

Samenvatting online bijeenkomst uitbreiding 'de Copen'

Project: **Uitbreiding 'de Copen'**

Datum: **26-03-2021**

Opstellers: **Verstoep Bouwadvies en Architectuur**



Naar aanleiding van de online bijeenkomst donderdag 18 maart 2021 zijn hieronder de belangrijkste zaken samengevat.

Programma van de avond:

- Welkomstwoord
- Voorstelronde
- Samenvatting van het bestemmingsplan
- Toelichting op de te volgen procedure
- Gelegenheid tot het stellen van vragen
- Afsluiting

Welkomstwoord:

Arjan Verstoep heet iedereen welkom bij deze online bijeenkomst over de uitbreiding van de Copen. De avond staat in het teken van het informeren van de omgeving over de voorgenomen plannen. Dit wordt ook wel 'participatie' genoemd, wat een voorwaarde is van een bestemmingsplanprocedure.

Voorstelronde:

In totaal zijn er 33 deelnemers. In verband met de AVG-regelgeving, kunnen wij niet iedereen bij naam noemen. We kunnen wel mede delen dat de bedrijven die een uitbreiding ondergaan, gedurende de bijeenkomst, vertegenwoordigd zijn. Dit zijn: de Heer land en water, Lekkerkerker Dairy & Food Equipment, JEVA metaalbewerking, UVO Lopik, GWW Houtimport, Van den Berg Hardhout, GPI tanks & proces equipment en Metal Bouwconsort.

Daarnaast zijn er vertegenwoordigers van andere bedrijven op het bedrijventerrein aanwezig. Ook zijn er omwonenden rondom het bedrijventerrein 'de Copen' en de achterblijflocaat van de Heer aanwezig. De gemeente is vertegenwoordigd door dhr. Spelt en dhr. Huijgen.

Samenvatting van het bestemmingsplan:

Arjan Verstoep geeft een mondelinge toelichting op het bestemmingsplan. Allereerst duidt hij de locatie waar de uitbreiding zich plaats gaat vinden, aan. Ook licht hij de noodzaak van de uitbreiding toe, zoals ook in de video op onze website te zien is; meerdere bedrijven kampen met ruimtegebrek. Daarnaast dient de Heer land en water verplaatst te worden vanuit Polsbroek. Zij ervaren ruimtetekort en moeten al jarenlang ook op andere locaties in de omgeving materiaal stallen.

De bestemmingsplanwijziging is door allerlei onderzoeken, zoals onder andere een onderzoek naar de bodem, archeologie, flora- en fauna, mobiliteit, stikstof en geluid, 'ruimtelijk' onderbouwd. Dit vormt een groot boekwerk, welke gedurende de ter inzage legging voor iedereen te raadplegen is.

Achterblijflocaat de Heer

Op de achterblijflocaat van de Heer is geen standaard ruimte voor ruimte procedure van kracht. De achterblijflocaat krijgt een lichte bedrijfsbestemming ten behoeve van het bedrijf



van Krijn de Heer. Krijn gebruikt momenteel de loods al voor een gedeelte en woont op het perceel, waar hij de boerderij netjes heeft opgeknapt.

Op het gehele perceel wordt een kwaliteitswinst behaald, door dat het landschap middels groen en sloten wordt hersteld en er meer doorzicht gecreëerd zal worden. Naast de bedrijfsbestemming komen er drie woonbestemmingen, met de mogelijkheid tot maximaal vier woningen. We hebben al verschillende vragen ontvangen omtrent de verkoop van deze kavels, maar dat is geen wezenlijk onderdeel van deze avond.

Verbeelding de Copen

Een verbeelding is niets anders dan een bestemmingsplankaart. De percelen krijgen de bestemming 'bedrijventerrein', waarbinnen bedrijven met een bestemming tot categorie 3.1 zijn toegestaan. Er zijn geen zelfstandige kantoren of grootschalige detailhandel bedrijven toegestaan.

Voor de toename van het verharde oppervlak wordt ter compensatie water gegraven.

Ook zijn er gronden die de bestemming 'groen' verkrijgen en bestemd zijn voor groenvoorzieningen, water, voet- en fietspaden en etc.

Bouwregels de Copen

Arjan Verstoep geeft aan dat er straks een heel boekwerk ter inzage komt met alle onderzoeken en waar precies in beschreven staat wat er gebouwd mag worden. De belangrijkste regels vatten we samen.

De bouwhoogte mag maximaal 15 meter bedragen. De bouwvlakken mogen volledig volgebouwd worden en buiten het bouwvlak mag er worden geparkeerd. Aan de zijde die aan de openbare weg grenst, mag buiten het bouwvlak geen opslag plaats vinden.

Aan één zijde dient de afstand van een gebouw minimaal 3 meter te bedragen tot de zijdelingse perceelgrens. Aan de andere zijde dient er minimaal 1 meter afstand gehouden te worden.

Ondergronds mag er, onder de gebouwen, gebouwd worden voor bijvoorbeeld een kelder waarin een magazijn kan worden ingericht. Ook kan er in de kelder geparkeerd worden, wat mogelijk één bedrijf gaat doen.

Ook zijn er regels over erfafscheidingen. Om een goede balans op het bedrijventerrein te behouden gelden er regels voor een maximale kantooroppervlakte.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is vanaf het begin een wezenlijk onderdeel. De gebouwen worden maximaal 15 meter hoog. Het is dan wel belangrijk om deze gebouwen goed in te pakken en geen gebruik te maken van felle kleuren. Het is gewenst om er een groene gordel om heen te plaatsen met hoge en lagere begroeiing.

Men wil tegenwoordig niet alleen meer naar dozen kijken. Arjan Verstoep kaart het wel bekende fenomeen de 'verdozing' aan. Om deze reden is het belangrijk om het bedrijventerrein landschappelijk goed in te passen met natuurlijke oevers en diverse streekeigen vegetatie.

Verkeer en parkeren

Het parkeren dient op het eigen terrein te gebeuren en niet langs de weg. Momenteel is hier soms weinig ruimte voor, waardoor een uitbreiding gewenst is.

Arjan Verstoep geeft aan, dat aan het mobiliteitsverhaal gerekend is en dat niet al het verkeer tegelijk het bedrijventerrein zal betreden.

De Heer heeft een buitenterrein, waar het materiaal en materieel gestald kan worden.

Toelichting op de te volgen procedure:

Dhr. Jordie Huijgen van de gemeente Lopik geeft een toelichting op de te volgen procedure.

De eerste stap in de procedure is het vooroverleg met de verschillende gesprekpartners zoals het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, de provincie, defensie in verband met het MOB-complex en het RUD; de technische dienst. Deze partijen checken de verschillende onderzoeken. Daarnaast maakt participatie een onderdeel uit van deze eerste stap.

Momenteel komen de eerste reacties van de gesprekpartners binnen en kan iedereen het plan inzien en zienswijzen indienen. Mensen hebben na het ter inzage leggen van het plan zes weken de tijd om bezwaar in te dienen. Na deze zes weken gaat de gemeente de zienswijzen verwerken en beoordelen. Daarna zal de gemeente het bestemmingsplan vast stellen en voorleggen aan de raad. Hierna zal het plan ter inzage gelegd worden voor beroep. Dan kan ieder die een zienswijze ingediend heeft ook beroep indienen en zijn gelijk halen bij de rechter.

Arjan Verstoep geeft aan dat het proces niet stopt na de bestemmingsplanvaststelling. Ook geeft hij aan dat de omgeving aan de voorkant van het plan juist betrokken wordt, om in te kunnen spelen op wensen en opmerkingen, om zo het proces niet onnodig te vertragen.

Gelegenheid tot het stellen van vragen:

Na de toelichting over de samenvatting en de procedure is er de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Er wordt gevraagd naar een stuk grond van de gemeente, ook wel bekend als de 'vrachtwagenparkeerplaats'. Een deelnemer vraagt of deze grond verkocht gaat worden en indien deze grond verkocht wordt de opbrengsten voor deze grond gebruikt kunnen worden voor een optimalisatie van het bedrijventerrein de Copen?

Dhr. Spelt beantwoordt deze vraag en geeft aan dat er vaker gebruik gemaakt is van deze constructie en dat er altijd verzoeken ingediend kunnen worden. Echter staat de gemeente kas er dusdanig slecht voor, dat deze zaken niet gegarandeerd kunnen worden.

Er wordt gevraagd naar het parkeren. Nu parkeren veel bedrijven op eigen terrein, maar wel voor het gebouw. De deelnemer vraagt zich af of dit de bedoeling is, aangezien in het bestemmingsplan aangegeven staat dat je achter de bedrijven moet parkeren? De deelnemer vraagt zich af of men niet kan parkeren in de kelder of op de daken?

Arjan Verstoep geeft aan dat één van de bedrijven van plan is om in de kelder te parkeren. Dhr. Verstoep vraagt zich af of het dak een gewenste plek is in verband met de plaatsing van zonnepanelen.

Dhr. Spelt geeft aan dat het huidige bestemmingsplan van de Copen ruim opgesteld is, mede om de bedrijven ruimte te bieden en dure meters optimaal te gebruiken. Wat er nu gebeurd qua parkeren is niet verboden. Als men dat wil veranderen, dienen er met elkaar veel concessie gedaan te worden en moet je bestaande rechten terug draaien. Het is ook een beetje leven en laten leven. Iedereen kan zijn dure meters goed benutten.

Dhr. Spelt laat met het huidige bestemmingsplan de situatie zien en geeft in de chat nog aan dat de regels qua parkeren, waar de deelnemer op doelt, gelden voor de noordelijke uitbreiding, waar ooit een beeldkwaliteitsplan voor gemaakt is. Die bepaling over parkeren wordt genoemd in de toelichting op het bestemmingsplan.

Een andere deelnemer vond het een mooi plan en vraagt of er in de toekomst voor andere bedrijven ook uitbreidingsmogelijkheden zijn?

In de beantwoording van deze vraag wordt aangegeven dat er vooralsnog geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, omdat de provincie terughoudend is. De provincie is voorzichtig met het uitgeven van groen/agrarische gronden voor bedrijventerreinen.

Door de uitbreiding van het bedrijventerrein zal Lekkerkerker zich verplaatsen en alle vestigingen op één locatie samenvoegen. Hierdoor zal de bestaande bedrijfsruimte van Lekkerkerker vrijkomen.

Afsluiting:

Arjan Verstoep bedankt iedereen voor zijn deelname en zijn inbreng.

Reacties per mail:

Per mail hebben wij ook een aantal reacties en vragen ontvangen. Deze mensen hebben niet deelgenomen aan de bijeenkomst, waardoor deze vragen niet gesteld werden tijdens de bijeenkomst. Hieronder worden de vragen en antwoorden samengevat.

Zoals ook in de bijeenkomst gevraagd werd, is er ook per mail gevraagd, of er nog extra uitbreidingsruimte beschikbaar komt voor andere bedrijven. De mails zijn enigszins verwijtend en de mensen hadden liever gezien dat er een te-koop-bord op het bedrijventerrein geplaatst was. Sommige van deze mensen geven aan al 8 jaar op zoek te zijn naar een bedrijfsruimte om te kunnen kopen en willen liever niet meer huren. Dit wordt hen als het ware wel verplicht, aangezien er geen bedrijfsruimte te koop is.

Ook zijn er vragen gekomen over de ontsluiting en de drukte op de N210. Zoals in de bijeenkomst is aangegeven, is er een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. Samenvattend ondervinden bestaande bedrijven mede door het huidige ruimtegebrek een uitbreiding. Deze uitbreiding betekend voor de meeste bedrijven niet meteen een groter personeelsbestand, maar de uitbreiding is vooral gewenst voor een goede opslag van materialen, machines en het stukje logistiek.

Ook werden er vragen gesteld over de vestiging van de Heer op de locatie. Met name over het (trekker)verkeer. De Heer is veel werkzaam voor overheidsinstanties in verschillende provincies en voert hiervoor groenonderhoud uit. Gedurende deze klussen blijft het materieel, zoals de trekkers, kranen en baggerboten op de werklocatie, aangezien het teveel tijd en geld kost om met deze machines dagelijks naar het 'thuisfront' terug te keren. Het personeel gaat vaak rechtstreeks vanuit huis naar een betreffende klus met een bedrijfsauto. Ook 's middags vertrekt het merendeel van het personeel weer vanaf de werklocatie naar huis. Hierdoor keert lang niet al het personeel dagelijks naar de zaak terug. Wanneer de personeelsleden wel vanaf de zaak vertrekken, vindt dit meestal rond 06.00 uur in de ochtend plaats, waardoor zij de ochtendspits vermijden. De terugkomst vindt of voor de drukke spits plaats, zodat er voor het einde van de werkdag nog onderhoud aan de betreffende machine uitgevoerd kan worden of er machines voor de volgende dag klaar gezet kunnen worden, of pas later op de dag, aangezien de klus dan meestal eerst afgerond dient te worden en het zonde van de tijd is om de volgende dag weer terug naar de klus te keren. In Polsbroek waren de vroege en onregelmatige vertrek- en terugkomsttijden vooral een reden van overlast.



Temeer omdat in de avonduren bij een wandeling of overdag rust op de smalle Noordzijds-
weg gewenst en verwacht mag worden die verstoord wordt door het betreffende bedrijf.
Veel verkeer van de Heer gaat nu ook al via de N210. Deels vanuit IJsselstein, maar deels
ook via Lopik (vanuit Schoonhoven). Dit ook omdat er naast de Noordzijdseweg 145 in Pols-
broek ook elders materieel staat opgeslagen in Benschop.

Op de Copen, draagt deze spreiding bij aan een minder grote verkeersdrukke dan wellicht
verwacht.

Tenslotte is het bedrijf van de Heer qua personeelsbestand niet vergelijkbaar met een pro-
ductiebedrijf, waardoor al met al de toename aan verkeer gedurende de spijtijden mee zal
vallen.

