

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg. nr.	: 5117902
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 16-11-2015
Portefeuillehouder	: Y. Kemmerling	Programma	: 7. Ruimtelijke Ontwikkeling

---

## ONDERWERP

Blok 3 Eemplein, proces tot besluitvorming

## AANLEIDING

Blok 3 op het Eemplein is een afrondend onderdeel van het project Eemplein. Het ligt op de hoek van de Eem en de Eemlaan. In februari 2015 is er uit diverse ontwikkelaars gekozen voor “de Amersfoortse Combinatie” een samenwerking van LATEI, Heilijgers en architect Jan Poolen (DAC) om een voorstel te maken voor Blok 3. DAC presenteert dit schetsontwerp op maandagavond 7 december en nodigt u en alle andere belangstellenden van harte uit hierbij te zijn.

## BERICHT

*Kaders ten aanzien van blok 3*

### Vastgesteld bestemmingsplan Eemplein

Het Eemplein is een deelontwikkeling binnen het Centraal Stadsgebied Noord (CSG Noord). Voor CSG zijn de eerste plannen vanaf 1990 in nauw overleg met omwonenden en projectontwikkelaars vastgelegd in een publiek-private samenwerking (PPS). Blok 3 vormt het sluitstuk van deze jarenlange ontwikkeling.

In juni 2010 is [het bestemmingsplan](#) voor het Eemplein door de Raad vastgesteld. Omwonenden en andere belangstellenden hebben daarbij de mogelijkheid gehad om in te spreken en bezwaar te maken. Er zijn geen bezwaren geuit tegen de bouwplannen voor Blok 3.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat er op de locatie van blok 3 een bouwvlak van 1500 m<sup>2</sup> bebouwd kan worden tot 27 meter hoog. Op de verdiepingen is ruimte voor appartementen, op de begane grond en op de eerste verdieping is er ruimte voor horeca, leisure, of detailhandel.

De bewoners en ondernemers van het Eemplein gaan er van uit, en mogen er ook van uit gaan, dat het bestemmingsplan wordt uitgevoerd. Op basis van deze plannen en verwachtingen hebben zij hier een woning gekocht of zijn ze een onderneming gestart.

### Vastgestelde grondexploitatie

De grond ter plaatse van blok 3 is nu in eigendom bij de gemeente en valt onder de grondexploitatie voor CSG en het Eemplein. Daarmee is deze locatie verbonden aan de grondexploitatie van het gehele gebied. Dit is onder andere vastgelegd in het bestemmingsplan “Eemplein”, paragraaf 7.3 Financieel-economische haalbaarheid en pagina 28 e.v., dat op 15 juni 2010 door de Raad is vastgesteld (reg.nr. [3457444](#)). Ieder jaar stelt de gemeenteraad een herziening van de grondexploitatiebegroting vast voor CSG en het Eemplein. Hierin wordt rekening gehouden met een bepaalde grondopbrengst voor de locatie van blok 3. Bij de laatste herziening van de grondexploitatie in juni 2015 heeft de Raad opnieuw bevestigd deze grondopbrengst te willen realiseren.

### Beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundige verkenning

Ook de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit is van belang op deze unieke locatie. Als aanvulling op het (in 2005 door de Raad vastgestelde) [Beeldkwaliteitsplan Eemplein](#) heeft een supervisieteam een "[Verkenning stedenbouwkundige randvoorwaarden blok 3](#)" opgesteld. Het supervisieteam bestond uit ZUS Stedenbouwkundig bureau (ook betrokken bij het naastgelegen project De Nieuwe Stad), stedenbouwkundigen van de gemeente en werd bijgestaan door de Stadsbouwmeester.

De "verkenning stedenbouwkundige randvoorwaarden blok 3" geeft richting en suggesties, geen randvoorwaarden, aan DAC voor het ontwerp van het gebouw voor deze locatie.

In de verkenning worden voorstellen gedaan voor het ontwerp van blok 3 om te komen tot een goed zicht op de Eem vanuit het Eemplein, een verbinding van het Eemplein met De Nieuwe Stad, het toevoegen van een wand ter begeleiding van het Eemplein en de realisatie van een "venster op de Eem" aan het einde van de Eemlaan.

De verkenning is vastgesteld door het college en op 2 juli 2015 met een RIB ter informatie aan de Raad gezonden.

### Belangenafweging

In de afgelopen jaren zijn de diverse belangen rond blok 3 steeds zorgvuldig door het College afgewogen. Dit omdat er keuzes gemaakt moesten worden over het proces om te komen tot een ontwerp. Er is hierbij ook geluisterd naar het initiatief om oliemolen "De Rijzende Zon" op deze plek terug te bouwen, en naar de Stichting Vrienden van de Eemhaven die meermaals heeft aangegeven geen voorstander te zijn van hoogbouw op deze locatie.

Het plan van de oliemolen is ook met u in de ronde besproken. Op 21 april 2015 is het burgerinitiatief voor de herbouw van de Oliemolen besproken in een Ronde (besluitenlijst reg nr [4964793](#)). Initiatiefnemer Olieman heeft het initiatief toegelicht en de raad gevraagd de stad te betrekken bij Blok 3 en daarbij de optie voor de herbouw van de molen te ondersteunen met alle middelen die de gemeente tot haar beschikking heeft. Hoewel de fracties hun waardering uitspraken voor het initiatief, kreeg het voorstel geen vervolg in de raad en werd het ook niet ter behandeling naar het college gestuurd. Een grote zorg van de Raad was daarbij het financiële kader.

De randvoorwaarden uit het bestemmingsplan blijven daarmee leidend voor het college. Deze zijn dan ook de input geweest voor de gekozen werkwijze voor Blok 3 Eemplein.

### Keuze ontwikkelaar en schetsontwerp

In februari 2015 is er uit diverse belangstellende ontwikkelaars gekozen voor "de Amersfoortse Combinatie" (DAC). Er is voor deze combinatie van Heilijgers, Latei en Jan Poolen gekozen vanwege:

- Bouwend vermogen,
- Verwachting dat er een goed architectonisch gebouw gemaakt kan worden,
- Haalbaar programma begane grond en eerste verdieping,
- Garantie van een minimale grondprijs.

Op 5 november heeft De Amersfoortse Combinatie (DAC) een schetsontwerp bij de gemeente aangeleverd met een bijbehorende grondprijs. Beide zijn ambtelijk beoordeeld en voldoen aan de door de Raad vastgestelde randvoorwaarden:

- De kaders uit het bestemmingsplan Eemplein.
- De grondprijs is marktconform en past nagenoeg binnen de door de raad vastgestelde grondexploitatie CSG en Eemplein.

Ook voldoet het plan aan de suggesties uit de "[Verkenning stedenbouwkundige randvoorwaarden blok 3](#)".

### *Presentatie Schetsontwerp op 7 december*

De Amersfoortse Combinatie organiseert, in samenwerking met de gemeente een informatieavond voor omwonenden, belangstellenden en Raadsleden, om hen te informeren over het Schetsontwerp voor Blok 3 en het proces dat heeft geleid tot dit schetsontwerp. Bij dit Collegebericht ontvangt u ook de uitnodiging van DAC .

Op verzoek van DAC blijft het Schetsontwerp tot aan deze avond geheim, zodat zij iedereen tegelijk en met hun eigen toelichting kunnen informeren. Iedereen heeft tijdens de avond en in de week daarna de mogelijkheid om te reageren.

In de Raadsinformatiebrief over het proces die in juli naar de Raad is gezonden werd voorgesteld om het schetsontwerp van de ontwikkelaar aan de Raad voor te leggen in een Ronde. Het Schetsontwerp van DAC voldoet echter aan alle randvoorwaarden die door de Raad in verleden zijn gesteld. Vandaar het voorstel om DAC het schetsontwerp aan de raadsleden te laten presenteren gelijktijdig met de presentatie aan omwonenden en andere belangstellenden, op maandag 7 december.

### VERVOLG

Vervolgens neemt het college op basis van de gestelde kaders en een weging van de reacties op het ontwerp een besluit. Daarna wordt de Raad via een Raadsinformatiebrief geïnformeerd over dit besluit, mits het Schetsontwerp ook na eventuele aanpassingen, past binnen de door de Raad gestelde kaders. Is dit niet het geval, dan komt het College zo spoedig mogelijk bij de Raad terug met voorstellen voor het vervolg