

Hekkelman Advocaten N.V.
Prins Bernhardstraat 1
6521 AA Nijmegen
www.hekkelman.nl

Postbus 1094
6501 BB Nijmegen
T 024 - 382 83 84
advocatuur@hekkelman.nl

**PER AANGETEKENDE POST**

De raad van de gemeente Barneveld
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Tevens per fax : 0342-495 376
Tevens per e-mail : info@barneveld.nl

Nijmegen, 27 januari 2017

Ons kenmerk
Klein Esveld B.V. e.a./bp Barneveld-
Noordwest
20170071 - 1239392/1- PB/RW/rw

Telefoonnummer
024-38 28 333

E-mail
r.van.dreumel.wingens@hekkelman.nl

Faxnummer
024-38 28 388

GEMEENTE BARNEVELD	
F N 1034641	
27 JAN. 2017	
S	Z 1017961
AFD. RO-R	

AANVULLING ZIENSWIJZEN

Geachte heer, mevrouw,

Als advocaat-gemachtigde van de B.V. Klein Esveld B.V. alsmede die van de erven van mevrouw W.J. Looijen-van der Woerd, gevestigd onderscheidenlijk wonende aan de Stationsweg 167, 169 en 171 te Barneveld (hierna in enkelvoud: 'Klein Esveld'), vul ik hierbij de zienswijzen aan die Klein Esveld op 30 november 2016 heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Barneveld-Noordwest' (hierna: het ontwerpbestemmingsplan). Een kopie van deze zienswijze treft u bijgaand aan (**bijlage 1**).

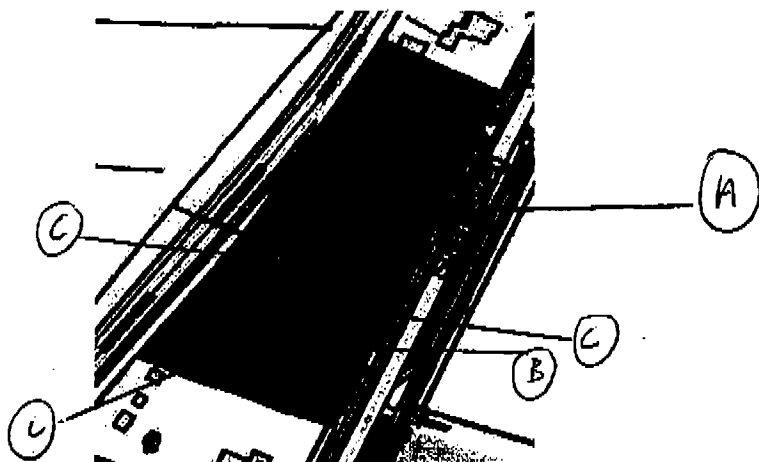
In de zienswijzen van 30 november 2016 maakte Klein Esveld reeds kenbaar dat zij zich niet kan verenigen met het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft – kort gezegd – de bestemming op haar perceel aan de Stationsweg 167 en 167b. Hierna licht ik dit nader toe.

1. Feitelijke situatie

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Bedrijf -2 met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – fabriek voor kunststof fietsonderdelen' (milieucategorie 4.1). Deze bestemming is echter reeds sinds vele jaren niet in overeenstemming met het daadwerkelijke gebruik van het perceel. Dit gebruik is bij de gemeente bekend. Niet alleen vanwege diverse gesprekken met de gemeente en de gemeentelijke belastingaanslagen maar (onder meer) tevens vanwege de aanvraag voor

een bedrijfshal met kantoren in oktober 2007 (**biilage 2**) waarop te zien is dat de bedrijfshal ten behoeve van verhuur bestaat uit drie delen met kantoren.

De huidige activiteiten zal ik toelichten aan de hand van onderstaande kaart.



Het gebied dat is aangeduid met "A" wordt sinds jaren verhuurd aan Dutch Internationals, een bedrijf dat sauna's en bubbelbaden verhuurt en verkoopt. Sinds 2011 worden hier geen fietsonderdelen meer geproduceerd.

Het gebied dat is aangeduid met "B" wordt sinds jaren verhuurd aan MOBA. Hier vindt de assemblage plaats van eiersorteermachines. (Voor de duidelijkheid: hier worden dus geen onderdelen van eiersorteermachines geproduceerd.)

De gebieden aangeduid met "C" worden reeds jaren verhuurd als kantoorruimte voor dienstverlenende bedrijven (zoals een glasvezelbedrijf, een architectenbureau). Sinds 2010 (al vóór het bestemmingsplan Barneveld-Noord dat sinds 24 december 2010 onherroepelijk is) worden in de gebieden "B" en "C" geen fietsonderdelen meer geproduceerd.

2. Juridisch

Gelet op een goede ruimtelijke ordening dient uw gemeenteraad de huidige activiteiten op het perceel positief te bestemmen.

2.1 Eiersorteermachine

Indien de activiteiten in gebouw "B", te weten de verhuur aan MOBA ten behoeve van de assemblage van eiersorteermachines, niet als zodanig bestemd zouden worden, zouden deze activiteiten voor de tweede maal onder het overgangsrecht worden gebracht.

Op grond van het bestemmingsplan Stationsweg 1992, vastgesteld 15 december 1992, had het perceel de bestemming "Bedrijven, B3". Op grond van deze bestemming (artikel 16 van de planvoorschriften en de bijlagen) waren aldaar bedrijven toegestaan met de



Pagina
3/5

milieucategorieën 1 t/m 3. Gelet hierop was onder meer de assemblage van eiersorteer-machines toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan "Barneveld-Noord", onherroepelijk op 24 december 2010, kreeg het perceel pas de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – fabriek voor kunststof fletsonderdelen' (milieucategorie 4.1). Op grond van het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Barneveld-Noord" werd het gebruik van het perceel ten behoeve van de assemblage van eiersorteer-machines beschermd.

Op grond van vaste jurisprudentie is het in strijd met een goede ruimtelijke ordening indien het gebruik van het perceel ten behoeve van de assemblage van eiersorteer-machines voor de tweede maal onder het overgangsrecht worden gebracht (vgl. ECLI:NL:RVS:2013:2506). Hierbij is van belang dat het niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. De assemblage van eiersorteer-machines vindt immers al jarenlang plaats en zal, onder meer vanwege de nabije ligging van het bedrijf MOBA aan de Stationsstraat 117, komende jaren niet verdwijnen.

Gelet op het voorgaande had uw gemeenteraad de assemblage van eiersorteer-machines positief moeten bestemmen. Ten onrechte heeft uw gemeenteraad dit nagelaten. Indien en voor zover er redenen zouden zijn om de assemblage van eiersorteer-machines niet positief te bestemmen, wat niet zo is, dan had uw gemeenteraad op zijn minst moeten overwegen of voor het perceel een uitsterfregeling opgenomen had kunnen worden. Nu dit niet is gedaan, is het bestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid.

2.2 Verhuur en kantoren

Ook het overige gebruik van het perceel (het gebruik zoals hiervoor toegelicht onder "A" en "C") had positief bestemd moeten worden, althans had onderzocht moeten worden of een uitsterfregeling opgenomen had moeten worden. Nu dit niet is gedaan, is het bestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid. Gelet op de jarenlange verhuur aan bedrijven ter plaatse (in plaats van een fabriek van kunststof fletsonderdelen) worden de belangen van Klein Esveld ernstig tekort gedaan.

2.3 Afwijklingsbevoegdheid

In aanvulling op het voorgaande merk ik op dat op grond van artikel 6.6 van het ontwerpbestemmingsplan middels een omgevingsvergunning de huidige bedrijvigheid aan de Stationsstraat 167 en 167b toegestaan kan worden. Het getuigt van een onzorgvuldige voorbereiding indien de huidige situatie niet reeds middels het voorliggende bestemmingsplan bestemd wordt. De bevoegdheid in artikel 6.6 van het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor nieuwe situaties, niet voor reeds bestaande situaties. Het zij herhaald, indien de bestaande situatie niet positief wordt bestemd is dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

3. Reactie op inspraakreactie

In reactie op de inspraakreactie van Klein Esveld wordt aangegeven dat het gebruik van het perceel niet zou passen binnen de Stedenbouwkundige visie Barneveld-Noordwest. Dit is echter een onterechte conclusie.

Ten eerste is onduidelijk waarom de functieaanduiding 'fabriek voor eiersorteer- en verpakkingsmachines' voor het bedrijf MOBA aan de Stationsweg 117 wel in overeenstemming is met voornoemde visie, en de mogelijke aanduiding 'assemblage eiersorteer-machines' voor het perceel van Klein Esveld niet. Ook SMS (Second-hand Moba Systems), een bedrijf voor het opknappen, assembleren en verkopen van tweedehands eiersortermachines, is gevestigd aan de Stationsweg (op nummer 175). MOBA ligt dus ook aan de Stationsweg (aldus de gemeente de (toekomstige) toegangspoort van Barneveld) en nog veel dichterbij een woonwijk dan het perceel van Klein Esveld. Voorts heeft de mogelijke aanduiding 'assemblage van eiersortermachines' een lagere milieucategorie dan de categorieaanduiding die nodig is voor de productie van de machines (het zij herhaald, op het perceel van Klein Esveld vindt geen productie plaats).

Ten tweede staat in de visie dat indien zich een kans voordoet om de visievorming tot uitvoering te brengen (zoals voor de Stationsstraat minder de nadruk te leggen op bedrijvigheid), deze kans aangegrepen dient te worden (pagina 5). Deze kans doet zich nu voor. Klein Esveld zou zich namelijk kunnen vinden in het verdwijnen van de milieucategorie 4.1 ter plaatse, indien algemene verhuur van de bedrijfsloods en kantoren aan bedrijven met een lagere milieucategorie (bijvoorbeeld tot de milieucategorie 3.1 of een nog lagere milieucategorie) mogelijk wordt gemaakt (overeenkomstig de huidige situatie). Middels dit (thans ontwerp)bestemmingsplan zou dit gerealiseerd kunnen worden. Op die manier wordt voornoemde visie van de gemeente nageleefd en worden de belangen van Klein Esveld nagestreefd. Echter, aangezien er naar aanleiding van de inspraakreactie geen overleg heeft plaatsgevonden over de mogelijkheden ter plaatse, is deze mogelijkheid niet bekeken en ingevuld. Hier laat de gemeente een kans liggen om het gebied (NB een transformatiegebied) om te vormen tot een gebied met minder bedrijvigheid/een lagere milieucategorie.

4. Bouwen

Verder merkt Klein Esveld graag op dat indien en voor zover de bedrijfshallen in strijd zouden zijn met bouwregels, dat deze gebouwen reeds sinds 27 juli 1977 ter plaatse aanwezig zijn, overeenkomstig de toen geldende wet- en regelgeving (**bijlage 3**).

5. Stationsweg

Voorts merkt Klein Esveld graag op dat de Stationsweg zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De weg is onveilig en zal nog onveiliger worden indien de weg niet zal worden aangepast, gelet op de verwachte toename van het verkeer vanwege diverse nieuwe woonwijken in de nabije omgeving (zoals de woonwijk ten zuiden van Voorthulzen en Veller) en de



Pagina
5/5

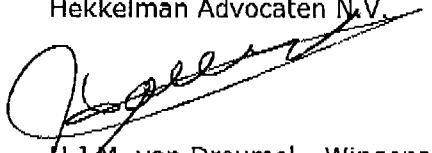
groeïende industrie in de nabije omgeving (zoals Harselaar Zuid en Harselaar Oost en het Columblz Park). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient dit in onderhavige bestemmingsplan geregeld te worden. Het is niet aannemelijk dat de Stationsweg gedurende de planperiode een veilige verkeerssituatie waarborgt.

6. Verzoek

Gelet op het vorenstaande treedt Klein Esveld graag in overleg met de gemeente over de bestemming(en) van het perceel aan de Stationsweg 167 en 167b, zodat die in overeenstemming is/zijn met een goede ruimtelijke ordening, overeenkomt/komen met de toekomstvisie van de gemeente en tevens recht doet/doen aan de belangen van Klein Esveld. Zoals Klein Esveld reeds in de zienswijzen aangaf verneemt zij in dat verband graag of en welke activiteiten in overeenstemming zijn met de bestemming ter plaatse. In artikel 6.1 sub a onder 1 van het ontwerpbestemmingsplan staat immers dan niet enkel een fabriek voor kunststof onderdelen is toegestaan maar "ook" andere bedrijven.

Namens Klein Esveld verzoek ik u om het bestemmingsplan niet conform het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen, maar recht te doen aan de belangen van Klein Esveld en een goede ruimtelijke ordening, door de huidige situatie positief te bestemmen, althans om alvorens vaststelling van het bestemmingsplan in overleg met Klein Esveld de bestemming(en) (met mogelijk een lichtere milieucategorie dan 4.1) te bespreken zoals hiervoor om is verzocht.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.



H.J.M. van Dreumel - Wingens
advocate

Hekkelman advocaten | notarissen

BIJLAGE 1

**Klein Esveld BV**

bedrijfsomroep en goed barneveld

Stationsweg 169 (167)

3771 VG Barneveld

Tel. 0342-492140 / 06-22527471

Gemeenteraad Barneveld
Raadhuisplein 2 / Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Zienswijze: Bestemmingsplan Barneveld-Noordwest

30 november 2016

Geachte dames, heren,

Hierbij ontvang u onze zienswijze op het Bestemmingsplan Barneveld-Noordwest.

Hot terrein van Klein Esveld BV/erven mevr. W.J. Looijen-van der Woerd (Aanduiding sb-8) heeft als categorie voor industrie 4.1 met specifieke vorm van bedrijf: fabriek voor kunststof fietsonderdelen.

Een groot gedeelte van het pand wordt, zoals bij u bekend, al jaren regelmatig verhuurd aan het gerenommeerde Barneveldse bedrijf Moba B.V. (Aanduiding sb-7) categorie voor industrie 4.1 met specifieke vorm van bedrijf - fabriek voor eiersorteer- en verpakkingsmachines.

Het lijkt ons logisch dat de omschrijving van het terrein aangepast wordt met de toevoeging van werkzaamheden zoals omschreven voor aanduiding sb-7, Moba B.V. (categorie 4,1)

Tevens is het kantoorgedeelte van Klein Esveld BV de afgelopen jaren, bij vraag voor huur, ook separaat verhuurd geweest, zoals bij u o.a. bekend middels de gemeentelijke belastingaanslagen. Wij verzoeken u dan ook dit gedeelte in het bestemmingsplan op te nemen als afzonderlijk te verhuren kantoorgedeelte voor bedrijven, c.q. dienstverlening.

Het is tenslotte ook in belang van de gemeente Barneveld dat de beschikbare bedrijfs- en kantoorruimtes in Barneveld verhuurd worden.

Mocht u nog vragen hebben of mochten hierboven genoemde gebruiksmogelijkheden wel binnen het bestemmingsplan vallen, dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

Klein Esveld BV
Mevr. J.W. Looijen

Erven mevr. W.J. Looijen-van der Woerd
Gasthuisstraat 3a
3771 HE Barneveld

Artikel 6 Absatz 2

4.1 Beschleunigung in der Optimierung

On the basis of the foregoing, the following conclusions are drawn:

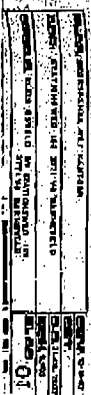
© 1999 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This book is printed on acid-free paper.

[illegible]

Linearity	Defect	Frequency	Amplitude
20-1	Defective upper rear body	1000-1500 Hz	100-200 dB
20-2	Defective lower rear body	1000-1500 Hz	100-200 dB
20-3	Defective front body	1000-1500 Hz	100-200 dB
20-4	Defective rear body	1000-1500 Hz	100-200 dB
20-5	Defective front body	1000-1500 Hz	100-200 dB
20-6	Defective rear body	1000-1500 Hz	100-200 dB
20-7	Defective front body	1000-1500 Hz	100-200 dB
20-8	Defective rear body	1000-1500 Hz	100-200 dB

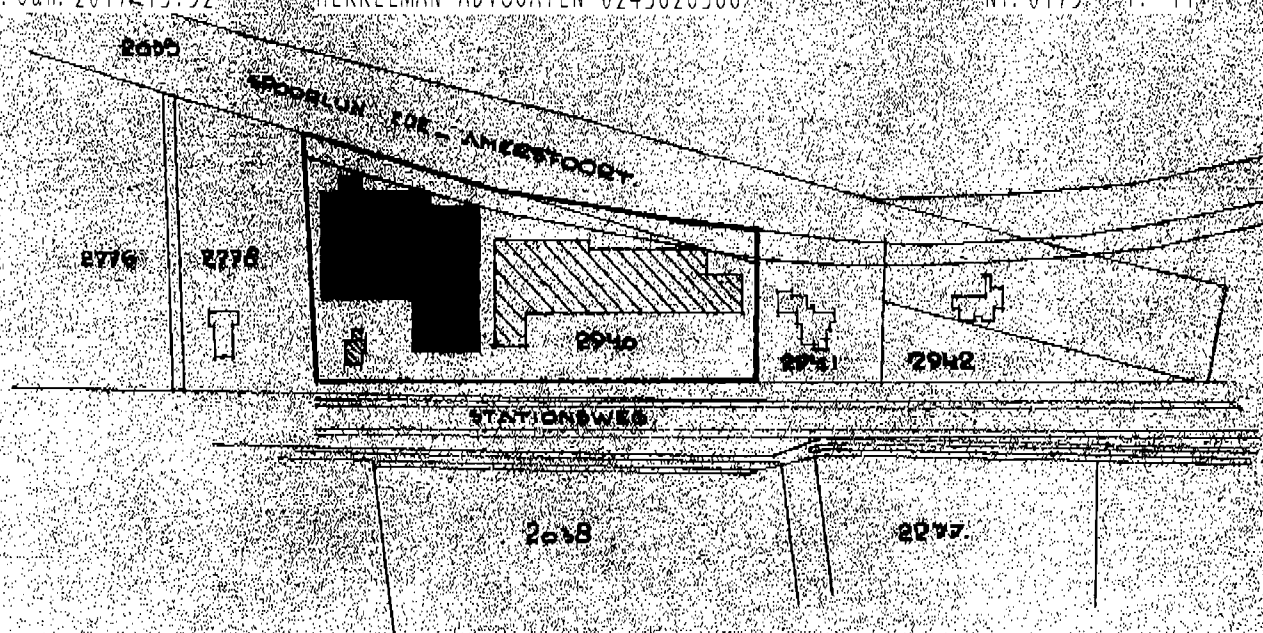
Hekkelman advocaten | notarissen

BIJLAGE 2



Hekkelman advocaten | notarissen

BIJLAGE 3



KAG GEM. BARNEVELD
 SECTIE B. NO. 2940
 SITUATIE SCHAAL 1:2500.

Besluit bij besluit van burgemeester en
 wethouders der gemeente BARNEVELD
 van 27 JUL 1977 nr 470

M. bekend,
 de secretaris,

Ramm

PLAN: FABRIEKSHAL MET KANTOREN AAN DE STATIONSWEG TE BARNEVELD.

PRINCIPAAL: DE WERD B.V.

STATIONSWEG 167
 BARNEVELD.

SCHAAL 1:100.

datum: 29 APRIL 1977

INHOUD TEKENING: NIEUWE INDELING TERREIN.

ARCHITECT: N.J.D. TOP THORBECKELAAN 116 BARNEVELD TEL. 04750-426-2100

