

GEMEENTE SCHERPENZEEL

MEMO

2018-51

datum : 7 augustus 2018

aan : de Raad

van : het college van burgemeester en wethouders

onderwerp : stand van zaken Integraal Plan Scherpenzeel

bijlage(n) : -

1. Vooraf.

In de raadsvergadering van 21 december 2017 is door u het Integraal Plan Scherpenzeel behandeld. Toen is besloten om:

- De plannen zoals voorzien voor de revitalisering en uitbreiding van het van het industrieterrein 't Zwarte Land te ondersteunen. Om deze plannen mogelijk te maken is hierbij door U aangegeven dat deze plannen in een goede samenwerking met de ondernemers tot stand moeten worden gebracht. De ondernemers zijn hierbij de formele opdrachtgever van dit project. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol.
- Parallel aan de revitalisering /uitbreiding van het industrieterrein als gemeente een onderzoek te starten naar de financiële haalbaarheid, financiële gevolgen voor de gemeente en risico's die zijn verbonden aan de uitvoering van de overige deelplannen

Met de uitvoering van dit raadsbesluit is daarna gestart. Over de tussentijdse resultaten hiervan informeren wij u middels deze memo.

2. De samenwerking.

Voor dit project is een overlegplatform samengesteld met vertegenwoordigers van de gezamenlijke ondernemers en de gemeente. Beoogd doel hiervan was te komen tot een concrete opdracht voor de voorbereiding en invulling van het project en de respectievelijke projectonderdelen. De samenwerking verloopt positief en constructief.

De keuze voor het geven van prioriteit aan de plannen voor de revitalisering- en uitbreiding van het industrieterrein heeft ook geresulteerd in een te tekenen overeenkomst. Deze is gesloten tussen de (vereniging van) centrumondernemers en de ondernemers die actief zijn op het industrieterrein. Hierin is geregeld dat de centrumondernemers zich terug trekken uit het project industrieterrein en zich gaan focussen op de centrum gerelateerde onderwerpen. Onderstaand in het kort de tussentijdse resultaten en de huidige stand van zaken.

3. Revitalisering en uitbreiding "t Zwarte Land.

3.1. Herziening bestemmingsplan.

Partijen zijn het unaniem eens over de prioriteit die aan dit project moet worden toegekend. Dit heeft inmiddels geresulteerd in een intensief en constructief overleg met de Regio Food Valley en de Provincie Gelderland. Met deze partijen zijn onlangs de plannen, noodzaak hiervan en de argumentatie voor de locatiekeuze gedeeld. Er wordt gedacht aan uitbreiding met ca. 7ha ten behoeve van twee grote ondernemers en ca. 2,5 ha ten behoeve van kleinere lokale partijen. De eerste resultaten van aanvullende onderzoeken (aantal vervoersbewegingen en aantal werknemers) zijn besproken.

3.2. Anterieure overeenkomst.

Uitgangspunt is dat de marktpartijen zelf voor eigen rekening en risico de projectuitvoering revitalisering- en uitbreiding van het industrieterrein doen. De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol. Na aanlevering van de benodigde stukken en onderzoeken zorgt de gemeente voor het planproces met betrekking tot de herziening van het bestemmingsplan. Uitgaande van deze rolverdeling moet vooraf tussen de marktpartijen en de gemeente een anterieure overeenkomst worden gesloten. Hierin worden over en weer de rechten en plichten van partijen vastgelegd. Ook de financiële verplichtingen tussen partijen komen herin aan de orde. Het overleg hierover is inmiddels gestart. De eerste concept overeenkomst is inmiddels besproken. Verwacht wordt dat deze onderhandelingen medio oktober kunnen worden afgerond.

3.3. Planonderdelen Centrum c.a..

Het betreft hier de plannen die op hoofdlijnen zijn uitgewerkt voor o.a. de gebieden Locatie de Bree e.o., het centrum en Akkerwinde.

In lijn met de opdracht van Uw raad is nagegaan op welke wijze deze deelplannen zo mogelijk kunnen worden uitgewerkt. Ook zijn deze afgezet tegen de projecten die inmiddels in voorbereiding en in uitvoering zijn in de gemeente Scherpenzeel. Voor de verdere uitwerking van deze plannen kon ook gebruik worden gemaakt van het Integraal Plan, dat in opdracht van de gezamenlijke ondernemers door GC Consultancy B.V. is opgesteld. Deze plannen zijn aangeboden aan de gemeente Scherpenzeel voor een bedrag van € 52.500,-- (excl. BTW). Voor dit bedrag kan dan gebruik worden gemaakt van:

- Het Integraal Plan in fysieke en digitale vorm;
- Architect rechten voor de deelplannen (excl. Industrieterrein);
- Beeldvorming- en referentiemateriaal;
- Financiële rekenmodellen.

Dit aanbod is overwogen mede in het perspectief van de raadsopdracht en de reeds lopende (onderstaande) projecten in de gemeente Scherpenzeel:

3.3.1. Planvariant Akkerwinde.

In deze variant wordt onder meer de aanleg van een sportaccommodatie voorzien in plan Akkerwinde. De discussie over mogelijke andere locaties van sportvoorzieningen is thans niet aan de orde. Het plan Akkerwinde is inmiddels qua uitwerking zover gevorderd dat in het eerste kwartaal 2019 wordt gestart met de realisering van woningen in dit gebied. Om deze reden is genoemde planvariant voor deze locatie niet meer relevant. Aan mogelijke nieuwe locaties van sportvoorzieningen in Scherpenzeel zal separaat aandacht moeten worden besteed.

3.3.2. Plannen locatie de Bree.

Kern van de hiervoor uitgewerkte planvariant is de bouw van een gemeentehuis op deze locatie. Een eventuele locatiekeuze voor een nieuw gemeentehuis kan pas in discussie worden gebracht als er meer duidelijkheid is over de toekomst van de gemeente Scherpenzeel. In afwachting hiervan kan de planuitwerking voor de locatie de Bree ook nu niet verder ter hand worden genomen.

3.3.3. Plannen Centrum Scherpenzeel.

Aan de uitwerking van de Centrumvisie Scherpenzeel wordt in een separaat proces aandacht besteed. Dit zal op korte termijn ook resulteren in een concreet plan. Vooruitlopend hierop zijn thans al een aantal (deel)projecten hiervan in uitvoering.

3.3.4. Plan Weidelaar.

Dit project is binnen afzienbare tijd voorbereid. Daarna kan met de uitvoering hiervan worden gestart.

3.4 Voortgang plannen Centrum Scherpenzeel: conclusies.

De verstrekte opdracht om de planvarianten voor het Centrum e.o. op haalbaarheid en risico's te onderzoeken hebben wij ook afgewogen in het perspectief van de stand van zaken en voortgang van de projecten zoals boven genoemd. Op basis daarvan hebben wij geconcludeerd dat het in deze fase inhoudelijk en financieel geen meerwaarde heeft om deze vervolgonderzoeken uit te voeren. Reden waarom wij hebben besloten om:

- Geen gebruik te maken van het aanbod van GC Consultancy B.V. voor de aankoop van de rechten van het Integraal Plan;
- Met als input mede de plannen die reeds in voorbereiding zijn voor het gebied Centrum e.o. de verdere visievorming te koppelen aan de uit te werken omgevingsvisie Scherpenzeel. Hiermee wordt op korte termijn gestart.

4. Voortgang Integraal Plan Scherpenzeel.

Middels deze informatie informeren wij u over de voortgang en verdere aanpak van het totale project.

De projecten in het gebied Centrum e.o. die in voorbereiding/uitvoering zijn hebben hun eigen dynamiek en (deel)planningen.

De voortgang van de plannen voor de revitalisering en uitbreiding van het industrieterrein "t Zwarte Land" is mede afhankelijk van de voortgang van de processen (structuurplan/bestemmingsplan) die hiervoor nog moeten worden doorlopen met de provincie Gelderland en de gemeente. Deze processen kunnen in gang worden gezet nadat door Modiform B.V. -als ontwikkelende partij- ook voldoende gronden kunnen worden verworven en een definitief besluit is genomen over de voortgang van het gehele project.

Met betrekking tot het traject ruimtelijke ordening is onderstaand een eerste indicatieve planning uitgewerkt. Het effectueren hiervan is uiteraard afhankelijk van de praktische doorlooptijd hiervan en de processtappen (incl. zienswijzen) die hiervoor moeten worden doorlopen.

indicatieve planning:

activiteit	doorlooptijd
- Vooroverleg initiatiefnemers met provincie Gelderland over locatie Scherpenzeel en randvoorwaarden	aug.2018- dec.2018
- Quick scans onderzoeken div	aug.2018- nov.2018
- Moment besluit Go/no-Go Modiform B.V.	dec. 2018
- Uitwerken anterieure overeenkomst gemeente-initiatiefnemers	juli 2018- nov.2018
- Uitwerken onderzoeken: vervolg	nov.2018- jan. 2019
- Besluitvorming Provincie Gelderland	nov.2018- febr.2019
- Opstellen voorontwerp bestemmingsplan	nov. 2018- jan. 2019
- Procedure herziening bestemmingsplan	febr.2019- nov.2019
- Definitief bestemmingsplan	Dec. 2019.