstuintpark IJsseleover. 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, volkstuinten, A2) de grens van vormen. De polder Over-Oudland wordt ontsloten door de dijken. De bebouwing staat voornamelijk langs de Lage dijk.

5.4.4 Landgoed de Mare

Landgoed De Mare is een nieuw landgoed dat in de planperiode van het vigerende bestemmingsplan is gerealiseerd. Het landgoed ligt zowel in de gemeente IJsselstein als in de gemeente Montfoort en ligt in het noordoosten van het plangebied. Het nieuwe landgoed is opengesteld voor publiek door middel van wandelpaden.

5.5 Cultuurhistorische Waarden

De wijze waarop het landschap in cultuur gebracht is bepaalt de landschapsvorm (verkaveling, ontginningsbasis, schaal, maat, vorm, richting). Deze aspecten hebben daarom een bepaalde 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 (aanlegvergunningstelsel).

Drie voormalige molenplaatsen (Achtermolen, Voormolen en Hoeksemolen) zijn aangemerkt als gemeentelijk archeologisch monument.

In het plangebied is een aantal gemeentelijke en rijksmonumenten aanwezig (zie tabel). 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, 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.

Monumenten

Binnen het plangebied zijn meerdere monumenten gelegen. Hieronder staan de rijksmonumenten weergegeven.

Rijksmonumenten
Achtersloot 53
Achtersloot 57
Achtersloot 120
Achtersloot 152
Achtersloot 158
Achtersloot 160
Noord IJsseldijk 14
Noord IJsseldijk 53
Noord IJsseldijk 45
Noord IJsseldijk 28
Nedereindseweg 561
Dijkmagazijn aan de Lekdijk

Naast de rijksmonumenten zijn er in het plangebied ook verschillende gemeentelijke monumenten te vinden. Deze gemeentelijke monumenten zijn opgenomen in de Monumenten inventarisatie project lijst van de gemeente IJsselstein. De rijksmonumenten zijn op de plankaart aangeduid met de aanduiding (cw).

5.6 Conclusie

Het plangebied is in het Nationale Landschap het Groene Hart gelegen en kent daarom een grote cultuurhistorische waarde. Binnen het plangebied mogen alleen ontwikkelingen plaatsvinden die de kernkwaliteiten van het Groene Hart behouden of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn beschreven in de kwaliteitsgidsen Utrechtse Landschappen. Ook liggen er binnen het plangebied nog andere cultuurhistorische waarden, zoals rijksmonumenten, deze zijn op de plankaart aangeduid met (cw).

hoofdstuk 6 **Archeologie**

6.1 **Beleidskaders**

Verdrag van Malta

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

Archeologische Monumentenkaart (AMK) provincie Utrecht

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de provincie zijn opgenomen de terreinen waarvan is vastgesteld dat er archeologische sporen/resten aanwezig zijn. Deze archeologische terreinen zijn geklasseerd in 'zeer hoge waarde', 'hoge waarde' en 'van waarde'. Het genoemde kaartmateriaal geeft echter een globaal beeld en is ongeschikt voor het maken van gemeentelijke afwegingen bij ruimtelijke ontwikkeling. Reeds verstoorte terreinen of onderzochte of opgegraven terreinen/vindplaatsen binnen de gemeente zijn op genoemde kaarten niet aangegeven. Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan (bevoegd gezag) adequaat te kunnen vervullen heeft de gemeente IJsselstein een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld die een realistisch beeld geeft van de kansrijke zones waarop het gemeentelijk archeologiebeleid kan worden ingericht. Op de archeologische beleidskaart wordt deze vervolgens vertaald naar planologische maatregelen, ofwel de archeologische voorwaarden die de gemeente stelt aan de omgang met het bodemarchief.

Archeologisch beleid uit de PRS en PRV

In de nieuwe structuurvisie staat een aantal gebieden binnen het plangebied aangeduid als 'CHS – archeologie'. Het beleid van de Provincie richt zich op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem ('in situ'). Het archeologisch erfgoed is een belangrijke bron van informatie over de bewoningsgeschiedenis van onze Provincie. Het merendeel van dit erfgoed ligt onder de grond, is dus onzichtbaar en kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij ingrepen in de bodem worden gedaan. Moderne ingrepen als diep ploegen, overbemesting en verlaging van het grondwaterpeil hebben een negatieve invloed op de kwaliteit van de archeologische resten.

Voor beide gebieden is opgenomen in de Verordening dat enkel ruimtelijke ontwikkelingen in deze zones zijn toegestaan wanneer de kwaliteiten behouden blijven of versterkt worden.

Gemeentelijk beleid

In 2012 heeft de gemeente IJsselstein haar gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie geactualiseerd. Het doel van deze actualisatie is drieledig:

- ▶ Het actualiseren van de archeologische verwachtingszones op basis van het onderzoek dat sinds 2004 is uitgevoerd;
- ▶ De heroverweging van de beleidsregels ten aanzien van vrijstellingsnormen (oppervlaktegrens en dieptegrens), gebaseerd op voortschrijdend inzicht en de opgedane ervaringen met het bestaande beleid;
- ▶ Heroverweging van de toe te passen onderzoeksmethoden in gebieden waar al referentieonderzoeken hebben plaatsgevonden.

Het archeologisch beleid van de gemeente IJsselstein is opgenomen in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, d.d. maart 2011. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Binnen het gemeentelijke beleid worden 3 verschillende Archeologische waardes onderscheiden. Ten eerste zijn er de AMK terreinen met planologische bescherming (zie onderstaande tekst), de archeologische AMK terreinen zonder bescherming en de waardevolle kades en dijken. Voorts kunnen er vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden:

- ▶ zone met hoge archeologische verwachting binnenstad;
- ▶ zone hoge archeologische verwachting buitengebied;
- ▶ zone met middelhoge archeologische verwachting;
- ▶ zone met lage archeologische verwachting.

Iedere archeologische verwachtingszone heeft een eigen handleiding over hoe om te gaan met nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn beschreven in het archeologisch beleidsdocument van de gemeente.

In de volgende paragraaf is het gemeentelijke Archeologische beleid vertaald in het onderliggende bestemmingsplan.

Planologische bescherming AMK-terreinen

Archeologische rijksmonumenten zijn beschermd via de Monumentenwet. De ruimtelijke ordening kan in aanvullende bescherming voorzien. Er zijn echter terreinen die niet als rijksmonument zijn aangemerkt, maar wel archeologische waarden herbergen en dus bescherming verdienen. Dit betreffen de terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart van de provincie. Voor de bescherming van deze terreinen kan gekozen worden voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst (Monumentenverordening 2004). De andere mogelijkheid is planologische bescherming, waarbij een belangrijke taak is weggelegd voor de ruimtelijke ordening om naar functies en gebruiksmogelijkheden te zoeken die passen bij het uitgangspunt behoud 'in situ'. Er wordt aanbevolen om de AMK-terreinen een dubbelbestemming te geven en deze bescherming te versterken met de vereiste van een aanlegvergunning. Indien de archeologische waarden samenvallen met een bebouwingsvlak dienen voorschriften te worden opgenomen in de sloop- en/of bouwvergunning (zie verder voorbeeldvoorschrift BP). In een archeologievriendelijk bestemmingsplan wordt voorts in de toelichting een archeologieparagraaf opgenomen waarin informatie is opgenomen over uitgevoerd onderzoek, een beschrijving van de aanwezige waarden en bijvoorbeeld de motivatie bij te behouden en in te passen locaties in het plangebied.

6.2 Beoordeling

Het gemeentelijke beleid maakt zoals hierboven beschreven onderscheid tussen verschillende Archeologische waardes en verwachtingszones. Deze waardes en zones hebben in het gemeentelijke beleid verschillende vrijstellingen van archeologische onderzoek bij bodemingrepen. Deze vrijstellingen zijn vertaald in de verschillende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

De gebieden, waar archeologische waarden zijn aangetoond (door middel van vondsten, waarnemingen) of waar een hoge verwachting geldt worden bestemd. Gebieden, waar wel een verwachting geldt, maar nog niet is aangetoond worden aangeduid met een gebiedsaanduiding. Blijkt uit onderzoek dat er geen waarden aanwezig zijn, dan geldt er geen archeologische bestemming meer. In de onderstaande tabel

		Plangebied groter dan	Bodemingreep dieper dan	Dubbelbestemming	(Gebieds-) aanduiding
1	terrein van hoge archeologische waarde (AMK)	0 m ²	Geen bodemingrepen	Waarde - Archeologie - 1	
2	Historische kern (onderzoeksgebied, hoge verwachting)	20 m ²	Zie beleidsadvieskaart	Waarde - Archeologie - 2	
3	Waardevolle kades en dijken	0 m ²		Waarde - Archeologie - 1	
4	hoge archeologische verwachting	100 m ²	30 cm	Waarde - Archeologie - 3	
5	middelhoge archeologische verwachting	>2500 m ²	30 cm		archeologisch waardevol gebied - 1
6	middelhoge archeologische verwachting	>2500 m ²	200 cm		archeologisch waardevol gebied - 2
7	lage archeologische verwachting	>10 ha	30 cm		archeologisch waardevol gebied - 3

Bij de AMK terreinen en waardevolle kades en dijken zijn geen bodemingrepen toegestaan. Bij de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en 3 is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij respectievelijk ingrepen bij een plangebied groter dan 20 m² en dieper dan 30 cm en een plangebied groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Bij de gebiedsaanduidingen, de lagere archeologische verwachtingen, worden deze vrijstellingen steeds 'groter' en is minder snel archeologisch vooronderzoek vereist. De verschillende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn op de plankaart opgenomen. Alleen Waarde –

Archeologie 2 komt niet voor in dit bestemmingsplan, de overige dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen wel. In de regels van het bestemmingsplan zijn voorts de bijbehorende regels en vrijstellingen opgenomen.

Bij de middelhoge en hoge archeologische verwachtingszones wordt in het gemeentelijke beleid onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten verwachtingen. In de middelhoge verwachtingszone is onderscheid gemaakt tussen 6 verwachtingen, variërend van resten uit de Romeinse tijd tot resten uit middeleeuwse tijd. De hoge verwachtingszone is ingedeeld in drie verwachtingszones, ook variërend van resten uit de Romeinse tijd tot resten uit middeleeuwse tijd. Onderstaand staat een beschrijving gegeven van de verwachtingen en waardes binnen het plangebied.

Verwachtingen en waardes binnen het plangebied

De gebieden Broekpolder, Lage Biezen polder en Hoge Biezen polder en het terrein waarop de Rijpickerwaard heeft gestaan bevinden zich volgens de IKAW in zones met overwegend een lage trefkans. Langs de Hoge Biezendijk, de Achtersloot en in de Lage Biezenpolder zijn enkele vondstmeldingen bekend, waarvan het materiaal mogelijk terug voert tot de Late Middeleeuwen. Er is geen reden om deze vondsten niet in relatie te zien met de laatmiddeleeuwse bewoning van de ontginningshoeven aan de ontginningsbases alhier. Gezien de kleine hoeveelheid zijn zij echter naar alle waarschijnlijkheid geen getuigen van een ontginningshoeve met omringend erf op de vondstlocaties zelf.

Het terrein van de Rijpickerwaard staat als monument nr. 11505 op de AMK aangeduid als een terrein van archeologische waarde. Het betreft het terrein van een voormalige hofstede uit het begin van de 17e eeuw. Van het terrein zijn enkele vondstmeldingen bekend. Door de vele her- en verbouwingen in recentere tijden is het terrein aanzienlijk verstoord, zo wordt ook in ARCHIS vermoed. Op het Land van Blijenberg is het restant van een boot gevonden met vondsten uit ca. 1700. Het betreft ARCHISmelding 36276.

Vroege Middeleeuwen

Grote delen van de polder Over-Oudland, alsmede in de polders Neder-Oudland en het IJsselveld ten noorden van de nieuwbouwwijken, zijn niet door nieuwbouw verstoord. Hier kunnen, in de omgeving van de beide kleine nederzettingen Eiteren en Opburen, ook geïsoleerd gelegen boerderijen uit de Vroege Middeleeuwen verwacht worden. De verwachting wordt totnogtoe archeologisch niet of nauwelijks gestaafd. Er zijn namelijk slechts weinig concrete vondstconcentraties uit de Middeleeuwen in deze zones bekend. Om deze reden is zijn ook deze zones met een middelhoge verwachting gekarteerd.

Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd

Vanaf de elfde eeuw is begonnen met de ontginningen van de lager gelegen gebieden. Dit gebeurde vanaf enkele zogenaamde bases, namelijk de Achtersloot, de Hoge-Biezendijk en de IJsseldijk. Langs deze bases kunnen op regelmatige afstanden in de ondergrond van verscheidene erfpercelen van huidige boerderijen resten van ontginningshoeven en hun omringende erven verwacht worden. Het is zeker niet uit te sluiten dat menige huidige boerderij is gebouwd of gereconstrueerd op de fundamente-resten van oudere boerderijen. Langs de bases zijn stroken opgenomen, waarvoor een hoge verwachting geldt. De breedte van de stroken is bepaald doordat rekening is gehouden met een achterliggend erf behorend bij de ontginningshoeven langs de bases. De diepte van de achterliggende erven is op hun beurt bepaald door te kijken naar huidige perceelindelingen.

Ter hoogte van de voormalige Bisschopssteeg (Benschopse steeg) kunnen de resten verwacht worden van een oude weg, een overtoom en ook bebouwingsresten uit de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd.

De Achtersloot en het noordelijk deel van de IJsseldijk vormen in de Nieuwe tijd klaarblijkelijk ook aantrekkelijke vestigingsbases voor nog meer boerderijen dan de reeds bestaande ontginningshoeven uit de Late Middeleeuwen. Hier vormen zich boerderijstroken. Veel van deze boerderijen zullen in een of andere vorm tot op heden nog staan.

Daarnaast zijn langs de IJsseldijk op twee plaatsen nog resten te verwachten van grotere gebouwen uit de Nieuwe tijd. Het betreft de Rijpickerwaard met een hoge verwachting en 's-Heerenhuis met een lage verwachting. Aan weerszijden van de huidige Poortdijk zijn resten te verwachten van bebouwing van arbeidershuisjes en werk- en opslagplaatsen stammend uit het begin van de Nieuwe tijd. De mogelijkheid bestaat dat delen van de huidige bebouwing aan de noordzijde van de Poortdijk nog tot het begin van de Nieuwe tijd terug gaan. Aan de zuidzijde heeft veel nieuwbouw plaats gevonden. De zone heeft een middelhoge verwachting omdat door latere bebouwing de resten van de oudste bebouwing deels verstoord kunnen zijn.

Ook kunnen op vier plaatsen resten verwacht worden van windmolens die ten behoeve van bemaling zijn gebouwd in de 16e eeuw. De verwachting voor al deze locaties geldt als hoog. Op de locaties van de molens in de Broek polder en in de uiterwaard ten noorden van de binnenstad zijn nog resten van de fundamente te verwachten. Op de locatie van de voormalige 16e eeuwse molen langs de Molenvliet in het noorden van de gemeente is later een sluis gebouwd. Zodoende zijn van deze molen

ook nog maar weinig resten te verwachten. Op twee locaties binnen de gemeentegrenzen van IJsselstein valt rekening te houden met de resten van eendenkooien. Naar verwachting zijn hiervan in de ondergrond nog duidelijke sporen aanwezig.

In een zone tussen de Lage en de Hoge Biezen polder de resten worden verwacht van oude wegen, van een mogelijke overtoom en van een gebouw. De verwachting geldt hier middelhoog, aangezien in deze zone ook sprake is van nieuwbouw. In de Broek polder is duidelijk nog sprake van de landschappelijke inrichting, zoals deze tot stand is gekomen tijdens de middeleeuwse ontginningen.

Dit polderlandschap met de oorspronkelijke perceelindeling, weteringen, kaden en dijken geniet een duidelijke cultuurhistorische waarde. Het verdient aanbeveling dit landschap in zijn huidige staat te behouden.

6.3 Conclusie

Het gemeentelijke archeologische beleid is in dit bestemmingsplan vertaald middels enkele dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. Met deze bestemmingen en aanduidingen zijn bepaalde vrijstellingen opgenomen wanneer er verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De hoge archeologische verwachtingszone en de archeologische waarden zijn bestemd (dubbelbestemming) en de minder hoge verwachtingszone zijn opgenomen met een gebiedsaanduiding. Met dit bestemmingsplan worden geen bodemingrepen uitgevoerd en worden geen archeologische waarden aangetast. In het kader van dit bestemmingsplan is archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

hoofdstuk 7 **Recreatie**

7.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de toeristisch-recreatieve functies in het plangebied beschreven en wordt aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk en gewenst zijn. Na een schets van de ontwikkelingen en knelpunten in de recreatieve sector wordt een beeld geschetst van de gewenste recreatieve structuur.

7.2 **Beleidskader**

7.2.1 **Provinciaal beleid**

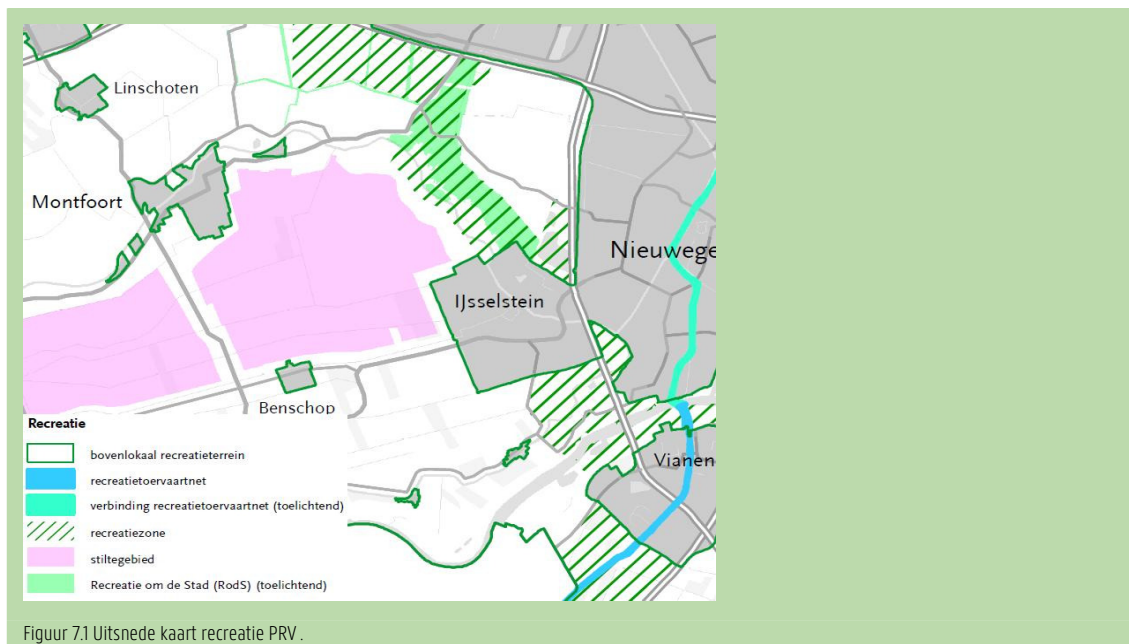
De provincie Utrecht heeft een aantrekkelijke basis voor recreatie en toerisme. Er is veel te bieden: uitstekende voorzieningen (winkels en musea) in diverse steden, aantrekkelijk cultureel erfgoed en een gevarieerd landschap met plassen, veengebieden, waarden en grote bos- en natuurgebieden. Op de recreatie kaart van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie worden verschillende gebieden onderscheiden waarvan er meerdere in het plangebied liggen, zie figuur 7.1

Recreatiezones en Recreatie om de Stad.

De verwachting is dat de recreatiebehoefte vanuit de steden de komende jaren verder zal toenemen, mede als gevolg van de grote binnenstedelijke woningbouwambitie. Om die reden vindt de provincie gebiedsontwikkeling ten behoeve van bovenlokale recreatie en bereikbaarheid voor vooral langzaam verkeer van belang en worden ontwikkelingen rond stadsgewest Utrecht die hieraan bijdragen gestimuleerd. De bestaande recreatieve voorzieningen in deze zones wil de provincie behouden en waar nodig versterken. Wij regelen hiervoor dat in de recreatiezones geen ontwikkelingen plaats kunnen vinden die behoud en realisatie van recreatief groen belemmeren. Daarnaast willen wij in deze zones onder voorwaarden ruimte bieden via bijvoorbeeld rood voor recreatiegroen voor aanvullende bovenlokale recreatievoorzieningen met een intensief of extensief gebruik. Onderdeel van deze voorwaarden vormt het beschikbaar hebben van een integrale visie op de ontwikkeling van de recreatiezone, waaruit blijkt waar voor de intensieve en extensieve recreatieve functies de beste locaties gelegen zijn, in relatie tot het stedelijk gebied en in relatie tot de al aanwezige recreatieve en andere functies in het gebied.

De provincie wil voor de gezonde landbouw in de recreatiezones, buiten de bestaande en nog te ontwikkelen recreatiegebieden, voldoende ontwikkelruimte bieden, vooral gericht op de functie van de landbouw voor het aangrenzende stedelijk gebied. Hieronder valt ook nadrukkelijk stadslandbouw, waarbij de productie van voedsel voor de stad gecombineerd wordt met het leveren van andere diensten en producten aan de stad. De positie van de landbouw vormt dan ook een logisch onderdeel van de integrale visie op de recreatiezones. De Provincie wil graag dat de gemeente in deze zones zorgen voor bescherming en ontwikkeling van recreatie, landschap, landbouw en/of natuur in het recreatiezones en staan onder voorwaarden rode ontwikkelingen toe om recreatieve voorzieningen te realiseren. In dit bestemmingsplan wordt hier vooralsnog geen gebruik van gemaakt.

Het gehele Groene Hart, en daarmee het hele plangebied, staat ook aangeduid als bovenlokaal recreatieterrein. De bestaande bovenlokale dagrecreatieterreinen in het landelijk gebied, krijgen, passend bij de andere provinciale belangen, ruimtelijke mogelijkheden om een kwaliteitsslag te kunnen maken om aan de (veranderende) vraag van recreanten te kunnen voldoen. De Provincie wil in deze gebieden behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding.



Stiltegebieden

In de provincie Utrecht zijn 13 stiltegebieden aangewezen. In deze gebieden wordt de rust die aanwezig is gehandhaafd. Deze gebieden zijn van belang voor de rustzoekende recreant en de natuur. Activiteiten die de geluidsbelasting negatief beïnvloeden, zijn niet meer mogelijk in een gebied dat als stiltegebied is aangewezen. Gebiedseigen geluiden, zoals die van de landbouw, in de breedste zin van het woord landbouwkundig, zijn hiervan uitgesloten. In de stiltegebieden is de Provinciale Milieuvordering Utrecht (PMV) van toepassing. De Wet milieubeheer vormt de basis voor de PMV. In de PMV bevat een verzameling van provinciale regels om het milieu in de Provincie Utrecht te beschermen. Deze regeling wordt doorvertaald in dit bestemmingsplan door het opnemen van deze stiltegebieden middels een aanduiding op de verbeelding. Ook zijn hier voorts regels voor opgesteld hoe omgegaan dient te worden binnen deze gebieden.

De kernkwaliteit "rust en stilte" is een belangrijke waarde en vormt een tegenhanger van het leven in de stad. Het beleid voor stiltegebieden is erop gericht dat mensen en dieren stilte kunnen ervaren. Vooral in de vrije tijd moeten mensen rust kunnen vinden. Daarom richten de Provincie bij de stiltegebieden op de recreatiemogelijkheden. Criteria bij de gebiedskeuze zijn dat het gebied waardevol is vanuit het oogpunt van natuur en landschap, cultuurhistorie en recreatie en dat het een redelijke akoestische basiskwaliteit heeft. Om de geluidskwaliteit te kunnen borgen hebben de gebieden een minimale omvang van ten minste 300 ha. Het beleid voor stiltegebieden is erop gericht functies, die tot een extra geluidsverstoring leiden, te weren. Ook richt het beleid zich op het voorkomen van een toename, en bij voorkeur het verminderen, van gemotoriseerd verkeer door stiltegebieden en op het weren van start- en landingsbanen voor de luchtvaart.

Activiteiten die de geluidsbelasting negatief beïnvloeden zijn niet meer mogelijk in een gebied dat als stiltegebied is aangewezen. Dit wordt geregeld via de ruimtelijke verordening. Gebiedseigen geluiden zoals die van landbouw zijn van deze bepaling uitgesloten. Een gedeelte van het Landelijke gebied noord is aangewezen als stiltegebied. Dit wordt vertaald in de regels en verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan met de gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied'. Ter plaatse zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten.

Uitgangspunten Provinciaal beleid op het gebied van recreatie:

► Artikel 4.16 Recreatiezone:

- plan bevat regels ter bescherming van de instandhouding en bereikbaarheid van bestaande recreatieve voorzieningen;
- nieuwvestiging van golfterrein mag, mits geen onevenredige aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten, natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden en dat recreatief medegebruik is gewaarborgd;
- Rood voor groen ontwikkelingen zijn door de provincie toegestaan, mits rode en groene ontwikkelingen in samenhang en in redelijke verhouding worden ontwikkeld. Daarnaast moet duurzame instandhouding zijn verzekerd,

leidt de ontwikkeling tot verhoging van ruimtelijke kwaliteit en mag bedrijven niet beperken. In het onderhavige bestemmingsplan wordt hier geen gebruik van gemaakt;

- ▶ Artikel 4.18 **Recreatiewoningen**: bestemmingsplan moet permanente bewoning van recreatiewoningen uitsluiten;
- ▶ Artikel 4.19 **Stiltegebied**: geen bestemmingen en regels die negatief zijn op geluidbelasting. Ruimtelijk plan beschrijft hoe gemeente hier beleid op voert.

Visie recreatie en Toerisme 2020 (april 2012)

De provincie beschrijft de volgende kernkwaliteiten op het gebied van recreatie en toerisme: "De centrale ligging, de aantrekkelijke steden en landschappen en het sterk zijn in kennis en cultuur maken de provincie Utrecht tot een aantrekkelijke regio. Aantrekkelijk voor mensen om te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. In het aantrekkelijke woon- en vestigingsklimaat ligt de kracht van de regio."

De provincie kiest ervoor in te zetten op breed toegankelijke vrijetijdsactiviteiten als wandelen/fietsen en varen. De Provincie voelt zich verantwoordelijk voor het bewaken en ontwikkelen van een recreatief hoofdnetwerk met poorten en toeristische overstappunten (TOP's). De koppeling met erfgoedlocaties krijgt hierin alle aandacht. Verder streeft de provincie naar het bevorderen van meer samenhang: onder andere tussen poorten / TOP's en een regionaal routenetwerk en tussen de fysieke en digitale werelden. Andere belangrijke opgaven voor de komende jaren: recreatie om de steden, vernieuwing in recreatie en EHS, het beleefbare landschap en nieuw ondernemerschap.

7.2.2 Gemeentelijk beleid

Er zijn op gemeentelijk niveau 3 belangrijke ruimtelijke beleidsstukken waarin het beleid op het gebied van de recreatie in het landelijk gebied is verwoord. Het gaat daarbij om de Structuurvisie IJsselstein, de Toekomstvisie IJsselstein Dichtbij en het Gebiedsplan Hollandsche IJssel. Het Gebiedsplan Hollandsche IJssel was een bestemmingsplan, maar is door het gebrek aan financiële middelen nooit verder in procedure gebracht dan het voorontwerp. Enkele onderdelen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen, maar het grootste gedeelte van het Gebiedsplan wordt waarschijnlijk nooit in uitvoering gebracht. In het beleidskader is een uitgebreide beschrijving van het Gebiedsplan opgenomen.

In de Structuurvisie IJsselstein wordt voor de recreatie ingezet op het benutten van de potenties van de Hollandse IJssel voor wonen, recreatie en natuur. Voor het landelijke gebied is een onderscheid aangebracht tussen de gebiedsdelen ten noorden en ten zuiden van de stad. Voor de noordelijke gebieden zet de structuurvisie in op een groene recreatieve inrichting van het gebied ten noordoosten van de Hollandsche IJssel: Groot Groengebied. Voor de gebieden ten zuiden van de stad zet de structuurvisie in op een duurzame parkachtige (her)inrichting met groene, blauwe en rode functies (groen woonlandschap), in combinatie met natuurontwikkeling.

De Toekomstvisie IJsselstein Dichtbij wil een betere verweving van het groen en water met de stad. Om deze ambities waar te maken, zet de gemeente zich ten behoeve van het landelijke gebied in op een intensievere samenwerking met de Groene Hartgemeenten Lopik, IJsselstein en Oudewater. Deze samenwerking moet bijdragen aan een robuuste voorzieningenstructuur. Daarnaast draagt samenwerking in de recreatieve sector bij aan de bekendheid van de regio en vergroot het de kansen voor de uitbouw van de toeristisch-recreatieve sector.

7.3 Huidige situatie

7.3.1 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 op dit moment uit:

- ▶ recreatief medegebruik (wandelen, fietsen) van het agrarisch gebied en het Groengebied Hollandsche IJssel;
- ▶ water- en oeverrecreatie (Hollandsche IJssel);
- ▶ verblijfsrecreatie op camping De Voormolen en een recreatiewoning;
- ▶ tuinieren op een tweetal volkstuincomplexen;
- ▶ een paardenrijkschool en een manege aan de Noord-IJsseldijk;
- ▶ een midgetgolfbaan.

Van belang voor de recreatie zijn vooral het karakteristieke open landschap, 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.

7.3.2 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".

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 maakt deel uit van het basistoervaartnet van Nederland.

7.3.3 Dagrecreatieve voorzieningen

Met betrekking tot openluchtrecreatie kan onderscheid worden gemaakt tussen dag- en verblijfsrecreatie. De dagrecreatieve voorzieningen in het plangebied bestaan uit een manege, een paardrijkschool, een midgetgolfbaan en volkstuinen.

7.3.4 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.

7.3.5 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.

7.4 Conclusie

Omdat het buitengebied van IJsselstein relatief gezien dicht bij de stad Utrecht ligt, wordt het plangebied ook wel gezien als recreatief uitloopgebied. Met name de gronden langs de IJssel zijn daarbij in recreatief gebruik. De provincie heeft hier haar beleid ook op toegespitst. Er zijn de afgelopen jaren enkele recreatieve ontwikkelingen geweest en de provincie wil hier nog enkele ontwikkelingen meer mogelijk maken. Het meest westelijke gedeelte van het plangebied is aangewezen als stiltegebied, en ter bescherming daarvan is er een regeling opgenomen in dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 9 staan voor recreatie nog enkele beleidsuitgangspunten opgenomen.

hoofdstuk 8 **Wonen en Werken**

8.1 **Inleiding**

Behalve de in het buitengebied overheersende agrarische functie en de aanwezigheid van natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarden heeft het gebied ook betekenis voor een aantal overige functies. Met name in de bebouwingslinten is sprake van een belangrijke woonfunctie en komt een aantal niet-agrarische bedrijven voor. Bovendien loopt door het plangebied een aantal wegen, ieder met een eigen verkeersfunctie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat ten aanzien van deze functies wordt gevoerd.

8.2 **Beleidskader**

8.2.1 **Vitale bedrijven en landschapskwaliteit in de Utrechtse waarden**

Om een goed beeld te krijgen van de economische activiteiten in het buitengebied van de Utrechtse Waarden is door de gemeenten IJsselstein, Lopik, IJsselstein en Oudewater en KvK Midden-Nederland onderzoek gedaan naar de bedrijvigheid in het buitengebied. Dit onderzoek dient als ondersteuning voor het ontwikkelen van een stimuleringsprogramma voor de bedrijvigheid in het buitengebied. Het buitengebied van de vier gemeenten is een belangrijke vestigingsplaats van bedrijvigheid. In de gemeente IJsselstein bedraagt het aandeel bedrijvigheid in het buitengebied 8%, het minst van de vier gemeenten.

Het locatienummer bereikbaarheid wordt door de ondernemers gewaardeerd en vormt geen knelpunt voor de bedrijfsvoering. Parkeren in de omgeving, de bereikbaarheid per openbaar vervoer en het voorzieningenaanbod zijn elementen die de minste waardering krijgen en aangrijpingspunten kunnen vormen voor verbetering van het vestigingsmilieu.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) kan door vestiging van niet-agrarische activiteiten een passend en zinvol hergebruik krijgen, waardoor meer zicht ontstaat op behoud van historisch erfgoed en landschapskwaliteit. Daarnaast biedt verbreding van de landbouw hiervoor een belangrijke impuls. De helft van de gevestigde agrariërs kent reeds nevenactiviteiten, vaak met een substantiële inkomenscomponent. Verbreding biedt de agrariërs de kans de bedrijfsvoering voort te zetten, en aldus zorg te blijven dragen voor boerderij en landschap.

Omdat het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied afneemt, is er draagvlak voor vestiging van (meer) niet-agrarische bedrijven en voor nevenfuncties bij boerenbedrijven. Strikte randvoorwaarden zijn moeilijk te geven, maatwerk is gewenst. Schaalniveau, externe effecten en de inpassing in landschap en/of bestaande historische bebouwing zijn daarbij relevante factoren. De harde scheiding tussen "rode contouren" en buitengebied moet wellicht worden verzacht, door binnen het buitengebied delen te onderscheiden waar nieuwe ontwikkeling, groei en functiedifferentiatie mogelijk worden gemaakt. Daarnaast kunnen gebieden worden aangewezen waar weinig mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen zijn of zelfs wordt ingezet op actieve uitplaatsing. Afbakening van (neven) activiteiten kan door bepalingen ten aanzien van het gebruikte oppervlak op te nemen. Heldere criteria om "buitenste kaders" te stellen, maken het mogelijk om bij bestemmingsplanherzieningen maatwerkoplossingen te realiseren. Het opnemen van de mogelijkheden van binnenplanse afwijkingen verdient hierbij aanbeveling. Planologische afwijkingen en privaatrechtelijke overeenkomsten zouden daarbij aanvullend werken. Compensatiemaatregelen op het gebied van natuur, landschap of bebouwing kunnen daarvan deel uitmaken.

Conclusie

Het beleidsstuk heeft geen directe uitwerking op het bestemmingsplan en is op gemeentelijk niveau verder uitgewerkt in de beleidsnotitie buitengebied IJsselstein.

8.2.2 Provinciaal beleid

Op het gebied van wonen hanteert de provincie het beleid dat er in principe geen ontwikkelingen zijn toegestaan buiten de rode contour. Er zijn een aantal regelingen in het provinciale beleid opgenomen die ontwikkelingen in het buitengebied wel toestaan. Deze zijn in de onderstaande beleidsuitgangspunten opgesomd. In de onderstaande opsomming staan ook de provinciale mogelijkheden m.b.t. bedrijvigheid in het buitengebied.

- ▶ Artikel 4.2: verstedelijking landelijk gebied: geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan tenzij de ontwikkeling betrekking heeft op artikelen 2.8, 3.2, 3.4, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.11, 4.12, 4.16, 4.17 uit de PRV;
- ▶ Artikel 3.2 en 3.4: Toekomstige woonlocatie en bedrijventerrein mogen in aansluiting op stedelijk gebied of indien deze bijdraagt aan goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone;
- ▶ Artikel 4.3: **woningen landelijk gebied**: regels worden voorzien in een **maximale inhoudsmaat (600-800m³)** van bestaande (bedrijfs en burger) woningen. Ruimtelijke onderbouwing nodig bij nieuwe ontwikkeling + beeldkwaliteitsparagraaf indien grotere inhoudsmaat;
- ▶ Artikel 4.4: **bebouwingseenclaves en -linten**; hier is verstedelijking mogelijk, mits sprake is van verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, bebouwing niet plaats vindt buiten de bestaande linten en belangen omringende functies niet onevenredig worden aangetast;
- ▶ Artikel 4.5: **Woonschepen**: nieuwe vervangende ligplaatsen mogen, mits afkomstig zijn uit zeer kwetsbare gebieden, nieuwe locatie minder bezwaarlijk is en maatvoering + ligplaats goed landschappelijk inpasbaar is;
- ▶ Artikel 4.6: Bestaande niet-agrarische bedrijven: **toegestaan om 'specifieke niet-agrarische bedrijven' een andere niet-agrarische bedrijfsbestemming te geven**, mits dat door de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot een toename van invloed op omgeving (milieuhinder, onevenredige verkeerstoename, verstoring landschap). Uitbreiding mag, met maximaal 20% van bestaande bebouwing. Uit economische noodzaak mag hier van worden afgeweken;
- ▶ Artikel 4.7.2: Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing: **toegestaan dat bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een andere bedrijfsmatige functie krijgen, mits:**
 - Bouwperceel niet optimaal is voor grondgebonden landbouw;
 - Geen historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing/bedrijfswoning, wordt oppervlakte van overige bedrijfsgebouwen gereduceerd met 50%, tenzij:
 - o Het om kleinschalige woonzorgvoorziening gaat en geen nieuwe bebouwing wordt opgericht (tenzij vervanging). Nieuw mogelijk indien ruimtelijk aanvaardbaar en noodzakelijk voor zorg;
 - o het om nieuwe functie gaat t.b.v. recreatieve belevingsmogelijkheden waar in gebied behoefte voor is;
 - o Hervestiging betreft van één of enkele bedrijven die op oorspronkelijke locatie een belemmering vormen en op nieuwe locatie, nabij kern, goed inpasbaar zijn;
 - o Extra natuur wordt gerealiseerd binnen de groene contour;
 - o Het omringende landschap wordt hersteld, de recreatiemogelijkheden worden verbeterd, of de waterhuishouding wordt verbeterd.
 - Bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden;
 - Bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen niet in een LOG liggen;
 - De omgevende agrarische bedrijven niet in bedrijfsvoering worden belemmerd.
- ▶ artikel 4.7.3: eveneens mogelijk om woonbestemming te geven aan bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende bedrijfsruimte, mits:
 - bouwperceel niet optimaal is voor grondgebonden landbouw;
 - bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden;
 - de omgevende agrarische bedrijven niet in bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - Kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk, mits omvang ondergeschikt is.
- ▶ artikel 4.7.4: eveneens mogelijk om één of meerdere nieuwe woningen toe te staan, mits:
 - bouwperceel niet optimaal is voor grondgebonden landbouw;
 - alles wordt gesloopt. Bij 1000m² één nieuwe woning. 2500 – 4000m² 2 woningen. Meer dan 4000m² 3 woningen. Bij kassen één woning per 5000m².
 - Nieuwe woningen worden gebouwd binnen voormalige bouwkvelden in samenhang gerealiseerd, plus goede inpassing.
 - de omgevende agrarische bedrijven niet in bedrijfsvoering worden belemmerd.

8.2.3 Beleidsnotitie Buitengebied IJsselstein

De beleidsnotitie buitengebied (april 2010) is opgesteld om meer niet-agrarische nevenfuncties toe te staan in het buitengebied, zij het onder bepaalde voorwaarden. Het uitgangspunt blijft dat het landelijke gebied van IJsselstein met name bestemd is voor agrariërs. Maar de diverse ontwikkelingen in de agrarische sector zoals schaalvergroting leidt er in steeds toenemende mate toe dat door (gedeeltelijke) bedrijfsbeëindiging gebouwen vrijkomen. Er bestaat een groeiende vraag om deze vrijkomende bebouwing te gebruiken voor allerlei activiteiten die functioneel niet of minder aan het buiten gebied zijn gebonden. In het vigerende bestemmingsplan landelijke gebied is al een regeling opgenomen voor nevenfuncties, waarbij nevenfuncties ondergeschikt dienen te zijn aan de agrarische hoofdfunctie, maar deze is niet toereikend meer. Middels deze beleidsnotitie worden meer nevenfuncties toegestaan, maar de maximale oppervlakte maat van 400 m² blijft gehandhaafd (m.u.v. poldersport en boerengolf). Belangrijk is dat de nevenfuncties geen negatieve milieueffecten mag hebben voor omringende agrarische bedrijven en omringende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. De volgende nevenfuncties worden op grond van deze notitie toegestaan bij agrarische bouwvlakken:

- ▶ Boerengolf;
- ▶ Poldersport;
- ▶ Kampeerboerderij;
- ▶ Tentoonstellingsruimte / museum;
- ▶ Kinderopvang;
- ▶ Atelier.

Bij woonbestemmingen worden twee nevenfuncties toegestaan op grond van de beleidsnotitie:

- ▶ Theeschenkerij (ook toegestaan bij burgerwoningen in het buitengebied);
- ▶ Bed & breakfast (ook toegestaan bij burgerwoningen in het buitengebied).

Conclusie

In de beleidsnotitie staat een uitgebreidere beschrijving van de toegestane nevenfuncties, als ook algemene en specifieke toetsingscriteria. Deze criteria moeten bij het toestaan van nevenfuncties binnen het onderhavige bestemmingsplan getoetst worden. De regelingen zoals opgesteld in de notitie zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat het bestemmingsplan verschillende nevenactiviteiten bij agrarische en woonbestemmingen zonder meer mogelijk maakt.

8.3 Wonen

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.

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. Bij burgerwoningen zijn ook enkele nevenactiviteiten toegestaan, zie 8.2.3.

8.4 Niet-agrarische bedrijven

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 tot stand gekomen; 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.

Waterzuiveringsinstallatie

De in het plangebied gelegen waterzuiveringsinstallatie 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. In 2011 is voor de waterzuiveringsinstallatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld, Bestemmingsplan Slibdepot. Dit bestemmingsplan is geïntegreerd in het onderhavige bestemmingsplan. De installatie is opgenomen met de bestemming Bedrijf - Waterzuiveringsinstallatie.

8.5 Overige functies

Naast de bovengenoemde hoofdfuncties komen er diverse andere functies in het plangebied voor. Het gaat daarbij om de volgende elementen:

- ▶ Begraafplaats (bestemming Maatschappelijk);
- ▶ Calamiteitenzender (bestemming Bedrijf, met aanduiding);
- ▶ Water in de vorm van rivieren en hoofdwatergangen (bestemming Water en Water-Waterweg);
- ▶ Waterkeringen (bestemming Waterstaat - Waterkering);
- ▶ Wegen, tramwegen (bestemmingen Verkeer en Verkeer-Railverkeer);
- ▶ Leidingen voor brandstof, aardgas en persleidingen voor rioolwater afvalwater en watertransport (bestemming Leiding met een aanduiding).

8.6 Conclusie

Wonen en niet agrarische bedrijven zijn geen hoofdfuncties in het buitengebied, maar in het buitengebied vinden er veel ontwikkelingen plaats binnen deze functies. Op steeds meer plekken komen er nevenfuncties bij agrarische bedrijven, worden agrarische bedrijven omgezet in niet agrarische bedrijven of worden agrarische bedrijven omgezet naar woningen. De provincie heeft hier een aantal regelingen voor opgesteld. Deze regelingen zijn vertaald in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 9 is deze vertaling verder toegelicht.

hoofdstuk 9 **Beleidsuitgangspunten en de vertaling in het bestemmingsplan**

9.1 **Inleiding**

In hoofdstuk 2 zijn de beleidsuitgangspunten beschreven die van invloed zijn op de inhoud van het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid. Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven, heeft er een essentiële vertaalslag van het rijksniveau naar het provinciale schaalniveau plaatsgevonden in de Provinciale Structuurvisie. Samen met enkele gemeentelijke beleidsuitgangspunten zijn daarmee de fundamenteen gelegd voor dit bestemmingsplan. De verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan vormen de concrete vertaling van het bovenbeschreven beleid.

Daarna is in hoofdstuk 3 tot en met 8 het van toepassing zijnde beleid en de bestaande situatie beschreven voor wat betreft de ruimtelijke en functionele inrichting. Elk van deze hoofdstukken heeft op een of andere manier invloed op de inhoud van dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de uitgangspunten zijn, die hun vertaling hebben gekregen in dit bestemmingsplan, alsook is aangegeven in welke bestemming (verbeelding en regels) een en ander is geregeld.

9.2 **Algemene uitgangspunten**

Het bestemmingsplan streeft een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van de verschillende functies in het plangebied na. Dit algemene uitgangspunt sluit aan bij het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied op rijks- en provinciaal niveau (zie paragraaf 2.2). Aangezien de hoofdfuncties randvoorwaarden stellen aan elkaar, maakt het bestemmingsplan een belangenafweging. Het plan biedt de nodige ontwikkelingsmogelijkheden voor de functies in het landelijke gebied. Kwetsbare functies worden beschermd. Functies die op basis van het beleid niet thuishoren in het plangebied worden geweerd. Het bestemmingsplan vormt hiermee een toetsingskader dat de gemeente gebruikt om na te gaan of ze kan meewerken aan initiatieven.

Het bestemmingsplan richt zich in hoofdzaak op handhaving en waar mogelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied en houdt daarnaast rekening met voorzienbare ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan doet recht aan de bestaande waarden en belangen door de ruimtelijke kwaliteit te beschermen. Omdat er sprake is van een conserverend plan, worden er geen bijzondere ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de sectorale wetten, zodat zo min mogelijk dubbele regelgeving ontstaat. In verschillende tekstgedeelten worden belangrijke wetten en regelingen beschreven die in directe relatie staan tot de ruimtelijke ordening. In voorkomende gevallen wordt hier bij de uitgangspunten naar verwezen. De regeling in de planregels is afgestemd op deze wet- en regelgeving, teneinde dubbele regelgeving te voorkomen.

9.3 **Landschap**

Het bestemmingsplan richt zich op een samenhangende landschappelijke structuur. Aan de ene kant beschermt het plan de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Dit is ingegeven door de ligging van het plangebied in het Groene Hart, waartoe op rijks- en provinciaal niveau beleidsmatige aanwijzingen zijn opgenomen. De gemeente voert met het bestemmingsplan geen uitvoeringsgericht beleid.

Landschapstypen

Het bestemmingsplan richt zich op behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande waarden en kenmerken van de onderscheiden landschapstypen. In de beschrijving van de ruimtelijke inrichting (hoofdstuk 5) zijn 5 verschillende landschapstypen onderscheiden:

- ▶ 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, openheid van het gebied 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.

Behoud, herstel en ontwikkeling dient uit te gaan van de karakteristieke structuurkenmerken van de landschapstypen. De landschapstypen zijn niet van een aparte bestemming voorzien, maar vallen binnen de bestemming “Agrarisch”, “Natuur” of “Bos”. Daarnaast is de bestemming Agrarisch met waarden – Openheid opgenomen om de openheid van het IJsselsteinse buitengebied te waarborgen.

Kavelpatroon

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden ten aanzien van de huidige structuur, met name tot uitdrukking komend in het kavelpatroon, dienen te worden behouden, hersteld en indien mogelijk versterkt. Het vorenstaande komt nader tot uitdrukking in de planregels.

9.4 Natuur

Natuur en Bos

Het bestemmingsplan richt zich op de bescherming van de bestaande natuurlijke waarden en waar mogelijk op herstel en ontwikkeling. Het bestemmingsplan richt zich op een samenhangende ecologische structuur. Aan de ene kant beschermt het plan de bestaande natuurlijke kwaliteiten. Aan de andere kant is herstel en ontwikkeling mogelijk, onder andere door afstemming op de meer uitvoeringsgerichte plannen. Met het bestemmingsplan wordt in dit kader geen actief beleid gevoerd. Het plan voorkomt onomkeerbare ingrepen.

In het bestemmingsplan zijn de bestaande gebieden met natuurwaarden en bos als zodanig bestemd of aangeduid (bestemmingen Natuur, Natuuroevers en water, Bos). Door de bestaande natuurgebieden als zodanig te bestemmen, wordt een planologische basis gelegd voor het behoud van het leefgebied van diër- en plantensoorten.

Nieuwe natuur met een ruimtelijke uitstraling zijn onder nader aangegeven condities binnen het bestemmingsplan mogelijk. De Provincie Utrecht heeft voor het buitengebied een bepaald opgave voor het realiseren van nieuwe natuurgebieden, dit wordt gedaan middels het aanwijzen van de EHS. De bestaande natuurgebieden liggen in de EHS, maar er zijn ook agrarische gronden als EHS aangewezen. Voor deze gronden is de dubbelbestemming Waarde – Ecologie opgenomen.

Ecologische verbindingzones

Ter verbinding van EHS-natuur en EHS-verweving worden ecologische verbindingen gerealiseerd. De ecologische verbindingzones van provinciaal belang zijn aangewezen op basis van de begrenzing en natuurdoelen zoals die zijn uitgewerkt in het Gelderse gebiedsplan Natuur en landschap.

Wijzigingsbevoegdheid

Ten noord(oost)en van de Hollandsche IJssel heeft Staatsbosbeheer enkele grond verworven om hier in de toekomst Natuur te kunnen realiseren. Voor deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming te kunnen wijzigen naar de bestemming Natuur.

9.5 Landbouw

In de Provinciale Structuurvisie wordt ingezet op een vitaal platteland. Behalve voor een nieuwe toekomst voor de veehouderij is er ook aandacht voor het versterken van de natuur- en landschapswaarden en voor verbetering van de waterhuishouding en waterkwaliteit. De belasting van het milieu moet verminderen en infrastructuur, woon- en werkklimaat en de economische structuur juist verbeteren. Zo ontstaat er weer een vitaal platteland.

Landbouw is en blijft de belangrijkste economische drager voor het landelijk gebied van IJsselstein. Een economisch gezond bedrijf biedt ook op de lange termijn werkgelegenheid en kan inspelen op een dynamische marktomgeving en de veranderende eisen die aan de sector worden gesteld: meer aandacht voor milieu en de kwaliteit van het product. Duurzame landbouw is zuinig met de omgeving: ook in de toekomst moeten bodem en water een basis zijn voor de functies van het landelijke gebied. Door rekening te houden met natuurlijke en landschappelijke waarden blijft ruimtelijke kwaliteit behouden of wordt versterkt. Het bestemmingsplan zal de landbouw zo veel mogelijk ruimte bieden: de kansrijke bedrijven moeten zich op een duurzame wijze kunnen blijven ontwikkelen en aanpassen aan gewijzigde omstandigheden. Opgemerkt moet worden dat een goede ruimtelijke ordening slechts één van de factoren is die bijdraagt aan een kansrijke landbouw. Het beleid van de Europese Unie en het Rijk is in veel grotere mate bepalend voor de landbouw. In hoofdlijnen heeft dit beleid voornamelijk betrekking op economische aspecten (markt- en prijsbeleid) en op milieuaspecten (mest- en ammoniakbeleid).

Zonering

In het bestemmingsplan wordt de zonering uit de Provinciale Structuurvisie in bestemmingen vastgelegd. De nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is uitgesloten.

Functieverandering en nevenactiviteiten

Daarnaast worden conform de provinciale en regionale beleidsuitgangspunten mogelijkheden gecreëerd voor functieverandering en worden er conform de gemeentelijke beleidsnotitie buitengebied (meer) nevenactiviteiten toegestaan in het buitengebied.

Bestaande agrarische bedrijven

Bestaande, reële agrarische bedrijven worden positief bestemd. Om in aanmerking te komen voor een agrarische bedrijfsbestemming moet er sprake zijn van agrarische bedrijfsactiviteiten. Dat wil zeggen dat er sprake is van agrarische (primaire plantaardige en/of dierlijke) productie. Bovendien moet deze activiteit bedrijfsmatig worden uitgeoefend, dat wil zeggen gericht op de vorming van inkomen. Het gebruiken van deze criteria leidt er toe dat functies als een tuincentrum, een hoveniersbedrijf, een loonwerkbedrijf of een landbouwmechanisatiebedrijf niet in aanmerking komen voor een agrarische bedrijfsbestemming. Om in aanmerking te komen voor een agrarische bedrijfsbestemming is het niet per definitie noodzakelijk dat de activiteiten een volwaardige omvang hebben.

In dit bestemmingsplan zijn de agrarische bedrijven zoals die waren opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid (2002) opgenomen in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden. Ook nevenbedrijven of hobby bedrijven van enige omvang vallen binnen deze bestemmingen, al dan niet met een aanduiding.

Paardenhouderijen

De Handreiking Paardenhouderijen van de VNG maakt onderscheid tussen diverse typen paardenhouderijen. Deze kunnen gericht zijn op productie, gebruikgericht of als manege. Onderstaand zijn de verschillende soorten uitgewerkt:

a. Productie gerichte Paardenhouderij:

Dit type richt zich op het fokken van paarden. Veel grond is noodzakelijk om de paarden te kunnen laten grazen gedurende het fokseizoen. Voorts is voor het winterseizoen stalruimte noodzakelijk. Op het erf is ruimte nodig voor opslag van (vaste) mest en een deel van het ruwvoer en/of stro zal op het erf worden opgeslagen. Wanneer puur de fokkerij wordt gediend zijn nadere faciliteiten op het erf nauwelijks noodzakelijk.

b. *Gebruiksgericht Paardenhouderij:*

Dit type richt zich op het opleiden van paarden voor bijvoorbeeld sport en/of fokkerij. Noodzakelijke faciliteiten zijn een stal, rijbak een longeercirkel en eventueel een weidegang.

c. *Manege:*

Recreatieve paardensportbeoefenaars doen dit veelal op de manege. Een manegebedrijf kenmerkt zich doorgaans door één of meerdere grote binnenrijbanen, stallen, een kantine, een dienstwoning, één of meerdere rijbakken buiten, longeercirkels, paddocks, parkeergelegenheid en stalling van paardentrailers en eventueel een weiland.

Wanneer paarden worden gehouden, worden alleen de productiegerichte paardenhouderijen beschouwd als agrarisch bedrijf. De definitie van een productiegerichte paardenhouderij is: "Een agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden (vermeerderen), die geschikt zijn voor een bepaalde taak. Hieronder worden verstaan: hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven (merriehouderijen of stoeterijen genaamd)".

Er zijn echter maar weinig paardenhouderijen aan te merken als puur productiegerichte paardenhouderijen. De meeste bedrijven trainen bijvoorbeeld de paarden ook. Dit kan variëren van het zadelmak maken tot het trainen van paarden op de hoogste wedstrijd niveaus. Omdat het trainen van paarden niet kan worden gezien als een agrarische productie, maar ook niet als een bedrijfsactiviteit die thuishoort op een bedrijfsterrein is ervoor gekozen om voor deze bedrijven een bestemmingsregeling op maat te maken.

Binnen het bestemmingsplan is binnen verschillende bestemmingen paardenbakken en/of houderijen toegestaan. Binnen de bestemmingen Wonen en Agrarisch is ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch – paardenbak een paardenbak toegestaan. Daarnaast is in de bestemming agrarisch een paardenfokkerij toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij'. Tevens is in de bestemming Recreatie – Dagrecreatie is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardrijkschool' een paardrijkschool gevestigd.

Bedrijfsbebouwing

Hervestiging van nieuwe agrarische bouwpercelen op bestaande agrarisch bouwpercelen is niet mogelijk, tenzij het gaat om verplaatsing grondgebonden landbouw waardoor verbetering in landbouwstructuur ontstaat.

Bouwpercelen worden toegekend om recht te doen aan het concentratiebeginsel. Concentratie van bebouwing is wenselijk vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en vanuit bedrijfseconomisch oogpunt. De bij een agrarisch bedrijf behorende bebouwing en andere bouwwerken moeten binnen het bouwperceel worden opgericht. Een uitzondering hierop vormen de sleuf- en mestsilo's die voor een gedeelte buiten, maar wel aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Hiermee wordt voorkomen dat het landschap wordt ontsierd met verspreid liggende bouwwerken. Bebouwing mag alleen worden opgericht indien deze noodzakelijk is voor en ten dienste staat van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Het gaat bijvoorbeeld om de bedrijfswoning, stallen, werktuigenberging, voedersilo's en mestopslagplaatsen.

Bouwpercelen

Voor de toekenning van een agrarisch bouwperceel dient sprake te zijn van agrarische productie met enige omvang. Bovendien dient de ruimtelijke verschijningsvorm in enige mate te wijzen op agrarische activiteiten. Of iemand in hoofdberoep aan het agrarische bedrijf is verbonden of niet, is ruimtelijk niet relevant. Voor de toekenning van de bouwpercelen wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en niet - grondgebonden activiteiten.

Om gemotiveerd aan te kunnen geven op welke adressen sprake is van agrarische activiteiten die in aanmerking komen voor een agrarisch bouwperceel is gebruik gemaakt van het milieuvergunningenbestand en het vigerende plan. In beginsel wordt niet afgeweken van de wijze waarop in het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en Zuid 2002 percelen waren bestemd.

- ▶ Maximale **oppervlaktemaat 1,5 hectare** ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven. Per bouwperceel **1 bedrijfswoning**. Verbreding van agrarische activiteiten mogelijk. Afwijking toegestaan tot **2,5 hectare als dit "noodzakelijk** is voor plaatsing van gebouwen, bouwwerken voor het opwekken van **duurzame energie**".
- ▶ **Uitbreiding naar 2,5 hectare** kan ook voor bestaande grondgebonden veehouderijen mits:
 - Uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar;
 - Niet binnen waterbeschermingsgebieden ligt;
 - Voorzien wordt in een landschappelijke inpassing;
 - Bijdraagt aan verbetering van dierenwelzijn;

- Bijdraagt aan vermindering milieubelasting;
- Bijdraagt aan verbetering volksgezondheid.

Bedrijfswoning(-en)

Bestaande bedrijfswoningen zijn in het plan bestemd binnen de bestemming Agrarisch en/of Agrarisch met waarden. De woning is noodzakelijk voor een goede agrarische bedrijfsvoering. Er wordt 1 bedrijfswoning per bedrijf toegestaan, met uitzondering waar reeds sprake is van meerdere bedrijfswoningen.

In het belang van de agrarische sector en het landschap zal worden voorkomen dat een woning als bedrijfswoning wordt gebouwd maar (op termijn) als burgerwoning bewoond gaat worden. Daarom is een mogelijkheid tot het bouwen van een tweede bedrijfswoning in dit bestemmingsplan uitgesloten. In een opvolgingssituatie bij agrarische bedrijven is soms sprake van een tijdelijke vergroting van de productieomvang. Omdat een tweede bedrijfswoning niet wenselijk wordt geacht, kan het nodig zijn om een woning tijdelijk dubbel te bewonen. Hoewel het bestemmingsplan voorschrijft dat per woning ten hoogste één afzonderlijk huishouden is toegestaan, kan met een omgevingsvergunning onder voorwaarden mee worden gewerkt aan een tijdelijke inwoning.

Omschakeling

Geen bestemmingen of regels die omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet - grondgebonden veehouderij mogelijk maakt.

In het bestemmingsplan zijn de bestaande intensieve veehouderijen op de verbeelding aangeduid met de aanduiding (iv). In het bestemmingsplan is een wijzigingsregel opgenomen om onder nader aangegeven condities uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij mogelijk te maken. In het gehele plangebied is een wijzigingsregels opgenomen om de omschakeling van "intensieve veehouderijen" naar "grondgebonden agrarische bedrijven" mogelijk te maken. De nieuwvestiging van intensieve veehouderijen uitgesloten en daarmee ook de omschakeling van "grondgebonden agrarische bedrijven" naar "intensieve veehouderijen".

Kassen

Conform de Provinciale Structuurvisie is glastuinbouw niet toegestaan in het buitengebied van IJsselstein.

Nevenactiviteiten op een agrarisch bedrijf

Nevenactiviteiten zijn toegestaan, mits oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet wordt vergroot. Erfinrichting en bedrijfsbebouwing landschappelijk goed inpasbaar is en omliggende agrarische bedrijven niet in bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor nevenactiviteiten op nog functionerende agrarische bedrijven. Agrarische bedrijven kunnen besluiten hun bestaansbasis te verbreden door middel van het ontplooiën van niet-agrarische activiteiten. De gemeente staat daar in beginsel positief tegenover, zij het dat er strenge voorwaarden gelden om ongecontroleerde ontwikkeling tegen te gaan. Voorbeelden van mogelijk geschikte functies zijn:

- ▶ boerderijkamers;
- ▶ kinderopvang;
- ▶ educatie (onder andere cursusruimte);
- ▶ galerie;
- ▶ zorg (onder andere opvang specifieke doelgroepen);
- ▶ zelfverwerking en verkoop agrarische producten;
- ▶ dierenpension.

Voor alle functies geldt dat ze kleinschalig van karakter zijn en dat de ruimtelijke uitstraling beperkt is en bij voorkeur geheel afwezig. Daartoe zullen in het bestemmingsplan onder andere condities worden opgenomen met betrekking tot de oppervlakte die voor deze functies mag worden gebruikt. Gezien de voorwaarden die zijn verbonden aan nieuwe functies, kan niet meegewerkt worden aan functies waarvan bij voorbaat vaststaat dat ze, al dan niet op termijn, niet aan de voorwaarden kunnen voldoen. Voorbeelden van niet geschikte functies zijn:

- ▶ autobedrijven;
- ▶ grootschalige productiebedrijven;

- ▶ tuincentrum;
- ▶ restaurant;
- ▶ grondverzetbedrijf.

Bovenstaande opsommingen zijn niet limitatief. De praktijk leert dat het ook niet mogelijk is in dit verband limitatieve opsommingen te maken. De omvang en uiterlijke verschijningsvorm die een bedrijfstype kan aannemen, blijken te divers. Bovendien zou het gevaar ontstaan dat uitsluitend naar de activiteit op zich wordt gekeken, terwijl het in de eerste plaats gaat om de ruimtelijke en milieugevolgen. Deze gevolgen staan dan ook centraal in de afweging die rond hergebruik gemaakt moet worden. Voor nieuwe functies gelden in elk geval de volgende voorwaarden:

- ▶ geen extra woning;
- ▶ binnen bestaande bebouwing;
- ▶ geen buitenopslag;
- ▶ geen nadelige effecten op landbouwkundig gebruik;
- ▶ geen nadelige effecten uitoefenen op milieu, natuur en landschap;
- ▶ geen of marginale toename verkeer;
- ▶ eigen parkeergelegenheid;
- ▶ Vervangende nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties is toegestaan.

Nevenactiviteiten op een nog functionerend agrarisch bedrijf worden in het plan geregeld via een afwijkmogelijkheid middels een omgevingsvergunning. Nieuwe activiteiten met een bovengeschild karakter worden in dit bestemmingsplan geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Vestiging van agrarische bedrijven

Het bestemmingsplan biedt alleen ruimte voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven op bestaande locaties. In het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid wordt de volgende beleidslijn gehanteerd: voor bedrijven die zich in het landelijk gebied van IJsselstein willen vestigen bestaan mogelijkheden op bestaande locaties. Het is niet wenselijk nieuwe bedrijfslocaties (intensieve en grondgebonden agrarische bedrijven) in het landelijk gebied toe te laten. Het landelijk gebied van IJsselstein kent een kleinschalige en kwetsbare landschappelijke structuur. Indien een bestaand of een nieuw bedrijf zich vestigt op een bestaande locatie met een agrarische bedrijfsbestemming, verandert daar planologisch gezien niets. Daarvoor hoeft geen specifieke regeling te worden opgenomen.

9.6 Recreatie

In de Provinciale Structuurvisie alsmede in de Structuurvisie IJsselstein wordt aangegeven dat er meer ruimte moet komen voor nieuwe natuurgebieden en nieuwe vormen van recreatie. En er is ook behoefte aan meer ruimte voor verbrede landbouw en andere niet-agrarische economische functies, zoals een zorg-, kampeer- of kaasboerderij en ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Dit is nodig om de plattelandseconomie vitaal te houden.

Het bestemmingsplan richt zich op behoud van bestaande recreatieve voorzieningen, biedt beperkte ruimte voor ontwikkeling van dagrecreatie en staat kwaliteitsverbetering niet in de weg.

Gezien de voortgaande bevolkingsgroei zal er een toenemende vraag zijn naar toeristisch-recreatieve voorzieningen. De bevolking groeit, maar de leeftijdsopbouw verandert, ook in Utrecht. Er zal sprake zijn van een toename van het aantal ouderen en een afname van het aantal jongeren, wat kan leiden tot een verminderde vraag (of stabilisatie van de vraag) naar actieve, inspannende recreatiemogelijkheden. Ook ontwikkelingen als arbeidsduurverkorting en deeltijdarbeid beïnvloeden het recreatief patroon. Arbeidsduurverkorting leidt waarschijnlijk tot een toename van de deelname aan recreatieve activiteiten in de directe woonomgeving en korte dagtochten. Naast deze demografische trends, zijn er ook binnen de toeristisch-recreatieve sector trends te signaleren:

- ▶ Integratie met andere sectoren: Het besef is bij veel ondernemers doorgedrongen dat landschappelijke en natuurlijke waarden van groot belang zijn voor het toeristisch-recreatieve product. Integratie met de landbouwsector komt onder andere tot stand door mogelijkheden van verblijven bij de boer;

- ▶ Meer samenwerking tussen overheden en bedrijfsleven: De samenwerking leidt soms tot vercommercialisering van openluchtrecreatieve voorzieningen. Er is een gezamenlijk besef van verantwoordelijkheid voor recreatie en toerisme in een regio;
- ▶ Kwaliteitsverbetering. Dit is een zeer breed begrip. Het heeft betrekking op verbetering van de informatievoorziening, promotie, persoonlijke dienstverlening, regionale en projectmatige samenwerking en professionalisering.

9.6.1 Verblifsrecreatie

Bestaand bedrijf

Het bestemmingsplan bestemt de hoofdfunctie van de bestaande verblifsrecreatie. Op basis van de bestaande situatie en het vigerende bestemmingsplan is binnen de bestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie" het aantal standplaatsen geregeld. Het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning is in het plan expliciet verboden. Het recreatiepark wil blijven voldoen aan de wensen van de gasten teneinde het voortbestaan van het park ook in de toekomst te garanderen. In verband hiermee zijn in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen voor het uitbreiden van de centrumvoorzieningen.

Nieuwvestiging

In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid geboden voor de nieuwvestiging van recreatiebedrijven.

Solitair gelegen recreatiewoningen

Recreatiewoningen die zich buiten de bestemming Recreatie - Verblifsrecreatie bevinden zijn specifiek bestemd, waarbij onder andere bepaald is dat permanente bewoning niet is toegestaan en dat de maximale inhoud 200 m³ mag bedragen. Bijgebouwen anders dan vergunningvrij worden niet toegestaan.

Kleinschalig kamperen

In dit bestemmingsplan wordt kleinschalig kamperen mogelijk gemaakt. Het natuurkamperen en het groepskamperen buiten het kampeerterrein worden, gezien het bijzondere karakter daarvan, niet meegenomen in het bestemmingsplan. De uitgangspunten voor kleinschalig kamperen zijn:

- ▶ alleen toestaan bij agrarische bedrijven;
- ▶ De kampeermiddelen moeten worden geplaatst op het agrarische bouwperceel. Indien dit deel van het perceel zich niet voor kleinschalig kamperen leent, kunnen kampeermiddelen buiten het bouwperceel geplaatst worden, waarbij de afstand tussen de agrarische bedrijfswoning en het kampeerterrein maximaal 50 meter bedraagt;
- ▶ Op kleinschalige kampeerterreinen zijn tenten, tentwagens, tourcaravans en campers toegestaan. Het is niet toegestaan stacaravans te plaatsen;
- ▶ Er mogen maximaal 10 kampeermiddelen gedurende het seizoen worden geplaatst en maximaal 15 gedurende de schoolvakanties in de periode van Goede Vrijdag tot 15 september;
- ▶ Een kleinschalig kampeerterrein dient minimaal voorzien te worden van een beplantingsstrook rondom, met een minimale breedte van 5 meter.

9.6.2 Dagrecreatie

Voor kleinschalige voorzieningen als wandel- en fietspaden en picknickplaatsen is geen specifieke planologische regeling nodig. De fietspaden langs doorgaande wegen zijn mede bestemd in de verkeersbestemmingen met verschillende categorieën. Vrijliggende fietspaden zijn in diverse bestemmingen mede bestemd.

9.7 Woningen

Bestaande burgerwoningen

Bestaande woningen die op de plankaart van het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en Zuid 2002 staan ingetekend zijn ook in dit bestemmingsplan bestemd tot "Wonen". De maatvoering van burgerwoningen in het landelijk gebied is gebaseerd op de provinciale richtlijn met een maximale inhoudsmaat (600-800m³). Er is een ruimtelijke onderbouwing nodig bij nieuwe ontwikkeling en een beeldkwaliteitparagraaf indien een grotere inhoudsmaat gewenst is.

De oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m² bij recht en met een afwijkingsmogelijkheid maximaal 75 m². Met het oog op de belangen van landbouw, natuur en landschap is het niet toegestaan nieuwe woningen op nieuwe locaties te bouwen.

Nevenactiviteiten bij burgerwoningen in het buitengebied zijn toegestaan, indien er aan bepaalde toetsingscriteria wordt voldaan. De nevenactiviteiten die zijn toegestaan bij burgerwoningen is een theeschenkerij en een bed- en breakfast.

Bestaande bedrijfswoningen

Agrarische en niet-agrarische bedrijfswoningen worden in de betreffende bestemmingen opgenomen en voorzien van een aanduiding. In het buitengebied worden (nieuwe) tweede agrarische bedrijfswoningen niet toegestaan. In de Provinciale Structuurvisie is opgenomen dat het mogelijk is om een woonbestemming te geven aan een bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende bedrijfsruimte, mits:

- ▶ bouwperceel niet optimaal is voor grondgebonden landbouw;
- ▶ bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden;
- ▶ de omgevende agrarische bedrijven niet in bedrijfsvoering worden belemmerd;
- ▶ kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk, mits omvang ondergeschikt is.

Na bedrijfsbeëindiging kan de agrarische bedrijfsbestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. Dit is in het gehele plangebied van toepassing. Om vermindering van de doorgaans ruime hoeveelheid bijgebouwen te bereiken, is een saneringsregeling opgenomen: bestaande bijgebouwen die boven het toegestane maximum uitgaan, mogen worden vervangen door één nieuw bijgebouw. Voorwaarde is dat maximaal 50% van de verwijderde bijgebouwen teruggebouwd mag worden. De gezamenlijke oppervlakte van het nieuwe en de bestaande bijgebouwen mag maximaal 150 m² bedragen.

9.8 Niet-agrarische bedrijven

9.8.1 Bestaande bedrijven

Niet-agrarische bedrijven zijn bedrijven die niet of in geringe mate functioneel gebonden zijn aan het landelijk gebied. Deze bedrijven dragen bij aan de werkgelegenheid in de gemeente en zorgen voor een leefbaar platteland en hergebruik van voormalige agrarische bebouwing. De bestaande bedrijvigheid kan positief worden bestemd, wanneer de bedrijfsactiviteiten ter plaatse acceptabel zijn en sanering of verplaatsing naar een bedrijventerrein niet reëel is. De bestemmingsregeling bestemt nadrukkelijk alleen de bestaande activiteiten. Met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven richt het plan zich op het voorkomen van structurele groei. De uitbreidingsmogelijkheden zijn alleen bedoeld voor de activiteiten die aanwezig zijn op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan. Voor bestaande niet-agrarische bedrijven is een uitbreidingsmogelijkheid van 20% in het algemeen toereikend. Van een economische noodzaak is sprake als aangetoond wordt dat de uitbreiding nodig is voor de continuïteit voor het bedrijf.

Indien sprake is van een functie bij een woning of agrarisch bedrijf met geringe ruimtelijke uitstraling, dan wordt de activiteit nader aangeduid binnen de woonbestemming dan wel de agrarische bestemming. Indien sprake is van een functie met een grote ruimtelijke uitstraling, dan wordt de activiteit apart bestemd.

9.8.2 Nieuwe bedrijven

Omdat niet-agrarische bedrijven niet in het landelijk gebied thuishoren, biedt het plan geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid op nieuwe locaties. Nieuwvestiging zou leiden tot een ongewenste verdichting van het landelijk gebied. De landschappelijke waarden en de functies die aan het gebied eigen zijn zouden door nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven worden aangetast. Het plan biedt wel mogelijkheden om binnen vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing andersoortige bedrijvigheid te ontwikkelen.

9.8.3 Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties

Het bestemmingsplan biedt enkele mogelijkheden voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

Het aantal agrarische bedrijven neemt af. Deze tendens doet zich al decennia lang voor en zal zich in de toekomst voortzetten. Veel oorspronkelijk agrarische bebouwing heeft zijn oorspronkelijke functie verloren of zal deze in de toekomst verliezen.

Teneinde verval van de bebouwing tegen te gaan, de leefbaarheid van het landelijke gebied in stand te houden en kapitaalvernietiging te voorkomen, is het wenselijk alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden te bieden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

Het plan onderscheidt de volgende alternatieve gebruiksvormen:

- ▶ niet-agrarische bedrijvigheid;
- ▶ landelijk wonen.

Voordat de mogelijkheden worden toegelicht moet het volgende worden opgemerkt: Hoewel het plan een aantal mogelijkheden biedt, laat dat onverlet dat bij beëindiging van agrarische bedrijven in veel gevallen de voorkeur uitgaat naar hergebruik van de bebouwing door andere agrarische bedrijven. Het kan daarbij gaan om de vestiging van een geheel nieuw agrarisch bedrijf op de betreffende locatie, dan wel om gebruik van de bebouwing door een agrarisch bedrijf dat zich elders bevindt. Beide mogelijkheden passen in het bestemmingsplan en in het algemeen is geen specifieke regeling nodig. Indien geen agrarisch hergebruik plaatsvindt, is het in het algemeen wenselijk dat er voormalige bedrijfsbebouwing wordt geamoveerd. Dit voorkomt nieuwe, niet passende activiteiten en draagt vaak bij aan een fraaier landschapsbeeld.

9.8.4 Niet-agrarische bedrijvigheid

In een aantal gevallen is het wenselijk de agrarische bedrijfsbebouwing aan te wenden voor niet-agrarische bedrijfsfuncties. Het bestemmingsplan wil daar, binnen randvoorwaarden ook ruimte aan bieden. Wanneer beoordeeld wordt welke functies toelaatbaar zijn ter vervanging van de agrarische functie moet vooral worden gekeken naar de gevolgen van deze functie op de ruimtelijke ordening, het milieu en het landschap. Het zijn deze gevolgen die centraal moeten staan in de afweging of een bepaald niet-agrarisch bedrijf zich kan vestigen op een bestaande locatie.

Het bestemmingsplan bevat geen uitputtende lijst van functies die al dan niet mogelijk zijn. Gezien de verschillende verschijningsvormen die één en dezelfde functie kan hebben is dat niet wenselijk. Ter indicatie worden enkele functies gegeven die mogelijk zijn en enkele die beslist niet mogelijk zijn.

Mogelijk:

- ▶ natuur- en landschapsbeheer, bosbeheer;
- ▶ kleinschalige zakelijke dienstverlening (architectenbureau, reclamebureau);
- ▶ hoveniersbedrijf;
- ▶ dierenpension (is niet mogelijk in milieuzone – stiltegebied);
- ▶ zorgboerderij;
- ▶ atelier.

Niet-mogelijk:

- ▶ activiteiten met een industrieel karakter;
- ▶ garagebedrijf;
- ▶ bouwbedrijf;
- ▶ handel.

Om een afweging te kunnen maken in concrete situaties is voor functiewijziging een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Voorwaarden

Om na te kunnen gaan of meegewerkt kan worden aan functiewisseling moet een afweging worden gemaakt. Aan de hand van voldoende informatie van de ondernemer moet nagegaan worden of deze bereid is zowel op korte als op lange termijn aan de voorwaarden te voldoen. Indien noodzakelijk wordt aanvullend op de planologische regelgeving een convenant afgesloten. Bij de nadere afweging dienen de volgende voorwaarden een rol te spelen:

- ▶ De agrarische bedrijvigheid moet geheel zijn beëindigd;
- ▶ De functieverandering mag geen aanleiding zijn voor de bouw van een extra woning;
- ▶ De activiteit moet worden gerealiseerd binnen een vastgestelde oppervlakte bebouwing, waarbij het meerdere wordt geamoveerd;
- ▶ Karakteristieke bebouwing met cultuurhistorische en/of architectonische waarde moet behouden blijven;

- ▶ De nieuwe activiteit mag geen nadelige effecten uitoefenen op landbouwkundig gebruik van gronden in de directe omgeving;
- ▶ De nieuwe activiteit mag geen onevenredig nadelige effecten uitoefenen op milieu, natuur en landschap;
- ▶ De nieuwe activiteit mag geen buitenopslag met zich meebrengen;
- ▶ De visuele uitstraling van het voormalige agrarisch complex moet aansluiten bij de landelijke omgeving;
- ▶ Het bedrijfscomplex moet landschappelijk zijn ingepast;
- ▶ De bestaande verkeersinfrastructuur moet afdoende zijn voor de nieuwe activiteit;
- ▶ De nieuwe activiteit dient te voorzien in eigen parkeergelegenheid.

9.9 Archeologische en Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden komen tot uitdrukking in de landschappelijke en bouwkundige monumenten.

Landschappelijke elementen

Bepaalde landschappelijke waarden als houtwallen, bosjes en lanen - deze hebben voor een deel een duidelijke samenhang met de ontstaans-, bewonings-, en ontginningsgeschiedenis van de streek - zijn beschermd binnen de gebiedsbestemmingen.

Archeologische waarden

Het bestemmingsplan richt zich op het behoud van archeologische waarden. In 2012 heeft de gemeente haar archeologische beleid geactualiseerd. Aan de hand van dit beleid zijn er in dit bestemmingsplan verschillende archeologische dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen. De archeologische waardes en de hoogste archeologische verwachtingszone zijn (dubbel)bestemd en de lagere archeologische verwachtingen zijn opgenomen met een gebiedsaanduiding. In de regels zijn voorts bijbehorende vrijstellingen en regels opgenomen. Deze regels regelen wanneer er archeologisch onderzoek noodzakelijk is en wanneer niet. Wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt dienen deze regels getoetst te worden. Wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is, en uitgevoerd is, kan de dubbelbestemming of gebiedsaanduiding (bij geen gevonden resten) verwijderd worden.

De gebouwen die vallen onder de Monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening zijn aangeduid als "cultuurhistorisch waardevol". Deze aanduidingen zijn bedoeld om de monumentale waarde van het bouwwerk in stand te houden. De monumenten worden beschermd door de monumentenwet.

hoofdstuk 10 **Omgevingsfactoren**

10.1 **Inleiding**

Bij de actualisering van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen juridisch-planologische mogelijkheden voor een locatie, dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die invloed uitoefenen op de betreffende locatie. Omgekeerd kan een bepaalde (nieuwe) activiteit eveneens invloed uitoefenen op in de omgeving aanwezige waarden. Om die reden is gekeken naar de invloed van diverse milieuaspecten beschreven en hoe deze van invloed zijn bij mogelijke ontwikkelingen.

Het onderzoek dient betrekking te hebben op de bestaande toestand en de mogelijke wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. De resultaten van dit onderzoek vormen een belangrijke inbreng bij de afweging van de verschillende belangen en in het verlengde daarvan bij de bestemmingsplanregeling. Zoals in de voorgaande hoofdstukken al is opgemerkt, heeft het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt, maar kleinschalige nieuwe activiteiten zijn niet uitgesloten. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om door een wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden:

- ▶ Natuurontwikkeling toe te staan;
- ▶ (langzaam) verkeersroutes aan te leggen of te wijzigen;
- ▶ Functieverandering binnen bestaande gebouwen te realiseren.

Deze mogelijkheden worden uitsluitend indirect toegestaan. Inzake de effectuering van geldende rechten en regeling van de bestaande situatie is geen nader onderzoek noodzakelijk. Een zelfde overweging geldt voor ontwikkelingen, welke in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt door een afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid. Bij gebruikmaking van deze mogelijkheden dienen de verschillende onderzoeken, om de uitvoerbaarheid van de plannen te bepalen, te worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk is dan ook volstaan met een algemene beschrijving van de, in het plangebied aanwezige (mogelijke) belemmeringen ten aanzien van de genoemde milieutechnische en overige aspecten.

10.2 **Bodem**

10.2.1 **Wettelijk kader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

10.2.2 **Onderzoek**

Bodemopbouw

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 is sprake van kalkhoudende poldervaaggronden en kalkhoudende ooivaaggronden 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 poldervaaggronden). De overgang naar de centraal in de Lopikerwaard gelegen veengronden wordt gevormd door dikke klei-op-veen gronden (drechtaaggronden) 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.

10.2.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft een conserverende insteek en biedt daarom niet de mogelijkheid voor bodemverstoringen. Indien een locatie binnen het plangebied herontwikkeld wordt op een manier waardoor de bodem verstoord wordt, zal een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

10.3 Verkeer

10.3.1 Beleidskader

Nota mobiliteit

De Nota Mobiliteit (2006) van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (VenW) geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoerplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer. Hierin is het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het nationale verkeers- en vervoerbeleid beschreven. Centraal hierin staat de bereikbaarheid van economische centra. Het draait om betrouwbare en voorspelbare reistijden van deur tot deur, waarbij nadrukkelijk over beheersgrenzen en modaliteiten heen gekeken wordt. De basisgedachte van de Planwet is dat alle overheden in onderling overleg de koers van het verkeers- en vervoerbeleid ontwikkelen en ook gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de uitvoering ervan. Hiertoe zijn in de Nota Mobiliteit ruimtelijke reserveringen voor de hoofdinfrastructuur opgenomen en zijn essentiële onderdelen van het beleid beschreven.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De in maart 2012 vastgestelde SVIR is (grotendeels) de vervanger van de Nota Mobiliteit daarmee het vigerende rijksbeleid op het gebied van verkeer en infrastructuur. In paragraaf 3.2.3 is al een korte samenvatting van de Structuurvisie gegeven.

De hoofdlijnen met betrekking tot het mobiliteitsstelsel van Nederland, waarin de reiziger centraal staat, zijn als volgt. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen is daarbij van belang. Robuustheid en samenhang worden bereikt door de modaliteiten (weg, openbaar vervoer, vaarwegen) ieder voor zich vraaggericht te versterken, beter met elkaar te verknopen en de samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen te vergroten. Een betere benutting van de capaciteit en het in stand houden van het bestaande mobiliteitssystemen van weg, spoor en vaarwegen is daarbij belangrijk. De fiets en het openbaar vervoer moeten in de toekomst een grote rol gaan spelen om de drukte in de stedelijke regio's op te lossen.

Gemeentelijke Verkeer en VervoerPlan (GVVP)

Het GVVP van de gemeente IJsselstein uit 2006 heeft als hoofddoelstelling: "Het garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid nu en in de toekomst ten behoeve van het sociaal en economisch functioneren van de gemeente IJsselstein". Hierbij worden eisen op het gebied van milieu, veiligheid en leefbaarheid als uitgangspunt genomen. De planhorizon van het GVVP is 2020. Per beleidsterrein is er ook een sub doelstelling gesteld.

- ▶ *Bereikbaarheid:* Het garanderen van de bereikbaarheid in en in relatie tot IJsselstein van inwoners, gebieden en doelgroepen binnen de eisen die worden gesteld aan leefbaarheid en verkeersveiligheid.
- ▶ *Leefbaarheid:* Het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente IJsselstein zal er in de komende jaren op gericht zijn de normen die worden opgelegd voor een duurzaam leefmilieu te realiseren.
- ▶ *Verkeersveiligheid:* Het voldoen aan de normen zoals aangegeven door de Rijksoverheid, waarbij deze normen gezien de lage aantallen ongevallen in IJsselstein vooral als indicatie moeten worden gezien.

Conclusie

De hierboven beschreven doelstellingen hebben geen directe effecten in het bestemmingsplan. Het enige relevante voor het onderhavige bestemmingsplan is de sub doelstelling staat aangegeven dat recreatieve- en natuurvoorzieningen in het buitengebied voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer goed bereikbaar dienen te zijn.

10.3.2 Beoordeling

Wegenstructuur

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 (IJsselstein-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 Hogebeezendijk, de Lagedijk en de Lekdijk. De Hogebeezendijk 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 grens met het plangebied is de provinciale weg N210 in zuidelijke richting omgelegd, waarbij de N210 om het Zenderpark heen is geleid. Voor de omlegging van de N210 is destijds een apart bestemmingsplan opgesteld.

Fietsstructuur

In januari 2008 is het fietsbeleidsplan 2004 geactualiseerd en hierin krijgt het fietsbeleid en de fietsstructuur van IJsselstein ruim aandacht. Uit het plan blijkt dat wegen met een belangrijke verkeersfunctie in het plangebied (Achtersloot, Noord-IJsseldijk, Lagedijk, Hogebeezendijk, N210, enz.) ook belangrijke fietsverbindingen zijn.

10.4 Luchtkwaliteit

10.4.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er voor ieder bestemmingsplan onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007.

10.4.2 Beleidskaders

De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, uitoefenen indien:

- ▶ de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- ▶ de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheid per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- ▶ bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd (lid 1 onder b2);
- ▶ de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- ▶ het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Landbouwinrichtingen

De regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen:

- 1 akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;
- 2 inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw;
- 3 permanente en niet verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen;
- 4 permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 0,7 hectare (1% criterium) of 2 hectare (3% criterium);
- 5 Kinderboerderijen.

Al deze inrichtingen zijn NIBM, ongeacht de omvang van het bedrijf.

Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering, op basis van ervaring bijvoorbeeld. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld in de Handreiking door het VROM voor fijn stof (mei 2010). Hierbij is uitgegaan van 3% NIBM grens. De opgenomen getallen zijn worst-case genomen, inclusief een veiligheidsmarge. Bij eventuele ontwikkelingen kan aan deze vuistregel worden getoetst.

10.4.3 Onderzoek en Conclusie

Het plangebied betreft geen sterk verkeersbelaste locatie in stedelijk gebied, maar een landelijk buitengebied. Gelet op de aard en ligging van het plangebied is ten behoeve van een conserverend bestemmingsplan een luchtkwaliteitonderzoek vooraf niet nodig. Bij iedere wijzigingsbevoegdheid waarmee een effect op de luchtkwaliteit zou kunnen ontstaan wordt toetsing op de luchtkwaliteit als randvoorwaarde opgenomen. Afhankelijk van de feitelijke ingreep moet dan beoordeeld worden of een onderzoek nodig is. Uit het bovenstaand kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

10.5 Akoestisch Klimaat

10.5.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader van het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

10.5.2 Beleidskaders

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Hierin is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde gedecentraliseerd naar burgemeester en wethouders in overleg met de Milieudienst West-Holland. Dat betekent dat het 'hogere-waardebesluit' niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï stapt de wetgever nu over op de Europese dosismaat L_{den} (staat voor day-evening-night). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB).

Voor geluidgevoelige functies zoals woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor spoorwegverkeer. De maximale ontheffingswaarde is bij wegverkeer 63 dB, bij spoorwegverkeer is dat 70 dB.

Bij wegen horen verschillende geluidszones, die in het buitenstedelijke gebied verschillen van het binnenstedelijke gebied. In de onderstaande tabel staan de geluidszones weergegeven. 30 km/h wegen hebben wettelijk gezien geen geluidzone.

Aantal rijstroken	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
5 of meer	600 m	350 m
3 of 4	400 m	350 m
of 2	250 m	200 m

10.5.3 Stiltegebieden

Zoals in paragraaf 2.2.2 en in hoofdstuk 7 staat omschreven zijn door de provincie gebieden aangewezen als stiltegebieden. Dit staat geregeld in de Provinciale Milieuverordening Utrecht (PMV). Binnen de bedoelde gebieden wordt een geluidswaarde van ten hoogste 40 dB nagestreefd. Terwijl de algemene geluidsbelasting toeneemt, groeit ondertussen de behoefte aan gebieden waar stilte kan worden ervaren. Voor de rustzoekende recreant en de natuur zijn deze gebieden aangewezen. Ter bescherming van deze gebieden is op de verbeelding deze zones opgenomen, waarbij in de regels gebruiksregels zijn gegeven. Activiteiten die de geluidsbelasting negatief beïnvloeden, zijn niet zonder meer mogelijk in een stilgebied. Gebiedseigen geluiden, zoals die van de landbouw, zijn hiervan uitgesloten. De regels waar het verbod voor geldt zijn opgenomen in paragraaf 5.3 van de PMV.

Activiteiten of evenementen binnen deze stiltegebieden zijn in de meeste gevallen alleen toegestaan wanneer hier een omgevingsvergunning ter afwijking voor wordt aangevraagd bij Gedeputeerde Staten.

10.5.4 Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies. Binnen het plangebied worden ook geen nieuwe wegen aangelegd. Een onderzoek naar wegverkeerslawaai of spoorweglawaai is dan ook niet verplicht.

Het buitengebied IJsselstein ligt deels binnen de geluidszones van de rijksweg A2, de provinciale wegen N228, de Weg de Verenigde Naties en een beperkt aantal gemeentelijke wegen met een 50 km/h of 60 km/h-regime. Indien binnen het plangebied nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de geluidszone van een weg zijn gelegen mogelijk worden gemaakt (door bijvoorbeeld woningsplitsing e.d.), dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.



Figuur 10.1. Uitsnede kaart geluidsbelasting rondom snelwegen (bron: Rijkswaterstaat)

10.6 Externe Veiligheid

10.6.1 Inleiding

In en aangrenzend aan het landelijk gebied van IJsselstein komen diverse bronnen voor die mogelijkveiligheidsrisico's opleveren. Hierbij kan worden gedacht aan bedrijven, wegen waarover transport plaatsvindt, maar ook leidingen (brandstofleiding, aardgastransport). Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid derhalve naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- ▶ bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ▶ vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een bepaalde minimale omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

10.6.2 Beleidskaders

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het PR en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het GR.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Sinds 1 januari 2011 is voor wat betreft buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

10.6.3 Onderzoek

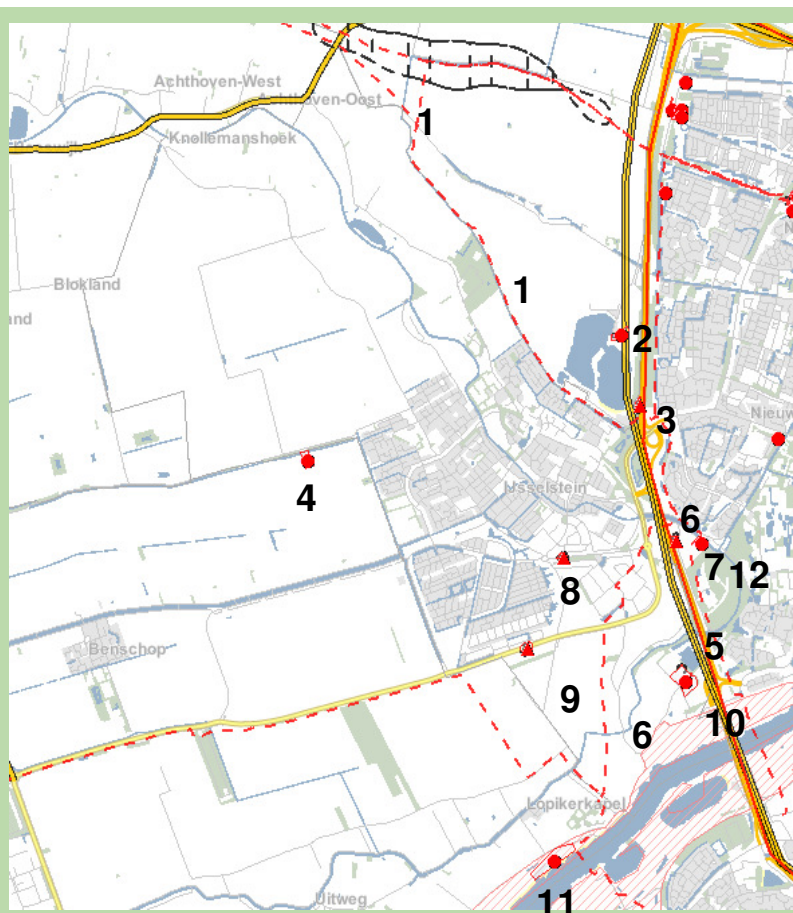
Consoliderend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan. Dit houdt in dat er niet rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet slechts in het positief bestemmen van reeds bestaande (planologische) situaties. Ontwikkelingen binnen het plangebied zijn alleen mogelijk via binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsmogelijkheden. Bij het gebruikmaken van deze mogelijkheden zal per geval een afweging moeten worden gemaakt op het gebied van de externe veiligheid. Ondanks het consoliderende karakter is onderstaand op enkele onderwerpen een nadere afweging gemaakt ten aanzien van de externe veiligheid.

- 1 Aardgasleiding VROM en Gasunie. Type contour: ctr_6;
- 2 Skibaan IJsselstein (valt buiten de gemeente grenzen);
- 3 Benzinestation LPG (BP de IJssel);
- 4 Varkenshouderij (buiten plangebied, gemeente Lopik);

- 5 A2: transport gevaarlijke stoffen;
- 6 Aardgasleiding (defensie pijpleiding organisatie);
- 7 Benzinstation LPG (Total Oudesteijn);
- 8 Benzinstation LPG (Terberg tankstations);
- 9 Benzinstation LPG;
- 10 Rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- 11 Kampeer en recreatievoorziening (buiten plangebied, gemeente Lopik);
- 12 Aardgas ontvangstation IJsselstein.

In het plangebied loopt een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). Omdat bij de leiding een ongevalfrequentie aanwezig is, kent de leiding een risicocontour. Deze bedraagt 15 meter aan weerszijden vanuit het hart van de leiding. Ook het bij de leiding behorende invloedsgebied bereikt het plangebied. Op basis van de exacte ligging kan de aanwezigheid gevolgen hebben en zal daarmee in de bestemmingen rekening mee worden gehouden, bijvoorbeeld in de vorm van een aanduiding waarbinnen niet gebouwd mag worden.



Figuur 10.2 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

10.6.4 Kabels en leidingen

In de bovenstaande paragraaf staat aangegeven dat in het plangebied een oliepijpleiding loopt. Naast deze leiding is in het plangebied ook nog een gasleiding en rioolleiding aanwezig. Alle drie de leidingen kennen een belemmeringsstrook. De belemmeringsstrook van de leiding is een aantal meter aan weerszijden van de leidingen, die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. In de belemmeringsstrook mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een omgevingsvergunning of een aanlegvergunning) van het bevoegd gezag. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder.

De ligging van de leidingen met bijbehorende belemmeringenstrook moet op de verbeelding worden vastgelegd en wordt beschermd middels een dubbelbestemming. Deze leidingen worden bij de ontwerp fase toegevoegd, na het vooroverleg met de veiligheidsregio. Bij het vooroverleg kan de veiligheidsregio de exacte ligging en de diameter van de leidingen en de grote van de belemmeringenstroken aangeven zodat de leidingen juist op de plankaart worden opgenomen.

10.6.5 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan en er worden niet rechtstreeks kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Bij het mogelijk maken van kwetsbare objecten dienen de bovenstaande inrichtingen en wegen getoetst worden aan het PR en GR. Voor dit bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid voldoende belicht. De leidingen in het plangebied zijn vastgelegd met een dubbelbestemming zodat de grond boven de leidingen gevrijwaard blijft voor onderhoudswerkzaamheden.

10.7 Waterbeheersing

10.7.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan dient een watertoets te worden uitgevoerd. De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel 'het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer'.

10.7.2 Beleidskaders

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het NWP is in 2009 in werking getreden en heeft een beoogde looptijd tot 2015. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid om Nederland veilig en leefbaar te houden en de kansen die het water biedt te benutten. Het doel van het Nationaal Waterplan is "een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Op basis van de Wro heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie.

Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Ook is in dit beleidsstuk de stroomgebiedbeheersplannen opgenomen van de Eems, Maas, Rijndelta en de Schelde.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben gezamenlijk gekozen voor een strategie die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het water in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd. De plannen van de waterbeheerders in Nederland hebben ook tot doel te voldoen aan de verplichtingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Deze richtlijn vereist dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater wordt verbeterd. Dit geldt voor de leefomgeving van de mens, maar ook van de planten en dieren. Om dit te bereiken moet in ruimtelijke plannen maatregelen opgenomen worden hoe om te gaan met water.

Waterplan 2010-2015, provincie Utrecht

Het waterhuishoudingplan geeft het waterbeleid weer van de provincie Utrecht. Op 23 november 2009 is het provinciaal Waterplan 2010-2015, inclusief Deelplan Kaderrichtlijn Water, vastgesteld.

In dit waterhuishoudingplan wordt, door middel van een aantal uitgangspunten, het waterbeleid vormgegeven:

- ▶ een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico. Het risico wordt bepaald door waterstanden op de buitenwateren, bodemdaling, occupatie en geïnvesteerd kapitaal. Hoogwaters zullen vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van onze provincie en in het Eemland. Bevolkingsomvang en investeringsniveau in onze provincie nemen echter nog steeds toe.
- ▶ omgaan met wateroverlast en waterschaarste. Wanneer er meer neerslag zal komen zullen de afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied zwaarder worden belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater, terwijl juist dan het aanbod onder druk staat. Onze natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- ▶ een sterkere bijdrage van water aan ons leefklimaat. De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Laat zien dat water de drager is van veel van de Utrechtse landschappen. Maak water zichtbaar!

Waterschapsbeleid Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld. Het waterschap streeft hierin de volgende doelen na:

- ▶ het realiseren van verhoogde veiligheid van de primaire waterkeringen, en daaraan gekoppeld een extra veiligheidsopgave voor nieuwe stedelijke ontwikkeling;
- ▶ duurzaam stedelijk waterbeheer door het robuuster en duurzamer maken van de bestaande watersystemen en het streven naar een hoog kwaliteitsniveau in nieuw te ontwikkelen gebieden.
- ▶ Water kwaliteit en grondwaterkwaliteit kwalitatief hooghouden
- ▶ Natuurvriendelijke inrichting en onderhoud van het werkveld van het waterschap

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

10.7.3 Huidige situatie

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. 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 verzuuring.

Waterkwaliteit

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 uitspoeling van meststoffen en bestrijdingsmiddelen, extra eutrofiëring door een versnelde mineralisatie van de veenbodem bij onderbemaling, lozingen vanuit ongerioleerde bebouwing en effluent van de rioolwaterzuiveringinrichting.

Waterkeringen

Binnen het plangebied zijn enkele waterkeringen gelegen. De Kromme/Enge IJssel(1), de Hollandsche IJssel (2) en de Noordzijdse watering (3), die allen door het plangebied lopen, zijn benoemd als regionale waterkeringen. Het plangebied ligt in dijkkringnummer 15. De waterkeringen zijn beschermd met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Daarnaast is langs de Lek een primaire watergang gelegen, deze valt echter buiten het plangebied.

Bij primaire watergangen is een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang, van toepassing. Voor tertiaire watergangen geldt een beschermingszone van twee meter breed. Binnen deze zone is de Keur van het waterschap van toepassing.

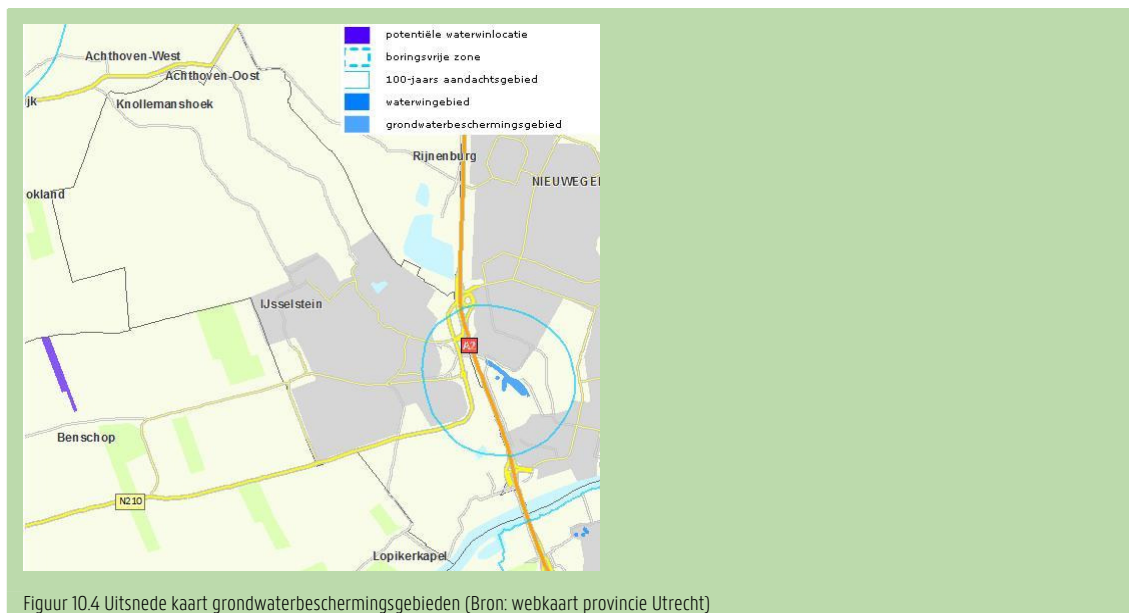


Figuur 10.3 Uitsneden kaart waterkeringen waterschap de Stichtse Rijnlanden

Grondwaterbescherming

In de gemeente Nieuwegein, nabij het plangebied, is een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Een klein gedeelte van het plangebied valt in het 100-jaars aandachtsgebied hiervan. Dit is weergegeven in figuur 10.4

Beschermingsgebied rond winningen met een kwetsbaar grondwaterbeschermingsgebied, gebaseerd op een verblijftijd van het grondwater van maximaal 100 jaar in de ondergrond. In het gedeelte dat buiten het grondwaterbeschermingsgebied ligt, het zogenaamde 100-jaars aandachtsgebied, gelden geen regels uit de PMV, maar worden andere instrumenten ingezet.



10.7.4 Conclusie

Omdat het plangebied zich in een rivieren en veengebied bevindt, is er voldoende water aanwezig. Dit geldt zowel voor het oppervlaktewater als grondwater. Omdat er geen ontwikkelingen zijn is oppervlaktewatercompensatie niet aan de orde, bij toekomstige ontwikkelingen dient hier wel rekening mee te worden gehouden. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de waterkeringen en de bijbehorende beschermingszones door alle waterkeringen ook als zodanig te bestemmen. In het plangebied zijn de hoofdwatergangen op de plankaart opgenomen met de bestemming 'Water'.

11.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een consoliderend plan. Hierin worden geen directe nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve is hier geen sprake van een bouwplan. In het bestemmingsplan zijn wel meerdere wijzigingsmogelijkheden opgenomen die als bouwplan aangemerkt kunnen worden. Bij toepassing van de wijzigingsmogelijkheden zal per wijziging aangetoond moeten worden of het plan economisch haalbaar is middels een exploitatieplan, dan wel een anterieure overeenkomst.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan. De eventuele inspraakreacties en zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

11.2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' heeft van 30 augustus 2012 tot en met 10 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tevens is er door de gemeente IJsselstein op 19 september een inloopavond georganiseerd, waar iedereen het bestemmingsplan kon inzien. De gemeente heeft hier alle vragen beantwoord en toelichting gegeven op het bestemmingsplan. In totaal zijn er 39 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Nota inspraak en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid'. Deze nota is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

11.2.3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' heeft van 30 augustus 2012 tot en met 10 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is het bestemmingsplan tevens naar de verschillende overlegpartners gestuurd. In totaal zijn er 3 overlegreacties binnengekomen. De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Nota inspraak en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid'. Deze nota is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

11.2.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van *** 2013 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. In totaal zijn er 23 zienswijzen binnengekomen. De gemeente heeft in de 'Nota zienswijzen' alle zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. Tevens is aangegeven of de

zienswijze heeft geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Voorts zijn de ambtelijke wijzigingen in de 'Nota zienswijzen' opgesomd. De 'Nota zienswijzen' is als een separate nota bij dit bestemmingsplan gevoegd.

12.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar de juridische vastlegging van de bestaande ruimtelijke en juridische functies binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is opgesteld als een globaal plan. Een gedetailleerde invulling heeft alleen plaatsgevonden voor de bebouwingslinten. Voor dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. De landelijke richtlijn SVBP is opgenomen in de Wro. Daarnaast geldt per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet introduceert nieuwe begrippen voor bestaande instrumenten, zonder deze (ingrijpend) inhoudelijk te wijzigen. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn gebracht.

Planvorm

Het bestemmingsplan biedt voor de bestaande functies binnen het plangebied een conserverende planvorm. De gekozen planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies binnen het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling, waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied als zodanig kan worden beheerd en gerealiseerd.

Bestemmingsregeling

Vrijwel alle functies zijn apart bestemd of aangeduid, waardoor het direct mogelijk om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels, alsmede de afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden te vinden.

Bestemmingsvlakken

In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van bestemmingsvlakken. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak geeft hierbij aan waar hoofdgebouwen gebouwd mogen worden.

Binnen het plangebied is het beleid gericht op behoud van de bestaande hoofdfuncties, zoals de bedrijven en de woningen. In het bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven en woningen daarom vastgelegd met respectievelijk de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. De overige functies zijn eveneens binnen het bestemmingsplan opgenomen. Hierbij gaat het om de functies detailhandel, horeca, kantoor en maatschappelijk. Daarnaast zijn algemenere bestemmingen opgenomen zoals Groen, Water en Verkeer.

Aanduidingen

In de verbeelding is een onderscheid gemaakt in enkele verschillende aanduidingen. Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan daarbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen.

12.2 Planregels

12.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

12.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarische bestemmingen (artikel 3 tot en met artikel 6)

Het grootste gebied van het bestemmingsplan is bestemd ten behoeve van agrarische voorzieningen. Hierin is onderscheid gemaakt in diverse agrarische gebieden. In het buitengebied is sprake van verschillende vormen van agrarisch gebruik. Daarnaast heeft het buitengebied op sommige plaatsen bepaalde cultuurhistorische kenmerken, waardoor anders met de open ruimte moet worden omgegaan. Dit alles heeft geresulteerd in de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden – Landschap, Agrarisch met waarden – Landschap en cultuur en Agrarisch met waarden – Openheid. De basis is voor alle bestemmingen het gebruik van de gronden ten dienste van agrarische bedrijvigheid. Per bestemming worden aanwezige waarden beschermd en heeft elke bestemming haar specifieke afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden. Agrarisch met waarden – Openheid is de enige agrarische bestemming zonder agrarische bouwvlakken.

Bedrijf (artikel 7)

Bedrijven zijn binnen de bestemming toegestaan tot en met categorie 2 dan wel tot en met categorie 3.1, afhankelijk van de aanduiding. Afwijkingen hiervan zijn aangeduid en worden in de regels verklaard.

Bedrijf – Waterzuiveringsinstallatie (artikel 8)

In het plangebied bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie, welke als zodanig is bestemd, maar de gronden zijn ook te gebruiken voor bijbehorende voorzieningen. In dit artikel is een bebouwingsregeling opgenomen waarbij 80 % van de gronden bebouwd mogen worden en de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.

Bos (artikel 9)

De gronden binnen het plangebied waar houtproductie plaatsvindt of sprake is van een bos zijn bestemd als bos. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Cultuur en ontspanning (artikel 10)

Binnen deze bestemming is een atelier aanwezig. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Horeca (artikel 11)

Het gaat hier om een bed&breakfast en een horecagelegenheid met zalenverhuur, museum en expositieruimte in ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca activiteiten.

Maatschappelijk (artikel 12)

Op een enkele plek komt de bestemming Maatschappelijk voor. Onder andere ten behoeve van een begraafplaats en het verenigingsleven.

Natuur (artikel 13)

In het buitengebied van IJsselstein komen gebieden voor die zich kenmerken door de openheid en die ook onderdeel vormen van het ecologische hoofdstructuur. Om deze natuurwaarden te beschermen is hiervoor de bestemming Natuur opgenomen. Extensief recreatief gebruik is binnen de bestemming wel mogelijk. Werkzaamheden binnen deze bestemming zijn uitsluitend mogelijk na het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de aanleg van werken en het uitvoeren van werkzaamheden.

Natuur – Oevers en water (artikel 14)

Gelijk aan de bestemming Natuur zijn gebieden binnen het plangebied aangewezen voor Natuur – Oevers en water. Deze bestemming is meer gericht om de oevers, kades en watergangen met landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden te beschermen. Eveneens geldt binnen deze bestemming dat werken slechts zijn toegestaan na het verkrijgen van een vergunning.

Recreatie – Dagrecreatie (artikel 15)

Op de gronden met deze bestemming bevinden zich een manege, midgetgolfbaan, volkstuinen en een paardenhouderij.

Recreatie - Jachthaven (artikel 16)

De jachthaven aan de Hollandsche IJssel en de omliggende gronden hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming is ruimte voor 220 ligplaatsen en voor 16 kampeerplaatsen. Ook is horeca ten dienste van de bestemming toegestaan.

Recreatie - Verblijfsrecreatie (artikel 17)

Deze bestemming betreft een kampeerterrein en recreatiewoning.

Tuin (artikel 18)

De bij burgerwoningen behorende tuinen zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, maar er mogen geen overkappingen en zwembaden worden gebouwd.

Verkeer (artikel 19)

Alle openbaar toegankelijke wegen binnen het bestemmingsplangebied zijn bestemd als Verkeer. Binnen de bestemming zijn wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen toegestaan. De verkoop van motorbrandstoffen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Verkeer – Railverkeer (artikel 20)

Door een klein deel van het plangebied loopt een tramlijn.

Water (artikel 21)

Belangrijke watergangen, waaronder de rivier de Hollandsche IJssel, hebben deze bestemming gekregen.

Water – Rivier (artikel 22)

Deze bestemming geeft dezelfde mogelijkheden als de bestemming Water, alleen is binnen deze bestemming scheepvaart ook mogelijk.

Wonen (artikel 23)

De bestaande burgerwoningen zijn bestemd tot "wonen". Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders op de kaart is aangegeven. Op de tot "wonen" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming. De inhoud van woningen mag 600 m³ bedragen dan wel, als ze groter zijn, de inhoudsmaat die zij op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan bezitten.

Zender (artikel 24)

De radio- en televisiezender. De hoogte van de gebouwen zijn op de plankaart opgenomen, alleen het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is toegestaan.

Leidingen (artikel 25 tot en met artikel 27)

De hoofdleidingen hebben elk een eigen bestemming met daaraan gekoppeld een stelsel van omgevingsvergunningen aanleg werken en werkzaamheden ter bescherming van de leidingen. Het betreft gasleidingen, een hoogspanningsverbinding, een rioolpersleiding en een waterleiding.

Waarde – Archeologie 1 en 3 (artikel 28 en 29)

De aanwezige archeologische waarden worden middels deze bestemmingen beschermd. In iedere archeologische dubbelbestemming zijn voorwaarden opgenomen wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Waarde – Ecologie (artikel 30)

Omdat zich binnen het plangebied een deel van de Ecologische Hoofdstructuur van de Provincie Utrecht bevindt, is de bestemming Waarde – Ecologie ter bescherming van de ecologische waarden opgenomen als dubbelbestemming.

Waterstaat – Waterkering (artikel 31)

Waterkeringen hebben ter bescherming van de waterkering deze bestemming. Bouwen binnen deze bestemming is zonder ontheffing van de Keur niet mogelijk, op bouwwerken, geen gebouwen zijnde na.

12.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 32)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (artikel 33)

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. Voorts is een regeling opgenomen van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Algemene gebruiksregels (artikel 34)

Onder dit artikel valt het verbod om recreatiewoningen permanent te bewonen en het verbod tot oprichten van Bevi-inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Daarnaast is hier een uitgebreide regeling opgenomen voor neven- en vervolgfuncties.

Algemene aanduidingsregels (artikel 35)

Binnen het plan komen een aantal aanduidingen voor die meerdere bestemmingen bestrijken. In dit artikel wordt de betekenis van deze aanduidingen verklaard en is vastgelegd wat de gevolgen zijn. In dit artikel zijn 4 wro-zone - wijzigingsgebieden opgenomen. Binnen deze gebieden heeft de gemeente de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar de in het artikel opgenomen bestemming.

Naast de gebiedsaanduidingen zijn er ook verschillende functieaanduidingen in het plan opgenomen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 36)

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Algemene wijzigingsregels (artikel 37)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om algemene wijzigingsbevoegdheden, niet specifiek opgenomen voor 1 gebied. De wijzigingsbevoegdheid houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

12.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 38)

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 Bro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Slotregel (artikel 39)

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

hoofdstuk 13 **Bijlagen**

- ▶ **Bijlage 1: 'Nota inspraak en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid'**
- ▶ **Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Kookstudio/Culinair centrum Noord IJsseldijk 91A, april 2013, versie 12-280-2**
- ▶ **Bijlage 3: Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied noord en zuid**
- ▶ **Bijlage 4: Oplegnotitie Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied noord en zuid**
- ▶ **Bijlage 5: Reactie gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Landelijk Gebied noord en zuid**