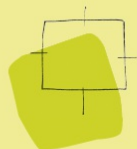


TAM-omgevingsplan 't Zwarte Land II-Stationsweg



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering

TAM-omgevingsplan 't Zwarte Land II- Stationsweg

23-12-2025

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend juridisch planologisch kader	8
1.4 Strijdigheid	9
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Plangebied	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3 Toetsing aan regelgeving en beleid	19
3.1 Rijk	19
3.2 Provincie	19
3.3 Waterschapsbeleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	27
4.1 Omgevingsveiligheid	27
4.2 Ontpofbare oorlogsresten	29
4.3 Waterparagraaf	30
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Geur	34
4.6 Geluid door wegen	37
4.7 Geluid door activiteiten	39
4.8 Bodemkwaliteit	41
4.9 Archeologie	44
4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking	47
4.11 Natuur	49
4.12 Verkeer en parkeren	51
4.13 Duurzaamheid en gezondheid	53
4.14 Mer-verantwoording	55
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	57
5.1 Wijziging omgevingsplan	57
5.2 Artikelsgewijze toelichting	58
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	61
6.1 Economische uitvoerbaarheid	61
6.2 Maatschappelijk	62
Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	63
7.1 Wettelijk kader	63
7.2 Afweging	63

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het voorliggende TAM-omgevingsplan is de voorziene ontwikkeling van de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land te Scherpenzeel. Het betreft het nieuwe bedrijventerrein Stationsweg. De uitbreiding wordt ontwikkeld met kleinschalige lokale bedrijven als doelgroep.

Het gebied ten zuiden van de Stationsweg kent van oudsher een agrarische functie en het ter plaatse geldende omgevingsplan biedt geen mogelijkheden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

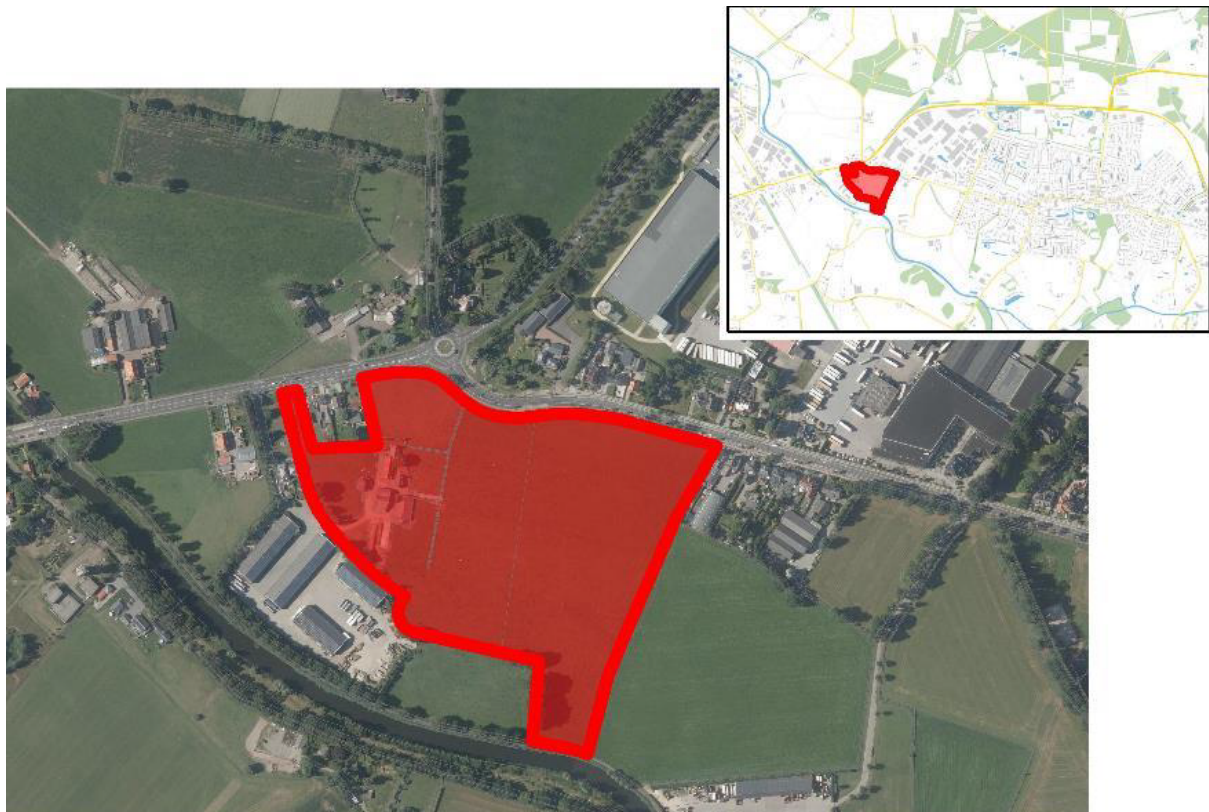
Deze motivering gaat in op de achtergronden van dit wijzigingsbesluit, en de relatie met het wettelijk kader. Naast de motivering staat de toelichting op het omgevingsplan. De toelichting op het omgevingsplan gaat in op de technische kenmerken van het plan en bevat ook de juridische plantoelichting. Die toelichting is te vinden in het wijzigingsbesluit.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel ligt ten zuidwesten van de kom van Scherpenzeel en is gelegen tussen de rotonde van N224 en de Stationsweg (tussen nummers 420 en 444), het Valleikanaal en het loon- en grondverzet bedrijf aan de Stationsweg 454. De oostzijde grenst aan het perceel Stationsweg 440 en loopt naar het zuiden tot aan het fietspad langs het Valleikanaal.

Het plangebied omvat de kadastrale percelen 2737 en 2738, sectie E, te Scherpenzeel en heeft een oppervlakte van circa 78.000 m² (7,8 hectare). Het perceel is voornamelijk omringd door gronden met een agrarische functie, afgewisseld met woonfuncties. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de Stationsweg en het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in navolgende figuur.



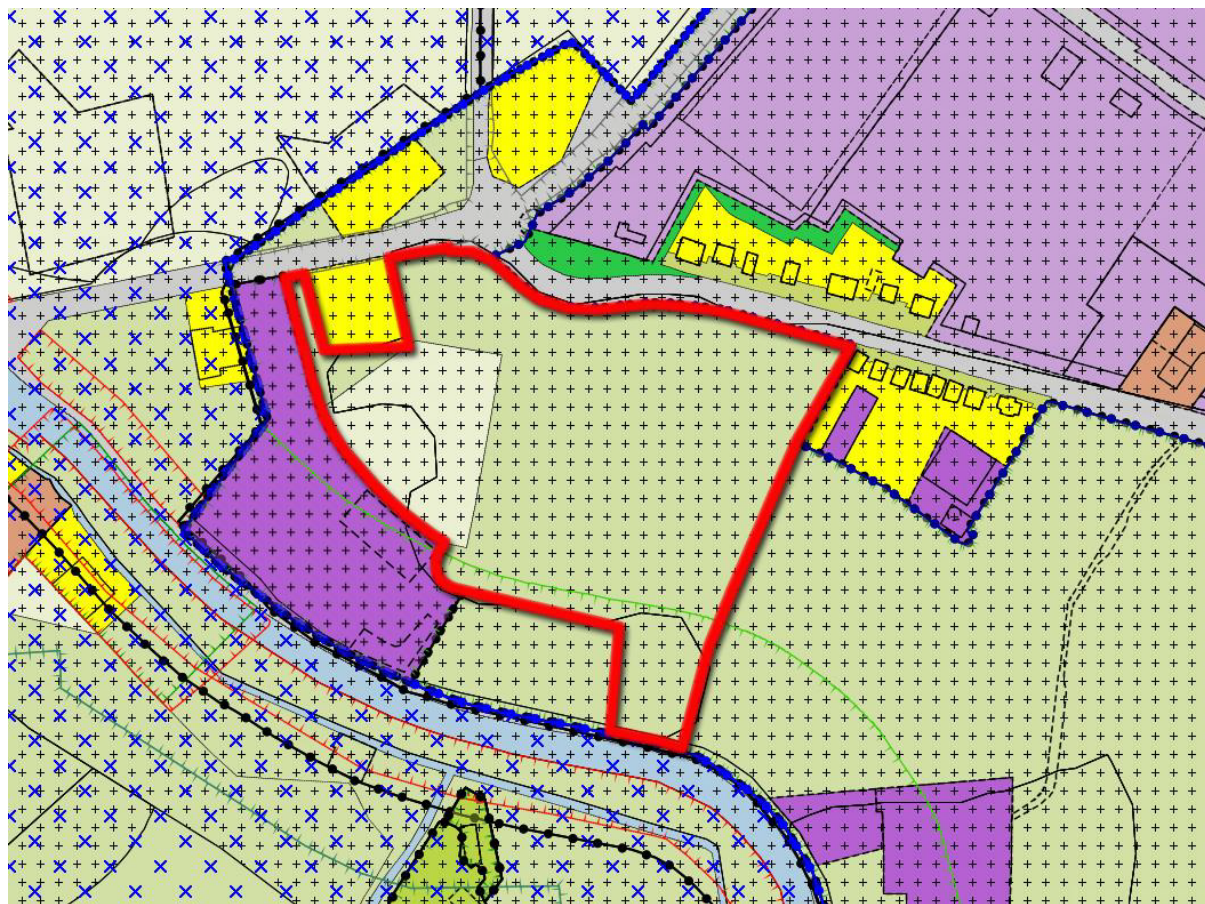
Figuur: globale ligging plangebied

1.3 Geldend juridisch planologisch kader

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijke omgevingsplan. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2013” van de gemeente Scherpenzeel. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2015. Daarnaast geldt het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen” (vastgesteld op 13 maart 2018). Deze bestemmingsplannen zijn van rechtswege onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan ter plaatse. De figuur hieronder toont een uitsnede van het ter plaatse geldend ruimtelijke kader.

Het plangebied heeft op basis van het “Buitengebied 2013” de enkelbestemmingen ‘Agrarisch- Bedrijf’ en ‘Agrarisch met waarden - Landschap’. Over het plangebied ligt ook de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)’. Daarnaast liggen er twee gebiedsaanduidingen: ‘Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘Reconstructiewetzone - verweavingsgebied’.

*Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplannen*

1.4 Strijdigheid

Het plangebied heeft momenteel de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Deze bestemmingen bieden geen mogelijkheid voor een bedrijventerrein. Een herziening van het omgevingsplan is daarom noodzakelijk om de in dit plan beschreven ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 en 4 het project getoetst aan relevant beleidskader en aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische vormgeving van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het plan en vindt in hoofdstuk 7 de algehele eindconclusie plaats of het planvoornemen voldoet aan de criteria van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich aan de zuidwestzijde van de kern Scherpenzeel. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als agrarisch perceel, waarbij op het westelijke deel een agrarisch bedrijf (Stationsweg 446) is gevestigd.



Figuur: bestaande situatie

Het grootste deel van het plangebied is nadrukkelijk open en onbebouwd, met vanaf de Stationsweg zicht op het zuidelijk gelegen Valleikanaal met naastgelegen fietspad. De zuidrand wordt nog gekenmerkt door een opvallende boomgroep, een restant van de vroegere kleinschaligere verkaveling.

De volgende figuren geven een impressie van het plangebied.



Figuur: bestaande fietspad Valleikanaal langs de Lunterse Beek met kenmerkende bomenrij



Figuur: zicht op plangebied vanaf bestaande fietspad Valleikanaal richting Stationsweg

2.2 Toekomstige situatie

Bij het nieuwe plan wordt er ingezet om 5,12 hectare bedrijventerrein te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat het geheel op een goede manier landschappelijk ingepast moet zijn. Op het bedrijventerrein wordt primair ruimte gemaakt voor lokale ondernemers uit Scherpenzeel

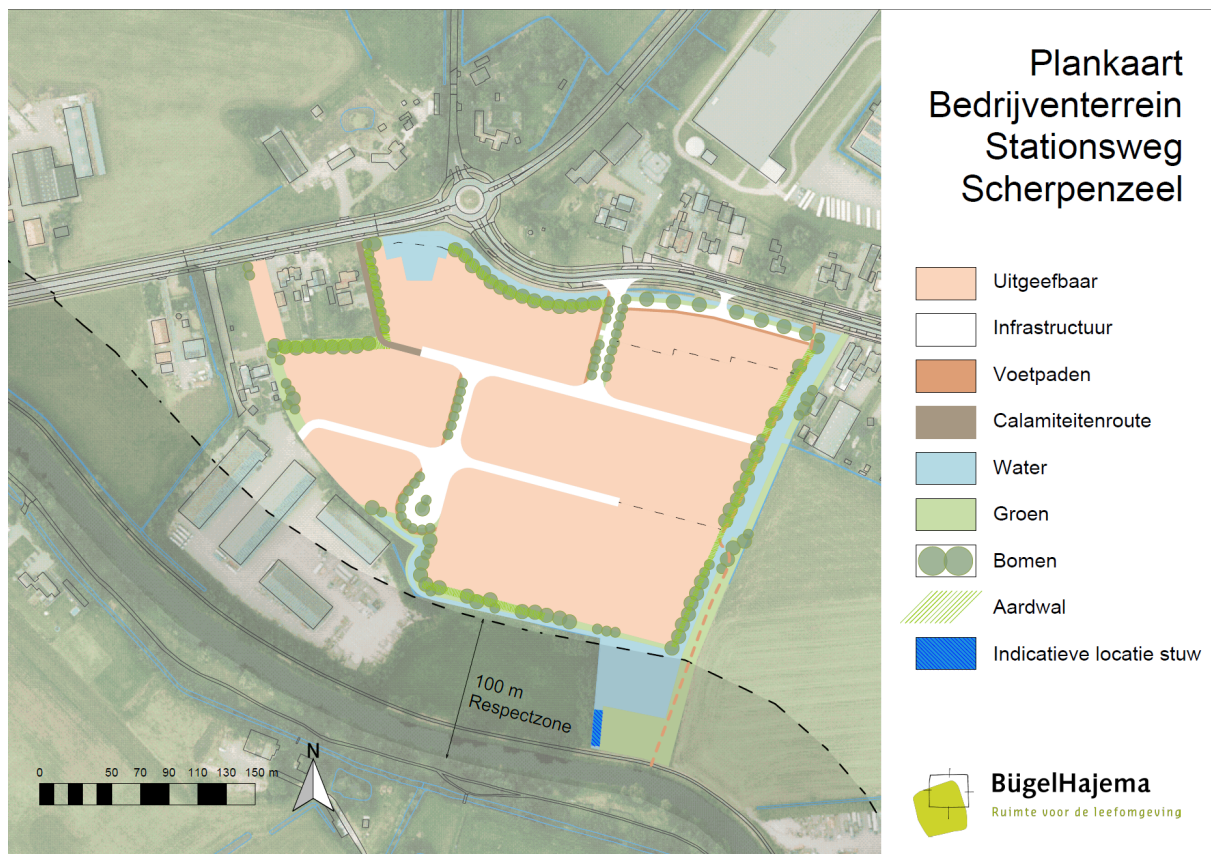
Tevens wordt aan de noordoostzijde en aan de noordwestzijde van het plangebied een aantal woningen gerealiseerd. Het gaat hier om ten minste 13 woningen. De woningen zullen voornamelijk bestaan uit twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen.

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 het bijhorende bedrijfskavel gerealiseerd en gebruikt kan worden.

In Bijlage 1 en Bijlage 2 zijn het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan uitgewerkt. In deze plannen wordt beschreven hoe het terrein in de toekomst ingericht kan worden, en welke ruimtelijke voorwaarden en uitgangspunten daarbij relevant zijn.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de vlekkenkaart en een voorbeeldverkaveling van het terrein weergegeven. In de tekst onder de afbeeldingen worden per hoofdfunctie de belangrijkste uitgangspunten uitgewerkt. Deze uitgangspunten worden verder uitgewerkt in de hiervoor genoemde bijlagen.



Figuur: plankaart Bedrijventerrein Stationsweg Scherpenzeel



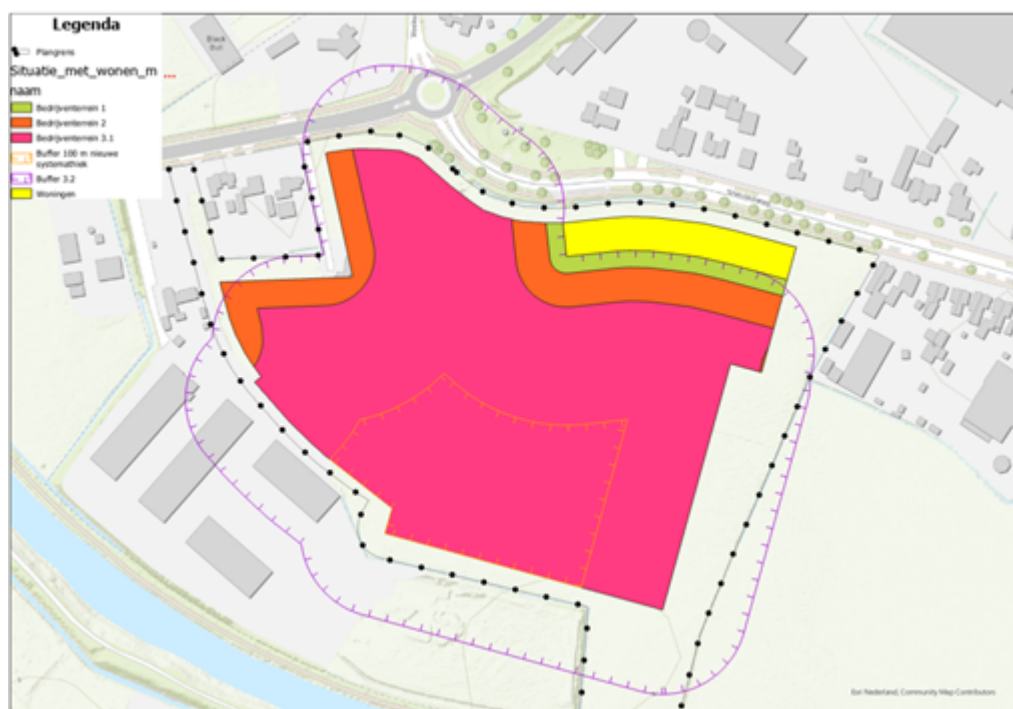
Voorbeeld
Verkaveling
Bedrijventerrein
Stationsweg
Scherpenzeel



Figuur: voorbeeld verkaveling Bedrijventerrein Stationsweg Scherpenzeel

Algemene uitgangspunten (conform STEC rapport d.d. 06-02-2025, zie bijlage 3)

- Maximaal uitgeefbare kaveloppervlakte van 65.000 m²
- Er wordt ten minste 1,25 hectare landschappelijke inpassing mogelijk gemaakt (conform anterieure overeenkomst).
- Maximale bouwhoogte 12 meter, mits hierbij geborgd wordt dat er geen sprake is van massiviteit. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met kavels van maximaal 10.000 m² oppervlakte zoals afgestemd met de provincie.
- Maximale milieucategorie van 2 en 3.1 (afhankelijk van onderzoek per bedrijf en de eventuele komst van woningen kan de maximale milieucategorie verruimd worden naar 3.2).



Figuur: Maximale variant milieucategorieën.

In de onderstaande tabel zijn indicatieve minimale en maximale kavelgroottes per milieucategorie (op basis algemene richtlijnen en vergelijkbare omgevingsplannen) aangegeven. De kavelgroottes zijn indicatief, en zijn in dit geval gebruik om een beeld te schetsen van de toekomstige inrichting. Kavels per milieucategorie kunnen buiten de bandbreedtes vallen ten opzichte van de onderstaande tabel is weergegeven. Het maximale oppervlak per kavel is 10.000 m².

Milieucategorie	Bandbreedte kavelgrootte
Categorie 1	< 1.500 m ²
Categorie 2	1.500 m ² tot 2.500 m ²
Categorie 3.1	2.000 m ² tot 3.000 m ²
Optioneel: Categorie 3.2	3.000 m ² of meer, mits landschappelijk inpasbaar

Woningen

In het plangebied worden enkele woningen gerealiseerd. Deze woningen worden gerealiseerd in lijn met de onderstaande uitgangspunten. Een en ander is nader beschreven in Bijlage 1 en Bijlage 2.

- Aan de noordoostzijde van het plangebied wordt mogelijk een rij woningen gerealiseerd.
- Er wordt een woning ten westen van Stationsweg 452 gerealiseerd.
- Woningen ontsluiten direct aan de Stationsweg.
- De woningen houden een vergelijkbare afstand aan tot de weg zoals de bestaande woningen aan de Stationsweg (oostelijk van het plangebied), ca 8m. Daarbij verspringt door rooilijn van de woningen op basis van de bocht in de Stationsweg.
- De woningen houden een vergelijkbare kavelbreedte aan zoals de bestaande woningen aan de Stationsweg. De kaveldiepte is minimaal 25 m. Door deze kavelafmetingen wordt de langgerekte structuur voortgezet langs de Stationsweg.
- De woningtype bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen, met op de hoek 1 vrijstaande woning, vergelijkbaar zoals de bestaande woningen aan de Stationsweg. Aan de westzijde op het losse woonkavel wordt tevens een vrijstaande woning toegestaan.

Landschappelijke inpassing en aanzicht

Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Hieronder zijn de belangrijkste uitgangspunten van de inpassing uitgewerkt. Een en ander is nader beschreven in Bijlage 1 en Bijlage 2.

- Waterberging en afwatering van het bedrijventerrein via greppels, watergangen en technische maatregelen in het straatprofiel (oost-westelijke wegen op het terrein). Bewaken zichtlijn naar Grebbelinie.
- Vanaf Grebbelinie (zuiden) doorzichten door zuidelijke grotere kavels ter voorkoming van 'blok-vorming'.
- 100 m Respectzone handhaven. In het zuiden is een natte weide gelegen.
- Vanaf Stationsweg zijn de woningen en de 'villa-kavels' zichtbaar als herkenningspunt en sluiten qua maat en schaal aan bij de bestaande bebouwing. Deze kavels hebben een aandeel waterberging op het perceel.
- Aarden wal aan zuid- en oostzijde als beperking van het zicht op de grotere kavels.
- Oostzijde is een parkachtige strook met bomen, spelen en water.
- Landschappelijke versterking en groene ommanteling door bomenrijen, houtwallen, bosschages en singels.
- Behoud en versterking van bestaande groenstructuren en versterking landschapswaarden.

Relatie tot Grebbelinie

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 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.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Ten aanzien van de verkeersontsluiting zijn de volgende uitgangspunten van toepassing. Een en ander is nader beschreven in Bijlage 1 en Bijlage 2. Ook is er een variantenstudie naar de verschillende ontsluitingsmogelijkheden uitgevoerd. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.12.

- Terrein wordt direct ontsloten via de Stationsweg, nabij de rotonde met de N224. Ten behoeve van verkeersveiligheid in de bocht van de Stationsweg, is de ontsluiting van het bedrijventerrein richting het westen verplaatst.
- Op het terrein één centrale straat met zijwegen naar de kavels.
- Keerlus achterin het terrein.
- Calamiteitenroute via reeds aanwezige weg nabij Stationsweg 448 (met recht van overpad)
- Parkeren geclusterd aan de randen.
- Parkeren op eigen kavel, bij voorkeur groen ingepast
- Goede fiets- en wandelverbindingen, tussen het Jaagpad en de Stationsweg.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan regelgeving en beleid

3.1 Rijk

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In onderstaande tabel zijn de thema's waarover in het Bkl instructieregels staan opgenomen. In de tabel is per thema aangegeven of deze relevant is voor de ontwikkeling en in welke paragraaf in deze motivering nader is ingegaan het thema.

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant	Paragraaf Motivering
Omgevingsveiligheid	5.1.2	Ja	4.1
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.3
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.4
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.7
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Ja	4.6
Trillingen	5.1.4.4	Nee	
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.8
Geur	5.1.4.6	Ja	4.5
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	4.10
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.9
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.162	Nee	

In Hoofdstuk 4 van deze motivering zijn de thema's voor zover relevant voor dit wijzigingsbesluit nader uitgewerkt.

3.2 Provincie

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De provincie kan in de omgevingsverordening instructieregels opnemen. Dat staat in paragraaf 2.5.1 van de Omgevingswet. Het doel van de instructieregel is dat wordt voldaan aan omgevingswaarden of dat andere doelstellingen van de provincie voor de fysieke leefomgeving worden bereikt (artikel 2.22 Omgevingswet).

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet. De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid: efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. Vestigingsklimaat: een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
7. Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect 'natuur', 'water' en 'ruimtelijk beleid' enkele thema's zijn waar rekening mee gehouden dient te worden. Het betreft de ligging in de Groene ontwikkelingszone (voorheen deel van Ecologische hoofdstructuur). Voor wat betreft ruimtelijk beleid betekent dat dat het plangebied is gelegen in een zone die is aangewezen als locatie waar zonneparken of windenergie eventueel mogelijk is. Daarnaast ligt het plangebied in een zone die is aangemerkt als boringsvrije en zone en intrekgebied.

De nadere beschermingsmaatregelen en beperkingen worden verwoord in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de omgevingsverordening heeft de provincie regels vastgelegd die de doelen borgen welke de provincie in haar omgevingsvisie heeft opgenomen. Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende artikelen relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

Boringsvrije zone

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.

Bescherming landschap Gelderse Vallei

In artikel 5.37 van de verordening is vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingen rekening dienen te houden met de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap ter plaatse. Ten aanzien van dit plan zijn een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin worden de kernkwaliteiten nader onderzocht en wordt uitgewerkt hoe dit initiatief inpasbaar is binnen de kernkwaliteiten.

Natuur en landschap

Het plangebied maakt geen deel uit van het Gelders natuurnetwerk (GNN), maar een smalle strook langs het Valleikanaal is gelegen in de Groene ontwikkelingszone (GO).

In deze zone zijn geen activiteiten voorzien die de waarden van het GO aantasten, er wordt immers voorzien in een brede en robuuste groene landschappelijke inpassing met behoud van plaatselijke kwaliteiten zoals de kenmerkende boomgroepen. Voor de volledigheid en de bescherming van het GO is een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

3.2.3 Grebbelinie

Op 23 juni 2011 heeft de Stuurgroep Grebbelinie het 'Beeldkwaliteitplan Grebbelinie, Zien en gezien worden' vastgesteld. Het zogenaamde Grebbelinie-landschap bestaat uit de voormalige inundatievelden en schootvelden en maakte vroeger onlosmakelijk deel uit van het functioneren van de waterlinie. De Grebbelinie manifesteert zich niet altijd als één doorgaande lijn (de liniedijk), maar is ook aanwezig in het landschap in de vorm van keerkaden, werken en als inundatiekom (geen vast element).

Bij ontwikkelingsmogelijkheden in dit landschap staan de kwaliteiten van de Grebbelinie onder druk. Met name in de delen waarbij de linie zich niet duidelijk manifesteert. Daarom is het belangrijk dat de kernkwaliteiten van de Grebbelinie meegenomen worden bij ontwikkelingen die spelen in het landschap:

- samenhang Grebbelinie van zuid naar noord;
- contrast tussen de west- en oostkant van de liniedijk;
- zichtlijnen van en naar Grebbelinie-elementen.

Het nieuwe bedrijventerrein is op korte afstand gelegen van linie-elementen aan de zuidelijke/westelijke zijde van het Valleikanaal. Ontwikkelingen binnen een afstand van 100 m tot het linie-element gelegen zijn, hebben mogelijk een negatieve impact op het zicht vanaf en naar de Grebbelinie. Dit geldt hoofdzakelijk voor de gebieden ten noorden/oosten van de liniedijk. De westkant van de liniedijk kent van oorsprong een meer besloten karakter.

In het beeldkwaliteitsplan Grebbelinie staan de kwaliteiten van de Grebbelinie centraal. Daarom wordt er niet gesproken van verschillende landschapstypen, maar van de gewenste verschijningsvormen van de Grebbelinie. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende deelgebieden:

- de respectzone;

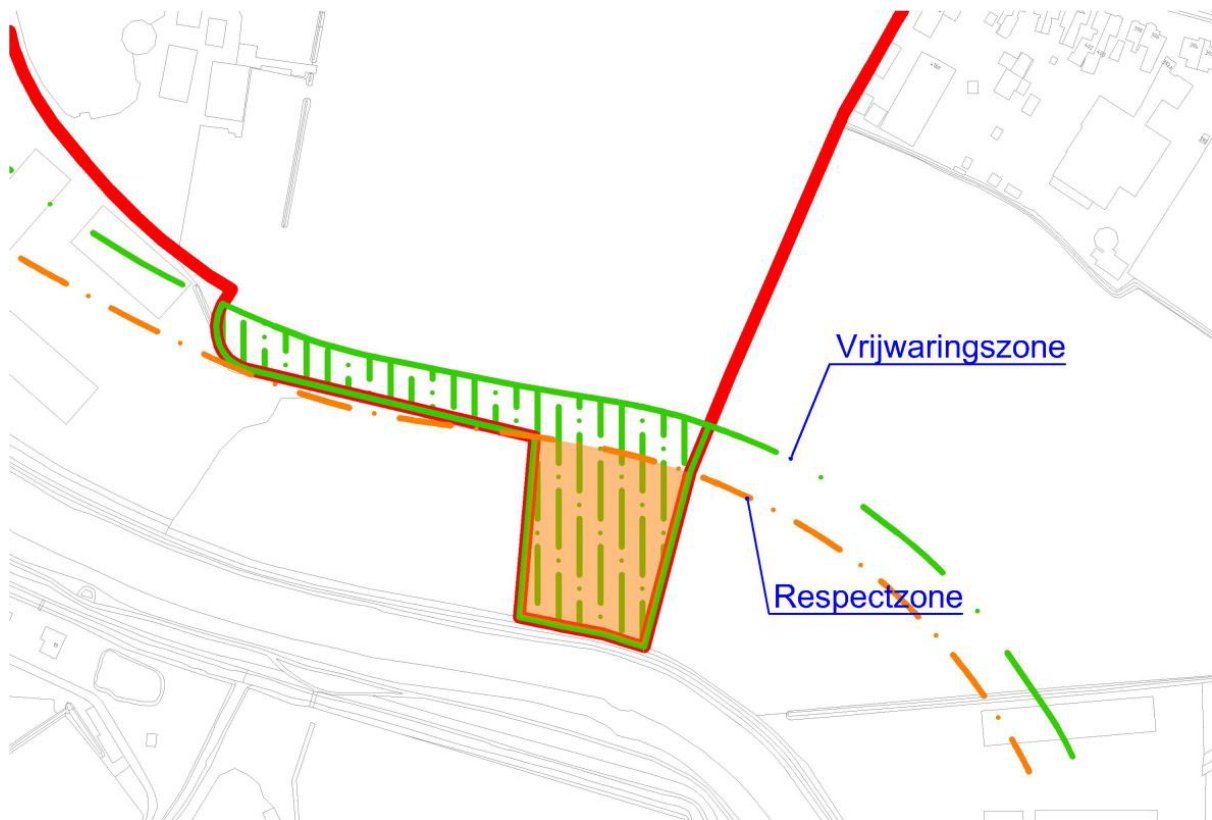
- de besloten linie;
- de kleinschalige linie;
- de half-open linie;
- de open linie.

In het plan is per deelgebied een beschrijving met kaarten opgenomen die vervolgens zijn uitgewerkt in beeldkwaliteitscriteria. Binnen de plangrens van het TAM-omgevingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein is een stuk van de respectzone van de Grebbelinie gelegen.

Respectzone

Om de noodzakelijkheid van openheid en zicht rondom de Grebbelinie te waarborgen, is in het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie de respectzone geïntroduceerd. Ontwikkelingen dienen rekening te houden ten opzichte van linie-elementen en waar mogelijk zichtlijnen en/of openheid te versterken. Dit geldt voor een gebied van 100 m rondom linie-elementen (liniedijk, keerkaden en werken), ongeacht het landschapstype waarin het erf gelegen is. De respectzone vormt dus een eigen deelgebied, met een afstand van 100 m rondom linie-elementen. Openheid is hier altijd leidend, ongeacht de eigenschappen van het landschap (landschapstypen).

Bij ontwikkelingen in of nabij deze zone is gewenst afstand te houden van de linie-elementen. Het toevoegen van extra beplanting, zoals bospercelen, is tevens ongewenst. Dit verzwakt de openheid en het contrast met de meer besloten verdedigingszijde (westkant) van de liniedijk. Van zuid naar noord zorgt de respectzone voor samenhang in de linie, aangezien de openheid van het landschap de linie-elementen van zuid naar noord volgt. Van west naar oost zorgt de respectzone voor meer contrast in de linie door een besloten westkant van de liniedijk, openheid aangrenzend aan linie-elementen en op een grotere afstand (meer dan 100m van linie-elementen) de kleinschalige, half-open en open linie.



Respectzone Grebbelinie

Deze zone is door middel van een gebiedsaanduiding verankerd in het TAM-omgevingsplan, waarbij aangesloten is bij de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' gehanteerde systematiek en een

'vrijwaringszone – Grebbelinie' van 100 m vanaf de gemeentegrens. Deze vrijwaringszone is daarmee breder dan de respectzone, die immers vanaf de liniewerken aan de overzijde van het Valleikanaal gelegen is. De respectzone blijft vrij van bebouwing. Wel wordt er landschappelijke inpassing gerealiseerd binnen de respectzone.

3.2.4 Conclusie

De ontwikkelingen die voorliggend TAM-omgevingsplan mogelijk maakt, bevatten geen strijdigheid met de belangen zoals die in de omgevingsvisie, de omgevingsverordening Gelderland en het beeldkwaliteitsplan Grebbelinie zijn geformuleerd.

3.3 Waterschapsbeleid

3.3.1 Blauwe omgevingsvisie 2050

De Blauwe Omgevingsvisie 2050 is de toekomstvisie van Waterschap Vallei en Veluwe en bevat een strategische visie gericht op duurzame en waterinclusieve ontwikkeling van de leefomgeving tot het jaar 2050. Het doel is om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door water centraal te stellen als ordenend principe in ruimtelijke ontwikkeling, in lijn met de Omgevingswet. De visie richt zich op integrale aanpak van waterbeheer en ruimtelijke planning, met aandacht voor klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, biodiversiteit en waterkwaliteit.

In de BOVI is uitgegaan van drie leidende waterprincipes:

- Water als ordenend principe in ruimtelijke ordening.
- Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
- Partnerschap als basis voor samenwerking met maatschappelijke en private partners.

De BOVI2050 is opgebouwd rond zeven verhaallijnen die verschillende aspecten van waterbeheer en leefomgeving verbinden, zoals de vitale blauwe motor (bescherming zoetwaterreservoirs), dynamische bronlandschappen, robuust watersysteem, kringlooplandschappen, waterinclusieve bebouwde omgeving, lokale waterfabrieken en hubs voor grondstoffen en energie, en veilige dijken met dynamisch buitenwater.

De visie omvat een integraal systeem van waterbeheer, waarbij waterstromen, grondwater en oppervlaktewater samen worden benaderd om droogte, overstroming, waterkwaliteit en klimaatadaptatie te reguleren. Er wordt ingezet op multifunctionele landschappen die water vasthouden en biodiversiteit vergroten, lokale productie van energie en grondstoffen uit waterketens, en circulaire economieprincipes.

De visie fungeert als een kompas en strategisch kader om waterschap en partners te begeleiden in het maken van keuzes en plannen die bijdragen aan een klimaatbestendige, gezonde en waardevolle leefomgeving in de toekomst.

Planspecifiek

Voor dit plan is in Bijlage 1 en Bijlage 2 uitgewerkt hoe met het aspect water wordt omgegaan. In deze plannen wordt rekening gehouden met de principes uit de BOVI. In de bijlagen is verder uitgewerkt hoe het watersysteem wordt voorzien en hoe dit aansluit bij de principes.

3.3.2 Conclusie

Het initiatief is in lijn met de BOVI.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Scherpenzeel

Op 9 november 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Scherpenzeel vastgesteld. Deze omgevingsvisie is op 8 december 2021 in werking getreden. In de omgevingsvisie laat de gemeente zien waar zij voor staat en waar ze naar toe wil in de toekomst.

In de visie worden vijf verschillende deelgebieden onderscheiden. Elk gebied heeft zijn eigen kenmerken, functie, uitdagingen en ontwikkelmogelijkheden. Alle beleidsthema's die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, zoals wonen, werk en ondernemen, natuur, mobiliteit, gezondheid, zijn daarin beschreven. De doelen die de gemeente wil bereiken zijn vertaald naar de volgende drie ambities:

- Groene en gezonde toekomst;
- Vitale en leefbare gemeente;
- Ondernemend Scherpenzeel.

De onderdelen van de leefomgeving, waar de gemeente trots op is, wil ze graag beschermen en verbeteren. Dat worden in de omgevingsvisie de 'waarden' genoemd.

De waarden die centraal staan zijn:

- DNA van Scherpenzeel;
- Cultuurhistorie en landschap;
- Water als inrichtingsprincipe.

Het geheel aan thema's, waarden en ambities vormen de kaders van de omgevingsvisie die de gemeente belangrijk vindt voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in deelgebied 'Scherpenzeel Zuid'. Voor de toekomst staat verdere ontwikkeling van het gebied centraal. Daarbij is ruimte voor uitbreiding van zowel wonen als bedrijvigheid. Scherpenzeel-Zuid zal een gebied worden waar in de toekomst wonen, werken, groene longen en agrarisch gebruik bij elkaar komen. Het groene karakter en de groene longen dient behouden te blijven, en waar mogelijk kunnen kleinschalige en passende bedrijven (zonder grote overlast of druk op het milieu) en voorzieningen ook een plek krijgen. Bij de ontwikkelingen in het gebied is aandacht voor landschappelijke en cultuurhistorische waarden, welke zoveel mogelijk onderdeel worden van de nieuwe ontwikkelingen.

De uitbreiding van het bedrijventerrein 't Zwarte Land ten zuiden van de Stationsweg, past binnen de kaders van de omgevingsvisie. Er wordt ruimte geboden aan lokale ondernemers die op zoek zijn naar een nieuwe locatie of uitbreiding/verplaatsing van hun bedrijfsactiviteiten. Tegelijkertijd wordt ingezet op een goede landschappelijke inpassing in de omgeving, waarbij veel aandacht uitgaat naar de randen van het nieuwe bedrijventerrein in relatie tot het historische kampenlandschap.

Conclusie

Het initiatief past binnen de omgevingsvisie Scherpenzeel. Er is geen strijdigheid met de belangen uit de omgevingsvisie.

3.4.2 Nota ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Scherpenzeel heeft, in samenwerking met het Gelders Genootschap, in 2016 een nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld waarin het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd. Vanuit de overtuiging dat een aantrekkelijke en goed verzorgde omgeving een gezamenlijk belang is dat onder meer de kwaliteit van de leefomgeving en vestigingsklimaat ten goede komt.

In de welstandsnota worden deelgebieden onderscheiden waarvoor verschillende welstandscriteria en regimes gelden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Dorpslinten

- Woonbuurten
- Bedrijventerrein
- Huize Scherpenzeel
- Sportpark De Bree
- Buitengebied
- Monumenten

Bedrijventerreinen

Waarde

De waarde van bedrijventerreinen wordt vooral economisch beschouwd. De beeldkwaliteit is ondergeschikt aan de functie, met uitzondering van zichtlocaties.

Kernkwaliteiten

De volgende kernkwaliteiten, waaraan getoetst wordt, worden onderscheiden:

- Stedenbouwkundige structuur
- Openbare ruimte
- Typologie en architectuur van de bebouwing
- Gevelindeling, materiaal, detaillering en kleur

Ambities

- Verandering en handhaving van bebouwingsbeeld zijn mogelijk, maar met behoud van stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden;
- Bouwmassa's voegen zich binnen de uitersten van de omgeving;
- Bouwmassa's onderscheiden zich in onderdelen middels geleding en materialisering;
- Herontwikkeling, verbouwing en uitbreiding zichtbaar vanaf dorgaande wegen dragen bij aan verbetering van de representativiteit.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning (voor het bouwen) zal worden getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente. Echter, specifiek voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten op bijzondere locaties in de gemeente zijn aanvullende criteria wenselijk. Dit geldt ook voor het plan van een nieuw bedrijventerrein aan de Stationsweg in Scherpenzeel.

Planspecifiek

Met de komst van het bedrijventerrein aan de Stationsweg krijgt ook de entree van het dorp een andere uitstraling. Om die reden is er specifiek voor het plangebied en aanvulling op de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie Bijlage 1. In dit beeldkwaliteitsplan worden relevante aspecten en richtlijnen met betrekking tot (kap)vorm, gevelkarakteristiek, kleur en materiaalgebruik vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee een nadere invulling en concretisering van de ruimtelijke kaders uit dit TAM-omgevingsplan.

Overigens wordt in het beeldkwaliteitsplan ook aandacht geschonken aan de landschappelijke inpassing van het terrein, evenals aanvullende thema's zoals een beschrijving van de groenstructuur, het watersysteem en de historische achtergrond van de omgeving. Daarmee is een integraal document opgesteld met uitgangspunten voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein aan de Stationsweg in Scherpenzeel.

Het 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Scherpenzeel' zal specifiek worden vastgesteld door de raad van de gemeente Scherpenzeel. Daarmee zal dit beeldkwaliteitsplan als aanvulling fungeren op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en het toetsingskader vormen voor bouwplannen op het gebied van redelijke eisen van welstand, voor zover betrekking hebbend op het aangegeven plangebied. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het TAM-omgevingsplan ter inzage gelegd.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Met behulp van het beeldkwaliteitsplan wordt

invulling gegeven aan de eisen uit de nota.

3.4.3 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2012-2016) geeft het beleid met de verkeers- en vervoersaspecten weer. De algemene doelstelling van het GVVP kan als volgt worden geformuleerd:

Het behouden en waar nodig het creëren van een doelmatig, leefbaar en duurzaam veilig verkeers- en vervoerssysteem waarvan de kwaliteit voor de individuele gebruiker in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de samenleving in Scherpenzeel als geheel. De verkeershinder voor de dagelijkse leefomgeving dient hierbij tot een acceptabel minimum te worden beperkt.

In het GVVP wordt stilgestaan bij de diverse te onderscheiden wegtypen. Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg. Dit betreft een (belangrijke) gebiedsontsluitingsweg. Het nieuwe bedrijventerrein wordt via deze weg goed ontsloten op het verdere wegennet, de provinciale weg N224. Het parkeren binnen het plangebied dient op eigen terrein plaats te vinden.

Planspecifiek

In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op de verkeerssituatie ter plaatse, en hoe deze in de toekomst op een goede manier ingevuld kan worden. Hiermee wordt rekening gehouden met de doelstelling van het GVVP.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het GVVP.

Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

4.1 Omgevingsveiligheid

4.1.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties besproken.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwol. Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Naast vorengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn de volgende aspecten van belang:

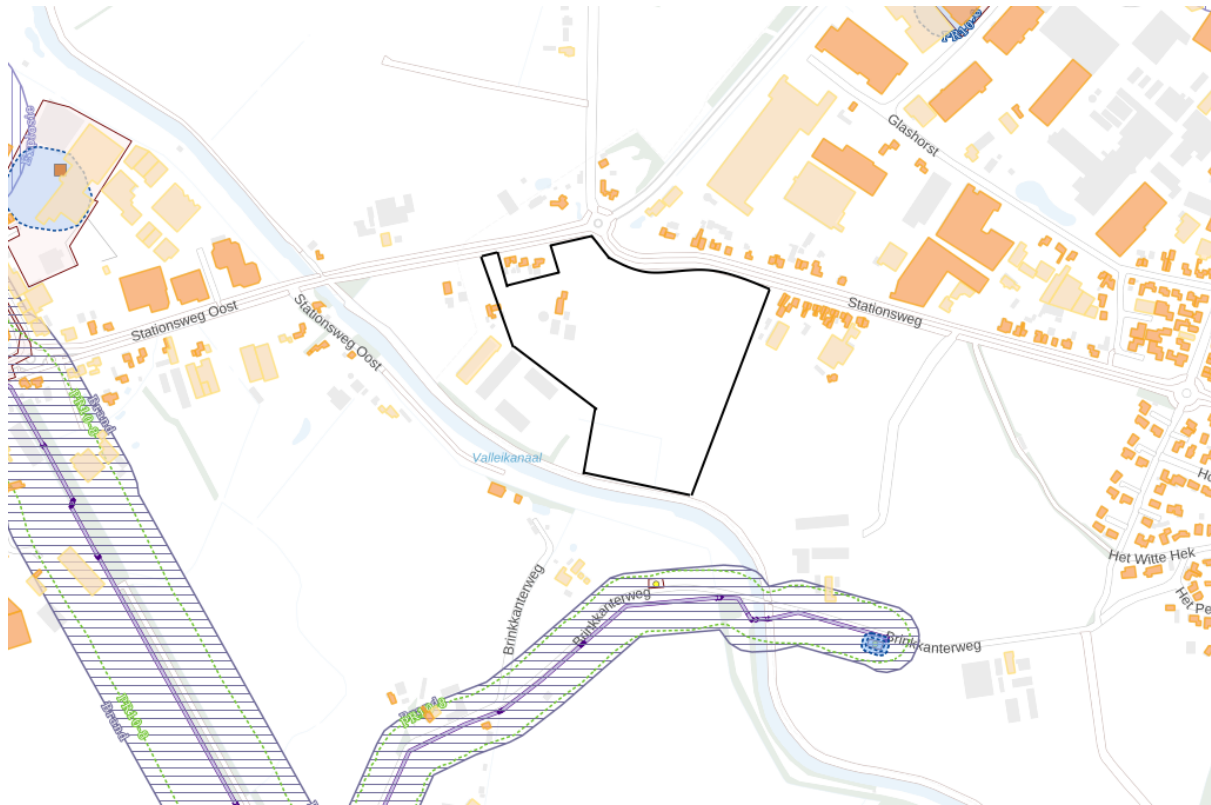
- beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten;
- veiligheid rond luchthavens.

4.1.2 Onderzoek

Adviesbureau Antea Group heeft het aspect externe veiligheid in relatie tot de voorgenomen planontwikkeling, de uitbreiding van bedrijventerrein 't Zwarte Land ten zuiden van de Stationsweg, beschouwd. Hiervoor is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd waarin een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied in beeld is gebracht gemaakt. Ook is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico gegeven. De rapportage van het onderzoek is als Bijlage 4 (d.d. 19-03-2021) bij deze plantoelichting gevoegd.

Risicobeschouwing

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een aardgasleiding. Ook bevinden zich op de omliggende bedrijventerreinen van Scherpenzeel en Woudenberg enkele risicovolle inrichtingen. De risicocontouren van de buisleiding en van de inrichtingen bevinden zich niet ter plaatse van het plangebied.



Figuur: Ligging van plangebied ten opzichte van risicobronnen

Verantwoording groepsrisico

Voor de omliggende risicobronnen dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. In het genoemde rapport is hieraan invulling gegeven door, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen te beschouwen. Zo is ingegaan op verschillende scenario's (Plasbrandscenario, BLEVE-scenario en Toxisch scenario), alsook op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Voor het onderdeel zelfredzaamheid is een algemene beschrijving gegeven van hoe te handelen bij een calamiteit.

Advies veiligheids- en gezondheidsregio

De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) heeft op 17 juni 2021 advies uitgebracht. De classificatie van de relevante risicobronnen, zoals genoemd in het onderzoek externe veiligheid dat specifiek voor dit project is uitgevoerd (Antea Group, 7 mei 2021), wordt in dit advies onderschreven.

De VGGM geeft aan dat bij een incident de scenario's explosie, plasbrand en toxische wolk kunnen optreden. Tegelijkertijd is de kans op een dergelijk incident klein. Verder constateert de VGGM dat het plan binnen de effectafstanden van de genoemde scenario's explosie, plasbrand en toxische wolk ligt. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Bestrijdbaarheid

Een koude BLEVE welke bij een incident met een tankwagen op kan treden is voor de brandweer niet te voorkomen. De bestrijding zal zich in dit geval richten op de effecten van een dergelijk incident. In geval van een dreigende warme BLEVE kan de brandweer de-escalerend optreden, mits de tankwagen is voorzien van hittewerende bekleding conform Safety Deal hittewerende bekleding op LPG-autotankwagens (2016). Bij een plasbrand zal de brandweer in eerste instantie inzetten op het voorkomen van uitbreiding van de brand. In geval van een toxisch scenario kan de brandweer zich richten op vermindering van de schadelijke effecten voor de omgeving van een vrijgekomen toxische wolk. Het ligt voor de hand dat bij dergelijke incidenten de hulpvraag de lokaal beschikbare capaciteit overstijgt. In dat geval zal een beroep gedaan worden op (inter)regionale bijstand.

Zelfredzaamheid

De realisatie van het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen. Het is aannemelijk dat zij zichzelf bij een dreigend incident in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Voor zowel de woningen als de bedrijven geldt dat er voldoende vluchtroutes en schuilmogelijkheden in het plangebied zijn. Ook is het gebied voldoende toegankelijk voor hulpdiensten.

Met betrekking tot de woningen geldt dat de gasleiding aan de andere kant van het plangebied ligt ten opzichte van de woningen. Bij een incident met de buisleiding is er een grote afstand in relatie tot de woningen, waardoor effecten beperkter blijven. Ook zijn de vluchtroutes van de woningen niet in de richting van de buisleiding.

Bereikbaarheid/bluswatervoorziening

Tot slot attendeert de VGGM om bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te houden met de bereikbaarheid, bluswatervoorziening en brandpreventieve zaken op bouwplanniveau. Voor de uitgangspunten wordt verwezen naar de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019 van Brandweer Nederland.

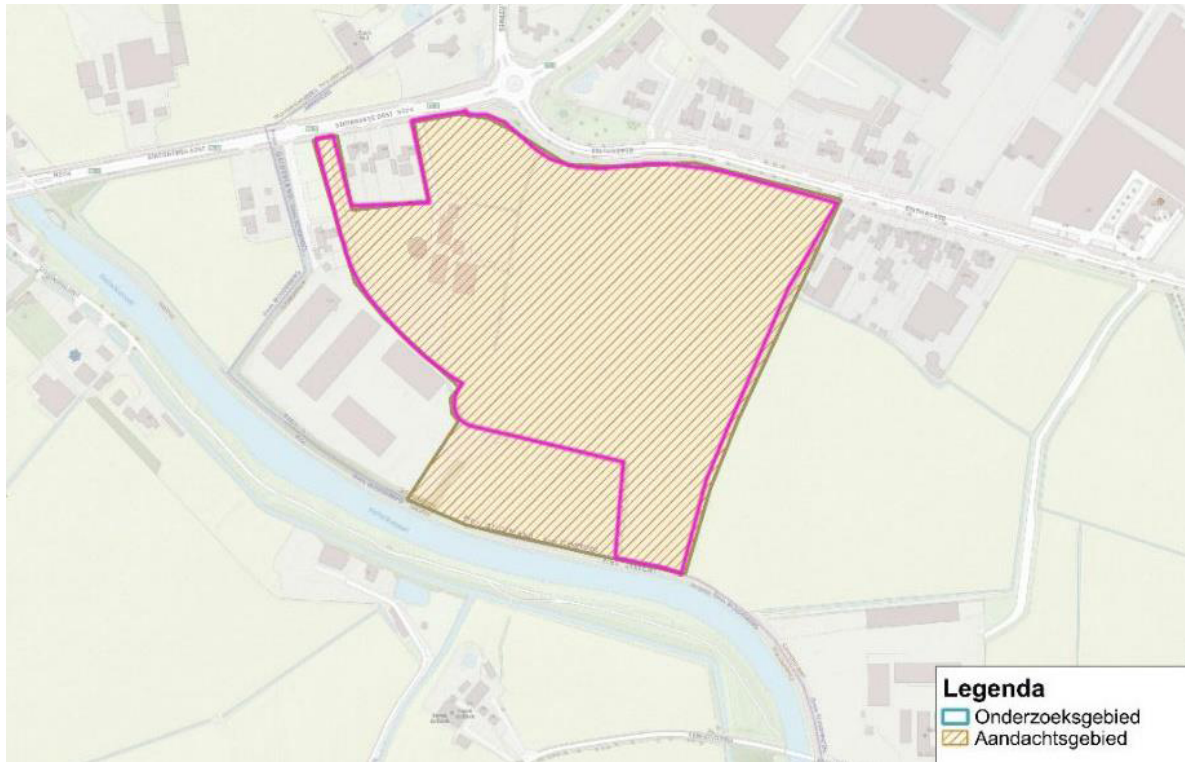
4.1.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect omgevingsveiligheid.

4.2 Ontplobbare oorlogsresten

4.2.1 Onderzoek

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er binnen de gemeente Scherpenzeel gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor mogelijk niet ontplobbare oorlogsresten (OO) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. In 2018 is een historisch vooronderzoek naar ontplobbare oorlogsresten uitgevoerd (Bombs Away B.V., Vooronderzoek Conventionele Explosieven Scherpenzeel- Zuid, kenmerk: 18P142, d.d. 14 december 2018). Het plangebied is volgens dit vooronderzoek als aandachtsgebied bestempeld. Hierop is door IDDS Explosieven B.V. een quickscan naar ontplobbare oorlogsresten voor het plangebied uitgevoerd, zie Bijlage 5 (d.d. 15.01-2025).



Figuur: onderzoeks- /aandachtsgebied i.c.m. plangebied (paars) (bron: rapportage IDDS Explosieven BV)

Uit het onderzoek blijkt dat er onvoldoende aanwijzingen zijn om het plangebied aan te merken als verdacht gebied voor oorlogsresten. Wel blijkt uit het onderzoek dat er leemten in kennis zijn voor het gebied. Om deze reden dient er rekening te worden gehouden met het aantreffen van toevalsvondsten.

Op basis van dit onderzoek wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden uit te voeren conform het 'Protocol Toevalstreffer'.

4.2.2 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect ontplofbare oorlogsresten.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van

artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Het bevoegd gezag over het watersysteem op de planlocatie is het waterschap Vallei en Veluwe, het plan zal getoetst moeten worden aan de eisen uit de waterschapsverordening. Hieruit volgt onder andere de 60mm bergingseis.

4.3.2 Onderzoek

Binnen het plangebied bevinden zich voornamelijk watergangen langs de randen. Aan de overzijde van het Jaagpad ligt het Valleikanaal. Vanuit de zuidhoek van het terrein, grenzend aan het Jaagpad, wordt het bedrijventerrein afwaterend aangesloten op het Valleikanaal. In de uitwerking van de plannen wordt de exacte afvoerwijze bepaald en vormgegeven.

Waterberging

De waterberging in het plangebied voldoet ruimschoots aan de minimale eisen die het waterschap stelt. In deze fase, waarin het ontwerp op hoofdlijnen is uitgewerkt, is bewust gekozen voor een ruime veiligheidsmarge. Daarbij is uitgegaan van een gemiddelde grondwaterstand van +3,70 m N.A.P. Deze grondwaterstand is gebaseerd op de voorstudie voor de fundering zoals opgenomen in Bijlage 6. Het toekomstige watersysteem is ontworpen om een extra waterstijging van circa één meter op te vangen. Op basis hiervan kan binnen de landschappelijke inpassing 7.430 m³ water geborgen worden. Een en ander rondom de waterberekening is nader uitgewerkt in Bijlage 2.



Voor het bedrijventerrein is een minimale bergingscapaciteit van ruim 3.700 m³ vereist. Deze volledige berging is ingepast binnen het openbaar gebied, buiten het uitgeefbare terrein. Uitzondering hierop vormt de vijver bij de rotonde, die deels op uitgeefbaar terrein ligt. De hierin gelegen waterberging is bewust niet meegenomen in de berekening van de benodigde capaciteit. Ook de greppel langs de Stationsweg, grotendeels gelegen buiten het plangebied, is niet in de berekening opgenomen.

Desondanks maken zowel de vijver als de greppels onderdeel uit van het integrale watersysteem rondom het bedrijventerrein. De definitieve dimensionering van de waterberging wordt vastgelegd in het detailontwerp van de inrichting, in nauwe afstemming met de betrokken instanties. Het watersysteem wordt in overleg met het waterschap aangemerkt als B-watergang stedelijk water.

Onderhoud

Voor het onderhoud van het watersysteem worden twee locaties aangewezen waar een onderhoudsboot te water kan worden gelaten. Dit is ergens langs de villa-kavels bij de rotonde en een onderhoudsboot aan de noordzijde van de oostelijke watergang, naast de nieuwe woningen aan de Stationsweg. Deze inlaten zijn goed bereikbaar vanaf de doorgaande weg en geschikt voor toegang met een vrachtwagen. Er is bewust gekozen om in de uitwerking van het ontwerp rekening te houden met inzet van een maaiboot. Hierdoor zijn langs de watergangen geen aparte schouwpaden nodig. De twee waterhoudende onderdelen van het systeem zijn toegankelijk voor de onderhoudsboot, met een beoogde vaardiepte van ten minste één meter (de bodem ligt doorgaans rond +2,45 m N.A.P.).

Zoals eerder benoemd, wordt gestreefd naar de aanleg van zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers.

Grondwater

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich op basis van het provinciaal beleid een boringsvrije zone t.b.v. de drinkwaterwinning. Bij de ontwikkeling van dit bedrijventerrein dient rekening te worden gehouden met de regels rondom deze boringsvrije zone.

4.3.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect water.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl). Als een plan betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

4.4.2 Onderzoek

In het kader van dit project is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 7 (d.d. 23-09-2021). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

De totale emissies van NO_x, PM₁₀ en PM_{2,5} als gevolg van het plan worden geschat op respectievelijk 1.010 kg/j, 207 kg/j en 3 kg/j. Met betrekking tot de toetsing aan de grenswaarden worden in het rapport de volgende conclusies getrokken:

1. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ van 40 µg/m³ wordt als gevolg van de geplande uitbreiding niet overschreden. Ook de grenswaarde de NO₂ als uurgemiddelde van 200 µg/m³ wordt niet vaker dan 18 keer overschreden. De bijdrage van het plan aan de NO₂-achtergrondconcentratie is 'NIBM'.
2. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Ook de grenswaarde de PM₁₀ als 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ wordt niet vaker dan 35 keer overschreden. De bijdrage van het plan aan de PM₁₀-achtergrondconcentratie is 'NIBM'.
3. De jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} wordt niet overschreden.

Op basis van deze conclusies is af te leiden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

4.4.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.5 Geur

4.5.1 Wettelijk kader

Er zijn instructieregels van het Rijk over geur met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze zijn terug te vinden in het Bkl. De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Alleen voor geur van veehouderijen en van rioolwaterzuivering bevat het Bkl specifieke instructies. Verder zijn er nog regels over geur opgenomen in de Bruidsschat, die gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken.

Voor andere activiteiten moet een ruimtelijk besluit ervoor zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

4.5.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische (intensieve) veehouderijbedrijven aanwezig. Het betreft veehouderijbedrijven aan de Brinkkanterweg 39, Stationsweg 427 en N224 / Stationsweg Oost nr. 287 (gemeente Woudenberg). Ook vindt er bij het aangrenzende loon- en grondverzet bedrijf aan de Stationsweg 454 een geurrelevante activiteit plaats, namelijk mestverwerking.

Om te bepalen of er bij de nieuwe geurgevoelige objecten als onderdeel van bedrijventerrein 'Zwarte Land II' voldaan kan worden aan een aanvaardbaar geurhinderniveau, is door buro Blauw een gericht geuronderzoek opgesteld waarin de (cumulatieve) geurbelasting nader in beeld is gebracht en beschouwd, zie Bijlage 8 (d.d. 30-09-2021).

Resultaten geuronderzoek

De geuremissie van de intensieve veehouderijbedrijven aan de Brinkkanterweg 39 en Stationsweg Oost (N224) nr. 287, alsook de mestverwerkende inrichting op het perceel Stationsweg 454 zijn relevant en bepalend. Het perceel Stationsweg 427 betreft een voormalig agrarisch bedrijf, waar geen relevante activiteiten meer plaatsvinden. Verder vallen de kavels op het nieuwe bedrijventerrein in categorie C van het Gelders geurbeleid; verblijfsobjecten, niet zijnde woningen of vergelijkbare objecten, gelegen in gebiedscategorie wonen of werken. Voor continue bronnen dient de geurconcentratie, in ouE/m^3 , getoetst te worden aan de 98-percentielwaarden. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende geurconcentratie voor Categorie C $13,6 \text{ ouE}/\text{m}^3$ als 98-percentie bedraagt. Ook is de berekende geurcontour voor de streefwaarde en richtwaarde voor Categorie C in beeld gebracht.



Figuur: geurcontour 5 ouE/m³ (groen) en 15 ouE/m³ (paars) als 98-percentiel (bron: Geuronderzoek, Buro Blauw, 2021)

Op basis hiervan worden in het onderzoek de volgende conclusies getrokken:

- De geurbelasting ter hoogte van het plangebied voldoet aan de van toepassing zijnde richtwaarde;
- De geurbelasting op de meeste kavels, met uitzondering van kavel 33 t/m 38, voldoet aan de van toepassing zijnde streefwaarden;
- Het plangebied voldoet aan het aanvaardbaar geurhinderniveau zoals vastgesteld door de provincie Gelderland.

Verder geldt dat er ook twee veehouderijen aanwezig zijn in de omgeving ter plaatse van Stationsweg Oost 287, 427 en Brinkkantweg 39.

De geurbelasting van de veehouderijen veroorzaakt door dieren waarvoor een omrekeningsfactor is vastgesteld is berekend met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning.

Geurbelasting vanuit de vleesvarkenstal aan de Stationsweg Oost 287 in Woudenberg:

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	bio varkensstal	159 913	454 914	3,0	0,5	4,00	6 900	2,5

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Punt A	160 102	454 861	3,0	1,8
3	Punt B	160 038	454 790	3,0	2,1

Geurbelasting vanuit de veehouderij aan de Brinkkanterweg 39:

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	stal B	160 773	454 267	1,5	0,5	0,40	1 424	1,5
2	stal J	160 773	454 267	1,5	0,5	0,40	1 851	1,5

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
3	punt A	160 102	454 861	14,0	0,1
4	punt B	160 038	454 790	14,0	0,1
5	punt C	160 307	454 586	14,0	0,1

Uit de berekeningen blijkt dat er geen onaanvaardbare geurbelasting vanuit de veehouderijen op de planlocatie wordt veroorzaakt omdat de geurbelasting op alle punten onder de norm blijft.

Fijn stof

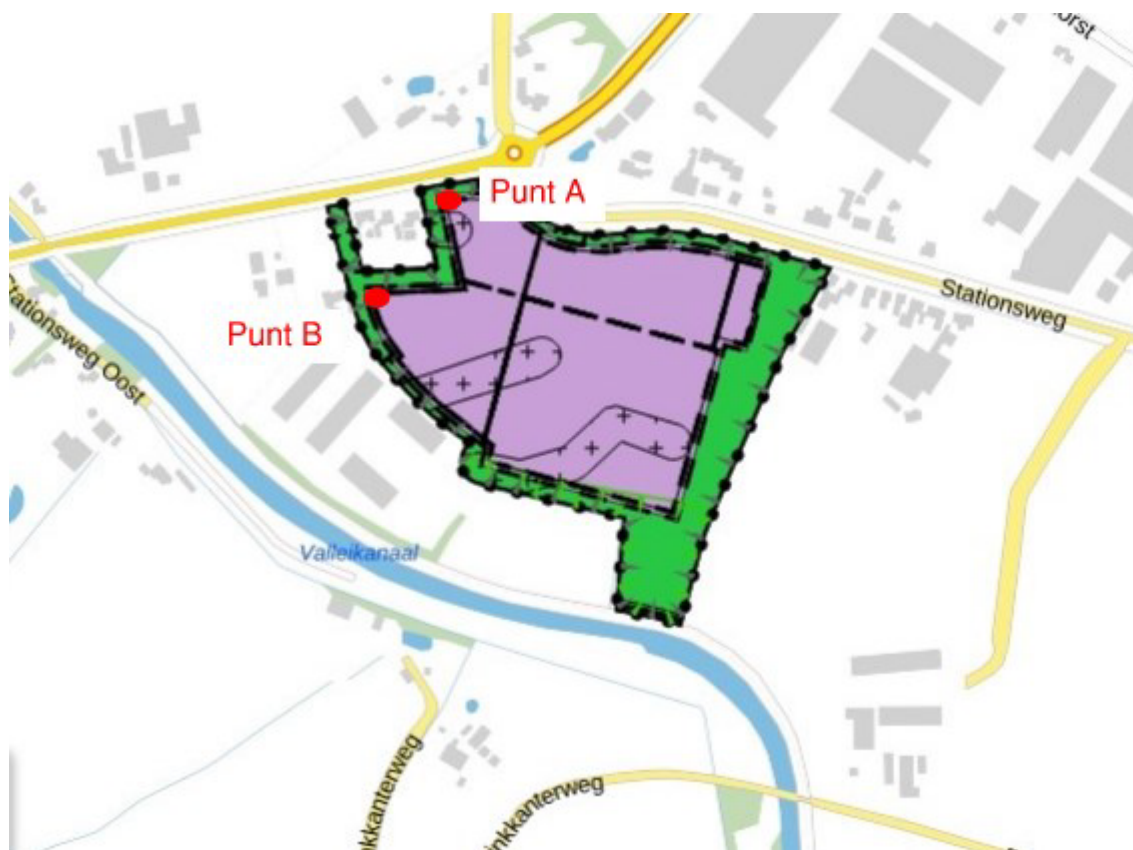
In Nederland gelden milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. In artikel 8.17 van het BKL is beschreven voor welke stoffen aan de omgevingswaarde moet worden getoetst. In artikel 2.5 staan de omgevingswaarden voor fijnstof genoemd.

Voor fijnstof gelden de volgende grenswaarden:

- 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als kalenderjaargemiddelde
- 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 24-uurgemiddelde concentratie. Deze concentratie mag maximaal 35 etmalen per kalenderjaar worden overschreden

Er is gekeken naar de aard van de omliggende bedrijven, de dieren die worden gehouden en naar de andere bedrijfsactiviteiten. Op basis hiervan is er geen significante uitstoot van fijnstof, veroorzaakt door de veehouderij aan de Stationsweg Oost 287, te verwachten. De fijnstof emissie is slechts 62 kg per jaar. Ten overvloede is toch met het verspreidingsmodel ISL3a berekend wat de totale concentratie fijnstof ter plaatse van de planlocatie is en hoeveel overschrijdingsdagen er zijn per jaar.

Er is een berekening gemaakt op de punten A en B, op de grens van het beoogde bedrijventerrein.



Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
punt A	160 102	454 861	16.66	6.0
punt B	160 038	454 790	16.66	6.0

Uit de berekening blijkt dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen voor fijnstof.

4.5.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect geur.

4.6 Geluid door wegen

4.6.1 Wettelijk kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van wegen (paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van wegen op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Bij het toelaten van nieuwe gemeentelijke wegen en bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen, moet worden voldaan aan bepaalde waarden voor geluid.

4.6.2 Onderzoek

Voor dit plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 9. In het onderzoek is de akoestische situatie voor de nieuwe woningen bekeken, alsook voor de bestaande woningen.

Nieuwe woningen

Het geluid vanwege gemeentewegen (Stationsweg) bedraagt ten hoogste 59 dB ter plaatse van de nieuwe woningen aan de noordzijde van plan 't Zwarteland II. Hiermee wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. Er wordt wel voldaan aan de grenswaarde van 70 dB voor gemeentewegen.

Het geluid vanwege provinciale weg N224 bedraagt ten hoogste 65 dB ter plaatse van de nieuwe woning aan de westzijde van plan 't Zwarteland II. Hiermee wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB en ook de grenswaarde van 60 dB voor provinciale wegen wordt overschreden.

Bij de nieuwe woningen aan de noordzijde van het plan bedraagt het geluid vanwege provinciale weg N224 ten hoogste 54 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB. Er wordt wel voldaan aan de grenswaarde van 60 dB voor provinciale wegen.

Bestaande woningen

Vanwege de veranderende verkeersintensiteiten zal op de omliggende woningen sprake zijn van een toename in het geluid op de gevels. Als gevolg van het verkeer op de Stationsweg neemt het geluid op de gevels van de omliggende woningen als volgt toe:

- Stationsweg 397a met 0,96 dB van 59 dB naar 60 dB.

Bij de overige woningen blijft het geluid vanwege de Stationsweg onder de standaardwaarde van 53 dB of is de toename niet meer dan 1,5 dB.

Als gevolg van het verkeer op de N224 neemt het geluid op de gevels van de omliggende woningen als volgt toe:

- Stationsweg 427 met 0,20 dB van 57 dB naar 57 dB.

Bij de overige woningen blijft het geluid vanwege de N224 onder de standaardwaarde van 53 dB of is de toename lager dan 1,50 dB.

Maatregelen nieuwe woningen

Op de planlocatie voor de nieuwe woningen aan de westzijde is het geluid van provinciale wegen N224 hoger dan de standaardwaarde en hoger dan de grenswaarde uit het Bkl. Voor de geplande nieuwe woningen aan de noordzijde is het geluid van de gemeenteweg Stationsweg hoger dan de standaardwaarden uit het Bkl. Hierdoor is een onderzoek naar maatregelen voor het reduceren van de geluidbelasting vanwege de N224 en de Stationsweg nodig.

Het treffen van bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen is in deze situatie niet voldoende reducerend, niet realistisch of niet wenselijk. Om deze reden is het noodzakelijk om gevelmaatregelen te treffen aan de nieuwe woningen.

Met aanvullend onderzoek dient de karakteristieke geluidwering van de gevels te zijner tijd te worden aangetoond.

4.6.3 Cumulatie met geluid door activiteiten

In paragraaf 4.7 wordt verder ingegaan op het onderdeel cumulatie van beide geluidsaspecten.

4.6.4 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect geluid door verkeer. Wel dient te zijner tijd te worden aangetoond dat het akoestisch binnenklimaat van de nieuwe woningen voldoet aan de wettelijke eisen. Nader onderzoek is hiervoor te zijner tijd noodzakelijk.

4.7 Geluid door activiteiten

4.7.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen en woonschepen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4).

4.7.2 Onderzoek

Voor dit plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 9. Voor het geluid van bedrijfsactiviteiten zijn twee scenario's doorgerekend:

1. Inrichting van het bedrijventerrein met maximale milieucategorie van 2 en 3.1;
2. Verruiming van de maximale milieucategorie naar 3.2.

Scenario 1

Uit de resultaten van scenario 1 blijkt dat met de gehanteerde kavelindeling en gehanteerde milieucategorieën bij alle woningen per perceel voldaan wordt aan de richtwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde voor een gemengd gebied volgens de VNG-handreiking. Daarmee voldoet het geluid van ieder kavel ook aan de standaardwaarde van 50 dB(A) uit het Bkl.

De gezamenlijke geluidsbelasting vanwege het gehele bedrijventerrein bedraagt ten hoogste 55 dB(A)-etmaalwaarde en voldoet nog aan de, in analogie met de Omgevingswet, 'ten hoogst toelaatbare waarde' van 55 dB(A)-etmaalwaarde voor een gezonde industrieterrein.

Scenario 2

Uit de resultaten van scenario 2 blijkt dat het individuele geluid van een aantal kavels niet voldoet aan de richtwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde voor een gemengd gebied volgens de VNG-handreiking. De exacte kavels zijn aangeduid in het onderzoeksrapport. Daarmee voldoet het geluid van deze kavels ook niet aan de standaardwaarde van 50 dB(A) uit het Bkl.

Het individuele geluid van de overige kavels voldoet wel aan de richtwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde voor een gemengd gebied en de standaardwaarde van 50 dB(A) uit het Bkl.

Ten aanzien van de verschillende scenario's is te concluderen dat scenario 1 uitvoerbaar is. Scenario 2 is mogelijk onder voorwaarden uitvoerbaar.

Dit plan maakt primair alleen scenario 1 mogelijk voor wat betreft geluid. In de eerste instantie worden enkel bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Het plan biedt de mogelijkheid om in een bepaalde zone af te wijken naar een hoge categorie 3.2. Wanneer een bedrijf van deze afwijking gebruik wil maken dient dit bedrijf met behulp van een onderzoek aan te tonen dat in de omgeving voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarden.

4.7.3 Cumulatie met geluid door activiteiten

Ter plaatse van de woningen wordt het geluid afkomstig van activiteiten en de wegen niet afzonderlijk waargenomen, maar als een geheel. Daarom is ook het gecumuleerd geluid volgens paragraaf 3.1.5 van de Aanvullingsregeling geluid Omgevingswet bepaald. Hierbij is het geluid vanwege het nieuwe bedrijventerrein beschouwd als industrieterrein.

Bestaande woningen

Het gecumuleerde geluid bedraagt in de huidige en toekomstige situatie ten hoogste 69 dB en vindt plaats

op de noordzijde van de woningen aan de Stationsweg 444, 448, 450 en 452. Het geluid van de N224 is hier maatgevend. Het geluid is daarmee ook in de autonome situatie aanwezig.

Aan de zuidzijde van deze woningen neemt het gecumuleerde geluid toe met meer dan 6 dB. De hoogste toename van het geluid bedraagt 10 dB tot ten hoogste 55 dB. De toename wordt veroorzaakt door het nieuwe bedrijventerrein 't Zwarte Land II.

Ter plaatse van de bestaande woningen ten noorden van het nieuwe bedrijventerrein 't Zwarte Land II, bedraagt de toename 0 tot 2 dB en 2 tot 4 dB. Het geluid van de Stationsweg is zowel in de autonome als in de plansituatie maatgevend. Het gecumuleerde geluid bedraagt ten hoogste 60 dB in de plansituatie.

Ter plaatse van de woning aan de Stationsweg 420, ten oosten van bedrijventerrein 't Zwarte Land II, bedraagt de toename meer dan 6 dB. De toename wordt veroorzaakt door het nieuwe bedrijventerrein 't Zwarte Land II. Het gecumuleerde geluid bedraagt ten hoogste 54 dB in de plansituatie.

Aan de zijden van de woningen waar het gecumuleerde geluid wordt bepaald door de N224 of de Stationsweg is het gecumuleerde geluid lager dan de grenswaarde van 70 dB voor gemeentewegen. Op basis hiervan kan het gecumuleerde geluid aanvaardbaar worden bevonden.

Aan de zijden van de woningen waar het gecumuleerde geluid wordt bepaald door het nieuwe bedrijventerrein 't Zwarte Land II, bedraagt het gecumuleerde geluid ten hoogste 55 dB.

Ter plaatse van de overige woningen blijft het geluid gelijk of neemt met 1 dB toe. Voor deze woningen blijft het woon- en leefklimaat hiermee gelijk aan de huidige situatie.

Nieuwe woningen

Op de noordzijde van de nieuwe woning ten westen van 't Zwarte land II bedraagt het gecumuleerde geluid 67 dB. Het geluid van de N224 is hier maatgevend. Aan de zuidzijde van de woning wordt het gecumuleerde geluid bepaald door het nieuwe bedrijventerrein 't Zwarte Land II. Het gecumuleerde geluid bedraagt hier ten hoogste 52 dB.

Op de noordzijde van de nieuwe woningen ten noorden van 't Zwarte land II bedraagt het gecumuleerde geluid ten hoogste 60 dB. Aan de noordzijde van deze woningen is het geluid van de Stationsweg maatgevend. Aan de zuidzijde van de woningen wordt het gecumuleerde geluid grotendeels bepaald door het nieuwe bedrijventerrein 't Zwarte Land II. Het gecumuleerde geluid bedraagt hier 55 dB tot 57 dB. In hoofdstuk 2 is bepaald dat het geluid van het gehele bedrijventerrein 't Zwarte Land II niet meer dan 55 dB(A) bedraagt. De waarde van het gecumuleerde geluid van 57 dB wordt veroorzaakt door de bijdrage van het geluid van wegen.

4.7.4 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect geluid door activiteiten. Door het bevoegd gezag wordt een nadere beoordeling uitgevoerd voor wat betreft de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid.

4.8 Bodemkwaliteit

4.8.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl). Bodemkwaliteit is van belang voor elk omgevingsplan dat verblijfsgebouwen toelaat. Voor zulke situaties moet het omgevingsplan regels bevatten. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

4.8.2 Verkennend bodemonderzoek

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Het gaat om verkennend bodemonderzoek dat betrekking heeft op het oostelijk deel van de gronden op het perceel Stationsweg 446 (kadastraal bekend onder Sectie E, nummer 2738) en een (Water)bodem- en verhardingsonderzoek dat betrekking heeft op het westelijk deel van de gronden op het perceel Stationsweg 446 (kadastraal bekend onder Sectie E, nummer 2737).

De rapportages van beide onderzoeken zijn opgenomen in Bijlage 10 (d.d. 04-11-2020) en Bijlage 11 (d.d. 07-07-2021). De belangrijkste resultaten, conclusies en aanbevelingen uit de onderzoeken zijn hierna weergegeven.

Alhoewel de onderzoeken in 2020 en 2021 zijn uitgevoerd, zijn de resultaten hiervan nog actueel. De aangetroffen verontreinigingen uit 2021 betreffen 'immobiele verontreinigingen' die zijn aangetroffen in de bovengrond waardoor geen verspreiding naar het grondwater plaatsvindt. Bij immobiele verontreinigingen hechten de stoffen zich aan de grond. Het blijft op de oorspronkelijke plek en vormt geen risico voor de verspreiding via water. Een en ander wordt gemotiveerd in het vervolgonderzoek bodem (Bijlage 12).

Resultaten verkennend bodemonderzoek (perceelnummer 2738 Bijlage 10)

Aan de hand van het milieuhygiënisch vooronderzoek is de locatie onverdacht voor aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en is er visueel geen asbest aangetroffen in de bodem.

Op basis van de analyseresultaten wordt de onderzoekshypothese bevestigd. Er is in de boven- en ondergrond, alsook in het grondwater, geen geval van ernstige verontreiniging aangetoond. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van de onderzoekslocatie is vastgelegd. De locatie is milieuhygiënisch gezien geschikt voor de functie als bedrijventerrein. Indien er grond afkomstig van de locatie elders wordt toegepast, dient dit te gebeuren conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit en Tijdelijk handelingskader PFAS.

Resultaten (Water)bodem- en verhardingsonderzoek (perceelnummer 2737 Bijlage 11)

Vooronderzoek

Aan de hand van het milieuhygiënisch vooronderzoek worden geen ernstige verontreinigingen op de onderzoekslocatie verwacht. Door het historisch gebruik als erf, kan de grond verontreinigd zijn. Het asfalt ter plaatse kan teerhoudende lagen bevatten. Mogelijk aanwezige (puin)fundatie kan asbest bevatten. Druppelzones van de asbesthoudende daken van de schuren zonder dakgoot kunnen asbest bevatten.

Asfalt- en fundatieonderzoek

Het vrijkomende asfalt (ca. 130 ton) dient als teevrij te worden beschouwd. De fundatie en halfverhardingen (ca. 265 m³) zijn onverdacht voor het voorkomen van asbest in gehalten boven de

interventiewaarde (100 mg/kg ds.) en indicatief herbruikbaar als 'niet-vormgegeven' bouwstof.

Verkennd bodemonderzoek

Ter plaatse van boring 103 in het weiland is een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK aangetoond (minstens 0,5 x 50 m²). De verontreiniging is horizontaal en verticaal afgeperkt.

Ter plaatse van de baksteenhoudende bovengrond op het erf (boring 215) is een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK aangetoond met een omvang van minstens 45 m³ (minstens 0,5 x 90 m²).

Ter plaatse van de baksteenhoudende bovengrond onder de puinverharding (boring 405) is sterke verontreiniging met zink en lood aangetoond. De omvang is minstens 15 m³ (0,5 x 30 m²).

Ter plaatse van de voormalige brandstoftank ten oosten van het woonhuis zijn geen verhoogde gehalten minerale olie aangetroffen in de grond. In het grondwater overschrijdt de concentratie naftaleen de streefwaarde licht.

Ter plaatse van de noordoosthoek van de werkplaats is een olie-waterreactie en brandstofgeur waargenomen. In de grond overschrijdt het gehalte minerale olie de achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijdt de concentratie minerale olie de interventiewaarde. Tevens wordt de streefwaarde xylene (som) en naftaleen overschreden. De verontreiniging met minerale olie is nog niet afgeperkt. Ter plaatse van de overige boringen en peilbuizen rondom de werkplaats zijn lokaal lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarde van minerale olie en de streefwaarde voor naftaleen aangetroffen.

In de boven- en ondergrond van het overige deel van het weiland en het erf overschrijden incidenteel de gehalten PAK, PCB, minerale olie en enkele metalen de achtergrondwaarde. De grond is niet geanalyseerd op PFAS.

In het grondwater van peilbuis 104 (in het weiland) overschrijdt de aangetoonde koper concentratie de interventiewaarde. Na herbemonstering en afperking is geen interventiewaardeoverschrijding van koper meer aangetoond. Op basis van deze resultaten wordt het grondwater als voldoende onderzocht beschouwd. Mogelijk heeft de aanwezigheid van koper in het grondwater een natuurlijke herkomst. In het grondwater ter plaatse van het erf overschrijdt de concentratie minerale olie de streefwaarde. Verder zijn in het grondwater onder het erf geen overschrijdingen van de streefwaarden van de onderzochte parameters aangetoond.

Verkennd asbestonderzoek

Op het maaiveld van de westelijke inrit is asbestverdacht materiaal aangetroffen. De grond onder de halfverhardingslaag is sterk verontreinigd met asbest en betreft derhalve een asbestweg. In totaal is circa 600 m³ sterk verontreinigd met asbest. In de druppelzone (0 – 0,1 m-mv) van de oostelijke schuur is een asbestgehalte van 231 mg/kg ds. aangetoond. De interventiewaarde voor asbest wordt overschreden, waardoor het een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest betreft. De omvang van de sterke asbestverontreiniging is circa 10 m³ grond.

Waterbodemonderzoek

Het slib uit monstervak SMM01 is toepasbaar als 'klasse industrie' op landbodem en toepasbaar als 'klasse A' in oppervlaktewater. Het slib is verspreidbaar op aangrenzend perceel en vanwege aangetoonde PFAS-gehalten boven de bepalingsgrens niet toepasbaar in grondwaterbeschermingsgebieden, tenzij middels gebiedspecifiek beleid is bepaald dat voor het gebied hogere toepassingsnormen gelden dan de gemeten gehalten in de toe te passen baggerspecie.

Aanbevelingen

Het bezit van een weg met gehalten asbest boven de 100 mg/kg ds. Moet gemeld worden bij het bevoegd gezag (Inspectie Leefomgeving en Transport). De weg dient daarbij op korte termijn te worden afgedekt met duurzame verharding of moet worden verwijderd.

Bij het verwijderen van de weg zullen veiligheidsmaatregelen genomen moeten worden en het materiaal zal moeten worden afgevoerd naar een erkende/bevoegde verwerker. Hiervoor dient een plan van aanpak opgesteld en ingediend te worden.

Aanvullend onderzoek naar de omvang van de PAK-, zink-, en loodverontreinigingen ter plaatse van het erf en puinpad wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien de verontreinigingen binnen de asbestweg vallen en daarmee gesaneerd zullen worden. De verontreinigingen zijn verticaal afgeperkt.

Ter verwijdering van de sterk met asbest, zink, lood en PAK verontreinigde grond wordt aanbevolen een saneringsplan in te dienen bij het bevoegd gezag (Provincie Gelderland). De saneringswerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden aan de hand van daarvoor geldende protocollen.

De verontreiniging met minerale olie in het grondwater ter plaatse van de werkplaats dient te worden afgeperkt. Ook is inpandig in de werkplaats nog niet geboord ter plaatse van de verdachte locaties. Deze aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd nadat het pand gesloopt is. Het boorplan hiervoor is als bijlage 1 bijgevoegd bij de genoemde rapportage van het (water)bodem- en verhardingsonderzoek.

Indien er grond afkomstig van de locatie elders wordt toegepast, dient dit te gebeuren conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit en Tijdelijk handelingskader PFAS.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de onderzoeken die hierboven zijn beschreven is een vervolgonderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 12.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de verontreinigingen vormt een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie. De aangetroffen verontreinigingen zullen moeten worden gesaneerd voordat de ontwikkeling plaats kan vinden.

De aanwezige asbestweg zal onder een plan van aanpak besluit asbestwegen moeten worden ingediend bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. De overige verontreinigingen zullen worden beschreven in een MKB plan en worden ingediend via het Omgevingsloket bij de Omgevingsdienst de Vallei.

De sanering van bovengenoemde verontreinigingen zal moeten worden uitgevoerd conform CROW400 en door een BRL gecertificeerd bedrijf, onder milieukundig toezicht van een BRL6000 gecertificeerd toezichthouder.

4.8.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden gesteld dat de bodem (nog) niet geheel geschikt is voor het beoogde gebruik. In het westelijk deel van het plangebied (perceelnummer 2737) is op een tweetal locaties een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK aangetoond, en op één locatie een sterke verontreiniging met zink en lood.

Verder wordt de westelijke inrit als asbestweg aangemerkt, omdat de grond onder de halfverhardingslaag sterk is verontreinigd met asbest. Ook in de drupzone van de oostelijke schuur op het terrein is asbest in de bodem aangetroffen, in een dusdanige hoeveelheid dat het een ernstige bodemverontreiniging met asbest betreft.

Ook is er een verontreiniging met minerale olie in het grondwater ter plaatse van de werkplaats aangetroffen en zal er inpandig in de werkplaats nog vervolgonderzoek plaatsvinden nadat het pand gesloopt is.

De aangetroffen verontreinigen zullen voorafgaand aan de beoogde herontwikkeling van het terrein gesaneerd worden. De verontreiniging met minerale olie in het grondwater ter plaatse van de werkplaats zal worden afgeperkt. Hiervoor zullen de benodigde procedures (o.a. opstellen van plan aanpak) en protocollen doorlopen en gevolgd worden.

Omdat de sanering niet spoedeisend is hoeft dit traject niet gelijktijdig met het omgevingsplan op te lopen, maar dient dit voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen te zijn opgesteld en uitgevoerd. Met andere woorden, met in acht neming van de te treffen saneringsmaatregelen is de kwaliteit van de bodem zodanig dat het te ontwikkelen terrein geschikt is voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein.

Daarbij geldt dat de omgevingsvergunningen om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan niet eerder in werking treden nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de

bodemsanering.

De aard en relatief beperkte omvang van de bodemsanering in relatie tot het totale plangebied, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, zullen geen belemmering vormen voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

4.9 Archeologie

4.9.1 Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.9.2 Onderzoek

Voor het plangebied geldt een middelhoge en lage archeologische verwachting. In het momenteel geldende bestemmingsplan is dit vertaald door een tweetal dubbelbestemmingen, 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)'. Omdat de beoogde herontwikkeling van een bedrijventerrein binnen het plangebied, alsook de bijbehorende grondwerkzaamheden groter zijn dan de 'vrijstellingsgrenzen' uit het gemeentelijk archeologiebeleid, is er een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In dit kader is door adviesbureau ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd naar de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden, zie Bijlage 13 (d.d. 30-03-2021).

Resultaten archeologisch bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Uit de geraadpleegde aardwetenschappelijke bronnen blijkt dat het plangebied zich in het dekzandgebied van de Gelderse Vallei uitstrekt. De west- en zuidrand van het plangebied moet vanwege de enigszins hogere ligging, gerelateerd aan de aanwezigheid van een dekzandwelling, rekening worden gehouden met resten van tijdelijke jachtkampjes van jager-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum. Dergelijke vindplaatsen manifesteren zich in de vorm van een strooiing van voornamelijk vuurstenen artefacten en houtskool en haardkuilen. Vanaf het Neolithicum komen ook bewoningssporen voor bestaand uit onder andere huisplattegronden, akkersporen, waterputten en erfscheidingen.

De relatief natte omstandigheden maakten het gebied vanaf het Neolithicum of de Vroege Bronstijd waarschijnlijk ongeschikt of minder geschikt voor bewoning. Mogelijk raakte het zelfs geheel overgroeid met veen, maar hierover bestaat geen zekerheid. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode vanaf de Bronstijd tot de Middeleeuwen wordt hoe dan ook klein geacht.

In de 13e eeuw werd het gebied vanaf de hoger gelegen dekzandruggen langs de Lunterse Beek ontgonnen. In deze periode was sprake van verspreide erven en ontstond op circa 1 km ten oosten van het plangebied de nederzetting Scherpenzeel. De bevolkingstoename gedurende de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd maakte het noodzakelijk om ook de meer marginale, minder vruchtbare gronden te ontginnen. Ten behoeve van de verhoging van de bodemvruchtbaarheid en de verbetering van de bodemstructuur werden de gronden bemest met plaggenmest.

Op basis van oude kaarten kent het plangebied pas vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw bebouwing. De betreft het huidige erf met boerderij en bijgebouwen. Er zijn ondanks de ligging aan een doorgaande weg (Scherpenseelsche weg) geen aanwijzingen voor historische bebouwing. Vermoedelijk zijn enkel ontginnings-sporen in de vorm van greppels aan te treffen. Verder moet in het plangebied gezien de nabijheid van de Valleilinie en de daarmee samenhangende gevechtshandelingen rekening worden gehouden met vondsten uit de Tweede Wereldoorlog.

Er zijn ondanks de ligging aan een doorgaande weg geen aanwijzingen voor historische bebouwing. Vermoedelijk zijn enkel ontginningssporen in de vorm van greppels aan te treffen.

Met uitzondering van de bebouwde delen zijn in het plangebied geen diepe verstoringen te verwachten. Geadviseerd wordt evenwel om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek. Het doel van dit onderzoek is de bodemopbouw en de aard, omvang en diepte van eventuele verstoringen in beeld te krijgen. Aan de hand van de gegevens van het veldonderzoek kan de gespecificeerde verwachting worden aangevuld. Voorafgaand aan dit verkennend booronderzoek is een Plan van Aanpak nodig, waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Vervolgonderzoek

Het advies uit het reeds uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek is overgenomen door de regioarcheoloog. Naar aanleiding hiervan is een Plan van Aanpak (PvA) geschreven voor het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. Het PvA is ter beoordeling voorgelegd aan de regio-archeoloog en op 17 mei 2021 goedgekeurd. Aan de hand hiervan is voor de planlocatie een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Ook dit rapport is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd, zie Bijlage 14 (d.d. 10-11-2021).

Op basis van het veldonderzoek geldt voor het gehele plangebied een lage verwachting voor bewoningsresten. In een zevental boringen binnen het plangebied is een met veen opgevulde laagte vastgesteld. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 19. Voor de met veen opgevulde laagtes geldt daarentegen een hoge verwachting voor resten die te kenmerken zijn als 'natte archeologie' zoals rituele deposities en fuiken/viswieren of nederzettingssafval.



Figuur: boorpuntenkaart, met daarin aangegeven de met veen opgevulde laagtes (bron: ADC Rapport 5512)

Geadviseerd wordt om bij bodemingrepen ter plaatse van de met veen opgevulde laagtes een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Hieraan voorafgaand dienen aanvullende boringen te worden verricht om de laagtes nauwkeuriger te begrenzen. Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het onderzoeken van de eventuele aanwezigheid van 'natte archeologische resten' alsook de gaafheid, omvang, datering en conservering daarvan. Indien grondwater een grote beperking is voor het opsporen of waarderen van vondsten en sporen, kan eventueel worden gekozen voor een opgraving (AB) variant archeologische begeleiding. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldonderzoek te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Indien de bodemingrepen niet dieper reiken dan 70 cm -mv (circa 3,70 m +NAP) en beperkt blijven tot de minerale eerdlaag (Ap-horizont) kan worden afgezien van aanvullend archeologisch onderzoek. Daarnaast kan men (indien dit mogelijk is) kiezen voor ophoging ter plaatse van de delen die geselecteerd zijn voor vervolgonderzoek of voor een groter deel van het plangebied. Een andere mogelijkheid is, indien voorgaande niet aan de orde is, om te kiezen voor planaanpassing.

Voor de overige delen van het plangebied, buiten de met veen opgevulde laagtes, wordt geadviseerd deze ongeacht de diepte tot waar de grondwerkzaamheden reiken vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij wordt in het algemeen opgemerkt dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht

archeologische vondsten aan het licht kunnen komen. Deze zogenaamde toevalsvondsten dienen conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet te worden gemeld bij het bevoegd gezag. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Scherpenzeel.

Selectiebesluit

Het advies uit het archeologisch verkennend booronderzoek om bij bodemingrepen ter plaatse van de met veen opgevulde laagtes (oranje gearceerde locaties) proefsleuven aan te leggen, wordt in het selectiebesluit (d.d. 12 juli 2021) bevestigd. Indien de bodemingrepen niet dieper reiken dan 70 cm-mv (ca 3,70 m + NAP) en beperkt blijven tot de minerale eerdlaag is voorgaand onderzoek niet nodig.

De overige delen van het plangebied, buiten de met veen opgevulde laagtes, worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel geldt hier altijd onderstaande wettelijke meldingsplicht: Indien bij de werkzaamheden vondsten (aardewerk, vuursteen, oude funderingen, opvallende donkere verkleuringen in het gele zand etc.) worden gedaan waarvan men redelijkerwijs mag vermoeden dat deze van archeologische betekenis zijn, dient hiervan onmiddellijk melding te worden gemaakt bij de gemeentearcheoloog.

4.9.3 Conclusie

Gelet op het uitgevoerde inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, kan het plangebied op dit moment in archeologische zin (nog) niet geheel vrij worden gegeven en om die reden is een archeologische waarde opgenomen. Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld.

4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.10.1 Wettelijk kader

Als een wijziging van een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en (als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied) de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien (artikel 5.219g Bkl).

Dit wordt de 'Laddertoets' genoemd. Voor het toetsen aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

4.10.2 Onderzoek

Hieronder worden de te beantwoorden vragen uitgewerkt

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

In de laddertoets is de ontwikkeling van bedrijventerreinen aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Bedrijventerreinen zijn functies die over het algemeen primair in stedelijk gebied plaatsvinden. Ook worden er woningen gerealiseerd bij deze ontwikkeling. Ook woningen zijn aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die een ruimtebeslag heeft van 500 m² of meer. Deze ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een

bedrijventerrein van circa 6 hectare. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen of meer. Dit is vastgelegd op basis van jurisprudentie. Bij dit initiatief is er sprake van de ontwikkeling van ten minste 13 woningen. Ook op dit vlak is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

In het ladderonderzoek in Bijlage 3 (d.d. 13-05-2025) wordt geconcludeerd dat er sprake is van een overwegend lokaal verzorgingsgebied. Het beoogde bedrijventerrein Stationsweg is zo ingericht dat het voornamelijk zal voorzien in een vraag vanuit lokale bedrijfsruimtegebruikers in het mkb-segment:

- Het gaat om een relatief kleinschalig bedrijventerrein van netto circa 6,5 hectare
- Op het terrein worden kleine en middelgrote kavels mogelijk gemaakt (variërend in omvang, maximaal tot circa 10.000 m²)
- Bedrijventerrein Stationsweg is een uitbreiding van het bestaande terrein 't Zwarte Land. Op dit terrein is met name lokaal mkb gevestigd.

Voor de woningen geldt dat er naar verwachting ook sprake zal zijn van een overwegend lokaal verzorgingsgebied. Hier zal het verzorgingsgebied echter wat breder zijn ten opzichte van het bedrijventerrein. In haar beleid beschrijft de gemeente dat de gemeente ook aantrekkelijk is voor woningzoekenden uit de randstad. Het verzorgingsgebied voor de woningen zal daarmee voor een deel bovenregionaal zijn.

4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?

Uit het ladderonderzoek blijkt dat er in Scherpenzeel een duidelijke vraag is naar bedrijfslocaties. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een vraag naar circa 10 hectare bedrijventerrein. Ook wordt er geconcludeerd dat er in Scherpenzeel en in de regio geen sprake is van een beschikbaar aanbod. Er is dus een grote behoefte aan de voorliggende ontwikkeling van bedrijven.

Uit de woonvisie en de omgevingsvisie van Scherpenzeel blijkt dat er behoefte is aan het realiseren van woningen binnen de gemeente. Ook blijkt dat de beschikbare ruimte binnen de gemeente schaars is. Op het moment is er meer vraag naar woningen dan aanbod, en kan deze ontwikkeling voorzien in een extra aanbod. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bestaande woonvraag.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Wel ligt het plangebied direct tegen het bestaand stedelijk gebied aan. In het ladderonderzoek in Bijlage 3 wordt geconcludeerd dat binnen het bestaand stedelijk gebied van Scherpenzeel geen geschikte locaties zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Daarnaast is de voorliggende locatie in meerdere beleidsplannen opgenomen als uitbreidingslocatie als bedrijventerrein. Om deze redenen is het acceptabel om deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaats te laten vinden.

4.10.3 Conclusie

Er is een behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Op het moment zijn in Scherpenzeel geen geschikte binnenstedelijke locaties beschikbaar waar de ontwikkeling plaats kan vinden. Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.11 Natuur

4.11.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of: er soorten aanwezig zijn; en welke soorten dat zijn.

4.11.2 Onderzoek

Flora en fauna

In het kader van dit plan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 15 bij de motivering. Uit het onderzoek blijkt dat de volgende soorten relevant zijn voor dit plan, en worden de volgende conclusies getrokken:

- In het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Tijdens het vleermuisonderzoek zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. Er is geen sprake van aantasting van essentiële vliegroutes en onmisbaar foerageergebied van vleermuizen.
- Grenzend aan het plangebied is een bijburcht en zijn enkele vluchtpijpen van das aanwezig. Door de aanleg en het gebruik van het bedrijventerrein worden mogelijk burchten/ pijpen verstoord. Er gaat geen essentieel foerageergebied verloren.
- In het plangebied is een verblijfplaats van steenmarter aangetroffen. Daarnaast zijn (potentiële) verblijfplaatsen wezel aanwezig.
- In het plangebied zijn potentiële jaarrond beschermde nestplaatsen van steenuil, kerkuil en huismus

aanwezig. Tijdens het onderzoek gericht op steenuil en huismus zijn geen bewoonde nesten meer aangetroffen. Wel is een rust- en/of nestplaats van kerkuil (en niet essentieel foerageergebied) aanwezig. Er zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen en essentieel foerageergebied van overige vogels van met jaarrond beschermde nesten in en nabij het plangebied aanwezig. Wel zijn enkele vogelsoorten zonder jaarrond beschermd nest (broedend) in en rondom het plangebied te verwachten.

- Uitvoering van het plan leidt niet tot verlies of verstoring van groei-, nest- en/of verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied van flora, overige zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden, uitgezonderd soorten waarvoor een vrijstelling van vergunningplicht geldt in de Gelderland. Mits voorkomen wordt dat exemplaren opzettelijk worden gedood, geldt dat er voor deze soorten geen vervolgstappen aan de orde zijn. Wel is altijd de specifieke zorgplicht van toepassing.

Op basis van deze conclusies worden de volgende vervolgstappen geadviseerd:

- Voor de uitvoering van het plan is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit vereist voor das, steenmarter, wezel en kerkuil. Advies is om ook voor huismus, gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aan te vragen. Weliswaar waren in 2025 geen bewoonde nest- en verblijfplaatsen aanwezig, maar (her)vestiging in de nabije toekomst is niet uit te sluiten. Door voorzorgmaatregelen te nemen, kan bij de sloop van de voormalige boerderij rekening gehouden worden met de eventuele vestiging van huismus, gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis en worden in de nieuwbouw ook vervangende voorzieningen gerealiseerd, zodat het netwerk van verblijfplaatsen op orde blijft.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen moeten altijd voorkomen worden. Dit is voor de te verwachten soorten mogelijk door de werkzaamheden in elk geval op te starten na half juli en voor begin maart. Indien werkzaamheden in de periode half februari tot half december worden opgestart wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole door een ter zake deskundige uit te voeren. Vervolgstappen voor vogels zijn niet aan de orde, mits rekening gehouden wordt met het broedseizoen. Zodoende vormt het onderdeel (broed)vogels geen belemmering voor het vaststellen van het omgevingsplan.
- De specifieke zorgplicht ten aanzien van soorten is altijd van toepassing. Daarnaast geldt voor het opzettelijk doden van dieren geen vrijstelling van vergunningplicht in Gelderland. In paragraaf 3.7 van het ecologisch onderzoek zijn voorzorgsmaatregelen genoemd om nadelige gevolgen voor soorten te voorkomen. Indien volgens deze voorzorgsmaatregelen wordt gewerkt én dit wordt vastgelegd in een logboek (of ecologisch werkprotocol) kan worden aangetoond dat er zorgvuldig en conform de specifieke zorgplicht wordt gewerkt. Dit onderdeel vormt geen belemmering voor het vaststellen van het omgevingsplan.

Ten aanzien van de haas geldt dat er maatregelen moeten worden genomen om doding van jonge hazen te voorkomen. Zo wordt het terrein gemaaid en bouwrijp gemaakt buiten de kwetsbare periode van jonge hazen. Wanneer dit niet mogelijk is wordt gezocht naar de aanwezigheid van jonge haasjes.
- 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.

De noodzakelijke vergunningen worden voor dit project aangevraagd. De vergunningsaanvragen worden gelijktijdig opgestart met de terinzagelegging van dit omgevingsplan.

Het is aannemelijk om te verwachten dat de vergunning wordt verleend. Voor de ontwikkeling is geen sprake van een geschikte alternatieve locatie. De ontwikkeling heeft geen invloed op de staat van instandhouding van de soort en er is sprake van een wettelijk belang voor de ontwikkeling.

Stikstof

In het kader van dit initiatief is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofemissie en depositie als gevolg van de aanleg en het gebruik van het plan. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 16. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen omliggende Natura 2000-gebieden. Negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelen van deze Natura 2000-gebieden zijn

zodoende op voorhand met zekerheid uitgesloten voor dit plan.

Gebiedsbescherming

Ter plaatse van het plangebied zijn geen delen van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone aanwezig. Ook bevinden zich geen Natura 2000-gebieden in of om het plangebied.

De voorgenomen ontwikkeling houdt voldoende afstand van GNN en Natura 2000-gebieden. Externe effecten van deze ontwikkeling op deze gebieden zijn niet op voorhand te verwachten. Het GO ligt direct ten zuiden van het plangebied. Het GO kent echter geen externe werking. Een nadere beoordeling van effecten is niet noodzakelijk.

4.11.3 Conclusie

In het kader van flora en fauna is het noodzakelijk om enkele omgevingsvergunningen aan te vragen. De procedure voor deze vergunningen wordt opgestart gelijktijdig met de terinzagelegging van dit omgevingsplan.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Wettelijk kader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ov en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Er dient getoetst te worden aan de richtlijnen ten aanzien van verkeer en parkeren in de nota parkeernormen en waar nodig de normen vanuit het CROW. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Onderzocht is in hoeverre de toename van het verkeer ten gevolge van deze ontwikkeling voor verkeersafwikkelingsproblemen kan zorgen en of het planvoornemen ziet op de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Het onderzoek geeft een beeld van het planeffect en zal onderdeel uitmaken van de ruimtelijke procedures.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 744. Voor het juiste kencijfer / parkeernorm wordt een ligging in de rest bebouwde kom aangehouden, de gemeente heeft een weinig karakter op basis van de adressendichtheid. De gegeven kencijfers hebben een bandbreedte (minimum – maximum), er wordt gerekend met de gemiddelde kencijfers.

Planspecifiek

Het voornemen bestaat uit de realisatie van een bedrijventerrein van 5,12 hectare. Er wordt ten minste 1,25 hectare landschappelijke inpassing mogelijk gemaakt en 13 woningen.

Het bedrijventerrein zal worden gebruikt door lokale bedrijven. De exacte invulling is op dit moment niet bekend. In deze analyse is de functie "gemengd bedrijventerrein" als uitgangspunt gehanteerd. De gemiddelde dichtheid van adressen in Scherpenzeel is 944 adressen per km². De gemeente is daarom geclassificeerd als 'weinig stedelijk'. De ontwikkeling bevindt zich in de 'rest bebouwde kom'.

4.12.2 Onderzoek verkeersgeneratie

Voor het project is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 17 (d.d. 21-07-2025). Voor de bedrijven (en woningen) op het bedrijventerrein is een berekening gemaakt op basis van CROW4-kencijfers. Deze zijn afkomstig uit het handboek 744: 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' (2024). Hierin staan kencijfers voor verkeersgeneratie van bedrijventerreinen opgenomen. De invulling van de uitbreiding van het Zwarte Land II is nog niet exact bekend. Naar verwachting sluit de omschrijving 'gemengd bedrijventerrein' het beste aan bij de beoogde invulling. In de analyse is de verkeersgeneratie van de geplande ontwikkeling bepaald met behulp van de kencijfers voor deze functie.

De verkeersgeneratie van de bedrijven en woningen op het bedrijventerrein is bepaald op basis van CROW-kencijfers. De netto oppervlakte van dit gedeelte bedraagt 77% van 5,12 hectare = 3,94 hectare. Dit levert een verkeersgeneratie op tijdens een werkdag zoals in onderstaande tabel afgerond op 10-tallen.

functie	oppervlakte	eenheid	kencijfer auto	kencijfer vrachtwagen	aantal auto's	aantal vrachtwagens	totaal
gemengd terrein	3,94	netto hectare	128	30	504	118	622

Verkeersgeneratie bedrijven op een gemiddelde werkdag

De verkeersgeneratie van de bedrijven bedraagt, afgerond op 10-tallen, circa 662 mvt/etmaal, waarvan circa 118 vrachtwagens. Daarvoor is de verkeersgeneratie van het bedrijventerrein vermenigvuldigd met 1,33 conform CROW-richtlijnen. Door de factor 1,33 te gebruiken, wordt een verkeersgeneratie berekend voor een gemiddelde werkdag.

herkomst/bestemming	auto's	vrachtwagens	totaal*
bedrijventerrein	670	157	827

* *Totaal afgerond op 10-tallen naar boven*

Verkeersgeneratie bedrijven op een gemiddelde werkdag

Hieronder zijn de resultaten voor de woonfunctie weergegeven.

functie	aantal	kencijfer	totaal
koop, huis, vrijstaand	1	8,6	8,6
koop, huis, twee-onder-een-kap	12	8,2	98,4
totaal			107

Verkeersgeneratie woningen op een gemiddelde werkdag

De totale verkeersgeneratie van het bedrijventerrein bedraagt circa (827 + 119) 946 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Daarvan worden circa 157 verkeersbewegingen uitgevoerd met een vrachtwagen.

4.12.3 Ontsluiting

Verkeersafwikkeling

Om de extra verkeersbewegingen op een goede manier te verwerken dient er een goede aansluiting te worden gerealiseerd op de Stationsweg. In het verkeersonderzoek is een aantal varianten voor de nieuwe

ontsluiting uitgewerkt. Daarbij is onderzocht hoe de ontsluitingen scoren op het gebied van verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling.

Uit het onderzoek blijkt dat verkeerskundig twee goede ontsluitingsvarianten mogelijk zijn. De variant met ontsluiting rechtstreeks op de provinciale weg is niet aan te raden omdat de verkeersafwikkeling op deze weg slecht is. Ook vanuit verkeersveiligheid is een ontsluiting op de provinciale weg minder wenselijk om de kans op kop/staartongevallen niet te vergroten. Vandaar dat uit het onderzoek blijkt dat de grootste voorkeur een directe aansluiting op de Stationsweg heeft bij deze ontwikkeling.

Met deze ontsluitingsvariant kan een goede verkeersafwikkeling worden geborgd. Wel geldt dat de N224 een aandachtspunt is qua verkeersafwikkeling. Met name in de avondspits is de verkeersafwikkeling hier problematisch. De verkeersafwikkeling is in de autonome situatie ook al problematisch. De gemeente en de provincie zijn bezig hiervoor verbeterplannen op te stellen.

Veiligheid en hinder

Op basis van bezwaren van de omwonenden die tijdens de participatieavond zijn geuit en op basis van gegevens van de gemeente blijkt dat de veiligheid ter plaatse van de Stationsweg in de bestaande situatie te wensen overlaat. Zonder aanpassingen aan de bestaande weginrichting is het niet aannemelijk dat deze situatie in de toekomst verbeterd. De komst van het nieuwe bedrijventerrein zal primair niet voorzien in een verbetering van deze situatie.

Om deze reden wordt in het vervolgstadium na dit omgevingsplan nader onderzoek gedaan en een nadere uitwerking gemaakt voor de ontsluiting van het bedrijventerrein aan de Stationsstraat. Hierbij wordt ook expliciet rekening gehouden met de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling op de Stationsstraat. Daarnaast wordt bij deze uitwerking rekening gehouden met lichtuitstraling van voertuigen op de ontsluitingsweg. Bewoners in de omgeving van het bedrijventerrein moeten zo min mogelijk hinder ondervinden van de lichtuitstraling van de ontsluiting.

Om de ontsluiting in dit latere stadium op een goede manier vorm te kunnen geven is in dit plan een brede aanduiding voor de ontsluiting opgenomen zodat er speel- en schuifruimte ontstaat voor de ontsluiting en de herinrichting van de Stationsstraat. In het inrichtingsplan is eveneens een zoekzone opgenomen voor de nieuwe ontsluiting.

4.12.4 Conclusie

In de toekomstige situatie kan het plangebied op een goede manier worden ontsloten naar de omgeving. Een aandachtspunt blijft de provinciale weg N224. Hiervoor worden verbeterplannen opgesteld. Voor het onderdeel verkeer is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Duurzaamheid en gezondheid

4.13.1 Wettelijk kader

Te zijner tijd zullen in het omgevingsplan ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid omgevingswaarden worden vastgelegd. Deze worden gebaseerd op het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden. In het omgevingsplan van de gemeente Scherpenzeel zijn op dit moment nog geen omgevingswaarden vastgelegd.

Duurzaamheid

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow).

Met het oog op die doelen moet het project aan het omgevingsaspect duurzaamheid worden getoetst. In artikel 22.52 Bruidsschat zijn regels op het gebied van energiebesparende maatregelen opgenomen.

Gezondheid

Doel van de Omgevingswet is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

4.13.2 Onderzoek

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van dit project wordt rekening gehouden met de aspecten duurzaamheid en gezondheid. In het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1) is uitgewerkt hoe er in dit plan rekening wordt gehouden met deze aspecten. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen, en het realiseren van zo energie zuinig mogelijke bebouwing. Ook wordt het geheel klimaatbestendig en biodivers ingericht, en wordt het geheel robuust groen ingepast.

Op het moment van het schrijven van dit plan lijkt het in de nabije toekomst lastig om het bedrijventerrein aan te sluiten op het elektriciteitsnet. Het lijkt erop dat er tot 2038 geen stroomaansluiting gerealiseerd kan worden voor bedrijven. Ook zijn er beperkingen met betrekking tot bodemennergiesystemen (vanwege bepaalde ondoordringbare lagen in de bodem).

Wel wordt er volop onderzoek gedaan naar andere methoden voor de energievoorziening van het terrein. Binnen dit omgevingsplan wordt er ruimte geboden om deze mogelijke maatregelen te realiseren waar dat nodig is. Zo is er in de regels ruimte voor buurtbatterijen opgenomen zodat het bedrijventerrein indien nodig 'off the grid' kan functioneren. Deze ruimte is er in de openbare ruimte alsook op de bedrijfsperven en zelf.

Gezondheid

Met betrekking tot gezondheid is het relevant om naar de mogelijkheid tot spuitzoneringen te kijken in relatie tot het plangebied. Ten oosten van het plangebied bevindt zich op minder dan 50 meter een agrarische bestemming. In theorie kunnen hier gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Ter plaatse van deze gronden geldt op het moment een agrarische bestemming die de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse borgt. Hierdoor is het niet aannemelijk dat er hoog opgaande gewassen worden verbouwd waarbij niet neerwaarts spuiten noodzakelijk is. Aannemelijk is dat er enkel gewassen verbouwd worden die voorzien worden van neerwaarts spuiten. Hierdoor is de drift van gewasbeschermingsmiddelen aanzienlijk lager.

Ook is te zien dat de gronden in kwestie de afgelopen 10 jaar zijn gebruikt als grasland/ weidegrond. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de toekomst is daarmee zeer onaannemelijk.

Ook geldt dat het bedrijventerrein aan de oostzijde wordt voorzien van een groene zone. Deze groene zone wordt voorzien van een grondwal en hoog opgaande beplanting met als doel het geheel landschappelijk in te passen. Een en ander kan ook worden gezien als een driftreducerende groenstrook.

Ten aanzien van het aspect gezondheid is het niet aannemelijk dat gewasbeschermingsmiddelen een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13.3 Conclusie

Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aspecten duurzaamheid en gezondheid. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor dit onderdeel.

4.14 Mer-verantwoording

4.14.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

4.14.2 Onderzoek

In bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is (J11). Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Omdat het project zal leiden tot een functiewijziging waarbij een gebied met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap' wordt getransformeerd naar een bedrijventerrein, is er sprake van een stedelijk ontwikkeling waarvoor sprake is van een project- mer- beoordeling.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit kwaliteit leefomgeving, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten voor een aantal milieuaspecten. Voor de milieuaspecten bodem en natuur is nader onderzoek nodig om meer inzicht te krijgen in de gevolgen voor deze aspecten. De onderzoeken zien toe op het in beeld brengen van de negatieve consequenties en het opstellen van een plan met maatregelen die toegepast kunnen worden om de negatieve effecten op afdoende wijze te compenseren. De onderzoeken worden ingevoegd bij vaststelling van dit omgevingsplan. Eventuele maatregelen die blijken uit de onderzoeken worden te zijner tijd waar nodig geregeld in dit omgevingsplan. Daarmee zijn belangrijke nadelige gevolgen voor deze milieuaspecten uit te sluiten.

4.14.3 Conclusie

De ontwikkeling voorziet niet in significante negatieve effecten voor het milieu. Voor enkele onderzoeksaspecten wordt nader onderzoek uitgevoerd. Eventuele noodzakelijke maatregelen voortkomend uit deze onderzoeken worden te zijner tijd bij vaststelling van dit plan ingevoegd. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor dit onderdeel.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Bruidsschat

Met het in werking treden van de Omgevingswet zijn veel rijksregels die in onder meer het Activiteitenbesluit, Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit en Woningwet vervallen. Als deze vervallen regels toch nodig zijn om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen, moeten gemeenten deze opnemen in het omgevingsplan. Totdat gemeenten hierover een besluit hebben genomen, zijn deze regels opgenomen in de Bruidsschat. Hoofdstuk 1 (begripsbepalingen) en hoofdstuk 22 (inhoudelijke regels) van het tijdelijk omgevingsplan. De regels blijven van kracht tot het moment dat de gemeente deze regels met een besluit tot wijzigen van het omgevingsplan wijzigt of laat vervallen. Het wijzigingsbesluit voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein te Scherpenzeel brengt geen wijzigingen aan in de regels uit de bruidsschat; die regels blijven dus gelden.

5.1.3 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.4 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Stationsweg te Scherpenzeel, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in de planverbeelding die via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> te raadplegen is. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.1.5 Overzicht wijzigingen

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-omgevingsplan gewijzigd. De regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de gemeente Scherpenzeel worden vervangen door de regels in dit TAM-omgevingsplan. De wijziging heeft met name tot gevolg dat de locatie wordt voorzien van de functie bedrijventerrein en wonen. Op het bedrijventerrein zal met name ruimte worden ontwikkeld voor kleinschalige lokale bedrijven.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Preambule

De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk van het omgevingsplan van de gemeente Scherpenzeel, de hoofdstukken moeten worden gelezen als paragrafen en voor de nummering van de artikelen moet het hoofdstuknummer worden gelezen. Daarnaast moeten aanduidingen zoals 'maximum bouwhoogte' worden gelezen als omgevingsnormen. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

5.2.2 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-omgevingsplan.

Artikel 3 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-omgevingsplan.

5.2.3 Functies en activiteiten

Artikel 5 Bedrijventerrein

In dit artikel is de functie 'Bedrijventerrein' beschreven. De functie 'bedrijventerrein' laat toe om gronden te gebruiken voor bedrijven t/m categorie 1, 2 en 3.1. Daarnaast is onder bouwactiviteiten aangegeven wat er gebouwd mag worden binnen deze functie. Ook zijn er regels opgenomen over strijdig gebruik, een voorwaardelijke verplichting en parkeren.

Artikel 6 Groen

In dit artikel is de functie 'Groen' beschreven. De functie 'Groen' laat toe om gronden te gebruiken voor groenvoorzieningen. Onder verboden gebruik is aangegeven welk gebruik niet is toegestaan. Daarnaast is onder bouwactiviteiten aangegeven wat er gebouwd mag worden binnen deze functie.

Artikel 7 Tuin

In dit artikel is de functie 'Tuin' beschreven. De functie 'Tuin' laat toe om gronden te gebruiken voor tuinen behorende bij de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Daarnaast is onder bouwactiviteiten aangegeven wat er gebouwd mag worden binnen deze functie.

Artikel 9 Wonen

In dit artikel is de functie 'Wonen' beschreven. De functie 'Wonen' laat toe om gronden te gebruiken voor wonen en een beroep aan huis. Daarnaast is onder bouwactiviteiten aangegeven wat er gebouwd mag worden binnen deze functie. Ook zijn er regels opgenomen voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis of mantelzorg.

Artikel 10 Leiding - Riool

In dit artikel is de functie 'Leiding - riool' beschreven. Binnen het gebied zijn de aangewezen gronden behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een rioolpersleiding.

Artikel 11 Archeologie

In dit TAM-omgevingsplan is het (potentieel) archeologisch waardevol gebied binnen het plangebied aangegeven met 'Waarde - Archeologie'. Binnen het gebied is het toegestaan gronden, naast de toegelaten functies, te gebruiken voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 12 Ecologie

In dit TAM-omgevingsplan is ecologisch waardevol gebied aangegeven met de functie 'Ecologie'. Binnen het gebied zijn de gronden mede aangewezen voor de aanleg en instandhouding van het Gelders natuurnetwerk en/of de Groene ontwikkelingszone, natuur en waardevol landschap.

5.2.4 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 13 Algemene regels voor functies en activiteiten

In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of worden verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod. Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden. Daarnaast wordt aangegeven welk algemeen gebruik wel is toegestaan. De aanvullende beoordelingsregels geven aan in welke gevallen een omgevingsvergunning wordt verleend.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel worden drie zones aangewezen:

- Vrijwaringszone - Grebbelinie
- Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
- Overige zone - bomenstructuur

Per zone wordt aangegeven waarvoor de betreffende gronden zijn aangewezen.

Artikel 18 Overige regels

In dit artikel zijn regels voor parkeren opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit zijn regels als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid onder a van dit omgevingsplan.

5.2.5 Overgangsregels

Artikel 19 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken en functioneel gebruik.

Artikel 20 Titel

In dit artikel wordt aangegeven onder welke titel het omgevingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden. In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen.

Kostenverhaal is aan de orde, indien het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Maakt het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk? Dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd:

- a. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
 1. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit of
 2. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;

via kostenverhaalsvoorschriften waarbij alleen gekozen kan worden voor het systeem met tijdvak. Dit systeem met tijdvak is vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een zodanig duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten goed te berekenen zijn. Hierdoor kan op basis van de kostenverhaalvoorschriften de kostenverhaalbijdrage (indicatief) worden berekend. De daadwerkelijke kostenverhaalbijdrage wordt berekend op basis van de kostenverhaalsbeschikking die de initiatiefnemer dient aan te vragen bij het bevoegd gezag. Naast kostenverhaalvoorschriften kan het omgevingsplan tevens voorschriften bevatten met betrekking tot fasering, koppelingen, locatie-eisen en woningbouwcategorieën.

De kostenverhaalverplichting voor dit plan wordt geborgd door middel van een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Participatie

In juni 2020 hebben de ontwikkelaar van bedrijventerrein Stationsweg en de gemeente Scherpenzeel een participatieplan opgesteld om de plannen te verbeteren met input uit de omgeving. Omdat fysieke bijeenkomsten door corona niet mogelijk waren, is gekozen voor een digitale enquête, drie webinars en gesprekken met omwonenden en belanghebbenden. Het proces liep van januari tot mei 2021 en resulteerde in een rapport met bevindingen, zie Bijlage 19 (d.d. 01-07-2021). Omwonenden benadrukten het belang van een zorgvuldige inrichting en vroegen om een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein met aandacht voor ruimte, functies, uitstraling, architectuur en groen. De ideeën en wensen uit het proces worden beoordeeld op financiële en ruimtelijke haalbaarheid en, indien mogelijk, verwerkt in het ontwerp, TAM-omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Op 16 oktober 2025 heeft in het kader van deze TAM-omgevingsplanwijziging een participatieavond plaatsgevonden. Het verslag hiervan is opgenomen in Bijlage 20. Naar aanleiding van de participatie zijn opmerkingen en bezwaren van de bezoekers nader onderzocht. Op een aantal punten zijn naar aanleiding van deze opmerkingen wijzigingen aangebracht in dit Tam- Imroplan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan. Een en ander is verder beschreven in het participatieverslag.

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.

6.2.2 Ketenpartners

Het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium gedeeld met de ketenpartners. De reacties van de ketenpartners worden verwerkt in het vastgestelde TAM-omgevingsplan.

6.2.3 Terinzagelegging

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 31 december 2025 tot en met 11 februari 2026 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is de periode voor het indienen van een zienswijze verlengd tot en met 10 maart 2026.

In deze periode zijn er 22 zienswijzen op het plan ontvangen. De zienswijzen zijn bestudeerd en beantwoord. In Bijlage 21 is de nota zienswijzen opgenomen. Hierin zijn alle ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In de nota is eveneens beschreven welke wijzigingen er aan het TAM-omgevingsplan hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de zienswijzen. Ook is in de nota beschreven welke ambtshalve wijzigingen hebben plaatsgevonden.

Het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt ter visie gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder beroep tegen het plan indienen. Zodra eventuele zienswijzen bekend zijn, dan zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het TAM-omgevingsplan vermeld worden.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

7.1 Wettelijk kader

Voor het wijzigingsbesluit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat het omgevingsplan alleen wordt gewijzigd als:

- Er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- Als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeentefuncties evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

7.2 Afweging

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Om dit te kunnen beoordelen, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 2, 3, en 4). De wijze waarop dit initiatief mogelijk wordt gemaakt, voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met het planvoornemen wordt het mogelijk gemaakt om een bedrijventerrein met de bijbehorende functies te realiseren. Hiervoor is in het TAM-omgevingsplan een zone aangewezen waarbinnen deze mogelijkheden worden geboden.

In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en zijn verrichte onderzoeken beschreven. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl en is er geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken. Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0 e van het Bkl.

