

*Interactieve totstandkoming huidige plannen*

Al ruim 10 jaar wordt gewerkt aan een plan voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten zuiden van de Stationsweg.

Naast een consistente doorontwikkeling van het politiek-bestuurlijk denken over nieuwe werklocaties (van de Structuurvisie 2013 tot en met de Omgevingsvisie uit 2021) is de laatste jaren ook sprake van een maatschappelijke dynamiek.

Nadat het aanvankelijke, door Regio Foodvalley geaccordeerde concept (een grote loods van 5ha) op weerstand stuitte, heeft de initiatiefnemer vanaf 2019 geïnvesteerd in de dialoog met omwonenden. Deze (omgevings-)participatie, en de principebesluiten van het college van B&W in 2019, hebben initieel geresulteerd in een forse bijstelling van de hoofdopzet van de plannen (2,5 2,5 2,5), waarmee ook provincie Gelderland heeft ingestemd.

*Inwoners betrekken bij de planvoorbereiding*

Vervolgens moest deze hoofdopzet verder worden uitgewerkt in concrete bestemmingsplanvoorbereiding. Alhoewel dit (nog) niet formeel wettelijk is vereist, heeft de raad er in 2003 bij de vaststelling van de inspraakverordening voor gekozen dat belanghebbenden al in het voortraject voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure te betrekken. Normaliter vindt het betrekken van de inwoners bij de planverfijning plaats door een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. Gangbare (specifiek Scherpenzeelse) praktijk is daarbij de gangbare praktijk dat de gemeente een bestemmingplanprocedure voorbereidt en dus ook het voorontwerp-plan terinzage legt. Daarmee is niet geanticipeerd op een trekkersrol van particuliere initiatiefnemers.

*Proces in lijn met geest Omgevingswet*

Omdat de particulier initiatiefnemer de gehele planvoorbereiding voor Zwarte Land II op zich neemt heeft het college er voor gekozen om deze initiatiefnemer zelf de omgevingsdialoog te laten organiseren, en input op te laten halen voor de planuitwerking (zoals dat straks de norm wordt onder de nieuwe omgevingswet). Dit is eind 2019 (na Principebesluit II) ook duidelijk gecommuniceerd aan de betrokken omwonenden en andere belanghebbenden. Richting de initiatiefnemer is dit in 2020 vastgelegd in de anterieure overeenkomst, waarbij de gemeente eisen heeft gesteld aan het Plan van Aanpak voor deze participatie.

Met deze gang van zaken heeft de gemeente invulling gegeven aan de eigen ambities om in dit complexe dossier zo veel mogelijk input te genereren om tot een zorgvuldig, gewogen besluit te komen. De initiatiefnemer heeft vorig jaar (2021) het participatietraject conform onze aanwijzingen doorlopen en heeft de vergaarde input verwerkt in de nu voorliggende plannen, hetgeen op hun verzoek in november 2021 is getoetst en schriftelijk bevestigd.

Met dit participatietraject is opnieuw veel input uit de samenleving opgehaald, zoals te lezen is in het Participatieverslag (bijlage 2). Op basis van deze input heeft de initiatiefnemer de plannen verder aangescherpt, hetgeen heeft geleid tot de conceptplannen die op 21 april jl. zijn gepresenteerd (bijlage 3).

## Chronologie

1. In de structuurvisie Scherpenzeel dd 31 oktober 2013 is het grondgebied Zwarte Land II aangewezen als uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid.
2. Omdat er *"weinig uitgeefbare bedrijfskavels voorhanden zijn in Scherpenzeel, en er wel ruimtebehoefte onder Scherpenzeelse bedrijven is"*, heeft de Gemeenteraad van Scherpenzeel op 21 december 2017 besloten om de haalbaarheid voor uitbreiding van bedrijventerrein Zwarte Land te onderzoeken. Daartoe is een raadsopdracht verstrekt.
3. Op 17 mei 2018 heeft de raad in het Coalitieakkoord 2018-2022 uitgesproken *onder voorwaarden aan het realiseren van een bedrijventerrein ten zuiden van de stationsweg* te willen meewerken.
4. Vervolgens is door het college van Scherpenzeel besloten een eventuele ontwikkeling van Zwarte Land II niet zelf ter hand te nemen maar de ontwikkeling over te laten aan lokale particuliere initiatiefnemers.
5. Vanuit een samenwerking tussen individuele lokale ondernemers en Ondernemers Vereniging Scherpenzeel (OVS) is een Initiatiefgroep ontstaan, waarbinnen de rechtspersoon Modistiek de planvoorbereiding van Zwarte Land II op zich neemt.
6. Na het doorlopen van de Laddertoets voor Duurzame Verstedelijking heeft het AB van Regio Foodvalley op 8 februari 2019 ingestemd met de uitbreiding van 't Zwarte Land voor lokale bedrijvigheid (ter grootte van 2,5 ha), alsook met het accommoderen van de uitbreidingsplannen van Modiform (5 ha) in Scherpenzeel (zie raadsmemo 2019-9).
7. Met o.a. raadsmemo's 2019-38 en 2019-45 is de raad geïnformeerd over (de uitgangspunten bij) de ontwikkeling van Bedrijventerrein Zwarte Land II.
8. Zomer 2019 heeft de Initiatiefnemer de omgevingsdialogo gestart en heeft een eerste uitgebreid participatietraject plaatsgevonden.
9. Op 5 november 2019 heeft het college de Ontwikkelstrategie Werklocaties van is vastgesteld, en besloten om (in samenhang met het uitnutten van de resterende inbreidingsmogelijkheden op Zwarte Land I) mee te werken aan de ontwikkeling van Zwarte Land II volgens het principe 2,5 ha groen, 2,5 ha lokale bedrijven, 2,5 ha Modiform (memo 2019-65).
10. Op 19 december 2019 is het Bestuursakkoord 2019-2022 vastgesteld waarin de reeds ingezette koers werd gecontinueerd.
11. Voorjaar 2020 zijn gesprekken gevoerd over procesafspraken (een anterieure overeenkomst) met Modistiek.
12. In september 2020 heeft het college van Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland ingestemd met de plannen voor Zwarte Land II op basis van het 2,5-2,5-2,5 principe. Herhaalde verzoeken van o.a. Stichting Houd Scherpenzeel Groen en Gezond om dit standpunt te herzien zijn afgewezen.
13. Op 21 september 2020 is een Anterieure Overeenkomst ondertekend, dat van de zijde van de gemeente een inspanningsverplichting omvat voor een zorgvuldige en vlotte besluitvorming. In deze overeenkomst is tevens gesteld dat gemeentelijk commitment op procesniveau niet wegneemt dat college en raad ten allen tijde vrij zijn om hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid te nemen (zie raadsmemo 2020-81).

14. Conform de afspraken in de anterieure overeenkomst heeft Modistiek in 2021 een participatietraject doorlopen (zie participatieverslag, meegezonden met raadsmemo 2022-09).
15. Tevens heeft de Initiatiefgroep / Modistiek diverse benodigde onderzoeken verricht.
16. In een iteratief proces is gewerkt aan de doorvertaling van de verkregen input in een concept bestemmingsplan. In lijn met de werkafspraken heeft hierover periodiek ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden. De opeenvolgende plannen zijn voor (welstands)advies over de landschappelijke inpassing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap. Zowel het participatietraject als de advisering door CRK hebben tot tussentijdse bijstelling van de plannen geleid.
  
17. In de omgevingsvisie Scherpenzeel, vastgesteld op 9 november 2021, is de principekeuze voor Zwarte Land II als uitbreidingslocatie voor nieuwe bedrijvigheid overgenomen: *Op korte termijn wordt ingezet op uitbreiding van het bedrijventerrein in het gebied ten zuiden van onze kern, waarbij we de landschappelijke en cultuurhistorische elementen en de groene longen behouden en versterken. Pas op lange termijn is ontwikkeling ten noorden van de N224 bespreekbaar.*
  
18. In december 2021 is geconstateerd dat (nog) geen overeenstemming is op een aantal punten, waaronder mogelijke bouwhoogte, uitgiftebeleid, de koppeling met inbreidingsplannen, duurzaamheid en landschappelijke inpassing. Verantwoordelijk portefeuillehouder Van Deelen heeft daarbij gesteld dat naar zijn mening enkel een bouwhoogte van max 12 m (en mits daarop zonnepanelen) op bestuurlijk draagvlak zullen kunnen rekenen.
19. De initiatiefnemer heeft hierop de plannen verder bijgesteld en de mogelijkheden voor verdiepte bouw onderzocht. Inmiddels is gebleken dat een bouwhoogte van 12 meter en zonnepanelen haalbaar zijn.
  
20. Op 21 april zijn de achtergronden van het dossier en geconcretiseerde plannen gepresenteerd aan de raadsleden in het kader van het inwerkprogramma voor de nieuwe raad.