

Kaderstelling Heroriëntatie Columbiz Park



Inleiding

*“Soms kom je verder door een nieuwe weg in te slaan of een andere kant op te gaan.
Christoffel Columbus is een duidelijk voorbeeld van die stelling.
Een man met een missie, ontdekker en ondernemer pur sang.”*

Met deze woorden, verwijzend naar de grote ontdekkingsreiziger Columbus, begint de verkoopbrochure voor Columbiz Park uit 2007. De oorspronkelijke opzet voorziet in 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 aan bedrijfsruimte. De oppervlakte voor de leisure is hierin gemaximeerd op 5.000 m² b.v.o. Van deze ontwikkeling is medio 2014 een zestal kantoorlocaties langs de Baron van Nagellstraat en vijf bedrijfskavels aan de Industrieweg verkocht. Daarnaast wordt voortgang geboekt in de hotelontwikkeling en is de verwachting dat dit in de tweede helft van 2014 leidt tot een voorlopige koopovereenkomst.

Veranderende vraag

Ondanks deze ontwikkelingen, is de markt voor kantoorontwikkeling in de loop van de tijd drastisch veranderd. Als gevolg van de economische conjunctuur en wijzigingen in huisvestingsconcepten is de vraag naar nieuwe kantoorruimte de afgelopen jaren sterk teruggelopen en zijn de eisen, die aan de huisvesting van kantoren worden gesteld, gewijzigd. Dit heeft ook gevolgen voor de invulling van Columbiz Park. Deze kaderstellende notitie biedt een eerste aanzet voor de heroriëntatie op de invulling van (het middengebied van) Columbiz Park.

Wat staat in deze kaderstellende notitie?

De *Kaderstelling Heroriëntatie Columbiz Park* beschrijft in de eerste plaats wat er met betrekking tot Columbiz Park aan de hand is. Vervolgens wordt ingegaan op de vraag wat de afgelopen periode is gedaan om deze situatie te veranderen. In hoofdstuk 3 worden de kaders voor de heroriëntatie beschreven, gevolgd door de provinciale en regionale ontwikkelingen. Nadat de rol van de gemeente-

raad is belicht, wordt aangegeven wat er de komende periode moet gebeuren en welke planning van toepassing is.

1. Wat is er aan de hand?

Wie de feestelijke start van Columbiz Park in 2007 bijwoonde, kon toentertijd niet bevroeden dat de ontwikkeling van dit hoogwaardige en kwalitatieve kantorenpark zó moeizaam zou verlopen. Vrijwel een jaar na de bruisende lancering van Columbiz Park brak de economische malaise in alle hevigheid door, met alle (economische en financiële) gevolgen vandien. Want ondanks de nog altijd heersende gedachte dat de locatie uitstekend is (we spreken niet voor niets van een letterlijke A1-locatie), blijkt de ontwikkeling van Columbiz Park als *kantorenpark* een uitermate weerbarstige materie. Bijkomende factor was ook de vertraging in de planologische procedure ten gevolge van zienswijze en beroep bij de Raad van State, waardoor het uitwerkingsplan pas op 17 april 2013 onherroepelijk is geworden. Ook de negatieve beeldvorming over Columbiz Park als gevolg van het geschil met Heijligers heeft onzekerheid gecreëerd rondom de toekomst van Columbiz Park. Ondanks alle pogingen om alle kavels in dit segment te ontwikkelen, is dit door dit samenstel aan factoren tot op dit moment niet gelukt. Het is daarom dat de gemeente Barneveld naar mogelijkheden heeft gezocht om de ontwikkeling van Columbiz Park vlot te trekken. In deze notitie wordt beschreven hoe dat proces is verlopen en wat de uitkomsten daarvan zijn. Met het oog op een ontwikkeling die wél kansrijk wordt geacht (een heroriëntatie op en verbreding van de functies op Columbiz Park), is het nodig nieuwe kaders vast te stellen. In deze notitie staan die nieuwe kaders beschreven en wordt aangegeven op welke manier die kaders werkelijkheid worden.

2. Wat hebben wij gedaan?

De ontwikkeling van Columbiz Park is één van de majeure projecten van de gemeente Barneveld. Een heroriëntatie, die vanwege de aanhoudende economische ontwikkelingen onafwendbaar lijkt, vereist een gedegen onderzoek en voorbereiding. Onder leiding van de 'Stuurgroep Columbiz Park' heeft in de periode februari tot en met april 2014 een ambtelijke verkenning plaatsgevonden naar een mogelijk nieuw ontwikkelingsconcept. Deze verkenning bestond uit de volgende stappen:

1. Position Paper Columbiz Park - Marktverkenning door STEC Groep;
2. Gesprekken met kopers van kavels (ontwikkelaars);
3. Gesprekken met bedrijfsmakelaars in de gemeente Barneveld;
4. Gesprekken met de Barneveldse Industriële Kring;
5. Deelname aan de landelijke pilot "Gebiedsontslakking".

De uitkomst van deze stappen vormen samen een hernieuwde ontwikkelingsstrategie voor Columbiz Park die bestaat uit:

- een marktstrategie;
- een planologisch regime en
- een financiële vertaling van de ontwikkelingsstrategie.

Voordat wij op de uitkomsten (en nieuwe kaders) ingaan, geven wij hierna een toelichting op de bovengenoemde stappen.

Ad 1. Position Paper Columbiz Park - Marktverkenning door STEC Groep

Het is – met het oog op de heroriëntatie – belangrijk om aan te sluiten bij de (huidige) vraag van de markt; daarom is maximale ruimte gegeven voor de inbreng van externe partijen:

- De STEC Groep heeft een *marktverkenning* uitgevoerd; de uitkomsten daarvan staan in het *Position Paper* (zie bijlage). Dit *Position Paper* vormt de basis voor de heroriëntatie.
- De STEC Groep concludeert dat op dit moment onvoldoende vraag is naar het in het nu geldende bestemmingsplan opgenomen aantal vierkante meters kantoorruimte. Daarnaast is de conclusie dat het geldende bestemmingsplan te star is om goed in te kunnen spelen op ontwikkelingen in

de markt. En dat is volgens de STEC Groep wel wenselijk, omdat de locatie perspectieven biedt voor de ontwikkeling van andere functies.

- De STEC Groep adviseert de bestemming te verbreden waardoor er mogelijkheden ontstaan voor een breed palet van economische functies (zoals bijvoorbeeld lichte vormen van reguliere bedrijvigheid, onderwijs en zorg en mogelijkheden voor stations gerelateerde voorzieningen, hotel, leisure en startende bedrijven of zzp-ers).
- Het ontwikkelingstempo van deze (nieuwe) functies blijft lastig om te voorspellen en hangt mede af van de ontwikkelingen als een station op de lijn Amersfoort-Apeldoorn.
- De STEC Groep adviseert de gemeente Barneveld een nieuw bestemmingsplan op en vast te stellen dat voldoende flexibel is om in te spelen op veranderingen in de markt.

Ad 2, 3 en 4. Gesprekken met kopers van kavels (ontwikkelaars), bedrijfsmakelaars en de BIK

Naast de bovengenoemde verkenning door de STEC Groep is een aantal gesprekken gevoerd met kopers van verkochte kantoor kavels (ontwikkelaars), bedrijfsmakelaars en (het bestuur van) de Barneveldse Industriële Kring (BIK). Het bedrijfsleven heeft tijdens deze gesprekken benadrukt dat de markt voor de kantoorontwikkeling tegenvalt en dat de vierkante meters, die hiervoor in het nu geldende bestemmingsplan zijn opgenomen, te ruim zijn. Ook bij het bedrijfsleven overheerst de gedachte dat het in het belang van de ontwikkeling van Columbiz Park goed zou zijn de economische functie te verbreden, al wijst men wel op het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit.

Last but not least wordt door het bedrijfsleven benadrukt dat Columbiz Park op een strategische plek binnen het economisch kerngebied (Harselaar) van de gemeente Barneveld ligt. Mede met het oog op de ontwikkeling van de economie wordt daarom geadviseerd bij te sturen, zelfs als dit een financieel verlies zou betekenen.

Ad 5. Deelname aan de landelijke pilot “Gebiedsontslakking”

Tenslotte is Columbiz Park een van de landelijke pilots in het project “Ontslakken van gebiedsontwikkeling”. Het ontslakkingsproject maakt deel uit van de *Actieagenda Bouw* die in 2012 door bedrijven, kennisinstellingen en overheden is opgesteld voor woning- en utiliteitsbouw. Het doel van ontslakken is om ruimtelijke projecten sneller, goedkoper en flexibeler te laten verlopen.

De pilotstatus betekent dat de gemeente Barneveld door een expertteam wordt begeleid bij het ontwikkelen of herontwikkelen van Columbiz Park. De afgelopen maanden heeft een aantal bijeenkomsten met het expertteam plaatsgevonden. Eén van de concrete zaken is dat het expertteam meedenkt over mogelijkheden voor het realiseren van een flexibeler planologisch regime.

3. Wat zijn de kaders voor de heroriëntatie?

Naar aanleiding van de hierboven beschreven consultatieronde zijn de volgende kaders opgesteld:

1. Verbreed de economische functies voor Columbiz Park;
2. Zorg voor een globaal en flexibel bestemmingsplan;
3. Zorg dat het bestemmingsplan een directe juridische titel is voor het verlenen van omgevingsvergunningen;
4. Bewaak het belang van de ruimtelijke en beeldkwaliteit;
5. Aanvaard en beperk zoveel mogelijk de financiële consequenties.

Ad 1. Verbreed de economische functies voor Columbiz Park

De randen van Columbiz Park (langs de Baron van Nagellstraat en de Industrieweg) zijn grotendeels verkocht. Daarom heeft de heroriëntatie in eerste instantie betrekking op het middengedeelte van het plangebied. Echter deze heroriëntatie zal nadrukkelijk in overleg plaatsvinden met belanghebbenden, waaronder de kopers van de reeds verkochte kavels. Zie hiervoor ook de bijgevoegde situatieschets.

Ad 2 en 3. Zorg voor een globaal en flexibel bestemmingsplan, zorg dat het bestemmingsplan aansluit op de omgevingsvergunningen

Het huidige bestemmingsplan voor Columbiz Park voorziet, voor het grootste deel van het gebied, in een monofunctionele kantoorbestemming. Om Columbiz Park voor een bredere doelgroep als vestigingslocatie aantrekkelijk te maken, is een bredere bestemming gewenst. Columbiz Park kan, naast een eigenstandige ontwikkeling, een waardevolle functie vervullen in het faciliteren van ontwikkelingen elders op Harselaar. Daarom wordt een ontwikkelingsscenario voorgesteld dat voldoende flexibel en aanpasbaar is aan actuele marktontwikkelingen en initiatieven van geïnteresseerde partijen. De inzet is daarbij gericht op een breed spectrum van economische functies, waarbij naast zakelijke dienstverlening een plek wordt geboden aan stations gerelateerde activiteiten, hotel en leisure, alsmede andere bedrijfsactiviteiten of showroomachtige bedrijven. Daarnaast zou Columbiz Park een interessante locatie kunnen zijn voor hybride vormen van huisvesting, zoals bedrijfsverzamelgebouwen, en voor onderwijsfaciliteiten.

Ad 4. Bewaak het belang van de ruimtelijke en beeldkwaliteit

De bindende factor tussen de verschillende (nieuwe) functies wordt gevormd door het stellen van eisen aan de beeldkwaliteit. Het huidige beeldkwaliteitsplan biedt hiervoor al een aantal kaders maar zal hiervoor op onderdelen moeten worden herzien.

Een nieuw bestemmingsplan

Om deze (nieuwe) functies mogelijk te maken, wordt voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan voorbereid dat door middel van een gemengde bedrijfsbestemming ruimte biedt aan bedrijven in de categorie A en B1 (gemengde economische zone met vrij lichte vormen van bedrijvigheid). Door middel van aanduidingen wordt een ruimtelijk functionele structuur opgenomen waarin naast de bedrijfsbestemming mogelijkheden worden geboden voor de ontwikkeling van de eerder genoemde (nieuwe) functies. Het is daarbij de bedoeling dat het bestemmingsplan een rechtstreekse titel vormt voor het verlenen van omgevingsvergunningen om op die manier, zo snel als mogelijk, in te kunnen spelen op concrete vragen vanuit de markt.

Permanent versus tijdelijkheid

Naast een nieuw bestemmingsplan is het gewenst om meer focus te hebben op de tijdelijke exploitatie van Columbiz Park. Nu de British Car Auction (BCA) is verhuisd naar Harselaar-West-West, kan het plangebied presentabel worden gemaakt. Inmiddels is gestart met de sloop van de bedrijfsopstallen van de BCA. De aanwezige verharding wordt verwijderd en het terrein wordt ingezaaid met gras. Ook is het plan om het plangebied op korte termijn zodanig in te richten dat het geschikt is voor de huisvesting van permanente of tijdelijke functies die passen binnen de nieuwe ontwikkelingsfilosofie voor Columbiz Park. Uiteraard staat de beeldkwaliteit hierbij centraal. Met name de Columbizhal lijkt door zijn industriële architectuur geschikt voor de huisvesting van tijdelijke functies. Hier speelt overigens al een initiatief uit de markt in de vorm van een ideeënfabriek waarbij een aantal gevestigde bedrijven uit de creatieve sector wordt gekoppeld aan onderwijsfaciliteiten, starters en zzp-ers.

Proces

De ontwikkelingen in de markt volgen elkaar snel op. Het is belangrijk tijdens de heroriëntatie nauw contact te houden met partijen in die markt. Daarom wordt een externe begeleidingsgroep ingesteld die de planvorming begeleidt. De begeleidingsgroep bestaat bij voorkeur uit vertegenwoordigers van partijen (kopers, ook van reeds verkochte kavels, makelaars en de BIK) die ook bij de opzet van deze heroriëntatie zijn geconsulteerd. Daarnaast is het wenselijk om de heroriëntatie van Columbiz Park ook vanuit een breder perspectief te bekijken; voorgesteld wordt om naast de begeleidingsgroep ook de experts van het ontslakingsteam op gezette momenten te raadplegen.

Ad 5. Aanvaard de financiële consequenties

De heroriëntatie en afwaardering van het aantal vierkante meters kantoorruimte van Columbiz Park heeft financiële consequenties voor de huidige grondexploitatie. De gemeenteraad zal later dit jaar een onderbouwd voorstel worden gedaan voor wat betreft de financiële consequenties van de heroriëntatie.

Marktomstandigheden zijn bepalend

Het is belangrijk op te merken dat het daadwerkelijke resultaat afhankelijk is van de marktomstandigheden en welke (nieuwe) functies zich uiteindelijk op Columbiz Park vestigen.

4. Provincie Gelderland en Regio FoodValley

De leegstand in de bestaande kantorenmarkt in Nederland krijgt een structureel karakter. Daarom wensen de provincie Gelderland en de Food Valley regio inzicht in de vraag aanbod verhoudingen van de kantorenmarkt in de Food Valley regio. Doel is om vraag en aanbod meer met elkaar in overeenstemming te krijgen en grip te krijgen op kantoorontwikkeling. De provincie wil dit doen door samen met de regio een inventarisatie uit te voeren naar de leegstand en naar de vraag en het aanbod van nieuwe ontwikkelingen. De verwachting is dat dit op termijn zal leiden tot een programmeringsstrategie zoals we deze ook kennen bij de bedrijventerreinen (regionaal programma bedrijventerreinen). Naar verwachting zal er ook in de Food Valley regio een overaanbod aan nieuwe kantoorontwikkelingen zijn in relatie tot de vraag in de markt. Het voorstel is om de afwaardering van het aantal vierkante meters kantoor in Columbiz Park in te brengen in deze regionale discussie en daarbij de mogelijkheden voor regionale verevening in kaart te brengen.

5. Wat is rol van de gemeenteraad?

De gemeenteraad stelt nieuwe kaders in de vorm van een nieuw stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan, een nieuwe grondexploitatie (en zo nodig een exploitatieplan) en een nieuw bestemmingsplan vast (zie hieronder).

Gelet op de financiële consequenties van deze heroriëntatie op de invulling van Columbiz Park is het wenselijk dat de raad daarnaast een aanvullende voorziening treft. De raad wordt in de vergadering van juli geïnformeerd over het proces. In het kader van de op te stellen grondexploitatie en zo nodig een exploitatieplan (zie hierna) wordt een extern bureau opdracht gegeven om taxaties uit te voeren. Op basis hiervan wordt de raad naar verwachting na de zomer een onderbouwd voorstel gedaan over de te treffen financiële voorziening.

6. Wat gaat er nu gebeuren?

De gemeente Barneveld stelt, met het oog op de heroriëntatie, de volgende producten op:

1. Projectplan (inclusief een nieuwe voorlopige grondexploitatie);
2. Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (ten behoeve van de verbreding van de functies);
3. Bestemmingsplan (een herziene versie van het nu geldende bestemmingsplan).
4. Exploitatieplan;

Ad 1. Projectplan

Voor de voorbereiding en uitvoering van de heroriëntatie wordt een projectplan opgesteld met daarin beschreven de fasering, de te nemen stappen, de daarmee samenhangende besismomenten en de opzet van de projectorganisatie. Het projectplan bevat ook een eerste globale grondexploitatie. Het projectplan wordt conform de memo 'Processen Grondexploitaties' door het college vastgesteld.

Ad 2. Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan

De beeldkwaliteit wordt een belangrijke drager voor het bereiken van de juiste (en gewenste) ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Daarom wordt voor (het middengedeelte van) Columbiz Park

een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld met daarin de eisen waaraan de te realiseren bebouwing moet voldoen. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Ad 3. Bestemmingsplan

De gemeente Barneveld bereidt voor Columbiz Park een nieuw globaal en flexibel bestemmingsplan voor. Dit bestemmingsplan maakt een verbreding van de te vestigen functies mogelijk en vormt een rechtstreekse titel voor aanvragen voor een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan voor het middengedeelte van Columbiz Park wordt door de raad vastgesteld.

Ad 4. Exploitatieplan

De gemeente Barneveld beschikt nog niet over alle gronden in Columbiz Park. Daarom wordt momenteel overwogen ook een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan regelt de mogelijkheden voor kostenverhaal indien dit nog niet op een andere wijze is verzekerd. Het exploitatieplan wordt door de raad vastgesteld.

Het plan is om het beeldkwaliteitsplan, het exploitatieplan en het bestemmingsplan gelijktijdig door de raad te laten vaststellen.

7. Wat is de planning?

De planning is dat de sloop van de opstallen in Columbiz Park inclusief de sanering van de bodemverontreiniging eind 2014 gereed is. Het streven is om de aanpassing van het planologisch regime parallel te laten verlopen aan het presentabel maken van het plangebied zodat het mogelijk is om eind 2014 uitvoering te geven aan de vernieuwde ontwikkelingsstrategie.

Hierbij dient nadrukkelijk te worden opgemerkt dat de doorlooptijd onder andere afhankelijk is van de mate waarin de onderzoeken ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan geactualiseerd dienen te worden. Als dit het geval is, is de verwachting dat de hieronder beschreven planning met circa een half jaar moet worden verlengd.

	Q3-2014	Q4-2014	Q1-2015	Q2-2015
Opstellen projectplan incl grex	X			
Vorbereiden bestemmingsplan		X		
Vorbereiden beeldkwaliteitsplan		X		
Vorbereiden exploitatieplan		X		
Tervisielegging			X	
- Ontwerpbestemmingsplan				
- Beeldkwaliteitsplan				
- Exploitatieplan				
Eventueel aanpassingen aan plannen			X	
Vaststelling				X
- Bestemmingsplan				
- Beeldkwaliteitsplan				
- Exploitatieplan				
Grondverwerving	X	X	X	X

Bijlagen

- Position Paper Columbiz Park, STEC Groep, December 2013;
- Overzicht reeds verkochte kavels;
- Afbakening plangebied heroriëntatie.