

't Zwarte Land II

Ruimtelijke Visie uitbreiding bedrijventerrein te Scherpenzeel



INHOUD

INLEIDING	4
Ligging van het plangebied	5
RUIMTELIJKE STRUCTUUR	6
Uit de Structuurvisie van 2013	6
Landschappelijke inpassing	7
De verdeling van de ruimte	8
Verkeersafwikkeling	8
Oostrand uitgelicht	8
Zuid- en Westrand	8
Zijde Stationsweg uitgelicht	9
Verkaveling	10
Overige aspecten	10
Landschapsanalyse	
AFBEELDINGEN HUIDIGE SITUATIE	11
Colofon	12



bron: alle luchtfoto's in dit boekwerkje zijn verkregen via Google Maps, 2019



INLEIDING

Dit is de Ruimtelijke Visie voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein in Scherpenzeel Zuid, ten zuiden van de Stationsweg ten hoogte van het huidige bedrijventerrein 't Zwarte Land. Dit nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein is welbeschouwd een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land en heeft daarom de werknaam 't Zwarte Land II. Dit is tevens de naam van de Initiatiefgroep die verantwoordelijk is voor het opstellen van deze Ruimtelijke Visie.

De gemeente Scherpenzeel herbergt een groot aantal lokale succesvolle ondernemers met een wens de toegenomen bedrijfsactiviteiten te huisvesten op een nieuwe locatie aangezien de huidige locatie geen ruimte meer biedt. De gemeente heeft in 2016 hiertoe een ruimtebehoefte onderzoek laten verrichten en daar is een behoefte geconstateerd van in totaal 7,5 hectare. In het tweede kwartaal van 2019 is door de Initiatiefgroep 't Zwarte Land II nogmaals beoordeeld of de behoefte die in 2016 geconstateerd werd ook werkelijk bestaat. Na een uitgebreide steekproef onder Scherpenzeelse ondernemers blijkt de behoefte nog actueel te zijn en kunnen ondernemers hun concrete behoefte kenbaar maken. Dit is aanleiding tot het opstellen van deze Ruimtelijke Visie voor de uitbreiding van bedrijventerrein in Scherpenzeel.

Een van de lokale ondernemers met een grote uitbreidingsbehoefte is het Scherpenzeelse bedrijf Modiform. Dit bedrijf heeft haar behoefte tot uitbreiding op nieuw bedrijventerrein weten te beperken door extra in te zetten op het verwerven en herontwikkelen van bestaande bedrijfslocaties in Scherpenzeel. Al vergt dit een grotere financiële inspanning dan te kiezen voor uitbreiding, het leidt ertoe dat de ruimtebehoefte van Modiform op het nieuw te ontwikkelen bedrijfsterrein 't Zwarte Land II kleiner wordt. Zo ontstaat meer ruimte voor een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van 't Zwarte Land II in haar omgeving.

Eén van de uitgangspunten die tijdens de bewonersavond van 14 mei 2019 is genoemd is het "optimaal inpassen" van het uit te breiden areaal in een "bijzondere landschappelijke omgeving". Dit is wat de Initiatiefgroep 't Zwarte Land II ook voorstaat. In deze Ruimtelijke Visie ligt de nadruk daarom ook op het landschap en het vanuit het (oorspronkelijke) landschap benaderen van de uitbreiding. De uitwerking van bebouwing, het bepalen van de beeldkwaliteit volgt later in de planontwikkeling en hierbij zullen omwonenden en

2019

UITGANGSPUNTEN



Een duurzaam bedrijvenpark in een landschappelijke omgeving

- **Kwaliteit** voor kwantiteit
- **Omwonenden** en belanghebbenden betrekken en organiseren van inspraak
- Voor **lokale ondernemers**
- Onderscheidend op het gebied van **klimaat en duurzaamheid**
- Optimaal **inpassen** in bijzondere landschappelijke omgeving
- Kernbegrippen **toekomstvisie** – "verzorgend, ondernemend en betrokken" komen terug in manier waarop uitbreiding gestalte krijgt



Een duurzaam te ontwikkelen bedrijvenpark

- **Eerst bestaande werkgebieden optimaliseren**, daarnaast locatie ten zuiden van de Stationsweg ontwikkelen tot nieuw bedrijventerrein.
- **Bedrijvigheid en werkgelegenheid** stimuleren daarmee bijdragen aan toekomst Scherpenzeel
- De **benodigde ruimte** voor lokale bedrijvigheid realiseren.
- Te zorgen voor een **uniforme, groene en duurzame** uitstraling van een modern bedrijventerrein goed ingepast in het landschap

Uit de presentatie voor omwonenden van 14 mei 2019

belanghebbenden betrokken worden.

Deze visie beoogt niet een volledig ruimtelijk plan te presenteren maar is een eerste document waarin de initiatiefgroep haar ideeën voor de uitbreiding vaststelt. Na gespreksronden met alle betrokkenen zullen we de ruimtelijke visie verder uitwerken tot een stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan dat onderdeel wordt van het op te stellen bestemmingsplan.

Uitbreidingslocatie 't Zwarte Land II gezien vanaf het Zuidoosten met beelbepalende bomenrij



Ligging van de uitbreidingslocatie 't Zwarte Land II

De locatie voor uitbreiding is gelegen tussen de rotonde van de N224 en de Stationsweg (tussen nummers 420 en 444), het Valleikanaal en het bedrijf Berkhof. De oostzijde van de locatie grenst aan het perceel van Stationsweg 420 en loopt in een iets gebogen lijn naar het zuiden tot aan het fietspad langs het Valleikanaal.



Zuidoosthoek van de uitbreidingslocatie, kijkend vanaf het Fietspad richting Stationsweg. Het hek rechts vormt de oostgrens van de uitbreidingslocatie.



RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De zuidelijke rand van Scherpenzeel is een dynamisch gebied waar ruimte gevonden wordt voor de groei van het dorp. Zo worden in 2019 woningen gerealiseerd in het plangebied Akkerwinde. De zuidrand van Scherpenzeel is tegelijkertijd een landschappelijk fraai gebied dat gekenmerkt wordt door verschillende relicten van het oorspronkelijke kampenlandschap. De fijnmazigheid van dat kampenlandschap is in de afgelopen eeuw door schaalvergroting in de landbouw echter verdwenen.

Uit de Structuurvisie Scherpenzeel van 2013¹

Scherpenzeel zelf is rond de 12e en 13e eeuw op zandduinen ontstaan en vormt met andere kernen als Renswoude en Woudenberg een eeuwenoude verbinding tussen het gebied van de Veluwe en de Utrechtse heuvelrug. Het landschap waarin gezocht wordt naar uitbreiding is van oorsprong een kampenlandschap, ontstaan in de 13e/ 14e eeuw. Dit was een kleinschalig landschap van met name eenmans ontginningen, de kampen. In dit kampenlandschap zijn de kavelgrenzen ingeplant

¹ Vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013. Structuurvisie is in opdracht van de Gemeente Scherpenzeel opgesteld door Croonen Adviseurs te Rosmalen

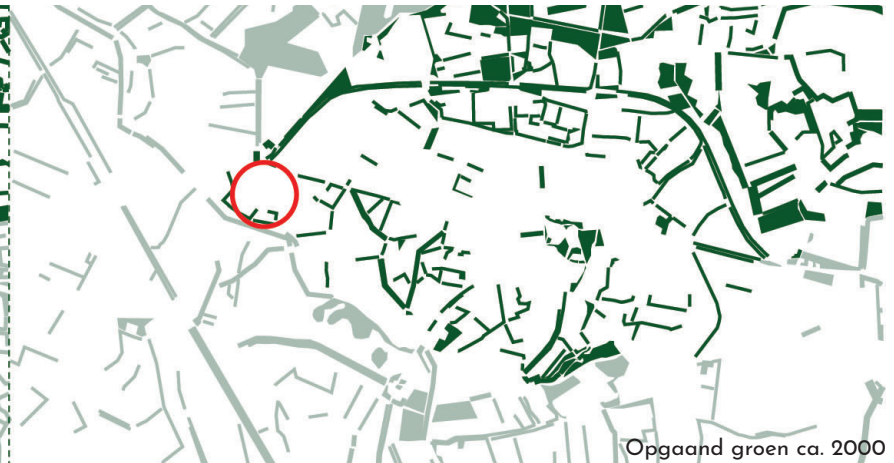
met dichte houtwallen of houtsingels, waardoor een zogenaamde kamerstructuur is ontstaan van kleine aan elkaar gekoppelde open gebieden omsloten met dichte beplanting (erfbeplanting, houtwallen, houtsingels en bospercelen). De kamers waren verbonden met een fijn netwerk van paden voor het vee. Door schaalvergroting in de landbouw is een groot deel van de kenmerkende houtwallen en houtsingels verloren gegaan en is het nu een voornamelijk open gebied.

Vergelijken we de topografische kaarten van omstreeks 1900 en bijvoorbeeld die van omstreeks 2000 met elkaar dan wordt zichtbaar wat aan houtwallen en singels verloren is gegaan. In de bewerkte topografische kaarten hieronder is dit verschil goed zichtbaar. In rood is de locatie omcirkeld die in aanmerking komt voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Een van de fraaie paden die is behouden is het pad dat tegenover het gemeentehuis begint en eindigt bij de Burgemeester Roell-laan (onderdeel landgoed Lambalgen). Deze volgroeide bomenlaan is een overblijfsel van het uitgebreide lanenstelsel dat ook in 1900 aanwezig was.



Opgaand groen ca. 1900



Opgaand groen ca. 2000

Landschappelijke inpassing

Voor de inpassing van het nieuwe bedrijventerrein 't Zwarte Land II worden zoveel mogelijk de karakteristieken van het kampenlandschap als leidraad aangehouden.

Met name de randen van het bedrijventerrein worden zo vormgegeven. Zo ontstaat een door beplanting besloten ruimte waar binnen de uitbreiding plaats kan vinden. De noord-, oost- en zuidrand van het nieuwe bedrijventerrein zullen breed zijn en een groen karakter meekrijgen.

Ook in de planontwikkelingen voor de woningbouw in Scherpenzeel Zuid is het (deels) herstel van het oorspronkelijke kampenlandschap leidend. Zie bijvoorbeeld het Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan voor Omgeving De Heijhorst (augustus 2013) en Akkerwinde (juni 2017).

De fijnmazigheid van het kampenlandschap, het toepassen van houtsingels en hakhout zijn de maatregelen die we gebruiken om het nieuwe bedrijventerrein in te passen. Daarnaast willen we net als bijvoorbeeld in het woningbouwplan Akkerwinde de toegankelijkheid van het gebied vergroten door enkele paden op te nemen waardoor bijvoorbeeld van het fietspad langs het Valleikanaal doorgestoken kan worden naar de Stationsweg.



Smalle als "kamerscherm" fungerende houtsingel langs de Stationsweg

de gronden die voor de uitbreiding 't Zwarte Land II zijn beoogd maken deel uit van een relatief grote open ruimte. Een ruimte die door schaalvergroting in de landbouw in het tweede deel van de vorige eeuw is ontstaan. Op de pagina links wordt duidelijk dat het landschap daarvoor eeuwenlang veel kleinschaliger van opzet was.



Brede groene randen omvatten de uitbreiding 't Zwarte Land II en houtwallen zorgen ervoor dat de aangrenzende open ruimten door groen omgeven worden op de voor het kampenlandschap karakteristieke wijze.



RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De verdeling van de ruimte

De verdeling van gronden voor 't Zwarte Land II zoals het in het besluit van de Regio Food Valley d.d. 8 februari is opgenomen gaat ervan uit dat voor uitbreidingslocatie 't Zwarte Land II 2,5 hectare gerealiseerd mag worden voor lokale ondernemers en 5,0 hectare terrein voor Modiform. In totaal gaat het daarbij om 7,5 hectare bedrijventerrein.

Door extra investeringen in het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land I hoopt Modiform haar benodigde ruimte op 't Zwarte Land II te kunnen verkleinen. In deze ruimtelijke visie wordt er van uitgegaan dat de ruimtevraag met ongeveer de helft kan worden teruggebracht. De andere helft wordt ingezet voor een ruime en groene inpassing van 't Zwarte Land II. Dit is de groene rand rondom de kavels van het terrein. Zie afbeelding rechts.

7,5 hectare ruimte voor bedrijfskavels wordt dus teruggebracht tot 5,0 hectare ruimte voor bedrijven, zijnde 2,5 hectare voor lokale ondernemers en 2,5 hectare voor het lokale bedrijf Modiform. De resterende 2,5 hectare is voornamelijk ruimte gereserveerd voor de groene ruimtelijke inpassing.

Op deze wijze blijven bedrijfskavels op ruime afstand van de Grebbelinie, kunnen bestaande bomen in het gebied gehandhaafd blijven en is het mogelijk een doorsteek van het Valleikanaal naar de Stationsweg te maken die in het groen wordt opgenomen.

Verkeersafwikkeling

Hoe de verkeerskundige oplossing er precies uit komt te zien zal in een later stadium worden uitgezocht en uitgewerkt. Dat geldt ook voor de invloed op het bestaande wegverkeer die de ontwikkeling van 't Zwarte Land II tot gevolg zal hebben. In het najaar zullen wij deze onderzoeksvraag met experts opnemen.

In deze ruimtelijke visie gaan we van het volgende uit:

- De enkelvoudige verkeersaansluiting wordt zo dicht mogelijk bij de rotonde aan de Stationsweg gesitueerd
- Verkeersbewegingen op het terrein vinden zoveel mogelijk in het hart van het terrein plaats, geen verkeersbewegingen aan de randen van het bedrijventerrein



Verkeersafwikkeling

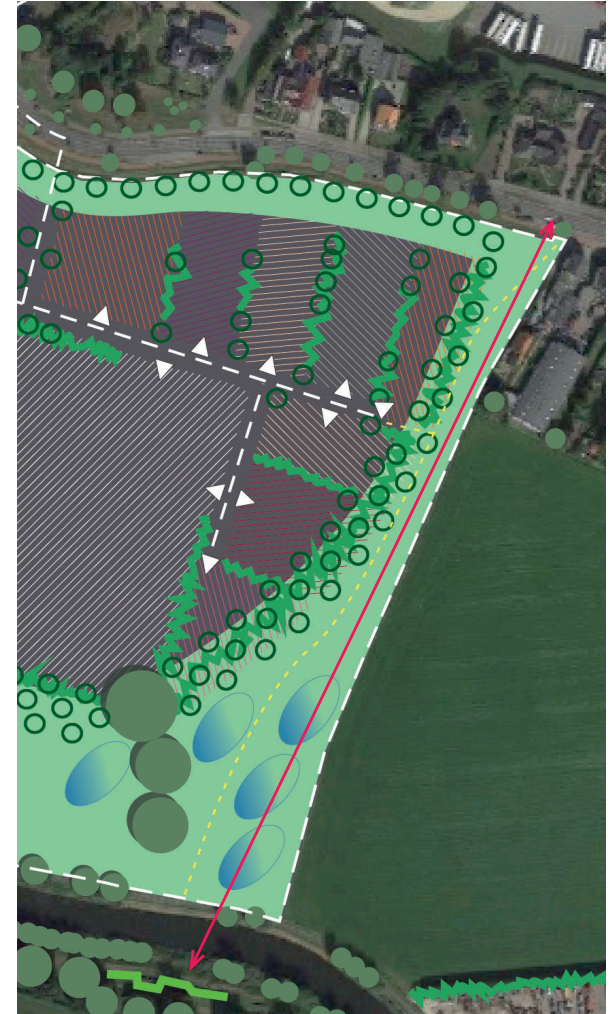
Oostrand uitgelicht

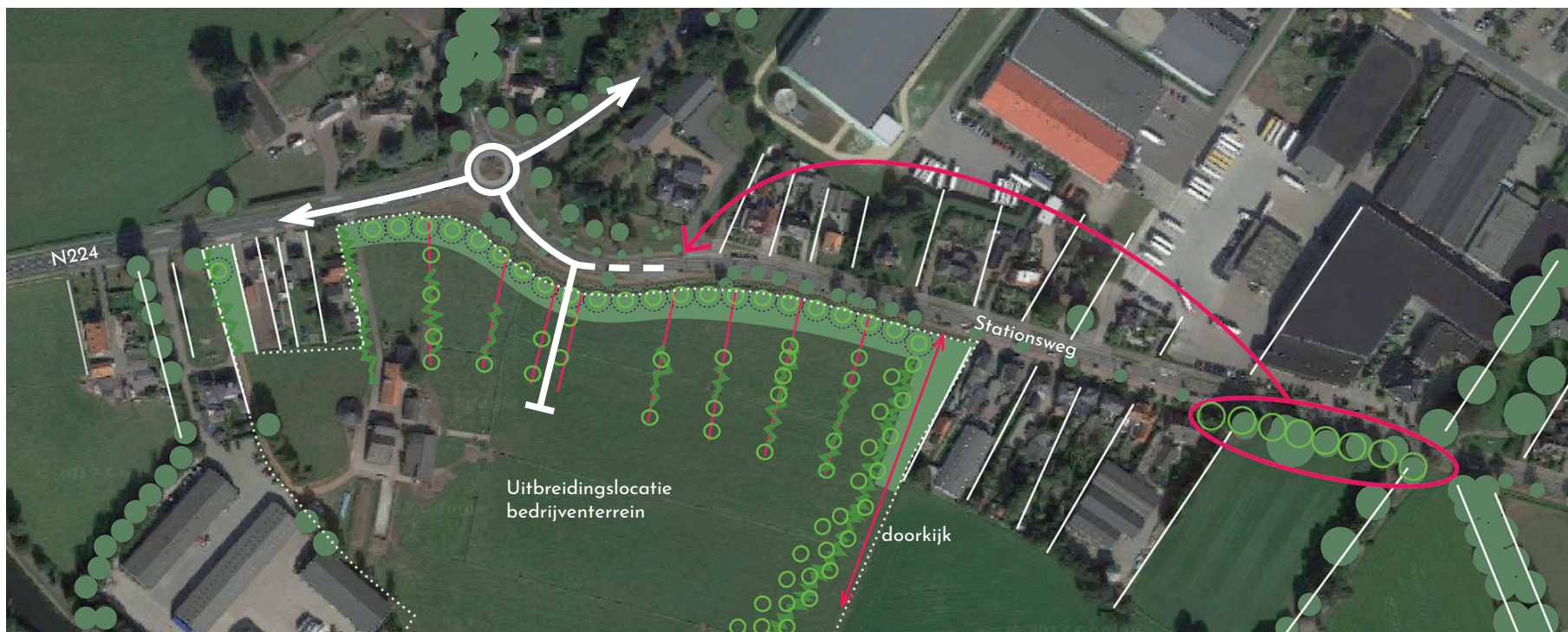
In de groenstrook aan de oostzijde is ruimte voor een recreatieve route van de Stationsweg naar het fietspad langs het Valleikanaal. De groenstrook vormt één geheel met de groene open ruimte gevormd door de overblijvende weidegronden. Het zicht op de bedrijfskavels zal minimaal zijn aangezien de randen met een brede strook hakhout en heesters worden ingeplant. Ook is in deze rand ruimte voor waterberging ten bate van 't Zwarte Land II.

Zuid- en westrand

De Zuidrand die grenst aan het fietspad langs het Valleikanaal blijft de eerste honderd meter onbebouwd. Ook blijven de bestaande bomen behouden. De kavelrand wordt ook hier ingeplant met heesters en hakhout.

De westrand wordt bepaald door bestaande woon- en bedrijfskavels. Met eigenaren van deze kavels zal aan een zorgvuldige inpassing worden gewerkt.





Zijde Stationsweg uitgelicht

De Stationsweg is de westelijke toegang tot Scherpenzeel en een typisch eeuwenoud lint waarlangs een grote variatie van groen en bebouwing is te zien. Met de inpassing van het bedrijventerrein 't Zwarte Land II reserveren we in deze visie ruimte voor een groene oplossing tussen de bedrijfskavels en de weg. Dit kan een oplossing zijn waarbij bedrijfsbebouwing zich naar de Stationsweg toe presenteert, bebouwing gelegen in een royale groene voortuin, of dit kan een oplossing zijn waarbij een haag of hakhoutsingel het zicht op achterliggende bedrijven sterk vermindert. In overleg met omwonenden en overige betrokkenen zal dit in de volgende fase

nader worden uitgewerkt. De volgende uitgangspunten willen wij aanhouden:

- De eenvoudige verkeersaansluiting wordt zo dicht mogelijk bij de rotonde aan de Stationsweg gesitueerd
- Brede groene rand langs Stationsweg behouden (ca. 15 meter vanaf het fietspad) zo is er ruimte voor bijvoorbeeld dubbele bomenrijen
- Daarachter liggen kavels van vergelijkbare schaal als bestaande kavels langs Stationsweg
- Doorkijk Stationsweg naar achter gelegen landerijen aan oostzijde

van de uitbreiding

- Oriëntatie van nieuwe bebouwing nader bepalen - bebouwing kan zich naar de weg toe presenteren zoals de omliggende woningen, of de groene rand wordt een dichte houtopstand die het bedrijventerrein visueel inpakt
- kavelgrenzen haaks op Stationsweg beplanten met dichte houtwallen of houtsingels
- Oostrand uitbreidingslocatie inplanten met brede houtwal

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Verkaveling

De verkaveling zal nader uitgewerkt worden in overleg met betrokken ondernemers maar ook met omwonenden en overige belanghebbenden.

Wat we in deze ruimtelijke visie willen vastleggen is dat kavels langs de Stationsweg wat betreft maatvoering en ritmiek, schaal, aansluiten op de karakteristieken van bestaande kavels langs de Stationsweg. Dit is zeker van belang als gekozen wordt voor een oriëntatie van bebouwing op de Stationsweg. Midden in het gebied van de uitbreiding, vanaf de Stationsweg gezien in de tweede lijn is ruimte voor een grotere kavel ten bate van de uitbreidingsbehoefte van Modiform. Daaromheen zijn kleinschaliger kavels op te nemen. Kavelgrenzen worden met hakhout ingeplant.

Zie de voorbeelduitwerking rechts.

Overige aspecten

Overige aspecten die van belang zijn voor de stedenbouwkundige uitwerking van de uitbreiding 't Zwarte Land II zullen later, na consultatie met omwonenden en overige belanghebbenden worden opgepakt en vastgelegd. Dit is al eerder in deze visie aangegeven.

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan volgen als ook duidelijk is hoe Modiform zoveel mogelijk van haar uitbreidingsbehoefte op het bestaande bedrijventerrein heeft weten vorm te geven.

Overige aspecten zijn bijvoorbeeld beheersaspecten zoals de keuze voor de gronden als openbaar terrein te bestemmen of juist een vorm van particulier parkmanagement toe te passen. Parkmanagement is gericht op het duurzaam inrichten, ontwikkelen en beheren van bedrijventerreinen. Dit betekent niet alleen het functionele beheer van de terreinen (bijvoorbeeld coördinatie van afvalstromen, energievoorzieningen en beveiliging), maar ook het scheppen van een goed werkklimaat en zorg dragen voor de uitstraling naar buiten.

We denken daarbij ook aan thema's als klimaat en duurzaamheid. Doelstelling is het terrein zo duurzaam mogelijk in te richten waardoor het terrein ook onderscheidend wordt op het gebied van klimaat en duurzaamheid.



AFBEELDINGEN HUIDIGE SITUATIE



Colofon

Dit document is met zorg opgesteld door Gieling Consultancy in opdracht van Initiatiefgroep 't Zwarte Land II.

Copyright: GC juli 2019, Ede

Dit document mag niet worden gereproduceerd, verspreid naar derden of gepubliceerd in welke media dan ook voor welk doel dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van GC b.v. te Ede.

Contact

Gieling Consultancy
Stationsweg 73b
6711 PL Ede

www.gc-bv.com
+31 (0)318 615 259

Initiatiefgroep 't Zwarte Land II
info@zwarteland2.nl
ter attentie van

