Columbiz Park I

(juli 2016)
Bestemmingsplan
Plannr.1259

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 INLEIDING 5

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE 6
2.1 Begrenzing plangebied 6
2.2 Geldende bestemmingen 6

Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING 7

Hoofdstuk 4 BELEIDSKADER 9
4.1 Rijk 9
4.2 Provincie 11
4.3 Waterschap 15
4.4 Gemeente 15

Hoofdstuk 5 RANDVOORWAARDEN 18
5.1 Bodem 18
5.2 Cultuurhistorie 19
5.3 Ecologie 19
5.4 Externe veiligheid 21
5.5 Geluid 24
5.6 Geur 25
5.7 Ladder voor duurzame verstedelijking 25
5.8 Leidingen 38
5.9 Luchtkwaliteit 38
5.10 Milieueffectrapportage 39
5.11 Milieuzonering 40
5.12 Veiligheid 41
5.13 Verkeer 41
5.14 Water 42

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN 44
6.1 Juridische aspecten 44
6.2 Handhaving 48

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 50
7.1 Grondexploitatie 50
7.2 Kostenverhaal 50

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 51
8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 51
8.2 Inspraak 52
8.3 Zienswijzen 52

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Archeologisch vooronderzoek (2008)

Bijlage 2 Beeldregieplan (2015)

Bijlage 3 Beschikking intrekking Elko Chemie (2011)

Bijlage 4 Bodemsanering (2015)

Bijlage 5 Bodemsanering - evaluatie (2016)

Bijlage 6 Inrichtingsplan Baron van Nagellstraat (2013)

Bijlage 7	Klic melding (2015)
Bijlage 8	Kruispuntberekening (2015)
Bijlage 9	Nota Inspraak en overleg (2015)
Bijlage 10	Nota Zienswijzen (2016)
Bijlage 11	Onderzoek geur (2015)
Bijlage 12	Onderzoek explosieven (2011)
Bijlage 13	Onderzoek explosieven (2015)
Bijlage 14	Vergunning Beuth (2007)
Bijlage 15	Verkeerscirculatieplan (2016)
Bijlage 16	Vormgeving kruispunt (2016)

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

Op 12 maart 2012 heeft het college het uitwerkingsplan “Columbiz Park” vastgesteld. De uitwerkingsverplichting was opgenomen in het globale moederplan “Harselaar Centraal” (2006).

Het uitwerkingsplan voorzag in een hoogwaardig businesspark op bedrijventerrein Harselaar. Door gewijzigde marktomstandigheden is de verwezenlijking van de bestemming 'Kantoor' (artikel 5 van het uitwerkingsplan) grotendeels illusoir geworden. Dit is de aanleiding voor de heroriëntatie op de invulling van het plangebied.

Afbeelding 1 Verbeelding uitwerkingsplan, luchtfoto (2014)

Op 4 maart 2015 heeft de raad het ontwikkelingsperspectief voor de nieuwe invulling vastgesteld. Het ontwikkelingsperspectief behelst een breed palet aan functies die aansluiten bij de unieke ligging en als ondersteunend gezien kunnen worden aan de overige ontwikkelingen op het bedrijventerrein. De opzet wordt gekenmerkt door een hoge mate van flexibiliteit in de te vestigen functies, de verkavelingsmogelijkheden en de beeldkwaliteit waardoor deze locatie de komende jaren transformeert in een aantrekkelijke werkomgeving met volop ruimte voor economische functies als leisure/horeca, showrooms en bedrijvigheid.

De verwezenlijking van het ontwikkelingsperspectief is niet mogelijk binnen het geldende uitwerkingsplan. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Voorliggend plan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit hoofdstuk beschrijft hoofdstuk 2 de bestaande situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op het beleidskader. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de randvoorwaarden, waarna in het zesde hoofdstuk de juridische aspecten worden besproken. In hoofdstuk 7 is aandacht voor de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat in op de resultaten van de procedure ten behoeve van dit bestemmingsplan. De bijlagen bij de toelichting staan op alfabetische volgorde.

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied Columbiz Park I wordt begrensd door de spoorlijn Amersfoort – Apeldoorn, de Industrieweg, de Harselaarseweg en Baron van Nagellstraat.

Afbeelding 2 Ligging plangebied

2.2 Geldende bestemmingen

Het bestemmingsplan "Harselaar Centraal" is vastgesteld op 27 juni 2006. Gedeputeerde staten van provincie Gelderland hebben het bestemmingsplan goedgekeurd op 23 januari 2007. In het bestemmingsplan "Harselaar Centraal" is het plangebied bestemd als 'Uit te werken bestemming doeleinden van dienstverlening en bedrijven'.

Het college heeft de globale bestemming uitgewerkt. Zoals vermeld in hoofdstuk 1, heeft het college het uitwerkingsplan "Columbiz Park" vastgesteld op 12 maart 2012. Op de gronden in het plangebied rusten onderscheidenlijk de volgende enkelbestemmingen:

- Bedrijventerrein (artikel 3)
- Groen (artikel 4)
- Kantoor (artikel 5)
- Verkeer (artikel 6)

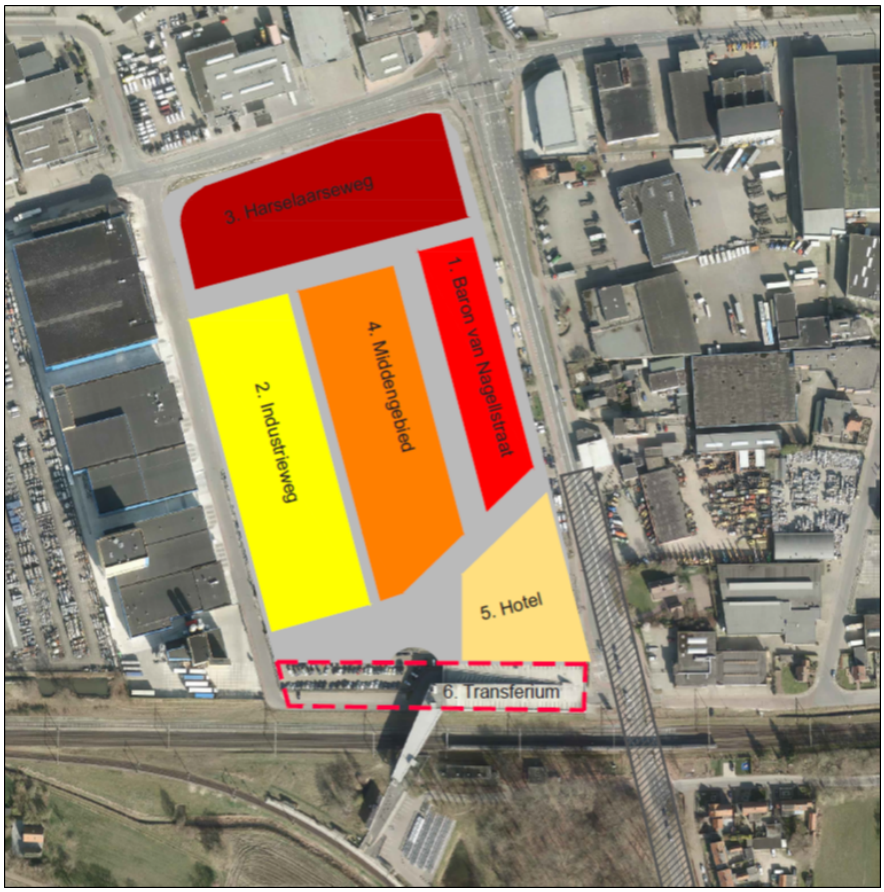
De nu gewenste verscheidenheid aan functies is niet toegestaan binnen deze bestemmingen.

In het uitwerkingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen die uitvoering van voorliggend plan mogelijk maken. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING

Functionele zonering
Ingezet wordt op een breed functieprofiel zodat Columbiz Park goed aansluit op de marktvraag. Bij de functietoedeling binnen het plangebied is gebruik gemaakt van de principes van functiescheiding en functiemenging. Dat wil zeggen dat functies die conflicteren ruimtelijk van elkaar gescheiden worden en dat functies die elkaar versterken geconcentreerd worden.

De onderstaande kaart laat zien dat het plangebied is onderverdeeld in een aantal deelgebieden. In functie en beeldkwaliteit is hieraan een zonering gekoppeld, gebaseerd op de directe omgeving en de ligging binnen Columbiz Park.



Afbeelding 3 Deelgebieden

Hierbij worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

1. Zone Baron van Nagellstraat: Gemengde bedrijvigheid met accent op zakelijke dienstverlening, showroomachtige functies en leisure. Ingezet wordt op een kwalitatief goede beeldkwaliteit.
2. Zone Industrieweg: reguliere bedrijvigheid, normale beeldkwaliteit met accent op afstemming op overige zones.
3. Zone Harselaarseweg: Gemengde bedrijvigheid met accent op zakelijke dienstverlening, showroomachtige functies en reguliere bedrijvigheid. Ingezet wordt op kwalitatief goede beeldkwaliteit.
4. Middengebied Columbiz Park: Gemengde bedrijvigheid met accent op combinatie reguliere bedrijvigheid en leisure. § 3.5 van het beeldregieplan (bijlage 2) gaat over deze zone.
5. Hotel locatie. Het hotel krijgt een hoogwaardige uitstraling.
6. Transferium en mogelijke uitbreiding.

In het uitwerkingsplan "Columbiz Park" (2012) werd onder het begrip 'leisure' verstaan: 'sportieve en recreatieve voorzieningen, attracties/speelparken en maatschappelijke activiteiten die ten dienste staan van de werknemers op het bedrijventerrein Harselaar of reizigers die gebruik maken van het transferium'. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan komt het begrip 'leisure' niet voor, maar dat neemt niet

weg dat dezelfde functies en gebruiksdoelen wenselijk zijn in het plangebied, en vanwege de goede bereikbaarheid met name nabij het Transferium en stationsplein, en vanwege het aspect geur (eierdrogerij Schaffelaarbos B.V.) juist niet bij deelgebied 2 Zone Industrieweg. In de nabijheid van de eierdrogerij moeten geen geurgevoelige objecten komen.

Het een en ander is vastgelegd met functieaanduidingen. De toelichting op de gebruikte functieaanduidingen staat in paragraaf 6.1.

De showroomachtige functies moeten komen langs de gebiedsontsluitingswegen Harselaarseweg en Baron van Nagellstraat in het zicht van potentiële klanten die daar passeren. Op de erftoegangswegen bij de deelgebieden 2 en 4 is relatief weinig verkeer. Die locaties zijn dus minder aantrekkelijk voor een showroom.

Bij de functionele zonering is er vooral aandacht voor de aansluiting op de bestaande functies. Zo vormt 'Zone 2 Industrieweg' een overgangszone tussen industrieterrein Harselaar en de meer bedrijfsmatige functies binnen Columbiz Park en legt het hotel in zone 5 een link met het recreatiegebied de Esvelderbeekzone ten zuiden van Harselaar.

Beeldkwaliteitzonering
Bij de beeldkwaliteitzonering wordt naast de aansluiting op de omgeving gelet op de ligging binnen het plangebied en de uitstraling die het op zijn omgeving heeft. Zone 1 vormt een belangrijk onderdeel van de noordelijke entree van Barneveld. Om deze entree meer allure te geven komt de bebouwing aan deze zijde in één lijn te staan - met een mogelijkheid om de verdiepingen 3 meter te laten overkragen.

Verder laat het bestemmingsplan twee hoogteaccenten toe die Columbiz Park markeren. Beide accenten liggen aan de invalsweg Baron van Nagellstraat en één daarvan vormt het hotel (deelgebied 5). Het andere hoogteaccent komt op de hoek van Baron van Nagellstraat en de Harselaarseweg in deelgebied 3.

De dienstroute tussen zone 2 en zone 4 is openbaar toegankelijk maar krijgt een ondergeschikte status. De route is voor personeel en bevoorrading bestemd en niet voor bezoekers. Er gelden geen beeldkwaliteitseisen voor de gevels georiënteerd op deze route.

Een hoge mate van flexibiliteit binnen het uitgeefbaar gebied vraagt om een goed geordende buitenruimte.

Om de samenhang tussen de kavels te versterken wordt binnen iedere zone één oriëntatie van de parkeerplaatsen nagestreefd. Ondanks een grote verscheidenheid aan functies en architectonische uitwerkingen wordt in de buitenruimte een zekere mate van uniformiteit nagestreefd. Hiermeer ontstaat samenhang tussen de kavels onderling en een rustig totaalbeeld, zonder de individualiteit van de gebouwen aan te tasten.

Bij het hotel en transferium komt een stationsplein dat de poort van Harselaar vormt. Op dit plein komen verschillende gebruikers en werelden samen. Reizigers per trein, en auto en mensen die een overstap maken komen op dit punt het bedrijventerrein binnen. Het is van belang dat het plein een hoogwaardige uitstraling krijgt.

Het een en ander is verder uitgewerkt in het beeldregieplan (bijlage 2).

Hoofdstuk 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijk

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuuren Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Ruimte. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder ook de Nota Ruimte en geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Met de SVIR zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. De SVIR geeft invulling aan het streven van het kabinet naar deregulering en decentralisatie van de ruimtelijke ordening. Het Rijk heeft gekozen voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd.

Het Rijk heeft drie doelen gekozen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De 13 nationale belangen zijn:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio’s met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1)
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2)
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3)
- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4)
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio’s inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5)
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6)
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7)
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico’s (nationaal belang 8)
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9)
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10)
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11)
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12)
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

(nationaal belang 13)

Doorwerking in plangebied
In dit geval is er geen sprake van één van deze 13 nationale belangen. De SVIR vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

4.1.2 Nationaal Waterplan

Eind 2009 is de structuurvisie Nationaal Waterplan (NW) in werking getreden. Het NW is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Het NW zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort, zoals het uitgaan van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Nieuw is dat het NW tevens een structuurvisie is voor de ruimtelijke aspecten. Ook wordt meer nadruk gelegd op een gebiedsgerichte en een klimaatbestendige aanpak.

Met het NW wil het Rijk antwoorden formuleren op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Dit om ervoor te zorgen dat ook volgende generaties van Nederland als veilig en welvarend waterland genieten. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Daarnaast levert water een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om dit te bereiken moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grotere opgaven op het terrein van onder andere verstedelijking. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven en kenmerken in dat gebied.

Doorwerking in plangebied
De bevindingen en resultaten van de watertoets zijn beschreven in de waterparagraaf (§ 5.14).

4.1.3 Crisis-en herstelwet

Op 1 januari 2010 is de Crisis- en herstelwet (Chw) in werking getreden. Deze wet geeft regels met betrekking tot versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten.

Op 25 april 2013 is de Crisis- en herstelwet via een wijzigingswet permanent gemaakt en zijn verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht doorgevoerd (zie kamerstukken 33.135).

De Chw omvat twee categorieën maatregelen:

- tijdelijke maatregelen voor afgebakende lijsten met projecten en bevoegdheden;
- wijzigingen van bijzondere wetten.

In Bijlage I van de Chw worden onder meer de volgende ruimtelijke en infrastructurele projecten genoemd, waarop de wet van toepassing is:

- zeer diverse projecten op het gebied van duurzame energie;
- gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang, onderverdeeld in:
    1. een bestemmingsplan voor de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, of de herstructurering van woon- en werkgebieden;
    2. een bestemmingsplan voor de aanleg of wijziging van wegen;
    3. projecten ten behoeve van de inpassing in het landschap, natuurontwikkeling of recreatiedoeleinden, waar deze samenhangen met projecten ten aanzien van de in bijlage I bedoelde projecten ten aanzien van wegen.

Doorwerking in plangebied

In dit geval is de Crisis- en herstelwet van toepassing, want het bestemmingsplan is gericht op de herstructurering van het bedrijventerrein (werkgebied).

In de uitspraak van 11 december 2013 (nr. 201210813/1/A1) oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat *'categorie 3.1 van bijlage 1 van de Chw zich niet beperkt tot herstructurering van een gebied dat als zowel woon- als werkgebied dient te worden aangemerkt en dat de Chw van toepassing kan zijn in een geval waarin uitsluitend sprake is van planologische herstructurering van een bedrijventerrein.*'.

4.2 Provincie

4.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Algemeen

De provincie Gelderland heeft haar beleid gericht op de fysieke leefomgeving vastgelegd in de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening. Op 14 januari 2014 zijn beide documenten door gedeputeerde staten vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie.

Provinciale staten hebben de Omgevingsvisie Gelderland op 9 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 24 september vastgesteld.

Bij stedelijke gebieden ligt in de omgevingsvisie en –verordening de focus op de kwaliteit en verbetering van het bestaande. De provincie richt zich op de kwaliteit van het bestaande, omdat uitbreiding wat betreft verstedelijking steeds minder aan de orde zal zijn.

4.2.1.1 Omgevingsvisie

De opzet van de omgevingsvisie is opgehangen aan de termen dynamisch, mooi en divers. De provincie Gelderland is een dynamische provincie in een prachtige setting, met een grote diversiteit. Dynamisch duidt op economische ontwikkelingsaspecten zoals innovatie, duurzaamheid en bereikbaarheid en hoe de provincie afspraken maakt over wonen en werken. Mooi staat voor de natuurdoelen en de kwaliteiten die de provincie wil borgen en verder wil ontwikkelen. Divers gaat over het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van de regionale identiteit.

Provincie: Divers

<u>FoodValley</u>

De gemeente Barneveld ligt in de regio FoodValley. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-)Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

Langs zes speerpunten krijgt de ambitie van Regio FoodValley verder gestalte:

- Bedrijven en bedrijvigheid
- Onderwijs en arbeidsmarkt
- Mobiliteit en bereikbaarheid
- Wonen en woningmarkt
- Vernieuwing landbouwsector
- Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid.

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen is met name het speerpunt 'Bedrijven en bedrijvigheid' van belang. Hierna wordt ingegaan op de binnen dit speerpunt geformuleerde thema's.

Bedrijven en bedrijvigheid
De economische structuur van de regio is breed ontwikkeld. Het buitengebied heeft voor een groot deel een agrarisch karakter waaromheen bedrijvigheid is ontwikkeld van lokale tot internationale schaal. De totale werkgelegenheid in FoodValley is goed voor ruim 160.000 banen.

In zes van de acht gemeenten in FoodValley, waaronder Barneveld, is de handel de grootste sector.

De werkgelegenheid is breder dan Food, maar met Food onderscheidt de regio zich wel nadrukkelijk. Op dit gebied toonaangevende bedrijven (“leader firms”) zijn in de regio gevestigd. In combinatie met Wageningen Universiteit en Research, een kennisinstelling met een wereldreputatie, vormt dit de ruggengraat van de topsector Food. Deze ruggengraat kan worden versterkt met de ontwikkeling van de kennis-as. Dit helpt de regio om wereldspeler op het gebied van Food te worden.

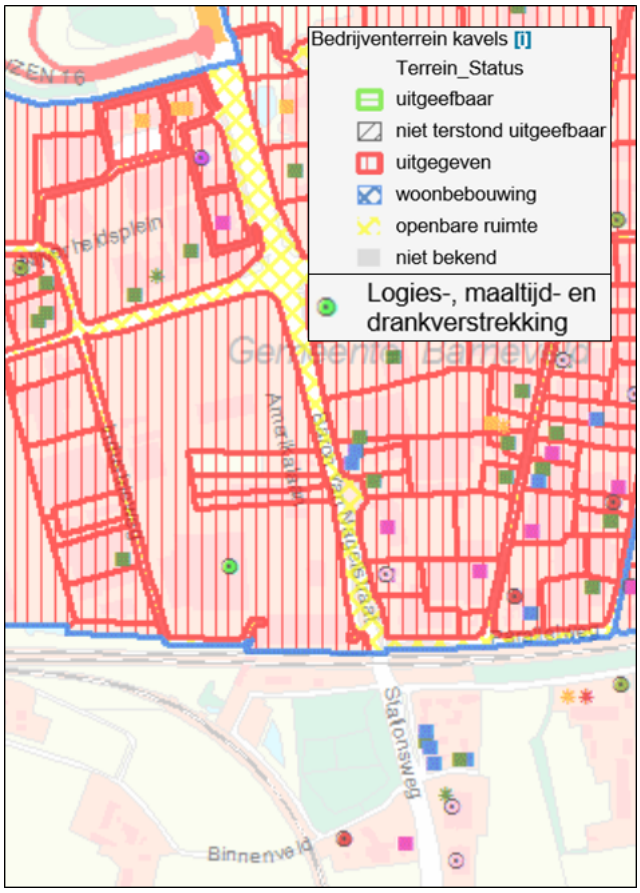
De provincie onderschrijft met de regio het grote belang van deze combinatie voor de economische ontwikkelingsmogelijkheden van de regio. Naast de aanwezigheid van een brede economische basis bepaalt deze topsector Food de innovatie- en ontwikkelingspotenties en daarmee de concurrentiekracht op internationaal niveau. Met het topsectorenbeleid ondersteunt de provincie nadrukkelijk een verdere versterking van deze kwaliteiten. Daarbij kijkt de provincie overigens in een breder verband en bouwt ook aan de relatie met Health Valley (Nijmegen).

Een andere sector die bijdraagt aan de aantrekkingskracht van de regio voor zakelijke bezoeken is het toerisme. De provincie onderkent met de regionale partners het grote belang van een hechte samenwerking tussen bedrijven, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties (de gouden driehoek). Versterking van de verticale integratie in de kolom verwante bedrijven en onderwijs- en kennisinstellingen is een kansrijke insteek om kennis en expertise te vergroten en een hoger rendement te geven. Hiermee kan ook de verbinding tussen de top en de basis van de arbeidsmarkt worden versterkt en een betere match tussen onderwijs en arbeid worden gerealiseerd.

De gemeenten in de regio FoodValley werken in nauw overleg met de provincie aan een gecoördineerde aanpak van de ontwikkeling en uitgifte van bedrijventerreinen (Regionaal Programma Bedrijventerreinen, RPB). De segmentatie (typologie) van bedrijventerreinen, een transparant grondprijsbeleid en aandacht voor revitalisatie en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen spelen hierbij een rol, evenals de acquisitie van food-gerelateerde bedrijven van elders (nationaal en internationaal). De regio werkt in nauwe samenwerking met OostNV aan een gezamenlijke aanpak van het actief werven van bedrijven die een meerwaarde hebben voor de regio (in termen van werkgelegenheid en kennis).

Doorwerking in plangebied
De voorgestelde ontwikkeling past binnen de gestelde ambitie(s) van Regio FoodValley.

De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de Atlas Gelderland. Atlas Gelderland biedt geografische informatie over een aantal actuele thema's van de provincie Gelderland. De atlas is een verzameling van geografische themakaarten die gecombineerd kunnen worden. Uit de kaart blijken geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.



Afbeelding 4 Atlas Gelderland

Provincie: Dynamisch

Stedelijke ontwikkelingen

Voor de verwezenlijking van het bestemmingsplan is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de ladder voor duurzame verstedelijking en het woningbouwprogramma of het Regionaal Programma Bedrijventerreinen.

De locatie valt binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie hanteert voor de bepaling van het bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro: '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'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op 'werken'.

Werken

Bedrijven
De provincie streeft naar een aanbod van kwalitatief goede locaties dat aansluit op de vraag van bedrijven. Zij streeft naar zorgvuldig omgaan met schaarse ruimte en de kwaliteit van het landschap. De provincie gaat uit van de regionale programmeringsafspraken over voorraden en soorten bedrijventerreinen die in 2012 en 2013 met de Gelderse regio's zijn gemaakt.

Kantoren
De provincie en haar partners streven samen naar een gezonde ontwikkeling van de kantorenmarkt waarbij vraag en aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief in evenwicht zijn.

Werklandschappen
De provincie streeft naar een verscheidenheid aan bedrijventerreinen en werklocaties om ruimte te bieden aan verschillende typen bedrijven. Naast de monofunctionele bedrijventerreinen bestaat ook het concept

van 'het werklandschap'. Hierin kunnen lichte vormen van bedrijvigheid goed samen gaan met andere functies.

Detailhandel
De provincie en haar partners streven naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Door trends als internetwinkelen, schaalvergroting en branchevervaging en door demografische ontwikkelingen verandert de winkelmarkt en neemt de vraag naar winkels aanzienlijk af. De ruimtevraag verandert mee. De bestaande centra in de (binnen-)steden en dorpen staan centraal.

Doorwerking in plangebied
De ontwikkeling van Columbiz Park I is in overeenstemming met het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) FoodValley, dat gedeputeerde staten van Gelderland hebben vastgesteld op 10 juli 2012. In het RPB is voor Columbiz Park 4 hectare als transformatie opgave opgenomen. Dit houdt in dat er 4 hectare onttrokken wordt aan de reguliere bedrijfsfunctie en kan worden ingericht met andere economische functies. Er vanuit gaande dat de totale oppervlakte van Columbiz Park 6 hectare bedraagt, dan blijft er binnen de bedrijventereinenprogrammering 2 hectare over voor reguliere bedrijfsontwikkeling binnen Columbiz Park. In de huidige planopzet is voorzien in maximaal 1 hectare bedrijfsterrein.

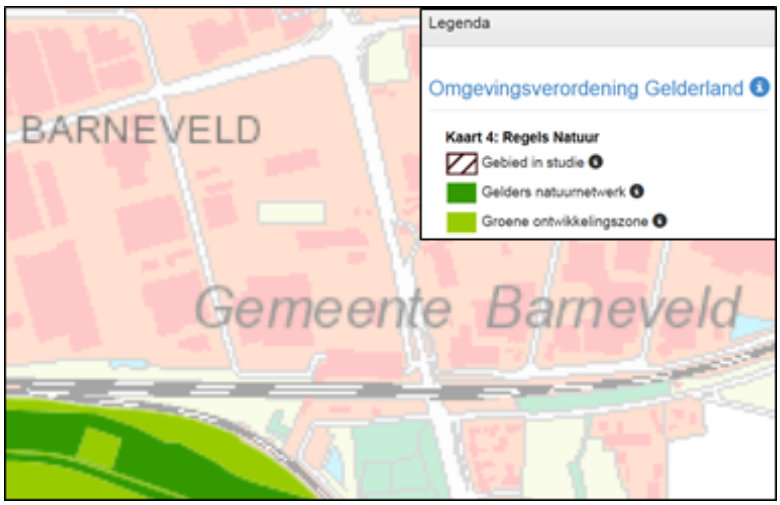
In paragraaf 5.7 is nader ingegaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking bij de ontwikkeling van Columbiz Park I.

Provincie: Mooi

Natuur

Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur. Hiertoe zet de provincie zich in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit wil de provincie bereiken door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingszones in de Groene Ontwikkelingszone (GO)

Uit de onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied niet in GNN/GO ligt. Het is niet de verwachting dat de verwezenlijking van Columbiz Park I negatieve effecten heeft op GNN/GO ten zuiden van het plangebied. Het spoor en het transferium scheiden het GNN/GO van het plangebied.



Afbeelding 5 Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

4.2.1.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening Gelderland heeft de status van ruimtelijke verordening, milieuverordening, waterverordening en verkeersverordening. De 'Ruimtelijke Verordening Gelderland' en de 'Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening', zijn ingetrokken.

De Omgevingsverordening is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden. In deze verordening is bepaald dat het tijdstip waarop een bestemmingsplan in elk geval in overeenstemming met deze Omgevingsverordening moet zijn vastgesteld, wordt gesteld op de dag nadat de verordening twee jaar geldt. Inmiddels is de provincie bezig met een actualisering van de Omgevingsverordening. Het ontwerp Actualisatieplan Omgevingsverordening lag ter inzage van 6 januari tot en met 17 februari 2015 ter inzage.

In de Omgevingsverordening is het onderhavige plangebied opgenomen op de kaart:

- Kaart 3: Regels Glastuinbouw

De regels over glastuinbouw zijn in dit geval echter irrelevant.

Doorwerking in plangebied
Het plan is in overeenstemming met de verordening.

4.3 Waterschap

Waterbeheersplan 2010-2015 Waterschap Vallei & Eem

In het plan heeft het waterschap zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd. De plannen zijn gebundeld in de drie programma's Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater.

- Het programma Veilige dijken richt zich op de bescherming tegen overstroming en daardoor op veiligheid voor de bewoners en gebruikers.
- Het programma Voldoende en schoon water gaat over het oppervlakte- en grondwater. De doelstelling is dat het beschikbaar is waar er behoefte aan is, dat het van goede kwaliteit is en dat het geen overlast veroorzaakt. In dat kader bestrijdt het waterschap de verdroging van natuurgebieden en zorgt zij voor het dagelijks beheer van watergangen.
- Het programma Zuivering afvalwater behandelt de inzameling (riolering), het transport en het zuiveren van afvalwater. Het waterschap wil door een intensieve samenwerking met gemeenten het beheer van de verschillende schakels beter op elkaar afstemmen. Enerzijds om kosten te besparen, anderzijds om het zuiveringsrendement te verhogen.

De klimaatontwikkelingen worden intensief gevolgd. Er worden maatregelen genomen om ook op de lange termijn het beheersgebied te beschermen tegen hoog water, wateroverlast en droogte, en om de capaciteit van de rioolwaterzuiveringen op peil te houden.

In de waterparagraaf wordt dieper ingegaan op het beleid en de doorwerking in dit geval.

Doorwerking in plangebied
De bevindingen en resultaten van de watertoets zijn beschreven in de waterparagraaf (§ 5.14) .

4.4 Gemeente

4.4.1 Structuurvisie Kernen Barneveld 2022

Structuurvisie Kernen Barneveld 2022

De gemeenteraad heeft op 22 november 2011 de "Structuurvisie Kernen Barneveld 2022" vastgesteld. De structuurvisie legt de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het eigen

grondgebied vast. Het bestemmingsplan zal hier binnen moeten passen. De structuurvisie bevat een uitvoeringsprogramma. Hierin laat de gemeente zien hoe het voorgenomen beleid gerealiseerd zal worden. In de structuurvisie is een groot aantal ruimtelijke projecten opgenomen, waarvoor investeringen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn. Ook is er een groot aantal lopende en potentiële bouwmogelijkheden.

Op de kaart behorende bij de structuurvisie ligt de planlocatie in een gebied dat is aangeduid als 'aanleg Columbiz park'.

Afbeelding 6 Kaart structuurvisie

§ 3.2 van de structuurvisie gaat over de economie:

'De ambities laten zich goed samenvatten als 'eigen ondernemers, regionale profilering en verbreding van het aanbod'. De gemeente zet in op: […] De vestiging van nieuwe bedrijven. Daarbij streeft de gemeente naar meer variatie op het aanbod aan werkgelegenheid, om zodoende in te spelen op de bevolkingsgroei. Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:

- *Profilering in bedrijvigheid is belangrijk, het accent wordt gelegd op de sectoren voedsel, transport en distributie en recreatie en toerisme. Met deze combinatie van activiteiten sluit de gemeente aan op de ontwikkelingen van food valley in regionaal verband, de gunstige ligging aan de snelwegen en de fraaie ligging tussen 'Veluwe en Vallei';* […]
- *Om tot verbreding te kunnen komen van de economie wordt tenslotte aandacht gegeven aan de realisatie van zakelijke dienstverlening, bij voorkeur op locaties waar beeldkwaliteit van belang is (zichtlocaties) en met een goede bereikbaarheid. In het bijzonder leent zich daarvoor de locatie Harselaar-Centraal (Columbiz-park / Transferium) en op termijn (bij voldoende marktvraag) mogelijk ook op andere locaties in de kern Barneveld.'*

In § 4.3.1 over de revitalisering van Harselaar-West staat:

'De herontwikkeling van Harselaar Centraal (Columbiz park) tot een hoogwaardig bedrijvenpark hangt nauw samen met de ontwikkelingen rondom het Transferium. De gemeente vindt het hierbij wenselijk dat het station Barneveld Noord een intercitystation wordt. Vooruitlopend daarop gaan wij er vanuit dat het station Barneveld Noord een halte wordt voor de Regio Sprinter en het beoogde intercitystation. Dit versterkt de representatieve waarde van het plangebied. Het plangebied biedt ruimte […] *aan* […] *kantoren,* […] *bedrijfsruimte en* […] *leisure/horeca waaronder een zakenhotel.'*

Doorwerking in plangebied

De beoogde invulling van het plangebied is in overeenstemming met deze structuurvisie. Er komen weliswaar niet de kantoren die waren voorzien in het uitwerkingsplan "Columbiz Park" (2012), maar de ambitie van een hoogwaardig bedrijvenpark met bedrijfsruimte en leisure/horeca blijft gehandhaafd. De gewijzigde omstandigheden in de kantorenmarkt rechtvaardigen nu een grotere verscheidenheid aan functies in het plangebied.

4.4.2 Bestemmingsplannen globaal en flexibel

Op 6 mei 2014 heeft de raad de kaderstellende notitie 'Bestemmingsplannen globaal en flexibel' vastgesteld. Met deze notitie geeft de raad voor met name grote(re) uitleggebieden kaders aan om bestemmingsplannen globaal en flexibel te maken, om adequaat te kunnen inspelen op maatschappelijke en marktontwikkelingen. Daarmee ontstaat enige ruimte om een plan te kunnen wijzigen, maar zonder significant verlies van kwaliteit in de openbare ruimte, beeldkwaliteit en rechtszekerheid.

Globaal en flexibel zijn twee naast elkaar staande begrippen. Een globaal bestemmingsplan is een bestemmingsplan waarbij de belangrijkste uitgangspunten voor een gebied zijn vastgelegd. In een globaal bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet vastgelegd of gebonden aan een concreet perceel. Het tegenovergestelde van globaal bestemmen is gedetailleerd bestemmen, want een gedetailleerd bestemmingsplan legt juist wel een eindbeeld vast.

Naast het begrip globaal, kennen we ook nog de begrippen star en flexibel. We spreken van een star bestemmingsplan als het niet of nauwelijks mogelijk is om van een bestemmingsplan af te wijken. Flexibel bestemmen is het tegenovergestelde. Flexibel bestemmen laat meer ruimte om in te spelen op initiatieven die niet direct zijn geregeld. Flexibiliteit is in het bestemmingsplan in te bouwen door te werken met afwijkingsregels, wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten.

De notitie richt zich op toekomstige ontwikkelingen in de kernen, waarbij met name is gekeken naar de bestemmingen voor wonen en bedrijven.

Doorwerking in plangebied
In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende kaders uit de notitie toegepast:

- flexibiliteit via binnenplanse afwijkingen, wijzigingsbevoegdheden;
- de hoofdstructuur van wegen, water en groen vast te leggen;
- ruimere bouwvlakken in te tekenen op de verbeelding;
- bij bedrijventerreinen een zonering in hoogte aan te brengen.

4.4.3 Waterplan Barneveld (2005) en Hemelwaterbeleidsplan (2011)

Het Waterplan geeft een integrale watervisie op het verhogen van de gebruikswaarde en belevingswaarde van water. Door een verantwoord gebruik en duurzame ontwikkeling van het water kan ook in de toekomst gebruik worden gemaakt van een gezond watersysteem. De volgende ambities worden genoemd:

- Vasthouden en/of vertraagd afvoeren van hemelwater.
- Het scheiden van vuil en schoon water. Bij nieuwbouw het hemelwater van schone oppervlakken niet op de riolering lozen en bij voorkeur lokaal gebruiken, infiltreren of lozen op oppervlaktewater. In bestaand gebied hemelwater afkoppelen van het gemengd riool indien technisch en financieel haalbaar.
- De afvoer van schoon hemelwater vindt bovengronds plaats.
- Rioolwateroverstorten beperken om de doelstellingen voor waterkwaliteit te bereiken.

In het plan is een concrete doelstelling opgenomen: in 2025 is 10% van het verharde oppervlak afgekoppeld van de gemengde riolering (referentiejaar 2005). Dit betreft 18 ha. afkoppelen. In het Hemelwaterbeleidsplan is deze doelstelling uitgewerkt in concrete maatregelen.

Doorwerking in plangebied
De bevindingen en resultaten van de watertoets zijn beschreven in de waterparagraaf (§ 5.14).

Hoofdstuk 5 RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodem

5.1.1 Bodemkwaliteit

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is beoordeeld of de milieuhygiënische bodemkwaliteit (bodemkwaliteitsklasse Industrie) ter plaatse van het plangebied voldoet aan de eis van financiële uitvoerbaarheid en uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aanvaardbaar mag worden geacht voor het beoogde gebruik.

Met uitzondering van het zuidelijke gedeelte waarop tot begin 2014 Autoveiling BCA was gevestigd voldoet de bodemkwaliteit van het plangebied aan de beoogde bestemming en het gebruik.

Tijdens de in 2014/2015 uitgevoerde bodemsanering op het voormalige BCA-terrein is de bodemverontreiniging door ontgraven verwijderd. De ontgraving is aangevuld met grond welke voldoet aan de maximale waarde voor bodemfunctieklasse industrie. Na uitvoering van deze bodemsanering zijn er op twee locaties restverontreiniging met OCB's achtergebleven. Op de bijgevoegde kaart is de situatie na afronding van fase 1 te zien (bijlage 4).

In een nog uit te voeren tweede fase zullen delen van de restverontreiniging worden weggenomen en delen blijven achter. Fase 2 betreft het aanleggen van het riool en het geschikt maken van het terrein voor het doel. Hiervoor wordt op het zuidelijke deel ontgraven tot 1 m –mv en aangevuld met een leeflaag die voldoet aan bodemfunctieklasse industrie. De restverontreiniging op het noordelijke terreindeel zal duurzaam worden afgedekt door realisatie van een verhardingslaag. De aanpak is besproken met de provincie Gelderland. Na afloop van fase 2 zal het gehele terrein geschikt zijn voor de beoogde functie (industrie). Wel blijft er een kadastrale registratie op het nieuwe perceel dat met een rode onderbroken lijn is weergegeven op de bijgevoegde kaart (bijlage 4).

De kosten voor de bodemsanering (begroot op circa € 400.000,-) vallen ruim binnen de raming welke is opgenomen in de exploitatieopzet van het bestemmingsplan.

De evaluatie van de bodemsanering is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

5.1.2 Niet gesprongen explosieven

De spoorbaan tussen Apeldoorn en Amersfoort is in de tweede wereldoorlog veelvuldig doelwit geweest van luchtaanvallen. Hierdoor kunnen mogelijk nog blindgangers in de bodem aanwezig zijn. Deze worden vaak aangeduid als “conventionele explosieven”(CE) of als Niet Gesprongen Explosieven (NGE).

In 2011 is voor de aanleg van het nabijgelegen station Barneveld Noord onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. (Vooronderzoek Opsporing Conventionele Explosieven, Station Barneveld Noord, REASeuro, RO-100170, d.d. 10 januari 2011, bijlage 12). In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het zuidelijke deel van het plangebied verdacht is voor de aanwezigheid van afwerpmunitie en raketten. Een klein gedeelte van het voormalige BCA terrein is onderzocht op munitie. Er is toen geen munitie aangetroffen, maar er is wel een met afval opgevulde bomkrater aangetroffen. (Eindrapportage detectie en benaderonderzoek, Baron van Nagelstraat 172 gemeente Barneveld, Explosive Clearance Group, 396-014-ER-01, d.d. 27 november 2014, bijlage 13).

Het rapport van 2011 is opgesteld volgens het toen geldende onderzoeksprotocol (BRL-OCE). Inmiddels is een nieuw protocol van kracht (WSCS-OCE) dat diepgaander is dan het vorige protocol. Gebieden die volgens het oude protocol als “niet verdacht” zijn aangegeven kunnen daardoor volgens het nieuwe protocol wel verdacht zijn. De gemeente laat momenteel voor haar gehele grondgebied een onderzoek verrichten naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven in de bodem. Dit onderzoek wordt uitgevoerd conform de huidige WSCS-OCE norm. Zodra dit onderzoek gereed is kan voor de gehele gemeente eenvoudig worden vastgesteld of een gebied wel of niet verdacht is op explosieven. Zolang deze kaart nog niet beschikbaar is moet per werk worden bepaald of er risico voor de aanwezigheid van explosieven aanwezig is.

Bij de aanleg van het bedrijfsterrein op het plangebied is de grond circa één meter opgehoogd met zand. Deze ophooglaag is niet verdacht voor explosieven. De bodem onder deze ophooglaag is wel verdacht

zolang hierover nog geen uitsluitsel is gegeven door het nu lopende onderzoek. Dit houdt in dat bij grondroerende werkzaamheden beneden de ophooglaag, en bij werkzaamheden die trillingen kunnen veroorzaken -zoals heiwerkzaamheden-, voorafgaand aan de start moet worden bepaald of mogelijk explosieven aanwezig kunnen zijn. Het WSCS-OCE protocol is hiervoor van toepassing.

5.2 Cultuurhistorie

Sinds januari 2012 hebben gemeenten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de opdracht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Daar waar het voor de archeologie al gemeengoed is gaat het dus ook gelden voor andere aspecten van de cultuurhistorie. Rekening houden met cultuurhistorie impliceert dat bekend moet zijn wat er voor waarden aanwezig zijn. Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke ordening wordt ook bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving.

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Archeologie middelmatige verwachting

Er moet rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor het maken van een weloverwogen belangenafweging is minimaal een archeologisch bureauonderzoek nodig. Voor de gehele gemeente is een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, welke gezien kan worden als een beknopt bureauonderzoek. Uit de 'archeologische waarden- en verwachtingskaart' van de gemeente blijkt dat voor het plangebied een middelmatige archeologische verwachting geldt.

De gemeenteraad heeft op 28 september 2010 besloten dat voor deze zone nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een oppervlakte van 1.000 m² voor grondverstorende werkzaamheden dieper dan 30 cm.

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (bijlage 1). Er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Het bevoegd gezag (de gemeente Barneveld) stemt, gelet op het door de regioarcheoloog uitgebrachte advies, in met deze conclusie. Het is onnodig om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' op te nemen.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 melding van de desbetreffende vondsten bij de minister (namens deze de RCE) verplicht.

5.2.2 Historische(steden)bouwkundige waarden

Bij historische (steden)bouwkundige waarden gaat het om gebouwde elementen met bijzondere betekenis, zoals molens, bruggen, kastelen of hele dorpen en binnensteden.

Binnen het plangebied en de omgeving zijn geen monumenten of andere elementen met bijzondere betekenis aanwezig.

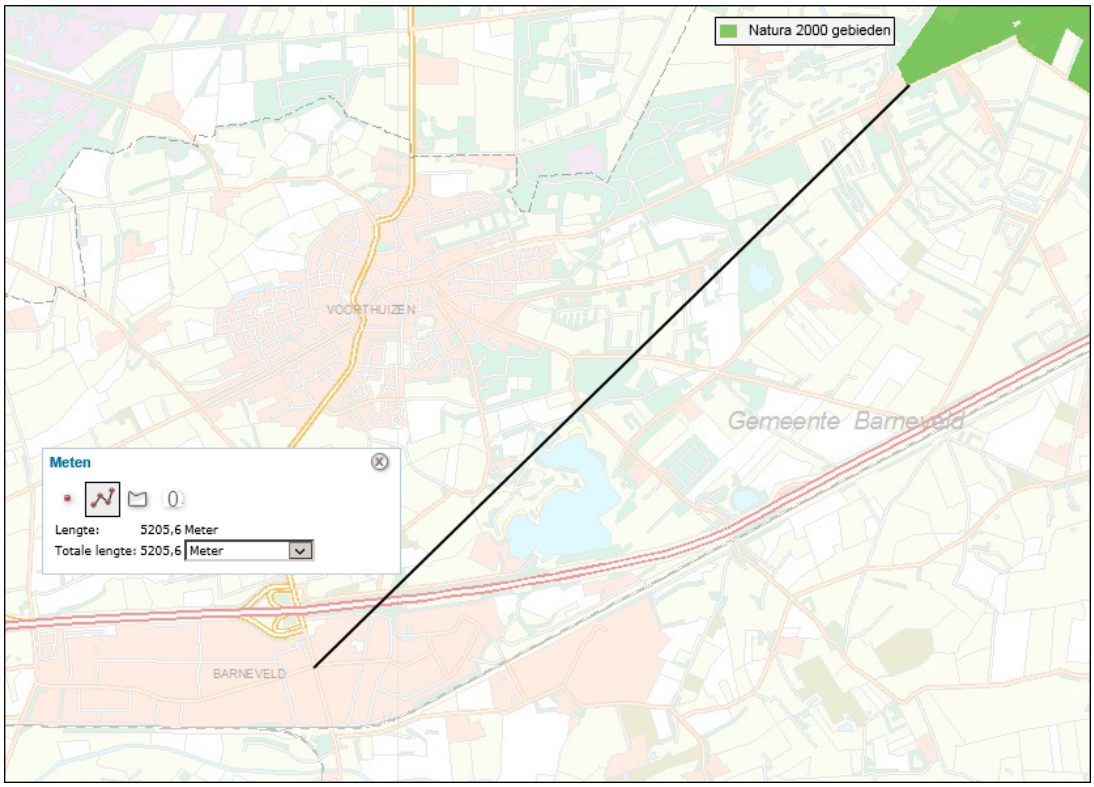
5.3 Ecologie

De belangrijkste wetten voor natuurbescherming in Nederland zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Beide wetten zijn een Nederlandse vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De verplichtingen voor bescherming van natuurgebieden zijn overgenomen door de Natuurbeschermingswet 1998, terwijl de Flora- en faunawet zich richt op de bescherming van planten en dieren.

5.3.1 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden.

Doorwerking in plangebied
Columbiz Park I ligt niet in de nabijheid van Natura2000-gebied. Op onderstaande afbeelding is te zien dat de Veluwe ligt op een afstand van meer dan 5 kilometer. Gelet op die afstand en de aard van de voorgenomen ontwikkelingen zal geen sprake zijn van een negatieve invloed op de Veluwe.



Afbeelding 7 Natura2000

5.3.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt plant- en diersoorten in de beschermde natuurgebieden én daarbuiten. Ongeveer 500 soorten in Nederland vallen onder de bescherming van deze wet.

Doorwerking in plangebied
Het plangebied is bestaand industrieterrein met een zeer intensieve bebouwing, waar de flora en fauna minimaal is. De voorgestane ontwikkeling zal geen schadelijke effecten hebben op beschermde flora en fauna. Een uitgebreide natuurtoets is onnodig.

5.3.3 Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones

Uit § 4.2.1.1 en § 4.2.1.2 blijkt dat het plangebied niet in Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) ligt.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Beleid en normstelling

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Vanuit het externe veiligheidsbeleid worden veiligheidsnormen gesteld voor risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen ten opzichte van:

- kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen);
- beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld winkels of bedrijfsgebouwen).

Deze veiligheidsnormen hebben wat betreft het plaatsgebonden risico de status van grenswaarde voor kwetsbare objecten en de status van richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

5.4.2 Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor bedrijvigheid staat dit in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat dit in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, zie onder 'Basisnet'). Voor buisleidingen staat dit in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De centrale begrippen hierbij zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken - dat wil zeggen: 24 uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou

bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het GR wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6}-contour (PR).

Wanneer een (beperkt) kwetsbaar object in het invloedsgebied van een bedrijf, buisleiding of transportroute wordt toegelaten, moet het groepsrisico worden verantwoord. Hierbij moet meestal advies worden gevraagd aan de Brandweer / Veiligheidsregio.

5.4.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bedoeld om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. Bij een omgevingsvergunning milieu of een ruimtelijk besluit rond zo'n bedrijf moet het bevoegd gezag rekening houden met veiligheidsafstanden ter bescherming van mensen in de omgeving.

5.4.4 Basisnet

Op 1 april 2015 is het Basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. Voor Barneveld zijn de snelwegen en spoorwegen van belang.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt aan de ene kant regels aan het vervoer van gevaarlijke stoffen en geeft aan de andere kant aan welke beperkingen gelden in het gebied rond de betreffende routes. Zo wordt aan iedereen die dicht bij deze snelwegen en spoorwegen woont of verblijft een basisbeschermingsniveau geboden.

Voor elke basisnetroute is een zogenaamde risicoruimte en een zone met ruimtelijke beperkingen vastgesteld. Door het vastleggen van de risicoruimte wordt het vervoer van gevaarlijke stoffen gebonden aan een maximaal risico, zowel ten aanzien van het plaatsgebonden risico als het groepsrisico. Bij ruimtelijke afwegingen voor nieuwe bestemmingen moet rekening gehouden worden met de externe veiligheidsrisico's die horen bij een volledig gebruik van de risicoruimte. De risicoruimte fungeert daardoor enerzijds als een plafond voor de toegestane groei van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen en anderzijds als een gebied waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De "Wet Basisnet" is een heel stelsel van wetten en regels. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet. Hierin staan de risiconormen en de regels voor de beheersing van het risico van het vervoer. Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin wordt het basisbeschermingsniveau gewaarborgd en wordt geregeld hoe de afweging moet worden gemaakt over het toelaten van ruimtelijke ontwikkelingen. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

In nieuwe situaties geldt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Indien een locatie in het invloedsgebied van een transportroute ligt moet het groepsrisico volgens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes worden verantwoord. Indien de locatie hiernaast binnen 200 meter van een transportroute ligt moet het groepsrisico uitgebreid worden verantwoord volgens artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

5.4.5 Plasbrandaandachtsgebied

Voor wegen en hoofdspoorwegen waarover vervoer van aanzienlijke hoeveelheden brandbare vloeistoffen plaatsvindt, zijn in de Regeling basisnet plasbrandaandachtsgebieden (PAG) aangewezen. Een PAG is een zone van 30 meter aan weerszijden van het wegvak of baanvak, gemeten vanaf de buitenste kantstrepen van de weg of vanaf de buitenste spoorstaven van de spoorbundel voor het doorgaand verkeer, waar bij het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten rekening moet worden gehouden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Het bevoegd gezag moet motiveren waarom de ontwikkeling op die plek mogelijk gemaakt wordt. Daarnaast gelden er volgens het Bouwbesluit 2012 aanvullende bouwvoorschriften in een plasbrandaandachtsgebied.

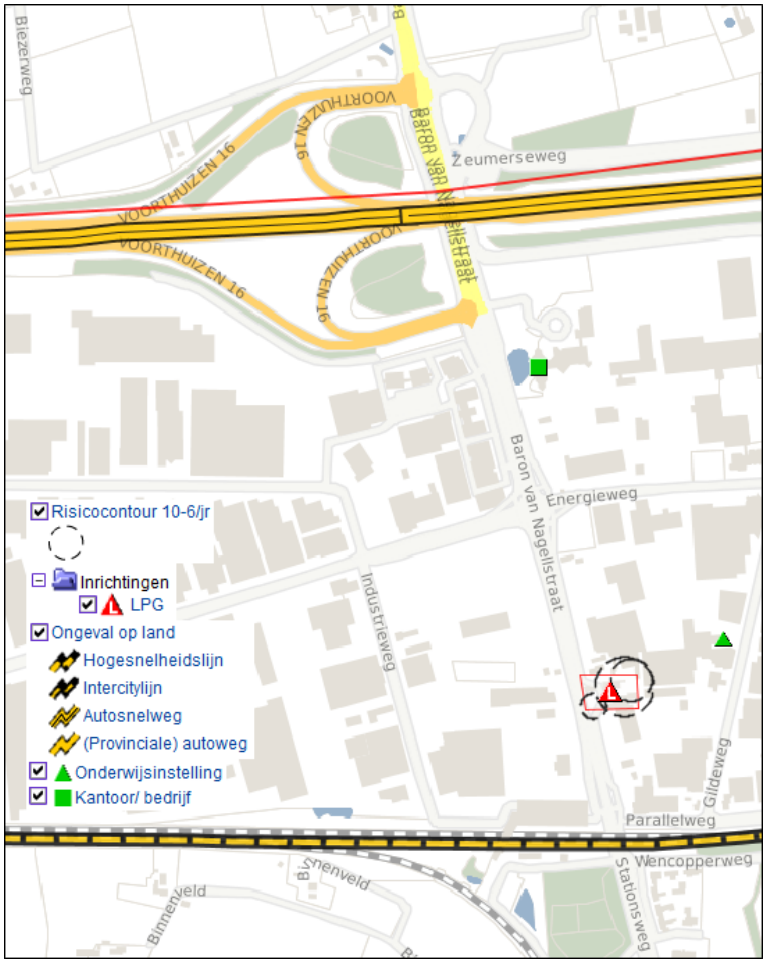
In Barneveld geldt er een PAG langs het hele traject van de rijksweg A1 door de gemeente. Voor het spoor geldt binnen Barneveld geen PAG.

5.4.6 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

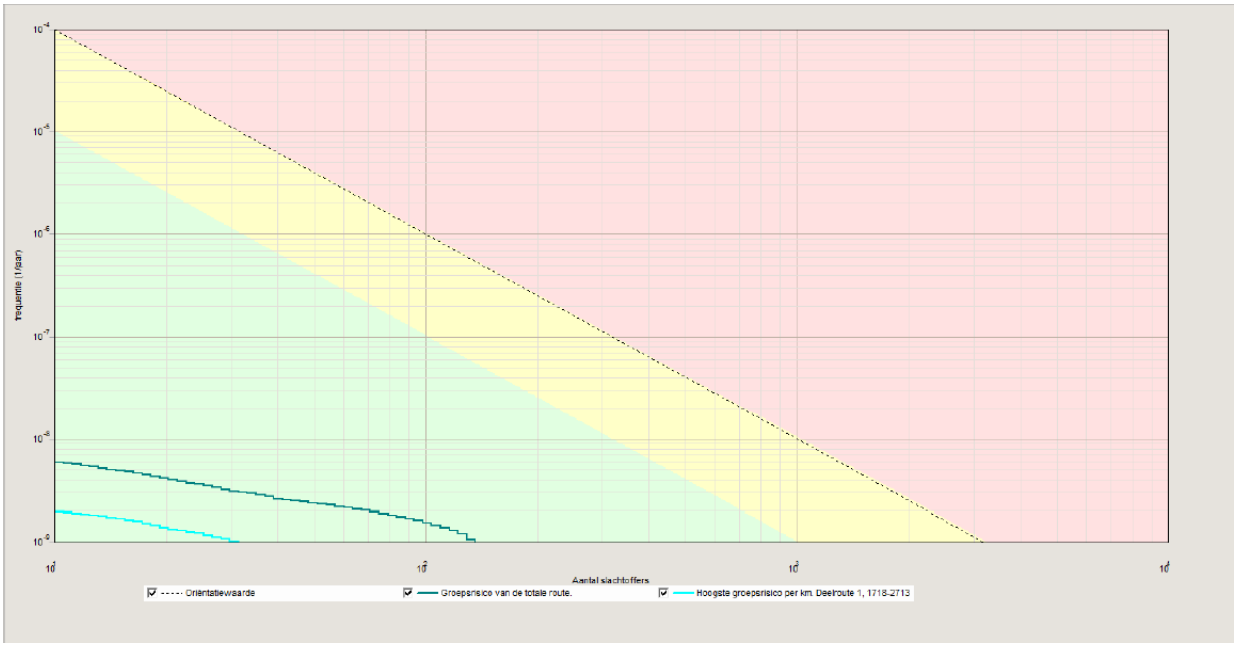
5.4.7 Doorwerking in plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied zijn risicobronnen aanwezig. Externe veiligheid is derhalve een relevant beoordelingsaspect.



Afbeelding 8 Risicokaart

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de spoorlijn Amersfoort – Apeldoorn. In de Regeling Basisnet is voor de transporten van gevaarlijke stoffen een plafond opgenomen. Met het programma RBMII is voor deze transporthoeveelheden het plaatsgebonden en het groepsrisico berekend. Het plaatsgebonden risico ligt op de spoorlijn en het groepsrisico ligt een factor 500 beneden de oriënterende waarde.



Afbeelding 9 Groepsrisico Harselaar

Voor dit spoortraject is geen plasbrandaandachtsgebied vastgesteld. De spoorlijn Amersfoort – Apeldoorn vormt geen belemmering voor dit plan. Het invloedsgebied van het LPG tank Tolboom aan de Baron van Nagellstraat 121 ligt over het plangebied. In de milieuvergunning voor het tankstation is opgenomen dat het vullen van de LPG tank mag plaatsvinden tussen 19:00 uur en 7:00 uur. In 2017 zal dit tankstation verplaatst worden. Als er meer dan 70 personen in de avond- / nachtperiode in het hotel aanwezig zijn wordt de oriënterende waarde overschreden.

Als het hotel in gebruik wordt genomen als het LPG station verplaatst is heeft dit geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

5.5 Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. Dit betekent onder meer dat wanneer in het bestemmingsplan gronden worden bestemd voor nieuwe woningbouw of andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen, moet worden nagegaan of voor deze gronden een geluidszone van kracht is. Alle wegen met uitzondering van 30km/h zones en woonerven hebben een zone. De zonebreedte is afhankelijk van de situatie binnen- of buitenstedelijk en het aantal rijstroken. Ook alle spoorwegen hebben een zone met een breedte die afhankelijk is van de bezetting. Daarnaast hebben bepaalde industrieterreinen een zone. Binnen een zone moet akoestisch onderzoek worden verricht, waaruit blijkt of aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Als deze wordt overschreden kan onder bepaalde voorwaarden - onder andere uit het gemeentelijk geluidbeleid - een hogere waarde / hogere waarden worden vastgesteld.

Doorwerking in plangebied
In de deelgebieden met de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn geluidsgevoelige functies (zoals gezondheidszorg en onderwijs) toegelaten. Het combineren van deze gevoelige functies met andere functies binnen het plangebied en met bestaande bedrijven in de omgeving, is mogelijk als de gebouwen waarin de gevoelige functies worden ondergebracht worden gerealiseerd met zogeheten 'dove gevels'. De omschrijving van het begrip 'dove gevel' is opgenomen in de inleidende regels van het bestemmingsplan. Door de dove gevel(s) is de geluidbelasting op de gevels niet beperkend voor de andere functies. Daarnaast gelden voor de ruimten binnen de gevoelige gebouwen wel geluidvoorschriften. Door een goede gebouwindeling van niet geluidgevoelige ruimten en wel geluidgevoelige ruimten of een goede gevelgeluidwering kan hiermee echter prima worden omgegaan.

Door de geluidgevoelige gebouwen uit te voeren met dove gevel(s) behoeft er op dit moment geen

geluidonderzoek plaats te vinden. Pas bij de verwezenlijking van een geluidgevoelige functie is geluidonderzoek noodzakelijk om te toetsen welke gevelmaatregelen moeten worden uitgevoerd.

5.6 Geur

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag enerzijds of in het plangebied een qua geur acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat met het plan de omliggende bedrijven niet vergaand in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen zoals die in of op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. De Wgv maakt het mogelijk om bij verordening af te wijken van de wettelijke geurnormen. De gemeente Barneveld heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt. De Verordening geurhinder en veehouderij is in werking getreden op 18 oktober 2008, waarbij voor een aantal aangegeven delen van het grondgebied van Barneveld andere normen dan de wettelijke zijn vastgesteld. Het plan is getoetst aan de normen die zijn vastgesteld in deze verordening, voor zover deze normen van toepassing zijn in of rond het plangebied.

Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig, maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Voor niet agrarische bedrijven is de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR) van toepassing en daarnaast het eventueel opgestelde geurbeleid. De gemeente Barneveld heeft geen geurbeleid, maar de provincie Gelderland wel. Bedrijven in Gelderland moeten bij milieuvergunningverlening hieraan worden getoetst.

Onder een 'geurgevoelig object' wordt verstaan: een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Doorwerking in plangebied
In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich wel gewone bedrijven waar geur relevant is. Dit is het bedrijf Schaffelaarbos BV. Uit de vigerende milieuvergunning is gebleken dat de geurcontour van dit bedrijf deels over het plangebied ligt (zie ook § 5.11). Dit is op de verbeelding aangegeven met "Milieuzone - geurzone". Dit houdt in dat er binnen deze zone zich geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd.

5.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden is artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Hieronder wordt de onderbouwing gegeven voor de volgende functies die zijn toegelaten binnen de bestemming 'Gemengd':

- Bedrijfsruimte
- Kantoorruimte

- Cultuur en ontspanning
- Horeca
- Maatschappelijke functies

5.7.1 Bedrijfsruimte

In artikel 1.12 van de inleidende regels van dit bestemmingsplan is de omschrijving van 'bedrijf' opgenomen.

De ontwikkeling van Columbiz Park I betreft een herstructurering van een deel van het bestaande bedrijventerrein Harselaar. De in het verleden op dit terrein gevestigde bedrijven zijn uitgeplaatst en de opstallen zijn gesaneerd. In het provinciale Ibis systeem ligt het plangebied van Columbiz Park I daarom in zijn geheel binnen de contouren van het gebied dat is gedefinieerd als bestaand bedrijventerrein Harselaar (129,8 ha bruto, type: gemengd bedrijventerrein). Het oppervlakte van Columbiz Park I is ook in de regionale programmering voor bedrijventerrein meegenomen als bestaande voorraad, op basis waarvan de uitbreidingsbehoefte aan nieuw bedrijventerrein is bepaald.

Conclusie: actuele regionale behoefte aan Bedrijfsruimte
In de regionale programmering voor bedrijventerrein worden vraag en aanbod aan bedrijventerrein in de regio afgestemd. Gelet op het feit dat Columbiz Park I is aangemerkt als bestaande bedrijfsvoorraad in deze planning kan worden gesteld dat afdoende is voorzien in een actuele regionale behoefte.

5.7.2 Kantoorruimte

In artikel 1.45 van de inleidende regels van dit bestemmingsplan is de omschrijving van 'kantoor' opgenomen.

Op 17 april 2013 is het uitwerkingsplan “Columbiz Park” onherroepelijk geworden waardoor de vestiging van 63.000 m^3 bvo kantoorruimte op Columbiz Park mogelijk is. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in een gelijke hoeveelheid kantoorruimte als het voorheen geldende uitwerkingsplan en moet derhalve opgevat worden als een consoliderend bestemmingsplan. Conform jurisprudentie zal de behoefte derhalve niet verder onderbouwd worden.

Het valt niet te ontkennen dat landelijk een trend waarneembaar is waarbij sprake is van een toenemende leegstand in de kantorenmarkt. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen marktconform en niet-marktconform aanbod. De gemeente Barneveld voert een beleid waarin marktconforme vraag en aanbod op de kantorenmarkt meer met elkaar in evenwicht worden gebracht. In het tot stand brengen van dit evenwicht speelt de ontwikkeling van Columbiz Park I een belangrijke rol.

In gemeente Barneveld ligt de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening verhoudingsgewijs onder het landelijke gemiddelde. Barneveld is een groeigemeente waarbij het inwoneraantal van 55.000 naar verwachting zal toenemen tot 65.000 – 70.000 in 2030. De gemeente heeft daarom versterking van de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening als een van de speerpunten van het economisch beleid benoemd. Een van de voorwaarden die daartoe kan bijdragen is het aanbieden van één geconcentreerde aantrekkelijke vestigingslocatie, te weten Columbiz Park I.

In dit kader dient tevens vermeld te worden dat Columbiz Park I geen op zichzelf staande ontwikkeling is maar dat het project onderdeel uitmaakt van een bredere ontwikkeling waarbij het totale bedrijventerrein Harselaar een upgrading en uitbreiding krijgt. Tevens wordt het gebied rondom Columbiz Park I getransformeerd tot een hoogwaardige stationsomgeving met aantrekkelijke vestigingslocaties voor kantoren en bedrijven en bijbehorende voorzieningen. Landelijk is tevens een trend waarneembaar waarbij kantorenvastgoed om en nabij knooppunten van verkeerstromen (met name de combinatie met openbaar vervoer) erg in trek blijven. Columbiz Park I is zo'n locatie.

Naast het ontwikkelen van een marktconform aanbod op Columbiz Park I zet het gemeentebestuur in op het formuleren van flankerend beleid ten aanzien van het bestaande aanbod. Zo wordt er samen met vastgoedeigenaren gewerkt aan de transformatie en onttrekking van bestaande leegstaande en verouderde kantoorpanden aan het aanbod.

De actuele leegstand in Barneveld bedraagt momenteel circa 20.000 m^2 verhuurbaar vloeroppervlak (vvo).

60% van deze leegstand is toe te schrijven aan een tweetal grotere kantoorpanden langs de Baron van Nagellstraat en een kantoorpand aan de Burgemeester Kuntzelaan in het centrum van Barneveld. Deze verouderde kantoorpanden sluiten echter niet meer aan op de behoefte in de markt vanwege hun omvang en uitstraling. Inmiddels zijn er voor elk van deze panden initiatieven in ontwikkeling voor invulling met een andere functie en daarmee dus een onttrekking aan het bestaande aanbod.

Indien deze panden buiten beschouwing worden gelaten, dan komt de actuele leegstand op een metrage van circa 8.000 m^2 vvo. Wanneer dit wordt afgezet tegen de totale kantorenvoorraad van 105.000 m^2 dan bedraagt de leegstand 8,6% van de totale kantorenvoorraad, hetgeen als frictie leegstand is aan te merken.

Conclusie: actuele regionale behoefte aan Kantoorruimte
De geplande realisatie van kantoren op Columbiz Park I was en is afgestemd op de voorziene vraag voor de middellange termijn. Daarbij is rekening gehouden met de ontwikkeling van de gemeente waaronder begrepen de vervanging van niet-marktconform kantooraanbod.

5.7.3 Cultuur en ontspanning

In artikel 1.30 van de inleidende regels van dit bestemmingsplan is de omschrijving van 'cultuur en ontspanning' opgenomen. Het gaat om voorzieningen ten behoeve cultuur en ontspanning. Het betreft de volgende functies / gebruiksdoelen:

- Atelier
- Bioscoop
- Bowlingbaan
- Muziekschool
- Sauna
- Wellness

Per functie / gebruiksdoel volgt de onderbouwing.

Atelier

Definitie Atelier
De algemene definitie van een atelier is een plek of ruimte waar beeldende kunst wordt beoefend. In een atelier kan een scala aan kunstactiviteiten plaats hebben. Er bestaan geen specifieke eisen waar een atelier aan moet voldoen. Wel zijn bijvoorbeeld zaken als lichtinval van belang. Dit bestemmingsplan gaat uit van een maximale oppervlakte van 100 m² per unit.

Verzorgingsgebied Atelier
Ateliers zijn lokaal georiënteerd. Afgaande op het huidige aanbod van ateliers blijkt dat ateliers een lokale functie hebben. Het verzorgingsgebied beslaat de gemeente Barneveld.

Verwachte behoefte aan functie Atelier
Op basis van cijfers van Monitor Amateurkunst (2015) blijkt dat 21% van de bevolking een vorm van beeldende kunst beoefend. Dit aantal liet een redelijk stabiele trend zien in de afgelopen jaren. Van de beeldend kunstenaars beoefent 23% hun beroep / hobby in een ruimte elders (niet aan huis). 75% beoefent beeldende kunst thuis en 17% beoefent hun beroep / hobby in een aparte ruimte bij de eigen woning (Monitor Amateurkunst 2015, Op basis van een enquête onder kunstenaars. In de enquête zijn meerdere antwoorden mogelijk. Het totaalpercentage komt derhalve uit op meer dan 100%). Volgens bevolkingsprognoses van de gemeente Barneveld zal de gemeente tot 2025 groeien naar circa 62.300 inwoners. Op basis van de cijfers van Monitor Amateurkunst betekent dit dat in 2025 circa 13.000 inwoners van de gemeente Barneveld een vorm van beeldende kunst zullen beoefenen. Van dit aantal zullen circa 3.000 gebruik maken van atelier faciliteiten buiten de deur. Veelal zullen ateliervoorzieningen niet door een enkele kunstenaar worden gebruikt maar veelal worden gedeeld met andere (groepen van) gebruikers. Momenteel zijn er al verschillende ateliers in de gemeente Barneveld gevestigd. Dit betreft vooral een groot aantal particuliere ateliers, veelal ateliers aan huis.

Met de geprognosticeerde bevolkingsgroei in Barneveld zal het aantal personen dat een vorm van beeldende kunst beoefent mogelijk toenemen. Dit bestemmingsplan biedt ruimte aan units tot circa 100 m². Door de relatief beperkte omvang per unit, zal het optreden van mogelijke leegstand elders beperkt blijven. Mede gezien het feit dat veel ateliers aan huis zijn gebonden, zal leegstand in het huidige ateliers zich nauwelijks voordoen. De functie Atelier past goed op de locatie Columbiz Park. De locatie is goed bereikbaar via zowel de weg als per spoor.

Conclusie: actuele regionale behoefte aan Atelier
De ontwikkeling van additionele ateliercapaciteit voorziet aan de vraag van het groeiend aantal mensen in de gemeente Barneveld dat beeldende kunst beoefent. Door de kleinschaligheid van de geplande units is het leegstandrisico elders, zeer beperkt. Ook gezien de aard van het huidige aanbod (veel aan huis) is het risico op onaanvaardbare leegstand elders, nihil.

Bioscoop

Definitie Bioscoop
Door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap wordt er binnen het begrip bioscopen onderscheid gemaakt tussen commerciële bioscopen, filmtheaters en kleine filmtheaters zonder weekprogramma (en openlucht bioscopen). In Nederland zijn er momenteel in totaal zo'n 258 bioscopen gevestigd: 148 commerciële bioscopen, 38 filmtheaters met weekprogramma en zo'n 78 kleine filmtheaters zonder weekprogramma (Nederlands Vereniging van Bioscoopexploitanten, 2015). Dit betekent dat deze filmtheaters/huizen geen dagelijks programma aanbieden.

De algemene definitie die door het Ministerie van OCW voor een commerciële bioscoop wordt gehanteerd is:

> 'Commerciële bioscopen hebben commerciële doeleinden en richten zich daarom veelal op 'grote', populaire titels, bijvoorbeeld bekende Hollywood-films. Het zijn vaak bioscopen met veel zalen met een grote capaciteit. Zo kunnen zij veel mensen tegelijk bedienen.'

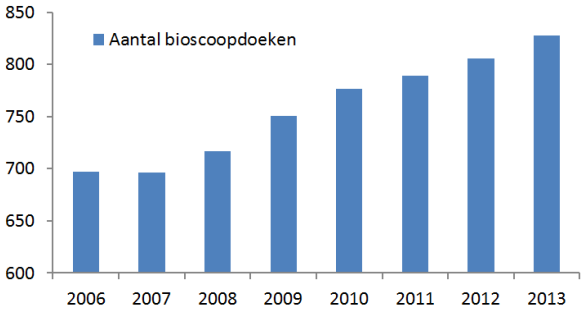
Gezien de minimale unitgrootte van de functie bioscoop binnen dit bestemmingsplan (> 5.000 m²), kunnen we uit gaan van een commerciële bioscoop; een filmtheater kent over het algemeen een kleinere omvang (tot ca. 5.000 m²). Deze getallen zijn gebaseerd op referenties (Ter vergelijking: een commerciële bioscoop zoals het nieuwe Pathé in Arnhem heeft 9 zalen en een capaciteit van bijna 1.700 stoelen met een omvang van circa 15.000 m^2.).

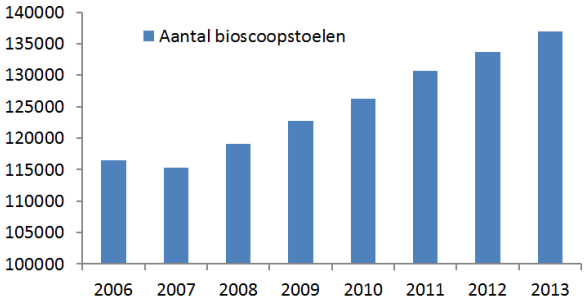
Verzorgingsgebied Bioscoop
Bezoekers aan een bioscoop zullen naar verwachting voornamelijk uit Barneveld en omgeving komen. Uit cijfers van het CBS blijkt dat een Nederlander gemiddeld zo'n 6,5 kilometer reist naar een bioscoop. Voor Barneveld verwachten we niet dat deze cijfers sterk zullen afwijken. De regio Barneveld is op basis van deze 6,5 kilometer de regio waaruit bezoekers voor de Bioscoop vandaan zullen komen (zie onderstaande afbeelding). Concreet betekent dit dat de gemeente Barneveld het verzorgingsgebied zal zijn met als zwaartepunt de kern Barneveld. Vanuit kernen buiten deze cirkel (buiten de gemeente) zal de vraag zich voornamelijk verplaatsen naar grotere steden als Amersfoort, Ede en (in mindere mate) Apeldoorn. In het marktgebied (met een straal van ca. 6,5 km), wonen momenteel circa 55.500 personen, dit aantal zal tot en 2025 groeien tot bijna 62.500 inwoners (CBS, 2015; Primos, 2015). Naast een lokale vraag zal een bioscoop op locatie Columbiz Park door de gunstige ligging aan de snelweg en een treinstation naar verwachting kunnen rekenen op een extra vraag van buiten deze straal.

Afbeelding 10 Verzorgingsgebied Bioscoop

Verwachte behoefte aan functie Bioscoop
Het aantal bioscoopdoeken is het afgelopen decennium gestaag gegroeid. Daarnaast is ook het aantal stoelen in vergelijking met het jaar 2006 flink gestegen.

Aantal bioscoopdoeken en aantal bioscoopstoelen per jaar





Bron: Ministerie OCW, 2014

De bioscoopmarkt is de afgelopen jaren duidelijk in beweging. Het aantal bezoeken aan zowel bioscopen als filmtheaters is de afgelopen jaren flink gestegen. Ook het aanbod aan bioscoopdoeken en bioscoopstoelen (zowel commerciële bioscopen als filmtheaters) is de afgelopen jaren toegenomen. Opvallend is ook de toename van (zeer) grootschalige bioscopen. In de provincie Gelderland is bijvoorbeeld de Pathé bioscoop bij Station Arnhem Centraal aan de voorraad toegevoegd met 9 zalen en de Cinemec bioscoop in Lent (bij Nijmegen) met 8 zalen.

Het aantal bioscoopdoeken per 100.000 inwoners ligt in Nederland op circa 6,1 (NVB, 2014; CBS, 2016). Wanneer dit cijfer voor de regio Barneveld wordt doorgerekend kan er worden gerekend op een vraag naar circa 4 bioscoopdoeken bij een toekomstig inwoner aantal van 62.300 inwoners. De gemeente Barneveld beschikt momenteel niet over bioscoopaanbod. Wel zijn er in de omgeving van Columbiz Park binnen een straal van 20 kilometer verschillende bioscopen gevestigd zoals Cinemec aan de Zuidzijde van Ede (9 doeken), Vue Amersfoort (7 doeken), Pathé Amersfoort (8 doeken) en nog enkele filmtheaters in bijvoorbeeld Veenendaal en Wageningen. Binnen een straal van 20 kilometer rondom Columbiz Park wonen zo'n 500.000 mensen. Naar verwachting zal de vraag (op basis van het gemiddeld aantal doeken per 100.000 inwoners van 6,1) uitkomen op zo'n 30 doeken. Met een aanbod van circa 24 commerciële bioscoopdoeken binnen een straal van 20 kilometer is het aanbod in de grotere regio (met een straal van 20 km) dus relatief beperkt.

Conclusie: actuele regionale behoefte aan Bioscoop
Op basis van bovenstaande analyse kan worden gesteld dat er kwantitatief behoefte is aan circa 4 tot 6 bioscoopdoeken. Gezien de landelijke trends van een toenemende vraag naar bioscopen in combinatie met een landelijke trend van schaalvergroting binnen de bioscoopbranche (met name op snelweglocaties), kan worden gesteld dat er kwantitatief en kwalitatief een actuele regionale behoefte is aan een (relatief grootschalige) bioscoopvoorzienig. Gezien het feit dat er in de directe (lokale) regio en binnen een grotere

regio enigszins sprake is van onderaanbod, zal toevoegen van een bioscoopfunctie niet leiden tot onaanvaardbare leegstand elders.

Bowlingcentrum

Definitie Bowlingcentrum
In bowlingcentra komt sport, leisure en horeca samen. In veel gevallen gaat bowlen gepaard met horeca, zo kan er in ruim 80% van de bowlingcentra gesteengrild worden (of vergelijkbare alternatieven) (Van Spronsen, 2013). Daarnaast worden veelal alternatieve bowlingvormen aangeboden zoals discobowlen of een combinatie met andere indoorsporten. In de bowlingbranche worden zo verschillende functies gecombineerd om de markpotentie te vergroten.

Verzorgingsgebied Bowlingcentrum
Aan de hand van cijfers van het CBS concluderen we dat bowlingcentra lokaal georiënteerd zijn. 53% van de dagtochten voor een bezoek aan een bowlingcentrum worden gemaakt binnen een straal van 5 km, 29% van de dagtochten wordt gemaakt binnen een straal van 5 tot 15km (CBS, 2007). Het verzorgingsgebied van het te ontwikkelen bowlingcentrum zal daarom met name op Barneveld zelf zijn gericht. Door de gunstige ligging aan de snelweg en de hoge bereikbaarheid zal een deel van de bezoekers echter ook van buiten de regio komen.

Aantal kilometers tot gelegenheid	Percentage van bezoekers
0-5km	53 %
5-15km	29 %
15-30km	8 %
30km of meer	10 %

Bron: CBS, 2007; Spronsen, 2013

Verwachte behoefte aan functie Bowlingcentrum
De Rabobank constateert een groeiende marktvraag voor horeca en recreatie van ruim 2,5% in 2016 ten opgericht van 2015 (Rabobank, 2016). Tijdens de crises jaren 2009 tot 2013 is het aanbod van bowlingcentra beperkt gestegen. Het aantal banen in deze periode is met zo'n 3% toegenomen (Van Spronsen, 2013). Door gunstigere economische vooruitzichten voor het komende jaar, kan de groei mogelijk sterker toe nemen in de komende jaren.

Ondanks de positieve marktontwikkelingen staat de winst van bowlingcentra onder druk door de sterke concurrentie. Onderscheidend zijn, beleving en kwaliteit worden daarom steeds belangrijker in de branche. Ook het combineren van verschillende functies, ketenvorming en schaalvergroting zijn trends die zichtbaar zijn (Rabobank, 2016). Ook onderzoeksbureau Van Spronsen (2013) constateert dat de belevingswaarde van bowlingcentra steeds belangrijker word. Nieuwe initiatieven, zoals bowlingbanen met ledverlichting en andere technologische innovaties kunnen de belevingswaarde van bowlingcentra sterk vergroten.

Nederland telt gemiddeld 8,7 bowlingbanen per 100.000 inwoners. In Gelderland zijn 14 bowlingcentra, met gemiddeld 9,9 banen per centrum. Dit betekent dat er in Gelderland 6,9 banen per 100.000 inwoners zijn, lager dan het gemiddelde in Nederland. Uit een onderzoek van BRO naar het verzorgingsgebied van leisure functies blijkt dat het economische draagvlak van een bowlingcentrum met 6 banen 15.000 tot 30.000 inwoners is (BRO, 2008). Hierbij wordt gesteld dat een bowlingcentrum inclusief horeca functie de marktkansen vergoot.

Momenteel is er één bowlingcentrum in de gemeente Barneveld. De Veluwehal is een multifunctioneel complex met 8 bowlingbanen, een partycentrum, een overdekt zwembad, een sporthal en een toneelzaal. In Voorthuizen is een bowlingcentrum bij camping de Boshoek met 4 bowlingbanen. Hiermee voldoet dit bowlingcentrum aan de vraag naar bowlingbanen vanuit Voorthuizen. Het huidige aanbod aan bowlingbanen voorziet grotendeels in de behoefte van de Barnevelder. Door de locatie van Columbiz Park aan de snelweg zal in de behoefte van een grotere regio kunnen worden voorzien. Een bowlingcentrum past goed op Columbiz Park. De locatie is goed bereikbaar, per weg en per spoor. Door het bowlingcentrum op Columbiz Park te vestigen wordt voorzien in een bovenregionale behoefte.

Conclusie: actuele regionale behoefte aan Bowlingcentrum
De markt voor horeca en recreatie groeit in de komende jaren, maar de concurrentie eveneens. Er moet daarom sterk worden ingezet op kwaliteit en belevingswaarde. Het combineren van functies en een sterk,

op één locatie geconcentreerd, leisure aanbod, versterkt de marktkansen. In de gemeente Barneveld is geen sprake van overaanbod aan bowlingbanen. Door het bovenregionale karakter van de locatie Columbiz Park, en de focus van huidige bowlingbanen op een lokale markt, zal het toevoegen van een bowlingbaan naar verwachting niet leiden tot onaanvaardbare leegstand elders. Een kwalitatief onderscheidend concept versterkt daarbij de leisure marktstructuur binnen Barneveld en omliggende regio.

Muziekschool

Definitie Muziekschool
Een muziekschool is een instelling waar wordt gedoceerd in muziek. Vaak zijn ook andere culturele activiteiten gelieerd aan de muziekinstelling. Er zijn zowel gemeentelijke als particuliere muziekscholen. Om de toegankelijkheid van het muziekonderwijs te vergoten worden veel muziekinstellingen gesubsidieerd. Ook bestaan er samenwerkingsverbanden met het reguliere onderwijs om kinderen in aanraking te laten komen met muziek.

Verzorgingsgebied Muziekschool
Het verzorgingsgebied van een muziekschool is lokaal georiënteerd. Er zijn geen cijfers bekend over de afstand die mensen gemiddeld afleggen om een muziekschool te bereiken. Op basis van de locatie van de huidige muziekscholen, kan gesteld worden dat muziekscholen een lokaal verzorgingsgebied hebben.

Verwachte behoefte aan functie Muziekschool
In Nederland is het aantal beoefenaars van muziek de laatste jaren licht gedaald (Monitor Amateurkunsten, 2015). In 2009 beoefende 21% van de bevolking een vorm van muziek, in 2015 was dit percentage 19%. Hiervan maakt circa 15% gebruik van een muziekschool. De overige groep beoefent muziek thuis, of in andere gelegenheden zoals kerken, buurthuizen en verenigingsgebouwen. Met name het aantal jongeren dat muziek beoefend is groot ruim: 35% van de jongeren onder de 18 beoefent muziek (Monitor Amateurkunsten, 2015).

Barneveld zal tot 2025 een bevolkingsontwikkeling doormaken tot circa 62.300 personen. Ook het aantal jongeren in Barneveld zal toenemen, in tegenstelling tot veel andere gemeenten in Nederland. Aan de hand van de cijfers kunnen we concluderen dat circa 12.000 personen muziek beoefenen in Barneveld in 2025. Circa 1.800 personen zullen gebruik maken van een muziekinstelling, het overige gedeelte beoefent muziek op een andere locatie.

Op dit moment bezoeken zo'n 800 leerlingen de muziekscholen in de regio (Stichting Muziekschool Barneveld, 2012). Stichting muziekschool Barneveld heeft momenteel 4 locaties, één hoofdlocatie in Barneveld en dependances in Barneveld, Kootwijkerbroek en Voorthuizen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er marktruimte ligt, kijkend naar het gemiddelde aantal bezoekers van muziekscholen in Nederland. Rekening houdend met het hoge aandeel van de jongeren dat muziek beoefent en de groei van het aantal jongeren in Barneveld kunnen we ervan uitgaan dat de vraag naar muziekscholen in de gemeente Barneveld sterker zal zijn dan gemiddeld genomen in Nederland.

In de afgelopen jaren is fors bezuinigd op de cultuur sector, dit kan negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de sector in de toekomst. Ook de gemeente Barneveld heeft een bezuinigingsopdracht meegekregen. Dit heeft mogelijke gevolgen voor de toegankelijkheid van het muziekonderwijs. De locatie Columbiz Park leent zich goed voor de functie Muziekschool. De locatie is goed bereikbaar, vooral ook met het OV.

Conclusie: actuele regionale behoefte aan Muziekschool
Op basis van bovenstaande analyse is de conclusie dat er marktruimte voor muziekscholen in de gemeente Barneveld is. Momenteel ligt het aantal leerlingen van muziekonderwijs in Barneveld onder het Nederlandse gemiddelde. Met name de geprognotiseerde bevolkingstoename van jongeren in de gemeente Barneveld biedt marktpotentie. Afgaande op de potentiele marktvraag zal de ontwikkeling van een nieuwe muziekschool niet noodzakelijkerwijs leiden tot onaanvaardbare leegstand elders.

Sauna & Wellness

Definitie Sauna & Wellness
De functie sauna en de functie wellness zijn als aparte functies binnen dit bestemmingsplan opgenomen.

De functies zijn echter sterk aan elkaar gelieerd en vallen over het algemeen binnen eenzelfde concept. De Ladderonderbouwing gaat dan ook uit van een gecombineerde functie sauna & wellness. Dit bestemmingsplan hanteert een minimaal oppervlakte van 2.500 m² per unit.

Voor de functie sauna & wellness is de volgende definitie gehanteerd: een standalone complex met een sauna en mogelijke aanvullende voorzieningen als een thermaalbad, zonnebank, whirlpool of andere wellnessactiviteiten. Binnen de functie sauna & wellness gaan we bij deze Laddertoets enkel uit van bedrijven waarbinnen sauna & wellness de core business is.

Verzorgingsgebied Sauna & Wellness
De koopmoeitebereidheid van de wellness-bezoeker is gemiddeld 37 minuten. De koopmoeitebereidheid geeft weer hoe lang een bezoeker bereid is te reizen voor een bezoek (Van Spronsen & partners, 2015). Vanuit Columbiz Park betekent dit dat het verzorgingsgebied zich binnen een staal van circa 25 kilometer bevindt. Hierbij zal het zwaartepunt van het verzorgingsgebied binnen de gemeente Barneveld liggen, maar ook grotere steden als Amersfoort, Ede, Wageningen, Veenendaal en Apeldoorn liggen binnen circa 37 minuten reistijd. Zo'n 60% van de bezoekers aan een wellnesscentrum legt een reis af van 30 minuten (zo'n 25 kilometer). Nog eens 25% tussen 30 tot 60 minuten (Rabobank, feiten en cijfers sauna en wellness branche, 2015). Binnen een straal van 25 kilometer wonen circa 700.000 tot 750.000 mensen. Op dit moment bezoekt zo'n 15% van de mensen een sauna / wellnessvoorziening (Rabobank, 2015). Het potentiele marktbereik voor een sauna & wellness centrum ligt daarmee op circa 105.000 tot 112.500 mensen.

Afbeelding 11 Verzorgingsgebied Sauna & Wellness

Verwachte behoefte aan functie Sauna & Wellness
De markt voor sauna & wellness groeit nog steeds licht (met circa 1%) maar door een behoorlijke toename in het aanbod in afgelopen jaren raakt de markt langzaam verzadigd. Uit onderzoek van de Rabobank (2015) blijkt dat er een tweedeling binnen de markt ontstaat. Sauna & wellness concepten onderscheiden zich enerzijds door grootschalige voorzieningen te creëren waarbinnen een breed palet aan (wellness)mogelijkheden wordt aangeboden. Anderzijds ontstaan er juist kleinschalige units waarbinnen een enkele sauna mogelijkheid wordt gemaakt zonder extra voorzieningen.

Gemiddeld zijn er in Nederland zo'n 0,84 sauna & wellnessvoorzieningen per 100.000 inwoners. Dit betekent voor de (bovenlokale) regio Barneveld (met een straal van ca. 25 kilometer) dat er zo'n 5 tot 7 sauna & wellnessvoorzieningen zijn te verwachten. Binnen een straal van circa 25 kilometer zijn momenteel reeds vijf sauna & wellnessvoorzieningen aanwezig (Van Spronsen en partners, 2015). Er is zo bezien nog ruimte voor een of twee sauna & wellnessvoorzieningen.

De locatie Columbiz Park leent zich goed voor de functie sauna & wellness. Er is op de locatie voldoende ruimte voor een grootschalig sauna & wellness concept. Een grootschalig concept bereikt als snel een bovenregionale doelgroep; een goed bereikbare locatie als Columbiz Park is dan essentieel.

Conclusie: actuele regionale behoefte aan Sauna & Wellness
Op basis van bovenstaande analyse kan worden gesteld dat er kwantitatief behoefte is aan circa 1 tot 2

sauna & wellnessvoorzieningen. Gezien de kwalitatieve trend van enerzijds schaalvergroting, en anderzijds juist schaalverkleining zal de vraag naar Sauna & Wellness zich vooral in deze orde van grote voordoen. Kleinschalige sauna & wellnessvoorzieningen zullen ook en vooral in de binnenstad van Barneveld kunnen landen. Ter voorkoming van ongewenste leegstand binnen het centrum van Barneveld is er in voorliggend bestemmingsplan een minimale grote per unit opgenomen van 2.500 m². Het toestaan en realiseren van een grootschalige sauna en wellnessvoorziening voorziet in zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag en leidt niet tot onaanvaardbare leegstand elders.

5.7.4 Horeca

In artikel 1.43 van de inleidende regels van dit bestemmingsplan is de omschrijving van 'horeca' opgenomen. Het betreft onder meer de volgende functies / gebruiksdoelen:

- Hotel
- Congrescentrum
- Restaurant

Per functie / gebruiksdoel volgt de onderbouwing.

Hotel

Definitie Hotel
De functie hotel biedt ruimte aan een bedrijf waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt. In het bestemmingsplan "Harselaar Centraal" (2006) is de functie hotel opgenomen. Dit betekent dat de functie in dat bestemmingsplan is geborgd maar nog wel vraagt om een uitwerking van dit plan.

Verzorgingsgebied Hotel
De locatie Columbiz Park heeft een grotendeels facilitaire, ondersteunende functie aan de rest van de bedrijvigheid op Harselaar. De functie hotel heeft daarbij een faciliterende rol voor de rest van Harselaar maar zal ook faciliteren in de behoefte naar een hotelfunctie binnen de rest van de gemeente Barneveld en voor een kleiner deel ook daarbuiten.

Verwachte behoefte aan functie Hotel
Het gemiddelde aanbod van hotelkamers per 10.000 inwoners, ligt in Barneveld hoger dan het Nederlandse gemiddelde. Dit valt mogelijk te verklaren door de gunstige ligging ten opzichte van toeristische trekpleisters als de Veluwe en het Veluwemeer.

Gebied	Aantal kamers per 10.000 inwoners
Nederland	68
COROP de Veluwe	74
Gemeente Barneveld	77

De laatste jaren is het aantal hotelkamers in Barneveld en regio gestegen: tussen 2012 en 2014 steeg het aantal kamers in een jaar met ruim 5,5%. In de regio Amersfoort (waar gemeente Barneveld ook onder valt) zijn in 2014 circa 80 hotelfuncties gevestigd met in totaal circa 3.800 kamers (Databank Horeca DNA, 2014). Er is op dit moment sprake van een kwantitatief overaanbod in de regio. Dit uit zich in lage bezettingsgraad en een lagere gemiddelde kamerprijs. Concurrentieoverwegingen zijn echter ruimtelijk niet relevant.

Columbiz Park is het centrum van bedrijvenpark Harselaar en heeft daarbij ook een faciliterende functie voor de locatie. De locatie leent zich goed voor de vestiging van een hotel- en congresfunctie:

- Kwalitatief voegt de functie hotel op Columbiz Park veel toe. De locatie heeft een hoge mate van bereikbaarheid door de ligging nabij de A1 en de A30 en daarnaast ligt de locatie tegen station Barneveld Noord aan. Gemeente Barneveld heeft al flinke investeringen gedaan (bijvoorbeeld ondertunneling van het spoor) om Barneveld Noord in de toekomst te upgraden naar een intercity station waarmee de bereikbaarheid van de locatie verder verbeterd.
- Kwantitatief zal een hotel op Columbiz Park voorzien in een vrij 'lokale' behoefte. Rondom de locatie wordt een bedrijventerrein van in totaal circa 100 hectare bedrijventerrein gerealiseerd. Uitbreiding van het bedrijventerrein leidt tot een bepaalde extra behoefte naar een hotel- en congresfunctie binnen

Columbiz Park. Het hotel heeft een faciliterende functie voor diverse bezoekers van de bedrijven op Harselaar. Door de verdere uitbreiding van Harselaar en de revitalisering / upgrading van het gehele terrein zal de vraag naar een hotelfunctie op de locatie stijgen.

- In de nabije omgeving is geen hotel gevestigd dat volledig kan voorzien in de verwachte behoefte vanuit het bedrijventerrein naar een hotel. De gemeente heeft enkele jaren geleden het enige hotel in de nabije omgeving ('Hotel Heidepark') opgekocht en gesloopt. Op Columbiz Park kan deze vrijgekomen 'leegte' in worden gevuld met de vestiging van een hotel dat zich voornamelijk richt op de zakelijke markt en een faciliterende functie vervuld voor het complete bedrijventerrein Harselaar.

Conclusie: actuele regionale behoefte aan Hotel
Gezien het relatief ruime aanbod aan hotels in de regio zal toevoeging van een hotel op Columbiz Park mogelijk leiden tot het uitvallen van een hotel elders in de regio. Belangrijk is hierbij de constatering dat het gaat om een trend die autonoom optreedt (zie de huidige lage bezettingsgraden en kamerprijzen). Dit effect doet zich dus ook voor zonder de toevoeging van een nieuw hotel. Toevoeging van een hotel op Columbiz Park zal deze trend versnellen en versterken. Door marktwerking worden in dit geval de minder sterke hotels geschrapt maar versterkt de totale structuur van hotels in de omgeving. Het toestaan en realiseren van een hotel voorziet in de kwalitatieve vraag en leidt niet tot ruimtelijk onaanvaardbare leegstand elders.

Congrescentrum

Definitie Congrescentrum
Een congrescentrum is een plaats van samenkomst voor grootschalige bijeenkomsten. De functie is sterk gelieerd aan een hotel; vanuit de Ladder is er veel overlap in de onderbouwing.

Verzorgingsgebied Congrescentrum
De locatie Columbiz Park heeft een grotendeels facilitaire, ondersteunende functie aan de rest van de bedrijvigheid op Harselaar. De functie congrescentrum heeft daarbij een faciliterende rol voor de rest van Harselaar maar zal ook faciliteren in de behoefte naar een hotelfunctie binnen de rest van de gemeente Barneveld en voor een kleiner deel ook daarbuiten.

Verwachte behoefte aan functie Congrescentrum
De functie congrescentrum is vaak onderdeel van een groter concept. Zo bieden (zaken)hotels veelal een congresfunctie aan, maar ook zalencentra, restaurants en cafés bieden naast hun corebusiness veelal ruimte voor congressen. Door deze vorm van functiemenging is er relatief veel aanbod aan congrescentra in de regio Barneveld maar is het aanbod veelal onderschikt aan andere functies. Kwalitatief gezien past de functie congrescentrum goed bij de functie hotel. Het congrescentrum als onderdeel van het grotere concept 'hotel', ter ondersteuning van de bedrijvigheid op Harselaar, past goed. De maximum oppervlakte van het congrescentrum is 2.000 m^2. Op Harselaar is er geen aanbod aan congrescentra.

Conclusie: actuele regionale behoefte aan Congrescentrum
Gezien het relatief ruime aanbod aan congrescentra in de regio, zal, door marktwerking, toevoeging van een congrescentrum op Columbiz Park mogelijk leiden tot het uitvallen van een congresfunctie elders in de regio. Het gaat hierbij voornamelijk om ondergeschikte congresfuncties. Het toestaan en realiseren van een congrescentrum voorziet in de kwalitatieve vraag en leidt dan ook niet tot ruimtelijk onaanvaardbare leegstand elders.

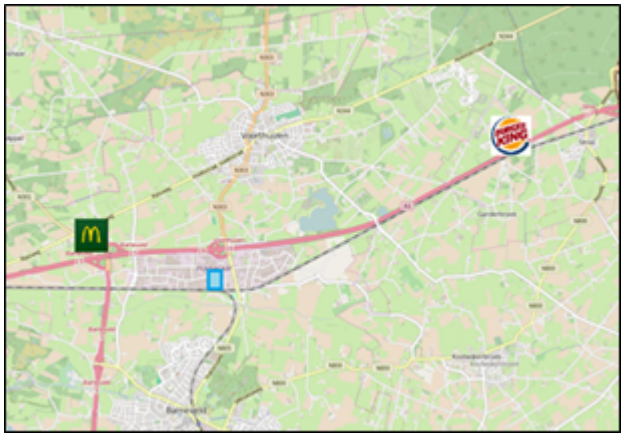
Restaurant

Definitie Restaurant
Een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie.

Verzorgingsgebied Restaurant
Door de (ruimtelijke) insteek voor Columbiz Park zal de functie restaurant naar verwachting vooral een faciliterende rol vertolken voor bedrijventerrein Harselaar en zal dus vooral de lokale markt (bezoekers en werknemers van bedrijven op Harselaar) bedienen. De lokale marktregio zal daarnaast in beperktere mate

worden aangevuld met bezoekers vanuit Barneveld, andere omliggende dorpen (zoals Kootwijk en Garderen) en in- en uitstappers op station Barneveld-Noord. Het aantal reizigers dat gebruikt maakt van het Transferium Barneveld-Noord is vooralsnog beperkt: het transferium Barneveld-Noord biedt plaats aan 250 voertuigen. Van het transferium wordt tot dusverre (nog) niet intensief gebruik van gemaakt: gemiddeld was de bezettingsgraad in 2014 circa 33% (Bron: Barneveld Vandaag, 2015).

Buiten de lokale marktregio is de verwachting dat de bovenregionale marktregio een beperkte bijdrage zal leveren aan de omzet van de nieuw te ontwikkelen locatie. Dagelijks passeren er ruim 80.000 voertuigen de bedrijvenlocatie aan de A1/A30. Een deel van deze passanten bezoekt een (snelweg)restaurant. De locatie op Columbiz Park ligt op circa 2 tot 3 minuten rijden vanaf afslag 16 Voorthuizen (beide richtingen vanaf snelweg A1) en zal dus ook een relatief klein deel van het aantal passanten aantrekken. Twee andere (fastservice)restaurants (McDonalds/Goudreinet en Burgerking) in de nabije omgeving liggen gunstiger ten opzichte van de A1 en A30 en zullen daarom een groot deel van de bovenregionale vraag afvangen.



Afbeelding 12 Verzorgingsgebied Restaurant

Verwachte behoefte aan functie Restaurant
Columbiz Park vormt binnen Harselaar het economische hart van het terrein en zal vooral een centraal levendig punt binnen het bedrijventerrein worden. Door het creëren van een 'pauzestrook' en het creëren van een centraal plein aan de rand van het transferium, is de locatie goed geschikt als 'foodplein' binnen het bedrijventerrein Harselaar. De locatie Columbiz Park voorziet in een facilitaire functie aan de rest van de bedrijvigheid op Harselaar én het station Barneveld Noord. Door de uitbreiding van Harselaar zal het aantal werknemers op deze locatie, en daarmee het afzetpotentieel, toenemen.

Voor een restaurantfunctie is een plek aan de rand van een bedrijventerrein over het algemeen een goede locatie. Een restaurantfunctie heeft deels een bedrijventerrein overschrijdende functie. Door de vestiging aan de rand van het bedrijventerrein te realiseren worden naast de werknemers op het bedrijventerrein ook andere klantengroepen, zoals weggebruikers (o.a. vrachtwagenchauffeurs), goed bediend, zonder dat deze groepen onnodig het bedrijventerrein in moeten rijden. Hierdoor wordt extra verkeersdruk op het bedrijventerrein voorkomen. De locatie leent zich goed voor een (relatief kleinschalige) restaurantfunctie dat voorziet in de lokale behoefte vanuit bedrijventerrein Harselaar en een kleine bovenlokale behoefte vanuit station Barneveld-Noord en in mindere mate vanuit passanten vanaf snelweg A1. Het huidige aanbod op bedrijventerrein Harselaar beperkt zich tot een lunchroom.

Conclusie: actuele regionale behoefte aan Restaurant
Gezien de groei van bedrijventerrein Harselaar zal de vraag naar een restaurantfunctie sterk toenemen. Het aanbod op Harselaar is (met enkel een lunchroom) beperkt. Ook in andere delen van Harselaar is er maar een zeer beperkte mogelijkheid om in deze behoefte te kunnen voldoen. Gezien de relatief kleine marktregio en het beperkte aanbod zal het toestaan en realiseren van een restaurantfunctie in de vraag voorzien en niet leiden tot ruimtelijk onaanvaardbare leegstand elders.

5.7.5 Maatschappelijke functies

In artikel 1.47 van de inleidende regels van dit bestemmingsplan is de omschrijving van 'maatschappelijke voorzieningen' opgenomen. Het betreft de volgende functies / gebruiksdoelen:

- Gezondheidszorg
- Praktijkruimte
- Onderwijs
- Religie

Per functie / gebruiksdoel volgt de onderbouwing.

Gezondheidszorg en Praktijkruimte

Definitie Gezondheidszorg en Praktijkruimte
De functie gezondheidszorg omvat ziekenhuizen en klinieken. Hierbij zijn zorginstellingen als verpleeghuizen, verzorgingshuizen, woon-zorgcentra en revalidatiecentra uitgesloten. Het verblijf binnen in een zorginstelling is veelal veel langer dan in een ziekenhuis. De functie gezondheidszorg richt zich dan ook op relatief kort durende zorgverlening.

De functie praktijkruimte is een ruimte die dient voor de uitoefening van een vrij beroep. Een vrij is bijvoorbeeld fysiotherapie, tandartspraktijk, logopedist. Het gaat hierbij specifiek om een praktijkvorm waar geen mogelijkheid voor een langdurige zorgopname is. Voor de functie praktijkruimte is een maximale omvang per unit opgenomen van 500 m².

Verwacht behoefte aan functie Gezondheidszorg en Praktijkruimte
De locatie Columbiz Park is een geschikte locatie voor de functie gezondheidszorg. De locatie is goed ontsloten via zowel weg als spoor. Een breed scala aan (kortstondige) zorgbehoevende kunnen hiermee worden voorzien in hun zorgbehoefte. Langdurige zorg wordt binnen dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Zorginstellingen als een verzorgingshuis of verpleeghuis passen beter in een woonomgeving dan op een bedrijventerrein. Door de functie gezondheidszorg mogelijk te maken op Columbiz Park wordt voorzien in een behoefte aan kortstondige zorg (zowel gezondheidszorg als praktijkruimte).

Het huidige zorgstelsel in Nederland is aan flinke veranderingen onderhevig mede vanwege de explosieve stijging van de zorgkosten. Sinds 2001 is de gezondheidszorg de grootste kostenpost met bijna 75 miljard euro. Dit is 30% van de rijksoverheidsuitgaven. Indien deze zorgkosten in het huidige tempo doorgroeit, dan zal in 2040 de helft van de rijksbegroting bestaan uit uitgaven binnen de gezondheidszorg. Er zijn in de afgelopen periode ingrijpende veranderingen en bezuinigingen in de zorg doorgevoerd. Mensen moeten onder andere na een ingreep eerder het ziekenhuis uit om thuis verder te herstellen. Zo kunnen de dure ziekenhuisbedden ingezet worden voor de primaire zorg van de ziekenhuizen. Er wordt een zwaarder beroep gedaan op mantelzorgers. Die zijn er niet in veel gevallen en/of niet in staat om de zorg te verlenen die de verzorgde nodig heeft. De kwalitatieve vraag naar zorg verandert.

Het aantal zorgbehoevende mensen neemt door de vergrijzing steeds verder toe. De komende decennia zal de grijze druk sterk toenemen; van 27% in 2012 naar 51% in 2040 (CBS Bevolkingsprognose 2013-2060). De grijze druk geeft de verhouding aan tussen het aantal 65-plussers en de potentiële beroepsbevolking (20-64-jarigen). Het geeft inzicht in de verhouding ouderen tot het potentieel werkende deel van de bevolking, die de lasten van de vergrijzing moet opvangen. In 2012 zijn er nog vier potentieel werkenden op elke oudere, in 2040 is dit afgenomen naar twee potentieel werkenden voor iedere 65-plusser. De bevolkingsgroei van Barneveld heeft een tweeledig effect op de totale zorgvraag. Enerzijds neemt de bevolking toe, waardoor ook de totale zorgvraag toe zal nemen. Anderzijds is de vergrijzing en ontgroening in Barneveld kleiner waardoor het potentieel wekende deel van de bevolking relatief groot blijft. Barneveld heeft daarmee nu en vooral in de toekomst een relatief groot potentieel werkend deel van de bevolking die de grote bovenregionale zorgvraag op kan vangen.

Conclusie: actuele regionale behoefte aan Gezondheidszorg en Praktijkruimte
Door gezondheidszorg en praktijkruimte op Columbiz Park mogelijk te maken zal kunnen worden voorzien in een toenemende bovenregionale zorgbehoefte voor nu en de komende decennia. Toevoegen van de functie gezondheidszorg of praktijkruimte zal dan ook niet leiden tot onaanvaardbare leegstand elders.

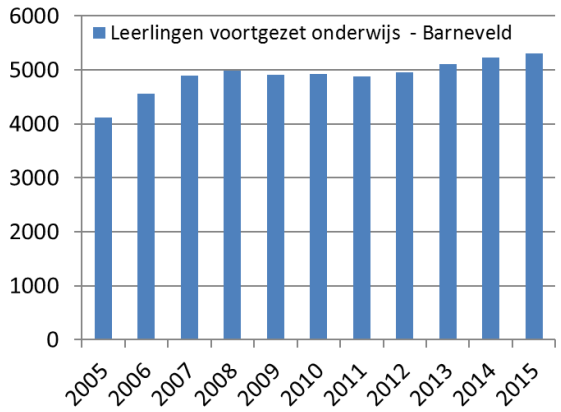
Onderwijs

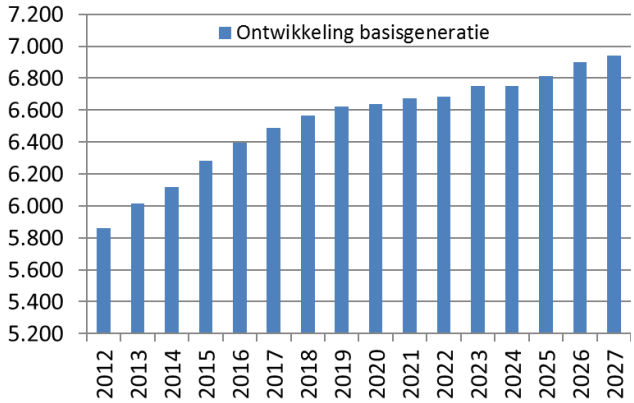
Definitie Onderwijs

De voor 'Maatschappelijk - Onderwijs' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van onderwijsvoorzieningen. De functie onderwijs is binnen dit bestemmingsplan niet nader gespecificeerd.

Verzorgingsgebied Onderwijs
Het verzorgingsgebied voor Onderwijs is afhankelijk van het soort onderwijs dat op de locatie wordt gevestigd. Over het algemeen kunnen we uitgaan van de gemeente Barneveld als verzorgingsgebied voor zowel basisonderwijs als voortgezet onderwijs. Buiten de gemeente Barneveld zal het merendeel van onderwijsbezoekers naar de omliggende steden Amersfoort, Apeldoorn, Ede, Wageningen en Veenendaal worden getrokken.

Verwachte behoefte aan functie Onderwijs
Over het algemeen neemt de behoefte aan onderwijsvoorzieningen buiten de grotere steden af. Door vergrijzing en met name de daarmee samenhangende ontgroening leidt tot een lagere vraag naar onderwijsvoorzieningen. Barneveld volgt deze trend echter niet. Waar in vergelijkbare steden over het algemeen een afname van de totale bevolking voor de komende tien jaar wordt verwacht, geldt dit niet voor Barneveld. In Barneveld neemt niet alleen het aantal inwoners toe maar ook het aantal inwoners in de leeftijdscategorie tussen 12 en 30 jaar, de categorie die de behoefte aan onderwijs voor het overgrote deel bepaalt. Daarbij valt op dat de gemeente Barneveld al jaren een relatief constante groei van het aantal leerlingen op het voortgezet onderwijs toont.





De ontwikkeling van de basisgeneratie is eveneens zeer positief (de basisgeneratie voor het voortgezet onderwijs, incl. praktijkonderwijs, bestaat uit het totaal aantal 12 t/m 18 jarigen). De basisgeneratie groeit tot en met 2027 met circa 18%. Gemeente Barneveld kent daarmee de grootste groei van het totale gebied IJssel-Veluwe (Corop-regio Veluwe exclusief Hattem en Heerde en aangevuld met Olst-Wijhe, Deventer, Lochem, Zutphen, Brummen, Rhenen, Veenendaal, Renswoude en Scherpenzeel). Ondanks deze verwachte groei van de vraag naar onderwijsvoorzieningen is het aanbod in de afgelopen jaren juist afgenomen binnen de gemeente Barneveld. Tussen 2009 en 2011 was er een lichte daling van het aantal leerlingen te zien op het voortgezet onderwijs, het aantal voortgezet onderwijsinstelling in de gemeente Barneveld is vervolgens in 2011 van 5 naar 4 gegaan. Sinds 2011 is het aantal leerlingen weer toegenomen en naar verwachting zal deze toename zich tot en met 2027 flink doorzetten. Kwantitatief kan er dus een actuele regionale behoefte naar een onderwijsfunctie worden verwacht.

Kwalitatief leent de locatie zich goed voor een (vervolg)onderwijsinstelling. De locatie is goed bereikbaar met zowel het OV als auto en fiets. Met name een instelling die gelieerd is aan het bedrijfsleven dat op Columbiz Park zal wordt gevestigd past niet alleen goed op de locatie maar is direct ook een sterke ondersteunende functie voor de bedrijvigheid op Columbiz Park. Voor veel bedrijven is het thema 'relatie onderwijs en arbeidsmarkt' een belangrijke locatiefactor. De noodzaak om goed en specifiek opgeleid personeel te hebben is erg groot. Door onderwijs te koppelen aan aanwezige bedrijven, worden deze bedrijven voorzien in arbeidspotentieel en is de locatie tevens aantrekkelijk voor toekomstige bedrijven.

Conclusie: actuele regionale behoefte aan Onderwijs
Naar verwachting zal er, op basis van bovenstaande analyse, een actuele regionale behoefte naar de functie onderwijs zijn. Kwantitatief zal deze behoefte er zijn om te voorzien in de groei van het aantal leerlingen. Kwalitatief zal deze behoefte er zijn om het bedrijfsleven en het onderwijs sterk aan elkaar te kunnen liëren. Het toestaan en realiseren van een onderwijsfunctie leidt derhalve niet tot onaanvaardbare leegstand elders.

Religie

Definitie Religie
Onder religie wordt verstaan een maatschappelijke voorziening gericht op religieuze, levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten, zoals het houden van diensten en uitvaartplechtigheden, verenigingswerk en catechese.

Verzorgingsgebied Religie
Naar verwachting zal het verzorgingsgebied voor de functie religie bestaan uit de (geloof)gemeenschap van de geloofsgemeente Barneveld (centrum en zuid).

Verwachte behoefte aan functie Religie
Barneveld heeft van oudsher een religieuze cultuur. Het aantal kerkgangers in de gemeente Barneveld is daarbij nog steeds groeiende. Het totaal aantal inwoners in Barneveld groeit en de geloofsgemeenschap heeft een groot aandeel in deze Barneveldse bevolkingsgroei. Hiermee neemt de vraag naar religieuze instellingen toe. Naast de natuurlijke groei van de gereformeerde gemeenschap binnen Barneveld is er tevens een landelijke trend waar te nemen waarbij gelovigen naar de zogenaamde Bijbelgordel trekken. De gereformeerde gemeenschap is een hechte gemeenschap. Andere gereformeerden binnen de geloofsgemeenschap trekken daarom naar de Bijbelgordel om te kunnen leven tussen gelijkgestemden.

Naast de groei van kerkgangers neemt ook het aantal verschillende geloofsgemeenschappen toe. Binnen de geloofsgemeenschap leiden afsplitsingen van delen van een geloofsgemeenschap tot nieuwe sub-gemeenschappen. Deze sub-gemeenschappen groeien niet zelden binnen betrekkelijk korte tijd uit tot grote gemeenschappen. Er is vanuit deze afgesplitste gemeenschappen direct behoefte aan een eigen religieuze instelling. Er is momenteel in Barneveld door de recente realisatie van twee grote kerken een behoorlijke capaciteit aanwezig om te voorzien in de behoefte van kerkgangers. Iedere kerk is echter ingericht voor een enkele geloofsgemeenschap. Een (mogelijk toekomstig) afgesplitste gemeenschap zal geen gebruik maken van een zelfde kerk als een andere gemeenschap en de behoefte aan een nieuwe kerk zal daarmee blijven bestaan, nu of binnen enkele jaren.

Conclusie: actuele regionale behoefte aan Religie
Gezien de verwachte doorzettende groei van het aantal kerkgangers binnen Barneveld en vooral ook het aantal nieuwe kerkelijke gemeenschappen dat hier (deels) mee gepaard gaat, bestaat er een actuele regionale behoefte aan de functie Religie. Het is niet aannemelijk dat het toestaan en realiseren van een religiefunctie tot onaanvaardbare leegstand elders leidt.

5.8 Leidingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied komen geen leidingen of zones rond leidingen voor die in het kader van onderhavig bestemmingsplan bescherming behoeven. Kabels en leidingen worden verlegd in samenspraak met de betrokken beheerders (zie bijlage 7). Evenmin zijn er straalpaden of laagvliegroutes die beperkingen stellen aan de bouwhoogten.

5.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Projecten waarvan aannemelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Doorwerking in plangebied
Het plangebied Columbiz Park is geen onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In artikel 5.16, eerste lid van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de gronden opgenomen

om aan te tonen dat een project toelaatbaar is. De gronden kort samengevat:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project draagt slechts in 'niet betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
d. een project is opgenomen in of past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Op basis van in de omgeving uitgevoerde luchtonderzoeken, o.a. de Monitoringstool (https://nsl-monitoring.nl) en Harselaar Zuid en Driehoek, en de huidige toegestane functies t.o.v. de nieuwe functies laten zien dat op grond van a) er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Op basis hiervan is ontwikkeling van het plangebied mogelijk en is het niet aannemelijk dat de nieuwe ontwikkelingen zorgen voor een aanzienlijke toename.

5.10 Milieueffectrapportage

Niet voor alle nieuwe activiteiten hoeft een m.e.r. -procedure gevolgd te worden. Uitgangspunt van de m.e.r.-beoordeling is het 'nee, tenzij' -principe. Dat wil zeggen dat alleen een milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld, wanneer er omstandigheden zijn die (waarschijnlijk) leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

De wet milieubeheer maakt onderscheid in een m.e.r.-procedure voor plannen (planMER) en voor besluiten (besluitMER of projectMER). Voor een bestemmingsplan kan zowel de plan-m.e.r.-plicht als de besluit-m.e.r.-plicht gelden.

Er zijn twee sporen waarlangs de m.e.r.-plicht kan ontstaan:

1. Plan- en/of besluit m.e.r.-plicht: als de voorgenomen activiteit vermeld is in het Besluit milieueffectrapportage;
2. plan-m.e.r.-plicht: als voor het plan een zogeheten passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 gemaakt moet worden. Dat is het geval als het plan significante negatieve gevolgen kan hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000 gebied.

De lijst van activiteiten in de onderdelen C en D van het Besluit bestaat uit vier kolommen. De eerste kolom bevat een omschrijving van de m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten. De tweede kolom vermeldt eventuele drempelwaarden.

Voor de vraag of een bestemmingplan besluit m.e.r.-plichtig is, geldt dat het Besluit milieueffectrapportage onderscheid maakt naar m.e.r.-plichtige activiteiten en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten. Onderdeel C van de bijlage bij dit Besluit vermeldt voor welke activiteiten altijd verplicht een MER moet worden opgesteld, voordat een (m.e.r.-plichtig) besluit mag worden genomen. In onderdeel D is vermeld welke activiteiten beoordelingsplichtig zijn. Voor dergelijke activiteiten moet het bevoegd gezag beoordelen of op basis van 'belangrijke nadelige gevolgen die de voorgenomen activiteit voor het milieu kan hebben', een m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Daarbij geldt dat een bestemmingsplan alleen besluit-m.e.r.-plichtig is, als het bestemmingsplan in kolom 4 wordt genoemd.

Als de activiteit onder de drempelwaarden uit kolom 2 van bijlage D blijft, geldt dat moet worden beoordeeld of een MER moet worden opgesteld. Dit is een zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De centrale vraag die daarbij beantwoord moet worden is of er omstandigheden zijn die (waarschijnlijk) leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Als dat het geval is, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

Voor de vraag of een bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig is, geldt dat dit het geval is als het plan genoemd is in kolom 3 en activiteiten mogelijk maakt die in onderdeel C en D, kolom 1 vermeld zijn en voldoen aan de in kolom 2 genoemde drempelwaarden.

Als een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die Besluit-m.e.r.-plichtig is op grond van de uitkomst van een toets van een activiteit die onder de drempelwaarden blijft (de vormvrije m.e.r.-beoordeling), dan is dat bestemmingsplan alsnog plan-m.e.r.-plichtig. Het maakt dan immers een (besluit) m.e.r.-plichtige activiteit mogelijk.

In dit geval is de activiteit niet m.e.r.-plichtig want er is voor het plan geen passende beoordeling nodig en

de activiteit komt weliswaar voor op de lijst in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage, maar de omvang van de activiteit ligt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D 11.3 en het onderhavige plan is geen project dat vanwege aard, omvang of ligging een aanzienlijk milieueffect zal hebben.

In dit geval is de activiteit niet m.e.r.-plichtig want er is geen sprake van overschrijding van de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage. Er spelen hier geen andere factoren als bedoeld in bijlage III van richtlijn 85/337/EEG van de Raad van 27 juni 1985 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten – zoals gewijzigd bij richtlijn 97/11EG van de Raad van 3 maart 1997 en bij richtlijn 2003/35/EG van het Europese Parlement en de Raad van 26 mei 2003 – waarom gelet op het voornoemde arrest ook bij het niet overschrijden van een drempelwaarde toch een milieueffectrapport had moeten worden opgesteld. Columbiz Park I is geen project dat vanwege aard, omvang of ligging een aanzienlijk milieueffect zal hebben. De omvang van het project is vrij gering; de oppervlakte van het plangebied blijft met ongeveer 6,8 hectare ruim onder de drempelwaarde van 75 hectare voor (beoordeling) MER-plicht, zoals genoemd in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Verder is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Er zijn geen bijzonderheden wat betreft het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder dan wel het risico op ongevallen. In het plangebied en de omgeving is geen bijzondere kwetsbaarheid van het milieu. Wat betreft het geografisch gebied en de grootte van de bevolking wijzen wij erop dat de afstand tussen het plangebied en de kernen Barneveld en Voorthuizen ongeveer één respectievelijk anderhalve kilometer bedraagt.

5.11 Milieuzonering

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt als uitgangspunt dat toekomstige woningen geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid. In de publicatie ´Bedrijven en milieuzonering´ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, worden in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen.

Doorwerking in plangebied
De omgeving van het plangebied is bestaand bedrijventerrein. Op de gronden aan de west- en noordzijde geldt het bestemmingsplan "Harselaar West" (2011). Op grond van dit bestemmingsplan zijn ten westen van de Industrieweg en ten noorden van de Harselaarseweg maximaal categorie 3.2 bedrijven toegestaan. Aan de oostzijde van het plangebied, waar het bestemmingsplan "Harselaar Oost" (2012) van kracht is, mogen maximaal categorie 4 bedrijven worden opgericht. In principe is de voorgestane functionele invulling van het bedrijvenpark goed te combineren met deze bedrijven. Wel dient voldaan te worden aan de eisen van luchtkwaliteit en externe veiligheid. Zie verder § 5.5 wat betreft de 'dove gevels'.

In de nabijheid van het plangebied, aan de Industrieweg 10-14, was het bedrijf 'Beuth Beheer B.V.' gevestigd. Volgens de Wm-vergunning van 31 juli 2001 mag het bedrijf maximaal 15.000 ton verenmeel per jaar produceren. In die milieuvergunning is geen geurrichtlijn opgenomen (bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dit onderdeel vernietigd), zodat het bedrijf feitelijk geen geurcontour heeft. Inmiddels is Beuth Beheer de bedrijfsvoering op deze locatie gestaakt. Medio 2007 heeft de provincie de vergunning ingetrokken (zie bijlage 14).

Op 9 november 2011 heeft het college van Barneveld de vergunningen van Elko Chemie, voorheen gevestigd aan Industrieweg 16, ingetrokken aangezien het bedrijf is vertrokken en de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt (zie bijlage 3). Op deze locatie is tegenwoordig het bedrijf Schaffelaarbos BV gevestigd. Door het college is op 14 maart 2012 een milieuvergunning verleend. Hierin is vastgelegd dat zij maximaal 0,5 Odour Unit per kubieke meter mogen uitstoten. Deze beperking ligt ook vast in het geldende uitwerkingsplan (zie ook § 5.6) en vormt zo geen belemmering.

In de deelgebieden met de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn milieugevoelige functies (zoals gezondheidszorg en onderwijs) toegelaten. Voor het mengen van deze functies met de andere functies wordt het gebied aangewezen als 'omgevingstype gemengd gebied'. Hierdoor kunnen alle milieuafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Hierbij is het wel van belang dat indien de maatgevende afstand door het aspect gevaar wordt bepaald naar de specifiek van toepassing zijnde wet- en regelgeving wordt gekeken.

5.12 Veiligheid

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden. Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de “Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid” een uitgave van Brandweer Nederland worden deze eisen gesteld. Voor wat betreft de bereikbaarheid zijn er binnen de gemeente Barneveld hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld.

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio’s (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio’s. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Situatie
Nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid, het Besluit veiligheidregio’s en aan de eisen van de aangewezen hoofd- en subaanrijdroutes. Dit zal gebeuren bij de bouwplannen en inrichtingsplannen.

Conclusie
Het Besluit veiligheidsregio's stelt dat de brandweer in tien minuten ter plaatse moet zijn bij gebouwen met een kantoor- of industriefunctie. Columbiz Park I is zo gelegen dat het binnen het dekkingsgebied van de brandweer valt. Dit betekent dat de brandweer binnen de gestelde normtijden op de plaats van het incident kan zijn. De werkelijke opkomsttijd is ruim 6,5 minuten.

5.13 Verkeer

Externe ontsluiting
Het gebied wordt ten behoeve van gemotoriseerd verkeer aan twee zijden ontsloten, namelijk via de Baron van Nagellstraat en via de Industrieweg. Het inrichtingsplan voor de Baron van Nagellstraat is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting bij dit bestemmingsplan.

De aansluiting op de Baron van Nagellstraat wordt enkel gebruikt als toegangsweg tot het gebied voor verkeer komend uit noordelijke richting. Het gemotoriseerd verkeer kan het gebied hier niet verlaten. Verkeer komend uit zuidelijke richting kan niet rechtstreeks vanaf de Baron van Nagellstraat linksaf slaan het gebied in omdat een uitvoegstrook niet gecombineerd kan worden met het ontwerp van de beoogde spooronderdoorgang ter plaatse.

De spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn zorgt voor een fysieke scheiding tussen de kern van Barneveld en bedrijventerrein Harselaar. Het verkeer op de Baron van Nagellstraat / Stationsweg passeert in de huidige situatie het spoor middels een gelijkvloerse kruising. Om de doorstroming en de (verkeers)veiligheid in dit gebied te kunnen blijven waarborgen, is het voornemen om de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn te ondertunnelen. Hiertoe is een separaat bestemmingsplan ("Baron van Nagellstraat VIII") in voorbereiding.

De Industrieweg is geschikt voor zowel inkomend als uitgaand verkeer. Om het verkeer op het kruispunt Industrieweg-Harselaarseweg goed te kunnen afwikkelen, dient dit kruispunt te worden aangepast van een ongeregeld voorrangskruispunt naar een geregeld kruispunt. Om te bepalen welke kruispuntconfiguratie noodzakelijk is, is een berekening uitgevoerd op basis van een representatieve invulling van het gebied (bijlage 15). Omdat het een globaal bestemmingsplan is, is een exact programma immers nog niet bekend. Uit de berekening blijkt dat de benodigde vormgeving van het kruispunt inpasbaar is (bijlage 16).

Interne ontsluiting
Het gebied kent een eenvoudige rechtlijnige interne wegenstructuur. Met uitzondering van een dienstroute – een weg waarmee de achterzijde van diverse percelen bereikt kan worden – worden de wegen voorzien van groenstroken en trottoirs. Voor alle interne wegen geldt dat deze worden ingericht voor gemengd wegverkeer. Dat betekent fietsers en gemotoriseerd verkeer op de rijbaan.

Openbaar vervoer
Het gebied is goed bereikbaar met de trein doordat de het station Barneveld-Noord eenvoudig via het transferium en de loopbrug kan worden bereikt. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt tevens rekening gehouden met een toekomstige realisatie van een station op het hoofdspoor Amersfoort-Apeldoorn. De bereikbaarheid met de bus is eveneens goed vanwege de bushaltes langs de Baron van Nagellstraat. De bushaltes liggen in de huidige situatie ter hoogte van het transferium. Als de beoogde spooronderdoorgang wordt gerealiseerd, dan worden de bushaltes verplaatst in de richting van het kruispunt met de Energieweg.

Transferium
Het transferium blijft – evenals in de huidige situatie – bereikbaar via de aansluiting op de Baron van Nagellstraat. De aansluiting wordt weliswaar verplaatst, maar het autoverkeer van en naar het transferium kan zelfstandig worden afgewikkeld.

Langzaam verkeer
Voor fietsers en wandelaars worden verschillende routes aangelegd. Alle interne wegen – met uitzondering van de zogenoemde dienstroute – worden in ieder geval eenzijdig voorzien van een trottoir. Voor voetgangers van en naar het transferium en station Barneveld-Noord ontstaan met de trottoirs en het te realiseren stationsplein aantrekkelijke looproutes. Langs de wegen aan de buitenzijde van het plangebied (Baron van Nagellstraat, Industrieweg en Harselaarseweg) wordt eveneens voorzien in een trottoir. Langs de Industrieweg en Baron van Nagellstraat worden eveneens vrijliggende fietspaden aangelegd.

Parkeren
Het uitgangspunt is dat elke functie voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (conform de Nota Parkeernormen (2015). Indien er zich mogelijkheden voordoen van dubbelgebruik van parkeerplaatsen in het gebied of in het transferium, dan kan van het uitgangspunt worden afgeweken mits in voldoende mate en binnen voldoende afstand van elke functie voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is. Dit om onnodig zoekverkeer en parkeeroverlast te voorkomen.

5.14 Water

5.14.1 Inleiding

Deze waterparagraaf vormt het resultaat van het procesinstrument watertoets. De watertoets betreft het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Het is verplicht de watertoets toe te passen. Hiermee wordt beoogd om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in het ruimtelijk planproces.

De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle relevante waterhuishoudkundige aspecten zoals ontwatering, wateroverlast en waterkwaliteit. De waterpara-graaf beschrijft het relevante waterbeleid, de betrokkenheid en het advies van de waterbeheerder en de waterhuishoudkundige uitwerking van het plan.

5.14.2 Waterbeleid

Het Waterbeheersplan 2010-2015 Waterschap Vallei & Eem, het Waterplan Barneveld (2005) en het Hemelwaterbeleidsplan (2011) zijn beschreven in §§ 4.3 en 4.4.3.

Doorwerking in plangebied
Het uitwerkingsplan "Columbiz Park" (2012) is gebaseerd op een andere indeling van het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan zorgt alleen voor een andere indeling en structuur. Dit geeft geen wijziging met betrekking tot het wateraspect. In het geldende uitwerkingsplan wordt het gehele gebied grotendeels verhard en de waterberging is opgenomen in de waterbergingszone Esvelderbeek. In de toekomstige situatie komt in dit principe geen verandering.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Juridische aspecten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de plicht tot het opstellen van een bestemmingsplan. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan het afwijken met een omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Barneveld. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor het plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels en tot slot de algemene procedureregels. Tenslotte komt in hoofdstuk 4 het overgangsrecht en de slotbepaling aan bod.

Bevoegdheid

Het bevoegd gezag is het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning. Over het algemeen zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag. Het kan echter incidenteel voorkomen dat bijvoorbeeld het Rijk dan wel de provincie het bevoegd gezag is.

Burgemeester en wethouders zijn altijd bevoegd gezag bij het wijzigen van een plan en het stellen van nadere eisen.

6.1.1 Inleidende regels

6.1.1.1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

6.1.1.2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten (die bij het bouwen in acht dienen te worden genomen) moeten worden gemeten. De bepalingen uit hoofdstuk 6.5 van SVBP2012 zijn overgenomen in de standaardregels van gemeente Barneveld.

6.1.2 Bestemmingsregels

6.1.2.1 Bestemming 'Gemengd'

Binnen de bestemming 'Gemengd' is een combinatie van functies toegestaan, waaronder kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en bedrijven. Indien differentiatie niet is gewenst dient een specifieke bestemming te worden opgenomen. Bijvoorbeeld detailhandel in de winkelstraat. Over detailhandel later meer.

In de standaardregels van gemeente Barneveld voor bestemmingsplannen komt ook de bestemming 'Centrum' voor. Ook binnen de bestemming 'Centrum' zijn meerdere functies toegestaan, waaronder woningen, detailhandel, horecavoorzieningen en dienstverlenende bedrijven. De bestemming 'Centrum' is toegekend in de centra van de kernen en wijken. Aangezien het plangebied "Columbiz Park I" zich bevindt op het bedrijventerrein Harselaar en niet in het centrum van een kern of wijk is in dit geval de bestemming 'Gemengd' toegekend aan de uitgeefbare gronden in het plangebied en niet gekozen voor de bestemming 'Centrum'. Bovendien worden er geen woningen mogelijk gemaakt.

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn functieaanduidingen toegepast om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemmingsvlak of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Zo is aangegeven dat ter plaatse van die aanduiding een bepaalde met name genoemde functie is toegestaan of juist is uitgesloten. Veel functieaanduidingen, zoals 'tuincentrum', spreken voor zich. Bovendien zijn in de regels begripsomschrijvingen opgenomen. Twee functieaanduidingen behoeven nadere toelichting, te weten 'cultuur en ontspanning' en 'maatschappelijk'. Die toelichting volgt hieronder.

Op de gronden met de functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' zijn in beginsel de volgende functies / gebruiksdoelen toegestaan:

- atelier
- bioscoop
- bowlingbaan
- creativiteitscentrum
- dansschool
- evenemententerrein
- museum
- muziekschool
- muziektheater
- sauna
- theater
- wellness

Deze lijst is gebaseerd op de opsomming van functies en gebruiksdoelen die in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) werden geschaard onder de noemer 'Cultuur en ontspanning'. Hoewel de indeling van hoofdgroepen van bestemmingen met de bijbehorende (hoofd-)functies en gebruiksdoelen niet terugkomt in de SVBP2012 (de opvolger van SVBP2008), maakt deze duidelijk aan welke functies moet worden gedacht bij de bewuste functieaanduiding.

Overigens is de veelomvattende functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' geschrapt naar aanleiding van een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Als een specifieke vormen van de functie 'cultuur en ontspanning' is toegelaten, dan staat de daarmee corresponderende functieaanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan.

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Gemengd" zijn die functies / gebruiksdoelen opgenomen die verenigbaar zijn met de overige toegelaten functies in en om het plangebied. De voorziening kinderboerderij is bijvoorbeeld niet opgenomen en dus uitgesloten. Die voorziening is niet ondersteunend aan de overige ontwikkelingen op het bedrijventerrein en draagt niet bij aan de transformatie van het plangebied in een aantrekkelijke werkomgeving.

De hiervoor beschreven systematiek is ook gehanteerd bij de functieaanduiding 'maatschappelijk'. Op de gronden met de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn in beginsel de volgende functies / gebruiksdoelen toegestaan:

- bibliotheek
- gezondheidszorg

- kazerne
- militaire zaken
- naschoolse opvang
- onderwijs
- openbare dienstverlening
- praktijkruimte
- religie
- verenigingsleven

Deze lijst is gebaseerd op de opsomming van functies en gebruiksdoelen die in de SVBP2008 werden geschaard onder de noemer 'Maatschappelijk'. Functies die vallen onder de noemer 'maatschappelijk', maar onwenselijk zijn op het bedrijventerrein, die zijn niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Dat de uitgesloten maatschappelijke voorzieningen, zoals 'militair oefenterrein', niet verenigbaar zijn met de bestaande functies op bedrijventerrein Harselaar en de aan het plangebied "Columbiz Park I" toebedachte gebruiksdoelen dat spreekt voor zich.

Tot zover de functieaanduidingen. Wat betreft detailhandel het volgende. Detailhandel dient zoveel mogelijk plaats te vinden in de daarvoor bestemde kernwinkelgebieden. Dat is het beleid in gemeente Barneveld. Met detailhandel buiten de winkelgebieden gaat de gemeente terughoudend om. Het uitgangspunt is dat detailhandel niet is toegestaan op bedrijventerreinen (uitgezonderd ondergeschikte productiegebonden detailhandel). Internet winkelen – een specifieke vorm van detailhandel – is de laatste jaren sterk toegenomen en de verwachting is dat deze trend doorzet. Wat is er tegen als webwinkels zich vestigen op een bedrijventerrein? Dat is afhankelijk van de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten. Bepaalde webwinkels hebben geen of een beperkte ruimtelijke uitstraling.

Wij onderscheiden de volgende vormen:

Webwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt
Deze vorm heeft geen ruimtelijke uitstraling en is verenigbaar met de bestemming 'Gemengd' en functieaanduiding 'bedrijf'. Met het oog op de ontwikkelingsruimte van bedrijven die behoren tot de zwaardere milieucategorieën zijn webwinkels niet gewenst op gronden die zijn aangewezen voor dergelijke bedrijven. Wat dat betreft streven wij milieuzonering na. De bedoelde zwaardere bedrijven zijn niet toegelaten binnen de grenzen van Columbiz Park.

Webwinkel met opslag- en verzendfunctie
Hier geldt hetzelfde als bij a). Ook deze vorm is te verenigen met de bestemming 'Gemengd' en functieaanduiding 'bedrijf'. De activiteiten hebben geen verkeersaantrekkende werking in die zin dat de kopers niet bij de webwinkel komen. De ruimtelijke uitstraling is beperkt.

Webwinkel met (beperkte) afhaalmogelijkheid
Nu aan deze vorm een (beperkte) afhaalmogelijkheid is verbonden, is wel sprake van verkeers- en publieksaantrekkende werking. Per geval zal moeten worden beoordeeld of een dergelijke webwinkel past op een bedrijventerrein.

Webwinkel met afhaalmogelijkheid en de mogelijkheid om de goederen ter plaatse te bekijken.
Deze vorm van webwinkels heeft een toonzaal en heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling als reguliere detailhandel. Deze vorm is onverenigbaar met een bedrijventerrein zoals Harselaar.

De hiervoor onder a) en b) genoemde vormen van webwinkels hebben geen dan wel een beperkte ruimtelijke uitstraling. Met het oog op de goede ruimtelijke ordening is er geen bezwaar tegen dat dergelijke webwinkels zich vestigen op gronden met de bestemming 'Gemengd' en functieaanduiding 'bedrijf'. Deze webwinkels zijn toegevoegd aan de opsomming in de bestemmingsomschrijving.

Ook de onder c) bedoelde webwinkels zijn toegestaan op Columbiz Park. Dit deelgebied ligt centraal in de bedrijvenagglomeratie van Harselaar en is goed ontsloten via de weg en het openbaar vervoer. Gelet op de ligging is het de ambitie om Columbiz Park te ontwikkelen met functies die ondersteunend zijn aan de overige bedrijven op Harselaar in combinatie met functies die zich richten op reizigers die met het openbaar vervoer reizen. De vestiging van pick-up-point voor boodschappen past binnen dit functieprofiel.

De maximale hoogte voor overige bouwwerken is drie meter. Door middel van een aanduiding op de verbeelding is een bedrijfswoning toegestaan bij de bestemming 'Gemengd'.

6.1.2.2 Bestemming 'Verkeer'

De bestemming 'Verkeer' wordt opgenomen voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden. Daarnaast zijn parkeer-, groen- en speelvoorzieningen mogelijk. Evenals waterhuishoudkundige doeleinden en bermen.

Wanneer de aanduiding 'geluidsscherm' is aangegeven, is de grond tevens bestemd voor geluidsscherm. De maximale bouwhoogte van het geluidsscherm staat op de verbeelding.

Wanneer de aanduiding 'pad' is aangegeven, is de grond alleen voor pad bestemd. Hiermee wordt voorkomen dat auto's gebruik kunnen maken van het pad. Dit is van belang als het fiets- of voetpad twee wijken verbindt.

6.1.3 Algemene regels

6.1.3.1 Anti-dubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

6.1.3.2 Algemene aanduidingsregels

De aanduidingen bevatten specificaties van de (dubbel-)bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bijzondere regels, extra regels of nadere afwegingen gelden. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend. De volgende soorten gebiedsaanduidingen zijn toegepast: 'Milieuzone - geurzone', 'Vrijwaringszone - Spoor'.

Daarnaast is de bouwaanduiding antennemast mogelijk. Nieuwvestiging van antennemasten binnen de bebouwde kom is in principe niet toegestaan. Bij andere bestemmingen zoals bedrijventerreinen, sportparken, grote parkeerplaatsen, benzinestations, nutsvoorzieningen en/of langs grootschalige infrastructuur is dit wel mogelijk. In de regels is een aanduiding opgenomen die bij de betreffende bestemmingen kan worden toegevoegd.

6.1.3.3 Algemene afwijkingsregels

Er is een algemene afwijkingsregel opgenomen wanneer dit voor een betere technische realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is. Deze afwijkingsregel dient bij uitzondering te worden toegepast. De noodzaak om van de bestemmingsregeling af te wijken dient te worden aangetoond.

Het is niet de bedoeling dat deze algemene bevoegdheid wordt toegepast in combinatie met het afwijken zoals dat bij een specifieke bestemming is genoemd. Met andere woorden: cumulatie van deze bevoegdheden is uitgesloten. Een voorbeeld: de maximale bouwhoogte voor een woning is 12 meter. Bij de bestemming 'Wonen-1' is de bevoegdheid opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels en die bouwhoogte te vergroten met maximaal 3 meter. Het is niet de bedoeling dat dan nog eens toepassing wordt gegeven aan de algemene afwijkingsbevoegdheid met een vergroting van nog eens 10% tot gevolg.

6.1.3.4 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven. De bevoegdheid is bedoeld voor aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein.

6.1.3.5 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging een besluit nemen omtrent de wijziging.

Voor het stellen van nadere eisen is geen procedure opgenomen in de wet. De procedure staat beschreven in hoofdstuk 3 "Algemene regels" van dit bestemmingsplan.

6.1.4 Overgangs- en slotregels

6.1.4.1 Overgangsregels

Onderscheid is gemaakt tussen de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik. De overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken gelden vanaf terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik vanaf het van kracht worden (inwerkingtreding) van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van het overgangsrecht. Vooraf dient een afweging te worden gemaakt tussen legaliseren (positief bestemmen) dan wel handhaving van illegale situaties.

De overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik zijn overgenomen uit artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.1.4.2 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het voorliggende bestemmingsplan.

6.2 Handhaving

De gemeente acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te garanderen. Belangrijke redenen voor handhaven zijn:

- de regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners van de gemeente mogen verwachten dat de gemeente die regels handhaaft: waarom zijn er anders regels opgesteld? Inwoners van de gemeente hebben als het ware recht op handhaving;
- handhaving gaat oneigenlijk gebruik van en daarmee de achteruitgang van de kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied tegen. Een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit van een gebied in stand te houden en te verbeteren;
- niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke regels werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand en tast de geloofwaardigheid van daadkrachtig optreden aan. Het in het bestemmingsplan vastgelegde beleid wordt ondermijnd en het bestuur verliest de greep op de gebouwde omgeving.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere goede regelgeving (onder andere in bestemmingsplan), voorlichting, subsidieverlening, afwijken van bouwregels en gebruiksregels en de omgevingsvergunning worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang en dwangsom.

In 2007 heeft de gemeente de Nota handhaving ruimtelijke en bouwregelgeving gemeente Barneveld opgesteld. Deze nota geeft inzicht in de achtergronden die geleid hebben tot de totstandkoming van de nota. Ook geeft het voor overtredingen op het gebied van bestemmingsplan- en bouwregelgeving aan hoe met geconstateerde overtredingen om te gaan en welke prioriteitsstelling daarbij te hanteren (repressieve handhaving).

Bij de handhaafbaarheid van een bestemmingsplan spelen aspecten als communicatie, de planvorm, de normstelling, het daadwerkelijk kunnen handhaven en de controleerbaarheid van normen ook een belangrijke rol.

Randvoorwaarde voor handhaving is dat er voldoende basis/grondslag is om te kunnen handhaven. Deze

basis wordt gevormd door:

- de regeling in het bestemmingsplan zelf: de handhaafbaarheid van de planregels;
- het afwijkingenbeleid.

In onderhavig bestemmingsplan is gestreefd naar heldere, eenduidige planregels met zo min mogelijk interpretatiemogelijkheden.

Verder zijn aan de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden duidelijke voorwaarden verbonden, die voldoende objectief bepaalbaar zijn.

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Grondexploitatie

Ten behoeve van de ontwikkeling van Columbiz Park I is een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en met de jaarverslaggeving door de gemeenteraad vastgesteld. De laatste keer is dit gebeurd op 13 mei 2015. Medio mei 2016 zal dit opnieuw plaatsvinden.

Bekend is dat ter plaatse van het Columbiz Park I een volledige revitalisering van de gronden plaatsvindt waarbij diverse nieuwe functies worden gerealiseerd. Deze revitalisering heeft een zware druk op de economische uitvoerbaarheid gelegd omdat bestaande bedrijven moesten worden aangekocht en ook deels verplaatst moesten worden. Als gevolg van de economische crisis is de uitgifteperiode verlengd en is de einddatum verplaatst naar begin 2021. Ook is het uitgifteprogramma aangepast waardoor de hoeveelheid kantoorruimte sterk is afgenomen. Dit alles heeft geleid tot een hoge boekwaarde en teruglopende opbrengsten. Uit de grondexploitatie blijkt dat er sprake is van een tekort locatie. De kosten zijn hoger dan de opbrengsten. In verband hiermee heeft de raad een verliesvoorziening getroffen op de grondexploitatie (maart 2015), ter grootte van het tekort. Ook de verliesvoorziening wordt jaarlijks geactualiseerd. De genoemde verliesvoorziening dient ter dekking van het tekort op het moment dat het project wordt afgesloten. Met het genomen raadsbesluit is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

7.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Nu het onderhavige plan de bouw van meerdere hoofdgebouwen (artikel 6.2.1 Bro) mogelijk maakt, is dit aan de orde.

Echter, vrijwel alle gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente waarmee de kosten worden gedekt uit kaveluitgifte en het vrijvallen van de verliesvoorziening. De resterende gronden van derden zijn verworven maar moeten nog in eigendom overgaan. Dit zal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden. Doordat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden hiermee anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is, behoeft de raad op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro in dit geval geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Conform artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het college op 13 mei 2015 in de Barneveldse Krant en langs elektronische weg kennis gegeven van het voornemen om het voorliggende bestemmingsplan voor te bereiden. Aangegeven is verder dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats middels een interactief proces met de markt. Het uitwerkingsplan "Columbiz Park" (2012) voorzag voor het grootste deel van het plangebied in een mono-functionele kantoorbestemming. Ondanks dat er reeds een aantal kantoorkavels is verkocht, is de markt voor kantoren in de loop van de tijd verslechterd. Als gevolg van de economische conjunctuur en de wijzigingen in huisvestingsconcepten is de vraag naar nieuwe kantoren de afgelopen jaren teruggelopen. Deze achterblijvende vraag in de markt heeft ook gevolgen voor de ontwikkeling van Columbiz Park. Een heroriëntatie op het ontwikkelingsperspectief is noodzakelijk. Een heroriëntatie op een dergelijk majeur project vereist een gedegen onderzoek. Daarom is in de periode februari tot en met april 2014 een verkenning uitgevoerd naar een mogelijk nieuw ontwikkelingsconcept. Bij deze verkenning is gebruik gemaakt van de specifieke kennis en expertise van deskundigen en marktpartijen.

De verkenning bestaat uit de volgende elementen:

- Position Paper Columbiz Park: marktverkenning door STEC Groep, december 2013;
- Gesprekken met kopers van reeds binnen het plangebied verkochte kavels (ontwikkelaars);
- Gesprekken met bedrijfsmakelaars in Barneveld;
- Gesprekken met vertegenwoordigers van de Barneveldse Industriële Kring;
- Deelname aan de landelijke pilot “gebiedsontslakking”.

De uitkomst van deze verkenning is dat Columbiz Park nog steeds als een strategische ontwikkelingslocatie wordt gezien maar dat wel wordt geadviseerd om het oorspronkelijke ontwikkelingsconcept voor Columbiz Park met alleen kantoorontwikkeling te verlaten. Hierbij heeft de raad op 20 juni 2014 besloten om een nieuw globaal en flexibel bestemmingsplan op te stellen waarbij een verbreding van functies mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan wordt vorm en inhoud gegeven in nauw overleg met de bij de ontwikkeling betrokken marktpartijen.

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader hiervan wordt het bestemmingsplan voor overleg aan onderstaande instanties toegezonden:

- Barneveldse Industriële Kring
- Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden;
- Kamer van Koophandel;
- KPN;
- Liander B.V.;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- N.V. Nederlandse Spoorwegen;
- ProRail
- Provincie Gelderland;

- Regiopolitie Gelderland-Midden;
- Syntus B.V.;
- Trilink Telecommunicatie;
- Vitens Gelderland;
- Waterschap Vallei en Veluwe.

Er is in het gebied van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van bijzondere waarden of andere situaties waardoor deze ontwikkeling zou raken aan enig nationaal belang.

Belangen van omliggende gemeenten zijn bij dit plan niet in het geding.

Op grond van artikel 3.1.1 lid 2 Bro kan worden afgezien van overleg in door de provincie en het Rijk aangegeven gevallen. Gelet op de brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft geen vooroverleg plaatsgevonden, aangezien de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) geen adviserende en coördinerende rol meer heeft met betrekking tot de advisering over een voorontwerp betreffende gemeentelijke ruimtelijke plannen. Nu er sprake is van een gemeentelijk ruimtelijk plan, waarbij er geen nationale rijksbelangen aan de orde zijn en de betrokken rijksdiensten niet als direct belanghebbende zijn aan te merken, behoeft het onderhavige plan niet voor vooroverleg naar de ILT opgestuurd te worden.

8.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 26 juni tot en met 9 juli 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een reactie over het plan naar voren te brengen. Tijdens deze twee weken is één reactie ingediend.

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. In bijlage 9 bij dit bestemmingsplan is het inspraakverslag bijgevoegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 april tot en met 26 mei 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze naar voren te brengen. Tijdens deze zes weken zijn twee zienswijzen ingediend.

Deze reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. In bijlage 10 van de toelichting bij dit bestemmingsplan is de Nota Zienswijzen bijgevoegd.