



# Economie & bedrijventerreinontwikkeling

raadsinformatiebijeenkomst 21 april 2022



# Inhoud presentatie

1. De Scherpenzeelse economie
2. Ruimtevrage & strategie ontwikkeling werklocaties
3. Beter benutten bestaande bedrijventerrein: Zwarte Land
4. Regionaal Programma Werklocaties
5. Ontwikkeling 'Zwarte Land II'
6. Vervolgproces

Presentatie door Modistiek

- Hoofdlijnen Bestemmingsplan
- Modiform

9. Inhoudelijke bespreekpunten



# De Scherpenzeelse economie

- 2880 van de 5000 banen op bedrijventerreinen
- concentratiebeleid (solitaire vestigingen in dorp naar bedrijventerrein)
- Relatief weinig banen hoger opgeleiden
- Bedrijventerreinen volledig uitgegeven (ZL 35 ha, Hogekamp-Oost 6,5 ha)

Scherpenzeelse economie raakt 'verstrikt':

- bedrijfsruimtemarkt grotendeels lokaal: ca 2/3 verhuisbewegingen naar/binnen Scherpenzeel uit eigen gemeente (Laddertoets pg. 9)
- frictieruimte (5%) al jaren niet beschikbaar
- ruimtevraag onverminderd
- bedrijven huren bij elkaar
- werkgelegenheid stagneert en neemt af (uitleg)
- trek naar buurgemeenten

# Ruimte vraag & strategie werklocaties

- Ruimtebehoefte door de jaren (excl. Modiform)

2016	4,4 ha
2019	6,6 ha
2021	7,75 ha

3 sporen:

1. revitaliseren ZLI
2. intensiveren ruimtegebruik op ZLI
3. zoeken naar nieuwe locaties





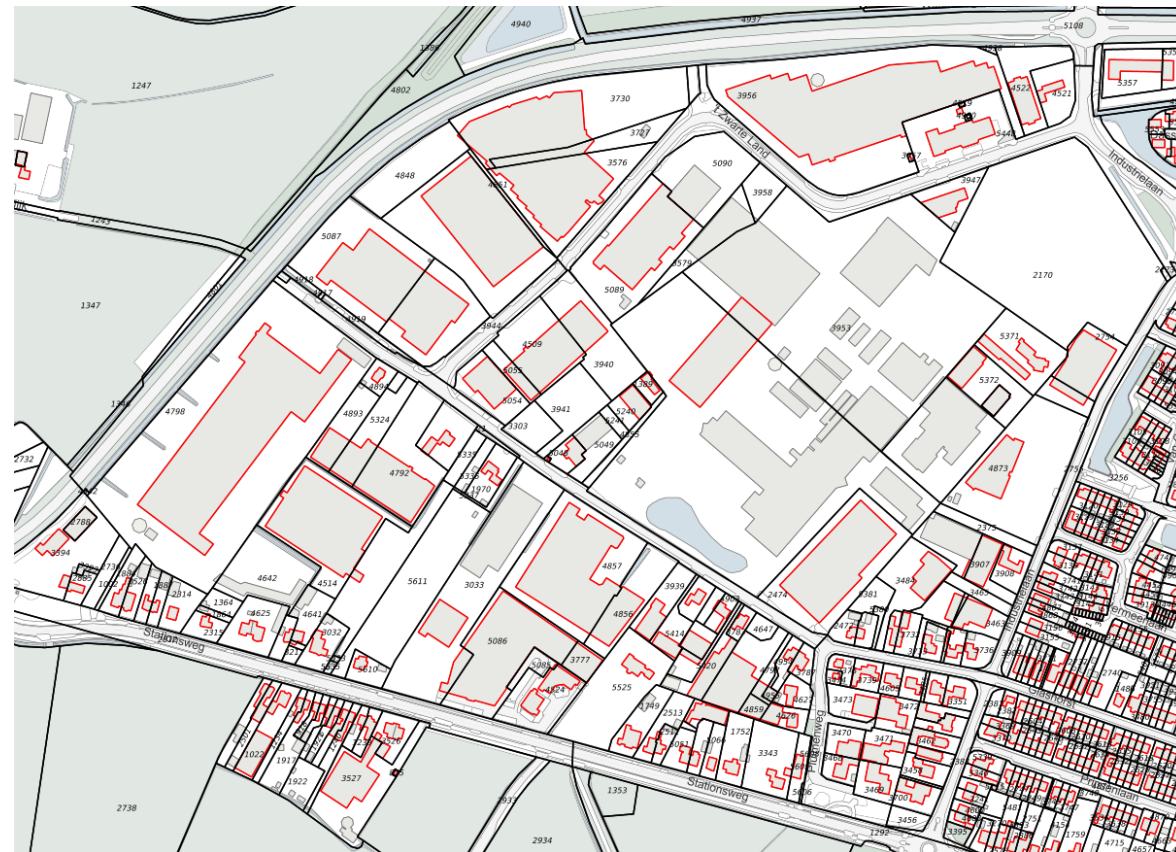
# Beter benutten Zwarte Land

Intensivering ruimtegebruik:

- Bouwhoogte en bebouwingspercentage maximaal verhogen (80 % / 12 m)
- Langs rondweg 15 m denkbaar (bestemmingswijziging) mits beeldkwaliteit
- Doorlopend in gesprek met bedrijven
- Wegnemen praktische belemmeringen

Revitalisering:

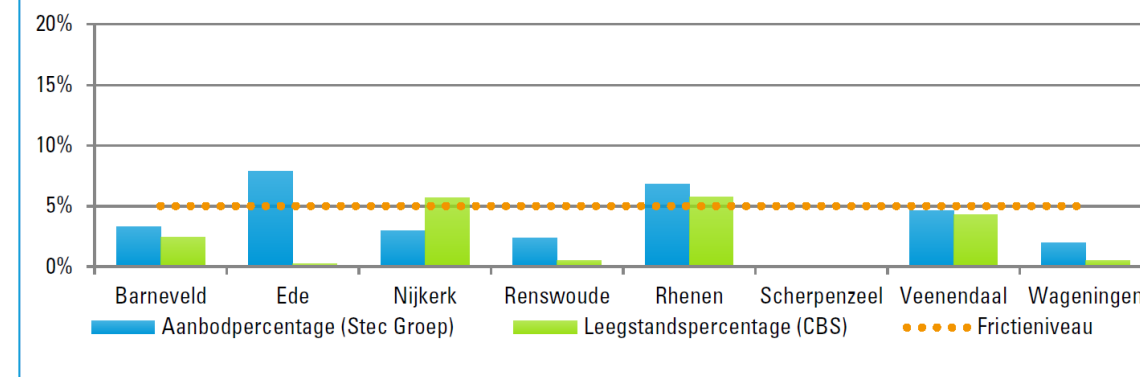
- Afstemming PvA met provincie
- Onderzoek Hogeschool Utrecht
- Daarnaast aantrekkelijkheid  
en beeldkwaliteit vergroten
- Overleg met OVS & BSW  
kwaliteitsimpuls / BIZ



# Regionaal Programma Werklocaties

- Aard en schaal ontwikkeling passend bij economisch profiel
- Ooit: overaanbod voorkomen -> Nu: hoe komen we aan ruimte?
- Ruimtevrage tot 2030: 141 – 200 ha
  - Nog onvoldoende planvoorraad!

Figuur 17: Leegstand en aanbod op bedrijventerreinen per gemeente in de regio Foodvalley



Bron: Aanbodmonitor Bedrijventerreinen Stec Groep, 2020 (H2); Leegstandsmonitor CBS, 2019.

- Wat betekent dit voor Scherpenzeel?
  - Regio akkoord met lokaal+ verzorgingsfunctie
  - Regio ook akkoord met ruimte bieden aan Modiform ivm lokale binding  
(NB hoe & wat is aan gemeente en provincie)
- Nieuw RPW (raadscyclus mei / juni)
  - Duurzaamheid: inspanningsverplichting en ambities (menukaart)
  - Organisatiegraad is basisvoorwaarde RPW (bijv. parkmanagement of BIZ)
  - Stimuleren circulariteit & ketenbeheersing
  - Landschappelijke inpassing



# Ontwikkeling Zwarte Land II

- Enquête 2013
- Structuurvisie 2014
- Integraal Plan Scherpenzeel
  
- Opdracht raad december 2017:
  - ‘start bestemmingsplanprocedure in 1<sup>e</sup> halfjaar 2018’
  
- Coalitieakkoord 2018
  - Notitie uitgangspunten (memo 2019-38)
  - Ontwikkelstrategie werklocaties
  - Principebesluiten Zwarte Land II 2019
- Bestuursakkoord 2019
  - Anterieure Overeenkomst
- Omgevingsvisie

## Omgevingsvisie 2021:

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.



# Ontwikkeling Zwarte Land II

- Gemeente heeft geen grondpositie!
  - Keuze college 2018: uitwerking Zwarte Land II door Initiatiefgroep
- Foodvalley: akkoord met lokaal bedrijventerrein & 5 ha voor Modiform (RPW)
- 2019: meer ruimte voor lokale bedrijven / geen 'grote doos 5ha' (2,5 – 2,5 – 2,5)
  - Groener profiel dan ZLI: beeldkwaliteit / landschappelijke inpassing
  - Uiteraard vrijwaren respectzone, zichtlijn Grebbelinie
  - Ontwikkelstrategie, Principebesluiten I & II
- 2020: Provincie akkoord met ZLII o.b.v. 2,5-2,5-2,5
- Focus college sindsdien (= kaders voor Initiatiefnemer):
  - Anterieure overeenkomst (werkafspraken: faciliteren proces maar college en raad behouden vrijheid om publiekrechtelijke afweging te maken)
  - Verkeersonderzoek
  - Participatietraject door Initiatiefnemer: wezenlijke bijstelling plannen (geleding, landschappelijke inpassing)
  - Beeldkwaliteit & inpassing: CRK beoordeelt opeenvolgende plannen
  - December: bouwhoogte max 12 m en zonnepanelen





# Vervolgproces

- Plan begint concreter te worden, maar nog wel 'huiswerk'
  - Uitkomst onderzoek verdiept bouwen
  - Uitwerken landschappelijke inpassing (o.a. beplantingsplan)
  - Duurzaamheidsnormen
  - Kinderboerderij en speeltuin vs landschappelijke inpassing
  - Uitgiftebeleid & organisatievorm
  - Rolneming gemeente
- In huidige RO procedure is raad nu **niet** aan zet, maar gezien maatschappelijke discussie / nieuwe raadsperiode / geest omgevingswet....
- Agenderingsverzoek: in mei / juni verder praten over kaders
  
- Gezien proces tot op heden (o.a. 2x participatieproces Initiatiefnemers): enkele terinzagelegging
  - Ontwerp-bestemmingsplan na de zomer ter inzage?
  - Besluitvorming in raad december?



# Presentatie Modistiek



# Met raad in gesprek over kaders

1. Gebiedsindeling conform Principebesluit 2
2. Bouwmassa: verdiept bouwen stimuleren, max 9 m (Stationsweg) / 12 m (binnenterrein)
3. Duurzaamheid (bovenop Bouwbesluit / BBL\*): bijv. zonnepark, circulariteit (beeld & keten)
4. Omgevingshinder beperken:
  - Max milieucategorie 3.1
  - Ontsluiting Stationsweg W, interne verkeersafwikkeling (veiligheid, geluid, lichthinder)
5. Landschappelijke inpassing: beeldkwaliteit verhogen t.o.v. huidige situatie
  - Gelede bebouwing
  - Zichtwallen & groenaanplant \*
6. Maatschappelijke plussen \*
  - Conform anterieure overeenkomst bijdrage aan Bovenplanse Voorzieningen
  - Aantakking op fiets- en wandelroutes / Jaagpad (toegankelijkheid!)
  - Dubbelgebruik ondergeschikt aan beeldkwaliteit / landschappelijke inpassing:
    - Speeltuin, pluktuin, trimbos of kinderboerderij met educatief centrum en theehuis?
7. Organisatievorm en beheer (rol gemeente) \*
8. Uitgiftebeleid \*

Afgestemd met OVS: 1<sup>e</sup> half jaar na vaststellen bestemmingsplan enkel voor Scherpenzeelse ondernemers (optieverlening voorafgaand aan besluit)