A 3D architectural rendering of an industrial site expansion. The scene shows several large, grey industrial buildings with flat roofs, arranged in a complex layout. In the background, three white wind turbines stand on a green field. The foreground features a paved area with parking spaces and some smaller structures. The overall style is clean and modern, typical of urban planning presentations.

**Samenvatting bestemmingsplan:
‘Uitbreiding bedrijventerrein de
Copen’ en ‘Wijzigingen aan de
Noordzijdseweg 145 te Polsbroek’**

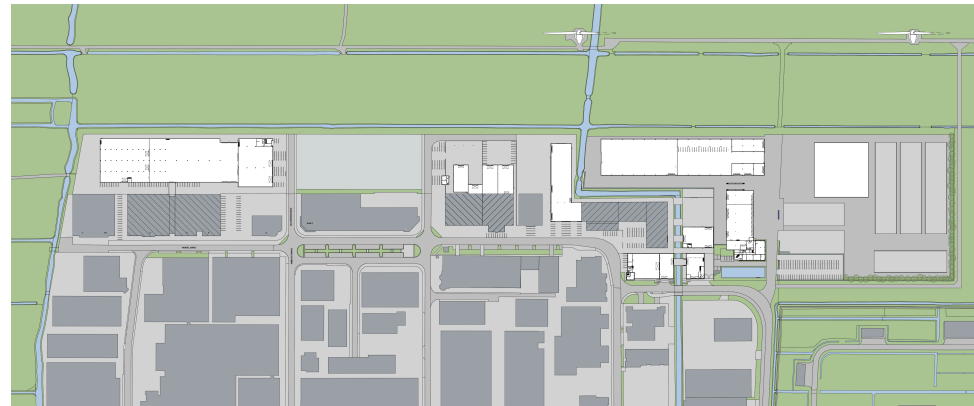
verstoep

Bestemmingsplan de Copen

Binnenkort komt het ontwerp bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein de Copen en de wijzigingen aan de Noordzijdseweg 145 te Polsbroek ter inzage. Voorafgaand dit bestemmingsplan, heeft een jarenlange afstemming plaats gevonden tussen de gemeente, de provincie, bedrijven in de omgeving en omwonenden (rondom de Noordzijdseweg 145). Daarnaast zijn er allerlei onderzoeken uitgevoerd om de bestemmingsplanwijziging 'ruimtelijk' te kunnen onderbouwen. Er zijn onder andere onderzoeken uitgevoerd naar de bodem, archeologie, flora- en fauna, mobiliteit, stikstof en geluid.

Een belangrijke voorwaarden van het bestemmingsplan is het informeren en het laten participeren van de omgeving. Om deze reden willen wij u middels dit document op de hoogte brengen van het bestemmingsplan en u uitnodigen voor de online bijeenkomst op 18 maart a.s.

Het participatietraject draait momenteel vooral om de uitbreiding op het bedrijventerrein de Copen. Met de omwonenden rondom de Noordzijdseweg 145 heeft al afstemming plaats gevonden. Aangezien de verplaatsing van de Heer wel een belangrijk onderdeel van deze uitbreiding uitmaakt, zijn de bestemmingsplannen van de achterblijfloctatie aan de Noordzijdseweg 145 en de Copen samengevoegd. Voor de compleetheid is de achterblijfloctatie ook in deze samenvatting weergegeven.



Achterblijflocatie de Heer

Op de achterblijflocatie van de Heer aan de Noordzijdsesweg 145 te Polsbroek, vervalt een groot gedeelte van de bedrijfsactiviteiten en de bebouwingmogelijkheden voor bedrijven, vanwege de uitplaatsing van de Heer land en water. Het bestaande hoveniersbedrijf van Krijn de Heer blijft op locatie. Dit betreft een lichte bedrijfsbestemming; tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bouwregels sluiten aan op de bestaande regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lopik'.

In ruil voor de bedrijfsverplaatsing komen er drie woonbestemmingen, met de mogelijkheid tot maximaal vier woningen.

In zijn totaliteit is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst, doordat het landschap middels sloten en groen, wordt hersteld. Tevens worden ook de zichtlijnen op de achtergelegen polder verbeterd. Het gehele terrein zal worden opgeschoond en de verharding zal grotendeels worden verwijderd. Tenslotte is er sprake van een geluidsreductie en minder overlast voor de omgeving van het zware verkeer.



INPASSING NOORDZIJDSEWEG 145A | 1:1000

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING



Verbeelding Noordzijdsesweg 145

Noordzijdsesweg 145

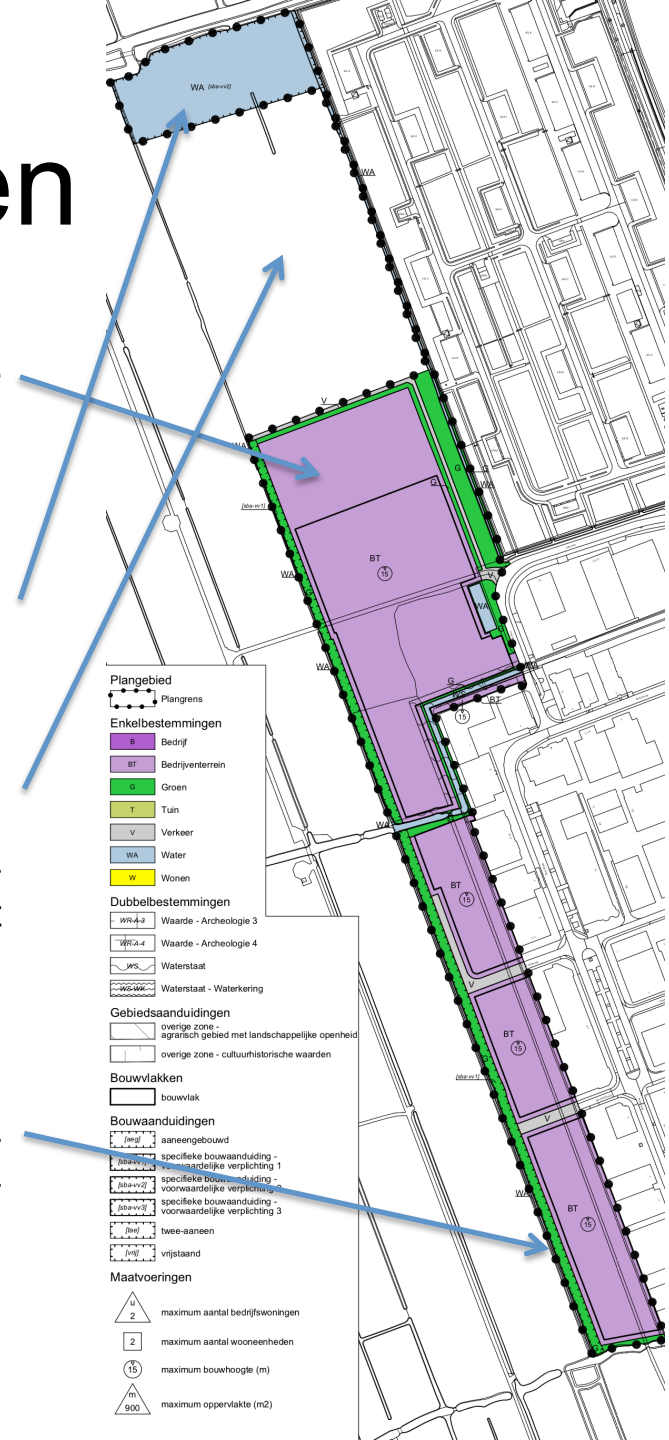
Verbeelding de Copen

De percelen verkrijgen de bestemming 'bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' toe-gestaan. Binnen de bestemming zijn geen zelfstandige kantoren en grootschalige detailhandelbedrijven toegestaan.

Voor de toename van het aandeel aan verhard oppervlak, wordt, aan de kant van het voormalig MOB-complex, ter compensatie, water toegevoegd.

Tussen het water en de nieuwe uitbreiding in, is een reservering voor een latere uitbreiding van het bedrijventerrein aanwezig. Deze meters zijn momenteel nog niet bestemd als 'bedrijventerrein'. Hiervoor dient, wanneer deze behoefte in de toekomst ontstaat, een aparte bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

De gronden die de bestemming 'groen' verkrijgen, zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen.



Bouwregels de Copen

De maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter.

De bouwvlakken mogen volledig worden volgebouwd. Buiten het bouwvlak mag er geparkeerd worden.

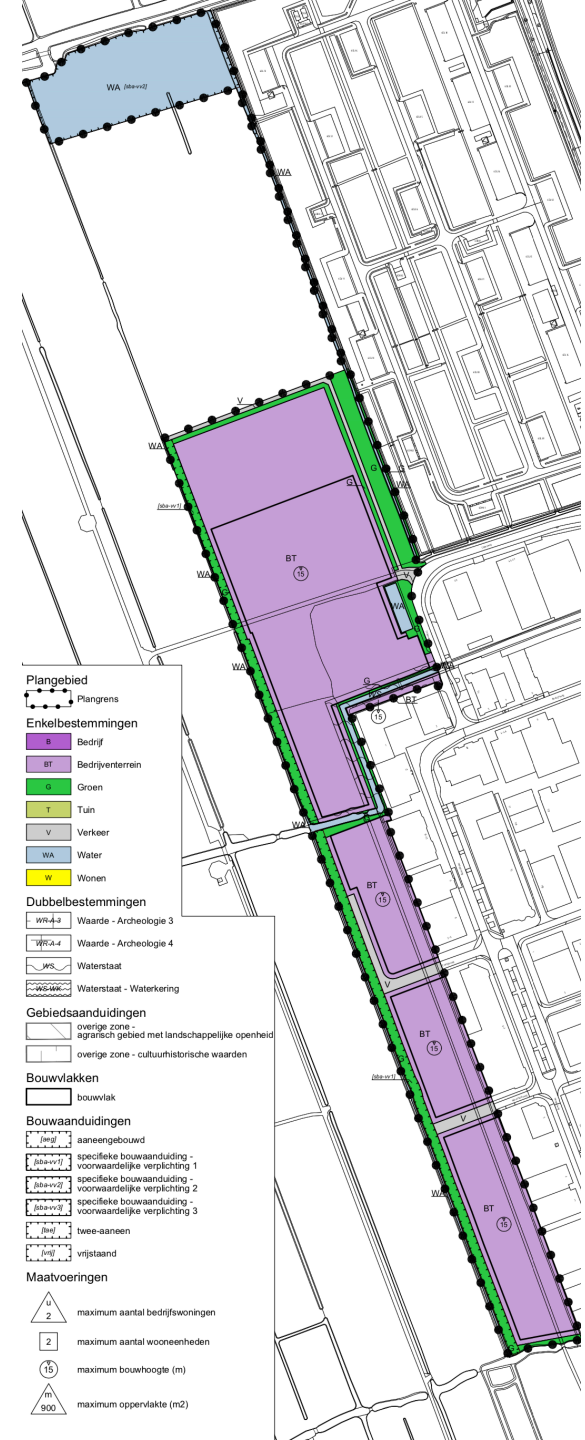
Aan de zijde die grenst aan de openbare weg, mag buiten het bouwvlak geen opslag plaats vinden.

Aan één zijde dient de afstand van een gebouw minimaal 3 meter te bedragen tot de zijdelings perceelgrens. Aan de andere zijde dient er minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd of samen met het naastgelegen gebouw in de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd.

Ondergronds bouwen binnen het bouwvlak is toegestaan.

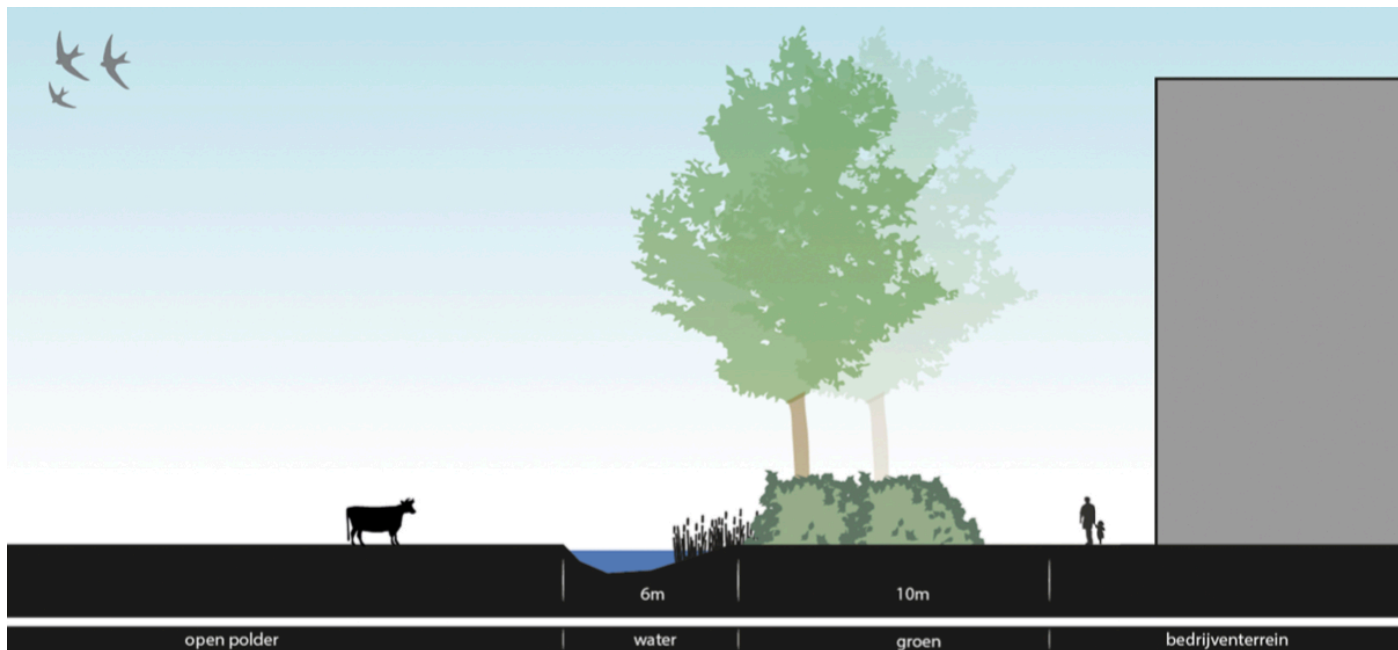
Erfafscheidingen mogen maximaal 2,5 meter bedragen.

Per bedrijf is een maximale kantooroppervlakte van 50% van de bedrijfsoppervlakte toegestaan, met een maximum van 2.000 vierkante meter per bedrijf.



Landschappelijke inpassing

Het bedrijventerrein wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast met streekeigen beplanting, zoals wilg, els en populier. Deze beplanting zal worden voorzien van ondergroei. Tevens zullen de natuurlijke oevers ingericht worden met riet. Tenslotte zullen de naar het landschap gekeerde gevels uitgevoerd worden in gedekte kleuren. Felle kleuren, dienen zo veel mogelijk te worden voorkomen.

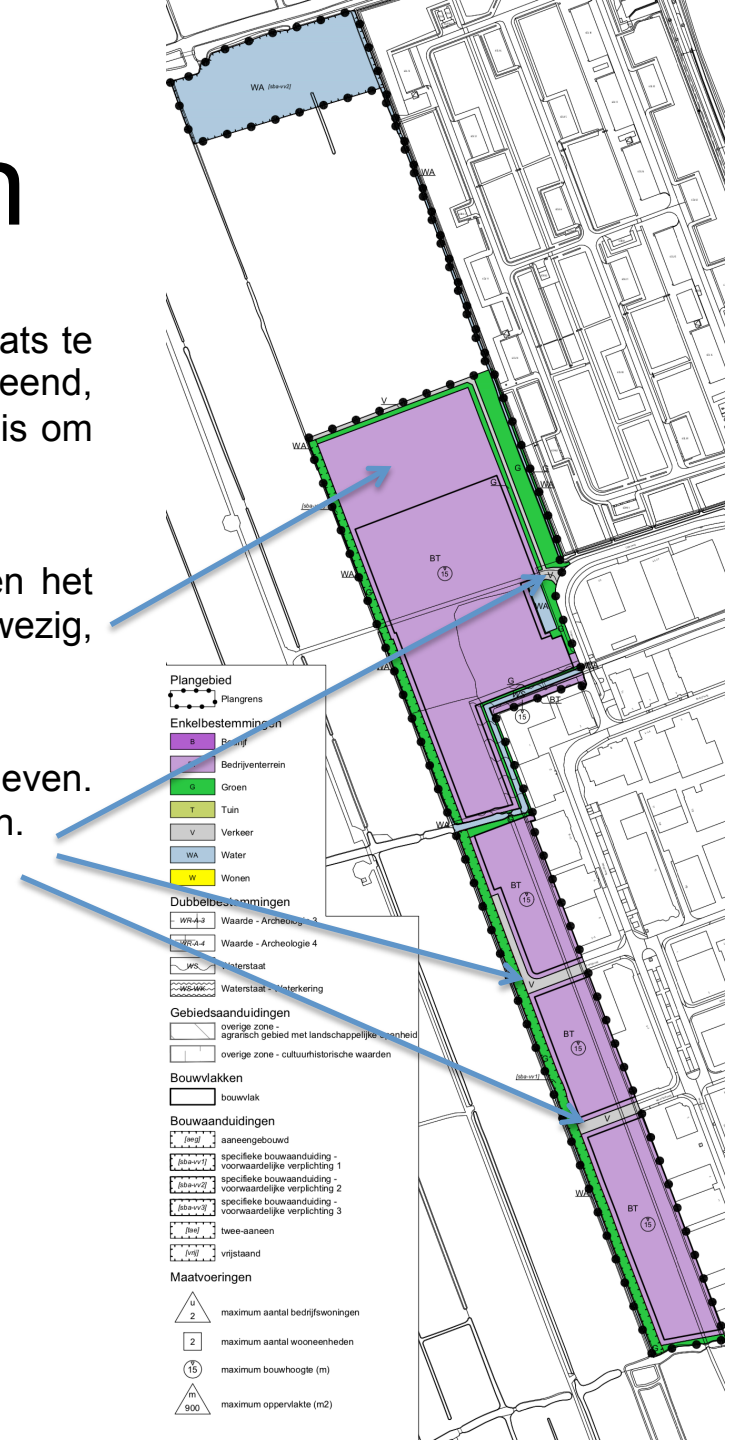


Verkeer en parkeren

Het parkeren dient op de eigen percelen van de bedrijven plaats te vinden. Een omgevingsvergunning wordt ook enkel verleend, wanneer er aangetoond kan worden dat er voldoende ruimte is om te parkeren op het eigen terrein.

In het bestemmingsplan is er ruimte voor het parkeren buiten het bouwvlak. Op de locatie van de Heer is een buitenterrein aanwezig, waar het materiaal en materieel kan worden gestald.

In het bestemmingsplan is de locatie voor de wegen aangegeven. Deze wegen sluiten aan op de bestaande wegen van de Copen.



Vragen en opmerkingen

Heeft u vragen of opmerkingen?

Neem dan gerust contact op met Verstoep via 0182-320111 of info@verstoep.nl.

Ook kunt u in het kader van het participatietraject een digitale reactie achter laten.

Op 18 maart a.s. zullen wij u, in een online-bijeenkomst, nader informeren over de (bestemmings)-plannen.

