

Onderwerp: **Kaderstelling heroriëntatie op ontwikkelingsperspectief Columbiz Park.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het opstellen van een globaal en flexibel bestemmingsplan voor het plangebied van Columbiz Park ten einde een verbreding van de te vestigen functies ter plaatse mogelijk te maken.
2. De totstandkoming van dit bestemmingsplan vorm te geven middels het voeren van een interactief proces waarbij maximaal ruimte wordt geboden voor inbreng van belanghebbenden uit de markt.

1. Inleiding

Het globale moederplan "Harselaar Centraal 2006" (vaststelling 27 juni 2006) maakt voor Columbiz Park de vestiging van een hoogwaardig businesspark met een oppervlakte van 75.000 m² b.v.o. (onder te verdelen in de functies kantoren, hotel en leisure) en 10.000 m² bedrijfsruimte mogelijk. De oppervlakte voor de leisure is hierin gemaximeerd op 5.000 m² b.v.o. In de afgelopen periode zijn zes kantoor kavels (in totaal 7.020 m² b.v.o.) langs de Baron van Nagellstraat en vijf bedrijfskavels (in totaal 9.595 m²) aan de Industrieweg verkocht. De marktomstandigheden voor met name het kantorendeel van Columbiz Park zijn echter als gevolg van de economische conjunctuur en wijzigingen in huisvestingsconcepten de afgelopen jaren verder verslechterd. Deze achterblijvende vraag heeft gevolgen voor de invulling van Columbiz Park. Gelet op de oplopende rentelasten en het belang van de ontwikkeling van Columbiz Park in de totale Barneveldse economie is het noodzakelijk dat een heroriëntatie plaatsvindt op het ontwikkelingsperspectief van Columbiz Park. In dit voorstel vragen wij u de kaders vast te stellen om te komen tot deze heroriëntatie.

2. Door de raad gestelde kaders

Op 27 juni 2006 heeft u het globale moederplan "Harselaar Centraal 2006" en het Beeldkwaliteitsplan Columbiz Park vastgesteld. In het bestemmingsplan "Harselaar Centraal 2006" is het plangebied van Columbiz Park bestemd als "Uitwerken bestemming doeleinden van dienstverlening van bedrijven". Middels het uitwerkingsplan "Columbiz Park" is voor een deel van het plangebied een kantoorontwikkeling (inclusief mogelijkheden van leisure) van 63.000 m² b.v.o. alsmede 10.000 m² aan bedrijven mogelijk gemaakt. Dit uitwerkingsplan is op 17 april 2013 onherroepelijk geworden. Het voorziene metrage van de geprojecteerde statiofstoren ten behoeve van de hotelontwikkeling (12.000 m² b.v.o.) is hier buiten gehouden.

3. Effect

a) Meetbaar effect:

Door middel van een nieuw en globaal bestemmingsplan kan op Columbiz Park een ontwikkeling worden gefaciliteerd die beter aansluit bij de vraag van de markt. Hiermee kan Columbiz Park een belangrijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de Barneveldse economie.

b) Maatschappelijk effect:

Vanwege de heroriëntatie op de te vestigen functies op Columbiz Park is de hoop en verwachting dat Columbiz Park wel kan worden ontwikkeld.

4. Argumenten

1.1 Het oorspronkelijke ontwikkelingsconcept met kantoren sluit niet meer aan bij de actuele vraag in de markt.

Het huidige planologische regime voor Columbiz Park voorziet voor het grootste deel van het plangebied in een mono-functionele kantoorbestemming. Ondanks dat er reeds een aantal kantoor kavels is verkocht, is de markt voor kantoren in de loop van de tijd verslechterd. Als gevolg van de economische conjunctuur en de wijzigingen in huisvestingsconcepten is de vraag naar nieuwe kantoren de afgelopen jaren teruggelopen. Deze achterblijvende vraag in de markt heeft ook gevolgen voor de ontwikkeling van Columbiz Park. Een heroriëntatie op het ontwikkelingsperspectief is noodzakelijk. Een heroriëntatie op een dergelijk majeur project vereist een gedegen onderzoek. Daarom is in de periode februari tot en met april 2014 een verkenning uitgevoerd naar een mogelijk nieuw ontwikkelingsconcept. Bij deze verkenning is gebruik gemaakt van de specifieke kennis en expertise van deskundigen en marktpartijen.

De verkenning bestaat uit de volgende elementen:

- Position Paper Columbiz Park: marktverkenning door STEC Groep, december 2013.
- Gesprekken met kopers van reeds binnen het plangebied verkochte kavels (ontwikkelaars);
- Gesprekken met bedrijfsmakelaars in Barneveld;
- Gesprekken met vertegenwoordigers van de Barneveldse Industriële Kring;
- Deelname aan de landelijke pilot “gebiedsontslakking”.

De uitkomst van deze verkenning is dat Columbiz Park nog steeds als een strategische ontwikkelingslocatie wordt gezien maar dat wel wordt geadviseerd om het oorspronkelijke ontwikkelingsconcept voor Columbiz Park met alleen kantoorontwikkeling te verlaten. Hierbij wordt geadviseerd om een nieuw globaal en flexibel bestemmingsplan op te stellen waarbij een verbreding van functies mogelijk wordt gemaakt. Er worden vooral kansen gezien voor functies op het vlak van stationsgerelateerde activiteiten, hotel, leisure, reguliere bedrijfsfuncties in de lagere milieucategorieën, showroomachtige activiteiten en zorg- of onderwijsfaciliteiten. Een passende beeldkwaliteit moet de verbindende factor worden tussen deze verschillende functies. Daarom zal naast een nieuw bestemmingsplan tevens een aangepast beeldkwaliteitsplan voor het gebied worden opgesteld. In de notitie “Kaderstelling heroriëntatie Columbiz Park” die als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd, wordt uitgebreid ingegaan op het door ons voorgestelde proces om te komen tot de nieuwe kaders voor Columbiz Park.

2.1 Ontwikkelingen in de markt volgen elkaar snel. Het is van belang om tijdens de heroriëntatie nauw contact te houden met partijen in de markt.

Omdat niet op voorhand duidelijk is hoe de toekomstige vraag van de markt zich zal ontwikkelen, is het wenselijk om een breed en globaal bestemmingsplan op te stellen. Om zo goed mogelijk aan te sluiten bij ontwikkelingen in de markt is het wenselijk om gedurende de heroriëntatie nauw contact te houden met partijen in het veld waaronder de kopers van reeds verkochte kavels. Voorgesteld wordt om de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan te laten begeleiden door een begeleidingsgroep met vertegenwoordigers uit de markt. Hierbij gaat de voorkeur uit naar vertegenwoordigers die ook bij een eerdere fase van de heroriëntatie zijn betrokken (zie ook punt 1.1). Daarnaast achten wij het wenselijk om de heroriëntatie tevens vanuit een breder perspectief te bekijken. Wij stellen voor om naast de begeleidingsgroep ook het ontslakingsteam op gezette momenten te raadplegen. Deze aanpak is meer dan alleen een interactief proces; wij betrekken de markt nadrukkelijk bij het vervolgtraject om te komen tot een nieuwe toekomst voor Columbiz park. Deze wijze van procesvoering zorgt niet alleen voor draagvlak voor het nieuwe ontwikkelingsperspectief maar zorgt er tevens voor dat dit perspectief zoveel als mogelijk aansluit bij de te verwachten vraag in de markt.

5. Kanttekeningen

Aan het loslaten van het oorspronkelijke ontwikkelingsperspectief met kantoren zijn ook financiële consequenties verbonden.

Hoewel het oorspronkelijke ontwikkelingsperspectief van Columbiz Park niet meer aansluit bij de markt en een verbreding voor de te vestigen functies noodzakelijk is, zal deze verbreding naar alle waarschijnlijkheid minder opbrengsten genereren. Een verbreding heeft dus tevens gevolgen voor het uiteindelijke financiële resultaat van Columbiz Park. In het Purple Blue-rapport, dat in 2012 met u is besproken, zijn de financiële risico's op basis van een worst case scenario (ontwikkeling als puur regulier bedrijventerrein) geraamd op € 11,3 miljoen. Indertijd is door Purple Blue geadviseerd om nog niet tot een herprogrammering over te gaan, maar de ontwikkelingen in de markt af te wachten. Mede op basis van de hiervoor genoemde gesprekken met marktpartijen en deskundigen is het besef doorgedrongen dat de markt niet verbetert en dat een heroriëntatie wel degelijk noodzakelijk is. Het opstellen van een nieuwe grondexploitatie en zo nodig een exploitatieplan vormt tevens een onderdeel van de heroriëntatie. Hiervoor is het nodig om een goed inzicht te hebben in de nieuwe functies, gevolgd door een of meer taxaties naar onder andere het opbrengstpotentieel van het nieuwe ontwikkelingsperspectief. Op basis hiervan kunnen wij u naar verwachting in het najaar onderbouwd informeren omtrent de financiële consequenties van de heroriëntatie en doen u een voorstel omtrent een mogelijk te treffen extra financiële voorziening.

Het loslaten van het oorspronkelijke ontwikkelingsperspectief vraagt eveneens om een zorgvuldig proces voor wat betreft het betrekken van de kopers van de reeds verkochte kavels.

Een aantal kavels is al verkocht. Een deel van de bedrijfskavels is tevens geleverd aan de kopers. Dit geldt niet voor de kantoorkavels en de kavels waarop nu nog de te saneren bebouwing van de autoveiling aanwezig is. Onze inspanning is er op gericht dat binnen afzienbare termijn ook de overige verkochte kavels worden geleverd. Aangezien de kopers belanghebbenden binnen het plangebied zijn en de heroriëntatie gevolgen kan hebben voor hun planontwikkeling, is het noodzakelijk dat de totstandkoming van het nieuwe ontwikkelingsperspectief in nauw gezet overleg met de kopers plaatsvindt.

6. Uitvoering

Planning:

Momenteel vindt de sloop van de nog binnen het plangebied van Columbiz Park aanwezige opstallen plaats (exclusief Columbizhal die als tijdelijke markthal in gebruik is). De planning is dat deze sloop inclusief het saneren van een aanwezige bodemverontreiniging en het presentabel (inzaaien met gras) maken van het terrein eind 2014 gereed is. Het voornemen is om in het eerste kwartaal 2015 eveneens over een vastgesteld bestemmingsplan te beschikken.

Communicatie:

In het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan zal ruimte aanwezig zijn voor de inbreng van de begeleidingsgroep en het ontsluitingsteam. Daarnaast zullen ook de kopers van de reeds verkochte kavels nauwgezet bij de heroriëntatie op het ontwikkelingsperspectief worden betrokken.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

Zoals onder punt 5 "Kanttekeningen" van dit voorstel reeds uiteen is gezet, heeft een functionele heroriëntatie financiële consequenties voor de huidige grondexploitatie van Columbiz Park. De exacte omvang van de financiële consequenties zal aan de hand van een nieuw stedenbouwkundig plan een verdere doorrekening en onderbouwing behoeven. Opgemerkt dient te worden dat het daadwerkelijke resultaat afhankelijk is van de marktomstandigheden en welke functies zich er (nadat de kaders door u zijn bijgesteld) precies zullen gaan vestigen. Daarnaast kan de uitwerking van de heroriëntatie in een nieuw bestemmingsplan voor het binnengebied van Columbiz Park consequenties hebben op (eigendommen van) derden. De mogelijke consequenties hiervan zullen eveneens worden opgenomen in het voorstel met betrekking tot de te treffen financiële voorziening. Een extern bureau zal opdracht worden gegeven om de benodigde taxaties uit te voeren. Op basis hiervan zullen wij u naar verwachting in het najaar een onderbouwd voorstel doen over de aard, omvang en dekking van de te treffen financiële voorziening.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,	
de secretaris,	de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen	dr. J.W.A. van Dijk

Bijlage:

Notitie "Kaderstelling heroriëntatie Columbiz Park".