

Aan Het college van Gedeputeerde Staten van de  
Provincie Utrecht  
Ter attentie van gedeputeerde  
de heer H. van Essen  
Archimedeslaan 6  
3584 BA Utrecht

Stadhuisplein 1  
Postbus 4000  
3800 EA Amersfoort  
Telefoon: 14 033  
www.amersfoort.nl

Onderwerp Ontheffing provinciale  
verordening i.v.m. kantoren  
Eemklooster Amersfoort

Datum 22 juni 2023

Ons kenmerk 1790721

Uw kenmerk -

Geachte gedeputeerde,

De plannen om te komen tot een herontwikkeling van het voormalige klooster Onze Lieve Vrouwe ter Eem in Amersfoort (totaal circa 26.000 m<sup>2</sup>) verlopen voortvarend.

De totale gebiedsontwikkeling van het Eemklooster richt zich op de realisatie van een micro-stad met een mix van wonen, werken, cultuur en collectieve voorzieningen. In het op te stellen bestemmingsplan wordt voorzien in totaal ruimte voor ongeveer 200 woningen en zo'n 20.000 m<sup>2</sup> aan overige functies op het terrein als geheel.

Een stapsgewijs planproces wordt doorlopen, waarbij in eerste instantie de transformatie van twee gebouwdelen in het bestaande kloostercomplex (hof D en hof E) aan de orde is. Dit programma omvat naast woningen, maatschappelijke functies en cultuur ook een kantoorprogramma. De omgevingsvergunningaanvragen voor de transformatie van deze twee gebouwdelen zijn op 18 november jl. door initiatiefnemer bij de gemeente Amersfoort ingediend.

In tweede instantie zal in het verloop van 2023 een bestemmingsplan voor de beoogde transformatie van de overige gebouwdelen van het klooster (hof A, B en C) én voor het realiseren van vijf nieuwe appartementengebouwen in combinatie met parkeervoorzieningen en de landschapsinrichting van het terrein worden opgesteld en ter besluitvorming worden voorgelegd.

De plannen gaan uit van extra kantoormeters in het Eemklooster<sup>1</sup>. Op dit moment is conform het vigerende bestemmingsplan 2.000 m<sup>2</sup> aan kantooruimte toegestaan. Dit metrage wordt op dit moment reeds verhuurd. Om tot succesvolle realisatie van het klooster, met een goede mix aan functies, te kunnen komen, is het vergroten van het kantorenmetrage wenselijk.

---

<sup>1</sup> De gesprekken over extra kantooruimte in het Eemklooster lopen al geruime tijd samen met de huidige eigenaar hebben wij hierover verschillende gesprekken gevoerd.

Voor de eerste fase, het te transformeren gebouwdeel D, betreft het 1.500 m<sup>2</sup>. Dit vraagt een maatwerkoplossing waarvoor wij nu de instemming van de Provincie Utrecht vragen. Dit aangezien gebouwdeel D van het klooster volgens de afbakening in de Interim Omgevingsverordening (artikel 9.7) in het landelijk gebied lijkt te vallen en hierdoor ontheffing nodig is om te transformeren naar gebruik als kantoor.

**Wij verzoeken u om door middel van een besluit van Gedeputeerde staten ontheffing te verlenen op grond van artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (instructieregel ontheffing) van artikel 9.7 van die verordening om de transformatie van een stedelijke functie in het landelijk gebied naar 1500 m<sup>2</sup> kantoren (bovenop de toegestane 2.000 m<sup>2</sup>) in het gemeentelijke ruimtelijke besluit ten behoeve van het te transformeren gebouwdeel D van het Eemklooster mogelijk te maken.**

Ambtelijk is over het verzoek tot uitbreiding al meerdere malen gesproken tussen initiatiefnemers, gemeente en provincie. Hieruit komt naar voren dat ontheffing voor het gevraagde volume mogelijk zou moeten zijn.

Als bijlage bij deze brief is ter informatie de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning-aanvraag voor de niet-woonfuncties in hof D gevoegd. Hieruit blijkt dat de beoogde transformatie goed ruimtelijk te onderbouwen is en ook voor de gemeente geen ruimtelijke bezwaren oplevert. Vanzelfsprekend zijn wij bereid om in overleg met de initiatiefnemer de onderliggende onderzoeken en rapportages (parkeren, verkeer, milieu ed.) zo nodig ook met u te delen.

Ook voor de economische onderbouwing voegen wij diverse documenten als bijlage toe. Hieruit blijkt ons inziens dat de behoefte aan ruimte voor deze specifieke kleinschalige ondernemers en kantorenfuncties (met de focus op co-working) kan worden ingevuld door het Rijksmonumentale Eemklooster. De locatie is dermate uniek en onderscheidend dat deze ook volgens onder meer deskundigen vanuit MVGM en Stec Groep niet of nauwelijks concurreert met ander beschikbaar aanbod binnen de gemeente.

Zo concluderen zij dat de transformatie van het Eemklooster zorgt voor een toevoeging van kleinschalige en hoogwaardige kantoorruimtes in een gemengd milieu, die past binnen de toekomstige kwantitatieve behoefte en ook (door het unieke profiel en de locatie) in kwalitatieve zin voorziet in de behoefte. Bovendien draagt het Eemklooster hierdoor bij aan het versterken van het vestigingsklimaat voor een belangrijke economische doelgroep, namelijk (kleine) MKB bedrijven waarvoor het vinden van geschikte werklocaties steeds moeilijker wordt.

Zoals benoemd wordt voor de totale transformatie van het kloostercomplex uiteindelijk 7.000 m<sup>2</sup> extra kantooruimte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan voorzien (dit is inclusief de nu gevraagde 1.500 m<sup>2</sup> voor de eerste fase). In relatie tot het op te stellen bestemmingsplan gaan wij samen met de initiatiefnemer graag nader in overleg met uw Provincie over de mogelijkheden daartoe. Indien gewenst kan de aanvullende behoefte aan kantoren, zowel ruimtelijk als economisch nader worden onderbouwd.

Wij hopen u voor nu hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Vanzelfsprekend zijn wij bereid tot het geven van een nadere toelichting. De bijlagen bij deze brief zullen wij u digitaal toesturen.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,



Johan Boelhouwers  
Afdelingsmanager

Digitale bijlagen:

- A. Door de Amersfoortse gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelkader, januari 2022
- B. Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunningaanvraag niet-woonfuncties hof D, november 2022
- C. Uitwerkingsplan Eemklooster, (concept) april 2023
- D. Stec Groep, Marktonderzoek niet-wonen functies Eemklooster Amersfoort, september 2022
- E. Notitie nadere onderbouwing kantoormetrage Eemklooster, oktober 2022
- F. Brief MVGM, 'Verhuurmogelijkheden extra kantoorruimte Eemklooster', september 2021
- G. Presentatie MVGM, 'Aanbod kantoorruimte Stationsgebied Amersfoort', augustus 2021
- H. MVGM, 'Grafieken kantorenmarkt Amersfoort', augustus 2021
- I. Analyse kantorenmarkt Amersfoort, mei 2021