

**Besluit van GS van Utrecht**

ONDERWERP	Besluit op aanvraag ontheffing instructieregels Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht	TELEFOONNUMMER	+31621124621
		E-MAILADRES	diederik.theunissen@provincie -utrecht.nl
DATUM	14-11-2023	DOMEIN/OPGAVE	SLO
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1516440129-377	TEAM	GRO
VAN	Diederik Theunissen		

I. Onderwerp

Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht op de aanvraag d.d. 22 juni 2023 van het college van Burgemeester en Wethouders van Amersfoort voor ontheffing van artikel 9.7 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (hierna: IOV) voor het faciliteren van 1.500m2 kantoor binnen het kloostercomplex Onze Lieve Vrouw ter Eem in Amersfoort op grond van artikel 1.5 van de IOV.

II. Besluit

Gelet op de bepalingen van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht besluiten wij:

- Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amersfoort op grond van artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (hierna: IOV) ontheffing te verlenen van de bepaling als bedoeld in artikel 9.7 van de IOV voor het in een opvolgend ruimtelijk besluit faciliteren van de functiewijziging van een deel van het kloostercomplex Onze Lieve Vrouw ter Eem in Amersfoort naar 1.500m2 kantoorruimte.

III. Wettelijk kader

Op basis van artikel 1.5 'Instructieregel ontheffing' van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (hierna: IOV) kunnen Gedeputeerde Staten op basis van een integrale afweging van provinciale belangen ontheffing verlenen van een instructieregel, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Gedeputeerde staten kunnen aan de ontheffing voorschriften verbinden als dit noodzakelijk is vanwege de betrokken provinciale belangen.

IV. *Toetsing en overwegingen*

Het kloostercomplex Onze Lieve Vrouw ter Eem (hierna: Eemklooster) in Amersfoort is een bestaande stedelijke functie in het landelijk gebied. Artikel 9.7 van de IOV maakt het mogelijk bestaande stedelijke functies in het landelijk gebied een andere stedelijke functie te geven. Kantoren zijn daar als nieuwe functie expliciet van uitgesloten.

In artikel 9.7 van de IOV komen twee provinciale doelstellingen samen:

- a. De doelstelling om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden. Waarvoor, mocht het voor het tegengaan van leegstand en verrommeling en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit nodig zijn, het mogelijk is om een nieuwe functie te zoeken.
- b. En de doelstelling de bestaande kantorenvorraad zo goed mogelijk te benutten.

In artikel 9.17 IOV Instructieregel kantoren, waarin het kantorenbeleid is gevat in regels, staat in lid 1c dat voor de gehele provincie transformatie naar zelfstandige kantoren tot een maximum bruto vloeroppervlak van 1.500m² per gebouw is toegestaan.

De uitsluiting van kantoren in de functiewijziging van een bestaande stedelijke functie in het landelijk gebied in artikel 9.7 IOV heeft daarmee niet zozeer betrekking op de doelstelling met betrekking tot kantoren maar met name betrekking op de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied.

Overwogen is of het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. In deze ontheffing wordt uiteengezet of voldaan wordt aan de vereisten voor het verlenen van een ontheffing.

Argumenten voor:

1. Het Eemklooster met een bebouwingsomvang van 26.000m² is een forse stedelijke functie in het landelijk gebied en is gesitueerd aansluitend aan het stedelijk gebied van Amersfoort. Hoewel functiewijziging naar kantoor in het landelijk gebied uitgesloten is kan gezien de omvang en locatie van het Eemklooster transformatie naar 1.500m² kantoor, zoals in het stedelijk gebied toegestaan, als passend gezien worden.
2. De functiewijziging van 1.500m² van het gebouw naar kantoor is heel beperkt in verhouding tot het totaal aan bebouwing en ondergeschikt in omvang en gebruik aan de woon- en overige functies.
3. Het STEC onderzoek (Marktonderzoek niet-wonen functies Eemklooster Amersfoort, 23-09-2022, kenmerk 22.197/ML) toont aan dat er behoefte is aan gemengde milieu's waar werken samenkomt met functies als wonen en ontspanning. Met een sterk accent op interactie, ontmoeting en beleving. Het Eemklooster leent zich goed voor een dergelijke specifieke mix van functies. Door de initiatiefnemer microstad genoemd. De toevoeging van 1.500m² zelfstandig kantoor in verhouding tot het overige programma zien wij als een passend element binnen dit concept.
4. Het gedeelte binnen het gebouw van het Eemklooster waar de 1.500m² kantoor voorzien is (Hof D) is minder geschikt voor een woonfunctie gezien de bouwkundige vormgeving en de beperkte mogelijkheden hier iets aan te wijzigen vanwege met name de monumentale status. Andere functies als onderdeel van een gemengd milieu (microstad) zijn al voorzien op andere plekken in het gebouw (waaronder ook in Hof D) en toegestaan binnen de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan.
5. Als voor de kantoorfunctie in deze omvang (als gevolg van bijvoorbeeld leegstand) een andere invulling moet worden bedacht, gaat dat, vanwege de verhouding tot het totale programma, niet ten koste van het concept en leidt dit niet direct tot afbreuk van de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied.

6. Het Eemklooster heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Duurzame instandhouding van het Eemklooster is van provinciaal belang. Deze bijzondere objecten moeten voor de lange termijn bewaard blijven, en het liefst toegankelijk voor een groot publiek. Een nieuwe duurzame bestemming en exploitatie draagt bij aan de instandhouding van het Eemklooster.
7. Het Eemklooster wordt door de provincie gesubsidieerd vanuit het Parelfonds. De restauratie wordt in deelprojecten uitgevoerd omdat de opgave te groot is om in een keer aan te vragen bij het fonds. Komende jaren wordt een plan uitgewerkt om de grote restauratieopgaven beter te kunnen bedienen. Het zijn projecten en opgaven waarbij het Parelfonds eigenlijk te klein is omdat de opgave die er ligt vaak ver boven het maximum komt van waar het Parelfonds in kan voorzien. Een nieuwe duurzame bestemming en exploitatie draagt bij aan de restauratieopgave.

Argumenten tegen:

1. De toevoeging van 1.500 m2 kantoorruimte aan het totale aanbod als gevolg van deze transformatie wordt gezien als een beperkt tegenargument. Dit vanwege de bestaande transformatiemogelijkheid hiertoe binnen het stedelijk gebied zoals is opgenomen in art 9.17 lid 1 onder c van de IOV .

Alternatieven:

Er zijn verschillende ruimtelijk-programmatische varianten voor hof D van het Eemklooster in beeld gebracht en onderzocht. Deze varianten betreffen zowel de verhouding tussen wonen en niet-wonen als diverse differentiaties per categorie. Dit alles mede in relatie tot de fysieke kenmerken en (monumentale) waarden van hof D. Kleinschalige werkruimten/kantoor laten zich relatief goed inpassen in dit deel van het klooster. Dat is gezien de totale restauratieopgave een voordeel ten opzichte van andere ruimtelijk-programmatische varianten.

Conclusie

Hoewel functiewijziging naar kantoor in het landelijk gebied uitgesloten is zijn wij van mening dat gezien de omvang van de stedelijke functie Het Eemklooster in combinatie met de locatie aan het stedelijk gebied van Amersfoort transformatie naar 1.500m2 kantoor, zoals in de instructieregel kantoren (art 9.17 lid1c IOV) toegestaan is, als passend gezien kan worden, en het strikt toepassen van instructieregel 9.7 van de IOV onevenredig belemmerend gezien:

- de beperkte wijzigingsmogelijkheden voor dit deel van het gebouw gezien de bouwkundige vormgeving en de monumentale status, en;
- de geschiktheid van de locatie voor een gemengd milieu waar wonen, werken en ontspanning samenkomt waar wonen en ontspanning al voorzien zijn, en;
- eventuele toekomstige leegstand van de kantoorfunctie in deze omvang, vanwege de verhouding tot de totale omvang van het gebouw, niet direct tot afbreuk van de vitaliteit van het landelijk gebied leidt, en;
- de nieuwe functie bijdraagt aan de restauratie en een duurzame instandhouding van de Erfgoedparel het kloostercomplex Onze Lieve Vrouw ter Eem in het landelijk gebied.

Op basis van bovenstaande heeft ons college vastgesteld dat het gemeentelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met de provinciale instructieregels te dienen provinciale belangen. Het ontheffingsverzoek voldoet hiermee aan de criteria van de ontheffingsbevoegdheid in de interim omgevingsverordening.

V. *Procedure*

De ontheffing kan slechts worden toegepast voor het opvolgend ruimtelijk besluit waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Tegen de verleende ontheffing staat op basis van artikel 8.3 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) geen zelfstandig beroep open. De rechtsbescherming van de verleende ontheffing is geconcentreerd met het opvolgend gemeentelijk ruimtelijk besluit.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen