Gemeente
Scherpenzeel

MEMO

Aan : de raad
Van : het college van burgemeester en wethouders
Onderwerp : 't Zwarte Land-Stationsweg Anterieure Overeenkomst
Datum : 15 juli 2025
Bijlage(n) : -

Met de nieuwe eigenaar van het plangebied voor een bedrijventerrein aan de Stationsweg (’t Zwarte Land II) zijn gesprekken gevoerd over de totstandkoming van een anterieure overeenkomst

Overeenstemming Anterieure Overeenkomst
Deze gesprekken hebben ertoe geleid dat er overeenstemming is over de anterieure overeenkomst. Onderdeel van de nieuwe anterieure overeenkomst is een transparant uitgiftebeleid wat tegemoet komt aan het door uw Raad aangenomen amendement van 1 november 2022. Het uitgiftebeleid van de kavels en de daarbij behorende vestigingsvoorwaarden zijn in overeenstemming met de lokale ondernemersverenigingen opgesteld. De lokale ondernemersverenigingen hebben aangegeven zich achter de planvorming te scharen en zien zich als ambassadeur van deze ontwikkeling.

Behoefteonderzoek
Omdat Modistiek zich niet meer vestigt op het toekomstige bedrijventerrein is er door STEC een nieuw “Ladderonderzoek bedrijventerrein Stationsweg” uitgevoerd.
De conclusie is dat de huidige lokale bedrijventerreinenmarkt heel krap is. Er is kwantitatief ruimte voor een bedrijventerrein van 10 hectare in de gemeente Scherpenzeel. De ontwikkeling Stationsweg past met zijn beoogde omvang binnen de behoefte in de gemeente.

Instemming regio
Volgens de afspraken in het Regionale Programma Werklocaties is de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein voorgelegd aan de Regio Food Valley. Op 5 juni 2025 heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met het voornemen van de gemeente Scherpenzeel om in principe mee te werken aan het verzoek om Zwarte Land II te ontwikkelen als bedrijventerrein. De provincie is actief betrokken bij dit voornemen.

Gewijzigd Bestemmingsplan
Op basis van het vernieuwde STEC-rapport wijzigt de ontwikkelaar het ontwerpbestemmingsplan. Ook actualiseert de ontwikkelaar de nodige onderzoeken en past het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan aan naar de uitkomsten van deze onderzoeken. Er is een voorlopig verkavelingsplan opgesteld waarbij aan de kant van de Stationsweg een aantal woningen is gesitueerd. Het plangebied is 7,8 ha groot waarvan 5,6 ha uitgeefbaar terrein zal worden. Dit is meer dan in het vorige plan. Dit betekent dan

ook meer opbrengsten voor de gemeente. De overige ruimte is bestemd voor infrastructuur en landschappelijke inpassing.

Planning
Het gewijzigde plan wordt in het najaar van 2025 ter inzage gelegd. De planning is om in de eerste helft van 2026 tot nadere besluitvorming door de raad te komen.

De Stichting Houd Scherpenzeel Groen en Gezond en de stichting Grebbelinie in het Vizier zijn over dit collegebesluit geïnformeerd.