

Raadhuisplein 2  
Postbus 63  
3770 AB Barneveld  
Telefoon 14 0342  
Fax (0342) 495 376  
E-mail info@barneveld.nl  
Internet www.barneveld.nl

## De gemeenteraad van de gemeente Barneveld

Geachte leden van de gemeenteraad,

*Datum:* Bijgaand bieden wij u het nieuwe ontwikkelingsperspectief voor Columbiz Park aan. Het ontwikkelingsperspectief bevat een eerste aanzet voor de ruimtelijke, functionele en financiële kaders voor de ontwikkeling van Columbiz Park.

*Ons kenmerk:* Het ontwikkelingsperspectief voorziet in een breed palet aan functies die aansluiten bij de centrale ligging van Columbiz Park en ondersteunend zijn aan de overige ontwikkelingen op bedrijventerrein Harselaar. 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 nieuwe economische functies.

*Afdeling:*  
**Ontwikkelingsbedrijf**

*Behandeld door:*  
**J.D. Wessels**

*Doorkiesnummer:*  
**(0342) 495 846**

*email:*  
**j.wessels@barneveld.nl**

*Onderwerp:*  
**Aanbiedingontwikkelings-  
perspectief Columbiz Park**

Het ontwikkelingsperspectief is tot stand gekomen in nauw overleg met de kopers van de gekochte kavels, het expertteam van de Actieagenda Bouw (ontslakkingsteam) en betrokken ambtelijke disciplines. Daarnaast zijn de uitkomsten van de kaderstelling door de raad in juli 2014 en de uitkomsten van het position paper van STEC als input benut voor dit perspectief.

De komende periode zal het ontwikkelingsperspectief verder moeten worden geconcretiseerd voor wat betreft verkaveling en beeldkwaliteit. Daarnaast zal ook het planologisch regime moeten worden aangepast om de verbreding van het functieprofiel mogelijk te maken.

Het ontwikkelingsperspectief vormt hiermee een eerste stap in de nieuwe toekomst van Columbiz Park.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,

drs. D. Bakhuizen

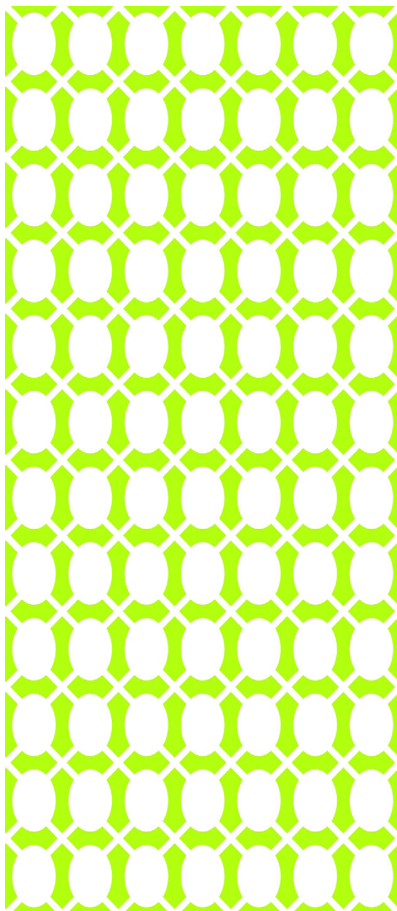
dr. J.W.A. van Dijk

secretaris

burgemeester

# ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF COLUMBIZ PARK BARNEVELD

11 FEBRUARI 2015





## **INHOUDSOPGAVE**

|           |                                     |           |
|-----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                    | <b>04</b> |
| <b>2.</b> | <b>AANLEIDING</b>                   | <b>06</b> |
| <b>3.</b> | <b>ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF</b>     | <b>08</b> |
|           | 3.1 Globale kaders                  |           |
|           | 3.2 Vergroting gebied heroriëntatie |           |
| <b>4.</b> | <b>RUIMTELIJK PERSPECTIEF</b>       | <b>10</b> |
|           | 4.1 Optimalisatie verkaveling       |           |
|           | 4.2 Ruimtelijke randvoorwaarden     |           |
|           | 4.3 Raamwerk                        |           |
| <b>5.</b> | <b>FUNCTIONEEL PERSPECTIEF</b>      | <b>16</b> |
| <b>6.</b> | <b>FINANCIEEL PERSPECTIEF</b>       | <b>18</b> |
| <b>7.</b> | <b>INDICATIEVE PLANNING</b>         | <b>20</b> |



A1

A1

HARSELAAR

HARSELAAR

COLUMBIZ  
PARK

BARNEVELD

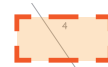
## 1. INLEIDING

Voor u ligt het ontwikkelingsperspectief voor een nieuwe invulling van Columbiz Park. Door de centrale ligging, de directe nabijheid van op- en afritten tot de A1 en de openbaar vervoersverbinding met Ede en Amersfoort vormt Columbiz Park het hart van bedrijventerrein Harselaar. Het ontwikkelingsperspectief voorziet in een breed palet aan functies die aansluiten bij de unieke ligging en als ondersteunend gezien kunnen worden aan de overige ontwikkelingen op bedrijventerrein Harselaar. 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.





Het oorspronkelijke ontwerp voor Columbiz Park van 2010

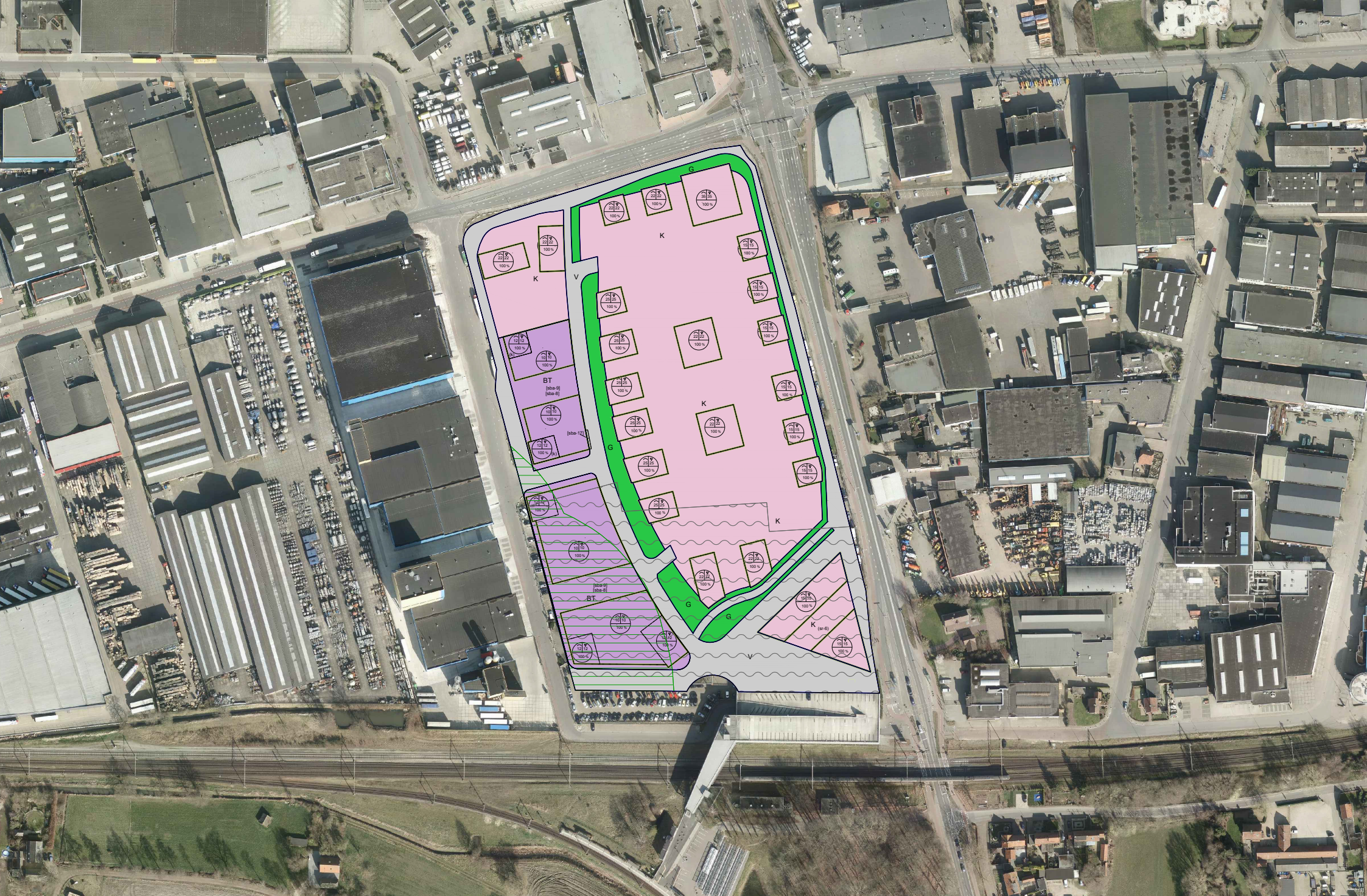


Het in juli 2014 aangewezen gebied voor de heroriëntatie van Columbiz Park

## 2. AANLEIDING

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. De oorspronkelijke opzet (linker afbeelding op pagina 6) voorziet in 75.000 m<sup>2</sup> kantoren, 10.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en circa 5.000 m<sup>2</sup> 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.



### **3. ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF**

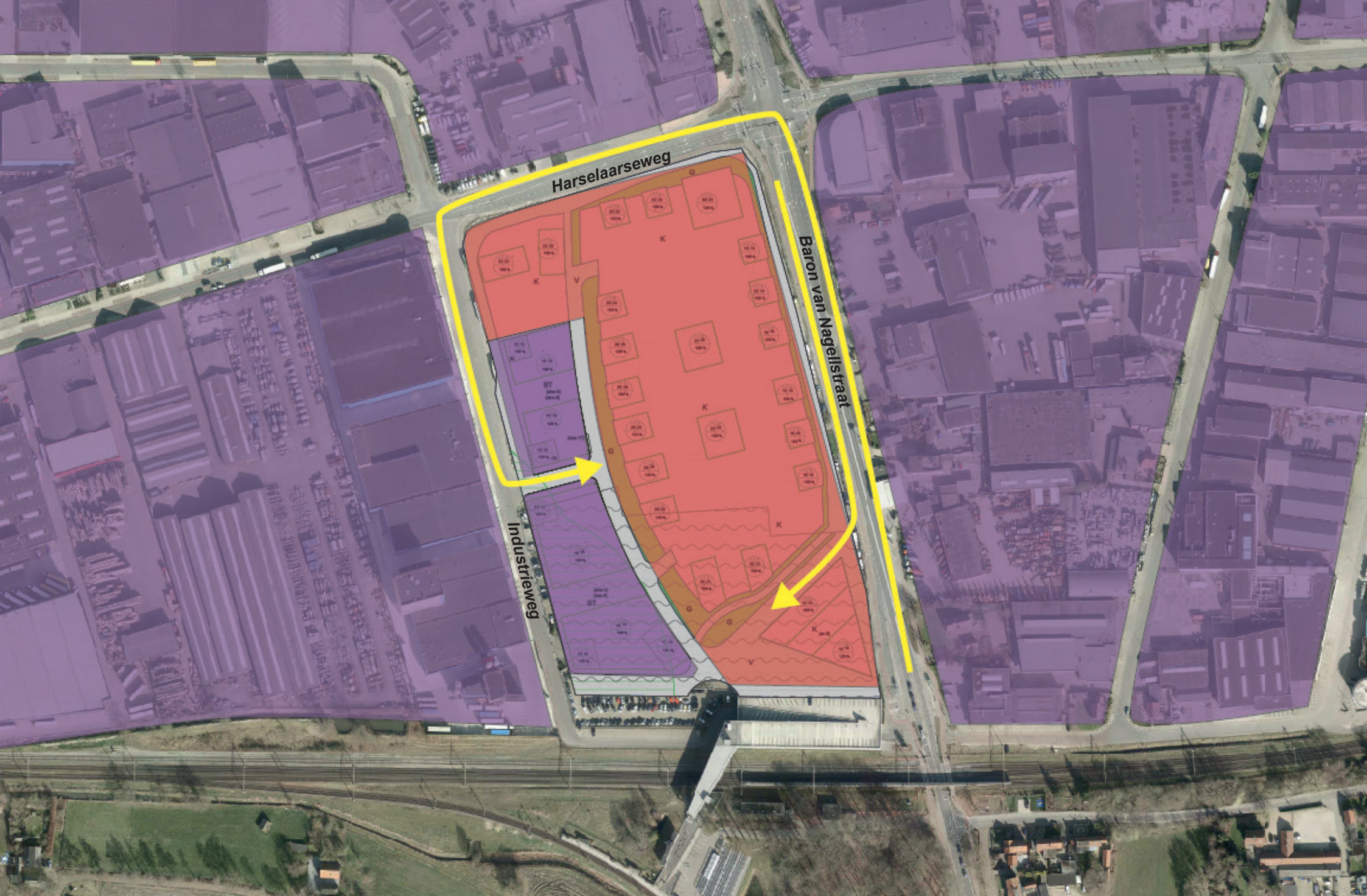
#### **3.1 Globale kaders**

Dit ontwikkelingsperspectief bevat de globale ruimtelijke, functionele en financiële kaders voor de ontwikkeling van Columbiz Park. Het perspectief is een concretisering van de in juli door de raad vastgestelde kaders en betreft een schets op hoofdlijnen die de toekomstige ontwikkelingsrichting voor Columbiz Park bevat. Het ontwikkelingsperspectief bestaat daarmee uit integrale kaders die verderop in de planvorming ingekleurd moeten worden. Het ontwikkelingsperspectief vormt daarmee de eerste stap in de ontwikkeling die verder zal moeten worden uitgewerkt in een verkavelingsplan, een beeldkwaliteitsplan, een bestemmingsplan en een meer definitieve grondexploitatie.

Dit ontwikkelingsperspectief is tot stand gekomen in nauw overleg met de kopers van de verkochte kavels, het landelijk expertteam van de Actieagenda Bouw (ontslakkingsteam) en betrokken ambtelijk disciplines. Daarnaast zijn de uitkomsten uit de kaderstelling door de raad in juli 2014 en de uitkomsten van het position paper van STEC benut als input voor dit ontwikkelingsperspectief.

#### **3.2 Vergroting gebied heroriëntatie**

De randen van Columbiz Park (langs de Baron van Nagellstraat en de Industrieweg) zijn grotendeels verkocht. Daarom is in de kaderstelling door de gemeenteraad van juli 2014 in eerste instantie uitgegaan van een heroriëntatie op het middengedeelte van het plangebied. Daarbij is wel aangegeven dat de heroriëntatie nadrukkelijk in overleg met belanghebbenden, waaronder de kopers van de reeds verkochte kavels, zal plaatsvinden. Om te komen tot een efficiënte en functionele verkaveling en naar aanleiding van de gesprekken met de kopers van de verkochte kavels is besloten om in dit ontwikkelingsperspectief het heroriëntatiegebied te wijzigen in die zin dat het hele plangebied van Columbiz Park inclusief de reeds verkochte kavels betrokken worden bij de heroriëntatie.



## 4. RUIMTELIJK PERSPECTIEF

### 4.1 Optimalisatie verkaveling

De heroriëntatie van het plan Columbiz Park heeft als doel om te komen tot een optimalisatie van het plangebied. Een ruimtelijk ontwerp dat aansluit op de wensen van de marktpartijen. Het plan uit 2010 dat op pagina 6 staat afgebeeld kent de volgende drie beperkingen;

- ligging entree;
- efficiënte structuur;
- bouwvlakken.

#### 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. Deze entree is voor het autoverkeer vanuit Barneveld niet toegankelijk. De tweede entree vanaf de Industrieweg is vanuit alle richtingen toegankelijk. Echter heeft deze entree geen gunstige ligging,



Nieuwe situering entrees

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 het 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 maar dan ten noorden van de bedrijvenstrook.

Het transferium vormt een belangrijke entree voor voetgangers, het gaat hierbij om treinreizigers en automobilisten die gebruik maken van de parkeervoorziening in het transferium. Het is wenselijk dat deze entree voor voetgangers ruimtelijk meer kwaliteit krijgt. Dit kan in de vorm van een stationsplein.

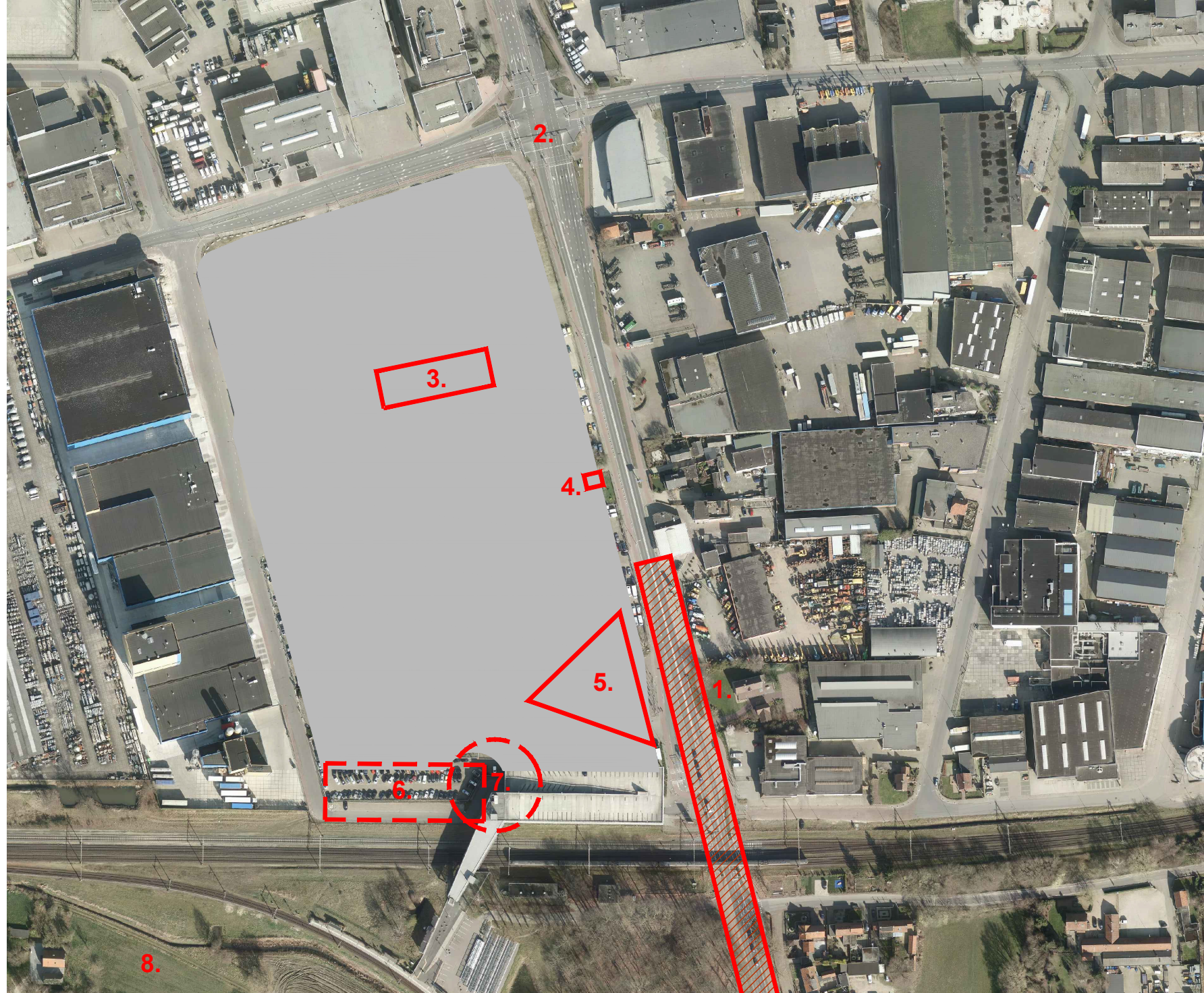
#### Efficiënte structuur

Binnen de oorspronkelijke structuur van 2010 is een kromming aanwezig die in de afzonderlijke kavels is terug te vinden. Om te komen tot een efficiënte en heldere indeling is het raadzamer om te werken met rechte lijnen/wegen. Zodat de kavelgrenzen en bijbehorende bouwvlakken niet bestaan uit onrendabele rondingen.

#### Bouwvlakken

Binnen het vigerend bestemmingsplan staat op ieder kavel een bouwvlak ingetekend. Dit beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden. Met een meer globaal en flexibel bestemmingsplan kan dit worden voorkomen.

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



## 4. RUIMTELIJK PERSPECTIEF

### 4.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

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. Ook hiervoor geldt dat de projecten goed op elkaar worden afgestemd.

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 gebouw.

Een mooie ontwikkeling in Columbiz Park vormt het hotel. In de zuid-oosthoek 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.

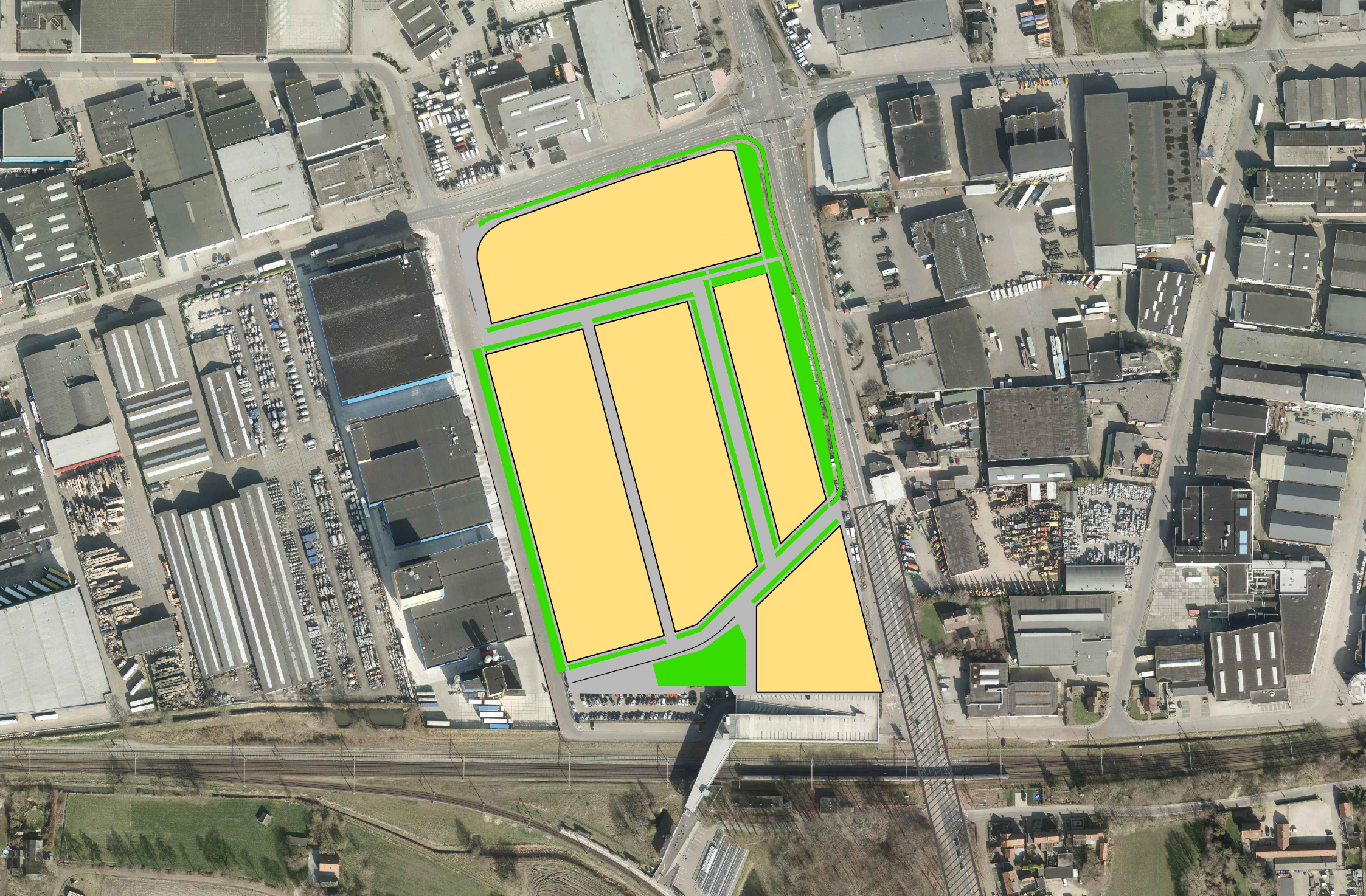
In de zuidwesthoek ligt een ruimtereservering voor een eventuele uitbreiding van het bestaande transferium. Deze tweede fase van het transferium zal niet op korte termijn worden ontwikkeld maar de daarvoor gereserveerde ruimte zal onbebouwd blijven. Aangrenzend hieraan is er binnen Columbiz Park een ruimtereservering voor een stationsplein.

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

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



Impressies van het hotel aan de Baron van Nagellstraat



## 4. RUIMTELIJK PERSPECTIEF

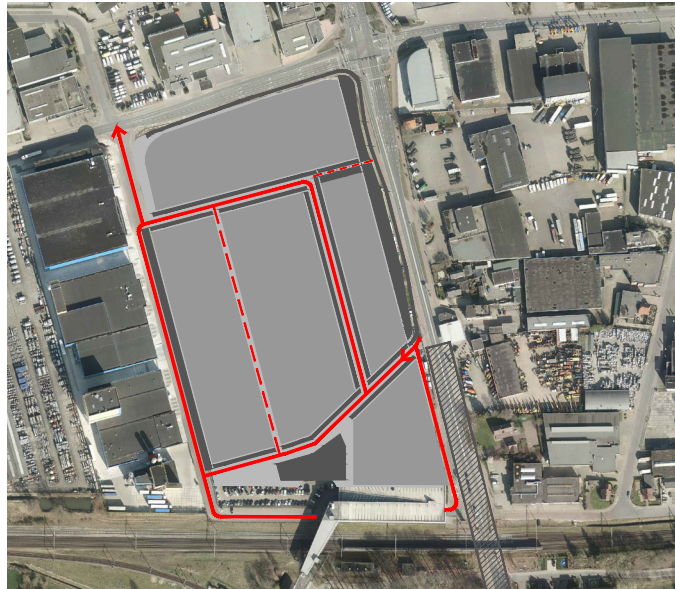
### 4.3 Raamwerk

Een eerste globale opzet in de vorm van een raamwerk is voor Columbiz Park opgesteld en staat op pagina 14 afgebeeld. Hierin zijn de ruimtelijke randvoorwaarden uit het vorige hoofdstuk en beperkingen uit het oorspronkelijk ontwerp meegenomen. Het raamwerk kenmerkt zich door een heldere structuur waarbinnen een optimale verkaveling kan worden uitgewerkt.

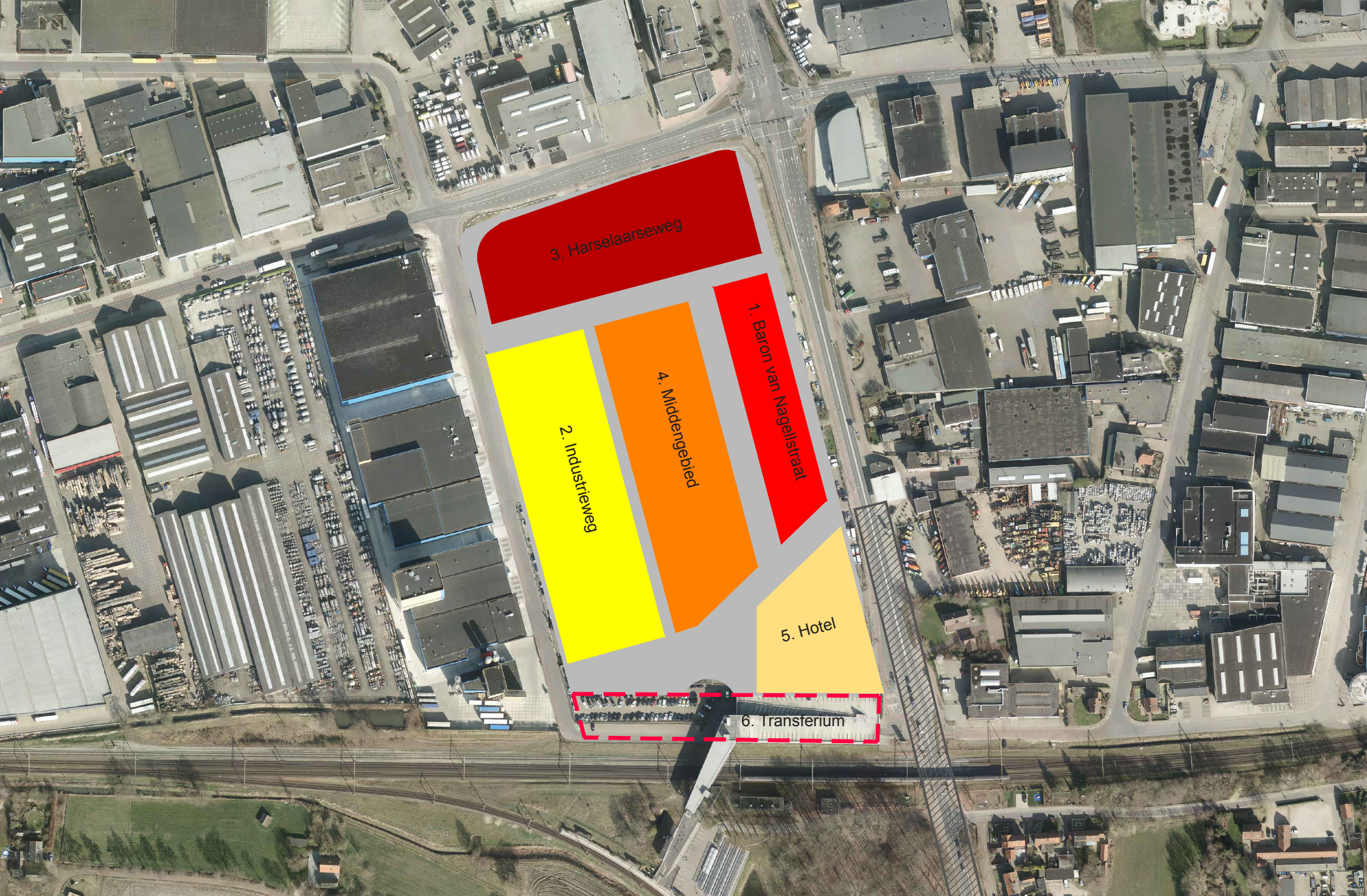
De gele vlekken vormen de uitgeefbare gebieden die nog niet definitief zijn vormgegeven. De exacte maatvoering is afhankelijk van de ideeën en wensen van de verschillende marktpartijen. Het gaat hierbij om één strook aan de noordzijde, 3 stroken in het middengebied en 1 vlek aan de zuidzijde die voor het hotel bestemd is.

De afbeelding op deze pagina illustreert de ontsluiting van het gebied. Er zijn twee entrees en de uitgeefbare gebieden worden allemaal intern ontsloten. Het is niet mogelijk om de bedrijven op Columbiz Park vanaf de Baron van Nagellstraat of Harselaarseweg te ontsluiten. Tussen de twee westelijke stroken in het middengebied komt een dienstenontsluiting. Dit betekent dat deze weg niet voor bezoekers toegankelijk is en hier geen voorgevels zullen komen.

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



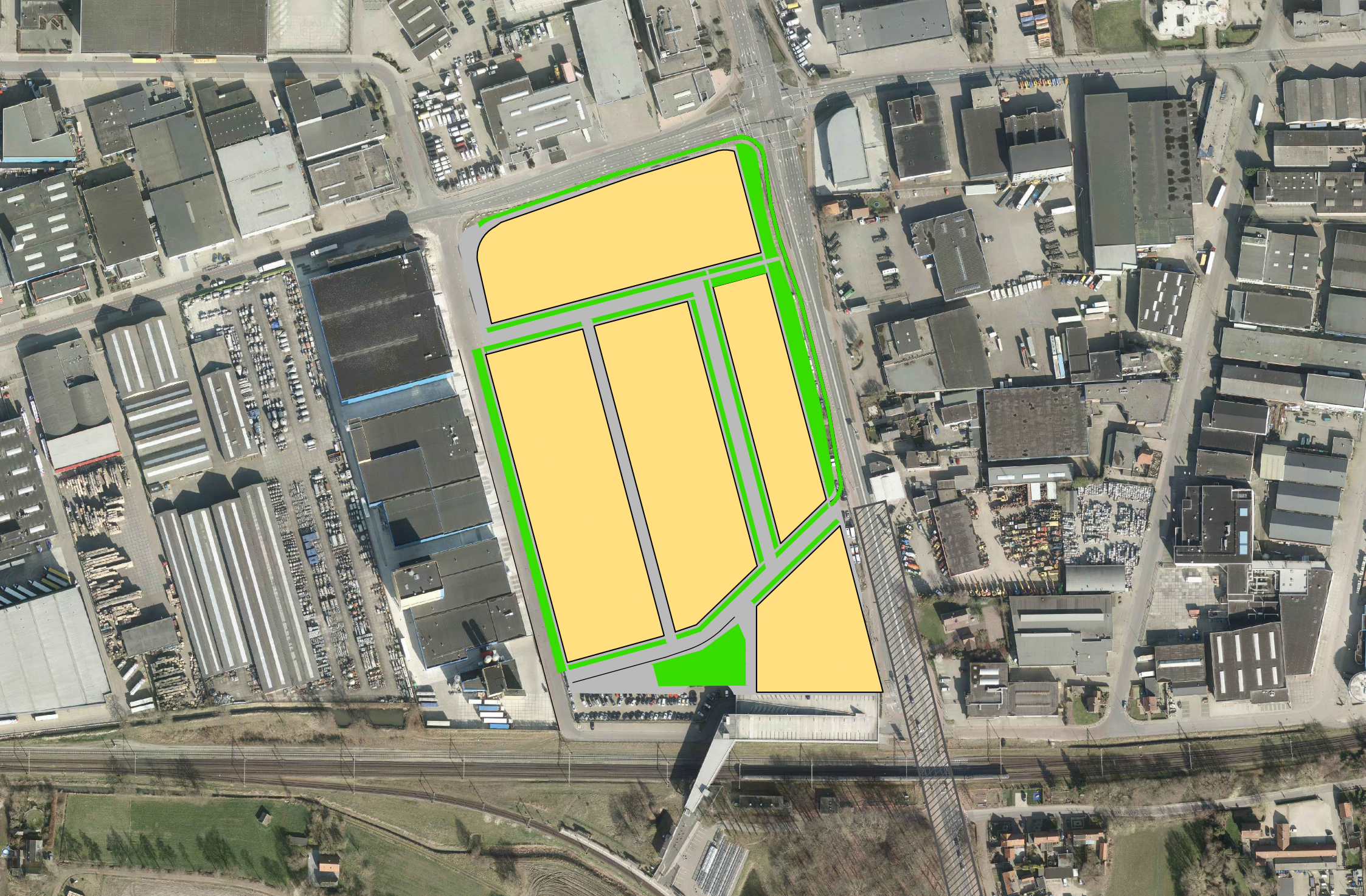
Ontsluiting van het raamwerk



## 5. FUNCTIONEEL PERSPECTIEF

Het huidige bestemmingsplan voor Columbiz Park voorziet, voor het grootste deel van het plangebied, in een mono-functionele kantoorbestemming. Ingezet wordt op een verbreding van het functieprofiel zodat Columbiz Park beter aansluit bij de markt. Bij de ontwikkeling van Columbiz Park zal ingezet op de realisatie van een economische zone met een gemend functieprofiel. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen verschillende 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.



## 6. FINANCIËEL PERSPECTIEF

| COLUMBIZ PARK - GREX PER 1-2015 |                                              |  |                                              |                         |
|---------------------------------|----------------------------------------------|--|----------------------------------------------|-------------------------|
| bedragen afgerond op €50.000    |                                              |  |                                              |                         |
|                                 | Ontwikkelingsperspectief                     |  |                                              |                         |
|                                 | Gerealiseerd<br>1-2005 tot 1-2015<br>(10 jr) |  | Uit te voeren<br>1-2015 t/m 1-2021<br>(6 jr) | Totalen<br>(16 jr)      |
| <b>Kosten</b>                   |                                              |  |                                              |                         |
| Apparaatskosten                 |                                              |  |                                              |                         |
| Bouw- en woonrijpmaken          | € 20.500.000                                 |  | € 5.700.000                                  | € 26.200.000            |
| Verwerwingskosten               |                                              |  |                                              |                         |
| Rentelast                       | € 7.300.000                                  |  | € 3.500.000                                  | € 10.800.000            |
| <b>Totale kosten</b>            | <b>€ 27.800.000</b>                          |  | <b>€ 9.200.000</b>                           | <b>€ 37.000.000</b>     |
| <b>Opbrengsten</b>              |                                              |  |                                              |                         |
| Uitgifte gronden                | € 1.300.000                                  |  | € 11.100.000                                 | € 12.400.000            |
| Bijdragen                       | € 5.100.000                                  |  | € 1.100.000                                  | € 6.200.000             |
| Huren en pachten                | € 4.100.000                                  |  | € -                                          | € 4.100.000             |
| <b>Totale opbrengst</b>         | <b>€ 10.500.000</b>                          |  | <b>€ 12.200.000</b>                          | <b>€ 22.700.000</b>     |
|                                 | <b>Saldo (opbrengsten minus kosten)</b>      |  |                                              | <b>€ -14.300.000,00</b> |

Het financieel perspectief voor de gemeente komt tot uitdrukking in de bijbehorende grondexploitatie. Gebaseerd op het ontwikkelingsperspectief wordt niet langer ingezet op een kantorenpark met bijbehorende hoge grondopbrengsten. De verwachte grondopbrengsten zijn hierom naar beneden bijgesteld. Het zijn vooral de opbrengsten voor het midden en noordelijk gebied die naar beneden zijn bijgesteld. De raming van de gemeentelijke apparaatskosten en de kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn ongewijzigd opgenomen. Zodra hier meer duidelijkheid over bestaat zal hier melding van worden gemaakt.

De kengetallen van de aangepaste grondexploitatie, die ook in de jaarrekening 2014 zal worden opgenomen, is in de tabel op deze pagina weergegeven (afgerond op €50.000).

## Columbiz Park

|                                    |        | 2015     |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         | 2016     |       |       |     |      |      |  |
|------------------------------------|--------|----------|-------|-------|-----|------|------|----------|-----------|---------|----------|----------|---------|----------|-------|-------|-----|------|------|--|
|                                    | GEREED | februari | maart | april | mei | juni | juli | augustus | september | oktober | november | december | januari | februari | maart | april | mei | juni | juli |  |
| <u>Ontwikkelingsperspectief</u>    |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| ontwikkelingsperspectief gereed    |        | X        |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| <u>Actualiseren onderzoeken</u>    |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Watertoets                         |        | X        | X     | X     |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Natuurtoets/quickscan              | V      |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Archeologie                        | V      |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Geluidscontouren                   |        | X        | X     | X     |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Externe veiligheid                 |        | X        | X     | X     |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Planschade                         |        | X        | X     | X     |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Bodemonderzoek                     | V      |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Geur                               | V      |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Explosieven                        | V      |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| <u>Beeldkwaliteitsplan</u>         |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
|                                    |        | X        | X     | X     |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| <u>Bestemmingsplan</u>             |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Voorontwerp concept                |        |          |       |       | X   | X    |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Voorontwerp definitief             |        |          |       |       |     | X    |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Voorontwerp ter inzage             |        |          |       |       |     |      | X    | X        |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Aanpassingen verwerken             |        |          |       |       |     |      |      |          | X         |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Ontwerp bestemmingsplan concept    |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Ontwerp bestemmingsplan definitief |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Ontwerp ter inzage                 |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Behandelen reacties                |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Bestemmingsplan concept            |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Bestemmingsplan definitief         |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Bestemmingsplan naar de Raad       |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Raadsvergadering                   |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Bestemmingsplan ter inzage         |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Onherroepelijk bij geen beroep     |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Beroep                             |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| <u>Initiatief bouw bedrijfshal</u> |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Voorbereiding                      |        | X        | X     |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Beoordeling                        |        |          |       | X     | X   |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Ter inzage                         |        |          |       |       |     | X    | X    |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Bezwaar                            |        |          |       |       |     |      | X    |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Ter inzage                         |        |          |       |       |     |      |      | X        | X         |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Beroep                             |        |          |       |       |     |      |      |          |           | X       |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Ter inzage                         |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |
| Hoger Beroep                       |        |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |  |

## 7. INDICATIEVE PLANNING

Op 12 maart 2012 heeft 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. Op 17 april 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep tegen het vaststellingsbesluit niet-ontvankelijk verklaard. De in dit ontwikkelingsperspectief geprojecteerde functies passen niet binnen het geldende planologisch regime en een aanpassing is nodig om een verbreding van de functies mogelijk te maken.

Binnen het plangebied spelen diverse ontwikkelingen die allen een eigen dynamiek krijgen. Middels maatwerk zal zoveel mogelijk getracht worden om initiatieven die spelen middels een zo kort mogelijke procedure te faciliteren.

Voor het gehele plangebied van Columbiz Park zal een nieuw en globaal bestemmingsplan worden voorbereid zodat de verbreding van te vestigen functies mogelijk wordt gemaakt.

Daarnaast is er in december 2014 overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van een hotel binnen het plangebied. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat voor deze ontwikkeling een separaat bestemmingsplan zal worden opgesteld. Eventueel kan deze procedure middels de zogenaamde coördinatieregeling worden gecombineerd met de voorbereiding en bekendmaking van de benodigde omgevingsvergunning. Door benutting van deze procedure kan de proceduretijd worden verkort. Over de exacte procedure en het moment van starten van deze procedure dient nog nader overleg met de initiatiefnemer plaats te vinden.

Tenslotte is de ontwikkeling van een bedrijfshal binnen de bedrijvensvlek actueel. Het schetsplan past onder andere voor wat betreft situering en hoogte niet binnen de bestemming. Aangezien de functie past binnen de reikwijdte van dit ontwikkelingsperspectief zal de vergunning verleend worden middels de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Dit betekent dat op grond van een aanvraag omgevingsvergunning een afwijkingsprocedure wordt gevolgd waarbij de proceduretijd overeenkomt met die van een uitgebreide omgevingsvergunning. Ook over deze situatie dient nog verdere afstemming met de initiatiefnemer plaats te vinden.

In het overzicht op pagina 20 zijn de proceduretijden indicatief weergegeven.