

---

## **Stichting Houd Scherpenzeel Groen & Gezond**

Correspondentieadres  
Burgemeester Röell-laan 18  
3925 BB Scherpenzeel  
(+31) 6 5342 8456  
secretaris@houdscherpenzeelgroenengezond.nl



31 januari 2026

### **Betreft: Zienswijze HSG&G, Grebbelinie in het Vizier en Erfgoedvereniging Heemschut op het TAM-omgevingsplan 't Zwarte Land II-Stationsweg**

#### **Aan College van Burgemeester en Wethouders**

t.a.v. het directiesecretariaat  
Stationsweg 389a  
3925 CC SCHERPENZEEL

Geacht College,

Als Stichting Houd Scherpenzeel Groen en Gezond (HSG&G), Stichting Grebbelinie in het Vizier en Erfgoedvereniging Heemschut maken wij met deze brief onze zienswijze kenbaar op het voorliggende TAM-omgevingsplan 't Zwarte Land II-Stationsweg, inclusief de bijbehorende motivering, regels en bijlagen.

Deze zienswijze sturen wij u mede namens de Stichting Grebbelinie in het Vizier en de Erfgoedvereniging Heemschut. Zij zijn medeondertekenaars van deze zienswijze. Hun zienswijze betreft met name het hierna uitgewerkte kernbezwaar 1, De Grebbelinie en de Landschappelijke/Cultuurhistorische Waarde.

Wij hebben kennisgenomen van de volledige documentatie, waaronder de Anterieure Overeenkomst en de onderdelen van het TAM-omgevingsplan. Onze oorspronkelijke bezwaren tegen de ontwikkeling van dit weidegebied blijven onverkort van kracht. De analyse van de nieuwe stukken sterkt ons in de overtuiging dat het plan, zoals het nu voorligt, onvoldoende is onderbouwd en in strijd is met een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

Hieronder volgen onze kernbezwaren, onderbouwd met bevindingen uit de door u verstrekte stukken:

---

## 1. De Grebbelinie en de Landschappelijke/Cultuurhistorische Waarde

Het plangebied is historisch en landschappelijk onlosmakelijk verbonden met het Rijksmonument De Grebbelinie. Dit weidegebied dient als essentieel onderdeel van de open, kleinschalige en groene entree van Scherpenzeel. De ontwikkeling in dit gebied is daarmee direct strijdig met het beginsel van het behoud van cultureel erfgoed en landschappelijke integriteit.

- **Onvoldoende Focus op Integriteit:** Wij constateren dat het plan zich primair richt op het in stand houden van een 'zichtlijn' met de Grebbelinie vanaf de ooststrand. Dit is onvoldoende. De cultuurhistorische waarde zit in de integriteit van het weidelandschap als buffer en onderdeel van de verdedigingslinie, niet louter in de visuele doorkijk. De motivering van het plan focust voornamelijk op economische argumenten en negeert de integrale afweging van de unieke landschappelijke en cultuurhistorische context van de Grebbelinie.
- **Buitensporige Bouwhoogte:** Het TAM-omgevingsplan en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan (BKP) stellen een maximale bouwhoogte van 12,5 meter vast voor bedrijfspanden. Deze hoogte is buitensporig en staat haaks op het behoud van het kleinschalige en open weidelandschap dat zo essentieel is voor de Grebbelinie Visie. Een bouwhoogte van deze omvang tast het vrije zicht op het rijksmonument en de landschappelijke inpassing onherroepelijk aan, en maakt de ambitie tot het behoud van een 'groen karakter' in dit gebied ongeloofwaardig.

---

## 2. Onvoldoende Behoeft Onderzoek

Het fundament van het plan — de vastgestelde lokale behoefte aan bedrijfsruimte — is aantoonbaar zwak, waardoor de conclusie van de bijgevoegde Laddertoets (Bijlage 3) in twijfel moet worden getrokken.

- **Terugtrekking Ankerbedrijf:** De motivering en het beeldkwaliteitsplan (BKP, Bijlage 1 bij de motivering) geven aan dat het oorspronkelijke grote lokale ankerbedrijf Modiform, dat een aanzienlijke kavel zou afnemen, zich heeft teruggetrokken. Hierdoor is de focus verschoven naar het faciliteren van 'meerdere lokale ondernemers'. De terugtrekking van de grootste beoogde afnemer valideert ons eerdere bezwaar dat de behoeftepeiling te vrijblijvend was. Een plan dat twee jaar on-hold stond en waarbij de grootste afnemer wegvalt, duidt op een volatiele en onvoldoende geobjectiveerde behoefte in plaats van een harde en concrete.
- **Onvoldoende Lokale Binding:** De claim dat het terrein is bestemd voor lokale ondernemers is een farce en wordt in de Anterieure Overeenkomst direct ondermijnd. In de overeenkomst staat dat percelen die na een jaar nog niet zijn verkocht aan lokale ondernemers, aan 'elke' ondernemer – ongeacht herkomst – verkocht mogen worden. Dit betekent dat de zogenaamde 'hardheidsclausule' om de gronden lokaal te houden vrijblijvend is. Daarmee wordt dit unieke gebied mogelijk opgeofferd voor een niet-lokale

---

vraag, wat in strijd is met de rechtvaardiging van de noodzaak tot buiten stedelijke uitbreiding. Dit is des te meer opmerkelijk omdat het vorige ontwerp bestemmingsplan in de raadsvergadering van 1 november 2022 door de gemeenteraad werd geblokkeerd, omdat zij via een amendement eerst een anti-speculatiebeding en bindende regels omtrent kaveluitgifte opgenomen wilden zien. Nu, drie jaar later, doet zich dezelfde situatie voor.

- **Ondeugdelijke Enquête:** De kwaliteit van de enquête waar in het ladderonderzoek naar wordt verwezen is onvoldoende. Het betreft een geanonimiseerde enquête die via website formulieren is ingevuld. Deze methodiek, zonder deugdelijke verificatie van de identiteit en intentie van de respondenten, maakt de resultaten uiterst vrijblijvend en onbetrouwbaar en is geen solide basis voor een ruimtelijk besluit van deze omvang. De enquête Inventarisatie ruimtewens ondernemers is van 25 september 2024 en is niet als bijlage bij het TAM-omgevingsplan opgenomen. Dit is opmerkelijk omdat het toch de basis vormt waarop het hele plan is gebaseerd.
- **Significante discrepantie in kavelgroottes:** Er is een significante discrepantie tussen de aangevraagde kavelgroottes en de doelstellingen voor een lokaal bedrijventerrein. Waar regionale richtlijnen, vastgelegd in het RPW (Regionaal Programma Werklocaties), een kavelgrootte aangeven tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup> voor lokaal MKB, toont de enquête meerdere aanvragen voor kavels tot wel 10.000 m<sup>2</sup>. Dit bewijst dat de behoefte niet uitsluitend voortkomt uit het lokale MKB, maar ook uit grootschalige aanvragen, die de kleinschalige landschappelijke en ruimtelijke structuur van dit weidegebied onherroepelijk aantasten.
- **Ontbrekend Inbreidingsonderzoek:** De gemeente heeft in eerdere procedures toegezegd een grondig onderzoek naar inbreidingsmogelijkheden op bestaande terreinen uit te voeren alvorens tot uitbreiding over te gaan. Het ontbreken van een afgerond en actueel inbreidingsonderzoek in de bijlagen staat haaks op het principe van zorgvuldige ruimtelijke ordening, waarbij eerst binnenstedelijke mogelijkheden moeten worden benut (conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking).

---

### 3. Ecologische Impact, Stikstofproblematiek én Waterhuishouding

De gevolgen voor flora en fauna, de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden en de waterhuishouding zijn onvoldoende uitgesloten en de gevolgde procedure is onzorgvuldig.

- **Vervallen Ontheffing Wet Natuurbescherming (Wnb):** De Motivering van het TAM-omgevingsplan beroept zich op een in 2023 door de provincie Gelderland verleende Ontheffing Wet Natuurbescherming ter onderbouwing van de uitvoerbaarheid. Echter, deze ontheffing was destijds verleend aan de voormalige eigenaar van de grond. De provincie heeft bevestigd dat de ontheffing hiermee is vervallen en niet overdraagbaar is op de nieuwe initiatiefnemer. Het plan kan zich hierdoor niet rechtsgeldig op deze

---

onthefing beroepen.

- **Gebrek aan Actueel Veldonderzoek:** Ondanks het verval van de onthefing, is de nieuwe projectontwikkelaar van mening te kunnen volstaan met een actualisering van het ecologische onderzoek. Het feit dat de gemeente een plan ter inzage legt terwijl het in de bijlagen erkent dat essentieel veldonderzoek naar beschermde diersoorten nog niet volledig is uitgevoerd, is een gebrek aan zorgvuldigheid en in strijd met de (toenmalige) Wnb en de Omgevingswet.
- **Nadelige stikstofdepositie:** Het Stikstofonderzoek (Bijlage 14) merkt op dat het plan mogelijk een 'Natura 2000-activiteit' is, waarvoor de specifieke zorgplicht geldt. Wij zijn van mening dat de totale stikstof impact van het gehele plan, inclusief de bedrijfsactiviteiten en de berekende uitstoot van voertuigen bij de woningen, onvoldoende is gecompenseerd of uitgesloten, gezien de nabijheid van de Grebbelinie en de Valleikanaalzone. Dit vormt een risico voor de juridische houdbaarheid van het plan.
- **Onvoldoende Waarborging Waterhuishouding en Strijdigheid met Waterschapsbeleid:** De waterhuishouding wordt onvoldoende gewaarborgd, gezien de ligging in het Eemvallei stroomgebied en de cultuurhistorische waterbelangen van de Grebbelinie (inundatie). Bovendien maakt het plangebied deel uit van de waterinclusieve leefomgeving die het Waterschap in haar Blauwe Omgevingsvisie 2050 (<https://bovi2050.nl/>) nastreeft. Het ontbreken van deze thematiek in de documenten en de plannen voor een volledig nieuwe bebouwing van dit weidegebied, staat haaks op het beleid van het Waterschap. Hoewel het plan spreekt over een gescheiden rioolstelsel en compensatie van verharding, ontbreekt de concrete en kwantitatieve onderbouwing voor:
  - De exacte omvang en locatie van de compenserende waterberging.
  - De borging van de waterkwaliteit bij infiltratie, gezien de toelating van bedrijven tot en met milieucategorie 3.1, wat een risico vormt voor het grond- en oppervlaktewater in dit gevoelige hydrologische gebied.
- **Negeren Waterwingebied en Beschermingszones (Provincie Utrecht):** De motivering en bijlagen van het TAM-omgevingsplan lijken cruciale gebiedsspecifieke beperkingen te negeren. Het plangebied grenst aan een waterwingebied in de provincie Utrecht en ligt gedeeltelijk in verschillende beschermingszones, waaronder een grondwaterbeschermingsgebied, een boringsvrije zone en een 100-jaars aandachtsgebied. De plannen voor een bedrijventerrein met bebouwing, verharding en potentieel bodemvervuilende activiteiten (categorie 3.1) staan haaks op de strikte regels en vergunningseisen van de provincie Utrecht. Het negeren van deze cruciale informatie ondermijnt de volledigheid, zorgvuldigheid en rechtsgeldigheid van de verrichtte onderzoeken en is strijdig met Hoger Provinciaal Beleid.

---

## 4. Introductie van een Woonfunctie

De introductie van een woonfunctie in een van oorsprong geplande bedrijfsomgeving (gemengd plan) is een fundamentele verschuiving van het oorspronkelijke doel. Dit is in strijd met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening, met name op het vlak van wonen en de (maximale) milieuhinder van de omliggende bedrijven (Bedrijfscategorie 3.1 en lager, conform Bijlage 1, Staat van bedrijfsactiviteiten bij de regels).

- **Inconsistentie en Juridische Ondeugdelijkheid door Geluidsnormoverschrijding:** De motivering van het TAM-omgevingsplan stelt onjuist dat: "Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl." (Hoofdstuk 7.2, Motivering).
- **Feitelijke Weerlegging door Akoestisch Onderzoek:** Deze claim wordt direct weerlegd door het bijgevoegde Akoestisch onderzoek (Bijlage 8 bij de motivering), waaruit blijkt dat het geluid vanwege gemeentewegen ten hoogste 59 dB bedraagt ter plaatse van de nieuwe woningen. Dit is een overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB zoals deze geldt voor nieuwbouw in een dergelijke omgeving.
- **In strijd met Goede Ruimtelijke Ordening (Bkl):** Het vaststellen van een omgevingsplan met een expliciete en gedocumenteerde overschrijding van de standaardwaarden voor nieuwe woningen, in combinatie met de onjuiste claim van naleving in de motivering, maakt het plan juridisch ondeugdelijk. Er wordt geen afdoende motivatie gegeven waarom een hogere waardeonthefing (hogere grenswaarde) gerechtvaardigd zou zijn. Wij verzoeken u de aanwijzing voor de woonfunctie (Artikel 8: Wonen in de Regels) te herzien of de plannen op dit punt dusdanig aan te passen dat aan de geluidsnormen wordt voldaan.

---

## 5. Verkeersveiligheid, Verkeersgeneratie en Parkeerdruk

De combinatie van een bedrijventerrein (5,6 ha uitgeefbaar) en de toevoeging van nieuwe woningen aan de Stationsweg leidt tot onaanvaardbare risico's op het gebied van verkeersveiligheid en parkeerdruk. Het plan is op dit punt onvoldoende onderbouwd.

- **Onduidelijke Verkeersgeneratie en Veiligheid:** Het plan voorziet in een nieuwe ontsluiting op de Stationsweg, nabij de gevaarlijke rotonde N224. Buurtbewoners hebben in het participatieproces hun zorgen geuit over de veiligheid op de Stationsweg als gevolg van het toegenomen verkeer van het nieuwe bedrijventerrein. Het Verkeersonderzoek (Bijlage 15) biedt onvoldoende garanties om de veiligheid voor langzaam verkeer en omwonenden te waarborgen.
- **Ontbreken van een Actuele, Integrale Verkeersstudie:** Wij menen dat een gedegen, actuele verkeersstudie moet worden toegevoegd die rekening houdt met de actuele en

---

maximale omvang van het plan:

- De nieuwe, exacte omvang van het bedrijventerrein (ca. 5,6 ha uitgeefbaar).
- De maximale verkeersaantrekkende werking op basis van de vastgestelde parkeernormen (Bijlage 4 bij de regels). De totale parkeervraag, berekend met deze normen, vertaalt zich direct in de maximale verkeersgeneratie, die thans niet integraal inzichtelijk is gemaakt.
- De extra verkeersbewegingen van de nieuwe woonfunctie (maximaal 5 woningen) die nu is toegevoegd.
- **Risico op Parkeeroverlast:** In het participatieproces is de terechte zorg geuit dat het gebied te klein is voor de parkeervraag en dat er niet geparkeerd mag worden in openbaar gebied (Bijlage 18, Reactie op inspraak Motivering). Dit duidt op een reëel risico op parkeeroverlast in de omgeving, welke niet wordt weggenomen door de in de bijlagen genoemde parkeernormen. Het principe 'parkeren op eigen terrein' dient te allen tijde gegarandeerd en gehandhaafd te worden om overloop naar de omliggende woonwijken te voorkomen.

---

## Conclusie en Verzoek

Ondergetekenden verzoeken het College van Burgemeester en Wethouders van Scherpenzeel om het voorliggende TAM-omgevingsplan 't Zwarte Land II-Stationsweg niet vast te stellen en de procedure stop te zetten.

De bezwaren die wij hebben geformuleerd wijzen op ernstige tekortkomingen in de onderbouwing en de afweging, waardoor het plan op cruciale punten niet voldoet aan de eisen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de doelstellingen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving (conform de Omgevingswet).

Het plan is ondeugdelijk, omdat het:

- **In strijd is met Wettelijke Normen en Hoger Beleid:**
  - Er is sprake van een expliciete overschrijding van de standaardwaarden voor geluid ter plaatse van de nieuwe woonfunctie (59 dB t.o.v. 53 dB standaardwaarde, conform Akoestisch onderzoek, Bijlage 8).
  - Het plan negeert cruciale waterbelangen en beschermingszones (grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone) van het naastgelegen waterwingebied in de provincie Utrecht, wat een fundamentele omissie is.
  - De te hoge bouwhoogte van 12,5 meter is in strijd met het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het Rijksmonument De Grebbelinie.
- **Onvoldoende is onderbouwd en afgewogen:**
  - De lokale behoefte aan bedrijfsruimte is onvoldoende geobjectiveerd

- 
- (Ladderonderzoek), en is niet gebaseerd op een harde, concrete vraag.
- o De ecologische effecten zijn onvoldoende onderzocht en de stikstofdepositie en de gevolgen van het vervallen van de Wnb-ontheffing zijn niet rechtsgeldig uitgesloten of gecompenseerd.
  - o De toename in verkeer en parkeerdruk vormt een onvoldoende onderbouwd risico voor de veiligheid en leefbaarheid in de omgeving.

De combinatie van deze fundamentele gebreken, die zowel de gezondheid, veiligheid, natuur, cultureel erfgoed als de juridische houdbaarheid betreffen, maakt dat het plan onaanvaardbaar en niet gereed is voor vaststelling.

Wij verzoeken u onze zienswijze met de grootst mogelijke zorgvuldigheid mee te nemen in het verdere besluitvormingsproces en ons een gemotiveerde reactie op al onze bezwaren te doen toekomen.

Hoogachtend,

Namens de Stichting Houd  
Scherpenzeel Groen en  
Gezond

F. van Heck (Voorzitter)



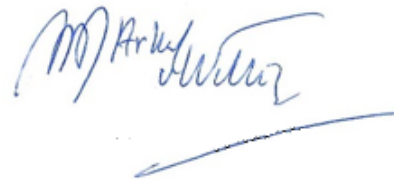
Namens de Stichting  
Grebbeleinie in het Vizier

M. Schouten (Bestuurslid)



Namens de Erfgoedvereniging Heen  
Gelderland

M. Arkesteijn (Voorzitter)



Scherpenzeel, 31 januari 2026