

Ontwikkelingsperspectief Stationsweg t.h.v. de spoortunnel

(locatie Weerheim/Heidepark)

1. Inleiding

Dit is een ontwikkelingsperspectief voor het overgangsgedebied van de bedrijvigheid langs de Stationsweg naar het bedrijventerrein Harselaar. In samenhang met de aanleg van de spoortunnel aan de Baron van Nagellstraat/Stationsweg wordt nieuwbouw gerealiseerd op de twee laatste bedrijfsperven aan de Stationsweg ten zuiden van de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Door deze bedrijfsperven te ontwikkelen ontstaan kansen om een aantrekkelijke entree van het bedrijventerrein Harselaar te realiseren.

2. Aanleiding

Voor de aanleg van de spoortunnel is extra ruimte langs de Stationsweg nodig. Deze ruimte wordt onder andere gevonden op de percelen Stationsweg 183 (Weerheim revalidatietechniek) en Stationsweg 185 (voormalig hotel Heidepark). Door de ontwikkeling van de spoortunnel ligt een herontwikkeling van het gebied tussen de nieuw aan te leggen spoortunnel, de ontsluiting van het Esvelderbeekzone (Binnenveld) en de spoorlijn Amersfoort –Ede voor de hand. Binnen het plangebied is interesse voor het opwaarderen van locatie Weerheim met lichte bedrijvigheid en het herontwikkelen van locatie Heidepark met een kleinschalig kantoor.



Afbeelding 1: Luchtfoto 2015 bestaande situatie. Bron: Stroomlijn

3. Ruimtelijk perspectief

Het plangebied, dat wordt begrensd door de nieuw aan te leggen spoortunnel, het Binnenveld (noord en zuid) en de spoorlijn Amersfoort- Ede , ligt in een omgeving die volop in ontwikkeling is. Naast de al genoemde aanleg van de spoortunnel vindt aan de andere zijde van de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn de heroriëntatie van Columbiz Park plaats met onder andere de ontwikkeling van een hotel, een ruimtereservering voor de uitbreiding van het transferium en een compleet nieuw

ontwikkelde stationslocatie met een mogelijkheid voor het vestigen van een breed scala aan economische functies. Ten zuidwesten van het plangebied ligt de recreatieve Esvelderbeekzone.

4. Functioneel perspectief

Het huidige bestemmingsplan voorziet voor de locatie Heidepark in een horecabestemming en voor de locatie Weerheim in een niet-agrarische bedrijfsbestemming en een natuurbestemming. Voor de locatie Heidepark wordt ingezet op een kantoorbestemming. Voor de locatie Weerheim op een bedrijfsbestemming. In het voorontwerp bestemmingsplan voor de spoortunnel is bij de locatie van Weerheim en Heidepark deels de verkeersbestemming opgenomen.



Afbeelding 3 Deelgebieden

In het op te stellen bestemmingsplan worden ook de twee bestaande woningen aan het Binnenveld meegenomen. Voor deze woningen is de nieuwe situatie gunstiger dan de oude wat betreft Weerheim revalidatietechniek. De bedrijfsbebouwing met daarin de werkplaats wordt verder van deze woningen af gebouwd. Daarnaast zal er geen verkeer naar het station Barneveld Noord meer voor deze huizen langs rijden omdat het verkeer via de nieuwe kruising tussen het Binnenveld en de Stationsstraat om de nieuwe locatie van Weerheim heen rijdt. Voor de ontsluiting van het nieuwe kantoor zal wel wat meer verkeer langs deze huizen rijden. Aan de zijde van de spoorlijn Amersfoort-Ede ontstaat meer een woongebied door de bouw van de twee bedrijfswoningen aan die zijde. Deze woningen worden van de Stationsstraat/spoortunnel afgeschermd door de nieuwe bedrijfsbebouwing.

Het kantoor en de bedrijfsbebouwing passen goed bij elkaar. De lichte bedrijvigheid van Weerheim revalidatietechniek houdt in dat er een werkplaats is waar scootmobiel etc. aan de wensen van klanten worden aangepast. Ze worden er niet geproduceerd. Daarnaast is er een showroom voor deze artikelen.

5. Financieel perspectief

De locatie Heidepark betreft een nog niet in exploitatie genomen ontwikkeling. Nu zich concrete gegadigden hebben gemeld en een herontwikkeling vanuit functioneel en ruimtelijk perspectief acceptabel is het aannemelijk om deze grond op kort termijn in ontwikkeling te nemen.

6 Nadere afweging

Vanuit het ruimtelijk, functioneel en financieel perspectief is het wenselijk om de bestaande initiatieven binnen het plangebied te faciliteren. In deze paragraaf zal een nadere afweging worden gemaakt.

Deze locatie van de Baron van Nagellstraat en ligging voornamelijk tussen bedrijven en kantoren is minder geschikt voor een andere functie dan bedrijf/kantoor. De locatie ligt in het verlengde van de bedrijvenstrook langs de Baron van Nagellstraat, van oudsher de locatie waar Barneveldse bedrijven zich vestigen en betreft een representatieve locatie in de aanrijroute naar/entree van bedrijventerrein Harselaar. Ten oosten zijn kantoren gevestigd, ten zuiden ligt de ontsluitingsweg van de Esvelderbeekzone, het Binnenveld. De locatie is erg goed ontsloten per auto en met het openbaar vervoer (station Barneveld Noord).

In december 2014 heeft het college de raad een notitie “aanpak kantorenleegstand” aangeboden. Conclusie van deze notitie is dat terughoudend wordt omgegaan met het toestaan van nieuwe kantoorlocaties buiten de reeds geplande locaties om de leegstand in de gemeente Barneveld te verminderen. Locatie Heidepark is weliswaar een nieuwe kantoorlocatie, maar gezien de ligging dichtbij station Barneveld-Noord zijn er redenen af te wijken van het beleid om op deze locatie een kantoor te vestigen. Bovendien is recent een traject in gang gezet om het functieprofiel van de kantoorlocatie Columbiz park te verbreden. Het is aannemelijk dat Columbiz Park met andere functies dan kantoren wordt ontwikkeld. Per saldo zal dan in de gemeente Barneveld, ondanks deze nieuwe kleinschalige kantoorlocatie, de totale vestigingsmogelijkheid van kantoren afnemen.

7. Concrete invulling

Het perceel Stationsweg 183 (Weerheim) verandert van vorm. Aan de oostzijde, langs de Stationsweg, wordt een strook grond ingeleverd ten behoeve van de aanleg van de spoortunnel. Aan de westzijde wordt het perceel kleiner ten behoeve van de nieuwe ontsluiting van station Barneveld Noord (Binnenveld). Aan de zuidzijde wordt het perceel vergroot als compensatie. De twee bestaande bedrijfswoningen en de bedrijfsbebouwing van Weerheim revalidatietechniek worden gesloopt en weer herbouwd. De bedrijfsbebouwing wordt gebouwd aan de zijde van de Stationsweg en de bedrijfswoningen aan de zijde van het Binnenveld. Zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: Impressie nieuwe situatie locatie Weerheim. Bron: Vidazz massastudie

Op het perceel Stationsweg 185 (Heidepark) is het voormalige hotel Heidepark gesloopt. Er is een gegadigde voor een kantoorontwikkeling op deze locatie. Zie afbeelding 3. De op afbeelding 3 getoonde gevel aan de Stationsweg komt in het verlengde te staan van de gevel het nieuwe bedrijfsgebouw van Weerheim revalidatietechniek. Indien gewenst kan de naast het perceel gelegen weg bij het perceel getrokken worden omdat door de aanleg van de tunnelbak de kruising Binnenveld/Stationsweg naast locatie Heidepark komt te vervallen. Stedebouwkundig is een invulling als deze alleen mogelijk als voldaan wordt aan hoge beeldkwaliteitseisen. Op de locatie is, qua inhoud, evenveel bebouwing toegestaan als bij het voormalige Heideparkhotel. Omdat het bouwvlak kleiner wordt, is een vierde bouwlaag denkbaar als voldaan wordt aan de hoge beeldkwaliteitseisen en dit niet ten koste gaat van de privacy van de naastgelegen woning.

Afbeelding 3: Impressie nieuwe situatie locatie Heidepark. Bron: Ontwerp Boxxis architecten

