

Gemeente Scherpenzeel



Nota inspraak

voorontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerrein Stationsweg

Nota inspraak

voorontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerrein Stationsweg

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
Afdeling Ruimte en Groen

Datum: augustus 2022

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Stationsweg heeft vanaf 18 juni t/m 2 augustus 2022 ter inzage gelegen.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg geweest met de provincie en de benodigde instanties.

Door 2 instanties is een reactie gegeven op het plan en er zijn 15 inspraakreactie ingediend.

De reacties zijn puntsgewijs samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

Reacties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 BRO

Provincie Gelderland

De provincie verwijst naar de brief van september 2020 waarin zij aangegeven heeft in te stemmen met het verzoek om af te wijken van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

De provincie geeft verder het volgende aan.

- a. **Klimaatadaptie**
In de toelichting dienen de ambities van duurzaamheid, biodiversiteit en circulariteit nader te worden uitgewerkt door bijvoorbeeld het opstellen van een beeldkwaliteitsplan.
- b. **Boringvrije zone**
De planlocatie ligt in een boringvrije zone en in een intrekgebied. De regels in het bestemmingsplan behorende bij de zones zijn afgeleid van de Provinciale Omgevingsverordening. Voor het intrekgebied is dit juist weergegeven. Voor de boringvrije zone geeft de Omgevingsverordening aan dat funderingswerkzaamheden en boringen tot 3 meter beneden het maaiveld mogen plaatsvinden. Voor diepere werkzaamheden gelden voorschriften uit bijlage "grondwaterbescherming" onderdelen D (inrichtingen) en F (voor inrichtingen en niet-inrichtingen).
Er geldt een algeheel verbod voor werkzaamheden op 4 meter beneden het maaiveld, omdat op die diepte de beschermende kleilaag zit.
Aangegeven wordt de voorwaarden zoals gesteld in de verordening voor de boringvrije zone over te nemen in het bestemmingsplan.
- c. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de geconsolideerde verordening van 31 maart 2021. Per 15 december 2021 is de Omgevingsverordening geactualiseerd. Geadviseerd wordt naar de meest actuele verordening te kijken en te verwijzen.

Gemeentelijke beantwoording

- a. Voor de planlocatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan zal tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd en de bouwplannen worden t.z.t. hieraan getoetst.
In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen aangegeven met betrekking tot de te realiseren bebouwing en openbare ruimte. De aspecten met betrekking tot duurzaamheid, biodiversiteit en circulariteit zijn hierin nader uitgewerkt.
Er wordt onder meer aandacht besteed aan het watersysteem, de landschappelijke inpassing rondom het plan en op de percelen en de keuze van materialen voor de bebouwing.
- b. Vanzelfsprekend is het voorkomen van wateroverlast ook voor de gemeente Scherpenzeel een nadrukkelijk uitgangspunt.

Naar aanleiding van een sonderingsonderzoek naar de diepte van de kleilaag op de locatie is recent overleg gevoerd met de provincie en met waterleidingbedrijf Vitens. Omdat de kleilaag dieper ligt dan werd verwacht en is aangetoond dat het technisch haalbaar is om dieper te graven zonder nadelige effecten op de waterhuishouding, is vanuit de provincie ambtelijk positief geadviseerd ten aanzien van de voorgestelde bouwdiepte van 10 m.

De verwachting is dat op grond hiervan de reactie van de provincie formeel wordt bijgesteld. In afwachting van de formele bevestiging hiervan wordt het plan niet aangepast. Mocht blijken dat de provincie vasthoudt aan de generieke richtlijnen dan zal de diepte in het definitieve plan vanzelfsprekend alsnog worden ingeperkt.

Daarmee wordt in ieder geval voldaan aan de regels van de Provinciale Omgevingsverordening en de bijlage "grondwaterbescherming".

- c. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal op pagina 16 de datum van de geconsolideerde Omgevingsverordening worden aangepast in 15 december 2021.

De overlegreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De datum van de Omgevingsverordening wordt in de toelichting aangepast van 31 maart 2021 in 15 december 2021

Gemeente Woudenberg

De gemeente geeft het volgende aan:

- a. Geconstateerd wordt dat er nog onvoldoende rekening gehouden is met effecten op het grondgebied van de gemeente Woudenberg. Vooral de effecten op de N224 worden onvoldoende gevonden.
- b. Aandacht wordt gevraagd voor het inpassingsplan Grebbelinie Landschap, dat voor alle gronden langs de Valleikanaal/Grebbelinie in de provincie Utrecht een strikt beschermingsregiem kent. De cultuurhistorische overwegingen wordt hierbij gemist.
- c. Verzocht wordt dit nader uit te werken en de effecten nader in kaart te brengen en waar nodig overleg te plegen.

Gemeentelijke beantwoording

- a. De N224 is een weg die onder meer door de gemeente Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude loopt en een van de belangrijkste ontsluitingswegen is om deze plaatsen en de regio te bereiken. Het is een provinciale weg die zowel op het grondgebied van de provincie Utrecht als Gelderland ligt.
De wegcapaciteit op de N224 is op zich nog voldoende voor de afwikkeling van het extra verkeer afkomstig van het bedrijventerrein. Maar (toekomstige) ontwikkelingen die in alle drie de gemeente spelen, de autonome verkeersgroei

in de komende jaren en de extra toename door de verstedelijkingsstrategieën zorgen voor extra verkeer op de N224.

Om die reden is dan ook gezamenlijk overleg geweest tussen genoemde drie gemeenten en is een brief opgesteld aan zowel de provincie Utrecht als Gelderland en verzocht om als provincies gezamenlijk de regie te voeren met betrekking tot de ontsluiting van de N224. Zodat in de toekomst een goede blijvende doorstroming en bereikbaarheid van de drie plaatsen richting de omgeving verzekerd is.

- b. Gemeente Scherpenzeel houdt zich aan de afspraken die gemaakt zijn in het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie (behorend bij het Inpassingsplan Grebbelinie-landschap voor de provincie Utrecht). Daarin is een respectzone van 100 meter rond de Grebbelinie (gemeten vanaf de linie-elementen) opgenomen, gericht op het open houden van het gebied en zicht op de omgeving.
- Om bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie rekening te houden met het Rijksmonument de Grebbelinie wordt het bouwvlak volledig buiten deze respectzone gepositioneerd.
- Daarbovenop is een (ook reeds in Bestemmingsplan Buitengebied opgenomen) vrijwaringszone opgenomen, waarbinnen extra aandacht aan de Grebbelinie-elementen wordt besteed bij o.a. de landschappelijke inpassing.
- Tevens wordt in toelichting onder het kopje Grebbelinie nog aanvullende informatie opgenomen.
- c. Er is overleg geweest met de gemeente over de ontsluiting van de N224 en in de toelichting zal de tekst over de Grebbelinie worden aangevuld.

De overlegreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- Het bouwvlak ligt buiten de respectzone (100 m ten opzichte van linie-elementen), de respectzone zal in de toelichting op een kaart worden weergegeven;
- In de toelichting zal de informatie onder het kopje Grebbelinie worden aangevuld.

Inspraakreacties

Inspraakreactie 1

De inspreker geeft het volgende aan.

Als alternatieve energievoorziening wordt de optie aangegeven van aquathermie.

Gemeentelijke beantwoording

Nieuwe gebouwen mogen niet meer worden aangesloten op het gas. In lijn met de kaders die door de gemeenteraad zijn gesteld zal de gemeente Scherpenzeel nadere afspraken maken met de ontwikkelende partij over het opstellen van een energieplan voor het gehele terrein, waarbij collectiviteit en onderlinge saldering minimaal uitgangspunt zijn.

De inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. De aangedragen suggestie zal worden meegenomen in het kader van het op te stellen energieplan.

Inspraakreactie 2

De inspreker heeft de volgende reactie gegeven.

- a. Er is een voorkeur voor het realiseren van blinde gevels van de panden richting de tuin ten westen van het plangebied.
- b. Graag een maximale bouwhoogte van 8.00 meter van de gebouwen opnemen in het bestemmingsplan.
- c. Het pad ten westen van de woningen aan de Stationsweg afsluiten voor voetgangers.

Gemeentelijke beantwoording

- a. Toegezegd kan worden dat bij realisatie van de bebouwing aan de westzijde van het plangebied ter hoogte van de tuinen geen raampartijen in de te realiseren bebouwing zal worden geplaatst. Hier zullen blinde gevels komen. Dit zal worden opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.
- b. Bij de ontwikkeling van het plangebied is bekeken hoe de locatie stedenbouwkundig gezien kon worden ingevuld. De bouwhoogte is een resultante van enerzijds de behoefte om de (zichtbare) bouwmassa te minimaliseren en anderzijds de behoefte om het ruimtegebruik te optimaliseren. In dit traject is gezocht naar een optimum. Gemeente Scherpenzeel heeft, na signalen uit de omgeving en op basis van adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, reeds aangestuurd op neerwaartse bijstelling van de bouwhoogte. De ontwikkelaar heeft hiermee ingestemd en

(ten opzichte van eerdere plannen) materiële concessies aan de bouwhoogte gedaan, hetgeen heeft geresulteerd in de voorliggende (gedifferentieerde) bouwhoogten.

Het verder neerwaarts bijstellen van de bouwhoogte gaat ten koste van de benuttingsmogelijkheden van de kavels en de mate waarin aan de vraag van Scherpenzeelse ondernemers tegemoet kan worden gekomen.

- c. Dit bestaande pad is nodig als extra ontsluiting voor het personeel van de bedrijven bij een eventuele calamiteit.
De openbare toegankelijkheid van de calamiteitenontsluiting kan nader worden gereguleerd in overleg met de direct omwonenden. Dit valt overigens buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan.

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- Op de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat aan de westzijde van het plangebied grenzend aan de percelen van de woningen aan de Stationsweg blinde gevels zullen komen.

- De openbare toegankelijkheid van de calamiteitenontsluiting kan nader worden gereguleerd in overleg met de direct omwonenden.

Inspraakreactie 3

De inspreker heeft de volgende opmerkingen.

- a. De gemeente had moeten voorkomen dat een groot bedrijf dit terrein gaat beheren met zoveel consequenties.
- b. De aanpassingen door Modiform naar aanleiding van de inspraak van de omgeving geeft waardering.
- c. Advies om veel naaldbomen en coniferen te gebruiken die blad houden en in de winter groen blijven.

Gemeentelijke beantwoording

- a. Het collegebesluit uit 2018 om de ontwikkeling aan particulier initiatief over te laten staat los van de plan inhoud nu. Over het beheer van het terrein worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaar, in lijn met de kaders die door de gemeenteraad zijn meegegeven.
- b. Het is goed te horen dat men ervaart dat rekening gehouden wordt met de opmerkingen vanuit de omgeving.
- c. Rond het plan zal beplanting worden gerealiseerd. Hierbij zal er rekening mee worden gehouden dat er ook bladhoudend groen zal komen, naast andere beplanting.

De inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. De aangedragen suggesties t.a.v. bladhoudend groen worden meegenomen in het beplantingsplan.

Inspraakreactie 4

De inspreker geeft het volgende aan.

- a. Het te realiseren gebouw is zeer groot en niet passend in de omgeving.
- b. Het realiseren van een gebouw met een diepte van 8 meter is onverantwoordelijk in de Gelderse Vallei dat al diept ligt. Doordat bij veel water in het Valleikanaal en de Rijn Scherpenzeel onderwater kan komen te staan. Hoe kan worden gegarandeerd dat dit niet gebeurt, dit geeft veel onzekerheid, wat voor onderzoek is hiernaar gedaan.

Gemeentelijke beantwoording

- a. De bouwmassa van het pand van Modiform is meermaals neerwaarts bijgesteld. Wij zijn van mening dat de huidige plannen qua omvang acceptabel zijn en (zeker met de beoogde landschappelijke inpassingsplannen, die tot stand zijn gekomen na overleg diverse stakeholders en deskundigen) goed worden ingepast in de omgeving. Wij worden in deze mening gesterkt door het eindoordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- b. Vanzelfsprekend is het voorkomen van wateroverlast ook voor de gemeente Scherpenzeel een nadrukkelijk uitgangspunt. Inmiddels is aangetoond dat het technisch haalbaar is om dieper te graven zonder nadelige effecten op de waterhuishouding. Deze onderzoeken worden toegevoegd aan het dossier.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Inspraakreactie 5

De inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling van het bedrijventerrein en heeft de volgende argumenten.

- a. Een mega distributiecentrum pas niet bij het beeld van een mooi dorp als Scherpenzeel en er is geen algemeen belang.
- b. De verwachting is dat dit bedrijf in de toekomst nog verder uit gaat breiden en dat er dan bebouwing achter de woning komt.
- c. Het plan geeft zorgen door toename van o.a. verkeer en geluidsoverlast.
- d. Naast verlies van uitzicht/zonlicht komt er een groene recreatiestrook wat overlast van mensen (hangjongeren, inbraak) naast de woning betekent.

Verzoek om deze strook groen te laten en niet in te vullen ten behoeve van recreatie.

Gemeentelijke beantwoording

- a. De kwalificatie 'mega distributiecentrum' onderschrijven wij niet. Op grond van de doorlopen laddertoets is zowel in Regio Foodvalley verband als in het overleg met Provincie Gelderland geconstateerd dat deze ontwikkeling in Scherpenzeel verdedigbaar is. Volledigheidshalve wijzen wij op de verwevenheid van het bedrijf met de Scherpenzeelse economie. Verplaatsing van de productielocatie is niet wenselijk.
De (voor Scherpenzeelse begrippen) forse ontwikkeling wordt gerechtvaardigd door het netto positieve effect van clustering van (versnipperde) bestaande activiteiten in de regio. De concentratie van bedrijfsactiviteiten resulteert in vermindering van de verkeersbewegingen en optimalisatie van het ruimtebeslag.
- b. Een bestemmingsplan wordt voor een langere periode (10 jaar) opgesteld. Op dit moment wordt het plan met deze contouren vastgesteld en zijn er geen plannen voor een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein achter de woningen aan de Stationsweg. Dit bestemmingsplan biedt hier ook geen mogelijkheden voor.
- c. Er zal een toename van het aantal verkeersbewegingen zijn door realisatie van het bedrijventerrein. De ontsluiting van het terrein is echter aan de westzijde van het plangebied, waarbij het zwaardere (vracht) verkeer direct richting de rotonde de N224 op kan rijden en niet richting het dorp langs de woningen aan de Stationsweg hoeft te rijden. Het verkeer, dat langs de woningen aan de Stationsweg zal rijden zal naar verwachting hoofdzakelijk uit personenauto's bestaan van personeel dat naar het werk gaat, hoewel gestimuleerd zal worden dat personeel uit Scherpenzeel zoveel mogelijk op de fiets komt. Het personeel van elders zal niet via de Stationsweg het terrein benaderen maar hoofdzakelijk vanaf de Dreef.
Uit onderzoek blijkt dat de toename niet voor evenredige overlast zorgt.

De geluidsoverlast van de bedrijven zal beperkt zijn. De maximale toegestane bedrijfscategorie is categorie 3.1 waarbij in gemengd gebied een afstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woning dient te worden aangehouden. De afstand tot deze woning is ongeveer 40.00 meter zodat aan de richtafstand wordt voldaan en aangenomen kan worden dat er hierdoor geen geluidsoverlast van de bedrijven voor de woning zal zijn.
- d. Het groene karakter van de betreffende strook is uitgangspunt. De concrete invulling van de groenstrook wordt nog nader bekeken, waarbij zeker een

aandachtspunt is dat eventueel recreatief medegebruik geen overlast voor de naaste omwonenden mag veroorzaken. Ook lichtinval wordt meegenomen.

De inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Bij de nadere uitwerking van de inrichting van de groenstrook zal worden overlegd met de betreffende omwonenden.

Inspraakreactie 6

De inspreker geeft de volgende reactie op het plan.

- a. Een mega distributiecentrum hoort niet in het beeld van Scherpenzeel maar op een groot industrieterrein. Er is geen algemeen belang bij ten behoeve van de werkgelegenheid.
- b. Het is beter geen voetpad aan te leggen tussen de Stationsweg en de linie, omdat dit een honden uitlaatplaats wordt. Aangegeven wordt om geen recreatieterrein van de groenstrook te maken in verband met overlast van lawaai, mogelijke hangplek voor jongeren.
- c. Als er een bedrijventerrein wordt gerealiseerd wordt gehoopt dat dit geen panden voor speculanten worden.
- d. Voor de groene zone gaat de voorkeur uit naar beplanting met naaldbomen die het hele jaar groen blijven
- e. Hoe is de brandveiligheid geregeld en de brandgangen.

Gemeentelijke beantwoording

- a. Op grond van de doorlopen laddertoets is zowel in Regio Foodvalley verband als in het overleg met Provincie Gelderland geconstateerd dat deze ontwikkeling in Scherpenzeel verdedigbaar is. Volledigheidshalve wijzen wij op de verwevenheid van het bedrijf met de Scherpenzeelse economie. Verplaatsing van de productielocatie is niet wenselijk. De (voor Scherpenzeelse begrippen) forse ontwikkeling wordt gerechtvaardigd door het netto positieve effect van clustering van (versnipperde) bestaande activiteiten in de regio. De concentratie van bedrijfsactiviteiten resulteert in vermindering van de verkeersbewegingen en optimalisatie van het ruimtebeslag.
- b. Er wordt nog onderzocht op welke wijze de groenstrook kan worden ingericht, waarbij het van belang is rekening te houden met de wensen van de omwonenden.
- c. Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over de toewijzingscriteria van de kavels. Hierbij is ook voor de gemeente van belang dat dit geen panden voor speculanten worden.

- d. De invulling van de groenstroken gaat in overleg met ontwikkelaar, waarbij rekening gehouden wordt met wensen van omwonenden. Er zal zeker bladhoudend groen worden aangelegd naast andere groene beplanting.
- e. Bij realisatie van nieuwe plannen en ook een bedrijventerrein komen ook aspecten als veiligheid aan de orde. Het plan is voorgelegd aan de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden Nederland en deze heeft ook onder meer het aspect van bereikbaarheid aan de orde gesteld en aangegeven hier rekening mee te houden. Hierbij is niet aangegeven dat er een extra ontsluitingsweg nodig is. Er is een bestaand pad richting de Stationsweg aan de westzijde. Bij een calamiteit kan dit pad gebruikt worden als extra vluchtweg door personen die werkzaam zijn op het bedrijventerrein.

De inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. De suggesties ten aanzien van bladhoudend groen worden meegenomen in het beplantingsplan.

Inspraakreactie 7

De inspreker merkt het volgende op:

- a. Door ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie worden de zichtlijnen van het rijksmonument de Grebbelinie doorbroken. Dit brengt culturele en fysieke schade aan het monument. De zichtlijnen geven een beeld van wat in 1940 heeft plaatsgevonden en dit is van belang voor de geschiedenis van Scherpenzeel.
- b. Op grond van de Monumentenwet is aantasting van een monument niet toegestaan.

Gemeentelijke beantwoording

- a. Gemeente Scherpenzeel houdt zich aan de afspraken die gemaakt zijn in het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie (behorend bij het Inpassingsplan Grebbelinie-landschap voor de provincie Utrecht). Daarin is een respectzone van 100 meter rond de Grebbelinie (gemeten vanaf de linie-elementen) opgenomen, gericht op het open houden van het gebied en zicht op de omgeving.
Om bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie rekening te houden met het Rijksmonument de Grebbelinie wordt het bouwvlak volledig buiten deze respectzone gepositioneerd.
Daarbovenop is een (ook reeds in Bestemmingsplan Buitengebied 2013 opgenomen) vrijwaringszone opgenomen, waarbinnen extra aandacht aan de Grebbelinie-elementen wordt besteed bij o.a. de landschappelijke inpassing. Tevens wordt in toelichting onder het kopje Grebbelinie nog aanvullende informatie opgenomen.

- b. De Monumentenwet geeft aan dat het verboden is een monument te beschadigen of vernielen.
Door het toepassen van de respectzone van 100 meter rond de Grebbelinie, blijft het open gebied hier gehandhaafd, doordat er geen bebouwing in plaats vindt. Hierdoor blijft de monumentale waarde van de Grebbelinie behouden.

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- Het bouwvlak komt buiten de respectzone (100 m ten opzichte van linie-elementen) te liggen, de respectzone zal in de toelichting op een kaart worden weergegeven.
- In de toelichting zal de informatie onder het kopje Grebbelinie worden aangevuld.

Inspraakreactie 8

De inspreker verzoekt in zijn reactie het volgende:

- a. Het realiseren van een ontsluiting van zijn bedrijf aan de Stationsweg op de ontsluiting van het aan te leggen bedrijventerrein ter hoogte van het kantoor van zijn bestaande bedrijf.
- b. Het plaatsen van camera's en hekwerken om criminaliteit en overlast te voorkomen.
- c. Het nieuwe bedrijventerrein mag geen hinder of beperking veroorzaken voor zijn bestaande bedrijf aan de Stationsweg.

Gemeentelijke beantwoording

- a. Rond het gehele plangebied wordt een groenstrook aangelegd. Ook ter hoogte van het betreffende bedrijf loopt deze groenstrook, waarin tevens een grondwal zal worden aangelegd. Deze grondwal wordt aangelegd om te voorkomen dat omliggende woningen geluidsoverlast ondervinden van de bedrijven op het bedrijventerrein. Deze wal kan niet worden doorbroken door het aanleggen van een ontsluitingsweg.
Tevens betekent het realiseren van een ontsluitingsweg op de gevraagde locatie verlies aan uitgeefbare bedrijfsruimte.
- b. Het plaatsen van camera's en hekwerken ter bescherming van criminaliteit zijn geen zaken die in het bestemmingsplan worden geregeld. Dat neemt niet weg dat de gemeente Scherpenzeel de veiligheid van de openbare ruimte zeer serieus neemt. In lijn met de door de raad gestelde kaders worden afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij over het realiseren van een collectiviteit waarbinnen o.a. openbare orde en veiligheidsvraagstukken kunnen worden geadresseerd.

- c. De realisatie van een bedrijventerrein op deze locatie zal geen belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten op de locatie van de inspreker.

De inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt het punt veiligheid meegenomen in het kader van de op te richten collectiviteit.

Inspraakreactie 9

De inspreker geeft het volgende aan:

- a. Omdat er maar één ontsluitingsweg naar de Stationsweg is aangegeven wordt uit het oogpunt van veiligheid geadviseerd een extra (nood)uitgang te realiseren;
- b. Er wordt vanuit gegaan, dat er een niet al te grote verkeersdruk ontstaat. Voor Modiform zal dit zo zijn, maar als deze locatie wordt verkocht of verhuurt aan een supermarktketen zal er meer aan en afvoer komen. Daarom zal eruit gegaan dienen te worden van een hoger aantal verkeersbewegingen.
- c. Er is al eerder door betrokkene geadviseerd in gesprek te gaan met de gemeente Woudenberg en de betreffende provincies over verbreding/reconstructie van de N224. Door toename van het verkeer op de N224 wordt vooral in de spits het verkeer belemmerd. Waarschijnlijk is er maar één tracé Dreef/Randweg mogelijk, door de Dreef door te trekken van de Voskuilerweg in zuidwestelijk richting naar de Randweg bij de Rumelaarseweg in Woudenberg. Deze gaat dan deels door de locatie van het plangebied. Er dient eerst zekerheid te zijn over een toekomstig tracé voordat dit bestemmingsplan er kan komen.
- d. Mogelijk zal de provincie niet alle kosten voor het doortrekken van de Dreef naar de Randweg voor haar rekening nemen. De gemeente zal hier een voorziening voor moeten treffen, vanuit de grondexploitatie kunnen gelden gereserveerd worden. Ook dient de gemeente mogelijkheden te gebruiken de exploitant voldoende bij te laten dragen.

Gemeentelijke beantwoording

- a. Bij realisatie van nieuwe plannen en ook een bedrijventerrein komen ook aspecten als veiligheid aan de orde. Het plan is voorgelegd aan de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden Nederland en deze heeft ook onder meer het aspect van bereikbaarheid aan de orde gesteld en aangegeven hier rekening mee te houden. Hierbij is niet aangegeven dat er een extra ontsluitingsweg nodig is. Er ligt een bestaand pad richting de Stationsweg aan de westzijde. Bij een calamiteit kan dit pad gebruikt worden als extra vluchtweg door personen die werkzaam zijn op het bedrijventerrein.

- b. Het klopt dat Modiform een lager aantal verkeersbewegingen genereert dan gemiddeld mag worden verwacht voor de typering gemengd bedrijventerrein. Dit is ook door Goudappel Coffeng bevestigd.
Voor de onderbouwing van de verkeersimpact van de voorgestane ontwikkeling zijn echter niet de te verwachten verkeersbewegingen van Modiform als uitgangspunt genomen, maar zijn de kengetallen van CROW als uitgangspunt genomen. Dat betekent dat bij de beoordeling van de verkeersgeneratie niet is uitgegaan van het (relatief gunstige) scenario Modiform, maar is aangesloten bij reguliere beoordelingscriteria die ook van toepassing waren geweest als er geen beoogd gebruiker bekend was geweest.
- c. De N224 is een weg die onder meer door de gemeente Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude loopt en een van de belangrijkste ontsluitingswegen is om deze plaatsen en de regio te bereiken. Het is een provinciale weg die zowel op het grondgebied van de provincie Utrecht als Gelderland ligt.
De wegcapaciteit op de N224 is op zich nog voldoende voor de afwikkeling van het extra verkeer afkomstig van het bedrijventerrein. Maar (toekomstige) ontwikkelingen die in alle drie de gemeente spelen, de autonome verkeersgroei in de komende jaren en de extra toename door de verstedelijkingsstrategieën zorgen voor extra verkeer op de N224.
Om die reden is dan ook gezamenlijk overleg geweest tussen genoemde drie gemeenten en is een brief opgesteld aan zowel de provincie Utrecht als Gelderland en verzocht om als provincies gezamenlijk de regie te voeren met betrekking tot de ontsluiting van de N224. Zodat in de toekomst een goede blijvende doorstroming en bereikbaarheid van de drie plaatsen richting de omgeving verzekerd is.
- d. De financiële haalbaarheid van een eventuele aanpassing aan de N224 valt buiten de scope c.q. het afwegingskader van dit bestemmingsplan.

De inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

Inspraakreactie 10

De inspreker geeft het volgende aan:

- a. Wat is de noodzaak voor een uitbreiding van het bedrijventerrein en hoeveel bedrijven hebben werkelijke een economische binding met Scherpenzeel. Een werkgelegenheidsargument voor Scherpenzeelers is niet overtuigend.
- b. Kunnen de Dreef en de Barneveldsestraat al het extra vrachtverkeer wel aan, deze wegen zijn niet ontworpen voor dit verkeer.
- c. In de rapporten ontbreekt hoe het met de energielevering van het bedrijventerrein staat. De toeleveringsbedrijven kunnen de vraag nu al niet

- aan. Betwijfeld wordt of het haalbaar is dat het een bedrijventerrein kan worden dat zelfvoorzienend is in zijn energiebehoefte.
- d. Er wordt maar beperkt aandacht besteed aan de respectzone van het rijksmonument De Grebbelinie. Het is meer dan alleen een dijk met kanaal, Een open schootsveld maakt ook onderdeel uit van dit unieke culturele erfgoed
 - e. Een bedrijventerrein is 's avonds uitgestorven waardoor deze het domein is van criminele activiteiten.
 - f. Welke relatie is er met het bedrijventerrein aan de Parallelweg in Woudenberg. Vanaf de Dreef gezien is het vanaf Zwarte Land 1 een aaneensluiting van kale gevelvlakken en uitgestrekte parkeerterreinen. Met Zwarte Land 2 sluit dit beeld aan bij Woudenberg.

Gemeentelijke beantwoording

- a. De bestaande bedrijventerreinen 't Zwarte Land en Hogekamp Oost zijn al jarenlang volledig uitgegeven en er is geen uitbreidingsruimte voor Scherpenzeelse bedrijven. Uit diverse onderzoeken (van de Ondernemersvereniging, van de initiatiefnemers en eigen onderzoek van de gemeente) blijkt dat de ruimtebehoefte onder Scherpenzeelse ondernemers groot is. Dat was ook aanleiding voor het raadsbesluit uit december 2017 om de ontwikkeling van een bedrijventerrein te gaan starten.

De ruimtebehoefte van Modiform is onderbouwd in het kader van de Laddertoets, die in 2018 is doorlopen (rapport STEC) en vervolgens in 2019 leidde tot het besluit van het AB van Regio Foodvalley om de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in Scherpenzeel mogelijk te maken. Sindsdien hebben nog verschillende onderzoeken naar de ruimtebehoefte van overige ondernemers in Scherpenzeel plaatsgevonden. De ruimtebehoefte onder Scherpenzeelse ondernemers bedraagt inmiddels 7,8 ha (exclusief Modiform).

In lijn met de door de raad gestelde kaders worden nadere afspraken gemaakt met de initiatiefnemer over periode waarin exclusiviteit wordt geboden aan bedrijven die een binding met Scherpenzeel hebben.

- b. De N224 is een weg die onder meer door de gemeente Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude loopt en een van de belangrijkste ontsluitingswegen is om deze plaatsen en de regio te bereiken. Het is een provinciale weg die zowel op het grondgebied van de provincie Utrecht als Gelderland ligt. De wegcapaciteit op de N224 is op zich nog voldoende voor de afwikkeling van het extra verkeer afkomstig van het bedrijventerrein. Maar (toekomstige) ontwikkelingen die in alle drie de gemeente spelen, de autonome verkeersgroei

in de komende jaren en de extra toename door de verstedelijkingsstrategieën zorgen voor extra verkeer op de N224.

Om die reden is dan ook gezamenlijk overleg geweest tussen genoemde drie gemeenten en is een brief opgesteld aan zowel de provincie Utrecht als Gelderland en verzocht om als provincies gezamenlijk de regie te voeren met betrekking tot de ontsluiting van de N224. Zodat in de toekomst een goede blijvende doorstroming en bereikbaarheid van de drie plaatsen richting de omgeving verzekerd is.

- c. Nieuwe gebouwen mogen niet meer worden aangesloten op het gas. In lijn met de kaders die door de gemeenteraad zijn gesteld zal de gemeente Scherpenzeel nadere afspraken maken met de ontwikkelende partij over het opstellen van een energieplan oor het gehele terrein, waarbij collectiviteit en onderlinge saldering minimaal uitgangspunt zijn. Of het terrein zelfvoorzienend kan zijn moet nog blijken. Sowieso zal het bedrijventerrein aan het net worden gekoppeld om eventuele overcapaciteit terug te kunnen leveren danwel continuïteit van de energievoorziening te kunnen garanderen.

Het klopt dat de netcapaciteit onder druk staat. Mogelijk duurt het hierdoor langer voordat het terrein kan worden aangetakt op het net. Dit is echter geen reden niet verder te gaan met het bestemmingsplan.

- d. Gemeente Scherpenzeel houdt zich aan de afspraken die gemaakt zijn in het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie (behorend bij het Inpassingsplan Grebbelinie-landschap voor de provincie Utrecht). Daarin is een respectzone van 100 meter rond de Grebbelinie (gemeten vanaf de linie-elementen) opgenomen, gericht op het open houden van het gebied en zicht op de omgeving.
Om bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie rekening te houden met het Rijksmonument de Grebbelinie wordt het bouwvlak volledig buiten deze respectzone gepositioneerd.
Daarbovenop is een (ook reeds in Bestemmingsplan Buitengebied 2013 opgenomen) vrijwaringszone opgenomen, waarbinnen extra aandacht aan de Grebbelinie-elementen wordt besteed bij o.a. de landschappelijke inpassing. Tevens wordt in toelichting onder het kopje Grebbelinie nog aanvullende informatie opgenomen.
- e. Deze reactie is niet inhoudelijk gericht op het bestemmingsplan. In het kader van de nog op te richten collectiviteit zal nader aandacht worden besteed aan openbare orde veiligheid.
- f. Het bedrijventerrein in onderhavig bestemmingsplan staat los van het bedrijventerrein Zwarte Land en het bedrijventerrein aan de Parallelweg in Woudenberg. Dit plan zal een andere uitstraling krijgen doordat het omzoomd worden met een ruime groenstrook. Tevens is de bouwhoogte aan de zijde van

de Stationsweg beperkt waardoor ook een ander beeld ontstaat dan de bebouwing op de bedrijventerreinen.

De inspraakreactie geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- In de toelichting zal de informatie onder het kopje Grebbelinie worden aangevuld.
- Opmerkingen ten aanzien van veiligheid en energievoorziening vallen buiten de scope van het bestemmingsplan maar worden meegenomen.

Inspraakreactie 11

Het volgende wordt door de inspreker aangegeven.

- a. Het weidse uitzicht en woongenot wordt door realisatie van de kolossale bebouwing ontnomen. Door realisatie van bedrijfsgebouwen direct grenzend aan de Stationsweg en zelfs een gebouw met een hoogte van 12.00 meter blijft niets van het uitzicht over.
- b. Het bedrijventerrein brengt extra transportbewegingen met zich mee waardoor de geluidsoverlast zal toenemen en gelet op het feit dat de uitrit recht tegenover de woning ligt wordt aandacht gevraagd voor binnen schijnende koplampen.
- c. De woning zal fors in waarde verminderen, zodat wij ervan uit gaan dat dit vergoed zal worden.

Gemeentelijke beantwoording

- a. Op de huidige locatie kan op een deel van het betreffende perceel agrarische bebouwing binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Daarbij doet de inspraakreactie geen recht aan de stedenbouwkundige opzet en zorgvuldige landschappelijke inpassing, die er juist op gericht is de bedrijfsgebouwen zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken c.q. een groen aangezicht te bieden.
- b. De realisatie van het bedrijfsterrein zal verkeersbewegingen genereren. Uit het opgestelde akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van onderhavig bestemmingsplan ten hoogste 39 dB bedraagt inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh ter plaatse van de woningen. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De ontsluitingsweg van het bedrijventerrein is op de verbeelding ten westen van de woning van inspreker aangegeven. Hierdoor zal er geen overlast ontstaan van koplampen die in de woning schijnen.

- c. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk een planschade verzoek in te dienen. Als inspreker meent dat er sprake is van

waardedaling van de woning, kan een verzoek om planschade bij de gemeente worden ingediend.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

Inspraakreactie 12

De inspreker geeft aan blij te zijn met de voortgang voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein gelet op de vraag naar bedrijfsruimte vanuit de lokale ondernemers. De 2,5 ha zal niet genoeg zijn maar begrip is er dat dit op het moment alleen kan worden gerealiseerd

Wel zijn er de volgende opmerkingen:

- a. Aan de zijde van de Stationsweg is een goothoogte van 6.00 meter en nokhoogte van 9.00 meter aangegeven, waarom deze hoogte terwijl woningbouw vaak een bouwhoogte heeft van 10.00 of 11.00 meter.
- b. De bebouwing op de hoek heeft wel een goot- en bouwhoogte van 10.00 meter en waarom op deze locatie.
- c. Past de maximaal toegestane milieucategorie van 3.1 bij de categorie van de aangemelde bedrijven.
- d. Onduidelijk is het aantal kavels dat er minimaal zal komen en wat de maximale grootte van de kavels is.
- e. Uit overleg met Modistiek blijkt ook dat zij behoefte hebben aan duidelijkheid van de gemeente over onder meer maximaal aantal kavels en afmetingen.

Tevens worden de volgende zaken benadrukt, waarbij aangegeven wordt dat graag in gesprek hierover gegaan wordt met gemeente en ontwikkelaar.

- f. De ruimte is schaars en de behoefte onder lokale ondernemers is groot. Toewijzing aan Scherpenzeelse bedrijven of ondernemers wordt als een belangrijke voorwaarde gezien.
- g. Er dient een transparant proces te komen. Begrippen als lokale ondernemers en Scherpenzeelse bedrijven of ondernemers zal nader uitgewerkt moeten worden.
- h. De termijn waarbinnen lokale ondernemers de kans krijgen om een kavel te kopen dient lang genoeg te zijn.
- i. Er zijn zeer beperkt signalen geweest dat er behoefte is aan bedrijfswoningen de voorkeur gaat uit naar het realiseren van bedrijfsgebouwen.
- j. Om zoveel mogelijk ondernemers/ondernemingen in behoefte te laten voorzien is er de voorkeur voor 1 kavel per ondernemer/onderneming.
- k. Binnen juridisch haalbare/realistische voorwaarden voorkomen dat er via koop/huurconstructie niet-Scherpenzeelse ondernemers/ondernemingen zich kunnen vestigen.
- l. Collectiviteit van o.a. energievoorziening en afvalverwerking wordt aanbevolen;
- m. Artikel 3.5.a geeft aan dat een zelfstandige kantoorruimte niet is toegestaan. Dit is voor een aantal ondernemers/ondernemingen niet wenselijk.

Gemeentelijke beantwoording

- a. Voor dit bedrijventerrein is er bewust voor gekozen een variatie aan te geven in de bouwhoogte. Hierbij is aan de zijde van de Stationsweg, dat het meest in het zicht ligt gekozen voor een goothoogte en nokhoogte, waardoor bebouwing met een kap gerealiseerd dient te worden. Hierbij is niet aangesloten bij de bouwhoogten van woningen van 10.00 of 11.00 meter om de kapconstructie niet te hoog te laten worden c.q. om aan de wensen van omwonenden tegemoet te komen.
- b. De kavel voor de zichtlocatie met prominenter bebouwing (waar een bouwhoogte van 10.00 meter is toegestaan) is na overleg met de Commissie ruimtelijke kwaliteit van de oostzijde naar de westzijde geplaatst, waardoor de bebouwing aan de westzijde een hoogte krijgt van 10.00 meter en aan de oostzijde een goothoogte van 6.00 meter en bouwhoogte van 9.00 meter.
- c. Gelet op de ligging van het gebied is dit geen locatie waar zwaardere categorie bedrijven zich kunnen vestigen. Om dit reden is er voor gekozen maximaal categorie 3.1 bedrijven toe te staan. De bedrijven die belangstelling hebben voor een kavel hebben zich aangemeld bij de ontwikkelaar en deze heeft aangegeven dat er voldoende bedrijven zijn die binnen deze bedrijfscategorie vallen.
- d. Het aantal kavels dat er komt is nog niet bekend dit zal mede afhangen van de vraag naar de kavelgrootte. De maximale kavelgrootte zal 5.000m² zijn m.u.v. de grootte van de kavel van Modiform. Gemeente Scherpenzeel wil hierover (samen met de ondernemersverenigingen) in gesprek gaan met de initiatiefnemer.
- e./l. Deze reacties hebben geen betrekking op het bestemmingsplan, maar zijn zaken die in een gesprek met de gemeente en de ontwikkelaar besproken kunnen worden in het kader van de op te stellen aanvullende overeenkomst.
- m. In het voorontwerpbestemmingsplan is realisatie van zelfstandige kantoren via een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het werken met een afwijkingsbevoegdheid heeft bij nader inzien niet de voorkeur. De kaders voor vestiging van zelfstandige kantoorruimtes moeten vooraf helder zijn. Gezien de vraag uit de (Scherpenzeelse) markt wordt een deelgebied aangewezen waar vestiging van zelfstandige kantoren (ook) wordt toegelaten.

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- De zichtlocatie/beeldebepalende kavel waar een bouwhoogte is toegestaan van 10.00 meter zal gepositioneerd worden aan de westzijde van het plangebied in plaats van aan de oostzijde, dit wordt aangepast op de verbeelding.

- Op deze locatie aan de westzijde zal tevens op de verbeelding de aanduiding k worden toegevoegd waarmee aangeduid wordt dat op deze locatie een zelfstandige kantoorruimte is toegestaan.
- De bouwhoogte aan de oostzijde wordt aangepast met een goothoogte van 6.00 meter en een bouwhoogte van 9.00 meter
- Overige aspecten worden meegenomen in het kader van de op te stellen aanvullende overeenkomst.

Inspraakreactie 13

Inspreker geeft in zijn reactie het volgende aan

- a. De ontsluiting van het plangebied ligt tegenover de woningen Stationsweg 421 en 423. Door de 24 uren economie zal dit vooral in de avond/nacht en in de weekenden voor extra geluidsoverlast zorgen. De voorkeur gaat uit naar een ontsluiting van het plangebied rechtstreeks op de rotonde aan de Dreef. Zodat de huidige Stationsweg op de nieuwe ontsluitingsweg kan worden aangesloten.
- b. De bedrijfsbebouwing langs de Stationsweg met een goothoogte van 6.00 meter en een nokhoogte van 9.00 meter ligt op een afstand van 35 meter uit het hart van de bestaande weg. Een groenstrook die 's zomers groen is en 's winters kaal is met een wal van 2.00 meter heeft als afscherming nauwelijks effect. Tevens wordt in de noordoost hoek zelfs bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van 10.00 meter.
- c. Een oplossing is een bredere groenstrook of het realiseren van bedrijfswoningen langs de Stationsweg en daarachter de bedrijfsbebouwing.
- d. Een bredere groenstrook aan de zijde van de Stationsweg kan gecompenseerd worden door het uitbreiden van het bedrijventerrein aansluitend aan het bedrijf van de fa. Berkhof en door het verkleinen van de groenstroken aan zowel de westzijde (van 20.00 meter) als de oostzijde (van 50 meter). Deze strook suggereert dat er zicht is op de Grebbelinie.
Belangen van de lobby van de Grebbelinieclub wegen blijkbaar zwaarder dan van bewoners aan de Stationsweg met direct uitzicht op het plangebied, die een groenstrook krijgen van ongeveer 13 meter.
- e. Er wordt geen rekening gehouden met speelruimte binnen het plangebied voor de kinderen die wonen aan de Stationsweg. In een groenzone langs de Stationsweg moet dit toch mogelijk zijn.
- f. Het grote gebouw in het zuidoostelijke deel van het plangebied mag een hoogte krijgen van 12.00 meter met een bebouwingspercentage van 80%, hier kan een gebouw met een oppervlakte van 35.000m² komen. Toegezegd was dat een deel van het gebouw in de grond gebouwd zou worden.

Gemeentelijke beantwoording

- a. Verkeerskundig bureau Goudappel Coffeng heeft onderzocht op welke wijze het bedrijventerrein het beste kon worden ontsloten.
Uit verkeerskundig oogpunt is de voorkeur gegeven voor een ontsluiting op een afstand van 40 tot 60 meter vanaf de rotonde, zodat voorkomen wordt

dat er een wachtrij voor/op de rotonde komt. Een directe aansluiting op de rotonde betekent dat het andere verkeer hierdoor wordt opgehouden. Omdat dit een provinciale weg betreft is dat onwenselijk.

Voor de ontsluiting van het bedrijventerrein op de Stationsweg gaat de voorkeur uit naar een voorrangssituatie op de Stationsweg waarop de ontsluiting van het bedrijventerrein aansluit.

De Stationsweg is een belangrijke ontsluitingsweg van het dorp en de verkeersintensiteit hiervan is vele malen groter dan het verkeer van en naar het bedrijventerrein.

- b. De voorgevelrooilijn van de bebouwing aan de zijde van de Stationsweg ligt op een afstand van ongeveer 65 meter van de gevel van de woning van de inspreker. Hiervoor ligt een groenstrook waar beplanting in wordt gerealiseerd. Dit zal deels met bladhoudend groen worden ingeplant en deels met andere beplanting.
De beplanting zal het directe zicht op de bedrijfsbebouwing in bepaalde mate beperken. Tevens is een toegestane goothoogte van 6.00 meter en bouwhoogte van 9.00 meter van de bebouwing aan de Stationsweg vergelijkbaar met de hoogte van woningen en is dit een acceptabele hoogte op deze locatie mede gelet op de afstand van 65.00 meter van de woning van de inspreker.
Zoals ook al aangegeven bij een voorgaande inspraakreactie is voor de zichtlocatie gekozen om een bouwplan met een hoogte van 10.00 meter toe te staan. Deze locatie wordt na overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan de westzijde van het plangebied gepositioneerd.
- c. De groenstrook met een breedte van rond de 8.00 meter is voldoende breed om hier een mooi groene invulling aan te geven, waardoor het zicht op het bedrijventerrein beperkt wordt. Een bredere groenstrook is dan ook niet gewenst. Een en ander is nader uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan. Er is nauwelijks vraag naar kavels waar bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarmee ontbreekt de urgentie voor het realiseren van bedrijfswoningen op deze locatie.
- d. Er is geen sprake van een voorkeursbehandeling. Wel is sprake van situatie-afhankelijk maatwerk.
- e. Aan de voorzijde van de Stationsweg zal alleen groenbeplanting komen. In het oostelijk deel wordt nog onderzocht op welke wijze dit wordt ingevuld en of daar mogelijkheden zijn voor speelvoorzieningen.
- f. Inmiddels is aangetoond dat het technisch haalbaar is om dieper te graven zonder nadelige effecten op de waterhuishouding. Verdiept bouwen wordt dan ook mogelijk gemaakt tot een diepte van 10 m.

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- De zichtlocatie/beeldbepalende kavel waar een bouwhoogte is toegestaan van 10.00 meter zal gepositioneerd worden aan de westzijde van het plangebied in plaats van aan de oostzijde, dit wordt aangepast op de verbeelding.
- Naar speelvoorzieningen wordt gekeken in het kader van de maatschappelijke plussen in de groenstrook.

Inspraakreactie 14 - 1

De inspreker geeft in de reactie het volgende aan.

- a. De gemeente geeft in het voortontwerpbestemmingsplan aan het voornemen te hebben vergunning te gaan verlenen aan een bouwkaavel van 25.000m² voor realisatie van een distributiecentrum dit is strijdig met de bepaling in het Regionale Programma Werklocaties (RPW), waarin in principe 500 tot 2.500m² en maximaal 5.000m² mag worden gefaciliteerd.
- b. Er is sprake van onbehoorlijk bestuur omdat:
 1. Het besluit strijdig is met het RPW
 2. De besluitvorming in besloten vergadering met geheime notulen plaatsvond.
 3. Bij het afwijken van beleid dient de Gemeentelijke inspraakverordening betrokken te worden, dat is niet gebeurd. Het toestaan van een distributiecentrum dat qua maatvoering afwijkt van het beleid is een grote beleidsafwijking, waarbij dit aan de raad ter goedkeuring voorgelegd had moeten worden.
 4. De gemeente toont zich hierin een onbetrouwbare partner.
 5. Het toestaan van één groot bedrijf is niet redelijk tevens kunnen er vraagtekens gezet worden bij het lokale karakter van het bedrijf, de hoofdvestiging zit in Leusden.
 6. Toestaan van Modiform op deze locatie heeft negatieve gevolgen voor de Scherpenzeelse bevolking, het landschap en de flora en fauna.

Aangegeven wordt dat als de gemeente niet voor 1 september een reactie geeft of niet instemt met aanpassing van het bestemmingsplan de inspreker niet aarzelt om de aanpassing alsnog af te dwingen via een rechterlijke uitspraak, waarbij verzocht zal worden om de uitzondering voor het realiseren van een groot bedrijf op deze locatie ongedaan te maken.

Gemeentelijke beantwoording

- a. Het plan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein in onderhavig bestemmingsplan is in het kader van het Regionale Programma Werklocaties (RPW) besproken in het overleg van Regio Foodvalley. De gemeente heeft hierin gemotiveerd aangegeven waarom deze uitbreiding van het bedrijventerrein, waarbij 2,5 ha voor Modiform en 2,5 ha voor andere bedrijven beschikbaar komt noodzakelijk is voor Scherpenzeel. Door Stec is de laddertoets (in het kader van duurzame verstedelijking) doorlopen. Op basis van deze onderbouwing heeft Regio Foodvalley ingestemd met de komst van Modiform. Eveneens heeft overleg met de provincie plaatsgevonden, waarbij ook de provincie heeft aangegeven dat afgeweken kon worden van de maatvoering zoals aangegeven in het RPW.
- b. Wij delen de opvatting van indiener niet.
1. Het Algemeen Bestuur van Regio Foodvalley heeft met deze afwijking ingestemd
 2. Dat de regio in beslotenheid vergadert is in zichzelf niet relevant. De notulen en achterliggende stukken zijn in het kader van de WOB aan indiener verstrekt en openbaar gemaakt.
 3. De Gemeentelijke inspraakverordening is niet van toepassing op besluiten van Regio Foodvalley.
In het voortraject heeft de initiatiefnemer reeds fors geïnvesteerd in (en geluisterd naar) participatie.
 4. Aan inspraak zoals bedoeld in de Gemeentelijke verordening wordt middels deze terinzagelegging vormgegeven.
 5. De lokale binding van Modiform is onderbouwd in de voorliggende plannen. Er is sprake van een concentratiebeweging waarbij alle bedrijfsonderdelen van dit van oorsprong Scherpenzeelse bedrijf geconcentreerd worden bij de Scherpenzeelse productieveestiging.
 6. De impact van de bedrijventerreinontwikkeling op deze locatie is onderzocht; geconcludeerd is dat de bestemmingswijziging (zeker gezien de zorgvuldige landschappelijke inpassing met versterking van biodiversiteit) geen onevenredige schade aan bevolking, landschap, flora en fauna veroorzaakt. De bestemmingswijziging is zoals bekend niet exclusief aan Modiform gebonden maar voorziet in een bredere behoefte van Scherpenzeelse ondernemers.

De mededeling ten aanzien van de eenzijdig door indiener gestelde deadline is voor kennisgeving aangenomen. Alle indieners zijn geïnformeerd over de wijze waarop hun inbreng wordt verwerkt; daarbij laat gemeente Scherpenzeel zich leiden door de inhoud en niet door procesbehoefte van indiener.

Inspraakreactie 14-2

De inspreker geeft in een aparte reactie nog het volgende aan.

- a. De inspreker verzoekt de bestemming te wijzigen in de bestemming natuurgebied en geeft hiervoor de volgende motivatie:
 - Het realiseren van een distributiecentrum is strijdig met het hedendaagse beleid. Het past niet in de landelijke en provinciale beleidskaders en ook regio Food Valley heeft aangegeven, dat zulke grote bedrijfsgebouwen niet passen in het kleinschalige agrarische landschap.
 - Scherpenzeel heeft nauwelijks enige natuur binnen de gemeentegrenzen en scoort slecht op "ecologisch kapitaal". Tijdens de corona lockdown bleek grote behoefte aan natuur. Bij Scherpenzeelers is de behoefte aan natuur dan ook groter dan aan een bedrijventerrein. Verzocht wordt het plan te heroverwegen en het houden van een opiniepeiling te mogen bespreken. Voor de inrichting van het natuurgebied worden alternatieve rapporten genoemd die in een eerder stadium ook al aangegeven zijn.
 - De inschrijving van de 57 ondernemers is vrijblijvend en door onderlinge lobby tot stand gekomen. Er zijn ook ondernemers bij dit als beleggingsobject zien. De investeerder heeft ook weinig vertrouwen dat Scherpenzeelse ondernemers belangstelling hebben, omdat ze na zes maanden de inschrijving al open willen stellen voor ondernemers van buitenaf.

Gemeentelijke beantwoording

- a.
 - Zoals hiervoor ook aangegeven heeft Regio Foodvalley en de provincie aangegeven in de fase van vooroverleg en voorbereiding van het plan in te kunnen stemmen met de realisatie van voorliggende plannen.
 - Dat de mogelijkheid om te ontspannen in de natuur (ook) belangrijk is voor de inwoners van Scherpenzeel kan niet worden ontkend. Tegelijkertijd geldt dat de schaarse ruimte Scherpenzeel dwingt tot scherpe keuzes tussen de verschillende categorieën ruimtevragers is tegelijkertijd een gegeven. In de afgelopen periode heeft de raad consistent gekozen voor bedrijventerreinontwikkeling op deze locatie, meest recent in de Omgevingsvisie (2021). Met het willen realiseren van een bedrijventerrein op deze locatie menen wij als gemeente de juiste keuze gemaakt te hebben. Dat op deze locatie ook andere ontwikkelingen denkbaar waren geweest is een gegeven en in zichzelf geen reflectie op de inhoud van voorliggend voorontwerpbestemmingsplan

- De mening van indiener over de ruimtevraag in Scherpenzeel wordt niet gestaafd door de gehouden onderzoeken. Het uitgiftebeleid en de termijn waarop exclusiviteit wordt geboden aan Scherpenzeelse ondernemers is onderwerp van vervolgoverleg tussen de gemeente, initiatiefnemer en de ondernemersverenigingen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De discussie over uitgiftebeleid loopt nog en staat los van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 15

De inspreker geeft aan dat een andere locatie voor het plan de beste oplossing is en geeft hiervoor de volgende argumenten.

- a. De ontwikkeling doet afbreuk aan het huidige gebied en de achterliggende Grebbelinie.
- b. De verkeerbelasting op de N224 zal verder toenemen, wat ook nadelige gevolgen heeft voor het verkeer op de Stationsweg.
- c. De aangegeven ontsluiting is een verslechtering van het leefklimaat voor de bewoners aan de Stationsweg verzocht wordt een rechtstreekse ontsluiting te realiseren op de rotonde.
- d. Overleg met initiatiefnemer/gemeente en Loon- en Grondbedrijf Schimmel over een ontsluiting via het terrein van Loon- en Grondverzetbedrijf Schimmel richting het nieuwe bedrijventerrein en gebruik de huidige uitrit van Schimmel om het doorgaande verkeer van de Stationsweg via deze uitrit over het nieuwe bedrijventerrein te laten rijden, waardoor de Stationsweg verkeersluw wordt.
- e. De groene inpassing is onevenredige verdeeld over het terrein. Er komt een ruime groenstrook als zichtlijn voor de Grebbelinie en rondom de bedrijven /woningen aan Stationsweg Oost. Aan de zijde van de Stationsweg is de smalste strook opgenomen deze dient minstens even breed te worden als de groenstrook aan de oostzijde van het plangebied.
- f. De bebouwing aan de zijde van de Stationsweg heeft een googhoogte van 6.00 meter en een nokhoogte van 9.00 meter dit zou aangepast dienen te worden tot een bouwhoogte van maximaal 6.00 meter.
- g. Het huidige gebied is een gesloten gebied waardoor uitbreiding niet mogelijk is.
- h. De bedrijfsbehoefte is groter dan dit bedrijventerrein kan leveren en voorziet daardoor niet aan de behoefte van de ondernemers.
- i. Een groene inpassing van het gebied werkt kostenverhogend en de minimale kavelgrootte is 250m² waardoor het financieel niet haalbaar wordt voor een startende en lokale ondernemer.
- j. De locatie is alleen geschikt voor de lichte milieu categorieën waardoor er geen doorstroming van het Zwarte Land naar deze locatie plaatsvindt en er geen revitalisering van het Zwarte Land kan plaatsvinden.

- k. De stikstofreductie opgave vanuit de landelijke overheid kan op deze locatie worden gerealiseerd waarbij CO2 vastlegging in combinatie met natuurontwikkeling/recreatie op deze locatie kan plaatsvinden.
- l. Het realiseren van een bedrijventerrein op deze locatie is geen goede ontwikkeling. Andere locaties zijn in het verleden als zoekgebieden aangewezen en andere locaties zijn geschikter zoals het gebied rond Gooswilligen.
- m. Voor de aankoop van onze woning in 2019 aan de Stationsweg hebben wij geïnformeerd of er sprake was van ontwikkelingen op deze locatie. Hierbij is telefonisch vanuit de gemeente aangegeven, dat er hier geen ontwikkelingen of plannen waren.
- n. De gemeente en de politieke partijen hebben zich lang afzijdig gehouden van de ontwikkeling in dit gebied. Achter de schermen werd overleg gevoerd terwijl op vragen aangegeven werd dat zolang er geen plan was er niets van gevonden kon worden. De gemeente is tekort geschoten in de communicatie naar de omwonenden.
- o. De initiatiefnemer heeft haar plannen via informatieavonden gepresenteerd en online. Dit is vooral ervaren als éénrichtingsverkeer waar bewoners niet in de gelegenheid gesteld zijn om hun bezwaren kenbaar te maken en hierdoor niet tot een goed overleg kon worden gekomen.

Gemeentelijke beantwoording

- a. Gemeente Scherpenzeel houdt zich aan de afspraken die gemaakt zijn in het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie (behorend bij het Inpassingsplan Grebbelinielandschap voor de provincie Utrecht). Daarin is een respectzone van 100 meter rond de Grebbelinie (gemeten vanaf de linie-elementen) opgenomen, gericht op het open houden van het gebied en zicht op de omgeving.
Om bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie rekening te houden met het Rijksmonument de Grebbelinie wordt het bouwvlak volledig buiten deze respectzone gepositioneerd.
Daarbovenop is een (ook reeds in Bestemmingsplan Buitengebied opgenomen) vrijwaringszone opgenomen, waarbinnen extra aandacht aan de Grebbelinie-elementen wordt besteed bij o.a. de landschappelijke inpassing.
Tevens wordt in toelichting onder het kopje Grebbelinie nog aanvullende informatie opgenomen.
- b. De N224 is een weg die onder meer door de gemeente Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude loopt en een van de belangrijkste ontsluitingswegen is om deze plaatsen en de regio te bereiken. Het is een provinciale weg die zowel op het grondgebied van de provincie Utrecht als Gelderland ligt.

De wegcapaciteit op de N224 is op zich nog voldoende voor de afwikkeling van het extra verkeer afkomstig van het bedrijventerrein. Maar (toekomstige) ontwikkelingen die in alle drie de gemeente spelen, de autonome verkeersgroei in de komende jaren en de extra toename door de verstedelijkingsstrategieën zorgen voor extra verkeer op de N224.

Om die reden is dan ook gezamenlijk overleg geweest tussen genoemde drie gemeenten en is een brief opgesteld aan zowel de provincie Utrecht als Gelderland en verzocht om als provincies gezamenlijk de regie te voeren met betrekking tot de ontsluiting van de N224. Zodat in de toekomst een goede blijvende doorstroming en bereikbaarheid van de drie plaatsen richting de omgeving verzekerd is.

- c. Door Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek uitgevoerd, waarbij is onderzocht op welke wijze het bedrijventerrein het beste kon worden ontsloten. Uit verkeerskundig oogpunt is de voorkeur gegeven voor een ontsluiting op een afstand van 40 tot 60 meter vanaf de rotonde, zodat voorkomen wordt dat er een wachtrij voor de rotonde komt. Een directe aansluiting op de rotonde betekent dat het andere verkeer hierdoor wordt opgehouden. Dat is onwenselijk met het oog op de doorstroming van de provinciale weg. De Stationsweg is een belangrijke ontsluitingsweg van het dorp en de verkeersintensiteit hiervan is vele malen groter dan het verkeer van en naar het bedrijventerrein.
Voor de ontsluiting van het bedrijventerrein op de Stationsweg gaat de voorkeur uit naar een voorrangssituatie op de Stationsweg waarop de ontsluiting van het bedrijventerrein bij aansluit.
- d. Er is overleg geweest met de eigenaren van genoemd bedrijf over een aansluiting van hun bedrijf op het nieuw aan te leggen bedrijventerrein. Hieraan is geen behoefte.
Genoemd alternatief om de Stationsweg verkeerssluw te maken door ontsluiting van het doorgaand verkeer via de (particuliere) inrit van genoemd bedrijf is (los van de vereiste medewerking van genoemd bedrijf) vanuit verkeerskundig oogpunt onwenselijk.
Wel is gemeente Scherpenzeel van plan om de verkeersintensiteit op de Stationsweg te reduceren. Dit wordt meegenomen in het bredere verkeersonderzoek maar valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.
- e. De groenstrook met een breedte van rond de 8.00 meter is voldoende breed om hier een mooi groene invulling aan te geven, waardoor het zicht op het bedrijventerrein beperkt wordt. Een bredere groenstrook is dan ook niet gewenst.
De bredere groenstrook aan de oostzijde van het plangebied is aangelegd met het oog op de historische zichtlijnen vanaf het schuttersputje (element Grebbelinie).

- f. De bouwhoogten zijn afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De toegestane goothoogte van 6.00 meter en bouwhoogte van 9.00 meter van de bebouwing aan de zijde van de Stationsweg is vergelijkbaar met de hoogte van woningen en is dit een acceptabele hoogte. Door aan deze zijde van het plangebied een goothoogte en een nokhoogte te werken, ontstaat een gevelgeleding die minder massaal oogt dan als een bouwhoogte van 9.00 (gebruikelijk op een bedrijventerrein) zou worden toegestaan. Een hoogte van 6.00 meter is voor bedrijfsbebouwing binnen een bedrijventerrein te laag.
- g. Uitbreidbaarheid (of gebrek daaraan) is geen (ruimtelijk) relevant criterium voor het beoordelen van onderhavig plan.
- h. Door het realiseren van onderhavig bestemmingsplan voor de realisatie van een bedrijventerrein kan worden voorzien in een deel van de vraag naar bedrijfsruimte. Dat niet iedereen een kavel op dit terrein kan krijgen is geen reden om het plan niet te willen realiseren.
- i. Financiële haalbaarheid is ter beoordeling aan de initiatiefnemer die belangstelling heeft voor een kavel en geen (ruimtelijk) relevant criterium voor het beoordelen van onderhavig plan.
- j. Doel van het bedrijventerrein is het bieden van ruimte aan Scherpenzeelse ondernemers. Doorstroming van het bestaande bedrijventerrein naar het nieuwe bedrijventerrein is mogelijk maar niet per se noodzakelijk.
- k. Met het willen realiseren van een bedrijventerrein op deze locatie menen wij als gemeente de juiste keuze gemaakt te hebben. In de in 2013 vastgestelde Structuurvisie Scherpenzeel is deze locatie al aangewezen als zoekzone voor een bedrijventerrein. Deze keuze is sindsdien (tot en met de eind 2021 vastgestelde Omgevingsvisie) consistent doorgevoerd.
- l. Het bestemmingsplan bedrijventerrein ligt ter inzage voor de inspraak. Het wijzigen van de beoogde bestemming bedrijventerrein in het plangebied naar de bestemming natuur om een bijdrage te leveren aan de reductie van stikstof is hier nu niet aan de orde.
Hoewel dit een belangrijk vraagstuk is, zal daarvoor naar andere oplossingen gekeken dienen te worden.
- m. In de Structuurvisie Scherpenzeel 2013, was de locatie van het onderhavige bestemmingsplan al aangegeven als een van de mogelijke ontwikkellocaties voor een bedrijventerrein. Eind 2017 heeft de raad gekozen voor ontwikkeling op deze locatie (in plaats van andere opties). Deze keuze is sindsdien (tot en met de eind 2021 vastgestelde Omgevingsvisie) consistent doorgevoerd.

Ten aanzien van de lezing van indiener, dat de gemeente hem destijds verkeerd zou hebben geïnformeerd, zijn in 2020 verschillende gesprekken met indiener gevoerd. Wij herkennen ons niet in deze lezing en beschouwen deze kwestie als afgedaan.

- n. Als gemeente proberen wij altijd open te zijn in de communicatie naar buiten toe. Wij herkennen ons niet in het geschetste beeld als zou sprake zijn van achterkamertjespolitiek.
- o. De initiatiefnemer heeft met de informatie getracht belanghebbenden tijdig te informeren over de plannen. Het is jammer te horen dat indiener de indruk heeft dat er niet tot overleg gekomen kon worden. De majeure aanpassingen die de initiatiefnemer in de plannen heeft aangebracht zijn naar aanleiding van de reacties uit de samenleving.

<p>De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p> <ul style="list-style-type: none">- In de toelichting zal de informatie onder het kopje Grebbelinie worden aangevuld.

Overzicht aanpassingen bestemmingsplan Bedrijventerrein Stationsweg

<ul style="list-style-type: none">- De datum van de Omgevingsverordening wordt in de toelichting aangepast van 31 maart 2021 in 15 december 2022.
<p>Het bouwvlak ligt buiten de respectzone (100 m ten opzichte van linie-elementen), de respectzone zal in de toelichting op een kaart worden weergegeven.</p>
<ul style="list-style-type: none">- In de toelichting zal de informatie onder het kopje Grebbelinie worden aangevuld.
<ul style="list-style-type: none">- Op de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat aan de westzijde van het plangebied grenzend aan de percelen van de woningen aan de Stationsweg blinde gevels zullen komen.
<ul style="list-style-type: none">- De zichtlocatie/beeldbepalende kavel waar een bouwhoogte is toegestaan van 10.00 meter zal gepositioneerd worden aan de westzijde van het plangebied in plaats van aan de oostzijde, dit wordt aangepast op de verbeelding.
<ul style="list-style-type: none">- Op deze locatie aan de westzijde zal tevens op de verbeelding de aanduiding k worden toegevoegd waarmee aangeduid wordt dat op deze locatie een zelfstandige kantoorruimte is toegestaan.
<ul style="list-style-type: none">- De bouwhoogte aan de oostzijde wordt aangepast met een goothoogte van 6.00 meter en een bouwhoogte van 9.00 meter
<ul style="list-style-type: none">- Binnen de regels wordt voor de locatie waar een goothoogte van 6.00 meter en een bouwhoogte van 9.00 meter is toegestaan nog toegevoegd dat het pand een dakhelling tussen 8 en 60 graden dient te hebben, dit wordt ook opgenomen op de verbeelding.

