



gemeente
Barneveld



ruimtelijke visie

Werklandschap Verbindingsweg Voorthuizen

16 december 2014

Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor u ligt een ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van een werklandschap in het gebied ten zuiden van Voorthuizen. Dit gebied wordt begrensd door de Verbindingsweg, de Baron van Nagellstraat en de Hoofdstraat. In de Structuurvisie Kernen Barneveld 2022 is het gebied aangewezen als zoekzone voor de ontwikkeling van een werklandschap. Het gaat hier om een gebied dat zijn agrarische karakter al grotendeels heeft verloren en wordt gekenmerkt door een mix van functies zoals wonen, agrarische bedrijvigheid en bedrijvigheid. Het gebied komt in de huidige situatie over als een stadsrandgebied zonder duidelijke uitstraling. Door de provincie Gelderland is het idee van werklandschappen geïntroduceerd in de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties. Hierin is aangegeven wat de provincie verstaat onder werklandschappen:

“Onder werklandschappen verstaan wij een integrale (her)ontwikkeling van de werkfunctie in combinatie met andere functies. Bij een werklandschap wordt de relatie gelegd tussen de werkfunctie en de directe omgeving en landschap. Een integrale gebiedsvisie moet onderdeel uitmaken van de plannen voor een werklandschap. In deze gebiedsvisie moet de samenhang tussen de verschillende functies worden geschetst. Er moet sprake zijn van een substantiële menging van functies. Wanneer er ad hoc, zonder integrale gebiedsvisie, functies in een bestaand monofunctioneel bedrijventerrein worden toegevoegd, is er geen sprake van een werklandschap. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, een goede landschappelijke inpassing alsmede aandacht voor de esthetische vormgeving (middels een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig ontwerp). Qua proces moeten ondernemers en marktpartijen zoveel als mogelijk bij deze integrale gebiedsontwikkeling worden betrokken.”

Een werklandschap onderscheidt zich van een regulier bedrijventerrein, waarbij vaak wordt ingezet op een monofunctionele ontwikkeling met alleen bedrijven. In de Structuurvisie Kernen Barneveld 2022 is de ambitie uitgesproken om het gebied ten zuiden van Voorthuizen te ontwikkelen als een groene zone met daarin verspreid liggende bebouwing met een mix aan functies. Het ontwikkelen van een werklandschap zoals is gedefinieerd in de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties van de Provincie Gelderland is een goede methode om het gebied, dat nu wat diffuus in de 'stadsrand' is gelegen een eigen identiteit en uitstraling te geven.

In de voorliggende Ruimtelijke Visie Werklandschap Verbindingsweg wordt voor het genoemde gebied een voorstel gedaan voor de gewenste ruimtelijke inrichting door middel van een werklandschap. De nadruk in de visie ligt op functiemenging van de werkfunctie met overige functies (waaronder wonen) in een groene omgeving met een hoge ruimtelijke kwaliteit. De visie biedt een richtinggevend toetsingskader voor particuliere initiatieven, die voor dit gebied actueel zijn, maar ook voor nieuwe initiatieven op de langere termijn.

1.2. Aanpak proces

Het proces om te komen tot een werklandschap bestaat uit vier stappen:

1. Verkennen eerste contouren en randvoorwaarden in co-creatie. Door het proces van co-creatie worden ondernemers, omwonenden en belanghebbenden vroegtijdig betrokken. Op 24 juni 2014 is een informatiebijeenkomst in Voorthuizen de eerste proeve van de Ruimtelijke Visie Werklandschap Verbindingsweg Voorthuizen gepresenteerd. De contouren en randvoorwaarden van het gebied zijn door de gemeente geschetst, de verdere invulling van deze contouren wordt door middel van het proces van co-creatie samen met omwonenden en belanghebbenden opgepakt.
2. Verkennen mogelijke initiatieven. De eerste proeve van de visie heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 27 juni tot en met 11 juli 2014. Er zijn in totaal 15 inspraakreacties ingediend. Op 2 oktober 2014 waren omwonenden en belanghebbenden uit het gebied uitgenodigd voor een werkatelier om hun ideeën en visie te geven over hoe zij het werklandschap willen vormgeven. Op deze wijze zijn zij op een interactieve manier betrokken bij het opstellen en uitvoeren van gemeentelijke beleidskaders, in dit geval de visie werklandschap.
3. Vaststelling visie door de Raad. De ruimtelijke visie biedt voor de gemeente een toetsingskader om particuliere initiatieven te toetsen en voor particuliere initiatiefnemers (ondernemers en ontwikkelaars e.d.) geeft de visie uitgangspunten aan waaraan een initiatief getoetst wordt. Naar aanleiding van de inspraakreacties en het werkatelier is de eerste proeve van de visie op hoofdlijnen aangepast. De aangepaste versie op pagina 18 wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden.
4. Uitwerking initiatieven. Initiatiefnemers met concrete plannen en voorstellen, die passen binnen de kaders van het werklandschap, zullen na de vaststelling van de visie actief worden betrokken bij de verdere uitwerking van de visie. De visie zal nog verder moeten worden vertaald in een (globaal) bestemmingsplan met heldere en toetsbare randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen voor de bebouwde en onbebouwde omgeving.

Inhoud

INFO

2 Inleiding ruimtelijke verkenning
3 Inhoud

4 Centrale ligging
5 Context

6 Plangebied
7 Vraag

ANALYSE

8 Historie en uitgangspunten groenstructuur
9 Analyse hoogte en uitgangspunten waterstructuur

10-11 Analyse verkeer en uitgangspunten verkeer

12 Analyse hoofdfuncties per eigendom
13 Ruimtelijke analyse

UITWERKING

14 Ruimtelijk kader
15 Hinderzones en nieuwe ontwikkelingen

16 Fasering
17 Kansen

VISIE

18 Visiekaart
19 Toelichting op de visiekaart

IN DE GEMEENTE

Aan de zuidwestzijde van de woonkern Voorthuizen en 1 km ten noorden van het bedrijventerrein Harselaar.

Ten noordoosten van de Verbindingsweg.

Op 1 km van de A1, afslag 16 Voorthuizen.

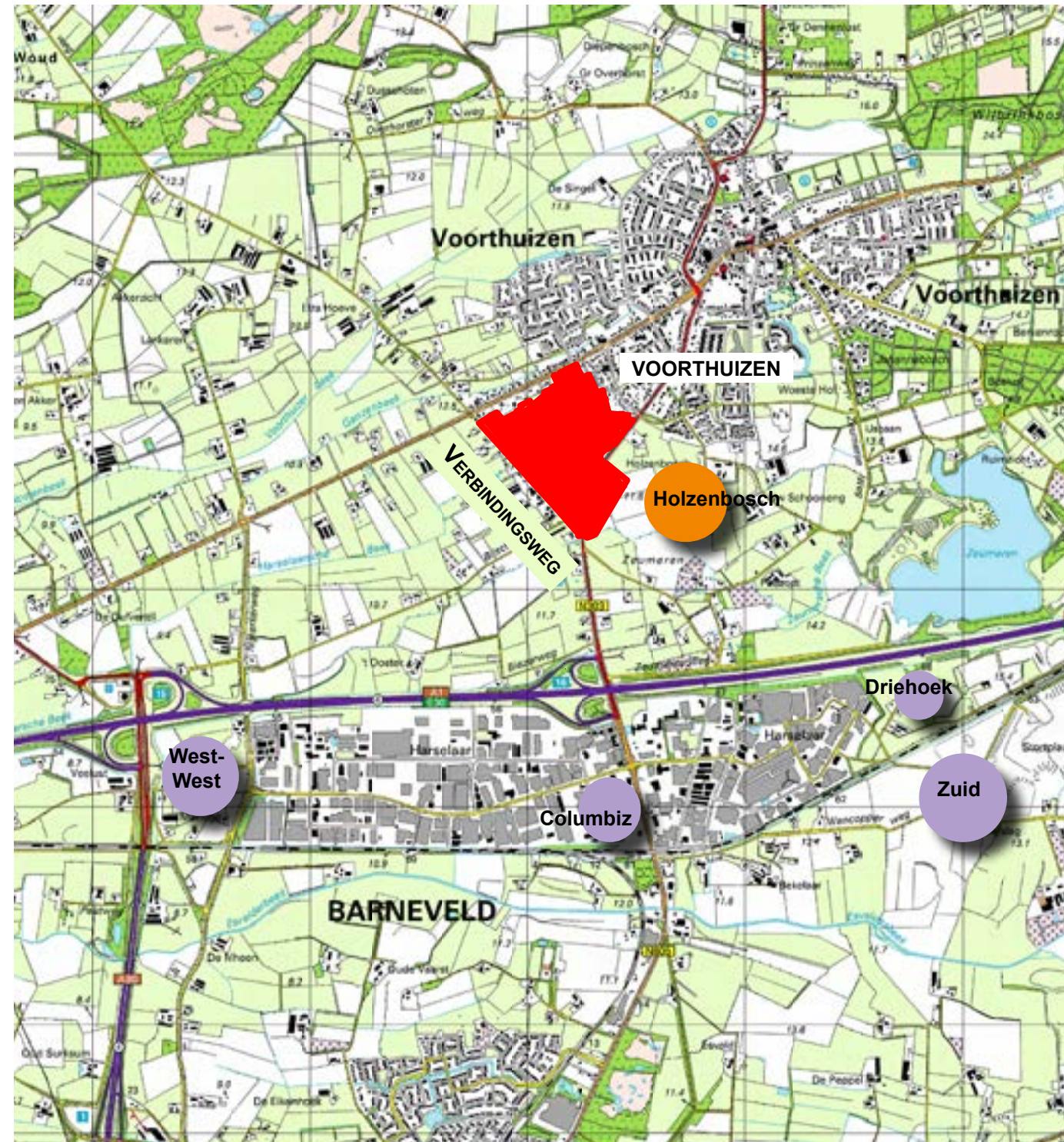
Op loopafstand van de streekbushalte voor de lijnen 102 en 205.

Op fietsafstand (2 km) van het station Barneveld-Noord / Transferium naar de Randstad.

Binnen de zoekzone voor verstedelijking.

Bij de nieuwe duurzame woonwijk Holzenbosch.

Bij de nieuwe bedrijventerreinen West-West, de Driehoek, Zuid en het kantorenpark Columbiz.



Ligging

Context

Voor de ontwikkeling van het gebied zijn van belang het provinciale beleid, Regionaal Programmering bedrijventerreinen, de Structuurvisie Kernen 2020 gemeente Barneveld en de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. Bij de verdere uitwerking van de initiatieven zal getoetst worden of de concrete plannen passen binnen het bestaande provinciale, regionale en gemeentelijk beleid.

Uit de STRUCTUURVISIE KERNEN BARNEVELD 2022

In de visie wordt de zone ten oosten van de Verbindingsweg een transformatiezone. Voor het gebied bestaan in de visie meerdere opties, die afhankelijk zijn van het functionele programma voor de komende jaren.

- Wonen;
- Doelgerichte vormen van detailhandel (perifere detailhandel), o.a. voor de uitplaatsing van enkele functies uit de huidige dorpskern;
- Werklocaties voor o.a. plaatselijk verzorgende bedrijven. Het kan dan een gebied worden met lichte vormen van bedrijvigheid of combinaties van wonen en werken.

Een sterke en structurerende mogelijkheid is om het gebied aan te wijzen als werklandschap. Het gebied ontwikkelt zich dan als groene zone met daarin verspreid liggende bebouwing met een mix aan functies. Het is een goede methode om het gebied, dat nu wat diffuus in de 'stadrand is gelegen' een eigen identiteit en uitstraling te geven. Voor dit werklandschap zal een visie worden opgesteld en ter besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad.

De zorg met betrekking tot de inrichting van deze zone en het daarmee verstoren van de groene entree is realistisch. Om duidelijkheid te verschaffen over de inrichting van dit gebied is een heldere visie wenselijk. De meerdere opties die genoemd worden scheppen verwarring en daarom dient de visie daarover duidelijkheid te geven.



Uit de STRUCTUURVISIE BEDRIJVENTERREINEN EN WERKLOCATIES

Een integrale gebiedsvisie moet onderdeel uitmaken van de plannen voor een werklandschap. Er moet sprake zijn van een substantiële menging van functies. In deze gebiedsvisie moet de samenhang tussen de verschillende functies worden geschetst. Wanneer er ad hoc, zonder integrale gebiedsvisie, functies in een bestaand monofunctioneel bedrijventerrein worden toegevoegd, is er geen sprake van een werklandschap. Qua proces moeten ondernemers en marktpartijen zoveel als mogelijk bij deze integrale gebiedsontwikkeling worden betrokken. De provincie ondersteunt de ontwikkeling van werklandschappen middels planbegeleiding.

Kenmerken werklandschap

- Er is altijd sprake van een substantiële menging van functies. Het gaat dus niet om een ad hoc ontwikkeling.
- Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, een goede landschappelijke inpassing alsmede aandacht voor de esthetische vormgeving (middels een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig ontwerp)
- Indien er sprake is van een combinatie van wonen en werken dient een werklandschap goed ontsloten te zijn middels openbaar vervoer

RPB (Regionaal programmering bedrijventerreinen)

Het RPB is een belangrijk document voor de uitvoering van het provinciale bedrijventerreinenbeleid en de regionale planning en programmering van bedrijventerreinen. De visie voor het werklandschap biedt het kader voor het realiseren van woonfuncties en werkfuncties in de milieucategorie 1 en 2 en (maatschappelijke) voorzieningen. Voor wat betreft het toevoegen van nieuwe bedrijfsfuncties dan wel uitbreiding van bestaande bedrijven in het gebied zal onder andere getoetst moeten worden aan Rijksladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast zijn in het RPB afspraken gemaakt over de regionale bedrijventerreinprogrammering. In de ontwikkeling van een woonwerk-landschappen is op dit moment niet voorzien in het vigerende RPB. Of woonwerk-landschappen in het RPB een plek moeten krijgen is nader onderwerp van discussie. Tot het moment dat hierover besluitvorming plaats vindt zal geen invulling worden gegeven aan het deel van de visie werklandschappen dat toeziet op het ontwikkelen van nieuwe werkfuncties. De visie zal worden benut als ruimtelijke afstemmingskader voor de ontwikkeling van de overige functionele bouwstenen uit de visie werklandschappen. Daarnaast kan de visie tevens worden benut als toetsingskader voor uitbreiding van reeds in het gebied gevestigde economische functies of aan de woonfunctie ondergeschikte economische functies.

Woningbouwafspraken

Voor wat betreft het toevoegen van nieuwe woonfuncties zal bij de verdere uitwerking van concrete initiatieven getoetst worden aan de regionale afspraken (Kwalitatief Woonprogramma) die zijn gemaakt omtrent de woningvoorraad en de Rijksladder voor duurzame verstedelijking.

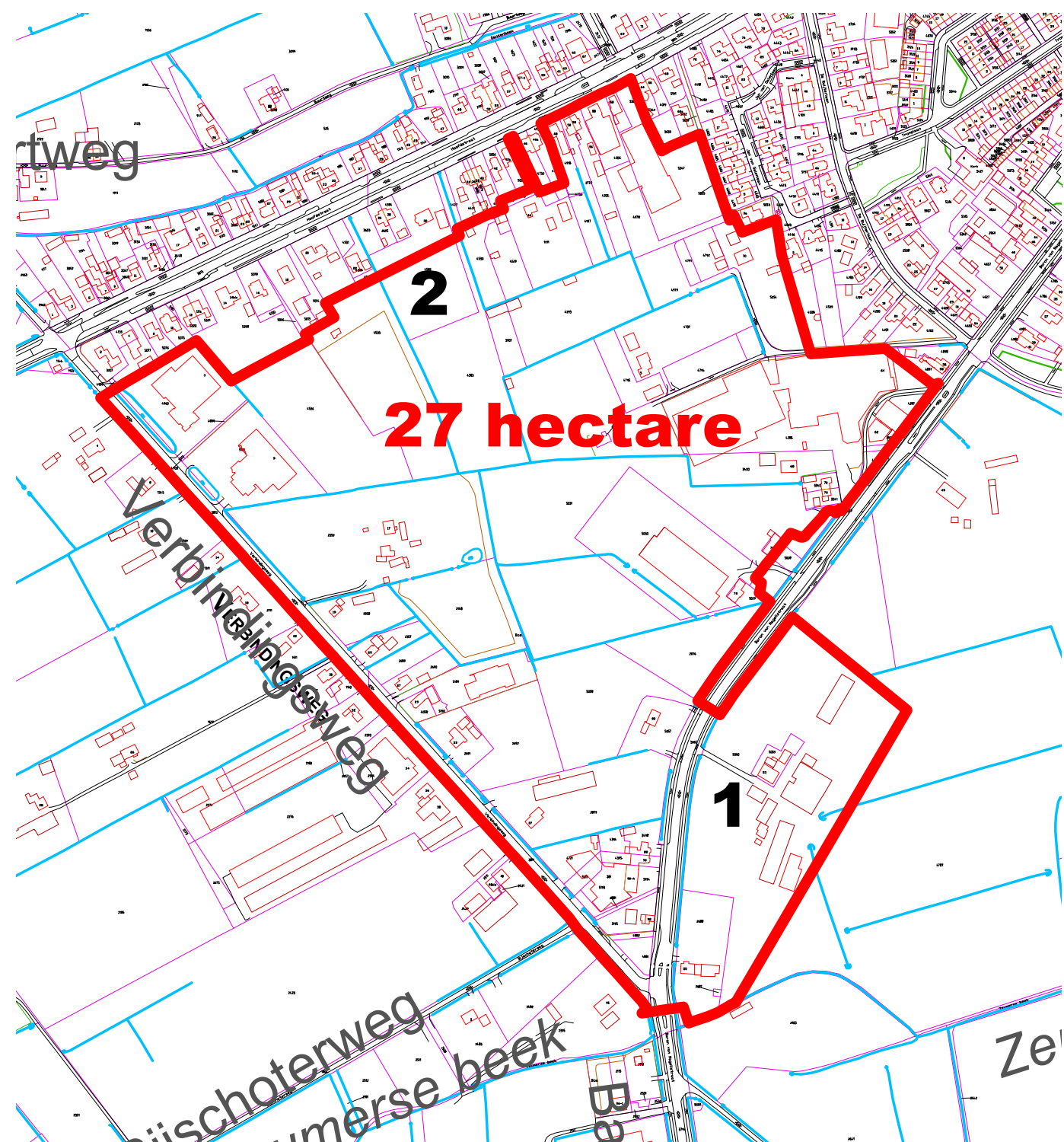
Globaal zijn voor deze visie de grenzen aangehouden van de bestemmingsplannen Voorthuizen-West en Buitengebied 2012 en aan de oostzijde die van het masterplan Holzenbosch. Twee afwijkingen daarvan zijn;

1 In het zuid-oostelijk deel twee percelen uit het plan Buitengebied 2012 die bij deze visie betrokken worden vanwege uitruilmogelijkheden. Zij liggen ten oosten van de Baron van Nagellstraat en vormen nu nog een overgebleven enclave tussen de woonwijk Holzenbosch en het werklandschap Verbindingsweg. Deze kavels bepalen mede de entree tot Voorthuizen..

2 Een verzoek aan de Hoofdstraat 30 voor woningbouw aan de achterzijde wordt ook meegenomen. Het volledige perceel is nu bestemd in het plan Voorthuizen -West, alleen de achtertuin wordt bij de visie betrokken.

Het gebied ten zuiden van de Verbindingsweg behoort tot het Buitengebied. Veranderingen door de aanleg van de rondweg worden in dat plan of in een aparte procedure geregeld.

Het totale plangebied voor deze visie beslaat ruim 27 hectare.



6

Gebied

Vraag



7

VERZOEKEN VOOR UITBREIDING OF NIEUWVESTIGING

Het werklandschap kan een oplossing bieden voor lokale bedrijven die gebonden zijn aan Voorthuizen. Vooral liggen er kansen voor de vele kleine zelfstandigen die de laatste jaren zijn gestart met een eigen bedrijf. Voor hen komen er kansen voor een bedrijfswoning met grotere opslagmogelijkheden of de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw. Verder is het conform de structuurvisie gewenst extra ruimte te reserveren voor voorzieningen, het uitplaatsen van enkele functies uit de kern en voor werklocaties voor o.a. enkele plaatselijk verzorgende bedrijven in de lichte categorie. Gelet op de nabijheid van het bedrijventerrein Harselaar en de ontwikkelingen die daar al spelen is het niet gewenst om in dit plangebied nieuwe bedrijven toe te staan van categorie 3.1 of hoger en ook geen kantoren. Alleen wanneer sprake is van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan daarop een uitzondering worden gemaakt.

Uit onderzoek en concrete vragen blijkt behoefte te zijn aan;

Categorie bedrijven;

- 1 - Groothandel in fietsen, netto 660-2500 m2.
- 2 - Groothandel /Installatiebedrijf, netto 1500-2000 m2.
- 3 - Loonwerkersbedrijf, netto 750 m2.
- 4 - De bestaande planologische rechten van Vreugdenhil blijven gehandhaafd.

Categorie perifere detailhandel;

- 5 - Autohandelsbedrijf
- 6 - Vrachtwagenhandelsbedrijf
- ? - Dierenvoerders, bruto 2200 m2, netto 1250 m2.
- ? - Motorenhandelsbedrijf, netto ?.
- ? - Kampeervinkel, bruto 3500 m2, netto 2000 m2.
- ? - Zorg-/comfortwinkel, bruto 1000 m2, netto 800 m2.

Categorie woningbouw;

- 7,8,9 - Diverse woningbouwplannen

Voor verzoek 2 is een principeverzoek in behandeling, de overige verzoeken zijn alleen mondeling ingediend.

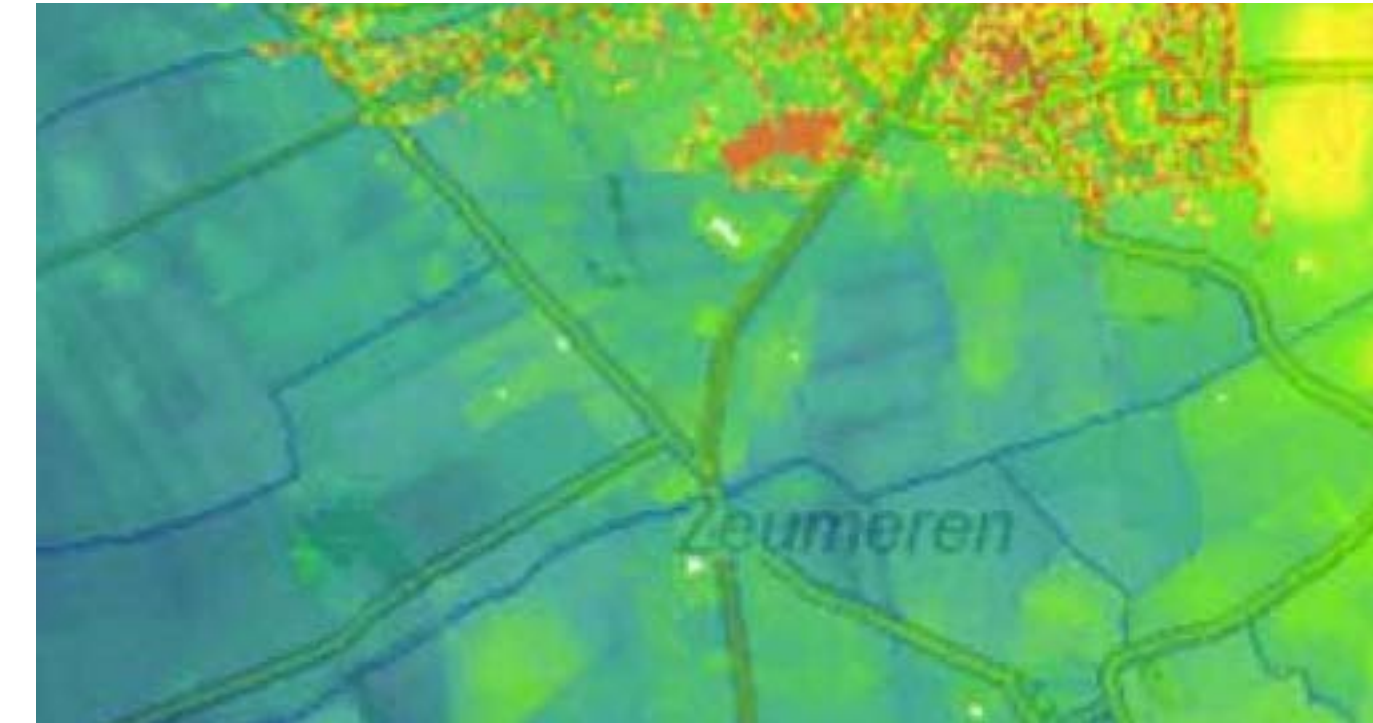
Het meest opmerkelijke, dat uit de historische kaarten blijkt, is de komst in 1901 en het verdwijnen in 1937 van de spoorlijn Barneveld- Nijkerk. De situering van de bedrijfsgebouwen van Vreugdenhil zijn georiënteerd op de oude kaveldeling van deze spoorlijn en dat verklaart de nu wat vreemd ogende richtingen van het bedrijfscomplex. Met het ontginnen van de natte heidevelden zijn ook de twee oude routes van de Schoenlapperweg naar de boerderij Holzenbosch verdwenen uit het gebied. De Schoenlapperweg heet tegenwoordig de Verbindingsweg. De oude straatweg van Amsterdam naar Twente is nog steeds een belangrijke route voor doorgaand verkeer, doch met de komst van de A1 is de Rijksweg - Hoofdstraat geen handelsroute meer. De andere drukke verkeersweg is de oude straatweg van Renswoude naar de Zuiderzee, nu de Baron van Nagellstraat geheten. De kaarten leren ook dat er na de ontginning van de heidevelden een nieuwe groenstructuur is ontstaan van houtwallen. Deze houtwallen liggen langs de randen van de weilanden en markeren het gebied aanzienlijk. De huidige groenstructuur vormt de basis voor een nieuw blauw-groen raamwerk.



Historie en Groen

8

Water



HOOGTE

Midden in het plangebied ligt een lager gelegen deel als een soort kom, waarschijnlijk al van oudsher. Wellicht verklaart dat ook de ligging van de plas of het moeras die we op de historische kaarten tegenkomen. Mogelijk is door het begaanbaar maken (ophoging) van de Verbindingsweg en de Baron van Nagellstraat het natuurlijke afvoelingsstelsel van het oppervlaktewater doorbroken geraakt. De plas is voor een gedeelte ook nu nog terug te vinden op het perceel Verbindingsweg 17.

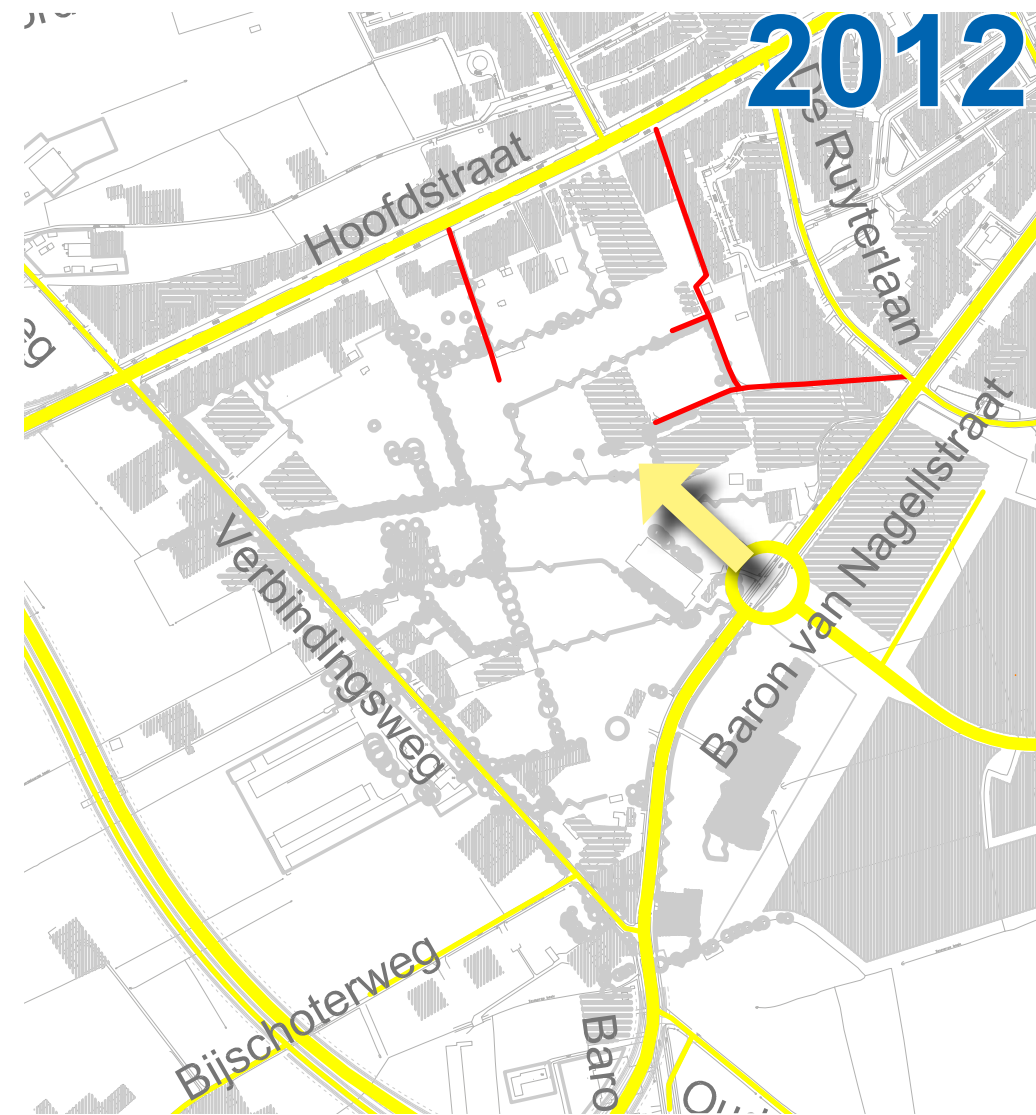


WATERSTRUCTUUR

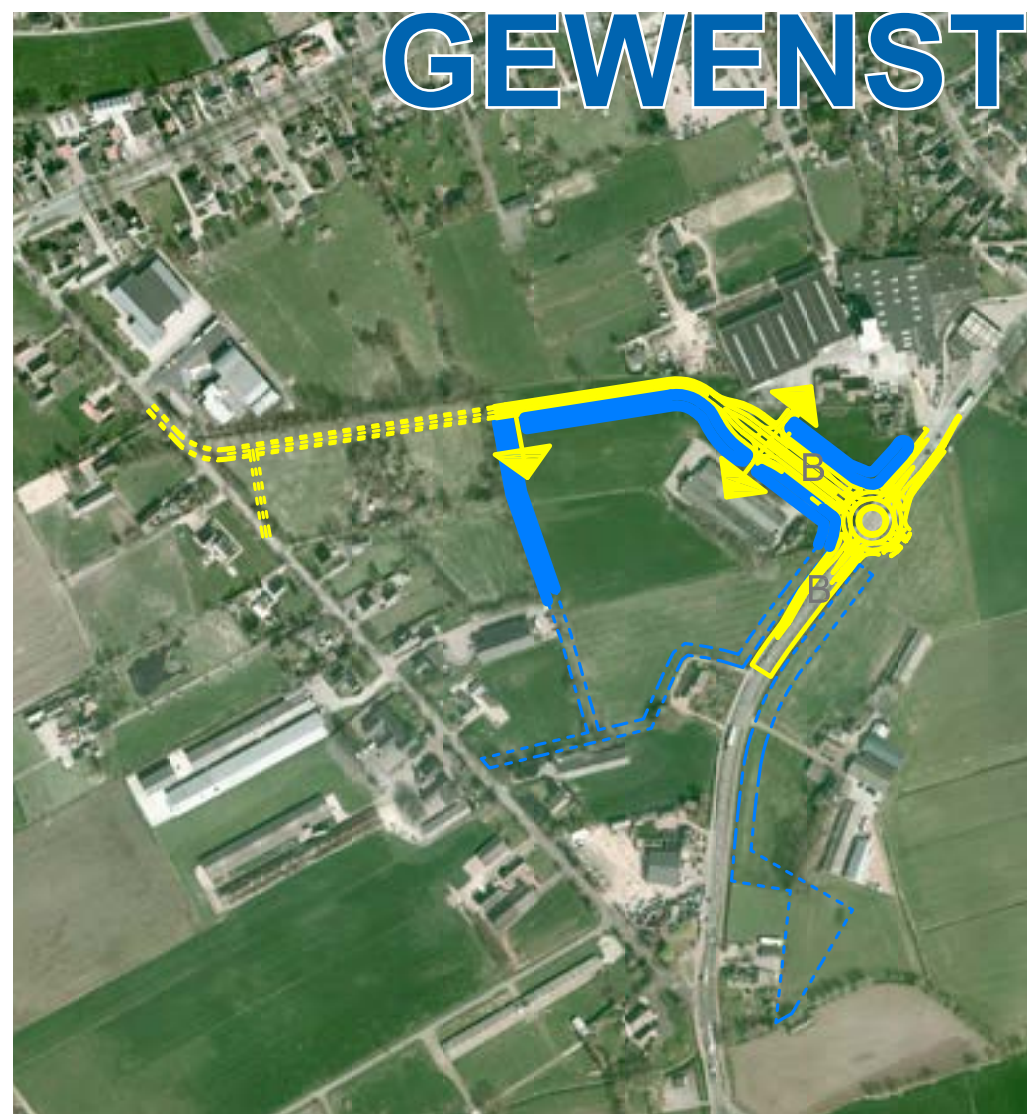
Bij grote regenval ontstaat er wateroverlast in het lager gelegen deel. Smeltwaterafzettingen doen vermoeden dat eerder dit deel eerst afvloeide naar het oosten. Nieuwe watergangen en wadi's in het plangebied kunnen daarom wellicht in verbinding worden gebracht met de nieuwe waterstructuur van de woonwijk Holzenbosch. Andere opties liggen op de percelen Baron van Nagellstraat 53, Verbindingsweg 33 en 17. Nader onderzoek moet uitwijzen welke opties geschikt zijn en hoeveel ruimte zij vergen. Binnen het plangebied dient al het regenwater te worden geborgen en geïnfiltreerd in één stelsel van bergingen dat via één of meerdere hier bovengenoemde opties aantakt op het overige waterstelsel.

Vooralsnog dienen andere ontwikkelingen op deze locaties rekening te houden met de uitkomsten van dit nadere onderzoek.

9



Het binnengebied heeft in de huidige situatie beperkte ontsluitingsmogelijkheden via enkele private gronden die qua maat geen extra toename van verkeer verdragen. Voordat nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden is het dus noodzakelijk eerst een volwaardige verkeersstructuur aan te leggen. De nieuwe rotonde aan de Baron van Nagellstraat voor de woonwijk Holzenbosch is daartoe het meest logische ontsluitingspunt. Een tweede aansluiting op de Hoofdstraat of De Ruyterlaan is verkeerskundig niet wenselijk, de private wegen (rood) zijn meer geschikt voor langzaam verkeersroutes. Vanaf de Verbindingsweg is het wel mogelijk een tweede aantakking te maken op de nieuwe ontsluitingsstructuur naar de nieuwe rotonde voor Holzenbosch. In eerste instantie kan echter worden volstaan met enkel een aftakking vanaf de rotonde. De hulpdiensten kunnen wel gebruik maken van de langzaam verkeersroutes.



De aantakking vanaf de Verbindingsweg, het gestippelde deel, kan in een latere fase worden verricht. De hoofdroute wordt gemarkeerd door een nieuwe groen-/waterstructuur aan de zuidkant. Aan de noordzijde kan de bestaande houtwal worden versterkt. Twee zijwegen maken het zuidelijke binnengebied toegankelijk. Op gelijke wijze kan ook het noordelijke deel worden ontsloten, doch om de juiste situering van die aansluitingen te bepalen dient eerst duidelijk te zijn welke partijen mee willen ontwikkelen. Het terrein van Vreugdenhil kan vanaf de nieuwe hoofdroute ook beter worden ontsloten, waardoor er meer kansen ontstaan om hier andere functies toe te staan. Nieuwe functies achter de lintbebouwing aan de Hoofdstraat dienen ook op de hoofdroute aan te sluiten.

Verkeer

Verkeer

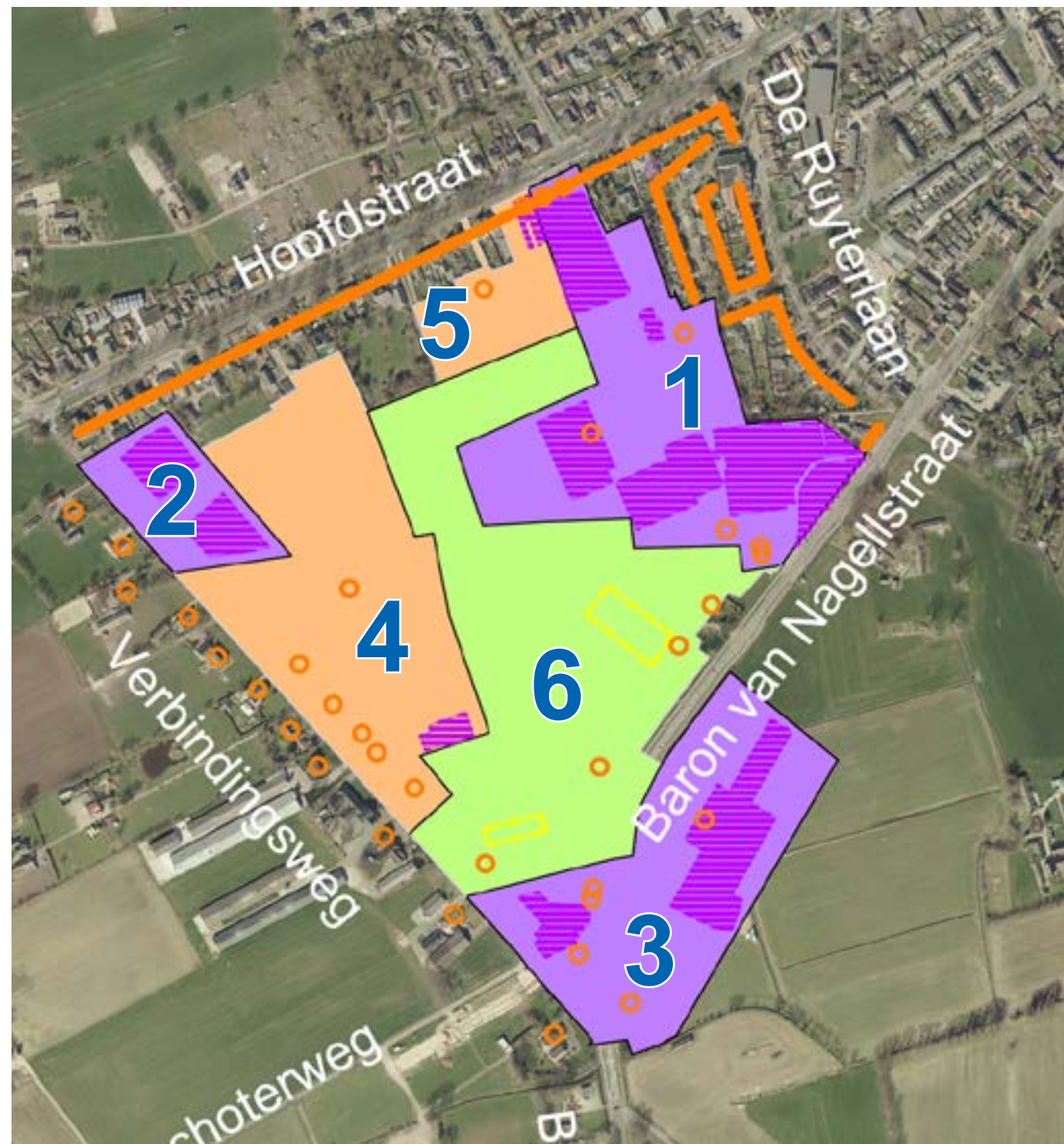


Na de aanleg van de ontsluitingswegen (in geel) voor dit plangebied en die van de woonwijk Holzenbosch ontstaat er in fasen een nieuwe route aan de zuidkant van Voorhuizen die ondermeer het sluipverkeer door Zeumeren zal tegengaan. Nadere verkeerskundige onderbouwing hieromtrent volgt bij de vertaling van concrete initiatieven naar een bestemmingsplan. De nieuwe verkeersstructuur maakt het mogelijk om de bushalte van lijn 205 (in rood) te verleggen (in blauw) naar de rotonde voor Holzenbosch aan de Baron van Nagellstraat. Hierdoor wordt zowel het werklandschap als de woonwijk Holzenbosch optimaal bereikbaar met openbaar vervoer en aantrekkelijk gemaakt voor wonen, werken en voorzieningen.

Een eerste onderzoek wijst uit dat de lijn 205 niet op een andere manier kan worden verlegd naar de Baron van Nagellstraat. Niet bij de Punt, de Evertsenlaan of De Ruyterlaan, waardoor de hoofdroute door het plangebied de enige optie is om de zuidelijke uitbreidingen direct te voorzien van streekvervoer. Ongewenst zou zijn dat de lijn 205 gaat verschuiven van de Hoofdstraat naar de nieuwe rotonde.

Het rechterbeeld geeft niet de feitelijke bestemmingen weer, doch laat zien hoe per eigendom de hoofdfuncties zijn verdeeld en geclusterd. Woningen en bedrijfswoningen zijn gelijk verbeeld door een oranje stip of een streep. Een stip staat voor een solitaire woning of een aanéengeschakelde, de streep betekent regelmatige lintbebouwing. Al deze lintbebouwing met een woonfunctie behoort tot de dorpskern en valt onder het bestemmingsplan Voorhuizen-West. De paars gearceerde gebouwen zijn bedrijven en het groene vlak bestaat uit agrarische gronden zonder bouwperceel. Het laatste agrarische bedrijf Baron van Nagellstraat 76-78 is door de gemeente aangekocht voor de ontwikkeling van dit plangebied en dat van Holzenbosch.

Cluster 1 bestaat overwegend uit grootschalige bedrijven met een beperkte lokale binding. Uitzonderingen hierop zijn het internationale mengvoederbedrijf Vreugdenhil met zijn opvallende hoge bouwmassa en het kleinschalige opslagbedrijf Hoofdstraat 70 in het middengebied. Autobedrijf Versteeg ligt vanaf de Hoofdstraat grotendeels verscholen achter twee bedrijfswoningen. Cluster 2 wordt gevormd door twee middelgrote bedrijven die zijn verhuisd uit de dorpskern in een periode dat de gemeente hier de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein in gedachte had. Cluster 3 is een mix van kleinschalige bedrijvigheid, bedrijfswoningen en woningen. Op de verkeersplitsing is één woonbestemming opgekocht en gesloopt door de gemeente, dit voor de verbetering van het kruispunt. De naastgelegen en in het zicht geraakte woning is al langdurig in gebruik als autoverkooppunt. Cluster 4 bestaat direct langs de Verbindingsweg uit verspreid liggende (bedrijfs-) woningen met daarachter op nummer 29A het kleinschalige bedrijf rijwielhandel Van Beek. Cluster 5 is een kleine woning op een "achtererfsituatie" en een nieuwe woning aan de Hoofdstraat 118 na sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing. Cluster 6 zijn solitaire woningen met enkele voormalige agrarische opstallen in een overwegend agrarisch gebied.



Functies



12

Ruimtelijk



13



Het plangebied is voor bezoekers hoofdzakelijk waar te nemen vanaf de Baron van Nagellstraat en de Verbindingsweg. Op een aantal punten langs deze wegen wordt de ruimtelijke beleving negatief beïnvloed door de opmerkelijke overgangen tussen kleinschalige woningen en grootschalige bedrijven, ongewenste buitenopslag van goederen of te langgerekte lintbebouwing. Deze kritieke zaken zijn op de linkerkaart aangeduid met een rode pijl. Na de ontwikkeling / openstelling van het binnengebied met de aanleg van een nieuwe ontsluitingsstructuur zullen ook daar dergelijke knelpunten zichtbaar worden. Bij nieuwe ontwikkelingen is het wenselijk deze aantastingen dan zo ver als mogelijk op te lossen en zorg te dragen voor meer geleidelijke overgangen.

De groene pijl staat voor een positieve uitstraling op het ruimtelijke beeld, een kwaliteit om te bewaken. Het onbebouwde weilandje voor de Verbindingsweg 17 en omringd met houtsingels, dat geheel versterkt juist de vriendelijke groene setting die we langs deze weg aantreffen. De groene setting bestaat uit veel laanbeplanting en een onregelmatig ritme van vrijstaande woningen met grote voor- en zijtuinen. De achtertuinen zijn afgeschermd met houtwallen.

De lintbebouwing aan de Hoofdstraat en De Ruyterlaan onttrekt het zicht op het plangebied vanuit het noorden en het oosten. Bij nieuwe ontwikkelingen in het binnengebied is het van belang een groene ruimte aan te houden tussen de achtertuinen van de lintbebouwing en de nieuwe functies, waarbij deze ruimte dan dienst doet als afscherming en als waterberging. De breedte van de afscherming is afhankelijk van de verschillende functies onderling en de aanwezige houtstructuren. Alleen langs de Baron van Nagellstraat zijn de oude agrarische functies nog duidelijk zichtbaar en ligt de rooilijn veelal ver van de weg. Bij de omschakeling naar een werklandschap wordt hier wederom een ruime maat tot de weg aangehouden voor nieuwe bouwmogelijkheden en krijgen de voortuinen een functie voor groen en waterberging. In de huidige vorm kunnen we nu al spreken van een werklandschap, een mix van wonen en werken in een groene setting, maar waarbij het overwegend agrarische binnengebied nog is opgeknipt in kleine slecht toegankelijke kavels.

De Hinderkaart geeft een actueel beeld van de diverse hinderzones, uitgaande van een gebied met functiemenging. De bestaande bedrijven in het plangebied hebben nagenoeg geen uitbreidingsmogelijkheid meer en aldus blijft hun uitstraling beperkt conform deze Hinderkaart. Nieuwe ontwikkelingen, dus ook de wijziging van de vigerende bestemmingen, dienen ondermeer rekening te houden met deze zones alsmede de VNG - staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging.

De keuze voor de ontwikkeling van een werklandschap maakt het aannemelijk dat er een mix gaat ontstaan van de functies werken en wonen. De functie werken is in dit plangebied mogelijk binnen de categorie 1 of 2. Per categorie gelden echter verschillende richtafstanden naar bijvoorbeeld woningen. Daarbij is het ook van belang of er sprake is van een bedrijfswoning of van een woning.

Door de diversiteit aan richtafstanden en regels per functie of categorie ontstaat de vraag welke planopzet nu gewenst is voor het nieuwe werklandschap? Wordt gekozen voor een gedetailleerd plan met een clustering van functies, dan bestaat het risico dat het ingeschatte programma aan functies niet klopt met de vraag. Valt de keuze op een flexibel plan, dan verrijst het risico van een inefficiënt plan wanneer de diverse functies elkaars tegenpolen blijken te zijn en zodoende elkaar beperkingen opleggen. Verder is het bij een flexibel plan ook lastiger de juiste water- en groenstructuur aan te wijzen.

Gelet op de huidige marktontwikkelingen wordt voorgesteld een flexibel plan op te zetten met specifieke regels om een ondoelmatig plan te voorkomen en de functies wonen en werken te scheiden door voldoende groen. Gedacht wordt om bij de nieuwe ontwikkelingen die een beperking inhouden voor andere functies, deze te verplichten dat zij hun hinderzone beperken tot hun eigendom of dat zij een contract afsluiten met de desbetreffende eigenaren die worden beperkt.

Nieuwe kantoorgebouwen en bedrijven in de categorie 3.1 of hoger kunnen alleen een plaats krijgen op de bedrijventerreinen op Harselaar. Alleen wanneer sprake is van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan daarop een uitzondering worden gemaakt. Sommige hinderzones vervallen mogelijk door de rondweg.



Hinder

Kader



Om het plangebied op een kwalitatieve en efficiënte wijze te ontwikkelen is het nodig eerst een kader af te spreken en de linkerkaart is daartoe een eerste aanzet. Voor wat betreft de hoofdontsluitingsweg (geel) zijn er geen alternatieven te bedenken, de aansluitingen op deze weg liggen daarentegen nog niet vast. Het is wel wenselijk dat van twee aansluitingen een verkeerslus wordt gemaakt, zowel aan de noord - als de zuidzijde van de hoofdontsluiting.

De donkergroene kleur staat voor een nieuwe water/groenstructuur in hoofdlijnen. Nader onderzoek zal uitwijzen tot welke detaillering /aanpassing dat nog leidt. De lichtgroene vlakken betekenen een mogelijke nieuwe uitbreiding van de bestaande groenstructuur (zwarte cirkels), wellicht deels gecombineerd met de functie voor waterberging. De situering en uitwerking hiervan wordt echter sterk bepaald door welke functies hier uiteindelijk gewenst zijn. Als leidraad geldt dat bestaande en nieuwe woongebieden altijd worden gescheiden van de andere functies door een ruime groen - en/of waterstructuur.

Voor de ontwikkeling van het noordelijk deel van het plangebied is het daarom eerst nodig te inventariseren welke eigenaren mee willen ontwikkelen. Middels een samenwerkingscontract worden dan afspraken vastgelegd over exploitatiekosten, het programma, de uitvoering, het grondgebruik en de fasering.

Alle nieuwe ontwikkelingen dienen echter te ontsluiten via de nieuwe ontsluitingsstructuur en dat betekent dat voor sommige eigenaren, naast de samenwerking met de gemeente, ook de samenwerking nodig is met andere eigenaren. Een ieder wordt aangeraden eerst in overleg te treden met de gemeente voordat men zelf ontwikkelingskosten maakt, want ieder programma vraagt om een inpassing in het gemeentelijke programma en momenteel kan dat tot een fasering leiden op de lange termijn.

Langs de Baron van Nagellstraat wordt de groene entree tot Voorthuizen verstrekt door een blauw-groen raamwerk waarachter een mix aan functies zich presenteren naar deze historische straatweg. Datzelfde beeld wordt ook bij de nieuwe hoofdontsluiting verwacht.

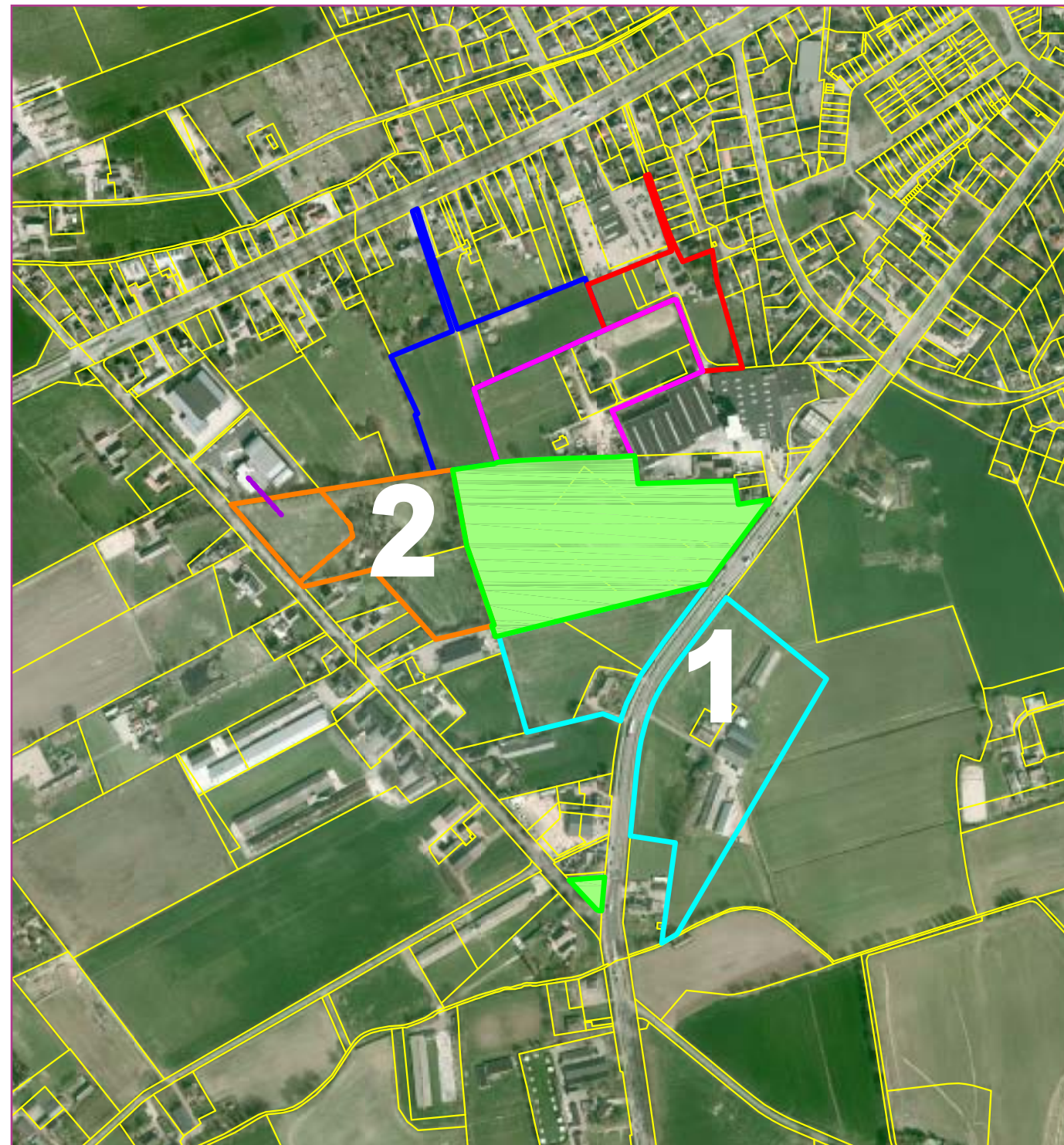
De fasering van het plan wordt afhankelijk van de vraag naar veranderingen in het gebied, de medewerking van de eigenaren en of de gewenste ontwikkelingen passen binnen de gestelde kaders in de regio. Een probleem bij dit plan is dat het binnengebied is versnipperd in veel eigendommen en slecht toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer. Bij planvorming is het dan gauw nodig samen te werken met meerdere eigenaren. De gemeente heeft slechts een beperkt gebied in eigendom en de eerste fasering kan zich in eerste instantie op dat gebied richten. De visie houdt echter rekening met toekomstige ontwikkelingskansen voor het hele gebied en wellicht leidt dat na de inspraak tot andere grenzen. Vooral nog zal de visie eerst worden uitgewerkt voor de gemeentelijke gronden, op de faseringskaart aangegeven met de groene vlakken. Tijdens de inspraakperiode kunnen belanghebbenden aangeven of zij met de gemeente willen samenwerken en afhankelijk van hun wensen wordt bezien in welke fasering dat eventueel tot een uitwerking kan leiden. In de inspraakperiode wordt tevens een informatieavond gehouden.

Bijgaande eigendommenkaart geeft in andere kleuren dan geel de onderlinge relaties weer van eigenaren.

Cluster 1 met een lichtblauwe kleur sluit zowel goed aan op de eerste fase van het werklandschap als de eerste fase van de woonwijk Holzenbosch en kan zodoende aantakken op de nieuwe hoofdontsluitingswegen. De waarborg voor een groene kwalitatieve entree tot Voorthuizen is een belangrijke opgave bij enige verandering van dit gebied. Verschuiving van de huidige functies binnen dit cluster is optioneel.

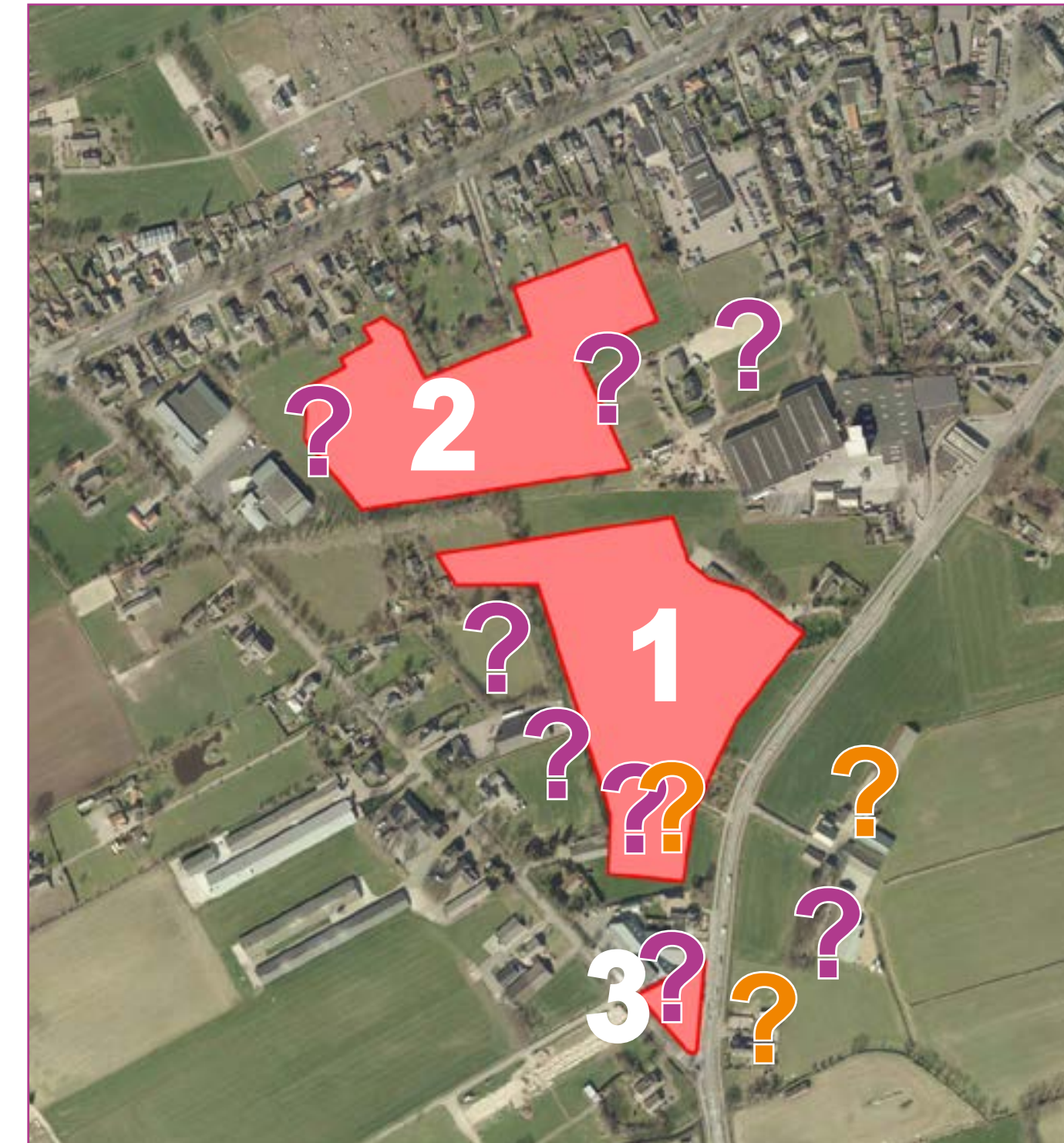
Cluster 2 met een oranje kleur is belangrijk voor de nieuwe ontsluitingsstructuur van het werklandschap en de nieuwe busroute naar Holzenbosch.

Voor de ontwikkeling van de overige eigendommen is een samenwerking van meerdere partijen noodzakelijk. Een voorwaarde is het zorgdragen dat alle eigendommen binnen het werklandschap aan kunnen sluiten op de nieuwe ontsluitingsstructuur en dat er een hoogwaardig stelsel ontstaat van water- en groenstructuren.



Fasering

Kansen



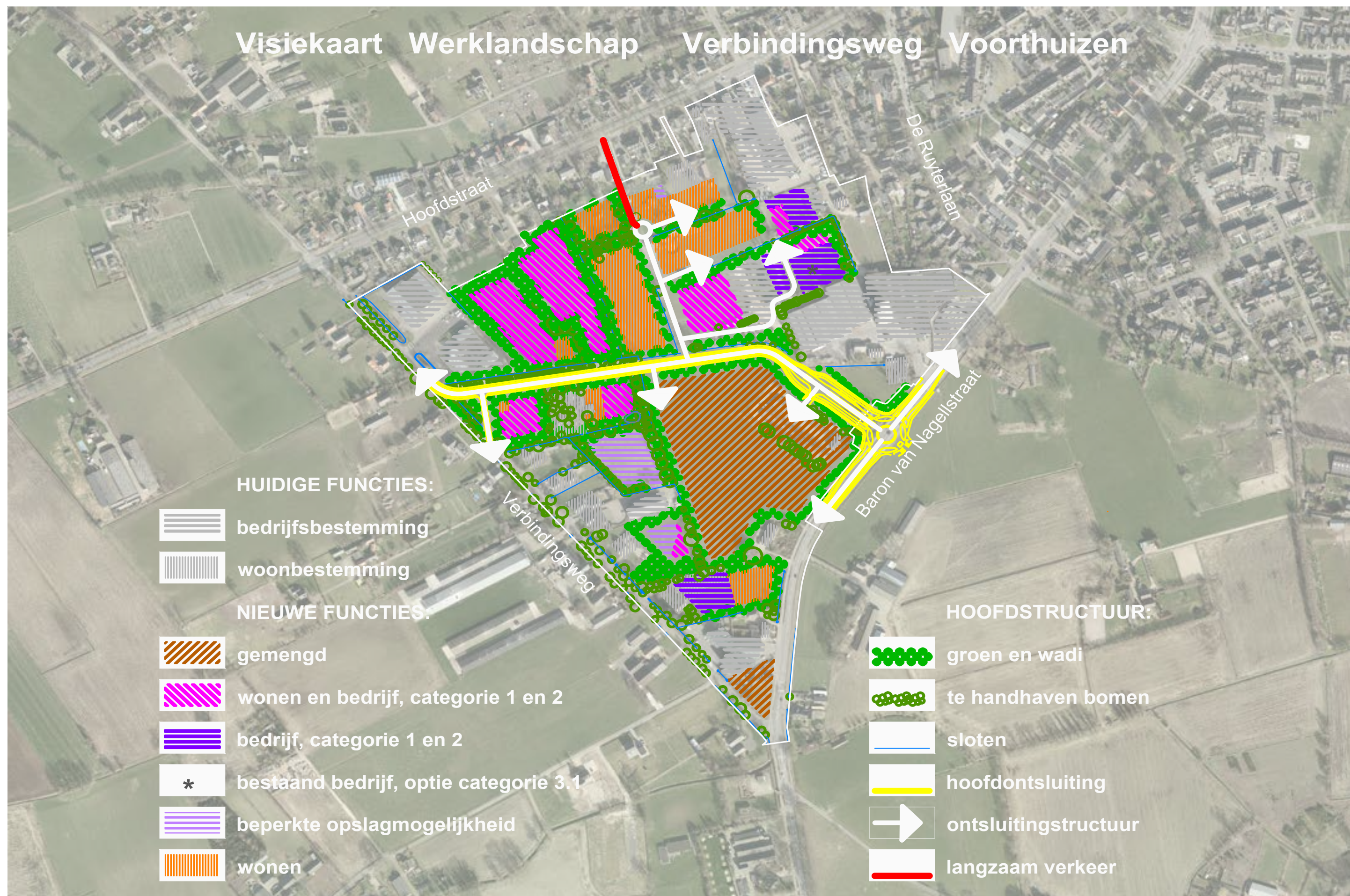
Afhankelijk van de inspraakreacties en de huidige verzoeken (zie bladzijde 5) wordt bezien waar de vraag naar functies zich specifiek op richt en hoe de eerste fasering wordt opgezet. Op basis van de huidige kennis en de mogelijkheden die andere plannen daartoe al bieden is de verwachting van het groeitempo laaggespannen.

De kansen voor kleine- en grootschalige woningbouwplannen liggen in eerste instantie buiten de bestaande hinderzones en zijn hiernaast aangeduid in de twee rode vlakken 1 en 2. Een aandachtspunt daarbij is dat daarvoor het toetsingskader Wonen geldt en dat tot en met 2020 in het woningbouwprogramma deze uitbreiding nog niet is opgenomen. Voorlopig liggen de kansen dus meer bij de lichte bedrijvigheid met een bijbehorende bedrijfswoning of (maatschappelijke) voorzieningen. Perifere detailhandel is uitgesloten in dit gebied overeenkomstig de detailhandelsvisie Voorthuizen.

De eerste fasering en de exploitatie van de verkeers-, groen- en waterstructuur zijn gekoppeld aan de ontwikkeling van de gemeentelijke eigendommen in gebied 1 en 3. Aansluitend kunnen de andere gebieden zich ontwikkelen. Voor gebied 2 dient daartoe een verdere uitwerking te komen van de gewenste water-, groen- en verkeersstructuur.

Gebied 3 markeert de toegang tot Voorthuizen en hier kan een bijzonder gebouw de omgeving opwaarderen. Gedacht kan worden aan een bedrijfsfunctie met daarboven een bedrijfswoning. Voor de beeldbepalende locatie geldt het hoogste welstandsregime.

De paarse vraagtekens zijn, gezien de huidige hinderkaart en onder de gestelde voorwaarden, eventueel geschikt voor de uitwerking naar werken. Bij de oranje vraagtekens kan woningbouw optioneel worden door verschuiving van functies en opheffing van hinderzones.



Visiekaart

De gemeente Barneveld heeft op 2 oktober 2014 in het Dorpshuis 't Trefpunt een ontwerpatelier georganiseerd. Omwonenden en belanghebbenden uit het gebied tussen de Verbindingsweg, de Hoofdstraat en de Baron van Nagellstraat waren uitgenodigd om hun wensen en visie te geven over de vormgeving van het werklandschap. In totaal hebben 43 mensen meegedacht over de toekomst van het gebied.

De deelnemers aan het ontwerpatelier waren ingedeeld in vijf werkgroepen. Aan iedere groep werd gevraagd om gezamenlijk tot een eerste schets te komen voor het hele gebied of voor een gedeelte daarvan. Op basis van een luchtfoto en het gemeentelijke voorstel voor een nieuwe structuur (denk aan groen-waterstructuur en verkeer), konden de deelnemers het gebied verder inkleuren met de functies Wonen, Verkeer, Langzaam Verkeer, Werken, Groen, Water.

De schetsen van de werkgroepen en de uitkomsten van de inspraakreacties zijn op hoofdlijnen verwerkt in de visiekaart werklandschap. Initiatiefnemers met concrete plannen en voorstellen, die passen binnen de kaders van het werklandschap, zullen na de vaststelling van de visie actief worden betrokken bij de verdere uitwerking van de visie.

Gemeente Barneveld

Bezoekadres:
Raadhuisplein 2
3771 ER Barneveld

Postadres:
Postbus 63
3770 AB Barneveld

T 0342 49 59 11
F 0342 49 53 76
E gembar@barneveld.nl
I www.barneveld.nl

