

Overlegreactie HHSR De Copen

Het huidige watersysteem van de Copen is niet optimaal aangezien het bedrijventerrein bijna volledig verhard is en enkel een primaire watergang dwars door het bedrijventerrein heen ligt. Deze watergang ligt volledig ingeklemd tussen de bedrijven waarbij het onderhoud vanaf de kant soms slecht mogelijk is. Helaas is het niet mogelijk om zonder grote investeringen iets aan deze situatie te verbeteren. Als oplossing wordt het graven van een waterplas in een lager peilgebied voorgesteld. Hierdoor neemt het totale oppervlak aaneengesloten bedrijventerrein nog verder toe waardoor de kans op wateroverlast en hittestress ook zal toenemen.

Specifieke aandachtspunten:

Er is geen waterhuishoudkundige plan of uitgebreide waterparagraaf opgesteld

Antwoord: Deze is reeds opgesteld en wordt verwerkt in de toelichting.

De waterberging is voor het grootste deel geprojecteerd in een ander peilgebied van het bedrijventerrein, terwijl het onze voorkeur heeft om de vereiste compensatie binnen hetzelfde peilgebied te vinden (zie bijlage 1);

Antwoord: Naar aanleiding van de reactie van het hoogheemraadschap is een hydrologisch plan opgesteld. In dit plan is de compensatie in hetzelfde peilgebied gerealiseerd. Dit zal worden verankerd in het bestemmingsplan.

Het voorgaande betekent dat de waterberging niet geschikt is om extra vrijkomend regenwater van het bedrijventerrein op te vangen. Dit regenwater zal naar de primaire watergang geleid moeten worden. Een directe verbinding met de waterberging in het lager gelegen peilgebied is niet mogelijk;

Antwoord: Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Met het opstellen van het hydrologisch plan en een andere oplossing voor de waterberging is de reactie op dit punt achterhaald.

Er is nog niet uitgewerkt hoe de waterplas wordt onderhouden;

Antwoord: Het onderhoud van objecten en gronden is geen zaak die wordt geregeld in een bestemmingsplan. Dat neemt niet weg dat de opmerking ter harte wordt genomen. Het onderhoud zal voorafgaand aan de uitvoeringsfase, in overleg met het hoogheemraadschap nader worden uitgewerkt.

Er is geen rekening gehouden met andere klimaatmaatregelen, zoals hittestress en droogte;

Antwoord: In het inmiddels opgestelde hydrologisch plan is aandacht besteed aan voornoemde punten.

Het waterschap wil graag een overleg met de gemeente en initiatiefnemer Verstoep om de impact van dit plan te bespreken en samen te kijken of er misschien andere mogelijkheden zijn om het plan klimaat robuuster te maken. Wij adviseren om de waterhuishouding van het terrein uitgebreider uit te werken in een waterhuishoudingsplan inclusief de bijbehorende riolering.

Antwoord: Het overleg heeft reeds plaatsgevonden en de stukken zijn hierop aangepast.

Overlegreactie Provincie Utrecht

Het plan van een verplaatsing van een bedrijf dat overlast voor zijn omgeving veroorzaakt en verder wil uitbreiden naar een bedrijventerrein past geheel binnen het provinciaal beleid.

Uit het plan komt onvoldoende helder naar voren hoe groot de uitbreiding van het bedrijventerrein De Copen moet worden. Dat de beoogde uitbreiding 10 ha betreft komt niet uit het plan naar voren. Tussen de regels door kan worden opgemaakt dat 5,5 ha van deze uitbreiding bedoeld is voor De Heer en 4,5 ha voor andere bedrijven. Ook al maakt de biovergister geen deel uit van het plan, er wordt wel ruimte voor gereserveerd. In het plan moet duidelijker naar vormen komen hoeveel ruimte hiervoor is bestemd en onder welke bestemming deze voorziening wordt opgenomen. Ook ziet de provincie graag hoeveel de uitbreiding van De Heer wordt en hoeveel plancapaciteit dit bedrijf in zijn huidige vorm heeft. Verzocht wordt om in het plan meer duidelijkheid te geven over bovenstaande. De forse uitbreiding hierin voor De Heer heeft de provincie verrast. In de regionale programmering voor wonen en werken voor de regio U16 is voor de gemeente Lopik een uitbreiding van De Copen van 4 ha opgenomen. Voor het instrument regionaal programmeren zijn verkennende gesprekken gevoerd om te vernemen wat de wensen waren op het gebied van bedrijventerreinen. Daaruit is geen wens gebleken voor een grotere uitbreiding dan de geplande 4 ha.

Daarnaast zijn er ambtelijke gesprekken gevoerd met uw gemeente om binnen de mogelijkheden die de PRV biedt het verplaatsen van Loonbedrijf De Heer te faciliteren. Gedacht werd aan toepassen van het kernrandzone artikel. Daarbij zou het gaan om de verplaatsing van loonbedrijf De Heer (ongeveer 1 ha), zonder (forse) uitbreiding én mét kwaliteitsverbetering op het huidige bedrijfskavel én een verbetering van de kernrandzone rondom het bedrijventerrein De Copen. Aan de kwaliteitsversterking op de vertreklocatie wordt voldaan. Echter door vergroting van De Heer naar 5,5 ha past deze ontwikkeling niet meer binnen de essentie van het kernrandzone-artikel. Er kan gebruik worden gemaakt van het kernrandzone-artikel wanneer de aard en omvang van de verstedelijking in redelijke verhouding staat tot de gewenste kwaliteitsversterking. Een redelijke verhouding is in dit geval niet haalbaar. Daarnaast is het provinciaal beleid dat uitbreidingen van bedrijventerreinen van deze schaal moeten lopen via de route van regionale programmering. Dit geldt hier voor de uitbreiding van 6 ha, aangezien al 4 ha is opgenomen in het regionale programma.

Antwoord: De uitbreiding van het plangebied vindt gedeeltelijke plaats binnen de verstedelijkingscontour (1,2 ha vrachtwagen parkeerplaats). Daarnaast betreft het de uitbreiding van het bedrijventerrein (4 ha) zoals opgenomen in het provinciaal programma wonen en werken. Ook is in dit plan de verplaatsing van de Heer land en Water opgenomen waarvoor (1,7) ha is gereserveerd. Tot slot bevat dit bestemmingsplan ook de groenstrook aan de westzijde als afhechting / robuuste groene zone tussen het landelijk gebied en bedrijventerrein de Copen. De oppervlakte van de groenstrook is ca. 1,1 ha. De totale oppervlakte voor de uitbreiding van de Copen komt hiermee uit op circa 8 ha. De reservering voor de bioraffinage is uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald. Hiervoor is nader onderzoek nodig en er zal te zijner tijd een aparte planologische procedure voor worden doorlopen.

De uitbreiding van de Copen wordt op basis van meerdere beleidsregels onderbouwd. De vrachtwagenparkeerplaats is gelegen binnen de verstedelijkingscontour. De uitbreiding van de Copen met 4 ha landt binnen de regionale programmering. De verplaatsing van de Heer land en water bestaat uit het huidige bedrijfsoppervlak (circa 1,2 ha) en de uitbreiding (1,7 ha) wordt verantwoord met toepassing van het kernrandzone artikel.. De gewenste kwaliteitsversterking zit niet alleen in de invulling van de achterblijflocaatie van de Heer land en Water, maar ook in het verwijderen van een gevoelige functie in de lintbebouwing, alsmede de bijbehorende effecten op het gebied van verkeersveiligheid en mobiliteit.

Bestaande bedrijventerreinen worden aantrekkelijk en duurzaam door herstructurering. Daarom kan ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen uitsluitend in relatie plaatsvinden met de herstructurering van bestaande terreinen. In de PRV artikel 4.2 Bedrijventerrein stedelijk gebied, onder lid 1 a t/m c wordt aangegeven dat bij uitbreiding een herstructureringsplan is vereist. Uit het plan wordt het niet duidelijk of u als gemeente al een herstructureringsplan heeft. Mocht dat niet het geval zijn dan verzoek ik u een dergelijk plan op te stellen en door de raad te laten vaststellen. Een andere voorwaarde hierbij is dat in de regels van het plan, door middel van een voorwaardelijke verplichting, verzekerd moet worden dat de nieuwvestiging pas kan plaatsvinden indien aan de voorwaarden van artikel 4.2 lid 1 a tot en met c is voldaan. Deze

voorwaardelijke verplichting is nog niet in de regels van het plan opgenomen. Ik vraag u dringend om deze verplichting in het plan op te nemen.

Antwoord: In 2014 is het revitalisering van het bedrijventerrein De Copen afgerond. Binnen dit project hebben de gemeente en provincie samen ruim 5 miljoen in het geïnvesteerd. Met deze financiële impuls in de openbare ruimte zijn veel gebouweigenaren ook de gebouwen gaan upgraden, mede daardoor is het leegstandspercentage altijd onder de 5% gebleven.

Een groot deel van het terrein was vorig in gebruik door Gouda's Glorie. Dit bedrijf is in de loop van de jaren helemaal verdwenen. Maar inmiddels zijn alle oude gebouwen herontwikkeld. Deze herontwikkeling was mede mogelijk door de revitalisering van het bedrijventerrein en de herziening van het bestemmingsplan de Copen. In dit bestemmingsplan is het maximale bebouwingspercentage voor bijna alle bouwvlakken op 80% gesteld. Dit wordt inmiddels ook gehaald op de meeste bedrijfslocaties. Het aanleggen van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte heeft ook onderdeel uit gemaakt van de revitalisering. Deze parkeerplaatsen kunnen worden overgenomen door ondernemers. Dit heeft zich vooral voorgedaan in de hoek waar vroeger Gouda's Glorie zat. Doordat parkeren niet perse op eigen terrein hoefde plaats te vinden was herontwikkeling mogelijk.

Samenvattend heeft herstructurering van het bedrijventerrein de Copen reeds plaatsgevonden. Door de investering is het vliegwieleffect maximaal benut en is het terrein nu zeer efficiënt in gebruik. Omdat de maximale bouwmogelijkheden inmiddels zijn benut en de leegstand nagenoeg nul is, zal verdere herstructurering hier geen enkel perspectief bieden.

Mobiliteit

Een van de aspecten die bij een regionale en integrale beoordeling wordt meegenomen is mobiliteit. Uit een recente studie die de provincie heeft laten uitvoeren naar de verkeersintensiteiten op de N210 is gebleken dat de rotonde N210/Copenweg reeds tegen de maximale verzadigingsgraad aan zit. Het verdubbelen van het verkeer door de uitbreiding van De Copen met 10 ha zal leiden tot extra congestie. Het aanpassen van de rotonde N210/Copenweg is nodig bij de geplande uitbreiding van bedrijventerrein De Copen. De 'veroorzaker' van de ruimtelijke uitbreiding zou daarin financieel moeten voorzien. Om die reden kunnen wij niet akkoord gaan met de huidige conclusies uit de mobiliteitstoets.

Antwoord: Uit de mobiliteitstoets blijkt inderdaad een (beperkte) toename aan verkeer. Echter dient deze toename ook in perspectief te worden gezien van de gehele context. Een groot deel van deze "toename" komt van de Heer land en Water. . Het gaat hier echter om een bestaand bedrijf waarbij er reeds sprake is van een groot aantal verkeersbewegingen. Om die reden is er ook een memo geschreven over het mobiliteitsvraagstuk. In deze memo os duidelijk beschreven dat de verplaatsing van de Heer land en Water een aanzienlijke winst geeft wat mobiliteit betreft vanaf de vertrek locatie tot aan de aansluiting op het provinciale wegennet. De locatie van de Heer land en Water bevindt zich nu op een afstand van ca. 6,5 km tot aan de provinciale weg. Het verkeer rijdt over de gehele lengte van deze route langs de lintbebouwing en gaat het laatste stuk tot aan de bedrijfslocatie ook nog over de zogenaamde "smalle kant". Deze weg is in de basis enkel bedoeld voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Dat maakt dat ook vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid verplaatsing zeer wenselijk is. De afstand van de nieuwe locatie tot aan de provinciale weg is nihil. De verplaatsing levert daarmee niet alleen winst op ten aanzien van verkeersveiligheid en geluidsoverlast. De kortere rijroute levert directe besparing in brandstofverbruik en daarmee Co2 uitstoot. Het wegennet wordt niet extra belast maar anders belast.

Aanvullend hierop is met u besproken dat in 2023 groot onderhoud zal plaatsvinden aan de Copenweg. Het college is voornemens om gelijktijdig met het groot onderhoud de inrichting van de Copenweg aan te pakken/verbreden, zodat een goede doorstroming van het verkeer van en naar het bedrijventerrein en de aansluiting op de provinciale weg kan worden gewaarborgd. Om die reden is de Copenweg opgenomen binnen het ontwerpbestemmingsplan.

Landschap

In de toelichting wordt verwezen naar oud beleid voor landschap uit 2009. De Nationale Landschappen zijn niet meer van toepassing. De landschappelijke kwaliteiten voor het Groene Hart zijn verwerkt in het provinciaal beleid van de PRS en PRV. Deze kwaliteiten zijn nader uitgewerkt in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, katern Groene Hart. Ten aanzien van de vertreklocatie aan de Noordzijdseweg 145a is in het plan een landschappelijk passende oplossing gekozen. Het bebouwingslint in het veenweidegebied van het Groene Hart wordt hiermee kwalitatief verbeterd.

Antwoord: Deze beleidsdocumenten zijn verwerkt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

In de omgeving van het bedrijventerrein De Copen zijn verschillende ontwikkelingen (vooral aan de zuidzijde in het bebouwingslint) in een eerdere fase voorgelegd aan de provincie. Om een uitbreiding te kunnen realiseren zou een samenhangende ontwikkelvisie voor het gehele gebied een meerwaarde opleveren voor de versterking van de kwaliteiten van het gebied. In het plan wordt een kwaliteitsverbetering voor het gehele gebied gemist. Het uitbreiden van het bedrijventerrein haalt één kavel van de cope-ontginning af. Deze uitbreiding wordt afgeschermd met een beplantingsstrook en natuurvriendelijke oever. Deze strook van 10 meter is niet afgegrensd van de bedrijfspercelen. De instandhouding van de groene rand zal meer borging nodig hebben dan een groene bestemming. De bomenstrook is op de schets in fig. 2.11 in de toelichting veel breder aangegeven dan in de bijlage 3 met de landschappelijke inrichting. Er kan mogelijk een meer robuuste groenstrook ontstaan door de natuurvriendelijke oever aan de andere zijde van de sloot te realiseren.

Antwoord: De fysieke ruimte voor het realiseren van een robuuste groenzone is beperkt, maar in combinatie met het aanleggen van een voldoende waterberging en opgaand groen wordt een voldoende robuuste groenstrook gerealiseerd.

Aardkundige waarden Aan de noordkant van het plangebied bevindt zich een gebied met aardkundige waarden. In de toelichting van het plan worden deze benoemd maar er vindt geen bescherming van deze waarden plaats in de regels van het plan. In art. 1.9 van de PRV bevinden zich instructieregels ten aanzien van de bescherming van aardkundige waarden. Het gaat hierbij om regels die de aantasting van aardkundige waarden voorkomen of tot het uiterste beperken. Ik verzoek u om in de toelichting een verdere beschrijving van de in het plangebied aanwezige aardkundige waarden, de daaraan toe te kennen waardering, het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de aardkundige waarden in het plan wordt omgegaan. Daarnaast ontbreken de regels ter bescherming van de in het plangebied aanwezige aardkundige waarden. Het geven van een dubbelbestemming is mogelijk en kan aanbeveling verdienen als de aardkundige waarden zich over meerdere andere bestemmingen uitstrekken. Daarbij dient de rangorde tussen de bestemmingen te worden aangegeven. Ter bescherming van de waarden kunnen zo nodig aanlegvoorschriften worden opgenomen.

Antwoord: Dit aspect is nader beschreven in de toelichting en er is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de aardkundige waarden.

De vaststelling door GS van het regionale programma voor wonen en werken staat gepland voor juni dit jaar. Een bestemmingsplan dat voorziet in uitbreiding van een bedrijventerrein gekoppeld aan het traject van regionaal programmeren kunt u pas na deze datum vaststellen.

Antwoord: De regionale programmering is inmiddels vastgesteld. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

Overlegreactie Rijksvastgoedbedrijf

In de gemeente Lopik is onderzoeksstation Cabauw van het KNMI gevestigd, ook wel bekend van de hoge meetmast op dit terrein. Deze mast heeft een hoogte van 214 meter met daarin diverse (internationaal) meetapparatuur en communiceert met meetinstallaties in de nabijgelegen Gerbrandytoren. Ook op maaiveldniveau staan diverse meetinstallaties. Om het onderzoeksstation goed te kunnen laten functioneren, is rondom dit terrein een gebied gedefinieerd waarbinnen het wenselijk is om bepaalde ontwikkelingen te toetsen (zonneparken, bepaalde bedrijvigheid met uitstoot van gassen, grote lichtbronnen, etc.). Ook is tussen de meetmast en de Gerbrandytoren een straalpad ingetekend om verstoring van de betreffende meetapparatuur te voorkomen. Dit straalpad is gelegen op een hoogte vanaf 10 meter boven maaiveld; hogere bouwwerken binnen dit straalpad zouden we graag toetsen op een mogelijke verstoring van de meetapparatuur.

Antwoord: Het geldende BP voor De Copen voorziet reeds in een bouwhoogte van 12 meter (+ 10% vrijstelling). Er is reeds sprake van planologische mogelijkheden om hoger dan 10 meter te bouwen. Een en ander is besproken met de verantwoordelijke omgevingsmanager van het Rijksvastgoedbedrijf. Mondeling is de toezegging gedaan dat de hoogte van de (toekomstige) gebouwen geen belemmering zal vormen.

Overlegreactie RUD

Wij hebben het voorgelegde verzoek en bijgevoegde stukken getoetst aan de bovengenoemde milieuaspecten. Naar aanleiding hiervan zijn we tot de volgende conclusies/aanvullingen gekomen:

Hoofdstuk 4.2 milieueffectrapportage: In de aanmeldnotitie dienen de effecten van de windturbines te worden meegenomen.

Antwoord: De aanmeldnotitie, alsmede de toelichting zijn op dit punt aangepast.

Hoofdstuk 4.5 Luchtkwaliteit: In overleg treden met de provincie Utrecht over: - de overbelasting op de Natura 2000- gebieden door dit plan; - de door de initiatiefnemer voorgestelde op te stellen stikstofregeling.

Antwoord: Het concept ontwerpbestemmingsplan is aangeboden aan de provincie in het kader van het wettelijk vooroverleg. De provincie heeft geen opmerkingen gemaakt over de stikstofregeling in het plan.

Hoofdstuk 4.9 Bodem: Geadviseerd wordt om n.a.v. het verkennend bodemonderzoek "De Copen" een nader asbestonderzoek uit te laten voeren op de plaatsen waar bodemvreemd materiaal is aangetroffen.

Geadviseerd wordt om n.a.v. het verkennend milieukundig bodemonderzoek Noordzijdseweg 145a nader bodemonderzoek te verrichten naar de mate en omvang van de aangetroffen verontreinigingen in de bodem. Tevens wordt geadviseerd om, na verwijdering van de opstallen en verhardingen, een asbestonderzoek op de locatie uit te voeren.

Antwoord: Deze onderzoeken zullen worden uitgevoerd voorafgaand aan, dan wel in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

Hoofdstuk 4.11 Ecologie: In verband met de noodzaak voor de flora en fauna wordt voorgesteld de al aanwezige groenstructuur / bomenrij in de huidige planvorming mee te nemen.

Antwoord: De bestaande bomenrij ten westen van het bedrijventerrein zal worden verplaatst om ruimte te maken voor de uitbreiding. De nieuw aan te leggen groenzone en watercompensatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is dan ook als zodanig bestemd.