

Betreft : Raad van de gemeente Barneveld

mr. M.A.A. SOPPE
Postbus 239
7600 AE ALMELO

Datum Ons nummer
27 december 2012 201105472/1/R2

Uw kenmerk

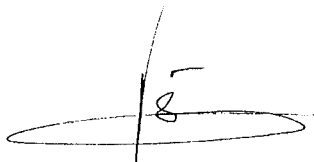
Onderwerp
Barneveld
bp, ep en beeldkwaliteitsplan Harselaar
Driehoek

Behandelend ambtenaar
J.R.S. de Groot Heupner
070-4264701

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

De secretarie is op 24 en 31 december gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Romeyn Driehoek B.V., gevestigd te Barneveld, en H. Romeyn en M.J.H. Romeyn, wonend te Barneveld (hierna tezamen en in enkelvoud: Romeyn),
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebiedsontwikkeling A1 B.V., gevestigd te Kootwijkerbroek, gemeente Barneveld, en andere (hierna: GA1 en andere), appellanten,

en

de raad van de gemeente Barneveld,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 1 maart 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Harselaar-Driehoek" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan hebben Romeyn en GA1 en andere beroep ingesteld. Tegen het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan hebben Romeyn en GA1 beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

GA1 en andere en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 25 september 2012, waar GA1 en andere, vertegenwoordigd door mr. F.J.M. Wolbers, advocaat te Amersfoort, J. Wildschut, G.J. Rijpstra en H. Kuiper, en de raad, vertegenwoordigd door mr. E. Strooboscher, drs. B.W.M. van Well, mr. J.L. Damen, mr. T.D. Rijs en ing. G. Wiersma, bijgestaan door mr. J. Gundelach en mr. M.A.A. Soppe, beiden advocaat te Almelo, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het plan voorziet in een bedrijventerrein in de driehoek tussen de A1 en de spoorlijn in Barneveld, ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Harselaar. Op het bedrijventerrein wordt zware bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Het terrein beslaat ongeveer 20 hectare.

Bestemmingsplan

Het beroep van Romeyn

Ontvankelijkheid

- 2.1. De raad betwist de ontvankelijkheid van het beroep van Romeyn, voor zover ingesteld door Romeyn Driehoek B.V., omdat zij, anders dan in het beroepschrift gesteld, geen grond in het plangebied in eigendom heeft.

- 2.1.1. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan door een belanghebbende bij de Afdeling beroep worden ingesteld tegen een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

- 2.1.2. De raad heeft ter onderbouwing van voornoemd standpunt verwezen naar het als productie 12 bij de nadere memorie overgelegde kadastraal bericht met betrekking tot het kadastrale perceel Garderen H 3091 met als toestandsdatum 31 augustus 2012, waaruit volgt dat Romeyn Driehoek B.V. op die datum geen (mede)eigenaar van dit perceel is,

wel onder anderen H. Romeyn en M.J.H. Romeyn. Uit de vermelding op dat bericht moet worden afgeleid dat Romeyn Driehoek B.V. ook op de datum van vaststelling van het bestemmingsplan geen (mede)eigenaar was van dat perceel. Romeyn heeft het betoog van de raad en de inhoud van het overgelegde kadastraal bericht niet weersproken. Dit brengt mee dat er in deze procedure van moet worden uitgegaan dat Romeyn Driehoek B.V. geen gronden in het plangebied in eigendom heeft. Ook overigens zijn geen feiten of omstandigheden aangevoerd in verband waarmee moet worden geoordeeld dat Romeyn Driehoek B.V. een objectief en persoonlijk belang heeft dat rechtstreeks door het bestreden besluit wordt geraakt.

Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat Romeyn Driehoek B.V. niet kan worden aangemerkt als belanghebbende bij het bestreden besluit. Het beroep van Romeyn is niet-ontvankelijk, voor zover het is ingediend door Romeyn Driehoek B.V.

Inhoudelijk

2.2. Romeyn betoogt dat sprake is van ongelijke behandeling van grondeigenaren binnen het plangebied, omdat op zijn gronden 30 procent van de totale oppervlakte groen en water is voorzien. Verder stelt hij dat de uitgiftemogelijkheden van zijn gronden ten onrechte zijn beperkt, nu in het plan een afstand van 40 meter tussen spoorlijn en rooilijn in acht wordt genomen. Voorts is in het plangebied ten onrechte niet voorzien in een locatie voor het mogen oprichten van een reclamemast en worden eerdere toezeggingen hierover niet gestand gedaan. Ook is het verzoek om extra bouwhoogte tot 30 meter, waardoor een stedenbouwkundig hoogteaccent zou kunnen worden gerealiseerd, ten onrechte niet gehonoreerd, aldus Romeyn.

2.3. De raad stelt zich ten aanzien van de bestemmingen "Groen (G)" en "Water (WA)" op het standpunt dat de ligging van de gronden van Romeyn, in een scherpe punt van het plangebied, die gronden minder geschikt maakt voor bebouwing, maar zeer geschikt voor waterberging. Bovendien wordt met het toekennen van de bestemmingen "Groen (G)" en "Water (WA)" op de gronden van Romeyn in de oostelijke punt van het plangebied voorzien in een passende overgang richting het buitengebied. Het belang van Romeyn bij het toekennen van een bedrijfsbestemming op een zo groot mogelijk oppervlak heeft de raad meegewogen, maar uiteindelijk is gekozen voor de beste stedenbouwkundige invulling, aldus de raad. Met betrekking tot voornoemde afstand van 40 meter stelt de raad zich op het standpunt dat deze afstand is gekozen vanwege de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige overwegingen. Ten aanzien van de reclamemast stelt de raad dat vanwege voorgenomen aanpassing van het beleid en onduidelijkheid ten aanzien van de meest gewenste locatie voor een reclamemast in het plangebied, later een afweging zal worden gemaakt. Verder stelt de raad dat de in het plan neergelegde bouwhoogte van 25 meter voor de gronden van Romeyn de meest functionele is, en dat gekozen is voor oplopende bouwhoogte vanaf de snelweg, gebaseerd op de bebouwing in de omgeving.

2.4. De raad heeft in redelijkheid aan een deel van de gronden van Romeyn de bestemmingen "Water (WA)" en "Groen (G)" kunnen toekennen. De raad heeft van belang kunnen achten dat - zoals hij heeft toegelicht - de op de gronden van Romeyn voorziene wadi wordt geïntegreerd met de reeds bestaande watergang in de zuidelijke berm van de A1, hetgeen leidt tot een efficiënt ruimtegebruik. De raad heeft het voorts uit stedenbouwkundig oogpunt gewenst kunnen achten dat juist aan de noordzijde van het bedrijventerrein een brede waterpartij wordt aangelegd en in de oostelijke punt een groenvoorziening. Daarbij heeft de raad meegewogen dat de gronden van Romeyn in de scherpe punt van het plangebied een vorm hebben die realisatie van een (bedrijfs-)gebouw met een efficiënte vorm, die ook past op deze representatieve punt van het plangebied, niet goed mogelijk maakt. De raad kon gelet op de gewenste kwalitatieve uitstraling van het bedrijventerrein vanaf de A1 en het spoor bedrijvigheid behorend bij gebruik als opslag, parkeren en vergelijkbare activiteiten ter plaatse niet wenselijk achten. Naar het oordeel van de Afdeling kan daarom niet worden gesteld dat bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid aan de belangen van Romeyn minder gewicht kon worden toegekend dan aan het belang van de raad bij het inrichten van het plangebied en het zorg willen dragen voor een passende overgang richting het buitengebied.

Voor zover Romeyn zich richt tegen de afstand van 40 meter tussen de spoorlijn en het bouwvlak op de gronden van Romeyn, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze afstand wenselijk is. De raad heeft daarbij belang mogen toekennen aan de wens het plangebied een uniform uiterlijk te geven. Deze afstand geldt ook voor kavels gelegen in het verlengde van de gronden van Romeyn, waar een afstand van 40 meter is aangehouden omdat tussen het spoor en die kavels een weg ligt.

Verder heeft de raad mogen afzien van het opnemen van een bestemming dan wel locatie voor een reclamemast. Daarbij is van belang dat de raad heeft gesteld dat ten tijde van het bestreden besluit nog geen gemeentelijk beleid inzake reclamemasten vastgesteld was en dat nader onderzoek naar een passende hoogte en lichtsterkte noodzakelijk was. Romeyn heeft niet aannemelijk gemaakt dat de raad een in rechte te honoreren toezegging voor het opnemen van een locatie voor een reclamemast op de gronden van Romeyn heeft gedaan, zodat reeds daarom geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Voor zover Romeyn heeft gesteld dat ten onrechte niet is voorzien in een bouwhoogte van 30 meter, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een dergelijke hoogte een doorbreking zou inhouden van het in het plan toegepaste patroon van vanaf de snelweg oplopende bouwhoogte. De raad heeft dan ook in redelijkheid kunnen voorzien in een maximaal toegestane bouwhoogte van 25 meter, waarmee ten opzichte van de toegestane hoogte van 20 meter in het ontwerpplan al gedeeltelijk tegemoet gekomen is aan de wensen van Romeyn.

Het betoog faalt.

2.5. In hetgeen Romeyn heeft aangevoerd tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ziet de Afdeling geen aanleiding voor

het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van Romeyn, voor zover niet ingediend door Romeyn Driehoek B.V., is ongegrond.

Het beroep van GA1 en andere

3. Ter zitting hebben GA1 en andere de beroepsgronden inzake de digitale verbeelding, het wegprofiel en het beeldkwaliteitsplan ingetrokken.

GA1 is eigenaresse van ongeveer 14 hectare grond in het plangebied. Daarnaast heeft Betonproductie Nederland B.V. tezamen met GA1 beroep ingesteld. Betonproductie Nederland B.V. is eigenaresse van de betonwarenfabriek van Bosch Beton in Kootwijkerbroek en wenst op de gronden van GA1 in het plangebied een betonwarenfabriek te realiseren.

Milieueffectrapport

4. GA1 en andere betogen dat in het vaststellingsbesluit ten onrechte niet is verwezen naar het milieueffectrapport (hierna: MER) en de daarbij behorende documenten. Ook heeft volgens GA1 en andere geen controle plaatsgevonden van het advies van de commissie voor de milieueffectrapportage (hierna: commissie m.e.r.) nu het vaststellingsbesluit hier geen melding van maakt. Bovendien zijn dat advies alsook de daartoe ingediende zienswijzen ten onrechte niet ter inzage gelegd.

GA1 en andere betwisten daarnaast het correcte verloop van de procedure en de aanvaardbaarheid van het MER vanwege het lange tijdsverloop en de wijziging in omstandigheden. In dit verband verwijzen zij naar het ontbreken van een nieuwe startnotitie en nieuwe richtlijnen, terwijl het MER begin 2008 is ontkoppeld van het MER N303. In de richtlijnen is bovendien vastgelegd dat de cumulatieve effecten in het MER meegenomen zouden moeten worden, en dat is volgens GA1 en andere ten onrechte niet gebeurd. Voor zover eerst een koppeling en daarna ontkoppeling van MER-procedures juridisch al toelaatbaar kunnen worden geacht, vormen de hiervoor gegeven argumenten geen deugdelijke onderbouwing. Zo is de voortgang van de ontwikkeling van bedrijventerreinen geen argument voor ontkoppeling en is de keuze voor een westelijke rondweg verkeerskundig onjuist, aldus GA1 en andere.

4.1. De raad stelt dat geen verplichting bestaat om in het kader van een voorontwerpbestemmingsplan een afschrift van het advies van de commissie m.e.r. ter inzage te leggen, noch om het advies van de commissie m.e.r. en de daartoe ingediende zienswijzen integraal ter inzage te leggen. Het gemeentebestuur heeft zich ervan vergewist dat de advisering door de commissie m.e.r. op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden en heeft geen aanleiding gevonden te oordelen dat het toetsingsadvies niet op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Voorts kan in het aanvaardbaarheidsoordeel het toetsingsadvies nog niet worden betrokken, aangezien dat pas daarna wordt gegeven.

Met betrekking tot de gevoerde procedure stelt de raad dat er geen

aanleiding was om een geheel nieuwe procedure te doorlopen. Ook is in het MER volgens de raad duidelijk uiteengezet waarom een afsplitsing van het MER N303 heeft plaatsgevonden, en in hoeverre beide rapporten op elkaar zijn afgestemd. Verder is er geen sprake van een onlosmakelijke samenhang.

Ten aanzien van de cumulatieve effecten wijst de raad erop dat in het MER rekening is gehouden met zowel bestaande als toekomstige ontwikkelingen. Ontwikkelingen die nog onvoldoende concreet zijn en waarvoor nog geen besluitvorming is opgestart, zijn - overeenkomstig de bestendige jurisprudentie - in het MER buiten beschouwing gelaten.

4.2. Bij wet van 17 december 2009 (Stb. 2010, 20) zijn de bepalingen in de Wet milieubeheer met betrekking tot de m.e.r. gewijzigd. Uit het bij de wet van 17 december 2009 behorende overgangsrecht volgt dat op dit geding de bepalingen zoals deze luiden voor inwerkingtreding van die wet van toepassing blijven.

4.3. Er is één MER-rapport opgesteld voor zowel de ontwikkeling van Harselaar-Driehoek als Harselaar-Zuid. De inspraak over het MER heeft tegelijkertijd met de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan Harselaar-Driehoek plaatsgevonden. Het MER, de aanvulling daarop en de samenvatting ervan behoren tot de bijlagen bij de plantoelichting.

4.4. In het MER "Ontwikkeling Harselaar-Zuid & Harselaar-Driehoek", van 28 april 2009, is vermeld dat, om inzicht te krijgen in de referentiesituatie, is nagegaan welke autonome ontwikkelingen zich voordoen tussen die datum en 2020. Het gaat daarbij om ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is gevolgd "dan wel die een grote mate van uitvoering kennen". De Structuurvisie 2009 van de gemeente Barneveld is daarbij betrokken.

Verder staat in het MER dat wat betreft de ontsluiting van Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek er een nauwe samenhang is met de N303 ten noorden van de A1. De gemeente Barneveld en de provincie Gelderland zijn in 2004 overeengekomen dat een nieuwe omleidingsweg tevens een functie dient te vervullen voor de ontsluiting van het bedrijventerrein Harselaar-Zuid. Daartoe zou een MER-procedure worden doorlopen waarvan de rondweg door Voorthuizen (project omlegging N303) en de ontsluitingsstructuur voor Harselaar onderdeel uitmaken. Uit onderzoek bleek echter dat een ontsluitingsstructuur ten zuiden van de A1 mogelijk is, waarbij Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek voldoende worden ontsloten, zonder afhankelijk te zijn van het project omlegging N303. Dit maakte het mogelijk om de ontwikkeling van Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek op te pakken. Gelijktijdig met het MER voor Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek heeft de provincie Gelderland een MER opgesteld voor de omleiding van de N303. Hoewel sprake is van twee afzonderlijke MER-procedures, is er een duidelijk verband tussen beide MER-en. De studiegebieden overlappen elkaar ten zuiden van de A1. Om deze reden zijn beide MER-en met name ten aanzien van de verkeersaspecten op elkaar afgestemd door gebruik te maken van hetzelfde verkeersmodel met gelijke uitgangspunten.

Ten aanzien van de richtlijnen is in het MER aangegeven dat deze inmiddels ruim zeven jaar oud zijn, maar dat deze omdat het voornemen op

hoofdpijnen ongewijzigd is, nog goed bruikbaar zijn voor het opstellen van het MER.

4.5. De stelling van GA1 en andere dat in het vaststellingsbesluit niet is verwezen naar het MER en de daarbij behorende documenten, en evenmin naar de controle van het advies van de commissie m.e.r. is juist. Dit geldt eveneens voor hun stelling dat het advies van de commissie m.e.r. en de daartoe ingediende zienswijzen niet ter inzage zijn gelegd, nu deze niet nodig worden geacht voor de beoordeling van het plan. Dit leidt echter niet tot het oordeel dat de raad het plan in zoverre niet heeft kunnen vaststellen. De opvatting dat deze aspecten in het vaststellingsbesluit hadden moeten worden genoemd dan wel dat het advies en de zienswijzen ter inzage hadden moeten worden gelegd, vindt immers geen steun in de wet.

Ten aanzien van de startnotie en richtlijnen overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat zowel de richtlijnen als de notitie nog passend zijn voor het plan. De commissie m.e.r. heeft geen aanleiding gezien hierover anders aan te bevelen. GA1 en andere hebben niet aannemelijk gemaakt dat de bestaande startnotitie en richtlijnen niet meer passend zijn. In hetgeen is aangevoerd wordt dan ook geen grond gevonden voor het oordeel dat een nieuwe startnotitie en nieuwe richtlijnen hadden moeten worden opgesteld.

Uit het MER volgt dat ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is gevolgd of ontwikkelingen in een vergevorderd stadium van uitvoering, als autonome ontwikkelingen zijn meegenomen. De raad heeft ter zitting verklaard dat afvalverwerking Vink in de referentiesituatie is meegenomen. GA1 en andere hebben geen andere projecten aangevoerd die ten onrechte niet betrokken zouden zijn. Er bestaat dan ook geen grond voor het oordeel dat het MER wat betreft cumulatieve effecten onvolledig is, en niet aan het plan ten grondslag kon worden gelegd.

De Afdeling ziet in hetgeen GA1 en andere hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de ontkoppeling onvoldoende is onderbouwd. Daartoe is van belang dat in het MER is uiteengezet waarom een ontkoppeling heeft plaatsgevonden en in hoeverre beide rapporten op elkaar zijn afgestemd. Daarbij is vermeld dat een ontsluitingsstructuur ten zuiden van de A1 mogelijk is los van het project omlegging N303. Voorts heeft de raad deugdelijk onderbouwd dat geen sprake is van een onlosmakelijke samenhang tussen beide projecten. Dat eerst wel sprake was van koppeling doet hieraan niet af.

Het betoog faalt dan ook.

Verkeerskundige slinger

5. GA1 en andere betogen dat voor de beoogde ontsluiting van het plan geen noodzaak bestaat. Zij voeren hiertoe aan dat het doortrekken van de verlengde Mercuriusweg in zuidelijke richting naar de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn (hierna: de verkeerskundige slinger) is vereist vanwege de ontwikkeling van Harselaar-Zuid. Omdat geen behoefte is aan dit bedrijventerrein, valt de noodzaak van de ontsluiting weg. Volgens GA1 en andere kan het plangebied ontsloten worden via de bestaande

infrastructuur. Zij verwijzen daartoe naar een in opdracht van hen opgesteld rapport waarin alternatieven zijn opgenomen.

Voorts voeren zij aan dat de gekozen ontsluiting GA1 ten onrechte 4 hectare van haar grond kost, verkeerskundige problemen oplevert en in strijd is met het overwegenbeleid van Prorail.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de verkeerskundige slinger van groot belang is voor de ontsluiting van het plangebied. De raad wijst in dit verband op de positieve effecten van de verkeerskundige slinger voor het vrachtverkeer, de reistijdverkortings opzichte van een enkele ontsluiting aan de oostzijde en de noodzaak van een tweede ontsluiting in verband met calamiteiten. Verder stelt de raad dat uit een verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng de noodzaak voor de aanleg van de weg blijkt.

Voorts stelt de raad dat, gekeken naar de bestaande en de toekomstige grondpositie van GA1, de belangen van GA1 en andere door de aanleg van de verkeerskundige slinger niet in onevenredige mate worden geschaad. Met betrekking tot de door GA1 en andere geopperde alternatieven stelt de raad dat deze geen duurzame oplossing bieden en leiden tot een minder goede oplossing voor de verkeers- en calamiteitenontsluiting.

Ten aanzien van de gelijkvloerse kruising over het spoor stelt de raad dat deze niet leidt tot een onveilige situatie, nu sprake is van een bestaande gelijkvloerse kruising, een maximum snelheid van 50 km/u geldt en de overweg is beveiligd met een Automatische Halve Overweg Bomen-installatie (hierna: AHOB-installatie). Ook blijkt uit onderzoek dat ter plaatse geen sprake is en zal zijn van een hoge verkeersintensiteit. Bovendien zullen, indien nodig, extra maatregelen worden getroffen, aldus de raad.

5.2. In de plantoelichting is vermeld dat de locatie Harselaar-Driehoek primair ontsloten wordt vanaf de verlengde Mercuriusweg en daarmee direct in verbinding staat met de A1. De verlengde Mercuriusweg zal tevens naar het zuiden worden doorgetrokken via het toekomstige bedrijventerrein Harselaar-Zuid naar de Wesselseweg. Deze weg vormt één van de hoofdontsluitingswegen in de omgeving, waarbij de nadruk ligt op het doorgaande verkeer.

5.3. In opdracht van de raad heeft Goudappel Coffeng de notitie 'Toerekening kosten wegen Harselaar' van 4 oktober 2010, (hierna: notitie Kostentoerekening wegen) opgesteld. Daaruit blijkt dat is onderzocht welk deel van het verkeer op de nieuwe wegen aan de ontwikkellocaties Harselaar-Driehoek dan wel Harselaar-Zuid kan worden toegerekend. In de notitie staat dat 66 procent van het verkeer op de verkeerskundige slinger een relatie heeft met het plangebied Harselaar-Driehoek en 29 procent met Harselaar-Zuid.

5.4. In opdracht van GA1 en andere heeft Maris het memo 'Ontsluiting Harselaar-Driehoek Barneveld' van 7 juni 2011, opgesteld. In het memo wordt gesteld dat, wanneer Harselaar-Zuid is ontwikkeld, het verkeer van beide kanten op hetzelfde knooppunt uitkomt. Doordat dit knooppunt nu al overbelast is, biedt deze wegenstructuur volgens dit memo geen soelaas

voor een goede ontsluiting van Harselaar-Zuid. Daarom worden in het memo twee alternatieven voorgesteld: het doortrekken van de Mercuriusweg en ontsluiting via de Hanzeweg. Voor het doortrekken van de Mercuriusweg dient vanwege de externe veiligheid een tweede ontsluiting van de Driehoek gerealiseerd te worden. Voor het laatste alternatief dient het bedrijf Interhiva uitgekocht te worden.

5.5. De Afdeling acht de noodzaak voor de in het plan beoogde verkeerskundige slinger genoegzaam vaststaan. Daarbij acht de Afdeling van belang dat GA1 en andere niet aannemelijk hebben gemaakt dat de aanleg van de verkeerskundige slinger in hoofdzaak is vereist voor het nabijgelegen bedrijventerrein Harselaar-Zuid. De in de notitie Kostentoerekening wegen opgenomen conclusie dat 29 procent van het verkeer op de verkeerskundige slinger een relatie heeft met Harselaar-Zuid, tegenover 66 procent met het plangebied zelf, hebben GA1 en andere niet gemotiveerd betwist. GA1 en andere hebben evenmin aannemelijk gemaakt dat deze notitie zodanige onjuistheden bevat of leemten in kennis vertoont, dat de raad zich hierop niet heeft mogen baseren. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad ten aanzien van de noodzaak van de verkeerskundige slinger bovendien in redelijkheid kunnen verwijzen naar de functie van calamiteitenontsluiting, de gewenste ontsluiting aan de westzijde van het plangebied en de effecten voor het zware vrachtverkeer. Voor zover GA1 en andere in dit verband hebben gewezen op alternatieven, overweegt de Afdeling dat het de bevoegdheid van de raad is een keuze te maken tussen de verschillende alternatieven en dat de raad in redelijkheid de aanleg van de verkeerskundige slinger heeft kunnen verkiezen boven deze alternatieven. Daarbij betreft de Afdeling dat de raad ten aanzien van het eerste alternatief heeft gesteld dat dit zal leiden tot een onwenselijke calamiteitenontsluiting en bovendien tot economische schade omdat over grotere afstand moet worden omgereden. Ten aanzien van het tweede alternatief heeft de raad van belang kunnen achten dat tot onteigening van Interhiva dient te worden overgegaan en dat het niet goed mogelijk is ter plaatse een aanvaardbaar geluidsniveau te creëren. Verder is ter zitting vastgesteld dat daarvoor een nieuwe ontsluiting via de snelweg A1 noodzakelijk is en dat niet aannemelijk is dat Rijkswaterstaat daarmee zal instemmen.

De raad heeft tevens in redelijkheid kunnen stellen dat de gebruiksmogelijkheden op de percelen van GA1 en andere vanwege de voorziene verkeerskundige slinger niet onevenredig worden aangetast. Daarbij is van belang dat, zoals de raad heeft gesteld, van splitsing van de gronden van GA1 thans ook al sprake is, nu een weg aanwezig is op nagenoeg hetzelfde tracé als de voorziene verkeerskundige slinger. Bovendien heeft de raad in aanmerking mogen nemen dat GA1 na aanleg van de verkeerskundige slinger nog 7,6 hectare aaneengesloten gebied binnen het gezoneerd industrieterrein in eigendom heeft.

Ten aanzien van de gelijkvloerse kruising hebben GA1 en andere niet aannemelijk gemaakt dat sprake zal zijn van zodanig veel verkeer dat gebruik van een AHOB-installatie niet langer volstaat. Ter zitting heeft de raad gesteld dat in een overleg met Prorail is bevestigd dat bij de desbetreffende overgang het gebruik van de AHOB-installatie kan worden voortgezet.

Het betoog faalt.

Waterberging

6. GA1 en andere richten zich tegen de vaststelling van het plan voor zover dat ziet op het plandeel met de bestemming "Water (WA)". Zij voeren hiertoe aan dat in het plangebied onnodig waterberging wordt gerealiseerd, wat ten koste gaat van uitgeefbare meters aan grond. Volgens hen kan voor de waterberging de uitbreiding van de nabijgelegen Zeumerse Plassen, gelegen aan de noordkant van het plangebied, worden benut en heeft de raad innovatieve technische mogelijkheden niet in ogenschouw genomen. In het MER dat is opgesteld voor het project omlegging N303 heeft de raad wel buitenplanse waterberging opgenomen, aldus GA1 en andere.

6.1. De raad stelt dat de keuze voor de waterberging deugdelijk is en dat het waterschap Vallei en Eem met het plan kan instemmen. Watercompensatie ten noordoosten van het plangebied is minder wenselijk gelet op de afstromingsrichting van noord naar zuid in de richting van de Esvelderbeek. Verder blijkt uit het voorontwerpinpassingsplan voor het project omlegging N303 volgens de raad niet dat de waterbergingsbehoefte wordt opgevangen buiten het plangebied.

6.2. Voor Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek is een waterstructuurplan opgesteld. Dit betreft het in opdracht van de raad door Witteveen + Bos opgestelde rapport "Actualisatie waterstructuurplan Harselaar Zuid", van 21 juli 2008, (hierna: waterstructuurplan). Hierin is de Hoofdplanstructuur, die in het MER-traject is opgesteld, uitgewerkt. De Esvelderbeek is voor het plangebied en de directe omgeving de afwaterende ontsluitingsas. De afstroomrichting in de waterstaatkundige situatie loopt van noord naar zuid in de richting van de Esvelderbeek.

Volgens de plantoelichting worden in de watervisie van het gemeentelijk waterplan "Waterplan Barneveld", opgesteld in 2004, gidsprincipes aangehouden om tot een gezond en duurzaam afwatersysteem te komen; onder andere het principe dat knelpunten niet worden afgewenteld op aangrenzende gebieden of toekomstige generaties.

Uit de plantoelichting volgt dat het waterschap Vallei en Eem bij het opstellen van het waterstructuurplan nauw betrokken is geweest.

6.3. De raad heeft in redelijkheid ervoor kunnen kiezen de waterberging in het plan op te nemen. Daarbij betreft de Afdeling dat het waterschap Vallei en Eem betrokken is geweest bij het opstellen van het waterstructuurplan en dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap. De stelling dat de waterberging ten koste gaat van uitgeefbare meters grond, acht de Afdeling ontoereikend voor het oordeel dat bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid aan het belang van GA1 en andere minder gewicht kon worden toegekend. GA1 en andere hebben evenmin aannemelijk gemaakt dat de raad innovatieve technische mogelijkheden onvoldoende in ogenschouw heeft genomen. Het door GA1 en andere voorgestelde alternatief, dat ziet op afwatering via de noordkant naar de Zeumerse plassen buiten het plangebied, heeft de raad in redelijkheid minder wenselijk kunnen achten, nu het uitgangspunt van het toepasselijke

gemeentelijke beleid is dat knelpunten niet worden afgewenteld op aangrenzende gebieden. Ten aanzien van de door GA1 en andere gemaakte vergelijking met het MER N303 wordt overwogen dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat daarbij alleen sprake is van de omlegging van een weg, en dat verder niet aangetoond is dat de waterbergingsbehoefte buiten het plangebied zal worden opgevangen.

Het betoog faalt.

Planregeling betonwarenfabriek

7. GA1 en andere voeren aan dat de bebouwingsregeling in het plan te beperkt is voor het realiseren van de door hen gewenste betonwarenfabriek. Zo is de zone voor categorie 5.2 bedrijven ten onrechte beperkt tot 1,6 hectare aan de noordzijde van het plangebied, is niet voorzien in een rechthoekige kavel van 7,5 hectare en is de geluidszone te klein. Zij wijzen in dit verband op de overeenkomst met de gemeente uit 2005, waarin de verhuizing van de betonwarenfabriek Bosch Betonindustrie Kootwijkerbroek B.V. (hierna: de betonwarenfabriek) naar het plangebied mogelijk werd gemaakt, en stellen dat bij de vaststelling van het plan onvoldoende rekening met deze overeenkomst is gehouden. In dit kader verwijzen GA1 en andere naar de grootte van de kavel en de ligging daarvan in het plan, die een zo efficiënt mogelijke productie in de weg staan alsook op het recht van GA1 en andere zelf de ontsluiting van de kavel te regelen. Door af te wijken van de overeenkomst heeft de raad bovendien in strijd gehandeld met gewekte verwachtingen, aldus GA1 en andere.

Voorts stellen GA1 en andere dat het perceel ten westen van de Hanzeweg ten onrechte buiten het plangebied is gehouden en dat 0,25 hectare van de gronden van GA1 ten onrechte buiten het plangebied valt.

Ook is ten onrechte een stapelhoogte tot maximaal 6 meter toegestaan, is de hoogte van de portaalkranen binnen het bouwvlak ten onrechte beperkt tot 10 meter en dient opslag ten onrechte deels inpandig plaats te vinden, aldus GA1 en andere.

7.1. De raad stelt dat het niet de bedoeling is geweest in het plan uitbreiding van de betonwarenfabriek mogelijk te maken. Nu de bestaande betonwarenfabriek geen gebruik maakt van persen, triltafels en bekistingstrillers, is de in het plan toegepaste categorisering passend. De gewenste verruiming voor categorie 5.2 kan milieueffecten hebben voor de op het terrein aanwezige bedrijven. De omvang van de geluidszone is bovendien gebaseerd op de huidige Parapluherziening Industrielawaai Harselaar ten behoeve van alle op het industrieterrein Harselaar aanwezige bedrijven. De raad stelt verder dat niet valt in te zien dat de afspraken uit de overeenkomst van 2005 zijn miskend, nu in het plan onder andere is voorzien in de in de overeenkomst neergelegde kavelgrootte van 5 hectare. De raad wijst er verder op dat GA1 thans 7,6 hectare aaneengesloten grond in het plangebied met de bestemming "Bedrijventerrein (BT)" in eigendom heeft, terwijl de kavelgrootte van het bestaande bedrijf in Kootwijkerbroek thans ongeveer 6,5 hectare behelst.

Volgens de raad zijn de westelijk van de Hanzeweg gelegen gronden van GA1 niet meegenomen in het plangebied, omdat de

planologische invulling daarvan nog niet bekend is. De ontwikkeling van deze gronden zal worden meegenomen bij de ontwikkeling van het westelijk van dit plangebied gelegen industrieterrein. Volgens de raad is geen sprake van een onlosmakelijke samenhang tussen de gebieden. Met betrekking tot de 0,25 hectare van GA1 stelt de raad dat daarvoor nog geen concrete invulling was ten tijde van het nemen van het bestreden besluit.

Voor de buitenopslag is, na overleg met de eigenaar van Bosch Beton, uitgegaan van de hoogste te produceren betonelementen van 6 meter hoogte, waarmee afdoende op de wensen van de betonwarenfabriek is ingegaan, aldus de raad. Gelet op de uitstraling van het bedrijventerrein is het volgens de raad niet wenselijk hogere opslag toe te staan. De hoogte van de portaalkranen van 20 meter is gebaseerd op de benodigde hoogte om twee betonelementen van 6 meter hoog over elkaar heen te kunnen tillen. Met betrekking tot artikel 3, lid 3.4, onder c, van de planregels vraagt de raad de Afdeling zelf in de zaak te voorzien nu daarin ten onrechte wordt verwezen naar artikel 3, lid 3.2.3, onder g, terwijl verwezen moet worden naar artikel 3 lid 3.2.3, onder f.

7.2. GA1 heeft blijkens de stukken 7,6 hectare aaneengesloten grond in eigendom in het plangebied. Aan de zuidzijde van het plangebied liggen de gronden langs de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn en de Oostvenerweg. Blijkens de verbeelding zijn de gronden van GA1 in het noordelijke deel van het plangebied door toekenning van een functieaanduiding bestemd voor inrichtingen tot en met categorie 5.2, en in het meer zuidelijk gelegen deel voor inrichtingen tot en met categorie 5.1, beide bepaald in de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Blijkens artikel 4, tweede lid, van de overeenkomst 2005, geldt, indien Bosch Beton besluit om de betonwarenfabriek naar een gedeelte van haar gronden in het plangebied te verplaatsen, het navolgende:

- a. maximaal 5 hectare van de in lid 1 aangeduide gronden kan worden benut voor de vestiging van een nieuwe betonfabriek;
- b. in verband met de geluidzonering dient de nieuwe betonfabriek in de directe nabijheid van de Oostvenerweg te worden gesitueerd, waarbij de mogelijkheid tot vestiging langs de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn open wordt gelaten.

7.3. Vaststaat dat de betonwarenfabriek van Bosch Beton in Kootwijkerbroek thans geen gebruik maakt van persen, triltafels en bekistingstrillers, en dat de capaciteit van de betonwarenfabriek 700 ton per dag bedraagt. Hiermee valt het bedrijf binnen categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorend bij het plan. Gelet hierop passen de bestaande activiteiten binnen de categorieën 5.1 en 5.2 geldend voor de gronden van GA1. De omvang van de bestemming "Bedrijventerrein (BT)" op grond van GA1 bedraagt, zoals door de raad gesteld, thans 7,6 hectare aaneengesloten grond, tegenover ongeveer 6,5 hectare die de kavel van bestaande betonwarenfabriek in Kootwijkerbroek thans behelst. Gelet hierop passen de bestaande activiteiten van de betonwarenfabriek in de bestaande omvang binnen de in het plan opgenomen bestemmingsregeling. Dit hebben GA1 en andere niet bestreden.

Voor zover GA1 en andere zich richten tegen de beperkte

uitbreidingsmogelijkheden zowel in categorisering als in omvang, heeft de raad in redelijkheid kunnen stellen dat hij met het plan niet heeft willen voorzien in verdere uitbreiding van de betonwarenfabriek. Daarbij betreft de Afdeling dat uitbreiding van het oppervlak met de functieaanduiding "bedrijf van categorie 3.1-5.2" op de gronden van GA1, gevolgen kan hebben voor de overige op het terrein aanwezige bedrijven en de in de omgeving aanwezige geluidsgevoelige objecten. Voorts is van belang dat door toekenning van bedoelde functieaanduiding aan de noordelijke gronden van GA1 tegemoet wordt gekomen aan de wensen van GA1 en andere tot uitbreiding van de huidige capaciteit. De Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat met het grondoppervlak waaraan de bestemming "Bedrijventerrein (BT)" is toegekend en de ligging daarvan onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van GA1 en andere. Daarbij betreft de Afdeling dat ter zitting in dit verband nog naar voren is gekomen dat het grondoppervlakte waaraan bedoelde bestemming is toegekend groter is dan 5 hectare, zodat er voor GA1 en andere in zoverre ruimte is om te schuiven met de positie van de betonwarenfabriek binnen het plandeel. Voor zover GA1 en andere hebben gewezen op de overeenkomst van 2005, stelt de Afdeling voorop dat een overeenkomst als deze niet kan leiden tot een verplichting van de raad om aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming acht met een goede ruimtelijke ordening. Dat Bosch en de gemeente een overeenkomst hebben gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken. Nu is voorzien in de gewenste kavelgrootte van 5 hectare en positionering in de nabijheid van het spoor heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling er blijk van gegeven dat in dit geval te hebben gedaan.

Het betoog faalt.

7.4. Het betoog van GA1 en andere dat een deel van de gronden van GA1 buiten het plangebied valt, moet geacht worden te zijn gericht tegen de vaststelling van de plangrens. Gelet op de systematiek van de Wro komt de raad beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht. In hetgeen GA1 en andere hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Zij neemt daarbij in aanmerking dat GA1 en andere niet aannemelijk hebben gemaakt dat sprake is van ruimtelijke samenhang tussen de door hen bedoelde westelijk van de Hanzeweg gelegen gronden en de gronden in het plangebied. Dat de westelijk gelegen gronden volgens de gemeentelijke gegevens bij de Driehoek behoren, doet aan het voorgaande niet af. Voor zover GA1 en andere zich richten tegen de 0,25 hectare van de gronden van GA1 die buiten het plangebied zijn gehouden, is onweersproken gesteld dat voor die gronden ten tijde van de vaststelling van het plan nog geen concrete invulling bestond. Gelet hierop, heeft de raad in redelijkheid deze gronden buiten het plangebied kunnen houden.

Het betoog faalt.

7.5. Ingevolge artikel 3, lid 3.2.3, onder f, van de planregels bedraagt de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, binnen een bouwvlak niet meer dan 10 meter.

Ingevolge lid 3.4, onder c, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.3 sub g ten behoeve van portaalkranen en toestaan dat de bouwhoogte maximaal 20 meter bedraagt mits stedenbouwkundige belangen zich daar niet tegen verzetten.

Ingevolge lid 3.5, aanhef en onder d en e, van de planregels gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 6 meter is

op onbebouwde gronden binnen een bouwvlak niet toegestaan;

opslag van goederen is niet toegestaan buiten een bouwvlak.

Blijkens de verbeelding bedraagt de bouwhoogte op de voor de betonwarenfabriek voorziene locatie maximaal 23 meter.

7.6. Ten aanzien van de maximaal toegestane hoogte voor de buitenopslag van 6 meter, heeft de raad onweersproken gesteld dat deze hoogte is bepaald na overleg met de eigenaar van de betonwarenfabriek. Daarbij is uitgegaan van de hoogste te produceren betonelementen. GA1 en andere hebben niet aannemelijk gemaakt dat de voorziene hoogte tot onoverkomelijke problemen voor GA1 en andere zal leiden. Verder heeft de raad in redelijkheid een buitenopslag met een grotere hoogte onwenselijk kunnen achten gelet op de gewenste uitstraling van het bedrijventerrein. De in het plan opgenomen maximaal toegestane hoogte voor buitenopslag is daarom redelijk te achten.

Voor zover GA1 en andere zich richten tegen het feit dat opslag van goederen alleen binnen het bouwvlak is toegestaan, is de Afdeling van oordeel dat de raad, gelet op de locatie van het bedrijventerrein en de gewenste uitstraling daarvan op de omgeving, in redelijkheid een beperking aan buitenopslag heeft kunnen opnemen.

Het betoog faalt.

7.7. Ten aanzien van de voorziene hoogte voor portaalkranen oordeelt de Afdeling als volgt. Gelet op artikel 3, lid 3.2.3., onder f, bedraagt de hoogte van portaalkranen binnen het bouwvlak maximaal 10 meter. De raad stelt dat hij heeft willen voorzien in een mogelijke hoogte van 20 meter binnen het bouwvlak en dat in artikel 3, lid 3.4, onder c, van de planregels, in plaats van naar artikel 3, lid 3.4, onder f, per abuis is verwezen naar artikel 3, lid 3.4, onder g, van de planregels. Nu dit niet is beoogd en niet is gebleken dat nieuwe feiten of gewijzigde omstandigheden aanleiding hebben gegeven tot wijziging van dit standpunt, moet worden geoordeeld dat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd met de bij het nemen van een besluit op grond van artikel 3:2 van de Awb te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep van GA1 en andere is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met dit artikel te worden vernietigd.

De Afdeling ziet aanleiding om te bezien of zelf in de zaak kan worden voorzien.

De raad heeft een hoogte van 20 meter voor portaalkranen in redelijkheid passend kunnen achten. Daarbij is van belang dat de raad deze hoogte heeft gebaseerd op de hoogste te produceren betonelementen van

6 meter hoog. Dit uitgangspunt acht de Afdeling niet onredelijk. De Afdeling betreft daarbij dat GA1 en andere niet aannemelijk hebben gemaakt dat een dergelijke hoogte tot onoverkomelijke problemen voor hen zou leiden.

7.8. Gelet op hetgeen is overwogen onder 7.7, partijen hebben verklaard zich in een wijziging van de verwijzing te kunnen vinden en niet aannemelijk is dat hierdoor belangen van derden zijn geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb zelf voorzien artikel 3, lid 3.4, onder c, van de planregels opnieuw vast te stellen met de wijziging dat daarin genoemd "sub g" wordt gewijzigd in "sub f" en te bepalen dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit.

7.9. Overigens heeft de raad ter zitting nog gesteld dat hij aan de wensen van GA1 anderen tegemoet wil komen wat betreft de categorisering. Hoewel de categorisering van 5.1 zoals die in het plan is neergelegd volgens de raad voldoet, vraagt de raad de Afdeling zelf in de zaak te voorzien door voor 5 hectare van de gronden waarop de betonwarenfabriek is voorzien bedrijven tot en met categorie 5.2 toe te staan. De Afdeling is echter niet gebleken dat in dit geval sprake is van een ander standpunt op basis van dezelfde feiten en omstandigheden. In zoverre is naar het oordeel van de Afdeling dan ook geen sprake van een besluit dat is genomen in strijd met de bij het nemen van dat besluit te betrachten zorgvuldigheid. Er bestaat derhalve geen aanleiding om in zoverre tot vernietiging van het bestreden besluit over te gaan. Gelet daarop, ziet de Afdeling dan ook geen grond zelf in de zaak te voorzien. Daarbij wijst de Afdeling er overigens op dat in het voor het plan opgestelde MER geen rekening is gehouden met een uitbreiding van het oppervlak waaraan de functieaanduiding "bedrijf van categorie 3.1-5.2" is toegekend en dat ook de geluidszone in het plan op deze uitbreiding zou moeten worden aangepast.

Conclusie

8. In hetgeen GA1 en andere overigens hebben aangevoerd tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van GA1 en andere is in zoverre ongegrond.

Exploitatieplan

Ontvankelijkheid

9. Ingevolge artikel 6.12, eerste lid, onder a, van de Wro, stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder h, voor zover hier van belang, kan een belanghebbende bij de Afdeling beroep instellen tegen

het besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan voor gronden, begrepen in een gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan.

Ingevolge het vijfde lid, voor zover hier van belang, wordt als belanghebbende bij een besluit als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden.

9.1. Uit hetgeen hiervoor is overwogen onder 2.1.2. volgt dat in deze procedure ervan moet worden uitgegaan dat Romeyn Driehoek B.V. geen gronden in het plangebied in eigendom heeft. Voorts heeft zij geen grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2, vijfde lid, van de Wro gesloten met betrekking tot gronden in het plangebied en is ook anderszins niet gebleken van belangen van Romeyn Driehoek B.V. die rechtstreeks betrokken zijn bij de vaststelling van de onderdelen van het exploitatieplan. Het beroep van Romeyn, voor zover ingesteld door Romeyn Driehoek B.V. en voor zover gericht tegen het exploitatieplan, is niet-ontvankelijk.

Inhoudelijk

9.2. GA1 betoogt dat in het exploitatieplan een te lage inbrengwaarde is opgenomen, waardoor zij ernstig wordt benadeeld. GA1 wijst er op dat zij in 2008 een stuk bouwland heeft aangekocht tegen een prijs van € 57,00 per m². Romeyn voert aan dat sprake is van een niet realistische, residueel bepaalde inbrengwaarde. Romeyn en GA1 betogen verder dat in vergelijking met andere locaties wordt uitgegaan van te hoge uitgifteprijsen van € 230,00 tot € 260,00 per m². Volgens GA1 had bovendien rekening moeten worden gehouden met de overeenkomst van 2005. GA1 beroept zich voor haar stelling dat in het exploitatieplan te hoge uitgifteprijsen zijn gehanteerd op het in haar opdracht door Kuiper & Van Tilborg op 1 augustus 2012 uitgebrachte rapport "Harselaar Driehoek Variantberekeningen Exploitatieplan" (hierna: notitie variantberekeningen). In deze notitie is gesteld dat de uitgifteprijsen te hoog zijn. Als reden daarvoor wordt vermeld dat geen rekening is gehouden met de op het terrein geplande betonwarenfabriek, dat blijkt uit te onderhandelen Regionaal Programma Bedrijventerrein van 2 maart 2012 in de omgeving van Barneveld aanzienlijk lagere uitgifteprijsen gelden en dat de huidige economische situatie niet bij de raming is betrokken. Romeyn stelt dat geen sprake is van een sluitende grondexploitatie omdat bij de waardebepaling van de uitgifteprijsen geen rekening is gehouden met niet verhaalbare kosten zoals bouw- en woonrijpmaken en realisatie infrastructuur. Ook acht hij zich benadeeld doordat bij de toerekening van de exploitatiebijdrage het daadwerkelijke uitgiftepercentage wordt gehanteerd.

GA1 en Romeyn voeren verder aan dat de berekende kosten in het exploitatieplan, zoals de kosten voor het grondwerk en de groencompensatie, erg hoog en weinig onderbouwd zijn. Ten aanzien van laatstgenoemde kostenpost voert GA1 mede onder verwijzing naar de notitie variantberekeningen aan dat de raad het door haar ingediende alternatief

voor groencompensatie op een andere locatie niet heeft geaccepteerd, terwijl dit een aanmerkelijke kostenbesparing zou opleveren.

9.3. De raad stelt dat Dasselaar Advies Rentmeesters B.V. de inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied heeft getaxeerd. De resultaten daarvan zijn neergelegd in het rapport "Taxatierapport betreffende inbrengwaarden van de onroerende zaken gelegen in het plangebied Harselaar – Driehoek van de gemeente Barneveld", van september 2010 (hierna: het taxatierapport inbrengwaarden). In het taxatierapport inbrengwaarden is de complexwaarde van diverse plangebieden binnen de gemeente Barneveld in beeld gebracht, waaruit volgt dat in de omliggende gemeenten lagere tot beduidend lagere prijzen worden gehanteerd.

De raad stelt dat de uitgifteprijzen zijn geraamd door een onafhankelijke deskundige conform de eisen die de wet aan de taxatie stelt en dat deze corresponderen met het uitgifteniveau van de gemeente Barneveld. Een eventuele winst op de grondexploitatie komt bovendien ten goede aan de grondeigenaren, aldus de raad.

De berekende kosten zijn volgens de raad noodzakelijk voor de inrichting van het plangebied. De raad verwijst in dit verband tevens naar de op 13 september 2012 in opdracht van de raad door RBOI opgestelde notitie "Reactie op 'Variantberekeningen exploitatieplan Harselaar-Driehoek'" (hierna: notitie reactie op variantberekeningen). Met betrekking tot de groencompensatie stelt de raad dat rekening is gehouden met de provinciale richtlijn 'Compensatie natuur en bos', van 10 juli 1998 (hierna: provinciale richtlijn compensatie). Compensatie dient voor de vaststelling van het plan feitelijk en juridisch gegarandeerd te zijn en verder dient duidelijk te zijn hoe deze zal worden uitgevoerd, zo stelt de raad. De hoogte van deze kosten is gebaseerd op de hoogte van de inbrengwaarde van de gronden waarop compensatie plaatsvindt en op de provinciale richtlijn compensatie dat 100% compensatie van de thans aanwezige groenvoorzieningen plaats dient te vinden, waarvan een aanzienlijk deel bomen.

9.4. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 1 juni 2011, zaak nr. 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, www.raadvanstatel.nl) is de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Wro een rekenkundig model, op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het opleggen van een exploitatiebijdrage door middel van een voorwaarde verbonden aan een omgevingsvergunning voor bouwen. De kosten en opbrengsten die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, zeker waar het de vaststelling van een exploitatieplan betreft, kunnen ramingen zijn en wijken in dat geval mogelijk af van de daadwerkelijk te realiseren kosten en opbrengsten. De ramingen kunnen worden uitgewerkt, gedetailleerd, aangepast of gewijzigd bij een herziening van het exploitatieplan. Niettemin dienen de in een exploitatieplan opgenomen kosten en opbrengsten met de vereiste zorgvuldigheid te worden geraamd. Daartoe is van belang dat de exploitatiebijdrage die bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen verschuldigd is, in eerste instantie veelal op basis van ramingen van kosten en opbrengsten wordt

vastgesteld, terwijl slechts onder de voorwaarden van artikel 6.20 van de Wro aanspraak bestaat op terugbetaling van hetgeen te veel is betaald. Voorts dienen de ramingen van de kosten en opbrengsten te voldoen aan de eisen die de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening daaraan stellen.

Inbrengwaarde en uitgifteprijsen

9.5. Bij de vaststelling van de inbrengwaarde voor de percelen van Romeyn en GA1 is de raad uitgegaan van het taxatierapport inbrengwaarden. Na een vergelijking met andere bedrijfsterreinen in de regio is de complexwaarde, rekening houdend met de toekomstige bestemming en de huidige economische situatie, getaxeerd op € 45,00 per m². Niet in geschil is dat de raming van de inbrengwaarde door een onafhankelijk deskundig taxateur is verricht. Evenmin is betwist is dat de bij de taxatie toegepaste complexbenadering op zichzelf een gebruikelijke en geaccepteerde methode is ter bepaling van de waarde als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze ook kan worden gebruikt ter bepaling van de inbrengwaarde. Nu de inbrengwaarde is vastgesteld met toepassing van de complexbenadering op basis van vergelijking met andere bedrijventerreinen mist de stelling van Romeyn dat sprake zou zijn van een residueel bepaalde inbrengwaarde feitelijke grondslag.

In het taxatierapport inbrengwaarden is vermeld dat rekening is gehouden met de huidige economische omstandigheden. Ter onderbouwing hiervan verwijzen de taxateurs naar verschillende bronnen. GA1 heeft niet met feiten en omstandigheden aannemelijk gemaakt dat ten onrechte rekening is gehouden met de huidige economische omstandigheden, dan wel dat de waarde anderszins onzorgvuldig tot stand is gekomen. Gelet op het voorgaande, heeft de raad aannemelijk mogen achten dat de prijzen sinds GA1 in 2008 een stuk bouwland tegen een prijs van € 57,00 per m² heeft aangekocht, (aanzienlijk) zijn gedaald.

Gelet op het hiervoor overwogene hebben GA1 en Romeyn niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport inbrengwaarden zodanige gebreken of leemten in kennis vertoont dat de raad zich daar bij de vaststelling van de inbrengwaarde niet in redelijkheid op heeft kunnen baseren. Het betoog faalt in zoverre eveneens.

9.6 Ten aanzien van de uitgifteprijsen heeft de raad bij de vaststelling hiervan bij de onderscheiden uitgiftecategorieën beleidsvrijheid, die enerzijds wordt begrensd doordat de uitgifteprijsen moeten passen bij de onderscheiden bestemmingen uit het bestemmingsplan en anderzijds doordat de vaststelling van de uitgifteprijsen, als onderdeel van de opbrengsten, moet voldoen aan de vereiste zorgvuldigheid. Bij de vaststelling van de opbrengsten van de uitgifte van de gronden is de raad uitgegaan van het taxatierapport "Bedrijventerrein Harselaar Driehoek te Barneveld" (hierna: het taxatierapport uitgifteprijsen) van Midden Nederland Makelaars van 27 april 2010. Uit dit rapport blijkt dat de taxateur de huisvesting van zware bedrijvigheid, de betonwarenfabriek, in de taxatie heeft betrokken. Het beroep van GA1 op de overeenkomst van 2005, ter staving van de stelling dat onvoldoende rekening is gehouden met een betonwarenfabriek, mist dan ook feitelijke grondslag. Verder heeft de raad bij de bepaling van de

uitgifteprijsen naar het oordeel van de Afdeling geen doorslaggevende betekenis toe hoeven kennen aan de hoogte van de uitgifteprijsen vermeld in het, overigens eerst na de datum van het bestreden besluit vastgestelde, nader uit te onderhandelen Regionaal Programma Bedrijventerrein. Voorts heeft de raad onbetwist gesteld dat de uitgifteprijsen corresponderen met het prijsniveaus in de gemeente Barneveld en dat die prijzen hoger liggen dan die in de omliggende gemeenten. Verder neemt de Afdeling in aanmerking dat GA1 de stelling dat de economische situatie bij de bepaling van de uitgifteprijsen is miskend, niet met concrete gegevens heeft onderbouwd.

Voor zover GA1 nog heeft gewezen op het gehanteerde prijspeilniveau en het faseringstempo, overweegt de Afdeling dat uit de notitie reactie op variantberekeningen blijkt dat de eenheidsprijzen zijn geïndexeerd en dat ook een lager faseringstempo niet tot een negatief exploitatiesaldo leidt.

Hetgeen Romeyn heeft aangevoerd over de niet verhaalbare kosten en het uitgiftepercentage geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het exploitatieplan in zoverre niet heeft kunnen vaststellen. Voorts bevat hetgeen Romeyn hiertoe heeft aangevoerd geen aanknopingspunt voor twijfel aan de volledigheid of juistheid van het taxatierapport uitgifteprijsen.

Gelet op het hiervoor overwogene hebben GA1 en Romeyn niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport uitgifteprijsen zodanige gebreken of leemten in kennis vertoont dat de raad zich daar bij de raming van de uitgifteprijsen niet in redelijkheid op heeft kunnen baseren. Het betoog faalt.

Hoogte kosten

9.7. Voor zover Romeyn met betrekking tot de hoogte van de in het exploitatieplan gehanteerde kosten ten aanzien van grondwerken niet nader gespecificeerd heeft gesteld dat deze kosten onvoldoende onderbouwd zijn, overweegt de Afdeling dat deze kanttekeningen zonder nadere adstructie ontoereikend zijn om op grond daarvan de betrokken kosten onaanvaardbaar te achten. Overigens is in de notitie reactie op variantberekeningen ten aanzien van deze kosten onweersproken gesteld dat deze zijn gebaseerd op ervaringsgegevens van de gemeente.

Met betrekking tot de groencompensatie heeft GA1 gewezen op het door haar ingediende alternatief in het Schaffelaarse bos. Vaststaat echter dat de groencompensatie plaatsvindt buiten het plangebied. Voorts is de locatie daarvan niet in de regels van het exploitatieplan opgenomen. Gelet hierop, staat de locatie van de groencompensatie op zichzelf in deze procedure niet ter beoordeling.

Voor zover GA1 heeft gewezen op de hoogte van de verwervingskosten voor de groencompensatie, wordt er in de notitie reactie op variantberekeningen op gewezen dat deze mede is gebaseerd op overige verwervingen en taxatie van gronden in het compensatiegebied. GA1 heeft niet aannemelijk gemaakt dat de hoogte van de verwervingskosten op de voorziene locatie nabij de Esvelderbeek onredelijk is. Ten aanzien van de kosten voor de natuurlijke inrichting van het compensatiegebied is van belang dat de raad er terecht op wijst dat uit de provinciale richtlijn compensatie volgt dat 100 % compensatie plaats dient te vinden. Gelet

hierop, is het niet onredelijk dat de raad bij de kostenraming van de natuurlijke inrichting van het compensatiegebied uit is gegaan van een aanzienlijk aantal aan te planten bomen. Voorts diende de raad daarbij rekening te houden met de kosten voor mitigerende maatregelen die getroffen moeten worden, nu dit ook uit de provinciale richtlijn compensatie volgt. GA1 heeft niet aannemelijk gemaakt dat bij de door haar aangehaalde eenheidsprijs van € 2,50 per m² voor natuurlijke inrichting rekening is gehouden met de eisen van compensatie zoals die voortkomen uit de provinciale richtlijn. De raad heeft dan ook in redelijkheid in het door GA1 aangedragen alternatief in het Schaffelaarse bos geen aanleiding hoeven zien om niet uit te gaan van de in het exploitatieplan opgenomen kosten. Ook anderszins heeft GA1 niet aannemelijk gemaakt dat de door de raad geraamde kosten voor natuurlijke inrichting onredelijk hoog zijn.

Ten aanzien van het betoog van GA1 dat zij ten onrechte moet betalen voor de kosten van een wegenstructuur en ontsluiting, omdat deze niet noodzakelijk zouden zijn voor het plan, verwijst de Afdeling naar hetgeen hiervoor is overwogen onder 5.5.

Het betoog van GA1 en Romeyn betreffende de kosten faalt.

9.8. In hetgeen GA1 en Romeyn hebben aangevoerd tegen het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat dit besluit is voorbereid of genomen in strijd met het recht. De beroepen van GA1 en Romeyn zijn in zoverre ongegrond.

Proceskosten

10. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten van GA1 en andere te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van Romeyn, voor zover ingesteld door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Romeyn Driehoek B.V., niet-ontvankelijk;
- II. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebiedsontwikkeling A1 B.V. en andere gedeeltelijk gegrond;
- III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Barneveld van 1 maart 2011, kenmerk 2010.0.086.922, voor zover het betreft artikel 3, lid 3.4, onder c, van de planregels;
- IV. stelt artikel 3, lid 3.4, onder c, van de planregels opnieuw vast met de wijziging dat daarin genoemd "sub g" wordt gewijzigd in "sub f";
- V. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit voor zover daarbij is besloten omtrent de vaststelling van de onder IV. genoemde planregel;
- VI. verklaart het beroep van Gebiedsontwikkeling A1 B.V. en andere voor het overige en het beroep van Romeyn, voor zover ontvankelijk, ongegrond;
- VII. veroordeelt de raad van de gemeente Barneveld tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebiedsontwikkeling A1 B.V. en andere in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de andere;
- VIII. gelast dat de raad van de gemeente Barneveld aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebiedsontwikkeling A1 B.V. en andere het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de andere.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en drs. W.J. Deetman, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Vogel-Carprieaux, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek
voorzitter

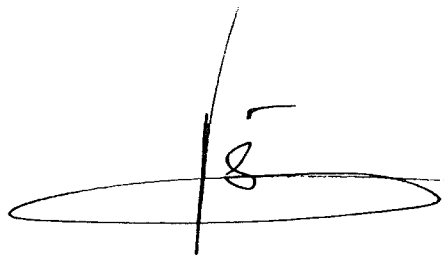
w.g. Vogel-Carprieaux
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 27 december 2012

458-704.

Verzonden: 27 december 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line across the middle.

mr. H.H.C. Visser