IGP

PROVINCIE :: UTRECHT

IGP-REALISATIEPLAN LANGS EEM EN SPOOR/KOP VAN ISSELT

Publicatiedatum 29 oktober 2020
Referentienummer 821A1335

Inhoud

1. Inleiding 3
1.1 IGP en investeringsbudget 3
1.2 IGP-project Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt: uitplaatsing ROVA 3
2. Gebiedsontwikkeling Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt 4
2.1 Amersfoort en de woningbouwopgave 4
2.2 Gebiedsontwikkeling Langs Eem en Spoor 4
2.3 Uitplaatsing van de ROVA in Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt 5
2.4 Afspraken samenwerking 6
2.5 Financiering van doelrealisatie door grondeigenaren 6
2.6 Inzet IGP-middelen voor verplaatsing van de ROVA 6
3. Toetsing IGP-criteria 8
3.1 Programma-overstijgend doelbereik met meerdere provinciale beleidsdoelen 8
3.2 Inzet van de provincie doet ertoe: zonder deze inzet laten we provinciale doelen liggen 9
3.3 Rol en inzet gedragen door de andere deelnemende partijen 10
3.4 Reëel zicht op uitvoering 10

1. Inleiding

1.1 IGP en investeringsbudget

Op 14 juli 2020 is de eindrapportage Integraal Gebiedsontwikkelingsprogramma (IGP) planperiode 2012-2019 vastgesteld door GS. Hierin is vastgesteld dat voor het vervolg van het IGP vanaf 2020 structureel *proces*budget beschikbaar (€352.000) is en dat er geen nieuwe voeding komt van de IGP-reserve (*investerings*budget).

De in de planperiode 2012-2019 opgebouwde IGP-reserve is grotendeels teruggevloeid naar de algemene middelen. Op de resterende €5 miljoen liggen claims voor drie gebiedsontwikkelingen waarvoor al bestuurlijke toezeggingen zijn gedaan en/of bestuurlijke verwachtingen zijn gewekt. Dit zijn: Salmsteke, Culemborgse Veer-Beatrixsluis en Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt. Voor gebied Salmsteke hebben PS voorjaar 2020 €1 miljoen uit de IGP-reserve beschikbaar gesteld. Voor de overige €4 miljoen, voor deeltraject Culemborgse Veer-Beatrixsluis van de Sterke Lekdijk (€2 miljoen) en Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt in Amersfoort (€2 miljoen), is bij de vaststelling van de eindrapportage IGP planperiode 2012-2019 op 14 juli 2020 vastgelegd dat de inzet van de nog bestaande IGP-reserve via een realisatieplan ter goedkeuring wordt voorgelegd aan PS. Het voorliggende stuk is het realisatieplan voor Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt, een grootschalig herontwikkelingsgebied langs de Eem en het spoor in Amersfoort.

1.2 IGP-project Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt: uitplaatsing ROVA

Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt is al langere tijd een IGP-project. Op 2 april 2019 is de provincie een intentieovereenkomst aangegaan met de gemeente Amersfoort als opmaat naar een langjarige samenwerking bij de transformatie van het gebied Langs Eem en Spoor. In de overeenkomst staat opgenomen dat de provincie overweegt om in de ontwikkelstrategie van de gemeente, gericht op integrale organische aanpak van het gebied, te participeren met inzet van (financieel) instrumentarium uit het programma Binnenstedelijke Ontwikkeling (BO) en het IGP. In de overeenkomst wordt de daarvoor benodigde verplaatsing van het ROVA milieubrengstation en het regionaal overslagcentrum Amersfoort (samen de ROVA) genoemd. ROVA zorgt in Amersfoort voor de inzameling van huishoudelijk afval.

De huidige locatie van de ROVA aan de Nijverheidsweg-Noord

De ROVA heeft op de huidige locatie geen ruimte voor de op termijn benodigde groei, is een probleem voor de verkeersafwikkeling en drukt vanwege de milieuruimte het ontwikkelpotentieel van de Kop van Isselt en -in mindere mate- de andere locaties in Langs Eem en Spoor. Als de ROVA niet kan worden uitgeplaatst, belemmert dat, behalve een kwalitatieve hoogwaardige en integrale planvorming voor het hele gebied, de bouw van circa 1.000 woningen (op de ROVA-locatie zelf en in de hindercirkel). Door €2 miljoen IGP-middelen die beschikbaar kan worden gesteld in te zetten voor verplaatsing van de ROVA wordt een impuls gegevens aan de integrale herontwikkeling van Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt.

2. Gebiedsontwikkeling Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt

2.1 Amersfoort en de woningbouwopgave

Voordat verder wordt ingegaan op Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt, volgt eerst een korte indruk van de woningbouwopgave in de gemeente Amersfoort. De ambitie van Amersfoort is om tot 2030 circa 13.000 woningen te ontwikkelen. Hiervan staan er circa 6.000 woningen gepland in de spoorzones van Amersfoort Centraal (Langs Eem en Spoor) en Amersfoort Schothorst (De Hoef west, nu Hoefkwartier genoemd). Daarnaast onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om een deel van de opgave tot 2030 (2.500-3.000 woningen) te faciliteren op een grote woningbouwlocatie aan de rand van stedelijk gebied (Vathorst-Bovenduist). Naast deze projecten heeft de gemeente Amersfoort tal van relatief kleinere binnenstedelijke locaties voor woningbouw. Bij elkaar telt dit op tot ruim 3.000 woningen (> 50 projecten). Ook zijn nog circa 1.500 woningen gepland in het bestaande Vathorst. De woningbouwontwikkelingen gaan voldoen aan het Deltaplan Wonen van de gemeente Amersfoort, met 35% van de woningen in het sociaal segment en 20% in de middensegment (10% lage middenhuur: netto huur tot €850 per maand, 10% hoge middenhuur: netto huur tot €1.000 euro per maand).[1] Gemeente en provincie werken met name bij de grote woningbouwontwikkelingen in de gemeente nauw samen op gebieds- en projectniveau en trekken ook gezamenlijk op richting Rijk op verschillende beleidsvelden zoals omgevingsvisie, bereikbaarheid en wonen. Daarbij hebben partijen ook gedeelde ambities over opgaven rond gezond stedelijk wonen, duurzaamheid, energie, klimaatadaptatie en mobiliteit. Aanvullend worden door de provincie en de regio Amersfoort ook opgaven in het kader van Groen Groeit Mee verder uitgewerkt.

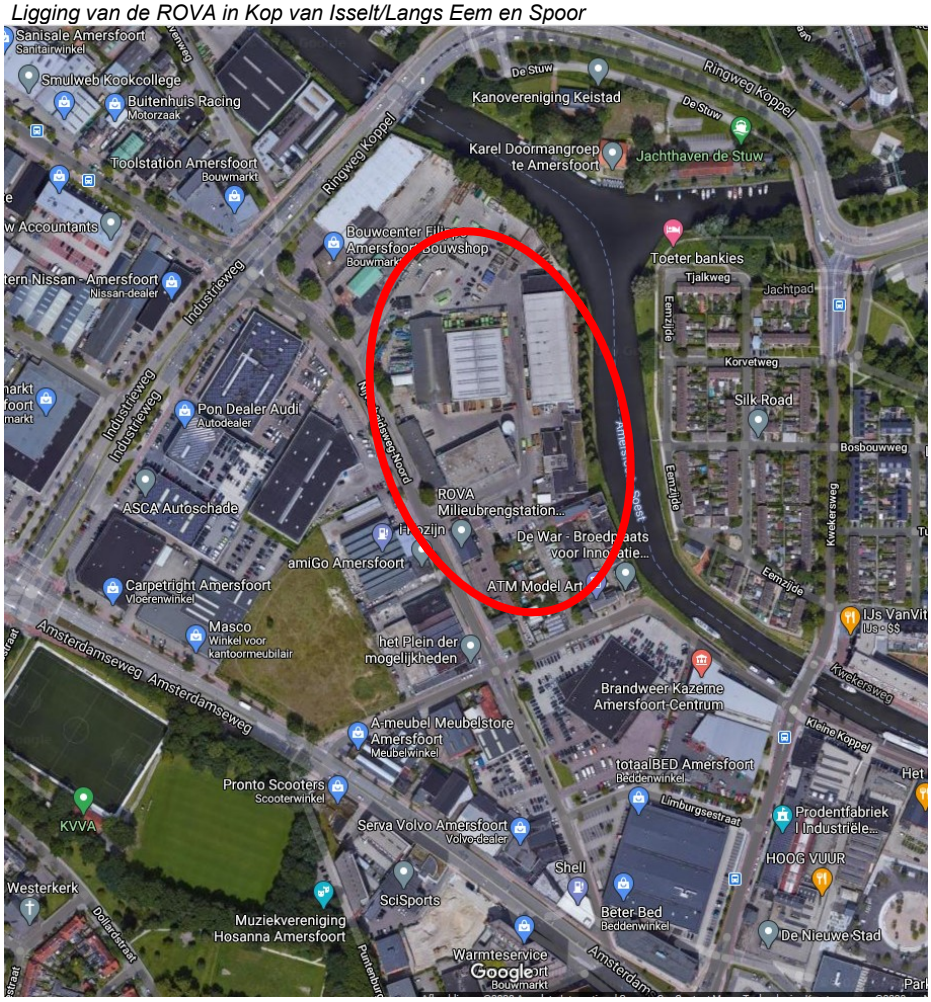
2.2 Gebiedsontwikkeling Langs Eem en Spoor

Met de herontwikkeling van het gebied langs de Eem en het spoor (Langs Eem en Spoor) wil Amersfoort de komende tien jaar een uniek gebied toevoegen, grenzend aan de binnenstad en een NS-station. Een woon-werk-recreatieplek waar veel mogelijkheden zijn voor een groot aantal woningen, werken, openbare ruimte en duurzaamheid. Het gebied Langs Eem en Spoor heeft een aantal kansrijke ontwikkel- en transformatielocaties waar invulling kan worden gegeven aan deze ambities, te weten de Wagenwerkplaats, Trapezium, het Eemplein, de Nieuwe Stad en Kop van Isselt. Gezamenlijk kunnen op deze locaties circa 3.000-4.000 woningen worden gerealiseerd in een aantrekkelijke en hoogstedelijke omgeving met een mix aan functies. De uitplaatsing van de ROVA is daarbij een essentiële randvoorwaarde voor de realisatie van circa 1.000 woningen in een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Bij de herontwikkeling van Langs Eem en Spoor wordt goed gekeken naar de aansluiting op het Soesterkwartier, dat letterlijk door Langs Eem en Spoor omarmd wordt. Soesterkwartier krijgt €4 miljoen subsidie van de provincie voor investeringen in het vitaler maken van de wijk. Voor de precieze besteding van de subsidie wordt samen met bewoners, bedrijven en belanghebbenden uit het Soesterkwartier een plan gemaakt.

[1] Aan deze percentages kan ook worden voldaan met koopwoningen in het middensegment (laag: v.o.n. tot 225.000 euro; hoog: v.o.n. tot 260.000 euro), mits er afspraken worden gemaakt over een woonplicht en antispeculatie.

Gebieden in Langs Eem en Spoor

Ligging van de ROVA in Kop van Isselt/Langs Eem en Spoor



2.3 Uitplaatsing van de ROVA in Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt

Aan de Nijverheidsweg-Noord in Kop van Isselt ligt de ROVA. Zoals eerder vermeld is verplaatsing van de ROVA vanwege de milieucontouren en de verkeerssituatie randvoorwaardelijk voor herontwikkeling van Kop van Isselt en -in mindere mate- de andere locaties in Langs Eem en Spoor. Bovendien is de huidige locatie te klein om de verwachte groei van de ROVA te faciliteren. Provincie en gemeente zijn al sinds 2006 in gesprek over de mogelijke verplaatsing. Gemeente en ROVA hebben uitgebreide locatiestudies gedaan. Hieruit is uiteindelijk maar één plek gekomen die aan alle eisen voldoet en deze is nu beschikbaar. Mede daarom is er nu daadwerkelijk zicht op verplaatsing naar een locatie op bedrijventerrein Vinkenhoef.

Verplaatsing van een dergelijk milieuhinderlijk bedrijf is geen sinecure. Concreet gaat het om een tekort van circa 8 miljoen op de business case van de verplaatsing. Deze kan deels worden toegerekend aan de beoogde gebiedsontwikkeling op de Kop van Isselt/Langs Eem en Spoor, maar zal voor een belangrijk deel ook op een andere manier moeten worden gedekt, waarover later meer.

2.4 Afspraken samenwerking

Samenwerking met IGP en BO
Naast ondersteuning in kennisdeling en expertise, kan er met een financiële bijdrage voor de uitplaatsing van de ROVA concrete uitwerking worden gegeven aan de in juni 2019 gesloten intentieovereenkomst tussen gemeente en provincie. Bij de vaststelling van de eindrapportage IGP planperiode 2012-2019 op 14 juli 2020 is vastgelegd dat de inzet van de nog bestaande IGP-reserve via een realisatieplan ter goedkeuring wordt voorgelegd aan PS.

Het programma Binnenstedelijke Ontwikkeling draagt bij aan de uitplaatsing van een ander bedrijf in Kop van Isselt met een hindercirkel. Dit betreft een brandstofverkooppunt (met LPG). Beide verplaatsingen kunnen niet geheel uit de herontwikkeling van de locatie gedekt worden terwijl ze van groot belang zijn voor het mogelijk maken van een grote woningbouwopgave in Langs Eem en Spoor. Met de verplaatsing van beide bedrijven worden nu bestaande hindercirkels opgeheven en ontstaat er ruimte voor het realiseren van circa 1.500 woningen.

Daarnaast is, zoals afgesproken in de intentieovereenkomst, vorm gegeven aan een regelmatige overlegstructuur over Langs Eem en Spoor (en specifiek Kop van Isselt) en wordt informatie uitgewisseld en communicatie met elkaar afgestemd. In de bestuurlijke overleggen tussen provincie en gemeente, ook samen met Rijk en regio, over onder andere regionale samenwerking en de verbinding met het Rijk wordt de gebiedsontwikkeling Langs Eem en Spoor indien van toepassing besproken.

Bij vaststelling van de bijdrage vanuit IGP, naast die van BO, wordt in 2021 een samenwerkingsovereenkomst opgesteld om verdere samenwerking vast te leggen, als vervolg op de in 2019 gesloten intentieovereenkomst.

2.5 Financiering van doelrealisatie door grondeigenaren

De provincie Utrecht ziet grote meerwaarde in de integrale gebiedsontwikkeling van Langs Eem en Spoor en Kop van Isselt als deelgebied daarin, waarbij een dynamisch gebied ontstaat waar wonen, werken, groen, openbare ruimte, voorzieningen, cultuurhistorie en duurzaamheid elkaar versterken. Gemeente werkt op dit moment samen met grondeigenaren in het gebied aan een ontwikkelkader dat moet leiden tot een (financieel) haalbaar plan. Dit op basis van een gezamenlijke gebiedsexploitatie.

Momenteel werken alle deelnemende grondeigenaren voor eigen rekening en risico hieraan mee.
In het gebied bevinden zich meerdere hindercirkels die door de betreffend eigenaren opgeheven dienen te worden. Eventuele meerkosten kunnen in de gezamenlijk gebiedsexploitatie worden opgenomen.

2.6 Inzet IGP-middelen voor verplaatsing van de ROVA

Voor de dekking van de verplaatsing van de ROVA is, naast ROVA zelf, gekeken naar de gemeentelijke begroting, provincie en Rijk. De gemeente wil nu vaart maken met deze verplaatsing. In de Kadernota 2020-2023 van de gemeente Amersfoort is besloten om middelen te reserveren om (een deel van) het tekort op de verplaatsing van de ROVA te dekken. Deze voorziening wordt later aan een nog te openen GREX voor de Kop van Isselt/Langs Eem en Spoor toegerekend. In tabel 1 is de raming van het totaal bedrag weergegeven voor verplaatsing van de ROVA naar Vinkenhoef.

Naast de budgetten van gemeente en het aangevraagd IGP-budget van de provincie, staat ook het Rijk genoemd. Langs Eem en Spoor wordt door de gemeente Amersfoort (evenals De Hoef-west/Hoefkwartier) ingediend in de tweede tranche van de Woningbouwimpuls (WBI), een ondersteuningsregeling van het Rijk. Circa een kwart van het aangevraagde budget voor Langs Eem en Spoor wordt bij toekenning gekoppeld aan uitplaatsing van de ROVA. Uitgangspunt is dat deze WBI-gelden inderdaad worden toegekend, wat begin 2021 bekend wordt. Een definitieve reservering van de IGP-middelen door een positief besluit van PS is een belangrijk onderdeel voor de aanvraag van de WBI-gelden. Als het Rijk niet zou bijdragen, leidt dat tot een vertraging in de tijd. Er is dan meer tijd nodig om via gemeentelijke Kadernota's aanvullende middelen te vragen.

Tabel 1. Benodigde budget voor verplaatsing ROVA (excl. BTW)

Totaal benodigd € 21.000.000		
Gemeente Amersfoort	Herontwikkeling	€ 13.000.000
	Reservering Kadernota Amersfoort	€ 2.500.000
Provincie Utrecht	IGP	€ 2.000.000
Rijk	Woningbouwimpuls (2e tranche)	€ 3.500.000
Totaal		**€ 21.000.000**

De Oliemolenhof

3. Toetsing IGP-criteria

In het in juli 2012 door PS vastgestelde *Integraal Gebiedsontwikkelingsprogramma 2012 – 2019* staan criteria die nu zijn toegepast op de gebiedsontwikkeling Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt.

3.1 Programma-overstijgend doelbereik met meerdere provinciale beleidsdoelen

De plannen in Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt bieden de kans om een nieuw uniek gebied toe te voegen aan de stad. De herontwikkeling past bij de verstedelijkingsprincipes van de provincie zoals gesteld in de ontwerp POVI: binnenstedelijk nabij OV- knooppunten en dan bij voorkeur via stedelijke transformatie en/of herontwikkeling. Het voldoet hiermee 100% aan provinciale uitgangspunten voor verstedelijking.

Ook sluit het aan bij het hoofddoel van het programma BO/Versnelling woningbouw: versnelling van de woningbouw met het streven om te komen tot 10.000 woningen per jaar en met het streven tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middeldure segment. Dit hoofddoel van het programma ligt in het verlengde van de ambities uit het Coalitieakkoord 2019-2023 en de Ontwerp Omgevingsvisie van de provincie.

De gebiedsontwikkeling Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt draagt bij aan meerdere provinciale doelen:

- *Fijne en gezonde leefomgeving: groen, gezond en leefbaar, duurzaamheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie en energietransitie*
  Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt wordt een gebied waarin de kwaliteit van de openbare ruimte heel belangrijk is voor de leefbaarheid (mede door de hoge dichtheid) met veel aandacht voor groen en de inrichting van de pleinen. Het gebied moet een goede verblijfskwaliteit hebben. Insteek is een fysieke leefomgeving die inwoners aanmoedigt zich gezonder te gedragen, energie te besparen en hitte en wateroverlast beperkt (klimaatadaptatie). Denk bijvoorbeeld ook aan energieneutrale gebouwen, toepassing nieuwe sanitatie voor het hergebruik van het afvalwater en groenafval, hergebruik van materialen bij de bouw van woningen en klimaatadaptief ontwerp van gebouwen. Belangrijk bij de ontwikkeling is het doorbouwen op iconische en monumentale gebouwen en industrieel erfgoed.

Industrieel erfgoed op Kop van Isselt

Industrieel erfgoed langs De Eem

- *Levendige steden en dorpen*
  Het gebied biedt de kans om een deel van de grote woningopgave te vervullen (circa 3.000-4.000 woningen in Langs Eem en Spoor) en tevens een bruisend stedelijk gebied te creëren door een mix van wonen, werken en voorzieningen. Een hoogstedelijke identiteit met passende woningen voor iedereen. Per project wordt minimaal 35% van de te realiseren woningen in het sociale segment en 20% als woning in het middensegment gerealiseerd.

Referentiebeelden aansluiting woningen en openbare ruimte

- *Gezonde, veilige en duurzame mobiliteit*
  Het hele gebied ligt dichtbij de voorzieningen van het centrum van Amersfoort en is goed bereikbaar met bus en trein (NS-station Amersfoort). Het is een gebied waarin voetgangers en fietsers het primaat hebben, met bij voorkeur zo weinig mogelijk auto's. Met gedeeld vervoer op maat is minder ruimte nodig voor parkeren. De openbare ruimte die zo ontstaat, biedt kansen voor meer groen en sport en bewegen. Verkeersveiligheid en bereikbaarheid krijgen een grote rol. Hiervoor heeft het College van Amersfoort een voorstel voor herinrichting van de centraal gelegen rotonde De Nieuwe Poort (en omgeving) aangenomen in juni jl. Goede verbindingen met de omliggende wijken zijn heel belangrijk, zoals Soesterkwartier.

De Nieuwe Poort

- *Gezonde economie*
  Een gebied als huiskamer en suite van de binnenstad, dat aanvullend is op de binnenstad en niet concurrerend. Een gebied dat aantrekkelijk is om in te verblijven en in te zwerven met levendige plinten.

3.2 Inzet van de provincie doet ertoe: zonder deze inzet laten we provinciale doelen liggen

De bijdrage van de provincie is nodig om tot volledige herontwikkeling van het gebied te komen. De mogelijkheid om de ROVA te verplaatsen doet zich nu voor en zou bij uitstel voorlopig weer van tafel kunnen verdwijnen. Gemeente en provincie hebben nauw contact met elkaar over ondersteuning en samenwerking in dit potentierijke gebied. Bijvoorbeeld de afstemming Soesterkwartier (vitale wijkenaanpak) en Langs Eem en Spoor, duurzame gebiedsontwikkeling (energie, klimaatadaptatie, circulair), wonen, infrastructuur/mobiliteitsconcepten (waaronder De Nieuwe Poort) en uitplaatsing hinderlijke bedrijven zijn onderwerpen waarin gemeente en provincie samen over spreken. Ook trekken provincie en gemeente samen op richting Rijk, bijvoorbeeld bij het verkrijgen van ondersteuning vanuit de Woningbouwimpuls. Dit onderstreept ook het momentum van handelen.

3.3 Rol en inzet gedragen door de andere deelnemende partijen

Met de inzet van IGP-investeringsbudget en de bijdrage uit het programma BO laat de provincie aan de samenwerkingspartners (grondeigenaren, ontwikkelaars, omwonenden en ondernemers) zien dat zij een groot belang hecht aan een integrale gebiedsontwikkeling in Langs Eem en Spoor. Het kan daarmee als katalysator voor overige investeringen/ontwikkelingen dienen bij deze transformatieopgave in de stad Amersfoort. Er is al jaren een intensieve samenwerking tussen gemeente, provincie, ontwikkelaars en grondeigenaren in dit gebied. Partijen zijn voorstander van deze integrale ontwikkeling waarbij opgaven gecombineerd worden opgepakt. Januari 2020 is door de gemeente een intentieovereenkomst ondertekend met een aantal grondeigenaren waarin de gemaakte procesafspraken zijn vastgelegd.

3.4 Reëel zicht op uitvoering

In 2021 wordt, zoals het er nu uitziet, de definitieve overeenkomst getekend met de ROVA. De daadwerkelijke verplaatsing zal dan in 2024 plaatsvinden. Ondertussen worden de herontwikkelingsplannen voor Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt verder ontwikkeld en vergunningen voorbereid, zodat de bouw van de woningen op de ROVA-locatie (en binnen de hindercirkel) direct na verplaatsing kan starten. Bij goedkeuring van een bijdrage vanuit IGP, naast die van BO, wordt in 2021 een samenwerkingsovereenkomst opgesteld met gemeente en provincie om verdere samenwerking vast te leggen en voortgang te monitoren, als vervolg op de in 2019 gesloten intentieovereenkomst.

Een aantal ontwikkelingen op Kop van Isselt start al op korte termijn. De Warner Jenkinson-locatie is verkocht met als nieuwe bestemming wonen, cultuur en recreatie. Het bestemmingsplan voor deze plek is inmiddels door de Raad vastgesteld. Verwachting is dat eind dit jaar de uitvoering start van sloop, renovatie en nieuwbouw. Op de Smeeing-locatie aan de Amsterdamseweg is eind 2020 tijdelijke woningbouw gerealiseerd, circa 200 sociale huurwoningen die 10 jaar blijven staan. Andere ontwikkelingen in Langs Eem en Spoor, zoals De Nieuwe Stad en Eemplein zijn al (groten)deels gerealiseerd.

Warner Jenkinson-locatie