

## Aan de Leden van de Raad en het College van de gemeente Amersfoort

van: Stichting Vrienden van de Eemhaven  
datum: 18 januari 2017  
betreft: Uitleg Ambitiedocument De Nieuwe Stad

Geachte Leden van de Raad en geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Dinsdag 24 januari a.s. spreekt u in de Ronde opnieuw over de toekomst van De Nieuwe Stad. Het gaat dan om de uitleg van het Ambitiedocument (AmbD). Met name over de vraag waar de gewenste bouwvolumes, en met welke hoogte binnen De Nieuwe Stad, het beste gestalte kunnen krijgen.

De Stichting Vrienden van de Eemhaven (SVE) onderschrijft de behoefte om in dit stadium zo veel mogelijk helderheid te krijgen over de gewenste bouwmassa's en de locaties daarvan in De Nieuwe Stad. De SVE vindt dat het proces erg langzaam gaat en zou willen pleiten voor snel duidelijkheid, zodat de gebiedsontwikkeling zorgvuldig maar ook spoedig van start kan gaan. Ondernemers in het gebied verdienen een snelle verbetering, zeker voor wat betreft de openbare ruimte.

Reeds bij de eerste behandeling van het concept-Ambitiedocument is er door verschillende insprekers, waaronder Ruud Luchtenveld en Laurens Olieman, voor gepleit om rond het Oliemolenhof geen naar binnen gerichte "Rotterdamse Kuip" te bouwen, maar meer rekening te houden met de kwaliteit van de Eemhaven en de daarin gedane investeringen voor leefbaarheid, recreatie en toerisme. Het beeld is ontstaan dat veel leden van de gemeenteraad dat uitgangspunt onderschreven en onderschrijven en richtinggevend hebben meegegeven bij de realisatie van het Ambitiedocument.

De Raad heeft nu aangegeven nader over het Ambitiedocument te willen spreken. Bij de invulling van het AmbD zijn verschillende interpretaties ontstaan. Ook over de door de raad meegegeven nuances, bij vaststelling van het AmbD, is veel onduidelijk.

De gemeenteraad scheidt zich met het agenderen van het AmbD de mogelijkheid de kaders en de interpretatie te verduidelijken. Zich tevens open te stellen voor stedenbouwkundige alternatieven die een gelijk bouwvolume kunnen opleveren. Een kaders zijn immers niet in beton gegoten.

De Stichting Vrienden van de Eemhaven blijft graag constructief in gesprek met de gemeenteraad, het college en alle bij de ontwikkeling van De Nieuwe Stad betrokken partijen. Zeker ook met inbegrip van ontwikkelaar Schipper Bosch. De SVE heeft grote waardering voor de wijze waarop Schipper Bosch de Prodentfabriek heeft weten te transformeren tot een nieuwe dynamische plek voor eten, werken en recreëren. Mede na een bezoek van de SVE aan het prijswinnende project 'Kleefse Waard' te Arnhem, heeft de SVE er vertrouwen in dat Schipper Bosch op een goede manier met het gebied van De Nieuwe Stad om zal gaan.

Het verschuiven van de hogere bouwvolumes van de Eemhaven richting Amsterdamseweg is voor de SVE erg belangrijk. Graag citeren we hier wethouder Buijtelaar: "Er is meer dan grondexploitatie, het gaat om de kwaliteit van Amersfoort".

**In verband met het komende Rondetafelgesprek wil de SVE u graag daarom het volgende meegeven:**

### **Het Ambitiedocument**

1. De SVE heeft waardering voor het beeld dat in het AmbD wordt opgeroepen voor De Nieuwe Stad m.b.t. de identiteit, sfeer, functiemenging en innovatieve duurzaamheid. Tot pagina 70 is dat in het document een consistent samenhangend verhaal, waarbij de nadruk ligt op de natuurlijke aansluiting van De Nieuwe Stad en het Stadshart van Amersfoort. De ruimtelijke analyse die daaraan ten grondslag ligt spreekt ons aan.
2. Vanaf pagina 70 gebeurt er echter iets merkwaardigs. Dan komt er pardoes een ruimtelijke envelop met 3 typologieën bebouwing uit de lucht vallen. Het ontstaan van deze ruimtelijke plannen wordt in het geheel niet verklaard en sluiten op geen enkele wijze aan op het beeld dat daarvoor in het AmbD wordt opgeroepen. Vanaf pagina 70 lijkt het document door een andere auteur te zijn geschreven, die geen kennis heeft genomen van het voorgaande.
3. Wij betreuren deze tegenstrijdigheid in het AmbD, juist ook omdat dit feit verwarring geeft over hoe je het document moet uitleggen. De verwarring wordt nog vergroot doordat de ruimtelijke uitwerking ook zelf nog weer verschillende varianten te zien geeft. Zo wordt op pagina 71 een “stadion model” getoond, met langzaam oplopende hoogte vanuit het midden naar de randen, terwijl op pagina 73 een “badkuip model” staat met alleen hoge pieken langs de buitenrand. Voorts worden de twee monumenten Rohm & Haas en de Prodentfabriek eerder in het document van grote betekenis genoemd voor de identiteit van het gebied, terwijl deze status in het “badkuipmodel” van pagina 73 geheel zijn verdrongen door gebouwen van 30 meter hoog.
4. Dan is er de vraag over de status van het document. Moet het Ambitiedocument als richtinggevend idee of als bindend ruimtelijk concept worden gezien? En als dat laatste juist is, welk ruimtelijk concept wordt dan bedoeld? Het stadion-model, het badkuip-model of het behoud-monumenten-model.
5. Als we het badkuip-model van pagina 73 volgen betekent dat, dat meer dan 50% van de kade tot aan het Eemplein wordt bebouwd met hoogteaccenten tot 30 meter. En dat is dan weer geheel strijdig met de belofte van B&W over de wijze waarop de vrijstelling voor hoogteaccenten zal worden toegepast. (zie RIB van 3 februari 2016).
6. De SVE steunt het idee van de langzame ‘organische’ ontwikkeling van de Kamers in het gebied, maar vindt een doordacht samenhangend raamwerk voor de beeldkwaliteit van de Kleine Koppel echt onontkoombaar.

## Bezwaren SVE

Het is u bekend dat de Stichting Vrienden van de Eemhaven (SVE) grote bezwaren heeft tegen de hoge bebouwing tot 30 meter aan de haven. Zoals wij eerder schreven gaat het daarbij om de volgende aspecten:

### 1. Schaduwwerking

Het bouwplan ligt aan de zuidzijde van de haven. De kade heeft daar een breedte van ca 11 meter. Door de hoge bebouwing ligt de kade en een deel van het water, het grootste deel van de middag, gedurende het gehele jaar, in de schaduw. Voor het gebruik van de kade en voor de boten is dat een groot nadeel.

### 2. Relatie met de overzijde

Aan de overzijde is de kade bijna 2x zo breed (ca 20m) en bestaat de bebouwing uit 4 lagen (ca 14m hoog). Dat staat in schril contrast met de nu voorgestelde bebouwing op kamer 3.

Met een kade van 11m en een bouwhoogte van 15 en 30 meter aan de Kleine Koppel kan er nooit een goede samenhang ontstaan met de overzijde.

Bovendien is de haven niet al te breed en wordt door hoge bebouwing de breedte van het water optisch nog eens sterk verkleind.

### 3. Relatie met de rest van de kade

De Prodentfabriek en Rohm & Haas blijven als monumenten behouden. De bebouwing van Kamer 3, en straks ook voor Zandfoort aan de Eem, moeten gezamenlijk in de toekomst een samenhangende havenwand vormen. Dat vraagt om een zorgvuldige analyse van de beeldkwaliteit van de gehele kade.

### 4. Relatie tussen Haven en Binnenstad

Op pagina 53 van het AmbD staan de uitgangspunten voor de maatvoering van De Nieuwe Stad geformuleerd:

- *“Aangezien De Nieuwe Stad tot het stadshart gaat behoren zijn de overeenkomsten met de historische binnenstad onderzocht”*. Dat betekent samengevat dat De Nieuwe Stad zich op natuurlijke wijze moet kunnen mengen in het bestaande stedelijk weefsel van het stadshart.
- *“De maten van straten en bebouwing van de Binnenstad van Amersfoort dienen derhalve als voorbeeld voor de Nieuwe Stad”*.
- *“De breedte van de straten varieert van 2 tot 10 meter en de hoogte van de bebouwing varieert tussen de 2 en 4 bouwlagen”*.

In het bijzonder gelden die kenmerken voor de haven, omdat daar vooral de verbinding met de oude stad moet worden gevoeld. De haven en de stad zijn van oudsher onlosmakelijk met elkaar verbonden. De haven is de stad en de stad is de haven. Een twee-eenheid.

Nu de oude industriële havenactiviteiten zijn verdwenen, is het zaak nieuwe functies te vinden die de haven in deze tijd opnieuw boeiend maakt en met de stad verbindt. Zoals de oude haven mensen trok, voor handel, vervoer en levendigheid, zo zal ook nu de haven weer functies moeten krijgen die mensen trekken. De beroeps-scheepvaart heeft plaats gemaakt voor pleziervaart. Het water was voorheen het schouwtoneel van vervoer, handel en industrie en kan nu het podium zijn voor allerhande cultuur, plezier en commerciële activiteiten. Een plek waar iedereen graag komt en die duidelijk vastzit aan de oude binnenstad. Een plek die geborgenheid geeft, zoals de oude haven veiligheid en geborgenheid gaf aan de schippers. Een huiskamer van de stad, of misschien een buitenkamer of entreeruimte van de stad.

Dat vraagt om intimiteit in bebouwing en inrichting, zichtbare verbondenheid met de stad, verbondenheid tussen de twee oevers, die samen het water begeleiden waar de stad van leefde.

## Juridische aspecten

1. Het AmbD is in 2015 vastgesteld door de Raad, maar is voordien nooit in de inspraak geweest. Het kan, door het ontbreken van een breed maatschappelijk draagvlak, niet de status van een bindend ruimtelijk document hebben, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan heeft. Het AmbD is een beleidsvoornemen, voor een belangrijke ruimtelijke- en functiewijziging, van een omvangrijk gebied. Een procedure met volledige inspraak is dan een wettelijk vereiste (zie ook de Inspraakverordening). De z.g. pizzabijeenkomsten met een beperkt aantal stakeholders is niet voldoende.
2. Dat betekent dat een z.g. projectprocedure voor het verlenen van een bouwvergunning voor Kamer 3, zoals die wordt voorgesteld in de Peilnota van 17 oktober 2016, niet toereikend is.
3. Het AmbD verplicht niet tot bouwen tot 30 meter hoog aan de haven. Het weglaten van hoogteaccenten aan de kade is niet strijdig met het AmbD. Wethouder Kemmerling heeft, in het gesprek met de SVE op 30 mei 2016, gezegd dat het AmbD en het bestemmingsplan leidend zijn, maar dat “het bespreekbaar is om de hoogteaccenten op een andere plaats te situeren”. Het Ambitiedocument en het bestemmingsplan geven verschillende bouwvolumes aan. Bovendien gaat het geldende bestemmingsplan uit van een ‘industriële bestemming’ voor vrijwel het gehele gebied, met alleen voor Kamer 3 de bestemming ‘wonen’ tot maximaal 9 meter hoog.

## 4. Het Schetsontwerp voor Kamer 3

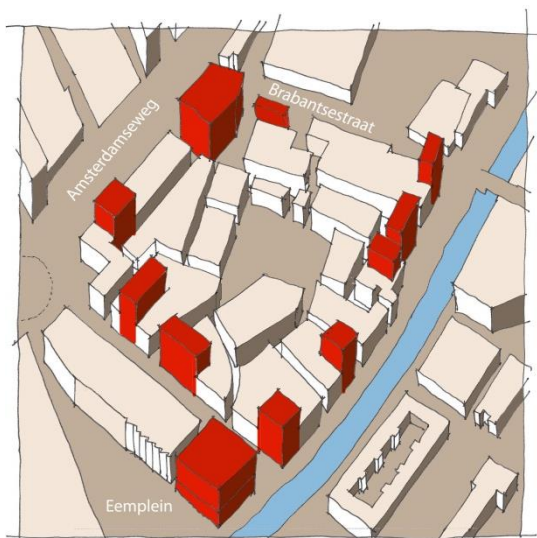
1. Het schetsontwerp voor Kamer 3, van Zeep-architecten, past niet binnen de uitgangspunten van het AmbD. Het AmbD gaat uit van een bouwhoogte van maximaal 15 meter en een hoogteaccent van 30 meter op de noordwestelijke punt van Kamer 3.
2. In het schetsontwerp is die bouwhoogte ruim 16,50 meter in plaats van 15 meter. Dat verschil is essentieel, omdat het één verdieping scheelt. Het schetsontwerp gaat uit van 5 lagen. In een hoogte van 15 meter past een plint van 4 à 4,5 meter, plus 3 bouwlagen van minimaal 3 meter. Dat is samen minimaal 13 à 13,5 meter, dat is 4 lagen en daar past geen verdieping meer bovenop.
3. In veel bestemmingsplannen zit een vrijstelling voor afmetingen tot 10%. Voor De Nieuwe Stad geldt echter nog geen aangepast bestemmingsplan, maar wel een duidelijke afspraak van max 15 meter. Bovendien is de 10% vrijstelling een algemene flexibiliteitsbepaling voor ondergeschikte bouwdelen en geenszins bedoeld om een verdieping extra te bouwen. Het bouwen van 4 lagen sluit goed aan bij de overzijde (14 m) en maakt de verbinding met de bebouwing van Rohm & Haas (ongeveer 7 meter) gemakkelijker. Bovendien is er dan een wat verspringende daklijn mogelijk, in plaats van een harde strakke lijn waar alles net in past.
4. Het hoogteaccent staat in het schetsplan op een andere hoek dan aangegeven in het AmbD. Het hoogteaccent is bovendien, om een niet genoemde reden, geen 30 meter maar 27 meter hoog.

## Aanbeveling van de SVE

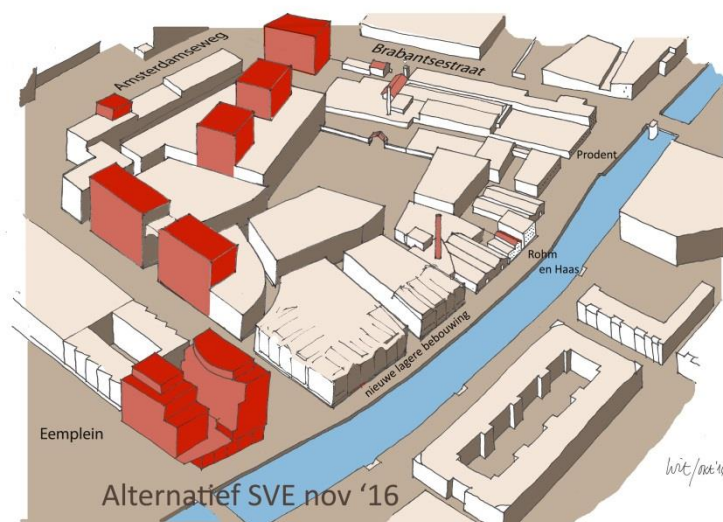
1. De SVE wil sterk aanbevelen om de kaders in het AmbD, voor de bebouwing langs de Eemhaven, nog eens stevig tegen het licht te houden. De SVE is er een sterke voorstander van om de hogere bebouwing meer aan de zijde van de Amsterdamseweg te situeren, in aansluiting met de andere hogere gebouwen aan die zijde. Langs de kade de bebouwing laag houden. Een korte verkenning leert dat het gewenste bouwvolume heel gemakkelijk verplaatst kan worden, en dat dat zeker niet tot een minder goede ruimtelijke opzet leidt. (Zie onder)
2. De hogere bebouwing behoeft, wat de SVE betreft, niet in hoogteaccenten te worden uitgevoerd. Verspreiding met geleidelijk hogere bebouwing richting Amsterdamseweg lijkt zeker het overwegen waard.
3. Langs de kade zou een gevarieerde bebouwing in overwegend 4 bouwlagen het uitgangspunt moeten zijn en in ieder geval niet hoger dan 15 meter.
4. De SVE wil aandringen op een creatieve eigentijdse vormgeving en beleving waarin de warmte en aansluiting met de binnenstad voelbaar wordt. De gebouwen van de binnenstad en van de overzijde van de haven tegenover het Eemplein zijn daarvoor de inspiratiebron.

Met vriendelijke groet,  
De Stichting Vrienden van de Eemhaven,  
[www.eemhaven033.nl](http://www.eemhaven033.nl)

Ruud Luchtenveld, voorzitter  
Laurens Olieman, secretaris  
Francis Hazekamp, bestuurslid  
Joke Sickmann, bestuurslid  
Ab van der Noll, bestuurslid  
Tom de Wit, adviseur



Ambitiedocument met  
hoogteaccenten langs de rand



Mogelijk alternatief met hogere bebouwing aan de zijde  
van de Amsterdamseweg en een lagere havenkade.