



# Informatievoorziening gemeenteraad Scherpenzeel

---

*21 april 2022*

# Agenda

---

- I. **MODIFORM: Scherpenzeelse ondernemer en ontwikkelaar**
  
- II. **EEN NIEUW BEDRIJVENTERREIN voor Scherpenzeel**



---

# Modiform

---

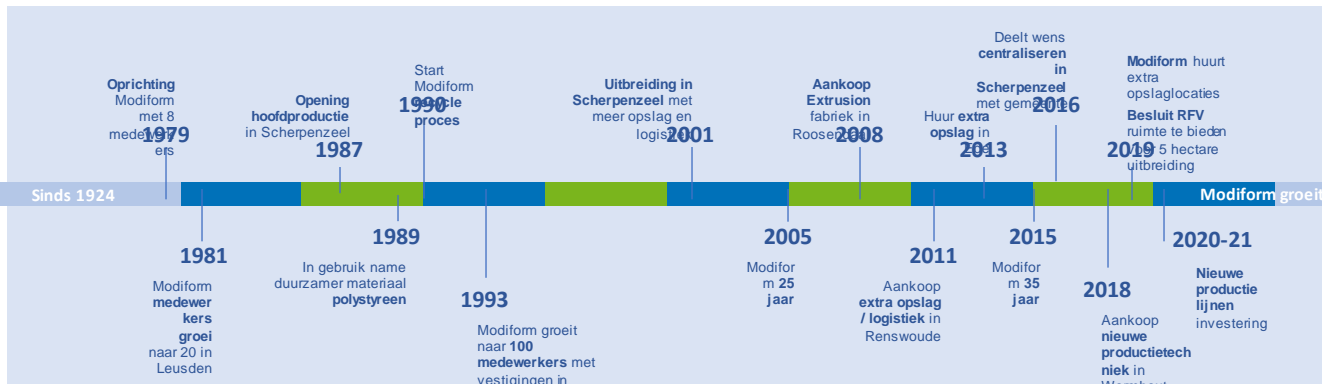


“Wij geloven dat wij het leven vorm te kunnen geven door samen met klanten producten en concepten van morgen te ontwikkelen.

Upcyclen van grondstoffen is onze drijfveer: we halen materiaal uit de maatschappij op en voegen daar nieuwe waarde aan toe door er hoogwaardige en onderscheidende producten van te maken.”

- Modiform is een producent en leverancier van verpakkings- en kweeksystemen voor de agrifood- en tuinbouwindustrie en retailmarkt.
- Modiform upcycled grondstoffen (+98% hergebruikt materiaal) tot hoogwaardige, onderscheidende producten en concepten
- Modiform levert wereldwijd. Wij zijn Europees marktleider.
- Modiform is een lokaal gebonden bedrijf met vaste werknemers en partners

### MEER DAN 40 JAAR MODIFORM IN ÉÉN OOGOPSLAG



# WIE IS MODIFORM?

**68 PRODUCTIELIJNEN**

- 27 productielijnen voor trays
- 5 productielijnen voor potten
- 25 productielijnen voor spuitgietsproducten
- 6 productielijnen voor folie
- 3 bedrukkinglijnen voor potten
- 1 labellijn voor potten
- 1 bedrukkinglijn voor trays

**4.500 UNIEKE ARTIKELN**

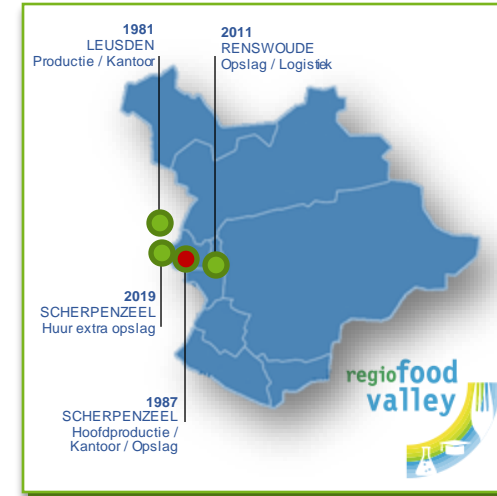
**300 miljoen TRAYS**

**1 miljard POTTEN**

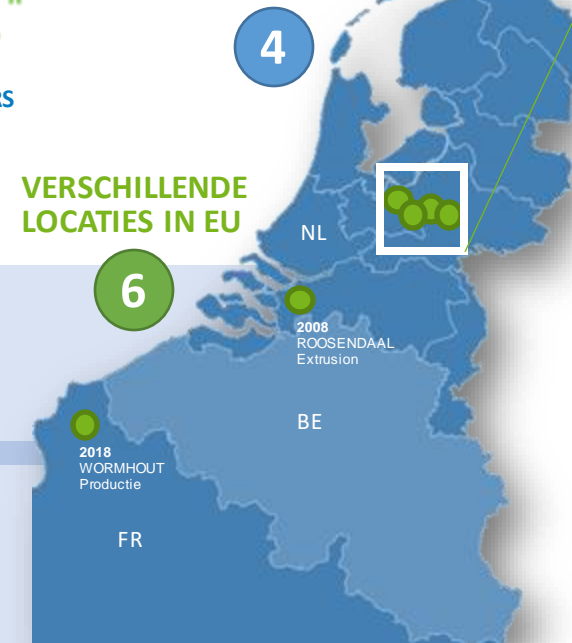
**4.100 KLANTEN IN 55 LANDEN**

**340 WERKNEMERS**

**80 EXTERNEN**



### LOCATIES IN RFV



AL MEER DAN 30 JAAR PRODUCEREN VOOR DE TOEKOMST IN SCHERPENZEEL

# Modiform in Scherpenzeel

---

## MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID

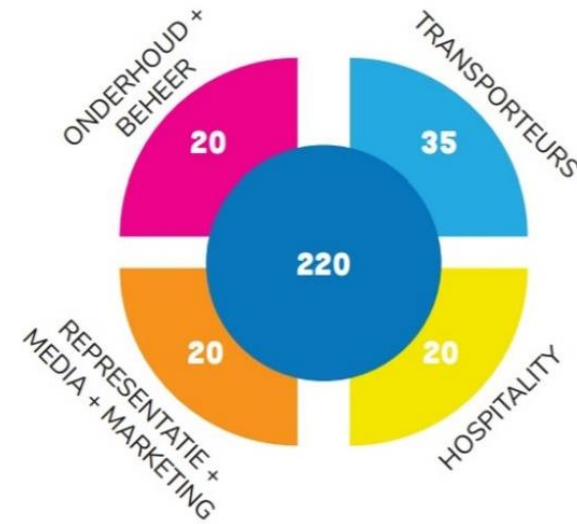
- Sponsor sociale activiteiten, o.a.: voetbalvereniging, scouting, bedrijvendag, koningsdag, sinterklaasviering

## NETWERK VAN LOKALE LEVERANCIERS

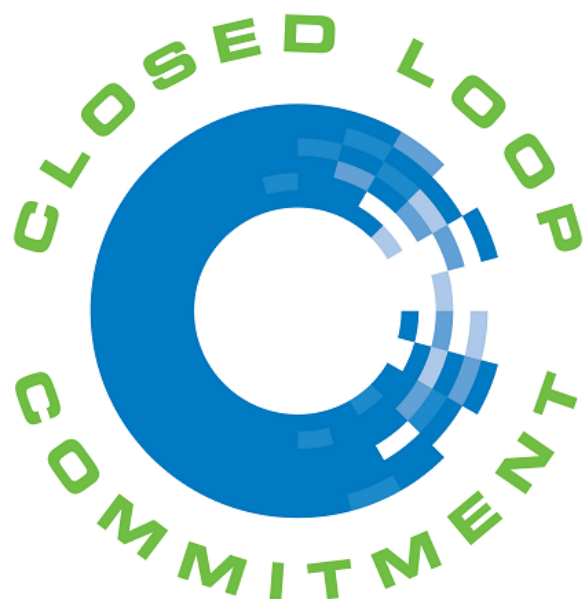
- Sterke verbinding met lokale bedrijven o.a.: logistiek en opslag, onderhoudscontracten, catering, marketing, bouw en verbouwwerkzaamheden.

## EXTERNEN LOKALE ONDERNEMERS

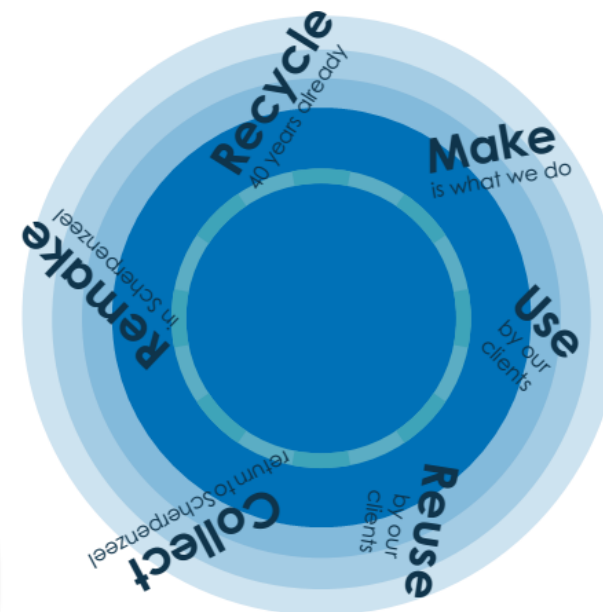
---



# EEN 100% CIRCULAIR TOP BEDRIJF EN EUROPEES MARKTLEIDER



## MODIFORM DUURZAAM AMBITIEUS & INNOVATIEF



**REDUCTIE** VAN ENERGIEVERBRUIK

**CIRCULAIRE PRODUCTIE** MAAKT  
VEREENVOUDIGING NOODZAKELIJK

**ENERGIE OPWEKKING** PRODUCTIEPROCES IN  
RELATIE TOT NIEUWBOUW LOGISTIEKE DEEL

**OPTIMALISATIE TRANSPORT** ALGEHEEL,  
VERKEER BINNEN SCHERPENZEEL **EMISSIEVRIJ**

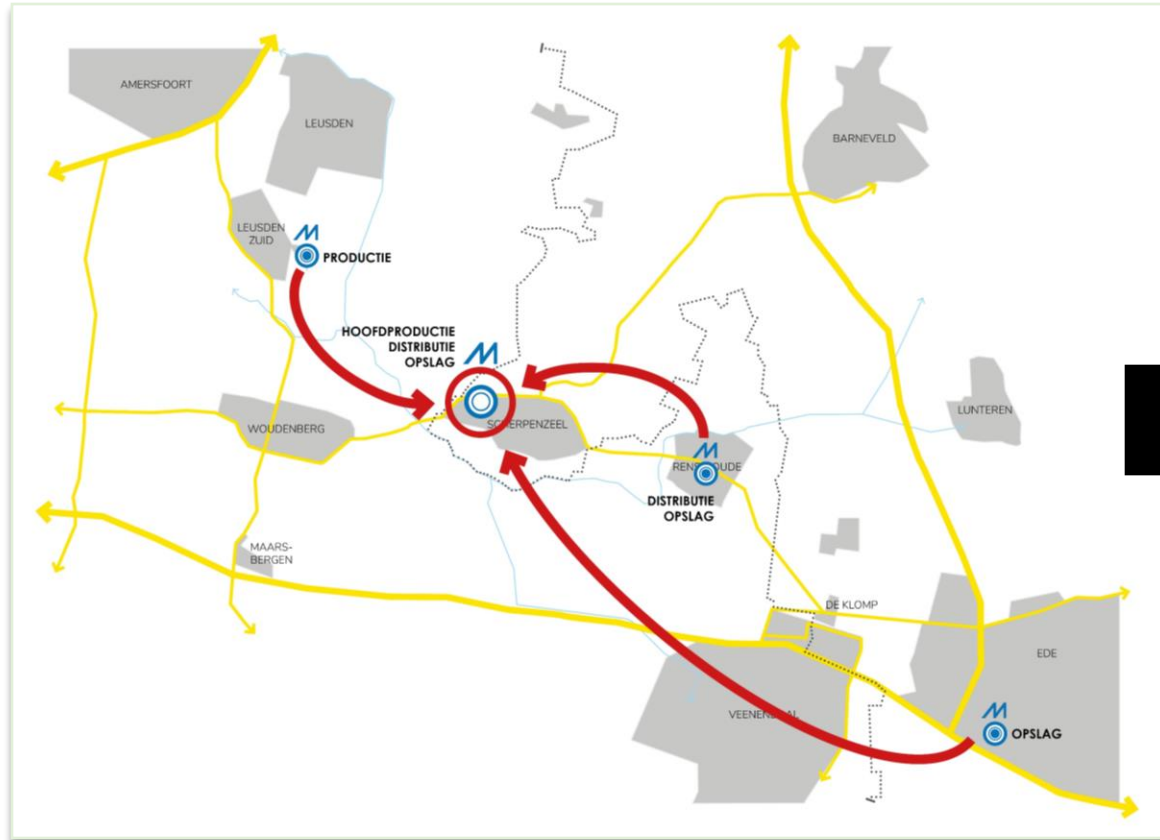
**VEREENVOUDIGING** VAN PRODUCTIEKETEN

**VERSNELLING** DOOR VEREENVOUDIGING  
PRODUCTIEPROCES

**KOSTENBESPARING** DIE LEIDT TOT **MEER**  
**INVESTERINGEN** IN INNOVATIE VAN :

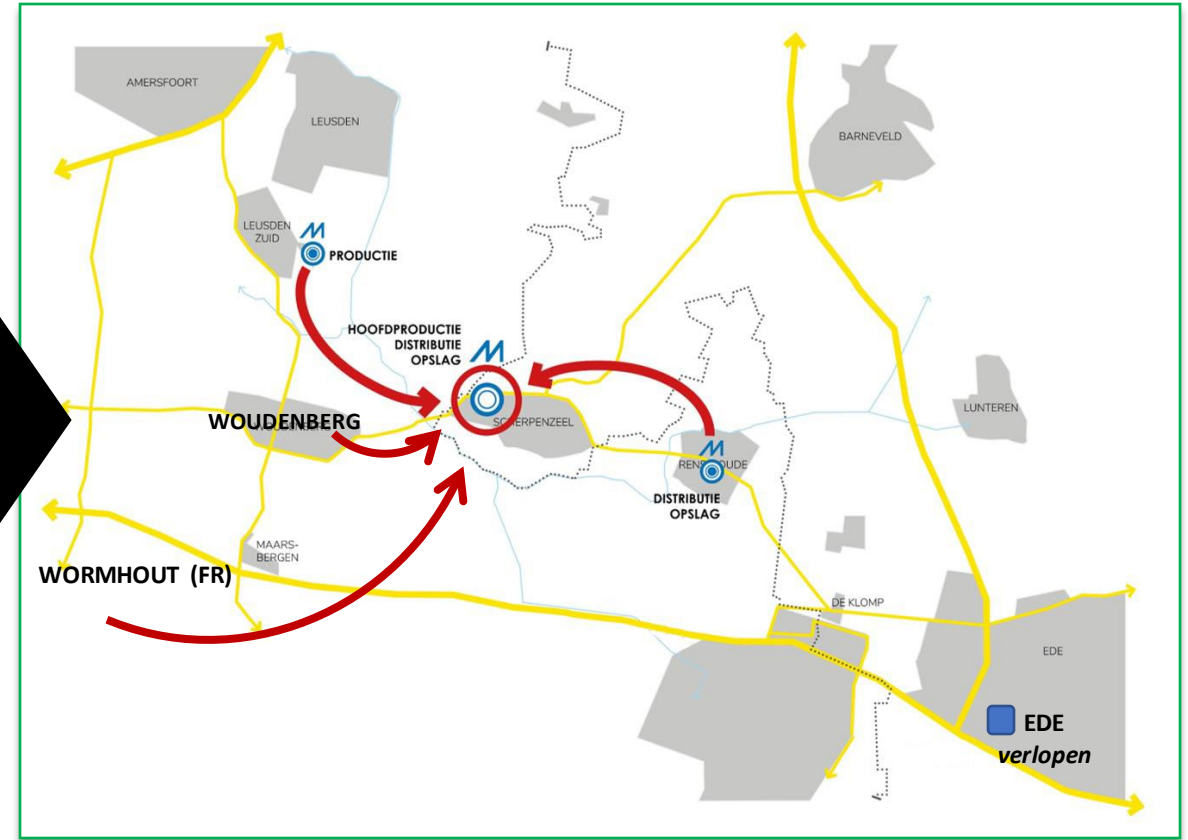
- MACHINEPARK
- BESTAAND VASTGOED
- PRODUCTIEPROCES

# Centraliseren



## Centraliseren anno 2017







Ruimtevrage 40.000 m<sup>2</sup> bbo op 't Zwarte Land II  
(5 ha aangevraagd)

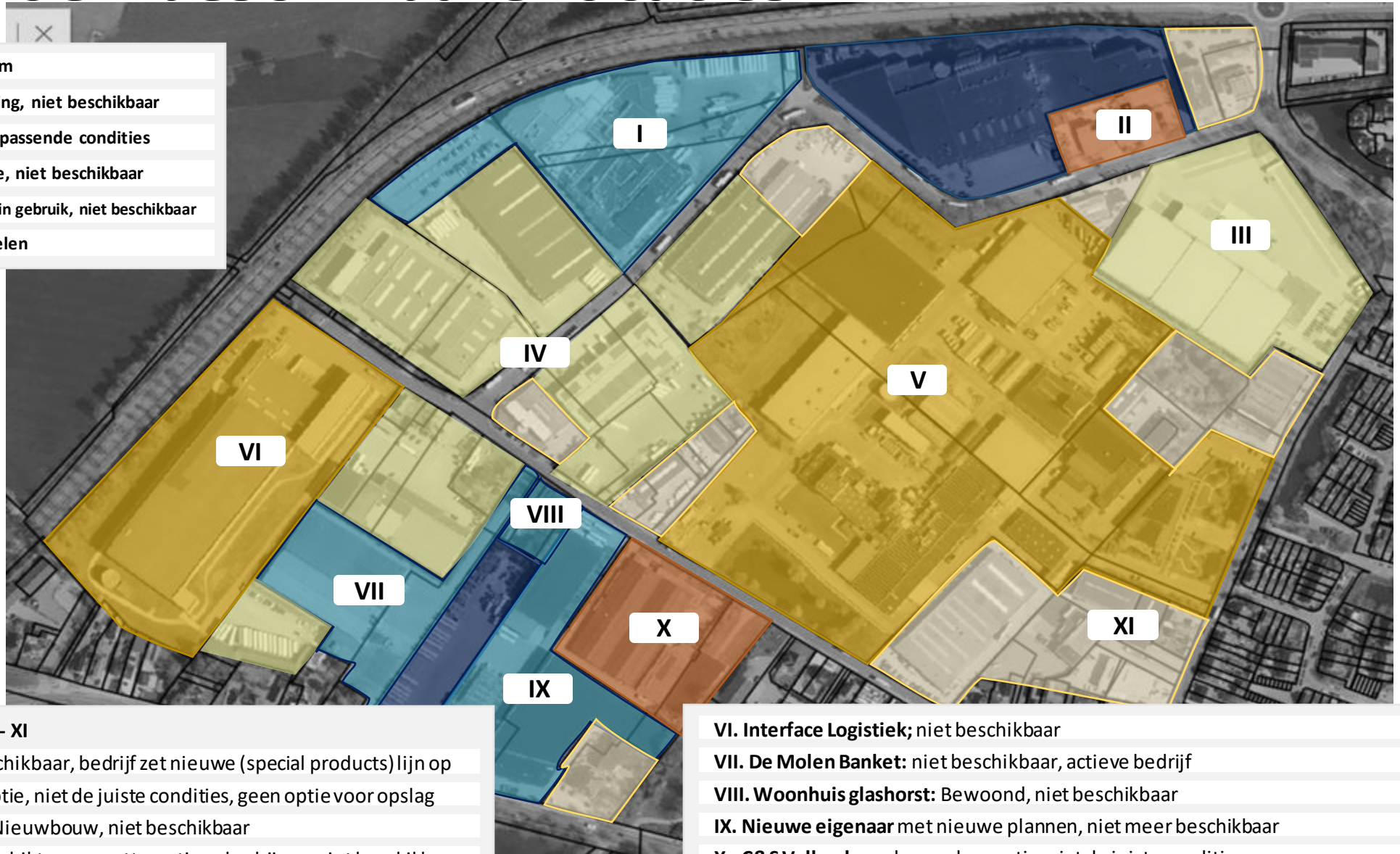


## Centraliseren anno 2022

Totale ruimtevrage voor opslag: 35.000 m<sup>2</sup>  
Efficiëntieslag opslag: reductie van totaal (ca -5.000m<sup>2</sup>)  
Gehuurde ruimtes op Zwarte Land: ca. 15.000m<sup>2</sup>  
Openstaande ruimtebehoefte opslag: ca. 20.000m<sup>2</sup>  
(opheffen Renswoude + gehuurde ruimtes buiten Scherpenzeel + toekomstige behoefte)

# Onderzoek beschikbare locaties

	Eigendom Modiform
	Optie voor inbreiding, niet beschikbaar
	Beschikbaar, geen passende condities
	Eigendom Interface, niet beschikbaar
	Toereikend perceel, in gebruik, niet beschikbaar
	Kleinschalige percelen



## TOELICHTING OP LOCATIES I - XI

- I. Bezoek aan VION;** niet beschikbaar, bedrijf zet nieuwe (special products) lijn op
- II. Brandweer;** besproken optie, niet de juiste condities, geen optie voor opslag
- III. Van Heugten transport;** Nieuwbouw, niet beschikbaar
- IV. Meerdere bedrijven;** Geschikt qua grootte, actieve bedrijven, niet beschikbaar
- V. Interface Productie;** niet beschikbaar

- VI. Interface Logistiek;** niet beschikbaar
- VII. De Molen Banket;** niet beschikbaar, actieve bedrijf
- VIII. Woonhuis glashorst;** Bewoond, niet beschikbaar
- IX. Nieuwe eigenaar** met nieuwe plannen, niet meer beschikbaar
- X. C&S Valkenburg;** besproken optie, niet de juiste condities
- XI. Meerdere bedrijven;** Geen geschikte percelen, actieve bedrijven



# Huidig ruimtegebruik Modiform (in Scherpenzeel)

Op 't Zwarte Land zijn geen locaties te verwerven om extra opslag m2 te realiseren.

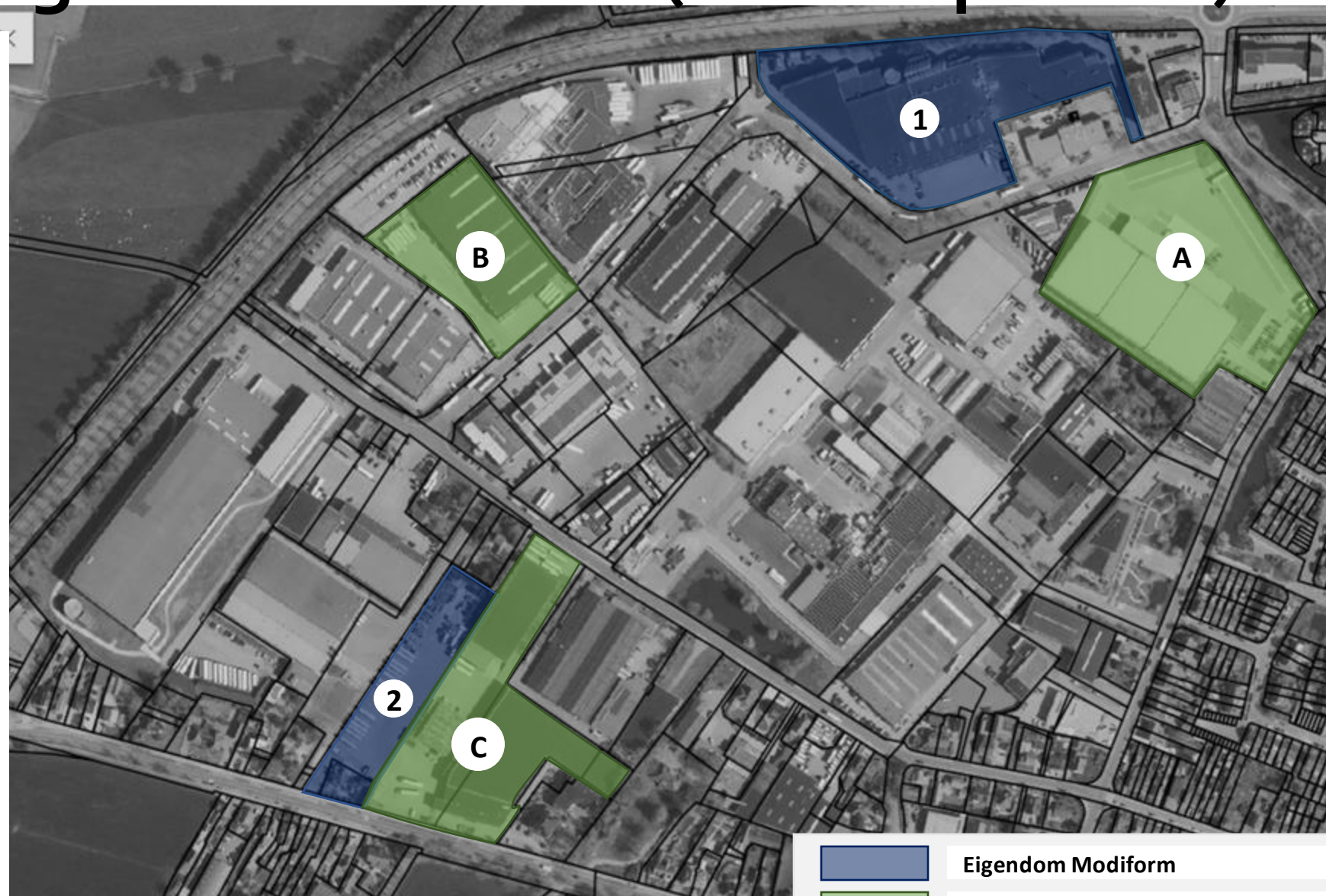
## HUREN KAN WEL


Modiform heeft dan ook ingezet om de huur-mogelijkheden op 't Zwarte Land te maximaal te benutten.

- **LOCATIE A** : Circa 80% van de opslag gehuurd voor Modiform.  
7.000 m2 locatie.
- **LOCATIE B** : Dit is een productie locatie met nog een kleine opslagruimte.  
1.000 m2 locatie.
- **LOCATIE C** : Deze locatie heeft opslagfaciliteiten als wel een vrachtwagen garage. Opslag is gemaximaliseerd, circa 80% van de opslag gehuurd voor Modiform.  
5.000 m2 locatie.
- **LOCATIE 1** : Hoofdproductie Modiform, daardoor minimale ruimte voor opslag.  
1.000 m2 locatie.

Gezamenlijke gehuurde locaties + eigen locatie biedt op dit moment is 14.000 m2.

**Er is potentie voor ca. 4.000 m2 op locatie 2. Echter door wijziging eigenaar locatie C en hun plannen is dit niet zondermeer realiseerbaar.**



	Eigendom Modiform
	Wordt gebruikt als opslag m2

# Modiform - 't Zwarte Land vs Uitbreiding

---

## ➤ **Totale ruimtebehoefte Modiform voor opslag: ca. 35.000m<sup>2</sup>**

**Nu:** 't Zwarte Land (ca. 15.000m<sup>2</sup>) + versnipperd op locaties buiten Scherpenzeel (ca. 15.000m<sup>2</sup>)

**Toekomst:** 't Zwarte Land (ca. 15.000m<sup>2</sup>) + nieuwe hal op uitbreiding (ca. 20.000m<sup>2</sup>)

- Modiform blijft dezelfde ruimtes huren op 't Zwarte Land als het nieuwe bedrijventerrein klaar is.
- Met gehuurde locaties zijn langjarige huurcontracten afgesproken.
- Voor piekmoment wordt extern extra opslag bij gehuurd.

## ➤ **Aankopen van gronden op 't Zwarte Land:**

- Geen geschikte locaties beschikbaar; meest ideale kavels zijn niet te koop of de prijs daarvan is niet conform marktwaarde.
- Modiform heeft 1 kavel gekocht (ca. 5.000m<sup>2</sup>) maar kan deze momenteel niet gaan bebouwen **vanwege:** (i) missende ontsluiting, (ii) gebrek aan garantie dat omliggende eigenaren nooit bezwaar zullen maken op het op te richten bouwwerk en de activiteiten tijdens exploitatie en (iii) onzekerheid over de bouwhoogte (min. 15m).
- Mochten locaties te koop komen en passend zijn voor behoefte Modiform (vorm, ligging, staat, etc) zal Modiform koop overwegen.

# Modiform als ontwikkelaar uitbreiding bedrijventerrein

---

## Waarom is Modiform kartrekker van het initiatief?

- De gemeente gaf aan geen financiële draagkracht te hebben voor een dergelijke ontwikkeling.
- Modiform wil graag in Scherpenzeel blijven en op het huidige bedrijventerrein is niet genoeg ruimte.
- De vraag naar ruimte is groot onder ondernemers in Scherpenzeel (blijkt uit eigen onderzoek, 57 aanmeldingen, en onderzoek door de gemeente).
- Ontwikkeling kan alleen van de grond komen wanneer een financieel draagkrachtige partij de ontwikkeling trekt.
- Door ook ontwikkelaar te zijn kan Modiform een rol spelen in het ontwerp en inrichting van het terrein.
- Proces gestart met de gemeente om bestemmingsplan te wijzigen (huidige bestemming = agrarisch) en gronden aangekocht.

# Uitnodiging aan gemeenteraadsleden

---

**Heeft u na de presentatie nog vragen**  
over het bedrijf of  
over de ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein?

**WELKOM om in mei de productiefaciliteiten in Scherpenzeel te  
bezoeken en uw vragen te stellen.**



---

# Ontwikkeling nieuw bedrijventerrein

---

# WAT?

Ruimtelijke visie ingediend september 2019

- Als principeverzoek (wat is gehonoreerd)
- Met daarin de aanpassingen o.b.v. informatieavonden met omwonenden:
  - Modiform richting zuidzijde plan gestuurd.
  - Landschappelijke inpassing groot aandeel in de planopzet.
  - Geen 5 ha voor Modiform maar 3x2,5ha

## OPZET RUIMTELIJKE VISIE

- 2,5 ha. voor lokale ondernemers
- 2,5 ha. voor Modiform
- 2,5 ha. Landschappelijke inpassing (aansluitend bij het kampenlandschap)

Totaalgebied = 7,8 ha.



# HOE? - zoveel mensen, zoveel wensen

Wensen Modiform



Wensen ondernemers



Wensen college/gemeente



Wensen omgeving



Uitkomsten ruimtelijke onderzoeken



Wensen vanuit de raad??

= nieuw  
bedrijventerrein in  
Scherpenzeel mét  
toegevoegde waarde  
voor de omgeving.



# WENSEN COLLEGE/GEMEENTE: 'omgeving betrekken, ontwikkelen voor lokale ondernemers, voldoen aan goede ruimtelijke ordening'

## Gemeente Scherpenzeel

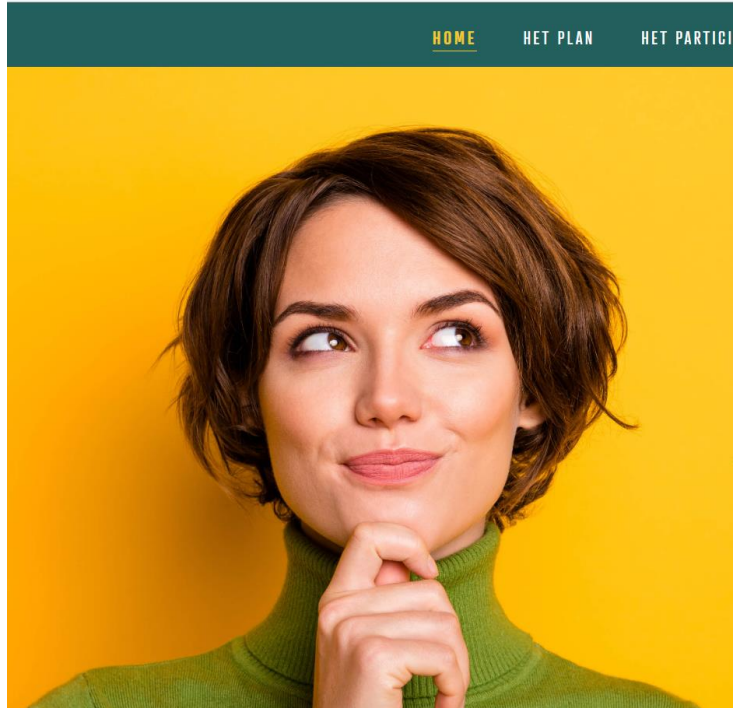


- ✓ Vastgelegd middels anterieure overeenkomst en regulier overleg.
- ✓ Eisen/Wensen:
  - ✓ **Omgeving betrekken** via participatietraject
  - ✓ **Bestemmingsplan wijzigen** - van agrarische bestemming naar bedrijventerrein; hier nodige onderzoeken voor uitvoeren.
  - ✓ **Beeldkwaliteit waarborgen** - opstellen van beeldkwaliteitsplan en overleggen met Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
  - ✓ **Extra focus op: duurzaamheid, klimaatadaptatie, mét maatschappelijke plussen.** Op te nemen in regels bestemmingsplan en beeldkwaliteit zodat plannen hieraan getoetst kunnen worden.
  - ✓ **Bouwen voor lokale behoefte** – garantie dat kavels eerst aangeboden worden aan lokale ondernemers; definitie lokale ondernemers.



# WENSEN OMGEVING: 'groen, geen overlast maar met meerwaarde voor ons'

---



## ✓ **PARTICIPATIETRAJECT**

- Informatieve website
- Nieuwsbrieven
- Enquête
- Informatieavonden en webinars
- 1-op-1 gesprekken met omwonenden
- Sociale media
- Presentatie van de resultaten

- ✓ **RESULTAAT:** niet iedereen staat open voor dialoog, weerstand tegen de locatie, maar ook goede ideeën die ervoor hebben gezorgd dat het ontwerp **VEEL GROEN** bevat, er een **OPENBAAR TOEGANKELIJKE RECREATIEVE ZONE** komt, verkeer en parkeren uit zicht worden gehouden, ontsluiting nabij rotonde komt, gebouwen worden ingepakt.

*Meer te lezen in rapport op de website.*

# UITKOMSTEN ONDERZOEKEN: 'vertalen zich o.a. in regels voor het bestemmingsplan'

---



## ✓ Uitgevoerde onderzoeken:

- *Ecologie en stikstof*
- *Verkeer*
- *Geluid, luchtkwaliteit en geur*
- *Bodem en water*
- *Archeologie*
- *Akoestisch (bepaald ook milieucategorie)*
- *Externe veiligheid*
- *Laddertoets*

## Wensen vertaald in UITGANGSPUNTEN voor het ontwerp:

---

- ✓ Meerwaarde voor de omgeving.
- ✓ Duurzaam bouwen.
- ✓ Voor lokale ondernemers.



# Meerwaarde voor de omgeving



Meerwaarde door de omgeving vertaald zich in:

- ✓ **Openbaar toegankelijke groene strook aan de ostrand.**
- ✓ De toevoeging van een **natuurspeeltuin**, vanuit initiatief van de kinderen van de Stationsweg.
- ✓ Een nieuwe en veilige **wandel-fietsverbinding** tussen de Stationsweg en het Vallei kanaal.
- ✓ Een groene **dorpspanorama** vanaf de Stationsweg.
- ✓ Aandacht voor het versterken van de lokale **biodiversiteit**, dmv maatregelen op de kavels en flora en fauna vriendelijke inrichting van groene zone.



# Duurzaam bouwen

---

- ✓ Toekomstgericht betekent ook bouwen naar de laatste standaarden in duurzaamheid. Voor ons geldt tenminste:
  - ✓ Volledig **gasloos**
  - ✓ Daken geschikt voor **zonnepanelen** of **groen (sedum) daken**
  - ✓ Toepassing van duurzame en slimme **verlichting**
  - ✓ Aandacht voor **klimaatadaptatie**; ruimte voor **water** middels sloten en waterbuffer op het terrein.
  - ✓ **Discussie over circulair bouwen.**
  - ✓ Grote gebouwen worden **'groen ingepakt'**.



# Voor lokale ondernemers

---



De door de gemeente aangedragen **definitie** van lokale bedrijvigheid:

- ✓ 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 leveranciersrelatie, ondernemer die in Scherpenzeel woonachtig is.



# Huidige planopzet Zwarte Land II



- 2,5 ha. voor lokale ondernemers
- 2,5 ha. voor Modiform
- 2,5 ha. voor landschappelijke inpassing

Totaalgebied = 7,8 ha.

# Plannen voor een toekomstgericht Scherpenzeel



Impressie 1



Impressie 2

In de afgelopen periode heeft de gemeente Scherpenzeel hard gestreden voor haar zelfstandigheid. Het harde werk dat daarvoor is geleverd heeft resultaat behaald. Scherpenzeel is en blijft een zelfstandige gemeente.

Dat de gemeente 'prima haar eigen boontjes kan doppen' heeft ze ook altijd laten zien door een ambitieus en toekomstgericht programma uit te dragen. Op alle vlakken wordt er geïnvesteerd in de gemeente. Met nieuwe woonwijken en woonblokken is er volop aandacht voor de grote woningbehoefte. Inwoners van de gemeente zoeken namelijk nieuwe doorgroeikansen voor zichzelf en hun kinderen. Ook is er ruim aandacht voor recreatie en een groene en gezonde leefomgeving. Er wordt geïn-

vesteerd in de leefomgeving. De gemeenteraad (in 2017) is er daarom een nieuw toekomstgericht bedrijventerrein 'Zwarte Land II' in ontwikkeling. Een nieuw bedrijventerrein dat de hard nodig ruimte gaat bieden voor lokale ondernemers, van groot tot klein.

Een terrein van 78 ha., dat na inspraak is opgedeeld met een 3 keer 2,5 ha. verhouding. Daarmee komt er meer dan 1/3 ruimte voor landschappelijke inpassing, 1/3 ruimte voor lokale ondernemers en 1/3 ruimte voor Modiform (de partij die al veel geïnvesteerd heeft om dit plan mogelijk te maken). Dit is eveneens bekrachtigd door de Provincie Gelderland.

Zekerheid voor een lokale invulling is er, daar zijn tussen de gemeente en de ontwikkelaar goede afspraken over gemaakt. Ook de ondernemersverenigingen zijn betrokken en laat de stem van de lokale ondernemer horen. Via de website [www.zwarteland2.nl](http://www.zwarteland2.nl) hebben eveneens veel lokale bedrijven hun interesse in een kavel bekend gemaakt. Zo ligt er ondertussen een grote ruimtebehoefte vraag van 54 bedrijven, van groot tot klein, verdeeld over verschillende bedrijfssectoren voor het 'Zwarte Land II'. Belangrijk is dan ook dat het bedrijventerrein ruimte gaat bieden voor de vele verschillende soorten lokale ondernemers.

Uiteraard is er gevoeligheid omtrent het plan, daar is de ontwikkelaar zich bewust van. Niet voor niets heeft er een uitgebreid participatieproces met de omgeving plaatsgevonden, middels meerdere inspraakavonden en keukentafelgesprekken. De stem van omwonenden moet ook zeker gehoord worden in dit proces.

Een groene zoom met natuurlijke watergangen rondom het bedrijventerrein is een mooie manier om wat terug te doen voor de omgeving en het werkt mee aan een plezierige en gezonde werkomgeving (Impressie 1), daar waar dit ook ruimte biedt voor een nieuw natuurspeeluin of een andere maatschappelijke functie. Eveneens zorgt dit ervoor dat het bedrijventerrein groen wordt ingepakt. De eerste bebouwing vanaf de stationsweg ligt op minimaal 25 meter afstand (Impressie 2). Er steken ook geen hoge gebouwen boven het groen uit doordat de bebouwing beperkt zijn. De gebouwen op 'Zwarte Land II' zijn zelfs

## FEITEN:

- Grote ruimtebehoefte; 54 Scherpenzeelse bedrijven aangemeld voor een kavel op Zwarte Land II
- Gebouwhoogten tussen 9 en 13 meter, ingepakt met een groene zoom
- Verkeersbevingen nemen niet toe
- Verkeer wordt binnen het bedrijventerrein geleid
- Meer dan 2,5 ha. landschappelijke ruimte met aandacht voor biodiversiteit en recreatie (zoals het burgerinitiatief van kinderen voor een natuurspeeluin)
- Duurzaam ontwikkelen richting een energie neutrale gemeente, o.a. middels zonnecollectoren
- Alle bebouwing komt op minimaal 25 meter afstand vanaf Stationsweg
- Bebouwing ruim buiten respectzone Grebbelinie
- Een op dit moment ontoegankelijk gebied krijgt nieuwe openbare fiets-wandel routes

In de planvorming van het bedrijventerrein wordt er nadrukkelijk gestuurd op het gebied van samenwerking, toepassing van duurzaamheid en eigen zonnecollectoren. Een plan dat aansluit op laatste ontwikkelingen ten behoeve van een energie neutrale gemeente. Onderzocht wordt hoe zon-op-dak kan worden geoptimaliseerd. Maar ook of dat energie onderling met ondernemers en omwonenden kan worden gedeeld.

Door een vrijwel directe koppeling van de entree van het terrein met de provinciale weg (Impressie 4) ontstaat er geen binnen schijpslicht van verkeer zijn bij omwonenden. Vanaf de entree wordt het verkeer verder binnen het terrein geleid. De Stationsweg wordt zo niet extra belast. Tevens is de planopzet zo gekozen dat verkeersbewegingen op de bestaande routes nauwelijks zullen toenemen. Voor zwaardere industrie is er op 'Zwarte Land II' geen ruimte, dat laat de wettelijke maximale milieucategorie niet toe.



Impressie 3



Impressie 4



Impressie 5

terrein biedt nieuwe openbare routes in de groene zone. Op dit moment is de locatie ontoegankelijk voor wandelaars en recreanten. Dat zal veranderen, meer dan 2,5 ha. van het gebied zal landschappelijk worden ingericht en worden opengesteld voor het publiek (Impressie 5). Het biedt voor omwonenden en werknemers van Zwarte Land I en II de mogelijkheid om een lunchronde te doen in een aantrekkelijke omgeving. Er komt een nieuwe veilige wandel-fietsverbinding tussen de Stationsweg en Valkje. Deze ligt in een omgeving waar aandacht besteed wordt aan de cultuurhistorische waarde van het gebied, zo wordt er wordt ruim rekening gehouden met de respectievelijk 100 meter. Middels diverse en inheemse beplanting wordt de lokale biodiversiteit

verder gestimuleerd. Zo wordt 'Zwarte Land II' een landschappelijk ingepakt terrein met nieuwe kansen voor ondernemers, dat van harte wordt toegesproken. Scherpenzeel is een zelfstandige gemeente met een sterke ambitie voor de toekomst. Ondernemers spelen hier een cruciale rol in. Zij zorgen er mede voor dat Scherpenzeel een aantrekkelijke gemeente is, dat mensen hier willen wonen omdat er ook genoeg werkgelegenheid is. Het 'Zwarte Land II' biedt deze ondernemers mogelijkheden. Voor hen is het belangrijk dat Scherpenzeel een ondernemend en toekomstgericht dorp blijft, waar de ondernemer ruimte krijgt om te groeien en worden gewaardeerd. Stem voor uw lokale ondernemers, stem op een partij die daar voor is.

*“De ondernemersvereniging is lange tijd betrokken bij dit initiatief en ondersteund dit volledig. Ze kijken uit naar nieuwe ruimte voor lokale ondernemers. Waarbij er reeds 54 Scherpenzeelse bedrijven zich hebben aangemeld voor dit plan.”*

## RUIJ 50 BEDRIJVEN AANGEMELD VOOR EEN KAVEL OP ZWARTE LAND II

	2016	2019	2021
AANTAL BEDRIJVEN AANGEMELD	19		
BEDRIJFSTAKKEN RUIMTEBEHOEFTE			
Bouw en Installatie	4		
Automotive - Handel en/of Onderhoud	3		
Zorg en Sport	1		
Groot- en Detailhandel	0		
Productie	1		
Dienstverlening	3		
Creative industrie	2		
Transport & Logistiek	3	1	1
Loonbedrijf	2	1	0

g een kopie Zwarte Land, maar NIEUW duurzaam bedrijventerrein voor Scherpenzeel.

te groeien of om te kunnen starten. Maar de mogelijkheden zijn er niet. In lijn met de opdracht 'nieuwe uitbreiding van het bedrijventerrein' van

doordat er hoge eisen worden gesteld aan de uitstraling van het hoofdkantoor en beschikbaarheid van het pand in zijn geheel (Impressie 3).

et terrein biedt nieuwe openbare routes in de groene zone. Op dit moment is de locatie ontoegankelijk voor wandelaars en recreanten. Dat zal veranderen, meer dan 2,5 ha. van het gebied zal landschappelijk worden ingericht en worden opengesteld voor het publiek (Impressie 5). Het biedt voor omwonenden en werknemers van Zwarte Land I en II de mogelijkheid om een lunchronde te doen in een aantrekkelijke omgeving. Er komt een nieuwe veilige wandel-fietsverbinding tussen de Stationsweg en Valkje. Deze ligt in een omgeving waar aandacht besteed wordt aan de cultuurhistorische waarde van het gebied, zo wordt er wordt ruim rekening gehouden met de respectievelijk 100 meter. Middels diverse en inheemse beplanting wordt de lokale biodiversiteit



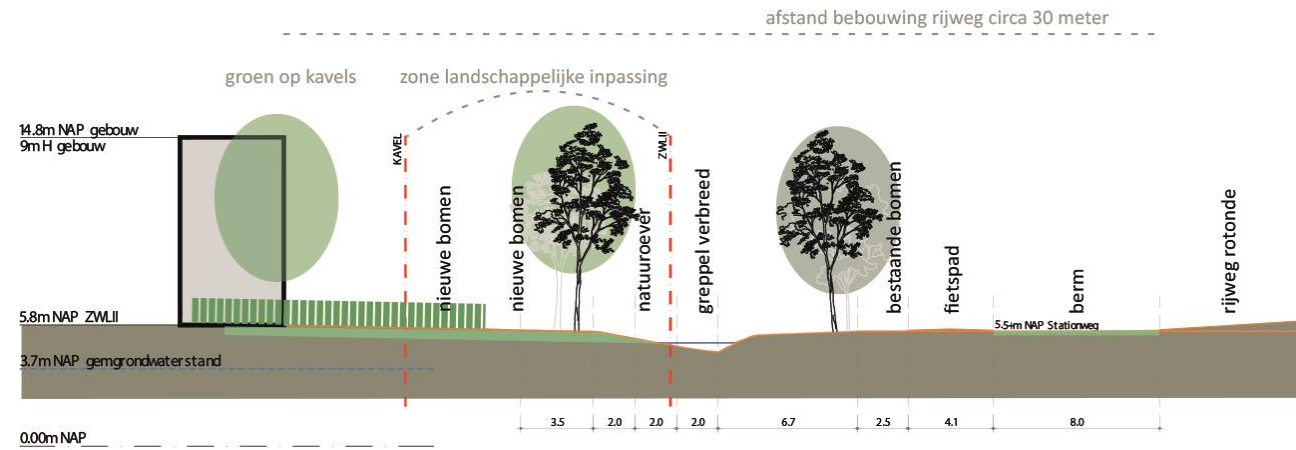
# Mogelijke verkaveling – Voorbeeld



# Rotonde Stationsweg - N224



# Deelgebied 1 – Identiteit noordweststrand ZW II/ Stationsweg



- Bebouwing op 30 meter afstand van de rotonde
- Groene inrichting, verbrede watergang met natuurvriendelijke oevers
- Lage heggen tussen de gebouwen

## Doorsnede A-A

Schaal 1:200

werktekeningen - onderzoek naar hoogten en breedten groenzones

# Stationsweg richting dorpshart

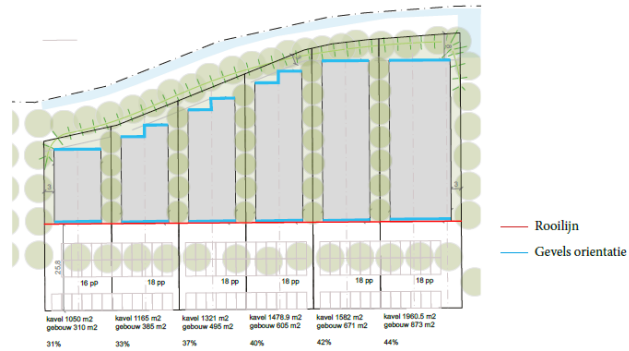


# Bebouwing achter een groene wal

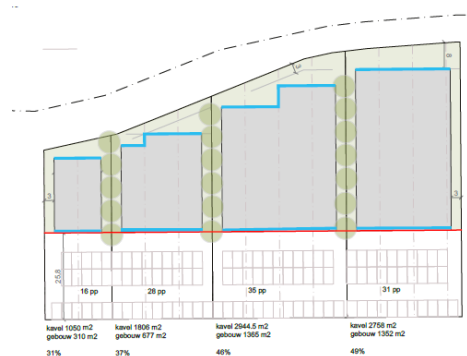


# Deelgebied 2 – Identiteit kavels halverwege Stationsweg achter een groene wal

Figuur 3



Figuur 4



## Deelgebied 2

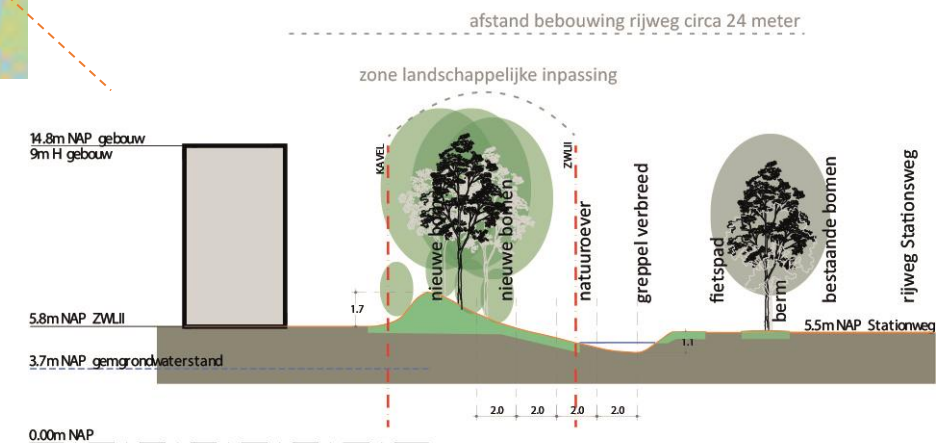
Kavelgroot: 8559,5 m<sup>2</sup>

Voorbeeld van verkaveling Figuur 3 en 4.

Stroken van 10 m, minimaal 2 stroken (20m).  
 Moet aan elke zijkant 3 m afstand houden voor een groene strok.  
 Moet aan de zuidrand 25,8 m afstand voor verkeersruimte.  
 Gebouw moet aan de rooilijn worden geplaatst.

Bebouwingspercentage tussen 30 en 50%

Max hoogte (vanaf peil 5.5 m) 9 m



## Doorsnede C-C

Schaal 1:200

werktekeningen - onderzoek naar hoogten en breedten groenzones

- Bebouwing op 24 meter afstand van de Stationsweg
- Gebouwen gericht naar binnenterrein (en parkeren)
- Stationsweg is afgeschermd dmv aarden wal van ca 2 m hoog
- Greppel verbreed

# Zichtlijn naar Grebbelinie



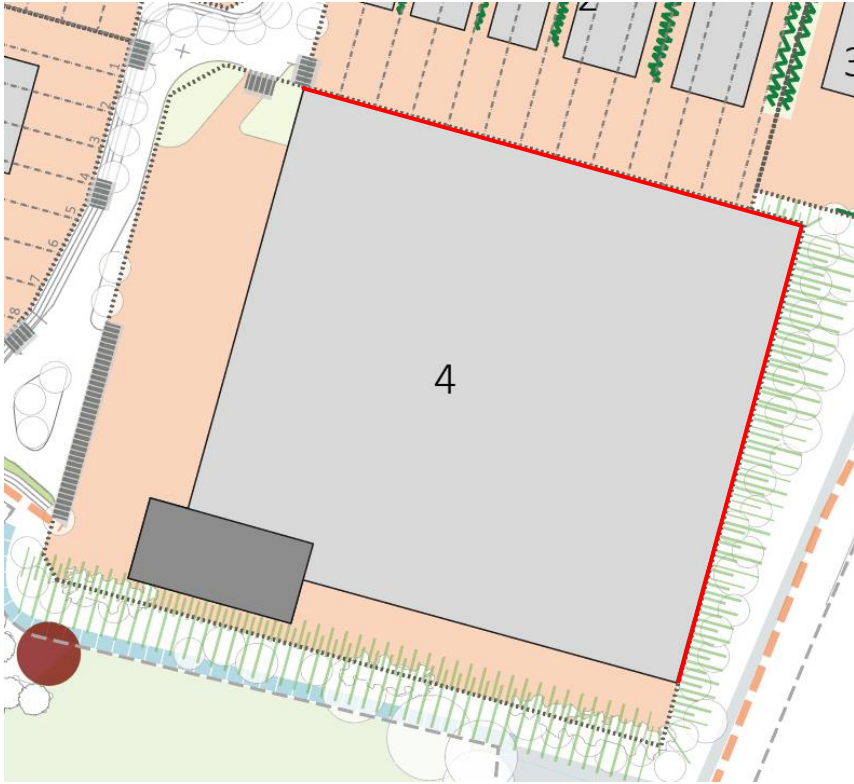
# Deelgebied 3 - Kavel aan het water – Stationsweg en oostrand



Het gebouw staat aan het water, in het park dat de landschappelijke inpassing hier is.



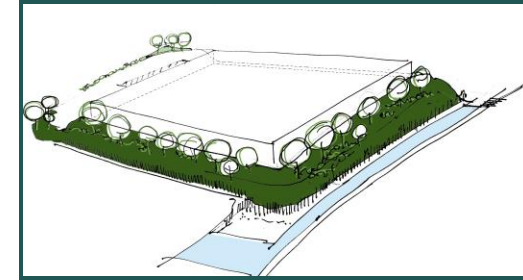
# Deelgebied 4 – Grote kavel zuidoost hoek Zwarte Land II



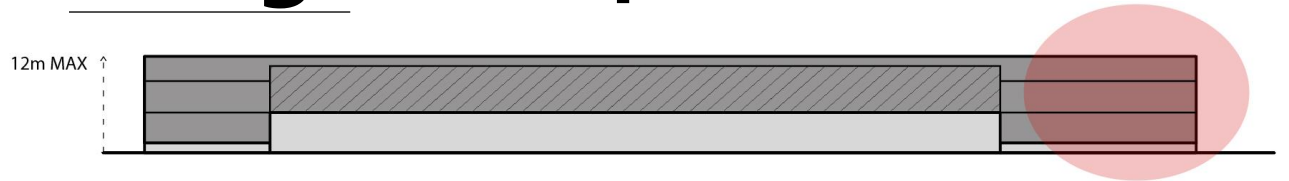
Groot bouwvlak, aan de buitenranden omgeven door brede groene wal, alzijdige oriëntatie gebouw



Kavel grenst aan groene ruimte, gebouw grotendeels door bomen omgeven

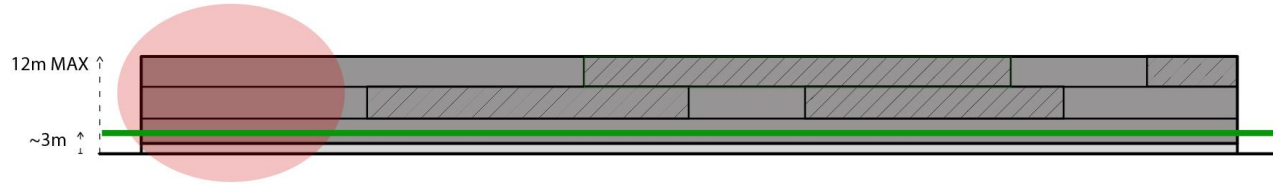


# Deelgebied 4 – Grote kavel Zwarte Land II



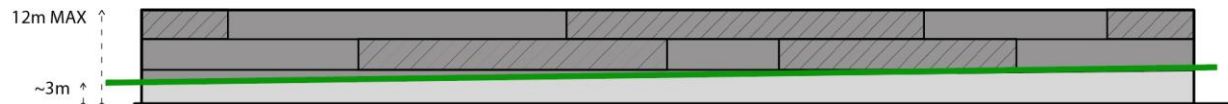
westgevel

- horizontale (semi-) transparante openingen in de gevel/ licht uitkragende horizontale vlakken
- In contrast met het bovendeel
- Eenduidige gevel door kleur en materiaalgebruik
- Focus op de entree en kantoorfunctie



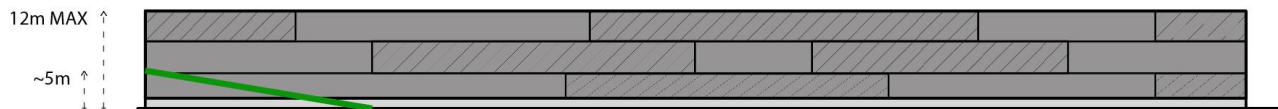
zuidgevel

- Horizontale (semi-) transparante openingen in de gevel / licht uitkragende horizontale vlakken
- bovenkant grondlichaam
- Eenduidige gevel door kleur en materiaalgebruik
- Focus op kantoorfunctie



oostgevel

- Horizontale (semi-) transparante openingen in de gevel / licht uitkragende horizontale vlakken
- Bovenkant grondlichaam
- Eenduidige gevel door kleur en materiaalgebruik



noordgevel

- Horizontale (semi-) transparante openingen in de gevel / licht uitkragende horizontale vlakken
- Bovenkant grondlichaam
- Eenduidige gevel door kleur en materiaalgebruik



# Deelgebied 4 – Grote kavel zuidoost hoek Zwarte Land II



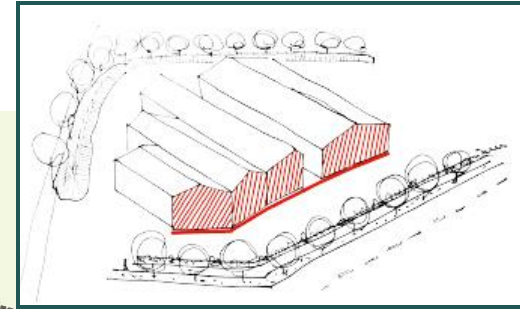
zuidgevel

# Deelgebied 5 - Kavel westzijde Zwarte Land II

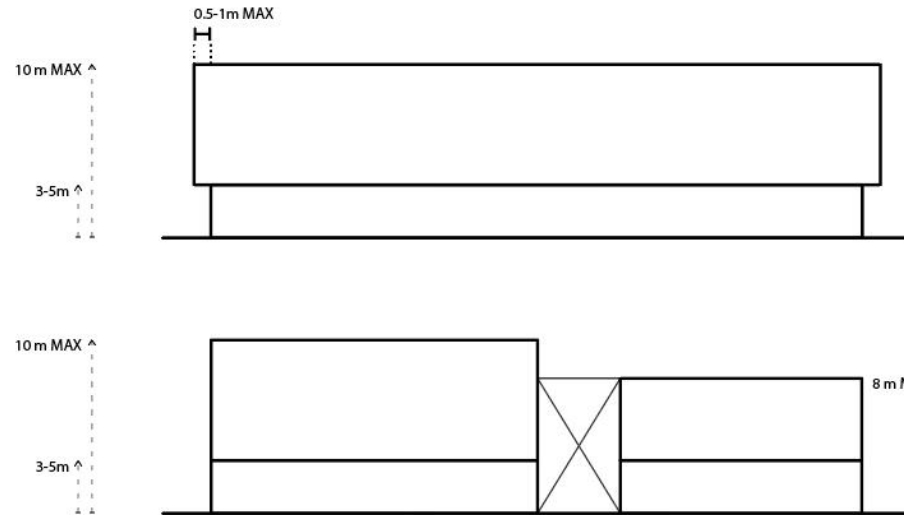
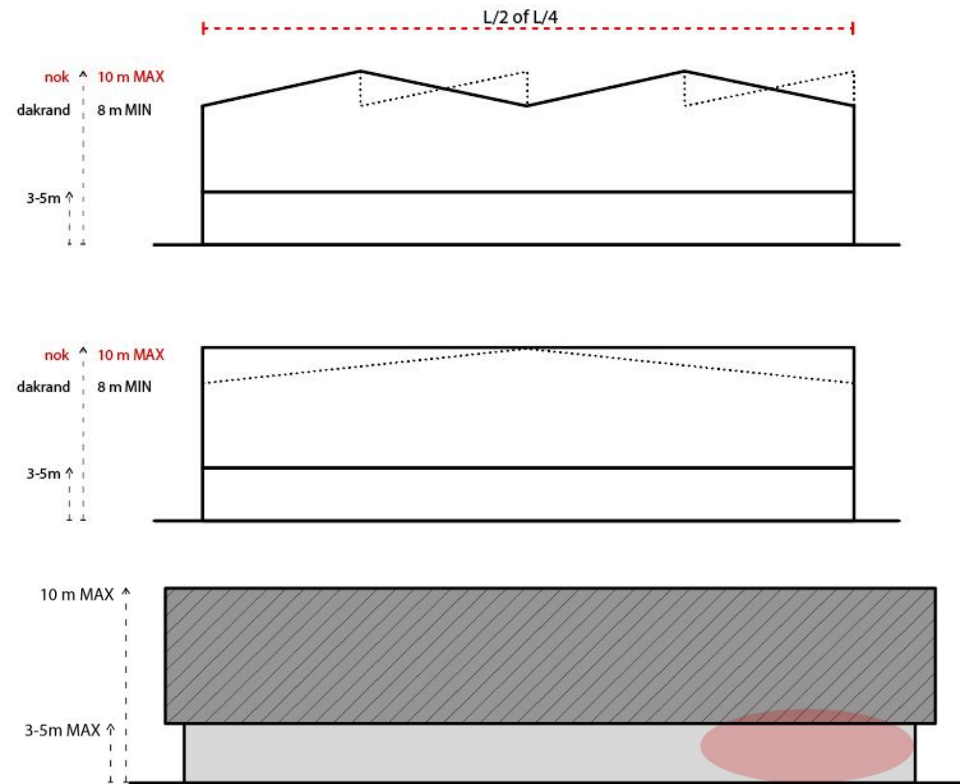


Diepe kavels mogelijk, groot bouwvlak  
ruim in het groen, goed ontsloten

Aarden wal – dicht begroeid,  
bestaande bomen langs randen



# Deelgebied 5 - Kavel westzijde Zwarte Land II



-  Grote verticale openingen zijn toegestaan in bovenste deel van de gevel
-  in contrast met het bovendeel van de gevel
-  eenduidige stijl van de gevel, één materiaal, beperkt kleurgebruik, natuurlijke tinten
-  extra detaillering van de entree, op de hoek van de gevel

Uit concept beeldkwaliteitsplan februari 2022

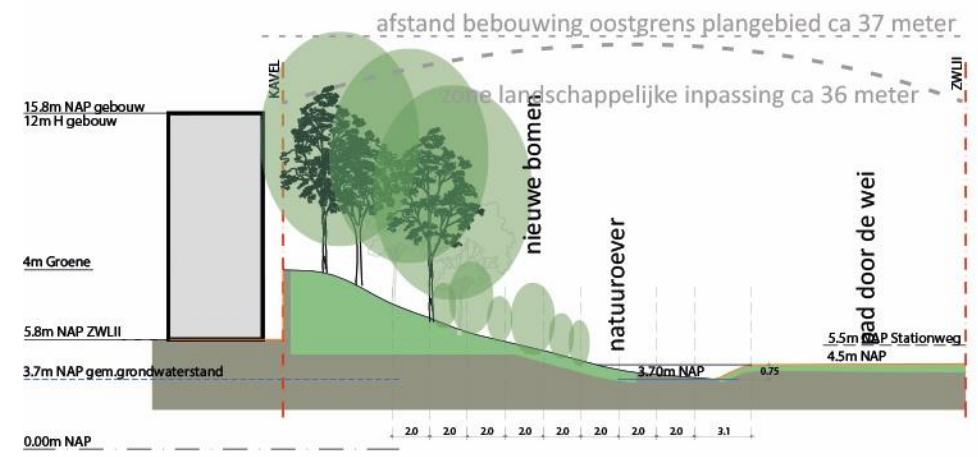
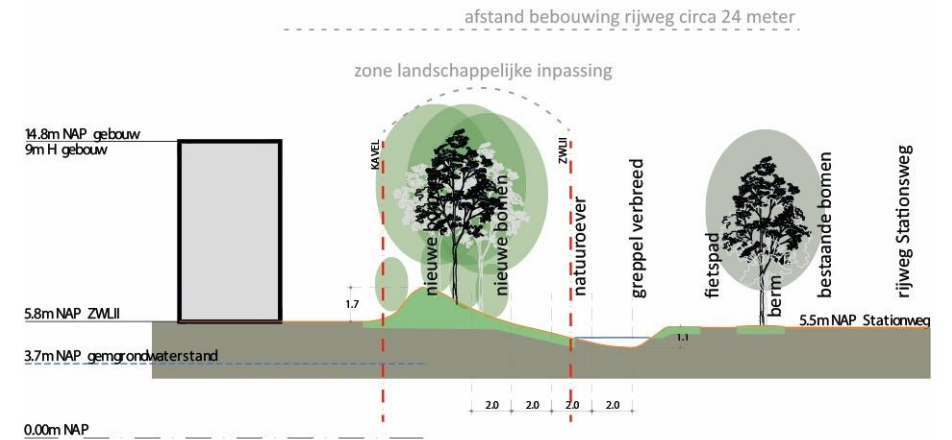
Verschillende dakvormen mogelijk  
 Gebouwhoogte 8 – 10 m, dak mag hellen. Gevel in twee horizontale delen geleed. Gebruik duurzame materialen

# Landschappelijke Inpassing

- ✓ Wal en waterberging worden aangelegd tijdens het bouwrijp maken.
- ✓ Overige landschappelijke inpassing (op de kavels) en de groene zone:

Landschappelijke inpassing dat voorziet in het 'inpakken' van de gebouwen gebeurt tijdens de bouw van de panden en inrichting van de groene zone en de openbare ruimte na oplevering van 70% van de bouwwerken.

- Parkstrook is ruim 45 meter breed
- Water is circa 10 meter breed
- Hier is ruimte om te spelen in een natuurspeeltuin



# Recreatieve functies

---

- ✓ Alles moet voldoen aan de beeldkwaliteit van 't Zwarte Land II.
- ✓ Recreatieve functie zal duidelijk gescheiden zijn van het bedrijventerrein voor de veiligheid van gebruikers.
- ✓ Functies moeten passen binnen de landschappelijke inpassing.
- ✓ Openbaar toegankelijk dus ook meerwaarde voor werkenden op het bedrijventerrein bijv. voor lunchwandeling.
- ✓ Draagt bij aan fijne leefomgeving.



# Onze verwachtingen

---

## **In 2022:**

- ✓ Nog openstaande onderwerpen afwikkelen met het college.
- ✓ Ontwerp bedrijventerrein definitief maken.
- ✓ Ontwerp Bestemmingsplan aanbieden aan het college.
- ✓ Beeldkwaliteitsplan opstellen en aanbieden.
- ✓ Inrichtingsplan maken en aanbieden.
- ✓ Kavelverkoop starten.



---

# Ontwikkeling nieuw bedrijventerrein

---