



Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsing van het initiatief 'Huis van Innovatie'

Garderen, gemeente Barneveld

Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsing van het initiatief 'Huis van Innovatie'

Projectgegevens:

Projectnummer:

NOT01- 0253879-01A

Datum:

13 januari 2017

Opdrachtgever

Wentzel Group b.v.

Dorpsstraat 7

3886 AR Garderen

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. wout.berkers@croonenburo5.com

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

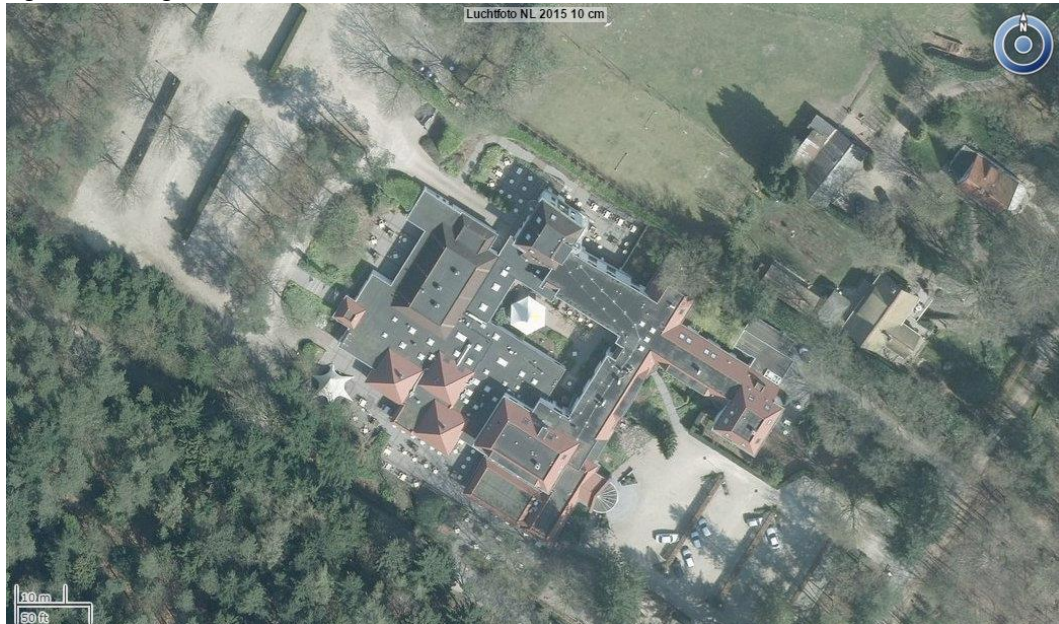
1	Inleiding	1
1.1	Het initiatief	1
1.2	Procedure Ladder voor duurzame verstedelijking	2
2	Trede 1: Regionale behoefte	4
2.1	Kwantitatieve behoefte	4
2.1.1	Marktomstandigheden ICT-sector	4
2.1.2	Werklocaties	6
2.2	Kwalitatieve behoefte	8
2.2.1	Beleidsstoets	8
2.3	Conclusie trede 1	14
3	Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied	15
3.1	Ontwikkeling in stedelijk gebied	15
3.2	Beoogde locatie Hooiweg	16
3.3	Huidige locatie Dorpsstraat	17
3.4	Conclusie trede 2	18
4	Trede 3: Buiten stedelijk gebied	19
5	Slotconclusie	21

1 Inleiding

1.1 Het initiatief

Wentzel group is initiatiefnemer van het 'Huis van Innovatie' en is voornemens om een uniek concept te ontwikkelen in de regio Barneveld, waarbij innovatie op het gebied van ICT centraal staat. Innovatie kan gestimuleerd worden door een inspirerende omgeving. Hiertoe is begin 2016 het onroerend goed van Hotel/restaurant Overbosch aan de Hooiweg 23 te Garderen gekocht door de Wentzel Group, waarbij volgens afspraak de exploitatie nog enige tijd kon worden voortgezet. Inmiddels is het hotel gesloten en staat het pand leeg. De Wentzel Group is voornemens een unieke werklocatie te huisvesten op dit perceel. Eén van de huurders van het Huis van Innovatie wordt Wentzo Wireless. Deze verhuist daarmee van Dorpsstraat 7 naar de Hooiweg 23.

Figuur 1: Beoogde locatie in beeld



Bron: Uitsnede globespotter

De initiatiefnemer is voornemens om op deze unieke locatie in de bosrijke omgeving van de Veluwe een zogenaamd 'Huis van Innovatie' op te zetten. De accommodatie, met een omvang van in totaal 4.161 m² bruto vloeroppervlak, moet gaan dienen als ontmoetingsplaats en inspirerende werkomgeving wat leidt tot innovatie doordat ondernemers, starters en studenten uit de ICT-branche hier samenkomen. Het betreft hierbij niet een invulling volgens een standaard werklocatie of kantoorvoorziening, maar het combineren van werkplekken met ondersteunende horecagelegenheden, verblijfs- en recreatiefaciliteiten. Het pand wordt hierbij geschikt gemaakt voor demonstraties, trainingen etc. met het doel om innovatie te stimuleren. De verhouding is dat 32% van de aanwezige ruimtes in gebruik wordt genomen voor werkplekken en 68% voor ondersteunende (horeca)faciliteiten. Concreet gaat het om 'werklocatie-achtige' faciliteiten als flexwerkplekken, vaste werkplekken voor startende organisaties, *outdoor* werkplekken op het eigen terrein, vergaderzalen en een bibliotheek. Aangevuld met een restaurant/lunchroom, *business bar*, hotelkamers, een seats2meet-concept en sport- en wellnessvoorzieningen. Het gaat bij dit initiatief dus om het unieke totaalpakket dat door de voormalige hotelfunctie kan worden

benut voor de zakelijke dienstverlening. De huidige quadbaan op het perceel maakt geen deel uit van de formule en wordt verwijderd.

Deze nieuwe functies kunnen volledig worden geacommodeerd binnen de omvang van de huidige bebouwing en wat betreft de outdoor activiteiten binnen de bestaande contouren van het perceel, inpandig zal vermoedelijk een herindeling plaatsvinden. Wentzo Wireless zal haar bedrijfsactiviteiten structureel naar dit pand verplaatsen, voor de overige gebruikers betreft het huur van een locatie voor bijvoorbeeld een trainings- of projectmatig proces en flexwerkplekken. Het benutten van het pand als brede horecabestemming is niet aan de orde.

Het is de bedoeling dat de locatie niet alleen de gemeente voorziet van een unieke door natuur omgeven innovatiecentrum, maar dat het een regionaal functionerend complex wordt. Barneveld is gelegen in de *FoodValley*. De gemeente heeft zichzelf daarom ten doel gesteld voor dit agro-food-cluster een sterke partner te zijn en voorop te lopen in innovatie en verduurzaming van voedselsystemen en waardevermeerdering van het agrarisch product met speciale aandacht voor bijzondere groeisectoren zoals ICT. Dit initiatief tracht in te spelen op dit voornemen.

In de huidige situatie vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' en heeft het perceel aan de Hooiweg 23 een horecabestemming. Voor het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening naar een 'Gemengde' functie noodzakelijk. Een wettelijke vereiste bij een dergelijke bestemmingsplanprocedure is een toets van een initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

1.2 Procedure Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Eerste vraag is of de ontwikkeling van een innovatiecentrum met gemengde functies in een leegstaand hotel een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Dit bepaalt namelijk of een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vereist is. De definitie voor stedelijke ontwikkeling die het Ministerie van Infrastructuur en Milieu hanteert in de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' is als volgt: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het toekennen van een nieuwe functie aan een bestaand gebouw zonder dat er nieuw ruimtebeslag is blijktens de jurisprudentie niet altijd 'ladderplichtig', de Ladder is immers een ruimtelijk instrument. Dit is wel het geval wanneer het *planologisch ingrijpende* wijziging betreft. Het streven van de Ladder is het voorkomen van onnodige leegstand. Bij de realisatie van het geplande initiatief vindt er als onderdeel daarvan verplaatsing van een werklocatie naar het buitengebied plaats en wordt in het huidige horecapand een gemengde functie mogelijk. Gelet op dit samenspel van ruimtelijke ontwikkelingen kan worden verondersteld dat een laddertoets noodzakelijk is.

In deze notitie wordt de voorgestane ontwikkeling van 'Het Huis van Innovatie' getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De drie treden komen in afzonderlijke paragrafen aan bod. *Trede 1* betreft het aantonen van de actuele regionale behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve

zin. In *trede 2* dient te worden nagegaan in hoeverre het initiatief te realiseren is in het bestaand stedelijk gebied. Wanneer het een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied betreft, moet in *trede 3* worden nagegaan of de locatie multimodaal is ontsloten, of dit in potentie kan worden.

Benadrukt dient te worden dat het gaat om drie opeenvolgende trappen, zo is toetsing aan *trede 2* pas aan de orde als aan *trede 1* wordt voldaan en *trede 3* is relevant als niet voldaan kan worden aan *trede 2*. Om een compleet beeld te geven, wordt ingegaan op alle treden.

‘De ladder’ is bovendien niet alleen een wettelijk instrument van Het Rijk, maar is ook door de Provincie Gelderland omarmd als toetsingsinstrument van ruimtelijke ontwikkeling. Voor een goede afweging van deze ‘Gelderse Ladder’ wordt om kennis gevraagd van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

1. past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
2. hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Deze notitie gaat in op het beantwoorden van deze vragen.

2 Trede 1: Regionale behoefte

Trede 1 is bedoeld om de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Doordat het Huis van Innovatie door zijn unieke concept zich lastig laat vergelijken met het bestaande aanbod, is een actuele behoefte lastig te duiden. Dit benadrukt dat voornamelijk het kwalitatieve aspect van het initiatief leidend is.

2.1 Kwantitatieve behoefte

In zijn algemeenheid stelt de gemeente Barneveld in de Kadernota 2016-2019 dat de ervaring van de economie zich doorzet binnen de gemeente. In de gemeente wordt een groei van de economische activiteiten en investeringsbereidheid waargenomen. Veranderende markten, methodes, technieken en het consumentengedrag hebben ook hun weerslag op de inrichting van winkelcentra en werkplekken. De gemeente streeft er daarom naar om gezamenlijk met initiatiefnemers tot een dynamisch beheer en ontwikkeling van de economische en ruimtelijke kwaliteiten te komen. Voor het beoordelen van de kwantitatieve behoefte aan voorliggend initiatief worden daarom de ontwikkelingen in de branche waarop het initiatief van toepassing is (ICT) en de mate waarin vergelijkbare werklocaties aanwezig zijn in de regio beoordeeld. Hiermee wordt getracht zo goed mogelijk in beeld te brengen wat het kwantitatieve aanbod is voor een dergelijk specifieke doelgroep

2.1.1 Marktomstandigheden ICT-sector

Het initiatief richt zich op het creëren van een innovatief complex voor innovatie en ontwikkelingen in de ICT-sector. De ICT-sector omvat een aantal segmenten, welke ook nodige samenhang met elkaar vertonen:

- Hardware;
- Software;
- IT-Dienstverlening/consultancy;
- Datacenters en hosters (digitale infrastructuur);
- Telecomdiensten;

Nederland behoort tot een van de koplopers in deze branche in Europa. Het lange termijn perspectief voor de sector is dus uitstekend. Het behouden van deze positie vraagt echter wel om constante innovaties en permanente bijscholing van personeel. De trends die spelen in de branche, hieronder geformuleerd, moeten daarom nauwlettend in de gaten worden gehouden¹.

- Het oude verdienmodel 'uur keer tarief' maakt steeds meer plaats voor alternatieve verdienmodellen als 'as-a-service'-concepten, fixed fees en beloning op basis van resultaat;
- In vrijwel alle sectoren wordt meer gebruik gemaakt van digitalisering om het businessmodel te versterken;

¹ Rabobank Cijfers & Trends ICT sector

- Security, Identity & Privacy: Het belang van beveiliging binnen ICT groeit, met name voor het (mobiele) internet;
- Het aantal zzp-ers in de ICT-sector neemt nog steeds toe. Bedrijven huren zzp'-ers in vanwege hun specialisatie of om piekbelasting op te vangen;
- Verdere groei van de cloud, mobiel en het Internet-of-Things: deze trends zijn al even zichtbaar, maar zullen in 2016 verder doorzetten en meer gemeengoed worden.

Mede door de positieve vooruitzichten is landelijk gezien het aantal bedrijven in deze sector ondanks de economische crisis in de afgelopen jaren toegenomen. Met name de opkomst van kleinschalige bedrijven of zzp-ers is opvallend, 89% van de ICT-dienstverleners is namelijk een zzp-er. Met betrekking tot het voorliggende initiatief geldt dat ook voor de regio de Veluwe en de gemeente Barneveld het aantal bedrijven in deze sector is toegenomen.

Tabel 1: Ontwikkeling aantal vestigingen in de branche 'Informatie en communicatie'

	Nederland*	Veluwe (COROP)*	Barneveld**
Aantal Vestigingen 2007	45 040	1 450	130
Aantal Vestigingen 2012	70 775	2.340	170
Aantal Vestigingen 2016	83 820	2 735	190

Bron: * CBS Statline, ** gemeente Barneveld

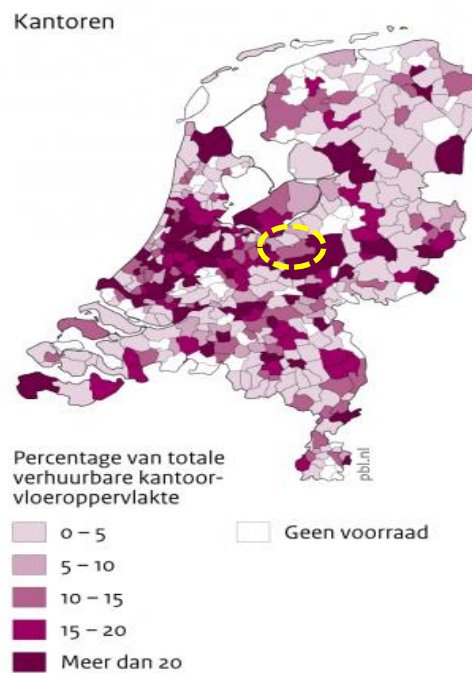
Uit deze cijfers en de ontwikkelingen in de branche blijkt dat de initiatiefnemers zich richten op een groeiende markt, zowel op nationaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Deze groeiende markt zit hem zoals gezegd voornamelijk in de toename van het aantal kleinschalige bedrijven en zzp-ers. Barneveld kent in algemeen opzicht relatief gezien veel ZZP-ers en zelfstandige ondernemers (ca. 4.500), waarvan uit een lokaal behoefteonderzoek is gebleken dat deze opzoek zijn naar een (rustige) flexwerkplek, locatie om klanten te ontvangen, kennis te delen en een netwerk op te bouwen bij voorkeur dicht bij de eigen woning².

² Gemeente Barneveld: Behoeftteonderzoek onder lokale zzp-ers

2.1.2 Werklocaties

Over het algemeen is het zo dat er een overaanbod is van werklocaties (overwegend kantoren) in Nederland, de provincie Gelderland en de regio. De gemeente Barneveld vormt hier geen uitzondering op, al is de leegstand nog beperkt in vergelijking met enkele omliggende gemeenten. De laatste trends wijzen echter wel op een toename van het hergebruik van leegstaande kantoorpanden en bovendien worden steeds meer panden getransformeerd tot een andere type functie³. Het overaanbod blijft echter bestaan en is iets om rekening mee te houden.

Figuur 2: Leegstand kantoren in Nederland (2014)



Bron: Planbureau voor de Leefomgeving

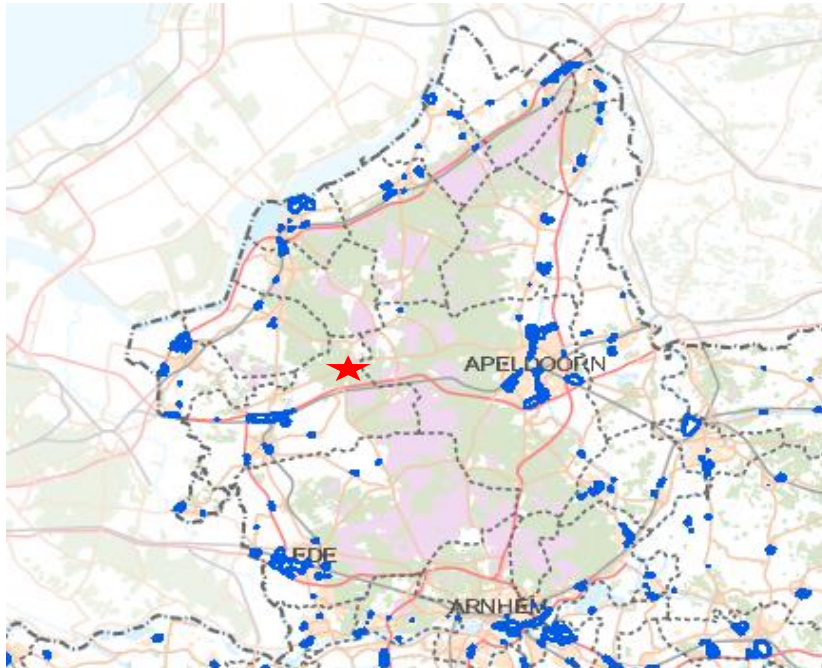
Het is echter de vraag in hoeverre het rechtvaardig is de behoefte voor de ontwikkeling van voorliggend initiatief te baseren op de marktverhoudingen van standaard kantoren en werklocaties. 'Het Huis van Innovatie' wat de initiatiefnemers voor ogen hebben, herbergt meer functies dan de standaard werkplek, zoals verblijfsmogelijkheden, recreatievoorzieningen en wil bovenal gebruik kunnen maken van de unieke ligging in de natuurlijke omgeving. Wat dus eigenlijk de vraag is, is in hoeverre er in de regio behoefte is aan een werklocatie met de huidige en toekomstige faciliteiten van het pand aan de Hooiweg te Garderen.

Om dit te kunnen duiden zal allereerst het bestaande aanbod van voorzieningen in beeld moeten worden gebracht. Het Huis van Innovatie tracht op meerdere onderdelen in de regionale behoefte te voorzien in de zakelijke markt. Het gaat wat betreft de pure 'office faciliteiten' om (flex)werkplekken, vergaderzalen en 'teamzalen'. Een omschrijving van het bestaande aanbod van dergelijke faciliteiten wordt in de volgende passage beschouwd in relatie met het voorliggende initiatief.

³ Dynamis Spreekende Cijfers: Kantorenmarkten medio 2016

Zoals van een goede ruimtelijke ordening mag worden verwacht, is er in de regio geen specifiek bedrijventerrein gesitueerd in de natuurlijke omgeving waar de ontwikkeling van een werklocatie voorzien is. De markt wat betreft kantoren- en andere werklocaties zit gezien het overaanbod op slot. Wanneer een vernieuwend initiatief zoals 'Het Huis van Innovatie' doorgang wil vinden, is dus maatwerk vereist.

Figuur 3: Uitsnede bedrijventerreinenkaart Provincie Gelderland, in blauw zijn bedrijventerreinen aangegeven



Bron: Provincie Gelderland

Dit betekent dat het aanbod bestaat uit individuele centra waarvan de faciliteiten (deels) overeenkomen met de locatie aan de Hooiweg. Uit een quick-scan naar enigszins vergelijkbare voorzieningen is het volgende aanbod naar voren gekomen:

Naam	Plaats	Omschrijving
Voortse Vallei B.V.	Voorthuizen	Evenementenlocatie
Mennorode	Elspeet	Conferentie hotel
De Aker	Putten	Zaal- en congrescentrum
De Werelt	Lunteren	Congrescentrum
Landgoed Schovenhorst	Putten	Evenementen en congreslocatie

*Bron: Congrescentrum.nl, *Naast deze voorzieningen is het algemeen bekend dat in veel hotels en dergelijke ook bedrijfsactiviteiten kunnen worden georganiseerd.*

Wat al deze genoemde voorzieningen bij een nadere beschouwing echter gemeen hebben, is dat zij niet over dezelfde faciliteiten en/of ligging beschikken als de beoogde locatie aan de Hooiweg. Bovendien betreffen het algemene voorzieningen, terwijl het voorliggende initiatief zich focust op een specifieke doelgroep (ICT-sector) en een mix van grotere en kleine bedrijven uit deze branche met als doel innovaties te stimuleren. Het is dus niet de verwachting dat er een leegloop bij deze voorzieningen plaatsvindt als het Huis van Innovatie doorgang vindt.

Gezien het unieke karakter van de beoogde ontwikkeling is het duiden van de kwantitatieve behoefte daarom ook niet het meest voorname. Het is duidelijk dat er in kwantitatief opzicht voldoende aanbod is van werklocaties en er reeds aanbod aanwezig is van vergader- en congrescentra in de regio. Het één op één vergelijken van het beschreven aanbod met het totaalplaatje van voorliggend initiatief is daarom geen rechtvaardige toetsing. In het Huis van Innovatie worden verschillende ondersteunende functies geherbergd die het gehele concept van de nodige meerwaarde voorzien. Naast de zakelijke faciliteiten zijn ook ondersteunende horeca en recreatie voorzieningen onderdeel van het initiatief. Het natuurlijke landschap is hierbij een belangrijk onderdeel van het unieke karakter van het initiatief en daardoor bepalend voor de regionale aantrekkingskracht op ondernemers en bedrijven. Werklocaties en bedrijfspanden zijn er voldoende beschikbaar in de omgeving, daar zit dan ook de behoefte niet die de initiatiefnemers willen voorzien. Het is voornamelijk van belang dat wordt aangetoond wat de kwalitatieve meerwaarde van het initiatief is. Dit aspect wordt in de volgende paragraaf daarom ook uitvoerig behandeld.

2.2 Kwalitatieve behoefte

Zoals gezegd is voornamelijk het kwalitatieve aspect van het betreffende initiatief van belang. De kwalitatieve meerwaarde van het geplande initiatief zal worden onderbouwd op basis van een uitgebreide beleidsmatige toets. Deze beleidsmatige toets bestaat uit een analyse van het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid op het gebied van werklocaties en duurzaam ruimtegebruik. Hiermee wordt ook het antwoord geformuleerd op de vragen die gesteld worden bij het doorlopen van de 'Gelderse Ladder':

1. past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
2. hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

2.2.1 Beleidstoets

Provincie

Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 heeft de Provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Deze omgevingsvisie omschrijft hoe de provincie tot 2025 wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven rond economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid, maar ook met natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Dit alles ten behoeve van het verbeteren van de toekomstbestendigheid van Gelderland, wat zich vertaalt in de volgende twee hoofddoelstellingen:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De provincie wil daarom samen met haar partners de kansen benutten en de unieke kwaliteiten van Gelderland integreren in ruimtelijke ontwikkelingen. De nieuwe realiteit in de economie zorgt ervoor dat dit niet meer plaatsvindt door middel van 'groei', maar door het versterken van het bestaande. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen daarom aan te sluiten op de Gelderse doelen en kwaliteit toe te voegen aan de omgeving. Dit resulteert in de volgende aandachtspunten:

- kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven;
- het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
- het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal;
- het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren en het verbeteren van de kennisinfrastructuur;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
- een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

Wat betreft de het ontwikkelen van kantoren en bedrijventerreinen is de Provincie terughoudend met het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Desondanks wordt ook geconstateerd dat de bestaande voorraad niet altijd meer voldoet en werken als een rem op kansrijke initiatieven. De Provincie hanteert daarom een 'nee, tenzij principe' ten aanzien van het toevoegen van plancapaciteit. Toevoegingen zijn alleen mogelijk als deze de regionale kantorenmarkt op een toekomstbestendige en perspectiefrijke manier versterken.

Beleidskader Economie: Werken aan de economie van de toekomst

In mei 2016 heeft de Provincie Gelderland het economische beleidskader 'Werken aan de economie van de toekomst' vastgesteld. Het doel van het beleid is in te spelen op het veranderende werken en de globaliserende economie. In de economie van de toekomst staat innovatie, duurzaamheid en internationale oriëntatie centraal, 'werknemers worden ondernemers, die een leven lang blijven leren'.

De uitgangspositie van Gelderland op het internationale economische speelveld is goed. Bij de meeste onderzochte thema's kan Gelderland zich meten met de beste van Europa. Op het gebied van innovatie loopt Gelderland achter. Op dit punt kan door alle betrokkenen in Gelderland een inhaalslag gemaakt worden. Om dit te bewerkstelligen focust de provincie zich op het midden- en kleinbedrijf (MKB) in stuwende sectoren als landbouw, industrie, logistiek, financiële en overige zakelijke diensten (waaronder ICT). Deze groep bedrijven wordt gestimuleerd en ondersteund om werk te maken van innovatie, verder te groeien en duurzaam te ondernemen. De provincie heeft daarom de volgende rollen voor zichzelf weggelegd:

- Verbinden en Inspireren: van bedrijven, sectoren, clusters en netwerken;
- Aanjagen: van projecten en ontwikkelingen, nieuwe samenwerkingsvormen en business modellen, investeringen door marktpartijen, innovaties en groei.

Deze rol vertaalt zich in de verschillende beleidsdoelen. Op het gebied van onderwijs en arbeidsmarkt heeft de Provincie zich de volgende doelen opgelegd:

- Versterken Human Capital Infrastructuur;
- Stimuleren nieuwe onderwijs- en arbeidsmarktconcepten;
- Ondersteunen organiserend vermogen regio's;
- Bevorderen Kennisdeling.

De kwaliteit van de werklocaties ziet de Provincie als een essentieel onderdeel voor het behalen van de verschillende doelstellingen. Binnen de kaders van wet- en regelgeving stimuleert de Provincie daarom ontwikkelingen waardoor bedrijven zich op 'de juiste plek' kunnen vestigen. Dit uit zich in een zogenaamde 'rode loper aanpak'. Hierin denkt de Provincie gezamenlijk met de gemeente vooruit over de locatiekeuze en wordt dit afgestemd met de gemeentes in de regio. Hierin staat de goede ruimtelijke ordening centraal, dus wordt ook duidelijk of een ontwikkeling past op de locatie die de initiatiefnemer voor ogen heeft. Een belangrijk onderdeel is daarom ook het duurzaam ruimtegebruik. Uitgangspunt is altijd de bestaande locaties, nieuwe ontwikkelingen gaat men bij de provincie Gelderland terughoudend mee om. Bovendien draagt een economisch initiatief bij voorkeur bij aan netwerkvorming en kennisdeling door ontmoetingen tussen ondernemers te stimuleren. Persoonlijk contact en fysieke nabijheid dragen namelijk bij aan innovatie en efficiëntie.

Aanpak SteenGoed Benutten

Met de aanpak 'SteenGoed Benutten' speelt de provincie Gelderland in op het toenemende belang van transformatie van leegstaand vastgoed. De essentie van deze aanpak is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en Gelderland 'nog mooier, leefbaarder en economisch aantrekkelijker te maken'. Leegstand van vastgoed wordt daarom in het licht van de hele omgeving beschouwd. Dit betekent concreet dat bij ruimtelijke ontwikkelingen niet alleen wordt gekeken naar het nieuwe project, maar ook naar het perspectief van de locatie die achter blijft. Het DNA van locaties moet passen bij de functies die het herbergt en de functie dient aan te sluiten op het (regionale) schaalniveau.

De basis van deze visie is een regionale vastgoedanalyse. De conclusie hieruit is dat iedere ontwikkeling in het licht van de regionale (markt)omstandigheden moet worden beschouwd. Investerings vinden dus alleen plaats in gebieden met perspectief op de langere termijn.

De uitgangspunten die centraal staan zijn daarom kortweg als volgt geformuleerd:

1. Het doel is om met transformatie bij te dragen aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit, waarbij leefbaarheid en economische dynamiek belangrijke aspecten zijn.
2. Er vindt een beweging plaats van 'gebouw' naar 'gebied'. Transformatie is hierbij niet enkel een kwestie van een nieuwe functie voor één leeg gebouw. Transformatie gaat over het uitvoeren van projecten waarbij verschillende vastgoedsegmenten, in een groter gebied, gecombineerd met bredere maatschappelijke doelen, in samenhang worden gezien.
3. Een gebiedsgerichte benadering in plaats van een objectgerichte benadering betekent ook dat het belangrijk is om een visie op het gebied te hebben en dat er bovenlokaal/regionaal gekeken wordt naar (lange termijn) vraag en aanbod van (allerlei) soorten vastgoed om zo desinvesteringen te voorkomen. Herontwikkeling op de ene plek hangt samen met ontwikkelingen (bijvoorbeeld sloop) op een andere plek (in het projectgebied, op het niveau van kern of stedelijk gebied en ook op de programmering op regionaal niveau).
4. De Provincie is bereid mee te doen in gebieden waar initiatief en inzet zit bij de betrokkenen. Mensen die iets willen en ook bereid zijn bij te dragen en de kar te trekken. Dit soort projecten verdient de steun van de provincie, of het nu gaat om steden, dorpen of het buitengebied
5. Leegstand blijft in eerste instantie het probleem van de (vastgoed) eigenaar en ruimtelijke kwaliteit de verantwoordelijkheid van de gemeente. De markt moet leegstaande panden van een oplossing gaan voorzien. Bij projecten en processen met een grote maatschappelijke impact kan participatie van de provincie aan de orde zijn;

6. Duurzaamheid is een vanzelfsprekende voorwaarde. Projecten die nu en de komende jaren gerealiseerd worden, moeten uiteraard duurzaam zijn - milieutechnisch op orde en klaar voor de toekomst.
7. Het realiseren van de beste projecten op cruciale plekken staat centraal, ongeacht of het gaat om (combinaties van) woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, agrarisch of maatschappelijk vastgoed. Er wordt door de provincie dus niet op voorhand een keuze gemaakt welk segment de voorkeur krijgt, omdat integraliteit hoort bij een gebiedsgerichte aanpak. Goede projecten worden nadrukkelijk niet uitgesloten.

De initiatieven die gepaard gaan met transformatie of herbestemming van vastgoed worden door de Provincie ondergebracht in de volgende 3 categorieën:

Categorie 1: “Onderzoeken en verkennen”	In de vastgoedmarkt verschuift het accent van nieuwbouw naar de bestaande voorraad van gebouwen die leeg staan of komen te staan. Dit vraagt om innovatieve oplossingen en nieuwe vormen van samenwerking, waarbij ruimte is voor het experimenteren en op een vernieuwende manier met ruimtelijke knelpunten om te gaan.
Categorie 2: “Ontwikkelen en realiseren”	De Provincie signaleert steeds vaker projecten waarbij herbestemming en/of transformatie op de ene plek gevolgen heeft voor bestaand vastgoed op een andere locatie in de omgeving. De kunst is daarom om de juiste keuzes te maken en kansen te zien. De Provincie is daarom van mening dat elk initiatief maatwerk is, waarin de samenhang van het plangebied, het vastgoedsegment en andere maatschappelijke opgaven betrokken worden.
Categorie 3: “Uitvoeringsgereed en realiseren”	Onder deze categorie vallen de projecten waarvan de samenhang met andere gebieden, vastgoedsegmenten en maatschappelijke doelen in beeld is en de berokkenen duidelijk naar voren komen.

Om de afstemming tussen deze type ontwikkelingen te garanderen worden regionaal afspraken gemaakt op het gebied van programmering, ruimtelijke ordening, investeringen en financiering. Deze worden samengevat in regionale programma's en instrumenten. Met betrekking tot het voorliggende initiatief is het 'Regionaal Programma Werklocaties' van toepassing.

Regionale Programmering werklocaties

Voor het stroomlijnen van de 'Aanpak SteenGoed Benutten' en het verbeteren van de kwaliteit vindt regionaal een afstemming van de verschillende type werklocaties plaats in de 'Regionale Programmering Werklocaties' (RPW). Met betrekking tot de regio waartoe Barneveld behoort, de regio FoodValley, is deze afstemming reeds in voorbereiding. Het mogelijk maken van het 'Huis van Innovatie' is in de voorbereiding van het regionaal overleg omtrent het programma werklocaties besproken. Het resultaat hiervan is dat de betrokken partijen positief staan tegenover realisatie van voorliggend initiatief. Het doorlopen van 'de ladder' is hierbij echter wel als voorwaarde gesteld.

Conclusie provinciaal beleid

De Provincie maakt zich sterk voor duurzaam ruimte gebruik en is als gevolg van de veranderingen in de economie en maatschappij terughoudend in het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Dit geldt dus ook voor bedrijventerreinen en andere werklocaties. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom met name kwalitatief iets toevoegen aan de provincie Gelderland en aansluiten op de doelen die de provincie voor ogen heeft. Het mogelijk maken van kansrijke initiatieven uitgevoerd door bestaande bedrijven is hierbij een belangrijk onderdeel.

Voorliggend initiatief speelt in op de ambitie om ondernemers (maar ook studenten) te verbinden en netwerken te vormen, stimuleert de ontwikkeling van kennis en innovaties en het delen hiervan, sluit aan op het streven om de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland beter te benutten en de ambitie om (potentieel) leegstaand vastgoed te transformeren zodat er geen extra leegstand wordt gecreëerd. Het feit dat in de afstemming van de regionale programmering de betrokkenen positief tegenover het initiatief staan is een concrete aanwijzing dat het aansluit op het beleid.

Regio en gemeente

Gebiedsvisie Regio FoodValley

Door de Regio FoodValley wordt gestreefd naar een concurrerende, bereikbare, leefbare en inspirerende omgeving. De regio vormt een belangrijke vestigingsplaats voor zowel internationale topbedrijven als Midden- en Kleinbedrijven (MKB) en wil deze positie graag behouden. De sterke punten in de regio zijn een sterke vertegenwoordiging in de (maak) industrie, bouwnijverheid en de agrarische sector. Het MKB wordt gezien als de ruggengraat van de regio. Elementen uit de cultuur en het landschap moeten worden benut om de economische omstandigheden te optimaliseren. Om dit te bereiken heeft de regio in overleg met overheden op verschillende niveaus, burgers, maatschappelijke organisaties, onderwijs- en kennisinstellingen en bedrijven de uitgangspunten van het beleid geformuleerd.

1. Integrale kennisuitwisseling

Er bestaan veel dwarsverbanden en overeenkomsten tussen de ambities van bedrijven. Bedrijven, kennisinstellingen en maatschappelijke instanties moeten meer gaan profiteren van elkaars nabijheid en er zou een 'kennisdeling cultuur' moeten ontstaan tussen bedrijven van alle schaalniveaus over de hele breedte van het economische spectrum. Bedrijven en de andere organisaties kunnen elkaar aanvullen en dit leidt er toe dat de gehele regio een hoger kennisniveau kan ontwikkelen. Om dit te bereiken moeten er platformen ontstaan waar de betrokkenen elkaar kunnen bereiken, moet de kennis toegepast worden in de praktijk, het koppelen van bedrijven (groot en klein) in netwerkactiviteiten en moet onderwijs een centrale plaats krijgen.

2. Een optimale en gevarieerde bedrijvenstructuur

De relatie tussen bedrijfsvesting en bereikbaarheid is cruciaal voor de vitaliteit van de economie. Bedrijven kijken bij een vestigingsvraag heel breed naar de potentie van gebieden. Dit kan letterlijke bereikbaarheid zijn in het kader van mobiliteit, maar ook faciliterende omstandigheden betreffen. Het optimaliseren van beide factoren is een van de doelstellingen van het regionaal beleid.

3. Water, bodem, natuur en landschap als ordenend principe hanteren voor onze toekomstige ruimtelijke ontwikkeling en inspelen op klimaatsveranderingen

De leefomgeving is een belangrijk onderdeel in de profilering van de regio FoodValley. Het natuurlijke systeem en de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen hebben hierin een belangrijke meerwaarde. De economische ontwikkeling van de regio moet altijd in balans blijven met deze waarden.

4. Uitnodigingsplanologie

In het verlengde hiervan zijn betrokkenen in de regio er zich van bewust dat de economie en het landschap samen opgaan. Dit zit in het DNA van de regio, als gevolg van de affiniteit met landbouw. Er is sterke behoefte om het spanningsveld tussen landschap en het in economisch opzicht gebruiken ervan te doorbreken. De overheid speelt hier op in door ontwikkelingen te stimuleren en te vereenvoudigen en flexibel (én zorgvuldig) om te gaan met initiatieven. Goede initiatieven moeten kunnen worden gerealiseerd. In deze 'uitnodigingsplanologie' staat integratie van een initiatief in de cultuur, de bijzonderheden en kwetsbaarheden van ons landschap centraal.

De regio doet een beroep op gemeentes om deze uitgangspunten vorm te geven en te communiceren. In de volgende passage wordt daarom de visie van de gemeente Barneveld besproken.

Strategische Visie Barneveld 2030: Samen denken, samen doen

De 'Strategische Visie Barneveld 2030', vastgesteld d.d. 28 september 2016, heeft als uitgangspunt 'Zelf-samen-gemeente':

"Iedereen is in eerste instantie verantwoordelijkheid voor zichzelf; daarna is er een rol voor de omgeving en maatschappelijke verbanden; de gemeente zorgt voor een vangnet".

In deze visie is er veel ruimte voor burgerinitiatieven en het ontstaan van nieuwe netwerken. Bovendien wil de gemeente een sterke partner zijn in de FoodValley regio.

De gemeente Barneveld kent zijn plaats binnen de regio. Gezien de centrale ligging in Nederland en de aanwezige bedrijvigheid met een sterke groeipotentie kiest de gemeente voor de volgende speerpunten:

- Economisch profileren in de agro-food en logistiek met bijzondere aandacht voor groeisectoren zoals ICT;
- Werken aan zowel een optimale externe bereikbaarheid van de gemeente als geheel als van de individuele woon- en werklocaties ten behoeve van een optimale mobiliteit;
- De kansen voor multimodaal transport van mensen en goederen goed te benutten en te faciliteren;
- Ontwikkelen van variatie in werklocaties: ruimte voor sectorale en thematische bundeling en voor slimme functiecombinaties;
- Het versterken van het toeristisch potentieel en het aantrekkelijke landschap;
- Ruimte bieden aan duurzame groei van de primaire agrarische sector in combinatie met passende nieuwe functies.

Samenwerking tussen het bedrijfsleven en het onderwijs is een belangrijke factor. Daarom wordt door de gemeente Barneveld ingezet op het verbeteren van de netwerksamenleving op lokaalniveau, maar ook met de regio Amersfoort en met de Veluwegemeenten. Het stimuleren van innovaties staat hierbij centraal, waardoor ook op Europese schaal netwerken dienen te worden ontwikkeld. Daarom wordt door de gemeente gewerkt aan extra vestigingsruimte voor bedrijven en aan faciliteiten om de aantrekkelijkheid als vestigingsplaats te versterken. Ook het belang van ZZP-ers wordt hierin erkend. Het begeleiden en ontwikkelen van de ondernemersvaardigheden en het aanbieden van passende werklocaties is hierbij belangrijk. Het behouden van een aantrekkelijk buitengebied en het beschermen van de natuurlijke elementen maakt onderdeel uit van het vestigingsklimaat in Barneveld.

Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid

In zowel het regionale als het gemeentelijk beleid wordt benadrukt dat kansrijke initiatieven die bijdragen aan netwerkvorming, innovaties, aantrekkelijkheid van de vestigingslocatie en de leefomgeving mogelijk moeten worden gemaakt. Ter ondersteuning van de FoodValley regio ziet

de gemeente Barneveld kansen om de ICT-sector verder te ontwikkelen. Het omliggende landschap wordt hierin gezien als meerwaarde in de kwaliteit van de leefomgeving en moet daarom worden benut. Belangrijke voorwaarde voor elke vorm van ontwikkeling is wel dat deze kwaliteit van het landschap en cultuurhistorische waarden in stand blijven.

2.3 Conclusie trede 1

De initiatiefnemers richten zich op het voorzien van een regionale behoefte aan werklocaties met een kwalitatief toegevoegde waarde. De focus ligt hierbij op de ICT-branche, een groeiende sector in Nederland, de regio en de gemeente. Het feit dat er een overaanbod van kantoor- en werklocaties bestaat is zeker iets om rekening mee te houden, maar is niet van doorslaggevende waarde ter beoordeling van de behoeftevraag voor voorliggend initiatief. Kwantitatief is er een overaanbod van de voorraad, maar dat is ook niet de behoefte waar door de initiatiefnemers op wordt ingespeeld.

Deze behoeftevraag is eerder kwalitatief van aard. De diverse beleidsnota's tonen aan dat er behoefte is aan platformen waar netwerkvorming en kennisuitwisseling plaatsvindt. Dit vindt plaats binnen een context waarbij de nadruk wordt gelegd op duurzaam ruimtegebruik en dus het benutten van het bestaande. Daarentegen worden kwalitatief goede initiatieven niet uitgesloten en worden vooruitstrevende bedrijven ondersteund. Voorliggend initiatief speelt zoals eerder beschreven nadrukkelijk in op het faciliteren van de beleidsmatige speerpunten. Gezien het feit dat in het vooroverleg voor de 'Regionale Programmering werklocaties' het Huis van Innovatie is besproken en de intentie er is om tot realisatie over te gaan, kan worden geconcludeerd dat het initiatief als kwalitatieve toevoeging wordt beschouwd die aansluit op de beleidsmatige speerpunten.

3 Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied.

In duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimtelijke ontwikkeling bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Omdat het hier een verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van Wentzo Wireless betreft, moet niet alleen worden gekeken naar de beoogde locatie. De ruimtelijke gevolgen van deze verplaatsing en het toekomstperspectief van het huidige bedrijfspand maken daarom ook onderdeel uit van het voorliggende onderzoek.

3.1 Ontwikkeling in stedelijk gebied

Trede 2 vraagt een nadere beschouwing in hoeverre het mogelijk is de unieke kwalitatieve meerwaarde van het voorliggende initiatief gerealiseerd kan worden in het bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties) en specifiek in bestaand (leegstaand) vastgoed. In verband met duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimtelijke ontwikkeling bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*".

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' en de accommodatie ligt in een natuurlijke omgeving. Op basis hiervan kan worden verondersteld dat de ontwikkeling plaatsvindt buiten de verstedelijkte omgeving. Dit betekent dat het initiatief niet wordt ingepast binnen het stedelijk gebied, ofwel op een locatie met in ieder geval een meer stedelijk karakter. In trede 1 is reeds beargumenteerd dat het initiatief een nieuwe formule betreft, die niet kan worden gehuisvest in standaard bedrijfspanden en standaard werkplekken in de bebouwde kom.

De behoefte die wordt voorzien betreft namelijk de vraag naar extra kwaliteit en toegevoegde waarde bovenop de standaard werklocatie. Deze meerwaarde zit juist in de aanvullende faciliteiten van het voormalig hotel en de ligging in het natuurlijke landschap. De gemeente Barneveld heeft ook reeds aangegeven dat zij onderstrepen dat de beoogde formule niet kan worden gerealiseerd op een standaard kantoren- of bedrijventerrein en er zodoende op dit moment geen andere locaties beschikbaar zijn waar het initiatief zou kunnen worden gerealiseerd. Uit het regionaal vooroverleg omtrent de 'Regionale Programmering werklocaties' is gebleken dat de betrokken partijen positief staan tegenover de realisatie van voorliggend initiatief. Dit geeft aan dat er ook in de regio geen panden voor handen zijn waar een dergelijk initiatief kan worden gehuisvest. Hergebruik van een bestaande accommodatie in een natuurlijke omgeving, die in de huidige situatie leegstaat en waarbij het initiatief wordt ingepast binnen de bestaande bebouwing is dan de meest een passende oplossing om te voorzien in de behoefte. Doordat het ruimtebeslag

niet toeneemt als gevolg van deze ontwikkeling maar er enkel een functiewijziging plaatsvindt, is de belangrijkste afweging met betrekking tot de ligging van de planlocatie bovendien of dit gewenst is in de omgeving vanuit een goede ruimtelijke ordening. Hier gaat het toepassingsbereik van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet over.

3.2 Beoogde locatie Hooiweg

Op de beoogde locatie aan de Hooiweg 23 te Garderen vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' en het is in de provinciale Omgevingsverordening aangeduid als gebied gelegen in de 'Groene ontwikkelingszone'.

Figuur 4: Beoogde locatie met ligging in Groene ontwikkelingszone



Bron: Uitsnede Themakaart Natuur, Provincie Gelderland

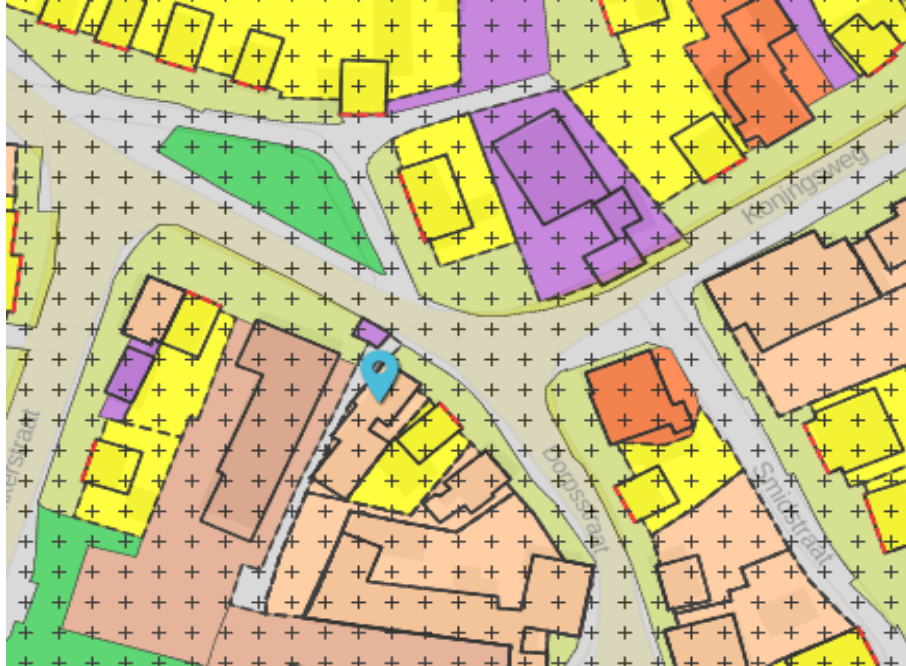
Gebieden aangeduid als een Groene ontwikkelingszone bestaan uit andere bestemmingen dan natuur. De Provincie vereist dat deze functies ruimtelijk verweven zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden. Dit houdt concreet in dat de nieuwe situatie geruisloos ingepast moet worden in het karakter van het omliggende landschap, er is dan sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Als de nieuwe situatie qua omvang (oppervlaktes) of effecten (milieuhinder, verkeerseffecten etc.) het karakter van het gebied verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling.

De ligging van het plangebied in een natuurlijke omgeving met bijbehorende omgevingskwaliteiten maakt dat dit initiatief een unieke en inspirerende werkomgeving aan innovatie ICT-ondernemers biedt. Gezien het feit dat de nieuwe functie geheel kan worden geacommodeerd in de leegstaande hotelaccommodatie heeft de provincie Gelderland in de adviesmemo d.d. 8 februari 2016 geconcludeerd dat er geen grootschalige ontwikkeling plaatsvindt. Het bebouwd oppervlak blijft van dezelfde omvang als in de huidige situatie. In zekere zin vindt er ook een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Zo zal de quadbaan worden verwijderd en zal het beoogde gebruik tot gevolg hebben dat er met name in de avonduren minder activiteiten zullen plaatsvinden. De zogenaamde '24/7 hinder' wordt hierdoor beperkt en ook de belasting op het milieu zal afnemen. Voorliggend initiatief past wat dat betreft binnen de kaders die zijn gesteld voor ontwikkelingen in de 'Groene ontwikkelingszone'.

3.3 Huidige locatie Dorpsstraat

Naast de beoogde locatie vereist een zorgvuldige ladderprocedure ook een nadere beschouwing van de locatie die achterblijft in geval van verplaatsing. In het kader van duurzaam ruimtegebruik is het niet wenselijk dat het invullen van een leegstaand pand in het buitengebied leegstand creëert in de dorpskern. Een nadere blik op de toekomstige mogelijkheden voor invulling van het pand in het vigerende bestemmingsplan geven een indicatie over de gevolgen van de verplaatsing.

Figuur 5: Bestemmingsplan 'Garderen' huidige bedrijfslocatie aan de Dorpsstraat 7



Bron: Uitsnede Ruimtelijkeplannen.nl

Op de huidige locatie van Wentzo Wireless, Dorpsstraat 7 te Garderen, vigeert het bestemmingsplan 'Garderen' (vastgesteld d.d. 12 november 2013). Ter plaatse van de Dorpsstraat 7 is het perceel bestemd met de functie 'Gemengd'. De functieaanduidingen die gelden zijn 'kantoor', 'detailhandel', 'bedrijfswoning' en 'dienstverlening'. In het vigerende bestemmingsplan zijn dus diverse mogelijkheden om het pand direct in te vullen zonder een juridische procedure ten behoeve van een bestemmingsplanherziening te doorlopen.

Indien zich binnen deze mogelijkheden geen nieuwe gebruiker van het pand aandient, is transformatie tot woningen mogelijk een optie. De aanblik van het pand (nevenstaande afbeelding) doet vermoeden dat ook hier mogelijkheden liggen voor transformatie tot woning(en). Vanuit Het Rijk, de Provincie en de gemeente wordt transformatie van leegstaande kantoorpanden gestimuleerd. In het vigerende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels en woningen toestaan indien deze passen in het woningbouwprogramma.



3.4 Conclusie trede 2

Het Huis van Innovatie is gezien de behoefte die het wil voorzien geen ontwikkeling die plaats kan vinden binnen een sterk verstedelijkte omgeving. De doelstelling is immers het creëren van een creatieve broedplaats voor ICT-ondernemers, dit vraagt ook om een onderscheidende omgeving van de werklocatie. Een natuurlijk landschap is zo'n omgeving. Het huisvesten van het concept in een leegstaand pand dat wel aan de eisen voldoet in het buitengebied is daarom ook als een vorm van duurzaam ruimte gebruik te bestempelen. Het bevoegd gezag geeft bovendien aan dat er geen andere panden beschikbaar zijn die kunnen worden benut.

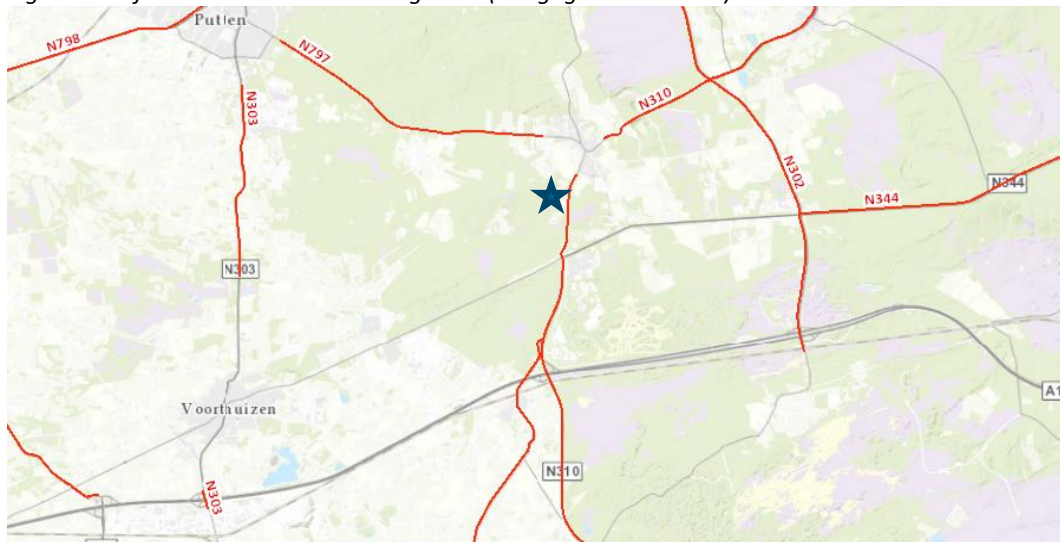
Het is wel van belang dat de ligging in de 'Groene ontwikkelingszone' wordt gerespecteerd. Gezien de geplande herziening van de vigerende horecabestemming tot een gemengd complex waar zakelijke dienstverlening centraal staat, zullen de hinderlijke aspecten (bijv. geluid) afnemen.

Het pand waar de initiatiefnemer op dit moment in gevestigd zit, is in zeer goede staat en bezit verschillende mogelijkheden voor herbestemming. Eventueel is transformatie tot woningen ook een optie. De initiatiefnemer is bovendien eigenaar van het pand en kan daarmee zelf zorgdragen voor een nieuwe invulling.

4 Trede 3: Buiten stedelijk gebied

In trede 3 gaat het er om of een beoogde locatie zodanig is gelegen dat het (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Het plangebied is tot recentelijk in gebruik geweest als hotel, dit betekent dat voor het geplande initiatief in grote mate kan worden voortgeborduurd op de bestaande infrastructuur. In feite is plangebied daarom al multimodaal ontsloten. In de beleidsanalyse is echter nadrukkelijk naar voren gekomen dat door de diverse overheidsinstanties veel waarde wordt gehecht aan de bereikbaarheid van (werk)locaties. De onderbouwing van trede 3 geschiedt daarom aan de hand van verschillende vervoersmiddelen en vanuit zowel lokaal als regionale schaalniveau.

Figuur 6 : Infrastructuur rondom Plangebied (aangegeven met ster).



Bron: Uitsnede Atlas Mobiliteit, Provincie Gelderland

Gezien de beoogde regionale reikwijdte van het werklocatie-concept is het van belang dat de locatie goed te bereiken is vanuit de hele regio. De beoogde locatie is gelegen naast de Hogesteeg, de verbindingsweg tussen de dorpskern Garderen in noordelijke richting en het knooppunt van autowegen waar de N344 en de N310 in zuidelijke richting. Hierdoor is het voormalig hotel aan de Hooiweg binnen 5 minuten te bereiken vanaf de autosnelweg (de A1). Dit betekent dat het Huis van Innovatie binnen ca. een half uur te bereiken is vanuit steden als Apeldoorn, Amersfoort en Arnhem. In een straal van ca. 20 minuten reistijd per auto is de locatie aan de Hooiweg bovendien te bereiken vanuit de regionale kernen Barneveld, Ermelo, Putten, Lunteren, Hoenderloo en Harderwijk. De parkeerbehoefte kan op het eigen terrein worden voorzien.

De regionale functie die men voor ogen heeft, betekent ook dat de bereikbaarheid met het openbaar vervoer van belang is. Direct naast de beoogde locatie is de bushalte 'Hooiweg' gesitueerd, welke worden bediend door de regionale buslijnen 107 (Station Ede-Wageningen - Putten) en 112 (Nunspeet - Wittenberg Busstation). Garderen zelf heeft geen treinstation, de omliggende plaatsen hebben dit wel. Per bus is de Hooiweg 23 vanuit deze omliggende plaatsen binnen ca. 20 minuten te bereiken. Voor fietsverkeer kan de bestaande infrastructuur worden benut.

Naast het kunnen benutten van de bestaande infrastructuur is ook van belang dat er wordt gekeken naar de invloed van de ontwikkeling op de verkeersafwikkelingen in de toekomst. Concreet houdt dit in dat de beoogde ontwikkeling geen problematische verkeerssituaties veroorzaakt. Wanneer in ogenschouw wordt genomen dat het pand aan de Hooiweg in het verleden in gebruik is geweest als (recreatieve) horecabestemming en gezien het feit dat het pand in de toekomst een meer zakelijke bestemming krijgt die gericht is op een specifieke doelgroep, worden geen problematische mobiliteitssituaties verwacht. Naar verwachting zal als gevolg van de beoogde bestemming de verkeersdruk rondom het plangebied zelfs afnemen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een pand dat al jaren is bestemd als 'Horeca', maar in de huidige situatie leeg staat. Hierdoor kunnen de bestaande infrastructuur en openbaar vervoersnetwerken worden benut. Zeker op regionaal schaalniveau is het geplande initiatief een voorziening die doelbewust zal worden bezocht vanwege de specifieke toegevoegde waarde en de kwaliteit van de locatie. Dit houdt in dat de verkeersdruk in de toekomstige situatie naar verwachting beperkt zal zijn. Wat dat betreft kan worden geconcludeerd dat de locatie multimodaal is ontsloten is, waarbij er naar verwachting in de toekomst geen problematische verkeerssituaties zullen ontstaan.

5 Slotconclusie

Met het motiveren van trede 3 is de 'Ladder voor Duurzame verstedelijking' doorlopen. Hiermee is de ontwikkeling van 'Het huis van innovatie' in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking. Hoewel de ontwikkeling plaatsvindt in het buitengebied, is gezien de specifieke doelgroep waar het initiatief zich op richt, de kwaliteit en het onderscheidende karakter van het concept dat wordt nagestreefd en het benutten van een leegstaand pand voor de meest passende locatie gekozen met het oog op duurzaam ruimtegebruik.