GEMEENTE SCHERPENZEEL

MEMO
2019-65

datum : 5 november 2019

aan : de Raad

van : het college van burgemeester en wethouders

onderwerp : Principe-uitspraak Zwarte Land II

bijlage(n) :
- Ontwikkelstrategie Werklocaties
- Ruimtelijke visie Initiatiefgroep Zwarte Land II
- Ontwerptekeningen

Aanleiding

Onlangs ontvingen wij een verzoek van de Initiatiefgroep Zwarte land II (OndernemersVereniging Scherpenzeel, Berkhof en Modiform) om een principe-uitspraak te doen ten aanzien van hun plannen voor de ontwikkeling van Zwarte Land II.
Dit verzoek is het resultaat van een intensief proces, dat is opgestart na uw raadsbesluit in december 2017 om de haalbaarheid van Zwarte Land II te onderzoeken. Over de voortgang van dit proces hebben wij u via memo's geïnformeerd. Het college heeft ten aanzien van de ontwikkelingsrichting die de Initiatiefgroep voorstaat, indachtig de afspraken uit het coalitieakkoord, en gezien de behoefte van voor- én tegenstanders aan transparantie en stellingname vanuit de gemeente, besloten een positief signaal af te moeten geven ten aanzien van de nu voorliggende plannen.

Starten bestemmingsplanprocedure Zwarte Land II

De behoefte aan een nieuw bedrijventerrein is evident en door verschillende onderzoeken aangetoond. De ontwikkeling van een bedrijventerrein met kavels tot 5000 m2, waarmee de ruimtebehoefte van Scherpenzeelse ondernemers kan worden ingevuld, past bij de lokale verzorgingsfunctie van Scherpenzeel en is conform regionale en provinciale beleidskaders.
Tegen de locatie Zwarte Land II is weerstand. Tegelijkertijd is ook weerstand te verwachten (zelfs reeds ontstaan) bij alternatieve locaties. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt blijft de locatie Zwarte Land II te prefereren boven andere locaties. De overwegingen hierbij heeft het College uitgewerkt in bijgevoegde notitie "Ontwikkelstrategie Werklocaties". Ook geven we een duidelijk en transparant signaal af over onze intenties. We houden daarmee vast aan de consistente lijn van eerdere politiek-bestuurlijke besluiten, en zullen een bestemmingsplanprocedure in gang zetten. Formele besluitvorming volgt in het kader van deze bestemmingsplanprocedure.

Planuitwerking
Zoals eerder gemeld konden de eerste planschetsen van de Initiatiefgroep, die begin 2019 in de media verschenen, niet op draagvlak rekenen binnen het College. Sindsdien heeft de Initiatiefgroep, met inachtneming van de door het college geformuleerde Uitgangspuntennotitie, haar plannen fors bijgesteld. Met name op het punt van landschappelijke inpassing (richting Grebbelinie en de bestaande woon/werk bebouwing aan de Stationsweg) zijn flinke verbeteringen aangebracht. De nu voorliggende plannen van de Initiatiefgroep zullen vanzelfsprekend nader moeten worden uitgewerkt. We vinden het belangrijk dat daarbij rekening wordt gehouden met de omgeving, bijvoorbeeld op het punt van beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing, verkeersontsluiting en verkeersveiligheid, milieuaspecten (zoals energie, waterhuishouding en biodiversiteit) en bouwmassa. Daarom investeren we nadrukkelijk in een omgevingsdialoog, voorafgaand aan de formele (wettelijk vereiste) vervolgstappen. Het college gaat de komende maanden met omwonenden en belanghebbenden in gesprek en zal nadere uitgangspunten formuleren ten behoeve van de definitieve planuitwerking door de Initiatiefgroep Zwarte Land II.

Modiform
De concentratieplannen van Modiform zijn een belangrijk element in de (maatschappelijke) discussie over Zwarte Land II. Met name de schaal van de beoogde nieuwbouw speelt hierbij een rol. Ten aanzien hiervan zijn inmiddels belangrijke stappen gezet; ongeveer de helft van de nieuwbouw wordt gerealiseerd door inbreiding binnen het bestaande bedrijventerrein Zwarte Land I. Wat resteert is een pand voor opslag, logistiek en hoofdkantoor ter grootte van 2,5 ha. Dat is nog steeds fors voor Scherpenzeelse begrippen. We zijn echter van mening dat we dit mogelijk willen maken gezien het belang van het bedrijf voor de (sterk verweven) Scherpenzeelse economie, gezien de bijdrage die Modiform levert aan verenigingsleven en samenleving, en omwille van de duurzaamheidswinst die deze nieuwbouw oplevert.

Toelichting concentratieplannen en duurzaamheidswinst
Modiform is een innovatief bedrijf, dat duurzaamheid hoog in het vaandel heeft. In de hoofdproductievestiging in Scherpenzeel maken zij bloempotten en trays van (98%) gerecyclede grondstoffen. Daarnaast werkt Modiform aan duurzaamheidsafspraken met ketenpartners en in Food Valley, bijv. in het door hen opgerichte kennisplatform Benefits of Nature. Modiform wil een belangrijke stap maken in het verminderen van haar energieverbruik en carbon footprint, door het optimaliseren van de bedrijfsprocessen en door vermindering van het aantal transportbewegingen.
Concreet betekent dit dat zij hun opslag en logistiek, die nu verspreid is op verschillende locaties binnen de regio Food Valley, willen concentreren nabij de hoofdproductievestiging. De hoofdproductievestiging is niet ‘footloose’, d.w.z. verplaatsing hiervan kost meer dan 30 miljoen euro. Nieuwbouw van opslag en distributie in Scherpenzeel is daarmee de meest voor de hand liggende oplossing om de milieuprestaties te verbeteren; het aantal vrachtwagenbewegingen binnen de regio wordt met 30 % gereduceerd. Ook bedrijfseconomisch is deze stap voor de hand liggend. Bovendien zal ook het hoofdkantoor naar Scherpenzeel worden verplaatst, met gunstige perspectieven voor werkgelegenheid en verdere versterking van de samenwerking met andere Scherpenzeelse bedrijven.

Vervolgproces
De ontwikkeling van een bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid moet planologisch worden afgehecht d.m.v. een bestemmingsplanprocedure. In dit kader onderneemt het College de volgende stappen:

1. Voorbereiden bestemmingsplanprocedure
   - We investeren in de dialoog met de omgeving en blijven in gesprek met omwonenden / belanghebbenden over het principebesluit en hun wensen t.a.v. verdere uitwerking
   - We maken de gebruikelijke afspraken met de initiatiefnemers over rol- en taakverdeling in het kader van de op te starten bestemmingsplanprocedure (een zogenaamde anterieure overeenkomst)
   - Planuitwerking door de Initiatiefgroep Zwarte Land II
2. Informele procedure (niet wettelijk vereist, maar gaan we wel doen):
   - Presenteren voorontwerp-bestemmingsplan
   - Inspraak, waarbij we de plannen voorleggen aan de samenleving
3. Formele procedure (Wro):
   - B&W besluit om het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen
   - Terinzagelegging (belanghebbenden worden uitgenodigd tot het indienen van zienswijzen)
   - Vaststellen bestemmingsplan door de gemeenteraad
   - Beroepsmogelijkheden

Ten aanzien van de concentratieplannen van Modiform is bestuurlijk draagvlak binnen de Regio Foodvalley. Instemming van de provincie moet op dit punt nog worden verkregen. Hierover is overleg opgestart, en wordt gewerkt aan een gezamenlijk feitenrelaas, waarin de bestuurlijke en maatschappelijke vragen die er leven over de plannen van Modiform worden beantwoord (een zogenaamde Q&A). Omdat daarbij veel afhangt van de concrete planuitwerking is dit een doorlopend proces. Formele besluitvorming, ook door de provincie, volgt pas in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Communicatie
De Wro schrijft voor dat in de bestemmingsplanprocedure ruimte is voor inspraak en bezwaar. Deze vindt u terug in bovenstaand vervolgproces onder punt 3. Gegeven de impact van de ontwikkeling, en de gevoeligheid hiervan bij omwonenden, hebben wij nu reeds geïnvesteerd in de dialoog met de samenleving. Daarmee hebben wij meer gedaan dan wettelijk is vereist. Ook in de aanloop naar de formele procedure blijven wij inzetten op zorgvuldig en intensief overleg met belanghebbenden. Provincie Gelderland heeft ons reeds gemeld mee te willen denken over deze dialoog.
De wensen van omwonenden en belanghebbenden, waarover we tijdens deze dialoog hopen te spreken, vormen voor ons belangrijke input voor de planuitwerking. We hopen dat dit niet alleen leidt tot betere plannen, maar ook tot meer draagvlak.

Over deze principe-uitspraak zullen wij omwonenden en belanghebbenden rechtstreeks informeren. Ook wordt een persbericht verstuurd.