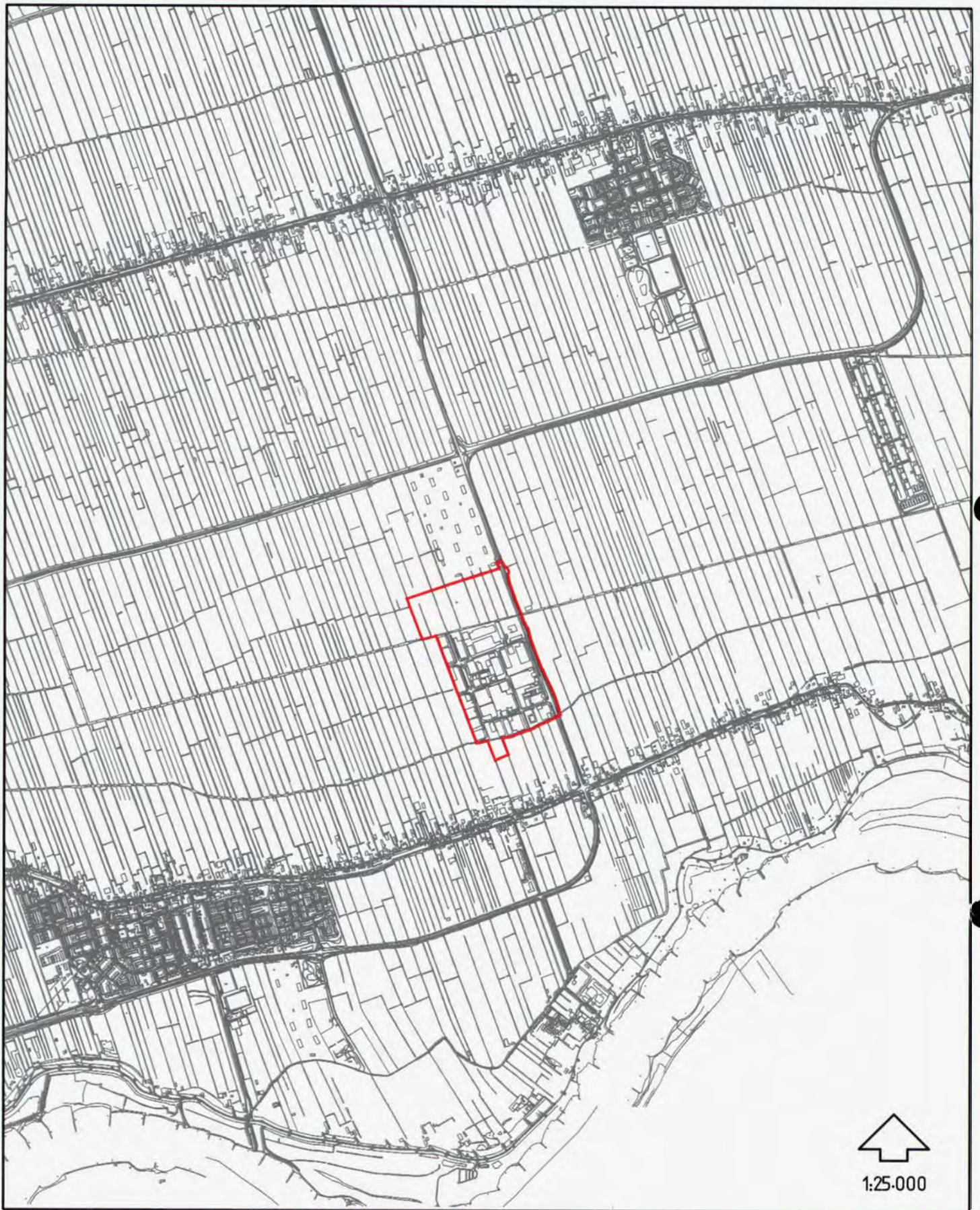


Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Vigerend bestemmingsplan en juridische regeling	3
1.3. Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4. Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Rijksbeleid	5
2.3. Provinciaal beleid	5
2.4. Gemeentelijk beleid	6
3. Ruimtelijke en functionele analyse	9
3.1. Ruimtelijke analyse	9
3.2. Functionele analyse	12
4. Sectorale aspecten	19
4.1. Milieu	19
4.2. Waterhuishouding	24
4.3. Ecologie	27
4.4. Archeologie	30
5. Gebiedsvisie	33
5.1. Algemeen	33
5.2. Uitbreiding bedrijventerrein	33
5.3. Verkeer, parkeren, groen en water	34
6. Juridische planbeschrijving	35
6.1. Planvorm	35
6.2. Bestemmingen	35
7. Economische uitvoerbaarheid	41
8. Inspraak en overleg	43
8.1. Inspraak	43
8.2. Overleg	45
8.3. Ambtshalve wijzigingen	48

Bijlagen:

1. Bedrijveninventarisatie.
2. Onderzoek luchtkwaliteit.
3. Toelichting op aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein".
4. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.
5. Capaciteitsberekening rotonde.
6. Inspraakreacties.
7. Overlegreacties.



plangebied

figuur 1
ligging plangebied

1.1. Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld voor het bedrijventerrein De Copen aan de M.A. Reinaldaweg (N210), inclusief de geplande noordelijke uitbreiding. Op het bestaande bedrijventerrein resteerde per 1 januari 2003 nog slechts 0,9 ha aan uit te geven grond, terwijl er sinds langere tijd een duidelijke ruimtebehoefte bij lokale ondernemers is. Uit eerdere enquêtes is gebleken dat de ruimtebehoefte van plaatselijke bedrijven in 2000 al 8 ha groot was en dat er anno 2004 nog steeds een aanzienlijke ruimtevraag was van lokale bedrijven. Als gevolg hiervan heeft de provincie Utrecht de streekplancontour ten noorden van het bestaande bedrijventerrein in de richting van het militaire complex verruimd. Inmiddels is de uitbreiding al in ontwikkeling. Een deel van de gronden is uitgegeven. Bovendien is een nieuwe ontsluiting aangelegd direct ten zuiden van het militaire complex.

Delen van de noordelijke uitbreiding zijn gerealiseerd middels vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Voor deze ontwikkelingen en het bestaande bedrijventerrein dient een actuele en eenduidige beheersregeling te worden opgesteld waarbij de bestaande situatie uitgangspunt is. Voorts wordt in dit bestemmingsplan een kleine uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordwestzijde en aan de zuidzijde mogelijk gemaakt. Dit betreft een uitbreiding ten behoeve van een vrachtwagenparkeerterrein en een uitbreiding voor buitenopslag van een bedrijf. Voor de overige gronden voorziet het bestemmingsplan in de juridisch-planologische basis om het bedrijventerrein tussen de meest recente uitbreiding en de nieuwe ontsluitingsweg uit te breiden en verder te ontwikkelen.

Het bestemmingsplan zal voldoende ruimte moeten bieden voor bedrijven die passen op een gemengd terrein, maar zal tevens randvoorwaarden moeten bevatten om de ruimtelijke kwaliteit van het terrein te bewaken en waar mogelijk te versterken.

Voor het bedrijventerrein is samen met de ondernemers een revitaliseringsplan ontwikkeld. Voor zover mogelijk worden de voorgestane maatregelen in dit bestemmingsplan vertaald. In het bestemmingsplan wordt voorts speciale aandacht besteed aan de aspecten intensief en duurzaam ruimtegebruik.

1.2. Vigerend bestemmingsplan en juridische regeling

Momenteel geldt voor de gronden van het bestaande bedrijventerrein het bestemmingsplan "Lopik-Bedrijfsterrein 2" dat op 21 januari 1992 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 18 augustus 1992 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Meest voorkomende bestemming is hier uiteraard de bestemming Bedrijven. De gronden tussen het bestaande bedrijventerrein en het militaire complex zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" dat op 15 april 1986 vastgesteld is door de gemeenteraad en op 16 juni 1987 gedeeltelijk goedgekeurd is door Gedeputeerde Staten. De gronden voor het beoogde vrachtwagenparkeerterrein en de uitbreiding aan de zuidzijde zijn gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" dat op 12 juni 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad, op 12 februari 2008 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten en op 17 juni 2008 in werking is getreden. De gronden hebben hierin een agrarische bestemming.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Zoals gezegd ligt het plangebied aan de M.A. Reinaldaweg, ten noordoosten van de kern Lopik. Het plangebied wordt begrensd door het militaire complex aan de noordzijde, de provinciale weg M.A. Reinaldaweg aan de oostzijde, grotendeels door de waterloop Eerste Wetering aan de zuidzijde en aan de westzijde door de achterste perceelsgrenzen van de bedrijven aan de Handelsweg en het geplande vrachtwagenparkeerterrein. In figuur 1 zijn de precieze ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt allereerst het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 3 is een ruimtelijke analyse van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt voorts een analyse gegeven van de in het plangebied relevante sectorale aspecten. Hoofdstuk 5 geeft de gebiedsvisie weer en in hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving van het bestemmingsplan uiteengezet. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet. Tevens wordt artikelsgewijs een beschrijving gegeven van de planregels en de bestemmingen. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod. In hoofdstuk 8 is een overzicht gegeven van de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hier zijn de ingekomen inspraak- en overlegreacties weergegeven evenals de bijbehorende beantwoording.

2.1. Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal beleid samengevat. Het in dit hoofdstuk samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de volgende hoofdstukken wordt op een aantal plaatsen verwezen naar (sectoraal) beleid of (sectorale) beleidsnotities die niet in deze paragraaf worden behandeld.

2.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor bedrijventerreinen binnen steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieu kwaliteit en veiligheid. Hiermee komt de nadruk te liggen op economische ontwikkeling.

Het Rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale, stedelijke netwerken waar Lopik deel van uitmaakt. De beschikbaarheid van voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit is essentieel voor het stedelijk vestigingsklimaat en de kracht van de steden. Het Rijk stimuleert de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de modernisering van verouderde terreinen. Revitalisering van bedrijventerreinen leidt niet alleen tot een hogere productiviteit en een efficiënter ruimtegebruik, maar kan ook de leefbaarheid vergroten. De nationale opgave voor herstructurering is ruim 21.000 ha (ruim 20% van het huidige areaal). Omdat herstructurering maar in zeer beperkte mate extra terreinwinst oplevert, is tot 2020 naar verwachting nog ruim 23.000 ha nieuwe bedrijventerreinen nodig.

Het Rijk heeft in 2004 een Actieplan Bedrijventerreinen opgesteld. In dit plan wordt ingegaan op de kenmerken van nieuw ondersteunend (financieel) instrumentarium voor bedrijventerreinen en op regionale beleidsontwikkeling door provincies, in overleg met samenwerkende gemeenten, voor nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen.

2.3. Provinciaal beleid

Streekplan 2005-2015

Het streekplan van de provincie Utrecht, vastgesteld op 13 december 2004, signaleert een toenemende druk op de ruimte door verschillende functies. Ook voor bedrijven en kantoren is meer ruimte nodig. Hier moet op een zorgvuldige manier mee worden omgegaan. Er is nog ruimte voor uitbreiding van het areaal aan bedrijventerreinen in de provincie, voor een belangrijk deel reeds binnen het vorige streekplan mogelijk gemaakte bedrijventerreinen en uitbreidingen. Een deel van de benodigde ruimte moet echter komen uit het intensiveren van het ruimtegebruik.

De provincie stelt, ambitieus, een intensivering van het ruimtegebruik van 15% als doel. Herstructurering speelt hierin een belangrijke rol: door de kwaliteitsverbetering van verouderde terreinen neemt de verplaatsingsbehoefte van bedrijven af. Bedrijven moeten worden gestimuleerd om zelf te investeren in de directe omgeving van het eigen pand. Onder andere parkmanagement kan hierin een belangrijke rol spelen.

De Utrechtse bedrijventerreinen kennen veelal nu al een hoge bebouwingsdichtheid, waardoor intensivering vaak niet eenvoudig blijkt. De meeste winst kan worden behaald bij de intensivering op nieuwe terreinen. Ruimtewinst is te behalen door stapelen, schakelen en gemeen-

schappelijk parkeren. Intensivering is zonder meer belangrijk, de opgave mag bedrijven echter niet belemmeren in hun functioneren.

Het bedrijventerrein is in het streekplan weergegeven als bestaand terrein en heeft als label aan algemeen bedrijvenmilieu gekregen. Dit type terrein is hoofdzakelijk bedoeld voor bedrijven die zich slecht laten mengen met wonen. Deze terreinen zijn dan ook geschikt voor zwaardere milieucategorieën. Kantoren zijn alleen als ondergeschikt deel van een bedrijf toegestaan, tot 50% van het bruto bedrijfsoppervlak en maximaal 2.000 m². Verder is een zelfstandig (kantoor)gebouw toegestaan die faciliteiten biedt aan de bedrijven op het terrein (bedrijventerrein gerelateerde voorzieningen voor werknemers en passanten). Het betreft dan niet een "kantoorbestemming", maar "voorzieningen". Het gaat om "collectieve" voorzieningen voor het bedrijventerpark en eventueel directe omgeving (denk aan huisvesting parkmanagementorganisatie, vergaderruimten, Arbo-dienst, kantine, sportruimten, kinderopvang, etc.).

In plaats van maximale bouwhoogtes moeten, om intensivering te stimuleren, minimale bouwhoogtes worden aangegeven. Beeldkwaliteit en inpassing in de omgeving verdienen bijzondere aandacht. Functiemenging met wonen is niet toegestaan.

Ten aanzien van het bedrijventerrein geeft het streekplan specifiek aan dat het behoud van enig doorzicht vanaf de provinciale weg naar de westelijke polder van belang is.

Per brief van 1 november 2007 heeft de provincie Utrecht kenbaar gemaakt geen bezwaren te hebben tegen een onbebouwde uitbreiding van het plangebied aan de noordwestzijde (het vrachtwagenparkeerterrein), ook al is deze gelegen buiten de rode contouren van het streekplan.

Op 23 juni 2008 heeft Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Uitgangspunt in de Beleidslijn is dat het Streekplan beleidsneutraal wordt omgezet naar een provinciale structuurvisie (beleidsdoelen worden niet gewijzigd).

Provinciaal onderzoek

Door INBO adviseurs is onderzoek gedaan naar intensief ruimtegebruik op Utrechtse bedrijventerreinen. Het blijkt dat er vele intensiveringsmaatregelen bestaan. Voor kleine bedrijventerreinen blijkt het vaak moeilijk om intensivering te realiseren: de massa is te gering om bijvoorbeeld collectief ondergronds parkeren te regelen. Het blijkt dat in bestemmingsplannen vooral grenzenstellende in plaats van stimulerende voorschriften zijn opgenomen. Het bewerkstelligen van intensief ruimtegebruik kan dan ook effectiever door het instellen van een uitgifteteam, dat kan werken aan de hand van heldere, vooraf geformuleerde uitgifte richtlijnen. Heeft de gemeente de grond echter niet in eigendom en kan het privaatrechtelijk dus geen eisen stellen, dan is het bestemmingsplan het geëigende instrument. Aandacht is dan wel gewenst voor de mogelijkheden onder de grond versus erboven.

2.4. Gemeentelijk beleid

Vitalisering bedrijventerrein Lopik

In 2004 is een plan van aanpak opgesteld voor de vitalisering van het bedrijventerrein. Dit document en de daarin verwoorde acties zijn grotendeels overgenomen in het besluit van de gemeenteraad van Lopik op 31 augustus 2004. Het document is opgesteld door BMD advies centraal Nederland B.V.

Op basis van een peiling bij bedrijven en een identificatie van kansrijke opties, wordt in het document tot een plan van aanpak voor de vitalisering gekomen. De maatregelen die worden voorgesteld zijn onderverdeeld in drie categorieën: beheer, inrichting/bereikbaarheid en maatregelen gericht op samenwerking.

Hieronder worden puntsgewijs de voorgestelde maatregelen genoemd:

Beheer

- Opstellen beheerplan.
- Uitvoeren acties korte termijn: aanpak groen, verbeteren bewegwijzering en dergelijke.
- Actualiseren bestemmingsplan.

Inrichting en bereikbaarheid

- Opstellen verkeerscirculatieplan.
- Voorbereiden nieuwe profielen, inrichten pilotstraat.
- Uitvoeren vrachtautoparkeerplaats nieuwe stijl.
- Monitoring nieuwe rotonde (inmiddels gerealiseerd).

Maatregelen samenwerking

- Communicatie (nieuwsbrief, opstellen gedragscode).
- Collectieve voorzieningen (veiligheid, parkmanagement, gezamenlijke inkoop).
- Verbeteren milieu.

Dit bestemmingsplan sluit waar mogelijk aan bij het plan van aanpak voor de vitalisering. Het kan echter niet als (juridisch bindend) kader dienen voor al de voorgestelde maatregelen.

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Noord

In het beeldkwaliteitplan worden de ambities met betrekking tot de kwaliteit van de architectuur en de landschappelijke inrichting van het bedrijventerrein geconcretiseerd. Beoogd wordt het tot stand brengen van een samenhangend ruimtelijk beeld van de bedrijfsgebouwen, de onbebouwde delen van de bedrijfspercelen en de openbare ruimte.

Bedrijven en kantoren met service- en/of verkoopfuncties moeten een aantrekkelijke en moderne uitstraling bezitten. Opslagruimtes dienen een neutrale uitstraling te krijgen en/of met beplanting in een ruimtelijke relatie gebracht te worden met het open landelijk gebied.

In het plan wordt het belang benadrukt van de integratie van het bestaande water in de structuur van het groen en de gebouwen.

Belangrijke ruimtelijke voorstellen zijn de vorming van een groene noordelijke randzone, de bouw van een poortgebouw door twee gebouwen ter weerszijden van de nieuwe hoofdentree aan de noordzijde en de situering van een representatief gebouw in het zicht van de poort (bijvoorbeeld een showroom). Het beeld van de noordzijde dient mede bepaald te worden door representatieve façades van gebouwen.

Qua bebouwingstypologie wordt uitgegaan van vrijstaande bedrijfsgebouwen die met een aantrekkelijke façade op de ontsluitingsweg worden georiënteerd. De meer representatieve delen van de gebouwen (bijvoorbeeld het kantoorgedeelte) kunnen ten opzichte van de productie- of opslaghallen iets meer naar de weg worden gesitueerd. Waar de nieuwe ontsluitingsweg de ingang vormt tot het bedrijventerrein, worden tot 15 m hoge markante gebouwen voorgesteld die samen zorgen voor een ruimtelijke poortwerking naar het bedrijventerrein.

Het parkeren dient op het eigen terrein en zoveel mogelijk (al dan niet overdekt) op het achter- of zijerf te worden opgelost. Aan de voorzijde mogen ten behoeve van bezoekers slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen worden aangelegd.

3. Ruimtelijke en functionele analyse

9

3.1. Ruimtelijke analyse

3.1.1. Huidige situatie

Het huidige circa 21 ha grote bedrijventerrein ligt direct ten westen van de M.A. Reinaldaweg (N210) ten noordoosten van de kern Lopik en heeft een gemengd karakter. Naast productiebedrijven en handelsbedrijven (waarvan een aantal met grootschalige opslag), komen er diverse autobedrijven en een vrachtwagenbedrijf voor. Op het terrein bevinden zich 6 bedrijfswoningen.

In typologische zin bestaat de bebouwing uit procesindustrie panden, bedrijfshallen met opslag en kantoorachtige panden met (bedrijfs)hallen. Het merendeel van de bebouwing is erg gedateerd en uitstraling ervan is beperkt. In een aantal gevallen zijn echter verbeteringen toegepast (nieuwe bebouwing of vernieuwde gevels). De westelijke en noordelijke randzones van het bedrijventerrein zijn van meer recente datum. Hier heeft de bebouwing een meer moderne uitstraling.

Opvallend is de geringe beeldkwaliteit van de in het zicht van de N210 gelegen bebouwing aan de westzijde van de 2^e Industrieweg. De hier aanwezige bebouwing behoort tot de oudste bebouwing van het bedrijventerrein.

Over het geheel genomen is er sprake van een hoog bebouwingspercentage. De private buitenruimte bij de bedrijven is daardoor beperkt. Het merendeel van de gebouwen bestaat uit twee (veelal hoge) bouwlagen. Daarnaast komt ook bebouwing in één en soms in drie bouwlagen voor. De tussenruimten bij gebouwen worden veelal benut voor parkeren of voor de opslag van goederen. De ruimtelijke samenhang tussen bebouwde en onbebouwde terreinen enerzijds en de openbare ruimte anderzijds is beperkt. Aan de voorzijde van de terreinen is het ruimtelijk beeld erg gefragmenteerd. Er is sprake van een grote diversiteit in de inrichting van parkeerplekken, de wijze van parkeren en terreinafscheidingen. Ook worden terreinen ad hoc benut voor de plaatsing van containers en voor buitenopslag.

Het bedrijventerrein bevat weinig openbare groenvoorzieningen of privégroen. Bomen komen nauwelijks voor en het onderhoudsniveau verschilt sterk. Aan de west- en noordzijde, waar de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein is gepland, grenzen de terreinen en bebouwing direct (zonder beplanting) aan het agrarisch gebied. Alleen aan de zijde van de M.A. Reinaldaweg is sprake van relatief omvangrijke beplanting. Deze beplanting bestaat voor een belangrijk deel ook uit de laanbeplanting van de N210. Het gemeentelijk groen wordt in het algemeen redelijk onderhouden, maar het is niet overal duidelijk wie verantwoordelijk is voor het groen hetgeen leidt tot achterstallig onderhoud.

Het bedrijventerrein wordt in de noordoosthoek ontsloten vanaf de N210. Binnen het bedrijventerrein is sprake van een rechthoekig wegenpatroon met aan weerszijden bedrijfsbebouwing. Alleen bij de parallel aan de N210 gelegen 2^e Industrieweg komt bebouwing uitsluitend aan de westzijde van de weg voor.

In de huidige situatie is er weinig onderscheid zichtbaar in de prioriteit van de wegen binnen het bedrijventerrein. Er is geen zonering aangebracht in autoverkeer en langzaam verkeer. De wegen zijn 5 tot 7 m breed en aan weerszijden voorzien van 1,5 tot 2 m brede rabatstroken. Voor de verharding (bestrating) van zowel de rijbanen als de rabatstroken zijn verschillende materialen gebruikt. Op een aantal plaatsen komen bij de rabatstroken stelconplaten en varkensruggen voor. De presentatie van de wegen en aangrenzende onbebouwde terreindelen is daardoor rommelig.

De Handelsweg vormt de belangrijkste ontsluitingsweg. Deze status van de Handelsweg komt amper tot uiting. De potentiële ruimtelijke kwaliteiten van het bredere wegprofiel ten noorden van de Ambachtsweg worden sterk afgezwakt door het gebruik van de middenzone als parkeerterrein voor vrachtauto's en door het dempen van de watergang ten gunste van parkeerstroken.

3.1.2. Uitbreidingen van het bedrijventerrein

Aanleiding tot uitbreiding

Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven zijn de bedrijven op het bedrijventerrein medeels gedateerd en beperkt van uitstraling. Daarnaast is het bestaande terrein volledig uitgegeven. Om een nieuwe impuls te geven aan het bedrijventerrein is er een vitaliseringsplan opgesteld. Met dit plan wordt beoogd om de ruimtelijke kwaliteiten van het bedrijventerrein te verbeteren.

Binnen de gemeente Lopik is een stijgende vraag naar vestigingsruimte, terwijl er geen ruimte is om de vraag op te kunnen vangen. Het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein is niet wenselijk. Om de vraag op te kunnen vangen is er gezocht naar een passende oplossing. Dit bestond uit een eerste noordwaartse uitbreiding van het bedrijventerrein De Copen (over de Tweede Wetering). Binnen een korte periode waren de nieuwe kavels uitgegeven en is, mede in overleg met de provincie, ervoor gekozen om een tweede uitbreiding te realiseren. Deze uitbreiding loopt tot aan het MOB-complex.

Als onderdeel van de vitalisering en het opvangen van de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bedrijven is een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd die middels een rotonde op de N210 is aangesloten. De weg en de rotonde zijn inmiddels aangelegd.

Voorts is binnen de gemeente Lopik sprake van parkeeroverlast van vrachtwagens. Door onvoldoende parkeermogelijkheden staan de vrachtwagens binnen de bebouwde kom en in het landelijk gebied bij woningen en boerderijen geparkeerd. De gemeente wil hiervoor een alternatief bieden. Om de overlast op te vangen wordt in het noordwesten van het bedrijventerrein een vrachtwagenparkeerterrein beoogd. Een beschrijving van de noordelijke uitbreiding is hieronder uitgewerkt. Een beschrijving van het nieuw te realiseren vrachtwagenparkeerterrein wordt in paragraaf 3.2 onder Verkeer gegeven.

Opzet noordelijke uitbreiding

Het oorspronkelijk ten zuiden van de Tweede Wetering gelegen bedrijventerrein heeft zich recentelijk over deze watergang uitgebreid. Daarbij is de Wetering ter hoogte van de "sprong over het water" in noordelijke richting omgelegd en is het oude tracé gedempt. Deze uitbreiding wordt ontsloten door middel van een insteekweg die eindigt ter hoogte van de uitbreiding van het aan de 3^e Industrieweg gelegen houtbedrijf. Het eindpunt is vormgegeven door middel van een keerlus. Door de ligging van de insteekweg kan de nieuwe bebouwing zich – conform het ruimtelijk beeld van het ouder deel van het bedrijventerrein – direct oriënteren op de weg. De achterzijden van de aan de zuidzijde van de weg gelegen bedrijven sluit aan bij de achterzijden van de oudere bedrijfspercelen. Omdat de insteekweg centraal binnen het bebouwingspatroon van de uitbreiding is opgenomen, zal de in de oostrand gelegen bedrijfsbebouwing zich, evenals de bebouwing in de zuidelijke en westelijke randzone, met de achterzijden naar het agrarisch gebied keren. De noordrand grenst aan de omgelegde watergang en ligt met de achterzijden richting de meest recente uitbreiding. Nog niet alle beschikbare kavels binnen deze uitbreiding zijn al uitgegeven of bebouwd.

Aansluitend op de eerste uitbreiding, is de recente uitbreiding eveneens in noordwaartse richting. Daarbij is de omgelegde watergang op de nieuwe plek gehandhaafd. De Handelsweg is (met een bajonetaansluiting) over de watergang doorgetrokken naar de Copenweg en buigt direct langs de zuidzijde van het MOB-complex af naar de N210. De weg is met een rotonde aangesloten op de N210. Hierdoor worden de Handelsweg en de Copenweg de belangrijkste ontsluitingswegen op het bedrijventerrein. De huidige aansluiting van de 1^e Industrieweg op de M.A. Reinaldweg heeft haar functie als ontsluiting verloren, maar is als noodontsluiting ingericht. Omdat de nieuwe ontsluiting de hoofdentree naar het bedrijventerrein vormt, is hier een representatief beeld naar de omgeving gewenst. De toekomstige bedrijfsbebouwing, die uitsluitend ten zuiden van de ontsluitingsweg kan worden gebouwd, zal zich nadrukkelijk moeten oriënteren op en presenteren aan deze weg. Aan de zuidzijde van de weg wordt een groenstrook van 5 m gerealiseerd. Direct aan deze groenstrook komt een bebouwingsvrije zone van 3 m, zodat voldoende afstand ontstaat tussen de bedrijfsbebouwing en de weg. De bebouwing keert met de achterzijde in de richting van de achterzijde van de voorgaande uitbreiding. Tussen deze uitbreidingen is de Tweede Wetering gelegen, waarbij een bebouwingsvrije zone van 5 m geldt. Door deze opzet zal in de nabije toekomst het bedrijventerrein als totaliteit zich nadrukkelijk met de voorzijde naar de noordelijk gelegen omgeving presenteren.

Bebouwing

Voor zowel de eerdere als de geplande uitbreiding wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 12 m voor industriële en bedrijfsmatige bebouwing en opslag.

Ter hoogte van de aansluiting van de ontsluitingsweg op de bestaande infrastructuur (insteekweg met keerlus) wordt een ruimtelijke poort voorgesteld. Deze binnen de bestaande uitbreiding gelegen poort heeft inmiddels gestalte gekregen door middel van hogere begeleidende bebouwing. Hier geldt voor zowel kantoren als voor kantoorachtige ruimten, dat ter hoogte van de aansluiting op de insteekweg aan weerszijden van de ontsluitingsweg ten hoogste 20% van het totale bouwoppervlak van de twee aanliggende percelen bebouwd mag worden tot een maximale bouwhoogte van 15 m in plaats van 12 m.

Bedrijven en kantoren met service- en/of verkoopfuncties moeten een aantrekkelijke en moderne uitstraling bezitten. Kantoor- en bedrijfsgedeelten dienen elk hun eigen identiteit te krijgen door het hanteren van een verschil in gevelopbouw en het toepassen van (twee) verschillende materialen.

De bebouwing op de afzonderlijke bedrijfskavels dient zoveel mogelijk vrijstaand van de bebouwing op de aangrenzende kavels te worden gesitueerd.

De representatieve delen van de bebouwing zoals entrees en kantoorruimten kunnen ten opzichte van de productie- of opslaghallen op kortere afstand van de weg worden gesitueerd. Hierbij mag het bij het bedrijf behorende kantoorgedeelte met ten hoogste 25% van de voorgevel van het bedrijfsgebouw met een diepte van ten hoogste 3 m de afstand richting de weg overschrijden. Het wordt aanbevolen om vooral aan de zijde van de ontsluitende weg de gevelopbouw een meer expressieve uitstraling te geven (door toepassing van kleinschalige elementen, verticale accentueringen of bijzondere dakoplossingen).

Bij de bebouwing, gelegen in de randzones van het bedrijventerrein, dient de uitstraling van de achter- en zijkanten rekening te houden met het zicht vanuit het landschap. In deze gevallen is het toepassen van materialen met een terughoudende kleurstelling gewenst.

Parkeren

Het parkeren dient te geschieden op het eigen terrein én uit het directe zicht vanaf de openbare weg. Dit betekent dat de parkeerruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde of aan de zijkanten van de bebouwing moet worden aangeboden. Aan de voorzijde mag slechts een beperkt aantal direct vanaf de openbare weg bereikbare parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers worden ingericht. Deze zone, te rekenen tot 6 m uit de kant van de rijweg, mag niet worden gebruikt als laad- en losruimte of als opslagruimte. De kantoorruimten van bedrijven mogen vóór de overige bebouwing op een afstand van 3 m uit de kant van de rijweg worden gebouwd.

Wegen

De noordelijke ontsluitingsweg is met de kant van de verharding aangelegd op minstens 7 m uit de grens van het MOB-complex en aan die zijde voorzien van een circa 3 m brede berm. Ter hoogte van de rotonde buigt de weg enigszins af om de aansluiting op de rotonde mogelijk te maken. Het hart van de weg ligt hier op ruim 20 m (circa 20,5 m) van de erfgrens. Het tussenliggende gebied is ingericht met een 3 m brede berm en een zich tot maximaal 17,5 m verbreedend wateroppervlak. De noordelijke ontsluitingsweg heeft een breedte van ruim 7 m en is aan de zuidzijde uitgevoerd met een circa 3,5 m breed fietspad (met 2 rijrichtingen). Het fietsverkeer wordt van het autoverkeer gescheiden door middel van een circa 12 cm hoge afscheidingsrand.

Water en groen

Het bedrijventerrein grenst aan meerdere zijden met de achterkanten van bedrijven aan een open landschap. Aan deze zijden zullen de bedrijfskavels een neutrale uitstraling moeten bezitten of door middel van beplanting moeten worden afgeschermd. Ten noorden van de bestaande uitbreiding komt een nieuwe uitbreiding van het bedrijventerrein en is aan de noordzijde een ontsluitingsweg gerealiseerd. Aan de zuidzijde van de nieuwe hoofdontsluiting krijgen de bedrijven een groenzone van 7 m langs de randen. De bedrijven moeten met ten minste één zijde (bij voorkeur de entreezijde) gericht worden op de groenzone langs de nieuwe ontsluitingsweg. De voorterreinen zijn als voortuin ingericht. Ook de onbebouwde terreinen dienen een groene uitstraling te bezitten. Voor de nog uit te geven of te bebouwen kavels binnen de huidige uitbreiding, geldt eveneens dat de voorterreinen op een representatieve wijze behoren te worden ingericht. Erfafscheidingsranden worden vormgegeven met behulp van (eventueel begroeide) transparante hekwerken.

Overig

Reclame-elementen worden bij voorkeur opgenomen in de architectuur van de gebouwen (geïntegreerd in de gevelaccenten of bijzondere hoeken) dan wel als lichte kleinschalige elementen opgenomen binnen de terreininrichting van bedrijven.

De verlichting op het eigen terrein is ondergeschikt en aanvullend op de openbare verlichting. Wel kunnen op bijzondere plekke, zoals bij entrees, aparte lichtmasten of gevelarmaturen worden aangewend.

De te verhardende terreindelen dienen uitgevoerd te worden in een oker, gele of terracottarode kleurstelling ter onderscheiding van de in grijs tinten uit te voeren verhardingen binnen de openbare ruimte.

Overige uitbreidingen

Naast de uitbreiding aan de noordzijde van het bedrijventerrein, worden nog twee kleinere uitbreidingen binnen het plangebied vastgelegd. De uitbreidingen bevinden zich aan de zuidzijde en de noordwestzijde van het bedrijventerrein.

De uitbreiding aan de zuidzijde van het bedrijventerrein is ten behoeve van een aangrenzend bedrijf en zal enkel worden gebruikt voor buitenopslag ten behoeve van dit bedrijf. Voor deze locatie is in een eerder stadium al vrijstelling ex artikel 19 lid 1 gegeven. Op dit terrein wordt een stapelhoogte van buitenopslag toegestaan van maximaal 4 m. Om te zorgen voor een goede ruimtelijke inpassing, wordt de rand van het perceel voorzien van een 5 m brede groenstrook.

Vervolgens komt in de noordwesthoek van het bedrijventerrein een uitbreiding ten behoeve van een parkeerterrein voor vrachtwagens. Het vrachtwagenparkeerterrein heeft een oppervlakte van circa 1 ha. Voor de aanleg van het terrein is gekozen om de bebouwde kom en het buitengebied van de gemeente Lopik te ontlasten van geparkeerde vrachtwagens. De bestaande voorzieningen zijn ontoereikend vanwege de ligging, beperkte grootte en ontbrekende veiligheid. Op dit terrein zal verder geen bebouwing worden gerealiseerd. Wel wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van dit terrein een verkooppunt van motorbrandstoffen te kunnen realiseren. De gronden rondom het terrein zullen worden gebruikt voor de aanleg van een groenstrook. Aan de noordrand bevindt zich overigens een ontsluitingsweg ten behoeve van de even verderop gelegen windmolens. Daarnaast wordt hier aan de westzijde water aangelegd. Dit ter compensatie van de toename aan verharding binnen het plangebied.

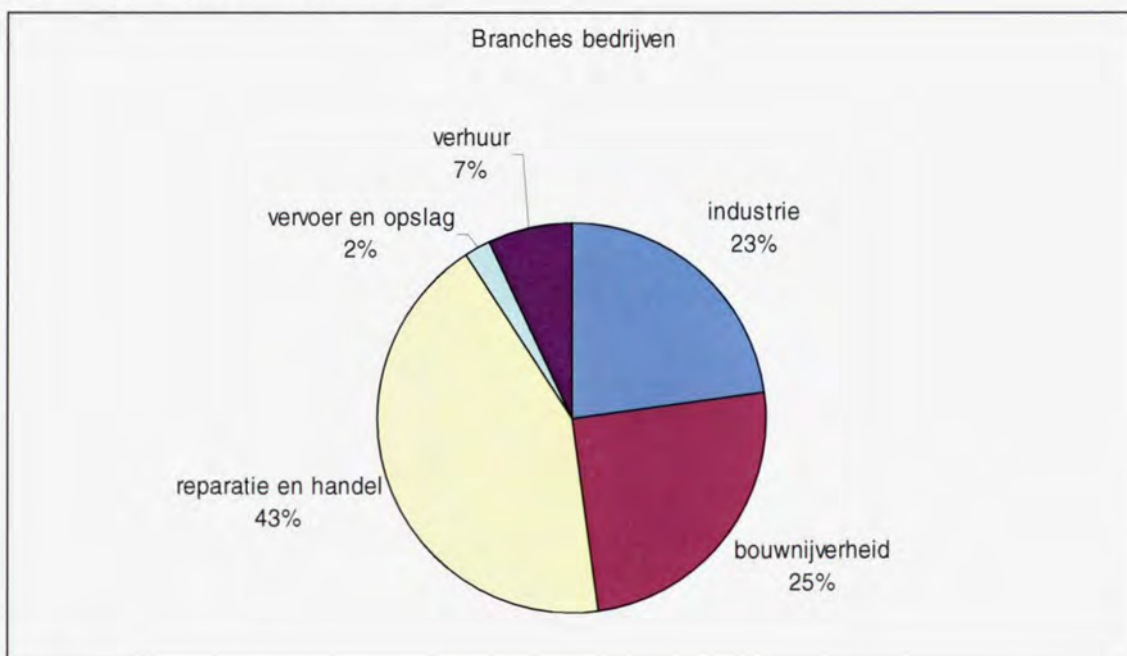
3.2. Functionele analyse

Bedrijven

Het bedrijventerrein is een "echt" bedrijventerrein in de zin dat er bedrijvigheid heerst. Het merendeel van de bedrijven op het terrein heeft een industrieel/ambachtelijke uitstraling. Volgens de gegevens van het Lisa bestand (2004) zijn er op het bedrijventerrein 44 bedrijven gevestigd. In figuur 3 is weergegeven tot welke branches deze bedrijven behoren.

Opvallend is met name het feit dat geen dienstverlening is geregistreerd. Het is te verwachten dat op een bedrijventerrein ook diensten zijn gevestigd die zich (deels) richten op het verlenen van diensten aan bedrijven. Waarschijnlijk betekent dit dat een deel van de bedrijven de administratie en dergelijke in eigen beheer doet en dat de overige bedrijven deze diensten betrekken van ondernemingen die elders zijn gevestigd. Voor de uitbreiding zijn kleinschalige kantoren, van waaruit diensten worden aangeboden aan de bedrijven op het terrein, daarom logische kandidaten voor vestiging, hetzij zelfstandig hetzij in een bedrijfsverzamelgebouw.

Figuur 3 Bedrijvenbranches Lopik



Wonen

Op het bedrijventerrein zijn enkele (voormalige bedrijfs)woningen gelegen. Het gaat hier om de woningen aan de M.A. Reinaldaweg 1 en 3 en de woningen aan de 1^e Industrieweg 10 en 12 en de woningen aan de 3^e Industrieweg 3 en 5. Het gemeentelijk beleid is gericht op terughoudendheid ten aanzien van het toestaan van woningen in het bedrijfengebied, aangezien dit bemerkingen kan opwerpen voor naburige bedrijven.

Verkeer

Ontsluiting

Het bedrijventerrein De Copen wordt ontsloten vanaf de N210 (Nieuwegein-Rotterdam), lokaal bekend als de M.A. Reinaldaweg. Het terrein heeft een noordelijke aansluiting op de N210 in de vorm van een rotonde en een zuidelijke aansluiting via een kruising. De zuidelijke aansluiting is echter vanuit verkeersveiligheid niet langer toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.

De toegangsweg tot het bedrijventerrein heeft een gebiedsontsluitende functie en een 50 km/h-regime. De Handelsweg is gecategoriseerd als erftoegangsweg met een verzamel functie en heeft een maximumsnelheid van 30 km/h. Alle overige wegen op het bedrijventerrein zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg met verzamel functie en takken aan op de Handelsweg. Ook deze wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/h. De wegen op het bedrijventerrein hebben een breedte van 7 m, zodat twee vrachtwagens elkaar kunnen passeren.

Verkeersafwikkeling

Het bedrijventerrein De Copen is door middel van een rotonde aangesloten op de N210. De rotonde is aangelegd om de volgende redenen:

- optimale en verkeersveilige ontsluiting van het bedrijventerrein;
- borging van de verkeersafwikkeling op de N210.

In de aanloop tot de aanleg van de rotonde zijn berekeningen gemaakt van de verkeerscapaciteit van de rotonde. Bij deze berekening is echter geen rekening gehouden met de nieuwe uitbreiding en het aanleggen van het vrachtwagenparkeerterrein. In onderstaande berekeningen wordt de toename van de verkeersdruk berekend.

Berekeningen

Voor de rotonde Copenweg/N210 is een capaciteitsberekening uitgevoerd met de Meerstrooks-rotondeverkenner 1.1¹⁾. Als bron voor de invoergegevens is aangesloten bij intensiteitgegevens van de gemeente Lopik (aangeleverd 2009) voor de Copenweg en de N210.

1) CROW, 2008.

De intensiteit op de Copenweg en de N210 is vermeerderd met de toename als gevolg van de nieuwbouwontwikkelingen en de aanleg van het vrachtwagenparkeerterrein, waarbij 70% van de toename is toegedeeld op het noordelijk deel van de N210 en 30% is toegedeeld aan het zuidelijk deel van de N210. De gemeente gaat voor beide ontwikkelingen uit van een toename van de intensiteit op de Copenweg van 360 mvt/etmaal per ontwikkeling. Op basis van deze gegevens blijkt de avondspitsperiode maatgevend te zijn voor de verkeersafwikkeling.

Om de capaciteit op de rotonde te kunnen berekenen wordt de intensiteit in mvt (motorvoertuigen) omgezet naar pae (personenauto-equivalent). Hierbij wordt uitgegaan dat vrachtverkeer telt als 2 pae en autoverkeer als 1 pae. Op basis van de voertuigverdeling is de intensiteit in mvt/etmaal omgerekend naar pae/etmaal.

In onderstaande tabel zijn de invoergegevens weergegeven voor de N210 en de Copenweg. Deze worden als volgt toegelicht:

- de richtingverhoudingen en spitsuurpercentages van de N210 zijn ontleend aan informatie van de provincie Utrecht;
- voor de Copenweg zijn deze gegevens niet beschikbaar. Daarom is aangenomen dat 10% van de etmaalintensiteit in het maatgevende spitsuur passeert. Hiervan zal in de avondspits 80% uitgaand en 20% ingaand zijn. Dit levert een spitsuurpercentage van 16,0% op voor de zuidbaan en 4,0% voor de noordbaan.

Tabel 3.1 Invoergegevens capaciteitsberekening

wegvak	2007 (mvt/etmaal)	2007 (pae/etmaal)	verhouding westbaan/ oostbaan	spitsuur- percentage westbaan	spitsuur- percentage oostbaan	intensiteit spitsuur westbaan	intensiteit spitsuur oostbaan
N210 Lopikerweg- Oost - rotonde	14.616	16.633	49%/51%	13,6%	5,6%	1.108	475
N210 Rotonde - N204	14.904	16.961	49%/51%	13,6%	5,6%	1.130	484
wegvak	2007 (mvt/etmaal)	2007 (pae/etmaal)	verhouding noordbaan/ zuidbaan	spitsuurper- centage zuidbaan	spitsuurper- centage noordbaan	intensiteit spitsuur zuidbaan	intensiteit spitsuur noordbaan
Copenweg	4.320	4.761	50%/50%	16,0%	4,0%	381	95

Op basis van voorgaande tabel is een herkomst/bestemming matrix (H/B matrix) opgesteld. De intensiteiten uit deze matrix zijn doorgerekend door middel van de Meerstrooksrotondeverkenner van het CROW.

Eén van de resultaten van de Meerstrooksrotondeverkenner is de I/C-verhouding¹⁾. Deze bedraagt in het maatgevende spitsuur 0,79. De capaciteit van de rotonde wordt in de avondspitsperiode voor 79% benut. Er is een restcapaciteit van 21%. Er is geen sprake van een onacceptabele situatie. Om de robuustheid van de verkeersafwikkeling inzichtelijk te maken, moet de situatie ook met een tijdshorizon van 10 jaar inzichtelijk worden gemaakt. Daarom is een berekening gemaakt voor het prognosejaar 2017. De I/C-verhouding neemt verder toe als gevolg van de autonome verkeersgroei tot 0,98. De I/C-verhouding bedraagt zonder de ontwikkeling 0,95. De toename als gevolg van de ontwikkeling draagt hier niet significant aan bij.

In bijlage 5 is de uitvoer van de Meerstrooksrotondeverkenner weergegeven. Hieruit blijkt dat de I/C-verhouding in de toekomstige situatie van 0,98 niet als acceptabel wordt beschouwd. Andere rotondevormen, zoals een turborotonde, voldoen wel (zie vermelding "OK" in resultaatentabel).

Conclusie

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat de rotonde in de huidige situatie voldoende capaciteit heeft om de toenemende verkeersintensiteit als gevolg van de uitbreidingen af te wikkelen. In de toekomstige situatie zal de verkeersafwikkeling op de rotonde verslechteren. Deze ver-

1) De I/C-verhouding (intensiteit/capaciteit) geeft aan hoe de capaciteit (theoretisch maximale intensiteit) zich verhoudt tot de intensiteit (het aantal passerende voertuigen), waarbij een I/C-verhouding van 1 in principe aangeeft dat het verkeer stilstaat. Doorgaans wordt vanaf een I/C-verhouding van 0,75 gesproken van optredende wachttijden.

slechtering treedt ook in de autonome situatie op en kan slechts in (zeer) beperkte mate worden toegeschreven aan de ontwikkeling. Uit de berekeningen blijkt dat de uitbreiding en het vrachtwagenparkeerterrein geen aanleiding geven tot een significante verslechtering van de verkeersafwikkeling.

Langzaam verkeer

Langs de toegangsweg van het bedrijventerrein bevindt zich aan één zijde van de weg een fietspad en een voetpad. Langs de overige wegen in het plangebied bevindt zich incidenteel een voetpad aan één zijde van de weg. Het fietsverkeer en het gemotoriseerd verkeer worden hier gemengd afgewikkeld, conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig voor erftoegangswegen. Het fietspad langs de toegangsweg sluit aan op het fietspad langs de N210.

Voetgangers dienen op de erftoegangswegen deels gebruik te maken van de rijbaan. Gezien het relatief brede profiel, het lage aantal voetgangersbewegingen en de korte voetgangersverplaatsingen, zijn voetgangersvoorzieningen minder noodzakelijk.

De oude aansluiting van het bedrijventerrein op de N210 ter hoogte van de 1^e Industrieweg blijft voor langzaam verkeer toegankelijk.

Parkeren

Het parkeren op het bedrijventerrein vindt op diverse locaties plaats. Er wordt zowel op eigen terrein, langs de rijbaan, als in de berm geparkeerd. Dat leidt tot overlast en verkeersonveiligheid. Er is vanwege het hoge bebouwingspercentage dan ook sprake van een zeer hoge parkeerdruk. Om verkeersonveilige situaties te voorkomen is het noodzakelijk om te zorgen voor voldoende en verkeersveilige parkeeroplossingen.

De vrachtwagenparkeerplaats in de Handelsweg wordt nauwelijks gebruikt voor het parkeren van vrachtauto's. Om vrachtwagens alsnog een goede en beveiligde parkeervoorziening te bieden, wordt in het noordwesten van het plangebied een nieuw vrachtwagenparkeerterrein bebouwd. In het kader van de herstructurering van het bedrijventerrein krijgen de vrachtwagenparkeerplaatsen aan de Handelsweg een andere invulling ten behoeve van het parkeren voor personenauto's en er wordt hier ruimte geboden voor groenvoorzieningen.

Vrachtwagenparkeerterrein

De parkeerstrook voor vrachtwagens aan de Handelsweg wordt nauwelijks gebruikt voor het doel waarvoor die indertijd is aangelegd. De parkeerstrook is primair bedoeld voor het parkeren van grote voertuigen en aanhangwagens, die ingevolge de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) niet in de bebouwde kom in het openbaar gebied mogen parkeren. De feitelijke situatie is dat de parkeerstrook tevens voor andere doeleinden wordt gebruikt, zoals voor opslag van goederen en materieel.

Voor de gehele gemeente Lopik zal parkeerbeleid worden opgesteld. Hoofddlijn van dit beleid zal zijn dat het parkeren van bedrijfsvoertuigen langer dan 6 m en/of zwaarder dan 3.500 kg overal verboden zal worden. Uitzondering hierop zijn bedrijven die reeds een passende bestemming in het bestemmingsplan hebben.

Als alternatieve voorziening zal een vrachtwagenparkeerterrein met een oppervlakte van circa 1 ha in het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein aan de Copenweg worden aangelegd. Deze nieuwe voorziening zal voorzien worden van een degelijke beveiliging en kan alleen tegen betaling worden gebruikt. De voorziening is alleen bedoeld voor parkeren en niet voor opslagdoeleinden. Nadere eisen omtrent het gebruik van deze voorziening worden vastgelegd in een huurovereenkomst en een gebruikersreglement.

Het terrein wordt zo ingericht dat er ruimte is voor ongeveer 64 vrachtwagenparkeerplaatsen. In het kader van een worstcasebenadering wordt de turnover (aantal maal dat een parkeerplaats per etmaal wordt gebruikt) gesteld op 1 per etmaal. Elk gebruik van een parkeerplaats zorgt voor twee motorvoertuigbewegingen.

Het parkeerterrein zal derhalve leiden tot een verkeersgeneratie van 128 vrachtwagenbewegingen per etmaal. Deze toename ten gevolge van de aanleg van het vrachtwagenparkeerterrein is verwerkt in het onderzoek naar de luchtkwaliteit. Zie hoofdstuk 4, paragraaf 4.1.5.

Na aanleg van het vrachtwagenparkeerterrein zal de parkeerstrook aan de Handelsweg worden heringericht met parkeerplaatsen voor personenauto's en met groenvoorziening. De details hieromtrent zullen worden uitgewerkt in het traject van de revitalisering van het bedrijventerrein.

Openbaar vervoer

Het bedrijventerrein wordt per openbaar vervoer ontsloten via een bushalte aan de N210 ter hoogte van de 2^e Industrieweg. De halte bevindt zich op maximaal 400 m. Hier wordt gehalteerd door de busverbinding tussen Rotterdam Capelsebrug en Utrecht Centraal Station en vice versa. Daarnaast wordt gehalteerd in onder andere Schoonhoven, Cabauw, Benschop en IJsselstein. De ontsluiting per openbaar vervoer is daarom redelijk tot goed te noemen.



 plangebied

figuur 4
milieuzonering

4.1. Milieu

4.1.1. Zonering bedrijventerrein

Algemeen

Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de afstand van de bedrijfspercelen tot milieugevoelige functies (woningen), wordt in de planregels bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (milieuzonering). In de planregels wordt voor dit doel gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. De SvB "bedrijventerrein" is overgenomen uit de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2007). Deze Staat gaat uit van het aanhouden van richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk"; voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd¹⁾; Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 3.

Gevoelige bestemmingen en gebiedstypen

Voor de milieuzonering dient rekening te worden gehouden met de 6 bedrijfswoningen binnen het plangebied en de woningen aan de Lopikerweg oost.

De bedrijfswoningen (1^e Industrieweg 1, 3, 10 en 12 en 3^e Industrieweg 3 en 5) zullen worden gehandhaafd; het gaat om een beperkt aantal. Voor dit type woningen worden minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat gesteld door de aanwezigheid van het (vaak eigen) bedrijf en de hinder die dit veroorzaakt (zie ook de uitwerking van de zonering hieronder). Het afwijken van de richtafstanden ten opzichte van bedrijfswoningen met een afstandsstap wordt aanvaardbaar geacht, omdat de aanwezigheid van bedrijfswoningen binnen het plangebied een historisch gegroeide situatie betreft.

De Lopikerweg oost wordt gekenmerkt door functiemenging. Woningen worden afgewisseld met (agrarische) bedrijven. Doordat hier sprake is van een reeds aanwezig verhoogd achtergrondniveau, kan ten aanzien van woningen in een gemengd gebied met 1 afstandsstap afgeweken worden van de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". De bestemming Bedrijf binnen het plangebied bevindt zich echter op minimaal 300 m afstand tot deze woningen, zodat bedrijven tot en met categorie 4.2 op het bedrijventerrein geen onaanvaardbare milieuhinder kunnen veroorzaken ten opzichte van deze woningen (in een gemengd gebied geldt voor bedrijven van deze categorie immers een richtafstand van 200 m).

Uitwerking milieuzonering

Op grond van de bovenstaande uitgangspunten is de milieuzonering nader uitgewerkt. Hierbij is uitgegaan van de richtafstanden zoals genoemd in bijlage 3 en de gebiedstypering zoals hierboven beschreven. De milieuzonering is weergegeven in figuur 4. De direct afleesbare afstandslijnen zijn zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met de bestaande terreingrenzen van de aanwezige bedrijven en kavels. Dit is gedaan om een ingewikkelde opsplitsing van bestaande bedrijven in verschillende categorieën te voorkomen. Indien blijkt dat een bedrijf niet past binnen de toegelaten milieucategorie, wordt dit bedrijf specifiek bestemd. Indien een bedrijf valt binnen twee of meerdere categorieën, wordt uitgegaan van de hoogste (maatgevende) milieucategorie van het betreffende bedrijf.

Op het bedrijventerrein wordt maximaal milieucategorie 4.2 toelaatbaar geacht. De algemene toelaatbaarheid nabij bedrijfswoningen is lager, zodat ter plaatse van bedrijfswoningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Direct aangrenzend aan bedrijfswoningen zijn bedrijven uit maximaal categorie 3.1 van de SvB toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.2 zijn op een afstand van 50 m toegestaan. Dit betekent dat er voor dienstwoningen met

1) Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd.

1 afstandsstep wordt afgeweken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Hiermee is in de milieuzonering rekening gehouden. Inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken – zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (A-categorieën volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten) – worden van vestiging in het plangebied uitgesloten.

Aanwezige bedrijven/bedrijfsinventarisatie

De bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de SvB (zie bijlage 1). In het plangebied zijn bedrijven behorend tot en met categorie 4.2 aanwezig (zie genoemde bijlage).

Bedrijven die ten tijde van het opstellen van dit plan aanwezig zijn, maar niet passen binnen de algemene toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten, krijgen een specifieke bestemming, naar gelang de aard van de bedrijvigheid. Op basis hiervan kunnen bedrijven de activiteiten, die vallen onder deze specifieke bestemming en waarvoor een (milieu)vergunning is afgegeven op grond van het bestemmingsplan, voortzetten. Omschakeling van het bedrijf naar een andere activiteit dan in de bestemming is vermeld, kan alleen plaatsvinden wanneer deze activiteit past binnen de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid.

Ontheffing

De toelaatbaarheid zoals deze hierboven is beschreven, betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De SvB geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze minder hinder veroorzaakt dan in de SvB is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit een ontheffing worden verleend. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane categorie.

Bedrijfswoningen

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Lopik-Bedrijfsterrein 2" is de bouw van bedrijfswoningen niet toegestaan binnen het plangebied, met uitzondering van bedrijfswoningen die aanwezig zijn. Gelet op de milieubelasting ter plaatse worden ook in dit bestemmingsplan geen nieuwe bedrijfswoningen toegelaten. De aanwezigheid van woningen leidt immers tot beperkingen omtrent de toelaatbaarheid van bedrijven op het bedrijventerrein. De momenteel aanwezige bedrijfswoningen worden positief bestemd. Het betreft immers een historisch gegroeide situatie.

Nieuwe ontwikkelingen

In het noorden van het plangebied worden nieuwe bedrijven van milieucategorie 4.2 mogelijk gemaakt. De richtafstand behorende bij deze milieucategorie is 200 m ten opzichte van woningen in een gemengd gebied. Uit figuur 4 blijkt dat deze categorie op deze locatie toelaatbaar is.

Daarnaast wordt in het noordwesten van het plangebied een vrachtwagenparkeerterrein mogelijk gemaakt. Op deze locatie is het door middel van een wijzigingsbevoegdheid tevens mogelijk om een motorbrandstoffenverkooppunt te realiseren. Voor deze functies geldt op een bedrijventerrein een milieucategorie van 3.2 respectievelijk 3.1. Zodoende voldoen deze functies aan de algemene toelaatbaarheid op deze locatie (zie figuur 4).

Ten slotte wordt in het zuiden van het plangebied een gedeelte aan het bedrijventerrein toegevoegd voor bedrijven van categorie 4.1. Ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan, maar enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De uitbreiding is reeds gerealiseerd middels een artikel 19-procedure en geldt als een bestaande situatie. Het gedeelte voldoet aan de opgestelde milieuzonering.

Conclusie

Door toepassing van een milieuzonering wordt relevante milieuhinder ter plaatse van (bedrijfs)woningen voorkomen. Nieuwe mogelijk gemaakte functies zijn op ruime afstand van woningen

en bedrijfswoningen gesitueerd. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmering oplevert voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.1.2. Defensiecomplex Lopik

Ter plaatse van het defensiecomplex Lopik wordt geen munitie opgeslagen. Er mag maximaal 750 l gevaarlijke stoffen en 4.500 l zwavelzuur worden opgeslagen. Volgens de informatie uit de milieuvergunning van dit complex, leiden de activiteiten op het complex ter plaatse niet tot beperkingen in de activiteiten op het bedrijventerrein en de geplande uitbreiding daarvan.

4.1.3. Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Mocht bij functiewijzing een vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig zijn, dan dient middels een onderzoek nader te worden bekeken in hoeverre de bodem op deze locaties verontreinigd is en moet er, afhankelijk van de risico's voor de gebruikers en/of het milieu, mogelijk worden gesaneerd.

Onderzoek

Voor de locatie grenzend aan het defensiecomplex Lopik, waar de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt mogelijk gemaakt is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹⁾. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er op de locatie slechts licht verhoogde concentraties van enkele parameters zijn gemeten. Daarnaast is een matig verhoogde concentratie van nikkel in het grondwater te relateren aan de natuurlijke aanwezigheid van nikkel en/of het gebruik van kunstmeststoffen op de locatie. Het wordt niet noodzakelijk geacht om nader bodemonderzoek uit te voeren. De grond wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik als bedrijfslocatie.

Ter plaatse van de noordwestelijke uitbreidingslocatie, waar een vrachtwagenparkeerplaats en eventueel een motorbrandstoffenverkooppunt (wijzigingsbevoegdheid) worden gerealiseerd, is tevens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd²⁾. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van dit deelgebied slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Ter plaatse van de gedempte sloot zijn geen noemenswaardige afwijkingen aangetroffen. Ook hier wordt de grond geschikt geacht voor het beoogde functiegebruik.

De bedrijfsbestemming aan de zuidkant van het plangebied is reeds mogelijk gemaakt middels een artikel 19-procedure en geldt voor dit bestemmingsplan derhalve als een autonome situatie. Zodoende is voor dit gebiedsdeel geen bodemonderzoek nodig.

Conclusie

De gronden ter plaatse van de uitbreidingen van het bedrijventerrein worden geschikt geacht voor het beoogde functiegebruik. Het aspect bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.1.4. Externe veiligheid

Algemeen

In bestemmingsplannen dient aandacht te worden besteed aan het aspect externe veiligheid. Bij ruimtelijke plannen heeft externe veiligheid betrekking op:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen (zie aparte paragraaf Leidingen in dit hoofdstuk).

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

1) AA&C Nederland B.V., Rapportage verkennend bodemonderzoek Perceel weiland, toekomstig bedrijventerrein aan de M.A. Reinaldaweg te Lopik, 12 maart 2008.

2) Unihorn BV, Nulsituatie bodemonderzoek Copenweg te Lopik, document 8188-MI-RAP, d.d. 11 augustus 2008.

hij onafgebroken¹⁾ 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 minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid en bedrijven

Besluit externe veiligheid inrichtingen

In oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden. In dit besluit, dat is gebaseerd op een risicobenadering, zijn grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) voor zogenoemde kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen opgenomen en richtwaarden voor het PR voor zogenoemde beperkt kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen. Daarnaast geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Momenteel zijn binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Bevi. Binnen het plangebied wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het mogelijk maken van een motorbrandstoffenverkooppunt (mbv). Bij dit mbv wordt de verkoop van lpg uitgesloten. Zodoende valt het mbv niet onder het Bevi en heeft de wijzigingsbevoegdheid geen gevolgen voor de externe veiligheid op het bedrijventerrein. Ook binnen de rest van het plangebied is de vestiging van Bevi-inrichtingen uitgesloten.

Verkoop consumentenvuurwerk

In het plangebied zijn geen vuurwerkverkooppunten aanwezig en deze worden met dit bestemmingsplan ook niet toegestaan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over rails of over het water vindt niet plaats in of in de omgeving van het plangebied. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg vindt wel plaats over de N210. Volgens de gegevens uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, maart 2003) gaat het om een dermate laag aantal vervoersbewegingen, dat dit geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.1.5. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet luchtkwaliteit (Wlk). 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 (zie bijlage 2). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

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 bevoegdheden 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 betekenende 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).

Onderzoek en resultaten

In het bestemmingsplan wordt een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een deel van de uitbreiding aan de noordzijde van het bedrijventerrein is reeds gerealiseerd en wordt daarom in de berekeningen voor luchtkwaliteit meegenomen als een autonome ontwikkeling. Het gedeelte dat nog niet is gerealiseerd (ten noorden van de Tweede Wetering) wordt meegenomen als nieuwe ontwikkeling, omdat deze bedrijven nog niet gerealiseerd zijn. Daarnaast wordt in het noordwesten van het plangebied een vrachtwagenparkeerterrein mogelijk gemaakt. Hiervoor is nagegaan of de realisatie van de uitbreiding en het vrachtwagenparkeerterrein leiden tot een overschrijding van de grenswaarden langs de ontsluitende N210. De uitbreiding aan de zuidzijde bestaat uit een perceel dat onbebouwd blijft en enkel wordt gebruikt voor opslag van goederen van het naastgelegen bedrijf. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in bijlage 2.

Uit de resultaten in bijlage 2 blijkt, dat de uitbreidingen van het bedrijventerrein niet leiden tot een overschrijding van grenswaarden uit de Wlk. In alle onderzochte situaties liggen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof (zowel direct langs de weg als ter plaatse van de bedrijven) onder de grenswaarden uit de Wlk.

Conclusie

De Wlk staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.6. Leidingen

Beleid en normstelling

Leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de volgende circulaires van toepassing:

- de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (1984);
- de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

Op grond van de circulaires gelden voor nieuw te bouwen objecten toetsings- en bebouwingsafstanden. Binnen de toetsingsafstand dient de wenselijkheid van een planologische ontwikkeling te worden afgewogen. Binnen de bebouwingsafstand is de realisatie van nieuwe objecten niet toegestaan. De afstand van toetsings- en bebouwingsafstanden is afhankelijk van het type leiding (druk, diameter en soort stof) en de omgeving (weinig of veel bebouwing). De afstand geldt aan weerszijden van de leiding.

Herziening Buisleidingenbeleid

In voorbereiding is een nieuwe AMvB voor buisleidingen. Met deze AMvB zal worden aangesloten bij de risiconormering uit het Bevi. Daarbij worden de huidige toetsings- en bebouwingsafstand vervangen door een afstand voor het plaatsgebonden risico (PR) en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico (GR). VROM adviseert met de nieuwe normstelling rekening te houden. Naar verwacht treedt het nieuwe besluit medio 2009 in werking.

Onderzoek en conclusie

Op circa 50 m afstand ten zuidoosten van kwetsbare objecten in het plangebied is een olieleiding van defensie gelegen. De leiding heeft een diameter van maximaal 12 inch. Uitgaande van een K1-brandstof (de brandstof met de grootste contouren) is op de leiding een toetsingsafstand van 35 m en een bebouwingsafstand van 16 m van toepassing. Op grond van het nieuwe beleid voor buisleidingen geldt een PR 10^{-6} -contour van maximaal 18 m en een invloedsgebied dat slechts een aantal meter groter is. Daarmee heeft de leiding geen gevolgen voor de inrichting van het plangebied. Bovendien is de bestemmingslegging aan de zijde van de leiding louter consoliderend van aard.

Ten slotte lopen in het plangebied, direct ten westen van de Handelsweg, een gasleiding en een ondergrondse elektriciteitsleiding. Deze zijn in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De gasleiding heeft een druk van 8 bar en de ondergrondse elektriciteitsleiding betreft geen hoogspanningsleiding. Dit betekent dat deze leidingen niet planologisch relevant zijn en daarom niet op de plankaart of in de planregels van dit bestemmingsplan worden opgenomen.

4.1.7. Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, zodat akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï achterwege kan blijven.

4.2. Waterhuishouding

Watertoets

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden voert in het plangebied het waterkwantiteits- en het waterkwaliteitsbeheer. De gemeente is verantwoordelijk voor de (aanleg van) riolering. In het kader van de watertoets is overleg gevoerd met de waterbeheerder. Daarnaast is schriftelijk informatie ingewonnen over het watersysteem en de beleidsuitgangspunten vanuit water. De aangeleverde gegevens en de resultaten van het overleg worden voor zover reeds beschikbaar verwerkt in deze waterparagraaf, op de plankaart en in de planregels.

Huidige situatie water en bodem

Het bestaande bedrijventerrein ligt in het watersysteem van de Lopikerwaard, peilgebied van de polder Lopikerkapel. Het oppervlaktewater in de polder heeft een zomerpeil van -1,45 m NAP en een winterpeil van -1,55 m NAP. Het bedrijventerrein is in het verleden hier aangelegd vanwege de ondergrond: het ligt deels op een oude veenstroomrug. Deze stroomrug ligt ongeveer halverwege het plangebied met een noordoostelijk-zuidwestelijke oriëntatie, en ligt globaal op ongeveer NAP +0,5 m. Het noordelijke en westelijke deel van het plangebied ligt lager, globaal op NAP -0,4 m. De bodem verandert ook mee met deze stroomrug: zware kleigrond op de veenstroomrug en zware klei-op-veen (veen vanaf circa 1 m onder maaiveld) in het overige gebied. In het hele plangebied is overal een vrij sterke kwel vanuit het diepere grondwater aanwezig (1 tot 2 mm per dag).

Overtollig water door kwel en neerslag wordt uit het gebied afgevoerd via de hoofdwatergang de Tweede Wetering, die in de jaren negentig in samenwerking met het Hoogheemraadschap is omgelegd naar de noordrand van het huidige bedrijventerrein. De Tweede Wetering heeft hetzelfde waterpeil als de polder. De Tweede Wetering voert het water verder in westelijke en noordelijke richting naar de Zuidzijdse Kade, waarna het via een brede wetering wordt uitgeslagen door een poldergemaal De Koekoek op de Lek (ten zuiden van de kern Lopik). In droge perioden is de stromingsrichting omgedraaid en wordt vanuit ditzelfde gemaal water ingelaten vanuit de Lek en via hetzelfde stelsel aangevoerd, mede om de watergangen door te spoelen. In het gebied zijn geen waterkeringen aanwezig, ook niet langs de wetering.

In het kader van een studie naar de wateropgave (toetsing van de normeringen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water) zijn berekeningen uitgevoerd door het Hoogheemraadschap. Deze berekeningen geven aan dat, binnen de grotere watereenheid in het deelgebied Lopikerwaard, voor in totaal 22 ha de normen voor wateroverlast worden overschreden. Na klimaatwijziging voldoet circa 44 ha niet aan de norm.

In het peilgebied waarbinnen het bedrijventerrein van Lopik ligt, wordt ook de norm overschreden. Dit betekent dat wateroverlast ontstaat bij hevige neerslag en in de toekomst grotere kans

bestaat om (meer) wateroverlast te krijgen. Uit de berekeningen blijkt dat inundatie vooral voorkomt ten oosten van het plangebied (ten oosten van de M.A. Reinaldaweg, ten zuiden van de ir. F.E.D. van Enschedeweg). Bij de berekening van het maximale klimaatscenario ontstaat inundatie in het plangebied. Bij de studie naar de wateropgave is uitgegaan van de huidige functie grasland. Indien grasland bebouwd wordt, zijn de normen strenger en dient terdege rekening gehouden te worden met de wateropgave.

Het oudere gedeelte van het bedrijventerrein is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel (ongeveer een derde deel aan de oostzijde), het overige plangebied is voorzien van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Bij extreme regenval stort hemelwater over via drie regenwateroverstorten aan de randen van het bestaande bedrijventerrein op de wetering.

De waterkwaliteit in het gebied is matig tot slecht door een overschot aan meststoffen (stikstof en fosfaat) in het omliggende agrarische gebied en door diffuse verontreinigingen, zoals bestrijdingsmiddelen, afspoeling van wegen, etc.

Beleid duurzaam waterbeheer en vertaling naar bestemmingsplan

In het licht van klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers, intensievere buien) is door het Hoogheemraadschap de noodzaak onderkend om in de toekomst op een duurzamere wijze met water om te gaan. Hiertoe heeft het hoogheemraadschap een Waterstructuurvisie 2002) opgesteld waarin de duurzame aanpak van knelpunten ruimtelijk is uitgewerkt. Daarbij zijn ook functiegeschiktheidskaarten gemaakt, die aangeven welke gronden geschikt zijn om te bouwen en welke minder schikt (tenzij maatregelen worden toegepast).

Beleidsuitgangspunten voor het waterbeheer zijn vastgelegd in het Waterbeheersplan. Het waterbeleid is gericht op het minimaliseren van wateroverlast en watertekort, het zoveel mogelijk voorkomen van inlaten van gebiedsvreemd water, het tegengaan van verdroging en het bestrijden van de eutrofiëring.

De waterbeheerder is, conform de watertoets, vroegtijdig bij het bestemmingsplan betrokken, via het overleg met de klankbordgroep, waarin de waterbeheerder heeft deelgenomen. Tevens is informatie ingewonnen over het watersysteem en uitgangspunten voor het plan. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen in samenwerking met de waterbeheerder. De bij de watertoets aan de orde gekomen wateraspecten worden hierna nader beschreven.

Uitgangspunt voor de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordzijde is een duurzaam watersysteem en aandacht voor de waterketen. Dit betekent dat bouwplannen minimaal moeten voldoen aan het "stand still"-beginsel: geen ongewenste effecten op de waterhuishouding. Uitwerking van de gevolgen voor de waterhuishouding is dan ook noodzakelijk. Het kan zijn dat door compenserende maatregelen het plan alsnog aan het "stand still"-beginsel voldoet. Het is ook mogelijk dat het plan daarvoor moet worden aangepast. Aandachtspunten voor de uitbreiding zijn:

Voldoende waterberging

Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordzijde van het plangebied mogelijk van een bruto oppervlak van 3,0 ha en aan de zuidzijde een oppervlak van 0,6 ha. Dit heeft tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld afgevoerd wordt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Dit kan op verschillende manieren.

1. Het vasthouden van het hemelwater op het verharde oppervlak door toepassing van "groene daken".
Toepassing van deze optie vraagt wellicht aanpassing van het ontwerp en de constructie van het gebouw.
2. Het uitbreiden van het oppervlaktewater.
Om de extra hemelwaterafvoer op te vangen zal het huidige oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden. Als regel houdt het Hoogheemraadschap aan dat de grootte van het extra oppervlaktewater 10% van het extra verharde oppervlak is. Aan het creëren van oppervlaktewater worden nadere eisen gesteld; zo moet het onder andere in verbinding staan met het bestaande watersysteem.

Zoals eerder beschreven, toont de studie naar de wateropgave aan dat bij de functiewijziging van agrarisch naar stedelijke functie terdege rekening moet worden gehouden met de waterop-

gave. Concreet betekent dit dat in het plangebied voldoende oppervlakte open water aanwezig moet zijn om ontoelaatbare peilstijgingen te voorkomen. Extra open water is noodzakelijk. De richtlijn om 10% van de toename van verhard oppervlak te gebruiken voor extra open water, kan in dit geval minimaal voldoende zijn als compensatie. Indien de studie in ogenschouw wordt genomen, zal dit percentage tussen de 10% en 15% liggen. Een berekening van de hydraulische situatie is aan te bevelen. Het Hoogheemraadschap stelt daarom voor om voor dit plan de richtlijn aan te houden om 10% van de toename van verhard oppervlak (bebouwing en bestrating en dergelijke) te compenseren door extra open water te graven in of in de buurt van het plangebied. Door de uitbreiding van het bedrijventerrein neemt de verharding binnen het plangebied toe met circa 35.000 m². Dit resulteert in een wateropgave van 3.500 m³. Daarnaast worden enkele poldersloten, die binnen het uitbreidingsgebied liggen, gedempt. De te dempen watergangen beslaan een oppervlak van circa 600 m². Hiervoor dient 600 m³ open water elders in het plangebied gerealiseerd te worden. In totaal dient derhalve 4.100 m³ nieuw oppervlaktewater aangelegd te worden. Dit nieuwe oppervlaktewater is deels gerealiseerd door het verleggen van de hoofdwatgang "Tweede Wetering", dit heeft geresulteerd in 1.300 m³ nieuw water. De resterende 2.800 m³ wordt gerealiseerd langs de westelijke plangrens ter hoogte van het aan te leggen vrachtwagenparkeerterrein.

Daar waar de ruimte het toelaat, is het wenselijk om natuurvriendelijke, flauwe oevers aan te leggen (bij voorkeur noordoever). Natuurvriendelijke oevers vergroten de waterberging, en dragen bij aan het zelfreinigend vermogen en de versterking van ecologische potenties.

Waterkwaliteit en riolering

De uitbreiding van het bedrijfsterrrein dient aangesloten te worden op een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Verharde oppervlakken die door bedrijfsactiviteiten mogelijk in aanraking komen met chemische of andere verontreinigende stoffen, dienen te worden aangesloten op de vuilwaterriolering. Dit geldt ook voor het gedeelte waar nog een gescheiden rioleringsstelsel ligt. Schoon verhard oppervlak, zoals daken, mag direct worden afgekoppeld. Voor de beoordeling van het aan- en afkoppelen van verhard oppervlak wordt de "Beslisboom aan- en afkoppelen" (10 juli 2003) gehanteerd.

Bij het schoonhouden van hemelwater is het van belang dat geen uitlopende materialen als zink, lood en koper worden toegepast, als deze materialen in contact komen met het hemelwater. In dit geval gaat het om daken, dakgoten en regenpijpen, zinken bakgoten en loodslabben. Het Hoogheemraadschap kan geraadpleegd worden voor alternatieve materialen. Voorts is het bij straten, parkeervakken en dergelijke van belang dat geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen worden gebruikt in verband met afgekoppeld hemelwater.

Voor het lozen van water op het oppervlaktewater is een Wvo-vergunning dan wel een akkoordverklaring nodig, aan te vragen bij het waterschap.

Beheer en onderhoud

In het plangebied ligt een hoofdwatgang. De watgang is verlegd om te zorgen dat deze buiten het bedrijventerrein om komt te liggen. Gezien de nieuwe bouwplannen komt deze watgang nu alsnog tussen de bebouwing te liggen. Voor het Hoogheemraadschap is dit een ongewenste situatie in verband met eigendom, bereikbaarheid van de oevers en watgang voor beheer en onderhoud (maaïen, baggeren).

Daarnaast gelden voor de oevers ver- en gebodsbepalingen vanuit de Keur. Materiaalopslag langs de oever bijvoorbeeld is niet toegestaan. De oevers moeten te allen tijde bereikbaar zijn, waardoor hekwerken (al dan niet nodig voor bescherming tegen diefstal uit gebouwen) niet toegestaan zijn (ook niet als omgrenzing van het gebied).

Ten behoeve van beheer en onderhoud dient een strook van minimaal 5 m aan twee zijden van de watgang vrijgehouden te worden. Bij de uitgifte van de kavels aan de noord- en zuidzijde van de watgang is reeds rekening gehouden met een vrij te houden, niet te bebouwen zone van 5 m. De bestemming langs de hoofdwatgang is daarom in overleg met het Hoogheemraadschap bepaald (Waterstaat).

Het natte profiel van de hoofdwatgang wordt door het Hoogheemraadschap onderhouden door middel van een maaiboot. De oevers dienen te worden onderhouden door de aanliggende eigenaren.

4.3. Ecologie

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen het bestemmingsplan mogelijk maakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente, en het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald.

Bestaande situatie

Het plangebied betreft een bestaand bedrijventerrein (gebouwen en wegen), grasland, opgaande begroeiing (bomen en struiken) en sloten aan de noordzijde, zuidzijde en een gedeelte aan de oostzijde. Het gebied ligt midden in het landelijk gebied van Lopik, langs de provinciale weg N210. Ten noorden van het plangebied ligt een militair terrein.

Beoogde ontwikkelingen

In het bestemmingsplan wordt de uitbreiding van het bedrijventerrein voornamelijk in noordelijke richting en een gedeelte in zuidelijke richting mogelijk gemaakt. Het overige deel van het bedrijventerrein is reeds bestaand, hier worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De werkzaamheden in het plangebied betreffen:

- het verwijderen van grasland;
- dempen van sloten;
- grondwerkzaamheden (bouwrijp maken);
- bouwwerkzaamheden.

Toetsingskader

Beleid

Er is geen beleid van toepassing op het bestemmingsplangebied of de directe omgeving.

Normstelling

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied. Het maakt geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), maar is wel nabij (16 m afstand) de PEHS gelegen (militair terrein ten noorden van het plangebied).

Soortenbescherming

Via het Natuurloket (www.natuurloket.nl) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soortengegevens bij verschillende Particuliere Gegevensbeherende Organisaties

(PGO's). Binnen het kilometerhok waarbinnen het plangebied is gelegen zijn waarnemingen bekend van een aantal beschermde soorten. Bovendien is er gebruikgemaakt van verschillende verspreidingsatlassen (Broekhuizen, 1992 en Limpens, 1997) en verspreidingsgegevens van www.ravon.nl.

Planten

Volgens het Natuurloket zijn planten goed onderzocht. Er zijn twee licht beschermde soorten en 5 Rode Lijstsoorten aangetroffen binnen het betreffende kilometerhok waarbinnen het plangebied gelegen is. Mogelijk dat groeiplaatsen van licht beschermde planten in de sloten en oevers voorkomen als zwanenbloem en dotterbloem. Op het akkerland en grasland zijn (gezien het intensieve beheer) geen groeiplaatsen van beschermde vaatplanten te verwachten.

Vogels

Het Natuurloket geeft aan dat broedvogels goed onderzocht zijn binnen de betreffende kilometerhokken. Het plangebied is gezien de voorkomende biotopen rijk aan kleine algemeen voorkomende vogels als spreeuw, koolmees, merel, houtduif, roodborst en zwarte kraai. Er zijn gezien de voorkomende biotopen ook vogelsoorten van bebouwing te verwachten, zoals de huis-mus en gierzwaluw.

Zoogdieren

Volgens de gegevens van het Natuurloket zijn zoogdieren niet onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Gezien de voorkomende biotopen, bomen en gebouwen, zijn mogelijk vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig binnen het plangebied. Naar verwachting maakt het plangebied ook deel uit van vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen. Te verwachten soorten zijn gewone dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis.

Het plangebied biedt mogelijk ook leefgebied aan algemene soorten als egel, haas, konijn, hermelijn, wezel, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, gewone bosspitsmuis en huisspitsmuis.

Amfibieën

Amfibieën zijn volgens het Natuurloket slecht onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Er is een zwaar beschermde soort binnen de betreffende kilometerhokken aangetroffen. Naar verwachting gaat het hier om de rugstreeppad. De rugstreeppad kan gebruikmaken van de sloten (voortplantingsplaats), struiken (schuilgelegenheid) en het akkerland (winterverblijfplaats) op de planlocatie. Ook tijdens de aanleg van de planlocatie kan de rugstreeppad aangetrokken worden door graafwerkzaamheden in het plangebied. Mogelijk maken verder algemene soorten als groene kikker, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad gebruik van het plangebied als onderdeel van hun leefgebied. Genoemde soorten zullen gebruikmaken van de bebouwing, struiken en takkenhopen als (winter)verblijfplaats en van de sloten als voortplantingsplaats.

Vissen

Het Natuurloket geeft aan dat er geen onderzoek is gedaan binnen de betreffende kilometerhokken naar vissen. Gezien de voorkomende biotopen binnen het plangebied is de kans dat de zwaar beschermde soorten kleine modderkruiper en bittervoorn voorkomen, niet geheel uit te sluiten. Andere beschermde vissen worden hier niet verwacht, gezien de voorkomende biotopen en verspreidingsgegevens.

Overige soorten

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen de locatie (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.2 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw (categorie 1)	ontheffingsregeling Ffw	
	(categorie 2)	(categorie 3)
zwanenbloem en dotterbloem	alle inheemse vogelsoorten	alle vleermuizen
egel, haas, konijn, hermelijn, wezel, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, gewone bosspitsmuis en huisspitsmuis		rugstreeppad
gewone pad, groene kikker en bruine kikker, kleine watersalamander	kleine modderkruiper	bittervoorn

Toetsing*Gebiedsbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied. Het maakt geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), maar is wel nabij de PEHS (militair terrein ten noorden van het plangebied) gelegen. Tussen het plangebied en het militair terrein ligt een weg die enige verstoring (verkeer) met zich meebrengt. Het militair terrein en daarmee ook de voorkomende diersoorten kennen reeds enige verstoring. Het toekomstige plangebied kan voor extra licht- en mogelijk ook geluidsverstoring zorgen op de nabije omgeving. Licht- en geluidsreductie is daarom noodzakelijk om negatieve effecten te voorkomen op de PEHS en kan door middel van de aanleg van een groene zone (hoge bomen) om het bedrijventerrein heen.

Soortenbescherming

De planontwikkeling kan leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor deze ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Indien de planwerkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) worden opgestart is er qua vogels evenmin strijdigheid met de Flora- en faunawet.

Er zullen geen gebouwen worden gesloopt daarmee zullen mogelijke nestplaatsen en/of vaste verblijfplaatsen van gebouwbewonende vogels respectievelijk vleermuizen behouden blijven.

Mogelijk leven de zwaar beschermde kleine modderkruiper (categorie 2) en bittervoorn (beide categorie 3) in de watergangen binnen het plangebied. Indien de betreffende watergangen aangepast of gedempt worden en de betreffende soorten komen hier voor (hetgeen aan de hand van nader onderzoek moet worden vastgesteld) dan dient er ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV.

Naar verwachting maakt de rugstreeppad (categorie 3) gebruik van de watergangen, struiken en gebouwen in het plangebied (hetgeen aan de hand van nader onderzoek moet worden vastgesteld) en komt deze soort ook voor in de nabije omgeving. Vooraf aan de planontwikkeling zal daarom ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden.

In het geval van zwaarder beschermde soorten geldt een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Bij de zwaar beschermde vleermuizen, vissen en de rugstreeppad zal het in alle gevallen gaan om soorten die regionaal en landelijk vrij algemeen zijn en is de gunstige staat van instandhouding na het treffen van maatregelen niet in het geding. Een eventueel benodigde ontheffing zal daarom naar alle waarschijnlijkheid worden verleend.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet zal genoemde planontwikkeling niet in de weg staan. Voor de Flora- en faunawet geldt dat de planwerkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen opgestart dienen te worden. Voorafgaande aan de beoogde functieverandering dient eerst nader onderzoek naar rugstreeppad (categorie 3), kleine modderkruiper (categorie 2) en bittervoorn (categorie 3) te worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek zullen mitigerende of compenserende maatregelen moeten worden uitgewerkt en zeker gesteld alvorens het

plan kan worden gerealiseerd. Mogelijk dient hiervoor dan ook ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. De gunstige staat van instandhouding van de te verwachten algemene soorten komt echter niet in gevaar. Met inachtneming van de genoemde mitigerende en eventueel compenserende maatregelen zal de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.4. Archeologie

Regelgeving en beleid

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie 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 Vijfde Nota Ruimtelijke ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In verband met de voorgenomen planontwikkelingen en/of bodemingrepen is door RAAP Archeologisch Adviesbureau RAAP-notitie 3005 eindversie 17-12-2008) in december 2008 een bureau- en inventariserend veldonderzoek, door middel van boringen, uitgevoerd in en nabij de planlocatie.

Onderzoek

Op basis van het bureau- en veldonderzoek van de noordelijke uitbreiding en de locatie van het beoogde vrachtwagenparkeerterrein konden de volgende verwachtingen gespecificeerd worden.

Late middeleeuwen/nieuwe tijd

Aan of direct onder het maaiveld, op komafzettingen, kunnen archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd voorkomen. Hierbij zal het gaan om een ophogingspakket met archeologische indicatoren zoals aardewerk, bouwpuin (bakstenen, mortel en leisteen), onverbrand bot, houtskool en fosfaat. De verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd is laag. Het plangebied ligt niet in een bebouwingslint en op historische kaarten staat geen bebouwing in het plangebied aangegeven.

Bronstijd-Romeinse tijd

Voor de top van Lopiker stroomgordel (oeverafzettingen) geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de bronstijd, ijzertijd en Romeinse tijd. De relatief hoger en droger gelegen stroomrug maakte deze locatie in deze tijdvakken zeer geschikt voor bewoning. Hierna werd onder invloed van de Lek het gebied te nat voor bewoning. Vermoedelijk bevinden de archeologische resten zich rond 0,5 m -Mv oftewel rond 0,2 m -NAP. Hierbij kan het gaan om nederzettingsterreinen, akkercomplexen en graven. De verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van de Lopiker stroomgordel. Omdat de Lopiker stroomgordel is afgedekt met een pakket komklei, zullen eventueel aanwezige vindplaatsen goed zijn geconserveerd, waardoor zij zich kenmerken door een archeologische laag.

Tijdens het booronderzoek is zowel de verwachte bodemopbouw van kom- en oeverafzettingen met vaak een dunne veeninschakeling op geulafzettingen aangetroffen als een afwisselende gelaagdheid van het Hollandveen met de Formatie van Echteld met aan het oppervlak komafzettingen.

Tijdens het veldonderzoek zijn in 6 van de 42 boringen archeologische indicatoren waargenomen. In de 6 boringen is houtskool aangetroffen. In één boring is daarnaast ook handgevormd aardewerk aangetroffen. Bijna alle indicatoren zijn aangetroffen in een donkergrijs, zwak humeus niveau in de oever- of komafzettingen. Dit niveau is geïnterpreteerd als laklaag of vegetatiehorizont. Alleen het houtskool uit één boring is in de top van de beddingafzettingen onder de verlandingsafzettingen aangetroffen. De laklaag of vegetatiehorizont is nog in enkele andere boringen aangetroffen. Echter, in deze boringen zijn geen archeologische indicatoren waargenomen. De laklaag in enkele boringen is in de verlandings- of komafzettingen ontwikkeld. Dit is in natte omstandigheden gebeurd en is derhalve geen aanwijzing voor de aanwezigheid van een vindplaats. De houtskool in enkele boringen is waarschijnlijk ingewaaid vanuit een nabijgelegen vindplaats.

Advisering

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt met betrekking tot het plangebied het volgende geadviseerd.

Zone boring 2 en boring 19, 20, 23 en 24 (zie rapportage RAAP-notitie 3005)

De aanwezigheid van een laklaag met houtskool en handgevormd aardewerk en geulafzettingen met houtskool vormen een aanwijzing voor de mogelijke aanwezigheid van een vindplaats in (of nabij) boring 2 en de boringen 19, 20, 23 en 24. Op grond van deze aanwijzing wordt aanbevolen ter plaatse geen grondwerkzaamheden dieper dan het huidige maaiveld uit te voeren (boring 2: 0,10 m -NAP; boringen 6 en 14: 0,40 m -NAP; boringen 19, 20, 23 en 24: 0,15 m + NAP). Op deze manier kan de vindplaats in situ behouden worden. Indien besloten wordt dat de vindplaats niet in situ kan worden behouden, dan wordt geadviseerd de vindplaats te waarderen door middel van een inventariserend veldonderzoek (IVO) bestaande uit een proefsleuvenonderzoek. Een proefsleuvenonderzoek behoort plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van de graafwerkzaamheden te worden opgesteld door een senior-archeoloog.

Overige deel plangebied

De aanwezigheid van een laklaag in de verlandings- of komafzettingen vormt geen aanwijzing voor de aanwezigheid van een vindplaats. De houtskool in de boringen 3, 6 en 14 is waarschijnlijk ingewaaid vanuit een nabijgelegen vindplaats. Op grond van duidelijke aanwijzingen voor de aanwezigheid van een vindplaats, wordt voor het overige deel van het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 van de Wet op de archeologische monumentenzorg 2007 aanmelding van de betreffende vondsten bij het bevoegd gezag (gemeente) verplicht.

5.1. Algemeen

De gronden van het bestaande bedrijventerrein en de eerste noordelijke uitbreiding zijn vrijwel volledig uitgegeven en bebouwd. Het onderhavige bestemmingsplan heeft daarom een groten-deels consoliderend karakter. Als ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan de meest noordelijke uitbreiding en het vrachtwagenparkeerterrein in het noordwesten opgenomen. Voor de toekomst van het gebied is het van belang dat ingespeeld kan worden op eigentijdse ontwikkelingen van buitenaf (onder andere verscherping milieueisen, aandacht voor intensivering van het ruimtegebruik, beeldkwaliteit en duurzame ontwikkeling).

Het bedrijventerrein De Copen is (nog) een echt bedrijventerrein met industriële/ambachtelijke bedrijven. De gemeente streeft ernaar om ook in de toekomst plaats te bieden aan deze grote verscheidenheid aan bedrijven, zowel in bedrijfstype als in milieucategorie. Om dit streven te ondersteunen worden geen nieuwe (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein toegestaan. De beperkingen die deze gevoelige functies met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven worden zo niet vergroot. Tevens wordt een terughoudend beleid gevoerd met betrekking tot de vestiging van zelfstandige kantoorlocaties. Voornaamste reden hiervan is het provinciale beleid dat onvoldoende aanknopingspunten biedt voor de vestiging van zelfstandige kantoorlocaties op dergelijke bedrijventerreinen, maar ook vanwege de verkeersaan-trekkende werking van (grote) kantoorvestigingen. Uitzonderingen hierop worden wel gezien in de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw of een (kantoor)locatie met dienstverlening gericht op bedrijven op het bedrijventerrein Lopik.

Het bebouwingspercentage op het bedrijventerrein is al zeer hoog. Om toch ruimte te kunnen bieden aan uitbreiding of intensivering op het bestaande bedrijventerrein, biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is in het plangebied toegestaan daar waar bovengrondse gebouwen kunnen of mogen worden opgericht. Om dit te stimuleren wordt een hoger bebouwingspercentage toegestaan, indien de benodigde opslag-en/of parkeerruimte wordt gewaarborgd. Specifieke aandacht dient daarbij uit te gaan naar de opslag van goederen en materiaal. Opslag dient op de eigen (bedrijfs)kavel plaats te vinden, waarbij de voorkeur ligt bij opslag uit het "zicht": achter of naast en niet aan de voorzijde van de bedrijfsgebouwen. De voorzijde van de bedrijfsgebouwen is hoofdzakelijk bedoeld voor het parkeren ten behoeve van bezoekers.

Tevens bestaan er initiatieven om te onderzoeken hoe een bijdrage geleverd kan worden aan een meer duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein. Mogelijkheden worden onder andere gezien in het inrichten van centrale afvalpunten, gezamenlijke inkoop en toepassing van duurzame energie. Het beleid is erop gericht om in het bestemmingsplan "ruimte" te bieden aan dergelijke initiatieven.

5.2. Uitbreiding bedrijventerrein

Het beleid voor de uitbreiding is gericht op het ontwikkelen van een representatieve entree van het bedrijventerrein aan de noordzijde met een parkachtige uitstraling. Daarbij is het van belang dat de structuur van de meest recente uitbreiding van het bedrijventerrein (rond de Bedrijfsweg) wordt doorgetrokken.

Voor deze uitbreiding, die medio 2005 is gerealiseerd, is het beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Noord opgesteld. Naast bovengenoemde algemene aandachtspunten, gelden voor deze gronden de eisen uit het beeldkwaliteitplan.

Voor de meest noordelijke uitbreiding, tussen het defensiecomplex en de Tweede Wetering, wordt het gebied zo ingericht dat de opzet en de verkaveling aansluit op de voorgaande uitbreiding ten zuiden van de Tweede Wetering en het daarvoor opgestelde beeldkwaliteitplan. Zo dient bij de uitgifte van nieuwe bedrijfspercelen uitgegaan te worden van een perceelsbreedte van minimaal 20 m en omwille van de uitstraling de voorgevels van de bedrijven zoveel mogelijk op de ontsluitingsweg en de daaraan gelegen groenzone te worden gericht. De bedrijfsgebouwen worden zoveel mogelijk vrijstaand op de percelen gesitueerd, waarbij de kantoorgedeelten dichter op de weg mogen worden gebouwd.

Aansluitend op de bedrijfsuitbreiding komt een uitbreiding aan de noordwestzijde ten behoeve van een vrachtwagenparkeerterrein. Dit betreft een oppervlakte van circa 1 ha. Rondom dit terrein komt een groenstrook en wordt er ruimte voor water geboden ten behoeve van de watercompensatie. Gebouwen zijn hier overigens niet toegestaan.

De meest zuidelijke uitbreiding komt te liggen in het verlengde van de Handelsweg. Om de uitbreiding landschappelijk in te passen, komt rondom het perceel een strook groen van 5 m breed. Het terrein zal als opslagplaats worden gebruikt door het bedrijf, dat net ten noorden van de uitbreiding ligt. Hier worden geen gebouwen gerealiseerd.

5.3. Verkeer, parkeren, groen en water

Het beleid is erop gericht de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van het bedrijventerrein te garanderen. Van belang is dat de wegen in het plangebied geschikt blijven voor het (vracht)verkeer en dat voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden op het eigen terrein, maar ook in het openbare gebied. Daarnaast dient het bedrijventerrein landschappelijk te worden ingepast door groenstroken en bijvoorbeeld opgaand groen.

Uit waterhuishoudkundig oogpunt is het van belang dat bij de uitbreiding van het bedrijventerrein het oppervlak aan open water (gedempte sloten) wordt gecompenseerd door aanleg van nieuw water en dat voorzien wordt in extra open water ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak. De compensatie zal plaatsvinden langs de westelijke plangrens ter hoogte van het aan te leggen vrachtwagenparkeerterrein.

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling bestaande uit de plankaart en de regels nader toegelicht. Het voorliggende bestemmingsplan heeft, met uitzondering van de drie uitbreidingen, grotendeels een consoliderend karakter. Op welke wijze een en ander in de bestemmingsregeling concreet is verwerkt, wordt in de volgende paragraaf beschreven. Het plan kenmerkt zich door het gebruik van bestemmingen waarmee de huidige functies zijn vastgelegd. In paragraaf 6.2 en 6.3 is een beschrijving gegeven van de wijze van bestemmen.

6.1. Planvorm

Het bestemmingsplan biedt voor het bestaande bedrijventerrein een consolidatie en beheersfunctie. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de juridisch-planologische basis voor de uitbreiding van het noordelijke gedeelte, het vrachtwagenparkeerterrein en het zuidelijke gedeelte van het plangebied. De aard van het plangebied geeft in hoofdzaak aanleiding tot een bestemmingsplansystematiek, waar de bestaande ruimtelijke structuur het uitgangspunt vormt. De bestemmingen zijn op de plankaart opgenomen in overeenstemming met de aanwezige functies. De meest voorkomende functie is bedrijvigheid. Op de plankaart zijn de bedrijven opgenomen binnen de bestemming Bedrijf, waarbij de grenzen van de bouwvlakken grotendeels zijn afgestemd op de bestaande bebouwing en de bestaande afstanden tot de weg(en). Nieuwe bedrijfsbebouwing dient binnen de grenzen van het bouwvlak opgericht te worden, waarbij in de meeste bouwvlakken een percentage is opgenomen. Dit percentage geeft het maximaal te bouwen oppervlakte aan. Daar waar op de plankaart geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. Tevens zijn op de kaart de maximale bouwhoogten aangegeven.

Opbouw regels

De regels zijn met het oog op een heldere en gestructureerde en goed leesbare regeling als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn. Het betreft de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de specifieke regels van de verschillende bestemmingen en de bijbehorende bouwregels verwoord. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen zoals een algemene regel voor het gebruik van de gronden en enkele algemene ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. De overgangs- en slotregels zijn tenslotte opgenomen in hoofdstuk 4.

6.2. Bestemmingen

Op de plankaart zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is 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 ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit twee facetten: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de plankaart is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de plankaart doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Op de plankaart is dan uitsluitend een bouwvlak te zien (het bestemmingsvlak ligt hieronder).

Aanduidingen

De letteraanduidingen van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouw mogelijkheden zijn door middel van aanduidingen opgenomen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, dan staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak. Voor de

leesbaarheid of omdat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen, is soms gekozen om de aanduidingen in het bouwvlak te plaatsen.

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf (B)

Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming Bedrijf opgenomen. Enerzijds om de bestaande bedrijven adequaat te regelen en anderzijds om bedrijfsontwikkeling in het plangebied mogelijk te maken. Bij deze bestemming is nader onderscheid gemaakt tussen toegestane bedrijven volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit onderscheid is afhankelijk van de ligging ten opzichte van de (bedrijfs)woningen in het plangebied. In hoofdstuk 4 is reeds uitvoerig ingegaan op de wijze waarop de zonering tot stand is gekomen. Korte tijdshalve wordt hiernaar verwezen.

In de aangebrachte zonering worden bedrijven toegelaten, variërend van categorie 1 tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven die niet passen in de categorie van de desbetreffende zone, krijgen een maatbestemming door middel van een aanduiding. De bestaande bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse toegestaan, maar na beëindiging zijn uitsluitend identieke bedrijfsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten uit de toegelaten categorieën voor die zone toegestaan.

In het plangebied zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan, met uitzondering van de bestaande situaties. Op deze locaties hebben de gronden de aanduiding (k) gekregen. Wel is het mogelijk om met een wijzigingsbevoegdheid een dienstverlenende voorziening op het bedrijventerrein toe te staan. Een dergelijke voorziening kan bestaan uit een (kantoor)gebouw met gezamenlijke diensten zoals parkmanagement, maar ook uit een horecavoorziening en een kinderdagverblijf.

Voorts zijn detailhandelsbedrijven op het bedrijventerrein uitgesloten. Hierop wordt, zoals gebruikelijk op de meeste bedrijventerreinen, geen uitzondering gemaakt voor een aantal vormen van grootschalige detailhandel. Gelet op het reeds hoge bebouwingspercentage op het bedrijventerrein en de bestaande parkeerdruk, is geen ruimte voor het benodigde parkeren bij dergelijke vormen van grootschalige detailhandel.

Bebouwing

Op de plankaart is de begrenzing van de bebouwing vastgelegd evenals de toegestane bouwhoogten. Op de plankaart is daarnaast het bebouwingspercentage aangegeven (in de meeste gevallen 70%). Indien geen percentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. In het plangebied is het daarnaast toegestaan om ondergronds te bouwen ten behoeve van onder andere parkeervoorzieningen.

Op de gronden buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor parkeervoorzieningen. Tevens mag buiten het bouwvlak aan de zijde die grenst aan de openbare weg geen opslag plaatsvinden. Daarnaast is de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen bepaald. In beginsel dient aan één zijde van een gebouw altijd een afstand van minimaal 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen. De andere zijde dient minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd te worden of samen met het naastgelegen gebouw in de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

Uitbreiding

Om te zorgen voor een "poort/entree"-functie aan de noordkant van het bedrijventerrein, is op twee locaties een aanduiding "hoogteaccent" opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat in het betreffende bouwvlak gebouwd mag worden tot een hoogte van 15 m. Daarnaast is parallel aan de ontsluitingsweg een voorgevellijn op de plankaart opgenomen op een afstand van 6 m van de geplande groenstrook, waarin de voorgevels van de bedrijfsgebouwen gebouwd moeten worden. Voor deze voorgevellijn mag geen opslag plaatsvinden en mogen geen laad- en losactiviteiten plaatsvinden. Deze onbebouwde strook is bedoeld voor bezoekers-parkeerplaatsen. De voorgevellijn mag 3 m worden overschreden door bij het bedrijf behorende kantoorgedeelten en -ruimten tot een maximum van 25% van de breedte van het bedrijfsgebouw.

Om de bedrijfsgebouwen zoveel mogelijk vrijstaand te realiseren, is de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen bepaald op 5 m aan één zijde van een gebouw. De andere zijde dient minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd te worden of samen met het naastgelegen gebouw in de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

Bedrijf-/dienstwoningen

Het bestemmingsplan houdt geen rekening met de bouw van bedrijfswoningen (zie paragraaf 4.1.1 onder Gevoelige bestemmingen en gebiedstypen), met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen. Deze zijn toegestaan tot een maximumgrootte van 600 m³. Op de plankaart is de goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Risicovolle inrichtingen

In verband met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is in de bestemmingsonthefing bepaald dat risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Bevi, niet zijn toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van risicovolle inrichtingen waarvan zowel de 10⁻⁶-contour/veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico als het invloedsgebied voor het groepsrisico binnen de grenzen van de inrichting zijn gelegen. Voor vestiging van een risicovolle inrichting waarvan de betreffende risicocirkels zich tot buiten de inrichting uitstrekken (met mogelijke beperkingen voor de bouw- en of gebruiksmogelijkheden op aangrenzende percelen als gevolg) is een nadere belangenafweging en toetsing aan het Bevi nodig. Indien aan de orde zal hiervoor een aparte planologische procedure worden doorlopen.

Artikel 4 Groen (G)

Voor de meer structurele groenelementen, hoofdzakelijk gelegen aan de randen van het plangebied, is de bestemming Groen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bermen en berm-sloten etc. toegestaan. Ten behoeve van het beoogde toekomstige verkooppunt voor motorbrandstoffen is in artikel 12 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De Wro-zone ligt over het noordwestelijk gelegen vrachtwagenparkeerterrein en over een smalle strook groen.

Artikel 5 Verkeer (V)

Aan de wegen met naastliggende bermen, groenstroken, parkeervoorzieningen (inclusief het vrachtwagenparkeerterrein) en trottoirs is een ruime bestemming Verkeer (met inbegrip van groenvoorzieningen) gegeven. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan, waardoor de inrichting van de openbare ruimte kan worden aangepast zonder dat daarvoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Ten behoeve van het beoogde toekomstige verkooppunt voor motorbrandstoffen is in artikel 12 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De Wro-zone ligt over het noordwestelijk gelegen vrachtwagenparkeerterrein en over een smalle strook groen.

Artikel 6 Water (WA)

Ondanks dat water binnen nagenoeg alle andere bestemmingen mogelijk is, wordt vanuit waterhuishoudingbeleid steeds vaker gekozen voor een eigen bestemming voor belangrijke watergangen. Binnen het plangebied is deze bestemming toegekend aan de Tweede Wetering, de waterloop langs de M.A. Reinaldaweg en aan de gronden tussen het defensiecomplex en de nieuwe ontsluitingsweg.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, zoals onder andere keermuren voor de waterbeheersing, duikers, bruggen en steigers.

Artikel 7 Waarden-archeologie

De dubbelbestemming Waarden-archeologie is gehanteerd voor de gebieden waar sprake is van archeologische vindplaatsen. Bouwen is op deze gronden in beginsel uitsluitend toegestaan met ontheffing. Voor kleine gebouwen (tot maximaal 100 m²) of gebouwen zonder hei- of graafwerkzaamheden, is geen ontheffing noodzakelijk. Op de gronden met deze bestemming dient in beginsel een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake is van archeologische waarden, dan is geen ontheffing noodzakelijk. Voor de meeste werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden, is een aanlegvergunningstelsel opgenomen met een soortgelijke strekking.

Artikel 8 Waterstaat

Voor de waterloop de Tweede Wetering en de gronden binnen een afstand van 5 m aan weerszijden van deze waterloop is de dubbelbestemming Waterstaat opgenomen. De betreffende gronden hebben, behalve de "primaire" bestemming, nog een andere ("secundaire") bestemming gekregen, omdat zij tevens een andere functie hebben. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de secundaire bestemmingen is uitsluitend toegestaan als hiervoor ontheffing is verleend door burgemeester en wethouders. Ontheffing wordt verleend als de waterstaatsbelangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Burgemeester en wethouders winnen hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit advies in bij de beheerder van de waterloop, voordat ze beslissen op het verzoek om ontheffing.

Algemene regels

Artikel 9 Antidubbeltelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen.

Artikel 10 Algemene regels met betrekking tot het bouwen

Bestaande maten

In dit artikel wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Overschrijding bouwgrenzen

De op de plankaart aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden met kleine bouwonderdelen. In dit artikel is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden.

Percentage

De op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages voor het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel geeft aan tot welke percentage gebouwd mag worden. Bij het ontbreken hiervan mag het bouwvlak volledig worden gebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

Artikel 11 Algemene ontheffingsbevoegdheid

Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen. De onderhavige regeling voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de ontheffing.

Artikel 12 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Voor het in geringe mate overschrijden van bestemmingsgrenzen is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Voor de bestemmingen Groen en Verkeer is binnen de op de plankaart aangegeven Wrozone-1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Binnen deze zone kan onder voorwaarden een verkooppunt van motorbrandstoffen worden gerealiseerd.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden en de ontheffingsbevoegdheden is een algemene procedureregule opgenomen. In dit artikel is een voorbereidingsprocedure opgenomen die afwijkt van de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Het ontwerpbesluit bij een wijzigingsplan dient vier weken ter in-

zage te worden gelegd, en een ontwerpbesluit bij een ontheffing twee weken. De uniforme voorbereidingsprocedure uit de Awb gaat uit van een termijn van 6 weken.

Artikel 14 Werking wettelijke regelingen

In dit artikel is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsregels

Bouwwerken

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van bouwen neergelegd. Uitbreiding van de bebouwing is slechts mogelijk met ontheffing van burgemeester en wethouders.

Gebruik

De eerste 3 leden van dit artikel betreffen de (reducerende) overgangsregels met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Hiervan is uitgezonderd, strijdig gebruik dat al in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden. Dit sluit aan bij de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat, indien de gemeente strijdig gebruik gewraakt heeft, er geen beroep op het overgangsrecht mogelijk is.

Artikel 16 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

7. Economische uitvoerbaarheid

41

Binnen het plangebied dienen zich geen situaties of ontwikkelingen aan die in opdracht en/of ten laste van de gemeente zullen worden gerealiseerd.

In de noordelijke uitbreiding is al openbare ruimte (de nieuwe ontsluitingsweg) aanwezig. De gemeente is geen eigenaar van het te bouwen gedeelte. De ontwikkelaar/eigenaar gaat de grond bouw- en woonrijp maken. De nutsvoorzieningen en de riolering (op basis van een programma van eisen van de gemeente) worden door de ontwikkelaar gefinancierd en aangelegd. Na het gereed komen van de werkzaamheden worden nutsvoorzieningen en riolering "om niet" overgedragen aan de gemeente.

De gemeente is (financieel) verantwoordelijk voor de aanleg van het vrachtwagenparkeerterrein, de watercompensatie en de aanleg van groen. In privaatrechtelijke overeenkomsten zijn de noordelijke uitbreiding en de realisatie van het vrachtwagenparkeerterrein geregeld.

8.1. Inspraak

In het kader van de inspraakverordening van de gemeente Lopik is het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Copen voor de inwoners van de gemeente Lopik en voor de in de gemeente belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen vanaf 16 oktober 2008 voor een periode van 4 weken ter inzage gelegd. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website www.lopik.nl. Voorts is er op 30 oktober 2008 een informatieavond georganiseerd door de bedrijvenvereniging De Copen. Tijdens deze avond is een aantal punten naar voren gekomen die zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Dit betreft de naam van een bedrijf, de locatie van een kantoor aan de 2^e Industrieweg en de locatie van een bedrijf.

Gedurende de inspraakperiode zijn er 3 inspraakreacties binnengekomen. De reacties zijn opgenomen in bijlage 6 en zijn hieronder samengevat en beantwoord.

1. GPI Roestvast b.v., Bedrijfsweg 1 te Lopik

Samenvatting

De constructiewerkzaamheden vinden tevens plaats in de buitenlucht. Ingevolge de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan, betreft het een bedrijf in de milieucategorie 4.1 met een SBI-code 281.

Beantwoording

Naar aanleiding van de ingekomen inspraak- en overlegreacties en de reacties tijdens de informatieavond is ervoor gekozen om de milieuzonering aan te passen. Aanvankelijk was het beleid erop gericht om geen nieuwe bedrijven toe te staan met een hogere milieucategorie dan 3.2. Besloten is om op het bedrijventerrein hiervan af te wijken en hogere milieucategorieën toe te staan. Dit houdt in dat, rekening houdend met de aanwezige bedrijfswoningen, de milieuzonering zal worden aangepast conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Na aanpassing van de zonering komt het bedoelde bedrijf te liggen binnen een gebied waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 worden toegestaan. Hierdoor past het bedrijf rechtstreeks binnen de milieuzonering en is er geen specifieke aanduiding nodig. Derhalve past het bedrijf binnen het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin, dat op het bedoelde perceel bedrijven categorie 4.2 zijn toegestaan. Daarnaast wordt de specifieke aanduiding verwijderd.

2. J. Eikelenboom, Lopikerweg oost 55, 3411 JC te Lopik

Samenvatting

Inspreker maakt bezwaar tegen de zuidelijke uitbreiding van het bedrijventerrein. Dit zou naar de westzijde verplaatst moeten worden.

Beantwoording

De uitbreiding aan de zuidzijde van het bedrijventerrein is reeds juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels een artikel 19.1-procedure. Op 29 oktober 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders vrijstelling verleend voor het beoogde gebruik. Tegen het besluit loopt nog een beroepsprocedure bij de rechtbank Utrecht, sector bestuursrecht.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. R.M.R.G. Straver namens het bestuur van Bedrijvenvereniging "De Copen"

- a. Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgestelde indeling in maximaal milieucategorie 3.2. Een aantal bedrijven heeft reeds een hogere milieucategorie. Voorgesteld wordt om standaard categorie 4.1 op te nemen met eventueel een vrijstelling voor categorie 4.2.
- b. Inspreker maakt bezwaar tegen de aanleg van een vrachtwagenparkeerterrein, alsmede de aanleg van een brandstofdistributiepunt.
 - Inspreker betwijfelt of er voldoende draagvlak is bij de gevestigde ondernemers.

- Daarnaast maakt inspreker zich zorgen over de veiligheid van het terrein. Het zou als magneet kunnen gaan werken voor ongewenste bezoekers.
 - Gezien de huidige economische ontwikkelingen en kosten die een terrein met zich meebrengt, wordt geschat dat een parkeerplaats circa € 3.000,- op moet gaan brengen. Inspreker verwacht niet veel animo voor het verwerven van een parkeerplaats.
 - Voor het brandstofverkooppunt is de wenselijkheid niet geïnventariseerd. Sommige bedrijven hebben een eigen brandstofvoorziening en tevens zijn in de omgeving reeds 3 commerciële benzinestations gevestigd.
 - Inspreker wenst inzicht in de behoefte aan c.q. de markt voor een doelmatige en kostendeekkende parkeervoorziening.
 - Inspreker wenst inzicht in de voornemens van de gemeente ten aanzien van de bewaking.
 - Er wordt veel waarde gehecht aan duurzaamheid van het parkeerterrein.
 - Inspreker wijst het brandstofverkooppunt op de beoogde locatie aan de Handelsweg af. Dit komt niet overeen met eerdere afspraken tussen de gemeente en de bedrijvenvereniging.
 - Inspreker wenst dat in de vestigingseisen van gebruikers van het parkeerterrein ook het lidmaatschap van de bedrijvenvereniging wordt opgenomen.
- c. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het aansluiten van de uitritten van het nieuw te ontwikkelen deel op de Copenweg. Deze weg heeft ongestoorde doorgang.
- d. Er wordt bezwaar gemaakt tegen een bouwhoogte van 10 m. Voorgesteld wordt om een hoogte van 12 m aan te houden.

Beantwoording

- a. Naar aanleiding van de ingekomen inspraak- en overlegreacties en de reacties tijdens de informatieavond, is ervoor gekozen om de milieuzonering aan te passen. Aanvankelijk was het beleid erop gericht om geen nieuwe bedrijven toe staan met een hogere milieucategorie dan 3.2. Besloten is om op het bedrijventerrein hier van af te wijken en hogere milieucategorieën toe te staan. Dit houdt in dat, rekeninghoudend met de aanwezige bedrijfswoningen, de milieuzonering zal worden aangepast conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Na aanpassing van de zonering komt een aantal bedrijven te liggen binnen een gebied waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 of 4.2 worden toegestaan. Hierdoor komt een aantal specifieke aanduidingen te vervallen.
- b. Binnen de gemeente Lopik is er sprake van parkeeroverlast van vrachtwagens. Om hier een oplossing voor te bieden, zal voor de gehele gemeente Lopik een parkeerbeleid opgesteld worden. Hoofddlijn van dit beleid zal zijn dat het parkeren van bedrijfsvoertuigen langer dan 6 m en/of zwaarder dan 3.500 kg overal verboden zal worden. Uitzondering hierop zijn bedrijven die reeds een passende bestemming in de bestemmingsplannen hebben. Voorts wordt de vrachtwagenparkeerstrook aan de Handelsweg nauwelijks gebruikt waarvoor het destijds is aangelegd, namelijk het parkeren van grote voertuigen en aanhangwagens. In plaats daarvan is er veel opslag van goederen en materieel. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en de parkeerproblematiek op te kunnen lossen, is besloten om een hoogwaardig vrachtwagenparkeerterrein aan te leggen. Dit houdt in dat hier rekening gehouden zal worden met een duurzame inrichting, maar ook met beveiliging van het terrein. Zo kan alleen tegen betaling gebruik worden gemaakt van het terrein. Voor wat betreft het brandstofverkooppunt is naar aanleiding van ingekomen inspraak- en overlegreacties en de reacties tijdens de informatieavond ervoor gekozen om de locatie aan de Handelsweg hiervoor te laten vervallen. Wel is de gemeente op zoek naar een andere locatie in de buurt van het vrachtwagenparkeerterrein. Gezien de onzekerheid over de exacte ligging, zal het brandstofverkooppunt niet direct mogelijk worden gemaakt, maar middels een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- c. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor het te ontwikkelen gedeelte van het bedrijventerrein zijn opgesteld, beschreven in paragraaf 3.1.2 van de toelichting, is aangegeven dat het aantal in- en uitritten beperkt zal blijven. Per 2 à 3 bedrijven zal er aansluiting zijn op de Copenweg. Door deze bundeling zal er naar het oordeel van de gemeente geen sprake zijn van een verstoorde doorgang.
- d. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande planologische regelingen. Het vigerende bestemmingsplan kent een maximale bouwhoogte voor gebouwen van 10 m. Gelet op het toepassen van intensief ruimtegebruik van het bedrijventerrein en eventuele toekomstige (her)ontwikkelingen van bedrijven, is het wenselijk

om iets meer bouw mogelijkheden te bieden. Derhalve wordt de maximale bouw hoogte gewijzigd in 12 m.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de milieuzonering wordt aangepast zodat ook milieucategorieën 4.1 en 4.2 mogelijk zijn op een aantal percelen. Tevens wordt de maximale bouw hoogte verhoogd naar 12 m.

8.2. Overleg

In het kader van het overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein De Copen voorgelegd aan diverse instanties. De volgende personen en instanties zijn hiervoor aangeschreven:

- Ministerie van VROM, VROM-Inspectie;
- Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte;
- Kamer van Koophandel;
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van OCW, RACM;
- LTO Noord Advies;
- N.V. Nederlandse Gasunie.

In totaal hebben 6 instanties gereageerd op het bestemmingsplan. De reacties zijn opgenomen in bijlage 7 en hieronder samengevat en voorzien van een antwoord.

1. N.V. Nederlandse Gasunie

Opmerking

De dichtst bij het plangebied gelegen leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkelingen.

Beantwoording

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Ministerie van Defensie

Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Beantwoording

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Opmerking

- a. Het Hoogheemraadschap concludeert dat voldaan wordt aan de watercompensatie (minimaal 2.800 m²), waarmee tevens verbetering kan plaatsvinden van de water aan- en afvoer (ook van het MOB-complex) en dat het beheer en onderhoud van de primaire watergang is gewaarborgd door het opnemen van een beschermingszone.
- b. In artikel 8 Waterstaat moet de zinsnede "beheerder" van de rivieren worden vervangen door "waterbeheerder".

Beantwoording

- a. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Het MOB-complex ligt buiten het plangebied.
- b. Artikel 8 Waterstaat zal, zoals aangegeven, worden aangepast.

4. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte

Opmerking

- a. Verzocht wordt het beleidskader in de toelichting aan te passen en een verwijzing op te nemen naar de geldende structuurvisie in plaats van het streekplan.

- b. Het terrein aan de zuidzijde van het bedrijventerrein heeft de bestemming Bedrijf met een milieucategorie 3.2. Gezien de ligging van het terrein buiten de rode contour dient het bouwvlak van deze locatie te worden verwijderd. Enkel buitenopslag is hier toegestaan.
- c. De rotonde aan de noordoostzijde van het plangebied had in het verleden voldoende capaciteit om het verkeer van en naar het bedrijventerrein af te wikkelen. Uit het toenmalige plan en de dimensionering van de rotonde blijkt niet dat er rekening is gehouden met de uitbreiding van het bedrijventerrein. Verzocht wordt inzicht te geven in de effecten van het extra verkeer voor zowel de rotonde alsook voor de omgeving.
- d. Gelet op de ligging van het bedrijventerrein in het agrarisch landschap, losliggend van de woonkernen, is het gewenst dat op delen van het bedrijventerrein, waar geen beperking van bedrijfswoningen geldt, de milieucategorie te maximaliseren tot categorie 4.
- e. In het licht van de landelijke discussie over intensivering van het ruimtegebruik is een maximale bouwhoogte van 10 m beperkt. Het verdient aanbeveling om dit te maximaliseren naar 12 m.

Beantwoording

- a. Het beleidskader wordt conform de reactie aangepast.
- b. Voor het terrein aan de zuidzijde van het bedrijventerrein is geen bouwvlak opgenomen. Ter plaatse bestaan geen bouwmogelijkheden voor gebouwen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan en de mogelijkheid tot buitenopslag. Het bestemmingsplan behoeft daardoor geen aanpassing.
- c. In paragraaf 3.2 van de toelichting wordt nader ingegaan op de extra verkeersaantrekkende werking van de uitbreidingen van het bedrijventerrein. Hierbij wordt tevens een herberekening opgenomen van de verkeersbelasting van de rotonde. Uit de herberekening blijkt overigens dat de capaciteit van de rotonde voldoende is voor de uitbreidingen van het bedrijventerrein.
- d. Naar aanleiding van de ingekomen inspraak- en overlegreacties en de reacties tijdens de informatieavond is ervoor gekozen om de milieuzonering aan te passen. Aanvankelijk was het beleid erop gericht om geen nieuwe bedrijven toe te staan met een hogere milieucategorie dan 3.2. Besloten is om op het bedrijventerrein hiervan af te wijken en hogere milieucategorieën toe te staan. Dit houdt in dat, rekening houdend met de aanwezige bedrijfswoningen, de milieuzonering zal worden aangepast conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Na aanpassing van de zonering komen een aantal bedrijven te liggen binnen een gebied waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 of 4.2 worden toegestaan. Hierdoor komen een aantal specifieke aanduidingen te vervallen.
- e. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande planologische regelingen. Het vigerende bestemmingsplan kent een maximale bouwhoogte van gebouwen van 10 m. Gelet op de het toepassen van intensief ruimtegebruik van het bedrijventerrein en eventuele toekomstige (her)ontwikkelingen van bedrijven, is het wenselijk om iets meer bouwmogelijkheden te bieden. Derhalve wordt de maximale bouwhoogte gewijzigd in 12 m.

5. Kamer van Koophandel

Opmerking

- a. Het bedrijventerrein is een echt bedrijventerrein. Er zijn reeds enige bedrijven in de milieucategorie 4.1 gevestigd. Er wordt voor gepleit om standaard categorie 4.1 op het terrein toelaatbaar te maken en middels een binnenplanse vrijstelling (onthefving) milieucategorie 4.2 toe te staan.
- b. Op het bedrijventerrein zijn reeds bedrijven met een bouwhoogte van meer dan 10 m aanwezig. In het kader van flexibiliteit en zorgvuldig ruimtegebruik wordt geadviseerd om de toegestane bouwhoogte te maximaliseren tot 12 m.
- c. Het bebouwingspercentage van 70% is aan de lage kant. Gepleit wordt om dit te verhogen naar 80% met de toevoeging dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.
- d. Er is voor bedrijven een gebrek aan parkeerplaatsen. Dit leidt tot verrommeling. Gepleit wordt om de huidige vrachtwagenparkeerstrook (aan de Handelsweg) aan te passen voor parkeren voor personenauto's en groenvoorzieningen. Het opnemen van een motorbrandstofverkoop punt op deze locatie past hier niet bij. Bovendien is hiervoor geen draagvlak.
- e. Verzocht wordt een nadere onderbouwing op te nemen over de nut en noodzaak van het vrachtwagenparkeerterrein. Tevens is het gewenst om met de bedrijvenvereniging in

overleg te treden over de functionele vereisten van het terrein en duidelijk aan te geven hoe het terrein wordt geëxploiteerd en wie het terrein gaat beheren.

- f. Op de informatieavond is de zorg uitgesproken over het aantal af- en toeritten van bedrijven die zich gaan vestigen aan de toegangsweg. Verzocht wordt geen directe aansluitingen van bedrijven toe te staan.

Beantwoording

- a. Naar aanleiding van de ingekomen inspraak- en overlegreacties en de reacties tijdens de informatieavond is ervoor gekozen om de milieuzonering aan te passen. Aanvankelijk was het beleid erop gericht om geen nieuwe bedrijven toe te staan met een hogere milieucategorie dan 3.2. Besloten is om op het bedrijventerrein hiervan af te wijken en hogere milieucategorieën toe te staan. Dit houdt in dat, rekeninghoudend met de aanwezige bedrijfswoningen, de milieuzonering zal worden aangepast conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Na aanpassing van de zonering komt een aantal bedrijven te liggen binnen een gebied waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 of 4.2 worden toegestaan. Hierdoor komt een aantal specifieke aanduidingen te vervallen.
- b. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande planologische regelingen. Het vigerende bestemmingsplan kent een maximale bouwhoogte van gebouwen van 10 m. Gelet op het toepassen van intensief ruimtegebruik van het bedrijventerrein en eventuele toekomstige (her)ontwikkelingen van bedrijven, is het wenselijk om iets meer bouwmogelijkheden te bieden. Derhalve wordt de maximale bouwhoogte gewijzigd in 12 m.
- c. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande planologische regelingen. Het vigerende bestemmingsplan kent een maximaal bebouwingspercentage van 70%. De feitelijke situatie is dat door de jaren heen het bebouwingspercentage aanzienlijk is toegenomen. Hierdoor zijn problemen ontstaan, onder andere voor parkeervoorzieningen en opslagruimtes voor bedrijven. Gelet op het toepassen van intensief ruimtegebruik van het bedrijventerrein en eventuele toekomstige (her)ontwikkelingen van bedrijven, is het wenselijk om iets meer bouwmogelijkheden te bieden, bijvoorbeeld een hogere bebouwingspercentage. Echter dient er wel voldoende ruimte op eigen terrein geboden te worden voor opslag van goederen en parkeervoorzieningen (boven- en/of ondergronds). Dit hoge bebouwingspercentage geldt met name in het oude gedeelte van het bedrijventerrein. Daar waar al sprake is van een hoger bebouwingspercentage zal het bestemmingsplan worden aangepast. Bij de noordelijke uitbreidingen is sprake van een feitelijk lager bebouwingspercentage. Voor deze gebieden blijft het percentage van 70% behouden.
- Voorts is binnen de bestemming Bedrijf (artikel 3.3.1) reeds een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het bebouwingspercentage. Middels deze ontheffing is het mogelijk om een hoger bebouwingspercentage toe te staan, mits voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, opslagruimte en de opslagactiviteiten zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg plaatsvindt.
- d. Naar aanleiding van de ontvangen inspraak- en overlegreacties en de reacties tijdens de informatieavond, is ervoor gekozen om ter plaatse van de Handelsweg de aanduiding ten behoeve van een brandstofverkooppunt te laten vervallen. De gemeente hecht er waarde aan om elders op het bedrijventerrein wel een verkooppunt voor motorbrandstoffen mogelijk te maken. Om die reden is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden in een later stadium een verkooppunt mogelijk te maken. Voorts wordt gekeken naar een passende invulling voor de strook aan de Handelsweg. Hier zal tegemoetgekomen worden aan de wens voor extra parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.
- e. Binnen de gemeente Lopik is er sprake van parkeeroverlast van vrachtwagens. Om hier een oplossing voor te bieden zal voor de gehele gemeente Lopik een parkeerbeleid opgesteld worden. Hoofddlijn van dit beleid zal zijn dat het parkeren van bedrijfsvoertuigen langer dan 6 m en/of zwaarder dan 3.500 kg overal verboden zal worden. Uitzondering hierop zijn bedrijven die reeds een passende bestemming in de bestemmingsplannen hebben. Voorts wordt de vrachtwagenparkeerstrook aan de Handelsweg nauwelijks gebruikt waarvoor het destijds is aangelegd, namelijk het parkeren van grote voertuigen en aanhangwagens. In plaats daarvan is er veel opslag van goederen en materieel. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en de parkeerproblematiek op te kunnen lossen, is besloten om een hoogwaardig vrachtwagenparkeerterrein aan te leggen. Dit houdt in dat hier rekening ge-

houden zal worden met een duurzame inrichting, maar ook met beveiliging van het terrein. Zo kan alleen tegen betaling gebruik worden gemaakt van het terrein.

- f. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor het te ontwikkelen gedeelte van het bedrijventerrein zijn opgesteld, beschreven in paragraaf 3.1.2 van de toelichting, is aangegeven dat het aantal in- en uitritten beperkt zal blijven. Per 2 of 3 bedrijven zal er aansluiting zijn op de Copenweg. Door deze bundeling zal er naar het oordeel van de gemeente geen sprake zijn van een verstoorde doorgang.

6. VROM-Inspectie

Opmerking

- a. Verzocht wordt om in de toelichting in te gaan op de beleidskeuzes die geleid hebben tot de uitbreidingswens van het bedrijventerrein en hiervoor gebruik te maken van de systematiek van de SER-ladder.
- b. Verzocht wordt om ruimtelijk te onderbouwen of er sprake is van het optimaal gebruiken van de beschikbare ruimte.
- c. Ten zuidoosten van het plangebied is een transportleiding van Defensie aanwezig. Verzocht wordt de 10⁻⁶-contour op de plankaart aan te geven en in de toelichting in te gaan op de aanwezigheid van de leiding.

Beantwoording

- a. De SER-ladder is bedoeld voor de toetsing van nieuw te realiseren bedrijventerreinen en biedt een houvast voor een zorgvuldige afweging van ruimtelijke keuzes. Voor het bestaande bedrijventerrein De Copen is een vitaliseringsplan opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein te verbeteren. Daarin is aandacht besteed aan het meervuldig gebruiken van de ruimte. De feitelijke situatie is echter dat het bedrijventerrein inmiddels is volgebouwd en dat voor een doorontwikkeling uitbreiding noodzakelijk is. Omdat binnen de gemeente Lopik geen andere bedrijventerreinen aanwezig zijn, is een (beperkte) uitbreiding van dit bedrijventerrein een logisch gevolg. Een en ander wordt nader uiteengezet in hoofdstuk 3 van de toelichting.
- b. De gemeente Lopik heeft binnen de gemeentegrenzen weinig ruimte voor het realiseren van nieuwe bedrijfslocaties. De doorontwikkeling van het bedrijventerrein De Copen is derhalve van ruimtelijk en economisch belang voor de gemeente. Het oude bestaande bedrijventerrein, tot aan de Tweede Wetering, was inmiddels volledig bebouwd, terwijl de vraag naar ruimte op het bedrijventerrein nog hoog bleef. Er is gekozen om aan de noordzijde het bedrijventerrein uit te breiden. Inmiddels zijn ook deze kavels uitgegeven. Derhalve is in overleg met de provincie besloten om het bedrijventerrein tot aan het MOB-complex uit te breiden. Om een optimaal gebruik mogelijk te maken binnen het bestemmingsplan zijn er bebouwingspercentages, een bepaalde maximumbouwhoogte en een gradatie van de milieucategorieën opgenomen. Daarnaast zijn ontheffingsmogelijkheden geboden om bijvoorbeeld een hoger bebouwingspercentage toe te staan indien er wordt voldaan aan voldoende parkeergelegenheden (boven- of ondergronds) en de opslagactiviteiten niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Gelet hierop is de gemeente van mening dat voldoende aandacht wordt besteed aan het optimaal gebruiken van de beschikbare ruimte.
- c. De leiding en de risicocontouren van de leiding zijn niet gelegen binnen het plangebied. In de toelichting zal de nabijheid van de leiding aangegeven worden.

8.3. Ambtshalve wijzigingen

Zoals in het voorontwerpbestemmingsplan was aangegeven, is in het ontwerpbestemmingsplan een nieuw bodem- en archeologisch onderzoek opgenomen. Daarnaast zijn bij de beoordeling van het bestemmingsplan nog enkele ondergeschikte omissies aangepast.