

# GEMEENTE SCHERPENZEEL

## MEMO 2022-78

---

datum : 11 oktober 2022

aan : de raad

van : het college van burgemeester en wethouders

onderwerp : Verwerking gestelde kaders bedrijventerrein Stationsweg in het ontwerpbestemmingsplan

bijlage(n) : 1

---

Met dit memo willen we u informeren hoe de kaders die de gemeenteraad heeft meegegeven zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. We doen dit puntsgewijs door per toezegging, (aanvullende) antwoorden op gestelde vragen en kaders te geven en of en hoe deze verwerkt zijn.

### **A. Toezeggingen**

Wethouder Van Deelen heeft tijdens de opinieronde van 20 juni 2022 twee toezeggingen gedaan:

- Het initiëren van een viergesprek tussen Modistiek, OvS, Stichting Houd Scherpenzeel Groen en Gezond en de gemeente.
- Het stellen van een termijn waarbinnen u een Plan van Aanpak voor de Revitalisering van Zwarte Land tegemoet kunt zien.

#### **1. Toezegging initiëren viergesprek**

De toezegging om dit gesprek te initiëren is bevestigd in raadsmemo 2022-55. Inmiddels (op 14 juli jl.) heeft dit gesprek plaatsgevonden. Alle partijen hebben de gelegenheid benut om visies en standpunten toe te lichten. Daarbij is op prettige en respectvolle wijze van gedachten gewisseld. Er is over en weer begrip en waardering voor de (uiteenlopende) standpunten (raadsmemo 2022-60).

#### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

De bovengenoemde dialoog leent zich niet om opgenomen te worden in het ontwerpbestemmingsplan gelet het karakter van een bestemmingsplan. Conclusie van de deelnemers van het gesprek is dat het goed is om deze dialoog met elkaar te blijven voeren.

#### **2. Toezegging termijn Plan van Aanpak revitalisering Zwarte Land**

Deze toezegging is ingevuld middels raadsmemo's 2022-55 en 2022-70:

Zoals aangegeven in de beantwoording van de technische vragen van VVD heeft het college in 2021 opdracht gegeven aan studenten van Hogeschool Utrecht om onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor revitalisering c.q. het toekomstbestendig maken van Zwarte Land. Dit rapport is inmiddels gereed. Tevens zijn wij zelf, vanuit de eigen organisatie, in gesprek gegaan met de ondernemers op dit bedrijventerrein wat heeft geresulteerd in een conceptprojectplan.

Omdat we graag gebruik willen maken van de subsidiemogelijkheden binnen provincie Gelderland vindt momenteel afstemming plaats met de provincie over de definitieve projectopzet. Besprekingen met provincie Gelderland en Oost NV/HVO over het Plan van Aanpak Revitalisering Zwarte Land lopen nog door in september. Wij zullen de raad informeren zodra het Plan van Aanpak gereed is.

### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

Plan van Aanpak revitalisering leent zich niet om opgenomen te worden in het ontwerpbestemmingsplan gelet het karakter van een bestemmingsplan. Zoals hierboven beschreven komt er een apart Plan van Aanpak Revitalisering Zwarte Land.

## **B. Onderwerpen waarop nadere verdieping nodig was**

### **1. Bedrijfswoningen**

Naar aanleiding van vragen uit uw raad hebben wij ons verdiept in de behoefte onder Scherpenzeelse ondernemers aan bedrijfskavels waar ook een bedrijfswoning kan worden toegestaan. Onze eigen inventarisatie toonde aan dat hier slechts in een enkel geval behoefte aan is. Navraag bij o.a. Ondernemersvereniging Scherpenzeel en Initiatiefnemer Modistiek bevestigt dit beeld; er is nauwelijks vraag naar kavels waar bedrijfswoningen zijn toegestaan. Omdat bedrijfswoningen belemmerend zijn op de milieugebruiksruimte voor aanpalende bedrijven, en Scherpenzeel over een locatie beschikt (bijv. Pluimenweg/Industrielaan) waar wonen en werken gecombineerd kan worden. Op deze locatie bleek echter dat de combinatie wonen/werken niet altijd gewenst is. Het bestemmingsplan is hierop aangepast en de mogelijkheid wordt geboden de locatie te gebruiken voor wonen/werken of alleen wonen. Daarmee ontbreekt de urgentie voor het realiseren van bedrijfswoningen op het nieuwe bedrijventerrein (raadsmemo 2022-70).

### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

Omdat de urgentie ontbreekt voor het realiseren van bedrijfswoningen op het nieuwe bedrijventerrein is dit niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

### **2. Hoe zit het met de oude afspraak, dat Scherpenzeel een beroep kan doen op bedrijventerrein in Woudenberg?**

In 2011 hebben (vooruitlopend op het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein voor Scherpenzeel) de gemeentes Scherpenzeel en Woudenberg afgesproken dat Scherpenzeel een beroep kan doen op 4,5 hectare bedrijventerrein in Woudenberg voor uitbreiding van bedrijven die gevestigd zijn in Scherpenzeel. Dit was omgeven door een aantal knelpunten (o.a. m.b.t. provinciegrens). Uiteindelijk is hier in de praktijk geen gebruik van gemaakt. Sinds een aantal jaren zijn er in Woudenberg geen vrije kavels meer beschikbaar (raadsmemo 2022-55).

### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

Zoals hierboven beschreven zijn er in Woudenberg geen vrije kavels meer beschikbaar en is verwerking in het ontwerpbestemmingsplan niet relevant. Daarbij leent een afspraak dat Scherpenzeel een beroep kan doen op bedrijventerrein zich

niet om opgenomen te worden in het ontwerpbestemmingsplan gelet het karakter van een bestemmingsplan.

### **3. Langjarig karakter inbreiding Modiform op 't Zwarte Land**

Op dit punt hebben wij nadere toelichting gevraagd van Modistiek. Door het afstoten van de huidige opslaglocaties verspreid in de regio ontstaat een structurele ruimtebehoefte van ca. 35000 m<sup>2</sup>. Modiform zal, voor het invullen van deze ruimtebehoefte, gegeven het door de gemeente gestelde maximum van 20.0000 m<sup>2</sup> op het nieuwe bedrijventerrein, daarmee structureel (>10 jaar) afhankelijk zijn van de locaties die zij in Scherpenzeel kunnen kopen of huren.

Modistiek heeft ook richting ons college de intentie uitgesproken om langjarig gebruik te blijven maken van de nu gehuurde ruimtes (waarbij kortlopende contracten zullen worden verlengd, of inmiddels reeds verlengd zijn). Zie hiervoor ook raadsmemo 2022-55 met daarbij het overzicht gehuurde locaties uit presentatie Modistiek d.d. 230422.

### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

Inbreiding op 't Zwarte Land leent zich niet om opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Stationsweg gelet het karakter van het bestemmingsplan. Modistiek heeft richting ons college de intentie uitgesproken om langjarig gebruik te blijven maken van de nu gehuurde ruimtes (waarbij kortlopende contracten zullen worden verlengd, of inmiddels reeds verlengd zijn).

### **4. Afspraken met Modistiek en juridische consequenties daarvan**

Graag verstrekken we nog een nadere toelichting op de vragen die gesteld zijn over de juridische risico's die de gemeente Scherpenzeel loopt in het geval de raad uiteindelijk niet instemt met bestemmingswijziging.

De enige afspraken die zijn gemaakt zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst van september 2020 (zie raadsmemo 2020-81). Die overeenkomst gaat over werkafspraken en stelt nadrukkelijk dat er geen commitment is op inhoud:

*'Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de bestuursorganen van de gemeente onverlet. De bestuursorganen van de gemeente behouden volledig de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, hetgeen ook inhoudt dat er van de zijde van de gemeente geen toerekenbare tekortkoming is en zij ook niet schadeplichtig is jegens Modistiek, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat een bestuursorgaan van de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst.'*

Dit betekent dat de raad volledig vrij is om voor of tegen de ontwikkeling te besluiten. Dat neemt niet weg dat we als gemeente wel commitment hebben afgegeven op procesniveau:

*'een inspanningsverplichting om zich maximaal in te spannen de procedures en overige rechtshandelingen en werkzaamheden op een zorgvuldige wijze en binnen het in de tussen partijen vast te stellen tijdsplanning aangegeven tijdsplan te doorlopen, de benodigde besluiten te nemen en de benodigde rechtshandelingen en andere werkzaamheden te verrichten.'*

In de overeenkomst, of daarna, heeft ons college geen procestoezeggingen gedaan. Globale plannings zijn verschillende keren door ons bijgesteld omdat het proces daarom vroeg. Bijvoorbeeld door vast te houden aan het voeren van een voorontwerp bestemmingsplanprocedure (geen wettelijke vereiste), met het tussenvoegen van kaderstelling door uw raad, en met ons besluit over terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan door de raad te laten nemen,

hetgeen vertragend werkt. We hebben daarbij steeds toegelicht aan Modistiek dat zorgvuldigheid in deze gevallen boven snelheid ging (raadsmemo 2022-55).

### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar de anterieure overeenkomst die is gesloten in verband met het kostenverhaal en uitvoerbaarheid van het plan. In het bestemmingsplan zelf wordt niets opgenomen over risico's die de gemeente loopt deze zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst zoals hierboven is aangegeven.

### **C. Kaders voor het ontwerpbestemmingsplan**

Op grond van de bespreking in de opinieronde 20 juni jl. komen we tot de volgende door u gestelde kaders:

#### **1. Landschappelijke inpassing**

Wij hebben een brede steun ervaren voor het creëren van een landschappelijke inpassingszone. Genoemde wensen zoals

- zoveel mogelijk variatie
- inheemse bomen, planten en struiken inplanten
- groene wanden met beplanting

zullen wij als kaders meegeven aan de initiatiefnemers. Ook zullen wij in gesprek gaan met omwonenden en andere stakeholders zoals Stichting Grebbelinie in 't Vizieer, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Gelders Landschap en Stichting Houd Scherpenzeel Groen en Gezond. We onderzoeken de snelheid waarmee de beplanting in de Landschappelijke inpassingszone kan worden gerealiseerd, inclusief de minimum planthoogte bij aanvang. We werken dit uit in een nadere overeenkomst met Modistiek. Uiteindelijk moet dit worden vertaald en in het Beeldkwaliteitsplan het Inrichtingsplan, die tegelijk met (en als bijlage van) het bestemmingsplan ter vaststelling zullen worden aangeboden. Zie hiervoor ook raadsmemo 2022-55.

### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage gevoegd bij het bestemmingsplan. In artikel 3.5.2 van de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de termijn waarbinnen het landschappelijk inrichtingsplan moet zijn gerealiseerd.

#### **2. Bouwmassa: bouwhoogte en bebouwingspercentage**

In het overleg met CRK is ook gekeken naar het aspect bouwhoogten. Wij hebben een positief advies van CRK ontvangen op de voorgestelde variatie in bouwhoogten, ook met het oog op beeldkwaliteit vanaf de Stationsweg. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik (zoveel mogelijk ruimtevraag van ondernemers faciliteren binnen de 2 x 2,5 ha uitgeefbaar bedrijventerrein) blijft het wenselijk om - mits aan voorwaarden ten aanzien van bijv. parkeren op eigen terrein voldaan is - de mogelijkheid om het bebouwingspercentage naar 80 % op te hogen open te houden. De beoogde landschappelijke inpassing op de 2,8 ha groenzone biedt afdoende waarborg om het groene karakter van het terrein te waarborgen (raadsmemo 2022-55 en 2022-70).

### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

De Bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan en varieert van 9.00 meter tot 12.00 meter. Het bebouwingspercentage varieert van 50% tot 80% met een afwijkingsmogelijkheid waar deze 50% is tot 80%.

#### **3. Collectieve energieopwekking**

Wij ervaren brede steun voor de door ons voorgestelde duurzaamheidskaders en

voor ons streven naar collectieve energie opwek en interne saldering. Wij gaan onderzoeken hoe dit kan worden bevorderd, inclusief de mogelijkheden om energie op te slaan en om eventuele overcapaciteit binnen Scherpenzeel af te zetten. Daarbij zullen we ook kijken naar meekoppelkansen i.h.k.v. de RES en de consequenties hiervan voor de behoefte aan netcapaciteit. Omdat dit in samenspraak met de toekomstige gebruikers moet worden verkend, wordt het onderzoek in tijd doorlopen tot na de bestemmingsplanprocedure.

#### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

Collectieve energieopwekking leent zich niet om opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan gelet het karakter van het bestemmingsplan maar zal wel worden opgenomen in de aanvullende overeenkomst met Modistiek.

#### **4. Maatschappelijke plussen**

Er is brede steun in uw raad voor het realiseren van maatschappelijke functies in landschappelijke inpassingszone, e.e.a. binnen de randvoorwaarden die worden ingegeven door o.a. respectzone en zichtlijnen Grebbelinie, waterberging etc. In navolging van uw suggesties zullen wij het overleg tussen en met de reeds bekende potentiële initiatiefnemers initiëren. We zijn reeds in gesprek met het Regionaal Bureau voor Toerisme en ook zullen we, Stichting Grebbelinie in het Vizier en de samenleving nadrukkelijk (opnieuw) uitnodigen om ideeën aan te dragen. Er hebben al gesprekken met verschillende één partij plaatsgevonden. Ook is een online enquête uitgezet over invulling van de groene zone. Ook deze is inmiddels afgesloten en het rapport staat op [panelinwoners.scherpenzeel.nl](http://panelinwoners.scherpenzeel.nl) Wij zullen flankerend aan de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan een uitvraag doen in de samenleving en het gesprek aangaan met ons bekende initiatieven, waarin zowel landschappelijke inpassing als maatschappelijke plussen aan de orde kunnen komen.

We willen hierbij breder kijken dan de formele plangrenzen om samenhang met de bestaande recreatieve structuren (bijv. verbinding met Grebbelinie) te bevorderen. Onze doelstelling daarbij is om in ieder geval binnen de plangrenzen de benodigde ruimtelijke kaders te kunnen vastleggen in het bestemmingsplan; de definitieve uitwerking van de plannen kan eventueel ook daarna nog plaatsvinden. Over de afspraken rondom de kosten van het groenonderhoud is de gemeente met de ontwikkelaar in gesprek.

Over de bestemming van de bijdrage aan Fonds Dorpsontwikkeling Scherpenzeel Zuid is uw raad beslissingsbevoegd; dit is een bestemmingsreserve ten behoeve van plannen in Scherpenzeel-Zuid. We zullen op basis van ingekomen suggesties in het kader van de reguliere financiële cyclus met bestedingsvoorstellen komen.

#### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het realiseren van speelvoorzieningen binnen de bestemming groen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te kunnen wijzigen naar de bestemming recreatie.

### **D. Onderwerpen waarop nadere verdieping nodig was**

#### **1. Doortrekken dorpslint**

We hebben intensief overlegd met onze welstandsadviseur op dit dossier, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van het Gelders Genootschap, ook in relatie tot het markante bedrijfspand dat in het VOBP de overgang tussen de woonbebouwing aan de Stationsweg en het bedrijventerrein zou markeren. Uiteindelijk heeft dit er toe geleid dat de kavel voor de het markante beeldbepalende pand op advies van de CRK westwaarts is verplaatst naar de

rotonde. Daarmee ontstaat ruimte om het dorpslint visueel door te trekken in de gevelgeleding (inclusief bouwhoogte) van de kleinschalige bedrijfskavels. In dat kader worden ook nadere eisen gesteld aan de hellingsgraad van de daken (raadsmemo 2022-50 en 2022-70).

### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

Het bovenstaande is aangepast ten opzichte het voorontwerp en is dus opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

### **2. Organisatievorm en beheer**

We gaan onderzoeken welke vorm van collectiviteit het best passend is voor dit bedrijventerrein, en hoe we het lidmaatschap van deze collectiviteit als randvoorwaarde (kettingbeding) mee kunnen geven. Onze intentie is om vanuit deze collectiviteit structureel te overleggen over maatschappelijke plussen zoals MVO-inzet en ruimte voor leerwerkplekken of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

We stellen vast dat een meerderheid van de fracties een voorkeur heeft uitgesproken voor gemeentelijk eigendom van de landschappelijke inpassingszone, en tegelijkertijd geeft ook een aantal fracties aan een bijdrage te willen vanuit de gevestigde bedrijven in de beheerskosten. We gaan dit, mede op basis van het uiteindelijke Inrichtingsplan, nader uitwerken.

### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

Organisatievorm en beheer leent zich niet om opgenomen te worden in het ontwerpbestemmingsplan gelet het karakter van een bestemmingsplan maar zal wel worden opgenomen in de aanvullende overeenkomst.

### **3. Uitgiftebeleid en vestigingsvoorwaarden**

We ervaren draagvlak voor de gehanteerde definitie van 'Scherpenzeelse bedrijven', waarbij we met OS en Modistiek in overleg zullen treden over de categorie 'uit Scherpenzeel vertrokken bedrijven'. Daarnaast zijn we met OS en Modistiek overleggen over de consequenties van het verlengen van de exclusiviteit van Scherpenzeelse (afpraak 6 maanden is overigens alleen tussen OS en Modistiek gemaakt. Is geen afspraak met de Gemeente, Gemeente spreekt alleen over uitgifte aan lokale ondernemers) ondernemers, en door individuele fracties geuite wensen zoals een kettingbeding gedurende 5 jaar en een verbod op verhuur / commercieel beleggen. Wij hopen daarbij dat het voornemen van Modistiek, om al voor het vaststellen van het bestemmingsplan te starten met optieverlening aan Scherpenzeelse bedrijven, meer comfort kan geven bij het uitgiftebeleid. Tot slot gaan we de uitgifteadviescommissie verder uitwerken.

### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

Uitgiftebeleid en vestigingsvoorwaarden lenen zich niet om opgenomen te worden in het ontwerpbestemmingsplan gelet het karakter van het bestemmingsplan maar zal wel worden opgenomen in de aanvullende overeenkomst.

### **4. Verkeersluw maken Stationsweg**

Separaat wordt komende maanden gewerkt aan de plannen voor het verkeersluw maken van de Stationsweg in centrumrichting. Daartoe wordt afstemming gezocht met de Klankbordgroep vanuit de Raad (raadsmemo 2022-70).

### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

Verkeersluw maken Stationsweg leent zich niet om opgenomen te worden in het ontwerpbestemmingsplan gelet het karakter van het bestemmingsplan maar krijgt wel aandacht in de lopende verkeersstudie.

### **5. Maatschappelijke functies groenzone**

Tot slot zijn deze zomer gesprekken gevoerd met verschillende initiatiefnemers over maatschappelijke functies in de groenzone. Met name de ontwikkeling van een natuurspeeltuin lijkt kansrijk. Ook via onze online kanalen hebben we ideeën opgehaald in de samenleving. De voorlopige opbrengst is weergegeven in bijgevoegde infographic (bijlage 1). Komende maanden wordt, indien besloten wordt vervolg te geven aan de bestemmingsplanprocedure, ook aan het concretiseren van de maatschappelijke functies verder invulling gegeven.

### **Verwerking in ontwerpbestemmingsplan**

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het realiseren van speelvoorzieningen binnen de bestemming groen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te kunnen wijzigen naar de bestemming recreatie.