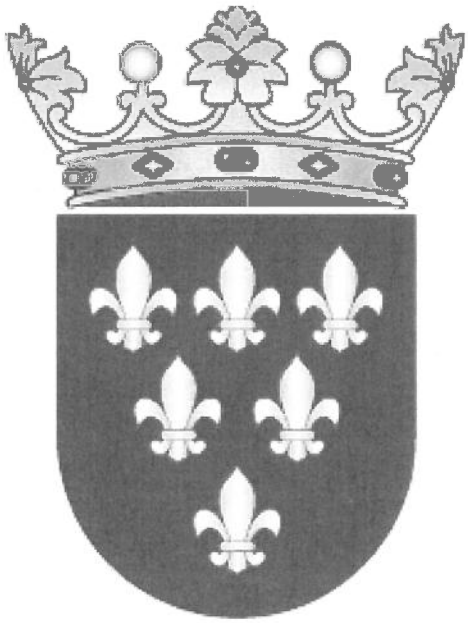
Gemeente Scherpenzeel



Q&A 't Zwarte Land II

vastgesteld bij besluit van: 18 augustus 2020

Q&A 't Zwarte Land II

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Ruimte & Groen

Auteur:

Datum: 13 augustus 2020

Inhoud

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN 3
Artikel 1 Begripsbepalingen.....3
Artikel Inwerkingtreding en citeertitel.....4

Vooraf

Deze Q&A is een gezamenlijk ambtelijk product van de gemeente Scherpenzeel en de provincie Gelderland. Het moet de colleges en de gemeenteraad helpen om een besluit te nemen over de uitbreiding van het bedrijventerrein `t Zwarte Land II in Scherpenzeel. De Q&A behandelt relevante vragen die gerelateerd kunnen worden aan gemeentelijke en provinciale kaders. Veel vragen gaan over de ambitie en het beleid van Scherpenzeel, deze zijn dan ook door de gemeente beantwoord. Voor de vragen over werkgelegenheid en mobiliteit hebben we het bedrijf Modiform gevraagd informatie aan te leveren. Dit heeft geresulteerd in onderstaande notitie waarin aandacht wordt besteed aan de volgende onderwerpen:

- **A.** Scherpenzeel en de ontwikkeling van bedrijventerreinen (algemeen);
- **B.** Plannen Modiform;
- **C.** Uitwerking plannen bedrijventerrein `t Zwarte Land II;
- **D.** Plannen en uitganspunten Modiform op 't Zwarte Land II;
- **E.** Participatie belanghebbenden.

A. Scherpenzeel en de ontwikkeling van bedrijventerreinen (algemeen)

1. Wat voor dorp wil Scherpenzeel zijn nu, maar ook in de toekomst? Wat zijn de kwaliteiten?

Scherpenzeel wil 'een ondernemend dorp in het groen, met een betrokken gemeenschap, in het hart van het land' zijn, zoals ook omschreven in 'Toekomstvisie Scherpenzeel 2030'. Scherpenzeel is trots op deze ondernemingszin, en op het feit dat de werkgelegenheid binnen de eigen gemeente hoog is, mede dankzij een aantal grote (familie)bedrijven die Scherpenzeel heeft gemaakt tot het welvarende dorp dat het nu is. Familiebedrijven hebben in Nederland een bijzondere positie. 1 op de 3 werknemers werkt in Gelderland zelfs bij een familiebedrijf. Enkele gerenommeerde familiebedrijven in Scherpenzeel behoren zelfs tot de Gelderse koplopers. Dit wordt in Scherpenzeel gekoesterd.

Het ondernemende en het groene karakter van Scherpenzeel kunnen elkaar versterken, maar kunnen op punten ook conflicterend zijn. Zoals aangegeven in de Toekomstvisie betekent dit dat Scherpenzeel 'Scherpe keuzes bij schaarse ruimte' moet maken.

Allereerst staat de kwaliteit van de ruimte centraal. De gemeenschap én de gemeenteraad hechten aan die kwaliteit van de ruimte. Het overzichtelijke van een klein dorp, gecombineerd met de landschappelijke en historische kwaliteit van de ruimte. Tegelijkertijd is er een druk op de ruimte. Het bedrijfsleven wil uitbreiden en oefent daarmee een begrijpelijke claim uit op de ruimte. En hetzelfde geldt voor het wonen. De gemiddelde omvang van een leefeenheid neemt af, hetgeen betekent dat er meer woningen nodig zijn voor een gelijkblijvend aantal inwoners. Deze drie dominante invloeden zijn niet gelijkgericht, waarmee een complex vraagstuk ontstaat. Allereerst moeten er duidelijke grenzen worden gesteld aan uitbreiding van het bebouwde gebied.

Kijkend naar de kernkwaliteiten (kleinschalig, dorps, landschappelijk en groen) is de ruimte voor uitbreiding gering. Dat betekent dat er met respect voor inwoners en bedrijfsleven duurzame oplossingen moeten worden gezocht binnen de schaarse ruimte.

Bij het maken van scherpe keuzes bij schaarse ruimte worden tot 2030 de volgende vier uitgangspunten altijd meegewogen:

- voor het profiel van Scherpenzeel is het cruciaal dat er voldoende woningen zijn voor starters en senioren;
- vrijwel alle inwoners van Scherpenzeel hechten veel waarde aan veel groen en een hoog voorzieningenniveau; een ruimtelijke keuze mag deze voorkeur niet fnuiken;
- Scherpenzeel heeft veel bedrijvigheid en het bedrijfsleven in Scherpenzeel creëert reeds meer banen dan dat er kunnen worden ingevuld door werknemers uit Scherpenzeel;
- de mate waarin de N224 en de N802 Scherpenzeel kunnen ontsluiten.

2. Wat is het beleid van gemeente Scherpenzeel op de ontwikkeling van bedrijvigheid?

Scherpenzeel spreekt in de Nota Economisch Beleid gemeente Scherpenzeel (2015) uit: *gemeente Scherpenzeel werkt actief aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers met als doel de toename van de werkgelegenheid en het versterken van het bedrijfsleven. "We zoeken naar nieuwe kansen voor (innovatieve) ontwikkelingen voor bedrijfsleven, industrie, detailhandel, zorg en toerisme en onderzoeken of en welke ruimte daarvoor nodig is (op bestaande of nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen, binnen of buiten de bebouwde kom)". In de afgelopen jaren zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd*:

- *2016: onderzoek uitgevoerd door de gemeente Scherpenzeel: resultaat: behoefte van 7,5 ha. Tot 2030 (incl. Modiform).*
- *2019: onderzoek/enquête Initiatiefgroep Zwarte Land: resultaat: behoefte van 3,5 ha. voor de lokale bedrijven/ 5,00 ha. voor Modiform tot 2030.*
- *2019: Onderzoek Stec: 4 ha. voor de lokale bedrijven (incl. terugkeerders) en 5 ha. voor Modiform t/m 2028.*

De gemeente Scherpenzeel wil ruimte geven aan de organische groei van de lokale bedrijven. Bedrijvigheid wordt geconcentreerd op bedrijventerreinen en komt niet in het buitengebied. Conform de lijn in de ontwikkelstrategie werklocaties is (en wordt) er succesvol en faciliterend ingebreid op de beide bedrijventerreinen. De andere punten uit de ontwikkelstrategie:

- Faciliteren ruimtebehoefte lokale MKB; 4 hectare tot 2030 excl. Modiform;
- Faciliteren (inbreiding)ontwikkelingen op beide bedrijventerreinen; verwachting is dat alleen op 't Zwarte Land I ruimtewinst kan worden behaald;
- Realiseren 5 hectare bedrijventerrein op 't Zwarte Land II; dit is conform de tot nu toe gehanteerde consistente politiek-bestuurlijke lijn.

De gemeente Scherpenzeel kent op dit moment twee bedrijventerreinen: `t Zwarte Land I (35 ha) en Hogekamp-Oost (6,5 ha). Deze terreinen zijn momenteel volledig uitgegeven. De kwaliteit van de beide bedrijventerreinen wordt als voldoende ervaren.

Speerpunt van de gemeente is blijvend aandacht besteden aan het toekomstbestendig maken van deze terreinen op de aspecten kwaliteit, duurzaamheid, optimalisering en concentratie van gebruik. Bij de vaststelling van het RPW van de Provincie is aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- Actualisatie RPW o.b.v. Gelderse Bedrijventerreinenprognose;
- Het verduurzamen van bedrijventerreinen;
- Het borgen van de integrale ruimtelijke afweging van de locatiekeuze van een nieuw bedrijventerrein.

De vraag naar nieuwe kavels voor lokale bedrijven kan nu niet worden ingevuld. De behoefte aan een nieuw bedrijventerrein is tot speerpunt van het Economisch Beleid benoemd.
Positieve ontwikkelingen hierin zijn de recente successen zoals de herontwikkeling door Van Heugten Transport (ASCO-locatie) en de eerste exercities die worden uitgevoerd voor mogelijke inbreiding door Modiform als onderdeel van de gewenste concentratie. Op het bedrijventerrein Hogekamp Oost is de herontwikkeling van Verba Vlees/ Proviande naar onder meer 2 bedrijfsverzamelgebouwen het vermelden waard.

In de ontwikkelstrategie werklocaties Scherpenzeel staat beschreven dat de gemeente het momentum wil pakken bij kansen zoals hierboven beschreven. De inzet van de gemeente bestaat hierbij dan uit het bevorderen van het concentreren en intensiveren van het gebruik.

3. Wat is de gemeentelijke visie op het gebied van ruimte, landschap, duurzaamheid en biodiversiteit?

Gemeentelijke beleidsuitgangspunten op deze thema's zijn primair vervat in de Structuurvisie 2013 (zie ook punt 7). In de recente discussie omtrent de Toekomstvisie (januari 2019) zijn met betrekking tot het thema ruimte eerdere beleidsuitgangspunten herbevestigd. Geconcludeerd is dat Scherpenzeel 'scherpe keuzes in schaarse ruimte' moet maken. Geconstateerd wordt dat uitbreiding van rode functies (waaronder de zo gewenste bedrijventerreinen) aan de huidige dorpsrand kansen bieden voor de ruimtelijke kwaliteit: *'Nieuwe grootschalige locaties voor wonen of bedrijven in het groen zijn niet passend. Daar waar aan de randen van of binnen de kern Scherpenzeel nieuwe woningen of bedrijven worden toegevoegd, wordt ingezet op verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door een (nu rommelige) dorpsrand beter te laten aansluiten op het landschap."*
"De inzet van de gemeente op het thema duurzaamheid loopt uiteen van informatievoorziening over ontkoppeling van regenwater, gasloos bouwen- ook gericht op de bestaande woningvoorraad gekoppeld aan een warmtenet, aan verduurzaming openbare ruimte (nieuw en bestaand), toepassing biodiversiteit bij aanleg en beheer openbare ruimte. Ook wordt geparticipeerd in de RES, in de verduurzaming Sportpark De Breehoek en andere maatschappelijke accommodaties, duurzaamheidsinitiatieven Diftar, Operatie Steenbreek etc. "

Eisen ten aanzien van duurzaamheid zijn vastgelegd in de betreffende ruimtelijke- en bestemmingsplannen, en het Bouwbesluit, waarin wettelijke regelingen zoals "Energie Prestatie Coëfficiënten "(EPC) zijn vervat. Ook heeft Scherpenzeel inmiddels stappen gezet op weg naar klimaatadaptatie (o.a. Waterplan 2019), en wordt verduurzaming van de bebouwde omgeving gestimuleerd via het energieloket en renteloze leningen.

4. Hoe groot is de behoefte aan een nieuw bedrijventerrein?

Gemeente Scherpenzeel heeft eind 2016 middels een enquête de ruimtebehoefte van de Scherpenzeelse ondernemers onderzocht. Ondanks dat het economisch herstel na de crisis nog niet geheel was ingezet, bleek toen reeds een totale ruimtevraag van ca. 7,5 ha inclusief Modiform (tot 2030). Een dergelijke ruimtevraag is verklaarbaar. Sinds 4 jaar is ook bedrijventerrein Hogekamp-Oost volledig uitgegeven. Omdat in Scherpenzeel onvoldoende en geen uitgeefbare bedrijfskavels voorhanden zijn, zijn sinds 2011 ongeveer 27 bedrijven vertrokken naar omliggende gemeenten. Dit blijkt uit gemeentelijk onderzoek en de Ladder-toets van bureau Stec eind 2018.

In 2019 heeft de Initiatiefgroep 't Zwarte Land II, aan de hand van de in 2016 gehouden enquête, opnieuw onderzoek gedaan naar de ruimtebehoefte onder lokale ondernemers. Hun actuele gezamenlijke netto uitbreidingsbehoefte (bovenop hun bestaande bedrijfsruimte) is inmiddels gegroeid naar ruim 3,5 ha (exclusief Modiform, die dan nog altijd een totale ruimtebehoefte heeft van 5 ha). Deze lokale bedrijven zijn op zoek naar een kavel tussen 1500 m^2 en 1 ha; de gemiddelde gewenste kavelgrootte is 3000 m^2. Bureau Stec berekent in haar rapport een ruimtebehoefte van 4 hectare tot en met 2028 voor lokale bedrijven en 5 ha voor Modiform. Beide onderzoeken zijn derhalve in lijn met elkaar. Hierbij moet worden opgemerkt dat het een momentopname betreft. Bekend is dat de ruimtebehoefte inmiddels verder is gegroeid.

De dringende behoefte onder Scherpenzeelse bedrijven was aanleiding voor de gemeenteraad om nog meer dan voorheen om de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein voortvarend ter hand te nemen.

5. Past een nieuw bedrijventerrein binnen de regionale en provinciale beleidskaders?

Scherpenzeel is een kern met een lokale verzorgingsfunctie. Op grond daarvan staat het realiseren van een bedrijventerrein ten behoeve van kleinschalige, lokale bedrijvigheid niet ter discussie. In het kader van het Regionaal Programma Werklocaties 2017–2020 heeft gemeente Scherpenzeel de wens ingebracht om 2,5 ha. bedrijventerrein te ontwikkelen voor kleinschalige lokale bedrijvigheid. Deze wens paste binnen de regionale beleidsuitgangspunten en is dan ook zonder meer gehonoreerd.

In aanvulling daarop heeft de gemeente Scherpenzeel het verzoek gedaan om een uitbreiding van 5 ha t.b.v. de concentratieplannen van Modiform mogelijk te maken in het RPW. In het RPW zijn twee dingen vastgelegd:

1. Bouwen naar behoefte: dus laddertoets;

2. Bedrijven groter dan 0,5 ha naar regionale bedrijventerreinen

Het is dus een bredere discussie en gaat over het bereiken van het bovenliggende doel: het juiste bedrijf op de juiste plek. Omdat deze uitbreiding niet zonder meer paste in de regionale beleidsuitgangspunten is een Laddertoets uitgevoerd. Deze Laddertoets toonde aan dat er geen geschikte alternatieve locaties voorhanden zijn binnen de regio FoodValley.

Inmiddels is in mei 2019 is het RPW 2017 – 2020 aangeboden aan Provincie Gelderland. Gedeputeerde Staten Gelderland zal zich op korte termijn hierover buigen, maar heeft inmiddels de regio gevraagd om actualisatie van het RPW, omdat:

- De (inmiddels resterende) looptijd zeer beperkt is;
- Nieuwe prognoses een fors hogere vraag naar bedrijventerreinen laten zien, wat de realisatieopgave op regionaal niveau vergroot;
- Duurzaamheid, een prominente thema in de Gelderse Omgevingsvisie (en het Gelders Coalitieakkoord) nog onvoldoende worden uitgelicht in het voorliggende RPW.

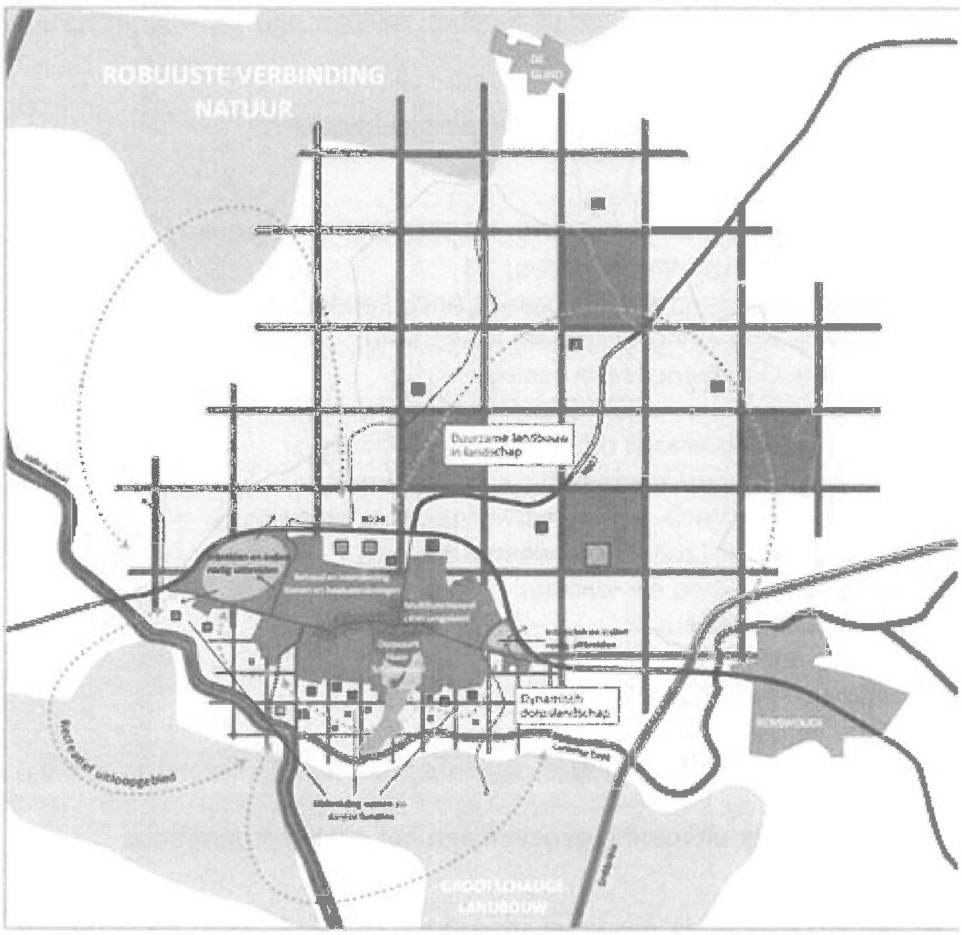
6. Hoe zit het met de oude afspraak, dat Scherpenzeel een beroep kan doen op bedrijventerrein in Woudenberg?

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. Inmiddels zijn er in Woudenberg geen vrije kavels meer beschikbaar.

7. Wat zijn de ruimtelijke kaders bij de locatiekeuze voor een nieuw bedrijventerrein?

In de Structuurvisie Scherpenzeel (2013) is een aantal fundamentele keuzes gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke structuur. Zo is er nadrukkelijk voor gekozen om de randgebieden ten zuiden van de bestaande dorpskern prioritair te ontwikkelen, en het groene karakter van het gebied ten Noorden van de N224 voorlopig te beschermen:

De keuze om het gebied ten noorden van de N224 te sparen, vloeit voort uit de wens om de open structuur van het ontginningenlandschap te behouden. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk ingepast te worden binnen historische structuren. Bijzondere aandacht is er voor Landgoed Scherpenzeel (binnen de bebouwde kom, maar vooral ook ten noorden van de N224) en het gebied rondom de Grebbelinie. Dit omdat de uitbreiding van rode functies met name in de nabijheid van deze historisch waardevolle gebieden plaatsvindt.



Voor de nabije toekomstige dorpsontwikkeling wordt gekeken naar bebouwingsmogelijkheden in de kern en aan de zuidrand (Scherpenzeel Zuid). Dit volgt de consistente lijn in de Structuurvisie, Toekomstvisie 2030 en Ontwikkelstrategie Werklocaties "Eerst Zuid, dan Noord". Dit wordt herbevestigd in de Kadernota Omgevingsvisie.

Uitbreiding van 'rode' functies (wonen, werken) dient daarmee primair ten zuiden van de bestaande dorpskern plaats te vinden, waardoor een dynamisch dorpslandschap ontstaat.

Het Integraal Plan Scherpenzeel dat in opdracht van Ondernemersvereniging Scherpenzeel is opgesteld, was vervolgens in december 2017 aanleiding voor de gemeenteraad om opdracht te geven om de haalbaarheid van bedrijventerrein 't Zwarte Land II te onderzoeken.

De locatiekeuze 't Zwarte Land II is herbevestigd in het Coalitieakkoord 2018-2020 en alsmede in het Bestuursakkoord 2020–2022. Onder voorwaarden wordt medewerking verleend aan de realisering van een nieuw bedrijventerrein ten zuiden van de

Stationsweg. De plannen hiervoor moeten voldoen aan de volgende voorwaarden en condities.

Hiervoor worden de volgende beleidskaders gehanteerd:
- Structuurvisie Scherpenzeel;
- Kadernota Omgevingsvisie;
- Vigerend bestemmingsplan (incl. respectzone Grebbelinie);
- Ontwikkelstrategie Werklocaties;
- Regionaal Programma Werklocaties (incl. Ladder voor Duurzame Verstedelijking);
- Provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Provinciale Omgevingsverordening.

In de planuitwerking vraagt dit om maatregelen als:
- Meerlaags bouwen/ meervoudig ruimtegebruik;
- Energiebalans (WKO, uitruil restwarmte met omgeving);
- Opwekcapaciteit (zon PV, windgeneratoren);
- Regenwater opvang en -opslag;
- Gedeelde faciliteiten;
- Groene wanden en/of daken;
- Duurzaam materiaalgebruik;
- Groene logistiek;
- Goede ruimtelijke inpassing.

Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan het coalitieprogramma.

8. Is een Stap over de Dreef denkbaar?

Het besluit uit de Structuurvisie om voor de nabije toekomst de Randweg vooralsnog als harde komgrens te hanteren, borduurde destijds voort op bestaand beleid, en is ook sindsdien als consistente politieke lijn gevolgd. De in het Integraal Plan Scherpenzeel vervatte plannen voor realisatie van stedelijke functies ten noorden van de N224 zijn afgewezen. Plannen voor het gebied ten zuiden van de N224 (centrumvisie, Plan Zuid) zijn sindsdien verder doorgezet of reeds in ontwikkeling genomen. Van de prioritaire keuze om het gebied ten Zuiden van de N224 te ontwikkelen voordat ontwikkelingen ten Noorden van de N224 aan de orde is, is nu (6 jaar na dato) de ontwikkeling van 't Zwarte Land II het laatste grote deelplan waarmee wordt gestart.

Recente beleidskeuzes laten zien dat op dit punt nog altijd een consistente lijn wordt gevoerd. Dit volgt de consistente lijn in de Structuurvisie, Toekomstvisie 2030 en Ontwikkelstrategie Werklocaties "Eerst Zuid, dan Noord". Dit wordt herbevestigd in de Kadernota Omgevingsvisie. De Toekomstvisie bevestigt opnieuw de keuze om niet te kiezen voor grootschalige uitbreidingslocaties ten Noorden van de N224, en voegt een extra argument toe aan de locatiekeuze 't Zwarte Land II, namelijk de kwaliteitswinst die kan worden behaald door zorgvuldige landschappelijke inpassing: *Nieuwe grootschalige locaties voor wonen of bedrijven in het groen zijn niet passend. Daar waar*

aan de randen van of binnen de kern Scherpenzeel nieuwe woningen of bedrijven worden toegevoegd, wordt ingezet op verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door een (nu rommelige) dorpsrand beter te laten aansluiten op het landschap.

Gegeven de landschappelijke waarden van dit het Kampenlandschap ten noorden van de N224, en de integrale belangenafweging die ten grondslag dient te liggen aan een zo ingrijpende keuze, blijven wij van mening dat de prioritaire keuze om te ontwikkelen ten zuiden van de bestaande dorpskern overeind blijft.

B. Plannen Modiform

1. Waarom wil Modiform haar bedrijfsactiviteiten concentreren?

De bedrijfsactiviteiten van Modiform zijn in de afgelopen decennia noodgedwongen verdeeld over 5 verschillende gemeenten in Nederland en één in Frankrijk. Vier van deze locaties liggen in en direct nabij de Regio FoodValley, waaronder de hoofdproductielocatie van het bedrijf welke sinds 1987 gevestigd is in Scherpenzeel. De overige locaties (met kantoren, opslag en logistiek) liggen zo dicht mogelijk bij de hoofdproductie. Deze situatie maakt de bedrijfsvoering in meerdere opzichten complex en kostbaar, met als gevolg onder meer veel extra transportbewegingen in de Regio Foodvalley. Het huurcontract van één van Modiform 's grote opslaglocaties (Ede) is verlopen waardoor Modiform op korte termijn op zoek moet naar een vervangende locatie. Verdere uitbreiding op Modiformlocaties buiten Scherpenzeel is niet meer of slechts zeer beperkt mogelijk. Daardoor, en door de groei die Modiform nu doormaakt en in de toekomst voorziet, moeten het bedrijf werken aan een nieuwe vastgoedstrategie. Een strategie die zich richt op duurzaamheid, optimalisatie bedrijfsvoering, kosteneffectiviteit en het voorkomen van desinvesteringen.

De forse groei heeft een grote impact op de opslagcapaciteit van het bedrijf. Er is rekening gehouden met een korte termijn (komende 3 jaar) en lange termijn (komende 10 jaar) groei. Op dit moment heeft Modiform verspreid over de locaties ca. 30.000 m^2 opslag. Op korte termijn is er 40.000 m^2 noodzakelijk. Dit komt voort uit normale groei en nieuwe productietechnieken c.q. productgroepen. Op lange termijn is er als gevolg van de groei vraag naar 50.000 m^2 opslag nabij de hoofdproductie locatie.

Het concentreren van de verschillende kantoren en opslag- en logistieke locaties nabij de hoofdproductielocatie in Scherpenzeel levert een aanzienlijke efficiencywinst op. Het vereenvoudigt de bedrijfsvoering, het is kostenbesparend en vermindert het aantal vervoersnet-wegingen aanzienlijk in de regio. Dat is vanuit financieel oogpunt gunstig, en levert tevens een grote winst op het gebied van duurzaamheid. Duurzaamheid is voor Modiform een centrale factor in haar bedrijfsproces en is daarmee van essentieel belang voor de vastgoedstrategie.

2. Waarom wil Modiform haar concentratieplannen in Scherpenzeel realiseren?

De hoofdproductielocatie in Scherpenzeel is de meest kapitaal- en kennisintensieve locatie van Modiform. Het ligt voor de hand dat de dringend benodigde centralisatie van hun activiteiten in de directe nabijheid van deze hoofdproductielocatie plaatsvindt. Het is voor de continuïteit van de onderneming van essentieel belang dat zij inspelen op de snelle ontwikkelingen die onze maatschappij doormaakt. Centralisatie is noodzakelijk, om het transport te kunnen optimaliseren, de bedrijfsvoering te kunnen verbeteren en de productie en leverprocessen te kunnen versnellen. Anticiperend op de groei die het bedrijf doormaakt, werkt het bedrijf al geruime tijd aan een vastgoedstrategie, welke gericht is op centralisatie in Scherpenzeel. Daarmee uiteraard voortbordurend op de eerdere strategische keuze om te vestigen in Scherpenzeel.

Het verplaatsen van de hoofdproductielocatie uit Scherpenzeel naar een andere locatie leidt voor het bedrijf tot een onaanvaardbare, grote (des)investering. Een dergelijke verplaatsing van hun meest kapitaal- en kennisintensieve locatie betekent een desinvestering voor het bedrijf van tientallen miljoenen, met daarbij serieuze consequenties voor de productie en leverprocessen en dus de bedrijfscontinuiteit.

Er is verder sprake van veel lokale verbintenis met de hoofd-productielocatie: van oudsher is het bedrijf in Scherpenzeel gevestigd, specifieke machines en hun installaties zijn hieraan gekoppeld en niet makkelijk te verplaatsen. De samenwerkende partners (o.a. transporteurs, onderhoud en hospitality) zijn nabij de locatie gevestigd en een groot deel van hun werknemers komt uit Scherpenzeel en de omliggende gemeenten. De diverse gebouwen voor opslag en het hoofdkantoor zijn relatief eenvoudig te verplaatsen. Dat geldt niet voor gebouwen waarin de productie plaats vindt in Scherpenzeel.
Ook in de Ladderonderbouwing van 16 januari 2019 die begin dit jaar is gebruikt ter onderbouwing van de beslissing door het regiobestuur FoodValley over de uitbreiding van bedrijventerrein voor Scherpenzeel, is hierover het volgende gezegd: *"Modiform is redelijkerwijs niet te verplaatsen naar een andere locatie".*

Het kavel t.b.v. Modiform voorziet in een behoefte en ook andere kavels binnen het verzorgingsgebied zijn niet beschikbaar. Praktisch gezien is het voor Modiform bovendien niet mogelijk naar een andere locatie te verplaatsen, het bedrijf is sinds de jaren '80 van de vorige eeuw met de hoofdproductielocatie gebonden aan de huidige locatie. Het verwachten/eisen dat Modiform deze hoofdproductielocatie verplaatst naar een andere locatie vraagt om een onredelijk grote (des)investering. Het verplaatsen van Modiform betekent een voor het bedrijf onaanvaardbare desinvestering.

Een complete verhuizing of nieuwbouw van de productiefaciliteiten vraagt om een onevenredig hoge financiële injectie. Uit de ingediende specificaties van de kosten blijkt voor de verplaatsing van de productielocatie een noodzakelijke investering (in geval van verhuizing) van € 44,00 mio, van gedeeltelijke nieuwbouw € 39,8 mio. en van complete

nieuwbouw € 63,00 mio. Ter zake wordt ook verwezen naar de verstrekte rapportages van Modiform die U eerder zijn verstrekt.

Een dergelijke financieel strategische keuze wordt normaal gesproken genomen wanneer er behoefte is om te groeien en de huidige locatie die ruimte niet biedt. Een nieuwe locatie zou dan in potentie kostenverlaging of een omzetgroei moeten betekenen. Voor Modiform is de verhuizing of nieuwbouw van haar productielocaties op dit moment echter niet noodzakelijk. Op de huidige locatie is genoeg ruimte voor de gewenste uitbreiding en ook bieden de huidige machines en installaties voldoende productiviteit dat een versnelde afschrijving of vervanging niet aan de orde is. Kapitaal vrijmaken voor een dergelijke verhuizing betekent dat het op een ander vlak ingehouden moet worden, bijvoorbeeld op productinnovatie of het verder verduurzamen van het productieproces. Modiform heeft als doel volledig duurzame producten te verkopen door veel minder energie te verbruiken en minder CO2 uit te stoten. Stapsgewijs zijn op dit gebied al investeringen verricht en de komende jaren moet hier verder op ingezet kunnen worden, ook financieel.
Wat blijft is de behoefte aan centralisering van opslagfaciliteiten en hoofdkantoor nabij de hoofdproductielocatie.

De bovengenoemde redenen leiden ertoe dat de productielocatie in Leusden eveneens niet verplaatst zal worden. De kantoren, het kennis- en innovatiehart van het bedrijf, worden in de plannen wel naar Scherpenzeel gebracht.
Tot slot hecht de familie Van Heugten als eigenaren eraan om met Scherpenzeel verbonden te blijven. Niet alleen vanuit historisch oogpunt of de functionele relaties met andere bedrijven in en nabij Scherpenzeel, maar zeker ook omdat het familiebedrijf (en het personeel) zich nauw verbonden voelt met Scherpenzeel.

3. Is verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein realistisch vanuit bedrijfseconomisch oogpunt?

Zoals hierboven beschreven vraagt het verplaatsen van de Scherpenzeelse productieplant een onredelijk en onverantwoorde grote (des)investering.
Het verplaatsen van het productieproces is duurder door de innovatieve en duurzame opzet van het productieproces, waarbij alle productielijnen onderling verbonden zijn, zodat de reststromen kunnen worden verzameld om opnieuw te worden gebruikt (recycling, geen enkele verspilling). Verhuizen naar een andere locatie is daarom volgens Modiform bedrijfseconomisch niet haalbaar. Daarnaast bleek uit de doorlopen Laddertoets dat in de regio ook geen geschikte andere locaties beschikbaar zijn.

Een alternatieve locatie buiten Scherpenzeel is volgens Modiform geen oplossing voor een duurzame toekomstgerichte bedrijfsvoering en vastgoedstrategie. Hiermee zouden kantoren, opslag en logistiek nog steeds op te grote afstand van de hoofdproductielocatie in Scherpenzeel liggen.

Transportbeweging nemen in dat geval niet af maar nemen in de toekomst eerder toe, bedrijfsprocessen blijven complex of worden complexer. Dit druist in tegen de doelstelling om energieverbruik, uitstoot van CO2 terug te dringen. Het wordt moeilijker de closed loops strategie tot volle bloei te laten komen. Modiform groeit dan niet uit tot een voorbeeldbedrijf van de circulaire economie, een bedrijf waar Gelderland trots op kan zijn.

4. Wat zijn de plannen van Modiform als concentratie niet kan worden gerealiseerd in Scherpenzeel?

Modiform heeft aangegeven dat een locatie boven de N224 voor hen een realistisch alternatief is voor de locatie 't Zwarte Land II. Zoals hierboven beargumenteerd, is dit geen realistisch perspectief voor de gemeente Scherpenzeel.
Modiform zal te allen tijde inzetten op het voortzetten van haar succesvolle strategie van duurzame innovatie en het aanboren van nieuwe markten. Dit heeft ertoe geleid dat Modiform marktleider is in Europa en die positie wenst Modiform niet meer los te laten.

Niet kunnen concentreren in Scherpenzeel plaatst Modiform voor het blok en leidt tot stilstand in de ontwikkeling van het bedrijf. Investeringen in innovatie en verdere verduurzaming worden dan lastiger.

Vanuit het oogpunt van een duurzamer productieproces, de doelstelling te reduceren in CO2 en energieverbruik, is concentratie de enige oplossing die nu voorhanden is. Daarmee ontstaat een bedrijf dat goed rendeert, kapitaal genereert om door te investeren in het verder verduurzamen van het bedrijf.

5. Wat is de impact van concentratie op de verkeersbewegingen (zowel lokaal als regionaal)

Middels concentratie van de bedrijfsactiviteiten zullen de gemiddelde dagelijkse transportbewegingen (vertrek en retourvrachten) afnemen. Door concentratie komen rangeer- en verplaatsbewegingen tussen de verspreide locaties te vervallen.

De rapportage onderbouwing logistiek d.d. 14 november 2019 is. Enkele cijfers hieruit samengevat:

- De vrachtbewegingen tussen de vestigingen dalen bij concentratie van 56,7 per etmaal naar 51; een daling van 10%. Dit resulteert in CO2-reductie;
- Er is een toename van het woon-werk verkeer op met name de N224: 0,4% op het totale gebruik.

Het gemiddelde aandeel van Modiform op de wegvakken van N224 en N226 is 0,11%.

De route van de transportbewegingen per etmaal op de N224 verplaatst zich enigszins.

- Minder (halvering) vrachttransport door Renswoude, waarbij het aandeel van Modiform op het totaal (8.760) daalt naar 0,11%. Ook het personeelsverkeer daalt op dit wegdeel met 0,21% van het totaal (8760);
- Meer vrachttransport langs Woudenberg, waarbij het aandeel van Modiform op het totaal (12.120) stijgt met 0,2%. Ook meer personeelsverkeer Modiform op dit wegdeel; een stijging van 0,63% van het totaal (12.120).

Lokaal gezien is het de intentie om vrachtbewegingen zowel mogelijk direct aan te sluiten op de provinciale weg N224. De beoogde ontwikkellocatie 't Zwarte Land II ligt pal tegen deze weg aan. Er zullen geen vrachtbewegingen in of nabij de dorpskern van Scherpenzeel plaatsvinden.

Ten opzichte van de vervoersbewegingen van de 220 medewerkers uit de regio kan het volgende gesteld worden. Een deel van de medewerkers is lokaal/ regionaal gebonden en komt ook met de fiets. Naar schatting is circa 55% van de medewerkers autogebruiker, wat 240 (auto) verkeersbewegingen per dag oplevert. De bewegingen vinden verspreid over de dag plaats, gezien Modiform met ploegendiensten werkt. Ook voor deze bewegingen geldt dat deze bewegingen grotendeels via de provinciale weg zullen plaatsvinden. Nader uitgewerkt infrastructureel onderzoek zal nodig zijn om de gegevens over het woon-werkverkeer te onderbouwen. Modiform is voornemens het (elektrische) fietsgebruik voor woon- werkverkeer verder te stimuleren.

6. Wat is de meerwaarde van de concentratieplannen van Modiform voor de Scherpenzeelse samenleving?

- Het maakt het mogelijk om een bedrijf, dat (mede door haar verwevenheid en verbondenheid met andere Scherpenzeelse bedrijven) van groot belang is voor de lokale economie en werkgelegenheid, te behouden;
- Modiform levert een belangrijke bijdrage aan Scherpenzeelse verenigingen, voorzieningen en activiteiten;
- Impact werkgelegenheid. Bij het totale bedrijf Modiform werken thans 310 personen: 80% vast en 20% flex. Hiervan werken 220 personen in de regio Foodvalley (locaties Scherpenzeel, Leusden, Renswoude en Ede). Deze aantallen zijn exclusief de werknemers (indicatie ca. 100 personen) die indirect voor Modiform werken via partnerships: o.a. transport, onderhoud en hospitality.

Modiform is geen op zichzelf staand bedrijf. Tal van organisaties in de regio zijn afhankelijk van de aanwezigheid van Modiform. Vertrek van Modiform naar een locatie binnen de regio zonder het behalen van de concentratiedoelstelling zal leiden tot nog complexere logistieke processen bij productie en levert geen vermindering van verkeersbewegingen op. Verhuizen naar locaties verder weg heeft alleen zin als alle activiteiten van Modiform meeverhuizen. Dit betekent ook de verhuizing van de productielocatie. Dit is bedrijfseconomisch onhaalbaar en leidt tot een verlies van opdrachten en werkgelegenheid voor lokale en regionale onderaannemers van Modiform. Enkele lokale ondernemers zijn grotendeels afhankelijk van Modiform:

- De plannen voor 't Zwarte Land II zijn onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van Modiform (vanuit Initiatiefgroep). Gegeven de schrijnende ruimtebehoefte bij bedrijven uit Scherpenzeel, is hier sprake van een belangrijke meerwaarde voor de lokale economie;
- De plannen voor 't Zwarte Land II bieden, gezien de beoogde zorgvuldige landschappelijke inpassing, kansen om de nu rommelige dorpsrand te verfraaien;
- In het kader van de landschappelijke inpassing is de Initiatiefgroep concreet op zoek naar elementen die iets toevoegen aan het toeristisch-recreatieve aanbod, en de beleving van de Grebbelinie kunnen versterken;
- De bijdrage aan Bovenplanse Voorzieningen, die het voorliggende plan oplevert, kunnen ten gunste van de Scherpenzeelse samenleving worden aangewend.

7. Wat is het oordeel van de gemeente t.a.v. concentratieplannen van Modiform in de regionale context?

Gemeente Scherpenzeel hecht sterk aan regionale samenwerking ten aanzien van werklocaties. In de Toekomstvisie heeft de gemeente Scherpenzeel hierover het volgende opgemerkt: *"De gemeente Scherpenzeel neemt het initiatief om te bekijken hoe een succesvolle toekomst voor bedrijven uit Scherpenzeel kan worden gerealiseerd. Het gaat zowel om bedrijven die goed passen binnen regionale ontwikkelingen, als ook om bedrijven die slecht inpasbaar zijn in regionale context".*
Concreet betekent dit dat Scherpenzeel primair zoekt naar locaties direct aangrenzend aan de dorpsrand. Voor grootschalige uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen moet worden gezocht naar regionaal perspectief. Waar dat niet passend is, moet worden bezien hoe we deze bedrijven wel een toekomst in Scherpenzeel kunnen bieden.

Op Modiform is nu juist dit laatste van toepassing. Voor zover er al ruimte te vinden is binnen de regio voor het huisvesten van een bedrijf van deze omvang (en die is er niet, zie Laddertoets en constatering provincie dat RPW moet worden herijkt omdat nieuwe behoefteramingen duiden op een nog forser tekort), is dit Scherpenzeels bedrijf niet geholpen met algehele of gedeeltelijke verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein. Immers: een knip tussen productie en logistiek past niet bij de concentratiewens van Modiform. Naast bedrijfseconomische overwegingen spelen ook ruimtelijke argumenten en groeiambities van het bedrijf hierin een belangrijke rol.

8. Hoe verhoudt de uitbreidingsbehoefte van Modiform zich tot regionale en provinciale beleidskaders?

De uitbreidingsbehoefte, die voortvloeit uit Modiform 's concentratieplannen, past niet binnen de regionale en provinciale beleidskaders, die stellen dat een bedrijf van deze omvang in principe thuishoort op een regionaal bedrijventerrein. Zowel het RPW als de omgevingsverordening vraagt in dat geval om regionale afstemming en het toetsen van nieuwe ontwikkelingen aan de Ladder voor de Duurzame Verstedelijking'. Regionale afstemming heeft omtrent 't Zwarte Land II heeft uitgebreid plaatsgevonden en Adviesbureau Stec heeft in dit kader een Ladderonderbouwing opgesteld.

Deze ladderonderbouwing concludeert dat er een behoefte is van 7,5 ha in de gemeente Scherpenzeel (tot 2028) is en stelt dat het uitbreidingsplangebied 't Zwarte Land II voorziet in deze behoefte. Daarnaast onderschrijft dit rapport dat er geen alternatieven beschikbaar zijn binnen de regio en dat er van het bedrijf Modiform in alle redelijkheid niet kan worden verwacht dat het zich uitbreidt/ concentreert door verplaatsing naar een andere locatie, buiten Scherpenzeel.

Aan de hand van deze Ladderonderbouwing, en in het licht van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW), heeft uitgebreide regionale afstemming plaatsgevonden tussen de gemeenten van Regio FoodValley (RFV). Daarbij is geconcludeerd dat:

- De ontwikkeling van 't Zwarte Land II met 2,5 ha voor lokale bedrijven past binnen de afspraken van het RPW;
- De uitbreiding van Modiform op 't Zwarte Land II past niet binnen deze afspraken;
- De gemeente Scherpenzeel het verzoek heeft gedaan om deze ontwikkeling mogelijk te maken;
- Er in lijn met de afspraken in het RPW een deugdelijke ladderonderbouwing is uitgevoerd voor deze ontwikkeling;
- Het regionaal ambtelijk advies is om de haalbaarheid van een split-model van Modiform te onderzoeken;
- Modiform op basis van eerdergenoemde argumenten heeft aangegeven dat een knip ongewenst is en niet past binnen haar bedrijfsstrategie tot concentratie;
- De ladderonderbouwing heeft aangetoond dat er thans geen geschikte alternatieve locaties voorhanden zijn in de Regio FoodValley;
- De regio waarde hecht aan het behoud van werkgelegenheid voor de Regio FoodValley;

Hierop heeft het Algemeen Bestuur van Regio FoodValley op 8 februari 2019 besloten om:

- Kennis te nemen van het Adviesmemo 'Ambtelijk advies aan PHO Planvorming uitbreiding bedrijventerrein 't Zwarte Land Scherpenzeel';
- Kennis te nemen van het bestuursadvies 'Uitbreiding bedrijventerrein Scherpenzeel';
- Medewerking te verlenen aan de uitbreiding van 't Zwarte Land ter grootte van 2,5 ha voor de komst c.q. uitbreiding van lokale bedrijven;
- Medewerking te verlenen aan de plannen voor realisatie van 5 ha nieuw bedrijventerrein t.b.v. concentratie bedrijfsactiviteiten Modiform;
- Dit besluit als advies van het Regiobestuur aan te bieden aan de Provincies Gelderland en Utrecht.

Provincie Gelderland (en Utrecht) hebben nog geen standpunt ingenomen ten aanzien van dit besluit van de Regio Food Valley.
Modiform heeft inmiddels wel een gewijzigd verzoek ingediend bij de gemeente Scherpenzeel, met als conclusie dat kan worden volstaan met een plancapaciteit van 2,5 ha. voor Modiform op 't Zwarte Land II, in combinatie met intensivering van ruimtegebruik op 't Zwarte Land I. Voorts wordt op 't Zwarte Land II programmatisch

ingezet op 2,5 ha. voor lokale ondernemers ingepast in een groene zone van totaal 2,5 ha.

9. Zijn zachte planalternatieven voldoende onderzocht?
In de ladderonderbouwing behoeft bij de beoordeling van het bestaande aanbod geen rekening te worden gehouden met voornemens voor stedelijke ontwikkeling die ten tijde van de vaststelling van het plan onvoldoende concreet waren, of met gegevens die niet als voldoende vaststaand kunnen worden aangemerkt.

In het ambtelijke overleg economie van de Regio Food Valley is geïnventariseerd welke zachte plannen op redelijke termijn mogelijk bruikbaar zijn voor de plannen van Modiform. Onder andere via de gemeentelijke "wensen" die in het RPW geformuleerd staan. Dat heeft geen aanknopingspunten opgeleverd. Bovendien dreigen de plannen die in de pen zitten in bijvoorbeeld Barneveld verdere vertraging op te lopen door de recente ontwikkelingen (uitspraak Raad van State d.d. 29 mei 2019) rond het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Ook biedt de zachte plancapaciteit in de regio geen perspectief voor Modiform.

De belangrijkste bevindingen Ladderonderbouwing:
- Concentratie van de activiteiten staat centraal in Modiform's duurzaamheidsstrategie. Dit beperkt verkeersbewegingen, maakt de bedrijfsvoering efficiënter, maakt energie opwekken en reductie van het energieverbruik mogelijk. Daarmee ontstaat overall een duurzamer product;
- Gegeven de hoge kosten voor verplaatsing van de productieactiviteiten is die concentratie aan Scherpenzeel gebonden. De bedrijfseconomische gevolgen (verdubbeling benodigde investeringen) van algehele concentratie elders in de regio (of elders in Nederland) zijn weergegeven in hoofdstuk D van deze Q&A;
- Binnen Scherpenzeel ziet Modiform enkel een alternatief ten noorden van N224; voor gemeente Scherpenzeel is dit niet bespreekbaar, zie eerder in deze Q&A o.a. bij B, beleid;
- Indien concentratie niet nabij de bestaande hoofdproductie kan worden gerealiseerd, is Harselaar Zuid 1b in Barneveld in theorie een optie. Deze locatie is in ontwikkeling, waarbij op dit moment de gevolgen van het stikstofbeleid onderzocht worden. Dat maakt de termijn van feitelijke beschikbaarheid onzeker;
- Opsplitsing van de bedrijfsactiviteiten is echter een in alle opzichten nadelig alternatief. De rijafstand vanaf de hoofdproductie locatie in Scherpenzeel bedraagt 17 km. Het rapport zegt in dit verband het volgende: "gelet op de noodzaak van milieubewust ondernemen is ook moeilijk uit te leggen dat bewust gekozen zou worden voor een nieuwe bedrijfsruimte buiten de gemeente, waarmee binnen het productie/ opslag proces meer vervoerskilometers gemaakt worden dan nodig is". Ook de andere ambities m.b.t. de efficiencyvergroting van het productieproces (waarbij halffabricaten gebufferd worden totdat -op afroep- het productieproces wordt afgerond) kunnen niet worden behaald indien productie en opslag zover uit elkaar liggen.

10. Hoe verhoudt de discussie over de (bestuurlijke) toekomst van de gemeente Scherpenzeel zich tot de discussie over uitbreiding van Modiform resp. 't Zwarte Land II?

Deze staan volledig los van elkaar. De functie van een kern verandert niet met de bestuurlijke inbedding daarvan. De wens van Modiform om haar bedrijfsactiviteiten in Scherpenzeel te concentreren, vloeit voort uit het feit dat de productiefaciliteit in deze kern is gelegen. Een eventuele herindeling verandert daar niets aan.

C. Uitwerking plannen Modiform op 't Zwarte Land II

1. Hoe groot is de totale uitbreidingsbehoefte?

Modiform heeft voor haar concentratie plannen behoefte aan netto 5 hectare uitbreiding. Deze ruimtebehoefte vraag is gebaseerd op een lange termijn (10 jaar) prognose. Op korte termijn zal er 50.000 m^2 bvo noodzakelijk zijn. De vraag komt voort uit normale groei en nieuwe productietechnieken c.q. productgroepen.

2. Welk deel kan worden gerealiseerd op het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land?

Door het bestaande bedrijventerrein te betrekken in de planvorming van Modiform wordt de centralisatievraag (50.000 m^2) gesplitst. Circa de helft van centralisatie kan ingevuld worden middels inbreiding op het huidige bedrijventerrein. Door de splitsing is een volledige centralisatie van opslagcapaciteit dan niet mogelijk en hier moet Modiform dus tot op zekere hoogte concessies doen ten aanzien van de eerdere ambities. Second best, maar goed werkbaar. Het benoemde inbreidingsgebied bestaat uit meerdere percelen, met verschillende eigenaren. Modiform spant zich op dit moment maximaal in om de benodigde percelen te verwerven.

3. Wat is er bekend over de planuitwerking op 't Zwarte Land II?

Het overige deel van de centralisatie vraag zal benodigd zijn op 't Zwarte Land II, dat is 25.000 m^2 bvo. Ook daarin past Modiform zich aan t.o.v. haar oorspronkelijke centralisatie vraag. Modiform heeft inmiddels wel hiervoor een gewijzigd verzoek ingediend bij de gemeente Scherpenzeel, met als conclusie dat kan worden volstaan met een plancapaciteit van 2,5 ha. voor Modiform op 't Zwarte Land II, in combinatie met intensivering van ruimtegebruik op 't Zwarte Land I. De ruimteclaim voor Modiform op 't Zwarte Land II resulteert bij een bebouwingsoppervlakte van 80% in 20.000 m2. Ook hier worden concessies gedaan door Modiform. De oorspronkelijke plannen van Modiform op 't Zwarte Land II worden derhalve teruggebracht van 50.000 m2 naar 20.000 m2.

Voorts wordt op 't Zwarte Land II programmatisch ingezet op 2,5 ha. voor lokale ondernemers. Het gehele bouwprogramma wordt ingepast in een groene zone van totaal 2,5 ha.

4. Welke impact hebben de plannen op de directe omgeving?
De ruimtelijke invulling van het gebied wijzigt van gemengd landelijk gebied naar bedrijventerrein in een groene setting met stevige aandacht voor duurzaamheid.

5. Wat is de impact op de doorstroming op N224 (ook in relatie tot andere voor deze provinciale weg relevante ontwikkelingen, bijv. in buurgemeenten)?
Minder (halvering) vrachttransport door Renswoude, waarbij het aandeel van Modiform op het totaal (8.760) daalt naar 0,11%. Ook het personeelsverkeer daalt op dit wegdeel naar 0,21% van het totaal (8760). Meer vrachttransport langs Woudenberg, waarbij het aandeel van Modiform op het totaal (12.120) stijgt naar 0,2%. Ook komt er meer personeel dat werkzaam is bij Modiform op dit wegdeel: een stijging naar 0,63% van het totaal (12.120).
Deze gegevens hebben specifiek betrekking op de verkeersbewegingen die door Modiform dec worden veroorzaakt. In een latere fase, zal bij het proces herziening bestemmingsplan uiteraard aandacht worden besteed aan de totale verkeersbewegingen lokaal/regio (incl. verkeersbewegingen bedrijven lokaal die zich hier gaan vestigen).

6. Wat is de impact van de Rijksmonumentale status van de Grebbelinie?
De contouren of elementen van het rijksmonument De Grebbelinie zijn vooral aan de overzijde van het Valleikanaal zijn gelegen. Het plan 't Zwarte Land II valt dus niet binnen die contour. Uit de redengevende omschrijving van de contour van het dichtstbij gelegen rijksmonumentale verdedigingswerk (monumentnummer 528652) volgt weliswaar dat sprake is van een (redelijk) gave relatie tussen het rijksmonument en het schootsveld en inundatieveld, maar die velden, die niet nader zijn omschreven, zijn niet aangewezen als (onderdeel van het) monument. Dat geldt ook voor het rijksmonumentale complex Grebbelinie, Liniedijk Woudenberg (complexnummer 528652), waarin die velden ook niet als onderdeel van het complex zijn aangewezen.

Er is geen sprake van het slopen, verplaatsen of wijzigen van het monument. Ten aanzien van 'verstoren' is van belang dat de Raad van State in eerdere uitspraken heeft bepaald dat 'visueel verstoren' daar niet onder moet worden verstaan.
De locatie 't Zwarte Land II is in de provinciale kaart met cultuurhistorische waarden inderdaad aangewezen als inundatiegebied. Dat geldt echter voor de gehele kern Scherpenzeel. Uit de kaart van verdedigingswerken van de Rijksdienst voor cultureel erfgoed blijkt dat hetzelfde geldt voor het militaire landschap.

De landschappelijke structuur waarbinnen de Grebbelinie is gelegen, is waardevol en beschreven in een Beeld Kwaliteit Plan Grebbelinie. De kernkwaliteiten van de Grebbelinie zijn de samenhang van de linie zelf, het contrast tussen de oost- en westzijde van de linie en de zichtlijnen van en naar de linie. Ontwikkelingen nabij de Grebbelinie vragen in dat licht om een integrale benadering van de zichtlijnen naar kenmerkende elementen uit de linie.

Juridische status: in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is een respectzone van 100 meter rondom de linie ingericht, die vrijgehouden dient te worden.

7. Hoe kan het plangebied worden gekarakteriseerd?

Het gebied grenst aan de noordzijde aan de Stationsweg en aan de zuidzijde aan de Grebbelinie en het Valleikanaal. De perceptie van het gebied is in eerste instantie die van een groen open gebied dat gedeeltelijk en extensief agrarisch wordt gebruikt. Het gebied is te karakteriseren als een gemengd gebied met agrarische en industriële bedrijvigheid (zowel op het bedrijventerrein als behorend bij de (bedrijfs)woningen aan de Stationsweg), een aantal particuliere woningen en (direct aansluitend) een primaire ontsluitingsweg (Stationsweg) van de kern. Het gebied wordt omringd door het bestaande grootschalige bedrijventerrein in Woudenberg, het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land, en ten oosten de in de Structuurvisie aangewezen zoeklocaties voor woonbebouwing. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het Valleikanaal en de Grebbelinie. Als dorps entree maakt met name de zuidzijde een rommelige indruk door de veelheid aan bijgebouwen/ bedrijfsruimtes die achter de (bedrijfs)woningen zijn ontstaan.

D. Plannen en uitgangspunten bedrijventerrein 't Zwarte Land II

1. Wat is de inhoud van het principeverzoek dat door Initiatiefgroep 't Zwarte Land II bij de gemeente is ingediend?

De initiatiefgroep 't Zwarte Land II (bestaande uit Modiform, Berkhof en Ondernemers Vereniging Scherpenzeel) heeft plannen ingediend voor het gebied ten zuiden van de Stationsweg, bekend als plangebied 't Zwarte Land II. Dit gebied beslaat in totaal 7,5 hectare en wordt in de plannen van de Initiatiefgroep als volgt vormgegeven:

- 2,5 hectare voor lokale MKB;
- 2,5 hectare groene landschappelijke inpassing;
- 2,5 hectare voor Modiform.

Uitgangspunten in de "eerste proeve van" ruimtelijke visie van de initiatiefgroep – opvraagbaar bij de gemeente - die basis is voor verdere uitwerking en concretisering zijn:

- Kwaliteit voor kwantiteit;
- Voor lokale ondernemers;
- Onderscheidend op het gebied klimaat en duurzaamheid;
- Optimale inpassing in landschappelijke omgeving.

In de visie is een eerste concept-kavelindeling opgenomen voor 12 kleine bedrijfskavels en 1 kavel voor Modiform. Deze kavelindeling moet nog nader moet worden uitgewerkt, als ook bouwvlak, bouwvolume etc. Ook de ontsluiting van het gebied is globaal ingetekend (noordzijde, nabij de rotonde) maar zal in overleg met wegbeheerders en omwonenden worden verfijnd.
In aanvulling op de formele beleids- en toetsingskaders heeft de gemeente ook inhoudelijke richtlijnen meegegeven aan de initiatiefnemers t.b.v. de planuitwerking, zoals de handreikingen uit het advies van het College voor Rijksadviseurs over (X)XL logistiek. De bebouwing dient zo duurzaam en circulair mogelijk te worden gerealiseerd. Ook moet veel aandacht worden besteed aan de ruimtelijke inpassing van het terrein in het totale gebied met als kernthema's': aantrekkelijke ruimtelijke inpassing gekoppeld aan extra gebruikswaarde voor de omgeving en minimale overlast voor de directe woonomgeving. In de planuitwerking vraagt dit om maatregelen als:

- Meerlaags bouwen/ meervoudig ruimtegebruik;
- Energiebalans (WKO, uitruil restwarmte met omgeving);
- Opwekcapaciteit (zon PV, windgeneratoren);
- Regenwater opvang en -opslag;
- Gedeelde faciliteiten;
- Groene wanden en/of daken;
- Duurzaam materiaalgebruik;
- Groene logistiek;
- Goede ruimtelijke inpassing.

De ruimtelijke invulling van het gebied wijzigt van gemengd landelijk gebied naar bedrijventerrein in een groene setting met stevige aandacht voor duurzaamheid.

E. Participatie belanghebbenden

1. Actief betrekken omgeving/ belanghebbende bij planuitwerking
Voorwaarde van de gemeente is dat dit aspect ook in de volgende fase van dit proces uitvoerig aandacht krijgt. De initiatiefnemers van dit project hebben ter invulling hiervan in overleg met de gemeente een Participatieplan opgesteld. Hierin wordt concreet en duidelijk aangegeven wie de belanghebbenden zijn, op welke thema's participatie mogelijk is en hoe de participatie wordt vormgegeven. Het Participatieplan maakt integraal onderdeel uit van de anterieure samenwerkingsovereenkomst en is reeds ter kennisneming aan u toegezonden.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2020.

H.H. de Vries
voorzitter

Loco-secretaris