



Provincie Utrecht
t.a.v. informateur de heer B. van Ojik

per e-mail: info@provincie-utrecht.nl

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Vathorst Amersfoort

5 april 2019

Geachte informateur, geachte heer Van Ojik,

Met deze brief wil ik de ontwikkeling van in de Amersfoortse nieuwbouwwijk Vathorst onder uw aandacht brengen. Sinds de vaststelling van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2016 (PRV 2016) zijn sommige ontwikkelingen in Vathorst helaas onmogelijk. De provincie heeft met het oog op het vitaal houden van dorpen en steden, beperkende regels opgesteld, die betrekking hebben op detailhandel. Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV) wenst hierin graag meer maatwerk. Vanuit deze achtergrond stuur ik u deze brief.

Project Vathorst

OBV is een publiek-private samenwerking en betrokken bij de planontwikkeling en realisatie van de wijk Vathorst. Aandeelhouders zijn de gemeente Amersfoort (50%) en een consortium van bedrijven (50%).

Vanaf 1999 wordt door OBV gewerkt aan de totstandkoming van de nieuwe wijk Vathorst. Op basis van de Ontwikkelingsvisie Vathorst wordt gewerkt aan een allesomvattend en samenhangend plan, bestemd voor uiteindelijk ca. 40.000 inwoners. De huidige planning gaat uit van afronding omstreeks 2025.

Tijdens het proces van planontwikkeling/realisatie is op 12 december 2016 de Provinciale Ruimtelijke Verordening herijking 2016 (PRV 2016) vastgesteld. Dit heeft negatieve effecten op de planvorming van Vathorst. Sinds de vaststelling van deze PRV 2016 is er sprake van een verbod op reguliere detailhandel in de periferie. Hiermee is een streep gezet door bepaalde delen van Vathorst, die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de totale compositie van de wijk.



Vanzelfsprekend is vanaf de vaststelling van de PRV 2016 intensief gezocht naar alternatieve invullingen om alsnog tot haalbare oplossingen te komen. Helaas heeft dit geen soelaas opgeleverd en is gebleken dat de component detailhandel soms essentieel is om tot een kwalitatief hoogwaardige planontwikkeling te komen. Dit betreft onder meer de entree van de wijk ter plaatse van de Bergpas.

OBV heeft de bereidheid getoond om binnen het plangebied overtollige m2 detailhandel te schrappen, ten gunste van de ontwikkeling elders in het plangebied. Het effect hiervan is dat er per saldo geen meters detailhandel bijkomen. Helaas is de provincie tot nu toe niet ingegaan op dit voorstel.

Provinciaal detailhandelsbeleid

OBV onderschrijft het provinciale belang van een gezonde detailhandel. Door te kiezen voor een verbod op reguliere detailhandel in de periferie ontstaat er meer focus op versterking van de bestaande winkelgebieden. Dat uitgangspunt wordt door OBV van harte onderscheven.

De achtergrond van het detailhandelsverbod is te vinden in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016). In deze structuurvisie staat over het detailhandelsverbod onder meer het volgende:

“De detailhandelssector heeft te maken met een aantal ingrijpende veranderingen zoals de toenemende rol van internet als oriëntatie- en aankoopkanaal, veranderende wensen van consumenten en nieuwe winkelconcepten. Dit leidt tot een afname van het totale winkeloppervlak en er is sprake van een groeiende structurele leegstand aan winkelruimte. Wij richten ons op het behouden van een duurzame retailstructuur. Nieuwe ruimtelijke plannen voor detailhandel staan wij alleen nog toe binnen de bestaande winkelgebieden. Buiten deze gebieden zijn ontwikkelingen in beginsel niet meer mogelijk.”

In art. 4.4 lid 2 PRV 2016 zijn de uitzonderingen geformuleerd, op grond waarvan perifere detailhandel buiten bestaande winkelgebieden tot de mogelijkheden behoort. Deze uitzonderingsregels zijn vooral gericht op volumineuze detailhandel en bieden geen mogelijkheid voor het toepassen van maatwerk.

Ondanks de PRV 2016 is in 2018 door de provincie Utrecht medewerking verleend aan detailhandel in de periferie van de stad Utrecht. Dit bleek juridisch nog net mogelijk en blijktbaar zijn de verwachte negatieve effecten voor de bestaande retailstructuur toch minder belastend ingeschat. Voor de gewenste detailhandel in Vathorst heeft OBV een onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren in de vorm van een ladder van duurzame verstedelijking. Uit dit onderzoek blijkt dat er voor de bestaande winkelvoorziening in Amersfoort eveneens geen sprake is van nadelige effecten.



Meter-voor-meter regeling

Bij de vaststelling van de PRV 2016 is door middel van een motie (nr. 115) gepleit voor een meter-voor-meter regeling, om daarmee detailhandel buiten bestaande winkelgebieden mogelijk te maken. Het provinciebestuur heeft vervolgens een notitie opgesteld en aangegeven geen invulling te willen geven aan deze motie, mede vanwege het feit dat, behoudens de gemeente Amersfoort, er vanuit de andere gemeenten in de provincie geen behoefte is aan een dergelijke regeling. Hiermee kiest de provincie voor een 'one-size-fits-all' benadering.

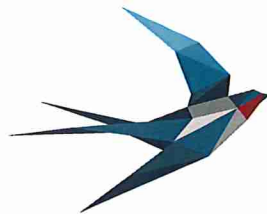
Voor de samenhangende planontwikkeling van de nieuwe wijk Vathorst is meer maatwerk gewenst, zodat bijvoorbeeld de hiervoor genoemde entree-ontwikkeling kan worden geëffectueerd. Deze ontwikkeling wordt gesteund door de gemeente Amersfoort en maakt duidelijk dat voor een grootschalige ontwikkeling als Vathorst meer lokale beleidsvrijheid gewenst is om tot passende oplossingen te komen.

De huidige PRV 2016 biedt deze ruimte onvoldoende. De destijds aangenomen motie inzake de meter-voor-meter regeling vormt echter een prima kapstok om beide belangen te dienen: terugdringen van onnodige detailhandelmeters en de vrijheid per gemeente om detailhandel te laten landen op plekken die daarvoor geschikt zijn.

Verzoek

De PRV 2016 is opgesteld in een tijd dat er - vooral voor de kleinere gemeenten - leegstand voorzien was. Voor de in aanbouw zijnde wijk Vathorst met een jaarlijks groeiend aantal inwoners werkt het nieuwe beleid belemmerend. Gewenste stedenbouwkundige invullingen komen niet van de grond, terwijl deze een grote toegevoegde waarde hebben op het totaalpakket aan voorzieningen en de behoefte van onze bewoners.

De hiervoor genoemde meter-voor-meter-regeling zou de gewenste ontwikkelingen kunnen accommoderen. De formatie van een nieuw college van Gedeputeerde Staten geeft ruimte om vooruit te kijken en tot nieuwe inzichten te komen. Ik zou het zeer op prijs stellen indien u bovenstaand verzoek zou kunnen inbrengen in de komende gesprekken. Mogelijk kan het coalitieakkoord een positieve bijdrage leveren aan de planontwikkeling in Vathorst.



VATHORST
AMERSFOORT

Een kopie van deze brief stuur ik naar het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amersfoort.

Mocht u nog vragen hebben over deze brief dan ben ik daar uiteraard voor beschikbaar.

Met vriendelijke groet,
Ontwikkelingsbedrijf Vathorst Beheer bv,

G. van der Vlies
Directeur