

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, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. 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 níet. 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 be-

kend 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-muis 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 Beschermden soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw (categorie 1)	ontheftingsregeling 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 bebouwinglint 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 ofwel 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 grotendeels 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 verkeersaantrekkende 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 zonerings tot stand is gekomen. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen.

In de aangebrachte zonerings 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 horecavoorsiening 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 bezoekersparkeerplaatsen. 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 bestemmingsonthefving 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 10⁶-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 bermsloten 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 beoogd, 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 kostendekkende 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 bouwmogelijkheden te bieden. Derhalve wordt de maximale bouwhoogte 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 bouwhoogte verhoogd naar 12 m.

8.2. Overleg

In het kader van het overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 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 motorbrandstofverkooppunt 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 parkeerverlast 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 meerwaardig 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.