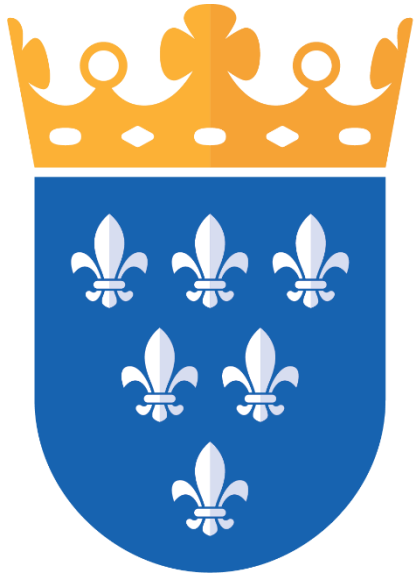




**Gemeente
Scherpenzeel**

Nota van zienswijzen

TAM-omgevingsplan

't Zwarte Land II- Stationsweg

Nota van zienswijzen

't Zwarte Land II- Stationsweg

Opdrachtgever: Gemeente Scherpenzeel
Team fysieke leefomgeving

Auteur: Beleidsafdeling Ruimtelijke Ordening

Datum: 20-07-2026

INHOUD

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen.....	4
3. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....	45
4. Ambtelijke wijzigingen.....	48

1. INLEIDING

Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan 't Zwarte Land II- Stationsweg heeft van 31 december 2025 t/m 11 februari 2026 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Deze periode is later verlengd tot 10 maart 2026. Er zijn 24 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen gaan in op diverse aspecten van het plan. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

We waarderen uw betrokkenheid en de tijd die u heeft genomen om uw standpunt met ons te delen.

In deze nota doen we verslag van de ontvangen zienswijzen. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen opgenomen. De ingekomen zienswijzen zijn per ingediende zienswijze behandeld. De beantwoording staat in onderstaande nota van beantwoording. Hierbij is aangegeven wat de ingekomen zienswijze inhoudt en wat het antwoord van de gemeente op de zienswijze is. In de laatste kolom is aangegeven of een reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de reacties geanonimiseerd.

In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen weergegeven die naar aanleiding van de zienswijzen hebben plaatsgevonden.

Hoewel de zienswijzen zijn samengevat, willen we graag benadrukken dat we uw volledige reactie zorgvuldig hebben gelezen en ook de volledige zienswijze hebben beoordeeld.

Naast ingediende reacties zijn er ook ambtelijke wijzigingen aan de nota toegevoegd. Deze ambtelijke wijzigingen zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4. Deze wijzigingen veranderen het plan niet wezenlijk. De wijzigingen betreffen actualisaties, correcties, verbeteringen van leesbaarheid en ondergeschikte ambtelijke wijzigingen.

2. ZIENSWIJZEN

	Indiener (blauw) & Samenvatting van zienswijze	Beantwoording zienswijze	Wijzigingen in Tam plan
1	Aanwonende Stationsweg 1		
1.1	De indiener acht de timing van de terinzagelegging onredelijk. Omdat het plan op 31 december ter inzage is gelegd heeft de buurt geen mogelijkheid gehad om samen te komen en de stukken te bestuderen.	De datum van terinzagelegging had te maken met de keuze voor het instrument TAM-IMRO. Omdat daardoor de onwenselijke situatie is ontstaan dat zienswijzen gedurende de vakantieperiode ingediend moesten worden is de termijn voor het indienen van zienswijzen verlengd tot 10 maart. Daar is per brief aan een cirkel van omwonenden en in de krant kenbaarheid aan gegeven. Daarnaast is in die periode nog een extra gelegenheid geboden om in gesprek te gaan met de gemeente.	Geen
1.2	De indiener geeft aan dat er sprake is van schending van de informatieplicht aangezien er geen brief is verzonden over de aankondiging van definitieve terinzagelegging.	Het is niet verplicht om brieven te verzenden naar mogelijke indieners van zienswijzen dat een terinzagelegging gaat plaatsvinden. Wel moeten kennisgevingen plaatsvinden. Zowel van het voornemen om het omgevingsplan te gaan wijzigen als dat het ontwerp ter inzage wordt gelegd. Dat is gedaan in gemeentebladen 2025, 554752 en 576150 op 18 december en 31 december 2025 respectievelijk. Ook is tijdens de participatiemomenten door de ontwikkelaar aangegeven hoe de beoogde planning eruitzag. Daarbij is te allen tijde gecommuniceerd dat het plan rond de jaarwisseling ter inzage zou gaan.	Geen
1.3	De indiener stelt dat er door de nieuwe ontwikkelaar geen participatieavond is georganiseerd, wat in strijd is met de omgevingswet.	Naar het oordeel van de gemeente heeft de initiatiefnemer voldaan aan haar plicht om te participeren met omwonenden en belanghebbenden. Op 16 oktober 2025 en op 24 november 2025 zijn door de initiatiefnemer participatieavonden georganiseerd. Een en ander is uitgewerkt in paragraaf 6.2.1 van de motivering.	Geen
1.4	De indiener verzoekt om een inspraakavond waarbij de projectontwikkelaar niet aanwezig is.	Er is gehoor gegeven aan dit verzoek om een extra inspraakavond. Deze avond heeft plaatsgevonden op 26 februari 2026.	In paragraaf 6,2,1 is de volgende passage toegevoegd: Op 26 februari 2026 is er een inspraakavond gehouden naar aanleiding van de zienswijzen op dit plan. Hierbij konden omwonenden en

			belanghebbenden in gesprek gaan met de gemeente over de plannen. Op verzoek van indieners van zienswijzen was de ontwikkelaar hierbij niet aanwezig.
1.5	De indiener maakt bezwaar op de geplande rij woningen aan de noordoostzijde. Indiener stelt dat eerder een groen aanzicht was beloofd.	In een eerdere versie van het plan was een groen aanzicht opgenomen aan de Stationsweg. Voorafgaand aan de procedure van dit plan hebben enkele omwonenden bij de initiatiefnemer aangegeven het wenselijk te vinden dat het groene aanzicht door woningen wordt vervangen. Ook is het verlengen van de woningenrij van Stationsweg 390 tot en met 420 vanuit stedenbouwkundig oogpunt de meest wenselijke en passende oplossing voor dit project, aangezien dit het meest passend is binnen het bestaande straatbeeld. De woningenrij aan de noordoostzijde langs de Stationsweg voorziet in een verspringend straatbeeld wat tevens de wandvorming door bedrijfsgebouwen tegengaat.	Geen
1.6	De indiener stelt dat de Stationsweg de extra verkeersdrukte niet aan kan, en dat de verkeersveiligheid op de Stationsweg in het geding komt vanwege de ontwikkeling van Zwarte land 2.	Verkeersveiligheid en de goede doorstroming van verkeer zijn van essentieel belang. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is daarom een onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling. Hieruit blijkt dat het verkeer afkomstig van het bedrijventerrein goed afgewikkeld kan worden via de Stationsweg. Er ontstaan hierbij geen onacceptabele verkeersopstoppen. Door veel omwonenden zijn signalen afgegeven dat de verkeersveiligheid op de Stationsweg te wensen overlaat. Onder meer wordt aangegeven dat er hard wordt gereden op de weg. Deze signalen zijn duidelijk aangekomen maar kunnen niet (allemaal) meegenomen worden bij dit besluit. Dit besluit maakt een nieuw bedrijventerrein juridisch-planologisch mogelijk. De verkeersveiligheid op de Stationsweg zal in het kader van beheer van de weg en bij de uitwerking van de aansluiting van dit plan op de stationsweg meegenomen moeten worden.	Geen

1.7	De indiener verzoekt om een aanvullende zienswijze in te dienen nadat de in 1.4 gevraagde inspraakavond heeft plaatsgevonden.	Indiener heeft tot 10 maart de tijd gekregen een zienswijze in te dienen. Tussen de laatste avond op 26 februari en 10 maart zaten nog 7 werkdagen om de resultaten van de avond op 26 februari te verwerken in de zienswijze. Daarmee is voldoende mogelijkheid geboden om een deugdelijke zienswijze in te dienen.	Geen
1.8	De indiener wenst een herstart van de procedure met een deugdelijk participatietraject.	Naar het oordeel van de gemeente heeft de initiatiefnemer voldaan aan haar plicht om te participeren met omwonenden en belanghebbenden. Verwezen wordt naar het antwoord bij 1.3. Op 16 oktober 2025 en op 24 november 2025 zijn door de initiatiefnemer participatieavonden georganiseerd. Een en ander is uitgewerkt in paragraaf 6.2.1 van de motivering. Daarnaast is aanvullend extra tijd geboden om een zienswijze in te dienen en is een extra participatieavond georganiseerd op 26 februari. Daarmee is geen aanleiding voor het (her)starten van een (nieuw) participatietraject.	Geen
2	Aanwonende Stationsweg 2		
2.1	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.1	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.1	
2.2	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.2	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.2	
2.3	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.3	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.3	
2.4	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.4	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.4	
2.5	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.5	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.5	
2.6	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.6	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.6	
2.7	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.7	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.7	
2.8	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.8	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.8	
3	Aanwonende Stationsweg 3		

3.1	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.1	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.1	
3.2	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.2	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.2	
3.3	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.3	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.3	
3.4	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.4	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.4	
3.5	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.5	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.5	
3.6	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.6	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.6	
3.7	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.7	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.7	
3.8	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.8	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.8	
4	Aanwonende Stationsweg 4		
4.1	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.1	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.1	
4.2	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.2	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.2	
4.3	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.3	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.3	
4.4	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.4	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.4	
4.5	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.5	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.5	
4.6	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.6	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.6	
4.7	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.7	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.7	
4.8	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.8	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.8	
5	Aanwonende Stationsweg 5		
5.1	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.1	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.1	
5.2	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.2	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.2	

5.3	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.3	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.3	
5.4	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.4	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.4	
5.5	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.5	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.5	
5.6	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.6	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.6	
5.7	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.7	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.7	
5.8	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.8	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.8	
6	Aanwonende Stationsweg 6		
6.1	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.1	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.1	
6.2	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.2	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.2	
6.3	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.3	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.3	
6.4	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.4	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.4	
6.5	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.5	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.5	
6.6	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.6	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.6	
6.7	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.7	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.7	
6.8	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.8	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.8	
7	Aanwonenden Stationsweg 7		
7.1	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.1	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.1	
7.2	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.2	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.2	
7.3	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.3	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.3	
7.4	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.4	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.4	

7.5	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.5	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.5	
7.6	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.6	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.6	
7.7	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.7	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.7	
7.8	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.8	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.8	
8	Aanwonende Stationsweg 8		
8.1	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.1	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.1	
8.2	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.2	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.2	
8.3	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.3	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.3	
8.4	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.4	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.4	
8.5	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.5	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.5	
8.6	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.6	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.6	
8.7	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.7	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.7	
8.8	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.8	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.8	
9	Aanwonende Stationsweg 9		
9.1	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.1	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.1	
9.2	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.2	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.2	
9.3	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.3	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.3	
9.4	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.4	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.4	
9.5	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.5	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.5	
9.6	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.6	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.6	

9.7	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.7	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.7	
9.8	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.8	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.8	
10	Aanwonende Stationsweg 10		
10.1	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.1	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.1	
10.2	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.2	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.2	
10.3	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.3	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.3	
10.4	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.4	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.4	
10.5	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.5	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.5	
10.6	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.6	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.6	
10.7	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.7	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.7	
10.8	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.8	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.8	
11	Aanwonende Stationsweg 11		
11.1	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.1	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.1	
11.2	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.2	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.2	
11.3	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.3	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.3	
11.4	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.4	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.4	
11.5	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.5	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.5	
11.6	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.6	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.6	
11.7	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.7	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.7	
11.8	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.8	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.8	

12	Aanwonende Stationsweg 12(1)		
12.1	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.1	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.1	
12.2	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.2	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.2	
12.3	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.3	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.3	
12.4	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.4	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.4	
12.5	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.5	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.5	
12.6	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.6	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.6	
12.7	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.7	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.7	
12.8	Gelijkkluidend aan zienswijze 1.8	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.8	
13	Aanwonende Stationsweg 12(2)		
13.1	De indiener dient een pro forma zienswijze in.	De termijn voor het indienen van een zienswijze is uitgesteld van 11 februari tot 10 maart. De indiener heeft naar aanleiding van de pro forma zienswijze een persoonlijk bericht ontvangen. Dat is via een brief aan omwonenden en met een bericht in de krant bekendgemaakt. Daarmee is een redelijke termijn gegeven voor het aanvullen met inhoudelijke gronden van de zienswijze.	Geen
13.2	De indiener verzoekt om een aanvullende termijn van 6 weken gerekend vanaf het verstrijken van de reguliere inzage termijn	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 13.1	Zie 13.1.
14	Aanwonende Stationsweg 12(3)		
14.1	Indiener stelt dat er geen behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling vanwege het afhaken van de firma's Berkhof en Modiform.	Het klopt dat de firma's Berkhof en Modiform geen perceel meer nodig hebben op het bedrijventerrein. Maar ook los daarvan is er nog wel behoefte aan bedrijfskavels. Voor het ontwerp plan is een ladderonderzoek uitgevoerd (bijlage 3, Ladderonderzoek bedrijventerrein Stationsweg). Uit het onderzoek komt naar voren dat er in gemeente Scherpenzeel een behoefte aan	Geen

		bedrijventerreinen ligt van circa 10 hectare. Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van 5,12 hectare bedrijventerrein. Ook na de realisatie van het bedrijventerrein is er nog een resterende behoefte aan bedrijventerreinen in Scherpenzeel.	
14.2	De indiener stelt: De onderbouwing van de behoefte tot 2035 is in de huidige marktontwikkelingen niet realistisch. Door acute netcongestie en blijvende stikstofbeperkingen is de uitvoerbaarheid van het terrein binnen de gestelde termijn onzeker. Zonder aantoonbare garantie op realisatie dreigt een onnodige aantasting van het landschap voor een behoefte die door externe factoren voorlopig niet kan worden ingevuld.	De behoefte is onderbouwd in het behoefteonderzoek. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording bij 14.1. Aanvullend is het niet zo dat door netcongestie of stikstof de behoefte aan bedrijventerrein zou ophouden te bestaan. Deze factoren hebben slechts (mogelijk) invloed op de randvoorwaarden bij realiseren van kavels en gebouwen die voorzien in de behoefte. Voor wat betreft stikstof blijkt uit het uitgevoerde stikstofonderzoek dat door het plan geen sprake is van stikstofneerslag in stikstofgevoelige Natura 2000- gebieden. Overigens heeft de planvorming en uitvoering van een bedrijventerrein ook ontwikkeltijd nodig, waardoor netaansluitingen nog niet meteen nodig zijn. Een verlichting van de netcongestie kan in de tussentijd plaatsvinden. Daarnaast zijn in het plan mogelijkheden geboden om de stroomvoorziening te regelen met alternatieve maatregelen die het net niet zwaarder belasten. Zo hoeft de netcongestie geen beperkende factor te zijn. Daarmee is het plan niet evident onuitvoerbaar.	Geen
14.3	Indiener stelt dat het behoefteonderzoek onvoldoende rekening houdt met lokaal aanbod, waaronder lokaal aanbod in de buurgemeente Woudenberg. Er zou meer aanbod beschikbaar zijn dan in het behoefteonderzoek wordt gesteld.	In het behoefteonderzoek (bijlage 3, Ladderonderzoek bedrijventerrein Stationsweg) wordt ingegaan op de lokale behoefte. Een en ander is nader beschreven in paragraaf 4.2 van het Ladderonderzoek bedrijventerrein Stationsweg. Hier wordt uitgewerkt dat er geen hard planaanbod meer beschikbaar is in de naburige gemeenten. Dit benadrukt de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling.	Geen

14.4	Indiener stelt dat er in de omgeving op de locaties van de voormalige Hoogvliet, Welkoop en Kwantum ruimte beschikbaar is die benut moet worden, voordat de ontwikkeling Zwarte land 2 plaatsvindt.	Deze zienswijze en de zienswijze onder 14.5 gaan over al dan niet bestaande onbenutte plancapaciteit. Onbenutte plancapaciteit kan ontstaan door uiteenlopende factoren: te hoge (huur)prijzen, te dure noodzakelijke renovaties, ongeschikte gebouwen of locaties en soms staat een ruimtelijk plan meer toe dan waarvan iemand gebruik wil of kan maken. Het is meestal niet mogelijk voor een gemeente om een eigenaar van gronden te dwingen gebruik te maken van alle mogelijkheden die een ruimtelijk plan biedt. Het is voor de gemeente Scherpenzeel al helemaal niet mogelijk dat te doen buiten de eigen gemeentegrenzen. Dat is ook niet erg omdat in Nederland gewerkt wordt met zogenaamde "uitnodigingsplanologie". Dat wil zeggen dat iemand uitgenodigd wordt om de bestemming op een bepaald terrein te realiseren, maar daartoe niet gedwongen wordt. Met deze uitgangspunten en principes is rekening gehouden in het ladderonderzoek. Bestaande plancapaciteit is meegenomen, ook als deze tot nog toe onbenut is. Bij het ontwerp TAM-IMRO plan is een ladderonderzoek uitgevoerd (bijlage 3, Ladderonderzoek bedrijventerrein Stationsweg). Uit het onderzoek komt naar voren dat er in gemeente Scherpenzeel een behoefte aan bedrijventerreinen ligt van circa 10 hectare. Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van 5,12 hectare bedrijventerrein. De behoefte aan deze ontwikkeling is daarmee aangetoond.	Geen
14.5	Indiener stelt dat momenteel industriegrond oneigenlijk wordt gebruikt door dienstverleners. De gemeente moet sturen op een juiste bestemming van de huidige panden.	Het bedrijfsmatig verlenen van diensten is toegestaan op gronden in de gemeente Scherpenzeel met de bestemming "bedrijventerrein", dat zijn bedrijventerrein Zwarte Land I en Holleweg. Er wordt binnen deze plannen geen onderscheid gemaakt tussen 'industrie' en 'dienstverlenende bedrijven'. Beide zijn toegestaan.	Geen
14.6	Indiener stelt dat er sprake is van hoge stichtingskosten. Hierdoor ontstaat het risico dat het terrein enkel aantrekkelijk wordt voor beleggers. Hierdoor	Bij het plan hoort een zogenaamde anterieure overeenkomst. Hierin zijn tussen de gemeente en de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de uitgifte van kavels. Daarbij is	Geen

	worden lokale ondernemers buitengesloten van een plaats op het terrein.	zoveel als mogelijk gezorgd dat lokale ondernemers de grootst mogelijke kans krijgen op een kavel. Hierin is ook een verbod op speculeren opgenomen. Verwezen wordt ook naar antwoord 20.4.	
14.7	Indiener maakt bezwaar op de geplande woningen. Deze beschouwt indiener als niet passend in het beeld.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.5.	Zie 1.5.
14.8	Indiener maakt bezwaar op de bouwhoogte. Indiener stelt dat dit de landschappelijke waarden aantast.	In het beeldkwaliteitsplan bij het TAM-IMRO plan (bijlage 1, Bedrijventerrein Scherpenzeel Beeldkwaliteitsplan) wordt uitgewerkt waar welke bouwhoogtes zijn toegestaan en met welke reden. Door middel van de landschappelijke inpassing van het terrein wordt ingezet op het behoud van de landschappelijke waarden, en waar mogelijk op versterking van deze waarden. In de landschappelijke inpassing is de bouwhoogte nadrukkelijk gekoppeld aan zonering, landschappelijke context en zichtbaarheid. De hogere bouwhoogten (maximaal 12 meter) zijn uitsluitend toegestaan op de meer centraal en zuidelijk gelegen kavels, buiten de 100-meter respectzone van de Grebbelinie. Binnen deze respectzone blijft het gebied onbebouwd en landschappelijk open ingericht. Langs de zuid- en oostrand is expliciet ingezet op het behoud van openheid en zichtlijnen richting de Grebbelinie. De verkaveling aan de zuidoostzijde volgt een noord-zuidoriëntatie, waardoor doorzichten behouden blijven en 'dozenvorming' wordt voorkomen. Daarnaast is de visuele impact van hogere bouwvolumes beperkt door een landschappelijke inpassing met aarden wallen en opgaande beplanting.	
14.9	Indiener wenst nadere informatie hoe de gemeente de haalbaarheid wil garanderen gelet op de netcongestie. Indiener stelt dat dit plan een onverantwoorde claim op de bestaande capaciteit legt.	De planvorming en uitvoering van het bedrijventerrein kost tijd, waardoor netaansluitingen nog niet meteen nodig zijn. Een verbetering van de netcongestie kan in de tussentijd plaatsvinden. Daarnaast zijn in het plan mogelijkheden geboden om de stroomvoorziening te regelen met alternatieve maatregelen voor stroom die het net niet zwaarder belasten. Zo hoeft de netcongestie geen beperkende factor te zijn en is het plan niet evident onuitvoerbaar. In het	Geen

		plan wordt namelijk ruimte geboden voor het realiseren van maatregelen waardoor een aansluiting op het elektriciteitsnet niet of minder noodzakelijk is. De exacte invulling van de noodzakelijke maatregelen om in de stroombehoefte van het terrein te voorzien wordt in een later stadium vormgegeven door de ontwikkelaar. Met de mogelijkheid om 'off the grid' maatregelen op het terrein te realiseren is het plan niet evident onuitvoerbaar. Daarmee is de haalbaarheid van het plan in het kader van de omgevingswet voldoende aangetoond.	
14.10	Indiener wenst een verankering van netcongestieverzachtende maatregelen in de regels, zodat de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd kan worden.	De financiële kosten voor bedrijven die zich ter plaatse willen vestigen hangt mede samen met de snelheid van een oplossing voor de netcongestie en de ontwikkeling van betaalbare alternatieven. In de regels is reeds rekening gehouden met netcongestieverzachtende maatregelen, in de vorm van 'off the grid maatregelen'. De verankering van andere, meer specifieke netcongestieverzachtende maatregelen in de regels is in dit geval onwenselijk. Met de verankering van specifieke maatregelen die vandaag de dag bekend zijn kunnen de maatregelen die in de toekomst worden bedacht onbedoeld uitgesloten worden op het terrein. Met het niet expliciet vastleggen van maatregelen wil de gemeente zoveel mogelijk ruimte bieden om nieuwe en alternatieve netcongestieverzachtende maatregelen mogelijk te maken, en daarmee de uitvoerbaarheid van het plan te garanderen. Omdat het terrein wordt ontwikkeld door een particuliere initiatiefnemer, en niet door de gemeente, komt de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.	Geen

14.11	Indiener stelt dat het ecologisch onderzoek onvoldoende is aangezien er geen onderzoek in de winterperiode is gedaan, en aangezien 6 weken juridisch onvoldoende representatief is. Ook zou de ooievaar niet benoemd zijn in het rapport.	Het ecologisch onderzoek (bijlage 13 bij ontwerp Tam-imro plan, Actualisatie ecologisch onderzoek 't Zwarte Land II) is uitgevoerd in de periode 21 maart tot en met 20 september 2025. Het onderzoek was gericht op beschermde soorten, waarbij gestart is met een biotoopbeoordeling. Hierbij wordt, zonder de soort daadwerkelijk te hoeven zien, ingeschat of er geschikt leefgebied aanwezig is voor (beschermde) soorten. Conform de landelijke, gestandaardiseerde onderzoeksprotocollen is vervolgens soortgericht onderzoek uitgevoerd voor de soorten die op grond van de biotoopbeoordeling als potentieel aanwezig zijn beschouwd. Deze protocollen vormen de juridische basis waarop een gefundeerde uitspraak mag worden gedaan over daadwerkelijke aanwezigheid van de soorten in het plangebied. Het onderzoek is, conform de geldende protocollen, uitgevoerd in de meest optimale onderzoeksperiode per soort, de periode waarin de waarnemings-/trefkans het grootst is. Dat is (in deze situatie) de voortplantingsperiode. In de winterperiode laten dieren zich minder goed zien. Bovendien zijn sommige dieren in winterrust/-slaap. Het rapport gaat tevens in op de functie die het plangebied in de winter kan hebben voor de betreffende beschermde soorten. Het uitvoeren van onderzoek in de winterperiode heeft daarom geen meerwaarde op het uitgevoerde onderzoek. Voor ooievaar geldt dat nestplaatsen in de provincie Gelderland jaarrond zijn beschermd. Dit is inclusief het functionele leefgebied; gebied dat nodig is om het nest als zodanig te laten functioneren. Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen nestplaatsen van de ooievaar aangetroffen. In het rapport wordt vermeld dat in het plangebied mogelijk foerageergebied voor ooievaar aanwezig is, maar dat dit niet geen onderdeel uitmaakt van het functionele leefgebied van een broedpaar (omdat nabij geen nesten aanwezig zijn en er voldoende	Geen
-------	--	--	------

		alternatief aanwezig is in de omgeving).	
14.12	Indiener acht de ontsluiting van de beoogde woningen op de Stationsweg onverantwoord vanwege de drukte op de Stationsweg en vanwege de toename in het vrachtverkeer.	Naar aanleiding van meerdere zienswijzen is de ontsluiting van de woningen aan de Stationsweg aangepast. De woningen worden in het nieuwe ontwerp ontsloten op een parallelweg aan de Stationsweg. Deze parallelweg is met één inrit aangesloten op de Stationsweg. Het aantal inritten op de Stationsweg wordt hiermee significant verminderd wat de verkeersveiligheid ten goede komt. De exacte inrichting wordt nader uitgewerkt bij de uitwerking van het verkavelingsplan van het terrein. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met het nadere onderzoek en de nadere uitwerking voor de verbetering van de Stationsweg. Dit vindt plaats in een later stadium.	Het ontwerp is aangepast waarbij de woningen aan de noordoostzijde via een parallelweg worden ontsloten. De precieze tekeningen zijn uitgewerkt in bijlage 1 en bijlage 2 van de motivering, en in bijlage 2 en 3 van de regels. In paragraaf 2.2 van de motivering zijn de tekeningen van de nieuwe situatie eveneens weergegeven.

14.13	Indiener stelt dat de veiligheid van het doorgaande fietsverkeer in het geding komt aangezien de inrit van het bedrijventerrein kruist met het fietspad. Ook gaat dit in tegen de ambities van gemeente Scherpenzeel om zichzelf te profileren als fietsstad.	Verkeersveiligheid en de goede doorstroming van verkeer zijn van essentieel belang. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is daarom een onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling. Hieruit blijkt dat het verkeer afkomstig van het bedrijventerrein goed afgewikkeld kan worden via de Stationsweg. Er ontstaan hierbij geen onacceptabele verkeersopstoppen. Door veel omwonenden zijn signalen afgegeven dat de verkeersveiligheid op de Stationsweg te wensen overlaat. Onder meer wordt aangegeven dat er hard word gereden op de weg. Deze signalen zijn duidelijk aangekomen maar kunnen niet (allemaal) meegenomen worden bij dit besluit. Dit besluit maakt een nieuw bedrijventerrein juridisch-planologisch mogelijk. De verkeersveiligheid op de Stationsweg zal in het kader van beheer van de weg meegenomen moeten worden. De aansluiting van het plan op de stationsweg en de veiligheid van fietsverkeer daarbij verdient zeker de juiste aandacht. Deze ontsluiting wordt in een latere fase uitgewerkt.	Geen
14.14	Indiener stelt dat de ruimte voor het oprekken van bedrijven naar milieucategorie 3.2 niet is aangetoond in het behoefteonderzoek.	In het behoefteonderzoek (bijlage 3, Ladderonderzoek bedrijventerrein Stationsweg) is rekening gehouden met een mogelijke oprekking naar milieucategorie 3.2. De mogelijke oprekking wordt beschreven in het hoofdstuk met uitgangspunten in paragraaf 2.2 van het onderzoek. De resultaten van het behoefteonderzoek omvatten daarmee de behoefte aan bedrijven die gebaat zijn bij een eventuele oprekking naar categorie 3.2. Op basis van deze uitgangspunten concludeert het onderzoek dat er een behoefte is van 10 hectare bedrijventerreinen binnen gemeente Scherpenzeel.	Geen
14.15	Indiener stelt dat het plan niet in lijn is met eerder gemaakte afspraken met de voorgaande ontwikkelaar.	Ten aanzien van dit project heeft reeds uitgebreide participatie plaatsgevonden. Omwonenden en stakeholders zijn in meerdere sessies gehoord, en hun ideeën zijn waar mogelijk meegenomen in het ontwerp van het terrein. Omwonenden waren met name kritisch op het ontwerp van het gebouw van	

		Modiform, omdat dit een groot gebouw zou worden. Aangezien Modiform niet meer onderdeel uitmaakt van dit plan, kan het grote gebouw geschrapt worden uit het inrichtingsplan. Op deze locatie kunnen bedrijfsgebouwen komen die meer passen bij het overige deel van het bedrijventerrein. Hiermee wordt een hogere ruimtelijke kwaliteit behaald en wordt het ontwerp beter inpasbaar in de feedback van de omwonenden.	
14.16	Indiener stelt dat de avond van 16 oktober onterecht als participatieavond wordt opgevoerd.	Naar oordeel van de gemeente heeft de initiatiefnemer aan voldoende participatie gedaan. De aanpak voor de participatieavond voor 16 oktober heeft de initiatiefnemer met ons afgestemd. Ook waren wij als toehoorder aanwezig op deze avond. Zoals ook onder 1.3 wordt aangegeven heeft de initiatiefnemer naar ons oordeel voldoende aan participatie gedaan.	
14.17	Indiener stelt dat voor de tweede bijeenkomst alleen personen werden uitgenodigd die hadden gereageerd op de eerste avond. Andere belanghebbenden hebben daarmee geen kans gekregen om in te spreken.	Het is juist dat alleen de mensen die zich voor de eerste bijeenkomst hadden aangemeld, zijn uitgenodigd voor de tweede bijeenkomst. Het doel van deze avond was om door te praten met bezoekers van de eerste bijeenkomst die daartoe behoefte hadden. Het doel van de avond was niet om een tweede openbare participatieavond te organiseren. Belanghebbenden die de wens hadden om in te spreken, maar geen gelegenheid hadden om op de eerste of tweede bijeenkomst te komen, hebben voldoende mogelijkheid gehad om in te spreken. Zij hebben de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Ook werd naar aanleiding van de zienswijzen nog een extra inspraakavond op 26 februari georganiseerd waar men kon inspreken. Zoals onder de beantwoording bij 1.3 wordt aangegeven heeft de initiatiefnemer naar ons oordeel voldoende invulling gegeven aan haar plicht tot participatie.	

14.18	Indiener stelt dat de ontwikkelaar de informatieverstrekking bewust heeft vertraagd.	Door belanghebbenden zijn vragen gesteld aan de initiatiefnemer over de plannen rondom het Zwarte Land II. In enkele gevallen vroegen belanghebbenden om een antwoord voor een bepaalde deadline. De ontwikkelaar wilde de belanghebbenden van een gedegen antwoord voorzien. Hierdoor kwam een antwoord pas na een gevraagde deadline, of duurde het wat langer voordat een antwoord werd verstuurd. Er is geen sprake geweest van bewuste vertraging van informatie waardoor belanghebbenden in hun rechten zijn beperkt.	Geen
14.19	Indiener stelt dat de rechtsbescherming van inwoners geschaad is doordat het plan op 31 december ter inzage is gelegd, en daarmee nog als TAM-IMRO plan ter inzage kon.	De datum van terinzagelegging had te maken met de keuze voor het instrument TAM-IMRO. Omdat daardoor de onwenselijke situatie is ontstaan dat zienswijzen gedurende de vakantieperiode ingediend moesten worden is de termijn voor het indienen van zienswijzen verlengd tot 10 maart. Daar is per brief aan een cirkel van omwonenden en in de krant kenbaarheid aan gegeven. Daarnaast is in die periode nog een extra gelegenheid geboden om in gesprek te gaan met de gemeente. TAM-IMRO, oftewel de Tijdelijke Alternatieve Maatregel Informatie Model Ruimtelijke Ordening is een technische "pleister" die bedoeld was om gemeenten die nog niet konden werken met het nieuwe informatiemodel - de STOP/TPOD - tegemoet te komen. De maatregel is puur technisch. Het plan voldoet aan alle eisen uit de Omgevingswet en aanverwante wet- en regelgeving.	Geen
14.20	In de stukken ontbreekt een toetsing van het maatschappelijk draagvlak. De Omgevingswet vereist dat wordt aangetoond hoe de omgeving is betrokken, maar de breed gedragen weerstand zoals vastgelegd in het participatieverslag is genegeerd. Dit ondermijnt de democratische legitimiteit van het plan.	Een toetsing van het maatschappelijk draagvlak heeft plaatsgevonden door middel van participatie (zie antwoord 1.3) en door middel van de terinzagelegging van het ontwerp besluit wijziging van het omgevingsplan. Dit is uiteengezet in paragraaf 6.2 van de toelichting, die gaat over de maatschappelijk uitvoerbaarheid. Daaraan kan bij dit besluit deze nota van zienswijzen als toetsing van het draagvlak worden toegevoegd. Overigens voldoet het plan aan de eisen die de wet aan participatie stelt. Bovendien ondermijnt dit niet de democratische	De voorliggende nota zienswijzen wordt verwerkt in paragraaf 6.2 van de motivering.

		legitimiteit. Het ontwerp wijzigingsbesluit is ter inzage gelegd door het democratisch gekozen college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan (TAM IMRO) is vastgesteld door de nieuwgekozen gemeenteraad.	
14.21	Indiener wenst dat de gemeente zich laat informeren over bezwaren en zorgen van de bewoners zonder tussenkomst van de ontwikkelaar.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.4. Overigens is de gemeente ook aanwezig geweest als toehoorder, bij de informatieavond op 16 oktober 2025.	Zie 1.4.
15	Aanwonende Stationsweg 13		
15.1	Indiener stelt dat het behoefteonderzoek op niet gedegen wijze is uitgevoerd. Het behoefteonderzoek baseert zich enkel op een uitgevoerde enquête onder lokale ondernemers.	Het behoefteonderzoek (bijlage 3, Ladderonderzoek bedrijventerrein Stationsweg) baseert zich onder andere op een enquête die is uitgevoerd onder lokale ondernemers, maar niet uitsluitend. Het onderzoek is ook gebaseerd op de Prognose Werklocaties Gelderland (2023-2040) en op het RPW Regio FoodValley (2022-2026). Deze bronnen geven meer informatie over de regionale context en de regionale behoefte.	Geen
15.2	Indiener stelt dat een behoefteonderzoek moet kijken naar de aard en de omvang van de daadwerkelijke vraag en naar alternatieven binnen bestaand bebouwd gebied.	Het behoefteonderzoek (bijlage 3, Ladderonderzoek bedrijventerrein Stationsweg) doet onderzoek naar de punten waar de indiener op wijst. De daadwerkelijke vraag wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.1 van het onderzoek. De alternatieven binnen bestaand bebouwd gebied worden nader uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het onderzoek. Dit onderzoek kijkt in de regionale context naar de bestaande vraag aan bedrijventerreinen. Ook is er in gemeente Scherpenzeel en in de directe omgeving gekeken naar alternatieven die eventueel beschikbaar zijn. Dit onderzoek concludeert dat er in Scherpenzeel een vraag is van 10 hectare bedrijventerrein. In Scherpenzeel of in de naburige gemeenten is geen capaciteit beschikbaar om in deze vraag te voorzien. Het onderzoek concludeert dat er geen hard planaanbod is op basis van het RPW FoodValley, de leegstand nihil is, en dat er op de bedrijventerreinen geen restkavels meer aanwezig zijn in Scherpenzeel. Ook wordt voor de	Geen

		buurgemeenten Renswoude en Woudenberg geconcludeerd dat daar ook geen hard planaanbod meer beschikbaar is, en dat sprake is van een nijpend tekort.	
15.3	Indiener stelt dat deze ontwikkeling ongecontroleerde groei van bedrijven faciliteert.	Met dit plan wordt ingezet op de invulling van een bestaande behoefte aan bedrijven. Zoals uit het behoefteonderzoek (bijlage 3, Ladderonderzoek bedrijventerrein Stationsweg) blijkt is er in Scherpenzeel een behoefte aan bedrijventerreinen van 10 hectare. Met dit plan wordt voorzien in de invulling van 5,12 hectare. Daarmee bestaat ook na de realisatie van het bedrijventerrein nog een restbehoefte aan bedrijven in de gemeente. Het doel van dit plan is niet om een ongecontroleerde groei van bedrijven te faciliteren, maar juist om de bestaande behoefte te faciliteren. Het plangebied is goed begrensd door natuurlijke grenzen, waardoor geen sprake kan zijn van 'ongecontroleerde groei', omdat de ontwikkeling begrensd wordt door bestaande bedrijven, de Stationsweg, het Valleikanaal met daarnaast de Grebbelinie en bijbehorende respectzone en de groene zone tussen de bestaande woningen aan de Stationsweg nummers 398 tot en met 420.	Geen
15.4	Indiener stelt dat de focus van ontwikkelingen moet liggen op een groene, duurzame en toekomstbestendige leefomgeving.	Dit is ook een doel dat de gemeente expliciet stelt in de omgevingsvisie. De omgevingsvisie stelt binnen het thema 'Werk en ondernemen' ook dat de gemeente inzet op het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein. Met dit plan wordt naar het oordeel van de gemeente gewerkt aan een groen, duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de grote mate van waterberging en de hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan. Ook is in het plan ruimte geboden voor duurzame maatregelen zoals buurtbatterijen. Daarnaast is rekening gehouden met een 'ommetje' voor niet alleen de mensen die werken op het bedrijventerrein maar ook voor omwonenden, waardoor beweging wordt gestimuleerd.	Geen

15.5	Indiener stelt dat de ontwikkeling resulteert in een permanent verlies van open, groen landschap en natuur.	Het klopt dat met de ontwikkeling van het bedrijventerrein het open karakter van het landschap verloren gaat. Dat is onvermijdelijk. Zowel het beschermen van het open, groene landschap als het realiseren van voldoende ruimte voor werken zijn doelen van de gemeente. Naar het oordeel van de gemeente wordt door het ontwikkelen van het bedrijventerrein op deze plek zoveel mogelijk rechtgedaan aan beide ambities. Zo ligt deze plek meer ingeklemd door bebouwing van het dorp Scherpenzeel, dan een alternatieve locatie als een locatie noordelijk van de Dreef.	Geen
15.6	Indiener geeft aan dat het terrein onderdeel uitmaakt van de schootsvelden van de Grebbelinie, en dat het terrein cultuurhistorische waarden heeft.	Het plan houdt rekening met de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Ten aanzien van de Grebbelinie is rekening gehouden met de respectzone van 100 meter langs het Valleikanaal. Ten aanzien van de landschappelijke cultuurhistorische waarden is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Door middel van de landschappelijke inpassing van het terrein wordt ingezet op het behoud van de landschappelijke waarden, en waar mogelijk op versterking van deze waarden. Bij het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied, in het bijzonder die samenhangen met het kampenlandschap en de Grebbelinie. De landschappelijke structuur is gebaseerd op het historische kampenlandschap, met een opdeling in 'kamers' door houtwallen, aarden wallen en groene randen. Hierdoor sluit de maat en schaal van het plan aan bij het historisch gegroeide landschapstype. De 100-meter respectzone rondom de Grebbelinie blijft vrij van bebouwing en wordt landschappelijk ingericht, waardoor de openheid, en zichtlijnen behouden blijven. De schootsvelden zijn niet beschermd op basis van geldende gemeentelijke of provinciale regelgeving.	Geen
16	Aanwonende Stationsweg 13(2)		

16.1	Indiener stelt dat de N224 de extra verkeersdruk onvoldoende kan verwerken.	Om iets te kunnen zeggen over de verwerking van verkeersdruk moet gekeken worden naar I/C verhoudingen: De berekende I/C-verhoudingen (intensiteit/capaciteit), uitgedrukt in personenautoequivalenten (PAE), laten zien dat het merendeel van de onderzochte wegvakken en aansluitingen een I/C-verhouding kent lager dan 0,80. Alleen op de N224 ten westen van de rotonde met de Stationsweg, komende uit de richting van Woudenberg, wordt tijdens de avondspits een I/C-verhouding tussen 0,80 en 0,89 bereikt. Een I/C-verhouding tot circa 0,85 à 0,90 wordt in de verkeerskundige praktijk voor gebiedsontsluitingswegen algemeen beschouwd als een acceptabele belasting. Bij dergelijke waarden kan tijdens de spits enige wachtrijvorming optreden, maar is nog geen sprake van structurele capaciteitsproblemen of een verkeersafwikkeling die de functie van de weg aantast. Dit verkeerskundige uitgangspunt komt voort uit de capaciteitstheorie en wordt toegepast in CROW-richtlijnen, representatieve verkeersmodellen en in de praktijk van verkeerskundige analyses. Specifiek voor gebiedsontsluitingswegen hanteert CROW als basiscriterium een maximale I/C-verhouding van 0,9. Uit de verkeersmodelberekeningen blijkt dat de onderzochte aansluitingen op de N224 onder deze waarde blijven, waarmee de verkeersafwikkeling passend is bij de functie van de provinciale weg. Hoewel op het drukste wegvak ten westen van de rotonde Stationsweg een I/C-verhouding tussen 0,80 en 0,89 wordt bereikt, is dit vanuit verkeerskundig oogpunt nog een acceptabele belasting en is geen sprake van een structurele capaciteitsoverschrijding. De verkeersafwikkeling blijft daarmee passend bij de functie van de N224 als provinciale gebiedsontsluitingsweg. De	
------	---	--	--

		ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt daarom niet tot onaanvaardbare verkeerskundige effecten op het provinciale wegennet. Daarbij wordt nog opgemerkt dat de hoogste I/C-verhoudingen zich bevinden op de N224 in de richting van en komend vanaf Woudenberg. Dit sluit aan bij het algemene verkeersbeeld op de N224, waar de verkeersbelasting grotendeels wordt bepaald door de regionale verkeersstromen. De ontwikkeling van het bedrijventerrein levert hier slechts een beperkte bijdrage aan de totale verkeersintensiteit; de berekende belasting is vooral het resultaat van de autonome en regionale verkeersgroei De verkeersmodelberekeningen tonen aan dat de ontwikkeling van bedrijventerrein 't Zwarte Land II- Stationsweg niet leidt tot een onaanvaardbare verkeersbelasting op de N224. De verkeersafwikkeling blijft binnen de beschikbare capaciteit en past bij de functie van de N224 als provinciale gebiedsontsluitingsweg.	
16.2	Indiener stelt dat de Stationsweg niet geschikt is voor de extra verkeersbelasting die de ontwikkeling meebrengt. Indiener vreest voor de bijhorende geluidshinder.	Voor het plan is een verkeersonderzoek (bijlage 15 bij ontwerp Tam-imro plan, Bedrijventerrein 't Zwarte Land 2 Scherpenzeel) uitgevoerd. Dit onderzoek beschouwt de effecten van het bedrijventerrein op de bestaande wegen. Het onderzoek concludeert dat de Stationsweg de extra verkeersbelasting op een goede manier kan verwerken. In het akoestisch onderzoek (bijlage 8 bij ontwerp Tam-imro plan, uitbreiding bedrijventerrein 't Zwarte Land in Scherpenzeel) is onderzocht wat de effecten van het wegverkeerslawaaï zijn als gevolg van de extra verkeersbewegingen van deze ontwikkeling op de bestaande woningen. Een en ander is uitgewerkt in paragraaf 3.6.2 van bijlage 8. Hieruit blijkt dat de toename ter plaatse van Stationsweg 397a maatgevend is. Hier is sprake van een toename van 0,96 dB van 59 naar 60 dB als gevolg van het extra verkeer. Voor de overige woningen geldt dat er wordt voldaan aan de	Geen

		standaardwaarde van 53 dB, of dat de toename in het geluid zeer beperkt is met maximaal 1,5 dB. Als gevolg van het wegverkeerslawaai zal ter plaatse van de bestaande woningen geen sprake zijn van een onacceptabel woon- en leefklimaat in de toekomstige situatie.	
16.3	Indiener maakt bezwaar op de geplande rij woningen aan de noordoostzijde. Indiener stelt dat dit afbreuk doet aan de inpassing van het terrein.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.5.	Zie 1.5.
16.4	Indiener maakt bezwaar op de bouwhoogte van 12 meter. Deze bouwhoogte doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie.	Het TAM-IMRO plan houdt rekening met de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie. Hiertoe is de respectzone van 100 meter in acht genomen. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord bij zienswijze 15.6. De bouwhoogte van 12 meter is op een goede manier landschappelijk inpasbaar. Hiertoe is een landschappelijke inpassing opgesteld die onderdeel uitmaakt van het plan.	
16.5	Indiener geeft aan dat het terrein natuurwaarden heeft die behouden moeten worden, en dat omwonenden een industrieterrein onwenselijk vinden.	Het klopt dat met de ontwikkeling van het bedrijventerrein het open karakter van het landschap op de locatie verloren gaat. Dat is onvermijdelijk. Zowel het beschermen van het open, groene landschap als het realiseren van voldoende ruimte voor werken zijn doelen van de gemeente. Naar het oordeel van de gemeente wordt door het ontwikkelen van het bedrijventerrein op deze plek zoveel mogelijk rechtgedaan aan beide ambities. Zo ligt deze plek meer ingeklemd door bebouwing van het dorp Scherpenzeel, dan een alternatieve locatie als een locatie noordelijk van de Dreef. Ten aanzien van de natuurwaarden ter plaatse is een ecologisch onderzoek (bijlage 13 bij ontwerp Tam-imro plan Bedrijventerrein 't Zwarte Land 2 Scherpenzeel) uitgevoerd. Wanneer er ter plaatse van het plangebied natuurlijke waarden aanwezig zijn, wordt in dit onderzoek uitgewerkt of	Geen

		en hoe deze gecompenseerd dienen te worden op basis van de hiervoor geldende wet- en regelgeving. Dit wordt nader uitgewerkt op pagina 5 t/m 7 in bijlage 13 bij de motivering bij het ontwerp Tam-imro plan. De gemeente heeft zowel het behoud van natuurwaarden als het realiseren van voldoende ruimte voor werken als doel. De afweging is nader beschreven bij zienswijze 15.5.	
16.6	Indiener wil op de hoogte worden gehouden van verdere afhandeling.	Het uiteindelijke plan zal worden behandeld in de openbare vergaderingen van de gemeenteraad. Wanneer deze vergadering(en) plaatsvinden wordt bekendgemaakt. Voor wat betreft de verdere ontwikkeling van het gebied heeft de initiatiefnemer een website waarop nieuws zal worden verspreid.	Geen
17	Aanwonende Stationsweg 14		
17.1	Indiener stelt dat er geen behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. In de nabijheid van het plangebied is voldoende gelegenheid voor de vestiging van bedrijven.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord bij 15.1 en 15.2.	Zie 15.1 en 15.2.
17.2	Indiener stelt dat het plangebied momenteel een aantrekkelijke en kenmerkende entree voor het dorp is. Dit gaat verloren wanneer een ontwikkeling als bedrijventerrein plaatsvindt.	Op dit moment is inderdaad sprake van een open terrein bij de ingang van het dorp. Het klopt dat met de ontwikkeling van het bedrijventerrein het open karakter van het landschap verloren gaat. Dat is onvermijdelijk. Zowel het beschermen van het open, groene landschap als het realiseren van voldoende ruimte voor werken zijn doelen van de gemeente. Naar het oordeel van de gemeente wordt door het ontwikkelen van het bedrijventerrein op deze plek zoveel mogelijk rechtgedaan aan beide ambities. Zo ligt deze plek meer ingeklemd door bebouwing van het dorp Scherpenzeel, dan een alternatieve locatie als een locatie noordelijk van de Dreef.	Geen
17.3	Indiener stelt dat cultuurhistorische waarden verloren gaan bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 15.6.	Zie 15.6.
17.4	Indiener stelt dat de verkeerssituatie ter plaatse verslechterd als gevolg van deze ontwikkeling.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 14.13.	Zie 14.13.

17.5	Indiener stelt dat hij meer geluidsoverlast ondervindt van het bedrijventerrein, zeker met het fietspad wat langs de woning is geprojecteerd.	Bij het plan is een akoestisch onderzoek (bijlage 8 bij ontwerp Tam-imro plan Uitbreiding Bedrijventerrein 't Zwarte land in Scherpenzeel Geluidonderzoek) naar de effecten van het bedrijventerrein en van het verkeer van het bedrijventerrein op omliggende woningen uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de wettelijke normen voor geluid. In het akoestisch onderzoek (bijlage 8 bij ontwerp Tam-imro plan, uitbreiding bedrijventerrein 't Zwarte Land in Scherpenzeel) is onderzocht wat de effecten van het wegverkeerslawaaï zijn als gevolg van de extra verkeersbewegingen van deze ontwikkeling op de bestaande woningen. Een en ander is uitgewerkt in paragraaf 3.6.3 van bijlage 8. Hieruit blijkt dat de toename ter plaatse van Stationsweg 403b maatgevend is. Hier is sprake van een toename van 1,25 dB van 53 naar 54 dB als gevolg van het extra verkeer. Voor de overige woningen geldt dat er wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB, of dat de toename in het geluid zeer beperkt is met maximaal 1,5 dB. Als gevolg van het wegverkeerslawaaï zal ter plaatse van de bestaande woningen geen sprake zijn van een onacceptabel woon- en leefklimaat in de toekomstige situatie. Het fietspad heeft een zeer beperkte geluidsuitstraling aangezien het fietspad voornamelijk wordt gebruikt door fietsers.	Geen
17.6	Indiener stelt dat de veiligheid ter plaatse verslechtert als gevolg van deze ontwikkeling. Er ontstaat een groter risico op criminaliteit.	Voor het nieuwe bedrijventerrein geldt hetzelfde niveau van toezicht, handhaving en openbare orde en veiligheid als voor de rest van Scherpenzeel. Er zijn daarom geen redenen om aan te nemen dat de veiligheid ter plaatse zal verslechteren.	Geen

17.7	Indiener stelt dat de gemeente onvoldoende informatie heeft verstrekt en gebrekkig is geweest in de communicatie.	Wij betreuren dat de indiener de informatievoorziening onvoldoende acht. Wij streven ernaar dit zo volledig mogelijk te doen, en hebben ons uiterste best gedaan om dit rondom deze procedure ook te doen. Het betreurt ons om te vernemen dat dit niet door iedereen zo ervaren is. De datum van terinzagelegging had te maken met de keuze voor het instrument TAM-IMRO, verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 1.1. Omdat daardoor de onwenselijke situatie is ontstaan dat zienswijzen gedurende de vakantieperiode ingediend moesten worden, is de termijn voor het indienen van zienswijzen verlengd tot 10 maart. Daar is per brief aan een cirkel van omwonenden en in de krant kenbaarheid aan gegeven. Daarnaast is in die periode nog een extra gelegenheid geboden om in gesprek te gaan met de gemeente.	Geen
17.8	Indiener stelt dat er geen participatie met de nieuwe ontwikkelaar is geweest.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.3 en 1.8.	Zie 1.3.
18	Aanwonende Stationsweg 15		
18.1	Indiener onderschrijft de zienswijze van de stichting Houd Scherpenzeel groen en gezond.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 20,1 tot en met 20.15	Zie 20.1 tot en met 20.15.
18.2	Indiener verzoekt om verruiming van de termijn voor zienswijzen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.7 en 13.1.	Zie 13.1.
19	Klimaatburgemeester		
19.1	Indiener stelt dat de N224 de extra verkeersdruk niet op een goede manier kan verwerken.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 16.1.	Zie 16.1.
19.2	Indiener stelt dat de verkeersinfrastructuur verslechtert doordat fietsers op dezelfde weg rijden als vrachtverkeer.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 14.13.	Zie 14.13.
19.3	Indiener stelt dat er geen fietsverbinding wordt gemaakt met het valleikanaal. Hier wordt een kans gemist voor een verkeersveilige route.	In het TAM-IMRO plan is rekening gehouden met een aansluiting op het fietspad naast het Valleikanaal (het Jaagpad). Aan de oostzijde van het plangebied bij de landschappelijke inpassingsstrook is een fiets- en voetgangersverbinding ingepland. Dit is mogelijk gemaakt in de functie 'Groen' aan de oostzijde van het plangebied. Een en ander is verder beschreven in de motivering in paragraaf 2.2 van het plan, evenals in	Geen

		het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1). De fietsverbinding waar de indiener op doelt is daarmee reeds opgenomen in het plan.	
19.4	Indiener stelt dat het plan onuitvoerbaar is vanwege netcongestie en het ontbreken van alternatieven voor een aansluiting.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoordingen onder 14.9 en 14.10.	Zie 14.9 en 14.10.
19.5	Indiener stelt dat flexibiliteit in regels voor batterijen onvoldoende borging is voor de haalbaarheid van het plan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoordingen bij 14.9 en 14.10.	Zie 14.9 en 14.10.
19.6	Indiener stelt dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals in paragraaf 7.2 wordt beschreven, omdat de garantie op elektriciteit niet geboden kan worden.	In paragraaf 7.2 wordt de algehele afweging omschreven. Deze afweging omvat onder anderen de stroomvoorziening, maar ook de andere aspecten die in het plan aan de orde zijn gekomen. Zoals blijkt uit de beantwoording hierboven is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein nog de nodige tijd noodzakelijk. Aansluitingen op het net zijn dus niet per direct nodig. Ook wordt in dit plan voldoende ruimte geboden voor het realiseren van alternatieve energiebronnen. Voor een verdere beantwoording rondom het aspect netcongestie wordt verwezen naar de beantwoording bij 14.2, 14.9 en 14.10. Dit, mede in afweging met de overige aspecten van het plan, leidt tot de conclusie dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Geen
20	Stichting Houd Scherpenzeel Groen en Gezond e.a.(HSG+G)		
20.1	Indiener is van mening dat het behoud van een zichtlijn onvoldoende is om de cultuurhistorische waarden ter plaatse te borgen.	In het TAM-IMRO plan is rekening gehouden met de respectzone van 100 meter langs het Valleikanaal ten aanzien van de Grebbelinie. Eveneens is een doorsteek gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied. Deze bevindt zich tegenover de loopgraaf van de Grebbelinie. Te zijner tijd bij het opstellen van het verkavelingsplan worden waar mogelijk doorsteken gerealiseerd om de cultuurhistorische waarden nog verder te behouden. Voor een verdere beantwoording	Geen

		wordt verwezen naar de beantwoording bij 15.6.	
20.2	Indiener stelt dat de bouwhoogte van 12.5 meter buitensporig hoog is, en haaks staat op het behoud van de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie.	In het plan wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Ten aanzien van de Grebbelinie is rekening gehouden met de respectzone van 100 meter langs het Valleikanaal. Ten aanzien van de landschappelijke cultuurhistorische waarden is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Door middel van de landschappelijke inpassing van het terrein wordt ingezet op het behoud van de landschappelijke waarden, en waar mogelijk op versterking van deze waarden. Bij het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied, in het bijzonder die samenhangen met het kampenlandschap en de Grebbelinie. De landschappelijke structuur is gebaseerd op het historische kampenlandschap, met een opdeling in 'kamers' door houtwallen, aarden wallen en groene randen. Hierdoor sluit de maat en schaal van het plan aan bij het historisch gegroeide landschapstype. De 100-meter respectzone rondom de Grebbelinie blijft vrij van bebouwing en wordt landschappelijk ingericht, waardoor de openheid, en zichtlijnen behouden blijven. De bouwhoogte van 12 meter is op een goede manier landschappelijk inpasbaar. Hiertoe is een landschappelijke inpassing opgesteld die onderdeel uitmaakt van bijlage 1, Beeldkwaliteitsplan bij het plan.	Geen
20.3	Indiener stelt dat het terugtrekken van Modiform aantoont dat er geen behoefte is aan de ontwikkeling.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 14.1	Zie 14.1.
20.4	Indiener stelt dat in de anterieure overeenkomst onvoldoende is geborgd dat de gronden aan lokale ondernemers worden uitgegeven.	Verwezen wordt naar antwoord 14.6. Het is uitdrukkelijk de wens van de gemeente maar ook van de provincie en de regio dat het nieuwe bedrijventerrein in de hoofdzaak bedoeld is voor Scherpenzeelse en	Geen

		andere lokale ondernemers. De onderbouwing van de behoefte is ook op deze gedachte gestoeld. Daarom is zorgvuldig gekeken naar het uitgiftebeleid in de anterieure overeenkomst. Dit uitgiftebeleid biedt deze ondernemers zo voldoende kansen om een kavel te bemachtigen. Het uitgiftebeleid garandeert echter niet dat slechts Scherpenzeelse ondernemers zich op het terrein zullen vestigen.	
20.5	Indiener stelt dat de enquête die is uitgevoerd om de behoefte te peilen onvoldoende is. Ook is deze niet als bijlage bij het onderzoek opgenomen.	Door de indiener is terecht aangegeven dat de enquête in het behoefteonderzoek (bijlage 3, Ladderonderzoek bedrijventerrein Stationsweg), die als bijlage 1 bij dit onderzoek ingevoegd zou moeten zijn, mist. Deze bijlage wordt bij het vastgestelde plan opgenomen. Voor een verdere beantwoording rondom het behoefte onderzoek en de status van de enquête wordt verwezen naar de beantwoording onder 15.1.	Het behoefteonderzoek wordt aangevuld met de betreffende bijlage.
20.6	Indiener stelt: Er is een duidelijke mismatch tussen de aangevraagde kavelgroottes en de doelstelling van een lokaal bedrijventerrein. Waar het RPW uitgaat van kavels tot maximaal 5.000 m ² voor lokaal MKB, laten de aanvragen kavels tot 10.000 m ² zien. Dit wijst op vraag vanuit grootschalige bedrijvigheid, die niet past bij het lokale karakter en de landschappelijke en ruimtelijke structuur van het weidegebied aantast.	Het RPW geeft aan dat kavels van meer dan 5.000 m ² regionaal afgestemd dienen te worden. Kavels van 5.000 m ² of kleiner kan een gemeente zelf, zonder nadere afstemming ontwikkelen. Regionaal is afgestemd dat op dit bedrijventerrein maximaal 2 kavels van 10.000 m ² of meer gerealiseerd kunnen worden. Een en ander is vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. In artikel 5.4.1 en 5.5.2 van de regels is eveneens vastgelegd dat kavels niet groter mogen zijn dan 5.000 m ² , en dat er maximaal 2 kavels van 10.000 m ² zijn toegestaan. De ontwikkelaar geeft aan dat er daadwerkelijk aanvragen zijn gedaan voor kavels van 10.000 m ² . Bij de invulling van de kavels dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden uit de landschappelijke inpassing zodat een en ander passend blijft binnen de landschappelijke en ruimtelijke structuren.	In de regels van het TAM-IMRO plan wordt in 5.4.1 een nieuwe sub a toegevoegd waarin wordt vastgelegd dat bedrijfskavels maximaal een grootte hebben van 5.000 m ² . Er wordt een nieuw artikel 5.5.2 toegevoegd waarin de afwijking van twee kavels tot 10.000 m ² wordt toegestaan, mits een melding bij de gemeente wordt gedaan.
20.7	Indiener stelt dat er geen onderzoek naar de mogelijkheden voor inbreiding is uitgevoerd.	Pagina 10 van het behoefteonderzoek (bijlage 3 bij de motivering, Ladderonderzoek bedrijventerrein Stationsweg) beoordeelt de beschikbare ruimte in Scherpenzeel. Zoals te lezen valt is die vrije ruimte nihil. Er is op dit moment geen	Geen

		ongebruikt hard planaanbod voor bedrijven in de gemeente Scherpenzeel. Dat wil zeggen dat er geen bouwlocaties die al onherroepelijk zijn vastgelegd in een ruimtelijk plan zoals het omgevingsplan.	
20.8	Indiener stelt dat de ontheffing Wnb voor het terrein vervallen is. Dit is door de provincie bevestigd.	Het klopt dat de Wnb ontheffing voor het terrein is verlopen. De initiatiefnemer is momenteel bezig met de aanvraag van een nieuwe vergunning voor het uitvoeren van een flora- en fauna activiteit. De procedure hiervoor is reeds gestart. Het is aannemelijk dat de vergunning wordt verkregen door de initiatiefnemer. Daarmee komt de haalbaarheid van het plan niet in het geding.	Geen
20.9	Indiener stelt dat de stikstofimpact van het plan onvoldoende is gecompenseerd of uitgesloten, mede gelet op de nabijheid van de Grebbelinie en de valleikanaalzone. Dit vormt een juridisch risico.	Er is onderzoek gedaan naar de effecten van stikstof als gevolg van deze ontwikkeling (bijlage 14 bij ontwerp Tam-imro plan, Actualisatie stikstofberekening 't Zwarte Land II, Scherpenzeel). Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein geen negatief effect heeft op beschermde stikstofgevoelige Natura 2000- gebieden. De Grebbelinie en de Valleikanaalzone zijn op basis van Nederlandse en Europese wetgeving niet als stikstofgevoelig gebied aangemerkt, en hoeven in het kader van stikstof niet onderzocht te worden.	Geen
20.10	Indiener stelt dat de waterhuishouding onvoldoende wordt geborgd. De exacte omvang en locatie van de compenserende waterberging zijn niet aangegeven, en de borging van de waterkwaliteit bij infiltratie gelet op de milieucategorie 3.1 zijn niet goed geregeld volgens indiener.	Het klopt dat de exacte locaties van de waterberging nog niet zijn aangegeven op de kaarten bij het plan. In het volgende stadium, bij het opstellen van het verkavelingsplan, wordt uitgewerkt waar exact de kavels komen te liggen, en ook waar exact de noodzakelijke waterberging komt te liggen. De omvang van de noodzakelijke waterberging is berekend en uitgewerkt in paragraaf 4.3 van de motivering. De realisatie van de noodzakelijke waterberging is geborgd in de regels in artikel 5.4.2 onder b.	Geen
20.11	Indiener stelt dat het provinciale waterwingebied en de bijhorende beschermingszones worden genegeerd door de ontwikkelingen van dit plan.	Het TAM-IMRO plan houdt rekening met de provinciale beschermingszones, waaronder die van het grondwaterbeschermingsgebied. Een en ander is nader beschreven paragraaf 3.2.2 van de motivering bij het TAM-IMRO plan. Het plangebied	De tekst onder paragraaf 3.2.2. onder de subkop 'Boringsvrije zone' wordt als volgt gewijzigd: 'Het plangebied is gelegen binnen de zone die is aangeduid

		ligt niet binnen een provinciaal grondwaterbeschermingsgebied en/ of waterwingebied. Daardoor zijn er geen instructieregels van toepassing. Dat betekent dat dit omgevingsplan geen specifieke regels over de bescherming van deze zone hoeft te bevatten. Vergunningsaanvragen worden door de provincie getoetst en afgehandeld. Wij constateren dat de tekst in paragraaf 3.2.2 van de motivering bij het TAM-IMRO plan niet voldoende genuanceerd is over de geldende regelingen rondom werkzaamheden in boringsvrije zones. In de provinciale verordening in artikelen 4.32, 4.33 en 4.34 is opgenomen dat werkzaamheden dieper dan 3 meter onder voorwaarden mogelijk zijn. Deze nuancering wordt verwerkt in paragraaf 3.2.2 van de motivering van het TAM-IMRO plan.	als 'boringsvrije zone'. Binnen de boringsvrije zone (paragraaf 4.3.5) is het niet toegestaan om installaties ten behoeve van koude- of warmte uitwisseling met de bodem aan te leggen. Ook kunnen er geen grondwater bedreigende activiteiten plaatsvinden ter plaatse van deze zone, tenzij aan de voorwaarden wordt voldaan die worden benoemd in artikel 4.32, 4.33 en 4.34. In deze artikelen is geregeld dat werkzaamheden meer dan 3 meter onder het maaiveld in de eerste instantie niet zijn toegestaan. Onder de volgende voorwaarden zijn deze werkzaamheden echter wel toegestaan: Er moet vier weken voor de werkzaamheden een melding worden gedaan bij Gedeputeerde Staten; Verontreiniging van de bodem en het grondwater wordt voorkomen; De mate van doorlaatbaarheid van de bodem wordt niet groter; Er worden voorzieningen getroffen om te voorkomen dat schadelijke stoffen via een boorgat in de bodem kunnen komen; Het boorgat of de ontgraving wordt afsluitend aangevuld bij het buiten gebruik stellen ervan of bij beëindiging van de werkzaamheden.
--	--	--	---

			Wanneer werkzaamheden plaatsvinden die dieper dan 3 meter onder het maaiveld gaan, wordt door middel van een vergunningaanvraag bij de provincie aangetoond dat er wordt voldaan aan de voorwaarden die in de hierboven genoemde artikelen zijn uitgewerkt.'
20.12	Indiener stelt dat ter plaatse van de woningen niet voldaan kan worden aan de geldende geluidsnormen voor woningen. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Uit het akoestische onderzoek bij het TAM-IMRO plan blijkt dat bij een aantal van de nieuwe woningen niet kan worden voldaan aan de richtwaarde van 55 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting ligt op enkele plaatsen hoger. De wettelijke grenswaarde van 70dB wordt niet overschreden. De hogere waarden ter plaatse van nieuwe woningen worden in artikel 15.3 van de regels vastgelegd. Omdat de berekende waarde hoger is dan 55 dB is het niet per definitie aannemelijk dat een standaard gevel van een woning genoeg demping geeft om de wettelijke binnenwaarde van 33 dB te borgen. Extra maatregelen aan de gevel zijn noodzakelijk in dat geval. Te zijner tijd bij de aanvraag van de bouwvergunning dienen deze maatregelen te worden aangetoond door de initiatiefnemer.	In artikel 15.3 van de regels worden de hogere waarden voor de nieuwe woningen vastgelegd. Hiertoe is bij de regels een nieuwe bijlage 5 ingevoegd.
20.13	Indiener stelt dat er een gedegen actuele verkeersstudie bij het plan gevoegd moet worden die rekening houdt met de nieuwe exacte omvang, de maximale verkeer aantrekkende werking van de bedrijven en die van de woonfunctie.	Bij het TAM-IMRO plan is een verkeersonderzoek (bijlage 15 bij ontwerp Tam-imro plan, Bedrijventerrein 't Zwarte Land 2 Scherpenzeel) uitgevoerd, wat voldoet aan uw opmerking. Dit onderzoek dateert van 21 juli 2025, en is opgesteld in lijn met de uitgangspunten van dit TAM-IMRO plan. Een en ander is beschreven in paragraaf 1.2 van het verkeersonderzoek in bijlage 15 bij het TAM-IMRO plan.	Geen
20.14	Indiener stelt dat de buurtbewoners zorgen hebben geuit over de veiligheid op de stationsweg als gevolg van de toename van het verkeer als gevolg van het nieuwe	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 14.13.	Zie 14.13.

	bedrijventerrein. Het verkeersonderzoek voor dit plan biedt onvoldoende garanties om de verkeersveiligheid te borgen.		
20.15	Indiener stelt dat het risico op parkeeroverlast in de omgeving voorkomen moet worden.	Artikel 15.1 van het plan herhaalt de regels uit het "Parapluplan Parkeernormen". Daarmee is gegarandeerd dat bij vergunningverlening voor de bouw of het gebruik van een gebouw waarvan een bepaalde parkeerdruk uitgaat (blijvend) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hiermee is het niet aannemelijk dat er parkeeroverlast in de omgeving optreedt als gevolg van dit initiatief.	Geen
21	Berkhoff B.V.		
21.1	Indiener geeft aan dat de meest westelijk gelegen woning niet inpasbaar is voor wat betreft het aspect geluid van bedrijven	In overleg met de indiener wordt de inrit van zijn bedrijf gerealiseerd over het nieuwe bedrijventerrein. De inrit is maatgevend voor het aspect geluid voor wat betreft de woning. Met het verplaatsen van de inrit verbetert de akoestische situatie ter plaatse van de meest westelijk gelegen woning, en wordt het mogelijk om deze te realiseren zonder dat dit beperkingen oplevert voor de bedrijfsvoering. Dit is eveneens in paragraaf 2.6.3 van het akoestisch onderzoek (bijlage 9 bij vastgesteld Tam-imro plan, Bedrijventerrein 't Zwarte Land 2 Scherpenzeel) berekend.	Het ontwerp is aangepast waarbij de ontsluiting van het bedrijf Stationsweg 454 wordt ingepast over het bedrijventerrein. Het aangepaste ontwerp wordt verwerkt in bijlage 1 en bijlage 2 bij de motivering van het TAM-IMRO plan. Ook worden in paragraaf 2.2 de nodige afbeeldingen aangepast. In bijlage 9 bij de motivering van het omgevingsplan is de geluidsbelasting van het bedrijf toegevoegd en berekend ten opzichte van de nieuwe woningen. Om de geluidssituatie te borgen is in de regels van het vastgestelde plan een nieuw artikel 9.5.2 opgenomen waarin het verplaatsen van de inrit als voorwaarde geldt voor het gebruiken van de woning in kwestie.

21.2	Indiener geeft aan dat de meest westelijk gelegen woning niet inpasbaar is voor wat betreft het aspect geur	De meest westelijk gelegen woning bevindt zich op nagenoeg gelijke afstand van de geurbronnen als de naastgelegen woningen Stationsweg 452 en Stationsweg Oost 212. Uit het geuronderzoek wat destijds voor het bestemmingsplan Stationsweg 454 is uitgevoerd blijkt dat de cumulatieve belasting niet boven de grenswaarde van 1,5 ouE/m³ uit komt. Gelet op de positionering van de nieuwe woning in relatie tot de bestaande woningen is het niet aannemelijk dat de geurbelasting boven de grenswaarde van 1,5 ouE/m³ uitkomt. In het geuronderzoek wordt bovendien aangegeven dat de achtergrondbelasting minder dan 3ouE/m³ bedraagt. Daarmee is er sprake van een zeer goed leefklimaat ter plaatse. Voor dit TAM-IMRO plan is een geuronderzoek (bijlage 8 bij de motivering, TAM-IMRO plan Zwarte Land II) uitgevoerd. Dit wordt beschreven in paragraaf 4.5.2 van de motivering, en in de bijhorende bijlage. Uit dit geuronderzoek blijkt dat de geurcontouren niet tot aan het gebied van de geprojecteerde woning reiken. Er is geen reden om aan te nemen dat er voor de nieuwe woning sprake is van een onevenredige geurbelasting als gevolg van de geuremissie van het bedrijf aan Stationsweg 454. De bedrijfsactiviteiten van het bestaande bedrijf worden niet gehinderd door de komst van de woning.	Geen
21.3	Indiener roept op tot overleg over de situatie	Door de initiatiefnemer van de ontwikkeling van het bedrijventerrein is overleg gevoerd met de indiener van de zienswijze en samen is gezocht naar een oplossing. Er is daarmee gehoor gegeven aan deze wens tot overleg.	Naar aanleiding van het overleg hebben de aanpassingen plaatsgevonden die onder 21.1 zijn beschreven.
22	Waterschap Vallei en Veluwe		
22.1	Indiener geeft aan dat de eerder gemaakte opmerkingen op het plan onvoldoende zijn verwerkt. Indiener roept op deze opmerkingen alsnog te verwerken	Met het waterschap is op 22 april 2026 in overleg getreden over de gemaakte opmerkingen. Tijdens dit overleg is de zienswijze nader met het waterschap besproken, en zijn verdere afspraken gemaakt over de verwerking van de opmerkingen. In de beantwoording hieronder wordt uitgewerkt welke	

		aanpassingen er plaats hebben gevonden.	
22.2	Er ontbreekt een onderbouwing voor het aangenomen gemiddeld hoogste grondwaterpeil.	Het grondwaterpeil is gebaseerd op een voorstudie voor de fundering. Dit onderzoek wordt als bijlage ingevoegd bij het TAM-IMRO plan. In dit onderzoek wordt de grondwaterstand beschreven. Op de resultaten van dit onderzoek is het grondwaterpeil in het ontwerp gebaseerd. Een en ander is nader afgestemd met het waterschap. Ook wordt een en ander verduidelijkt in de motivering en in de bijlagen bij het TAM-IMRO plan.	Er is een nieuwe bijlage 6 ingevoegd. Dit betreft de voorstudie voor de fundering. Hierin is nader onderzoek gedaan naar de grondwaterstand. Daarnaast is in paragraaf 4.3.2 onder waterberging de volgende passage opgenomen: 'Deze grondwaterstand is gebaseerd op de voorstudie voor de fundering zoals opgenomen in Bijlage 6.'
22.3	Er ontbreekt een berekening van het verharde oppervlak.	De berekening van het verharde oppervlak is gebaseerd op de vlakken op de plankaart van het ontwerp. Het genoemde verharde oppervlak, 61.900 m ² , is gebaseerd op het meten van deze vlakken. Mede naar aanleiding van het overleg met het waterschap is afgesproken dat de berekening van het verharde oppervlak verder wordt gespecificeerd naar de verschillende typen verharding. In bijlage 2 bij het inrichtingsplan (bijlage 2, Bedrijventerrein 't Zwarte Land 2 Scherpenzeel) wordt deze berekening verder uitgewerkt. Ook is er een afwateringsplan gemaakt naar aanleiding van het overleg met het waterschap. Per deelgebied van het plangebied is aangegeven waar dit deelgebied afwatert, en hoe de inhoud van deze waterberging zich verhoudt tot de gevraagde watercapaciteit voor dit deelgebied. Ook dit wordt in bijlage 2 bij het inrichtingsplan verder uitgewerkt.	Bijlage 2 bij het TAM-IMRO plan wordt aangepast en aangevuld met de nodige berekening.

22.4	Er is onduidelijkheid over de manier van berekenen van de watercompensatie	De watercompensatie is grof berekend. Een meer exacte berekening vindt plaats in de volgende fase wanneer het civieltechnische plan wordt gerealiseerd. In dit geval is er rekening gehouden met 1 meter peilstijging. Bij de doorsneden is dit aangegeven met het verschil tussen de 2 blauwe lijnen. Het oppervlak tussen deze lijnen vermenigvuldigd met de lengte van de betreffende watergang is de inhoud van dat stuk waterberging. Zo is er dus een inhoud berekend voor een viertal doorsneden. Deze vormen bij elkaar de waterberging voor het gebied. Tijdens het overleg is dit met het waterschap afgestemd. Naar aanleiding van verdere wijzigingen in het ontwerp zijn de doorsneden aangepast en is de berekening geactualiseerd.	De doorsneden en de berekening in bijlage 2 bij het TAM-IMRO plan worden aangepast naar aanleiding van de aanpassingen in de zienswijze. Daarnaast is in de nieuwe artikelen 5.3.5, 5.4.2 en 5.6 een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van de waterberging.
22.5	Er is onvoldoende onderbouwing voor de keuze om grote lengtes duikers als onderdeel van de afwatering binnen het plangebied toe te passen;	Lange duikers zijn inderdaad een onwenselijke ontwikkeling. Naar aanleiding van deze zienswijze en van een andere zienswijze over de ontsluiting van de woningen is er een watergang voor de woningen aan de noordoostzijde ingetekend. De woningen worden via een parallelweg aan de Stationsweg ontsloten. Met het realiseren van deze ontwerpaanpassing is er geen sprake meer van een lange duiker die lastig is in onderhoud. Het nieuwe ontwerp wordt verwerkt in bijlage 1 en bijlage 2 bij de motivering van het TAM-IMRO plan.	Het ontwerp wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Het aangepaste ontwerp wordt verwerkt in bijlage 1 en bijlage 2 bij de motivering van het TAM-IMRO plan. Ook worden in paragraaf 2.2 de nodige afbeeldingen aangepast.
22.6	Het meenemen in de planvorming van de huidige c-watergang die beoogd is als afwatering van het plangebied, die momenteel niet berekend/geschikt is voor de afwatering van de beoogde ontwikkeling en aanpassing behoeft;	In overleg met het waterschap zijn de gewenste aanpassingen aan de watergang besproken. Het aangepaste ontwerp van deze watergangen is voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap is akkoord met de voorgestelde oplossing. Er komt een stuw in het zuiden bij het Valleikanaal. Deze is ingetekend in het ontwerp. Een en ander wordt verwerkt in bijlage 1 en bijlage 2 bij de motivering van het TAM-IMRO plan. Ook is er een afwateringsplan gemaakt naar aanleiding van het overleg met het waterschap. Per deelgebied van het plangebied is aangegeven waar dit deelgebied afwatert, en hoe de inhoud van deze	Het ontwerp wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Het aangepaste ontwerp wordt verwerkt in bijlage 1 en bijlage 2 bij de motivering van het TAM-IMRO plan. Ook worden in paragraaf 2.2 de nodige afbeeldingen aangepast.

		waterberging zich verhoudt tot de gevraagde watercapaciteit voor dit deelgebied. Ook dit wordt in bijlage 2 bij het inrichtingsplan verder uitgewerkt.	
22.7	Het ontbreken van duidelijkheid in het plan over de toekomstige status van de nieuw aan te leggen oppervlaktewateren inclusief de beoogde c-watergang als afwatering en de daaraan verbonden onderhoudsplicht van deze wateren.	Met het waterschap is afgesproken dat de gemeente het onderhoud van het watersysteem op zich neemt. Alle watergangen in het plangebied krijgen een b-status. Dit wordt eveneens beschreven in paragraaf 4.3.2 onder de kop 'waterberging' in de motivering bij het TAM-IMRO plan. Voor een verdere beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 22.6.	De benodigde aanpassingen worden beschreven bij 22.6.
23	Aanwonende Stationsweg 16		
23.1	Indiener onderschrijft de zienswijze van HSG+G	De zienswijze van stichting HSG+G is opgenomen onder 20. Daarom wordt voor de beantwoording verwezen naar de beantwoording onder zienswijze nummer 20.	Zie hiervoor de beantwoording onder nummer 20.
23.2	Indiener stelt dat er in Scherpenzeel voldoende areaal beschikbaar is voor bedrijven	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 14.1, 14.3, 15.2 en 20.7. Uit het uitgevoerde ladderonderzoek blijkt dat binnen Scherpenzeel behoefte bestaat aan circa 10 hectare (nieuw) bedrijventerrein. Daarnaast blijkt dat er zowel binnen Scherpenzeel als in de omliggende gemeente niet gebied aanbod aanwezig is.	Zie 14.1, 14.3, 15.2 en 20.7.
23.3	Indiener stelt dat de hoeveelheid ruimte die beschikbaar is voor bedrijven binnen Scherpenzeel (en daarmee dus ook de uitbreiding daarvan) disproportioneel is en niet passend, gelet op de oppervlakte, de demografie en het karakter van het dorp.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 14.1, 15.2 en 15.3. Het bedrijventerrein voorziet in een aangetoonde lokale behoefte aan bedrijfsruimte. Met de ontwikkeling wordt voorzien in 5,12 hectare bedrijventerrein, terwijl uit het ladderonderzoek blijkt dat de behoefte binnen de gemeente circa 10 hectare bedraagt.	Zie 14.1, 15.2 en 15.3.
23.4	Volgens indiener dient de behoefte aan bedrijven voor het dorp voorop te staan. Dat is niet hetzelfde als een optelsom van de	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 15.1 en 15.2. De behoefte is niet uitsluitend gebaseerd op een inventarisatie onder ondernemers, maar tevens op regionale en	Zie 15.1 en 15.2

	ruimtebehoefte van lokale ondernemers	provinciale onderzoeken, waaronder de Prognose Werklocaties Gelderland en het RPW FoodValley. Op basis van deze onderzoeken is geconcludeerd dat sprake is van een daadwerkelijke behoefte aan aanvullende bedrijfsruimte.	
23.5	Volgens de indiener is de enquête waaruit de ruimtebehoefte is voortgekomen ondeugdelijk.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 15.1 en 20.5. De enquête vormt slechts één van de bronnen waarop het ladderonderzoek is gebaseerd. Daarnaast is gebruik gemaakt van regionale en provinciale beleids- en onderzoeksdocumenten. Daarmee berust de behoefteonderbouwing niet uitsluitend op de resultaten van de enquête.	Zie 15.1 en 20.5.
23.6	Indiener stelt dat gebruik van ruimte voor bedrijven onnodig ruimtebeslag legt ten opzicht van andere mogelijke functies.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 15.4 en 15.5. De gemeente dient verschillende belangen tegen elkaar af te wegen, waaronder het behoud van landschap en natuur enerzijds en het creëren van voldoende ruimte voor werken anderzijds. Naar het oordeel van de gemeente is met de gekozen locatie een evenwichtige afweging gemaakt tussen deze belangen.	Zie 15.4 en 15.5
23.7	Indiener stelt dat het bedrijventerrein een negatieve impact zal hebben op de nabije omgeving, in het bijzonder op het gebied van bebouwing, activiteiten en verkeer.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 14.8, 16.1, 16.2, 17.5, 20.12 en 20.13. Voor het plan zijn onderzoeken uitgevoerd naar onder meer verkeer, geluid en milieueffecten. Uit deze onderzoeken blijkt dat het bedrijventerrein ruimtelijk aanvaardbaar is en dat wordt voldaan aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving.	Zie 14.8, 16.1, 16.2, 17.5, 20.12 en 20.13.
23.8	Indiener stelt dat het nieuwe bedrijventerrein een te grote afbreuk doet aan de landschappelijk waarden ter plekke	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 14.8, 15.5, 15.6, 16.4 en 20.2. In het plan is voorzien in een landschappelijke inpassing waarmee rekening wordt gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden en de cultuurhistorische context van het gebied. Daarbij wordt waar mogelijk ingezet op behoud en versterking van bestaande kwaliteiten.	Zie 14.8, 15.5, 15.6, 16.3 en 20.2.
23.9	Indiener stelt dat het nieuwe bedrijventerrein afbreuk doet aan het karakter van de Grebbelinie.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 15.6, 16.4, 20.1 en 20.2. Bij de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met de	Zie 15.6, 16.4, 20.1 en 20.2

		cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie. De respectzone van 100 meter langs het Valleikanaal blijft vrij van bebouwing en de landschappelijke inrichting is afgestemd op de aanwezige cultuurhistorische waarden.	
23.10	Indiener stelt dat een gemeente niet op deze wijze met haar inwoners om kan gaan.	Wij betreuren dat indiener de gevolgde procedure op deze wijze heeft ervaren. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 1.1, 1.3, 1.4, 1.8, 14.17, 14.18, 14.20 en 14.21. Naar het oordeel van de gemeente is voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van kennisgeving, participatie en de behandeling van zienswijzen. Daarnaast is de termijn voor het indienen van zienswijzen verlengd en is een aanvullende inspraakavond georganiseerd om belanghebbenden extra gelegenheid te bieden hun standpunten kenbaar te maken.	Zie 1.1, 1.3, 1.4, 1.8, 14.17, 14.18, 14.20 en 14.21.
24	Provincie Gelderland		
24.1	De provincie stelt dat onvoldoende is onderbouwd dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein geen onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Grebbelinie en het omliggende inundatielandschap	Het plangebied ligt in de nabijheid van de Grebbelinie en het daarbij behorende inundatielandschap. De Grebbelinie is in 2011 aangewezen als rijksmonument vanwege haar bijzondere cultuurhistorische betekenis als waterverdedigingslinie. Niet alleen de militaire objecten zelf, maar ook het omliggende landschap is van belang voor de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de linie. Daarbij spelen met name de open inundatievelden, zichtlijnen en de relatie tussen de linie en het omliggende landschap een belangrijke rol. Bij de uitwerking van het bedrijventerrein is rekening gehouden met deze cultuurhistorische waarden. Uitgangspunt daarbij vormt het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie, waarin het behoud van openheid en zichtrelaties centraal staat. Een belangrijk onderdeel hiervan is het respecteren van de 100 meter brede respectzone langs het Valleikanaal en de Grebbelinie. Binnen deze zone wordt geen bebouwing gerealiseerd. Hierdoor blijft de open ruimte rondom de linie behouden en blijft het onderscheid tussen het bedrijventerrein en het historische	Paragraaf 2.2 van de motivering is aangevuld met een nadere beschrijving van de relatie tussen het bedrijventerrein, de Grebbelinie en het inundatielandschap.

		inundatielandschap herkenbaar. De zuidelijke rand van het plangebied is bewust ingericht als een open zone met water, kruidenrijk grasland, boomweiden en incidentele fruitbomen. Hierdoor wordt aangesloten bij het landschappelijke karakter van het gebied zonder de openheid van het inundatieveld aan te tasten. Daarnaast ligt het plangebied binnen het deelgebied dat in het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie wordt aangeduid als de kleinschalige linie. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door een afwisseling van open ruimten, houtwallen, singels, bomenrijen en kleinschalige landschappelijke structuren. Kenmerkend voor dit deel van de Grebbelinie zijn de zichtlijnen van en naar de linie-elementen, die bijdragen aan de herkenbaarheid en beleefbaarheid van het historische verdedigingslandschap. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich volgens het beeldkwaliteitsplan te voegen naar het bestaande landschappelijke raamwerk en rekening te houden met deze zichtrelaties. Het plan voor het bedrijventerrein sluit aan bij deze uitgangspunten. De landschappelijke inpassing bestaat uit groenstructuren die zijn geïnspireerd op het historische kampenlandschap, met aardenwallen, groenranden en een opdeling van het terrein in kamers. Daarnaast is gekozen voor een verkavelingsstructuur en oriëntatie van gebouwen die doorzichten op het Valleikanaal en de Grebbelinie mogelijk maakt. Anders dan aan de noord-, west- en oostzijde wordt de zuidrand niet volledig afgeschermd met dichte beplanting. Juist door een open inrichting met natte natuur blijven zichtrelaties richting het achterliggende gebied in stand, waardoor het landschap beleefbaar blijft. Daarmee voegt het plan zich binnen de karakteristieken van de kleinschalige linie, zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie. Gelet op de aangehouden afstand tot de Grebbelinie, het behoud van de openheid binnen de respectzone, de geborgde zichtlijnen en de	
--	--	--	--

		landschappelijke inrichting van de randen kan worden geconcludeerd dat het bedrijventerrein geen onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie. De historische en landschappelijke kenmerken van het gebied blijven herkenbaar en beleefbaar, terwijl tegelijkertijd ruimte wordt geboden aan de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.	
24.2	De provincie stelt dat de ontwikkeling kan leiden tot een te grote verkeersbelasting op de N224 en op de aansluiting van de Stationsweg op het provinciale wegennet.	Naar aanleiding van de zienswijze zijn aanvullende verkeersmodelberekeningen uitgevoerd met het verkeersmodel FoodValley voor het prognosejaar 2040. Deze berekeningen zijn vastgelegd in de memo "Verkeersberekeningen 't Zwarte Land II" van Haskoning Nederland B.V. d.d. 30 juli 2026. Uit deze berekeningen blijkt dat de verkeersafwikkeling op de provinciale infrastructuur binnen de beschikbare capaciteit blijft. De berekende I/C-verhoudingen blijven op vrijwel alle wegvakken onder de waarde van 0,80. Alleen op de N224 ten westen van de rotonde met de Stationsweg wordt in de avondspits een I/C-verhouding tussen 0,80 en 0,89 bereikt. Een dergelijke belasting wordt verkeerskundig als acceptabel beschouwd en blijft onder de CROW-richtwaarde van 0,90 voor gebiedsontsluitingswegen. Daarnaast zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd voor zowel de nieuwe aansluiting van het bedrijventerrein op de Stationsweg als voor de rotonde N224/Stationsweg/Voskuilerweg. Hieruit blijkt dat sprake blijft van een vlotte en veilige verkeersafwikkeling, ook wanneer rekening wordt gehouden met een extra verkeersgroei van 10%. De ontwikkeling van bedrijventerrein 't Zwarte Land II leidt daarom niet tot onaanvaardbare verkeerskundige effecten op het provinciale wegennet.	Aan de motivering is een nieuwe bijlage toegevoegd: "Verkeersberekeningen 't Zwarte Land II" (Haskoning Nederland B.V., 30 juli 2026).

3. WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van de zienswijzen vinden de volgende wijzigingen plaats in het Tam Imro omgevingsplan, zoals ook is aangegeven in het voorgaande hoofdstuk bij de desbetreffende zienswijzen:

Motivering:

	Locatie	Wijzigingen in Tam plan
1	Paragraaf 2.2	Nieuwe tekeningen van het ontwerp zijn opgenomen in deze paragraaf. Ook is er een passage toegevoegd in de tekst: 'De woningen worden ontsloten via een parallelweg naast de Stationsweg. Deze parallelweg takt met één ontsluiting aan op de Stationsweg. Tussen de Stationsweg en de parallelweg wordt een watergang aangelegd. Aan de westzijde van de ontsluiting wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt die in samenhang met de bijhorende bedrijfskavel gerealiseerd en gebruikt kan worden.'
2	Paragraaf 3.2.2	De tekst onder de subkop 'Boringsvrije zone' wordt als volgt gewijzigd: "Het plangebied is gelegen binnen de zone die is aangeduid als 'boringsvrije zone'. Binnen de boringsvrije zone (paragraaf 4.3.5) is het niet toegestaan om installaties ten behoeve van koude- of warmte uitwisseling met de bodem aan te leggen. Ook kunnen er geen grondwater bedreigende activiteiten plaatsvinden ter plaatse van deze zone, tenzij aan de voorwaarden wordt die worden benoemd in artikel 4.32, 4.33 en 4.34. In deze artikelen is geregeld dat werkzaamheden meer dan 3 meter onder het maaiveld in de eerste instantie niet zijn toegestaan. Onder de volgende voorwaarden zijn deze werkzaamheden echter wel toegestaan: - Er moet vier weken voor de werkzaamheden een melding worden gedaan bij Gedeputeerde Staten; - Verontreiniging van de bodem en het grondwater wordt voorkomen; - De mate van doorlaatbaarheid van de bodem wordt niet groter; - Er worden voorzieningen getroffen om te voorkomen dat schadelijke stoffen via een boorgat in de bodem kunnen komen; - Het boorgat of de ontgraving wordt afsluitend aangevuld bij het buiten gebruik stellen ervan of bij beëindiging van de werkzaamheden. Wanneer werkzaamheden plaatsvinden die dieper dan 3 meter onder het maaiveld gaan, wordt door middel van een vergunningaanvraag bij de provincie aangetoond dat er wordt voldaan aan de voorwaarden die in de hierboven genoemde artikelen zijn uitgewerkt."
3	Paragraaf 4.3.2	Onder de kop waterberging is de volgende passage opgenomen: "Deze grondwaterstand is gebaseerd op de voorstudie voor de fundering zoals opgenomen in Bijlage 6."

4	Paragraaf 6.2.1	De volgende passage is toegevoegd: "Op 26 februari 2026 is er een inspraakavond gehouden naar aanleiding van de zienswijzen op dit plan. Hierbij konden omwonenden en belanghebbenden in gesprek gaan met de gemeente over de plannen. Op verzoek van indieners van zienswijzen was de ontwikkelaar hierbij niet aanwezig."
5	Paragraaf 2.2	Paragraaf 2.2 van de motivering is aangevuld met een nadere beschrijving van de relatie tussen het bedrijventerrein, de Grebbelinie en het inundatielandschap. Dit naar aanleiding van de zienswijze van provincie Gelderland.

Regels:

	Locatie	Wijzigingen in Tam plan
1	Artikel 15.3	In artikel 15.3 van de regels van het vastgestelde plan worden de afwijkende waarden voor de nieuwe woningen vastgelegd. Hiertoe is bij de regels een nieuwe bijlage 5 ingevoegd.
2	Artikel 5.4.1	In dit artikel van het vastgestelde plan is een nieuwe sub a toegevoegd met de inhoud: bedrijven met bedrijfskavels groter dan 5.000 m ² ;
3	Artikel 5.5	Het artikel is in het vastgestelde plan onderverdeeld in twee subartikelen 5.5.1 en 5.5.2. 5.5.1 bevat dezelfde inhoud als het ontwerp TAM-IMRO plan. 5.5.2 is een nieuw artikel waarin wordt geregeld dat in afwijking van artikel 5.4.1, twee bedrijfskavels van maximaal 10.000 m ² zijn toegestaan mits hiervan een melding wordt gedaan bij het bevoegd gezag.
4	Artikelen 5.3.5 en 5.4.2	Artikel 5.3.5 is nieuw ingevoegd in het vastgestelde plan. Artikel 5.4.2 in het vastgestelde plan is herschreven naar een actuele en verbeterde regeling. In deze artikelen wordt de realisatie van de waterberging geborgd.
5	Artikel 5.6	Dit artikel is nieuw ingevoegd in het vastgestelde plan. In dit artikel wordt, samen met de hierboven genoemde artikelen 5.3.5 en 5.4.2 de verplichting tot het aanleggen van een waterberging geregeld wanneer er verharding op het terrein wordt aangelegd.
6	Artikel 9.5.2	Dit artikel is nieuw ingevoegd in het vastgestelde plan. Het artikel borgt dat het bedrijf aan Stationsweg 454 zijn ontsluiting via het bedrijventerrein realiseert voordat de woning gebruikt kan worden.
7	Regels algemeen	De artikelen, leden en subleden in de regels zijn daar waar noodzakelijk hernummerd naar aanleiding van de bovenstaande wijzigingen.

Verbeelding:

Er zijn geen wijzigingen aan de verbeelding naar directe aanleiding van de zienswijzen. Wel is de verbeelding aangepast naar aanleiding van de wijzigingen in het ontwerp voor het terrein. De aanpassingen aan de verbeelding worden beschreven in hoofdstuk 4 van deze nota.

Bijlagen:

	Locatie	Wijzigingen in Tam plan
1	Bijlage 1 en 2 bij de motivering, bijlage 2 en 3 bij de regels.	Het ontwerp van het terrein is aangepast waarbij de woningen aan de noordoostzijde via een parallelweg worden ontsloten. Daarbij is voor deze parallelweg een nieuwe watergang ingetekend. De precieze tekeningen zijn uitgewerkt in bijlage 1 en bijlage 2 van de motivering, en in bijlage 2 en 3 van de regels. Bijlage 2 bij de motivering en bijlage 3 bij de regels zijn voorzien van een berekening van het verharde oppervlak. Ook zijn de watercompensatieberekeningen in deze bijlagen aangevuld en verder uitgewerkt. In het ontwerp wordt daarnaast verder ingegaan op de afwatering van het terrein en de aansluiting op de omgeving, en welke maatregelen daarbij worden getroffen. Het ontwerp is aangepast waarbij de ontsluiting van het bedrijf Stationsweg 454 wordt ingepast over het bedrijventerrein.
2	Bijlage 3 bij de motivering	Het behoefteonderzoek wordt aangevuld met de enquête waar in zienswijze 20.5 op wordt gedoeld.
3	Bijlage 6 bij de motivering	Er is een nieuwe bijlage (bijlage 6) bij de motivering ingevoegd. Dit betreft de voorstudie voor de fundering. Hierin is nader onderzoek gedaan naar de grondwaterstand.
4	Bijlage 9 bij de motivering	Bijlage 9 is geactualiseerd naar de laatste versie. Dit betreft het akoestische onderzoek. Het akoestisch onderzoek is aangepast n.a.v. de laatste uitgangspunten van het ontwerp. De ontsluiting van het bedrijf Berkhof over dit perceel is meegenomen in het onderzoek. Ook is de geluidsbelasting van dit bedrijf meegenomen op de realisatie van de nieuw te bouwen woningen.
5	Bijlage 5 bij de regels	In de bijlagen bij de regels is een nieuwe bijlage (bijlage 5) ingevoegd. Dit betreft het akoestisch onderzoek.
6	Bijlagen algemeen	De bijlagen bij de toelichting en bijlagen bij de regels zijn daar waar nodig hernoemd naar aanleiding van het toevoegen van nieuwe bijlagen.
7	Nieuwe bijlage bij de motivering	Aan de motivering is een nieuwe bijlage toegevoegd: "Verkeersberekeningen 't Zwarte Land II" (Haskoning Nederland B.V., 30 juli 2026). In deze memo worden aanvullende verkeersmodelberekeningen voor 2040 uitgewerkt naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Gelderland.

4. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

In het plan hebben de volgende ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden.

Motivering:

	Locatie	Wijzigingen in Tam plan
1	Paragraaf 4.3.2	De hoeveelheid waterberging is in lijn gebracht met het meest actuele ontwerp. De 6.000 m3 onder de kop 'Waterberging' is gewijzigd in 7.430 m3.
2	Paragraaf 4.5.2	De paragraaf Onderzoek is aangevuld met een geurberekening voor de veehouderijen in de omgeving. De berekening en de beschrijving hiervan is toegevoegd na de bestaande tekst over het uitgevoerde geuronderzoek in paragraaf 4.5.2.
3	Paragraaf 4.7.3	De teksten in deze paragraaf zijn geactualiseerd en in lijn gebracht met de laatste versie van het akoestisch onderzoek. Hierbij zijn voornamelijk de geluidswaarden aangepast in de tekst. Het akoestisch onderzoek is aangepast n.a.v. de laatste uitgangspunten van het ontwerp. De ontsluiting van het bedrijf Berkhof over dit perceel is meegenomen in het onderzoek. Ook is de geluidsbelasting van dit bedrijf meegenomen op de realisatie van de nieuw te bouwen woningen.
4	Paragraaf 4.8.2	In de eerste alinea onder deze paragraaf is een motivering toegevoegd over de actualiteit van de onderzoeksresultaten. In de paragraaf is aan het eind een extra kop 'Aanvullend Bodemonderzoek' toegevoegd waaronder de resultaten van het vervolgonderzoek naar de verontreinigingen ter plaatse van het plangebied worden beschreven. De eerdere kop 'Aanvullende onderzoeken' met de bijhorende inhoud is verwijderd.
5	Paragraaf 4.11.2	In deze paragraaf is onder de laatste opsomming een extra bullit toegevoegd: 'Er zijn geen vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet aan de orde ten aanzien van Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland, overige beschermde gebieden (waaronder Groene Ontwikkelingszone) en houtopstanden.'
6	Paragraaf 4.13.2	Direct bovenaan is een subkop 'Duurzaamheid' toegevoegd voor verbetering van de leesbaarheid. Onderaan deze paragraaf is een kop 'Gezondheid' met de bijhorende inhoud toegevoegd.
7	Paragraaf 6.2.3	Deze paragraaf heeft een gewijzigde titel gekregen. De titel is gewijzigd van 'Ontwerpfase' naar 'Terinzagelegging'. De inhoud van deze paragraaf is gewijzigd in lijn met de meest actuele ontwikkelingen rondom de terinzagelegging van het plan.
8	Motivering algemeen	De nummering van paragrafen en subparagrafen is daar waar nodig gewijzigd door het toevoegen van extra elementen. Naar aanleiding hiervan is ook de inhoudsopgave geactualiseerd.

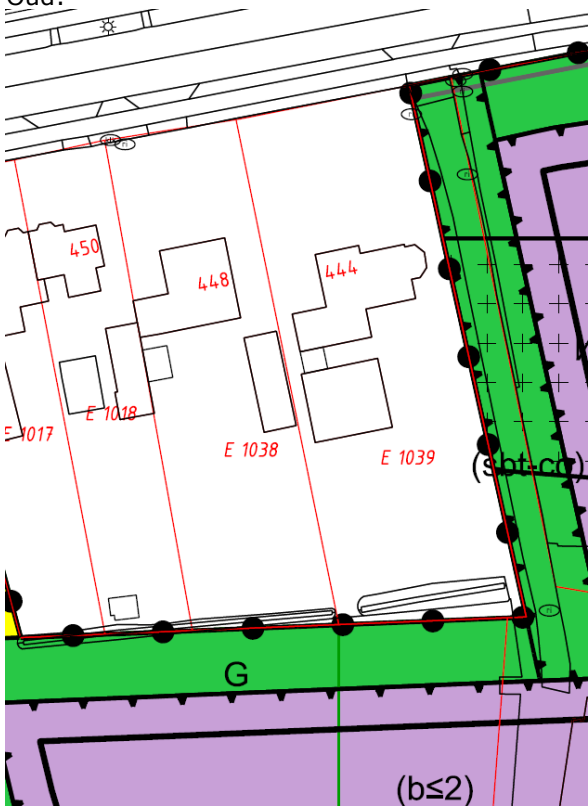
		Met het toevoegen van bijlagen zijn de verwijzingen naar de bijlagen in de tekst daar waar nodig geactualiseerd zodat de tekst naar de juiste bijlage blijft verwijzen.
--	--	---

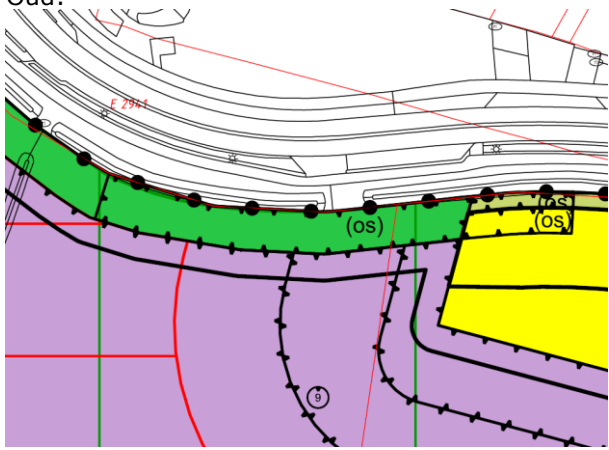
Regels:

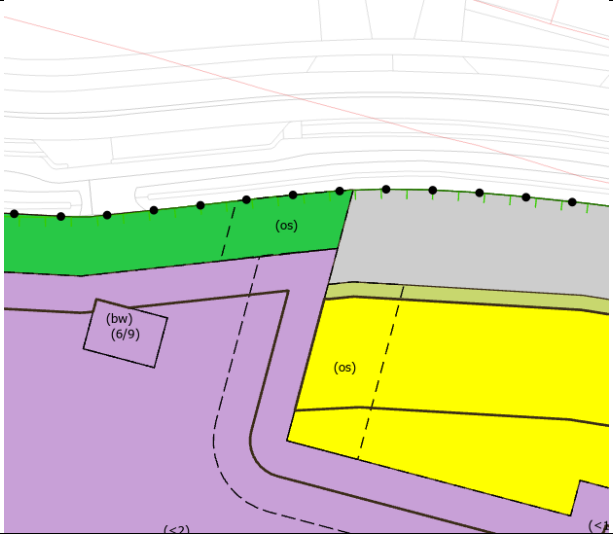
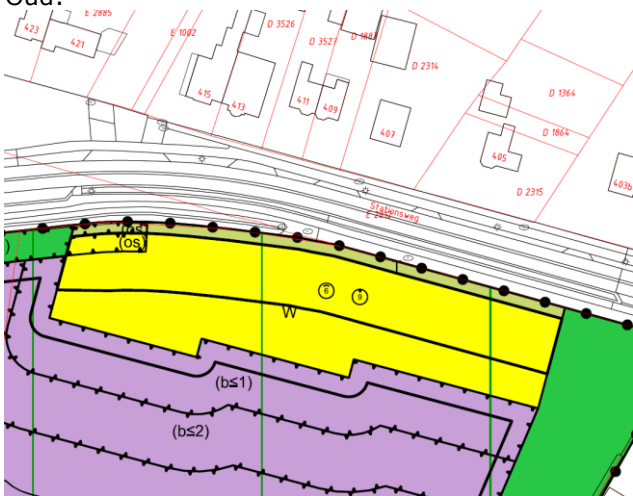
	Locatie	Wijzigingen in Tam plan
1	Artikel 5.2	In artikel 5.2 in het vastgestelde plan is een nieuwe sub d ingevoegd met de inhoud: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning; De overige subleden in dit artikel zijn henummerd.
2	Artikel 8	Er is een nieuw artikel 8 ingevoegd in het vastgestelde plan. Dit artikel bevat de verkeersfunctie. Deze functie is toegevoegd op de verbeelding, en dient ook in de regels te worden gevoegd. De artikelen na artikel 8 zijn henummerd.
3	Artikel 9.3.2	In dit artikel is in het vastgestelde plan een nieuwe sub c ingevoegd waarin de bouw typologieën van de woningen worden geregeld. De sub d uit het ontwerp TAM-IMRO plan is verwijderd. De subleden zijn daar waar nodig henummerd.
4	Artikel 13.3 lid 2	De verwijzing naar het eerste lid is gewijzigd in de tekst 'onder 1' in het vastgestelde plan.
5	Artikel 12/ Artikel 16	De anti dubbeltelregel die in het ontwerp TAM-IMRO plan was opgenomen als artikel 12 is verplaatst naar artikel 16 in het vastgestelde plan vanwege de leesbaarheid van het plan.
6	Artikel 14	Er is een nieuw artikel 14 ingevoegd in het vastgestelde plan. Dit artikel regelt de geluidsbelasting als gevolg van de activiteiten op Zwarte Land II op geluidgevoelige functies in de omgeving.
7	Artikel 15	Er is een nieuw artikel 15 ingevoegd in het vastgestelde plan. Dit artikel regelt de geluidsbelasting als gevolg van de wegen gecumuleerd met de activiteiten op Zwarte Land II op geluidgevoelige functies in de omgeving.
8	Artikel 9.3.2	Een nieuw lid a is toegevoegd die het aantal te bouwen woningen maximeert op 14.
9	Artikel 7.2	In dit artikel is een aanvulling opgenomen die de ontsluiting van het bedrijventerrein regelt.
10	Artikel 9.2	In dit artikel is een nieuw lid g opgenomen die de ontsluiting van het bedrijventerrein regelt.
11	Artikel 5.5.1	Er is een nieuw lid b opgenomen die de koppeling met het afwijkingsgebied regelt: b. het bedrijf gelegen is binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied';

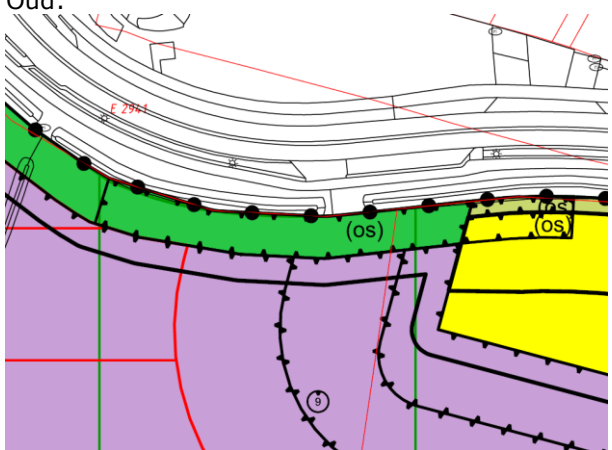
12	Regels algemeen	De artikelen, leden en subleden in de regels zijn daar waar noodzakelijk hernoemd naar aanleiding van de bovenstaande wijzigingen.
----	-----------------	--

Verbeelding:

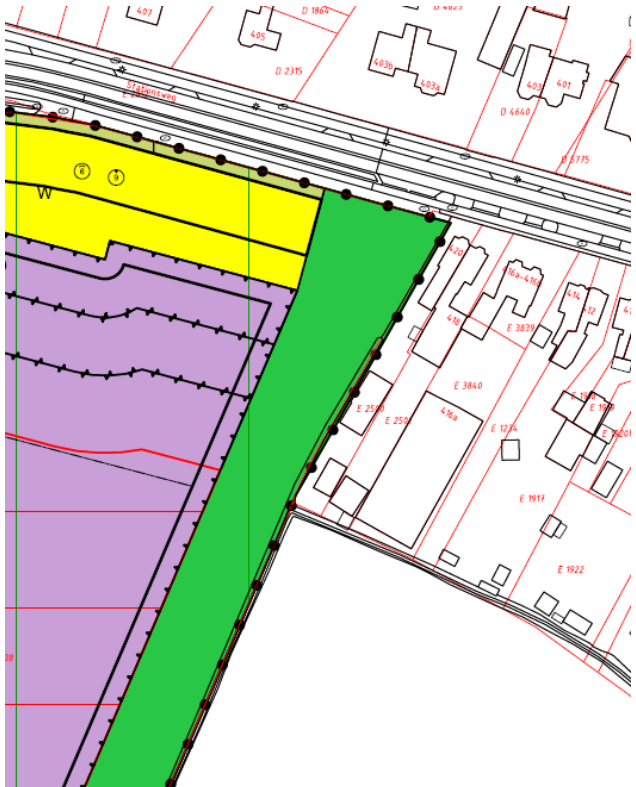
	Locatie	Wijzigingen in Tam plan
1	Bedrijfsategorisering achter Stationsweg 444 t/m 452	De milieucategorieën zijn aangepast ter plaatse. Milieucategorie 2 lag te dicht op de woningen ten opzichte van de geldende richtlijnen. Daar waar deze categorie te dicht op de woningen lag is deze vervangen door milieucategorie 1. Oud:  Nieuw:

		
2	Aanduiding ontsluiting tegenover Stationsweg 421	De aanduiding ontsluiting is ingeperkt. Inmiddels is er meer duidelijkheid ontstaan over de gewenste locatie van de ontsluiting van het terrein. Om deze reden is de aanduiding verkleind aan de westzijde. Met de aanpassing van de woonbestemming is de ontsluitingsaanduiding ook daar aangepast, en is deze geheel over de woonbestemming gelegd daar waar van toepassing. Oud:  Nieuw:

		
3	Woonbestemming tegenover Stationsweg 415 t/m 405	De woonbestemming is van vorm gewijzigd. Aan de voorzijde is de bestemming bijgeknipt op de verkeersbestemming. Aan de westzijde is de bestemming bijgeknipt op de recente inzichten rondom de ontsluiting. Deze wijzigingen baseren zich op het aangepaste ontwerp. Oud:  Nieuw:

		
4	Bedrijfswoning ten westen van ontsluiting	Door het verplaatsen van de ontsluiting is één woning niet meer inpasbaar in de woonbestemming. Deze wordt teruggebracht als bedrijfswoning. Hiervoor is een aanduiding opgenomen op de kaart. E.e.a. in lijn met de wijzigingen in artikel 5.2. Oud:  Nieuw:

5	Verkeersbestemming tegenover Stationsweg 415 t/m 405	Op de verbeelding is een verkeersbestemming toegevoegd. Deze verkeersbestemming maakt de realisatie van parallelweg, de ontsluiting op de Stationsweg, en de watergang mogelijk. De woonbestemming is bijgeknipt als gevolg van deze ontwikkeling. De tuinbestemming is ook bijgeknipt en naar het zuiden verplaatst om plaats te maken voor de verkeersbestemming. Oud: Nieuw:

		
6	Groenbestemming aan oostzijde woonbestemming	De groenbestemming aan de oostzijde van de woonbestemming is bijgeknipt op basis van het geactualiseerde ontwerp. Oud:  Nieuw:

		
7	Milieucategorieën en afwijkingsgebied	Naar aanleiding van de wijzigingen bij de woonbestemming en het toevoegen van de bedrijfswoning is het noodzakelijk om de zones voor de milieucategorieën en het afwijkingsgebied aan te passen conform de geldende wetgeving. Daar waar nodig zijn de zones bijgeknipt. Oud:  Nieuw

