

Discussienotitie Bedrijventerreinontwikkeling

De Scherpenzeelse economie wordt in haar ontwikkeling geremd bij gebrek aan uitgifbare kavels. Bedrijventerreinen Zwarte Land I en Holleweg zijn immers volledig uitgegeven. Ook elders in de Regio Foodvalley is een groot tekort aan werklocaties. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen houdt echter geen gelijke tred met de vraag in onze regio. Sinds 2011 wordt gezocht naar verschillende opties om Scherpenzeelse ondernemers ruimte te bieden. Naast revitalisering en inbreiding wordt daarbij naar uitbreiding van bedrijventerreinen gekeken.

Sinds 2011 is gemeente Scherpenzeel op zoek uitbreidingsruimte voor Scherpenzeelse ondernemers. In 2013 is in de structuurvisie hieraan voor het eerst richting gegeven. Na bespreking van het Integraal Plan Scherpenzeel heeft de raad vervolgens in december 2017 de opdracht gegeven om de haalbaarheid van bedrijventerrein Zwarte Land II te onderzoeken. Deze locatiekeuze is herbevestigd in de Omgevingsvisie 2021.

In 2018 heeft het toenmalige college besloten dit initiatief aan private initiatiefnemers over te laten. In de praktijk leidt dit er toe dat het nieuw te realiseren terrein voor 50 % wordt ontwikkeld voor Modiform, voor 50 % voor (kleinschalige) Scherpenzeelse ondernemers. In 2019 zijn een tweetal principebesluiten genomen:

- I. Het vergroten van de mogelijkheden voor inbreiding op Zwarte Land I
- II. Voor Zwarte Land II uit te gaan van:
 - 2,5 ha landschappelijke inpassing
 - 2,5 ha kleinschalige lokale bedrijven
 - 2,5 ha bruto voor Modiform

In september 2020 zijn met de Initiatiefnemer werkafspraken vastgelegd i.h.k.v. de bestemmingsplanprocedure (= anterieure overeenkomst). Sindsdien werkt de initiatiefnemer aan de voorbereidingen voor de bestemmingsplanprocedure.

In december jl. heeft de verantwoordelijk wethouder een aantal zaken benoemd, zonder welke hij onvoldoende comfort voelt om de plannen in te brengen in het besluitvormingsproces. Dit betreft o.a. volgorde van plannen, duurzaamheid, bouwhoogte en uitgiftebeleid. Sindsdien heeft de initiatiefnemer zich bereid verklaard concessies te doen aan de bouwhoogte en de mogelijkheden voor verdiept bouwen te onderzoeken.

Geluiden uit de samenleving hebben, onder ander via de gevoerde participatietrajecten, geleid tot substantiële bijstelling van de plannen. De plannen voor Zwarte Land II beginnen inmiddels concreet vorm te krijgen.

Op 21 april jl. is de (nieuwe) raad bijgepraat over de achtergronden en stand van zaken in dit dossier. Voor het college zich uitspreekt over de nu voorliggende plannen wordt het college voorgesteld kaders op te halen bij de (nieuwe) gemeenteraad.

Met deze notitie wil het college een aantal thema's ter bespreking aan de raad voorleggen. Dit betreft, in willekeurige volgorde:

1. Landschappelijke inpassing
2. Bouwmassa
3. Duurzaamheid
4. Maatschappelijke plussen
5. Organisatievorm en beheer
6. Uitgiftebeleid
7. Vergroten inbreidingsmogelijkheden (Zwarte Land I)

1. Landschappelijke inpassing

Uitkomst van het in 2021 doorlopen participatietraject is een nadrukkelijke wens van omwonenden om het bedrijventerrein volledig groen in te passen. Dit heeft zijn weerslag gekregen in de nieuwste plannen: uitgangspunt is een 24-30 m brede groenstrook aan de zijde van de Stationsweg, en een 1,4 ha grote landschappelijke inpassingszone aan de oost- en zuidzijde van het plangebied.

Langs de Stationsweg en aan de oostzijde wordt bovendien gewerkt met groenwallen, om zo op ooghoogte de achterliggende bedrijfsbebouwing aan het zicht te onttrekken. De zichtwallen zullen reeds voor aanvang van de bouwwerkzaamheden gereed zijn; de beplanting wordt na afronding van de bouw gerealiseerd.

Uiteraard wordt de respectzone en de zichtlijn naar de Grebbelinie volledig gevrijwaard. De waterberging, nodig in het kader van klimaatadaptatie, draagt tevens bij als cultuurhistorische referentie naar het inundatiegebied.

- Het college zou graag het beplantings- en inrichtingsplan in co creatie met lokale stakeholders laten opstellen, met aandacht voor biodiversiteit en maatschappelijke plussen (zie punt 4)*.
- Om omgevingshinder te voorkomen wordt de ontsluiting zover mogelijk aan de westzijde van de Stationsweg gerealiseerd.
- Alle (openbare- en bedrijfs-)verlichting dient naar de binnenzijde van het plangebied te zijn gericht om lichtvervuiling te voorkomen.
- Om de bedrijfsbebouwing zo snel mogelijk aan het zicht te onttrekken moet de beplanting (op grond van het nog op te stellen Inrichtingsplan) binnen 1 jaar na realisatie van 70% van de bouwwerken (per deelgebied) op een (nader uit te werken minimum) hoogte worden gebracht*
-

2. Bouwmassa

Naar aanleiding van de signalen uit de samenleving heeft het College van B&W in november 2019 een principebesluit genomen ten aanzien van de gebiedsindeling:

- 2,5 ha landschappelijke inpassing
- 2,5 ha voor kleinschalige lokale bedrijvigheid
- 2,5 ha voor Modiform

Deze gebiedsindeling is door provincie Gelderland geaccordeerd en vormt het uitgangspunt van de ontwikkeling. Daarbinnen moeten nog keuzes worden gemaakt ten aanzien van bouwhoogte en bebouwingspercentage.

Bouwhoogte

In deelgebied 2 wordt gewerkt met een gelede bebouwing, die de bouwmassa aan de Stationsweg doortrekt. Hier wordt een maximum bouwhoogte van 9 m voorgestaan. Op aandringen van de wethouder zijn de mogelijkheden voor verdiept bouwen onderzocht. Het blijkt mogelijk een aanzienlijke bouwmassa ondergronds (ca -8 m) te realiseren.

- Het college is kan zich vinden in het voorstel om voor de beeldbepalende kavels aan de rotonde en in de Noordoosthoek een bouwhoogte van 10 m te hanteren
- Aan de binnenzijde van het plangebied (o.a. kavel Modiform) acht het college het niet wenselijk bouwhoogten toe te staan hoger dan 12 m.

Bebouwingspercentage

- Voor Modiform is reeds in november 2019 een bebouwingspercentage van 80 % geaccordeerd, omdat zij hun parkeerbehoefte (ook voor het hoofdkantoor) op eigen terrein gaan realiseren (door middel van een parkeerkelder).
- Voor de overige bedrijfskavels is 50 % uitgangspunt. Dit is in lijn met de geldende praktijk en in veel gevallen noodzakelijk omdat de bedrijfsprocessen gedeeltelijk in de buitenruimte plaatsvinden (manoeuvreren, parkeren, opslag).

- Uiteraard streven wij, gezien de ruimtebehoefte onder Scherpenzeelse bedrijven, en in het kader van duurzaam ruimtegebruik, naar een hoger bebouwingspercentage. Hiertoe willen wij, mits kan worden aangetoond dat de groene landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd en dat parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt, een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid laten opnemen tot 80 %.
- ...

3. Duurzaamheid

Vanzelfsprekend zullen voor het gehele plan de minimum duurzaamheidsvereisten uit het Bouwbesluit / BBL van toepassing zijn.

In het kader van de RES en het RPW van FoodValley zijn daarbovenop in regionaal verband ambities geformuleerd, bijvoorbeeld in het kader van energieopwek en in de Menukaart Duurzame Toekomstbestendige Bedrijventerreinen. In dat kader denkt het college aan:

- Alle daken dienen geschikt te zijn voor zonnepanelen danwel sedum daken
- Realisatie van een zonnepark op het dak Modiform (20.000 m²) *
- Alle gebouwen worden ontworpen op basis van 'nul op de meter'; bij de bouw wordt gebruik van duurzame bouwmaterialen bevorderd
- In lijn met de op 12 mei jl. door de raad geuite wensen wordt het bedrijventerrein gasloos ontworpen;
- De benodigde klimaatadaptatieve maatregelen (m.n. waterberging) dienen volledig binnen het plangebied te worden gerealiseerd
- In collectief verband wordt ketencirculariteit en uitwisseling van opgewerkte energie / interne saldering bevorderd*
-

4. Maatschappelijke plussen en beheer*

Op grond van de Anterieure Overeenkomst levert de initiatiefnemer een bijdrage aan het Fonds Dorpsontwikkeling Scherpenzeel-Zuid van €5,10 (exclusief btw/prijsspeil 2020) per m² uitgeefbaar bedrijventerrein. Hiermee kunnen in heel Scherpenzeel maatschappelijke plussen worden gerealiseerd. In de 1,4 ha landschappelijke inpassingsstrook ten Oosten en Zuiden van het terrein is bovendien ruimte voor andere plussen:

- In samenspraak met de gemeente Woudenberg wil het college zorgen voor aantakking op bestaande fiets- en wandelroutes (o.a. jaagpad)*
- Het college wil ruimte (laten) bieden aan maatschappelijke en toeristisch-recreatieve initiatieven zoals een speelruimte, (obstacle)trail, kruiden(pluk)tuin etc.
- De ruimte voor maatschappelijke plussen is niet oneindig, ook al omdat de waterberging in de landschappelijke inpassingszone moet worden gerealiseerd. In de afweging van hetgeen mogelijk is dient de landschappelijke inpassing (het volledig groen inpakken van de bedrijfsgebouwen) te prevaleren boven eventuele maatschappelijke plussen. Deze landschappelijke inpassing is immers uitkomst van het doorlopen participatieproces
 - In hoeverre kan bebouwing worden toegestaan?
 - In hoeverre kan ruimte worden geboden aan commerciële functies (bijv. theehuis)?
- De inrichting van het gebied ten behoeve van de maatschappelijke functies, in het geval er geen sprake is van een exploitatie voor de betreffende activiteit (bankjes, speeltoestellen, educatieve elementen etc.) dient als integraal onderdeel van de landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd en (initieel) bekostigd.
- Over de inrichting en (de kosten van) beheer en onderhoud van openbare ruimte moeten nadere afspraken worden uitgewerkt. Eigendom van de landschappelijke inpassingszone is voor het college geen doel op zich.
-

5. Organisatievorm*

- In lijn met de regionale ambities in het RPW / Regionale Visie Werklocaties wil het college een collectieve organisatiegraad verplicht stellen. Dit om eventuele toekomstige problemen in collectief verband te kunnen adresseren, en onderlinge saldering van opgewekte energie te vereenvoudigen.
- Er dienen goede afspraken te worden gemaakt ten aanzien van beheer, onderhoud en gebruik van de landschappelijke inpassingszone en de openbare ruimte. In het geval groenzones en wegen in eigendom blijven van de ontwikkelaar of de op het terrein op te richten collectiviteit, moet het onderhoudsniveau en de openbare toegankelijkheid van deze gebieden volledig en blijvend gewaarborgd worden (bijv. in de flankerende private overeenkomst).
- In het kader van sociale duurzaamheid vraagt het college bovendien aandacht voor arbeidsplaatsen met een sociaal profiel*. Minimaal moet dit punt worden meegenomen in binnen het collectief overleg op het bedrijventerrein.
-

6. Uitgiftebeleid *

Gezien de grote vraag naar bedrijfskavels (inmiddels staan er 57 bedrijven op de wachtlijst) is het van groot belang dat alle Scherpenzeelse ondernemers zo veel mogelijk (gelijke) kans maken om hun uitbreidingsbehoefte op Zwarte Land II te realiseren. Gemeente Scherpenzeel heeft geen grondposities verworven in het gebied, maar maakt (net zoals dat te doen gebruikelijk is bij bijv. toewijzing van woningen door Woonstede) afspraken met de ontwikkelaar over het uitgiftebeleid:

- De ontwikkelaar is met Ondernemers Vereniging Scherpenzeel overeengekomen dat de kavels gedurende 0,5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan mag alleen aan lokale bedrijven worden verkocht. Het college wil deze afspraak borgen in (en afdwingen middels) een realisatieovereenkomst.
- Het college definieert 'lokale bedrijvigheid' als volgt:
 - Reeds in Scherpenzeel gevestigde bedrijven willen verplaatsen / uitbreiden.
 - Bedrijven die afgelopen jaren vertrokken zijn uit Scherpenzeel wegens ruimte gebrek.
 - Bedrijven met een lokale binding: aantoonbare klant- of leveranciers relatie, ondernemer die in Scherpenzeel woonachtig is.
- De initiatiefnemer start op korte termijn (voor eigen rekening en risico) met conceptverkaveling / optieverlening o.b.v. de huidige lijst ruimtevragende bedrijven.
- Het college wil adviesrecht houden inzake grondtransacties door de oprichting van een adviescommissie, waarin de gemeente samen met BSW en OVS zitting heeft. Deze adviescommissie moet minimaal 4 x per jaar bijeen komen om de lijst met ruimtevragers, de knelpunten en de optieverlening te bespreken.*
-

7. Vergroten inbreidingsmogelijkheden (Zwarte Land I)

Zwarte Land II biedt onvoldoende ruimte om de totale vraag van lokale ondernemers (ca. 7,75 ha excl. Modiform) te alloceren. Een aantal bedrijven heeft reeds bestaand vastgoed herontwikkeld om zo in hun ruimtebehoefte te voorzien.

- Gemeente Scherpenzeel heeft daarbij in voorkomende gevallen welwillend meegewerkt aan het verhogen van het bebouwingspercentage tot 80 % (mits de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden ingevuld).
- Voor de maximum bouwhoogte geldt een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid tot 12 meter; in enkele gevallen (m.n. aan de zijde van de Rondweg) willen wij (middels een bestemmingsplanprocedure) medewerking verlenen om tot 15 meter te kunnen bouwen.

- Naast intensivering van het ruimtegebruik zet het college ook in op functionaliteit en uitstraling van het terrein. Daartoe worden momenteel plannen uitgewerkt voor een BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) die een collectieve revitalisering op het bestaande bedrijventerrein vergemakkelijkt.
-

Het college zou, met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik, graag blijven meewerken aan inbreiding. De inbreidingsmogelijkheden op Zwarte Land I zijn echter nagenoeg uitgeput. Een van de laatste resterende mogelijkheden is het ontwikkelen van kavel 2 dat momenteel in handen is van Modistiek, dat ingevolg eerdere besluitvorming van het college in 2019 (met het oog op de massaliteit van de toenmalige bouwplannen) niet haar volledige ruimtebehoefte op Zwarte land II kan realiseren. Modistiek heeft door middel van koop en langjarige huurovereenkomsten reeds 14.000 m² ingebreed op het bestaande terrein. Met de netto 4.000 m² op dit kavel erbij kan, in combinatie met Zwarte Land II, nagenoeg de volledige ruimtebehoefte worden gerealiseerd, en de voorgestane concentratie van regionale bedrijfsactiviteiten worden voltooid.

- Alhoewel de verkeerskundige aspecten nog moeten worden onderzocht, staat het college ten principale welwillend tegenover het creëren van een extra uitrit op de Stationsweg om dit kavel te ontsluiten.
- Door Modistiek is tevens verzocht om hier een bouwhoogte toe te staan van 15 meter. Het college staat hier terughoudend tegenover met het oog op impact richting bestaande (woon)bebouwing aan de Stationsweg.
-

Voetnoot

Niet alle hierboven genoemde onderwerpen zullen in het kader van onze publiekrechtelijke bevoegdheden kunnen worden meegenomen in het bestemmingsplan; voor een aantal met * gemarkeerde zaken geldt dat zij (eveneens) in een aanvullende (private) overeenkomst, flankerend aan het bestemmingsplan, kunnen worden geborgd.