

Nota Zienswijzen uitwerkingsplan Columbiz Park

Het college van gemeente Barneveld heeft het uitwerkingsplan "Columbiz Park" in voorbereiding. Het betreft de uitwerking van het globale moederplan "Harselaar Centraal" (raad 27 juni 2006, gedeputeerde staten 31 januari 2007). Het ontwerp van het uitwerkingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 oktober tot en met 17 november 2011. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Het college heeft 4 zienswijzen ontvangen. Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	Fam. L.C. van Woudenberg Baron van Nagellstraat 104 3781 LM VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: 16 november 2011 Registratienummer: 510343 Datum dagtekening: 14 november 2011
	<i>Zienswijze:</i> De indieners van de zienswijze hebben bezwaar tegen horeca op Columbiz Park, met name tegen een hotel. Op die locatie is er geen vraag naar een hotel. De indieners vragen het college geen vergunning te verlenen voor een hotel. <i>Gemeentelijke reactie:</i> In het voorontwerp van het uitwerkingsplan was horeca toegestaan in het zuidoosten van het plangebied. Op de verbeelding van het ontwerp-uitwerkingsplan is de aanduiding 'Horeca toegestaan' niet overgenomen. De veronderstelling dat het uitwerkingsplan de vestiging van een hotel mogelijk maakt is onjuist. Het verlenen van een vergunning voor een hotel is niet aan de orde. Overigens is er geen aanvraag van een vergunning voor een hotel in Columbiz Park ingediend. Na het vertrek van tankstation Tolboom (aan Baron van Nagellstraat 121) zullen wij opnieuw in overweging nemen om een hotel mogelijk te maken in Columbiz Park, zoals is voorzien in het moederplan "Harselaar Centraal" (raad 27-6-2006, gedeputeerde staten 23-1-2007). De zienswijze kan niet worden aangemerkt als formele aanvraag ten behoeve van een hotel aan Baron van Nagellstraat 104. Betrokkenen hebben geen nieuwe feiten en/of omstandigheden aangedragen die ertoe dwingen om terug te komen op het standpunt dat is verwoord in de brief van 15 juli 2011 (kenmerk 501760). De zienswijze leidt niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.	
2.	H.O. de Jager Hoofdstraat 55 3781 AB VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: 17 november 2011 Registratienummer: 510397 Datum dagtekening: 17 november 2011
	<i>Zienswijze:</i> De zienswijze is niet gemotiveerd. <i>Gemeentelijke reactie:</i> Bij brief van 18 november 2011 (kenmerk 510501) heeft het college de betrokkene in de gelegenheid gesteld om de zienswijze aan te vullen met de gronden binnen twee weken. De bovengenoemde termijn voor aanvulling van de zienswijze eindigde op 1 december 2011. Betrokkene heeft deze termijn ongebruikt laten verstrijken.	

	Buiten de termijn – op 2 december 2011 (om 23:08 uur) – heeft betrokkene alsnog een fax gezonden met daarin de gronden van zijn zienswijze. De fax kwam te laat en die laten wij dan ook buiten beschouwing. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.
--	--

3.	HB Real Estate Management & Investments Namens Officersgarden Holding B.V. Dorpsstraat 66A 2903 LB CAPELLE a/d IJSSEL	Datum ontvangst: 17 november 2011 Registratienummer: 510480 Datum dagtekening: 17 november 2011
a.	<i>Zienswijze:</i> De zienswijze is niet gemotiveerd. Bij brief van 18 november 2011 (kenmerk 510516) heeft het college de betrokkene in de gelegenheid gesteld om de zienswijze aan te vullen met de gronden binnen twee weken. Bij e-mail van 30 november 2011 heeft de indiener de zienswijze – tijdig – aangevuld met de gronden. b. De indiener wijst erop dat landelijk sprake is van leegstand van kantoorruimte. Ook in gemeente Barneveld en directe omgeving staat circa 20.000 m² leeg. Dit is geen visitekaartje voor de gemeente en het draagt niet bij aan de leefbaarheid. c. Het uitwerkingsplan dat 75.000 m² kantoorruimte mogelijk maakt, sluit niet aan bij de huidige en toekomstige marktvraag. Een goede onderbouwing ontbreekt. d. Het gemeentelijke beleid zou moeten zijn gericht op herbestemming van leegstaande kantoren. <i>Gemeentelijke reactie:</i> a. De indiener heeft de zienswijze tijdig aangevuld met de gronden. b. Naar onze overtuiging zal het uitwerkingsplan juist bijdragen aan de leefbaarheid. Dit gedeelte van bedrijventerrein Harselaar is toe aan herstructurering. Dat is al gesignaleerd in het moederplan "Harselaar Centraal". Door de locatie te ontwikkelen als overstappunt en hoogwaardig businesspark zal zij dienen als katalysator van het revitaliseringsproces van het bedrijventerrein Harselaar-West. De optimale bereikbaarheid maakt Columbiz Park tot een aantrekkelijke vestigingslocatie voor kantoren en bedrijven. Van de kantoren wordt een representatieve uitstraling verlangd. Columbiz Park onderscheidt zich van andere terreinen in de omgeving en wordt het visitekaartje van Harselaar. Dit maakt dat wij geen leegstand vrezen. Wij worden daarin gesteekt door het feit dat Inmiddels bijna 50% van de kavels is verkocht – en dat vóór de inwerkingtreding van het uitwerkingsplan. De leegstand aan kantoren in Barneveld is becijferd op 17.000 m². 60% daarvan is toe te rekenen aan twee grote kantoorpanden aan de Baron van Nagellstraat. Deze (verouderde) panden sluiten echter niet aan op de behoefte in de markt vanwege hun omvang en het beleid van de betreffende verhuurder. In nauwe samenwerking met de Barneveldse Industriële Kring wordt overlegd met de verhuurder/eigenaar over een alternatieve bestemming/invulling voor deze gebouwen. De werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening in Barneveld loopt verhoudingsgewijs achter bij het landelijke gemiddelde. De gemeente heeft uit het oogpunt van spreiding van werkgelegenheid als een van de speerpunten van beleid het versterken van de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening. Eén van de voorwaarden die daartoe kan bijdragen is het aanbieden van aantrekkelijke vestigingslocaties, in het bijzonder Columbiz Park.	

c.	De stelling dat het uitwerkingsplan het mogelijk maakt om 75.000 m² te realiseren, is onjuist. In artikel 5.3, eerste lid van het ontwerp-uitwerkingsplan is bepaald dat de bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren en leisure tezamen maximaal 63.000 m² bedraagt, waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte voor leisure niet meer dan 5.000 m² bedraagt. Ons antwoord onder punt 3b maakt duidelijk dat het uitwerkingsplan wel degelijk voldoet aan de marktvraag. Columbiz Park is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De onderbouwing is vastgelegd in de toelichting bij bestemmingsplan "Harselaar Centraal" (zie onder meer § 2.2.2) en de toelichting van het uitwerkingsplan (zie met name hoofdstuk 3).
d.	In regionaal verband oriënteren de gemeenten in de regio FoodValley zich samen met de provincie Gelderland op de leegstand en herbenutting van kantoren. De gemeente Barneveld neemt daaraan deel. Daarnaast vindt periodiek overleg plaats met de Barneveldse Industriële Kring onder andere over leegstand en de mogelijkheden van herinvulling. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.

4.	Vereniging Plaatselijk Belang Voorthuizen Noordersingel 126 3781 XL VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: 17 november 2011 Registratienummer: 510473 Datum dagtekening: 17 november 2011
	<i>Zienswijze:</i>	
a.	Volgens de vereniging ontbreekt een goede oplossing voor de verwerking van de toenemende verkeersstromen.	
b.	De vereniging mist de uitwerking van de tunnelplannen.	
c.	Verder mist de vereniging concrete cijfers over verkeersbewegingen.	
d.	De inritten van het autoverkeer vanaf de Baron van Nagellstraat naar Columbiz Park zullen een extra obstakel gaan vormen voor fietsers en voetgangers. De ontsluiting heeft een negatief effect op de veiligheid van passerende scholieren.	
e.	Het is tijd om een veilige fietssnelweg te maken met ongelijkvloerse kruisingen.	
	<i>Gemeentelijke reactie:</i>	
a.	De vereniging herhaalt haar inspraakreactie op het voorontwerp van uitwerkingsplan Columbiz Park. In de Nota Inspraak hebben wij die reactie gemotiveerd weerlegd. De Nota Inspraak is aangehecht. De beoordelingen onder punten 1 en 3 uit de Nota Inspraak, voor zover die betrekking hebben op het aspect verkeer, moeten als herhaald en ingelast worden beschouwd.	
b.	Het project "spoorkruising Harselaar" valt buiten de grenzen van het uitwerkingsplan Columbiz Park. De plannen voor de tunnel en de aanpassing van de omliggende infrastructuur bevinden zich in de voorbereidingsfase. Dit betekent dat de ontwerpen nog niet zijn uitgekristalliseerd. Naar verwachting zal het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de spoorkruising medio 2012 ter inzage worden gelegd. Uiteraard zal het college de betrokkenen hierover informeren. Het college zal te zijner tijd een ieder in de gelegenheid stellen om een reactie te geven op het voorontwerp van het bestemmingsplan ten behoeve van de spoorkruising c.q. tunnel.	
c.	De verkeersonderzoeken die aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggen, zijn gevoegd bij de toelichting (zie bijlagen 28 t/m 31).	
d.	De onder punt 4c genoemde onderzoeken hebben uitgewezen dat het ontwerp van de infrastructuur voldoet aan de verwachte verkeersintensiteiten. Vanuit oogpunt van verkeersveiligheid is geen sprake van een onaanvaardbare situatie.	
	De fietsers hebben voorrang op het gemotoriseerde verkeer. De situatie zal overzichtelijk worden vormgegeven zodat fietsers en automobilisten goed op elkaar kunnen anticiperen.	

e.	Bij het voorlopige ontwerp van de tunnel is wel rekening gehouden met de mogelijkheid van een fietssnelweg. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.
----	---

Bij de voorbereiding van het uitwerkingsplan heeft het college overleg gevoerd met 6 instanties:

- Brandweer Barneveld;
- Hulpverlening Gelderland-Midden;
- Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden;
- Provincie Gelderland;
- VROM-inspectie;
- Waterschap Vallei en Eem.

Twee instanties hebben een schriftelijke reactie op het ontwerp-uitwerkingsplan gegeven. Hieronder staan een samenvatting en de beoordeling van de reacties uit het vooroverleg.

1.	Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) Postbus 5364 6802 EJ ARNHEM	Datum ontvangst: 17 oktober 2011 Registratienummer: 508410 Datum dagtekening: 11 oktober 2011
a.	<i>Overlegreactie:</i> De snelweg A1 ligt op circa 350 meter vanaf het plangebied en is hierdoor niet relevant voor de externe veiligheid in het plangebied.	
b.	Over de spoorlijn Amersfoort – Ede/Wageningen vindt nu en in de toekomst geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoorlijn is vanuit oogpunt van externe veiligheid niet relevant.	
c.	Over de spoorlijn Amersfoort – Apeldoorn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en deze is dus relevant voor de externe veiligheid. Indien de BLEVE (explosie) op het spoor ontstaat zijn de mogelijkheden voor de hulpverlening beperkt. Het verdient aanbeveling om de (nood)uitgangen uit gebouwen zoveel mogelijk te plaatsen in de gevels die niet aan de risicobron liggen.	
d.	Verder adviseert VGGM om in het kader van basisbrandweerzorg en brandpreventieve zaken nader advies te vragen bij de lokale brandweer over bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid op planniveau.	
	<i>Gemeentelijke reactie:</i>	
a.	Wij nemen dit voor kennisgeving aan.	
b.	Wij nemen dit voor kennisgeving aan.	
c.	In het uitwerkingsplan kan het college niet vastleggen in welke gevels de (nood)uitgangen moeten komen. Bij de beoordeling van concrete aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dient gekeken te worden naar de mogelijkheden om de (nood)uitgangen te realiseren in de niet aan de risicobron liggende gevels. Zie paragraaf 5.5 van de toelichting op het uitwerkingsplan.	
d.	Wat betreft de lokale brandweer is het uitwerkingsplan c.q. het inrichtingsplan in orde. De reactie leidt niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.	

2.	Brandweer Barneveld	Datum ontvangst: 18 oktober 2011 Registratienummer: -- Datum dagtekening: 17 oktober 2011
	<i>Overlegreactie:</i> Columbiz Park is zo gelegen dat het binnen het dekkinggebied 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. <i>Gemeentelijke reactie:</i> Wij hebben de reactie voor kennisgeving aangenomen. De reactie leidt niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.	