

TOELICHTING

VAN HET

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

BEDRIJVENTERREIN STATIONSWEG

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Opdrachtnummer : 99.483

IDnr. : NL.IMRO.0279.BP2022Stationsweg-vo01

Datum : juni 2022

Versie : 7

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	HISTORIE.....	7
2.2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.3	VERKEER, ONTSLUITING EN PARKEREN	10
3	BELEIDSKADER.....	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	21
4.2	FUNCTIONEEL	21
4.3	RUIMTELIJK	22
4.4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	23
4.5	VERKEER EN PARKEREN.....	24
4.6	DUURZAAMHEID	26
4.7	VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN	27
5	MILIEU -EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	INLEIDING.....	29
5.2	GELUID	29
5.3	BODEM- EN GRONDWATERKWALITEIT.....	30
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	33
5.5	GEUR	39
5.6	LUCHTKWALITEIT	43
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	45
5.8	WATER	48
5.9	ECOLOGIE	53
5.10	ARCHEOLOGIE	58
5.11	CULTUURHISTORIE	63
5.12	KABELS EN LEIDINGEN.....	64
5.13	ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN	64
5.14	TOETSING AAN M.E.R. -WETGEVING	65
6	JURIDISCHE ASPECTEN	67
6.1	INLEIDING.....	67
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	68
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	68
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	73
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	74
8.1	VOORBEREIDINGSFASE	74
8.2	ONTWERPFASE.....	75

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 76

- BIJLAGE 1. LADDERTOETS
- BIJLAGE 2. VARIANTENSTUDIE VERKEERSONTSLUITING
- BIJLAGE 3. VERKENNEND BODEMONDERZOEK STATIONSWEG 446 SCHERPENZEEL
- BIJLAGE 4. VERKENNEND (WATER)BODEMONDERZOEK STATIONSWEG 446 SCHERPENZEEL
- BIJLAGE 5. AKOESTISCH ONDERZOEK
- BIJLAGE 6. GEURONDERZOEK
- BIJLAGE 7. LUCHTKWALITEITSONDERZOEK
- BIJLAGE 8. ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID
- BIJLAGE 9. WATERTOETS
- BIJLAGE 10. NATUURTOETS
- BIJLAGE 11. STIKSTOFBEREKENING
- BIJLAGE 12. ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK
- BIJLAGE 13. ARCHEOLOGISCH VELDONDERZOEK
- BIJLAGE 14. SAMENVATTING RAPPORT PARTICIPATIEPROCES

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de voorziene ontwikkeling van de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land te Scherpenzeel. Het betreft het nieuwe bedrijventerrein Stationsweg.

De gemeente Scherpenzeel herbergt namelijk een groot aantal lokale succesvolle ondernemers met een wens de toegenomen bedrijfsactiviteiten te huisvesten op een nieuwe locatie. In 2016 heeft de gemeente hiertoe een ruimtebehoefte onderzoek laten verrichten. In eerste instantie is geconstateerd dat er een behoefte van 7,5 ha aan nieuwe bedrijfslocaties bestaat. In 2019 is hiervoor een Laddertoets in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld én is deze ruimtevraag opnieuw beoordeeld met een steekproef onder lokale ondernemers. Hieruit is gebleken dat deze vraag nog actueel was. Er is toen begonnen met het opstellen van een ruimtelijke visie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein in Scherpenzeel. Ondernemers konden daarin hun concrete wensen kenbaar maken. Tegelijkertijd is uit het participatieproces met bewoners naar voren gekomen dat een landschappelijke inpassing van het nieuwe bedrijventerrein een belangrijk uitgangspunt dient te zijn.

Het familiebedrijf Modiform uit Scherpenzeel, dat kweek-, transport- en verpakkingssystemen voor de tuinbouw ontwikkelt en produceert, heeft haar wensen ook kenbaar gemaakt. Dit bedrijf is zo sterk gegroeid dat het inmiddels meerdere vestigingen buiten het dorp heeft. Op het nieuwe bedrijventerrein kunnen de bedrijfsactiviteiten weer in Scherpenzeel geconcentreerd worden. Het bedrijf heeft aangegeven hiervoor ca. 2,5 hectare nodig te hebben en fungeert inmiddels als initiator/ trekker van het nieuwe bedrijventerrein Stationsweg.

Naast de bedrijfsactiviteiten voor Modiform is 2,5 hectare gereserveerd voor kleinschalige bedrijvigheid, bedoeld voor ondernemers uit Scherpenzeel die willen starten of uitbreiden. Vanwege de bijzondere landschappelijke omgeving wordt bij de herontwikkeling van het terrein ook invulling gegeven en veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing.

Het gebied ten zuiden van de Stationsweg kent van oudsher een agrarische functie en het ter plaatse geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Een herziening van het bestemmingsplan zal een passend planologisch-juridisch kader bieden voor de gewenste ontwikkelingen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Stationsweg' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING 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 1 - Globale ligging plangebied

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

In het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van kracht, dit plan is door de gemeenteraad van Scherpenzeel vastgesteld op 24 september 2015. Na de einduitspraak van de Raad van State is het plan op 18 mei 2016 onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor (deels) Agrarisch-Bedrijf en (deels) Agrarisch met waarden - Landschap. Op deze gronden is een agrarisch bedrijf toegestaan, met het onderscheid dat op de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' toegestaan is om de bebouwing ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering op te richten. De gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap' zijn daarnaast aangewezen voor het behoud, herstel en versterking van de landschappelijke waarden.

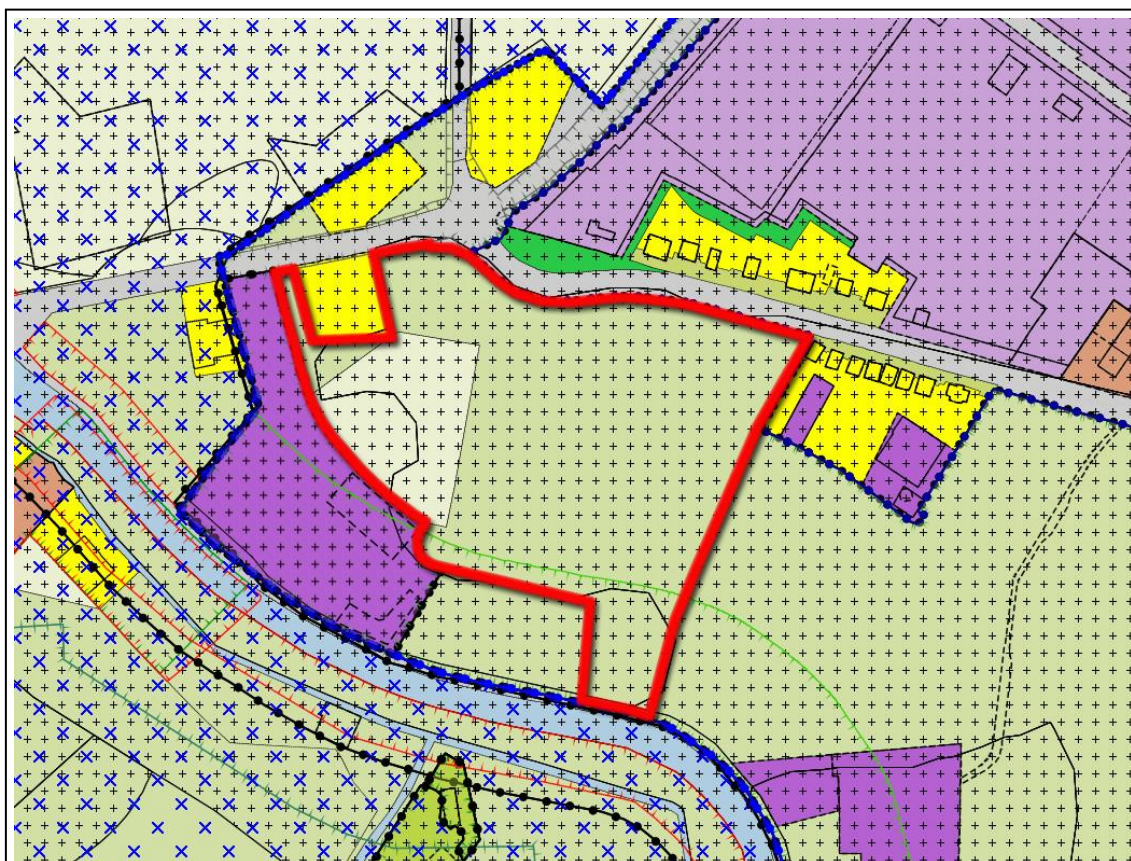
Er zijn een drietal gebiedsaanduidingen van toepassing op het plangebied. Het gehele plangebied is aangeduid als 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' volgens welke de gronden tevens zijn bestemd voor bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening.

Tevens is het gebied aangeduid als 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', volgens welke bepalingen de gronden mede zijn bestemd voor een verwevingsgebied als bedoeld in de Reconstructiewet concentratiegebieden.

De zuidelijke strook langs het Valleikanaal (Lunterse Beek) is aangeduid als 'vrijwaringszone – grebbelinie' waarbinnen de respectzone van de Grebbelinie gelegen is. De regels zien op bescherming en vergroting van de openheid en zichtlijnen vanaf de Grebbelinie bij functieverandering van deze gronden.

Als laatste zijn de gronden bestemd voor de bescherming van eventuele archeologische waarden. Middels een tweetal dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' zijn de gronden mede hiervoor bestemd. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.10 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

In onderstaande figuur is ter verduidelijking een uitsnede opgenomen van de vigerende bestemmingsplannen, waarbij het plangebied rood is omlijnd.



Figuur 2 - Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplannen, in relatie tot het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' van kracht. In dit (paraplu) bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente verwoord.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft momenteel de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Deze bestemmingen bieden geen mogelijkheid voor een bedrijventerrein en daarom dient ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan herzien te worden. Onderhavige bestemmingsplan dient daartoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader kort toegelicht.

Hoofdstuk 4 beschrijft de gewenste ontwikkelingen en zet de ruimtelijke uitgangspunten uiteen.

Hoofdstuk 5 verwoordt de resultaten van diverse uitgevoerde (milieu)onderzoeken en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels alsook verbeelding en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

Ten slotte komen in hoofdstuk 7 en 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De zuidelijke rand van Scherpenzeel is een dynamisch gebied waar ruimte gevonden wordt voor groei van het dorp. Het is tevens een landschappelijk fraai gebied dat gekenmerkt wordt door relictten van het oorspronkelijke kampenlandschap ter plaatse. De fijnmazigheid van dat kampenlandschap is in de afgelopen eeuwen door schaalvergroting in de landbouw echter verdwenen.

2.1 HISTORIE

Scherpenzeel is rond de 12^e en 13^e eeuw ontstaan op zandduinen en vormt met andere kernen (zoals Renswoude en Woudenberg) een verbinding tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. Het landschap is van oudsher een kampenlandschap, ontstaan door het beplanten van de kavelgrenzen met houtwallen of houtsingels. Hierdoor is een kleinschalig landschap ontstaan met een zogenaamde kamerstructuur van kleine aan elkaar gekoppelde open gebieden omsloten met een dichte beplanting. Middels een fijn netwerk van paden voor vee waren de kamers onderling verbonden.

Door schaalvergroting in de landbouw en de ruilverkavelingen is deze kleinschaligheid in de loop der jaren verloren gegaan en is een relatief open gebied ontstaan.



Grebbeinie

Het Valleikanaal is onderdeel geweest van de Grebbelinie. Alhoewel het plangebied geen tastbare herinneringen aan deze verdedigingslinie bevat, is de openheid van

het landschap gebruikt voor zichtlijnen en schootvelden en is als zodanig nog herkenbaar onderdeel van de beschermde kwaliteiten van het landschap.

2.2 HUIDIGE SITUATIE

2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als agrarisch perceel, waarbij op de westelijke deel een agrarisch bedrijf (Stationsweg 446) is gevestigd.



Figuur 4 – luchtfoto 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 tevens nog gekenmerkt door een opvallende boomgroep, een restant van de vroegere kleinschaligere verkaveling.

De volgende figuren geven een impressie van het plangebied.



Figuur 5 –landschapskamers
(Bron: Ruimtelijke Visie 't Zwarte Land II)



Figuur 6 – bestaande fietspad Valleikanaal langs de Lunterse Beek met kenmerkende bomenrij (Bron: Ruimtelijke Visie 't Zwarte Land II)



Figuur 7 – zicht op plangebied vanaf bestaande fietspad Valleikanaal richting Stationsweg (Bron: Ruimtelijke Visie 't Zwarte Land II)

2.3 VERKEER, ONTSLUITING EN PARKEREN

Stationsweg

De noordelijk van het plangebied gelegen Stationsweg is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom van Scherpenzeel en vormt de zuidelijke ontsluitingsweg van de kom. Het ontsluit het centrum van Scherpenzeel en de aangelegen woonbuurten op de provinciale weg N224.

Aan weerszijden van de weg is een vrijliggend fietspad gelegen. Op verschillende plekken zijn parkeerhavens aanwezig voor (langs)parkeren.



Figuur 8 – huidig profiel Stationsweg (bron: rapportage Goudappel

Provinciale weg N224

De provinciale weg N224 is een belangrijke doorgaande verbinding tussen Zeist en (uiteindelijk) Arnhem waarmee verschillende kernen als Woudenberg, Scherpenzeel Renswoude en Ede verbonden zijn. De weg loopt vanuit Woudenberg aan de noordelijke grens langs het plangebied en loopt dan met een boog om de kom van Scherpenzeel heen. Het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land ontsluit direct op de provinciale weg via de aan de noordrand van de kom gelegen rotonde met de Industrielaan.

De weg kent rijbanen met dubbele asmarkeringen en heeft een snelheidsregime van maximaal 80 km/u.



Figuur 9 – huidig profiel N224 nabij het plangebied (bron: rapportage Goudappel)

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Daarom wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Nationale omgevingsvisie*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.1.2.

Relatie met het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan conflicteert niet met de nationale belangen, zoals benoemd in de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels

voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Bro zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, de resultaten van verrichte onderzoeken, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het geval van de uitbreiding van een bedrijventerrein, zoals voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, is er derhalve sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Door Stec Groep is in 2019 een laddertoets opgesteld voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land te Scherpenzeel. Deze toets¹ is als bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan en hiernavolgend samengevat weergegeven.

Uitgangspunten

De Ladder is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (overwegend agrarisch) niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is bovendien extra motivering vereist. Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan geen stedelijke functie mogelijk maakt ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een ontwikkeling *buiten* het BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarom noodzakelijk.

Kleinschalige kavels

Uit een analyse naar de dynamiek in de (markt)regio, wordt geconcludeerd dat de bedrijvendynamiek onder kleinschalige bedrijven in de gemeente Scherpenzeel overwegend lokaal georiënteerd is. Kleinschalige kavels op het bedrijventerrein hebben overwegend een lokaal verzorgingsbereik en verhuizen binnen maximaal enkele honderden meters. De uitbreiding het nieuwe bedrijventerrein Stationsweg wordt als relevant verzorgingsgebied voor de kleinschaliger bedrijven gezien.

Grootschalige kavels (Modiform)

Op basis van een analyse van de bedrijvendynamiek naar grootschaliger bedrijven in de regio, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een (boven)regionaal verzorgingsbereik van ca. 10-20 kilometer.

Behoefte

Voor de periode tot en met 2028 wordt rekening gehouden met een marktvraag van 74 ha bedrijventerrein in de regio Foodvalley. Rekening houdend met het aandeel van Scherpenzeel daarin (ca 5%) wordt een marktvraag naar bedrijventerreinen voor lokaal georiënteerde bedrijven in de gemeente Scherpenzeel verwacht van circa 3 tot 4 hectare voor de periode 2019 t/m 2028. Geconfronteerd met het huidige (plan)aanbod van 0 ha, blijft deze marktvraag onverminderd overeind.

Voor grootschalige bedrijven is eenzelfde exercitie gedaan, waarin naast de vraag en aanbod vanuit de Foodvalley, ook naar de primaire (straal 10 km) en secundaire (straal 20 km) verzorgingsgebieden in de provincie Gelderland en Utrecht gekeken is. Voor de eerste categorie is reeds een marktvraag van 140-150 ha bedrijventerrein geconstateerd versus een (plan)aanbod van 105 ha. Daarmee

¹ Laddertoets uitbreiding 't Zwarte Land, Stec Groep, 16 januari 2019

resteert een marktvraag van 35-45 ha. Kijkend naar het secundaire verzorgingsgebied neemt die vraag nog verder toe.

Bestaand Stedelijke Gebied

De nieuwe locatie bevindt zich niet in het BSG. Derhalve wordt getoetst of binnen het BSG alternatieve locaties voordoen.

Geconcludeerd wordt dat zich voor zowel de behoefte naar kleinschalige kavels voor lokale bedrijven, als voor grootschaliger bedrijven geen alternatieven binnen het BSG voorhanden zijn. De lokale behoefte doet zich ook enkel lokaal voor. Van verplaatsing vanuit Scherpenzeel naar omliggende gemeenten is nauwelijks sprake; investeringen zullen uitblijven wanneer voor deze bedrijven er geen uitbreidingsruimte nabij de huidige locatie beschikbaar is. Alternatieve grootschalige kavels binnen bestaand stedelijk gebied in het primaire én secundaire verzorgingsgebied zijn niet beschikbaar

Conclusies Laddertoets

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Stationsweg, waarbij 2,5 ha voor kleinschalige bedrijvigheid en 2,5 ha voor grootschalige bedrijvigheid (Modiform) is voorzien, past binnen de marktvraag. De behoefte aan de in totaal 5,0 ha bedrijventerrein is voldoende aangetoond in de laddertoets.

Er zijn binnen het voorzieningsgebied geen alternatieve locaties binnen het BSG voorhanden. Daarmee is ook de toetsing aan het BSG voldaan.

3.1.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

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

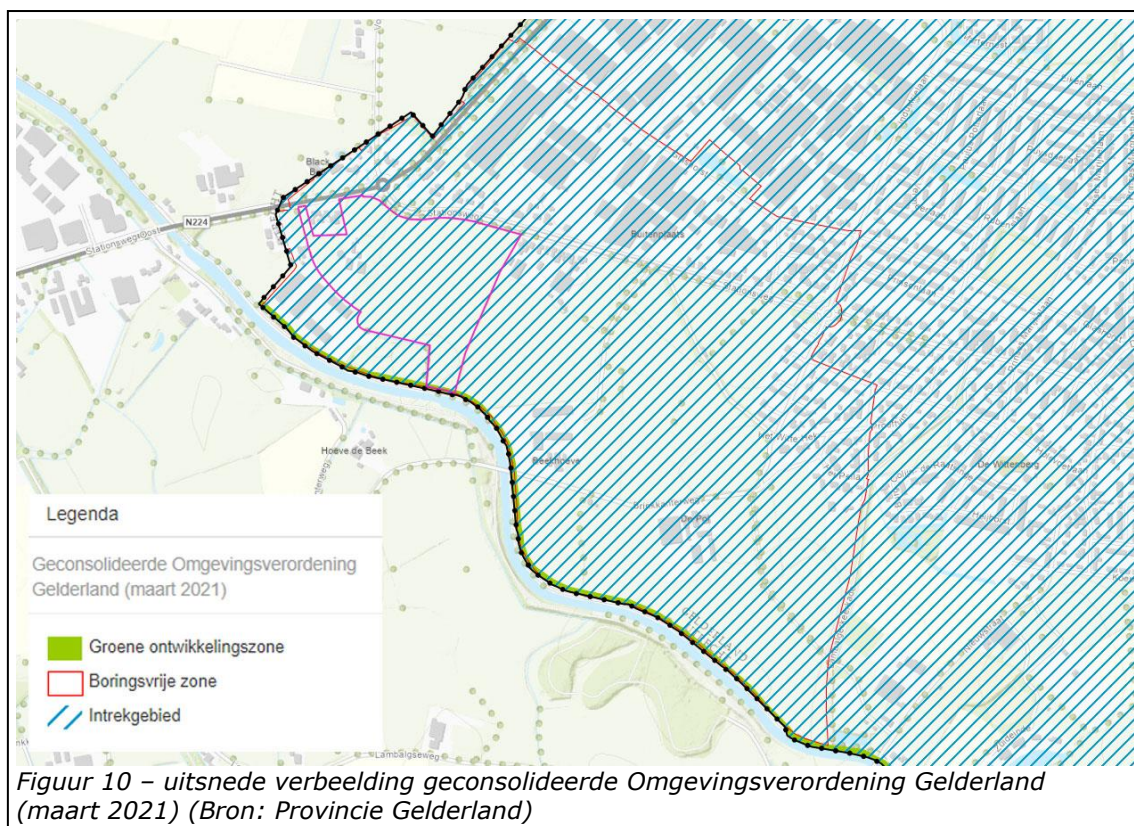
Op 31 maart 2021 hebben de Provinciale Staten van de provincie Gelderland 'Actualisatieplan 7 Omgevingsverordening' vastgesteld. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021). Naderhand zijn er nog diverse thematische aspecten gewijzigd waarvoor verschillende actualisatieplannen van de Omgevingsverordening zijn opgesteld en in procedure zijn gebracht, maar die hebben nog niet tot een nieuwe geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening geleid. Deze actualisatierondes hebben inhoudelijk geen gevolgen voor het plan.

De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende bestemmingsplan, zijn vooral de (beschermings)regels behorend bij de aspecten / kaarten 'Natuur' en 'Water- en

milieu' van belang. Andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening zijn niet in het geding.



Water- en milieu

Het plangebied is gelegen binnen de zones die zijn aangeduid als 'boringsvrije zone' en 'intrekgebied'. Binnen de boringsvrije zone (artikel 3.25 en 3.26) is het niet toegestaan om installaties ten behoeve van koude- of warmte uitwisseling met de bodem aan te leggen of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 3 meter onder maaiveld. Binnen het intrekgebied (artikel 3.33) is het niet toegestaan om werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie.

Deze activiteiten worden in het voorliggende plan ook niet mogelijk gemaakt, waarmee het bestemmingsplan niet strijdig is met het provinciale belang uit de Verordening.

De provinciale omgevingsverordening heeft een directe werking. Voor de volledigheid zijn de belangen van de boringsvrije en intrekzone in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen met een gebiedsaanduiding.

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.

Conclusie

De ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, bevatten geen strijdigheid met de belangen zoals die in de omgevingsverordening Gelderland zijn geformuleerd.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 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.

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.

3.3.2 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

Kenkwaliteiten

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.

3.3.3 Gemeentelijke 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.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land is in 2019 een ruimtelijke visie opgesteld waarin de hoofdlijnen voor de uitbreiding uiteen zijn gezet. Centraal daarin staat dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein gepaard dient te gaan met een goede landschappelijke inpassing in de omgeving.

Daarbij gaat veel aandacht uit naar de randen van het nieuwe bedrijventerrein. Deze worden indachtig het historische kampenlandschap vormgegeven, waarbij (kleinere) besloten ruimtes plaats bieden aan de nieuwe ontwikkelingen.

Bij de ontwikkeling van de planvorming is rekening gehouden met de omgeving. De plannen uit de Ruimtelijke Visie zijn afgestemd met de omgeving middels een participatieproces in 2021. De omgeving heeft wensen aangedragen op verschillende aspecten van de stedenbouw en de beeldkwaliteit waaronder groen, uitstraling en inrichting.

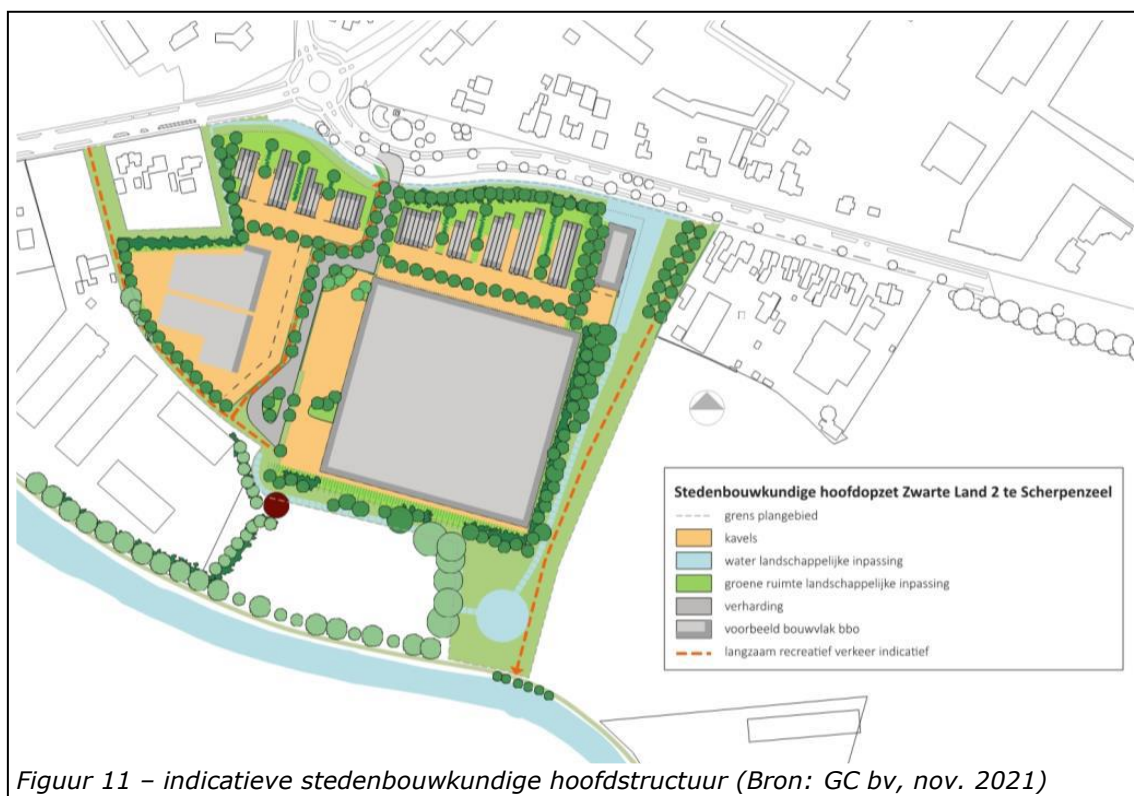
4.2 FUNCTIONEEL

Uitgeefbaar terrein

Er is gekozen om in te zetten op de ontwikkeling van 5 ha bedrijventerrein, waarbij één deel (circa 2,5 ha) voor de uitbreiding van Modiform wordt aanwezen, en één deel (circa 2,5 ha) voor nieuwe vestigingsplaatsen voor lokale ondernemers.

In tegenstelling tot de ruimtebehoefte van 7,5 ha die in de eerdere behoefteonderzoeken is aangetoond, is deze thans teruggebracht tot 5 ha. Belangrijkste reden is dat Modiform, als grootste toekomstige afnemer van de nieuwe bedrijfsgronden, door een heroriëntatie en herontwikkeling van haar bestaande bedrijfslocaties, haar vraag heeft weten te halveren tot circa 2,5 ha. Dit oppervlak is een belangrijk uitgangspunt voor het nieuwe bedrijventerrein Stationsweg, en vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor meerdere bedrijfskavels, variërend van kleine tot middelgrote (ca. 5000 m²) kavels. Het geheel is flexibel in te delen en afhankelijk van de vraag van geïnteresseerde ondernemers. Tegelijkertijd wordt binnen het plangebied ruimte geboden voor een brede en robuuste landschappelijke inpassing. Voor deze 'groene omkadering' wordt in het plan ca. 2,5 ha gereserveerd.

In onderstaande afbeelding is een indicatief stedenbouwkundige hoofdstructuur weergegeven. Deze zal in later stadium verder uitgewerkt en ingevuld worden.



Figuur 11 – indicatieve stedenbouwkundige hoofdstructuur (Bron: GC bv, nov. 2021)

4.3 RUIMTELIJK

In de stedenbouwkundige hoofdopzet is inzichtelijk gemaakt waar de uitgifbare percelen voor Modiform en de kleinere, lokale bedrijven worden geplaatst. Het grote oppervlak en volume dat benodigd is voor Modiform wordt daarin in de zuidoostelijke hoek geplaatst, zodat de stedenbouwkundige impact op het lint langs de Stationsweg beperkt blijft.

In deze noordwestelijke strook is ruimte voor kleinere kavels voor lokale ondernemers die op zoek zijn naar een nieuwe locatie of uitbreiding van hun huidige huisvesting. De bouwmogelijkheden (i.c. bouwhoogte) zijn hier lager, wat zorgt voor een betere aansluiting bij de overige bebouwing langs de Stationsweg.

De Stationsweg is een belangrijke ontsluitingsweg van Scherpenzeel en een eeuwenoud lint waarlangs afwisselend bebouwing en groen zichtbaar is. Met de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein is ruimte voorzien waarin een zorgvuldige inpassing langs de Stationsweg vormgegeven wordt. De schaal en oriëntatie van de bedrijfskavels, presentatie van de bebouwing aan de Stationsweg en inrichting van de groenstrook langs de weg dienen het nieuwe bedrijventerrein zo goed mogelijk in te passen in het bestaande afwisselende beeld van de Stationsweg. Om die reden zijn langs de Stationsweg drie zones te onderscheiden:

1. De strook langs de rotonde wordt ontwikkeld met zichtlocaties en presenteren zich in het groen. Buitenopslag is hier beperkt, parkeren gebeurt uit het zicht van de Stationsweg.
2. Het middengebied wordt ingevuld met kleinere kavels die achter een aarden wal van minimaal 3 meter hoog en bosschages grotendeels uit het zicht zullen liggen. Dit beeld wordt afgewisseld met openingen, waartussen de achtergevels van gebouwen zichtbaar zullen zijn. In de architectuur van deze gebouwen

dient hier rekening mee gehouden te worden, in de zin dat deze presentabel dienen te zijn.

3. Meest oostelijk is plek voor één solitair gebouw oplichtend in het water en het groen.

Het beoogde afwisselende beeld komt ook tot uiting in de toegestane bouwhoogtes in voorliggend bestemmingsplan. Voor de zichtlocaties en het middengebied langs de Stationsweg worden gebouwen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Voor het genoemde solitaire gebouw aan de Stationsweg, alsook de toekomstige bedrijfsgebouwen op de kavels in het westelijk deel van het plangebied, is een hogere bouwhoogte (van maximaal 10 meter) toegestaan. De gebouwen op het perceel van Modiform hebben met maximaal 12 meter de hoogste bouwhoogte in het gebied. Tevens wordt in een beeldkwaliteitsplan ook de voorgestane architectuur beschreven en vastgelegd.

In de noordrand, op ca. 60 meter van de huidige rotonde, is de ontsluiting van het bedrijventerrein voorzien.

4.4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In het stedenbouwkundig plan is veel aandacht gegeven aan de landschappelijke inpassing van het nieuwe bedrijventerrein. Centraal daarbij staat dat het bedrijventerrein 'ingepakt' wordt in een brede en robuuste structuur voor het behoud en, waar mogelijk, de versterking van lokale biodiversiteit. Om de aanleg en het beheer goed af te stemmen op deze ambitie, zal ook worden samengewerkt met ecologen.

De wallen langs het terrein worden met gevarieerd groen gevuld, waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten en ook rekening wordt gehouden met aanwezige flora en fauna.

Verder is natuurinclusief bouwen een belangrijk uitgangspunt. Dit betreft een zodanige manier van bouwen dat ook de natuur er baat bij heeft. Gedacht wordt om gevels toe te passen waarin plek is voor (flora) en fauna, zoals vogels en vleermuizen.

Een groot deel van de landschappelijke inpassing aan de oost- en zuidrand zal openbaar toegankelijk zijn zodat het ook van toegevoegde waarde is voor de omgeving. Deze dienen afgeschermd te zijn van het bedrijventerrein zodat er een openbaar toegankelijke groene ruimte ontstaat met ruimte voor wandelpaden en waterelementen en, indien mogelijk, andere maatschappelijke functies.

Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de zorgen en wensen van bewoners van Scherpenzeel, in het bijzonder omwonenden, en wordt de stedenbouwkundige impact van het bedrijventerrein teruggebracht naar proporties die passend zijn in het historische kampenlandschap ter plaatse met houtwallen en houtsingels.

Noordrand (Stationsweg)

Langs de Stationsweg zal de bestaande watergang worden blootgelegd en verbreed. Tevens is in het middengebied een 3 meter hoge aarden wal met bosschages voorzien waardoor de bebouwing gedeeltelijk aan het zicht worden onttrokken. Door de brede sloot en groenzone zal de bebouwing op enige afstand van de Stationsweg af komen te liggen.

Oostrand

In de groenstrook aan de oostzijde is plaats voor een recreatieve route van de Stationsweg naar het Valleikanaal. De groenstrook vormt één geheel met de groene open ruimte gevormd door de overblijvende weidegronden. Door het aanbrengen van een brede zoom met hakhout en heesters, is het zicht op de bedrijfsbebouwing minimaal.

Het kavel van Modiform zal worden 'ingepakt' door een aarden wal tot een hoogte van 5 meter. Deze wordt voorzien van groen met inheemse soorten.

In deze oostelijke rand is ook plek voor de benodigde waterberging als gevolg van de nieuwe bebouwing en verharding op het bedrijventerrein. Hieroor is bepaald dat er voorzien dient te worden in een waterberging van 3.000 m³ ter compensatie van circa 5 ha aan te verharden bedrijfsterrein.

Westrand

Deze zijde grenst direct aan achtertuinen van omwonenden. De voorkanten van de gebouwen zijn daarom gericht naar de binnenkant van het bedrijventerrein.

In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de privacy van bewoners, onder meer door een wal van ca 2 meter hoog opgevuld met groen. De precieze inrichting wordt afgestemd met omwonenden.

Zuidrand

De zuidrand van het plangebied die grenst aan het fietspad langs het Valleikanaal blijft onbebouwd. Langs de zuidzijde wordt een groene linie gecreëerd over de hele breedte van de grote kavel, waarmee het zicht op de bedrijfsbebouwing wordt geminimaliseerd. Tevens wordt een sobere inrichting aan deze zijde van de kavel gerealiseerd waarin de cultuurhistorische waarde van de Grebbelinie gerespecteerd wordt en blijven de bestaande, beeldbepalende boomrijen behouden.

4.5 VERKEER EN PARKEREN

Voor de uitbreiding van bedrijventerrein 't Zwarte Land is het van belang om te bepalen hoe de verkeersstructuur eruit gaat zien. Ter voorbereiding op de inrichting en verkaveling van het nieuwe bedrijventerrein is onderzoek uitgevoerd naar de ontsluiting van het terrein. Hiervoor is door bureau Goudappel een variantenstudie² opgesteld welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Verkeersgeneratie

Op basis van kengetallen voor verschillende types bedrijventerreinen is in de variantenstudie allereerst een inschatting gemaakt van de toekomstige verkeersgeneratie van de bedrijven op het terrein. Daarbij is gekozen voor een typering als gemengd bedrijventerrein. Gemengde terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk bestaande uit lichtmoderne industrie en overige ('modale') industrie.

De CROW-publicatie 381 (toekomstbestendig parkeren) geeft kencijfers voor de verkeersgeneratie van dergelijke terreinen, waarbij zowel de cijfers voor het bedrijf Modiform als de mogelijke kleinere bedrijven op basis van oppervlakte zijn ingeschat, doorgerekend naar een *werkdag*.

² Goudappel B.V., 'Variantenstudie bedrijventerrein 't Zwarte Land II Scherpenzeel (Verkeersontsluiting)', augustus 2021

Daarbij volgt dat met de volgende verkeersgeneratie rekening dient te worden gehouden:

Herkomst/bestemming	auto's	vrachtwagens	totaal
Modiform	330	80	410
overige bedrijventerrein	330	80	410
totaal	660	160	820

Tabel 1 – verkeersgeneratie bedrijventerrein Stationsweg (Bron: Goudappel)

Ontsluiting

Vervolgens zijn in de genoemde studie drie ontsluitingsvarianten onderzocht en vergeleken:

- Variant 1: ontsluiting via de provinciale weg N224;
- Variant 2: ontsluiting via de Stationsweg;
- Variant 3: ontsluiting via een 5e tak op de bestaande rotonde.

De varianten zijn beoordeeld op de aspecten verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid én ruimtelijke inpassing. Hieruit blijkt het volgende:

- De variant 3 is niet geschikt als ontsluiting. Wanneer verkeer van de N224 uit westelijke richting komt, is de bocht voor met name vrachtwagens te krap. Daarom is deze variant verder niet doorgerekend in het verkeersmodel en dus niet geschikt als ontsluiting van het bedrijventerrein Stationsweg;
- Bij variant 1 wordt de grenswaarde van de gemiddelde verliestijd overschreden voor de tak vanaf het bedrijventerrein. Hiermee scoort deze variant slecht op verkeersafwikkeling tijdens de avondspits;
- Bij variant 2 blijft de gemiddelde verliestijd binnen de gestelde grenswaarden voor alle takken. Hiermee scoort variant 2 beter dan de variant 1;
- Er is een alternatieve variant (2A) met een ontsluiting middels een voorrangskruispunt op de Stationsweg bekeken. Deze scoort qua verkeersafwikkeling bijna hetzelfde als de andere ontsluiting op de Stationsweg;
- Verkeerskundig zijn in feite twee goede ontsluitingsvarianten mogelijk. Alleen de variant met ontsluiting op de provinciale weg is niet aan te raden omdat de verkeersafwikkeling hier minder is. Ook vanuit verkeersveiligheid is een ontsluiting op de provinciale weg minder wenselijk om de kans op kop/staartongevallen niet te vergroten.
- Op basis van de kwaliteit van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid scoort variant 2 het beste. Deze variant wordt in het onderzoek als voorkeursvariant aangemerkt.

Naar aanleiding van de resultaten en conclusies van de variantenstudie is er gekozen voor een enkelvoudige ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein op de Stationsweg, om via deze weg het verkeer naar de provinciale weg N224 te leiden. De ligging van deze ontsluitingsweg is op hoofdlijn bekend en komt op ca. 60 meter van de huidige rotonde te liggen. Bij de uitwerking van de plannen zal de definitieve locatie en bijbehorende profielbreedte worden vastgelegd. Vooralsnog is er een zone van 25 meter breed aan de noordrand van het terrein gereserveerd voor de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg.

Intern verkeer

Op het bedrijventerrein zelf zullen de bedrijfskavels bereikbaar zijn via deze enkelvoudige ontsluitingsweg. Met andere woorden, er zullen naast de ontsluitingsweg op de Stationsweg, geen andere uitritten naar buiten toe zijn.

Tevens wordt voorzien in een route voor langzaam verkeer op het bedrijventerrein, parallel aan de interne ontsluiting.

Parkeren

In voldoende parkeergelegenheid dient op eigen terrein voorzien te worden. Er wordt derhalve niet voorzien in een gezamenlijke parkeervoorziening. Hierbij wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleid inzake parkeernormen.

bedrijven weinig stedelijk gebied/rest bebouwde kom	
kantoor (zonder baliefunctie)	2,3 – 2,8
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	3,3 – 3,8
bedrijf arbeidsintensief/bezoekers extensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,1 – 2,6
bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,8 – 1,3
bedrijfsverzamelgebouw	1,7 – 2,2

Tabel 2 - Parkeercijfers per 100m² bvo (bron: gemeente Scherpenzeel)

De bedrijven die zich op het bedrijventerrein willen vestigen, dienen zich te houden aan bovenstaande normen voor de aantallen parkeerplekken op eigen terrein. Voor het bedrijf Modiform die ter plaatse zich vooral richt op de logistiek van hun bedrijfsproces, betekent dat een norm van 0,8 tot 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO.

4.6 DUURZAAMHEID

Vanuit de gemeente Scherpenzeel en de provincie Gelderland wordt gevraagd om aandacht te schenken aan duurzaamheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit. Een bedrijf dat een omgevingsvergunning gaat aanvragen zal in ieder geval aan de eisen van het Bouwbesluit (of het Besluit bouwwerken leefomgeving) moeten voldoen.

Voor het nieuwe bedrijventerrein Stationsweg wordt hierbij gestreefd naar:

- Ontwikkeling van volledig gasloze bebouwing;
- Energie neutrale (Nul-op-de-meter) bebouwing;
- Daken geschikt voor zonnepanelen en/of groen (sedum) daken;
- Toepassing van duurzame en slimme verlichting in het openbare gebied;
- Aandacht voor biodiversiteit (30% van het gebied in te richten voor landschappelijke inpassing, waarbij gebruik gemaakt wordt van inheemse soorten, passief maaibeeld, waterelementen);
- Aandacht voor versterken lokale flora en fauna;
- Aandacht voor klimaatadaptatie door realisatie van voldoende waterbuffer op eigen terrein, bijvoorbeeld door water doorlatende verharding, water buffers en plantvakken;
- Circulariteit (nader uit te werken).

4.7 VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied zal veranderen van bestemming. De bestemmingen 'Agrarisch – Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Landschap' zullen wijzigen naar de bestemming 'Bedrijventerrein' en 'Groen' om de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein en de landschappelijke inpassing daarvan mogelijk te maken. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan uit verschillende milieucategorieën. De categorieën bedrijven die ten hoogste zijn toegestaan (2 t/m 3.1), zijn aangeduid op de verbeelding. In de regels wordt ten aanzien van de categorieën bedrijven verwezen naar de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', die bij de regels hoort en als bijlage is opgenomen.

Verder zijn op de plankaart aanduidingen opgenomen ten behoeve van de maximale bouwhoogte en te bebouwen oppervlak. Deze bepalingen gelden binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn (onder meer) de landschappelijke elementen behorend bij de landschappelijke inpassing, de waterberging en ondergeschikte voorzieningen zoals speeltoestellen mogelijk. Tevens is een aanduiding 'ontsluiting' aangebracht in de noordelijke strook voor de ontsluitingsweg naar de Stationsweg, op ca. 60 meter van de huidige rotonde. Binnen deze aanduiding (25 meter breed) is in de bijbehorende regels bepaald dat de ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein een profielbreedte heeft van ten minste 7 meter en ten hoogste 9 meter.

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing rondom het nieuwe bedrijventerrein wordt uitgevoerd én in stand wordt gehouden, is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de gebouwen op het bedrijventerrein uitsluitend gebruikt mogen worden, indien, ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden op het aangrenzende terrein. Hiervoor is een termijn van 18 maanden na de onherroepelijke status van de omgevingsvergunning opgenomen. Bovendien dient ook voorzien te worden in de benodigde waterberging (van 3.000 m³) en een geluidwerende grondwal. Hiervoor geldt een kortere termijn; de grondwal dient te zijn gerealiseerd ten tijde van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het eerste bedrijfspand en de waterberging dient te zijn gerealiseerd voordat er verharding wordt aangebracht. Bij het niet aanleggen of verwijderen van de inpassing, de grondwal en/of de waterberging kan handhavend worden opgetreden.

Op de plankaart is tevens een aantal gebiedsaanduidingen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het betreft de 'overige zone – boringsvrije zone', 'overige zone - intrekgebied' en 'vrijwaringszone – grebbelinie'. De eerste twee zijn direct afgeleid uit de provinciale omgevingsverordening en vervangen de meer generieke aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' uit het vigerende bestemmingsplan. De vrijwaringszone is één op één uit het vigerende bestemmingsplan en ziet op de bescherming van de karakteristieke kwaliteiten van het landschap langs de Grebbelinie. Tevens is bepaald dat deze gronden niet mogen worden bebouwd.

De gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' is overigens niet overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De reconstructiewet is komen te vervallen en de zones worden niet meer opgenomen.

Verder zijn binnen het plangebied diverse dubbelbestemmingen van toepassing. Het betreft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Deze is afgestemd op de

resultaten van het verkennend inventariserend veldonderzoek en het bijbehorende selectiebesluit van de regioarcheoloog (zie ook paragraaf 5.10 uit deze plantoelichting).

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze ziet op de bescherming van de Groene ontwikkelingszone langs het Valleikanaal.

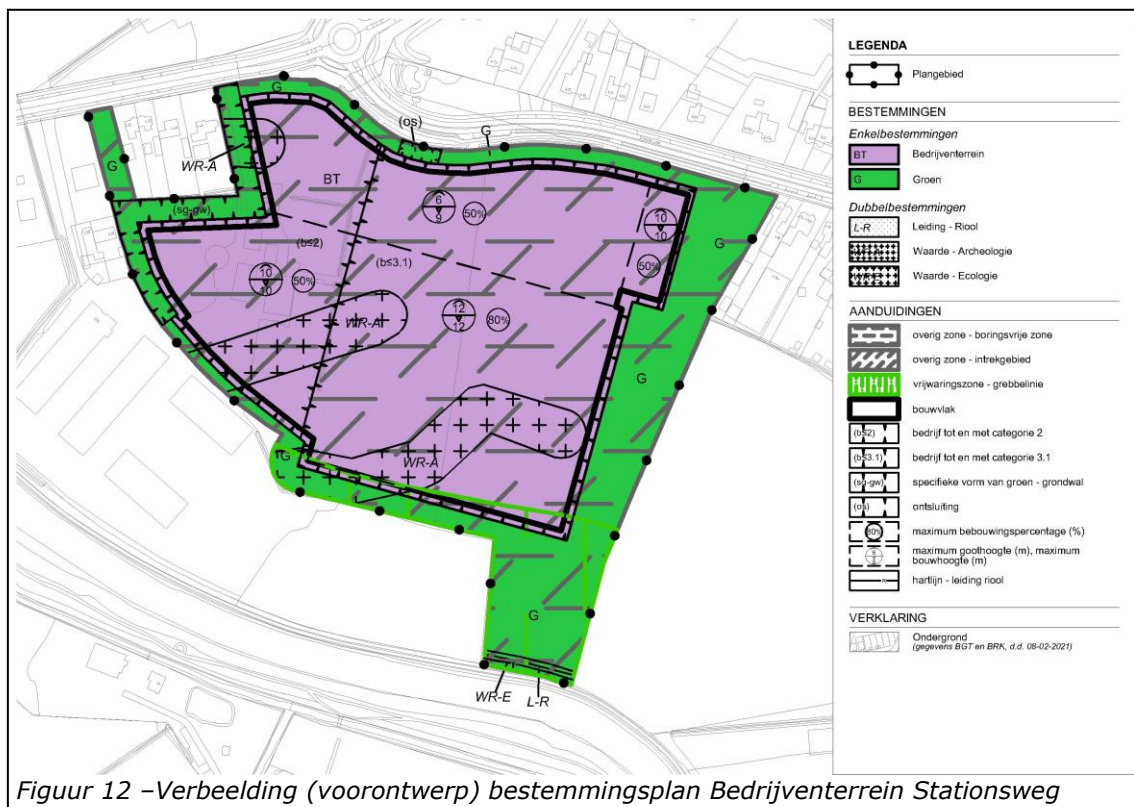
Langs de zuidelijke rand, langs het fietspad van het Valleikanaal, ligt een rioolpersleiding. Aan weerszijden van deze leiding geldt een beschermingsstrook van 5 meter, waarvoor de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Tenslotte zijn in de regels van het bestemmingsplan de bepalingen aangaande het parkeerbeleid van de gemeente overgenomen uit het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen'.

In



figuur 12 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



5 MILIEU -EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, in beschouwing moet worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

5.2 GELUID

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen te hoge geluidbelastingen. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. De Wgh is slechts van toepassing voor zover het gaat om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een (spoor)weg of gezoneerde industrieterreinen.

5.2.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Wegverkeerslawaaai

De nabijgelegen N224 (Stationsweg Oost/ De Dreef), de Voskuilerweg en de Stationsweg zijn gezoneerde wegen in het kader van de Wgh. Een groot deel van plangebied is gesitueerd in de geluidszone van deze wegen.

In het plangebied worden echter geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Er wordt immers niet voorzien in de bouw van (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies. En bedrijvigheid wordt in het kader van de Wgh niet aangemerkt als geluidsgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai is derhalve niet nodig.

Overigens zal het nieuwe bedrijventerrein zelf wel extra verkeer genereren. De akoestische effecten hiervan zijn wel nader onderzocht en beschouwd. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van deze plantoelichting.

Spoorwegverkeerslawaaai

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg aanwezig. Bovendien worden er in het plangebied geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek naar spoorwegverkeerslawaaai is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein met een vastgestelde geluidszone aanwezig. Op het bedrijventerrein Stationsweg worden tevens geen bedrijven toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (geluidzoneringsplichtige inrichtingen). Er hoeft dus ook geen geluidzone voor het bedrijventerrein Stationsweg vastgesteld te worden.

5.2.3 *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid op grond van de Wgh voor het plan.

5.3 BODEM- EN GRONDWATERKWALITEIT

5.3.1 *Beleid en regelgeving*

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

5.3.2 *Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied*

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik zijn door ingenieursbureau Land 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 als respectievelijk bijlage 3 en bijlage 4 van deze plantoelichting. De belangrijkste resultaten, conclusies en aanbevelingen uit de onderzoeken zijn hierna weergegeven.

Resultaten verkennend bodemonderzoek (perceelnummer 2738)³

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 bestemming 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.

³ Ingenieursbureau Land, 'Verkennd bodemonderzoek Stationsweg 446 Scherpenzeel' (rapportnummer R01-77951.01-d01), 4 november 2020

Resultaten (Water)bodem- en verhardingsonderzoek (perceelnummer 2737)⁴

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 teervrij 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 xylenen (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.

⁴ *Ingenieursbureau Land, '(Water)bodem- en verhardingsonderzoek Stationsweg 446 Scherpenzeel' (rapportnummer R02-77951.01-ASL-d01), 7 juli 2021*

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 in pandig 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.

5.3.3 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 in pandig 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 bestemmingsplan 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.

5.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

5.4.1 *Beleid en regelgeving*

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en de omgeving de bedrijven zo min mogelijk beperkt in hun bedrijfsuitvoering.

Om dit te kunnen beoordelen wordt er veelal gebruik gemaakt van de VNG-publicatie brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (herziene uitgave 2009). Hierin zijn bedrijven opgedeeld in milieuhinder categorieën waarbij de (theoretische) bedrijfshinder wordt vertaald naar richtafstanden tot hindergevoelige functies in bepaalde omgevingstypes. Het in acht nemen van afstanden tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies wordt milieuzonering genoemd. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar.

In de VNG-publicatie wordt benadrukt dat dergelijke milieuzonering zich uitsluitend richt op het sturen van nieuwe ontwikkelingen. Milieuzonering is niet bedoeld voor

het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'. Ook wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

In onderstaande tabel zijn de verschillende richtafstanden in beeld gebracht.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 3 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
(Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Om ruimtelijke scheiding van functies te bewerkstelligen kan op twee manieren worden gezoned:

1. uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende functie (zoals een bedrijventerrein). In een zone rond het bedrijventerrein worden woningen of andere milieugevoelige functies geweerd;
2. inwaartse zonering creëert beschermende bufferzones rondom een milieugevoelige functie. In een zone rondom bijvoorbeeld een woning zijn op korte afstand weinig belastende activiteiten toelaatbaar. Hoe groter de afstand tot de woonbebouwing, hoe groter de toelaatbare hinder is.

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het bedrijventerrein Stationsweg mogelijk en daarmee de vestiging van nieuwe bedrijven die een bepaalde milieubelasting met zich mee kunnen brengen. Hiervoor wordt de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen.

Daarbij wordt in voorliggend bestemmingsplan uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' vanwege de nabijgelegen provinciale weg en de bestaande mix van bedrijvigheid en woningen in de omgeving.

De nieuwvestiging van bedrijvigheid moet worden afgestemd op de aanwezigheid van de bestaande milieugevoelige functies in de directe omgeving. Het betreft in dit kader diverse (bedrijfs)woningen die rondom het nieuwe bedrijventerrein aanwezig zijn. Met andere woorden, wanneer bedrijven worden gevestigd met bepaalde milieuhinder en derhalve een in acht te nemen richtafstand tot milieuhinderlijke bebouwing hebben, zal hiermee rekening moeten worden gehouden. Het bestemmingsplan gaat daarom in principe uit van een inwaartse zonering. Dit betekent dat op het nieuwe bedrijventerrein uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit bepaalde (milieu)categorieën worden toegelaten die qua zonering op voldoende afstand van de (bedrijfs)woningen zijn gelegen. Opgemerkt wordt dat op het nieuwe bedrijventerrein zelf geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.

De richtafstanden zijn vervolgens vertaald naar zones voor milieucategorieën, waarbij de te vestigen bedrijfsactiviteiten qua milieuzonering moeten passen binnen de ruimtelijke structuur van het gebied. Omdat de uitbreiding van het bedrijf Modiform op het bedrijventerrein Stationsweg met een transport- en logistiek centrum (milieucategorie 3.1) zowel ruimtelijk als functioneel bepalend is, is ervoor gekozen om binnen het plangebied bedrijvigheid uit milieucategorie 2 en 3.1 toe te staan. Daarbij geldt een minimaal aan te houden afstand tot aan bestaande gevoelige functies, zoals (bedrijfs)woningen, van respectievelijk 10 en 30 meter. Deze zones zijn ook middels verschillende aanduidingen op de verbeelding vertaald.

De bedrijven die binnen het plangebied worden toegestaan, zijn opgenomen in een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die bij dit bestemmingsplan hoort. Deze 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is opgesteld aan de hand van de Richtafstandenlijst voor milieubelastende bedrijven uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) en is inhoudelijk zoveel als mogelijk afgestemd op de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zoals die ook geldt voor het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land ten noorden van de Stationsweg. Echter, op dit bestaande bedrijventerrein is maximaal bedrijvigheid uit milieucategorie 4.2 toegestaan, terwijl in het voorliggende plan wordt uitgegaan van bedrijvigheid uit maximaal milieucategorie 3.1. Wel is in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijventerrein' in dit plan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven toe te staan in een naast-hogere categorie, mits dat bedrijf naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven. De afwijkingsmogelijkheid zorgt daarmee niet voor een verzwaring van de milieubelasting.

5.4.3 Omgevingsanalyse – goede ruimtelijke ordening

Aan de hand van de hiervoor genoemde regeling is ook gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bedrijfsbestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. In relatie tot het voorliggende plan is vooral het aspect geluid bepalend voor de omgeving.

Om de geluidseffecten afkomstig van het nieuwe bedrijventerrein op de omliggende geluidgevoelige functies in beeld te brengen is door akoestisch adviesbureau Alcedo B.V. een onderzoek naar de geluidsbelasting opgesteld. De rapportage⁵ is integraal als bijlage 5 bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten akoestisch onderzoek

Het onderzoek is gericht op de akoestische gevolgen van de bedrijfsontwikkeling, waarbij op basis van een (indicatieve) kavelindeling en de bijbehorende milieucategorie volgens de VNG-systematiek de geluidsemisatie en de bijbehorende optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op nabijgelegen woningen inzichtelijk is gemaakt.

Naast het industrielawaai, is ook het geluid van het verkeer dat afkomstig is van het bestaande bedrijventerrein in beeld gebracht, alsook de cumulatieve geluidsbelastingen van deze bronnen.

Voor de uitbreiding van 't Zwart Land II zijn met name de woningen aan de Stationsweg ten noorden, ten oosten en ten westen bepalend. In oostelijke richting heeft de Stationsweg een doorstroomfunctie voor het verkeer van en naar de kern van Scherpenzeel. In westelijke richting is de Stationsweg een provinciale weg (N224) en heeft de weg een regionale doorstroomfunctie.

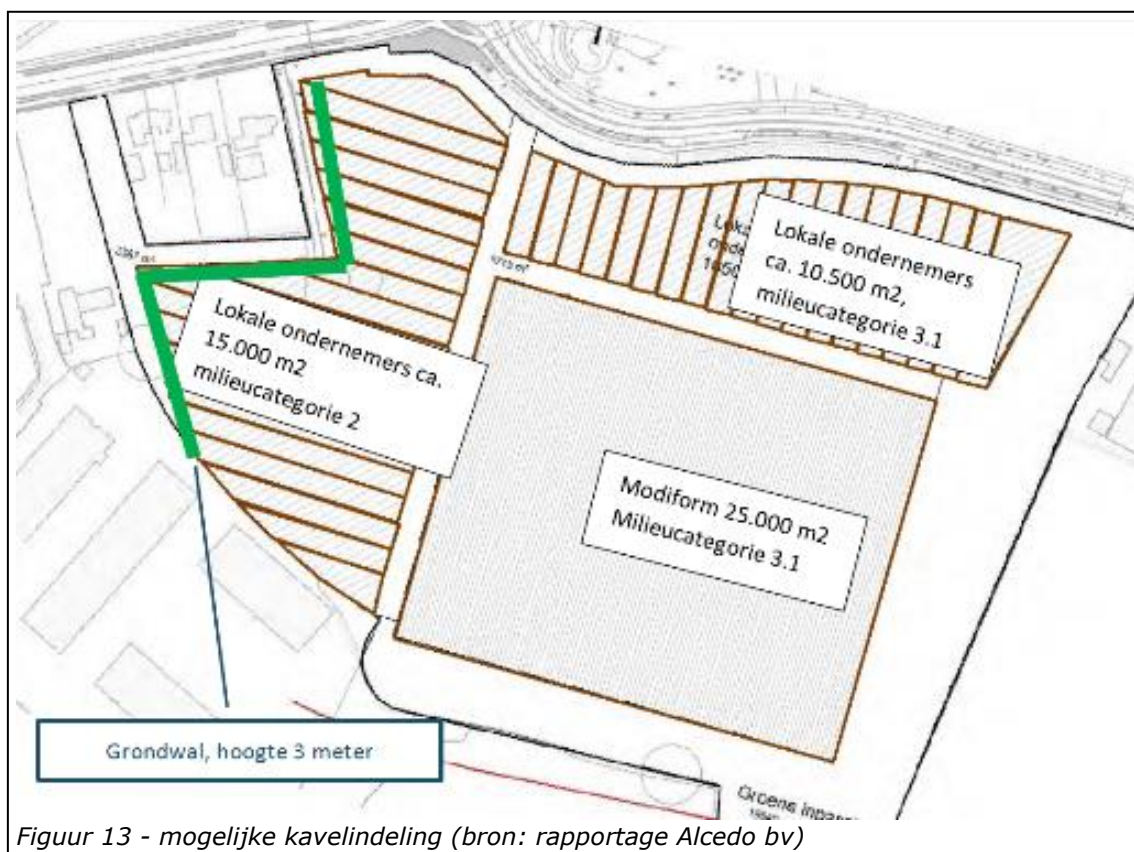
Omdat er in de directe omgeving van de woningen sprake is van functiemenging, wordt voor de woningen uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Om die reden is ter plaatse van de woningen een richtwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde van toepassing.

Geluidsbelasting bedrijventerrein

Ten behoeve van de berekening van de geluidsbelasting van het de bedrijven zelf, is een mogelijke verkaveling van het bedrijventerrein geschetst. Hierbij is sprake van een groot kavel in het midden van het bedrijventerrein met ten noorden en ten westen daarvan twee gebieden met kleinere kavels voor lokale ondernemers. De twee gebieden zijn opgedeeld in stroken met verschillende lengtes. Hierbij is uitgegaan van stroken met een breedte van 10 meter. De achterliggende gedachte hierbij is een flexibele uitgifte van de kavelstroken. Een ondernemer bepaalt zelf hoeveel stroken en daarmee hoeveel kaveloppervlak gewenst is.

Deze kavelindeling is gebruikt als uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek, evenals een groenstrook van minimaal 5 meter breed met daarin een grondwal van 3 meter hoog achter de woningen aan de Stationsweg (nr's.444, 448, 450, 456 en 458).

⁵ Alcedo B.V., 'Uitbreiding bedrijventerrein 't Zwarte Land in Scherpenzeel. Akoestisch verkavelingsonderzoek 2e rekenronde' (kenmerk 20-07663.R02.V04), 25 november 2021



Figuur 13 - mogelijke kavelindeling (bron: rapportage Alcedo bv)

Voor de kavels op het terrein is milieucategorie 3.1 gehanteerd. Voor de kavels aan de (noord)westzijde van het terrein is, in verband met de korte afstand tot de woningen, categorie 2 gehanteerd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat met de gehanteerde kavelindeling en gehanteerde milieucategorieën bij alle woningen per bedrijfskavel voldaan wordt aan de richtwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde. Dit betreft de plansituatie inclusief de bovenstaand beschreven groenstrook en aarden wal / grondwal.

De gezamenlijke (gecumuleerde) geluidsbelasting vanwege het gehele bedrijventerrein (alle percelen op het bedrijventerrein) bedraagt ter plaatse van de woningen ten noorden van het bedrijventerrein Stationsweg (aan de Stationsweg) ten hoogste 53 dB(A)-etmaalwaarde. De geluidsbelasting vanwege het gehele bedrijventerrein Stationsweg is hier hoger dan de richtwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening. De totale geluidsbelasting op de gevels van deze woningen is in de huidige situatie al aanzienlijk vanwege het wegverkeerslawaai en bedraagt tot 64 dB (exclusief aftrek art. 110g Wgh) aan de noordzijde van de Stationsweg (zie ook hierna onder 'wegverkeerslawaai').

Op de achtergevels van de van de woningen ten noordwesten van het bedrijventerrein Stationsweg (de woningen aan de provinciale weg) bedraagt de gezamenlijke geluidsbelasting vanwege het gehele bedrijventerrein ten hoogste 50 dB(A)-etmaalwaarde. Hiermee wordt overal voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

En omdat de gecumuleerde geluidsbelasting ook ten hoogste 50 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt, zijn de achtergevels op de begane grond van deze woningen als geluidsluw aan te merken.

Verder zijn in het akoestisch onderzoek ook de geluidscontouren vanwege industrielawaai in de plansituatie weergegeven. Dit betreft de huidige bedrijvigheid rondom de planlocatie *en daaraan toegevoegd* het gehele bedrijventerrein Stationsweg. Aan de hand van deze zogenaamde verschilberekening blijkt dat bij een aantal beoordelingspunten de toename van de geluidsbelasting vanwege industrielawaai meer dan 1,50 dB bedraagt. Een toename van minder dan 1,50 dB is niet of nauwelijks waarneembaar. Omdat in deze omgeving naast industrielawaai ook sprake is van wegverkeerslawaaï, is voor deze beoordelingspunten ook de toename van de totale gecumuleerde geluidsbelasting (wegverkeerslawaaï en industrielawaai) bepaald (zie ook hierna onder 'gecumuleerde geluidsbelasting').

Wegverkeerslawaaï

Er dient ook rekening te worden gehouden met de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van de Stationsweg en de provinciale weg / N224.

De hoogste waarde van de geluidsbelasting vanwege de N224 bedraagt 64 dB (incl. correctie artikel 110g Wgh) op de voorgevel van de woning aan de Stationsweg 450. De hoogste waarde van de geluidsbelasting vanwege de Stationsweg bedraagt 56 dB (incl. correctie artikel 110g Wgh) op de voorgevel van de woning aan de Stationsweg 420. De hoogste waarde van de geluidsbelasting vanwege de twee gezamenlijke wegen bedraagt 66 dB (excl. correctie artikel 110g Wgh) op de voorgevel van de woning aan de Stationsweg 450. De N224 is hierbij bepalend voor de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege de twee gezamenlijke wegen. De geluidsbelasting op de voorgevels van de woningen aan de Stationsweg vanwege wegverkeerslawaaï is daarmee aanzienlijk te noemen en bepalend voor het algemeen heersende geluidsniveau aan de voorzijde van de woningen.

In de berekeningen is ook rekening gehouden met de verkeersgeneratie vanwege het bedrijventerrein Stationsweg, en is het wegverkeerslawaaï vanwege de nieuwe wegen op het industrieterrein berekend en in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op het bedrijventerrein Stationsweg ten hoogste 39 dB (incl. 5 dB correctie artikel 110g Wgh) bedraagt ter plaatse van de woningen. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Gecumuleerde geluidsbelasting

Voor industrielawaai is de toename van geluidsbelasting in de plansituatie ten opzichte van de huidige situatie inzichtelijk gemaakt. Voor een aantal beoordelingspunten bedraagt de toename van de geluidsbelasting vanwege industrielawaai meer dan 1,50 dB. Een toename van meer dan 1,50 dB wordt beschouwd als een significante toename. Voor deze beoordelingspunten is ook de toename van de totale gecumuleerde geluidsbelasting (wegverkeer en industrie) bepaald.

Op alle rekenpunten bedraagt de toename van de gecumuleerde geluidsbelasting (wegverkeer en industrie) minder dan 1,50 dB ten opzichte van de huidige situatie.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe bedrijfsbestemming binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Ook is het uitgangspunt dat de bestaande bedrijven in de omgeving niet belemmerd mogen worden in hun bedrijfsvoering.

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). Hiervoor is het aspect 'geur' bepalend. Ditzelfde geldt voor het aangrenzende loon- en grondverzet bedrijf aan de Stationsweg 454, aangezien op dit perceel ook mestverwerking plaatsvindt.

Omdat voor de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein 'Zwarte Land II' de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt opgenomen, en binnen deze bestemming mogelijkheden worden geboden om geurgevoelige objecten met een (verblijfs)functie (zoals bedrijfsgebouwen en een bedrijfsgebonden kantoor) te realiseren, is een gericht geuronderzoek opgesteld waarin de (cumulatieve) geurbelasting nader in beeld is gebracht en beschouwd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5.2 van deze plantoelichting.

5.4.4 Conclusie

Het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Omdat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat achter de woningen aan de Stationsweg (nr's.444, 448, 450, 456 en 458) een groenstrook met daarin een grondwal van 3 meter hoog noodzakelijk is voor de akoestische inpasbaarheid van het bedrijventerrein, is voor deze groenstrook de bestemming 'Groen' opgenomen en is de grondwal specifiek aangeduid. De grondwal is daarbij ook als voorwaardelijke verplichting in de regels van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

5.5 GEUR

5.5.1 Beleid en regelgeving

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van landbouwbedrijven, en dan met name veehouderijbedrijven, dient rekening te worden gehouden met het aspect geur. Hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij van belang, alsook het vanaf 1 januari 2013 geldende Activiteitenbesluit.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de navolgende tabel:

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 OU _E /m ³	Max. 2 OU _E /m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 OU _E /m ³	Max. 8 OU _E /m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel 4 - Geldende waarden / afstanden voor (intensieve) veehouderijen

Daarbij is het van belang dat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' mogelijkheden worden geboden om geurgevoelige objecten met een (verblijfs)functie (zoals bedrijfsgebouwen en een bedrijfsgebonden kantoor) op te richten. Dit betekent dat er sprake is van een geurgevoelige bestemming op grond van de Wgv. Ingevolge artikel 1 van de Wgv wordt immers onder een geurgevoelig object verstaan: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Onder permanent wordt in de regel verstaan: vijf dagen in de week gedurende acht uur per dag.

Het Activiteitenbesluit

In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Voor de veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn, is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee en paarden) gelden. Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. Indien er geen landbouwhuisdieren worden gehouden dan bedraagt deze afstand minimaal 50 meter.

De genoemde afstanden worden gemeten vanaf het emissiepunt (daar waar de lucht de stal verlaat) tot aan de dichtstbijzijnde buitenmuur van een geurgevoelig object. Dit geldt ook voor een vaste mestopslag. Uit jurisprudentie blijkt dat uitgegaan moet worden van de maximale planologische mogelijkheden ter plaatse van de veehouderij. Daarbij wordt de afstand tussen grens van het bouwvlak (van het agrarisch bedrijf) en de grens bouwvlak (van het bedrijventerrein) gehanteerd.

Geur van niet-agrarische bedrijven

Ook kan het aspect geur afkomstig van niet-agrarische bedrijven een rol spelen. Hiervoor geldt dat ter plaatse van geurgevoelige bestemmingen sprake moet zijn van een acceptabel geurhinderniveau. Er is geen vaste norm voor het vaststellen van het acceptabel geurhinderniveau. Wel hanteert de provincie Gelderland beleidsregels omtrent geur dat afkomstig is van bedrijven (niet-veehouderijen)⁶. De hoeveelheid geur in de leefomgeving wordt weergegeven als geurbelasting. Dit is een geurconcentratie uitgedrukt in Europese odour units per kubieke meter lucht, bij een bepaalde percentielwaarde (OU_E/m^3 als x-percentiel). De veelgebruikte 98-percentielwaarde drukt uit dat 98% van de uren van een jaar de geurconcentratie onder deze waarde blijft, en de overige 2% daarboven ligt.

In het geurbeleid wordt onderscheid gemaakt in de aard, of hinderlijkheid van de geur, aan de hand van de hedonische waarde. De hedonische waarde is de waardering van de aard van de geur, uitgedrukt in een referentieschaal. De provincie Gelderland gebruikt de hedonische waarde -2 ($H=-2$) voor het beoordelen van de geur in categorieën.

Concentratie bij $H=-2$	Beoordeling geur
$< 1,5 \text{ ouE}/\text{m}^3$	zeer hinderlijk
$1,5 - 5 \text{ ouE}/\text{m}^3$	hinderlijk
$5 - 15 \text{ ouE}/\text{m}^3$	minder hinderlijk
$> 15 \text{ ouE}/\text{m}^3$	niet hinderlijk

Tabel 5 – beoordeling geur op basis van hedonische waarde (bron: Gelders geurbeleid 2017)

Verder worden er in het Gelders geurbeleid diverse categorieën van geurgevoelige objecten onderscheiden (A t/m D). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in streefwaarden, richtwaarden en grenswaarden die als volgt worden gedefinieerd:

- streefwaarde: milieukwaliteitsnorm waarmee rekening gehouden moet worden bij bestaande en nieuwe bronnen;
- richtwaarde: milieukwaliteitsnorm waarmee rekening gehouden moet worden bij bestaande bronnen en die in acht moet worden genomen bij nieuwe bronnen;
- grenswaarde: milieukwaliteitsnorm die in acht moet worden genomen bij bestaande bronnen.

5.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Zoals reeds in paragraaf 5.4.3 is aangegeven zijn er in de omgeving van het plangebied 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. De

⁶ Beleidsregels geur bedrijven (niet-veehouderijen) Gelderland 2017

rapportage van dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze plantoelichting. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hierna weergegeven.

Resultaten geuronderzoek⁷

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 zoals weergegeven in bijgaande tabel.

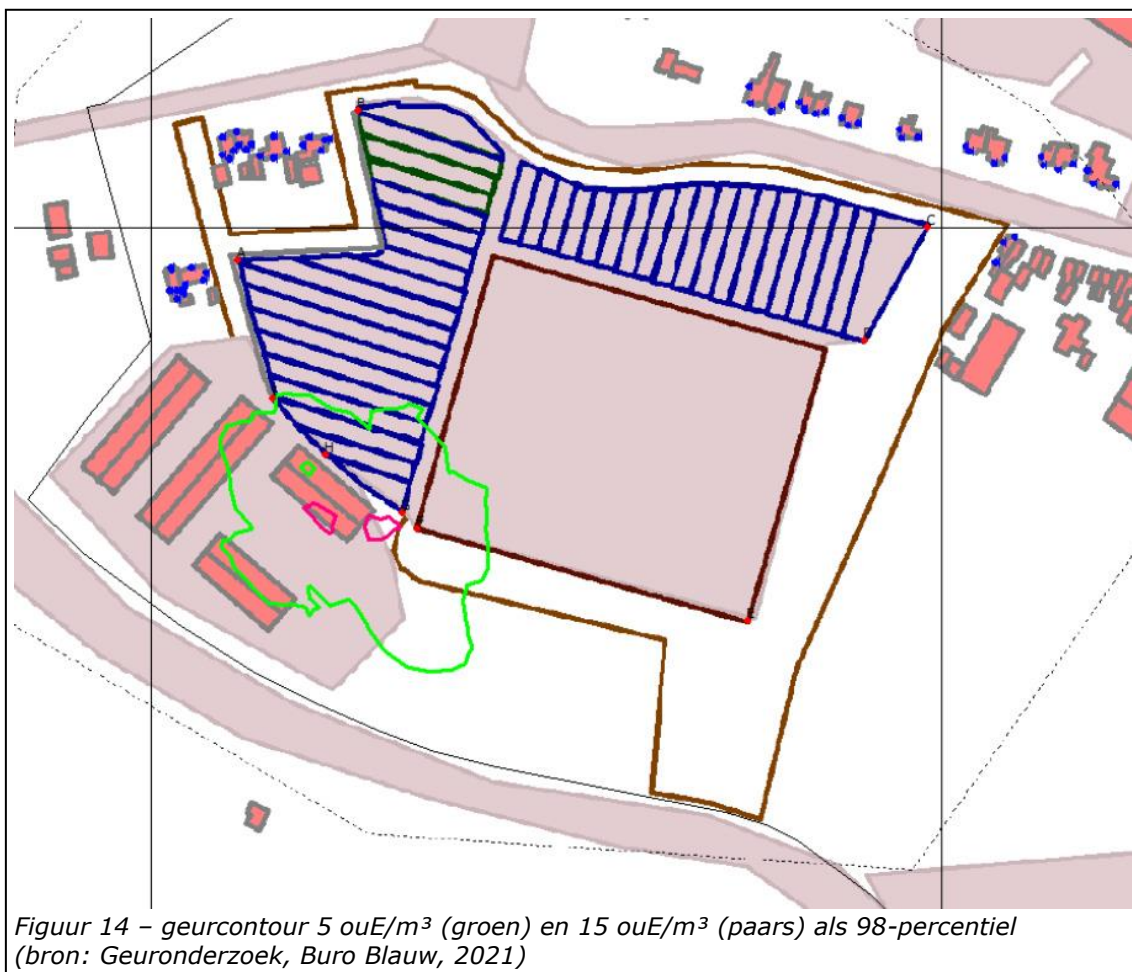
Aard van de geur	Streefwaarde	Richtwaarde	Grenswaarde
Categorie C			
zeer hinderlijk	0,5	1,5	5
hinderlijk	1,5	5	15
minder hinderlijk	5	15	50
niet hinderlijk	15	50	150

Tabel 6 – Aanvaardbaar geurhinderniveau continue bronnen provincie Gelderland
(bron: Geuronderzoek, Buro Blauw, 2021)

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende geurconcentratie voor Categorie C $13,6 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentie bedraagt.

Ook is de berekende geurcontour voor de streefwaarde en richtwaarde voor Categorie C in beeld gebracht (zie figuur 14).

⁷ Buro Blauw, "Geuronderzoek cumulatie bedrijventerrein 't Zwarte Land te Scherpenzeel. Emissieschatting en verspreidingsberekeningen in het kader van bestemmingsplanwijziging", 30 september 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.

5.5.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

5.6 LUCHTKWALITEIT

5.6.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de 'Wet Luchtkwaliteit' zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele

uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor de volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Om deze doelen te behalen voorziet de Wet milieubeheer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit en zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.6.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Door Buro Blauw is specifiek voor het beoogde nieuwe bedrijventerrein Stationsweg een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De rapportage⁸ is opgenomen als bijlage 7 behorend bij deze plantoelichting.

⁸ Buro Blauw, "Uitbreiding bedrijventerrein 't Zwarte Land in Scherpenzeel. Toets luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer PM₁₀, PM_{2,5} en NO_x", 23 september 2021

In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de luchtkwaliteitseffecten als gevolg van het plan, welke worden veroorzaakt door de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bedrijven, getoetst aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Voor de berekening van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) zijn de achtergrondconcentraties en de verontreinigde emissies van het bedrijventerrein (de inrichting) gebruikt.

De totale emissies van NO_x, PM₁₀ en PM_{2,5} als gevolg van het uitbreidingsplan worden geschat op respectievelijk 1010 kg/j, 207kg/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.

Het uitbreidingsplan van het bedrijventerrein 't Zwarte Land in Scherpenzeel voldoet aan de luchtkwaliteitseisen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

In aanvulling op het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat met de beoogde bedrijfsontwikkeling geen sprake is van een gevoelige bestemming op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen. Bedrijfsgebouwen worden immers niet gerekend tot een 'gevoelige bestemming'.

5.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

5.7 EXTERNE VEILIGHEID

5.7.1 Beleid en regelgeving

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de zogenaamde oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

5.7.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

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 rapportage⁹ van het onderzoek is als bijlage 8 bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Risicobeschouwing

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee risicobronnen: de provinciale weg N224 (die deel uitmaakt van een route waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt) en Van Appeldoorn Chemical Logistics (een bedrijf dat onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen/ Brzo en het Bevi valt).

De nabijgelegen hogedruk aardgastransportleiding en het gasdrukmeet- en regelstation zijn geen relevante risicobronnen in relatie tot het plangebied.

De relevante risicobronnen hebben geen 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour die tot het plangebied reikt. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

De hoogte van het groepsrisico van de N224 neemt in de toekomstige situatie toe ten opzichte van de huidige situatie, maar bevindt zich ook in de toekomstige situatie onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde. De hoogte van het groepsrisico van Van Appeldoorn Chemical Logistics wordt vanwege de afstand tot het plangebied (circa 650 meter) niet beïnvloed door de voorgenomen ontwikkelingen.

⁹ Antea Group, "Externe veiligheid 't Zwarte Land II" (nummer 0461894.100), 7 mei 2021



Figuur 15 – Ligging van plangebied (zwart) ten opzichte van risicobronnen: provinciale weg N224 (1), hogedruk aardgas-transportleiding (2), Van Appeldoorn Chemical Logistics (3) en gasdrukmeet- en regelstation (4). (bron: Antea Group)

Verantwoording groepsrisico

Voor zowel de provinciale weg N224, alsook voor het bedrijf Van Appeldoorn Chemical Logistics, 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. Ook is aangegeven dat binnen het plangebied geen bestemmingen zijn opgenomen die de (langdurige) aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen (zoals kinderen, ouderen) faciliteren. Aanbevolen wordt dit ook volledig uit te sluiten in de planregels.

In de bestemming 'Bedrijventerrein' worden dergelijke functies niet mogelijk gemaakt. Bovendien is de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', die als bijlage bij de regels is toegevoegd, ook zodanig aangepast dat bedrijvigheid met beperkt zelfredzame personen niet meer in die lijst voorkomen. Zo is bijvoorbeeld de categorie 'Gezondheids- en welzijnszorg' (o.a. kinderdagopvang) geschrapt.

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.

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.

5.7.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan, gezien vanuit het bestemmingsplan.

5.8 WATER

5.8.1 Algemeen

Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een

goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Scherpenzeel is het waterschap Vallei en Veluwe verantwoordelijk voor het waterbeheer.

Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Delta Plan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)
- Waterwet

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
- Omgevingsverordening Gelderland

Regionaal / lokaal

- Beleidsregels Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013
- Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050)
- Regionaal Adaptatie Plan (RAP)
- Waterplan 2020-2024 gemeente Scherpenzeel – Woudenberg
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Scherpenzeel (LIOR)

5.8.2 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land te Scherpenzeel mogelijk gemaakt, ten zuiden van de Stationsweg. Het plangebied voor deze ontwikkeling heeft een totale oppervlakte van 7,5 hectare. Hiervan is het de bedoeling dat 5 hectare wordt aangewend en uitgegeven voor bedrijvigheid en 2,5 hectare voornamelijk wordt gebruikt voor een groene ruimtelijke inpassing van het geheel.

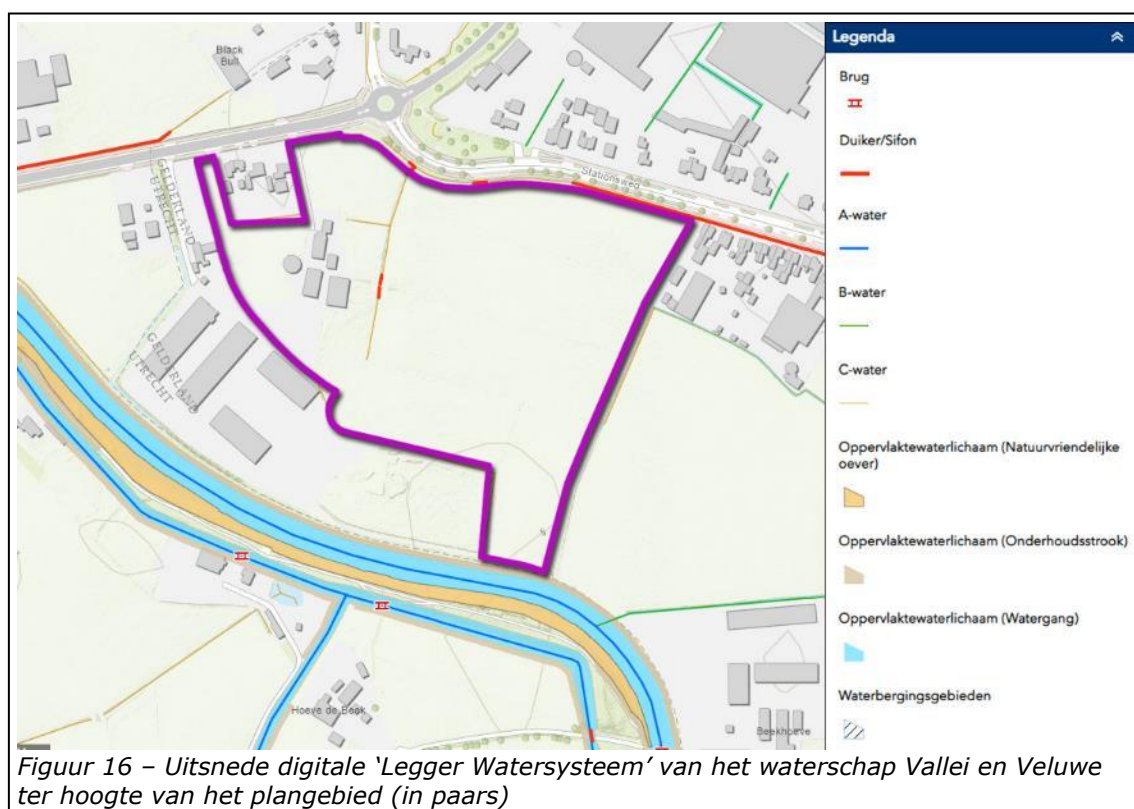
Binnen het plangebied is momenteel een agrarisch bedrijf (Stationsweg 446) gevestigd. Op het agrarisch erf zijn diverse opstallen aanwezig (schuren, stallen en een bedrijfswoning), alsook erfverharding. De overige gronden zijn onverhard en overwegend als weiland in gebruik.

Om de effecten van de beoogde nieuwe bedrijventerreinontwikkeling op het aspect water in beeld te brengen, is door Ingenieursbureau Land een watertoets¹⁰ opgesteld. Dit document, dat volledigheidshalve ook integraal als bijlage 9 bij deze plantoelichting is gevoegd, vormt belangrijke input voor deze waterparagraaf.

Oppervlaktewater en afwatering

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Aan de hand van de Legger is vastgesteld dat het 200 meter aan C-watergang betreft (zie figuur 16). Daarnaast zijn er ook enkele greppels aanwezig die niet op de legger staan.

Het plangebied grenst in het zuiden aan de oever van het Valleikanaal, een A-watergang.



Het plangebied watert nu af via de genoemde C-watergang in noordelijke richting naar de Stationsweg en dan via een duiker in westelijke richting langs de provinciale weg richting het Valleikanaal. De duiker komt benedenstrooms de stuw Pothbrug uit in het Valleikanaal.

¹⁰ Ingenieursbureau Land, 'Watertoets Stationsweg Scherpenzeel' (kenmerk: B01-77951.01-KBU), 31 mei 2021

Waterbeschermingsgebieden en beschermingszones waterkeringen

De locatie van het beoogde nieuwe bedrijventerrein ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Aan de hand van de themakaart water uit de Omgevingsverordening Gelderland blijkt dat het plangebied wel deel uitmaakt van een intrekgebied (zie ook paragraaf 3.2.2 van deze plantoelichting). Een intrekgebied is een beschermingsgebied waar het grondwater binnen 100 jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. Een bestemmingsplan mag op deze gronden geen winning van fossiele energie mogelijk maken. Met het voorliggende plan wordt dit ook niet mogelijk gemaakt.

Verder blijkt uit de digitale 'Legger Waterkeringen' van het waterschap dat de planlocatie niet binnen of nabij de beschermingszones van waterkeringen ligt. En behoudens een enkele duiker, zijn er verder geen andere kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding aanwezig.

Bodem en grondwaterstand

Het maaiveld in het plangebied is nagenoeg vlak en ligt op ca. 4,1 tot 4,8 meter +NAP¹¹. Aan de hand van de Bodemkaart van Nederland¹² blijkt dat het grootste deel van het plangebied in een zone met laarpodzolgronden (cHn21) in leemarm en zwak lemig fijn zand, met een bijbehorende grondwatertrap VI. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) tussen 40 cm en 80 cm beneden het maaiveld ligt en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) meer dan 120 cm beneden maaiveld.

Het oostelijk deel valt in een zone met beekeerdgronden (pZ923) in leemarm en zwak lemig, fijn zand. Hierbij hoort grondwatertrap III (GHG < 40 cm-mv en GLG 80-120 cm-mv).

De uitgevoerde bodemonderzoeken bevestigen dit beeld, aangezien hierin is geconstateerd dat de bodem tot een diepte van circa 0,5 m-mv uit humeus zand bestaat. Hieronder is, tot de maximale boordiepte van circa 2,5 m-mv, matig fijn, zwak siltig zand aanwezig. De grondwaterstand bevond zich tijdens het onderzoek op een diepte variërend van 0,48 tot 1,45 m-mv.

Op basis van de beschikbare Data en informatie van de Nederlandse Ondergrond (het DINOloket), blijkt dat de grondwaterstand binnen het plangebied varieert tussen de 0,2 en 1,4 m-mv (Dinoloket, B32G1158 filter 1).

Toename verharding en watercompensatie

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling voor het nieuwe bedrijventerrein Stationsweg op deze locatie, worden de genoemde C-watgang en greppels gedempt. Op basis van de Keur dient de gedempte watgang gecompenseerd te worden door middel van nieuw aan te leggen open water. Dit nieuw aan te leggen oppervlaktewater dient aanwezig te zijn voordat de bestaande watgang gedempt wordt.

Verder zorgt de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein voor een forse toename van verhard oppervlak en daarmee een versnelde afvoer van neerslag tijdens hevige neerslag. De Keur stelt dat de nieuwe ontwikkeling geen negatief effect mag hebben op het watersysteem buiten het plangebied en vereist dat er per één hectare nieuw verhard oppervlak een berging van 600 m³ wordt gerealiseerd.

¹¹ Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN3)

¹² Bron: Bodemdata.nl

De toename van verhard oppervlak bedraagt circa 50000 m². Om dit te compenseren is er 3000 m³ aan waterberging benodigd. In het plan voor de herontwikkeling van het terrein dat momenteel voorligt, zal deze berging worden gerealiseerd in nieuw aan te leggen open water. Een bovengrondse infiltratievoorziening zoals een wadi heeft een te kleine bergingscapaciteit per vierkante meter ten opzichte van de bestaande wateropgave. De nieuw te graven watergang wordt in het oostelijke deel van het plangebied gerealiseerd, en zal aangesloten worden op een route die uitkomt in het Valleikanaal.

Om ervoor te zorgen dat de benodigde waterberging bij de uitvoering van de plannen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, is de genoemde waterbergingsopgave middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd door in de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 3.5.2, onder b) hieraan voorwaarden te verbinden. In dit artikel is aangegeven dat er sprake is van strijdig gebruik als er ten tijde van het bouwrijp maken van het terrein (het aanbrengen van verharding) niet voorzien is in de aanleg van voldoende waterbergingsvoorzieningen in de bestemming 'Groen' van dit bestemmingsplan.

Ophoging terrein

Het plangebied wordt ten opzichte van de huidige situatie 1 tot 1,5 meter opgehoogd. De ophoging zorgt voor een grotere potentiële berging in het nieuw aan te leggen open water. Hierbij dient vermeldt te worden dat het oostelijke deel van het plangebied, waar de toekomstige waterberging is gepland, reeds hoger ligt dan de rest van het plangebied. Om de afvoer richting de waterberging goed te combineren met de inrichting van het gebied is het wenselijk dat dit deel van het terrein lager komt te liggen dan de rest van het plan.

Riolering

In het zuidelijke deel van het plangebied ligt een riooltransportleiding van Waterschap Vallei en Veluwe. Het is conform de keur van het waterschap niet toegestaan om bouwwerken te plaatsen of verhardingen aan te brengen in de directe omgeving van deze leiding. Deze leiding loopt langs het Valleikanaal; de beschermingszone snijdt het plangebied in een deel dat gebruikt zal gaan worden als groene landschapsinpassing. Deze beschermingszone is met een dubbelbestemming 'Leiding-riool' opgenomen op de verbeelding.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) in lijn met de voorkeursvolgorde volledig gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden ingezameld en binnen de planlocatie worden verwerkt. Om het hemelwater zo schoon mogelijk te houden, is het gewenst om bij het bouwen rekening te houden met de materiaalkeuze. Hiertoe zal het gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen bij het bouwen vermeden moeten worden.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe bedrijven zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool/DWA-riool en vervolgens worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Via dit rioleringssysteem wordt het afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal bij de uitwerking van de plannen in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Daarbij wordt opgemerkt dat als onderdeel van het ontwerp voor het bouwrijp maken van het terrein er een rioleringsplan zal worden opgesteld waarin dit nader wordt uitgewerkt.

Watertoets en vervolgtraject

De genoemde 'Watertoets Stationsweg Scherpenzeel' is voorgelegd en besproken met het waterschap Vallei en Veluwe. Zodra er meer duidelijk wordt over de definitieve inrichting van het terrein kan aan de hand hiervan ook het waterplan opgesteld worden. Het waterschap zal bij de nadere uitwerking van de (bouw)plannen en inrichting van de openbare ruimte dan ook nauw betrokken blijven.

Volledigheidshalve zal het voorliggende bestemmingsplan het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ook worden toegestuurd aan het waterschap Vallei en Veluwe.

5.8.3 Conclusie

Als onderdeel van de beoogde bedrijventerreinontwikkeling Stationsweg in Scherpenzeel neemt de verharding binnen het plangebied toe. De waterbergingsopgave is in beeld gebracht en met een kwalitatieve verplichting geborgd in het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de plannen zullen de maatregelen verder worden uitgewerkt. Daar zal het waterschap Vallei en Veluwe nauw bij worden betrokken. Het bestemmingsplan staat watercompenserende maatregelen toe. Het aspect waterhuishouding staat de voorliggende bedrijfsontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.9 ECOLOGIE

5.9.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De Wet natuurbescherming (Wnb) richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering van kracht geworden die een vrijstelling bevat voor negatieve gevolgen van tijdelijke situaties, zoals de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de in een bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van gebieden in de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Gelderland is dit uitgesplitst in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO), voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur. Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO

zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied. De provincie Gelderland is verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het GNN en GO en heeft dit in de Omgevingsverordening vastgelegd.

Soortenbescherming

In de Wnb is ook de soortenbescherming geregeld. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein binnen het plangebied op de natuurwaarden, is door ecologisch adviesbureau Ecogroen een Natuurtoets uitgevoerd¹³, waarbij zowel is gekeken naar beschermde soorten als beschermde gebieden. De rapportage van deze natuurtoets met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage 10 bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven

Resultaten Natuurtoets

Soortbescherming

Aan de hand van verzamelde informatie uit literatuuronderzoek is op 1 februari 2021 een quickscan veldbezoek uitgevoerd. Tijdens het veldbezoek is het plangebied en directe omgeving (zone van circa 75 meter) onderzocht, waarbij aandacht is besteed aan beschermde soorten en leefgebieden van soorten en habitats. Hierbij is onderzocht of geschikt biotoop van beschermde soorten onder de Wnb aanwezig is.

Uit het bovengenoemde veldbezoek is gebleken dat er potentiële verblijfplaatsen, nestplaatsen en leefgebieden aanwezig zijn van vleermuizen, huismus, steenuil, das en kleine marterachtigen. Vervolgens is aanvullend soortgericht onderzoek uitgevoerd (aan de hand van meerdere veldbezoeken op verschillende momenten en tijden, gebaseerd op de daarvoor geldende protocollen) om de functie van het projectgebied voor deze beschermde soorten te bepalen.

¹³ Ecogroen bv, 'Natuurtoets 't Zwarte Land II, Scherpenzeel. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid', 30 november 2021

De conclusie hiervan luiden als volgt:

- In de bebouwing in het plangebied zijn twee zomer-/paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en één zomerverblijfplaats van gewone grootoorvleermuis aangetroffen. Van aantasting van vliegroutes of onmisbare foerageergebieden is geen sprake.
- Grenzend aan het plangebied zijn enkele vluchtpijpen van das aangetroffen. Van essentieel foerageergebied of onmisbare migratieroutes is geen sprake.
- In het plangebied zijn vijf nesten van huismus aangetroffen. Nestlocaties en onmisbaar foerageergebied van steenuil en overige vogels met jaarrond beschermde nesten zijn niet aanwezig. Wel zijn enkele algemeen voorkomende vogels broedend te verwachten.
- In het plangebied zijn (potentiële) verblijfplaatsen van wezel aangetroffen.
- In het plangebied zijn geen groei-, voortplantings- of andere vaste verblijfplaatsen van bij de Wnb beschermde flora, overige grondgebonden zoogdieren (waaronder kleine marterachtigen), amfibieën, reptielen, vissen of ongewervelden aangetroffen of te verwachten, uitgezonderd de soorten waarvoor een vrijstelling van ontheffingsplicht geldt in de provincie Gelderland.

Gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden)

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden.

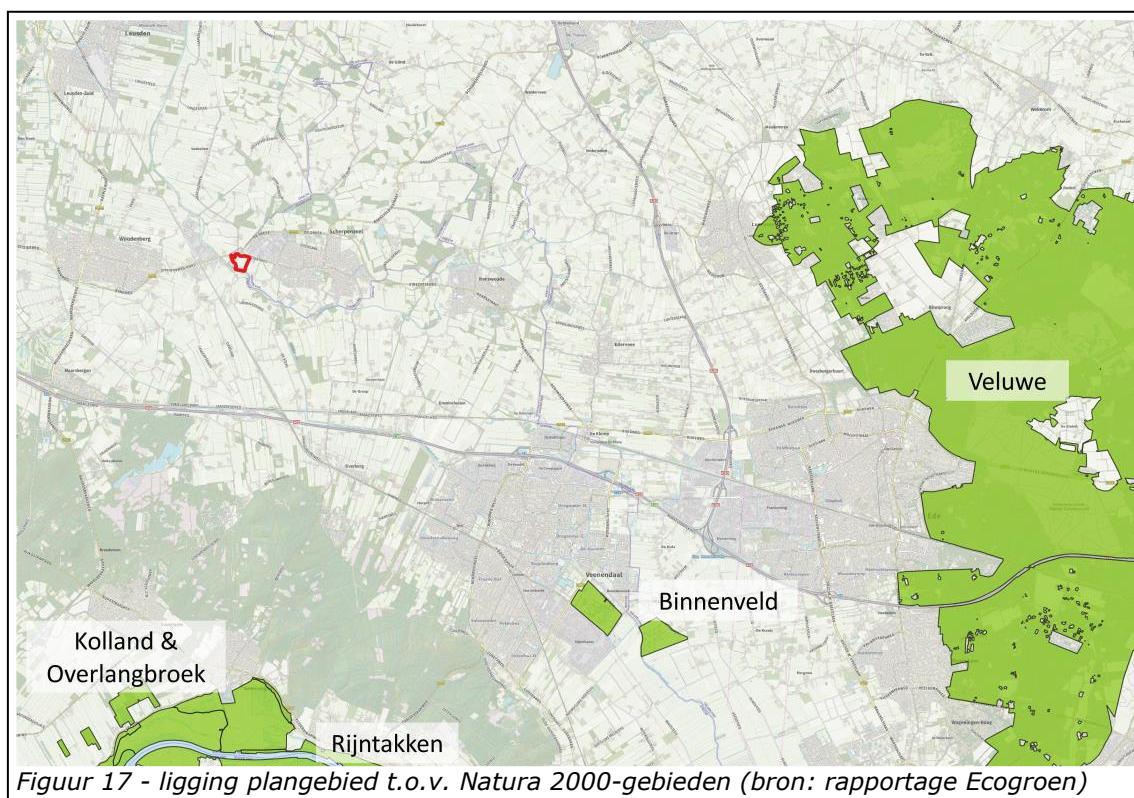
Dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op circa 9 kilometer afstand van het plangebied. Op basis van deze afstand en de aard van het plan worden negatieve effecten op Natura 2000 gebieden, met uitzondering van stikstofdepositie, uitgesloten.

Stikstof

Voor het aspect stikstof is een aanvullend stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De rapportage¹⁴ hiervan, inclusief rekenresultaten, is als bijlage opgenomen. De resultaten zijn hierna samengevat weergegeven.

In de Natura 2000-gebieden Rijntakken en Kolland & Overlangbroek (en in verder weg gelegen Natura 2000-gebieden) zijn stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden aanwezig. De effecten van de uitvoering van het plan zijn daarom in beeld gebracht aan de hand van modelberekeningen met AERIUS Calculator en getoetst aan de Wet natuurbescherming.

¹⁴ Ecogroen bv, 'Stikstofberekening 't Zwarte Land II, Scherpenzeel', 14 oktober 2021



Figuur 17 - ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (bron: rapportage Ecogroen)

De hoofdvraag daarbij is of sprake is van een stikstofdepositie $>0,00$ mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden in de omliggende Natura 2000-gebieden. Om te bepalen of sprake is van een toename van $>0,00$ mol/ha/jaar stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn de aanleg- en de gebruiksfase relevant. Voor de gebruiksfase is gebruik gemaakt van intern salderen door middel van een verschilberekening met de huidige feitelijke situatie en de maximale plansituatie.

Voor de berekeningen is ervan uitgegaan dat de huidige situatie, het gebruik als landbouwgrond, beëindigd wordt. Daarna is voor de aanlegfase de inzet van mobiele werktuigen en verkeersbewegingen in kaart gebracht. Voor de gebruiksfase is de uitstoot als gevolg van het gebruik van de bedrijven en de bijbehorende verkeersbewegingen berekend.

Overigens is per 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wns) van kracht geworden. Deze wet zorgt onder andere voor een vrijstelling van de gevolgen van stikstofdepositie in de aanlegfase en een stikstofemissiereductieplicht voor bouw- en sloopwerkzaamheden. Dit houdt in dat het niet noodzakelijk is de aanlegfase te berekenen. Maar omdat het betreffende onderzoek naar de effecten van stikstofdepositie is uitgevoerd ten tijde van onzekerheden over de ingang van de wet, zijn de berekeningen voor de aanlegfase volledigheidshalve wel toegevoegd aan de rapportage.

Uit de berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen sprake is van een netto toename ($>0,00$ mol N/ha/jaar) van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

In de gebruiksfase zelf is wel sprake van een toename in stikstofdepositie in de gebieden Veluwe, Rijntakken en Kolland & Overlangbroek (maximaal 0,01 mol N/ha/jaar). Uit de verschilberekening met de huidige situatie valt deze toename echter weg.

Omdat geen sprake is van een (netto) toename van stikstofdepositie, zijn negatieve effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden Rijntakken en Kolland & Overlangbroek en verder weg gelegen Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom Wnb, waardoor houtopstanden mogelijk beschermd zijn door de Wnb. Echter voldoen de houtopstanden in het plangebied niet aan de criteria die de Wnb hamteert voor een 'houtopstand' en vallen daarmee niet onder het beschermingsregime van de Wnb.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied overlapt voor een klein deel met het Gelders natuurnetwerk (de groene ontwikkelzone) en ligt nabij het Utrechtse natuurnetwerk (zie figuur 18). Uit de effectbeoordeling is gebleken dat er geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN optreden.



Figuur 18 – Ligging plangebied (rood omlijnd) in relatie tot het Natuurnetwerk Nederland Utrecht (oranje) en de groene ontwikkelingszone van provincie Gelderland (groen). (bron: Quicksan Natuurtoets, Ecogroen)

Advies en vervolgstappen uit de Natuurtoets

- Voor de uitvoering van het plan is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig voor vleermuizen (gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis), wezel, das en huismus. Een ontheffing kan door het bevoegd gezag (provincie Gelderland) worden verleend indien er geen andere bevredigende oplossing bestaat, er een wettelijk belang is en de staat van instandhouding van de betreffende soort(en) niet in het geding is.
- 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 broedvogels geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.
- Vervolgstappen ten aanzien van Natura 2000-gebieden (incl. stikstofdepositie), houtopstanden en het Natuurnetwerk Nederland zijn niet aan de orde en vormen geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.9.3 Conclusie

Naar aanleiding van de resultaten uit het aanvullende soortgericht onderzoek, waarvan in de rapportage van het Natuuronderzoek verslag is gedaan, kan een ontheffing van de Wnb worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (de provincie Gelderland) en/of kunnen er mitigerende maatregelen worden getroffen (bijvoorbeeld in de vorm van het aanbieden van tijdelijke én permanente alternatieve verblijfplaatsen), waarmee gewaarborgd wordt dat de gunstige staat van instandhouding van de soorten vleermuizen (gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis), wezel, das en huismus niet in gevaar wordt gebracht. Dit is echter een traject in het kader van de Wnb in relatie tot de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunningen, die de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Oftewel, het aspect ecologie levert geen belemmeringen op voor de voortgang van de bestemmingsplanprocedure.

5.10 ARCHEOLOGIE

5.10.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd. De uitkomsten hiervan dienen door het bevoegde gezag te worden meegenomen in de belangenafweging.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De wet regelde:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988 en de Wamz. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Naar verwachting zal de Omgevingswet in 2023 in werking treden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Binnen de gemeente Scherpenzeel is gemeentelijk archeologiebeleid van toepassing. De archeologische beleidsadvieskaart vormt hiervoor de basis en geeft op perceelniveau de aanwezigheid van bekende en te verwachten archeologische waarden aan. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende gebieden die beleidsmatig zijn gecategoriseerd; aan elke waarde of verwachtingswaarde is een diepte- en oppervlakte grens gekoppeld. De vrijstellingsgrenzen geven aan vanaf welke omvang van een ruimtelijk plan er archeologisch onderzoek plaats moet vinden.

- Lage verwachting 10.000 m²
- Middelhoge verwachting 1.000 m²
- Hoge verwachting 250 m²
- Historische kern 100 m²
- Terrein met vastgesteld archeologische waarde krijgt geen vrijstelling

Blijven plannen, en de daarbij behorende grondwerkzaamheden, onder de aangegeven ondergrenzen, dan is geen archeologisch onderzoek vereist. Verder geldt dat voor alle werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm beneden het maaiveld of werkzaamheden die voortvloeien uit normaal onderhoud, beheer of gebruik geen verplichting geldt tot archeologisch onderzoek.

5.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied geldt een middelhoge en lage archeologische verwachting. In het momenteel geldende bestemmingsplan is dit vertaald door een tweetal dubbelbestemmingen, te weten '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 waarden¹⁵. De rapportage is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De resultaten van onderzoek laten zich kort als volgt omschrijven.

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

¹⁵ Zee, R.M. van der, 2021: Stationsweg 446, Scherpenzeel, gemeente Scherpenzeel. Een bureauonderzoek. ADC Rapport 5415. Amersfoort.

aanwezigheid van een dekzandwieling, 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 13^e 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 ontginningsporen 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 ontginningsporen in de vorm van greppels aan te treffen. Met uitzondering van de bebouwde delen zijn in het plangebied geen diepe verstoringen te verwachten.

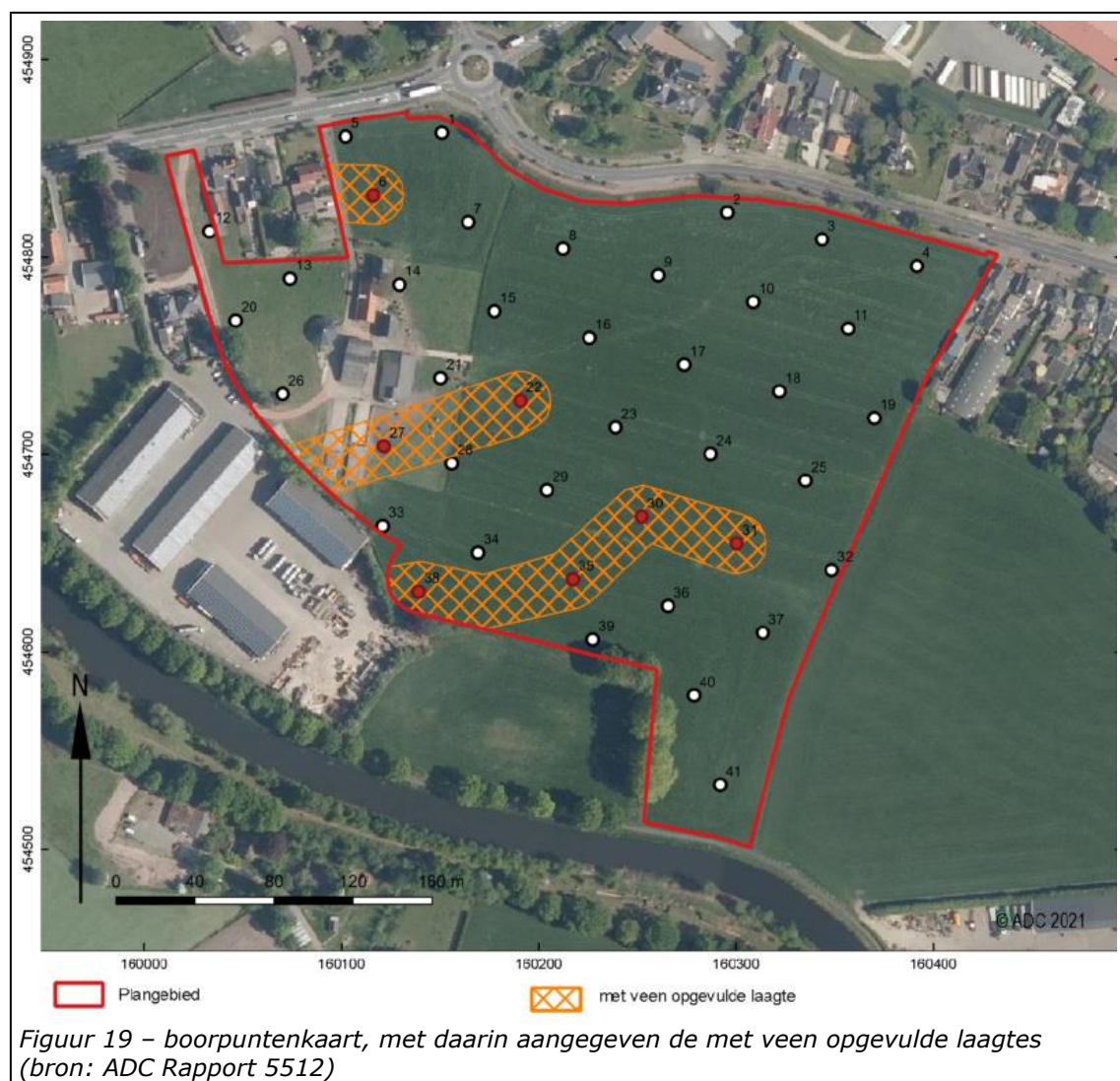
Geadviseerd wordt evenwel om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek. Het doel van dit onderzoek is de bodemopbouw en de aard, omvang en diepte van eventuele verstoringen in beeld te krijgen. Aan de hand van de gegevens van het veldonderzoek kan de 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 uitgevoerd¹⁶. Ook dit rapport is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies luiden als volgt.

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/visweren of nederzettingsafval.



¹⁶ Zee, R.M. van der, 2021: Stationsweg 446, Scherpenzeel (gemeente Scherpenzeel). Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 5512. Amersfoort.

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 plaanpassing.

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 (art. 5.10 Erfgoedwet) bij de gemeentearcheoloog.

Vertaling in het bestemmingsplan

Omdat het plangebied voor de beoogde bedrijventerreinontwikkeling gezien vanuit het aspect archeologie nog niet is vrijgegeven, is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden opgenomen. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 70 cm onder het maaiveld vooraf eerst archeologisch

onderzoek benodigd is.

De ligging van deze dubbelbestemming is afgestemd op de resultaten van het inventariserend veldonderzoek en het bijbehorende selectiebesluit en heeft betrekking op een drietal gebieden 'met veen opgevulde laagtes', zoals weergegeven en benoemd in figuur 19.

In het overige deel van het plangebied is de bodem dusdanig verstoord, danwel in voldoende mate onderzocht, dat archeologische indicatoren niet (meer) te verwachten zijn. Daarom is voor dit deel in het voorliggende bestemmingsplan geen nadere archeologische beschermingsregeling opgenomen.

5.10.3 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 dubbelbestemming opgenomen. Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld.

5.11 CULTUURHISTORIE

5.11.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Wel ligt het plangebied nabij het Valleikanaal. Het Valleikanaal is onderdeel geweest van de Grebbelinie. De Grebbelinie is een zestig kilometer lange waterlinie tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe en werd aangelegd in de 18^e eeuw om de vijand uit het oosten te weren. Het betreft een samenhangend verdedigingsstelsel van liniedijk, keerkaden, aarden verdedigingswerken, sluizen, waterlopen, inundatie- en schootsvelden.

Bekendheid heeft deze linie verworven in de periode 1939-1940, toen de linie onder de naam Valleistelling de hoofdverdediging vormde van het Nederlandse Defensieplan. De Grebbelinie manifesteert zich nu vooral als een groen lint door het landschap.

Een deel van de Grebbelinie binnen de gemeente Scherpenzeel heeft de status van rijksmonument. Het betreft de Keerdijk op ca. 800 meter ten oosten van het plangebied. Het bouwverbod dat aan dit monument is gekoppeld heeft dus geen invloed op de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein Stationsweg.

Wel ligt het plangebied in de zogenaamde respectzone van de Grebbeline, zoals benoemd in het 'Beeldkwaliteitplan Grebbelinie, Zien en gezien worden' (2013). Dit is een zone van 100 meter breed ten noorden van het Valleikanaal waarin de openheid rondom linie-elementen van belang is. In het geldende bestemmingsplan

'Buitengebied 2013' is hiervoor de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – grebbelinie' opgenomen. Daarbij geldt dat bij functieveranderingen op de gronden met deze aanduiding, rekening gehouden dient te worden met de respectzone. In dit kader wordt opgemerkt dat de zuidrand van het plangebied, die grenst aan het fietspad langs het Valleikanaal, onbebouwd blijft. Daarmee wordt de respectzone van de Grebbelinie gerespecteerd en blijven de bestaande, beeldbepalende boomrijen behouden. Langs de kavelranden wordt in een opgaande beplanting met hagen en heesters voorzien om het zicht op de bedrijfsbebouwing te minimaliseren.

5.11.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het bestemmingsplan.

5.12 KABELS EN LEIDINGEN

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

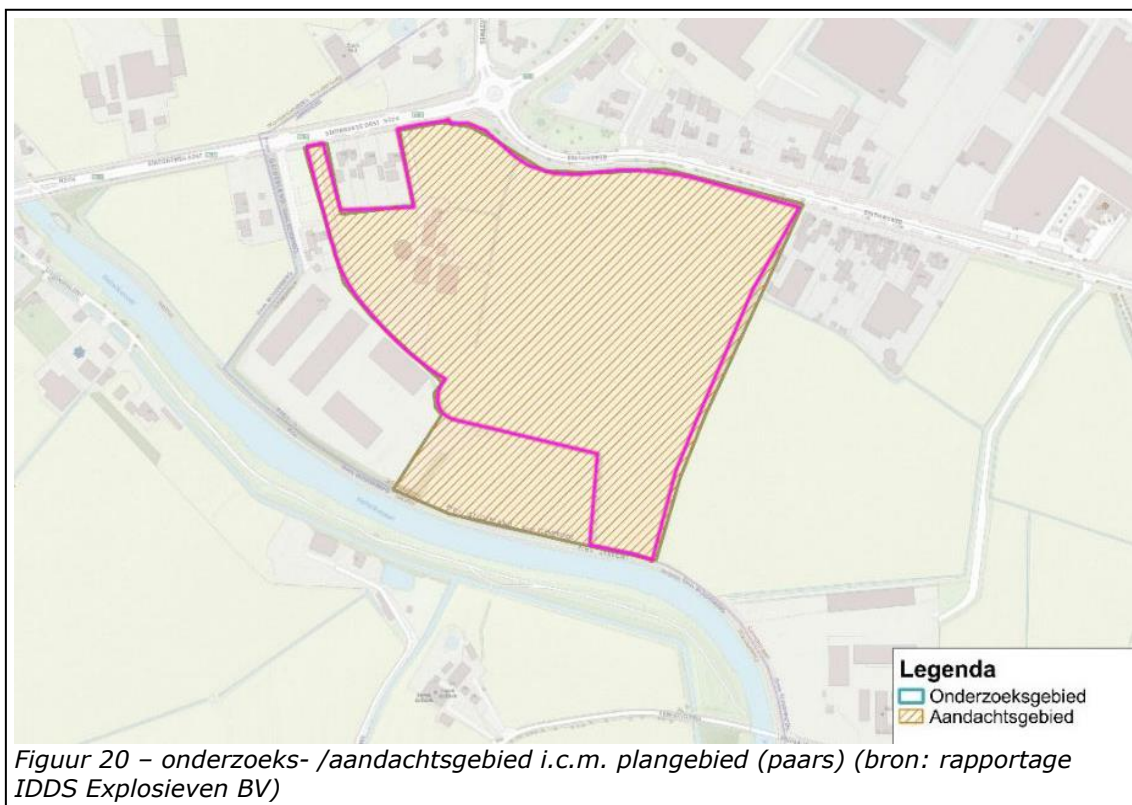
Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, met uitzondering van een rioolpersleiding langs de zuidelijke grens van het plangebied. Voor de beschermingszone van deze leiding is een dubbelbestemming opgenomen waarmee de bescherming van deze leiding is voorzien. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

De reguliere nutsleidingen ten behoeve van gas, water, elektra en telefonie/internet worden binnen het plangebied aangelegd binnen de te realiseren openbare ruimte.

5.13 ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er binnen de gemeente Scherpenzeel gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor mogelijk niet ontplofbare oorlogsresten (OO) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. In 2018 is een historisch vooronderzoek naar ontplofbare 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 ontplofbare oorlogsresten voor het plangebied uitgevoerd¹⁷.

¹⁷ IDDS Explosieven B.V., 'Memo Ontplofbare Oorlogsresten (Niet Gesprongen Explosieven), 't Zwarte Land II, Scherpenzeel', (kenmerk: A0016/KMA/brf1), 15 januari 2021



Op basis hiervan wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden uit te voeren conform het 'Protocol Toevalstreffer'.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is er verder geen onderzoek nodig op het aantreffen van niet ontplofbare oorlogsresten/ conventionele niet gesprongen explosieven.

5.14 TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING

5.14.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.14.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land te Scherpenzeel, ten zuiden van de Stationsweg. Het plangebied voor deze ontwikkeling heeft een totale oppervlakte van 7,5 hectare. Hiervan is het de bedoeling dat 5 hectare wordt aangewend en uitgegeven voor bedrijvigheid en 2,5 hectare voornamelijk wordt gebruikt voor een groene ruimtelijke inpassing van het geheel.

De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. In het vervolg van het planproces en bij de vrijgave van het ontwerp-bestemmingsplan, worden de mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

5.14.3 Conclusie

PM

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 INLEIDING

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

6.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:2000 geplot.

6.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' is toegekend aan de gronden van het nieuwe bedrijventerrein. De categorieën bedrijven die ten hoogste zijn toegestaan (2 t/m

3.1), zijn aangeduid op de verbeelding. In de regels wordt ten aanzien van de categorieën bedrijven verwezen naar de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', die bij de regels behoort.

Omdat de exacte verkaveling van het terrein nog niet is uitgekristalliseerd en om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen, is de bestemming 'Bedrijventerrein' een globale bestemming. Hierbinnen kunnen dus meerdere verkavelingsvormen worden toegepast. Dat betekent dat in de bestemming niet alleen bedrijven zijn toegestaan, maar ook zaken als ontsluitingswegen en voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan. Er is sprake van een groot globaal bouwvlak op terreinniveau. Dat betekent dat de bouwmogelijkheden op het terrein flexibel zijn. Dit met het oog op het gegeven dat meerdere verkavelingsvormen mogelijk moeten zijn. Het bouwvlak waarborgt wel dat de gebouwen niet te dicht bij de rand van het terrein kunnen komen.

Om op de afzonderlijke bouwpercelen ruimte beschikbaar te houden voor parkeren en logistiek is tevens op de verbeelding een maximum percentage van het bouwperceel dat mag worden bebouwd aangegeven. Ook de maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid.

De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 1 meter te bedragen. Voor de verschillende typen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn afzonderlijke bouwhoogten vastgelegd.

Er zijn specifieke gebruiksregels opgenomen waaronder een voorwaardelijke bepaling volgens welke het gebruik van de gronden als bedoeld in de bestemmingsomschrijving als strijdig gebruik kan worden aangemerkt, indien *niet* is voldaan aan het inrichtingsplan. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de aarden wal in de bestemming 'Groen'. Deze aarden wal is noodzakelijk voor de akoestische inpasbaarheid van het bedrijventerrein en dient minimaal 3 meter hoog te zijn, en over de volle lengte van de verbeelding aangeduide 'specifieke vorm van groen – grondwal' te worden aangelegd (en ook in stand te worden gehouden). Als laatste is een voorwaardelijke bepaling opgenomen die ziet op de realisatie van de waterbergingsopgave. Hiervoor zijn in de bepalingen termijnen opgenomen gekoppeld aan de onherroepelijke status van de omgevingsvergunning voor het eerste bedrijfspan. Voor de waterberging geldt dat deze dient te worden ingericht ten tijde van het bouwrijp maken, wanneer de eerste verharding wordt aangebracht.

Artikel 4 Groen

De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, paden, water en waterberging. Deze bestemming is toegekend aan bestaande en te realiseren groenzones in het plangebied. Op deze gronden dient ook de landschappelijke inpassing en de waterbergingsopgave gerealiseerd te worden.

Hier kunnen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht met een bouwhoogte van 3 meter. Gebruik van deze gronden ten behoeve van parkeren is niet toegestaan. Wel is de nieuw aan te leggen aarden wal, noodzakelijk voor de akoestische

inpasbaarheid van het bedrijventerrein, specifiek aangeduid middels de aanduiding 'specifieke vorm van groen – grondwal'.

Artikel 5 Leiding - Riool

Met de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' is een zone aan weerszijden van de rioolpersleiding gereserveerd voor de bescherming van de leiding. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan de belangen van het leidingentransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de dubbelbestemming.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een archeologische verwachtingswaarde.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het uitvoeren van diverse (grond)werkzaamheden eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 70 cm onder het bestaande maaiveld.

De ligging van deze dubbelbestemming is afgestemd op de rapportage als onderdeel van het uitgevoerde inventariserend veldonderzoek (ADC, november 2021) en heeft betrekking op een drietal gebieden 'met veen opgevulde laagtes', zoals weergegeven en benoemd in de bijbehorende rapportage (ADC rapport 5512) en het selectiebesluit.

Artikel 7 Waarde - Ecologie

De voor 'Waarde – Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de natuur- en landschappelijke kwaliteiten van de ecologische verbinding zoals het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelzone. Voorheen maakten deze deel uit van de Ecologische hoofdstructuur.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan worden van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). Dit geldt dan voor alle

bestemmingen. Ook is voorzien in een regeling ten aanzien van ondergronds bouwen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen

Het betreft het gebiedsaanduidingen ter bescherming van grondwaterkwaliteit conform de provinciale Omgevingsverordening, in dit geval de boringsvrije zone ('overige zone – boringsvrije zone') en het intrekgebied ('overige zone – intrekgebied'). Deze aanduidingen zijn van belang bij werkzaamheden in de bodem van het plangebied.

Tevens is de vrijwaringszone opgenomen ('vrijwaringszone – grebbelinie') die het karakteristieke landschap nabij de Grebbelinie beschermt en is ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Artikel 14 Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel zijn parkeerbepalingen opgenomen, afgestemd op het 'Parapluplan parkeernormen'.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen

Artikel 17 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een nieuw bedrijventerrein ten zuiden van de Stationsweg in Scherpenzeel mogelijk. Het plan betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze worden door middel van leges gedekt

De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Scherpenzeel is in dit kader een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

Het bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan door de gemeenteraad geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro wordt vastgesteld, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 VOORBEREIDINGSFASE

8.1.1 Participatieplan en -proces

Vooruitlopend op het bestemmingsplan is in juni 2020 door de ontwikkelaar van het bedrijventerrein Stationsweg in samenwerking met de gemeente Scherpenzeel een participatieplan opgesteld, met als doel 'het verbeteren van de conceptplannen voor het bedrijventerrein Stationsweg met input van de omgeving'.

De nieuwe ontwikkeling heeft namelijk impact op de omgeving. Om die reden zijn de omwonenden, inwoners van Scherpenzeel, toekomstige ondernemers en andere belanghebbenden uitgenodigd om hierover mee te denken.

In verband met de coronacrisis en de beperkende maatregelen als gevolg daarvan, is het organiseren van fysieke participatie- en schetsbijeenkomsten niet mogelijk gebleken. Daarom is gekozen om de uitvoering van het participatieplan vorm te geven middels een digitale enquête, drie webinars, tafelgesprekken met omwonenden en gesprekken met belanghebbende partijen en vertegenwoordigers van eigen initiatieven.

Het participatieproces is begonnen met de lancering van de website in de tweede week van januari 2021 en afgesloten met een webinar op 18 mei 2021. In de tussenliggende periode is de initiatiefnemer persoonlijk het gesprek aangegaan.

Vervolgens is een rapport opgesteld met de bevindingen uit het participatieproces. Een samenvatting van dit rapport¹⁸ is volledigheidshalve als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Tijdens het proces werd nogmaals duidelijk dat de omgeving de initiatiefnemer op het hart drukt om zorgvuldig om te gaan met de aangewezen ruimte. De vraag die wordt meegenomen uit dit proces is om een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein aan te leggen. De kwaliteit moet terug te zien zijn in de ruimte, de functies, de uitstraling, het soort bedrijven die zich er gaan vestigen, de architectuur en de manier waarop groen terug te zien is in en om het bedrijventerrein.

De ingebrachte ideeën en wensen worden getoetst en beoordeeld op de financiële en ruimtelijke haalbaarheid ervan. Indien haalbaar worden deze meegenomen in de uitgangspunten voor het ontwerp van het nieuwe bedrijventerrein en waar mogelijk ook vastgelegd in het bestemmingsplan of in het beeldkwaliteitsplan.

8.1.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan zal voor inspraak ter inzage worden gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder een inspraakreactie indienen. Als de inspraakreacties bekend zijn, dan zullen de resultaten van de inspraak vermeld worden.

¹⁸ *Gielsing Consultancy BV, 'Samenvatting Rapport Participatieproces 't Zwarte Land II. Een verslag van de resultaten van het participatieproces tbv uitbreiding bedrijventerrein Zwarte Land in Scherpenzeel', juli 2021*

8.1.3 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro zal overleg gevoerd worden over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap en de provincie. Zodra de resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze vermeld worden.

8.2 ONTWERPFASE

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van ter inzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra eventuele zienswijzen bekend zijn, dan zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1. LADDERTOETS

Titel: Laddertoets uitbreiding 't Zwarte Land
Auteur: Stec Groep
Datum: 16 januari 2019

BIJLAGE 2. VARIANTENSTUDIE VERKEERSONTSLUITING

Titel: Variantenstudie bedrijventerrein 't Zwarte Land II Scherpenzeel
(Verkeersontsluiting)
Auteur: Goudappel B.V.
Datum: augustus 2021
Kenmerk: 006549.20210312.R1.05

BIJLAGE 3. VERKENNEND BODEMONDERZOEK STATIONSWEG 446 SCHERPENZEEL

Titel: Verkennd bodemonderzoek Stationsweg 446 Scherpenzeel
Auteur: Ingenieursbureau Land
Datum: 4 november 2020
Kenmerk: R01-77951.01-d01

BIJLAGE 4. VERKENNEND (WATER)BODEMONDERZOEK STATIONSWEG 446 SCHERPENZEEL

Titel: (Water)bodem- en verhardingsonderzoek Stationsweg 446
Scherpenzeel
Auteur: Ingenieursbureau Land
Datum: 7 juli 2021
Kenmerk: R02-77951.01-ASL-d01

BIJLAGE 5. AKOESTISCH ONDERZOEK

Titel: Uitbreiding bedrijventerrein 't Zwarte Land in Scherpenzeel.
Akoestisch verkavelingsonderzoek 2^e rekenronde
Auteur: Alcedo B.V.
Datum: 25 november 2021
Kenmerk: 20-07663.R02.V04

BIJLAGE 6. GEURONDERZOEK

Titel: Geuronderzoek cumulatie bedrijventerrein 't Zwarte Land te Scherpenzeel.
Emissieschatting en verspreidingsberekeningen in het kader van bestemmingsplanwijziging

Auteur: Buro Blauw

Datum: 30 september 2021

Kenmerk: BL2021.10623.01-V01

BIJLAGE 7. LUCHTKWALITEITSONDERZOEK

Titel: Uitbreiding bedrijventerrein 't Zwarte Land in Scherpenzeel.
 Toets luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer PM10, PM2,5 en NOx
Auteur: Buro Blauw
Datum: 23 september 2021
Kenmerk: BL2021.10465.01-V03

BIJLAGE 8. ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID

Titel: Externe veiligheid 't Zwarte Land II
Auteur: Antea Group
Datum: 7 mei 2021
Kenmerk: 0461894.100, definitief revisie 2.0

BIJLAGE 9. WATERTOETS

Titel: Watertoets Stationsweg Scherpenzeel
Auteur: Ingenieursbureau Land
Datum: 31 mei 2021
Kenmerk: B01-77951.01-KBU

BIJLAGE 10. NATUURTOETS

Titel: Natuurtoets 't Zwarte Land II, Scherpenzeel. Inventarisatie en
beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid
Auteur: Ecogroen bv Zwolle (Graaf, M. de, & H. Scholten)
Datum: 30 november 2021
Kenmerk: 20-165

BIJLAGE 11. STIKSTOFBEREKENING

Titel: Stikstofberekening 't Zwarte Land II, Scherpenzeel. Beoordeling van
stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden
Auteur: Ecogroen
Datum: 14 oktober 2021
Kenmerk: 21-165

BIJLAGE 12. ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK

Titel: Stationsweg 446, Scherpenzeel, gemeente Scherpenzeel. Een bureauonderzoek
Auteur: ADC ArcheoProjecten Amersfoort (Zee, R.M. van der)
Datum: 30 maart 2021
Kenmerk: ADC Rapport 5415

BIJLAGE 13. ARCHEOLOGISCH VELDONDERZOEK

Titel: Stationsweg 446, Scherpenzeel (gemeente Scherpenzeel). Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek

Auteur: ADC ArcheoProjecten Amersfoort (Zee, R.M. van der)

Datum: 10 november 2021

Kenmerk: ADC Rapport 5512

BIJLAGE 14. SAMENVATTING RAPPORT PARTICIPATIEPROCES

Titel: Samenvatting Rapport Participatieproces 't Zwarte Land II.
Een verslag van de resultaten van het participatieproces tbv
uitbreiding bedrijventerrein Zwarte Land in Scherpenzeel

Auteur: Gieling Consultancy BV

Datum: juli 2021

