

Kaders voor inhoud en proces herontwikkeling Klooster OLV ter Eem

12 januari 2022



Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Korte beschrijving van het initiatief	3
1.3	Initiatiefnemer.....	3
1.4	Doel kaderstellend document	4
1.5	Beschrijving plangebied.....	4
1.6	Korte beschrijving van het Rijksmonumentaal complex	6
1.7	Grondpositie	8
2.	Ontwikkelvisie initiatiefnemers	9
3.	Inhoudelijke kaders	12
3.1	Programma	12
3.2	Ruimtelijk.....	17
3.3	Cultuurhistorie & monumentenzorg.....	19
3.4	Openbare ruimte, verkeer en parkeren	20
3.5	Juridisch-planologisch	22
3.6	financiën	24
3.7	Duurzaamheid & klimaat.....	24
3.8	Inhoudelijke onderzoeksvragen	25
4.	Proces	26
4.1	Projectorganisatie	26
4.2	Communicatie & participatie	26
	Bijlagen	34

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren, EarthY, ABC Vastgoed en Plegt Vos (hierna te noemen de initiatiefnemer), willen het monumentale kloostercomplex Onze Lieve Vrouw ter Eem, restaureren, herontwikkelen en uitbreiden tot een integraal en duurzaam gebied. Uitgangspunt is een transformatie naar een mix van wonen, zorg, werken, leren en ontspanning voor jong en oud. Een deel van het complex is reeds gerestaureerd en in gebruik genomen, onder andere als ruimtes voor enkele creatieve bedrijven, monumentenorganisaties en een kinderdagverblijf.

Om een integrale opgave (natuur, monument en programma) mogelijk te maken, onderzoeken de initiatiefnemers, naast de mogelijkheden voor herontwikkeling van het bestaande gebouw ook naar mogelijke alternatieve locaties voor de bestaande bouwrechten op het kloosterterrein. Op het terrein rust immers nog een bouwrecht met een footprint (grondoppervlak) van ca 3.100 m². Dit zijn bouwvlakken zoals in het vigerend bestemmingsplan opgenomen (nog niet bebouwd dan wel vervangen mogen worden), die in omvang gehandhaafd blijven. Tot slot wordt de portierswoning, die gesloopt wordt i.v.m. de aanleg van de Westelijke ontsluiting, teruggebouwd.

Wanneer de visie op de Amersfoortse Heuvelrugzone¹ is vastgesteld door de gemeenteraad, zal gezamenlijk de vervolgstap gezet kunnen worden voor wat betreft het positioneren van de bouwrechten en de ambities en condities die daarbij gelden. De initiatiefnemer is door de gemeente al wel betrokken als stakeholder in het proces om tot die visie te komen.

1.2 Korte beschrijving van het initiatief

Het Eemklooster heeft altijd een woonfunctie gehad en dit blijft ook een belangrijke functie. In het Eemklooster kunnen toekomstige bewoners straks de volledige woon carrière doorlopen: via reguliere- en sociale woningen tot en met woon-zorg. Daarnaast is er ruimte voor maatschappelijke en commerciële bedrijven, een kinderdagverblijf, horeca en cultuur. Maar ook sport, recreatie, urban farming, etc. kunnen hier een plek krijgen.

Door de initiatiefnemer is een participatietraject opgestart om met input van belanghebbenden een breed gedragen plan en ontwerp te maken voor de herontwikkeling van het gebouw en terrein (zie onderdeel participatie fase 1). Op basis van de resultaten van de participatie wordt het Eemklooster herontwikkeld tot een Micro-stad waarin ruimte wordt geboden aan woningen, zorg, bedrijfs- en kantoorruimte (co-working), kinderdagverblijven en horeca en mogelijk een co-living/long stay concept voor de zakelijk markt en cultuur

De ontwikkeling van het klooster en omliggend terrein is niet los te zien van de Visie Amersfoortse heuvelrug, de te realiseren Westelijke ontsluiting en de ontwikkeling én de samenwerking met de belendende locaties zoals het Leerhotel/Eemlandcollege en de Bernard kazerne van defensie. Het Eemklooster kan hierin een als schakelfunctie tussen de stad en het achterland en de heuvelrug fungeren.

1.3 Initiatiefnemer

De locatie is sinds 31-12-2020 100% in eigendom van EarthY, ABC Vastgoed en Plegt Vos, dit zijn de initiatiefnemers. Het project is ondergebracht in een aantal vennootschappen.

¹ Deze visie vormt straks het ruimtelijk-landschappelijke perspectief voor de gehele 'Amersfoortse Heuvelrugzone'. Met dit perspectief worden toekomstbestendige kaders neergelegd voor deze waardevolle en kwetsbare zone aan de hand waarvan nieuwe ontwikkelingen (gericht op wonen, werken, onderwijs, sport, recreatie, et cetera) getoetst kunnen worden. De concept visie is op 2 november 2021 door het college van B&W vrijgegeven voor inspraak.

1.4 Doel kaderstellend document

Met dit document willen we de kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling met elkaar vastleggen, om zo de locatie een nieuw leven te geven. Sinds het vertrek van de laatste zusters in 2008 wacht het Onze Lieve Vrouw Ter Eem Klooster, in de volksmond beter bekend als het Eemklooster, op een nieuwe invulling en betekenis voor de stad Amersfoort.

Achtergrond en te doorlopen proces

Van 2009 tot 2020 was de locatie eigendom van Amvest, die een start heeft gemaakt door de kern van het pand te herontwikkelen tot maatschappelijke en commerciële kantoorruimte, maar niet tot herontwikkeling van het geheel is gekomen.

De initiatiefnemer wil het kloostercomplex herontwikkelen en een hernieuwde plek in de stad geven. Hiervoor onderzoekt men de mogelijkheden en haalbaarheid van herontwikkeling. Gezien de bijzondere beeldbepalende ligging en de monumentale status valt deze herontwikkeling onder de complexe projecten en wordt bij de planvorming de participatiegids van de gemeente Amersfoort gevolgd. In de eerste verkennende fase betekent dit het informeren en betrekken van de omgeving (huurders/gebruikers, omwonenden en andere stakeholders) bij het initiatief.

Het participatieproces is door de initiatiefnemer in december 2020 gestart met een verlichte winterwandeling. Er is veel feedback ontvangen van belanghebbenden en deelnemers. Meer dan 2000 mensen hebben de succesvolle winterwandeling gemaakt. Met alle belanghebbenden hebben (vaak meerdere) gesprekken plaatsgevonden. De uitkomsten van dit traject zijn opgenomen in deze kaderstellende notitie. Voor de volledigheid is dit conceptdocument ook voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Om de uitkomsten van het participatieproces te waarborgen wordt door de initiatiefnemer een klankbordgroep samengesteld. Deze zal bestaan uit een vertegenwoordiging van de groepen die in eerdere fasen ook geconsulteerd zijn.

Het project bevindt zich in de verkenningsfase waarin gemeente en initiatiefnemer na de eerste gesprekken met belanghebbenden kaders opstellen over inhoud en proces. Hierin worden de kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling vastgelegd en na afronding van het participatietraject voorgelegd aan de Raad om te worden vastgesteld.

Op basis van de alsdan vastgestelde kaders zal het plan verder worden uitgewerkt naar een uitwerkingsvoorstel conform de participatiegids.

1.5 Beschrijving plangebied

locatie

Het Eemklooster is gelegen aan de Daam Fockemalaan 22. Het terrein wordt begrensd door de Daam Fockemalaan, het terrein van defensie en het Leerhotel. Het terrein wordt ontsloten door de huidige hoofdentree aan de Daam Fockemalaan en heeft mede door het hek rond het terrein een gesloten uitstraling. Er is ook een tweede entree, naast de kazerne, die momenteel niet gebruikt wordt. Vanaf de locatie is het 10 minuten fietsen naar van Amersfoort Centraal en het historische centrum.



Figuur 1 locatie binnen Amersfoort

Gebouw en terrein

Het Eemklooster is circa 26.000 m² groot en is een rijksmonument. Het pand is deels verhuurd aan diverse gebruikers waaronder maatschappelijke en commerciële bedrijven en een kinderdagverblijf. Rond het pand zijn verschillende bijgebouwen. Deze verkeren in slechte staat. In totaal staat circa 17.000 m² leeg en wordt niet gebruikt. Dit is 2/3^e van de beschikbare gebruiksoppervlakte.

Het terrein heeft een omvang van circa 12,5 hectare, waarbij het voorterrein een monumentale status kent. Kenmerkend is het parkachtige karakter aan de voorzijde van het gebouw. De achterzijde kent een meer bosachtig karakter. Rondom het monument liggen rijwegen en grote parkeervlakken.



Figuur 2: Begrenzing kloostercomplex

1.6 Korte beschrijving van het Rijksmonumentaal complex

Het oudste deel van het gebouw, het kloostercomplex is in de jaren 1931-1933 gerealiseerd naar ontwerp van B.J. Koldewey in samenwerking met architectenbureau H. Kroes & zoon (W.C.A. Kroes). Het gebouw bevatte een klooster met kapel, een R.K. Kweekschool en Lyceum voor meisjes met een internaat voor 200 leerlingen. Het oorspronkelijke complex bestond uit verschillende vleugels, die rond verschillende binnenhoven waren gesitueerd.

Op het terrein werd in 1933 een woonhuis voor de rector gebouwd, wederom naar ontwerp van Koldewey, ondersteund door Kroes en zoon. Door dezelfde architecten werd tegelijkertijd een monumentaal hekwerk rondom het complex ontworpen.

De opdracht voor de bouw van het complex werd gegeven door de Onze Lieve Vrouwe Stichting in de persoon van H. Kroes, die voorzitter van de bouwcommissie was. De Congregatie, van oudsher gevestigd aan de Zuidsingel te Amersfoort, groeide in de jaren twintig sterk en zag zich genooddaakt elders uit te breiden. In slechts twee jaar tijd kwam één van de grootste, in traditionalistische stijl ontworpen, gebouwencomplexen tot stand. In de vakliteratuur (R.K. Bouwblad, Bouwkundig Weekblad Architectura) werd het gebouw lovend ontvangen.

Uitbreidingen

Het architectonisch concept was zodanig gekozen dat latere uitbreidingen goed mogelijk waren. Bij de uitbreidingen werd het patroon van de binnenhoven voortgezet. De enige, niet in dit patroon passende uitbreiding, wordt gevormd door de in het verlengde van de hoofdas geplaatste recreatiezaal uit 1953, die nadrukkelijk in stijl afwijkt. Dit onderdeel valt buiten de bescherming.

In de 50er jaren bouwde architect Koldewey nog een portierswoning (DF-laan 24), die vanwege zijn leeftijd buiten de bescherming valt.

Op 27 december 2000 is het complex aangewezen als rijksmonument en ingeschreven in het Rijksmonumentenregister.

Het complex (met complexnummer 517688) bestaat uit de volgende elementen:

1. De tuinaanleg met hekwerk (rijksmonumentnummer 517690)
2. Klooster- en scholengebouwen (rijksmonumentnummer 517689)
3. Woning voor de rector (rijksmonumentnummer 517691)

Het complex is van algemeen belang vanwege zijn architectuurhistorische waarde als kenmerkend, gaaf en voornam voorbeeld van de Delftse School. Daarnaast is het complex van cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een ontwikkeling in de geschiedenis van het katholiek onderwijs en van stedenbouwkundige waarde, vanwege de ligging aan de westflank van de Amersfoortse Berg.

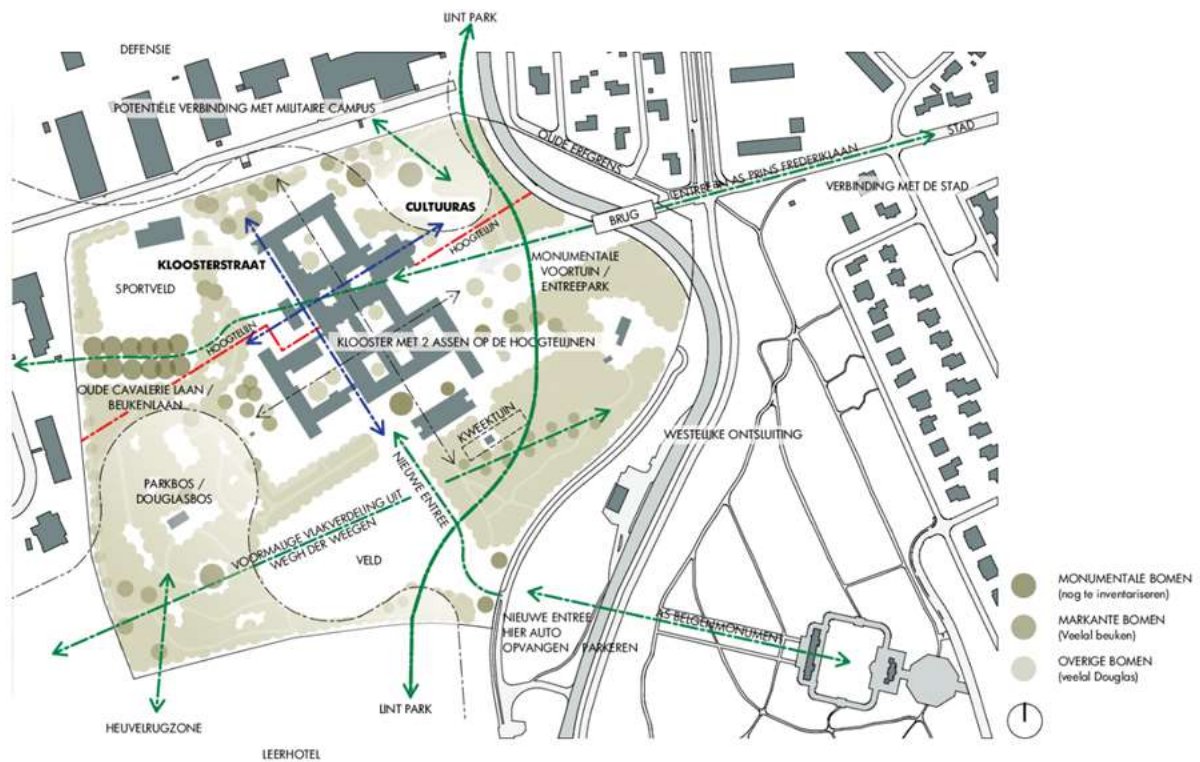


Figuur 3: beelden Klooster

Uitgebreidere beschrijvingen van de monumentale kenmerken en waarden van zowel het complex als de genoemde rijksmonumenten zijn te lezen op de website www.monumentenregister.nl (algemene gegevens maar ook de volledige redengevende beschrijving is hier te raadplegen).

1.7 Grondpositie

De locatie is volledig in eigendom van Initiatiefnemer.



Figuur 4: Kernkwaliteiten i.r.t. westelijke ontsluiting en nieuwe entree

2. Ontwikkelvisie initiatiefnemers

Het terrein van het voormalige klooster Onze Lieve Vrouwe ter Eem heeft een veelzijdig karakter dat programmatische en ruimtelijke versterking nodig heeft om een goede verbinding te kunnen maken met de stad en draagvlak te creëren voor de versterking en verduurzaming van het rijksmonument. De initiatiefnemers willen het klooster inzetten voor de vorming van een gemengde woon-werk gemeenschap in het groen, met ruimte voor cultuur en kleinschalige voorzieningen -een 'Micro-stad' in een parkachtige omgeving – de voortzetting van de rol die het klooster oorspronkelijk in zich droeg.

Concept

Het complex bestaat uit drie delen; de voormalige kweekschool, het klooster en het lyceum, met ieder een eigen interne ontsluiting. In de transformatie tot Micro-stad worden de volgende ruimtelijke en programmatische opgaven gezien:

- De transformatie van het klooster tot micro-stad vraagt om een functiemenging waar zowel verschillende woonvormen als verschillende soorten bedrijvigheid en cultuur een plaats vinden in het bestaande monument of in nieuwbouw daarbuiten. De versterking van het erfgoed vraagt om een slimme programmering van het bestaande klooster en de nieuwbouw.
- De landschappelijke kwaliteiten rondom het klooster zijn na jaren achterstallig onderhoud gebaat bij verbetering. Dit geldt zowel voor het landschap zelf als voor de relatie tussen de verschillende gebouwdelen en de omliggende natuur. Niet alleen het complex vormt een ensemble, maar ook het omliggende landschap kan als een ensemble worden versterkt.
- De nieuwe ontsluiting tot het gebied vormt een aanleiding voor een nieuw entreegebied aan de zuidkant van het klooster. De oriëntatie van het klooster veranderd en wordt tweeledig.
- In aanvulling op de interne ontsluitingen, die nu gescheiden zijn, wordt vanuit het nieuwe entreegebied gedacht aan een nieuwe 'kloosterstraat' aan de voormalige achterzijde van het klooster. Deze kloosterstraat zal de verschillende gebouwdelen van buitenaf ontsluiten en de diverse functies van de micro-stad met elkaar verbinden wanneer dergelijke verbindingen binnen het klooster niet of moeilijk te realiseren zijn.

Relatie met de omgeving, ontsluiting en kloosterstraat

Het kloosterterrein grenst aan de Bernhardkazerne aan de noordzijde en het Leerhotel/ Eemlandcollege aan de zuidzijde. Vanuit de ligging van het klooster ten opzichte van het Bergkwartier en de Prins Frederiklaan gaat het kloosterterrein na de aanleg van de westelijke ontsluiting door middel van een nieuwe brugverbinding voor met name langzaam verkeer een belangrijkere rol spelen voor de toegang van omwonenden tot dit deel van de westflank tussen spoor en de Stichtse rotonde. Een verbinding in de noord-zuid richting met de eerdergenoemde belendende percelen kan een belangrijke impuls vormen voor een groene westflank met een recreatieve functie ('lintpark') voor Amersfoort als geheel.

Het kloosterterrein is een groot landschapspark dat bestaat uit verschillende delen met ieder een eigen karakter. Het bestaat uit een dicht Douglasbos, open velden, een historische bomenlaan, een prachtige voortuin met eigenschappen van de Engelse landschapsstijl en een vijverpartij. Het toekomstige park heeft tot doel de samenhang en daarmee de werking als ensemble van de verschillende delen te versterken; een tuin voor alle gebruikers van de nieuwe leefgemeenschap, maar ook voor bezoekers uit de omgeving. Het is een natuurlijke omgeving voor spel en sport, voor recreatie en voor doorgaande fiets en wandelroutes. De kinderdagverblijven zullen hier ook gebruik van blijven maken.

Bezoekers met de auto benaderen het terrein in de toekomst met name vanuit de nieuwe entree aan de zuidzijde, deze zal worden aangelegd ten gevolge van de komst van de nieuwe westelijke ontsluiting.

Binnen het ensemble van de bestaande landschappelijke onderdelen ontstaat hierdoor een nieuw element; het entreegebied aan de zuidzijde. Een nieuwe kloosterstraat aan de westzijde van het klooster vormt de ruimtelijke en programmatische verbinding tussen dit nieuwe entreegebied en het nieuwe ensemble van klooster en nieuwbouw.

Inpassing woningbouw in het rijksmonument

Als onderdeel van het gemengde programma zullen ook woningen in het kloostergebouw zelf worden opgenomen. Als gevolg van de karakteristieke maatvoering en ordeningsstructuur (hoven, gangen en trappenhuisen), de dragende gevels en een kap met veelal repeterende dragende spanten is maatwerk nodig voor wat betreft de inpassing van woningen in het monument.

Het streven van de initiatiefnemers is gericht op een gedifferentieerd woningprogramma op basis van nieuwe woonconcepten en een flexibel casco. Hierbij is collectief groen het uitgangspunt in plaats van grootschalige privétuinen. Gezocht zal worden naar een verbinding tussen de eigenschappen van het monument en de doelstellingen van het 'Deltaplan wonen'. Hierbij zal worden aangesloten op eisen die gelden, waaronder de minimale maat van 40m² GBO.

Nieuwbouw rondom het klooster

Vanuit de bovengenoemde uitwerking van het deltaplan wonen zal een deel van het woningbouwprogramma gerealiseerd worden in de vorm van nieuwbouw in de nabijheid van het klooster – als onderdeel van het ensemble dat wordt gevormd door het klooster -, maar ook als passend onderdeel in het ensemble dat wordt gevormd door de verschillende delen van het omliggende landschap.

De nieuwbouw kan worden gerealiseerd op de plots die in het huidige bestemmingsplan zijn aangegeven. Omdat de oriëntatie van het klooster door de nieuwe ontsluiting verandert, liggen de plots van de bouwrechten echter niet geheel op de juiste plek om een verantwoord plan te kunnen maken. Een beperkte verschuiving van de plots is dan ook noodzakelijk en mogelijk. Uiteraard moet de nieuwbouw passen binnen de concept-structuurvisie Amersfoortse Heuvelrugzone, zoals die op 2 november 2021 door het college van B&W is vastgesteld. Een eerste toets van de planvorming van de initiatiefnemers ten aanzien van de nieuwbouw in relatie tot de visie op de Amersfoortse Heuvelrugzone heeft reeds plaatsgevonden. De initiatiefnemers zullen in een uitwerkingsvoorstel met voorstellen komen, om de bestaande bouwrechten passend te gaan maken, zodat o.a. de Kloosterstraat een goede functionerende verbinding zal worden tussen het bestaande klooster en de nieuwbouw in de nabijheid van het klooster. Overall geldt voor de woningbouwopgave dat deze zal voldoen aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in het Deltaplan.



Figuur 5: De bestaande bouwrechten in relatie tot de onderzoeksvelden.

3. Inhoudelijke kaders

In dit hoofdstuk worden de kaders gegeven voor de verdere uitwerking van het plan voor het klooster OLV ter Eem. Deze kaders vormen een eerste voorstel voor een besluit over de mogelijke invulling van de locatie. Het is een mix van concrete kaders qua functie en omvang en abstracte kaders in de vorm van doelen of richting. Daarnaast worden de randvoorwaarden, richtlijnen en aandachtspunten benoemd vanuit bestaand beleid. Sommige kaders leiden tot aanvullende onderzoeksvragen die in de fase naar uitwerkingsvoorstel moeten worden beantwoord.

3.1 Programma

De herontwikkeling van het Eemklooster zelf volgt het principe van het realiseren van een micro-stad. Dit betekent op gebouwniveau en de directe omgeving het mengen van verschillende functies die elkaar versterken. Dat betekent het combineren van wonen, werken, verzorgen en ontspannen.

De herontwikkeling van het monument en het de bebouwing op het terrein heeft tot doel:

- Het Eemklooster 'teruggeven' aan de stad, onderdeel worden van de stad;
- Het waar mogelijk 'onthekken' van het terrein;
- Een betekenisvolle plek worden en blijven. Een bijzondere plek vraagt om een bijzondere programmering;
- Het creëren van een inclusieve micro-stad met verschillende functies die elkaar versterken. Zorgvuldige ingrepen in het klooster zijn hiervoor noodzakelijk;
- Terugdringen van verharding en parkeren uit het zicht te plaatsen. Waarbij er spanning zit op de functies en de bijbehorende parkeerbehoefte. Deze zullen in samenhang bekeken moeten worden met de het behoud van de gezamenlijke groene kwaliteit.
- Het combineren van meerdere functies en gebruikers in één gebouw. Dit vraagt om een gedegen afweging tussen rust en actie, met speciale aandacht hiervoor in de verdere uitwerking van het programma.

3.1.1 Wonen

Het Deltaplan Wonen en actieplan Midden huur is van toepassing op de volledige ontwikkeling. Dit omvat de herontwikkeling van het bestaande gebouw, alsmede de nog niet ingevulde bouwrechten zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

Conform Deltaplan Wonen worden er:

- Minimaal 35% sociale huurwoningen gerealiseerd (minimale oppervlakte is 40m² GBO en driekwart is met een huur tot de eerste aftoppingsgrens);
- Minimaal 10% woningen in het lage middensegment gerealiseerd (minimale oppervlakte is 50m² GBO en ongeveer de helft als huurwoning en de helft als koopwoning);
- Minimaal 10% woningen in het hoge middensegment gerealiseerd (minimale oppervlakte is 50m² GBO en ongeveer de helft als huurwoning en de helft als koopwoning).

Gefaseerde uitvoering en borging Deltaplan

Onderdelen van het Deltaplan mogen gefaseerd tot stand komen, verdeeld over het bestaande klooster en het nieuwbouwdeel. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat het sociale segment (35% sociale huurwoningen) in het nieuwbouwdeel wordt gerealiseerd en niet in het bestaande gebouw. In het uitwerkingsvoorstel wordt een definitieve programmering vereist, met daarin opgenomen een verdeling van sociaal en midden huur over de nieuwbouw en het bestaande gebouw. Indien nieuwbouw niet doorgaat, dan blijft het Deltaplan gelden voor het bestaande gebouw.

Brede doelgroep steunend aan concept micro-stad

Vanuit het concept “micro-stad” richt de ontwikkeling zich op een brede doelgroep van bewoners; een doorsnede van de Amersfoortse bevolking. De groene en veilige omgeving en stedelijke voorzieningen in de nabijheid maken dat het gebied voor veel mensen een aantrekkelijke woonomgeving zal zijn. De volgende groepen worden hierbij in elk geval onderscheiden:

- Starters/jongere huishoudens
- Gezinnen
- Empty nesters
- Senioren met of zonder zorgbehoefte

De ontwikkeling binnen het concept “micro-stad” biedt ruimte aan een mix van generaties en huishoudens. Goede mogelijkheden zijn er om diverse typen woningen te bouwen die passen bij de beoogde doelgroepen. Hierbij gaat het om appartementen (voor jongeren, alleenstaanden/paren zonder kinderen, empty-nesters ouderen etc.), maar ook juist rondom het realiseren van gezinswoningen in het bestaande gebouw en de mogelijke nieuwbouw. Immers vanuit de diverse bestaande en te ontwikkelen voorzieningen - zoals o.a. kinderopvang, scholing en de groene en veilige omgeving - liggen er volop kansen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het realiseren van gezinswoningen niet enkel van belang is op het niveau van het project, maar een stadsbrede kwalitatieve toevoeging op het bestaande bouwprogramma zou betekenen. Gezinnen wonen zo collectief en hebben het park als grote tuin. Hierbij geldt overigens wel dat vertuining niet gewenst is.

3.1.2 Werken & voorzieningen

De visie op de ontwikkeling gaat uit van een goed functionerend werk en voorzieningen programma. Het is hiermee ook een volwaardige hoofdfunctie. Binnen dit programma zal een diversiteit aan functies worden opgenomen, steunend op het concept van “micro-city”. Onderstaand worden vanuit diverse deelfuncties de kaders besproken die er voor het gebied en het gebouw bestaan en hoe het beoogde programma hierbinnen is in te passen.

Horeca A (lichte horeca)

Lichtere Horeca (A) hoort conform de Horecanota tot de mogelijkheden in dit gebied. Dit ligt ook in lijn met de plannen om aan de hand van horeca het thema ontmoeten in het gebied te bevorderen. In de context van de ontwikkeling richt de horeca zich op de volgende doelgroepen:

- Huidige en potentiële huurders/bewoners in het Eemklooster
- Deelnemers aan cursussen op het Eemklooster
- Bezoekers van huidige en potentiële huurders
- Omwonenden van het Eemklooster
- Dagrecreanten natuurpracht Amersfoort en omgeving
- Ouders Kinderdagverblijf
- Kapel als trouw en huwelijksfeest locatie

De horeca-activiteiten hangen samen met de volgende ruimtes, maar kunnen in de tijd ook verplaatsen naar andere ruimtes in het gebouw:

- Links achterzijde bestaande bouwdeel Phi /eventueel later paviljoen: Het kunnen aanbieden van een goede kop koffie/thee, alcoholvrije dranken en alcoholhoudende dranken, een lunch en het verkopen van lokale verse producten (zie verder ‘productie gebonden detailhandel’). De linker achterzijde van het gebouw of later eventueel een paviljoen zou hiervoor een plek kunnen bieden.
- Serre: functionerend als ondersteunende horeca voor congressen die gehouden worden in de kapel of andere grote vergader ruimten (of andere ruimte dan de serre).

- Kapel: als ruimte om congressen te huisvesten, een mensa te huisvesten waar lokale producten – geproduceerd het plangebied - verkocht kunnen worden en als trouw- en huwelijksfeestlocatie. Tevens zou deze ruimte in de avond voor de bewoners van het Bergkwartier kunnen dienen als samenkomst ruimte waardoor de sociale cohesie in de wijk vergroot.

De horeca functie binnen het klooster vormt een steunende factor om de beoogde ontmoetingsmogelijkheden diverse gebruikers en bewoners mogelijk te maken. De nadruk van de ontwikkeling ligt op het woon- en werkprogramma, hetgeen in de programmatische uitwerking en eventuele toekomstige aanpassingen hierbinnen geborgd moet worden. Tegen die achtergrond beperkt lichte horeca (A) als hoofdactiviteit zich voornamelijk tot maximaal 250 m² BVO. Mogelijk verdeeld over 2 nader te bepalen locaties.

Productiegebonden detailhandel

Het detailhandel beleid laat detailhandel buiten het kernwinkelgebied niet toe, waarmee een hoofdbestemming detailhandel niet mogelijk is. Wel is productiegebonden detailhandel als ondergeschikte verkoop mogelijk, waardoor het mogelijk wordt gemaakt om enkel producten geproduceerd in het plangebied te verkopen.

Overnachten

Vanuit de ambitie om het dag- en zakelijk toerisme in Amersfoort te stimuleren worden initiatieven in beginsel ondersteund. Wel dient opgemerkt te worden dat het aanbod in de nabije omgeving al duidelijk aanwezig is en gemeentebreed al redelijk verzadigd lijkt te zijn. Concepten zouden dan ook duidelijk en onderbouwd iets moeten toevoegen op het bestaande aanbod.

Werken (kantoren en thema's)

Visie werklocaties en thematische clustering rond erfgoed en (mental) health

De bestaande visie werklocaties van de gemeente Amersfoort beschrijft de omgeving van de Stichtse Ronde/Amersfoort West als een aantrekkelijk groen gemengd (werk)gebied waar nog veel groeikansen liggen op terrein van werken en waarbij het karakter (relatief veel zorg, onderwijs, vrijetijdseconomie, zakelijk toerisme en dienstverlening) duidelijk bijdraagt aan de diversiteit van het werken in Amersfoort. Om het werken in het gebied vitaal te houden zet de visie in op het verder intensiveren/uitbreiden van functies binnen de grenzen van eigen kavels, onder voorwaarde dat het groen en landschappelijke karakter van het gebied wordt bewaard en versterkt. Gegeven het klooster als monument en de overige erfgoedwaarde van het gebied liggen er kansen om de identiteit van de omgeving te versterken door bijvoorbeeld het werkprogramma thematisch te clusteren rond het thema erfgoed, waarop diverse bestaande huurders reeds aansluiting vinden. Ook het thema mental health zou goed denkbaar zijn, wat tevens aansluit op de potentiële uitbreiding van een woon-zorginstelling in het gebied en de aanwezigheid van andere organisaties rond dit thema aan deze kant van Amersfoort.

Behoud van werkgelegenheid en verrijking werkfuncties

Het klooster huisvest momenteel een aantal maatschappelijke functies, zoals opvangvoorzieningen, educatieve voorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen. Omdat dit (ogenschijnlijk) geen gebiedsvreemde functies zijn, zou in de verdere programmatische uitwerking het behoud van de bestaande werkgelegenheid goed mogelijk moeten zijn. Om het werkprogramma verder te verrijken ligt het in de rede om te streven naar meer menging van sociaal/maatschappelijke functies met commerciële/marktconforme functies. Vanuit het belang van het thema ontmoeten ligt hier ook een bijzondere uitdaging om ruimte te maken voor cultuur (zie verder). Functies die zich op deze plek in beginsel goed lijken te mengen met wonen zijn o.a.:

- (flex)kantoren die door bewoners/omgeving gebruikt kunnen worden (co-working concept),
- ruimtes voor vrije beroepen (zzp'ers in de zorg, architectuur, advocatuur etc.),
- ontmoetingsmogelijkheden als vergaderruimtes, lichte horeca (A)

- in het verlengde: culturele/leisure voorzieningen als een theater, ateliers, expositieruimtes, sportvoorzieningen, kleinschalige concerten etc.
- Ook verblijfsmogelijkheden valt aan te denken, waarbij aangetekend moet worden dat deze markt in Amersfoort sterk afhankelijk is van het zakelijk toerisme en goed vertegenwoordigd is (o.a. in de nabije omgeving). Indien wenselijk zou dit pleiten voor een (uniek) concept waarmee iets wordt toegevoegd aan het huidige aanbod.
- In de huidige programmatische overwegingen speelt ook de uitbreiding van een (gesloten) zorginstelling en/of woonzorgfunctie een rol. Hierbij zou het gaan om een specifieke groep zorgbehoevenden in een gesloten/afgeschermded zorginstelling, waarvan de bewoners in beginsel weinig afhankelijk zijn/gebruik lijken te maken van stedelijke voorzieningen die op deze plek minder aanwezig zijn. Tegen deze achtergrond en het groene karakter van het gebied, zou een dergelijke invulling op deze plek wellicht denkbaar zijn.
- Overwogen kan worden om in het gebied nog ruimte te maken voor ambachten/makers, waarmee de diversiteit van het werkprogramma nog vergroot kan worden. Wel liggen dergelijke functies vanwege de uitstraling op de omgeving (geluid/geur, andere mogelijke hinder) moeilijker in de mix met wonen.

Uitbreiding Kantoorruimtes

In de huidige situatie is 2.000 m² VVO aan kantoor conform het Bestemmingsplan mogelijk. Deze ruimtes zijn inmiddels nagenoeg gevuld. Naast de opgave om meer maatschappelijke functies binnen het gebied te huisvesten bestaat er ook de wens om het werkprogramma verder te verrijken met ondermeer een co-working concept, waarvoor meer kantoorruimtes nodig zijn. Er is behoefte aan additioneel ca 7.000 m² VVO kantoorruimte.

De behoefte steunt onder meer op nieuwe aanvragen voor hoofdzakelijk kantoorruimtes die volgden naar aanleiding van de participatie. Ook bestaande huurders met een uitbreidingsbehoefte geven aanleiding om te onderzoeken of het aantal kantoorruimtes opgehoogd kan worden. Vanuit de specifieke onderscheidende kwaliteiten van het gebied, zou het gebied in potentie kunnen inspelen op een markt vraag die vooralsnog onvoldoende bediend lijkt te worden in Amersfoort en omgeving.

Onderscheidend ten opzichte van de spoorzone lijkt het klooster bijvoorbeeld een vraag van met name kleinere bedrijven te bedienen, die in termen van affiniteit met de kwalitatieve en unieke kenmerken van de omgeving, huurprijsniveaus of mobiliteitseisen niet direct kantoorruimtes in de spoorzone lijken te zoeken.

Tegen deze achtergrond achten de initiatiefnemers en de gemeente het kansrijk om verder te onderzoeken of het aantal kantoorruimtes verhoogd kan worden, Hiervoor is medewerking van de provincie Utrecht vereist (vigerend provinciaal beleid - ook niet vanuit de provinciale verordening - staat verruiming niet toe). Dit zal daarom als onderzoeks-/uitwerkingsvraag in de verdere programmatische uitwerking worden meegenomen.

De gemeente en initiatiefnemer hebben de behoefte aan kantoren gezamenlijk toegelicht aan de provincie, waarbij de volgende onderwerpen zijn onderbouwd:

- De markt vraag naar deze specifieke locatie/gebied
- Profilering vraag (schaalniveau bedrijven, thematische richting, preferenties omgeving)
- Mogelijkheden voor dit deel van de vraag elders in de stad/omgeving (aanwezigheid van volwaardige substituten): ofwel de bijzondere en uitzonderlijke aspecten van het concept
- Effecten op andere kantorenlocaties in de stad
- Het maximaal benodigde metrage

In de programmatische uitwerking is het van belang om voldoende schuifruimte te hebben tussen de bestemming kantoor en andere bestemmingen. Tegen die achtergrond wordt in de programmatische

uitwerking en behoefte-onderbouwing het aantal kantormeters (bestaand en verwacht) gemaximeerd op 9.000 m² VVO, waarmee er voldoende meters overblijven voor het behoud van de bestemming 'gemengd' en het verdere programma.

3.1.3 Ruimte voor cultuur

Het thema ontmoeten krijgt nadrukkelijk belang binnen de visie op de ontwikkeling, onder meer door ruimte te maken voor cultuur. De omvang van het werkprogramma maakt het tevens mogelijk om in te zetten op veel diversiteit, waarmee er - naast ruimte voor co-working (flex kantoren) en de reeds bestaande maatschappelijke functies er invulling - ruimte geboden kan worden aan kunstenaars en creatieve makers.

Ontmoeten aan de hand van cultuur en gedeelde ruimtes

Culturele voorstellingen/tentoonstellingen kunnen niet alleen bijdragen aan de sociale cohesie binnen het gebied zelf, maar kunnen ook zorgen voor de verbinding met het nabij gelegen Bergkwartier met de stad. Enerzijds leent de kapel zich hier goed voor, waarin bijvoorbeeld ruimte gemaakt kan worden voor kleinschalige concerten (akoestisch), cabaret, toneel, lezingen of meer commerciële activiteiten als workshops, lezingen of congressen etc. Daarnaast kunnen ook de tuinen of andere gedeelde ruimtes aangewend worden voor bijvoorbeeld tentoonstellingen of kleinschalige events.

Ruimte voor makers

Naast dat ruimte voor cultuur op diverse mogelijkheden ingezet kan worden ter bevordering van de sociale cohesie, vormt het klooster een prachtige plek voor kunstenaars (te denken valt aan keramiekstudio's, kunstenaarsgroepen etc.). Het werkprogramma zou dan ook verrijkt kunnen worden met bijvoorbeeld ruimte voor ateliers voor kunstenaars die hier kunnen werken (en exposeren in het gebied). Niet alleen wordt hiermee ingespeeld op de stadsbrede behoefte aan meer ruimte voor kunstenaars en creatieve makers, maar draagt het naar verwachting ook bij aan meer diversiteit en de aantrekkelijkheid van het gebied.

3.1.4 Wonen, werken, recreëren en ontmoeten in een gebalanceerde mix

Het concept micro-stad impliceert een brede variatie binnen en interactie tussen het woon, werk- en voorzieningenprogramma. Een aandachtspunt bij de verdere programmatische uitwerking ligt dan ook bij het onderzoeken en afstemmen van alle belangen van individuele functies op elkaar. Zo moeten bewoners geen overmatige overlast hebben van bijvoorbeeld een voorstelling in de kapel en andersom moeten initiatieven ter bevordering van de sociale cohesie niet onnodig beperkt worden door het wonen.

In de programmatische uitwerking zal deze balans nader uitgewerkt moeten worden en nader bepaald worden op welke wijze alle belangen van functies geborgd kunnen worden. Mogelijk dat hierop het beste gestuurd kan worden middels openingstijden, maximale dB(A) op gevels (indien nodig) of dat juist aan de hand van een slimme verdeling van functies over het gebouw tot de beste oplossing gekomen kan worden (bijvoorbeeld het woonprogramma niet aangrenzend aan ontmoetingsplekken). Hierbij kan ook naar referentieprojecten gekeken worden (denk aan de Aegtenkapel direct grenzend aan woningen).

Onderstaand is indicatief het programma opgenomen binnen het bestaande klooster, dat als basis dient voor het te maken uitwerkingsvoorstel. De mogelijke uitbreiding (bouwrechten) maken hier geen onderdeel van uit. De footprint van deze bouwrechten betreffen ca. 3.100 m². De uiteindelijk te realiseren m² BVO zullen tot stand komen mede in samenhang met de Visie op de Amersfoortse Heuvelrug.

	Totaal na renovatie (GO/VVO)	Aandeel van het programma
Kantoor commercieel	7.000 – 9.000 m ²	33-42 %
Kantoor maatschappelijk	3.000 m ²	14 %
Wonen	7.000 – 9.000 m ²	33-42%
Collectieve voorziening	800 m ²	4%
Cultuur/congres	1.200 m ²	6%
Totaal	21.000 m ²	

Tabel 1: Mogelijke invulling m² Kloostergebouw na renovatie

3.2 Ruimtelijk

De ruimtelijk kaders voor de herontwikkeling van het Eemklooster vallen uiteen in een aantal met elkaar samenhangende onderdelen, te weten de ruimtelijke context, stedenbouwkundige aspecten en onderdelen die een relatie hebben met groen en ecologie. Op elk van deze onderdelen wordt hierna ingegaan.

Ruimtelijke context

Voor wat betreft de ruimtelijke context zijn de navolgende uitgangspunten leidend:

- Monumentale waarden van het complex zijn het uitgangspunt voor de herontwikkeling en dienen behouden, hersteld en waar mogelijk versterkt te worden. Hierover zal met de afdeling Monumentenzorg en de RCE intensief worden overlegd.
- Visie Heuvelrugzone: De nieuwbouw dient te passen binnen de concept-structuurvisie Amersfoortse Heuvelrugzone, zoals die op 2 november 2021 door het college is vastgesteld. Een eerste toets van de planvorming van de initiatiefnemers ten aanzien van de nieuwbouw in relatie tot de visie op de Amersfoortse Heuvelrugzone heeft reeds succesvol plaatsgevonden.
- Relatie tussen het kloostercomplex en aansluitende landschap, zoals de zichtlijnen vanuit de bebouwing op de open ruimtes op het terrein en de zichtlijn tussen het OLV ter Eem complex en het naastgelegen, voormalige Kruisherenklooster (Eemcollege), dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden inclusief het creëren van een groen en aantrekkelijk openbaar gebied;
- Herontwikkeling biedt kansen om de relatie tussen het kloostercomplex en het Bergkwartier te versterken middels zichtlijnen, terreininrichting en aansluiting van wandel- fietspaden
- Herontwikkeling biedt kansen om de relatie tussen de Bernardkazerne aan de ene zijde en het voormalige Kruisherenklooster (Eemcollege) aan de andere zijde te versterken middels zichtlijnen, landschapsstructuur en wandel/fietspaden.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig gelden er de volgende uitgangspunten:

- Behoud van de identiteit als kloostercomplex en kloosterlandgoed staat voorop, daardoor zijn particuliere tuinen op het landgoed niet mogelijk. Particuliere buitenruimten (in de vorm van terrassen, loggia's en balkons) zijn altijd mee ontworpen en onderdeel van de architectuur.

Gemeenschappelijke tuinen zijn wel mogelijk, als zij de tuinhistorische waarde van het landgoed versterken (b.v. reconstructie van de voormalige moestuin).

- De huidige entree komt uit op de oostgevel, en de nieuwe entree op de zuidgevel. De nieuwbouw dient ondersteunend te zijn aan deze nieuwe entree. Deze gevels gaan beeldbepalend worden. Zorgvuldigheid in omgang van deze gevels en bovenliggende dakvlakken is nodig, waarbij gezocht moet kunnen worden naar een passende invulling en er voldoende ruimte ontstaat voor nieuwe functies en hergebruik. Daglichttoetreding is daarbij belangrijk en de mogelijkheden hiervoor daartoe zullen zorgvuldig onderzocht moeten worden.
- De terreininrichting, de ontsluiting en programmering moet hierop goed aansluiten en een logisch geheel vormen.
- Parkeren op het terrein dient zoveel mogelijk bebouwd (waar mogelijk en haalbaar ondergronds), dan wel uit het zicht gerealiseerd te worden. In de tijdelijke situatie kan er geparkeerd worden op maaiveld en/of op de beschikbare parkeerplaatsen.
- Fietsparkeren indien mogelijk gebouwd oplossen en dient meegenomen te worden in de terreininrichting (overdekte fietsenstalling of inpandig).
- Er dient op het terrein ook voldoende ruimte gereserveerd te worden voor afvalcontainers, laad- en los plekken. De routing voor afvalwagens en bevoorrading dient aan het begin meegenomen te worden in de terreininrichting.
- Het plangebied grenst aan een bijzonder natuurgebied. Ontwerp natuur inclusief: integreer groene daken, gevels en verblijfplaatsen voor dieren in het bouwontwerp, gebruik natuurvriendelijke, naar binnen gekeerde verlichting en realiseer een groene dooradering van het plangebied. Daarbij moet gezocht worden naar een ruimtelijk- en beeldevenwicht met de bestaande bebouwing.
- Nieuwe gebouwen dienen niet hoger te worden dan de boomtoppen (Gebiedskatern Utrechtse Heuvelrug, Provincie Utrecht). Voor de maximale bouwhoogte moet goed gekeken worden naar het bestaande kloostercomplex en de morfologie van het terrein. Uitgangspunt is dat de maximale bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de nok van de bestaande bebouwing van het OLV ter Eem om de relatie, onderlinge samenhang en hiërarchie te waarborgen.

Landschap/groen

- Monumentale en geomorfologische waardes van het landschap zijn uitgangspunt voor herontwikkeling van het complex en zijn omgeving. Ze dienen waar behouden, hersteld en waar mogelijk versterkt te worden. Het hele terrein behoort tot het Rijksmonument. Ingrepen hoe dan ook zijn af te stemmen met de RCE, de CRK en de medewerker monumentenzorg.
- Nieuwe wegen dienen zich te voegen in de opzet van de monumentale terreininrichting. Deze vormen geen lange rechtstanden (met uitzondering van de kloosterstraat), die nieuwe assen op het terrein zouden introduceren, maar maken een omtrekkende beweging, aansluitend op het oorspronkelijke tuinontwerp.
- Het complex staat in een karakteristiek landschap met waardevolle elementen als Beukenlaan, begraafplaats, parkachtige inrichting voor de hoofdentree. Deze dienen behouden te blijven in de herontwikkeling
- Bomenleidraad is hier van toepassing.
- Uitgangspunt is zo veel mogelijk behoud van bestaande bomen en bosstructuren: er dient een Boom Effect Rapportage (BER) en een Boom Effect Analyse (BEA) te worden opgesteld. De BER is het vertrekpunt voor het uitwerkingsvoorstel (onderzoeksvraag). In het ontwerp wordt een bomenparagraaf toegevoegd, waarin inzicht wordt gegeven in de keuzes voor behoud en/of verplanten, vellen van bomen en de afwegingen en consequenties daarvan. Doel is om inzicht te geven in de afweging en argumentatie voor te behouden bomen, te verwijderen bomen en de aanplant van nieuwe bomen (herplant of compensatie). Uitgangspunt van het ontwerp moet

daarbij zijn dat de belangrijke groenstructuren en bomen zoveel mogelijk behouden blijven en dat het ontwerp daar zoveel mogelijk op wordt aangepast. Belangrijk is dat deze beslissingen ook vanuit het oogpunt van biodiversiteit worden genomen.

- De ontwikkeling sluit direct aan op het inrichtingsplan Westelijke Rondweg. Reeds gemaakte contractuele afspraken in het kader van de Westelijke Ontsluiting worden doorgevoerd en gerespecteerd. Hiermee zal in de planvorming rekening moeten worden gehouden.
- Het gebied grenst aan het NNN en is leefgebied van diverse flora en fauna. Uitkomsten Flora- en fauna onderzoek zijn mede sturend voor de verdere uitwerking (onderzoeksvraag). Dat betekent dat soorten en natuurwaarden die aanwezig zijn in het plangebied, input vormen voor het (natuurinclusief)ontwerp. De initiatiefnemer heeft bureau Tauw gevraagd een advies uit te brengen vanuit kansen voor het waarborgen en versterken van de biodiversiteit.
- Houdt rekening met uitstralende effecten van nieuwe functies en bewoning op de natuur (bv. licht, geluid, betreding, honden): zorg voor een groene buffer tussen de bebouwing en de natuur.
- Het terrein direct grenzend aan het kloostercomplex is overwegend verhard. Beperk het oppervlak aan verharding in het gebied, maak gebruik van half verharde of onverharde paden, en richt (gedeelde) tuinen zo in dat ze bijdragen aan de omliggende natuur.
- Vertuining van het complex en terrein is ongewenst.

3.3 Cultuurhistorie & monumentenzorg

In alle gevallen van herontwikkeling/herbestemming van het kloostercomplex dient de cultuurhistorie van het klooster leidend te zijn. Onderkend wordt dat de nieuwe programmatische invulling en de benodigde verduurzaming invloed zullen hebben op het complex en de benodigde ingrepen. Dat dit een complexe opgave is en dat het soms moeilijk is om de cultuurhistorische waarde goed te duiden blijkt wel uit de vele onderzoeken, rapporten en visies die er de afgelopen 30 jaar gemaakt zijn. Al in begin 90er jaren is er gesproken over de vestiging van het nieuw beoogde Ziekenhuis Eemland op het kloosterterrein. In 1994 verscheen hierover een concept bestemmingsplan. Dat de afgelopen 30 jaar vele ideeën de revue zijn gepasseerd en pogingen gedaan zijn om het klooster een ander leven te geven is bekend. Dat men in deze 30 jaar steeds meer de waarde is gaan zien van het complex blijkt duidelijk uit de veranderende visie in de documenten in de loop van de tijd.

Om al deze stukken te benoemen gaat hier te ver. Er zijn echter wel een aantal cultuurhistorische onderzoeken en waardestellingen van groot belang. Deze geven namelijk een duiding van de geschiedenis en de waarde. Voor de gebouwen zijn met name de rapporten van Crimson en SteenhuisMeurs van belang en voor de tuin en het landschap de rapporten van ARXC, landscape studio en Stichting Arcadis. Deze rapporten zijn opgenomen als [bijlage](#) in dit document. De monumentale waarden zullen dus in nauw overleg met de afdeling Monumentenzorg en de RCE worden gedefinieerd.

Voor herontwikkeling van het complex is het enerzijds belangrijk dat helder is wat de randvoorwaarden zijn anderzijds is het ook belangrijk dat er ruimte blijft voor het creatieve proces. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de grondhouding het behouden en versterken van de monumentale waarden die er zijn en liever zo weinig mogelijk in te grijpen. Echter zal een dergelijk complex in een bevroren toestand met zeer beperkte mogelijkheden voor gebruik gedoemd zijn om in verval te raken. De benodigde ingrepen zijn dus voorstelbaar, maar dienen inpasbaar te zijn en goed te zijn onderbouwd.

Daarom onderstaande kaders, aandachtspunten en randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie oogpunt voor de herontwikkeling van het complex. Daar waar ingrepen nodig zijn die onderstaande punten

raken zal goed onderbouwd moeten worden wat de noodzaak van de ingreep is en dient het belang van de cultuurhistorie altijd leidend en goed afgewogen te worden. Tevens de waarschuwing dat ondanks dat er in deze nota soms sprake is van een opsomming er geen sprake is van volledigheid. Het is slechts richtinggevend, bij sommige aspecten meer algemeen en bij andere onderwerpen wat meer specifiek.

Belangrijke cultuurhistorische aspecten als randvoorwaarde bij herontwikkeling:

- De besloten ligging van het klooster in een groene kamer dient meegenomen te worden bij afwegingen waarbij zichtlijnen tussen de diverse bebouwing maar ook de zichtlijn vanaf de Prins Frederiklaan op de toren van het klooster in stand houden gehouden c.q. versterkt zou moeten worden. De omringende buitenruimte is ook een rijksmonument en dient dus altijd meegenomen te worden in de visie, ontwerpproces en uiteindelijk plannen met het kloostergebouw.
- Driedeling (klooster, lyceum en kweekschool) behouden en het onderscheid versterken waarbij het kloosterdeel met de dubbele gangenstructuur in het hart van het gebouw het meest representatief is en dient te blijven.
- Hovenstructuur: de open binnenhoven worden door verschillende functies omgeven en hebben geen eenvormige inrichting, maar zijn specifiek onderscheidend en herkenbaar. Behoud deze opzet, dit zal de oriëntatie binnen complex vergroten.
- Kloostergevels en dakvlakken gericht naar Daam Fockemalaan maar ook, door de toekomstige nieuwe ontsluiting, de gevels gericht naar het grote sportveld, waar mogelijk oorspronkelijk laten. Aanpassingen om hergebruik mogelijk te maken dienen goed onderbouwd te worden. Hier alleen ondergeschikte (mogelijke noodzakelijke daglichttoetreding en hergebruik), restauratieve ingrepen mogelijk maken. Behoud c.q. versterk de stijlkenmerken van de Delftse School. Op minder in het oog springende plekken in het klooster ingrepen inspireren op bestaand, beperk de introductie van nieuwe vormen.
- Behoud en versterk de kunstzinnige inrichtingsaspecten van het 'gesamtkunstwerk'. Ook divers meubilair is mee ontworpen. Neem ook dat kenmerk mee in de ontwikkeling.
- Originele kleurstelling en materiaalgebruik is het uitgangspunt. Vandaaruit verantwoorde materialisering en kleurstelling zoeken

3.4 Openbare ruimte, verkeer en parkeren

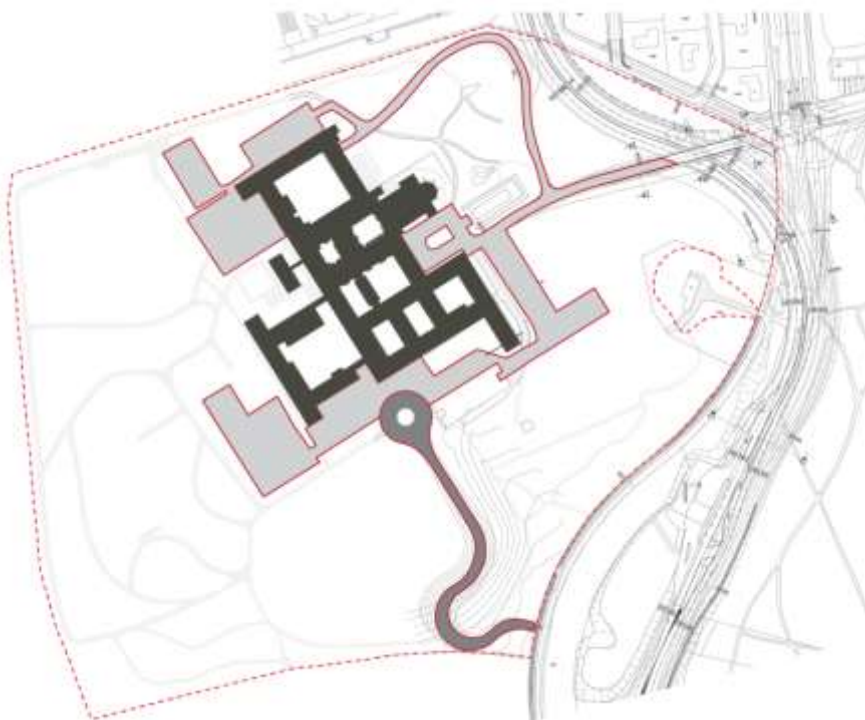
Openbare ruimte

- Alle gronden zijn en blijven particulier. Het terrein wordt wel openbaar toegankelijk en krijgt betekenis voor de stad/wijk. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat de sociale veiligheid wordt gewaarborgd.
- Toegangen voor voetgangers vanuit de omgeving zullen worden toegevoegd voor een recreatieve wandeling op het terrein. Een openbaar karakter van het terrein wordt niet geëist, maar is wel wenselijk. Aspecten als voldoende privacy voor bewoners/gebruikers worden integraal mee-ontworpen.
- Toegankelijkheid: Amersfoort toegankelijk is richtinggevend

Verkeer en parkeren

- Het Verkeer- en Vervoerplan 2030 is van toepassing
- Het vigerende parkeerbeleid is van toepassing

- Parkeernormen auto 2020: categorie 'rest Amersfoort' en de Beleidsregel Toepassing Parkeernormen
- Kencijfers fiets parkeren 2020 zijn richtinggevend
- Uitgangspunt moet zijn dat autobezit en autobegebruik zoveel mogelijk door het aanbieden van alternatieven wordt beperkt, ten gunste van de leefbaarheid en ruimte voor andere zaken, zoals groen, spelen, etc. De toepassing van duurzame mobiliteit via deelmobiliteit wordt daarom gestimuleerd.
- Ingezet wordt op schone vormen van mobiliteit. Dus er zullen voldoende oplaadpunten komen voor elektrische auto's en fietsen. Bij voorkeur wordt dit gecombineerd met de opwekking van elektriciteit ter plaatse.
- De grote diversiteit aan voorzieningen en doelgroepen (ook in leeftijd) maakt dat er veel mogelijkheden zijn in het beperken van parkeerplaatsen (meervoudig gebruik van parkeerplaatsen) en delen van vervoermiddelen en voorzieningen. Het is van belang om deze locatie voor nieuwe bewoners tijdig goed op een dergelijke wijze te framen.
- In de ontwerpen wordt rekening gehouden met het STOMP-principe, dat betekent dat langzaam verkeer (Stappen-Trappen) zoveel mogelijk prioriteit krijgt hierin, gevolgd door OV-voorzieningen zoals bushaltes, MaaS en Privéauto. Zie hiervoor: https://www.crow.nl/getmedia/9128d8f8-51ac-4ef2-8504-0aa622122988/Handreiking-mobiliteit-en-duurzame-gebiedsontwikkeling_web.pdf.aspx?ext=.pdf
- Op dit moment wordt het complex ontsloten via de hoofdtoegang aan de Daam Fockemalaan en er is een noodtoegang aan de Aletta Jacobslaan.
- Vanwege de aanleg van de westelijke ontsluitingsweg zijn er afspraken gemaakt met de eigenaar om het kloosterterrein bereikbaar te houden.
 - Een brug over de aan te leggen verdiepte westelijke ontsluitingsweg waardoor een directe verbinding ontstaat tussen de Prins Frederiklaan en het kloosterterrein.
 - Een tweede ontsluiting zal worden gerealiseerd via de ventweg van de Daam Fockemalaan.



Figuur 6: beoogde ontsluiting terrein

3.5 Juridisch-planologisch

Bestemmingsplan

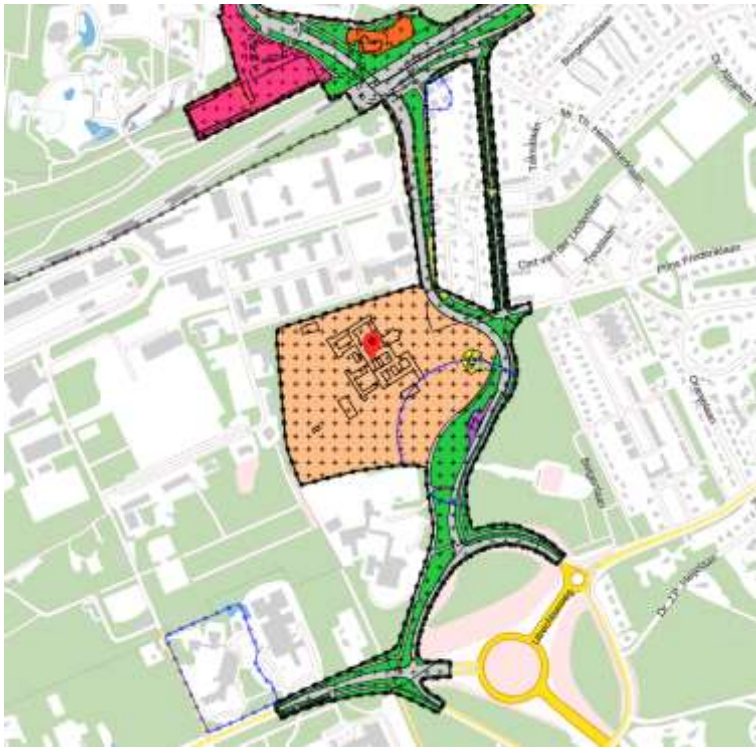
De huidige planologische kaders voor OLV zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Westelijke Ontsluiting (d.d. 11 oktober 2016)

Op het terrein rusten nog bouwrechten, die worden gevormd door bouwvlakken zoals in het vigerend bestemmingsplan opgenomen die nog niet ingevuld zijn, dan wel bestaande gebouwen die vervangen mogen worden. Om een integrale opgave (natuur-, erfgoed- duurzaamheids- en programmatische opgave) mogelijk te maken onderzoeken de initiatiefnemers de mogelijkheden van alternatieve locaties (de facto dus verschuiven van bouwvlakken) op het kloosterterrein, binnen de kaders die worden aangereikt door de visie heuvelrugzone.

De bouwvlakken uit het bestemmingsplan en de bestaande gebouwen die vervangen mogen worden hebben gezamenlijk een footprint (bouwvlak) van ca. 3.100 m². De omvang van dit bouwvlak blijft gehandhaafd.

De opgenomen bestemmingen zijn Gemengd en Waarde-Archeologie/Cultuurhistorie. De bestemming Gemengd kent een veelheid aan functies:

- educatieve voorzieningen
- opvangvoorzieningen
- medische (gezondheidszorg) voorzieningen
- culturele voorzieningen
- levensbeschouwelijke / religieuze voorzieningen
- sport
- andere maatschappelijke voorzieningen
- recreatieve voorzieningen (cultuur en ontspanning)
- 2.000 m² kantoren
- ondergeschikte detailhandel ten dienste van de bestemming
- ambachtelijke bedrijvigheid (maximale milieucategorie 2)
- Horeca van categorie 3 (als nevenfunctie)



Figuur 7: Het vigerende bestemmingsplan 'Westelijke Ontsluiting', met daarin opgenomen de nog niet bebouwde bouwvlakken.

In het bestemmingsplan is ook nog een veiligheidszone LPG opgenomen. In de verdere uitwerking van de plannen hiermee rekening houden.

Nieuwbouw i.s.m. bestemmingsplan na 1/7/22 alleen mogelijk via de route van een nieuw omgevingsplan of een OPA. I.v.m. de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1/7/22 kunnen geen nieuwe bestemmingsplannen meer worden gemaakt. Alleen plannen die voor het einde van het jaar in ontwerp ter visie liggen (dan zijn dus alle besluiten al genomen, onderzoeken gedaan en participatie en vooroverleg afgerond) kunnen nog via het 'oude recht' worden afgedaan. Anders wordt het een omgevingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan/omgevingsplan zullen diverse omgevingsaspecten worden uitgewerkt. Dit betreffen

- Externe veiligheid
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Geur
- Bodem
- Milieueffectrapportage (m.e.r.) beoordeling
- Duurzaamheid
- Flora en fauna/ecologie
- Explosieven onderzoek
- Archeologie
- Water(toets)
- Bedrijven en milieuzonering bestaande bedrijven
- Monumentenzorg
- Verkeer en parkeren
- Evt. ladderonderzoek/behoefteonderzoek

Amersfoortse Heuvelrugzone

Er is gewerkt aan een ruimtelijk-landschappelijk perspectief op de Amersfoortse Heuvelrugzone waarmee er voor dit kwetsbare en waardevolle gebied een integraal en toekomstbestendig kader komt waarbij behoud en/of versterking van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten voorop staan. Het perspectief schetst de ambities voor het gebied, wat daarvoor nodig is en de mogelijke wegen daar naartoe. Met betrekking tot woningbouw en andere nieuwe functies schetst het perspectief de condities/randvoorwaarden op hoofdlijnen voor het gebied als geheel of op het niveau van deelgebied. Ook formuleert het perspectief de kansen die er zijn om toegevoegde waarde te hebben op perceel overstijgend niveau. De conceptvisie is op 2 november 2021 door het college van B&W van de gemeente Amersfoort vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak.

3.6 financiën

De herontwikkeling van het Eemklooster betreft een particulier initiatief. De door de gemeente te maken kosten van de planontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemer. Het in rekening brengen van die kosten noemen we kostenverhaal. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal dit kostenverhaal verzekerd moeten zijn.

Het kostenverhaal wordt vastgelegd in een overeenkomst. De te verhalen kosten vallen in twee categorieën uiteen; kosten voor de planologische procedure en overige plan- en apparaatskosten. Deze kosten betreffen onder andere door de gemeente te maken kosten verband houdende met de begeleiding van het initiatief. Vooruitlopend op de overeenkomst zijn de plan- en apparaatskosten geraamd met behulp van de plankostenscan en zijn er via een plankostenbrief afspraken gemaakt over de betaling.

3.7 Duurzaamheid & klimaat

Amersfoort werkt aan een toekomstbestendige en duurzame stad. Als er nieuwe woningen gebouwd worden is dat bij uitstek een kans om dat zo toekomstbestendig mogelijk te doen. We werken aan vier pijlers om de stad duurzamer te maken:

1. Energietransitie
2. Circulaire economie
3. Klimaatadaptatie, groen en natuur inclusief
4. Duurzame mobiliteit

Om toe te lichten wat we daaronder verstaan is een **leidraad duurzame nieuwbouw** ontwikkeld. De leidraad is [hier](#) te downloaden via de website van de gemeente Amersfoort. Hierin is per pijler omschreven wat belangrijk is en wat we er onder verstaan. Ook wordt hierin verwezen naar de richtlijn klimaatbestendige bouw. ([te downloaden via deze link naar de website](#)).

Ook de monumentale delen moeten zich verantwoorden ten aanzien van duurzaamheid. Maar hierbij zal soms een afweging gemaakt moeten worden tussen de cultuurhistorische waardes en duurzaamheidsaspecten. Uitgangspunt is dat alle onderdelen in de ontwikkeling zich verantwoorden met alle analyses en berekeningen die nodig zijn bij nieuwbouw. Waarbij bij de te behouden onderdelen gekeken zal worden waar van de nieuwbouweisen afgeweken kan worden.

Wat betekent dit concreet:

Vanuit het landelijke bouwbesluit zijn enkele aspecten van duurzaam bouwen verplicht. Bijvoorbeeld het goed isoleren van de woningen en gebruik maken van duurzaam opgewekte energie. De energieprestatie is vertaald in een BENG-eis (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Maar ook het materiaalgebruik moet zich verantwoorden met de MPG (milieuprestatie gebouw), ook dit is

onderdeel van het wettelijk kader. Sinds juli 2021 is er een aanscherping van deze norm naar 0,8 (euro schaduwkosten per m2 per jaar).

In Amersfoort gelden naast de landelijke vereisten enkele specifieke eisen:

- Op het plan is de leidraad voor Duurzame Nieuwbouw van toepassing.
- RIB 2019-067 Uitvoering energieneutraliteit, energieleverend in de Nieuwbouw is van toepassing. Uitgangspunt van deze RIB is dat de nieuwbouw energieneutraal wordt gerealiseerd (ambitie is energieleverend).
- Er wordt door de initiatiefnemer een Duurzaamheidsvisie en Energieconcept opgesteld waarin is onderzocht of en op welke wijze invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van RIB 2019-067 en de leidraad duurzame nieuwbouw.
- In de duurzaamheidsvisie wordt uitgewerkt hoe invulling gegeven kan worden aan de vier pijlers: Energietransitie, Circulaire economie, Klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit. In een verdere fase zal de Duurzaamheidsvisie verder worden uitgewerkt in een Duurzaamheidsplan met concrete maatregelen.
- Het plan moet voldoen aan de richtlijn klimaatbestendige bouw van de gemeente Amersfoort. Onderdeel daarvan is het afkoppelen van Hemelwater.
- Lood, zink en koper worden bij niet-monumenten niet toegepast indien deze materialen in direct contact komen met regen- of oppervlaktewater (tenzij dubbel gecoat).
- Tropisch hardhout wordt uitsluitend toegepast met FSC-certificaat of PEFC-keurmerk.

3.8 Inhoudelijke onderzoeksvragen

Voor de verdere uitwerking van het initiatief naar een uitwerkingsvoorstel zijn hieronder de belangrijkste onderzoeksvragen voor de vervolgfase geformuleerd:

- Extra kantoorruimte: De gemeente is een voorstander van het verruimen van het aandeel kantoren op deze locatie en begeleidt hiervoor mede het proces richting Provincie.
- Wonen: Op welke wijze wordt de functie wonen in het klooster ondergebracht en hoe ontstaat voldoende daglicht in deze woningen en in het bijzonder in de kappen, dit mede in het kader tot de monumentale status van het gebouw;
- Hoe wordt nieuwbouw (de bestaande bouwrechten) ingepast op het terrein, en is er ruimte voor mogelijke aanvullende onderzoeksvelden? Dit mede in relatie tot de Visie Amersfoortse Heuvelrugzone: "Gezond Groen". Een nadere uitwerking van de onderzoeksvelden is hierbij gewenst, wellicht dat hiervoor ook nadere kaders dienen te worden opgesteld.
- Het definitieve programma zal nader vormgegeven gaan worden mede op basis van de kaders uit deze notitie. Onder andere moet onderzocht worden hoe het Deltaplan Wonen zich verhoudt tot de rijksmonumentale status van het complex en de beperkingen die dat geeft
- Nader onderzoek wordt gedaan naar sloop/behoud van niet monumentale delen van de bebouwing en naar de ingrepen die in het klooster noodzakelijk zijn in verband met de nieuwe programmering en verduurzaming .
- Nader onderzoek wordt gedaan naar milieukundige aspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit) die beperkend kunnen zijn voor de het ontwerp en de programmatische invulling.
- Een deel van het gebied heeft een hoog risicoprofiel voor niet gesprongen explosieven. Nader onderzoek bij graafwerkzaamheden is verplicht.
- Nader onderzoek naar ecologische aspecten van lokaal voorkomende waardevolle flora en fauna.
- Nader onderzoek naar passende (collectieve) energieconcepten, in relatie tot de Transitievisie Warmte.

4. Proces

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de taakverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer, wordt de beoogde planologische procedure toegelicht en wordt inzicht gegeven in de globale planning en besluitvorming. Ook worden de belanghebbenden en hun belangen in beeld gebracht en wordt benoemd op welke manier de participatie plaatsvindt.

4.1 Projectorganisatie

De organisatie van de herontwikkeling van OLV Ter Eem wordt als volgt verder vormgegeven.

Rol	Bedrijf/discipline
Initiatiefnemer	EarthY/ABC/Plegt-Vos
Woningbouwcorporatie	1 van de 3 toegelaten instellingen
Projectteam gemeente	
Gemeente	Stad & Ontwikkeling
Gemeente	Programma's & projecten
Gemeente	Stedenbouw & landschap
Gemeente	Verkeer
Gemeente	Wonen en Zorg
Gemeente	Werken & voorzieningen
Gemeente	Duurzaamheid
Gemeente	Cultuurhistorie & Erfgoed
Gemeente	Planologie
Gemeente	Communicatie
Gemeente	Gebiedsmanager

Tabel 2: Organisatie

Voor afstemming met aanliggende projecten wordt intern afgestemd met de projectmanager Westelijke rondweg en de projectmanager Visie Amersfoortse Heuvelrugzone.

Het kernteam wordt gevormd door de initiatiefnemer, zijn adviseurs en de gemeentelijk projectmanager. De initiatiefnemer is en blijft verantwoordelijk voor het initiatief. In onderstaande tabel is op hoofdlijnen de taakverdeling aangegeven.

	Initiatiefnemer	Gemeente
Participatietraject	Organisator, verslaglegging, terugkoppeling	Meedenken, deelnemen
Kaders	Input leveren, meedenken, adviseren	Penvoerder, levert input, bestuurlijke besluitvorming
Uitwerkingsvoorstel	Penvoerder	Meedenken, adviseren, bestuurlijke besluitvorming
Ruimtelijke procedure	Input leveren, meedenken, adviseren	Penvoerder, levert input, bestuurlijke besluitvorming

Tabel 3: taakverdeling tussen partijen

4.2 Communicatie & participatie

Het doel van het betrekken van belanghebbenden bij de uitwerking van de kaders in een (uitwerkings)plan en ontwerpen is het benutten van hun ideeën en de mogelijkheden die zij zien voor de ontwikkeling. Mogelijk hebben zij ook ideeën of wensen voor de ontwikkeling waardoor bepaalde belangen beter gediend worden. Tot slot krijgt de gemeenteraad door de participatie en de verslaglegging daarvan een goed beeld van alle belangen die er spelen en kan daarmee een zorgvuldig afgewogen besluit nemen.

Omdat de ontwikkeling zich volledig afspeelt op privaat terrein en voor rekening is van de initiatiefnemer, is deze de trekker van de planvorming en de participatie daarover. De rol van de belanghebbenden is meedenken en reageren.

Het op te stellen uitwerkingsvoorstel betreft een stedenbouwkundig plan inclusief programmatische en thematische uitwerkingen (groen, verkeer, parkeren, etc.). De initiatiefnemer weegt de reacties en besluit welke aanpassingen zij kan en wil doen om belanghebbenden tegemoet te komen.

De gemeentelijke notities vormen hierop een uitzondering. Voor de kaderstellende nota en voor de bestemmingsplanprocedure organiseert de gemeente, in samenwerking met initiatiefnemer de participatie.

De initiatiefnemer weegt de reacties en besluit welke aanpassingen zij kan en wil doen om het plan te verbeteren met suggesties en ideeën van belanghebbenden.

Het college en de gemeenteraad oordelen uiteindelijk over het uitwerkingsvoorstel en het bestemmingsplan en wegen daarbij mee of de initiatiefnemer de verschillende belangen voldoende heeft meegenomen in de uitwerking van de plannen.

Voor de participatie gelden de volgende uitgangspunten:

- De stappen voor de meest complexe ruimtelijke ontwikkelingen uit de participatiegids gevolgd.
- Als niveau van participatie wordt gekozen voor raadplegen: belanghebbenden kunnen reageren op voorstellen van de initiatiefnemer, die op zijn beurt de reacties zo veel mogelijk verwerkt in een volgende uitwerking.
- Van de participatiebijeenkomsten worden (samenvattende) verslagen gemaakt. Van de online raadplegingen over het concept uitwerkingsvoorstel en het concept bestemmingsplan worden reactienota's gemaakt die bij het aan het college en de gemeenteraad voorgelegde besluit worden gevoegd.

Belanghebbenden en hun belangen

In onderstaand overzicht zijn alle belanghebbenden geïnventariseerd en is aangegeven welk belang ze hebben bij de ontwikkeling.

Wie	Kaart
Huidige huurders	1
Vereniging Daam Fockemalaan	5
Stichting Woonklimaat Berg	6
Groen in Amersfoort (GiA)	Overig (7)
SGLA	Overig (8)
Defensie (Bernhardkazerne)	2
Scholengemeenschap (MBO Amersfoort, Het Nieuwe Eemland)	3
Leerhotel (als onderdeel van MBO Amersfoort)	4

Tabel 4: Belanghebbenden



Figuur 8: Locatie belanghebbenden i.r.t. initiatief

Participatie in fase 1: Startbijeenkomst en kaders voor inhoud en proces

Voor het participatieproces wordt de participatiegids van de Gemeente Amersfoort gebruikt. Het proces is in december 2020 gestart met een kick-off tijdens de kerstvakantie en eerste week van januari, door de verlichte winterwandeling. Gedurende drie weken werd het Eemklooster letterlijk en figuurlijk in 'de spotlights' gezet. Hierdoor kon de buurt en andere inwoners van Amersfoort op een bijzondere manier kennis maken met het monumentale klooster. Op het terrein waren door initiatiefnemers ook enkele panelen geplaatst, met daarop meer informatie over bijvoorbeeld de historie van het klooster en bouwstijl, maar ook enkele opgaven waar initiatiefnemers voor staan, zoals verduurzaming, gasverbruik, gebrek aan onderhoud en leegstand (bijv. in de kappen). Tevens werd de ambitie van initiatiefnemers getoond.

De initiatiefnemers hebben gewerkt met een QR code , die men kon scannen om naar de website te gaan waar de bezoekers een drietal vragen werd gesteld over o.a. sfeer en beleving, verbinding met de buurt/stad, en behoeftes en (programmatische) invulling. Deze vragen konden natuurlijk ook door mensen worden ingevuld die de winterwandeling niet hebben gemaakt. Uiteindelijk hebben meer dan 70 mensen een uitgebreide reactie achter gelaten.

Aanvullend aan de winterwandeling zijn de eerste gesprekken gestart met de verschillende stakeholders. Zo is er gesproken met 35 van de op dat moment gecontracteerde huurders (inmiddels zijn dit er meer, zij zijn in de twee vervolgsessies ook meegenomen en betrokken), vertegenwoordigers van Vereniging Daam Fockemalaan, Stichting Woonklimaat Berg, GiA en SGLA, Defensie, het Leerhotel en het Nieuwe Eemland College. Daarnaast zijn er zowel tijdens als na de winterwandeling rondleidingen en presentaties gegeven aan diverse geïnteresseerden en omwonenden. De Open Monumenten Dag van 11 september dit jaar is ook aangegrepen om Het Eemklooster onder de aandacht te brengen aan de hand van panelen, presentaties, rondleidingen en het tonen van een documentaire over het vroegere religieuze leven op het Eemklooster. In de zomerperiode zijn diverse gemeenteraadsleden ingegaan op onze uitnodiging voor een rondleiding en gesprek op het Eemklooster

Met alle partijen zijn gesprekken gevoerd in de vorm van een open dialoog, waarbij alle wensen, ideeën en zorgen kenbaar konden worden gemaakt en vragen beantwoord konden worden. Er is bewust gekozen om het gesprek aan te gaan nog voordat de planvorming is gestart, om zo vroeg en zo breed mogelijk informatie en input op te halen. Na een eerste ronde met alle partijen in het eerste kwartaal van dit jaar (na de winterwandeling) op basis van een ‘blanco vel’ en open vragen, zijn in het najaar (oktober/november) alle partijen weer uitgenodigd voor een update. Hierin zijn de eerste ruimtelijke en programmatische vertalingen van hun input gepresenteerd, als mede het (gemeentelijke) proces van deze kadernotitie, tervisielegging en vervolgtraject toegelicht. Daarbij is benadrukt dat de door de raad goed te keuren kadernotitie geen eindplan is, maar een algemeen kader is voor verdere dialoog en uitwerkingen.

Uitkomsten

Van alle gevoerde gesprekken, samen met alle input via de website en overige gevoerde gesprekken, is een samenvattend verslag gemaakt dat samen met een video met informatie op de projectwebsite wordt getoond (www.eemklooster.nl). Samenvattend:

- Men vraagt vooral om een meer open, warmer, menselijker, veiliger en vooral levendiger Eemklooster.
- Het Eemklooster zou een plek van verbinding moeten zijn, waar mensen samen kunnen komen, waar verschillende activiteiten te beleven zijn – ook na werktijd.
- Een mix van wonen, werken en recreëren (“24/7 beleving”) is veel genoemd, om verschillende doelgroepen te trekken, het gebied levendiger en vooral sociaal veiliger te maken.
- Wonen in het bijzonder is erg vaak benoemd, voor verschillende doelgroepen: jong en oud, zorg en reguliere woningen, en voor starters tot woningen voor hogere inkomens. Vooral een- en tweepersoonshuishoudens worden veel genoemd. Wonen in een parkachtige setting staat hierbij centraal; men wenst geen vertuining.
- Naast wonen is tevens een vorm van cultuur zeer vaak benoemd, bijvoorbeeld door muziekkuitvoeringen, gebruik van de kapel, kunst en tentoonstellingen.
- Daarnaast is ook horeca erg gewenst. Veel omwonenden missen dit op de Berg en geven aan dat dit voor meer verbinding zou kunnen zorgen. Horeca blijkt daarnaast ook cruciaal voor de huurders.
- Huurders geven aan blij te zijn met de sfeer en ‘look en feel’ van het gebouw, maar weet vaak niet wie er nog meer huren. Een plek om samen te komen, elkaar te leren kennen en gewoon een goede kop koffie, sandwich of vrijdagmiddag borrel te halen is dan ook zeer gewenst.
- Gedeelde voorzieningen, verduurzaming en lange termijn zekerheid zijn thema’s die spelen bij huurders. Ook zijn meer flexibele werkplekken in de vorm van co-working vaker benoemd.

- Andere vormen van ontspanning die tevens regelmatig zijn benoemd, zijn o.a. sport, speelvoorzieningen voor kinderen en terugkomst van de moestuin, samengevat in het begrip “Healthy Urban Living”.



Figuur 9: Beelden 1^e participatie (winterwandeling)

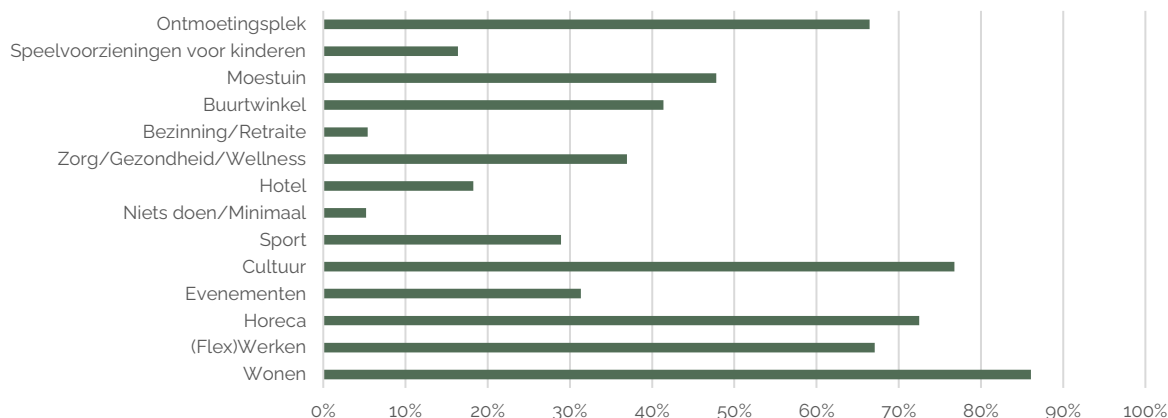
Uit alle dialogen kwam de notie van een integrale benadering langs de diverse thema's (groen, duurzaamheid, wonen, werken, cultuur en financiële haalbaarheid) duidelijk naar voren. Qua proces hecht men waarde aan een open vraagstelling en aan transparantie.

Natuurlijk zijn er ook door diverse omwonenden en partijen als GiA en SGLA zorgen/wensen geuit over het behoud van het groen rondom het klooster en biodiversiteit (diverse diersoorten). Behoud en versterking van het monument is daarbij ook vaak benoemd.

Direct omwonenden hebben zorgen geuit over verkeersbewegingen en parkeerdruk bij toenemende activiteiten en functies op het Eemklooster. De nieuwe zuidwestelijke ontsluiting is in dat kader positief ontvangen, maar men is nog wel bezorgd dat er geparkeerd wordt in de buurt, op loopafstand van het Eemklooster (zoals ook vanuit de dierentuin gebeurt).

De in het najaar gepresenteerde ontwerpstudies zoals het lintpark aan de voorzijde, de kloosterstraat, nieuw entree, lichttoetreding in het dak, beperkte nieuwbouw met “ondergronds” parkeren zijn positief ontvangen. Voor de scholen is een fietspad door het lintpark naar de spoorovergang (wat hun betreft hopelijk een fietstunnel) een waardevolle toevoeging. In het geval van het daarbij horende ‘onthekken’ is een beveiligde omgeving aan zij- en achterkant van de gebouwen (w.o. de fietsenstallingen en sportvelden) van belang.

Met welke invulling(en) kan het Eemklooster bijdragen aan verbinding met en behoeftes van de stad Amersfoort?



Figuur 9: Uitkomsten 1^e fase participatie, op basis van alle gesprekken en reacties op de website

Voorliggende kaders voor Inhoud & proces worden in concept voorgelegd aan de geïnventariseerde belanghebbenden met de mogelijkheid hierop te reageren.

Participatie in fase 2: uitwerking in plan

In deze fase werkt de initiatiefnemer in samenspraak met gemeente de vastgestelde kaders uit in een plandocument waarin in woord en beeld onder andere inzicht wordt gegeven in de stedenbouwkundige opzet, de bouwmassa's en het definitieve programma.

Op een nader aantal te bepalen momenten (ten minste 2, maximaal 4) gaan de initiatiefnemer en de gemeente in gesprek met belanghebbenden om het (concept) plan toe te lichten en de reacties daarop te horen.

Afhankelijk van de mogelijkheden i.v.m. corona bekijken we de optimale vorm om belanghebbenden het plan toe te lichten en hun reactie te horen. Na verwerking van de reacties en suggesties leggen we het plan opnieuw voor. De initiatiefnemer geeft aan welke reacties wel kunnen worden verwerkt in het plan en welke niet. Dit wordt vastgelegd in een verslag dat samen met het uitwerkingsvoorstel naar het college gaat voor een besluit. Voor dit type besluit is er geen bezwaarprocedure.

Participatie in fase 3: uitwerking in Bestemmingsplan en ontwerpen voor gebouwen en buitenruimte

Als het college (en/of de raad) akkoord geeft op het uitwerkingsvoorstel volgt in fase 3 de uitwerking in het bestemmingsplan gevolgd door ontwerpen voor gebouwen en buitenruimte. De gemeente stelt in deze stap het bestemmingsplan op. De initiatiefnemer en de gemeente bespreken samen de vertaling van de het uitwerkingsvoorstel in het bestemmingsplan met de belanghebbenden. Het ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens ter inzage worden gelegd waarbij formele zienswijzen kunnen worden ingediend.

De uitwerking van het uitwerkingsvoorstel (en bestemmingsplan) in ontwerpen voor gebouwen en buitenruimte wordt door de initiatiefnemer gedaan. Ook bij deze uitwerkingen is het gewenst om belanghebbenden te raadplegen en de ontwerpen voor te leggen. Dat geldt zeker voor de ontwerpen voor de buitenruimte. Uiteindelijk worden de ontwerpen vertaald in een aanvraag tot omgevingsvergunning

Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan volgt de procedure volgens model 2 van de notitie Rol van de Raad in RO procedures:

- Vooraankondiging: gedurende fase 2 (uitwerking kaders in uitwerkingsvoorstel) / voorafgaand aan fase 3 (uitwerking uitwerkingsvoorstel in bestemmingsplan en ontwerp) publiceert burgemeester en wethouders een vooraankondiging (voorgeschreven in artikel 1.3.1 Bro), waarin staat dat de voorbereidingen van start gaan voor een nieuw bestemmingsplan.
- Burgemeester en wethouders stellen op basis van het uitwerkingsvoorstel een conceptontwerpbestemmingsplan op.
- Burgemeester en wethouders en initiatiefnemer voeren participatie uit: voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd wordt een inloopavond georganiseerd waar de mogelijkheid wordt geboden vragen te stellen of opmerkingen te maken over het conceptontwerpbestemmingsplan. Naar alle geïnventariseerde belanghebbenden wordt een informatieve brief gestuurd over het nieuwe bestemmingsplan, de procedure en de uitnodiging voor de inloopavond.
- Vooroverleg: Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit kan eventueel gelijktijdig met de participatie over het conceptontwerpbestemmingsplan.
- De reacties van de participatie en het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt de raad op de hoogte gebracht met een raadsinformatiebrief. Raadsleden hebben 2 weken de tijd om te bepalen of zij het ontwerpbestemmingsplan in De Ronde willen bespreken.
- Formele bestemmingsplanprocedure: De gemeente legt het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage. Iedereen kan een zienswijze indienen. Dit wordt volgens de wettelijke eisen gepubliceerd in de Stadsberichten van Stad Amersfoort, de digitale Staatscourant en de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt niet alleen in papieren vorm gepubliceerd en ter inzage gelegd, maar ook digitaal via de gemeentelijke website www.Amersfoort.nl/bestemmingsplannen en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Na afloop van de zienswijzeperiode, stelt burgemeester en wethouders een zienswijzennota op. Hierin staat hoe met de zienswijzen om te willen gaan en of deze tot aanpassingen aan het plan leiden. Burgemeester en wethouders leggen vervolgens het (aangepaste) bestemmingsplan (samen met de nota) ter vaststelling voor aan de raad.
- Het presidium besluit of het omgevingsplan eerst in 'De Ronde' wordt besproken of direct in Het Besluit. In De Ronde is inspreken mogelijk. Bij 'Het Besluit' wordt gestemd over de vaststelling van het bestemmingsplan en eventuele aanpassingsvoorstellen die de raadsleden indienen. Als de raad instemt met het voorstel, dan is het bestemmingsplan vastgesteld.
- De bekendmaking van het besluit tot vaststelling wordt binnen 2 weken na vaststelling gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling wordt het plan 6 weken na vaststelling gepubliceerd. Het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na publicatie beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.
- Als er geen beroep wordt ingediend, of als de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Vervolproces en indicatieve planning

Projectfase	Wat	Wie	Besluitvorming	Planning (in Kwartalen)
Verkenning	Opstellen kaders	Initiatiefnemer en gemeente		Q3 - Q4 2021
Verkenning	Participatie concept kaders	Belanghebbenden, initiatiefnemer en gemeente		Q4 2021 -Q1 2022
Verkenning	Besluitvorming kaders	Gemeente	Gemeenteraad	Q1 2022
Planuitwerking	Uitwerkingsvoorstel maken inclusief nieuwbouw na vaststellen visie Amersfoortse Heuvelrugzone	Initiatiefnemer i.s.m. met gemeente		Q2 – Q4 2022
Planuitwerking	Toetsing uitwerkingsvoorstel	CRK, RCE en toetsoverleg LO		Q3 2022
Planuitwerking	Participatie uitwerkingsvoorstel	Belanghebbenden, initiatiefnemer en gemeente		Q3 2022
Planuitwerking	Overeenkomst	Gemeente		Q3 2022
Planuitwerking	Besluitvorming uitwerkingsvoorstel	Gemeente	College (eventueel gemeenteraad)	Q4 2022 -Q1 2023
Bestemmingsplan	Definitief bestemmingsplan	Gemeente	Gemeenteraad	Q2 – Q3 2023

Tabel 5: Vervolproces

Voorgesteld wordt om na vaststelling van de kaderstellende notitie en de visie Amersfoortse Heuvelrug het nieuwbouwprogramma te integreren in het uitwerkingsvoorstel. Dit zal gebeuren in samenwerking met de betrokken afdelingen van de gemeente, de stadsbouwmeester en de CRE.

Toetsing













De gemeente kent twee onafhankelijke toetsingscommissies, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), Erfgoedcommissie en Woon Advies Commissie (WAC). Daarnaast kent de afdeling Leefomgeving (LO) een interne toetsingscommissie om plannen te toetsen op aspecten van onderhoud en beheer.

Bij het opstellen van de concept kaderstellende notitie is de stadsbouwmeester en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed geconsulteerd. Bij het ter visie leggen van de concept kaderstellende notitie is tevens de CRK en Rijksdienst Cultureel Erfgoed uitgenodigd formeel te reageren op het document.

WAC wordt in principe pas betrokken in de uitwerkingsfase waarin de gebouwoptwerpen en het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden gemaakt.

Bijlagen

Cultuurhistorische verkenningen en waardestellende onderzoeken

Omschrijving	Bestand
O.L.V. ter Eem/Het Klooster-Eemlandcollege <i>Ruimtelijke verkenning</i> OD205 stedenbouw, onderzoek en landschap bv, juni 2000	 2000-01 Bijlagen ruimtelijke verkenni
Bijlage bij ruimtelijke verkenning OD205 stedenbouw, onderzoek en landschap bv, juni 2000	 2000-01 Bijlagen ruimtelijke verkenni
Landschappelijke verkenning O.L. Vrouw ter Eem Landscape studio, april 2008	 2008-04 Landschappelijke Ve
Klooster en schoolgebouwen van de zusters van Onze Lieve Vrouw ter Eem Amersfoort <i>Bouwhistorische verkenning</i> ARCX-rapport 0725, april 2008	 2008-04-21 Bouwhistorische ver
Onze Lieve Vrouw ter Eem <i>Cultuurhistorische analyse van gebouw en landschap.</i> Crimson, november 2009	 2009-11-01 Cultuurhistorische a
Klooster Onze lieve Vrouw ter Eem <i>Historische verkenning en voorlopige tuinhistorische waardestelling tuin- en parkaanleg</i> Stichting in Arcadi juni 2015	 2015-06-01 Historische verkenni
Doeboek OLV Ter Eem Amersfoort Boei, november 2013	 2013-11-01 Doeboek met bijlag
Klooster ter Eem Amersfoort <i>Cultuurhistorische waardering</i> SteenhuisMeurs, oktober 2016	 2016-10-01 Rapport cultuurhistorische w
Verkennend kleurhistorisch onderzoek interieur OLV klooster ter Eem Restauratie & Onderzoek Kolff, november 2017	 2017-11-01 Verkennend Kleuror
Huisstijl interieur Ter Eem&Co, april 2018	 2018-04-03 Huisstijl interieur OLV (conce
Klooster Maria ter Eem Amersfoort <i>Aanvullend (kleur)onderzoek entree en gangen</i> Bert Jonker, januari 2019	 2019-01-07 Kleurhistorisch onde
De tuinen van ter Eem <i>Hic Aspiramus – Ambitiedocument</i> Ter Eem&Co, mei 2019	 2019-05-07 Ambitiedocument E