



IGP-REALISATIEPLAN

Publicatiedatum 6 januari 2015

Status concept

Referentienummer 8111C3C4



Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Eiland van Schalkwijk – Gebiedsovereenkomst Polder Blokhoven.....	3
3.	Lunet aan de Snel.....	4
4.	Inzet IGP-middelen voor parkeerplaats.....	5
5.	Zicht op realisatie.....	6
6.	Toepassing IGP-criteria	7

1. Inleiding

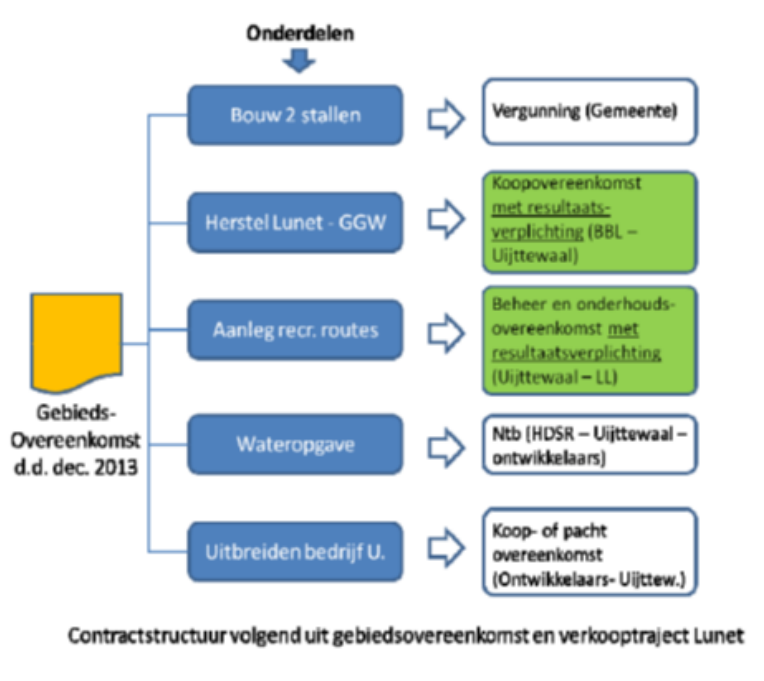
Provinciale Staten hebben op 2 juli 2012 het Integraal gebiedsontwikkelingsprogramma (IGP) vastgesteld. Centraal doel van dit programma is een gebundelde inzet en de realisatie van geselecteerde gebiedsontwikkelingsprojecten waarin meerdere grote provinciale beleidsdoelen (zoals woningbouw, kantoren, recreatie, natuur etc.) bij elkaar komen. Voor het daadwerkelijk beschikbaar stellen van IGP-middelen dient een realisatieplan ter besluitvorming te worden voorgelegd aan Provinciale Staten.

Met de Gebiedsovereenkomst Blokhoven/Uijttewaal (december 2013) hebben overheden en private partijen de samenwerking bekrachtigd om in het gebied een integrale gebiedsontwikkeling tot stand te brengen. Dit realisatieplan licht de gebiedsontwikkeling toe en geeft de onderbouwing van de inzet van IGP-investeringsbudget.

2. Eiland van Schalkwijk – Gebiedsovereenkomst Polder Blokhoven

Op het Eiland van Schalkwijk werken drie overheden - gemeente Houten, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en provincie Utrecht - hecht samen. Doel van die samenwerking is om via het experiment uitnodigings-planologie het Eiland van Schalkwijk een duurzame toekomst te bieden, met landbouw en recreatie + toerisme als belangrijkste (economische) dragers voor het gebied. De Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) vormt op zijn beurt de drager van het recreatief/toeristisch profiel van het eiland. In de polder Blokhoven komt een aantal doelstellingen samen, reden waarom partijen december 2013 een Gebiedsovereenkomst (GO) zijn aangegaan. De gebiedsontwikkeling van polder Blokhoven is een belangrijke motor voor de ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk.

Deelnemende partijen in de GO zijn: familie Uijttewaal, de NHW-enveloppencommissie Linieland, gemeente Houten, provincie Utrecht, HDSR, Bouwfonds Ontwikkeling en AMFor Beheer BV. De GO bestaat uit vijf samenhangende 'pakketten' (zie figuur). In de GO hebben partijen vastgelegd hoe zij zich gezamenlijk zullen inspannen om te komen tot een optimale mix van innovatieve, duurzame landbouw, realiseren van de wateropgave in de polder Blokhoven, aanleg van recreatieve routes en de publieke toegankelijkheid, het beheer en de exploitatie van de objecten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW).



Figuur 1. De pakketten van de GO Blokhoven

De in de figuur weergegeven pakketten bestaan uit de volgende activiteiten:

- *Bouw 2 stallen*: De familie Uijttewaal wil haar varkensbedrijf moderniseren, dat wil zeggen verduurzamen en extensiveren, en uitbreiden met een melkveebedrijf. Hiervoor wil zij innovatieve stallen realiseren. De producten wil zij op basis van een nieuwe marketingstrategie in de markt zetten.
- *Herstel Lunet – Gedekte Gemeenschapsweg (GGw)*: De familie Uijttewaal wil haar bedrijf niet alleen moderniseren, maar ook toegankelijk maken voor het publiek, waarbij Lunet aan de Snel moet gaan functioneren als ontvangst- en informatiecentrum. Hiernaast kan het Lunet ook die functie vervullen voor de NHW. De familie Uijttewaal zal de hiervoor benodigde investering doen.
- *Aanleg recreatieve routes*: De NHW-enveloppen. Linieland werkt aan het herstel en het beleefbaar maken van de NHW, en wil in dat kader recreatieve wandel-, fiets- en kanoroutes aanleggen.
- *Wateropgave*: door HDSR wordt voor het gebied een raamwaterplan opgesteld. Voor HDSR is de polder Blokhoven een belangrijk gebied om (toekomstige) wateroverlast te voorkomen en het gebied daarmee klimaatbestendig te maken.
- *Uitbreiden bedrijf Uijttewaal*: Om de door de familie Uijttewaal beoogde extensivering mogelijk te maken is uitbreiding van de hoeveelheid landbouwgrond gewenst. Naast investeringen in nieuwe stallen, zijn daarvoor langjarige pachtovereenkomsten met grondeigenaren noodzakelijk (gronden nu in bezit bij projectontwikkelaars).

Eén van de pakketten van de GO is het Lunet aan de Snel, onderdeel van de NHW.

3. Lunet aan de Snel

Het pakket Lunet aan de Snel bestaat uit het Lunet, de GGw, het Inundatiekanaal, 10 ha. landbouwgrond en een woning met weijtje. Het Lunet moet gaan functioneren als ontvangst- en informatiecentrum over duurzame veehouderij, de NHW en leven met water. Vanuit het Lunet kan én het bedrijf van de familie Uijttewaal én de polder Blokhoven bezocht worden. Bovendien vormt het de spil van waaruit het gehele ensemble van de NHW (inclusief fort Honswijk) kan worden bezocht. De GGw zal worden ingericht als fietspad, en vormt daarmee een belangrijke schakel in het recreatieve routenetwerk van de NHW. Het Inundatiekanaal zal worden voorzien van natuurvriendelijke oevers. Hiernaast zal het Inundatiekanaal deel uit gaan maken van de recreatieve kanoroute door het gebied. De verwerving van de landbouwgrond en woning draagt bij aan de realisatie van de groeiambities van de familie Uijttewaal.

In het (soms moeizame) onderhandelingsstraject met DLG/EZ over de verkoop van de NHW-objecten heeft de gemeente Houten belangrijke rol. Een aantal actuele ontwikkelingen binnen het pakket Lunet aan de Snel heeft er toe geleid dat realisatie van de gebiedsontwikkeling binnen handbereik is gekomen:

- Het college van de gemeente Houten heeft op 9 december 2014 besloten om het eigendom, beheer en onderhoud van de GGw (incl. het Bokkepad) op zich te nemen en openbaar toegankelijk te maken.
- HDSR heeft overeenstemming met DLG/EZ om het eigendom, beheer en onderhoud van het Inundatiekanaal, incl. natuurvriendelijke oevers, op zich te nemen. Tevens werkt HDSR momenteel in goed overleg met de familie Uijttewaal uit op welke wijze en waar natuurvriendelijke oevers gerealiseerd kunnen worden in de polder Blokhoven.
- De familie Uijttewaal heeft overeenstemming met DLG/EZ over de verwerving van het Lunet (inclusief bijbehorende gronden (6 ha.) en woning).
- De resterende 4 ha. landbouwgrond zal door DLG/EZ afzonderlijk worden verkocht en maakt niet langer deel uit van de GO.

Het naastgelegen fort Honswijk is geen onderdeel van de GO Blokhoven, maar heeft hier wel een relatie mee. De gemeente Houten is bereid onder, nog nader met DLG/EZ te bepalen condities, het fort in eigendom te nemen. Het is de bedoeling om voor fort Honswijk een gebruiksorganisatie op te richten, onder de vlag van de Enveloppen. Linieland, die het beheer en exploitatie voor vijf jaar op zich neemt. Na die periode moet er sprake zijn van levensvatbare exploitatie.

De investeringen in de diverse onderdelen van GO door de diverse partijen zijn globaal als volgt:

- De Gemeente Houten ca. € 325.000 voor onderhoud van groen, bomen en fietspad voor 20 jaar;
- De enveloppencommissie Linieland ca. € 4,7 miljoen voor het opwaarderen GGw, aanleg groen, herstel van het Lunet, aanleg wandel-, fiets- en kanoroutes (aankoop, aanleg en beheer);
- HDSR ca. € 720.000 voor aanleg en onderhoud natuurvriendelijke oevers Inundatiekanaal, water in de polder (plan+proceskosten). Voor ontwerp, aankoop, aanleg en beheer van water in de polder zal HDSR aanvullend nog investeringen doen.
- Familie Uijtewaal investeert in aankoop Lunet (inclusief gronden en woning), gebruiksgereed maken van het Lunet, het educatief centrum en de innovatieve stallen. De hoogte van het investeringsbedrag is vertrouwelijk.

Nu er overeenstemming is over de overdracht van de NHW-objecten, kan het Lunet, en de omgeving daarvan, voor het publiek toegankelijk worden gemaakt.

4. Inzet IGP-middelen voor parkeerplaats

Ten behoeve van de toegankelijkheid van het gebied is aanleg van een parkeerplaats nodig. De parkeerplaats is gepland tussen het Lunet, fort Honswijk en de aanlegplaats van de Liniepont. De parkeerplaats faciliteert de bezoekers van de NHW en de bezoekers van het innovatieve bedrijf van de familie Uijtewaal. Daarmee draagt hij fundamenteel bij aan de door overheden gewenste rol van de NHW als hoofddrager van het toeristisch-recreatieve profiel van het Eiland van Schalkwijk.

Een bijdrage van € 300.000 (exclusief BTW) vanuit het IGP is nodig voor de aankoop van circa 2,5 ha grond, vatkosten, aanleg parkeerplaats van ca. 120 plaatsen en een eenmalige bijdrage voor beheer en onderhoud gedurende 20 jaar. De gemeente heeft inmiddels een optie genomen op de benodigde gronden, die nu nog in particulier eigendom zijn. Met de dekking vanuit het IGP voor dit onderdeel is sprake van een sluitende businesscase.



Figuur 2 Overzichtkaart Lunet en parkeren

De realisatie van de parkeerplaats is een cruciaal onderdeel van de GO en daarmee van essentieel belang voor het waarmaken van de ambities op het Eiland van Schalkwijk. Met de bijdrage uit het IGP van de provincie Utrecht wordt realisatie van de benodigde parkeerplaats mogelijk en daarmee de gebiedsontwikkeling.

5. Zicht op realisatie

Nu overeenstemming is bereikt over de verwerving, aanleg, onderhoud en beheer van de diverse onderdelen kunnen deze worden vastgelegd in overeenkomsten. In januari 2015 zullen – naar verwachting - de diverse overeenkomsten bekrachtigd worden. Hierbij gaat het om:

- Verkoopovereenkomst gemeente Houten – DLG/EZ met betrekking tot de verkoop van de GGw (incl. het Bokkepad).

- Verkoopovereenkomst Uijttewaal – DLG/EZ met betrekking tot de verkoop van het Lunet (incl. bijbehorende gronden (6 ha.) en woning).
- Overeenkomst met resultaatsverplichting tussen Uijttewaal en de gemeente Houten. Deze overeenkomst regelt ondermeer de *vrije toegankelijkheid* van de diverse publieke onderdelen van het pakket, de *aanleg van een wandelpad* tussen parkeerplaats en het Lunet, en de *aanleg van de parkeerplaats*. Deze overeenkomst is voorwaardelijk voor DLG voor de twee voornoemde verkoopovereenkomsten.

Met de inzet van de IGP-middelen voor de parkeerplaats is dekking van dit onderdeel geregeld. Daarmee kan de gemeente Houten de toezegging gestand doen om deze parkeervoorziening aan te leggen. Daarmee kunnen de betreffende overeenkomsten getekend worden en is de realisatie van de gebiedsontwikkeling reëel.

De fasering van de aanleg van de parkeervoorziening is hieronder weergegeven. De eerste fase (initiatiefase) is inmiddels afgerond. Uitgaande van de ondertekening van de koopovereenkomsten in januari 2015, is in gebruikname van de parkeerplaats eind 2015 voorzien.

Initiatiefase:
1. Onderzoeken mogelijke locaties
2. Concept ontwerpen
3. Optie op gronden
4. Besluit college gemeente Houten optie grond genomen in okt.
Definitiefase
1. Keuze bepalen van locatie
2. Keuze uitstraling en inrichting
3. Onderzoeken (te denken valt aan bodem)
4. Voor check monumentencommissie/RCE
5. Definitief tekenen van de koopovereenkomst eind januari.
Ontwerpfase
1. Voorbereiding tekeningen en vergunningaanvragen.
2. Afspraken over beheer.
Vorbereidingsfase
1. Procedure aanlegvergunning/ omgevingsvergunning
Uitvoeringsfase
1. Realisering parkeerplaats
2. Realisering toegangspad
3. Realisatie pad tussen lunet en parkeerplaats
Beheerfase
1. Overdracht dossier naar beheer
2. Uitvoering beheer

6. Toepassing IGP-criteria

In het in juli 2012 door PS vastgestelde *Integraal Gebiedsontwikkelings Programma 2012 – 2019* staan de uitgangspunten en criteria op basis waarvan het investeringsbudget IGP kan worden ingezet. Hieronder worden die criteria toegepast op Lunet aan de Snel.

1. **Er is sprake van een programma-overstijgend doelbereik met meerdere grote provinciale beleidsdoelen:** De instandhouding van de NHW incl. een stevig nieuw (economisch) profiel, de versterking van het toeristisch-profiel van het Eiland, innovatie, duurzame landbouw inclusief een nieuw publieksbereik, het beter toegankelijk en beleefbaar maken van het landelijk gebied, gecombineerd met educatie en voorlichting (rol van het water in onze samenleving, herkomst van voedsel, historie NHW): het komt hier allemaal samen. Realisatie van de parkeerplaats is een belangrijke aanjager van de gebiedsontwikkeling in polder Blokhoven en draagt in belangrijke mate bij aan de beoogde doelen voor het Eiland van Schalkwijk.
2. **Inzet van de provincie doet ertoe, zonder inzet laten we provinciale doelen liggen:** Met de gevraagde IGP-investering wordt net dat stukje vliegwieleffect gecreëerd dat deze majeure integrale gebiedsontwikkeling op het Eiland nodig heeft en mogelijk maakt. Een goede infrastructuur in de vorm

van een parkeervoorziening op een gunstig gelegen plek tussen de forten Honswijk en Lunet aan de Snel en in directe nabijheid van de Liniepont is voorwaarde voor een succesvolle GO en faciliteert de beoogde beleving van de forten en het omliggende landschap, zoals beoogd in de gebiedsovereenkomst Polder Blokhoven. Zowel publieke als private partijen dragen (financieel) bij om het plan mogelijk te maken, de provincie in de vorm van de bijdrage uit de IGP.

3. **De rol en inzet van de provincie wordt gedragen door de andere deelnemende partijen:** Publieke partijen trekken op het Eiland van Schalkwijk samen op om private initiatieven mogelijk te maken. Publieke partijen doen er alles aan om de toekomst van de objecten van de NHW veilig te stellen, zoals blijkt uit de investeringen die andere overheden en de familie doen. Met de inzet van het IGP-budget maakt de provincie het door alle betrokken partijen zo graag gewenste verschil.
4. **Er is reëel zicht op uitvoering:** De GO Blokhoven bestaat uit vijf onderling samenhangende pakketten. Met de aanleg van de parkeerplaats valt een essentieel puzzelstukje op zijn plaats en is het GO compleet. Met de ondertekening van de overeenkomsten wordt de realisatie van de GO in gang gezet.

Hiermee voldoet de investering in de parkeerplaats Lunet aan de Snel aan de criteria zoals opgenomen in het IGP. Na vaststelling van het realisatieplan en na de ondertekening van de overeenkomsten zullen de financiële middelen beschikbaar worden gesteld aan de gemeente Houten.