

POSITION PAPER COLUMBIZ PARK

CONCEPT



Stec Groep aan gemeente Barneveld
December 2013

Erik Jan van Dijk, Evert-jan de Kort

1 Uw situatie en vraag

In dit position paper geven we een nieuwe visie op de ontwikkeling van Columbiz Park. De beoogde ontwikkeling van de locatie, zie onderstaande figuur, betreft 63.000 m² bvo (kleinschalige) kantoren waaronder begrepen maximaal 5.000 m² leisure alsmede 10.000 m² bvo bedrijfsruimte. Een aantal kavels is bouwrijp gemaakt en de verkoop is gestart, maar loopt vooralsnog niet voorspoedig. De economie kwakkelst en bedrijfsinvesteringen staan onder druk. Minder bedrijven groeien en groeien ook minder hard, of krijgen de financiering niet rond.



In dit position paper gaan we in op het oorspronkelijke ambitieniveau van de ontwikkeling van Columbiz Park. Vragen die we in dit paper beantwoorden zijn:

- Moet u nog steeds inzetten op de beoogde positionering en eindgebruikers?
- Wat zijn mogelijk (andere) kansrijke doelgroepen en ontwikkelingsrichtingen?
- Wat zijn potentieel belangrijke dragers voor de ontwikkeling en kunnen vanuit een breder perspectief als vliegwiel fungeren?

2 Samenvatting Position Paper Columbiz Park

In dit position paper geven wij een inkijkje in de locatie- en omgevingskwaliteiten, toekomstige (uitbreidings)plannen die direct of indirect van invloed zijn op de ontwikkelkansen van Columbiz Park en economische trends en ontwikkelingen. Hieronder geven we in een samenvatting antwoord op al de vragen die in de inleiding zijn gesteld

Hieruit komt naar voren dat Columbiz Park een aantrekkelijke locatie is voor diverse doelgroepen en functies, mede dankzij de gunstige ligging midden op het bedrijventerrein Harselaar en goed bereikbaar is met het OV en via de weg.

Barneveld en Harselaar in het bijzonder staan bekend om middelgrote logistieke en industriële bedrijven die voor een deel gelieerd zijn aan de agrarische sector: variërend van verwerkers en (vee)vervoerders tot machinebouwers voor de pluimveehouderij. Ook op de toekomstige uitbreiding van Harselaar (Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek) komt volop ruimte voor nieuwe vergelijkbare bedrijven. Voor Columbiz Park betekent dit kansen in de sectoren bouw, reparatie, installatietechniek en dienstverlening. Vooral bedrijven die een dienstverlenende functie hebben binnen de keten, variërend van onderhoud en reparatie van machines en transport tot de ontwikkeling van softwaresystemen om de vervoerslogistiek te verbeteren of administratieve of financiële hulpverlening. Deze bedrijven hebben doorgaans behoefte aan kleinschalige, geschakelde of gestapelde bedrijfsunits met een moderne tot hoogwaardige uitstraling. Daarnaast zien we een relatief hoog aantal ZZP-ers in Barneveld. Hier zouden mogelijkheden liggen voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw.

Daarnaast wordt het uitbouwen van de onderwijsfunctie op Columbiz Park als een potentiële ontwikkeling die tevens versterkend werkt op de aantrekkingskracht van voorzieningen (horeca e.d.). Hierbij bestaat tevens de mogelijkheid om een directe koppeling te leggen met het bedrijfsleven (tekort aan technisch geschoold personeel en uitbouw van de dependance van MB)/ HBO Amersfoort autotechniek). De groei aan logistieke en industriële bedrijven op Harselaar-Zuid versterken deze behoefte. Tevens is er via de valleilijn de mogelijkheid om de locatie Columbiz Park te verbinden met de bestaande onderwijsvoorzieningen in Barneveld (De Meerwaarde via nieuw te realiseren station bij Barneveld Zuid) en Amersfoort. Overigens geldt dat op het bedrijventerrein al kinderopvang gerealiseerd is. Een zekere centralisatie in een schone en veilige omgeving van dit soort functies is wenselijk en kan de potentie van Columbiz Park versterken. Vastgoed voor onderwijs is specifiekier dan regulier bedrijfsvastgoed en daarom vaak minder courant. Het aantrekken van meer onderwijsinstellingen zorgt echter wel voor extra draagkracht richting andere voorzieningen.

Een bijzondere kans voor Harselaar is de ontwikkeling van een Rail Terminal, voor goederenoverslag, mogelijk op Harselaar-Zuid. Een Rail Terminal heeft behoefte aan ondersteunende en facilitaire diensten variërend van het onderhoud en reparatie van machines, kranen en transport tot de aanleg van ICT-systemen, beveiliging, en dienstverlenende bedrijven zoals boekingskantoren (exploitanten voor de shuttlediensten) of bedrijven verantwoordelijk voor de organisatie van de vervoersstromen. De bedrijfsdoelgroepen hebben voornamelijk behoefte aan kleinschalig tot middelgroot vastgoed, mogelijk geschakeld en inclusief laaddeuren. Het kantoorachtig vastgoed volstaat in een middelgroot kantoor met gedeelde voorzieningen.

Deze functies, inclusief de uitbreiding van Harselaar en de ontwikkeling van een hotel inclusief vergaderfaciliteiten, zorgen voor extra draagkracht voor (horeca en stations)voorzieningen zoals een cafetaria, restaurant, koffiecorner of broodjeszaak. Daarbij kan tevens gedacht worden aan andere ondersteunende detailhandel/groothandel, gericht op ondernemers zoals bijvoorbeeld kantoorbenodigheden (Staples).

We concluderen dat Columbiz Park vooral een kansrijke ontwikkelrichting kent als een modern gemengde economische zone waarin zowel kantoorachtige als reguliere bedrijfsfuncties zich kunnen vestigen. Het gaat vooral om kleinschalige functies die elkaar niet in de weg zitten of bijten. Er is geen sprake van bedrijvigheid met veel stof-geur- of geluidsoverlast of grote risicohindercirkels waardoor ook meer ruimte vrijkomt

voor functies in de sfeer van persoonlijke verzorging, medische personeelsdiensten, kinderopvang, leisure en onderwijs. Dit betekent wel dat de oorspronkelijke positionering van Columbiz Park dient te worden losgelaten. Minder kantoorgebruikers en meer ruimte voor een diverse groep gebruikers.

3 Columbiz Park in perspectief

Om te kunnen bepalen wat de ruimtelijke en markttechnische kwaliteiten van de locatie zijn, is het belangrijk vast te stellen hoe de omgeving eruit ziet. Wat de kwaliteiten van deze omgeving zijn. Welke ontwikkelingen zijn er rondom deze locatie? En welke economische kansen en krachten gaan uit van de locatie en de omliggende gebieden?

3.1 Kracht van de locatie

De locatie is circa 6 hectare netto en ligt midden op het bedrijventerrein Harselaar. Direct aan de zuidzijde van de locatie liggen het Transferium, dat mogelijk in de toekomst wordt uitgebreid tot 600 parkeerplaatsen, en station Barneveld-Noord. De Baron van Nagellstraat loopt langs de oostzijde van de locatie en zorgt voor de ontsluiting richting de A1 in het noorden en het centrum van Barneveld in het zuiden. Dit maakt dat Columbiz Park op een knooppunt ligt waar het OV (trein en bus) en de auto (A1) elkaar ontmoeten. Columbiz Park ligt daarmee op een uitstekende zichtzone langs het spoor en de weg.

In de nabije toekomst wordt de spoorwegovergang Baron van Nagellstraat ondertunneld waardoor de doorstroming en de veiligheid voor het auto-, vracht- en fietsverkeer aanzienlijk verbetert. Daarnaast streeft de gemeente ernaar om in de toekomst ook op de lijn Amersfoort-Apeldoorn een halte te krijgen bij de huidige stationslocatie Barneveld-Noord, waardoor ook de knooppuntfunctie versterkt wordt. Immers, dan is het ook mogelijk om vanaf Barneveld rechtstreeks naar Apeldoorn te reizen.

De ontwikkeling van Columbiz Park wordt verder versterkt door de beoogde realisatie van een hotel met voorzieningen. Dit biedt extra draagvlak voor nieuwe stationsvoorzieningen zoals bijvoorbeeld horeca, een AH to go, koffiecorner en broodjeszaak. In september van dit jaar is op station Barneveld-Noord reeds het nieuwe 'stationsgebouw' met wachtruimten, een toilet en een kiosk officieel in gebruik genomen.

Naarmate meer mensen via het openbaar vervoer hun werk op Harselaar bereiken, zal de functie van Columbiz Park als facilitair gebied in waarde toenemen. Dat biedt mogelijkheden voor bepaalde vormen van medische personeelsdiensten, kinderopvang en op werknemers en ondernemers gerichte detailhandel. Daarbij is een breedpalet denkbaar zoals telefoondiensten, autoverhuur, fietsenverhuur/repairatie en leisure.

De gunstige ligging op een knooppunt van OV en snelweg (A1), inclusief zichtlocaties aan de doorgaande weg en langs het spoor, in combinatie met een grote massa aan (grootschalige) bedrijven in de directe omgeving op Harselaar, maken het terrein aantrekkelijk voor nieuwe ondersteunende en facilitaire voorzieningen. Dit wordt verder versterkt door de mogelijke hotelaccommodatie, waardoor meer massa gecreëerd wordt.

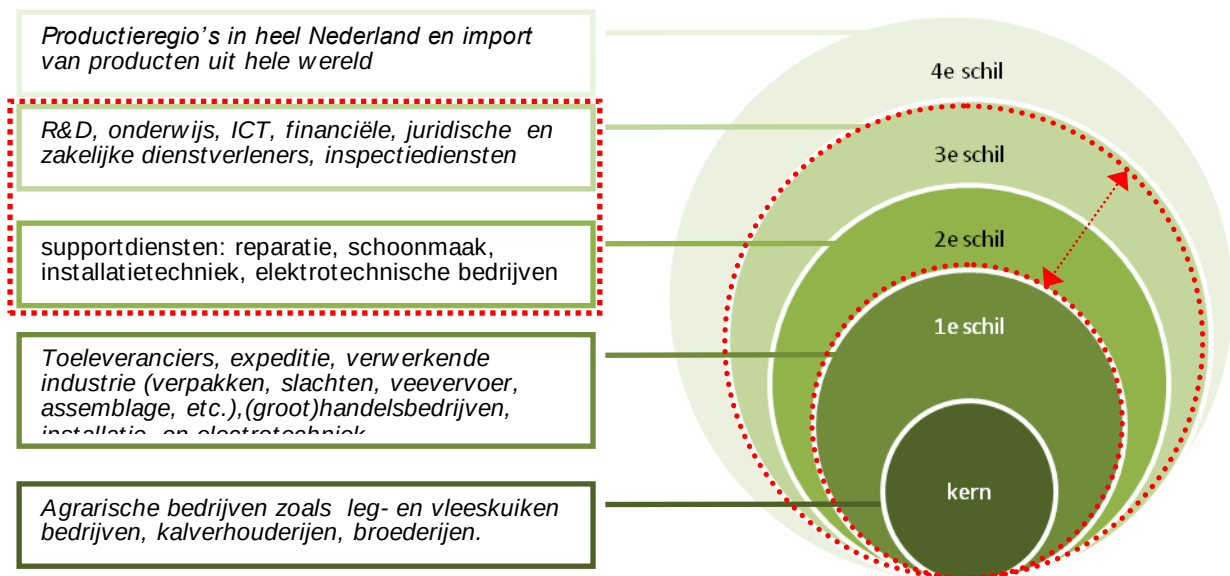
3.2 Harselaar

Zoals opgemerkt ligt Columbiz Park midden op het bedrijventerrein Harselaar. Exportslachterij 'Deptford' was een van de eerste bedrijven dat zich in het gebied vestigde. Het westelijk gedeelte van het terrein is in de tweede helft van de 20e eeuw voor industrie en logistiek in gebruik genomen. In 1980 ontstond bij de gemeente Barneveld de behoefte aan uitbreiding in oostelijke richting. Vanaf de jaren '90 werd

Harselaar-Oost ontwikkeld, waarmee het bestaande gedeelte Harselaar-West werd. Inmiddels is het bedrijventerrein 120 hectare groot en heeft het zich ontwikkeld tot een regionaal bedrijventerrein met vele logistieke en industriële bedrijven die voor een groot deel direct of indirect aan de agrarische sector gerelateerd zijn. Barneveld staat bekend om innovaties in de pluimveesector. Op Harselaar zijn marktleiders in de toeleverende industrie (machinefabrikanten), transporteurs en verwerkers gevestigd.

Inmiddels is begonnen met de uitgifte van Harselaar West-West, met een omvang van 15 hectare netto de nieuwste uitbreiding van Harselaar. De British Car Auction (BCA) wordt verplaatst vanuit de locatie van Columbiz Park naar deze plek en neemt al een groot gedeelte van de uitgeefbare ruimte in beslag. Belangrijker voor de ontwikkeling van Columbiz Park zijn de ontwikkeling van bedrijventerreinen Harselaar-Zuid fase 1A (effectieve oppervlakte 34 ha) en Harselaar-Driehoek (20 ha). De MER-procedure is doorlopen en in 2009 door de gemeenteraad aanvaard. Beide terreinen zijn bij uitstek geschikt om nieuwe en grootschalige (agro)logistieke bedrijven aan te trekken. Er is op dit moment namelijk weinig plek in de regio voor zeer grootschalige logistiek. Harselaar-Zuid zal ruimte bieden aan bedrijven in de hogere milieucategorieën (tot en met categorie 5), ook een segment bij uitstek waar regionaal op dit moment een tekort aan is.

De vraag is op wat voor manier Columbiz Park van toegevoegde waarde kan zijn voor de bestaande logistieke en industriële bedrijven en de nieuwe logistieke en industriële bedrijven die zich kunnen gaan vestigen op de uitbreidingslocaties.



In bovenstaande figuur hebben we kort weergegeven hoe de gecombineerde keten eruit ziet voor de agrarische en logistieke sector. De pure agrarische (land- en tuinbouw) bedrijven bevinden zich in de kern. Daaraan gelieerd zijn de toeleverende en verwerkende bedrijven, grotendeels bestaande uit de voedingsmiddelenindustrie en de logistieke dienstverleners. Deze bedrijven, die in de tweede schil zitten, zullen zich voornamelijk vestigen op locaties zoals Harselaar en Harselaar-Zuid. De groei van de logistieke en industriële bedrijven, gestimuleerd door de agrarische kernkwaliteiten van Barneveld binnen de Food Valley regio, brengt ook nieuwe kansen met zich mee voor aanverwante, ondersteunende voorzieningen en faciliteiten. Deze bevinden zich in de tweede en derde schil, en biedt kansen voor de ontwikkeling van Columbiz Park. Een vergelijkbare opzet kan ook worden gemaakt voor de transportsector.

Columbiz Park is aantrekkelijk voor aanverwante en ondersteunende bedrijven voor de industrie en logistiek in de tweede en derde schil, mede dankzij de centrale ligging, de goede ontsluiting en de fysieke nabijheid. Het gaat daarbij om bedrijven die indirect verbonden zijn met de agrarische en logistieke sector. Denk daarbij aan supportdiensten zoals reparatie- en onderhoudsbedrijven of installatietechnische bedrijven, maar ook aan financiële, juridische en zakelijke dienstverleners.

3.3 Onderwijs

Hierboven werd al kort ingegaan op onderwijs en R&D als onderdeel van de 'derde schil'. Vooral het onderwijs kan een belangrijke motor zijn bij het verbinden en aantrekken van nieuwe bedrijven en biedt bij uitstek kansen voor Columbiz Park. Op dit moment is er al een dependance gevestigd van de Hogeschool van Amersfoort voor auto- en elektrotechniek. Met de komst van meer logistieke en industriële bedrijven wordt het wellicht aantrekkelijk om voor deze onderwijsfunctie ruimte te bieden op Columbiz Park.

Columbiz Park is een gunstige plek om onderwijsvoorzieningen te huisvesten: goed bereikbaar per OV en per auto en nabij bedrijven en ondernemers, waardoor de uitwisseling (mogelijk ook stageplekken of leer-werktrajecten) tussen onderwijs en bedrijven verbeterd kan worden. Recent heeft het MBO-Amersfoort aangegeven interesse te hebben in een locatie in Barneveld. Columbiz Park biedt interessante kansen voor de invulling van dit verzoek.

Columbiz Park is met de gunstige ligging nabij het werkveld en de uitstekende OV-verbinding, weg- en fietsontsluiting een gunstige plek om de koppeling tussen onderwijs, onderzoek en het werkveld uit te breiden, bijvoorbeeld door het uitbreiden van de bestaande onderwijsactiviteiten op het gebied van autotechniek of door een nieuwvestiging van onderwijs.

3.4 Economische groeisectoren

Wanneer we naar de ontwikkeling van de werkgelegenheid en het aantal arbeidsplaatsen in Barneveld tussen 2005 en 2012 kijken dan valt op dat de gezondheidszorg een van de belangrijkste en grootste groeisectoren. Ook de bouwsector bleek een groeisector, ondanks het economische zware weer waarin deze sector zich de laatste jaren bevond. De zakelijke dienstverlening groeide in werkgelegenheid niet bijzonder hard, maar kende wel een grote groei in aantal vestigingen. Met name de opkomst van zelfstandigen heeft hier een belangrijke bijdrage aan geleverd.

Sectoren met een beperkt (of negatief) toekomstperspectief, gebaseerd op de recente ontwikkeling in arbeidsplaatsen en werkgelegenheid, zijn de landbouw en de financiële dienstverlening. Voor de gezondheids- en zorgsector geldt overigens ook dat er enerzijds een toenemende vraag is als gevolg van de vergrijzing van de bevolking maar anderzijds de groei van de werkgelegenheid wordt geremd door de forse bezuinigingen die op rijksniveau worden ingezet. Voor een uitgebreide analyse van de ontwikkeling in werkgelegenheid en aantal vestigingen verwijzen we naar het bijlage rapport.

Als we inzoomen op de 'startersmarkt' in Barneveld dan valt op dat het aantal starters per jaar sinds 2005 zeer sterk is toegenomen. Van zo'n 260 per jaar naar ruim 380, een groei van bijna 50%. De belangrijkste 'starterssectoren' qua aantal starters zijn de dienstverlening (overige diensten en zakelijke diensten, de financiële sector brengt nauwelijks starters voort), de bouw en de detailhandelsector. De sterkste groeiers sinds 2005 zijn de logistiek en (wederom!) de gezondheidszorg. De groei in de bouwsector

hangt overigens deels samen met de ontwikkeling van de economische crisis sinds 2009 waarin grotere bouwbedrijven genoodzaakt waren mensen te ontslaan. Velen zijn vervolgens als ZZP'ers aan de slag gegaan.

Aanvullend ten opzichte van de hierboven genoemde 'eerste en tweede schilbedrijven' verwant aan de industrie en logistiek is er binnen Barneveld ook een behoefte aan nieuwe kleinschalige locaties voor bouw-, zorg en zakelijke bedrijven. Mogelijk kan Columbiz Park ook voor deze sectoren ruimte bieden.

We hebben hierboven toegelicht welke kansen de locatie biedt op basis van de directe omgeving en op basis van algemene economische ontwikkelingen. Een andere interessante indicator om de kansen van Columbiz Park te bepalen is door te kijken naar de ontwikkelingen in de behoefte aan bedrijfstvastgoed. Wat is de laatste jaren veel verhuurd of verkocht? Om wat voor vastgoed gaat het en zijn er specifieke trends waarneembaar? Voor de periode 2001 tot en met 2012 kunnen we twee belangrijke conclusies trekken:

1. Ondanks dat de grootschalige transacties in absolute omvang nog altijd de totale vraag naar werkruimte bepalen - de vastgoedtransacties met een omvang van meer dan 5.000 m² hebben een aandeel van zo'n 40 tot 50% in de totale omvang - blijkt de markt vooral te bestaan uit een zeer groot aantal kleinschalige vastgoedtransacties.
2. Het aantal kleinschalige vastgoedtransacties wint echter sterk aan terrein. Het aantal vastgoedtransacties in de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt dat kleiner is dan 500 m² is tussen 2001 en 2012 gemiddeld toegenomen van 1 tot 2 per jaar naar 5 tot 6 per jaar. Het aanbod kan deze toename nauwelijks aan, vandaar ook de groeiende behoefte aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen.

Box 1: de kantorenmarkt in Barneveld

De kantorenmarkt in Nederland, zo ook in Barneveld, heeft te maken met leegstand. Barneveld heeft een leegstaand van 20.000 m² tot 25.000 m² bvo, voornamelijk geconcentreerd/geclusterd in een klein aantal grootschalige kantoorpanden o.a. op Harselaar aan het Nijverheidsplein. Dit betekent dat de toekomstige vraag naar kantoren voor een belangrijk deel opgevangen zou kunnen worden in dit aanbod. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met de kwalitatieve vraag naar kantoren, waaruit blijkt dat er vooral behoefte bestaat aan kleinschalige kantoren, terwijl het aanbod vooral grootschalig is. Het feit dat er actief gezocht wordt om de leegstand de komende jaren sterk terug te dringen en een alternatieve invulling te vinden voor de kantoorpanden betekent dat het aanbod uit de markt wordt gehaald waardoor er weer meer marktruimte ontstaat voor nieuwe kantoorontwikkeling, vooral wanneer het kleinschalige ontwikkeling betreft.

Het type bedrijf dat zich op Columbiz Park zich kan vestigen is dus enerzijds ondersteunend aan de industrie en logistiek, en dan in het bijzonder gericht op de agrarische en logistieke sector, en zal anderzijds ontstaan uit de groeimarkten in Barneveld, te weten dienstverlening, zorg en bouw. Tegelijkertijd, als we kijken naar het type vastgoed, gaat het vooral om relatief kleinschalig bedrijven. Dit komt ook sterk overeen met de vastgoedbehoefte van bedrijven uit de 'tweede en derde schil'.

3.5 Rail Goederenterminal

Een extra kans voor Columbiz Park is de mogelijke ontwikkeling van een railterminal. Er zijn diverse extra functies en voorzieningen nodig om een railterminal goed draaiende te houden. Een deel van deze functies zal direct op of nabij de railterminal gevestigd willen zitten, maar een deel van de functies kan mogelijk ook op Columbiz Park landen. Voorbeelden van dit soort functies zijn bedrijven die zich bezig houden met de aanleg en het onderhoud van ICT-systemen, sensoren, camerabewaking, beveiliging, of schoonmaak, onderhoud en reparatie van de spoorssystemen, (vracht)wagons en -

wagens of de laad- en losfaciliteiten (o.a. de kranen). Dit zijn vaak bedrijven die ingehuurd worden door de exploitant van de railterminal maar naast de railterminal ook vele andere klanten hebben. Nabijheid tot de railterminal is gewenst maar een vestiging op de terminal is niet noodzakelijk. Ook kunnen dienstverlenende bedrijven zoals boekingskantoren (exploitanten voor de shuttlediensten) of bedrijven verantwoordelijk voor de organisatie van de vervoersstromen op Columbiz Park terecht komen.

De conclusie is dat de rail terminal in ieder geval mogelijkheden biedt voor de realisatie van ondersteunende, facilitaire diensten op Columbiz Park.

4 Ontwikkelingsperspectief

Het actuele bestemmingsplan voor Columbiz park gaat uit een van eindplaatje/blauwdruk, waarin ruimtelijk is aangegeven met m2 welke functies daar in passen. Voor zover nu kan worden voorzien, is er in ieder geval voor het aantal vierkante meters kantoorruimte in het plan onvoldoende markt. Er zijn zoals geschetst veel andere kansen voor een waardevolle ontwikkeling in het gebied. Daarbij hangt wel veel af van de mate en het tempo waarin de genoemde ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de railterminal en een station op de lijn Apeldoorn – Amersfoort, worden gerealiseerd. Ook andere technische en maatschappelijke ontwikkelingen maken het moeilijk voorspelbaar welke partijen geïnteresseerd zullen zijn in vestiging op deze locatie.

Een aanpassing van het bestemmingsplan zal dan ook niet meer moeten uitgaan van een ruimtelijke en stedenbouwkundige eindvisie maar gericht moeten zijn op een organisch groeimodel. Benoem de functies die Columbiz Park zou moeten faciliteren en bouw zoveel mogelijk flexibiliteit in om in te spelen op de programma's van eisen van de partijen die dat uiteindelijk zouden willen invullen.

5 Kansen voor Columbiz Park op de korte en lange termijn

In bovenstaande paragrafen zijn we uitgebreid ingegaan op de diverse (ruimtelijk-economische) kansen die Columbiz Park kenmerken. Hieronder vatten we deze kansen samen in een ontwikkelperspectief naar functies en vastgoed op de korte en lange termijn en wat dit betekent voor het bestaande programma. Onderstaande tabel geeft dit overzichtelijk weer.

korte termijn	lange termijn
• ruimte voor groeisectoren: zorg, bouw, reparatie en handel • nieuw kleinschalige kantoorachtig vastgoed in combinatie met transformatie/ herontwikkeling bestaand grootschalig kantoorvastgoed voor dienstverlenende functies • ruimte voor ondersteunende en aanvullende voorzieningen op het terrein van hotel, horeca, detailhandel en leisure. • terugbrengen kantoorontwikkeling ten gunste van meer kleinschalig (geschakelde en gestapelde) bedrijfstvastgoed. • Mogelijke ontwikkeling ZZP-vastgoed: ondernemershuis/ expertisecentrum/ ideeënfabriek	• uitbreiding onderwijsfuncties:MBO/ HBO-techniek i.s.m. Amersfoort, bedrijfsleven en middelbare scholen in Barneveld • koppeling/ kansen voor ondersteunende functies bij uitleg Harselaar-Zuid • koppeling/ kansen voor ondersteunende functies bij ontwikkeling Rail Terminal

• Verken de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting van functies die passen in het eindconcept. Mogelijkheden voor een groeimodel. • Let op! verken reële behoefte/ wenselijkheid ontwikkeling vastgoed voor onderwijsinstellingen	
---	--