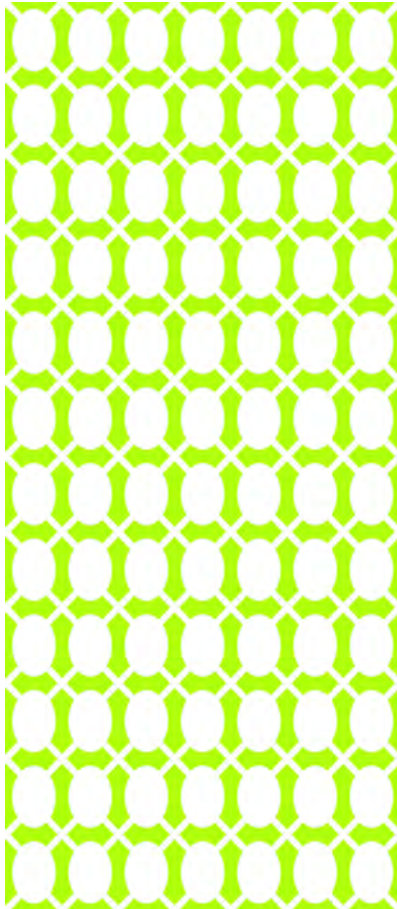


B E E L D R E G I E P L A N

C O L U M B I Z P A R K B A R N E V E L D

19 JUNI 2015





INLEIDING

De Gemeente Barneveld heeft voor het project Columbiz Park een regisserende rol. Samen met diverse marktpartijen wordt het project vormgegeven en uitgewerkt. Binnen dit proces draagt de gemeente onder andere de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke samenhang en de totale beeldkwaliteit. In dit beeldregieplan staat toegelicht binnen welke ruimtelijke randvoorwaarden de grote lijnen zijn uitgezet en welke ruimtelijke kaders bij de verdere uitwerking worden meegegeven.

De gemeente stelt de beeldkwaliteit bij de ontwikkeling van Columbiz Park op een andere manier veilig dan voorheen: gekozen is voor de term 'beeldregie'. Bij de uitwerking van het beeldregieplan komt dat ook duidelijk naar voren. Barneveld schrijft niet voor hoe gebouwen er tot in detail uit moeten zien maar nodigt initiatiefnemers uit om met goede voorstellen te komen. De gemeente biedt voor de duidelijkheid wel een ruimtelijk kader aan waarbinnen de plannen moeten passen. Dat globale stedenbouwkundige plan is echter zeer flexibel en kan op verschillende manieren worden uitgewerkt. De voorbeeldverkeering(en) en perspectieven laten dat ook zien en dienen ter inspiratie, evenals de referentiebeelden. De gemeente wil initiatiefnemers graag verleiden om hierop te reageren en met hun eigen ideeën te komen. Zo kan gezamenlijk het best denkbare plan worden gemaakt en wat nog belangrijker is: ook gerealiseerd!

De initiatiefnemers zijn daarbij primair verantwoordelijk voor de invulling van de verschillende kavels binnen de bouwblokken, de gemeente is dat voor het gebied daartussenin: de openbare ruimte. Die bestaat in Columbiz Park uit verschillende lijnen en plekken met hun specifieke kwaliteiten. Deze kan echter pas tot stand komen met de bebouwing en het is deze wisselwerking die het ontwerpen en bouwen tot een gezamenlijk project maakt. Bij de ontwikkeling van het hotel en het foodplein is deze werkwijze al getest en heeft haar vruchten afgeworpen. Een goede reden om ook de rest van Columbiz Park zo verder te brengen en het beeldregieplan daarop af te stemmen.

Dit document vormt het beeldregieplan en omschrijft de ruimtelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit en geeft richtlijnen voor de verdere uitwerking van Columbiz Park.

INHOUD

1	Herontwikkeling	
1.1	Ligging	04
1.2	Herverkaveling	05
1.3	Optimalisatie	06
1.4	Ruimtelijke ontwikkelingen	08
2	Stedenbouwkundige hoofdstructuur	
2.1	Het raamwerk	10
2.2	Ontsluiting	12
2.3	Functionele zonering	14
2.4	Verdere uitwerking	15
3	Openbare ruimte	
3.1	Openbare ruimte	16
3.2	Aansluiten op de omgeving	16
3.3	Stationsplein	18
3.4	Bedrijvenstraat met Pauzestrook	18
3.5	Bedrijvenstraat Noord & Bedrijvenstraat Zuid	20
3.6	Dienststraat	20
3.7	Terreininrichting	20
4	Beeldkwaliteit	
4.1	Beeldkwaliteit - Getrapte beeldregie	22
4.2	Bijzonder: Representatieve randen	22
4.3	Regulier: Interne verblijfskwaliteit	24
4.4	Bepoort: Zakelijke standaard	24
5	Zonering	
5.1	Zone 1 Baron van Nagellstraat	26
3.3	Zone 2 Industrieweg	28
3.4	Zone 3 Harselaarseweg	29
3.5	Zone 4 Middengebied	30
3.6	Zone 5 Hotel	31



A1

A1

HARSELAAR

HARSELAAR

COLUMBIZ
PARK

BARNEVELD

1.1 LIGGING

Het bedrijventerrein Harselaar is vanwege de ligging nabij de A1, de A30, de spoorverbinding Amersfoort-Apeldoorn en de regionale Valleilijn uitstekend bereikbaar. Met de bouw van de eerste fase van het transferium, de opwaardering van de Valleilijn en de verkenning van de mogelijkheden van een intercitystation is de eerste stap gezet naar een regionaal opstappunt, een plek waar snelwegen en hoofdspoorwegennet met elkaar worden verbonden. De verkregen optimale bereikbaarheid zet Harselaar op de kaart als aantrekkelijke vestingslocatie voor kantoren en bedrijven.

Columbiz Park ligt centraal binnen het bedrijventerrein Harselaar. De centrale ligging, de aanwezigheid van het transferium en de nabijheid van station Barneveld Noord vormen een goede aanleiding om Columbiz Park binnen Harselaar een onderscheidend karakter te geven. Het gebied heeft de potentie om zich te ontwikkelen tot het 'visitekaartje' van bedrijventerrein Harselaar.

De oostrand van het plangebied wordt gevormd door de Baron van Nagellstraat, een belangrijke invalsweg die de kernen Barneveld en Voorthuizen met elkaar verbindt. De A1 is bereikbaar vanaf deze invalsweg waarmee Columbiz Park aan een belangrijke entree van Barneveld ligt.

Om te zorgen dat Columbiz Park een representatief bedrijvenpark en een aantrekkelijke entree van Barneveld wordt zijn er beeldkwaliteitseisen opgesteld die specifiek op dit gebied van toepassing zijn. Middels een zonering worden binnen het plangebied verschillende ambitieniveaus nagestreefd. Met als doel; Columbiz Park te transformeren tot een hoogwaardig terrein met voldoende flexibiliteit voor de toekomstige ondernemers.

1.2 HERVERKAVELING

In het kader van een totale upgradering van bedrijventerrein Harselaar is in 2005 een start gemaakt met de herinrichting van het deel van Harselaar dat nu als Columbiz Park bekend is. Het oorspronkelijke plan uit 2010 voorziet in 75.000 m2 kantoren, 10.000 m2 bedrijfsruimte en circa 5.000 m2 leisure/horeca waaronder een zakenhotel. De markt voor kantoorontwikkeling is echter in de loop van de tijd drastisch veranderd. Als gevolg van de economische conjunctuur en wijzigingen in huisvestingsconcepten is de vraag naar nieuwe kantoorruimte de afgelopen jaren sterk teruggelopen en zijn de eisen, die aan de huisvesting van nieuwe kantoren worden gesteld, gewijzigd. Dit heeft ook gevolgen voor de invulling van Columbiz Park. Daarom is het gemeentebestuur in 2014 gestart met een heroriëntatie op het ontwikkelingsperspectief voor Columbiz Park. Hierbij zijn door de gemeenteraad de volgende kaders gesteld:

1. Stel een nieuw globaal en flexibel bestemmingsplan op voor het plangebied zodat een verbreding van de te vestigen functies mogelijk is.
2. Geef de totstandkoming van dit bestemmingsplan vorm middels een interactief proces waarbij maximaal ruimte wordt geboden voor inbreng van belanghebbenden uit de markt.

De eerste uitwerking hiervan vormt het 'Ontwikkelingsperspectief Columbiz Park' dat in februari 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit document vormt een verdere uitwerking daarvan.



Het oorspronkelijke ontwerp voor Columbiz Park van 2010

1.3 OPTIMALISATIE

De heroriëntatie van het plan Columbiz Park heeft als doel om te komen tot een optimalisatie van de verkaveling. Een ruimtelijk ontwerp met voldoende kwaliteit, dat aansluit op de wensen van de marktpartijen. Het plan uit 2010 kent de volgende drie beperkingen;

- situering entree;
- inefficiënte structuur;
- koppeling tussen bouwvlakken en kavels.

Entrees

In het plan van 2010 liggen twee entrees. Het verkeer vanuit het noorden kan gebruik maken van de entree aan de oostzijde van het plangebied, direct vanaf de Baron van Nagellstraat. Ondanks dat deze entree niet voor het autoverkeer vanuit Barneveld toegankelijk is heeft ze een goede ligging, is goed zichtbaar en de entree ligt dichtbij het transferium.

De tweede entree vanaf de Industrieweg is vanuit alle richtingen toegankelijk. Echter heeft deze entree in het planvoorstel van 2010 geen gunstige ligging, gevoelsmatig ligt het aan de achterzijde van Columbiz Park. Binnen het plangebied ligt één strook met reguliere bedrijvigheid. De westelijke entree doorkruist deze strook. Om de westelijke entree meer ruimtelijke kwaliteit te geven moet deze buiten deze bedrijvenstrook liggen.

Een entree vanaf de Harselaarseweg is vanwege de nabijheid van het drukke kruispunt 'Baron van Nagellstraat–Harselaarseweg' helaas niet mogelijk. Dit betekent dat de tweede entree aan de Industrieweg blijft liggen alleen wat noordelijker, zodat het de strook met reguliere bedrijvigheid niet doorkruist.

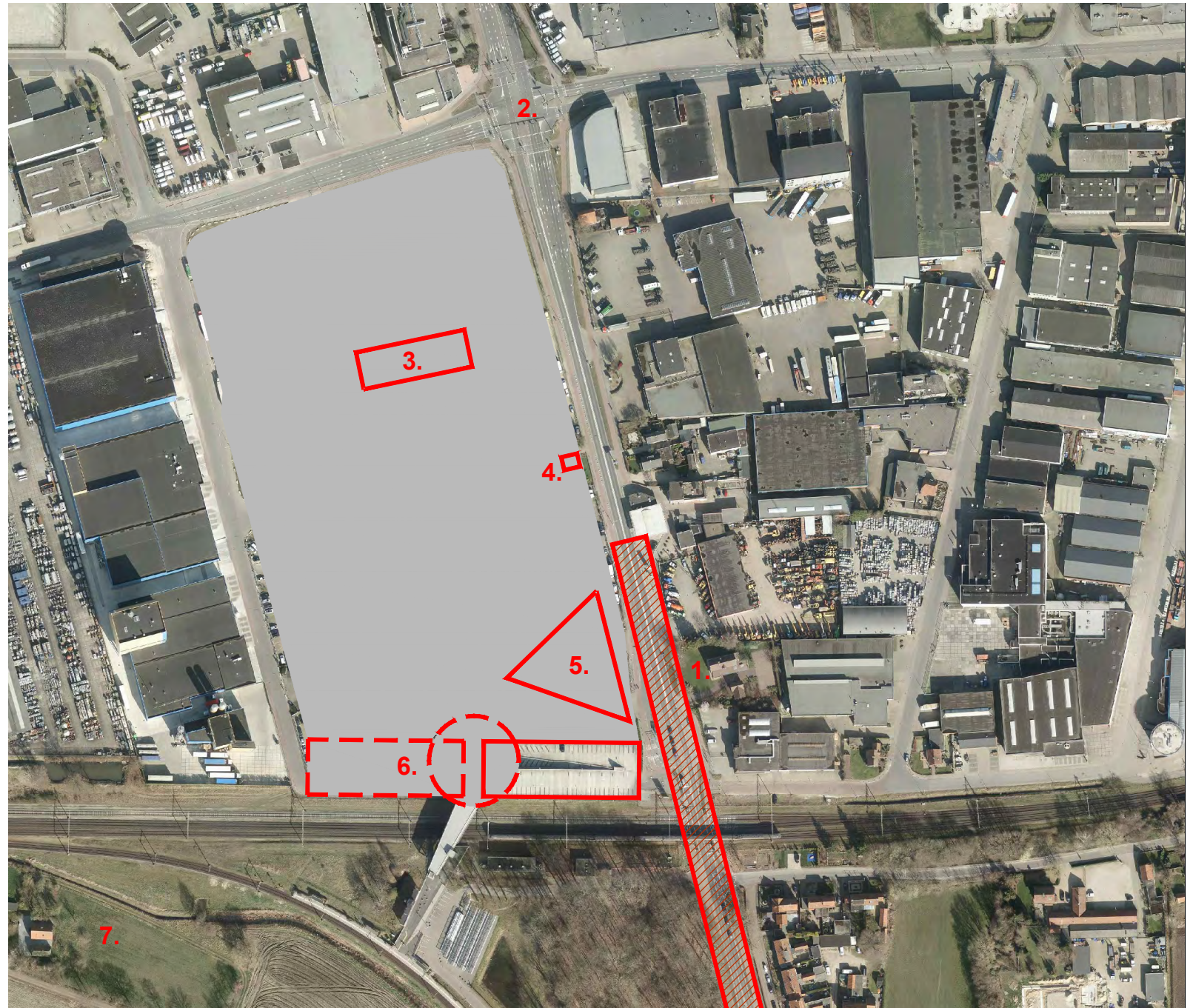
Efficiënte structuur

Binnen de oorspronkelijke structuur van 2010 is een kromming aanwezig die zich doorvertaalt in de afzonderlijke kavels. Om te komen tot een efficiënte en heldere indeling is er in de optimalisatie gekozen voor een hoofdopzet met alleen maar rechte lijnen/wegen. Hiermee worden onrendabele rondingen binnen kavels/bouwvlakken voorkomen.

Bouwvlakken

In het bestemmingsplan dat is gebaseerd op het ontwerp uit 2010 staat op ieder kavel een bouwvlak ingetekend. Dit beperkt de flexibiliteit en daarmee ontwikkelingsmogelijkheden. Met een ruimtelijk raamwerk dat meer flexibiliteit biedt kan dit worden voorkomen. Binnen dit raamwerk zijn nog steeds bouwvlakken opgenomen deze zijn echter niet gekoppeld aan kavels. Voor een maximale flexibiliteit komen de bouwvlakken in het raamwerk overeen met de bestemmingsvlakken 'gemengd'. In het (voorontwerp) bestemmingsplan staat nader toegelicht welke functies hierbinnen mogelijk zijn.

1. Harselaar-Spoortunnel
2. Aanpassing kruispunt i.v.m. Harselaar Zuid
3. Tijdelijke markthal
4. Woning
5. Hotel locatie
6. Ruimtereservering transferium 2e fase
7. Esvelderbeekzone



1.4 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Columbiz Park ligt in een dynamische omgeving dat volop in ontwikkeling is. Eén van deze ontwikkelingen is de Harselaar-Spoortunnel. Dit project heeft invloed op de ontsluiting van Columbiz Park, daarom worden de twee projecten goed op elkaar afgestemd. Hetzelfde geldt voor het project Harselaar Zuid. Naar aanleiding van deze ontwikkeling wordt het kruispunt Baron van Nagellstraat-Harselaarseweg aangepast.

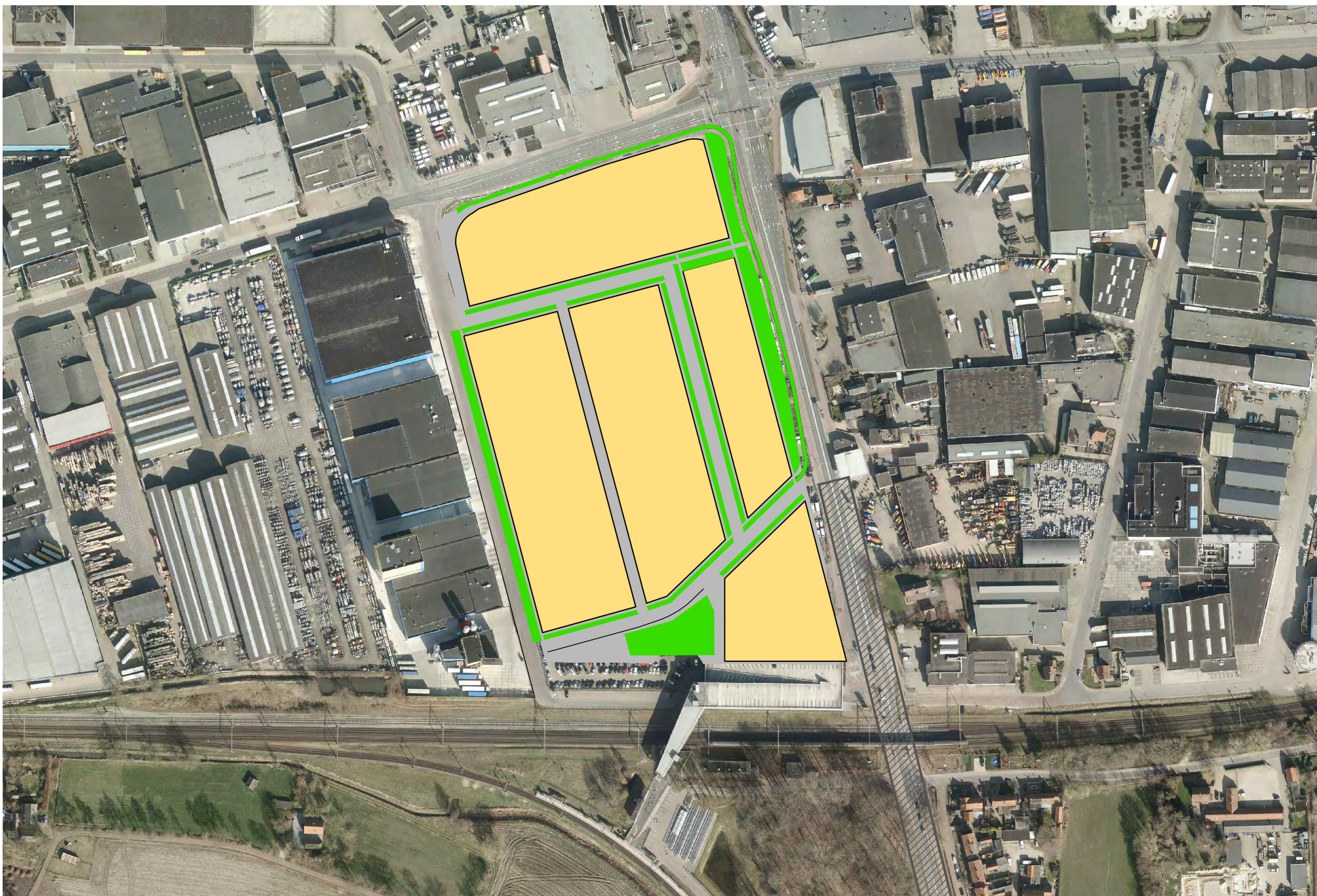
Een bestaand element binnen het plangebied vormt de tijdelijke markthal. In de fasering van Columbiz Park wordt deze markthal meegenomen zodat het gebouw zolang mogelijk in functie kan blijven zonder dat het een obstakel gaat vormen. Aan de oostelijke rand van het plangebied staat een woonhuis. Momenteel zijn er gesprekken over de verwerving van het perceel.

Een mooie ontwikkeling in Columbiz Park vormt het hotel. In de zuidoosthoek van het plangebied komt een hotel dat wordt gecombineerd met een restaurant en brasserie. Door de hoogwaardige uitstraling en zijn recreatieve functie vormt het hotel een belangrijke en positieve impuls voor Columbiz Park.

In de zuidwesthoek ligt een ruimtereservering voor een eventuele uitbreiding van het bestaande transferium. Deze tweede fase van het transferium zal niet op korte termijn worden ontwikkeld maar de daarvoor gereserveerde ruimte zal onbebouwd blijven.

Ten zuiden van Columbiz Park ligt de Esvelderbeekzone. Op de lange termijn kan het interessant zijn om een koppeling te maken tussen dit recreatiegebied, het hotel en eventuele andere recreatieve functies binnen het plangebied.

Bovenstaande ruimtelijke randvoorwaarden worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het project Columbiz Park.



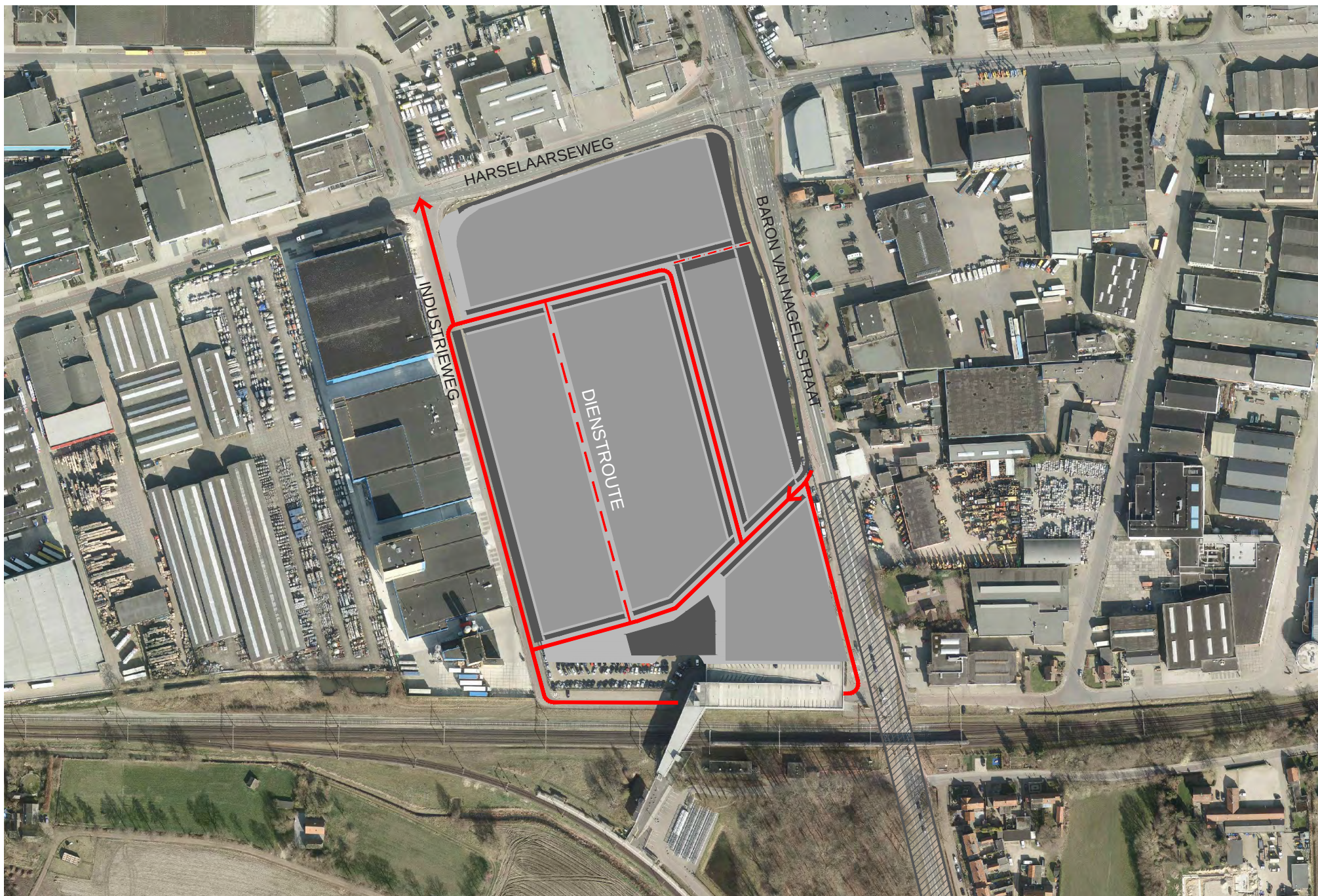
2.1 HET RAAMWERK

In het Ontwikkelingsperspectief Columbiz Park van februari 2015 is een eerste globale opzet in de vorm van een raamwerk vastgesteld, afgebeeld op pagina 10. De ruimtelijke randvoorwaarden uit het vorige hoofdstuk zijn hierin verwerkt. Verder is er gezocht naar een heldere structuur waarbinnen een optimale verkaveling van het bedrijvenpark kan worden uitgewerkt.

De gele vlekken vormen de uitgeefbare gebieden. Het gaat hierbij om één strook aan de noordzijde, drie stroken in het middengebied en één vlek aan de zuidzijde die voor het hotel bestemd is.

Met dit raamwerk wordt een heldere structuur voorgesteld die kwaliteit en een maximale flexibiliteit biedt. Het vormt de basis voor de verdere ruimtelijke uitwerking en invulling van Columbiz Park.

In de volgende paragrafen van hoofdstuk 2 wordt dit raamwerk verder toegelicht.

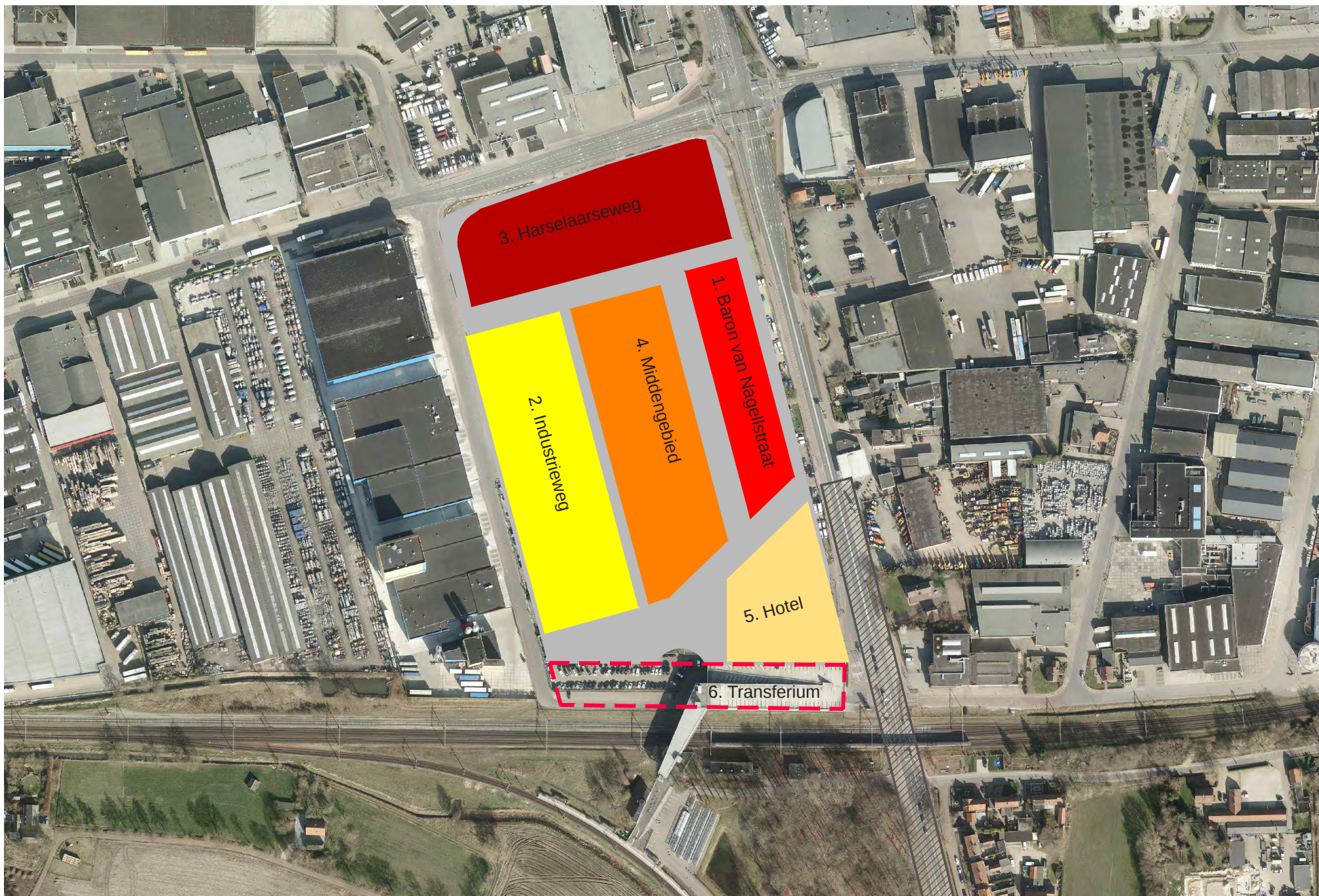


2.2 ONTSLUITING

In de paragraaf 'Optimalisatie' wordt toegelicht dat het plangebied twee entrees heeft. In tegenstelling tot de inrit aan de Baron van Nagellstraat vormt de entree aan de Harselaarseweg zowel een in- als uitrit. Aanvullende in- en uitritten zijn aan de Baron van Nagellstraat en Harselaarseweg niet toegestaan. Alle kavels worden intern vanuit Columbiz Park ontsloten.

Tussen de twee westelijke stroken in het middengebied komt een dienstroute. Deze weg is openbaar toegankelijk maar alleen bestemd voor dienstverkeer, personeel, bevoorrading en calamiteitenverkeer. Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte zal de route dusdanig worden vormgegeven dat het in de inrichting ondergeschikt is aan de overige wegen.

Daarnaast zal er in de uitwerking extra aandacht worden besteed aan de ontsluiting van het transferium, de vormgeving van de entrees en de aansluiting daarvan op de bestaande wegen.



2.3 FUNCTIONELE ZONERING

Ingezet wordt op een breed functieprofiel zodat Columbiz Park goed aansluit op de marktvraag. De kaart op pagina 14 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.

Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen de volgende deelgebieden:

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.
5. Hotel locatie.
6. Transferium en mogelijke uitbreiding.

Aan bovengenoemde functionele zones worden in het volgende hoofdstuk richtlijnen voor de beoogde beeldkwaliteit.

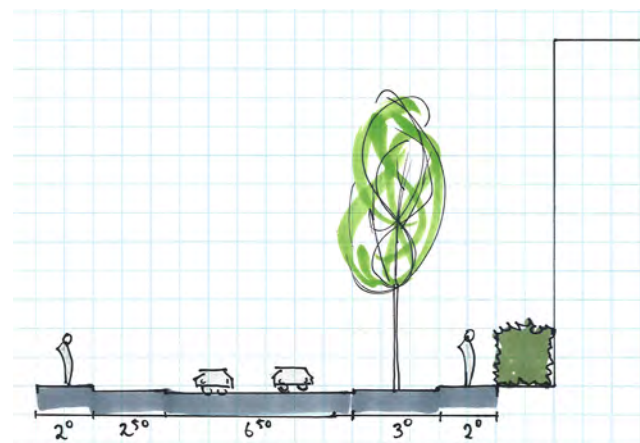
Bij de functietoedeling binnen het plangebied is gebruik gemaakt van de principes van functiescheiding en functiemenging. Dat wil zeggen dat functies die conflicteren ruimtelijk van elkaar gescheiden worden en dat functies die elkaar versterken geconcentreerd worden.

2.4 VERDERE UITWERKING

De samenhang tussen raamwerk, ontsluiting en functionele zonering worden in de verdere uitwerking steeds concreter.

Gezocht wordt naar een goede samenhang en wisselwerking tussen de kavels onderling en de directe omgeving. Hierbij is het van belang dat er een onderlinge samenhang is tussen onder andere de groenelementen, de parkeervoorzieningen en de entrees.

Wanneer (voor een bepaalde zone) alle ontwikkelaars bekend zijn, is een gezamenlijk ontwerpatelier een goede manier om alle wensen en mogelijkheden met elkaar in balans te brengen. Hiermee wordt naar een integraal plan gewerkt die gezamenlijk wordt vormgegeven.



Impressie van het profiel Industrieweg; de bomenrij staat aan de zijde van Zone 2 Industrieweg

3.1 OPENBARE RUIMTE

Een hoge mate van flexibiliteit binnen het uitgeefbaar gebied vraagt om een goed geordende buitenruimte. Een eerste stap hierin vormt de orthogonale structuur, de rechte lijnen zorgen voor een heldere en efficiënte basis. Verder wordt er binnen Columbiz Park een standaardprofiel van 17,00 meter voor de wegen voorgesteld. Op drie locaties wordt van deze standaard afgeweken: aan de Industrieweg, de Dienststraat en bij de Pauzestrook.

Om de samenhang tussen de kavels te versterken wordt binnen ieder afzonderlijk deel van de openbare ruimte één oriëntatie van de parkeerplaatsen nagestreefd. Ondanks een grote verscheidenheid aan functies en architectonische uitwerkingen krijgt de buitenruimte een zekere mate van uniformiteit. Hierdoor ontstaat samenhang tussen de kavels onderling en een rustig totaalbeeld, zonder de individualiteit van de gebouwen aan te tasten.

3.2 AANSLUITEN OP DE OMGEVING

Baron van Nagellstraat

Deze belangrijke route van en naar Barneveld heeft een breed verkeersprofiel met groene bermen. Door de aanleg van een spoorwegviaduct krijgt deze weg nog meer de uitstraling van een hoofdroute. Het kunstwerk heeft ook tot gevolg dat Columbiz Park vanaf de Baron van Nagellstraat alleen vanuit noordelijke richting bereikbaar blijft. Deze diagonale afslag voert naar het Stationsplein en het nieuwe hotel. Langs de groene berm komen een doorgaande fietsroute en een wandelpad. Dit maakt met het Stationsplein en de Pauzestrook deel uit van het 'ommetje Columbiz Park'.

Tussen Columbiz Park en de Baron van Nagellstraat komt een brede groenstrook die vanwege de bushalte en de entree van Columbiz Park varieert in breedte. In deze groenstrook komen een aantal bomen. Ter hoogte van de onbebouwde ruimte tussen de bouwvolumes zal in ieder geval een boom komen. Daarnaast zal in de uitwerking worden gezocht naar een duurzame invulling van deze groenzone. De groenzone geeft een positieve impuls aan zowel Columbiz Park, het aangrenzende fiets- en voetpad en de noordelijke entree van Barneveld.

Harselaarseweg

Deze hoofdroute vormt de ruggengraat van het bedrijventerrein Harselaar. De Harselaarseweg is enkele jaren geleden heringericht en ook de aansluiting met de Industrieweg is al gerealiseerd.

Industrieweg

De Industrieweg ligt in de overgangszone van de aanwezige industrie naar het bedrijvenpark. Het gebruik van de Industrieweg onderscheidt zich van het gebruik van de overige wegen binnen Columbiz Park en vraagt om een ander profiel. De Industrieweg krijgt een meer industriële uitstraling, aansluitend op het gebruik ervan.



3.3 STATIONSPLEIN

Voor 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 arriveren hier op het bedrijventerrein. Via de loopbrug tussen Transferium en station Barneveld Noord zijn het Stationsplein en hotel ook verbonden met het recreatiegebied de Esvelderbeekzone ten zuiden van Harselaar.

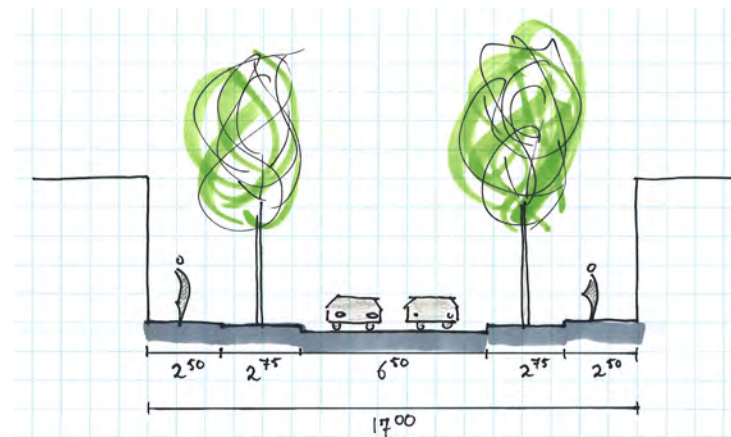
Het Stationsplein is niet alleen bedoeld als transferpunt maar vormt ook een ruimtelijk element binnen Columbiz Park als belangrijkste verblijfsgebied, voorplein van het hotel en 'rustmoment' in het bedrijvenpark. Een deels groen ingericht plein sluit aan op de leisurefuncties binnen het plangebied en vormt een meerwaarde voor alle gebruikers van Harselaar.

3.4 BEDRIJVENSTRAAT MET PAUZESTROOK

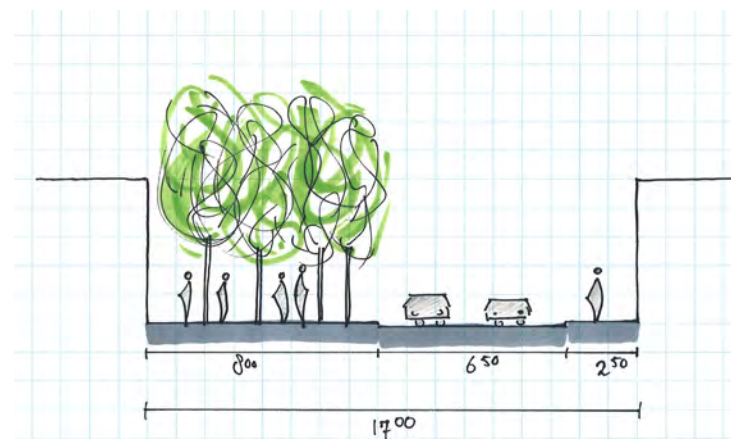
Deze bedrijvenstraat vormt de verbinding tussen het Stationsplein en Bedrijvenstraat Zuid. Ze vormt de overgang tussen de meest representatieve bebouwing aan de Baron van Nagellstraat en de industriële bebouwing aan beide kanten van de Dienststraat. Vanwege de leisurefuncties in het middengebied, de nabijheid van het Stationsplein en de hier te vestigen horeca wordt de Pauzestrook gezien als een verblijfsgebied voor de gebruikers en bezoekers van Columbiz Park. Een strook waar je in je middagpauze even kan wandelen of tijdens je verblijf in het hotel een ommetje maakt. Deze bedrijvenstraat krijgt een asymmetrisch profiel met een rijstrook van 6,50 meter, aan de oostkant een voetpad van 2,50 meter en aan de westkant een wandelstrook van 8,00 meter breed met bomenrijen en zitelementen.



Referentiebeeld van de pauzestrook



Impressie profiel Bedrijvenstraat Noord en Zuid



Impressie profiel Bedrijvenstraat met Pauzestrook

3.5 BEDRIJVENSTRAAT NOORD & BEDRIJVENSTRAAT ZUID

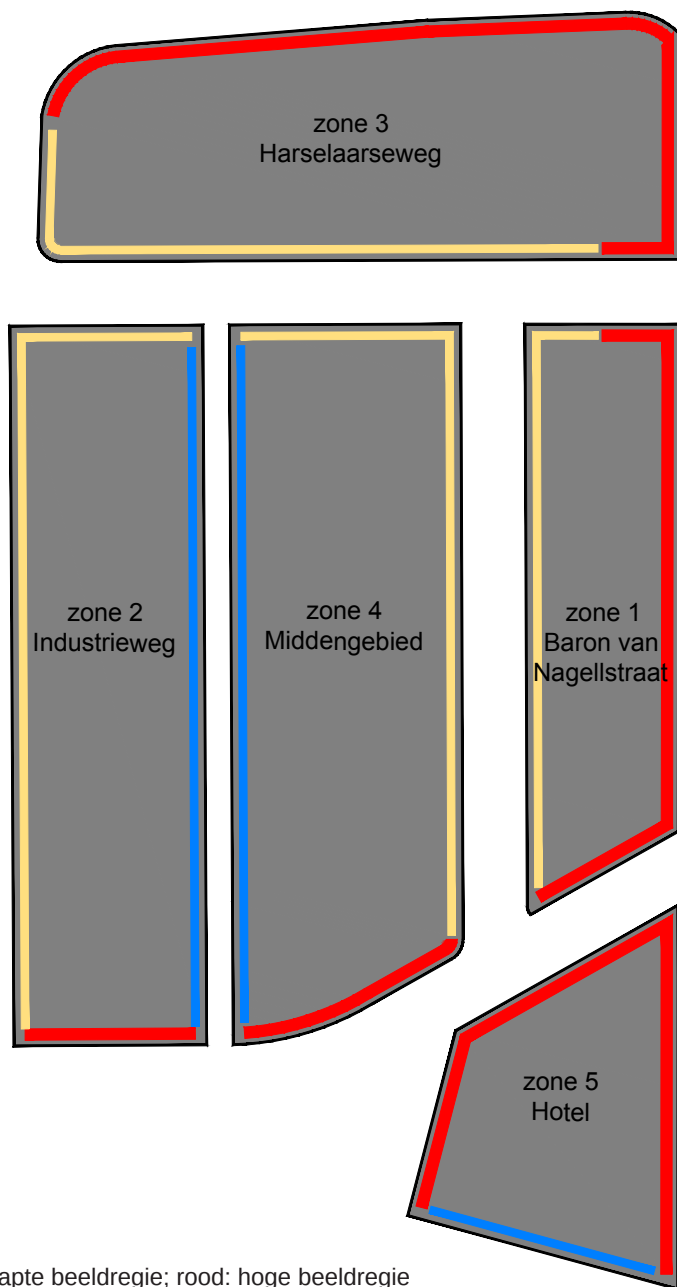
Deze bedrijvenstraten vormen een verbinding tussen de Industriestraat en Bedrijvenstraat met Pauzestrook. Via een groenelement met langzaam verkeersverbindingen biedt ze een doorzicht naar de Baron van Nagellstraat. De bedrijvenstraat krijgt een symmetrisch profiel met een rijstrook van 6,50 meter, plantvakken van 2,75 meter breed en een trottoir van 2,50 meter breed.

3.6 DIENSTSTRAAT

Deze bescheiden straat is alleen bestemd voor personeel en ondergeschikte logistieke afhandeling. Om de Dienststraat onaantrekkelijk voor bezoekers te maken bestaat het profiel alleen uit een rijweg, groenstroken en voetpaden ontbreken.

3.7 TERREININRICHTING

De kwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de aansluiting op de uitgegeven terreinen. De overgang tussen openbaar en privé is belangrijk voor heldere straatprofielen met goede verblijfskwaliteit, een uitdagend karakter van de kavels en de veiligheid van de bedrijfsbebouwing. De terreininrichting van de afzonderlijke kavels vormt dan ook een belangrijk aandachtspunt in het ontwerp. Een groot deel van de kavels zullen een parkeerfunctie krijgen. Daarvoor moet een inrichtingsplan worden vervaardigd inclusief de looproutes, erfafscheidingen en overige aankleding van het terrein, waaronder bijvoorbeeld reclameuitingen en bewegwijzering.



Getrapte beeldregie; rood: hoge beeldregie
geel: gemiddelde beeldregie
blauw: lage beeldregie



4.1 BEELDKWALITEIT - GETRAPTE BEELDREGIE

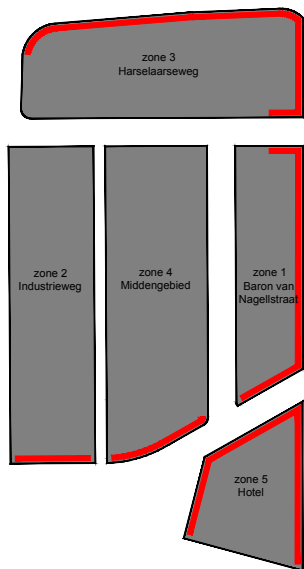
Het beleid voor Columbiz Park richt zich op het ontwikkelen van een aantrekkelijk en hoogwaardig bedrijvenpark. Ook voor een bedrijventerrein is belevingswaarde immers belangrijk, zowel voor degenen die er werken, de bezoekers en niet te vergeten de passanten. De belevingswaarde komt vooral tot uitdrukking in het ruimtelijk beeld, datgene wat van de bebouwing en de tussengelegen ruimte waarneembaar is. Omdat niet alle delen van Columbiz Park in dat opzicht even belangrijk zijn, kan een onderscheid worden gemaakt in drie opeenvolgende niveaus van beeldregie, te vergelijken met de regimes uit de welstandsnota:

- hoge beeldregie: voor de representatieve randen langs Columbiz Park, de uitstraling van het bedrijventerrein;
- gemiddelde beeldregie: voor belangrijke plekken binnen het gebied, de verblijfskwaliteit van de omgeving;
- lage beeldregie: voor achterkanten van gebouwen, de verzorgde invulling van het kavel en de aansluiting op het openbare gebied.

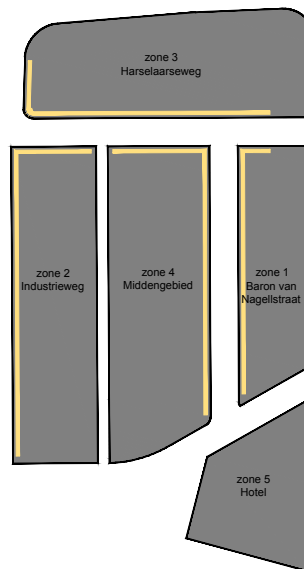
De beeldregie wordt dus geformuleerd vanuit de openbare ruimte. Aan gebouwen die meer in het zicht staan worden hogere eisen gesteld en andersom. Getrapte beeldregie biedt de mogelijkheid om te sturen waar dat nodig is en ruimte te bieden waar dat mogelijk is.

4.2 BIJZONDER: REPRESENTATIEVE RANDEN

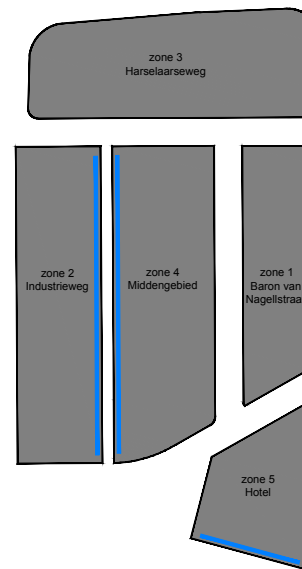
- De Baron van Nagellstraat vormt als hoofdroute van en naar Barneveld de belangrijkste rand van het bedrijventerrein. Het is de entree van het dorp die nu al wordt gemarkeerd door het transferium. Om deze entree meer allure te geven komt de bebouwing aan deze zijde in één lijn te staan met een mogelijkheid om de verdiepingen drie meter te laten overkragen. De verkaveling bestaat uit vrijstaande bouwvolumes met uitzicht op de bedrijvenstraat aan de andere zijde. De bebouwing krijgt een transparant karakter vanwege de interactie met het interieur en de sociale veiligheid.
- Vanaf de Baron van Nagellstraat is het transferium rechtstreeks bereikbaar via het Stationsplein, waaraan ook een hotel wordt gerealiseerd. Zowel de noord- als de zuidgevel van het Stationsplein krijgen een representatief karakter, als ontvangstruimte van de treinreizigers en de hotelgasten. De gevels zijn belangrijk als wanden van het plein en moeten door hun schaal de publieksfuncties ondersteunen.
- De haaks op de Baron van Nagellstraat staande Harselaarseweg vormt de belangrijkste interne verbinding van het bedrijventerrein Harselaar. Aan deze weg wordt Columbiz Park voor alle verkeer ontsloten en krijgen de gevels daarom eveneens een representatieve uitstraling. Dat geldt ook voor de aansluiting van de Industrieweg op de Harselaarseweg. Deze gevels krijgen een transparant en lichtdoorlatend karakter. Een showroomfunctie sluit in korrelgrootte en uitstraling goed aan op de beoogde beeldkwaliteit.
- Verder laat het bestemmingsplan twee hoogteaccenten toe die Columbiz Park markeren. Beide herkenningpunten liggen aan de Baron van Nagellstraat: één daarvan vormt het hotel en de andere ligt aan de kruising met de Harselaarseweg. Het hotel wordt een transparant gebouw met een hoogwaardige uitstraling. Hierdoor vormt het in de toekomst een belangrijke 'eyecatcher' voor het bedrijventerrein Harselaar.



Hoge beeldregie, representatieve randen



Gemiddelde beeldregie: interne verblijfs-
kwaliteit



Lage beeldregie: Zakelijke standaard



4.3 REGULIER: INTERNE VERBLIJFSKWALITEIT

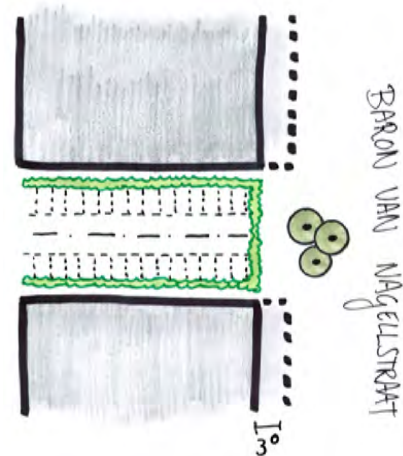
- Ook de Industrieweg vormt een rand maar de uitstraling naar buiten toe is beperkt. Wel is het een belangrijke interne route voor autoverkeer, onder andere vanaf het Transferium naar de Harselaarseweg. Ook speelt mee dat de huidige bebouwing aan de overzijde verzorgd is uitgevoerd en de nieuwbouw deel gaat uitmaken van het bestaande bedrijf. De uitstraling van de nieuwbouw moet dan ook in overeenstemming zijn met de bestaande bebouwing en het volume van het bouwwerk dient gerelateerd te zijn aan de functie. De kantoor- en productiefuncties moeten in de bouwmassa met elkaar worden geïntegreerd. Verder dient de voorgevel een representatief karakter te hebben, bij voorkeur met (half) transparante, lichtdoorlatende elementen. Ook bij een gesloten voorgevel is de architectonische kwaliteit belangrijk.
- De interne ontsluiting van Columbiz Park bestaat uit een twee verschillende bedrijvenstraten. Beide straten volgen de representatieve randen van het bedrijventerrein. Aan de bedrijvenstraten liggen de meeste toegangen tot de bedrijvenkavels en de bijbehorende parkeervoorzieningen. Ook de entrees tot de bedrijfsbebouwing bevinden zich voornamelijk aan deze zijde. De bouwvolumes dienen gerelateerd te zijn aan de functies. De kantoor- en productiefuncties moeten in de bouwmassa met elkaar worden geïntegreerd.

4.4 BEPERKT: ZAKELIJKE STANDAARD

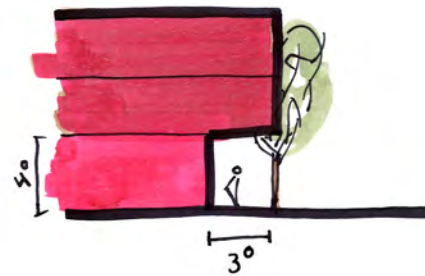
De Dienststraat is openbaar toegankelijk maar krijgt een ondergeschikte status. De route is voor personeel en bevoorrading bestemd en niet voor bezoekers. Er geldt daarom een standaard beeldkwaliteit voor de gevels georiënteerd op deze route.



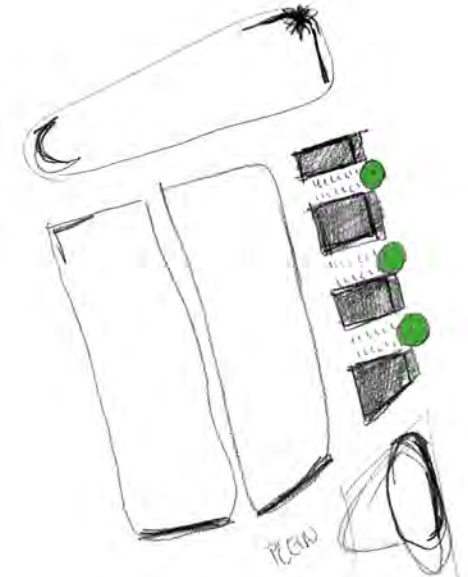
Referentiebeeld van een representatieve, transparante gevel;
Coulisse in Enter aan de A1



Parkeerprincipe onbebouwde ruimte
Baron van Nagellstraat

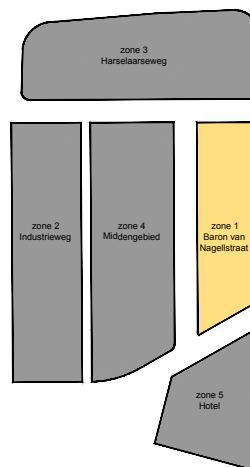


Impressie doorsnede bebouwing aan de
Baron van Nagellstraat



Schets van het principe bebouwde versus onbe-
bouwde ruimte aan de Baron van Nagellstraat

5.1 ZONE 1 BARON VAN NAGELLSTRAAT



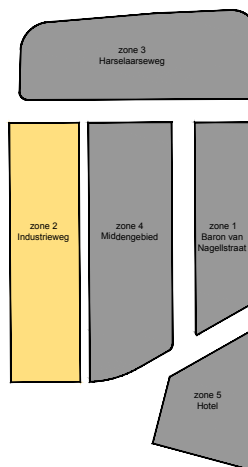
Deze strip ligt aan een belangrijke invalsweg van de Gemeente Barneveld en vormt samen met zone 5 en de oostelijke hoek van Zone 3 het gezicht van Columbiz Park. Hier krijgt de bezoeker de eerste indruk van Columbiz Park, vaak bepalend voor het oordeel over het totaal. Er wordt ingezet op een hoge beeldkwaliteit en in functie op een menging van reguliere bedrijvigheid, dienstverlening en leisure-functies.

De zone Baron van Nagellstraat vormt een reeks van circa 3 à 5 individuele bouwwerken. De gewenste onderlinge samenhang wordt verkregen door aan de Baron van Nagellstraat de gebouwen met hun representatieve gevels in één rooilijn te bouwen. Om het individuele karakter van de bouwwerken te versterken ligt er 22 meter aan onbebouwde ruimte tussen.

De onbebouwde zone van 22 meter is bedoeld voor het parkeren. Ten opzichte van het aangrenzende kavel moet een zone van 11 meter vrij worden gehouden ten behoeve van een halve rijbaan (de andere helft ligt gespiegeld op het aangrenzende kavel), haaks parkeren, een haag en een voetpad. De parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgelost. Om te komen tot een goede ruimtelijke samenhang is afstemming tussen het programma, de parkeerbehoefte en de ruimtelijke kwaliteit nodig.

Tezamen met een zorgvuldig ingerichte openbare ruimte wordt met de reeks van losse bedrijfsgebouwen gestreefd naar een representatief en rustig totaalbeeld. Dit kan met een neutrale rechthoekige hoofdmassa waarbinnen verbijzonderingen naar aanleiding van kavelvorm, representatieve eisen of ter plaatsen afwijkende functies zijn toegestaan. Met 40 meter diepte vormt zone 1 de minst diepe zone maar met een maximale bouwhoogte van 20 meter kunnen de gebouwen in een behoorlijk hoog aantal bvo voorzien.

3.3 ZONE 2 INDUSTRIEWEG

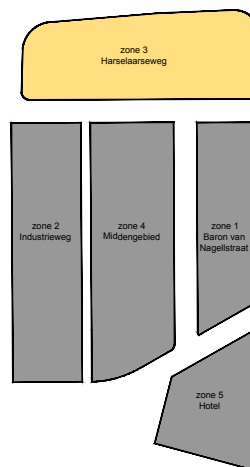


Deze zone vormt de overgangszone tussen de industriële bebouwing van Harselaar en de meer bedrijfsmatige functies binnen Columbiz Park. De bebouwingskorrel en de functie van deze zone sluit aan op de industrie van Harselaar. Om een goede overgang te creëren sluit deze zone in zijn milieucategorie aan op de functies binnen Columbiz Park. Zone 2 zal in één of twee kavels worden onderverdeeld. Hiermee wordt ook de samenhang binnen deze zone gewaarborgd. Daarnaast zal de overeenkomst in maat en schaal voor eenheid zorgen.

De oostrand van zone 2 grenst aan de Dienststraat, die ondergeschikt is aan de overige wegen. Ze is openbaar toegankelijk maar niet bestemd voor bezoekers. Bevoorrading vanaf de dienstroute is mogelijk indien het een ondergeschikte functie van de betreffende onderneming is. Indien het bedrijfsgebouw in zone 2 voornamelijk voor opslag wordt gebruikt en bevoorrading één van de hoofdactiviteiten is dan dient dit via de Industrieweg plaats te vinden. Het profiel van de Industrieweg is hierop ingericht.

De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost. De hoofdonthouding ligt aan de Industrieweg. De achterzijde van het kavel grenst aan de Dienststraat, aan deze zijde zijn alleen haaksparkerplaatsen bestemd voor het personeel toegestaan.

3.4 ZONE 3 HARSELAARSEWEG

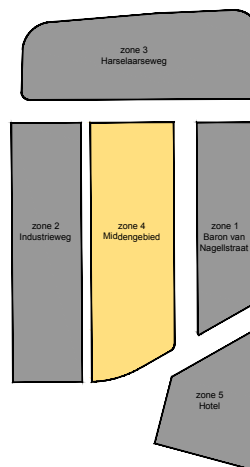


De bedrijfsgebouwen binnen zone 3 onderscheiden zich in korrelgrootte van de twee hiervoor omschreven zones. De grote omvangrijke hallen zoals deze in zone 2 worden verwacht zullen binnen zone 3 niet verrijzen. Vanwege de grotere perceelsdiepte zal het grondoppervlak van de bedrijfsgebouwen wel groter zijn dan die van de gebouwen in zone 1.

In de zone Harselaarseweg komen individuele bedrijfsgebouwen, de overeenkomsten in maat en schaal zorgen voor eenheid binnen zone 3. De zone is met ruim 1 hectare relatief groot en biedt een grote functievrijheid, samenhang tussen de kavels is daarmee niet vanzelfsprekend. Om te komen tot een samenhangend ruimtelijk beeld en een technische haalbaar ontwerp moeten de voorstellen goed op elkaar worden afgestemd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op de hoek met de Baron van Nagellstraat een ruimtelijk accent te maken met een bouwwerk van maximaal 25 meter hoog. Hiermee wordt de centrumfunctie van Columbiz Park binnen bedrijventerrein Harselaar ruimtelijk benadrukt.

Aangezien ontsluiten vanaf de Harselaarseweg niet mogelijk is, vindt de ontsluiting intern vanuit Columbiz Park plaats. De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost. Voor een helder en rustig totaalbeeld is het wenselijk dat de functie parkeren op een uniforme wijze wordt uitgewerkt. Waarbij de inritten aan de zuidzijde van zone 3 liggen, alle parkeerstraten binnen het kavel zijn noord-zuid georiënteerd met daaraan haaksparkeren. Door binnen een zone alle parkeerplaatsen een gelijke oriëntatie te geven ontstaat er meer samenhang tussen de afzonderlijke kavels.

3.5 ZONE 4 MIDDENGEBIED



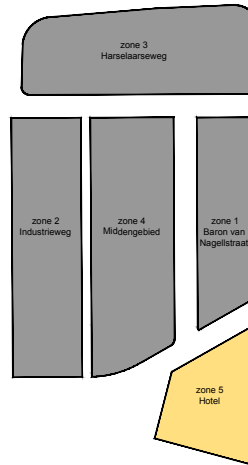
De naam van deze zone spreekt al voor zich. Het vormt het middengebied van Columbiz Park en is met een kaveldiepte van 50 a 60 meter ongeveer even diep als 'Zone 3 Harselaarseweg'. Het is mogelijk om relatief grote bedrijfsgebouwen binnen zone 4 te situeren, een menging van reguliere bedrijvigheid, dienstverlening en leisure functies heeft de voorkeur. Zone 4 is met ruim 1 hectare relatief groot en biedt een grote functievrijheid, samenhang tussen de kavels is daarmee niet vanzelfsprekend. Om te komen tot een samenhangend ruimtelijk beeld en een technische haalbaar ontwerp moeten de voorstellen goed op elkaar worden afgestemd.

De westrand van zone 4 grenst aan de Dienststraat die ondergeschikt is aan de overige wegen. Ze is openbaar toegankelijk maar niet bestemd voor bezoekers. Bevoorrading vanaf de dienstroute is toegestaan, zolang het een ondergeschikte functie van de betreffende onderneming is.

De ontsluiting ligt aan de noord-, oost-, en zuidrand van zone 4. De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost. Voor een helder en rustig totaalbeeld is het wenselijk dat de functie parkeren op een uniforme wijze binnen deze zone wordt uitgewerkt. De inritten komen aan de oostzijde van zone 4, alle parkeerstraten binnen het kavel zijn oost-west georiënteerd met daar aan haaksparkeren. De achterzijde van het kavel grenst aan de dienstroute, waarlangs parkeerplaatsen voor het personeel zijn toegestaan.

De zuidrand van zone 4 is georiënteerd op het Stationsplein. Een goed plein heeft wanden nodig als begrenzing van de open ruimte. Het hotel aan de oostzijde van het Stationsplein vormt een hoogwaardige begrenzing en het (toekomstig) transferium begrenst de zuidrand van het plein. Om het stationsplein meer wanden te geven zal de zuidrand van zone 4 worden bebouwd.

3.6 ZONE 5 HOTEL



In zone 5 komt één bouwwerk, het hotel. Het gaat om een bouwvolume van in totaal 10 lagen, waarvan de bovenste 7 bestemd zijn voor hotelkamers en de onderste 3 voor onder andere een restaurant, brasserie, congresruimte en fitnessruimte. De recreatieve hotelfunctie legt een link met verschillende gebruikers binnen de gemeente Barneveld: van zakelijk op Harselaar tot recreatief vanuit de Esvelderbeekzone.

Voor een goede aansluiting op de directe omgeving wordt het ontwerp afgestemd op de terreininrichting rondom het transferium en het Stationsplein. Voor een optimale samenhang wordt hiervoor een integraal ontwerp opgesteld.

De parkeerbehoefte voor het hotel wordt deels op eigen terrein opgelost daarnaast zal een deel van de behoefte in het huidige transferium worden opgevangen. De parkeerplaatsen op eigen terrein liggen achter het hotel, tegen het transferium aan. Deze ontsluiting is oost-west georiënteerd voorzien met haaksparkeren.

