



GEMEENTE
LOPIK

Nota van zienswijzen

Inclusief Staat van wijzigingen
Bestemmingsplan Uitbreiding De Copen
November 2022

Gemeente Lopik

Raadhuisplein 1
Postbus 50
3410 CB LOPIK

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Zienswijzen	4
Staat van (ambtshalve) wijzigingen	15

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding De Copen" heeft van 10 februari 2022 t/m 24 maart 2022 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In de voorliggende Nota van Zienswijzen zijn de zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerp bestemmingsplan samengevat en voorzien van een reactie.

Tijdens de terinzagelegging zijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Bij de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven of een zienswijze leidt tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen achterin de nota, in de staat van wijzigingen.

Zienswijzen (I)

Datum van ontvangst en kenmerk

23 maart 2022 1 / 2022 / MH / 205.4 Lopik

Uitbreiding bedrijventerrein

Zowel de uitbreidingslocatie De Copen als de locatie Noordzijdseweg 145A bevinden zich in het provinciale landschap Groene Hart, waarbij de provincie de kernkwaliteiten openheid, (veen)weidekarakter, rust en stilte wil behouden en versterken. De Provincie is terughoudend met het aanwijzen van nieuwe locaties voor bedrijven in veengebieden. NMU vraagt zich af hoe de beoogde uitbreiding van De Copen hierin past.

Beantwoording zienswijze

De uitbreiding van de Copen wordt op basis van verschillende beleidskaders verantwoord. In de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijvoorbeeld paragraaf 3.2 en verder) wordt hier aandacht aan besteed. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de verstedelijkingscontour (1,2 hectare vrachtwagen parkeerplaats) waarbinnen verstedelijking is toegestaan. Daarnaast betreft het de uitbreiding van het bedrijventerrein (4 hectare) zoals opgenomen in het provinciaal programma wonen en werken van de provincie. Met dit programma staat de provincie een uitbreiding van 4 hectare toe. Deze wordt ingezet ten behoeve van extra ruimte voor de zittende bedrijven aan de westzijde van De Copen.

De allereerste aanleiding voor de planvorming is de verplaatsing van De Heer uit Polsbroek naar De Copen geweest. De verplaatsing wordt met toepassing van het kernrandzone artikel uit de Omgevingsverordening van de provincie verantwoord. De kwaliteitsversterking die hiermee gepaard gaat zit niet alleen in de invulling van de achterblijflootatie maar ook in het verwijderen van een gevoelige functie in de lintbebouwing alsmede de bijbehorende effecten op het gebied van verkeersveiligheid en mobiliteit. Als gevolg van het kernrandzone artikel wordt in het kader van vitaliteit uitbreidingsruimte geboden aan De Heer op de nieuwe locatie. Omdat er tevens satelliet locaties (waar materiaal werd opgeslagen verspreid door den lande) worden afgestoten en er zodoende een economische noodzaak ontstaat om dit op te vangen op de nieuwe locatie kan de provincie instemmen met een ruimtebeslag van 1,7 ha in totaal voor De Heer op bedrijventerrein De Copen. Zie tevens "zienswijze II" onder "Ruimtebeslag De Heer".

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, met dien verstande dat wel aanleiding bestaat om in de toelichting van het bestemmingsplan het ruimtebeslag voor met name de hervestiging van De Heer nader (extra) toe te lichten in het licht van het provinciaal beleid.

Veenoxidatie

Het plangebied De Copen is gelegen in een laaggelegen veengebied. Dit gebied is kwetsbaar voor veenoxidatie. Veenoxidatie leidt zowel tot bodemdaling als tot de uitstoot van broeikasgassen en is dus zeer onwenselijk. Bovendien is het veenweidelandschap zowel landschappelijk als op het vlak van natuur uniek in Europa. Een dergelijk kwetsbaar en uniek gebied, is niet de meest aangewezen keuze voor een bedrijventerrein.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de veenoxidatie wordt verwezen naar het hydrologisch plan dat is opgesteld voor deze ontwikkeling. In dit plan is beschreven dat er in het plangebied juist weinig sprake is van hoogveen, maar meer van zand en klei. Daarnaast is de betreffende locatie door de provincie aangewezen als uitbreidingslocatie. Ook de aanwezigheid van de drie windmolens maken deze plek een voor de hand liggende locatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Weidevogelkerngebied Noordzijdseweg 145a

Omdat het perceel in het weidevogelkerngebied ligt, moet de ontwikkeling op deze locatie getoetst worden aan de beleidsregels die de provincie Utrecht hiervoor stelt. Een toename van bebouwing en verharding in het weidevogelkerngebied moet worden voorkomen omdat dit het leefgebied van weidevogels aantast.

Beantwoording zienswijze

De status van provinciaal weidevogelkerngebied is voor het plangebied (en een groot gebied daar omheen) misplaatst. De voortdurende intensivering van het agrarisch grondgebruik van de afgelopen decennia heeft er toe geleid dat weidevogels hier inmiddels verdwenen zijn. De aanwezige bebouwing en (bedrijfs)activiteiten maken dit gebied ongeschikt voor weidevogels.

Overigens kan worden beargumenteerd dat met het verdwijnen en wegbestemmen van de bedrijfsactiviteiten van de Heer er meer rust in het gebied komt. Dit maakt de omgeving weer aantrekkelijker voor weidevogels. Zo broedt inmiddels 15 tot 20 procent van de Nederlandse populatie scholeksters op daken, waar het broedsucces (veel) hoger is dan in de agrarische weidevogelgebieden (bron: SOVON, 2022). Bestaande weidevogelgebieden kunnen bovendien prima functioneren naast bedrijventerreinen en woningen, zolang het water- en graslandbeheer maar extensief is (zie bijvoorbeeld de Voorofschepolder bij Waddinxveen).

Daarnaast dient niet onvermeld te blijven dat de provincie in haar reactie op de planvorming geen bezwaren heeft geuit ten aanzien van de aanwezigheid van het weidevogelkerngebied.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren maar de plantoelichting aan te vullen met betrekking tot een reëlere duiding van het weidevogelkerngebied.

Natura 2000 gebieden en Aerius berekening

Er wordt alleen uitgegaan van het hoogste rekenresultaat van 0,16 mol op Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek. De overschrijding in de andere gebieden Zouweboezem (0,06), Lingegebied Dijkdijk-Zuid, Oostelijke Vechtsplassen, Biesbosch, Nieuwkoopse Plassen worden niet genoemd in de conclusie.

Hoe wordt voorkomen dat de stikstofbelasting op Natura 2000-gebieden toeneemt; oftewel waar compensatie plaats gaat vinden.

De berekeningen zijn niet als bijlage toegevoegd, waardoor ze niet kunnen worden geïmporteerd in AERIUS Calculator en dus niet goed controleerbaar zijn.

Beantwoording zienswijze

De depositie van 0,16 mol/ha/jr op de Uiterwaarden Lek is de hoogste berekende depositie, op grond waarvan is geconcludeerd dat een stikstofregeling in het bestemmingsplan noodzakelijk is. Deze conclusie geldt uiteraard ook voor alle andere gebieden waar een depositietoename is berekend.

De berekende depositietoename is gebaseerd op het cumulatieve effect van een maximale invulling van het nieuwe bedrijventerrein en op basis van de meest recente emissie-kengetallen voor categorie 4-bedrijventerreinen. Deze kengetallen zijn bijna 10 jaar geleden vastgesteld door Arcadis op basis van de stikstofemissies van bestaande categorie 4-bedrijventerrein die veelal decennia geleden zijn opgericht met sterk verouderde (lees; vuile) productietechnieken en een oud machinepark.

De gehanteerde kengetallen zijn derhalve inmiddels veel te hoog en bij de toekomstige vestiging van individuele bedrijven in het plangebied zullen deze emissies per hectare veel lager zijn. Om te borgen dat een depositietoename geheel achterwege blijft is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Korthedshalve wordt verwezen naar artikel 4.3.2. uit de planregels hieromtrent.

De AERIUS berekening is overigens inderdaad niet als bijlage toegevoegd aan het plan.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren met betrekking tot het achterwege blijven van de AERIUS berekening in het plan en deze alsnog toe te voegen.

Duurzame bouw, energietransitie en biodiversiteit

Gepleit wordt voor circulair ontwerp van de gebouwen en gebruik van secundaire of natuurlijke bouwmaterialen, zowel voor de gebouwen zelf als voor de isolatie en afwerking. Bekijk per gebouw wat er mogelijk én nodig is gelet op de

kenmerken van de plek en de relatie met de omgeving. Benut alle daken voor zonne-energie én biodiverse, groene daken.

Beantwoording zienswijze

De genoemde aspecten zijn niet relevant en afdwingbaar in relatie tot het bestemmingsplan. Het betreft hier immers uitvoeringsaspecten die aan de orde komen bij de aanvraag omgevingsvergunning(en) voor de bouw. Op dit moment heeft de gemeente echter ook nog geen vastgesteld duurzaamheidsbeleid. Van gemeentewege kunnen deze zaken (nog) niet verplicht gesteld worden. Vooralsnog wordt bij bouwaanvragen dan ook aangesloten op de eisen uit het Bouwbesluit.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijzen (II)

Datum van ontvangst en kenmerk

22 maart 2022 8245C7C8

Ruimtebeslag De Heer

De verplaatsing van De Heer is in zijn huidige omvang -1,2 ha volgens het ontwerpbestemmingsplan- aanvaardbaar onder vigore van het kernrandzone artikel uit de Omgevingsverordening. Hiermee kan echter niet een uitbreiding met nog eens 0.5 ha worden gerechtvaardigd. Door die uitbreiding is er meer verstedelijking dan eerder voorzien. Voorgesteld om voor de vaststelling van het bestemmingsplan in nader ambtelijk overleg te zoeken naar de mogelijkheden van kwaliteitsverbetering rondom De Copen als onderbouwing voor de extra uitbreiding van 0.5ha bovenop de 1.2 ha.

Beantwoording zienswijze

Tijdens het nader ambtelijk overleg is aan bod gekomen dat er een economische noodzaak bestaat voor De Heer die een uitbreiding van de huidige bedrijfsomvang op één en dezelfde locatie noodzakelijk maakt. Er is feitelijk namelijk reeds sprake van een bedrijfsomvang van 1,7 ha. Naast de omvang van de huidige locatie aan de Noordzijdseweg 145a van 1,2 ha is er sprake van satelietlocaties elders in het land waar opslag van materialen plaatsvindt. Deze satelietlocaties worden nu afgestoten mede in het kader van een efficiëntere bedrijfsvoering.

Het niet bestemmen van de 0,5 ha extra op de locatie op De Copen zou in feite een afslanking van de huidige bedrijfsomvang betekenen en leiden tot een drastisch snijden in het huidige bedrijfsmodel; dit zou een ingrijpende reorganisatie betekenen (ontslag van werknemers om maar wat te noemen).

Hierin is in essentie de bedrijfseconomische noodzaak gelegen om meer ruimtebeslag te bestemmen als waarin op de huidige locatie aan de Noordzijdseweg wordt voorzien.

Van provinciewege is aangegeven dat hierin een argument schuilt om toepassing te geven aan artikel 9.7 van de Omgevingsverordening om van de maximaal toegestane uitbreidingsmogelijkheid van 20% af te wijken als er sprake is van een economische noodzaak.

In verband hiermee is een memo opgesteld waarin het economisch nut en noodzaak wordt belicht in verband met het ruimtebeslag van 1,7 ha ten behoeve van het bedrijf de heer. Dit memo is besproken met de ambtelijke afdeling van de provincie en akkoord bevonden, in die zin dat van provinciewege het toepassing aan artikel 9.7 van de Omgevingsverordening aanvaardbaar wordt geacht, de juiste argumenten zijn hiervoor immers aanwezig. Afgesproken is dat de tekst wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren met dien verstande dat de plantoelichting wordt aangevuld met betrekking tot het economisch nut en noodzaak van de uitbreidingsbehoefte van 0,5 ha van De Heer ten opzichte van de huidige locatie.

Mobiliteit en vrachtwagenparkeerplaats

Het ontwerpbestemmingsplan veroorzaakt behoorlijke verslechtingen m.b.t. de doorstroming, bereikbaarheid en verkeersveiligheid op het provinciale wegennet. De rotonde De Copen is al overbelast en zal nog zwaarder overbelast raken. Hiervan zullen de huidige en toekomstige ondernemers en bezoekers van De Copen de negatieve gevolgen ondervinden. De ontsluiting betreft een verantwoordelijkheid van de gemeente. De onderbouwing van het gebruik van de reservering voor vrachtwagenparkeerplaats is onduidelijk. Het verzoek is om dit te verduidelijken aangezien vrachtwagenparkeerplaatsen ook ten bate van de gebruikers en bezoekers van het bedrijventerrein zijn. Het is van belang dit te faciliteren in plaats van anders in te zetten en daarmee te verminderen. Dit veroorzaakt namelijk een tekort en ongewilde overlast op andere locaties.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de mobiliteit wordt de hoge belasting van de N210 onderkent. De verkeersdruk is echter niet uitsluitend toe te schrijven aan ontwikkelingen in de gemeente Lopik, maar aan alle gemeentes die ontsluiten op de N210. Daarnaast wordt deze route ook veel gebruikt als sluiproute voor doorgaand verkeer.

Dat neemt niet weg dat de ontsluiting van de rotonde aan de zijde van De Copen (via De Copenweg) onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt. Wij zijn voornemens om hier in de nabije toekomst maatregelen te treffen. Een en ander is ook zo verwoord in het bestemmingsplan.

In dat licht willen wij nog het volgende onder de aandacht brengen; in de mobiliteitstoets is de verkeersintensiteit voor de Heer per etmaal opgenomen. De beschreven intensiteit is echter per week. Dit betekent dat het getal van 2262 mvt/etmaal een stuk lager uitvalt, namelijk circa 430 mvt/etmaal. De mobiliteitstoets, toelichting op het bestemmingsplan en de berekening luchtkwaliteit en stikstof worden hierop gecorrigeerd.

Vrachtwagenparkeerplaats

De gemeente heeft in het verleden het idee opgevat om een vrachtwagenparkeerplaats te realiseren als ware een soort verzamellocatie voor kleine transportbedrijven. De inspiratie hiervoor is opgedaan in de Alblasserwaard waar de ontwikkelingsmaatschappij ROM/S 2 van dergelijke terreinen exploiteerde. Zie ook: <https://www.rom-s.nl/vrachtwagenparkeren/>

De realisatie bleek echter een stuk ingewikkelder dan gedacht. Zo worden de terreinen in de Alblasserwaard ook niet meer gebruikt. In het geval van Lopik is het nooit tot daadwerkelijke realisatie gekomen. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat er problemen ontstaan nu, als gevolg van de voorliggende uitbreiding, vrachtwagens elders op het bedrijventerrein moeten parkeren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren met dien verstande dat vanwege een omissie in de mobiliteitstoets enige aanpassingen worden doorgevoerd in de toets zelf de plantoelichting en de berekening luchtkwaliteit en stikstof.

Zienswijzen (III)

Datum van ontvangst en kenmerk

24-3-2022 per mail ingezonden aan gemeente@lopik.nl op anonieme basis

Strijdigheid art 3.8 lid 1 c Wro

In de publicatie staat dat belanghebbenden mondeling of schriftelijk zienswijzen kunnen indienen. Echter in de Wro wordt bepaald dat daar een uitzondering op is, tegen een ontwerpbestemmingsplan kan door eenieder een zienswijze worden ingediend (artikel 3.8 lid 1 onder c Wro). Hiermee is de procedure in strijd met artikel 3.8 lid 1 onder c en niet zorgvuldig voorbereid.

Beantwoording zienswijze

Terecht wordt gesteld dat in geval van een bestemmingsplanprocedure zienswijzen door eenieder kunnen worden ingediend en niet slechts, zoals de publicatietekst vermeldde, door belanghebbenden. Deze onzorgvuldigheid echter heeft er niet toe geleid dat eenieder in zijn belang geschaad is.

Enerzijds omdat, hoewel er in de publicatie stond dat enkel belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen en artikel 3.8 van de Wro voorschrijft dat 'eenieder' een zienswijze kan indienen, als iemand meent belanghebbende te zijn een zienswijze kan indienen. Nergens in de publicatietekst wordt aangegeven wat 'belanghebbende' in casu inhoudt. Daar komt bij dat ook als mensen geen belanghebbende zijn dit, zo leert de praktijk, niet uitmaakt of men wel of niet hun betoog naar voren brengt. Mensen brengen hun zienswijze in als ze menen dat dit het nodig is.

Anderzijds omdat, hoewel iemand op het verkeerde been kan zijn gezet door de publicatie, iemand een verkeerde publicatie niet tegenworpen zou moeten (kunnen) krijgen en dus "gewoon" in beroep kan. Het lijkt niet juist dat als de gemeente een fout heeft gemaakt en iemand om die reden geen toegang heeft gezocht tot het recht, deze persoon daarmee uitgesloten is van een rechtsgang terwijl deze persoon daar wel recht op heeft.

Kortom, de foutieve publicatie is slordig, maar van gemeentewege wordt geen aanleiding gezien voor het opnieuw ter inzage leggen. Niet-belanghebbenden en belanghebbenden kunnen in dit geval zonder zienswijze ingediend te hebben in beroep komen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Onvoldoende onderbouwing behoefte

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven.

Deze verplichting geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied.

Beantwoording zienswijze

Reclamant maakt niet duidelijk waarom de behoefte onvoldoende is beschreven. In de plantoelichting van het bestemmingsplan komt voldoende aan bod waaruit de behoefte bestaat. Op het huidige bedrijventerrein zijn namelijk diverse bedrijven met ruimtegebrek. Vanuit het huidige terrein is er dus behoefte aan uitbreidingsruimte. De uitbreidingsplannen van deze bedrijven kunnen alleen op De Copen worden gerealiseerd bij gebrek aan ruimte elders maar ook uit efficiency overwegingen is het handig de ruimte op De Copen zelf te bieden. Verplaatsing naar een ander bedrijventerrein is voor deze bedrijven uit meerdere oogpunten geen optie.

Het civieltechnisch bedrijf De Heer is op de huidige locatie uit zijn jas gegroeid en de verkeersontsluiting is ontoereikend. De door het bedrijf gewenste uitbreiding en vernieuwing is op deze plek niet mogelijk. Door uitplaatsing uit het landelijk gebied naar het bedrijventerrein wordt niet alleen een groot ruimtelijk knelpunt opgelost, ook wordt gezorgd voor kwaliteitsverbetering op de vertreklocatie.

Met betrekking tot het nut en noodzaak van het ruimere ruimtebeslag van 1,7 ha t.o.v. 1,2 ha van de huidige locatie wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording hieromtrent onder "zienswijze II" onder "Ruimtebeslag De Heer".

Daarmee is de behoefte dan ook voldoende aangetoond.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Kantoorvloeroppervlak niet begrensd

Het oppervlakte aan m2 kantoren is per bedrijf (zie begrippenlijst) gelimiteerd (bestemming "bedrijf" en "bedrijventerrein"). Nu er binnen de diverse bestemmingsvlakken meerdere bedrijven gevestigd kunnen zijn is het aantal m2 kantoorvloeroppervlakte enkel begrensd door het maximaal te realiseren m3 bvo binnen het bouwvlak per bedrijf en niet per bestemmingsvlak en/of planniveau.

Beantwoording zienswijze

Dat het kantoorvloeroppervlak niet begrensd is in het bestemmingsplan is een onjuiste constatering. Het kantooroppervlak is wel degelijk begrensd, namelijk tot max 50% tot max 2.000 m2 per bedrijf, zie onder artikel 4.3.1 lid e van de planregels. Daarnaast gaat het hier om bedrijfsgebonden kantoorruimte en niet om zelfstandige kantoren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Onvolledige onderzoeken

In de onderzoeken die onder meer betrekking hebben op verkeer, parkeren, luchtkwaliteit, milieu hinder, stikstofdepositie en geluid, die ten grondslag liggen aan het plan is uitsluitend ingegaan op de ruimtelijke gevolgen van de uitbreiding van de specifiek genoemde bedrijven en zijn niet de gevolgen van de in de Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' opgenomen tot categorie 3.1 of 5.1 via vrijstelling, bedrijven die in het plan op de gronden met de bestemming "bedrijventerrein" worden mogelijk gemaakt onderzocht.

Beantwoording zienswijze

Het plan is duidelijk gericht op het creëren van uitbreidingsruimte (en verplaatsing) van bestaande bedrijven. Dat neemt niet weg dat er zeker ruimte is voor een invulling met andere bedrijven die passen binnen milieucategorie 3.1. Bedrijven uit milieucategorie 5.1 zijn alleen toegestaan na het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het afwijken, waarbij als belangrijkste eis geldt dat afwijking alleen wordt verleend indien de invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld aan categorie 3.1 bedrijven. De zienswijze geeft echter aanleiding om deze systematiek ook toe te passen op de vestiging van nieuwe bedrijven. Uit de onderzoeken is gebleken dat de (toename van) verkeersintensiteit een van de belangrijkste maatgevende aspecten is voor de haalbaarheid van het plan.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de regels van het bestemmingsplan aan te vullen. In de regels wordt een aanvulling opgenomen waarbij de vestiging van nieuwe bedrijven (mede) afhankelijk is van de te verwachten verkeersintensiteit. Deze zal moeten passen binnen de onderzochte en toelaatbaar geachte verkeersintensiteit.

Voorwaardelijke verplichtingen

Deze zijn niet geborgd in het plan, enkel aanleg en niet instandhouding daarvan is in de regels bepaald.

Beantwoording zienswijze

Deels terecht punt voor wat betreft de voorwaardelijke verplichtingen met betrekking tot het onderdeel landschappelijke inpassing. Zo is de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing niet omschreven in de planregels. Het betreft hier artikel 4.3.4 en artikel 5.3.1 van de planregels. Het ligt voor de hand de voorwaardelijke verplichtingen hiermee uit te rusten.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de regels van het bestemmingsplan aan te vullen met betrekking tot deze omissie.

Geen beperking goothoogte, ondergronds bouwen en opslag

Bestemming "bedrijventerrein": goothoogte niet beperkt in de verbeelding. Artikel 16.1 ondergronds bouwen: niet beperkt.

Beantwoording zienswijze

Voor wat betreft de wijze van bestemmen is in het kader van een eenduidige en uniforme wijze van bestemmen zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het aangrenzende bestemmingsplan "De Copen". De bouwhoogte is beperkt tot 15 meter. In principe is op deze leest gestoelde systematiek de bouw van een gebouw met een plat dak mogelijk waarmee de maximale goothoogte (= dakrand) gelijkgesteld is met de maximale bouwhoogte. Derhalve hoeft geen aparte beperking van de goothoogte te worden vastgesteld.

Voor het ondergronds bouwen geldt de regeling in artikel 4.2.1 onder m. Artikel 16.1 heeft geen betrekking op ondergronds bouwen terwijl de titel van het artikel dit wel impliceert. Echter staat hier de tekst die geldt voor ondergeschikte bouwdelen, welke wordt herhaald in artikel 16.2.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren met dien verstande dat de maatvoering betreffende de goothoogte verwijderd wordt uit de regels overeenkomstig de verbeelding waar ook geen nadere duiding betreffende de goothoogte is opgenomen. Verder komt artikel 16.1 te vervallen en als gevolg daarvan worden artikel 16.2 t/m 16.5 vernummerd naar 16.1 t/m 16.4.

Detailhandel

Detailhandel is mogelijk gemaakt (volgens "Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten"), dat geeft strijdigheid met omgevingsverordening Provincie detailhandel. Detailhandel is uitgesloten in geldend plan de Copen, detailhandel dient specifiek uitgesloten te worden binnen elke bestemming (o.a. in 4.3).

Beantwoording zienswijze

De bestemmingsomschrijving van de bestemming "bedrijventerrein" (artikel 4) omvat een doeleindenomschrijving en weerspiegelt waarvoor de gronden mogen worden gebruikt. Weliswaar wordt detailhandel niet specifiek uitgesloten, het wordt ook niet expliciet omschreven als toegestaan gebruik. Dit impliceert dat 'detailhandel' niet is toegestaan anders had het expliciet omschreven moeten worden in de doeleindenomschrijving.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Parkeren

Voor wat betreft het parkeeraspect: op eigen terrein is niet voldoende ruimte geborgd.

Beantwoording zienswijze

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Dit uitgangspunt geldt ook voor nieuwe bedrijven die zich willen vestigen en op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ook zouden zijn toegestaan. Het bestemmingsplan ondervangt het parkeervraagstuk voor deze bedrijven door middel van de parkeerregeling die is opgenomen in artikel 16.5 van de planregels. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor realisatie van zo'n bedrijf dient immers te zijn aangetoond dat aan de parkeervraag die met het beoogde bedrijf gepaard gaat tegemoet gekomen kan worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Verkeersgeneratie

De verkeersberekeningen gaan niet uit van de maximale planologische invulling.

Beantwoording zienswijze

Voor wat betreft de verkeersgeneratie is uitgegaan van de zittende bedrijven, de uitbreidingsbehoefte daarvan en de komst van De Heer naar De Copen. Korthedshalve wordt verwezen naar de mobiliteitstoets die in dit kader uitgevoerd is. Weliswaar wordt een knelpunt onderkend, te weten de verkeersafwikkeling bij de rotonde rondom de spits tijden, dit neemt niet weg dat er een aantal pluspunten gepaard gaan met de voorgestane ontwikkelingen. Zo zal de verkeersafwikkeling in en rondom Polsbroek aanzienlijk verbeteren met het vertrek van De Heer naar De Copen.

Overigens is in de mobiliteitstoets voor de verplaatsing van De Heer Land en Water gerekend met een vijf maal hogere verkeersintensiteit per etmaal dan in werkelijkheid het geval is. Nu is gebleken dat deze intensiteit weliswaar tot een hogere, maar niet onaanvaardbare verkeersdruk leidt, kan worden gesteld dat wel degelijk is gekeken naar een maximaal planologische invulling.

Dit komt in de mobiliteitstoets echter onvoldoende naar voren. Gelet op de beantwoording op dit punt bij zienswijze II – mobiliteit en vrachtwagenparkeerplaats wordt de mobiliteitstoets, toets luchtkwaliteit en stikstofberekening hierop aangepast.

Voor wat betreft eventuele congestie die ontstaat aan De Copenweg rond het spits voorziet het bestemmingsplan reeds in een mogelijke aanpassing (verbreding) van De Copenweg die mogelijk zal plaatsvinden in 2024. Als gevolg van deze aanpassing is een hogere verkeersintensiteit op te vangen, terwijl in de huidige situatie al geen problematische verkeersdrukte verwacht wordt.

Het dient daarnaast gezegd dat de provincie kan instemmen met de resultaten en conclusies uit de mobiliteitstoets.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren. De mobiliteitstoets, toets luchtkwaliteit en stikstofberekening wordt aangepast. In de regels wordt het vestigen van nieuwe bedrijven gekoppeld aan een omgevingsvergunning waarbij dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van een onaanvaardbare verkeerstoename.

Staat van (ambtshalve) wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Ten gevolge van de ingediende zienswijzen, zullen de volgende wijzigingen worden doorgevoerd ten behoeve van het definitieve bestemmingsplan.

- *Aanvullen paragraaf 3.2.2. van de toelichting op het bestemmingsplan voor wat betreft de onderbouwing van het economisch nut en noodzaak van het extra ruimtebeslag ten behoeve van De Heer als overeengekomen met de provincie in het memo dat als bijlage bij deze zienswijzenota gevoegd is. Zie bijlage.*
- *Aanvullen paragraaf 3.2 van de plantoelichting met betrekking tot het weidevogelkerngebied en de betekenis hiervan in relatie tot het plangebied.*
- *Aanpassen paragraaf 4.6.2 van de plantoelichting in de zin dat maximaal bedrijven tot categorie 3.1 worden toegestaan of 5.1 na afwijking.*
- *Aanvullen bijlagen bij de toelichting met de AERIUS berekening*
- *Aanpassen van de mobiliteitstoets (etmaalwaarde De Heer) en als gevolg hiervan enige aanpassingen aan de plantoelichting en de berekening luchtkwaliteit en stikstof doorvoeren.*
- *In Artikel 1 wordt een nieuw begrip toegevoegd, als volgt:*

1.2 Bestaande bedrijven

Bedrijven die ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan zijn gevestigd op het bedrijventerrein de Copen.

De overige begrippen worden vernummerd.

- *Artikel 4.1 lid a wordt gewijzigd, als volgt:*
- a. *bestaande bedrijven uit ten hoogste bedrijfscategorie 3.1 van de Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';*
- *In Artikel 4.4 wordt een nieuw lid 4.4.2 opgenomen, als volgt:*

4.4.2 Afwijken voor nieuwvestiging

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 4.1 onder a:

- a. *om nieuwe bedrijven toe te laten voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere*

verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;

- b. het nieuwe bedrijf geen ontoelaatbare verkeersdruk veroorzaakt op de rotonde Copenweg – M.A.Reinaldaweg.
- *Aanvullen van de voorwaardelijke verplichtingen uit artikel 4.3.4 en 5.3 met betrekking tot de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing, als volgt:*

In beide voorwaardelijke verplichtingen wordt na de zinsnede: “,, inpassing wordt gerealiseerd...” aangevuld met de zinsnede: “en in stand wordt gehouden...”.

- *In Artikel 4.2.1 komt lid d te vervallen (regeling goothoogte). De overige leden worden vernummerd.*
- *Artikel 16.1 verwijderen v.w.b. het deel ondergronds bouwen. 16.2 t/m 16.5 vernummeren naar 16.1 t/m 16.4.*
- *In artikel 9 wordt onder lid 9.2 een nieuw lid 9.3 ingevoegd, als volgt:*

9.3 Specifieke bouwregels

9.3.1 Voorwaardelijke verplichting bedrijfsbeëindiging

De bouw van woningen zoals bedoeld in lid 9.1 onder a is uitsluitend toegestaan nadat de bedrijfsvoering van het bedrijf De Heer Land en Water (of diens rechtsopvolger) op de locatie Noordzijdseweg 145a te Polsbroek is beëindigd en beëindigd blijft.

Ambtshalve wijzigingen

Rekeninghouden met risicocontouren van Windpark Lopik

In toelichting en regels en verbeelding wordt een veiligheidszone rond de windmolens opgenomen die beperkt kwetsbare objecten uitsluit. Dit in verband met de werpafstand bij bladbreuk en de externe veiligheid:

- In artikel 4.2.1 wordt een nieuw lid m opgenomen, luidende:

m. ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone – windturbine’ zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

- In artikel 4.3.1 wordt een nieuw lid g opgenomen, luidende:

g. in afwijking van het bepaalde in lid f bedraagt ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone – windturbine’ het kantooroppervlak in geen geval meer dan 1.500 m² per bedrijf en niet meer dan 50% van het bedrijfsvloeroppervlak.

Toelichting ambtshalve wijziging

Het PR wordt zichtbaar gemaakt door het trekken van risicocontouren rond de inrichting, in dit geval een windturbine(park). Normaal gesproken neemt het risico van een inrichting af naarmate de afstand tot de inrichting groter wordt. Voor het PR is in het Activiteitenbesluit opgenomen:

1. Het plaatsgebonden risico voor een buiten de inrichting gelegen kwetsbaar object, veroorzaakt door een windturbine of een combinatie van windturbines, is niet hoger dan 10^{-6} per jaar.
2. Het plaatsgebonden risico voor een buiten de inrichting gelegen beperkt kwetsbaar object, veroorzaakt door een windturbine of een combinatie van windturbines, is niet hoger dan 10^{-5} per jaar.

bron: handreiking risicozonering windturbines, versie 1.1.

Contouren windpark Lopik

Het windpark bestaat uit 3 Vestas V80 met een ashoogte van 80 meter. Met behulp van de online Berekeningsmodule Save-W zijn de risicocontouren berekend:

		Herkomst		
		Leverancier	Rekenformule	Aanname
Ashoogte (m)	80	☒	☐	☐
Rotordiameter	80	☒	☐	☐
Mastdiameter	4	☒	☐	☐
Hoogte gondel	5.4	☒	☐	☐
Maximale lengte gondel	10.4	☒	☐	☐
Maximale breedte gondel	3.4	☒	☐	☐
Afstand zwaartepunt afgebroken bladdeel tot rotorcentrum	14.4	☐	☒	☐
Nominaal toerental	16.7	☒	☐	☐

Rekenresultaat

Rekenresultaat model zonder luchtkrachten

PR 10^{-6} contour	24 m
PR 10^{-5} contour	122 m
Maximale werpafstand bij nominaal toerental	121 m
Maximale werpafstand bij overtoeren	329 m

De resultaten:

Binnen de 10^{-5} contour (24 meter) van de windturbines mogen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan. Kwetsbare objecten moeten buiten de 10^{-5}

6 contour (122 meter) blijven. Tussen de 10-5 contour en de 10-6 contour mogen zich wel beperkt kwetsbare objecten bevinden.

Contouren toekomstige opschaling windpark Lopik

Rekening houdend met toekomstige opschaling van het windpark vraag om grotere contouren. Aangezien eventuele nieuwe types windturbines niet bekend zijn gaan we uit van vuistregels. De gemeenteraad heeft eerder uitgesproken dat ze geen windturbines willen van 150 meter of hoger i.v.m. de benodigde verlichting.

Voor de risicocontouren met generieke gegevens gebruiken we de volgende vuistregels:

1. De PR = 10-6 per jaar contour is gelijk aan de hoogste waarde van of de ashoogte plus een halve rotordiameter of de maximale werpafstand bij nominaal rotortoerental.
2. De PR = 10-5 per jaar contour is gelijk aan de halve rotordiameter.

Voor de toekomstige ontwikkeling houden we rekening met een 10-6 contour van 150 meter en een 10-5 contour van 75 meter, aangezien de rotordiameter nooit 150 meter zal bedragen bij een tiphoogte van 150 meter.

- In artikel 4.3 wordt een nieuw sublid opgenomen, luidende:

4.3.5 Voorwaardelijke verplichting – ingebruikname bedrijf

Binnen een jaar na de ingebruikname van het bedrijf De Heer Land en Water (of diens rechtsopvolger) op het bedrijventerrein De Copen, dienen de bedrijfsactiviteiten op de locatie Noordzijdseweg 145a te Polsbroek, te zijn beëindigd en beëindigd blijven.