

Raad van de gemeente Barneveld
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD



Datum
15 maart 2017

Ons nummer
201606310/1/R6

Uw kenmerk

Inlichtingen
Mw. I. Velsink
070-4264835

Onderwerp
Barneveld
bp. en beeldregieplan Columbiz Park-I

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

De griffie is op 27 en 28 april gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. Timo Kruf t Beheer B.V., gevestigd te Ede, en Midden Nederland Meetings B.V., gevestigd te Barneveld, (hierna tezamen in enkelvoud: TKB),
2. Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V., en J. van de Steeg, gevestigd onderscheidenlijk wonend te Barneveld, (hierna tezamen in enkelvoud: Schaffelaarbos), appellanten,

en

de raad van de gemeente Barneveld,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 6 juli 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Columbiz Park I" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben TKB en Schaffelaarbos beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Schaffelaarbos en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 15 december 2016, waar Schaffelaarbos, vertegenwoordigd door J. van de Steeg en bijgestaan door mr. J.G.J. van den Bergh, advocaat te Heerenveen, G.G. Prinsen, ing. A.A. Beskers, en de raad, vertegenwoordigd door mr. J. de Goeij, ing. E. Roelofsen BSc, drs. J.D. Wessels, ir. R.J.P. Henderickx, drs. E.J.A.A. de Kort en G.M. Beekers, zijn verschenen.

Buiten bezwaar van partijen zijn ter zitting foto's in het geding gebracht.

De Afdeling heeft het onderzoek heropend om Schaffelaarbos de gelegenheid te geven de aanvraag van een revisievergunning van 18 februari 2016 over te leggen.

De raad heeft op dit stuk gereageerd en tevens toestemming verleend de zaak zonder hernieuwd onderzoek ter zitting af te doen. Schaffelaarbos heeft eveneens toestemming daarvoor gegeven. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

Inleiding

1. Op 12 maart 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders voor het plangebied het uitwerkingsplan "Columbiz Park" vastgesteld. Het uitwerkingsplan is vanwege veranderde marktomstandigheden niet gerealiseerd. Vervolgens heeft de raad het bestemmingsplan "Columbiz Park I" vastgesteld. De raad meent dat door de vele functies die het bestemmingsplan toestaat, het plangebied zal transformeren naar een aantrekkelijke werkomgeving met volop ruimte voor economische functies als leisure/horeca, showrooms en bedrijvigheid.

Het plan voorziet in vijf plandelen met de bestemming "Gemengd", met elk een bouwvlak. Aan de vijf plandelen is een aantal aanduidingen toegekend, waarbij niet aan alle plandelen steeds dezelfde aanduidingen zijn toegekend. Voor het overige is aan het plangebied de bestemming "Verkeer" toegekend.

2. TKB ontwikkelt in Barneveld in het gebied Thorbeckelaan Zuid de Midden Nederland Hallen, waar zij onder meer een evenementenhal heeft gerealiseerd. Volgens TKB schendt de raad door het toestaan van een

congrescentrum in het plangebied haar overeenkomst met de gemeente, die inhoudt dat de gemeente gedurende een bepaalde periode geen evenementenlocatie van derden mogelijk zal maken. TKB vreest wat de planologische aspecten betreft onder meer dat elders in de regio een congresfunctie zal wegvallen.

Schaffelaarbos exploiteert op percelen naast het plangebied een eierdrogerij. Zij vreest dat het plan zal leiden tot belemmering van haar bedrijfsvoering. Ook vreest zij dat het plan zal leiden tot leegstand in het plangebied, omdat er geen behoefte aan de aldaar mogelijk gemaakte functies bestaat.

Procedurele aspecten

Ontvankelijkheid

3. De raad betoogt dat het beroep van Schaffelaarbos voor zover ingesteld door Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V., niet-ontvankelijk is, omdat onduidelijk is wie het beroep heeft ingesteld. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V., twee bedrijven uitoefent en dat het onduidelijk is welk bedrijf beroep heeft ingesteld. Het gaat om een broederij aan de Wesselseweg en de eierdrogerij aan de Industrieweg. Volgens de raad had Schaffelaarbos in haar beroepschrift de relevante handelsnaam moeten noemen. Voorts betoogt hij dat het beroep voor zover ingesteld door J. van de Steeg niet-ontvankelijk is, omdat onduidelijk is hoe de belangen van Van de Steeg bij het besluit zijn betrokken. Volgens de raad woont Van de Steeg op ongeveer 2 tot 2,5 km afstand van het plangebied en is onduidelijk wat de relatie is tussen Van de Steeg en Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V.

3.1. Volgens Schaffelaarbos kan bij de raad geen twijfel bestaan over haar identiteit, nu de broederij en de eierdrogerij beide eigendom zijn van Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V. Schaffelaarbos wijst er voorts op dat de directeur en enig aandeelhouder van Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V., Van de Steeg B.V. is, waarvan de bestuurder J. van de Steeg is. Van de Steeg B.V. is eigenares van de percelen Industrieweg 16, 18, 20 en 22 te Barneveld, kadastraal bekend te Voorthuizen, nummer H 1438, H 2457 en H 1397. Op deze percelen is het bedrijf van Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V., gevestigd.

3.2. Artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) luidt: "Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken."

3.3. De Afdeling overweegt dat Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V. twee bedrijven heeft. Zoals ter zitting is toegelicht, en ook uit de inschrijving in het handelsregister volgt, heeft zij een eierdrogerij aan de Industrieweg 20 tot en met 22 te

Barneveld en een broederij aan de Wesselseweg 23 te Barneveld. Het beroep is ingesteld door de rechtspersoon die eigenaar is van deze bedrijven. Naar het oordeel van de Afdeling kan geen onduidelijkheid hebben bestaan over de belangen waarvoor Schaffelaarbos in beroep opkomt, omdat in het beroepschrift staat dat het haar om de locatie aan de Industrieweg 20 tot en met 22 gaat. Het beroep van Schaffelaarbos, voor zover ingesteld door Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V., is dan ook ontvankelijk.

3.4. Omtrent de belanghebbendheid van J. van de Steeg overweegt de Afdeling als volgt. Niet in geschil is dat J. van de Steeg als privépersoon geen belanghebbende is in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, omdat hij op ongeveer 2 km afstand van het plangebied woont en er geen zicht op heeft.

De Afdeling vat het betoog van Schaffelaarbos aldus op dat zij meent dat het beroep voor zover ingesteld door J. van de Steeg moet worden toegerekend aan Van de Steeg B.V. In het geval dat een directeur/enig aandeelhouder beroep instelt en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid niet, is er slechts ruimte voor het toerekenen van het beroepschrift van de directeur/enig aandeelhouder aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid indien de vennootschap en haar directeur/enig aandeelhouder met elkaar vereenzelvigd kunnen worden. Hiervan is alleen sprake wanneer vaststaat dat de belangen van de één identiek zijn aan de belangen van de ander en daarover voor andere betrokkenen in het rechtsverkeer geen enkele onduidelijkheid of onzekerheid kan hebben bestaan.

Van de Steeg B.V. is weliswaar eigenares van gronden in het plangebied, en is vanuit die hoedanigheid belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb bij het bestreden besluit, maar Van de Steeg B.V. heeft geen beroep ingesteld. Het betoog dat J. van de Steeg vereenzelvigd moet worden met Van de Steeg B.V. treft geen doel. J. van de Steeg is bestuurder van Van de Steeg B.V., maar geen enig aandeelhouder. Enig aandeelhouder is J. van de Steeg Beheer B.V. Reeds hierom kan J. van de Steeg niet vereenzelvigd worden met Van de Steeg B.V.

Het beroep van Schaffelaarbos, voor zover ingesteld door J. van de Steeg, is niet-ontvankelijk.

3.5. Waar in het navolgende Schaffelaarbos staat, wordt bedoeld Schaffelaarbos, voor zover het beroep is ingesteld door Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede

ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro

5. TKB richt zich tegen de bouw mogelijkheden voor een congrescentrum in het plangebied. Zij betoogt dat de raad zich ten onrechte op het standpunt stelt dat het congrescentrum voorziet in een kwalitatieve behoefte en dat dit niet zal leiden tot ruimtelijk onaanvaardbare leegstand. Volgens TKB heeft de raad geen feiten of cijfers genoemd die dit standpunt staven.

5.1. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Artikel 1.1.1, eerste lid, luidt: "In dit besluit en de hierop berustende bepalingen wordt verstaan onder:
[...]

- h. bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- i. stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Artikel 8:69a van de Awb luidt: "De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept."

5.2. Het belang van TKB bij de toepassing van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is uitsluitend gelegen in het concurrentiebelang. Zoals de Afdeling in de uitspraak van 20 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1585, heeft overwogen dient een concurrent als TKB, als zij stelt dat het besluit strijdt met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, daarbij feiten en omstandigheden

naar voren te brengen die het oordeel rechtvaardigen dat de voorziene ontwikkeling tot een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening relevante leegstand zal kunnen leiden. In dat geval staat de in artikel 8:69a van de Awb neergelegde relativiteitseis niet aan inhoudelijke beoordeling van de gestelde strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in de weg. In het kader van die beoordeling kan aan de orde komen of het bestreden besluit zodanige leegstandseffecten tot gevolg kan hebben dat dit tot een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie zal kunnen leiden. Daarbij betreft de bestuursrechter het oordeel van het betrokken bestuursorgaan over de onaanvaardbaarheid van die leegstandseffecten.

5.3. De Midden Nederland Hallen van TKB liggen niet in de nabijheid van het plangebied, zodat leegstand van het congrescentrum in het plangebied het ondernemersklimaat van TKB niet treft. TKB heeft voorts niet aannemelijk gemaakt dat het realiseren van het congrescentrum zal leiden tot uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening relevante leegstand in de nabijheid van de Midden Nederland Hallen van TKB. Onder deze omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat artikel 8:69a van de Awb aan vernietiging van het plan vanwege de door TKB gestelde strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in de weg staat. De Afdeling ziet daarom af van inhoudelijke bespreking van deze beroepsgrond.

Kantoren

6. Schaffelaarbos betoogt dat de raad zich ten onrechte op het standpunt stelt dat de kantoren die met het plan mogelijk worden gemaakt niet aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro getoetst hoeven te worden. Volgens Schaffelaarbos neemt de omstandigheid dat in het voorheen geldende uitwerkingsplan "Columbiz Park" ook al 63.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte (hierna: bvo) aan kantoren mogelijk was gemaakt niet weg dat het uitwerkingsplan "Columbiz Park" nooit is verwezenlijkt. Voorts betoogt zij dat het standpunt van de raad dat zich geen ruimtelijk relevante leegstand zal voordien onjuist is. Volgens haar gaat de raad er ten onrechte van uit dat 20.000 m² aan bestaande kantoorruimte zal worden getransformeerd, omdat deze transformatie niet zekergesteld is. Voorts is volgens haar het standpunt van de raad dat 8% frictieleegstand acceptabel is, in strijd met zijn eigen beleid dat van 5% uitgaat. Tot slot wijst Schaffelaarbos erop dat in de plantoelichting staat dat voor de bestaande planvoorraad van 63.000 m² bvo al geen interesse is.

Schaffelaarbos betoogt subsidiair dat het mogelijk maken van 63.000 m² bvo aan kantoren geen goede ruimtelijke ordening is, wanneer het vorige plan eenzelfde hoeveelheid kantoren mogelijk maakte die niet gerealiseerd is omdat de vraag naar kantoorruimte niet dusdanig groot was.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het voorheen geldende uitwerkingsplan "Columbiz Park" 63.000 m² bvo aan kantoren mogelijk maakte, net zoals het voorliggende plan, zodat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volgens de raad is artikel 3.1.6 van het Bro dan ook niet van toepassing. Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat

de oppervlakte kantoorruimte die het plan mogelijk maakt is afgestemd op de voorziene vraag op de middellange termijn.

6.2. Aan drie plandelen met de bestemming "Gemengd" is tevens de aanduiding "kantoor" toegekend.

Artikel 3, lid 3.1, van de planregels luidt: "De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...]

h. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" voor kantoren [...];

[...]."

Lid 3.5, onder 6, luidt: "Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" geldt dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan kantoren in het plangebied niet meer mag bedragen dan 63.000 m²."

6.3. In het voorheen geldende uitwerkingsplan "Columbiz Park" was aan een groot deel van het plangebied de bestemming "Kantoor" toegekend, met een aantal bouwvlakken.

Artikel 5, lid 5.1, luidde: "De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;

[...]."

Lid 5.3, onder 1, luidde: "De bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren en leisure tezamen bedraagt maximaal 63.000 m², waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte van leisure niet meer dan 5.000 m² bedraagt; [...]."

6.4. De Afdeling laat in het midden of het mogelijk maken van 63.000 m² bvo aan kantoren een stedelijke ontwikkeling is, omdat de raad ter zitting heeft toegelicht dat deze oppervlakte aan kantoren niet gerealiseerd zal worden. Het niettemin mogelijk maken van een dergelijke vloeroppervlakte aan kantoren is niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien heeft de raad ter zitting naar voren gebracht dat hij de m² bvo aan kantoren wil terugbrengen naar een aanzienlijk lager aantal. Voor zover het plan 63.000 m² bvo aan kantoren mogelijk maakt is het niet met de daarbij vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog van Schaffelaarbos slaagt.

Overige functies

7. Schaffelaarbos betoogt voorts dat het plan wat een aantal andere functies betreft in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is vastgesteld. Zij richt zich in dat verband tegen het toestaan van de functies atelier, bioscoop, bowlingbaan, muziekschool, sauna en wellness, hotel, congrescentrum, restaurant, gezondheidszorg, onderwijs en religie. Volgens haar is de behoefte aan deze functies onvoldoende onderbouwd en is er te weinig aandacht besteed aan het reeds bestaande aanbod.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de actuele regionale behoefte voldoende is onderbouwd, hetgeen uit de plantoelichting en het rapport "Regionale behoefte hotel-congrescentrum en leisurefuncties

Columbiz Park Barneveld" van november 2016 door ZKA Consultants (hierna: het rapport) volgt.

7.2. Aan vier van de vijf plandelen met de bestemming "Gemengd" zijn onder meer de aanduidingen "atelier", "bioscoop", "bowlingbaan", "muziekschool", "sauna" en "wellness" toegekend. Aan drie plandelen met de bestemming "Gemengd" zijn onder meer de aanduidingen "gezondheidszorg", "onderwijs", "religie" en "specifieke vorm van horeca – restaurant" toegekend en aan één plandeel onder meer de aanduiding "horeca". Aan dat laatste plandeel is tevens de aanduiding "congrescentrum" toegekend en de aanduiding "maximum oppervlakte 1.200 m²".

De relevante planregels zijn opgenomen in bijlage 1. Deze bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

7.3. Het voorheen geldende uitwerkingsplan "Columbiz Park" voorzag, naast de bestemmingen "Verkeer" en "Groen", in de bestemmingen "Bedrijventerrein" en "Kantoor". Binnen de plandelen met de bestemmingen "Bedrijventerrein" voorzag het uitwerkingsplan in vier bouwvlakken, waar een bouwhoogte was toegestaan die varieerde van 10 tot 12 m. Binnen de plandelen met de bestemming "Kantoor" voorzag het uitwerkingsplan in 23 bouwvlakken. Deze bouwvlakken varieerden in omvang en lagen op ruime onderlinge afstand van elkaar. De bouwhoogte die aan de verschillende bouwvlakken was toegekend varieerde tussen 15, 22, 25 en eenmaal 35 m.

De relevante planregels zijn opgenomen in bijlage 2. Deze bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

7.4. De Afdeling ziet zich gesteld voor de vraag of de ontwikkeling die het voorliggende plan mogelijk maakt, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst. Bij de beantwoording van deze vraag moet naar het oordeel van de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Het plan voorziet per saldo in meer bouw mogelijkheden dan waar het voorheen geldende uitwerkingsplan in voorzag. Ook staat het bestemmingsplan aanzienlijk meer en andersoortige functies toe dan het uitwerkingsplan toestond. Dit leidt de Afdeling tot de conclusie dat het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

7.5. Omtrent de vraag of sprake is van een actuele regionale behoefte aan de door Schaffelaarbos genoemde functies, overweegt de Afdeling als volgt.

De raad heeft in de plantoelichting een paragraaf opgenomen over de actuele regionale behoefte aan de functies die het plan mogelijk maakt. Tijdens de procedure heeft de raad het hiervoor genoemde rapport overgelegd. Het rapport gaat in op de behoefte aan een hotel en een congrescentrum en herhaalt grotendeels hetgeen in de plantoelichting staat

over de bioscoop, de bowlingbaan, de sauna en wellness en de horeca.

De conclusie uit het rapport dat het hotel slechts een bescheiden marktaandeel in de regio zal innemen, leidt niet tot de conclusie dat er een actuele en regionale behoefte bestaat aan het hotel. Over het congrescentrum concludeert het rapport al dat het huidige aanbod aan zalen behoorlijk omvangrijk is. Ook wordt niet aangetoond dat het congrescentrum in een kwalitatieve behoefte zal voorzien. Ten aanzien van het congrescentrum blijkt evenmin dat sprake is van een actuele regionale behoefte. Van de cultuur- en ontspanningfuncties is de omvang dan wel het aantal van de voorzieningen niet gemaximeerd, zodat het plan meer toestaat dan waaraan volgens de raad behoefte is. Voor de overige functies geldt voorts dat geen of onvoldoende onderzoek is gedaan naar het huidige aanbod en/of de marktvraag. Het voorgaande leidt de Afdeling tot de conclusie dat reeds hierom niet is aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan de door Schaffelaarbos genoemde functies. Het plan is in zoverre in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro vastgesteld.

Het betoog slaagt.

Strijd met beleid

8. Wat betreft het betoog van Schaffelaarbos dat het standpunt van de raad dat het plan past in het beleid omtrent Foodvalley geen stand kan houden, omdat het plan ook functies mogelijk maakt die niets met voedsel te maken hebben, overweegt de Afdeling als volgt.

De raad heeft in de Nota van zienswijzen reeds toegelicht dat de omstandigheid dat de gemeente Barneveld in de regio De Vallei samenwerkt met andere gemeenten en dat in de bedrijvigheid in de regio het accent ligt op voedsel, niet maakt dat het mogelijk maken van andersoortige functies is uitgesloten. Volgens de raad is het plan niet in strijd met de ambities van de regio Foodvalley.

De Afdeling overweegt dat de raad het mogelijk maken van andere functies dan die een directe relatie met voedselvoorziening hebben, niet in strijd heeft hoeven achten met de uitgangspunten van het samenwerkingsverband Foodvalley.

Het betoog faalt.

Evenementenregeling

9. TKB betoogt dat de omstandigheid dat in het plan geen beperkende gebruiksvoorschriften zijn opgenomen voor de evenementen die daar gehouden kunnen worden in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Volgens TKB moeten in het plan regels worden opgenomen over het aantal bezoekers per dag, per evenement en per jaar, over het aantal evenementen per jaar en het soort evenementen, omdat dit voor haar evenementenhallen ook is gedaan.

9.1. Zoals hiervoor reeds is overwogen mag de bestuursrechter ingevolge artikel 8:69a van de Awb een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van de appelland.

TKB beroept zich met haar betoog op de norm van een goede

ruimtelijke ordening die vanuit het oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ook het houden van evenementen omvat. Dit aspect van deze norm strekt ertoe te waarborgen dat het toestaan van evenementen niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat aldaar. Dit aspect strekt kennelijk niet tot het beschermen van de belangen van TKB, die erin zijn gelegen gevrijwaard te blijven van een nieuw congrescentrum in haar verzorgingsgebied.

TKB heeft echter in verband met haar beroepsgrond over de evenementenregeling een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel. Zoals de Afdeling in haar uitspraak van 16 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:732, heeft geoordeeld kan een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel leiden tot een correctie op de toepassing van het relativiteitsvereiste. De Afdeling zal daarom hieronder nagaan of het beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt.

De oppervlakte van het congrescentrum dat met het plan mogelijk wordt gemaakt is beperkt tot 1.200 m², waar de oppervlakte van de gronden voor de evenementenhallen van TKB vele malen groter is. Ook worden op de gronden van TKB evenementen buiten het bouwvlak toegestaan. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de door TKB met elkaar vergeleken situaties van elkaar verschillen. Het betoog faalt.

Nu het beroep van TKB op het gelijkheidsbeginsel faalt, kan dit beroep niet leiden tot een correctie op de toepassing van het relativiteitsvereiste. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen betekent dit dat artikel 8:69a van de Awb TKB kan worden tegengeworpen. De Afdeling ziet dan ook af van een inhoudelijke beoordeling van het betoog over de evenementenregeling.

Parkeren

10. TKB betoogt dat het in strijd is met het gelijkheidsbeginsel dat in een gratis parkeergarage is voorzien voor de bezoekers van het congrescentrum, terwijl zij voor haar congrescentrum voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zorg moet dragen.

10.1. TKB beroept zich met haar betoog op de norm van een goede ruimtelijke ordening die ook het voorzien in voldoende parkeergelegenheid omvat. Dit aspect van deze norm strekt ertoe te waarborgen dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare parkeersituatie ter plaatse. Dit aspect strekt kennelijk niet tot het beschermen van de belangen van TKB, die erin zijn gelegen gevrijwaard te blijven van een nieuw congrescentrum in haar verzorgingsgebied.

TKB heeft echter in verband met haar beroepsgrond over de evenementenregeling een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel. Zoals hiervoor onder 9.1 is overwogen kan een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel leiden tot een correctie op de toepassing van het relativiteitsvereiste. De Afdeling zal daarom hieronder nagaan of het beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt.

Het plangebied ligt nabij het station Barneveld-Noord, waar een transferium aanwezig is dat onder meer voorziet in parkeerplaatsen. Nabij de locatie van de evenementenhallen van TKB is een dergelijke voorziening niet aanwezig. Reeds hierom is de Afdeling van oordeel dat de door TKB met

elkaar vergeleken situaties van elkaar verschillen. Het betoog faalt.

Nu het beroep van TKB op het gelijkheidsbeginsel faalt, kan dit beroep niet leiden tot een correctie op de toepassing van het relativiteitsvereiste. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen betekent dit dat artikel 8:69a van de Awb TKB kan worden tegengeworpen. De Afdeling ziet dan ook af van een inhoudelijke beoordeling van het betoog over de parkeergelegenheid.

11. Schaffelaarbos betoogt dat onvoldoende is gezien of bij een maximale invulling van het bestemmingsplan in voldoende parkeerplaatsen in het plangebied kan worden voorzien. Zij geeft als voorbeeld dat voor een bioscoop van 5.000 m² 550 parkeerplaatsen nodig zijn. De verwijzing in artikel 6, lid 6.2, onder 1, van de planregels naar de Nota Parkeernormen (2015) is volgens Schaffelaarbos onvoldoende.

11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de vrees van Schaffelaarbos voor een uit de hand lopende parkeerdruk ongegrond is. Volgens de raad worden nieuwe functies pas toegelaten in het plangebied als duidelijk is dat in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien.

11.2. De Afdeling overweegt dat artikel 6, lid 6.2, onder 1, van de planregels niet voorschrijft dat de parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig moeten zijn. Er is niet gebleken dat binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan onvoldoende mogelijkheden bestaan om in voldoende parkeerplaatsen voor de met het plan mogelijk gemaakte functies te voorzien.

Het betoog faalt.

Milieueffecten bedrijf Schaffelaarbos

12. Schaffelaarbos betoogt dat haar bedrijf door de planregeling ten onrechte op slot wordt gezet. Volgens haar heeft de raad ten onrechte niet de bestaande vergunning voor haar bedrijf als uitgangspunt genomen voor het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan "Harselaar West". Ook betoogt zij dat het plan de door haar gewenste uitbreiding niet toestaat. Schaffelaarbos is eigenaar van een aantal percelen in het plangebied waarop zij de uitbreiding wil realiseren. Zij heeft op 18 februari 2016 een revisievergunning voor haar bedrijf en de beoogde uitbreiding aangevraagd, die niet in behandeling is genomen.

12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat rekening is gehouden met de belangen van Schaffelaarbos. Hij hanteert bij de vaststelling van het bestemmingsplan het uitgangspunt dat de bedrijfsactiviteiten met het bestemmingsplan niet verder belemmerd mogen worden dan op grond van het voorheen geldende uitwerkingsplan het geval was. Volgens de raad heeft hij het bedrijf van Schaffelaarbos overeenkomstig dit uitgangspunt bestemd.

Verder heeft de raad de milieueffecten voor het plan aan de hand van de aan Schaffelaarbos verleende omgevingsvergunningen beoordeeld en afgewogen. Volgens de raad is aangetoond dat de legale activiteiten van Schaffelaarbos en het bestemmingsplan verenigbaar zijn. Schaffelaarbos heeft volgens de raad door toepassing van de beste beschikbare technieken

nog uitbreidingsruimte. De raad stelt dat de aanvraag van een revisievergunning door Schaffelaarbos niet-ontvankelijk was, omdat informatie ontbrak.

12.2. De gronden waarop het bedrijf van Schaffelaarbos thans is gevestigd liggen direct ten westen van het plangebied. Op deze gronden is het bestemmingsplan "Harselaar-West" van toepassing, dat op 28 juni 2011 is vastgesteld. Aan deze gronden is de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend, met een bouwvlak en de aanduiding "bedrijf van categorie 2 tot en met categorie 3.2". Ook is aan een deel van deze gronden de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein – eierdrogerij" toegekend.

Artikel 4, lid 4.1, van de planregels van het bestemmingsplan "Harselaar-West" luidt: "De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...]

c. bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 2 tot en met categorie 3.2";

[...]

met dien verstande dat:

[...]

g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein – eierdrogerij" tevens een eierdrogerij is toegestaan;

[...]."

12.3. Van de Steeg B.V., directeur en enig aandeelhouder van Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V., is eigenares van een aantal percelen binnen het plangebied. Aan deze percelen is de bestemming "Gemengd" toegekend, met een bouwvlak. Tevens zijn de volgende aanduidingen aan deze gronden toegekend: "atelier", "bedrijf", "bioscoop", "bowlingbaan", "dansschool", "dienstverlening", "maatschappelijk", "muziekschool", "sauna", "wellness", "maximum bouwhoogte: 12 m", "maximum goothoogte: 12 m" en "maximum bebouwingspercentage: 90".

Aan een deel van de gronden in het plangebied naast de gronden van Schaffelaarbos is de aanduiding "milieuzone –geurzone" toegekend.

De relevante planregels zijn opgenomen in bijlage 1. Deze bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

12.4. In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Vast staat dat Schaffelaarbos op 18 februari 2016 een aanvraag heeft gedaan voor een revisievergunning voor haar huidige bedrijf en voor de door haar gewenste uitbreiding op de percelen die in het plangebied liggen.

Dit was ruim voor de vaststelling van het plan , zodat de raad tijdig van het plan van Schaffelaarbos op de hoogte was. Het plan van Schaffelaarbos is dusdanig concreet dat de raad daarmee rekening had moeten houden. In de aanvraag van 18 februari 2016 staat dat slechts één scenario wordt aangevraagd, hoewel in het geuronderzoek indicatief verschillende scenario's zijn doorerekend. Het betoog van de raad dat op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan onvoldoende gegevens beschikbaar waren, omdat een uitgebreide projectbeschrijving ontbrak en de verwerkingscapaciteit van de installatie onvoldoende was gemotiveerd, kan niet slagen. De aanvraag gaat vergezeld van een uitgebreide toelichting en ook zijn de onderzoeken in het ruimtelijke spoor aanwezig (geluid, geur). Van belang is dat de raad ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan van Schaffelaarbos kon beoordelen. De omstandigheid dat een uitgebreide projectbeschrijving ontbrak en de verwerkingscapaciteit van de installatie onvoldoende was gemotiveerd raakt niet de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan van Schaffelaarbos, althans niet in die mate dat de raad dit niet kon beoordelen.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de aanvraag van Schaffelaarbos van 18 februari 2016 niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken hoefde te worden. Het plan is op dit punt niet met de daarbij vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

Uitvoerbaarheid

13. Gelet op het voorgaande behoeft de beroepsgrond van Schaffelaarbos omtrent de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen bespreking meer.

Zienswijze herhaald en ingelast

14. TKB en Schaffelaarbos hebben zich in het beroepsschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van hun zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. TKB en Schaffelaarbos hebben in hun beroepsschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Conclusie

15. Gelet op het voorgaande is het beroep van TKB ongegrond.

16. In hetgeen Schaffelaarbos heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de toekenning van de aanduidingen "kantoor", is genomen in strijd met artikel 3.1 van de Wro en artikel 3:2 van de Awb.

Tevens ziet de Afdeling in hetgeen Schaffelaarbos heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de toekenning van de aanduidingen "atelier", "bioscoop", "bowlingbaan", "muziekschool", "sauna", "wellness", "gezondheidszorg",

“praktijkruimte”, “onderwijs”, “religie”, “horeca”, “specifieke vorm van horeca – restaurant” en “congrescentrum”, is genomen in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Tot slot ziet de Afdeling in hetgeen Schaffelaarbos heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van het meest zuidwestelijk gelegen plandeel met de bestemming “Gemengd”, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Proceskosten

17. Ten aanzien van TKB bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

18. De raad dient ten aanzien van Schaffelaarbos op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V., en J. van de Steeg niet-ontvankelijk voor zover het beroep is ingesteld door J. van de Steeg;
- II. verklaart het beroep van Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V., en J. van de Steeg, voor zover niet ingesteld door J. van de Steeg, gegrond;
- III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Barneveld van 6 juli 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Columbiz Park I", wat betreft:
 - het meest zuidwestelijk gelegen plandeel met de bestemming "Gemengd";
 - de aanduidingen "kantoor", "atelier", "bioscoop", "bowlingbaan", "muziekschool", "sauna", "wellness", "gezondheidszorg", "onderwijs", "praktijkruimte", "religie", "horeca", "specifieke vorm van horeca – restaurant" en "congrescentrum";
- IV. draagt de raad van de gemeente Barneveld op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- V. verklaart het beroep van Timo Krufft Beheer B.V. en Midden Nederland Meetings B.V. ongegrond;
- VI. veroordeelt de raad van de gemeente Barneveld tot vergoeding van bij Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V., in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.237,50 (zegge: twaalfhonderdzevenendertig euro en vijftig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. gelast dat de raad van de gemeente Barneveld aan Broederij en Pluimveebedrijf "Schaffelaarbos" B.V., thans: Schaffelaarbos B.V., het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, voorzitter, en mr. D.J.C. van den Broek en mr. B.P.M. van Ravels, leden, in tegenwoordigheid van mr. Y. Verhage, griffier.

w.g. Kranenburg

w.g. Verhage

voorzitter

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 15 maart 2017

655.

Verzonden: 15 maart 2017

Bijlage 1: planregels bestemmingsplan "Columbiz Park I"Artikel 3 Gemengd**3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 2);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen' voor broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen;
- c. ter plaatse van de aanduiding zoals in onderstaande tabel is opgenomen, zijn alleen de specifieke, met die aanduiding corresponderende voorzieningen toegestaan:

<i>aanduiding</i>	<i>Cultuur en ontspanning</i>
(atl)	atelier
(bs)	bioscoop
(bow)	bowlingbaan
(da)	dansschool
(ms)	muziekschool
(sau)	sauna
(wel)	wellness

- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' voor dienstverlening;
- e. ter plaatse van de aanduiding "horeca" voor horeca;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - avondhorecabedrijf' voor avondhorecabedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – restaurant" voor een restaurant;
- h. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" voor kantoren, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding zoals in onderstaande tabel is opgenomen, want daar is ook de specifieke, met die aanduiding corresponderende voorziening toegestaan:

<i>aanduiding</i>	<i>Kantoor</i>
(coc)	congrescentrum

- i. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" voor maatschappelijke voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding zoals in onderstaande tabel is opgenomen, want daar zijn alleen de specifieke, met

die aanduiding corresponderende maatschappelijke voorzieningen toegestaan:

<i>aanduiding</i>	<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>
(gz)	gezondheidszorg
(on)	onderwijs
(pr)	praktijkruimte
(re)	religie

- j. ter plaatse van de aanduiding 'sporthal' voor sporthal;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' voor sportschool; met daaraan ondergeschikt:
- l. wegen en paden;
- m. groenvoorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen; met de daarbij behorende:
- o. gebouwen;
- p. tuinen, erven en terreinen;
- q. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.5 Specifieke gebruiksregels

[...]

2. Ter plaatse van de aanduiding "atelier" mag de oppervlakte per unit niet meer bedragen dan 100 m²;

3. Ter plaatse van de aanduiding "bioscoop" mag de oppervlakte van de voorziening niet minder bedragen dan 5.000 m² en niet meer dan 8.000 m², en het totale aantal bioscopen in het plangebied bedraagt 1;

4. Ter plaatse van de aanduiding "sauna" mag de oppervlakte per unit niet minder bedragen dan 2.500 m²;

5. Ter plaatse van de aanduiding "wellness" mag de oppervlakte per unit niet minder bedragen dan 2.500 m²;

6. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" geldt dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan kantoren in het plangebied niet meer mag bedragen dan 63.000 m²;

[...]

10. Het totale aantal restaurants in het plangebied mag niet meer bedragen dan 4;

11. Ter plaatse van de aanduiding "congrescentrum" mag de maximum oppervlakte ten behoeve van het congrescentrum niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte" op de verbeelding is weergegeven.

Artikel 7

7.1 Milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - geurzone" geldt dat op die gronden geen geurgevoelige objecten mogen worden opgericht.

Bijlage 2: planregels uitwerkingsplan "Columbiz Park"**Artikel 3 Bedrijventerrein****3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1 tot en met categorie 3.1' bedrijven van categorie 1 tot en met categorie 3.1 uit bijlage 1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' alleen voor een nutsvoorziening;
- c. ter plaatse van de aanduiding zoals in onderstaande tabel is opgenomen is tevens het specifieke met die aanduiding corresponderende bedrijf toegestaan:

<i>Aanduiding</i>	<i>Bedrijf</i>	<i>SBI-code (2008)</i>	<i>Maximale milieucategorie</i>
(sbt-2)	specifieke vorm van bedrijventerrein - constructiewerkplaats	251, nr. 1a	3.1
(sbt-3)	specifieke vorm van bedrijventerrein - distributiecentrum	52109, nr. A	3.1
(sbt-4)	specifieke vorm van bedrijventerrein - drukkerij	1811 / 1812	3.2
(sbt-5)	specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel in machines en apparaten	466, nr. 2	3.1
(sbt-6)	specifieke vorm van bedrijventerrein - machine - en apparatenfabriek	28, nr. 1	3.2
(sbt-7)	specifieke vorm van bedrijventerrein - metaalbewerkende industrie	2562, nr. 2	3.1
(sbt-8)	specifieke vorm van bedrijventerrein - papier- en kantoorwarenfabriek	172	3.2

(sbt-9)	specifieke vorm van bedrijventerrein - touringcarbedrijf	493	3.2
(sbt-10)	specifieke vorm van bedrijventerrein - visverwerkingsbedrijf	102, nr. 6	3.1
(sbt-12)	specifieke vorm van bedrijventerrein - eierdrogerij		

met dien verstande dat Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn uitgesloten;

met daaraan ondergeschikt:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor een kantoor;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. terreinen;
- j. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van gebouwen wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 2 meter achter de gevellijn gerealiseerd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' want daar moet de voorgevel in de gevellijn worden gerealiseerd;
- c. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- d. de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt maximaal 10.000 m²;
- e. de onderlinge afstand tussen de gebouwen mag niet minder dan 5 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tussen gebouwen', want daar geldt geen minimale afstand;
- f. de afstand van een gebouw tot een weg mag niet minder dan 5 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tot weg', want daar geldt geen minimale afstand;

g. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. erf- of terreinafscheidingen moeten op de gevellijn worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 5 Kantoor

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - leisure' ook voor leisure:

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- c. de gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 1% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt het percentage dat op de verbeelding is weergegeven;

- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' want daar gelden de maten zoals op de verbeelding zijn weergegeven;
- f. het aantal gebouwen mag niet minder bedragen dan ter plaatse van het de aanduiding 'minimum aantal gebouwen' is weergegeven;
- g. tussen de gebouwen wordt een aaneengesloten bebouwingsvrije zone van minimaal 10 meter breed gerealiseerd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

1. De bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren en leisure tezamen bedraagt maximaal 63.000 m², waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte van leisure niet meer dan 5.000 m² bedraagt;
2. Voor het parkeren op eigen terrein geldt dat minimaal 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd per 75 m² bedrijfsvloeroppervlakte.

Nr. 16-72

De raad van de gemeente Barneveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nr. 16-72;

overwegende dat het wenselijk is om door de vaststelling van een bestemmingsplan de herontwikkeling van het centraal gelegen gedeelte van bedrijventerrein Harselaar planologisch mogelijk te maken;

dat het wenselijk is dat daartoe een beeldregieplan wordt opgesteld en dat deze in de zin van artikel 12a van de Woningwet wordt vastgesteld als beleidsregel;

dat de ontwikkeling niet past binnen de bepalingen van het globale moederplan "Harselaar Centraal" (2006) en het uitwerkingsplan "Columbiz Park" (2012);

dat daartoe is ontworpen het bestemmingsplan "Columbiz Park I" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0203.1259-0003.GML met de bijbehorende bestanden;

dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke ontleend is aan de grootschalige basiskaart (GBK) met datum 2016-04-05;

dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan een inspraakprocedure is gehouden en dat de resultaten daarvan zijn vermeld in de toelichting op het plan;

dat in de toelichting voorts verslag wordt gedaan van het overleg dat is gevoerd op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan van 15 april tot en met 26 mei 2016 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat deze terinzagelegging is bekendgemaakt door publicatie in de Staatscourant van 14 april 2016, nr. 19780, de Barneveldse Krant van 14 april 2016 en op elektronische wijze;

dat het ontwerp beeldregieplan van 15 april tot en met 26 mei 2016 voor een ieder terinzage heeft gelegen en dat over het ontwerp geen zienswijzen zijn ingediend;

dat over het ontwerp van het bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, twee zienswijzen naar voren zijn gebracht. De samenvatting en beoordeling van de zienswijzen staan in de "Nota Zienswijzen bestemmingsplan Columbiz Park I" welke is bijgevoegd bij het voorstel van burgemeester en wethouders (bijlage 1);

dat kan worden ingestemd met hetgeen burgemeester en wethouders ten aanzien van de zienswijzen hebben aangevoerd;

dat tijdens de planprocedure is gebleken dat er aanleiding bestaat om ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen, welke zijn vermeld in bijlage 2 bij het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat de raad op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;

dat de omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening zich hier voordoen;

dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is, nu er sprake is van een besluit voor de ontwikkeling of verwezenlijking van één van de in bijlage I van de Crisis- en herstelwet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten (namelijk de herstructurering van een werkgebied, categorie 3.1);

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

met inachtneming van het aangenomen gewijzigde amendement genummerd 1 van Fractie Van den Brink, CDA en Pro'98 om:

Op de voorgestelde verbeelding het aantal vierkante meters in de maatvoeringsaanduiding voor de maximum oppervlakte van een congrescentrum te veranderen van 2.000m² in 1.200m² ~~820 m²~~.

Toelichting:

Dit naar aanleiding van de zienswijze van Timo Krufft Beheer B.V. en Midden Nederland Meetings B.V. De functie congrescentrum moet worden ingeperkt om concurrentie met de evenementenhal aan de Thorbeckelaan te voorkomen en niet teveel concurreert met het theater.

De maximum oppervlakte van het congrescentrum wordt nu gerelateerd aan het aantal vierkante meters dat in het bouwplan voor het hotel is gereserveerd voor de functie conferentie (tweede verdieping). Het is belangrijk dat er evenwicht is in het totale aanbod van zalen accommodaties binnen de gemeente Barneveld;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de Nota Zienswijzen (bijlage 1);
2. in te stemmen met de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2);
3. het bestemmingsplan "Columbiz Park I" met planidentificatie NL.IMRO.0203.1259-0003 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
4. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
Op de verbeelding het aantal vierkante meters in de maatvoeringsaanduiding voor de maximum oppervlakte van een congrescentrum te veranderen van 2.000m² in 1.200m²;
5. voor het bestemmingsplan "Columbiz Park I" geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. het beeldregieplan "Columbiz Park Barneveld" vast te stellen als beleidsregel in de zin van artikel 12a, eerste lid van de Woningwet.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juli 2016.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,



Nota Zienswijzen bestemmingsplan Columbiz Park I

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan "Columbiz Park I" (nr. 1259) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan is de basis voor de revitalisering van het centrale gedeelte van bedrijventerrein Harselaar. Het is gericht op de verwezenlijking van een scala aan uitwisselbare functies. De ambitie is een hoogwaardig bedrijvenpark met bedrijfsruimte en leisure/horeca.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken, waaronder het beeldregieplan, hebben ter inzage gelegen van 15 april tot en met 26 mei 2016. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen in de inzageperiode.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	Tomlow Advocaten T.a.v. de heer mr. G.J. Scholten Postbus 85016 3508 AA UTRECHT Namens: • Timo Kruft Beheer B.V. • Midden Nederland Meetings B.V.	Datum ontvangst: 23 mei 2016 Datum dagtekening: 20 mei 2016 Registratienummer: 669258
<i>a) Zienswijze</i> Timo Kruft Beheer B.V. (hierna: TKB) en Midden Nederland Meetings B.V. (hierna: MNM) menen dat de raad ten onrechte voornemens is om binnen het plangebied sterk concurrerende bestemmingen en functieaanduidingen toe te staan. Dat zou in strijd zijn met de afspraken in de koopovereenkomst en ruimtelijk gezien ongewenst. <i>Gemeentelijke reactie</i> Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft het college zich gericht op de goede ruimtelijke ordening. Privaatrechtelijke afspraken zijn niet doorslaggevend geweest bij de afweging van belangen. Nochtans zijn wij van mening dat niet in strijd met dergelijke afspraken is gehandeld. Op 6 oktober 2009 hebben TKB en gemeente Barneveld een koopovereenkomst gesloten. De overeenkomst heeft betrekking op gronden nabij de Thorbeckelaan in Barneveld waar TKB onder meer een markthal en een evenementenhal realiseert. Artikel 12 van de overeenkomst gaat over het bouwplan, de bouwvergunning en de bouwplicht. Artikel 12.12 luidt als volgt:		

'De gemeente zal gedurende een periode van 15 jaar na sluitingsdatum van deze overeenkomst geen initiatieven van derden te faciliteren die tot doel hebben een evenementenlocatie van gelijke aard een schaalgrootte te (doen) realiseren binnen de gemeentegrenzen.'

In artikel 12.13 is daaraan toegevoegd:

'De gemeente kan niet garanderen dat, gegeven het limitatief-imperatieve stelsel van de Woningwet, bestaande bestemmingen binnen de gemeentegrenzen waarbinnen leisure of evenement-achtige activiteiten zijn toegestaan, niet worden ingevuld.'

In bestemmingsplan "Thorbeckelaan Zuid I" (2015) heeft de raad aan de bewuste gronden de bestemming 'Cultuur en ontspanning' (artikel 3) toegekend met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – evenementenhal'. Onderstaande afbeelding toont het plangebied.



In artikel 1.34 van het bestemmingsplan "Thorbeckelaan Zuid I" is het begrip 'evenementenhal' omschreven:

'Een gebouw en/ of een terrein dat dient voor het organiseren van één of meerdaagse evenementen en activiteiten waaronder ook verstaan beurzen, markten, manifestaties, themadagen, bedrijfsmanifestaties, ateliers, bioscopen, bowlingbanen, speeltuinen, creativiteitscentra, dansscholen, (muziek)theaters en daarmee gelijk te stellen activiteiten.'

Onder verwijzing naar het hiervoor aangehaalde artikel 12.12 stellen TKB en MNM dat de raad in het bestemmingsplan "Columbiz Park I" ten onrechte 'sterk concurrerende bestemmingen en functieaanduidingen' zou toestaan. Zij hebben echter niet genoemd welke bestemmingen en functieaanduidingen het betreft. Dat laten zij in het midden.

In het bestemmingsplan "Columbiz Park I" zijn slechts twee enkelbestemmingen opgenomen, te weten: 'Gemengd' (artikel 3) en 'Verkeer' (artikel 4). De laatstgenoemde bestemming is toebedacht aan openbare gronden met wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden. Binnen de bestemming 'Gemengd' is een combinatie van functies toegestaan, waaronder kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en bedrijven. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn functieaanduidingen ingetekend om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemmingsvlak of een gedeelte daarvan nader te specificeren.

TKB en MNM achten de systematiek wat betreft de functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' enigszins onduidelijk. Uit de derde alinea op paginanummer 2 van de zienswijze blijkt echter dat betrokkenen de betekenis van de functieaanduiding(-en) wel degelijk goed hebben begrepen. Op de gronden met de functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' zijn *in beginsel* de functies en gebruiksdoelen toegestaan zoals genoemd in artikel 1.30 van het (ontwerp-) bestemmingsplan – een opsomming die is gebaseerd op de indeling van hoofdgroepen van bestemmingen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008).

In artikel 3.1, onder sub c van het ontwerp-bestemmingsplan staat echter – in woorden van gelijke strekking – dat ingeval op de verbeelding naast de functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' één of meer functieaanduiding(-en) van bepaalde gebruiksdoelen zijn opgenomen die onder de hoofdgroep / de noemer 'cultuur en ontspanning' zijn te scharen, dat dan *alleen* de specifieke, met die aanduiding corresponderende voorzieningen zijn toegestaan. De systematiek is in overeenstemming met de standaardregels voor bestemmingsplannen van gemeente Barneveld.

Om eventuele verwarring helemaal uit te sluiten, is de formulering van de bestemmingsomschrijving in het vast te stellen bestemmingsplan vereenvoudigd. De veelomvattende functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' is geschrapt.

In het plangebied "Columbiz Park I" zijn evenemententerreinen niet toegestaan. Immers, alleen bepaalde vormen van 'cultuur en ontspanning' zijn toegelaten op de gronden waaraan de bestemming 'Gemengd' is toebedacht. De functieaanduiding 'evenemententerrein' komt niet voor op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit komt overeen met de wens van TKB en MNM.

Op de gronden binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd' in het zuidoostelijke deelgebied nabij het Transferium is onder meer de functie 'congrescentrum' toegelaten. De bewuste functieaanduiding staat bij die locatie op de verbeelding van het (ontwerp-)bestemmingsplan. De maximum oppervlakte van het congrescentrum is 2.000 m² (zie artikel 3.5, elfde lid). Ter vergelijking: het terrein met de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – evenementenhal' in bestemmingsplan "Thorbeckelaan Zuid I" is ongeveer 4,8 hectare groot. In artikel 1.34 van het bestemmingsplan "Thorbeckelaan Zuid I" is het gebruiksdoel congrescentrum niet genoemd. Door een congrescentrum in het plangebied "Columbiz Park I" mogelijk te maken, handelt gemeente Barneveld dan ook niet in strijd met de afspraak om tot 6 oktober 2024 geen 'evenementenlocatie van gelijke aard en schaalgrootte' te faciliteren binnen de gemeentegrenzen. Immers, met het congrescentrum ontstaat op bedrijventerrein Harselaar geen evenementenlocatie van gelijke aard als op de locatie aan de Thorbeckelaan, laat staan dat de schaalgrootte vergelijkbaar is.

b) Zienswijze

TKB en MNM vragen zich af in hoeverre de behoefte aan congrescentra is onderzocht en waarop de conclusie is gebaseerd dat geen leegstand zal ontstaan.

Gemeentelijke reactie

In de toelichting bij het (ontwerp-)bestemmingsplan “Columbiz Park I” is § 5.7 gewijd aan de zogeheten ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ ex artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De subparagraaf 5.7.5 gaat onder meer over het gebruiksdoel congrescentrum. De opmerking op paginanummer 6 van de zienswijze dat geen aandacht is besteed aan de functie congrescentrum is dan ook onjuist. De uitkomst van het onderzoek is dat het congrescentrum voorziet in de kwalitatieve behoefte en dat de toevoeging van deze functie niet zal leiden tot ruimtelijke onaanvaardbare leegstand elders.

c) Zienswijze

TKB en MNM achten het enigszins onduidelijk wat de aanduiding ‘cultuur en ontspanning’ betekent: zijn daar alle voorzieningen toegestaan die zijn te scharen onder die noemer of alleen de functies die worden opgesomd naast de hoofdaanduiding ‘cultuur en ontspanning’?

Gemeentelijke reactie

Bovenstaande vraag is reeds beantwoord in onze reactie onder punt 1A.

d) Zienswijze

TKB en MNM hebben grote bezwaren tegen de verscheidenheid aan gebruiksfuncties en het hotel met congrescentrum. Zij noemen de duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon, geen geurgevoelige objecten binnen de geurcontour van Schaffelaarbos B.V., en het ontbreken van deugdelijk marktonderzoek naar de behoefte aan congreszalen en evenementachtige activiteiten. TKB en MNM verzoeken om af te zien van de gebruiksfuncties evenemententerrein en congrescentrum.

Gemeentelijke reactie

Het is een onjuiste veronderstelling van betrokkenen dat de functie ‘evenemententerrein’ is toegelaten in het plangebied. Korthedshalve zij verwezen naar onze reactie onder punt 1A.

Een hotel dat zich voornamelijk richt op de zakelijke markt en een congrescentrum daaraan gelieerd achten wij juist wenselijk in Columbiz Park I. De meeste van de hierboven opgesomde argumenten van TKB en MNM, waaronder de vermeende ontwrichting van het voorzieningenpatroon en de milieutechnische bezwaren, zijn niet gericht tegen een congrescentrum. Bij de vrij algemene verhandeling op paginanummer 5 van de zienswijze over het voorzieningenpatroon noemen betrokkenen de landelijke leegstand van winkel- en kantoorbestemmingen, en niet congrescentra. Het deelgebied waar een congrescentrum zou mogen komen volgens het (ontwerp-)bestemmingsplan ligt buiten de milieuzone – geurzone rondom de Ei- eiproduktenhandel en drogerij “Schaffelaarbos”. Het opgeworpen milieutechnische bezwaar, de ‘geurcontour van dit bedrijf’, speelt ons daar geen parten. Het argument dat wel betrekking heeft op een congrescentrum, namelijk dat bij de onderbouwing van het bestemmingsplan geen aandacht is besteed aan deze functie in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, is weerlegd in onze reactie onder punt 1B. De argumenten nopen niet tot het schrappen van de functie congrescentrum uit het bestemmingsplan.

Onder verwijzing naar de landelijk groeiende leegstand van winkel- en kantoorbestemmingen schrijven TKB en MNM in hun zienswijze dat uit de jurisprudentie volgt dat concurrentieverhoudingen bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang vormen, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon zou voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd.

TKB stellen niet, althans niet expliciet, dat de voorgenomen ontwikkeling van Columbiz Park I zou leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Dat zou overigens een onhoudbare stelling zijn. In het plangebied is geen reguliere detailhandel toegestaan. Dus kan de invulling van het plangebied niet leiden tot winkelleegstand. Bovendien hebben wij aanleiding gezien om de functie 'detailhandel volumineus' te schrappen nu het niet mogelijk bleek om te waarborgen dat minder courant aanbod van volumineuze detailhandel elders op korte termijn wordt gesaneerd.

Overigens snijdt het argument dat de ontwikkeling van het plangebied zou leiden tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau sowieso geen hout. In de bekende "Toychamp"-uitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS 18-9-2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192, Gst. 2013/127) uitgemaakt dat voor de beoordeling of gevreesd moet worden voor een dergelijke ontwrichting doorslaggevend is of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Daarvan is hier geen sprake.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

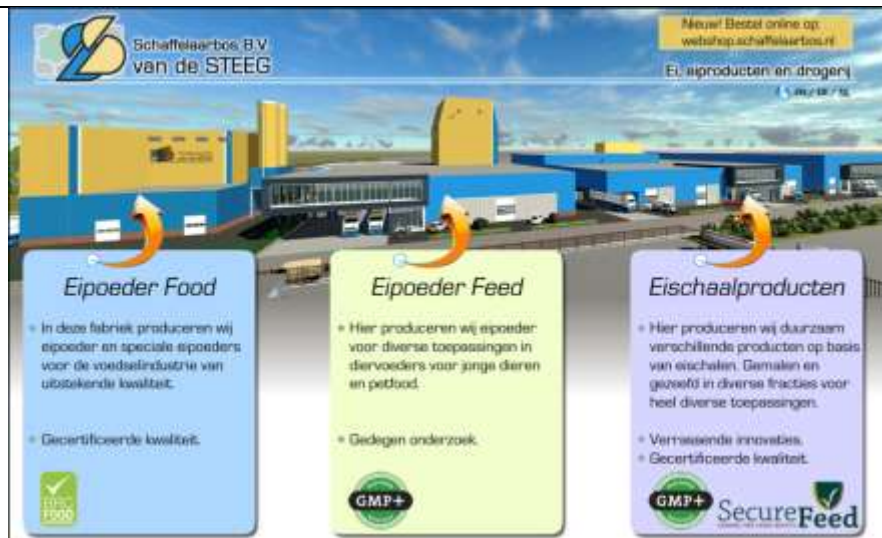
2.	Dommerholt Advocaten T.a.v. mevrouw mr. J.G.J. van den Bergh Postbus 225 8440 AE HEERENVEEN Namens: • Schaffelaarbos B.V. • J. van de Steeg sr. • J. van de Steeg jr.	Datum ontvangst: 26 mei 2016 Datum dagtekening: 26 mei 2016 Registratienummer: 669757
<i>a) Zienswijze</i> De gemeente heeft rekening te houden met de belangen en de ontwikkelmogelijkheden van het bedrijf. Het bedrijf ontplooit activiteiten in het plangebied. De grondposities corresponderen niet met de bouwvlakken op de plankaart. Bestaande en vergunde rechten moet de raad respecteren. <i>Gemeentelijke reactie</i> De hoofdvesting van de Ei-, eiproductenhandel en drogerij Schaffelaarbos B.V. is aan Industrieweg 20 in Barneveld. In het handelsregister van de Kamer van Koophandel (nr. 09035332) zijn opgenomen als activiteiten van de onderneming: SBI-code 46332 – Groothandel in eieren, verwerking eieren en eiproducten. De enig aandeelhouder en bestuurder van de onderneming is Van de Steeg B.V.. In bestemmingsplan “Harselaar West” (2011) is aan de gronden van de percelen Industrieweg 18-20-22, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie H, nummers 1397 en 1438 de bestemming ‘Bedrijventerrein’ (artikel 4) met functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – eierdrogerij’ toegekend. De gronden zijn bestemd voor bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en ook een eierdrogerij is toegestaan. In artikel 4 zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Verder rust op de gronden de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ (artikel 10) en een vrij klein perceelsgedeelte heeft de gebiedsaanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied 2’, maar dat doet hier niet ter zake. Onderstaande afbeelding links is een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan “Harselaar West”. Daarop zijn de bewuste percelen te zien, die in eigendom zijn van Broederij en Pluimveebedrijf Schaffelaarbos B.V. – zo blijkt uit het Kadaster. De afbeelding rechts is een luchtfoto uit 2016. Linksonder op de luchtfoto het bedrijf Schaffelaarbos B.V. en ten oosten daarvan het nog grotendeels braakliggende plangebied “Columbiz Park I”.		



Nota bene: de genoemde functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – eierdrogerij’ strekt zich niet uit over de aansluitende percelen, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie H, nummers 1622, 1807, 1808, 2114, 2455-2458. Van de Steeg B.V. (en dus niet de dochteronderneming Schaffelaarbos B.V.) is eigenaar van deze percelen. Op de gronden rust de bestemming ‘Bedrijventerrein’ (artikel 4) waar bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten. De bedrijfsactiviteiten van de eierdrogerij mogen daar niet plaatsvinden.

Van de zijde van Schaffelaarbos B.V. e.a. is aangevoerd dat de bedrijfsactiviteiten zijn uitgebreid, dat de toegekende bestemming niet (meer) volstaat, en dat de raad daarom milieucategorie 4.2-activiteiten had moeten toelaten in bestemmingsplan “Harselaar West”, maar dat is de omgekeerde wereld! Het bestemmingsplan en de verleende vergunningen bepalen de aard en de omvang van de toegelaten bedrijfsactiviteiten. Het is aan de overheid om te beoordelen of en in hoeverre de milieubelastende activiteiten van het bedrijf zijn te verenigen met de functies in de omgeving. Anders dan Schaffelaarbos B.V. e.a. lijken te suggereren is het niet andersom: dat de raad het bestemmingsplan maar als vanzelf moet aanpassen zodra het bedrijf zijn milieubelastende activiteiten uitbreidt of verzwaart.

Dat het bedrijf daadwerkelijk de activiteiten heeft uitgebreid en verzwaard zonder zich te storen aan de regels uit het geldende bestemmingsplan en de laatste omgevingsvergunning uit 2012, dat is aan het licht gekomen bij een controle die de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) heeft uitgevoerd eind november 2015. Onlangs is ons gebleken dat de uitbreiding van activiteiten wordt bevestigd op de website van Schaffelaarbos B.V.. Daarop is de onderstaande afbeelding te zien: het vooraanzicht van de bedrijfsgebouwen van Schaffelaarbos B.V. en juist ten noorden daarvan (op de afbeelding rechts) het gebouw aan de Industrieweg 12-14-16 en een gedeelte van het gebouw aan Industrieweg 10. Op de afbeelding is met een pijl aangegeven dat een deel van de bedrijfsactiviteiten van Schaffelaarbos B.V., te weten de vervaardiging van eischalproducten, plaatsvindt in het gebouw aan Industrieweg 12-14-16 en dus buiten de gronden die volgens het bestemmingsplan in gebruik mogen zijn voor de activiteiten van de eierdrogerij.



Bij de productinformatie op de website staat dat ‘na een zorgvuldig proces van drogen door verhitting, koelen, malen, zeven en excellente opslag’ sprake is van Steggcal, een eischaalproduct dat vooral wordt toegepast in diervoeders. Uit de richtafstandenlijst in de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) blijkt dat de vervaardiging van diervoer een vrij zwaar milieubelastende activiteit is, die verder gaat dan de toegelaten milieucategorieën 2 tot en met categorie 3.2.

Mede gelet op bepaalde, aan het plangebied “Columbiz Park I” toebedachte functies is een verzwaring van de maximum milieucategorie in het naastgelegen gedeelte van bedrijventerrein Harselaar onwenselijk. Bij de voorbereiding van bestemmingsplan “Columbiz Park I” heeft het college wel degelijk rekening gehouden met de belangen van Schaffelaarbos B.V.. De mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan en de omgevingsvergunning uit 2012 het bedrijf bieden, zijn gerespecteerd. Zo is de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geurzone’ rondom het bedrijf overgenomen uit het voorgaande uitwerkingsplan “Columbiz Park” (2012).

In de zienswijze roepen Schaffelaarbos B.V. e.a. ook de bescherming in van hun belang bij bedrijfsactiviteiten die nu niet legaal zijn. Dat belang is voor ons niet zwaarwegend.

Verder stellen Schaffelaarbos B.V. e.a. dat zij grondposities hebben in het plangebied “Columbiz Park I” en dat zij ook daar bedrijfsactiviteiten ontplooien. Zoals opgemerkt bij de beschrijving van de bovenstaande luchtfoto is het plangebied vooralsnog grotendeels braakliggend terrein. Zo daar al bedrijfsactiviteiten plaatsvinden dienen deze in overeenstemming te zijn met het geldende planologische regime: uitwerkingsplan “Columbiz Park”. Toekomstige bedrijfsactiviteiten dienen te passen in het nog vast te stellen bestemmingsplan “Columbiz Park I”. In het oude noch in het nieuwe regime is plaats ingeruimd voor een eierdrogerij of daaraan gelieerde, zware bedrijfsactiviteiten.

In 2010 heeft gemeente Barneveld bouwkwavels 13 en 14 (zie onderstaande verkavelingstekening) verkocht. De koper wilde daar een bedrijfsverzamelgebouw realiseren. Inmiddels zijn de bewuste percelen Industrieweg, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie H, nummers 2626 en 2627 in eigendom van Van de Steeg B.V..

In 2011 zijn de bouw kavels 15, 16, en 17 verkocht aan Van de Steeg B.V.. De eigendomsoverdracht van die kavels heeft nog niet plaatsgevonden. Tot op heden zijn partijen met elkaar in onderhandeling onder meer over een nieuwe verkaveling. De heer Van de Steeg sr. heeft laten weten liever een rechthoekig kavel te krijgen (in plaats van de trapezium-vorm van de kavels 15, 16, en 17 gezamenlijk). In (ontwerp-)bestemmingsplan "Columbiz Park I" heeft het bestemmingsvlak 'Gemengd' en het bijbehorende bouwvlak aan de oostzijde van de Industrieweg een meer rechthoekige vorm. In de gesprekken tussen vertegenwoordigers van gemeente Barneveld en de architect van de heren Van de Steeg heeft de laatste bij herhaling aangegeven dat het de bedoeling is om op de aangekochte gronden in Columbiz Park I bedrijfsgebouwen op te richten voor opslag en niet voor productie (van de eierdrogerij).



In de overeenkomsten uit 2010 en 2011 is gewezen op het geldende planologische regime. De mogelijkheden en beperkingen daarvan waren dus bekend bij Schaffelaarbos B.V. e.a..

Wij concluderen dat bij de opzet van het nieuwe bestemmingsplan wel degelijk rekening is gehouden met de belangen en bestaande rechten van Schaffelaarbos B.V. e.a., en dat ook hun wensen daarbij zijn betrokken hoewel we in de afweging van belangen wellicht niet alle wensen van het bedrijf hebben kunnen honoreren.

b) Zienswijze

Het bedrijf is een milieucategorie 4.2 bedrijf gelet op de bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf had anders moeten worden aangeduid in bestemmingsplan "Harselaar-West".

Gemeentelijke reactie

In de reactie onder punt 2A is deze kwestie al besproken.

De raad deelt niet de mening van Schaffelaarbos B.V. e.a. dat in bestemmingsplan "Harselaar West" bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 4.2 toegelaten hadden moeten worden. Voor zware bedrijven met een grote milieubelasting is ruimte gereserveerd op andere gedeelten van het bedrijventerrein, namelijk Harselaar-Driehoek en Harselaar-Zuid.

Bij de beschrijving van de feiten in de reactie onder punt 2A op paginanummer 5 e.v. is uiteengezet welke bestemming en gebruiksmogelijkheden er zijn op de gronden van Schaffelaarbos B.V.. Er is bewust gekozen voor een zogeheten maatwerkbestemming (lees: specifieke functieaanduiding) en daar is geen milieucategorie aan gekoppeld. Het is dus niet zo dat in zijn algemeenheid bedrijfsactiviteiten van een milieucategorie hoger dan 3.2 zijn toegelaten of zullen worden. De raad vond (en vindt) alleen een eierdrogerij acceptabel – onder bepaalde omstandigheden. Om die reden is een geurnorm opgenomen in artikel 8.2 van de voorschriften bij de omgevingsvergunning van 14 maart 2012. Door de geurnorm blijft de belasting voor de omgeving binnen de perken. Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan “Harselaar West” is onherroepelijk. Dat bestemmingsplan staat nu niet ter discussie.

c) Zienswijze

Vanwege de revisievergunning uit 2012 moet de situatie worden gecorrigeerd. Er is geen rekening gehouden met de vergunde situatie en het feit dat Schaffelaarbos een categorie 4.2 bedrijf is. Dit is onzorgvuldig en in strijd met artikel 3:2 Awb.

Gemeentelijke reactie

In aanvulling op de reacties onder de punten 2A en 2B over de toegelaten bedrijfsactiviteiten en het geldende planologische regime merken wij het volgende op. De milieuvergunning uit 2012 is verleend op basis van hetgeen is aangevraagd. De hierin beschreven categorisering is gebruikt om te duiden om welk soort vergelijkbare bedrijfsactiviteiten het gaat omdat een SBI-code eierdrogerij niet voorkomt in de VNG-publicatie t.a.v. categorisering. De in de milieuvergunning gebruikte categorisering staat los van de aanduiding in het bestemmingsplan.

d) Zienswijze

Het rapport van Bureau Blauw uit 2007 betreft een beoordeling van een andere bedrijfssituatie dan de huidige situatie van Schaffelaarbos. Het is aan het bestuursorgaan om bij de besluitvorming recente onderzoeksgegevens te hanteren. Bij het rapport van SPA is geen gebruik gemaakt van actuele bedrijfsgegevens. De geurcontour is gemeten vanaf de emissiepunten terwijl de aanduiding ‘eierdrogerij’ loopt tot de Industrieweg. Het is niet duidelijk wat een lager beschermingsniveau voor minder geurgevoelige functies inhoudt.

Gemeentelijke reactie

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan “Columbiz Park I” is rekening gehouden met de planologische mogelijkheden uit de omgeving. Wat betreft Schaffelaarbos B.V. gaat het om de bedrijfsactiviteiten van de eierdrogerij en de bijbehorende ‘milieuzone – geurzone’ uit het voorafgaande uitwerkingsplan. Deze bestaande planologische mogelijkheden zijn dan ook maatgevend. Wat er feitelijk aan activiteiten plaatsvindt is in dit verband juridisch niet relevant. Wat betreft de geuremissie die gepaard gaat met de activiteiten van de eierdrogerij is Schaffelaarbos B.V. gebonden aan de geurnormen die zijn opgenomen in de voorschriften bij de omgevingsvergunning van 14 maart 2012 (artikel 8.2). De geurnormen veranderen niet als Schaffelaarbos B.V. de emissiepunten zou verplaatsen binnen het deelgebied met de functieaanduiding ‘eierdrogerij’, waarbij tevens rekening moet worden gehouden met geprojecteerde bestemmingen en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geurzone’ uit het geldende uitwerkingsplan.

e) Zienswijze

Schaffelaarbos B.V. e.a. betwisten dat binnen een zone van 100 meter van de erfgrens geen geluid- en geurgevoelige objecten mogen komen en dat de ontwikkeling het bedrijf niet in de weg staat. Zij menen dat binnen een afstand van 100 meter vanaf de erfgrens geurgevoelige objecten kunnen komen gelet op de geplande functies.

Ten aanzien van geur en geluid is onzorgvuldig onderzoek uitgevoerd.

Gemeentelijke reactie

In artikel 7.1 van het (ontwerp-)bestemmingsplan “Columbiz Park I” is vastgelegd dat geen geurgevoelige objecten mogen worden opgericht op gronden waar de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geurzone’ geldt. In het plangebied zijn in beginsel geurgevoelige objecten toegestaan, tenzij dat uitdrukkelijk is uitgesloten met de genoemde gebiedsaanduiding. Zo is gewaarborgd dat voldoende afstand in acht wordt genomen.

Voor geluidsgevoelige functies is bepaald dat deze alleen mogen komen in een gebouw met ‘dove gevels’ (artikel 3.5, zevende lid van het ontwerp-bestemmingsplan). Door de dove gevels is de functie niet meer als geluidsgevoelig te beschouwen.

f) Zienswijze

Schaffelaarbos is een categorie 4.2 bedrijf met een richtafstand van 200 meter. In het bestemmingsplan is niet voldoende geborgd dat binnen een straal van 100 meter vanaf de erfgrens geen geluidgevoelige functies worden gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

Kortheidshalve zij verwezen naar de reacties onder punt 2B en 2E.

g) Zienswijze

Schaffelaarbos B.V. e.a. zijn van mening dat de ontwikkeling van de nieuwe functies in het plangebied leidt tot ruimtelijk relevante leegstand. Er is in het verzorgingsgebied voldoende bestaand aanbod.

Het is niet zo dat de behoefte aan kantooroppervlakte niet nader hoeft te worden onderbouwd. Ook uitwerkingsplannen zijn ladderplichtig. Er is sprake van overcapaciteit aan kantoren en er is geen zekerheid over transformatie van kantoorpanden.

De rekenkundige onderbouwing van de atelierfunctie overtuigt niet. De functie leent zich voor huisvesting in bestaand stedelijk gebied. Uit de onderbouwing blijkt niet dat binnen het verzorgingsgebied behoefte bestaat aan uitbreiding van de atelierfunctie.

Er is gelet op het aantal inwoners niet aangetoond dat er behoefte bestaat aan een megabioscoop op Columbiz Park I. Binnen bestaand stedelijk gebied is de realisatie van een filmhuis mogelijk.

De onderbouwing van het bowlingcentrum is niet consistent. Voorthuizen heeft eigen aanbod en de onderbouwing van de bovenregionale behoefte is niet steekhoudend.

In het verzorgingsgebied Barneveld kan worden volstaan met één wellnessresort. Er is geen inzicht gegeven hoe aan trede 2 en 3 van de ladder kan worden voldaan.

De onderbouwing van de actuele regionale behoefte van de functie detailhandel volumineus is ondeugdelijk. Het realiseren van deze functie leidt tot leegstand en is in strijd met de rechtszekerheid.

Er is een overaanbod aan hotels. De cumulatie van hotelfunctie, congrescentrum en horecafunctie is niet meegenomen in de onderbouwing van de actuele regionale behoefte. Kennelijk is er slechts ruimte voor een kleinschalige restaurantfunctie.

Er is geen inzicht gegeven in het bestaande aanbod van gezondheidszorg en praktijkruimte. De analyse van de functie onderwijs betreft een doelredenering. Ook de behoefte aan de functie religie is geconstrueerd.

Gemeentelijke reactie

Ladder – algemeen

In de toelichting bij het bestemmingsplan is § 5.7 gewijd aan de zogeheten ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ ex artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Naar onze mening is daar wel degelijk inzichtelijk gemaakt in hoeverre hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, en of de voorgenomen ontwikkelingen voorzien in een actuele regionale behoefte. Aan de toelichting liggen onderzoek, benchmarks en kengetallen ten grondslag. In de toelichting zijn de bronnen genoemd.

Als de actuele regionale behoefte van een bepaalde functie / gebruiksdoel vaststaat, dan rijst de vraag in hoeverre binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in die behoefte. Onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaat de wetgever: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (artikel 1.1.1, eerste lid onder sub h Bro). Het plangebied “Columbiz Park I” en de directe omgeving zijn gelet op deze begripsomschrijving aan te merken als bestaand stedelijk gebied.

Hieronder gaan we in op enkele, aan het plangebied toebedachte functies in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking.

Kantoor

Wat betreft de functie ‘kantoor’: in § 5.7.2 van de toelichting bij het (ontwerp-) bestemmingsplan “Columbiz Park I” zijn de overwegingen van de raad over kantoorruimte in relatie tot de duurzame verstedelijking opgenomen. Het primaire standpunt is dat de onbenutte planologische mogelijkheden voor kantoren mogen worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan – zonder dat de onderbouwing van dat bestemmingsplan hoeft te voldoen aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ die is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. De kantoren zijn immers niet aan te merken als *nieuwe* stedelijke ontwikkeling in de zin van die bepaling. De totale bedrijfsvloeroppervlakte aan kantoren in het plangebied is vastgelegd in artikel 3.5, zesde lid van het bestemmingsplan. Die oppervlakte is niet toegenomen ten opzichte van het voorgaande uitwerkingsplan. In diverse uitspraken van de bestuursrechter vinden wij steun voor het primaire standpunt. Het betreft inmiddels ook een vaste lijn in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is in § 5.7.2 uiteengezet waarom de raad de functie ‘kantoor’ nog steeds een passende bestemming vindt. Het secundaire standpunt is dat de toegelaten kantoren voorzien in een regionale behoefte nu en voor de middellange termijn.

In de zienswijze wijzen Schaffelaarbos B.V. e.a. erop dat uit de jurisprudentie volgt dat ook uitwerkingsplannen ‘ladderplichtig’ zijn. Dat is echter irrelevant, aangezien het in deze voorbereidingsprocedure gaat om een bestemmingsplan en niet om een uitwerkingsplan.

Atelier

Wat betreft de functie ‘atelier’: in § 5.7.3 van de toelichting bij het (ontwerp-)bestemmingsplan is de onderbouwing van de toegelaten vormen van cultuur en ontspanning opgenomen. Het is redelijkerwijs te verwachten dat gemeente Barneveld wat betreft de behoefte aan de functie ‘atelier’ niet sterk afwijkt van het Nederlands gemiddelde dat blijkt uit de cijfers van de Monitor Amateurkunst (2015). Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bewuste functie mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied.

Bioscoop

Ook de onderbouwing van de functie ‘bioscoop’ staat in § 5.7.3 van de toelichting. De behoefte aan bioscoopdoeken binnen het verzorgingsgebied is in beeld gebracht. Gezien de groei van de bevolking is de verwachting een behoefte van circa 4 tot 6 bioscoopdoeken. De goede bereikbaarheid van het plangebied in combinatie met een autonome ontwikkeling en schaalvergroting in de branche zijn meegenomen in de overwegingen. In de specifieke gebruiksregels is een bepaling opgenomen die de oppervlakte van de voorziening beperkt. Zo is een megabioscoop uitgesloten. De blote stelling van Schaffelaarbos B.V. e.a. dat er geen behoefte zou zijn aan een bioscoop onderschrijven wij niet.

Bowlingcentrum

De tekst van § 5.7.3 van de toelichting voor zover die gaat over de functie ‘bowlingbaan’ (bowlingcentrum) is iets aangepast. De tekst is nu consistent. Naar onze mening leidt de goede bereikbaarheid van de locatie tot een extra bovenregionale trekkracht. Een bowlingcentrum in het plangebied voorziet daarmee in een bovenregionale vraag.

Sauna & Wellness

In § 5.7.3 van de toelichting is aangetoond dat het verzorgingsgebied van de functies ‘sauna’ en ‘wellness’ groter is dan de gemeente Barneveld en zich niet enkel beperkt tot de gemeente. Dit is gebaseerd op benchmarks, kengetallen en onderzoek, waarnaar is verwezen in de toelichting. Het gegeven dat er in de regio al wellness centra zijn, betekent niet dat er geen behoefte is.

Detailhandel volumineus

Wat betreft de functie ‘detailhandel volumineus’: in § 5.7.4 van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan “Columbiz Park I” was uiteengezet onder welke voorwaarden het bestuur de toevoeging van de bewuste functie in het plangebied toelaatbaar achtte. De zienswijze gaf aanleiding om de functie te schrappen. Het bleek niet mogelijk om te waarborgen dat minder courant aanbod van volumineuze detailhandel elders op korte termijn wordt gesaneerd.

Horeca

Wat betreft de functies 'hotel', 'congrescentrum', en 'restaurant': in § 5.7.4 van de toelichting bij het (ontwerp-)bestemmingsplan staat de onderbouwing van de genoemde horeca-functies. Wij blijven bij het standpunt dat de toevoeging van een hotel en een congrescentrum in het plangebied voorziet in een kwalitatieve vraag en dat dit niet leidt tot ruimtelijk onaanvaardbare leegstand elders. In de toelichting is uiteengezet waarom het plangebied bij uitstek de geschikte plaats is voor dergelijke functies.

Maatschappelijke functies

Wat betreft de maatschappelijke functies: § 5.7.5 van de toelichting bij het (ontwerp-)bestemmingsplan gaat in op de functies 'gezondheidszorg', 'praktijkruimte', 'onderwijs', en 'religie'. Het is moeilijk om voor deze functies een cijfermatige, kwantitatieve onderbouwing te geven. In de genoemde paragraaf is op basis van kengetallen, trends en ontwikkelingen voldoende aannemelijk gemaakt dat er een behoefte aan de functies 'gezondheidszorg' en 'praktijkruimte' zal zijn. Hetzelfde geldt voor de functie 'religie': er is duidelijk een actuele regionale behoefte gelet op de ontwikkeling van kerkbezoeken en kerkgenootschappen. Wat betreft de functie 'onderwijs' voegen we daaraan toe dat ook de analyse van bevolkingsprognoses, de ontwikkeling van het aantal leerlingen binnen Barneveld en de huidige onderwijsvoorzieningen leidt tot de conclusie dat er behoefte aan onderwijsfuncties bestaat.

h) Zienswijze

Schaffelaarbos B.V. e.a. menen dat onvoldoende in beeld is gebracht of voor de functies voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar is bij maximale planinvulling of dat dit leidt tot afkoop.

Gemeentelijke reactie

In artikel 6.2, eerste lid van (ontwerp-)bestemmingsplan "Columbiz Park I" is vastgelegd dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn conform de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (2015), die is opgenomen als bijlage bij de regels. De bepaling maakt dat een nieuwe functie niet zal worden toegelaten in het plangebied als onvoldoende ruimte beschikbaar is voor parkeerplaatsen.

In § 6.3.4 van de Nota Parkeernormen (2015) is de zogeheten 'afkoopregeling' beschreven. Daar staat dat de regeling alleen in het centrumgebied van Barneveld en Voorthuizen van toepassing is.

De vrees voor onvoldoende parkeerplaatsen dan wel een uit de hand lopende parkeerdruk is dan ook ongegrond.

i) Zienswijze

Er worden functies gerealiseerd die niets van doen hebben met 'Food' en dus kan niet worden gesteld dat deze plannen ontwikkeld worden overeenkomstig het Regionaal Programma Bedrijventerreinen Food Valley.

Gemeentelijke reactie

Het gegeven dat gemeente Barneveld in regio De Vallei samenwerkt met andere gemeenten en dat in de bedrijvigheid in de regio een accent ligt op 'food', maakt niet dat andersoortige (bedrijfs-)activiteiten zijn uitgesloten. Wij houden staande dat de voorgestelde ontwikkeling niet in strijd is met de ambities van Regio FoodValley.

j) *Zienswijze*

De motivering over de Omgevingsverordening is summier. Voor het bedrijventerrein zijn de regels glastuinbouw van toepassing.

Gemeentelijke reactie

In § 4.2.1.2 van de toelichting bij het (ontwerp-)bestemmingsplan is aangegeven dat het plangebied alleen is opgenomen op kaart 3 Regels Glastuinbouw die hoort bij de Omgevingsverordening. Er geldt een tijdelijk verbod op hervestiging en nieuwvestiging van glastuinbouw. Daarnaast is er een tijdelijk verbod om bestaande glastuinbouw uit te breiden. Nu het voorliggende bestemmingsplan niet voorziet in glastuinbouw, is het onnodig om veel woorden te wijden aan de bewuste regels uit de Omgevingsverordening. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de verordening.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage 2

Staat van wijzigingen	Bestemmingsplan	Columbiz Park I
-----------------------	-----------------	-----------------

Verbeelding

Onderwerp	Correctie	Toelichting
Cultuur en ontspanning	Functieaanduiding geschrapt.	N.a.v. zienswijze. Formulering van de omschrijving van bestemming 'Gemengd' vereenvoudigd waardoor deze veelomvattende functieomschrijving kan vervallen.
Detailhandel volumineus	Functieaanduiding geschrapt.	N.a.v. zienswijze. Het bleek niet mogelijk om te waarborgen dat minder courant aanbod van volumineuze detailhandel elders op korte termijn wordt gesaneerd. Alleen onder die voorwaarde kan de onderbouwing van de bewuste functie voldoen aan de zogeheten 'ladder voor duurzame verstedelijking' ex artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

Regels

Onderwerp	Correctie	Toelichting
Artikel 3.1 (c)	Bestemming 'Gemengd', formulering van de bestemmingsomschrijving vereenvoudigd.	N.a.v. zienswijze. Alleen de functieaanduidingen van de toegelaten vormen van cultuur en ontspanning komen voor op de verbeelding en in de regels. De veelomvattende functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' wordt niet meer gebruikt. Dit om eventuele verwarring over de systematiek uit te sluiten.

Artikel 3.1 (d)	Detailhandel volumineus geschrapt.	N.a.v. zienswijze. Het bleek niet mogelijk om te waarborgen dat minder courant aanbod van volumineuze detailhandel elders op korte termijn wordt gesaneerd. Alleen onder die voorwaarde kan de onderbouwing van de bewuste functie voldoen aan de zogeheten 'ladder voor duurzame verstedelijking' ex artikel 3.1.6, tweede lid Bro.
Artikel 3.5 (3)	Maximum oppervlakte van bioscoop toegevoegd.	De specifieke gebruiksregel is nu zo geformuleerd dat de toegelaten voorziening aansluit op de berekende behoefte.