gemeente
Barneveld

Memo

Datum:
24 oktober 2014

Onderwerp: Financiële kaderstelling heroriëntatie Columbiz Park

Ter attentie van: Gemeenteraad

Afzender: college van burgemeester en wethouders

Inleiding
Op 8 juli 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met de kaderstelling voor een nieuw ontwikkelingsperspectief voor Columbiz Park. Aan het loslaten van het oorspronkelijke ontwikkelingsperspectief met kantoren zijn financiële consequenties verbonden omdat een verbreding van de functies en met name een minder intensief programma minder opbrengsten genereren. Tijdens de behandeling van de kaderstelling in de raad is afgesproken dat in het najaar een eerste inschatting van de financiële consequenties zal worden gegeven aan de hand van de doorberekening van een aantal ontwikkelingsscenario's zoals door de raad bepaald. In onderliggende memo overleggen wij u mede in verband met de begrotingsbehandeling 2015 de financiële effecten van de verschillende ontwikkelingsscenario's. Het karakter van de memo is oriënterend van aard aangezien de scenario's slechts een modelmatige benadering van de werkelijkheid betreffen. Wij werken op dit moment in nauw overleg met een aantal marktpartijen toe naar een realistisch ontwikkelingsscenario. Tevens zullen wij u nader informeren over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van Columbiz Park en het vervolgproces om te komen tot een meer definitief ontwikkelingsscenario.

Columbiz Park in bestaande begroting
In de bestaande begroting, uitgaande van een ongewijzigd plan en het handhaven van de inmiddels achterhaalde prognoses, is voor Columbiz Park een voorziening van (afgerond) € 3,6 miljoen opgenomen om eventuele financiële tegenvallers op te vangen. Daarnaast is het project Columbiz Park ook in de risicosimulatie (Monte Carlo-analyse), behorende bij de begroting, opgenomen als een project met een groot risico. Om beter inzicht te krijgen in de omvang van de financiële risico's zijn enkele alternatieve ontwikkelingsscenario's uitgewerkt. Deze worden verderop in deze memo beschreven.

Kaderstelling herprogrammering juli 2014
In juli 2014 heeft de gemeenteraad de volgende kaders gesteld:

1. Er dient een globaal en flexibel bestemmingsplan voor het plangebied van Columbiz Park te worden voorbereid waardoor een verbreding van de ter plaatse te vestigen functies mogelijk wordt.
2. De totstandkoming van dit bestemmingsplan wordt vorm gegeven middels het voeren van een interactief proces waarbij maximaal ruimte wordt geboden voor inbreng van belanghebbenden uit de markt.

Het raadsbesluit van juli 2014 maakt een breed scala aan ontwikkelingsscenario's mogelijk. De haalbaarheid van een aantal ontwikkelingsscenario's wordt op dit moment in nauw overleg met de markt in kaart gebracht. De intentie daarbij is om een balans te vinden tussen enerzijds een kwalitatieve invulling gerelateerd aan de potentie van de locatie en anderzijds een zo'n optimaal mogelijk financieel resultaat. Het is echter in dit stadium onmogelijk om uitspraken te doen over de uiteindelijke grondexploitatie. De grondexploitatie is immers de resultante van de functies die in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Alternatieve ontwikkelingsscenario's
Een aantal indicatieve ontwikkelingsscenario's zijn doorgerekend. De doorgerekende scenario's sluiten, voor wat betreft de uitgangspunten, aan bij de scenario's zoals deze benoemd zijn in de raadsvergadering van 8 juli 2014. Een uitsnede uit het verslag van de raadsvergadering van 8 juli 2014 is als bijlage bij deze memo gevoegd. Voor een juiste interpretatie van de uitkomsten van de scenario's is het wenselijk dat u zich realiseert dat de eindwaarde van een grondexploitatie door een groot aantal variabelen wordt beïnvloed. Als belangrijkste variabelen kunnen in dit verband worden genoemd: verkaveling in relatie tot hoeveelheid uitgeefbare grond, gehanteerde grondprijzen per m2 en per m2 b.v.o., looptijd en fasering en gehanteerde rentepercentages.

De hoogte van een in de begroting te treffen voorziening wordt bepaald op eindwaarde. Daarom zijn de scenario's weergegeven op eindwaarden. Voor de vergelijkbaarheid van de scenario's is tevens de netto contante waarde van deze eindwaarden weergegeven. Hierbij is de eindwaarde doorgerekend naar het prijspeil van dit moment.

Bestaande grondexploitatie als referentiescenario.
Om een beeld te kunnen vormen van de financiële gevolgen van de genoemde ontwikkelingsscenario's kan de nu nog geldende grondexploitatie als referentie worden genomen. De actuele grondexploitatie gaat uit van de ontwikkeling van een hoogwaardig businesspark, onder te verdelen in de functies kantoren, hotel en leisure en bedrijfskavels. De grondprijs is bepaald op € 290/m2 voor de kantoorontwikkeling en € 315/m2 voor de bedrijfskavels. De grondexploitatie sluit in 2022. Dit levert een negatief resultaat op van € 0,5 miljoen op eindwaarde.

Scenario 1A (oorspronkelijk programma gehandhaafd, looptijd verlengd tot 2030):
Dit scenario betreft het oorspronkelijke ontwikkelingsscenario met dien verstande dat de einddatum in de planfasering verschuift van 2022 naar 2030. Doorrekening van dit scenario in een grondexploitatie levert een negatieve resultaat op van ruim € 7,1 miljoen op eindwaarde. Het resultaat is negatiever dan in de oorspronkelijke grondexploitatie het geval was door een oplopend renteverlies van € 700.000,-- per jaar. Bij dit scenario dient u zich te realiseren dat de verwachting is dat de slechte situatie op de kantorenmarkt niet wijzigt. De afzetmogelijkheden zijn derhalve zeer beperkt, hetgeen zeer waarschijnlijk tot gevolg heeft dat een langere looptijd van de grondexploitatie in acht genomen moet worden waardoor het negatieve resultaat verder oploopt dan de berekende € 7,1 miljoen. Het kiezen voor een langere tijdshorizon heeft tevens als nadeel dat er tot die tijd geen bedrijvigheid plaats zal vinden op Columbiz Park; dit komt de werkgelegenheid niet ten goede. Tevens is handhaving van de grootste volumes op enkele relatief kleine kavels niet langer realistisch. Verkleining van deze volumes is onvermijdelijk geworden met eveneens een verslechtering van het resultaat tot gevolg. In dit scenario blijft het zeer de vraag of de markt voor kantoorkavels ooit weer aan zal gaan trekken. Mede gezien de huidige technologische ontwikkelingen, waardoor er minder gebruik gemaakt wordt van kantoorruimten en mensen meer vanuit huis gaan werken, ligt het voor de hand om niet langer vast te houden aan dit ontwikkelingsscenario.

Scenario 1B (minder kantoren, middengebied met brede economische functies, looptijd gehandhaafd tot 2020):
In dit scenario wordt er vanuit gegaan dat de reeds verkochte kavels worden ontwikkeld. Tevens wordt er vanuit gegaan dat de hotelkavel wordt verkocht (zie verder in deze memo). Het restant van het plangebied (circa 2,2 ha) wordt ontwikkeld met grondgebonden functies passend bij de locatie. In dit scenario en in het volgende scenario zijn alle grote ontwikkelvolumes geschrapt, hetgeen een substantiële impact heeft op het resultaat. Tevens wordt er geen rekening gehouden met de ontwikkeling van het gebied bij de tweede fase van het transferium. Aangezien de verwachting is dat een scenario met gemengde functies een relatief goede aansluiting heeft bij de vraag in de markt sluit de grondexploitatie in dit scenario in 2020. De grondexploitatie van dit scenario heeft een negatief exploitatiesaldo van € 14,25 miljoen op eindwaarde.

Scenario 2 (minder programma, middengebied als groen gebied, looptijd verkort tot 2019):
In dit scenario worden de verkochte kavels ontwikkeld en wordt het niet verkochte deel groen en presentabel ingericht. Voor de vergelijkbaarheid van dit scenario met scenario 1B wordt er vanuit gegaan dat de hotelkavel ook in dit scenario wordt verkocht. De sluitingsdatum voor de grondexploitatie is in dit scenario bepaald op 2019. De grondexploitatie heeft in dit scenario een negatief saldo van € 19,7 miljoen op eindwaarde. In dit scenario blijft wel de mogelijkheid open om kavels groen te verkopen ten behoeve van bedrijfs en/of kantoordoeleinden.

Samenvattend

In het volgende overzicht is een samenvatting van de fictieve grondexploitaties van scenario 1A, 1B en 2 als mede de nu nog geldende grondexploitatie opgenomen.

benaming	scenario 1A	scenario 1B 2020	scenario 2
omschrijving	Bestaande grex Heijligers verlengd naar 2030	alle grond die niet is verkocht bestemmen voor andere doeleinden	alle grond die niet is verkocht bestemmen als groen
m2 bvo kantoor verkocht	6.660	6.660	6.660
m2 bedrijven verkocht	9.595	9.595	9.595
m2 bvo kantoor	42.149	-	-
m2 bvo hotel, leisure	11.300	-	-
overig (transferium2)	2.500	-	-
m2 bvo hotel nieuw		8.000	8.000
m2 bedrijven		22.005	-
m2 groen		-	22.005
einddatum grex	2030	2020	2019
Contante waarde (geld van nu)	-3.684.211	-11.101.339	-16.015.458
Eindwaarde (geld tbv voorziening)	-7.170.699	-14.250.554	-19.720.579
risico	HOOG door onrealistische prijzen en onrealistische hoeveelheid kantoor, kans zeer groot dat nog langere planperiode nodig is	LAAG door aangepaste prijzen en de vraag naar terreinen voor andere doeleinden	GEEN , de mogelijkheid blijft open om kavels te verkopen (ook kantoor) door de verbeterde omgeving

Tussen-conclusie scenario's
In scenario 1A lijkt het verlies relatief beperkt. Echter hierbij dient in acht genomen te worden dat het risico hoog is dat de te ontwikkelen gronden in 2030 nog niet zijn afgezet tegen in dit scenario gehanteerde prijzen en oppervlakten. De kans is derhalve groot dat het eindplaatje niet het financiële einde is van de grondexploitatie en dat een aanvullende financiële maatregel noodzakelijk is.

In scenario 1B wordt de planvorming in belangrijke mate bepaald door een juiste aansluiting bij de markt. Indien dit lukt, is het realistisch dat de grondexploitatie eerder gesloten kan worden dan 2020. Hierdoor zou een rentevoordeel behaald kunnen worden waardoor het saldo van de grondexploitatie minder negatief is.

In scenario 2 wordt in feite het maximaal mogelijke tekort in de grondexploitatie beschreven.

Geconcludeerd kan worden dat in verband met de vermindering van het aantal vierkante meters in combinatie met een lagere prijsstelling in alle gevallen een aanvullende financiële voorziening noodzakelijk zal zijn.

Hoe nu verder?
Het raadsbesluit van 8 juli 2014 is het kader om te komen tot een nieuw ontwikkelingsperspectief voor Columbiz Park en een bijbehorende grondexploitatie. Sinds het raadsbesluit van juli jl. zijn hiervoor de volgende acties ondernomen:

Gesprekken met kopers kantoorkavels
Met diverse kopers zijn naar aanleiding van het raadsbesluit diverse gesprekken gevoerd. Hierbij is onder andere gesproken over de vraag welke functies in aanmerking komen voor vestiging in het middengebied. Daarnaast is van de zijde van de kopers aangegeven dat zij de door hen gekochte kavels eveneens willen inbrengen in de nu lopende heroriëntatie waarbij de mogelijkheid voor ontwikkeling van het middengebied open wordt gehouden. Op dit moment wordt onderzocht op welke wijze een gezamenlijk vervolg kan worden gegeven aan de gevoerde gesprekken.

Gesprekken koper bedrijfskavels
Ook met de architect van de koper van de bedrijfskavels heeft een aantal gesprekken plaats gevonden over een concreet bouwplan voor de twee meest noordelijke bedrijfskavels. Op dit moment wordt gekeken op welke wijze dit bouwplan is in te passen in de nieuwe opzet voor Columbiz Park waarbij ook afstemming wordt gezocht met de nieuwe beeldkwaliteit in zijn totaliteit.

Hotelontwikkeling
Met de ontwikkelaar van het hotel is een intentieovereenkomst gesloten. Inmiddels heeft de ontwikkelaar zijn plannen gepresenteerd. In de plannen wordt uitgegaan van een volwaardige zakenhotel met 110 kamers en bijbehorende voorzieningen. De gepresenteerde schetsplannen voor het hotel zijn uitgevoerd in een hoogwaardige beeldkwaliteit. Op korte termijn worden de besprekingen met de ontwikkelaar vervolgd.

Nationaal Bedrijventerreinen Congres
Op 9 oktober jl. heeft het Nationale Bedrijventerreinen Congres plaats gevonden in de Columbizhal op Columbiz Park. Dit toonaangevende congres wordt jaarlijks georganiseerd op een aansprekende locatie in het land en heeft dit jaar ruim 250 professionals uit de vastgoed sector getrokken. Een van de workshops ging over het heroriëntatieproces voor Columbiz Park. In deze workshop zijn onder leiding van het ontslakkingsteam passende ontwikkelingsmogelijkheden voor Columbiz Park verkend.

Ambtelijke stedebouwkundige verkenning
Parallel aan de gesprekken met marktpartijen wordt er op dit moment tevens gewerkt aan een heroriëntatie op het bestaande ruimtelijk ontwerp voor Columbiz Park. Hierbij worden de mogelijkheden voor optimalisatie van de verkaveling en ontsluitingsstructuur in kaart gebracht.

Planning
Het raadsbesluit van 8 juli 2014 heeft een bepaalde dynamiek in de markt op gang gebracht. De ontwikkelingen in de markt zijn in functioneel en in ruimtelijk opzicht in belangrijke mate structuur bepalend voor het bepalen van het definitieve ontwikkelingsscenario voor Columbiz Park. De intentie is om de ontstane dynamiek te benutten voor de ontwikkeling van Columbiz Park. Elk van de hier boven beschreven acties kent zijn eigen dynamiek en tijdsverloop. De verwachting is dat het merendeel van de hiervoor beschreven ontwikkelingen in het eerste kwartaal van 2015 op een dusdanig punt zijn beland dat duidelijk is wat de haalbaarheid van deze marktinitiatieven is. De planning is om in het eerste kwartaal van 2015 onder regie van het ontslakkingsteam een workshop voor alle stakeholders te organiseren waarbij de afzonderlijke initiatieven aan elkaar worden gekoppeld en samen worden verwerkt tot een totaalplan voor het plangebied. Op dat moment kunnen wij een meer definitief ontwikkelingsscenario inclusief de bijbehorende financiële consequenties aan u voorleggen.

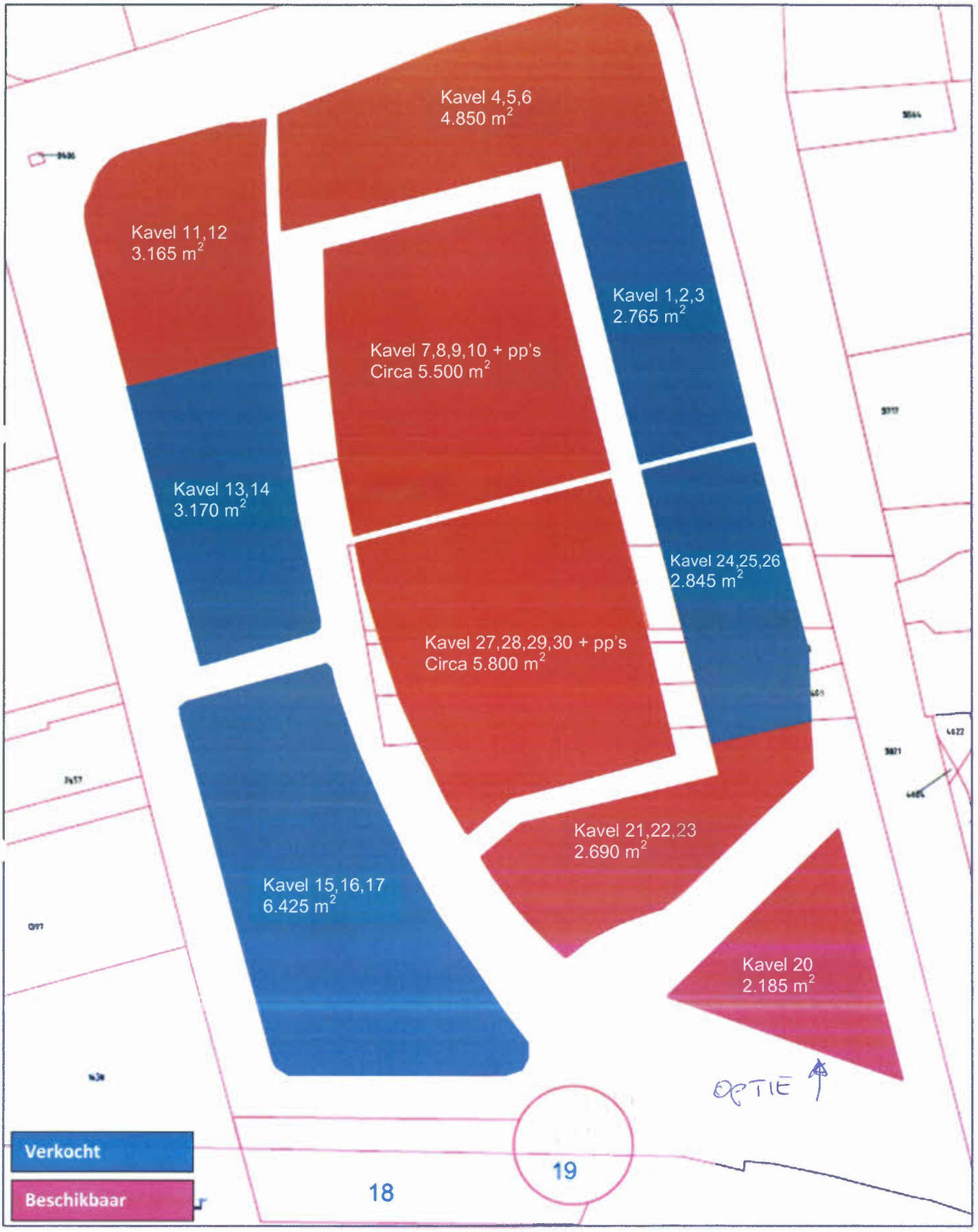
In het raadsbesluit van 8 juli 2014 wordt er vanuit gegaan dat er in het eerste kwartaal van 2015 een bestemmingsplan ter vaststelling aan u aangeboden wordt. Op dat moment was nog niet bekend hoe de markt zou reageren op de nieuwe kaderstelling. Gelet op de nu lopende besprekingen hebben wij in de lange-termijn-agenda het moment van vaststelling van het bestemmingsplan verschoven naar september 2015. Mochten de nu lopende besprekingen met marktpartijen onverhoopt niet leiden tot het gewenste resultaat dan zal zo spoedig mogelijk een globaal en flexibel bestemmingsplan voor het middengebied van Columbiz Park worden voorbereid dan wel een op dat moment meest geschikt geachte planologische procedure worden gevolgd.

Conclusie
Scenario 1B is op dit moment het meest realistisch en sluit met een negatieve grondexploitatie van € 14,25 miljoen. Inmiddels is een voorziening getroffen van € 3,6 miljoen. Indien scenario 1B als ontwikkelingsscenario wordt genomen, betekent dit dat een aanvullende voorziening van ruim € 10 miljoen noodzakelijk zal zijn. De inzet is er op gericht op de grondexploitatie sneller af te sluiten dan in het eerder genoemde jaar 2020. Elk jaar dat de grondexploitatie sneller afgesloten kan worden, levert een rentevoordeel op.

Wij stellen u voor om een definitief besluit te nemen over de aanvullende voorziening op het moment dat meer bekend is over een definitief ontwikkelingsscenario. Naar verwachting zal dit in het tweede kwartaal van 2015 mogelijk zijn.

Bijlage
- Verkavelingstekening Columbiz Park met actuele stand van zaken kavelverkoop
- Verslag raadsvergadering 8 juli 2014.

Verkavelingstekening Columbiz Park



binnen 26 weken met een nieuw bestemmingsplan te komen. Nu is dit niet zo nieuw, er zijn alleen wel aantallen bezoekers ingevuld, zoals de aanwijzing van de Raad van State vroeg. Wij zien niet precies waarom dit 26 weken moest duren. Het nare is nu dat er geen tijd meer is om zaken te bespreken. Wij voelen ons als fractie onder druk gezet, zelfs al hebben wij de afgelopen weken met heel veel mensen gepraat. Maar er is ook nog een omvangrijk dossier, ongeveer 15 centimeter dik en aan twee kanten bedrukt. Daarom zijn wij de geschiedenis in gedoken.
Het huidige bestemmingsplan, zonder de aantallen bezoekers, dateert van 18 december 2012. In die tijd heeft Burger Initiatief net als voorgaande keren tegen het besluit gestemd, net zoals overigens de SGP dit toen deed. Deze keer zullen wij dit ook gaan doen. Daarmee hoeven wij niet verder in te gaan op wie er gelijk heeft of wie niet. Wij hebben wel een alternatief idee dat wij graag in ieders gedachten willen planten. Daarmee zou je twee vliegen in één klap slaan. Waarom niet in de gesprekken, die ongetwijfeld met deze Barneveldse ondernemer zullen volgen, de boel helemaal open gooien en nieuwe onderhandelingen ingaan waarbij geprobeerd gaat worden om op Columbiz Park een evenementen- of markthal te situeren en het gebied Thorbeckelaan Zuid even te laten voor wat het is? Columbiz Park is een ideale locatie voor een evenementenhal, dicht bij het station, er stopt vlakbij een bus, er is volop parkeerruimte en als klap op de vuurpijl: er schijnt vlakbij een hotel te komen. Daarover hebben wij sinds 2012 officieel niets meer gehoord, maar wie weet...Het gebied Thorbeckelaan Zuid kan vervolgens of mooie natuur blijven of worden ontwikkeld tegen een redelijke prijs als een nieuwe woonwijk. Ik zou er best willen wonen.'

De heer VOS:
'Dank u wel, voorzitter,
ons wordt gevraagd vandaag om voornoemd bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De reden waarom is al uitgebreid aan bod geweest, dat ga ik niet herhalen. Er is uitvoerig over dit bestemmingsplan gesproken, ook in de commissievergadering. In de commissievergadering ging het over heel veel zaken die er, wat onze fractie betreft, in deze procedure nu niet toe doen. Wij hebben de plicht om een bestemmingsplan op tijd vast te stellen en daarbij aan de opdracht van de Raad van State te voldoen. Vooral om geen boete te krijgen, zoals die ons door de initiatienemer in het vooruitzicht is gesteld. Vandaag zullen wij dit bestemmingsplan dan ook onomwonden vaststellen. Alle andere discussies, voor zover van toepassing, kunnen op een later tijdstip.
Dank u wel.'

De VOORZITTER constateert dat er in de eerste termijn geen vragen aan het college zijn gesteld.

13. Kaderstelling heroriëntatie op ontwikkelingsperspectief Columbiz Park
(Voorstel nr. 14-50)

De fracties in de eerste termijn

Mevrouw VAN DEN WILDENBERG:
'Voorzitter,
op het gevaar af dat ik in herhaling treed: ook het gehele plan Columbiz Park is een plan waartegen Burger Initiatief vanaf het begin heeft gewaarschuwd. Het is soms erg zuur om gelijk te krijgen. Dit plan en het huidige voorstel maken duidelijk dat het soms meer dan de moeite loont om behoudend te zijn, om voorzichtigheid te betrachten. Ik weet nog dat dit plan werd gepresenteerd met een prachtige stoffen wereldbol. De stof verbleekte echter al snel. Een duidelijk voorteken misschien? Ik heb dat kussen inmiddels al lang geleden weggegooid.
Wij hebben ons vaak een roepende in de woestijn gevoeld, vooral toen er toch steeds juichende verhalen verschenen over hoe goed het wel niet ging, over dat de kavels bijna allemaal waren verkocht en dat, hoe heerlijk, in 2012 de onderhandelingen met een hotel bijna rond waren. Wat zien wij nu als wij langs rijden? Een bijna lege vlakte. Goed, dit plan hangt dus van allerlei bijna's aan elkaar. Maar wij moeten ermee verder want de grond is van de gemeente. Wij hebben een gigantische investering gedaan en die gaan wij nu afwaarderen. Het is dan ook goed dat het college een deskundige ontslakker in de arm heeft genomen, iemand die met een frisse blik de zaken kan bekijken en wie weet met welke oplossingen diegene komt. Bij het vorige punt heb ik er al één genoemd: een evenementenhal.
Wij willen hier ook nog even terugkomen op de 10 miljoen Euro uit de algemene middelen die in het coalitieakkoord als reservering wordt genoemd. Wij zijn daar tegen. Wij hebben 31 miljoen Euro aan

Nuongelden gereserveerd voor de tekorten op de grondexploitatie en daaruit moet ook het tekort van Columbiz Park komen.
Ik heb geen motie, geen amendement en ik vraag ook geen toezegging. Maar naar onze bescheiden mening zou het toch niet gek zijn als zowel college als raad af en toe eens naar Burger Initiatief zou luisteren, zoals blijkt uit de ontwikkelingen hiervoor op de agenda. Thorbeckelaan Zuid en Columbiz Park.'

De heer VAN DEN BORN:
'Voorzitter,
bij het noemen van de naam Columbiz Park trekt niemand in deze zaal een vrolijk gezicht. De ambitieuze plannen en aankoop in 2004 hebben nog niet geleid tot het gewenste resultaat en dan druk ik mij voorzichtig uit. Maar indien er een keuze gemaakt moet worden om met de schouders naar beneden rond te blijven lopen en te hopen op het beste, of de schouders eronder te zetten om een en ander ten goede te keren, dan is die keuze niet moeilijk. De VVD-fractie kiest, met het college, voor het laatste. In het bedrijfsleven gaat het niet anders. Als iets niet lukt, moet men herpakken, nieuwe plannen maken en ervoor zorgen de schade te beperken. Want wij zijn ons ervan bewust dat het loslaten van het oorspronkelijke plan ook financiële consequenties heeft. Een aantal kavels zijn al verkocht en ook deze kopers zitten te wachten op de ontwikkeling van het terrein. Daarom is het goed dat de gemeente, in samenspraak met de eigenaren van de reeds verkochte kavels - dit is een belangrijk onderdeel van het plan - komt tot een nieuwe aanpak. Het is net als met vuur dat bijna is gedoofd: blaas er frisse lucht bij en het begint weer te vlammen.
Wij wensen het college succes met de heroriëntatie.
Dank u wel, voorzitter.'

De heer WESTERNENG:
'Voorzitter,
het is niet de eerste keer en het zal ook niet de laatste keer zijn dat dit onderwerp op de agenda staat. Wij hebben de laatste tijd vooral achterom gekeken, vandaag willen wij vooruit kijken. Flarden van de droom hangen nog rond, maar wij zijn intussen wel ruw wakker geworden en wij staan midden in de harde realiteit van het tijdperk van na de crisis. Er moet worden geschakeld en daarin voorziet het voorstel van het college dan ook. Het is duidelijk dat het niet mogelijk is om het aanvankelijke plan in zijn volle glorie te ontwikkelen en er moet heel nadrukkelijk worden gekeken naar wat dan wel kan, naar wat de markt dan wel aan kan. Omdat wij dat niet weten, zullen wij dus een flexibel plan moeten maken waarmee men kan inspelen op kansen die zich voordoen of men moet kansen creëren, zoals Burger Initiatief voorstelt. Hoe dan ook, men moet flexibiliseren. En of daarmee alleen het middengebied voldoende is of dat het hele plan wat flexibeler moet, dat zien wij dan wel. Maar doe dit vooral in overleg met betrokkenen.
De inzet van het plan was om het beste plan te maken met de maximale kwaliteit en een maximale opbrengst. Die ambitie is inmiddels flink bijgesteld. Ik denk dat wij nu moeten zoeken naar een optimum tussen kwaliteit, opbrengst en realiteit. Wij denken dat de richting die het college nu op gaat een goede is. Deelname aan het landelijk experiment ontslakken, waarmee veel deskundigheid en ervaring van andere gemeenten naar binnen wordt gehaald, is een goed initiatief. Dat weet ik. Wij geven u dan ook graag mee: kijk naar voren, pak en benut kansen, durf los te laten, neem het verlies en kom met een sterk verhaal terug naar de raad.
Dank u wel.'

De heer SCHURING:
'Dank voor het woord, voorzitter,
het Columbiz Park ontleent zijn naam aan de bekende zeevaarder Christoffel Columbus, die eind 15^{e}, begin 16^{e} eeuw een aantal belangrijke ontdekkingstochten heeft gemaakt. Columbus was op zoek naar een westelijke route naar Indië en vond uiteindelijk Amerika. Ook heel belangrijk, maar het was niet zijn doel. Hij wilde specerijen uit Indië via een kortere route ophalen en hij was ook benieuwd naar de rijkdommen van Japan. In plaats daarvan ontdekte Columbus een nieuw continent. Een belangrijke eigenschap van een zeevaarder is dat hij koers weet te houden. Dat kon Columbus als geen ander. Maar wellicht is het nog belangrijker voor een ontdekkingsreiziger dat hij ook een andere koers durft te varen, anders ontdek je niet veel nieuws. Columbus deed dit ook volop en het maakte hem succesvol. Een koerswijziging, daarvoor staan wij ook bij Columbiz Park. Vasthouden aan de in 2007 ingezette koers is niet slim. In 2007 hadden wij economisch de wind in de zeilen en was de kantorenmarkt meer dan uitstekend. Nu in 2014 is de zware storm van de economische recessie bijna weer gaan liggen en ziet de markt van kantoren er totaal anders uit. Tijd dus om het roer om te gooien, om het over een

andere boeg te gooien, om in ieder geval ruimte te creëren voor een alternatieve invulling van het Columbiz Park gebied. Pure noodzaak. Pijnlijk ook, want elke Euro die wij extra in Columbiz Park moeten stoppen, kunnen wij niet in andere voorzieningen stoppen, in de zorg bijvoorbeeld of in andere maatschappelijke voorzieningen. Maar helaas, soms moet men de pijn dragen van beslissingen die men in het verleden heeft genomen.
Vanavond besluiten wij over de bestemming van het gebied. De huidige bestemming is strikt en laat geen variatie toe. Om een koerswijziging te kunnen maken is dus een ruimere bestemming nodig. Daartegen zeggen wij vanavond ja en mijn fractie is vervolgens erg benieuwd naar de mogelijkheden voor de invulling van het plangebied. In de commissie heeft de wethouder al aangegeven dat hij met alternatieven komt. Dat lijkt ons een prima aanpak. Ook het volop betrekken van de kopers bij het bepalen van de nieuwe koers is uiterst belangrijk.
De koers verleggen was voor de ontdekkingsreiziger Columbus soms bittere noodzaak om het vege lijf te redden. Ook wij verleggen de koers en spreken de hoop uit dat deze koerswijziging uiteindelijk een behouden vaart oplevert van de reis die in 2007 begon en waarbij wij al de nodige woeste baren hebben moeten trotseren.
Ik dank u.

Mevrouw ROSBERGEN:
'Voorzitter,
in 2012 adviseerde PurpleBlue de gemeente om Columbiz Park vooralsnog niet te herprogrammeren en de ontwikkelingen in de markt af te wachten. Het worst-case scenario, een totale herprogrammering tot een regulier bedrijventerrein, zou volgens PurpleBlue tot een verlies van 11,3 miljoen Euro leiden.
Wij zijn nu twee jaar verder en er ligt een voorstel voor om herprogrammering - in eerste instantie voor een deel van het Columbiz Park - mogelijk te maken. Het college heeft daartoe besloten op basis van gesprekken met marktpartijen en deskundigen. Uit die gesprekken kwam naar voren dat de markt voor kantoren niet zal verbeteren en dat heroriëntatie nodig is. Het college wil daarbij zo veel mogelijk bewegingsvrijheid door een globaal en flexibel bestemmingsplan op te gaan stellen. De 'waarom zouden we dit doen' vraag is wat ons betreft nog onvoldoende beantwoord. En dat is ook logisch, want wij kunnen op geen enkele wijze de financiële consequenties overzien van dit besluit. En dat die er zullen zijn, dat weten we zeker.
De wethouder sprak in de commissie van 700.000 Euro rentekosten per jaar. Dat is heel veel geld en een behoorlijk verlies per jaar. Maar welk verlies levert het voorgestelde flexibele en globale bestemmingplan op? En hoe groot zou het verlies zijn als wij bijvoorbeeld de huidige verkochte kavels gaan ontwikkelen en het middenterrein en het deel aan de Harselaarseweg voorlopig laten zoals het is en het alleen groen en presentabel aankleden? Volgens ons zijn er grofweg drie scenario's met zeer waarschijnlijk ook drie verschillende (misschien nog wel meer) financiële consequenties:

1. Het eerste scenario is eigenlijk het nu voorliggende voorstel: er wordt een nieuw globaal en flexibel bestemmingsplan opgesteld voor het middenterrein en het stuk langs de Harselaarseweg. Dan zou het voor de raad wel fijn zijn als wij, op het moment dat dit wordt uitgewerkt, ook vergelijkingen kunnen maken door bijvoorbeeld één scenario uit te werken waarbij er wordt uitgegaan van een kantorencomplex op het middenterrein en een ander scenario, dat wat nu voorligt, met de voorgestelde gemengde functies. Dan kan men de twee met elkaar vergelijken. Ik noem het maar scenario 1A en 1B.
2. Een tweede scenario is het optimaliseren van de huidige situatie: ontwikkel de verkochte kavels en maak het niet verkochte deel groen en presentabel. Daarmee kan men naar buiten laten zien wat voor prachtige plek Columbiz Park is voor een bedrijf om zich te vestigen. Maak de potentie van het Park zichtbaar.
3. Dan is er het scenario dat wij nu nog niet voorzien maar dat misschien wel heel kansrijk zou kunnen zijn. Ik hoorde net een heel leuk voorstel van Burger Initiatief. Ik vraag me af of dat mogelijk is in verband met grondprijzen, maar dat terzijde. Er kunnen zich misschien wel scenario's voordoen waarbij men kan zeggen: dat is kansrijk, daar zouden wij iets mee moeten doen. Dat weten wij nu niet.

De heer Feijtel van het ontslakkingsteam riep ons tijdens de commissievergadering op geen ouderwetse gemeente meer te zijn, om vooral niet vanuit de gemeente te zeggen hoe het moet. Maar wij hebben ook een rol als gemeenteraad en je wilt wel een gedegen besluit kunnen nemen op basis van goede informatie. Daarom vragen wij de wethouder om een toezegging dat hij de door mij genoemde scenario's uitwerkt en met een onderbouwd raadsvoorstel komt over de aard, omvang en dekking van de te treffen financiële voorziening voor Columbiz Park als gevolg van de heroriëntatie.
Dank u wel, voorzitter.'

De heer WIJNNE:
'Dank u wel, voorzitter,
vanavond spreken wij over een dossier met, het is al gezegd, een lange geschiedenis. Het plan Columbiz Park is helaas risicoproject nummer één van de gemeente Barneveld geworden. Wij kunnen natuurlijk onze tijd besteden aan het opsommen van wat er allemaal is misgegaan. Maar dat ga ik niet doen (dat is ook al een beetje gebeurd, denk ik). Het college toont met dit voorstel aan dat het de hand aan de ploeg wil slaan en naar de mogelijkheden wil kijken door een globaal en flexibel bestemmingsplan te maken. Daarmee kan op de ontwikkelingen worden ingespeeld. Het is van groot belang dit in goed overleg te doen met de eigenaren van de reeds verkochte percelen. Zij hebben hun percelen gekocht met een bepaalde verwachting over de invulling en daar moet wel recht aan worden gedaan.
Mevrouw Rosbergen noemde een citaat van de heer Feijtel, ik had dat citaat hier ook staan maar zal het niet herhalen. Het moet in ieder geval niet vanuit het gemeentehuis worden gedaan, ook moet niet teveel tijd worden gestopt in het maken van nieuwe documenten maar men moet naar buiten kijken. In de commissievergadering heeft de wethouder toegezegd om in de planvorming met alternatieven te komen. Wij zien uit naar die voorstellen.
Het Columbiz Park ligt op een mooie plek, het is de entree van industrieterrein Harselaar. Laten wij er samen hard aan werken om over vijf jaar te kunnen zeggen: het heeft de gemeente weliswaar behoorlijk geld gekost, maar er ligt ook een prachtig gebied waar ondernemers trots op zijn en waar werknemers graag willen werken.
Wij zien in de planning dat de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is gepland in het 2e kwartaal 2015. Ik wil de wethouder wel oproepen om veel haast te maken en veel voortvarendheid aan de dag te leggen, want wij zijn zo weer een jaar verder.
Het moge duidelijk zijn dat wij instemmen met de beslispunten, waardoor een globaal en flexibel bestemmingsplan kan ontstaan, dat op interactieve wijze tot stand komt.
De heer Schuring doelde er al op en in de stukken stond een mooi citaat en daarmee wil ik afsluiten: 'Soms kom je verder door een nieuwe weg in te slaan of een andere kant op te gaan.'
Dank u wel.'

De reactie van het college op de eerste termijn

De VOORZITTER constateert dat er door mevrouw Rosbergen één vraag is gesteld en hij vraagt de wethouder zich met name daarop te richten bij de beantwoording.

Wethouder VAN DEN HENGEL:
'Voorzitter,
wij zouden uitgebreid met elkaar kunnen discussiëren over de vraag of wij een ouderwetse gemeente zijn of niet. Maar zoals u stelt: mevrouw Rosbergen heeft namens Pro'98 een heel duidelijke toezegging van mij gevraagd in navolging van de commissie. Die willen wij ook uitwerken, want ik denk dat de scenario's die u schetst de juiste zijn. Gedurende het traject kunnen daaraan nog nieuwe worden toegevoegd als dit blijkt uit het proces. Die toezegging kan ik afdoen met: ja.[5]

16. Initiatiefvoorstel: Vrijliggende fietspaden Mr. Troelstralaan
(Voorstel nr. 14-19)

De VOORZITTER wijst erop dat de procedure bij een initiatiefvoorstel een andere is. De indieners, de heer Brul en mevrouw Pluimers, zullen eerst spreken waarna de overige fracties de gelegenheid krijgen voor hun bijdrage. De indieners krijgen dan de gelegenheid om de eventuele vragen van de raad te beantwoorden. Dan volgt de reactie van het college. Hierna wordt nagegaan of er behoefte is aan een tweede termijn.
De raad gaat akkoord met dit procedurevoorstel.

De heer BRUL:
'Voorzitter,
u zei het al: het komt niet zo vaak voor dat er door de raad een initiatiefvoorstel wordt ingediend. Je kunt dat, om maar eens een groot woord te gebruiken, uniek noemen. De laatste keer dat dit in

[5] **Toezegging door het college**