gemeente Barneveld

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

a) Zienswijze

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.

Gemeentelijke reactie

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 m^2 (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. Kortheidshalve 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- eiproductenhandel 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

a) Zienswijze

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.

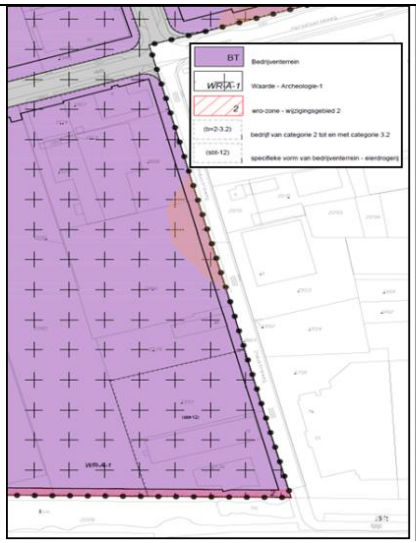
Gemeentelijke reactie

De hoofdvestiging 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”.

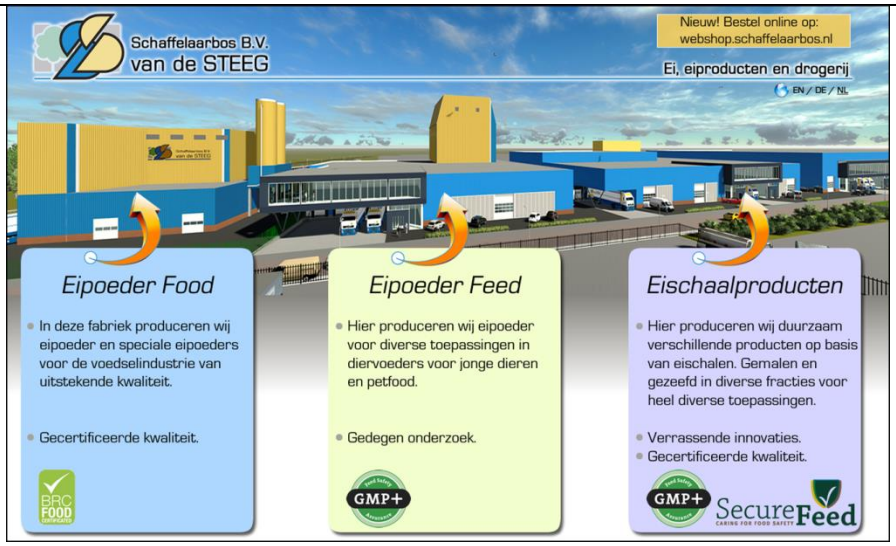




Nota bene: de genoemde functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – eierdrogerij’ strekt zich niet uit over de aansluitende percelen, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie H, nummers 1622, 1807, 1808, 2114, 2455-2458. Van de Steeg B.V. (en dus niet de dochteronderneming Schaffelaarbos 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 eischaalproducten, 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.

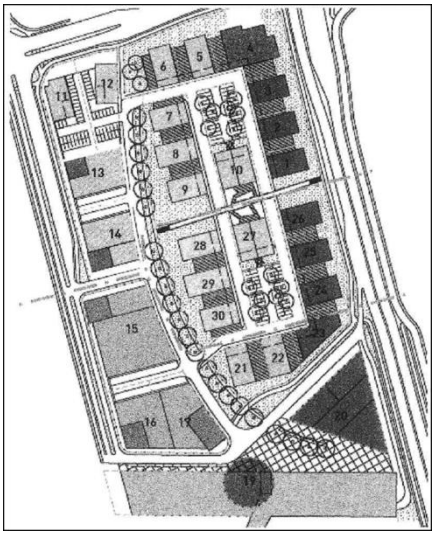
Mede gelet op bepaalde, aan het plangebied "Columbiz Park I" toebedachte functies is een verzwaring van de maximum milieucategorie in het naastgelegen gedeelte van bedrijventerrein Harselaar onwenselijk. Bij de voorbereiding van bestemmingsplan "Columbiz Park I" heeft het college wel degelijk rekening 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". Toekomende 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 bouwkavels 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 bouwkavels 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 welnessresort. 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.