Omgevingsplan Zwarte Land 2: De Mythe Ontrafeld

Inspraak Stichting Houd Scherpenzeel Groen en Gezond | J. Ruijgrok — Opinieronde 17 september 2026

DE MYTHE VAN ZWARTE LAND 2

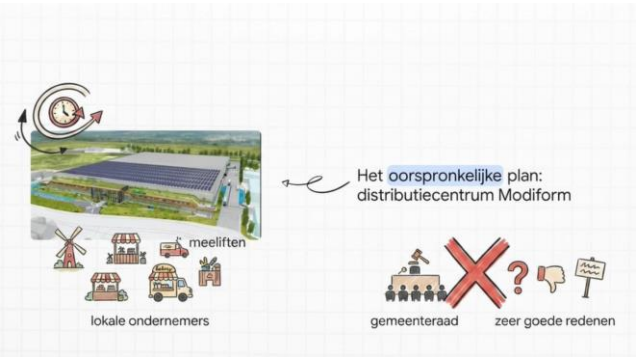
Geacht College, leden van de Raad en belangstellenden,

Zwarte Land 2 is een mythe. En net als elke mythe: als je hem maar vaak genoeg hoort, ga je er vanzelf in geloven.



Bijna de helft van u is nieuw in deze raad. Het doornemen van het omgevingsplan is voor de langer zittende raadsleden al een hele klus, laat staan voor de nieuwe raadsleden. Hebt u de meer dan 1000 pagina's tellende documenten gelezen? En ook de 65 pagina's dikke nota Zienswijzen? En heeft u kennis kunnen nemen van de lange voorgeschiedenis?

HET OORSPRONKELIJKE PLAN & DE NIEUWE HOOFDROLSPELER



Dan weet u dat het eerst ging om een enorme distributieloods voor Modiform, waarbij lokale ondernemers meeliftten met een behoefte aan bedrijfsruimte. Weet u ook dat er vier jaar geleden al plannen helemaal klaar waren en dat de vorige Gemeenteraad die toen heeft afgewezen? Weet u waarom? Omdat de raad toen strikte regels eiste over kaveluitgifte en een anti-speculatiebeding. Eisen waar het college toen niet aan kon voldoen.

Nu, vier jaar later, ligt er nagenoeg eenzelfde plan. Alleen de hoofdrolspelers zijn veranderd. Modiform heeft afgehaakt en de grond is nu in handen van een investeringsmaatschappij uit Helmond: **de Hoffmann Groep**. Geen lokale partner met hart voor Scherpenzeel, maar een speculant die gaat voor snel rendement.

JURIDISCHE SCHIJNBEWEGINGEN IN DE NOTA ZIENSWIJZEN

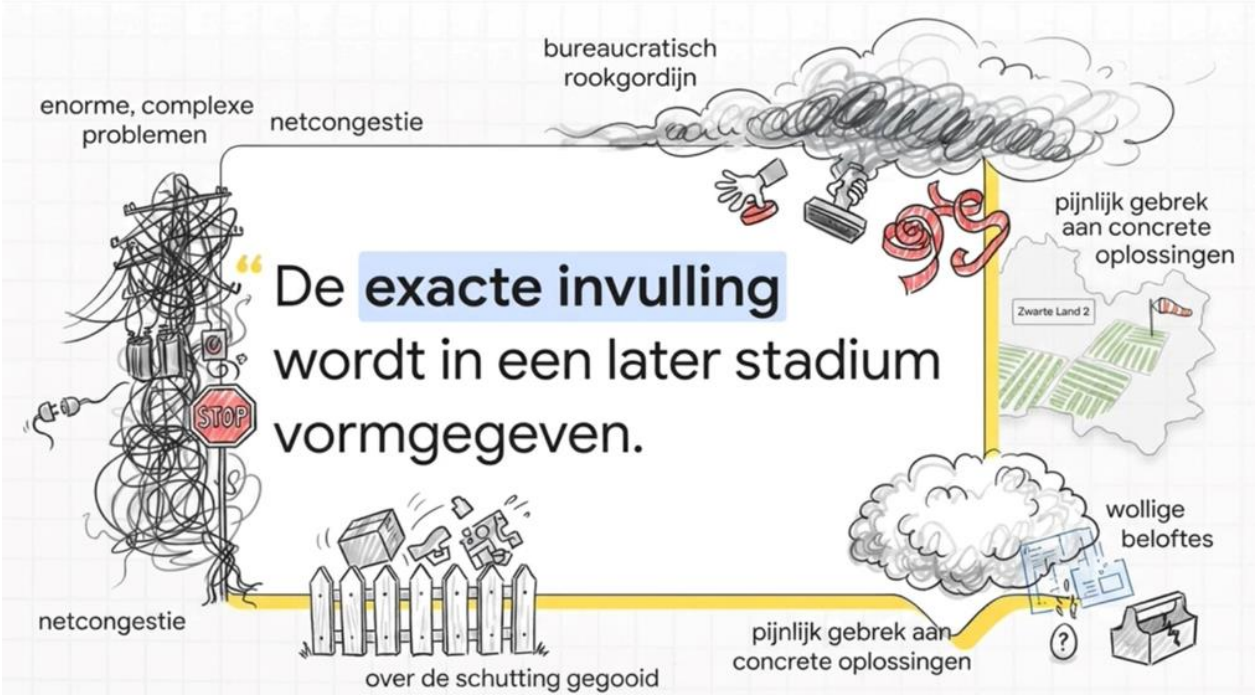
Uw voorgangers namen geen genoegen met een motie met goede bedoelingen, maar eisten een amendement met strikte regels omtrent kaveluitgifte en een anti-speculatiebeding. Daar kon het college niet aan voldoen vanwege de vastgelegde afspraken. Modiform had dan wel afgezien van de plannen, maar het gesteggel daarna is niemand ontgaan.

De geschiedenis herhaalt zich nu. De nieuwe ontwikkelaar is voortvarend opnieuw aan de slag met het nu voorliggend resultaat: een omgevingsplan met daarin de antwoorden op de ingediende zienswijzen. En hoe reageert het College op die zienswijzen? **Niet inhoudelijk, maar puur juridisch.** Problemen worden

doorgeschoven naar de toekomst met vage verwachtingen. Ter illustratie een paar van de antwoorden. Een uitgebreidere collectie staat in bijlage 2:

“Een verlichting van de netcongestie kan in de tussentijd plaatsvinden.”
“Alternatieve maatregelen zijn mogelijk.”
“De exacte invulling wordt in een later stadium vormgegeven.”
"Daarmee is het plan niet evident onuitvoerbaar."

Allemaal juridische redeneringen, geen inhoudelijke. Die mythe dat het plan op feiten is gebaseerd is hardnekkig.



DE MYTHE VAN DE LOKALE BEHOEFTE

Die mythe dat het plan op feiten is gebaseerd is hardnekkig. Bent u als gemeenteraad echt overtuigd dat de behoeften van lokale ondernemers zijn aangetoond? Weet u dat die is gebaseerd op een enquête van twee jaar geleden? Dat ondernemers daarin alleen hun interesse in een kavel opgaven door hun bedrijfsgegevens, bedrijfstak en gewenst aantal m^2 op een lijst te zetten?

Dat er niets in stond over de prijs per m^2, of enige verplichting tot afname? Dat de kaveluitgifte nog net zo vrijblijvend is als vier jaar geleden? Dat er weer een anterieure overeenkomst bij zit, waarin de afspraken staan over de uitgifte van kavels? Dat het College ook nu weer goede voornemens heeft om ervoor te zorgen dat lokale ondernemers de grootst mogelijke kans krijgen op een kavel. **Dat is weer precies zo’n inspanningsverplichting waarop het vier jaar geleden fout ging.**



DE HARDE REALITEIT: 9 MAANDEN EXCLUSIVITEIT

De harde realiteit is dat de exclusiviteit voor lokale ondernemers **slechts 9 maanden duurt**. Daarna heeft de gemeente geen poot meer om op te staan. Als er dan partijen van buiten aankloppen bij de Hoffmann Groep, denkt u dan echt dat deze investeerder meelevend zal zijn met onze lokale intenties? Natuurlijk niet. Die kiest voor de hoogste bieder. Een dikke kans dat de gemeente dan door de bocht moet, omdat de eigenaar van de grond zich beroept op de harde afspraken in de anterieure overeenkomst.

SLOTVRAAG: WIE WORDT HIER BETER VAN?

Misschien denkt u vanavond: *Moeten we dat wel willen? Wie wordt hier nu beter van? De gemeente, de Scherpenzeelse ondernemers, de omwonenden? Of toch alleen maar de investeerder?*

Ik zou u daarom nadrukkelijk willen vragen het voorliggend plan nog eens goed door te nemen en alle kritische vragen na te lopen om tot een weloverwogen besluit te kunnen komen.

Dank u wel.



Bijlagen:

1. Vragenronde 10 september 2026
2. Analyse nota zienswijze

BIJLAGE 1. VRAGENRONDE 10 SEPTEMBER 2026

Inleiding

Tijdens de vragenronde van 10 september 2026 over het TAM-omgevingsplan Zwarte Land 2 zijn door diverse raadsleden en twee insprekers uit het publiek (waaronder Stichting Houd Scherpenzeel Groen en Gezond) vragen gesteld aan de wethouder. Aangezien er geen formele verslaglegging van vragenrondes plaatsvindt, hebben we getracht de raadsvragen en de reacties te bundelen. Die weergave staat hieronder, aangevuld met onze vragen en de antwoorden en toezeggingen die volgden.

Vragen en Zorgen vanuit de Raadsleden

Kaveluitgifte & Exclusiviteit

In de nieuwe anterieure overeenkomst is de exclusiviteit voor lokale ondernemers beperkt tot 9 maanden (plus 3 maanden voor de regio). Raadsleden vroegen zich af: Begint die termijn direct na definitieve vaststelling van het plan? En is 9 maanden wel lang genoeg voor een ondernemer om voorbereidingen en financiering rond te krijgen?

Anterieure Overeenkomst & Risicobeoordeling

Bij het TAM-omgevingsplan van 31 december 2025 ontbrak de anterieure overeenkomst volledig. Nu is slechts een bijlage met uitgifteafspraken toegevoegd. Waarom is niet de volledige overeenkomst openbaar gemaakt? Hoe kan de raad risico's beoordelen zonder het contract te kennen? Als de kostenverhaalregels, als bedoeld in de Omgevingswet, niet worden opgenomen in het omgevingsplan zijn dan eventuele claims bij ontbinding van de overeenkomst voorkomen?

Behoefteonderzoek

Is er voldoende rekening gehouden met recent beschikbaar gekomen bedrijventerreinen, zoals De Weverij en locaties in Woudenberg? Klopt het dat sommige ondernemers niets wisten van de besluitvorming? En wat is de definitie van een 'lokale ondernemer'?

Overige vragen

Diverse vragen betroffen de uitsluiting van voorzieningen (zoals een sportschool), de stroomvoorziening en netcongestie, de energievoorziening in de respectzone, onderhoud van de publieke ruimte, kavelgrootte, bouwhoogte en de impact van de nieuwe provinciale omgevingsverordening.

Vragen en Constateringen Stichting HSG&G

Aanvullende Zienswijze

Onze aanvullende zienswijze van 6 maart 2026 ontbreekt in de Nota Zienswijzen. Aanleiding

voor die zienswijze was de nieuwe omgevingsverordening van de provincie. Die verordening versterkt het bezwaar dat cultuurhistorische en landschappelijke waarden onvoldoende zijn geborgd, klimaatrisico's niet zijn onderzocht en netcongestie is genegeerd. De wethouder heeft tijdens de vragenronde alsnog een formele schriftelijke reactie op deze ontbrekende zienswijze toegezegd.

De Enquête

In het TAM-omgevingsplan van 31 december 2025 ontbrak de enquête over de lokale kavelbehoefte. Na toevoeging bleek deze eerst met naam en toenaam gepubliceerd, om op 8 september weer te worden vervangen door een zwartgelakte versie. De wethouder gaf aan dat dit een vergissing was, waarvoor HSG&G begrip heeft getoond.
De kernvraag blijft echter rechtovereind: Vindt de wethouder dat een 2 jaar oude, vrijblijvende peiling, zonder m²-prijzen en zonder enige afnameverplichting, nog steeds kan dienen als het cruciale fundament voor het raadsbesluit over Zwarte Land 2?

BIJLAGE 2. ANALYSE NOTA ZIENSWIJZEN

Inleiding

Onze analyse van de antwoorden in de Nota Zienswijzen laat zien dat inhoudelijke bezwaren stelselmatig worden omzeild. In plaats van harde garanties, concrete onderzoeken en daadwerkelijke oplossingen, hanteert de gemeente een vast patroon van juridische dooddoeners, inspanningsverplichtingen ('zoveel als mogelijk', 'waar mogelijk') en worden besluiten doorgeschoven naar een 'later stadium'.

Overzichtstabel: Ambtelijke Citaten vs. Bestuurlijke Realiteit

Zienswijze	Ambtelijk Citaat Nota Zienswijzen	Bestuurlijke Intentie & Analyse HSG&G
1.6 (p. 5)	*"De verkeersveiligheid op de Stationsweg zal in het kader van beheer van de weg en bij de uitwerking van de aansluiting van dit plan op de stationsweg meegenomen moeten worden."*	De gemeente erkent bestaande signalen over onveiligheid, maar schuift de daadwerkelijke aanpak door naar wegbeheer en de latere uitwerking van de aansluiting.
14.2 (p. 12)	*"...ontwikkeltijd nodig, waardoor netaansluitingen nog niet meteen nodig zijn. Een verlichting van de netcongestie kan in de tussentijd plaatsvinden."*	De actuele netcongestie wordt niet opgelost. De uitvoerbaarheid wordt gebaseerd op de verwachting dat er tijd komt én dat de netcongestie ondertussen kan verbeteren.
14.2 (p. 12)	*"Daarnaast zijn in het plan mogelijkheden geboden om de stroomvoorziening te regelen met alternatieve maatregelen..."*	Er is geen concrete energieoplossing benoemd; er zijn slechts mogelijkheden om later alternatieven toe te passen.
14.6 (p. 13-14)	*"...zoveel als mogelijk gezorgd dat lokale ondernemers de grootst mogelijke kans krijgen op een kavel."*	"Zoveel als mogelijk" en "grootst mogelijke kans" zijn geen garantie. De gemeente wil lokale ondernemers bevoordelen, maar erkent later zelf dat het uitgiftebeleid niet garandeert dat alleen lokale ondernemers zich vestigen.
14.12 (p. 17)	*"De exacte inrichting wordt nader uitgewerkt bij de uitwerking van het verkavelingsplan van het terrein."*	De hoofdlijnen van de ontsluiting zijn aangepast, maar de exacte verkeerskundige inrichting is nog niet gereed bij het planbesluit.
14.12 (p. 17)	*"Dit vindt plaats in een later stadium."*	De noodzakelijke afstemming met het nadere onderzoek naar verbetering van de Stationsweg wordt expliciet naar een later stadium verwezen.
14.13 (p. 18)	*"De verkeersveiligheid op de Stationsweg zal*	Hetzelfde patroon als 1.6: verkeersveiligheid

	in het kader van beheer van de weg meegenomen moeten worden."	is belangrijk, maar de concrete aanpak valt buiten dit besluit en wordt doorgeschoven.
14.13 (p. 18)	*"De aansluiting van het plan op de stationsweg en de veiligheid van fietsverkeer daarbij verdient zeker de juiste aandacht. Deze ontsluiting wordt in een latere fase uitgewerkt."*	De gemeente erkent expliciet het veiligheidsvraagstuk, maar de feitelijke oplossing wordt pas later uitgewerkt.
15.5 (p. 23)	*"Het klopt dat met de ontwikkeling van het bedrijventerrein het open karakter van het landschap op deze locatie verloren gaat. Dat is onvermijdelijk."*	Dit is geen goed voornemen maar juist een belangrijke erkenning van een blijvend effect. Daarna wordt dit gecompenseerd met de ambitie beide belangen "zoveel mogelijk" recht te doen.
15.5 (p. 23)	*"Naar het oordeel van de gemeente wordt ... zoveel mogelijk recht gedaan aan beide ambities."*	De daadwerkelijke afweging eindigt in een kwalitatieve formulering: "zoveel mogelijk". Dat is geen meetbare garantie dat het verlies van landschap wordt gecompenseerd.
16.5 (p. 26-27)	*"Wanneer er ter plaatse van het plangebied natuurlijke waarden aanwezig zijn, wordt in dit onderzoek uitgewerkt of en hoe deze gecompenseerd dienen te worden..."*	De vraag óf en hoe compensatie nodig is, wordt afhankelijk gemaakt van verdere uitwerking/onderzoek.
20.1 (p. 30-31)	*"Te zijner tijd bij het opstellen van het verkavelingsplan worden waar mogelijk doorsteken gerealiseerd..."*	"Te zijner tijd" + "waar mogelijk": toekomstige maatregel, waarvan omvang en uitvoering nog niet vaststaan.
20.2 (p. 31)	*"...wordt ingezet op het behoud ... en waar mogelijk op versterking..."*	Opnieuw een inspannings-/ambitietaal, niet een concrete resultaatgarantie.
20.8 (p. 33)	*"De initiatiefnemer is momenteel bezig met de aanvraag van een nieuwe vergunning..." / "Het is aannemelijk dat de vergunning wordt verkregen..."*	Een benodigde vergunning is verlopen en een nieuwe vergunning is nog niet verleend. De gemeente noemt het verkrijgen ervan slechts "aannemelijk".
20.10 (p. 33)	*"...de exacte locaties van de waterberging nog niet zijn aangegeven..." / "...wordt uitgewerkt waar exact ... de noodzakelijke waterberging komt te liggen."*	Concrete locatie ontbreekt nog. Dit wordt later uitgewerkt in het verkavelingsplan. Maar: de omvang/realisatie van de waterberging is wél in de regels geborgd.
23.8 (p. 41-42)	*"Daarbij wordt waar mogelijk ingezet op behoud en versterking van bestaande kwaliteiten."*	Opnieuw een klassieke inspanning formulering: behoud/versterking "waar mogelijk".

Kernconstateringen & Terugkerende Patronen

• 1. Doorschuiven naar een 'Later Stadium'
Netcongestie, verkeersafwikkeling Stationsweg, fietsveiligheid en exacte waterberging worden allemaal buiten dit omgevingsplanbesluit geplaatst en doorgeschoven naar latere fasen.

• 2. Vrijblijvende Inspanningsformuleringen
Beloftes over bevoordeling van lokale ondernemers en natuurcompensatie worden systematisch verzacht met termen als 'zoveel als mogelijk' en 'waar mogelijk', wat juridisch nul garantie biedt.

• 3. Gebaseerd op Onzekere Aannames
De uitvoerbaarheid van het plan rust op aannames dat netcongestie 'in de tussentijd wel zal verminderen' en dat verlopen vergunningen 'aannemelijk' opnieuw worden verleend.

• 4. Erkend en Onherstelbaar Landschapsverlies
De gemeente geeft expliciet toe dat het open landschap definitief verloren gaat, maar stelt daar geen meetbare of afdwingbare compensatie tegenover.