Gemeente
Scherpenzeel

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 18 augustus 2026	Portefeuille	: wethouder A. van de Peut
Raadsvergadering	: 24 september 2026		
Agendapunt	: 9	Zaaknummer	: 158484 / 176538
Bijlage(n)	: 5		

Onderwerp:
Vaststelling TAM-omgevingsplan 't Zwarte Land II-Stationsweg

Wettelijke grondslag
De gemeenteraad stelt op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet het omgevingsplan vast. De grondslag voor het stellen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan is artikel 13.11 in combinatie met artikel 13.14 of 13.15 van de Omgevingswet. Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Op grond van artikel 13.13 van de Omgevingswet mag kostenverhaal ook langs privaatrechtelijke weg, met een anterieure overeenkomst, worden geregeld.

Beoogd effect
Het behouden, versterken en stimuleren van de lokale economie en werkgelegenheid.

Beslispunten
1. Het TAM-omgevingsplan ''t Zwarte Land II-Stationsweg', met planidentificatienummer NL.IMRO.0279.TAM2025BTSTATIONS-vg01 vast te stellen.
2. Geen kostenverhaalregels, als bedoeld in artikel 13.14 of 13.15 van de Omgevingswet, op te nemen in het omgevingsplan.

Aanleiding
De aanleiding voor een nieuw bedrijventerrein stamt uit 2016. Destijds is de ruimtebehoefte voor bedrijfsactiviteiten onderzocht. Hieruit bleek een vraag naar 7,5 nieuwe hectares. Om hieraan invulling te geven is gewerkt aan het plan ‘Bedrjiventerrein Stationsweg Scherpenzeel’. Het plan zou voorzien in 5 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Belangrijk was het bedrijf ‘Modiform’ dat een aanzienlijk deel van het nieuwe terrein in gebruik zou nemen.
In de loop van 2024 werd duidelijk dat Modiform deze ruimte niet meer nodig zou hebben, maar zelfs zonder Modiform blijft de vraag naar bedrijfsruimte bestaan. Dit is in een ladderonderzoek door STEC groep in mei 2025 bevestigd: de ruimtevraag tot 2033 loopt op tot 10 hectare. De vraag komt overwegend van lokale ondernemers.

Dit plan geeft invulling aan circa 5.12 hectare van die vraag.

Argumenten

1.1 Lokale ondernemers hebben meer ruimte nodig

Scherpenzeel heeft in 2033 tot 10 Ha meer ruimte voor bedrijven nodig. Dit is de conclusie uit het door STEC groep uitgevoerde onderzoek 'Ladderonderzoek bedrijventerrein Stationsweg', dat als bijlage bij het plan is gevoegd. Een heel groot deel van die vraag komt van lokale ondernemers: STEC concludeert dat meer dan 70% van alle verhuisbewegingen van ondernemingen naar of binnen Scherpenzeel afkomstig zijn uit de eigen gemeente. Het voorliggende plan vult een belangrijk deel, 5,12 hectare, van deze vraag in en zorgt er daarmee voor dat Scherpenzeelse ondernemers de komende tijd een geschikte(re) plek voor hun onderneming kunnen krijgen of kunnen groeien.

1.2 *Hiermee wordt voldaan aan uw amendement bij de terinzagelegging van het voorgaande plan*

Hoewel zeker sprake is van voldoende vraag vanuit Scherpenzeelse ondernemers, wil dat niet op zichzelf zeggen dat de kavels ook door hen gebruikt kunnen worden. Hiervoor heeft uw raad bij de terinzagelegging van het voorontwerp van het voorgaande plan aandacht gevraagd door een amendement aan te nemen. Het tweede beslispunt van dit amendement vraagt aandacht voor onder meer het uitgiftebeleid en stelt een verbod op beleggen voor vijf jaar.

Om aan het amendement te kunnen voldoen is voor dit plan uitgiftebeleid opgesteld dat waarborgt dat het terrein daadwerkelijk voor Scherpenzeelse ondernemers wordt ontwikkeld. De ondernemersverenigingen in Scherpenzeel zijn bij de opstelling van het beleid betrokken en hebben zich als ambassadeur opgeworpen. Het uitgiftebeleid is verankerd in de anterieure overeenkomst die is gesloten met de ontwikkelaar.

1.3 *Het bedrijventerrein voldoet aan de omgevingsverordening Gelderland en het daarop gebaseerde RPW (regionaal werkprogramma) Regio Foodvalley 2022 – 2026 en is afgestemd met de provincie en de regio*

Werklocaties hebben een bovenlokale component. Om te voorkomen dat (regio)gemeenten elkaar op een nadelige manier beconcurreren heeft de provincie daarom in paragraaf 5.7.2 van haar verordening voor werklocaties regels gesteld. De provincie heeft die bevoegdheid op grond van artikel 5.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De regels van de provincie zijn doorvertaald naar het Regionaal Werkprogramma (RPW) Foodvalley. Binnen dat programma stemmen de gemeenten in onze regio met elkaar af over werklocaties, zo ook over het voorliggende plan. Op basis van die afstemming hebben regio en provincie een akkoord gegeven. Regio en provincie zijn akkoord omdat het bedrijventerrein een voornamelijk lokaal karakter heeft en daarmee andere regionale of bovenregionale bedrijventerrein niet, of ondergeschikt, beïnvloedt.

1.4 *Deze locatie de best bereikbare is*

Het nieuwe terrein krijgt een directe aansluiting op de Stationsweg, die op haar beurt via een ruime rotonde op de N224 is aangesloten.
De N224 is de belangrijkste weg van en naar Scherpenzeel en kan van alle wegen het gemakkelijkst vervoersbewegingen verwerken. Daarnaast is de locatie vanuit de

bestaande bedrijventerreinen, via diezelfde weg, of voor kleinere voertuigen via het dorp, goed bereikbaar.

De aansluiting op de Stationsweg is op de verbeelding nog globaal aangegeven. Nader onderzoek en gedetailleerdere inrichtingstekeningen zullen uitwijzen hoe deze precies vormgegeven wordt.

1.5 *Deze locatie is het minst hinderlijk voor andere functies*
Hoewel er enkele (bedrijfs)woningen gelegen zijn in de nabijheid van het nieuwe bedrijventerrein zijn er geen grote bestaande of geplande woongebieden aanwezig in de omgeving van het plangebied. Daarmee heeft de nieuwe bedrijvigheid op deze plek zo min mogelijk negatieve effecten op de leefomgeving. Bovendien worden geen zware milieubelastende activiteiten toegestaan, deze hebben een plek op het bestaande bedrijventerrein aan de noordzijde van de Stationsweg. Enkel bedrijven met een milieucategorie tot 3.1, maar op sommige plekken tot 1 of 2 zijn toegestaan. Een bedrijf met milieucategorie 3.1 heeft een richtafstand van 50 meter, categorie 2 en 1 resp. 30 en 10 meter. Dat betekent dat binnen die afstand geen op voorhand aanvaardbaar woonklimaat aanwezig is. De hindercirkels rond en in het plan liggen zo dat daarmee géén woningen, ook niet die binnen het plan zelf liggen, op een onaanvaardbaar negatieve manier worden beïnvloed.

1.6 *De landschappelijke inpassing en waterberging bieden kansen*
De locatie ligt laag en dichtbij de belangrijkste waterafvoer van onze gemeente, het Valleikanaal. Daarom is in het plan voldoende rekening gehouden met (hemel)water. Ook met de uitstraling van het plan is in het beeldkwaliteitsplan rekening gehouden. Het plan bebouwt immers een voorheen open deel van de gemeente. Het is onwenselijk dat de nieuwe bebouwing ‘uit het niets’ verrijst.
Het beeldkwaliteitsplan in combinatie met de anterieure overeenkomst verplicht de initiatiefnemer daarom tot een inrichting waarbij voldoende groen en water toegepast worden. Dit biedt kansen, zowel voor de uitstraling van dit deel van de gemeente als voor ecologische waarden, die op hooiland niet ruim aanwezig zijn. Bijvoorbeeld door aardwallen met beplanting en bomen aan te leggen en waar mogelijk oevers natuurvriendelijk te maken.

1.7 *Er is voldoende ruimte geboden aan inwoners om in te spreken*
Voordeel aan het feit dat de planvorming een langdurig proces is geweest is dat er veel momenten zijn geweest voor inwoners en betrokkenen om in te spreken. Voor dit nieuwe plan hebben twee inloopavonden plaatsgevonden. De eerste op 16 oktober 2025. Van deze avond is een verslag gemaakt en toegevoegd aan de bijlagen bij de motivering als bijlage 17.
De tweede avond heeft plaatsgevonden op 24 november. Iedereen die aanwezig was bij de eerste avond was uitgenodigd. Daarvan hebben 8 (groepen van) mensen gebruik gemaakt. Het doel was een nader één-op-één gesprek. In de gesprekken zijn nadere aandachtspunten aangegeven en vragen beantwoord.
Het plan heeft ook ter inzage gelegen als ontwerp. De datum van terinzagelegging was tijdens de kerstvakantie. Daarvoor is onder meer tijdens de raadsvergadering van 12 februari 2026 door een inspreker aandacht gevraagd. Daarom is de termijn voor het

indienen van zienswijzen verlengd. Daarbij is ook een aanvullende mogelijkheid geboden om met de gemeente in gesprek te gaan tijdens een aanvullende inspraakavond. Er zijn in totaal 24 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van zienswijze.

1.8 Het ontwerp is waar nodig aangepast aan de zienswijzen
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp zijn 24 zienswijzen ingediend. Deze hebben in gevallen geleid tot wijzigingen van het plan. In de Nota van Zienswijzen is in hoofdstuk 3 een volledig overzicht van alle wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen te zien. Daarnaast hebben een aantal ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de Nota van Zienswijzen.

2.1 De gemeente kan haar kosten voor ingrepen in de openbare ruimte verhalen
Met de eigenaar en initiatiefnemer van de gronden is een anterieure overeenkomst aangegaan. Op basis daarvan is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor, of betaalt zelf de noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte, zoals de aansluiting op de Stationsweg, de noodzakelijke hemelwatermaatregelen en de landschappelijke inpassing. Hierin zijn ook de onderlinge afspraken over, betaling voor, beheer van groen en water opgenomen.

Aangezien er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is aangegaan hoeven er geen kostenverhaalsregels in het omgevingsplan te worden opgenomen. Het is dan wel noodzakelijk dat uw raad expliciet besluit om geen kostenverhaalsregels zoals bedoeld in artikel 13.14 of 13.15 van de Omgevingswet op te nemen in het omgevingsplan.

2.2 *De gemeente loopt geen onacceptabele financiële risico's*
Via diezelfde anterieure overeenkomst is ook afgesproken dat eventuele nadeelcompensatie vergoed moet worden door de initiatiefnemer. Daarnaast investeert de gemeente geen eigen (geleend) geld in de ontwikkeling van het plan.

Kanttekeningen
1.1 *We weten dat er weerstand is tegen het plan*
Met name vanuit de aanwonenden aan de Stationsweg is er weerstand tegen het plan. Een aantal bezwaarmakers heeft zich verenigd in de stichting "houd Scherpenzeel groen en gezond". Men vreest met name verlies van het open karakter en uitzicht.
Hieraan heeft de initiatiefnemer tegemoet willen komen door voldoende te participeren en stichting Grebbenlinie in het vizier te betrekken. Met name het organiseren van de tweede participatieavond was bedoeld om, onder andere, betrokkenen te informeren over wat er met hun inbreng is gedaan.

Financiën
Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de financiële afspraken zijn verankerd.

Proces
Na vaststelling van het plan door de raad kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

Mochten onverhoopt regels zijn gesteld die aanpassingen behoeven is daar een moment voor als het omgevingsplan voor het deelgebied bedrijventerrein wordt vastgesteld.

Bijlage(n)

1. 20260820 Plankaart Het Zwarte Land 2
2. TAM-omgevingsplan ’t Zwarte Land II-Stationsweg_Regels;
3. TAM-omgevingsplan ’t Zwarte Land II-Stationsweg_ Bijlagen bij regels;
4. TAM-omgevingsplan ’t Zwarte Land II-Stationsweg_Motivering;
5. TAM-omgevingsplan ’t Zwarte Land II-Stationsweg_Bijlagen bij motivering;
6. Nota van zienswijzen TAM-Omgevingsplan ’t Zwarte land 2-Stationsweg;
7. AOVK bijlage 1 Uitgiftebeleid; en
8. 2025-45 Memo ’t Zwarte Land-Stationsweg – anterieure overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

A.N. van den Bergh	M.C. Teunissen
secretaris	burgemeester