



STAD

IN

DE

STEFIGERS

Twintig jaar samenwerken
aan het hart van Amersfoort

	Voorwoord	04
	Inleiding Hup, wat bouwen?	06
1950	Vorm en functie in een nieuwe tijd	08
	Sint Jorisplein	12
	Het DrakenNest	13
1970	The times they are a-changin	14
	Amicitia	16
	ING Bank/De Soeverein	17
1978	Een revolutionaire coïncidentie	18
1984	Met het oog op het hart	20
1986	De onwennige samenwerking	22
	Station Zuidzijde	26
	Stationsstraat	27
1987	'Manhattan aan de Eem'	28
	Gildenkwartier	34
	Eempolis	35
1990	Een uitlaande binnenbrand	37
	Trapezium	42
	Puntenburg	43
1995	Een nieuwe lente een nieuw geluid	45
	RDMZ/ROB	50
	Eemcentrum	51
2000	De bouw is begonnen	53
2004	Een laatste heet hangijzer	56
	Nawoord De stad is nooit af	60
	Overzicht van projecten	62

STAD

IN

DE

STEIGERS

Twintig jaar samenwerken

aan het hart van Amersfoort

Henk Bouwmeester

Onder redactie van de gemeente Amersfoort en de
Ontwikkelingsmaatschappij Centrumplan Amersfoort NV

Een boeiend stukje stadsgeschiedenis

Op 8 januari 1986 zetten de gemeente Amersfoort en de Ontwikkelingscombinatie Centrumplan Amersfoort (OCA) hun handtekeningen onder een overeenkomst om in publiek-private samenwerking de ontwikkeling van het Centraal Stadsgebied ter hand te nemen. Het was één van de eerste publiek-private samenwerkingsverbanden in Nederland. Zeker op de schaal waarover we het hier hebben.

Nu zijn we bijna twintig jaar verder. En terugkijkend, alles overziend, kun je zeggen dat we succesvol zijn geweest. Waar twintig jaar geleden een verontreinigd bedrijventerrein in deplorabele toestand lag, zien we nu een schoon en bouwrijp terrein, deels al bebouwd en deels voorzien van plannen voor mooie projecten. Het station met de omgeving aan beide zijden is volledig vernieuwd, de woningen in het Gildenkwartier krijgen langzaam vorm en het kernwinkelgebied is aanzienlijk versterkt. Andere projecten zullen binnen een paar jaar worden gerealiseerd. Na lang heen en weer bewegen ligt er bovendien een prachtig plan voor het Eemcentrum wat in 2006 zal worden gerealiseerd. De projecten die in de steigers staan, zijn nog niet klaar, maar de publiek-private samenwerking heeft haar werk gedaan. Het is nu nog een kwestie van uitvoering. Al met al is het centrum straks aanzienlijk intensiever bebouwd dan voorheen en zal er een rijke mix van wonen, werken, onderwijs en vrijetijdsvoorzieningen tot stand zijn gebracht. Dat is een positief resultaat, ook al zijn er achteraf gezien altijd onderdelen aan te wijzen die beter hadden gekund.

Twintig jaar heeft het geduurd eer de plannen werkelijkheid konden worden. Dat is een lange periode waarin veel is gebeurd. De wereld is veranderd op een manier die niemand twintig jaar geleden had kunnen voorspellen. Dat geldt ook voor de wereld rondom het Centraal Stadsgebied. Van de initiatiefnemers van weleer zijn er nog maar enkelen actief bij de uitvoering van de plannen betrokken. Vrijwel alle partijen zijn van personele bezetting en vaak ook van samenstelling veranderd, zowel aan de kant van de gemeente als aan de kant van de marktpartijen. Terugkijkend is het soms moeilijk geweest om gedurende die lange tijd vast te houden aan de integrale visie die in de oorspronkelijke plannen zat. Nieuwe spelers kijken soms minder naar het geheel en meer naar de ontwikkeling die ze op dat moment voorhanden hebben. Die lange periode vereist bovendien veel flexibiliteit. Achteraf kun je concluderen dat de ontwikkeling misschien te groot was om in één publiek-private samenwerking te regelen. Misschien was het beter geweest het gebied in een aantal kleinere deelgebieden te splitsen. In dat geval was het voor de inwoners van de stad ook eenvoudiger geweest om

zich een mening te vormen. Misschien was het ook beter geweest om voor het plan een gezamenlijk ontwikkelingsbedrijf op te richten met een sterkere organisatiestructuur en waarin overheid en markt gelijke belangen hebben. Zoals de gemeente en Heijmans later voor de grondontwikkeling de CSG Eemkwartier hebben opgericht.

De samenwerking tussen gemeente en OCA is een leerschool geweest met veel ups en downs. We hebben er veel van geleerd voor nieuwe samenwerkingsconstructies en ook voor initiatiefnemers buiten het Amersfoortse kan deze leerwinst van nut zijn. Maar we hebben vooral ook geleerd dat er niet één kookrecept is waarmee een toekomstige publiek-private samenwerking gegarandeerd tot succes leidt. Veel, zo niet bijna alles hangt af van mensen. Mensen die bereid zijn de kar te trekken. Mensen met daadkracht en autoriteit. Mensen die vertrouwen weten te winnen en vertrouwen weten te geven. Die transparant durven zijn. Van die mensen waren en zijn er gelukkig veel bij het centrumplan betrokken, anders was het waarschijnlijk niet zo ver gekomen. Die wetenschap is aanleiding geweest om Henk Bouwmeester te vragen een aantal van hen aan het woord te laten. In dit boek geven zij hun commentaren en visies prijs. Zij halen herinneringen op en vertellen daarmee het verhaal van de roerige ontwikkeling van het Centraal Stadsgebied. Het resultaat geeft een leerzame kijk in de keuken van publiek-private samenwerking, maar vormt bovenal een boeiend stukje stadsgeschiedenis.

Jan de Wilde
Coördinerend wethouder Centraal Stadsgebied (CSG) van de gemeente Amersfoort

Martin van Hoogevest
Voorzitter Ontwikkelingscombinatie Centrumplan Amersfoort (OCA)



Hup, wat bouwen...?

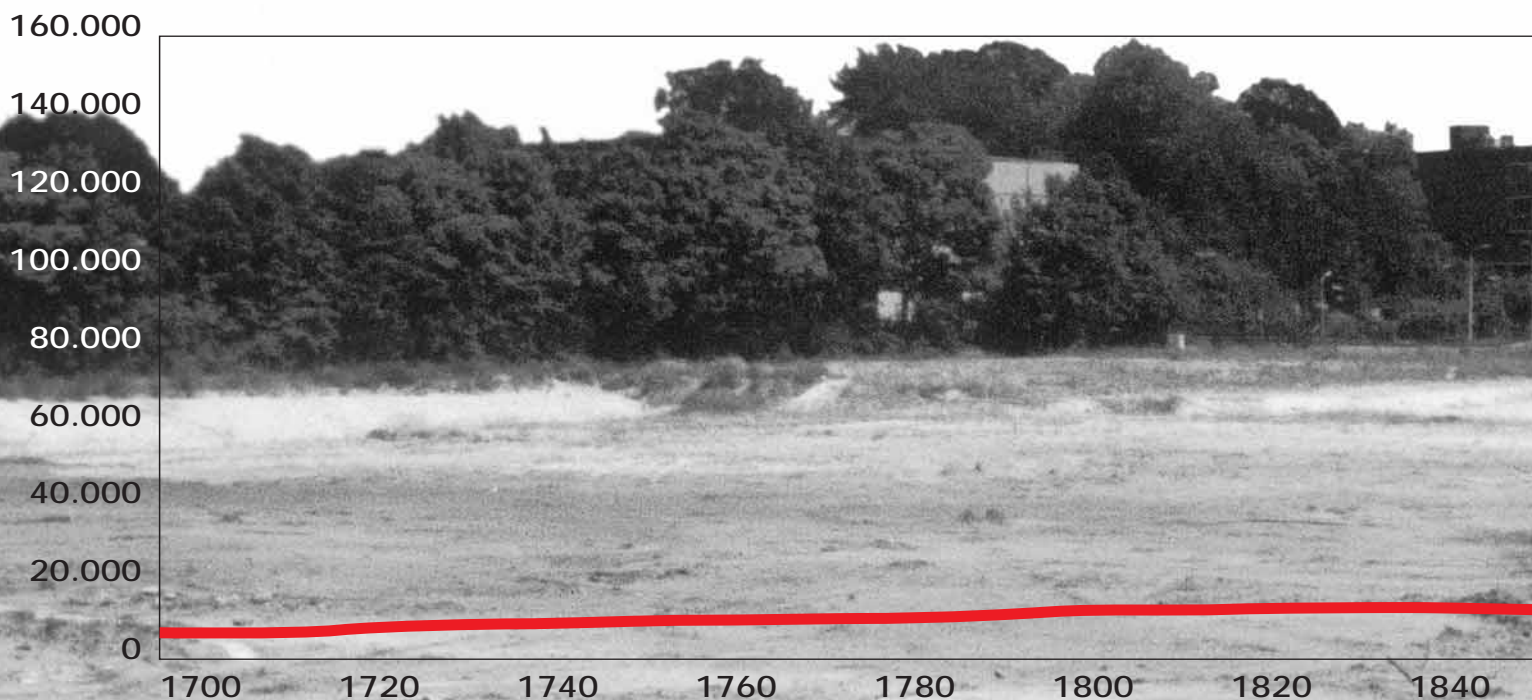
Amersfoort groeit. Woonden er kort na de Tweede Wereldoorlog nog maar vijftigduizend mensen in de stad, over enkele jaren, als Vathorst klaar is, zullen dat er driemaal zoveel zijn. Bij deze groei hoort ook een evenwichtige ontwikkeling van het voorzieningenniveau, de werkgelegenheid en het centrum-stedelijk wonen. Kansen genoeg, want pal naast het middeleeuwse centrum is een groot gebied waar ooit bedrijven waren gevestigd en waar nu een nieuwe invulling mogelijk is. En ook de omgeving van het station kan nog wel wat invulling gebruiken. Ruimte zat voor stedelijk wonen, nieuwe kantoren en een nieuw uitgaanscentrum dat een passende aanvulling zal vormen op de bestaande historische binnenstad...

Het klinkt zo eenvoudig. Hup, wat slopen. Hup, wat infrastructuur. Hup, wat bouwen. De praktijk is echter complex en weerbarstig. De ontwikkeling van een stad vergt jaren en jaren. Het is geen lineair proces, maar een proces dat loopt langs grillige lijnen. Soms snel, soms traag en soms is iedere progressie ver te zoeken. Met de kennis van vandaag lijken de

keuzes van gisteren vaak evident of onbezonnen. Maar zo eenvoudig is het niet. Een toevallige samenloop van omstandigheden kan later doorslaggevend blijken te zijn. De ontwikkeling van een stad is voor een groot deel tasten in onzekerheid. De gemeente heeft slechts een deel van de touwtjes in handen. Marktpartijen eveneens. En de inwoners zijn de feitelijke eigenaren van de stad.

Op een technocratisch-stedenbouwkundige manier is de stad niet maakbaar. Niet op de manier die in de vijftiger en zestiger jaren onder de noemer van 'city-vorming' werd beleden. Maar de stad is wèl maakbaar op een andere, meer gesofisticeerde manier. Door een visie te ontwikkelen. Doelstellingen te formuleren. Daarvoor draagvlak te verwerven. En door in voortdurende wisselwerking met tal van actoren stap voor stap te werken naar realisatie. Zonder de bestaande stad met al haar rijkdommen daarbij uit het oog te verliezen.

De vernieuwing van het Centraal Stadsgebied van Amersfoort laat dat alles prachtig zien. Zij laat zien dat maakbaarheid te maken heeft met



Bron: bevolkingsadministratie

knedden, voorzichtig zijn, lef hebben, geduld betrachten, creativiteit ontwikkelen, plannen maken, plannen verwerpen en weer nieuwe plannen maken. Sommige onderdelen lukken en vormen een verrijking van de stad. Andere onderdelen gaan de mist in omdat het juiste momentum ontbreekt, of omdat de plannen misschien toch niet realistisch waren.

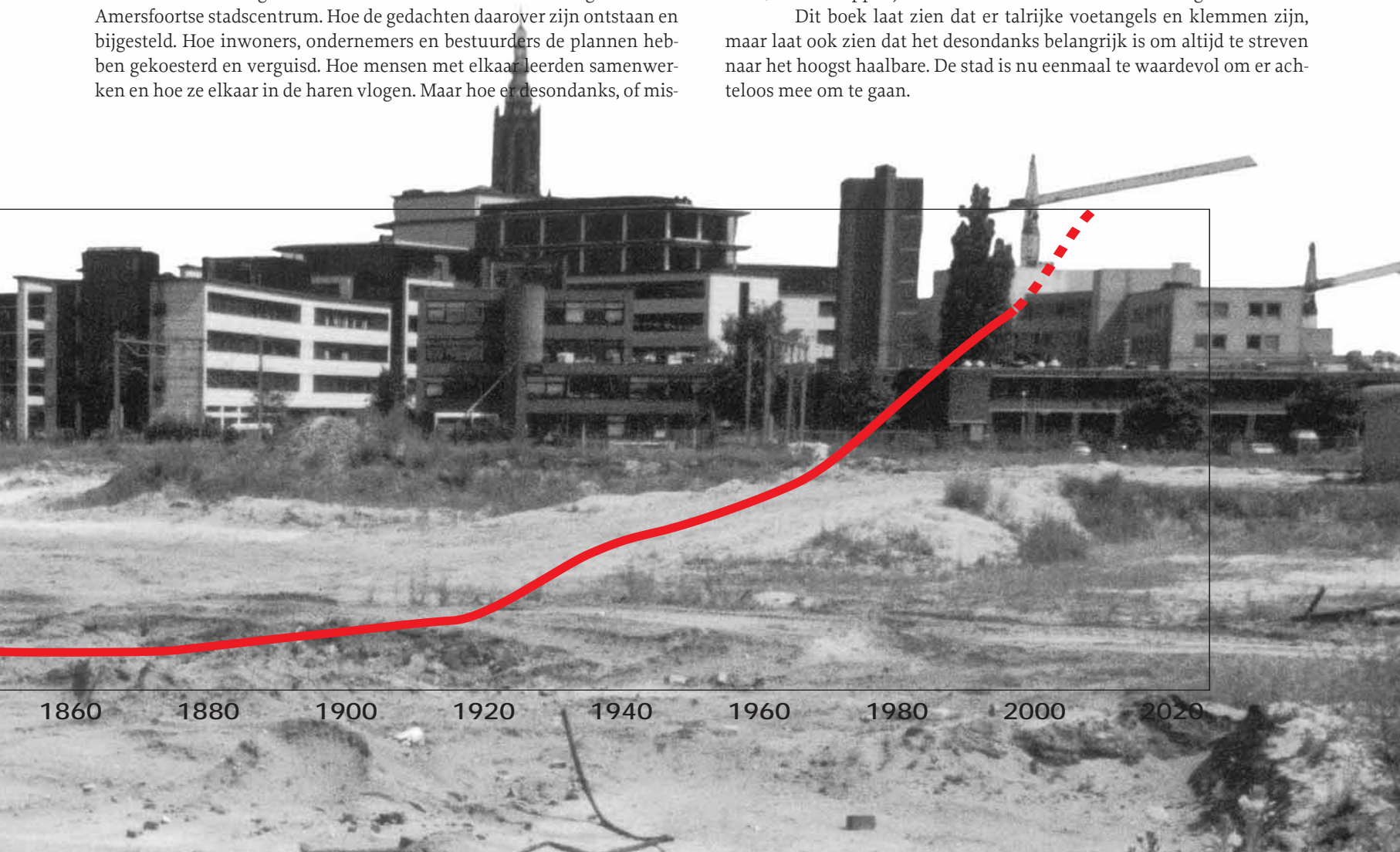
De vernieuwing van Amersfoort laat ook zien dat betrokkenheid het sleutelwoord is. De stad wordt immers gemaakt door mensen. En niet door instituties, afsprakenkaders of abstracte processen. Mensen met passie voor de stad. Mensen met ideeën over hoe die stad eruit moet zien. Mensen die bereid zijn daar gedurende een reeks van jaren hun nek voor uit te steken. En vaak maakt het nauwelijks uit welke positie die mensen innemen. Civic culture. Daar gaat het om.

Dit boek geeft een beeld van de vernieuwing van het Amersfoortse stadscentrum. Hoe de gedachten daarover zijn ontstaan en bijgesteld. Hoe inwoners, ondernemers en bestuurders de plannen hebben gekoesterd en verguisd. Hoe mensen met elkaar leerden samenwerken en hoe ze elkaar in de haren vlogen. Maar hoe er, desondanks, of mis-

schien dankzij de vaak heftige altercaties, een proces op gang is gekomen waarmee Amersfoort werkelijk een stap vooruit zet.

Vernieuwing van de bestaande stad is ingewikkelder dan het aansnijden van een nieuw suburbaan weiland. De bestaande stad heeft nu eenmaal meer geschiedenis. Meer emotie. En er zijn meer partijen met meer wensen en rechten. Maar een stad blijft alleen vitaal wanneer deze voortdurend wordt vernieuwd. Van binnenuit. Dat is niet alleen in Amersfoort het geval. Ook tal van andere steden in Nederland staan op de drempel van een ingrijpende vernieuwing van hun centrumgebied. En er zijn meer steden in Nederland waar net buiten de historische binnenstad verouderde industriegebieden daartoe de fysieke ruimte bieden. De ervaringen in Amersfoort laten zien hoe ook de benodigde politieke, maatschappelijke en financiële ruimte kan worden gevonden.

Dit boek laat zien dat er talrijke voetangels en klemmen zijn, maar laat ook zien dat het desondanks belangrijk is om altijd te streven naar het hoogst haalbare. De stad is nu eenmaal te waardevol om er achteloos mee om te gaan.



Vorm en functie in een nieuwe tijd

Welbeschouwd is een discussie over de positie en de inrichting van de binnenstad iets van de laatste tijd. Vroeger kende iedere stad één centrum waar zich vanzelfsprekend vrijwel alle stedelijke activiteiten afspeelden. Pas de laatste decennia, sinds de steden zijn uitgegroeid tot polynucleaire agglomeraties, is er concurrentie tussen plekken en moet iedere plek zijn waarde en karakter etaleren. En moeten oude plekken vernieuwd worden om mee te blijven tellen.

Zo ook in Amersfoort. De stad is ooit als nederzetting gesticht en in de loop der eeuwen uitgegroeid tot een regionaal knooppunt voor werk, cultuur, religie, handel en bestuur. Tot het eind van de negentiende eeuw bleef de stad dicht bij dit archaïsche beeld. De stad vormde een hechte gemeenschap, omsloten door een serie muren, grachten en wallen. Wie naar binnen wilde moest via één van de drie stadspoorten. Daarbuiten bleef verstedelijking beperkt tot een beetje bedrijvigheid, enkele buitenplaatsen en een stuk of wat boerderijen. Een discussie over de positie van het centrum was niet aan de orde omdat er maar één centrum was, waar iedereen zich op oriënteerde.

De eerste echte stadsuitbreidingen buiten de historische kern vonden pas een dikke eeuw geleden plaats in een tijd van vrij plotselinge economische groei die samenhang met de aanleg van de spoorwegverbinding en de vestiging van twee kazernes. Industrie en bedrijvigheid kwamen tot ontwikkeling aan de 'andere kant' van de spoorbaan, aangezien door een goede bereikbaarheid via spoor en Eem. Voor de nieuwe Amersfoorters die op de bedrijvigheid afkwamen, was de oude stad te klein zodat er nieuwe woonwijken verrezen. Eerst 't Sasje, de enclave langs de Eem waarvan in 1988 het laatste huis is gesloopt. Iets later enkele grote wijken: het Soesterkwartier, het Bergkwartier en het

Leusderkwartier voor respectievelijk de arbeiders, de welgestelden en de middenklasse. De stad groeide, maar bleef vooralsnog één ongedeelde stad, waarbij de nieuwe wijken een duidelijke relatie met het oude centrum onderhielden. Alle stedelijke functies bevonden zich op loopafstand van elkaar, desnoods op fietsafstand, en waren gegroepeerd rond het historische centrum.

Na de Tweede Wereldoorlog zette de stadsuitbreiding zich crescendo door. De ene nieuwbouwwijk was nog niet klaar of de andere lag al op de tekentafel. De opgave waar Amersfoort zich voor gesteld zag, was de stad met toen amper 50.000 zielen, voor te bereiden op meer dan een verdubbeling van haar inwonertal in enkele decennia. Nieuwe wijken werden als 'bloembladen om de kern' gegroepeerd, zo staat er in het Uitbreidingsplan van 1949: Kruiskamp, Randenbroek, Koppel, Liendert,... Met tussen de wijken brede groenstroken ter afscheiding.

En de binnenstad? 'We moeten oppassen dat de binnenstad niet een achterbuurt wordt', zei wederopbouw-burgemeester Molendijk bij de presentatie van het plan, 'en er is maar één middel om een oude stads-kern niet te laten afsterven en dat is die kern opnieuw als "city" in het middelpunt van de grote stad te plaatsen'. Het was een modewoord in die dagen. Overgewaaid uit het land van de onbegrensde dromen: Amerika. De city is modern en toekomstgericht. De city rekent af met het verleden dat in die jaren voornamelijk werd ingekleurd door crisis, armoede en oorlog. En zo werd, om de bereikbaarheid van de gedroomde city te garanderen, allereerst de Stadsring aangelegd, toen nog Rondweg geheten, met een tunnel onder het spoor. Dat hiervoor meer dan een kilometer van de veertiende-eeuwse stadsbuitengracht moest worden

Met de opening van de tunnel tussen de Stadsring en de Amsterdamseweg werd een belangrijke bottleneck in de bereikbaarheid van de binnenstad opgelost.



De naoorlogse babyboom: Sophia Willemmina Hartogsveld was de zestigduizendste inwoner van Amersfoort. Op 11 augustus 1951 kwam mevrouw Molendijk, echtgenote van de burgemeester, met een zelfgebakken taart op kraamvisite.



gedempt, leidde slechts bij een minderheid tot verontwaardigde reacties. Stadsarchitect Daan Zuiderhoek achtte het niet nodig om sparend op te treden, aangezien de gracht toch was verworpen tot niet meer dan 'een natte greppel' en 'een karakterloos terrein'. Op 1 maart 1958 was de klus geklaard en had het middeleeuwse water plaatsgemaakt voor een royale vierbaans autoweg. Commissaris der Koningin Graaf van Lynden van Sandenburg werd ingehaald om de tunnel plechtig te openen en de aftrap te geven voor een groot feest op het nieuwbakken wegdek. In naam der vooruitgang.

Toen de bloem al haar blaadjes had, verplaatste de stadsuitbreidingsmachine zich naar het Noorden: Schuilenburg, Schothorst, Rustenburg,... Ruim opgezette woonwijken met de dagelijkse voorzieningen op wijk-niveau. Geheel ontworpen in de geest van de naoorlogse stedenbouwkundige Bos die in zijn boek *De stad der toekomst*, de toekomst der stad de gedroomde stad omschreef als 'een omgeving die den mensch verkwikt en inspireert en hem in aanraking brengt met de schatten van de geest en het gemoed; die hem het contact met de natuur niet onthoudt en de gemeenschapszin in hem wekt en versterkt'. Scheiding van functies was het breedgedragen stedenbouwkundig ideaal. Frisse, groene woonwijken, waar de sociale mens beter tot zijn recht zou komen dan in de hectiek van de oude binnenstad. De auto maakte het ideaal bereikbaar.

En hiermee was concurrentie tussen de suburbane wijken en het centrum geboren. Tal van functies die voorheen alleen het centrum bood, waren nu in de buitenwijken te vinden. Dus wat was het centrum eigenlijk nog waard? De prangende vraag waar nu eindelijk een antwoord op moest komen, was: hoe kan het dreigende verval in de binnenstad worden gekeerd? De stadsbestuurders waren ervan overtuigd, dat

het centrum z'n functie alleen kon behouden als het dezelfde trekkracht zou hebben als de suburbane gebieden. In de praktijk kwam dat allereerst neer op het verbeteren van de bereikbaarheid. De nog steeds groeiende stad had een aantrekkelijk stadscentrum nodig, 'zodat zij die de grootste keuzemogelijkheid willen hebben, als vanzelfsprekend de tocht naar het stadscentrum zullen ondernemen'. Dit schrijven B&W in 1969 in de toelichting bij het eerste ontwerp-bestemmingsplan voor de binnenstad met de veelzeggende titel: *De Amersfoortse binnenstad; vorm en functie in een nieuwe tijd*. Ruim baan voor de snelgroeiende dienstensector, luidde de mantra. Maar ook: vernieuwing van het winkelbestand, krotopruijing, verbetering van de bereikbaarheid en uitbreiding van het binnenstedelijke woningbestand.

De oude binnenstad stelde de plannenmakers voor een dilemma. De historische waarde stond niet ter discussie, maar wel de manier waarop die kon worden verenigd met de 'moderne behoefte', lees: de kantorensector en de auto. Het concept-bestemmingsplan van 1969 geeft onmiskenbaar blijk van een worsteling. De historische erfenis wist men nog geen plaats te geven in de nieuwe tijd. Bereikbaarheid was cruciaal, maar kostte ook offers en die afweging leidde onder andere tot plannen voor het afronden van de Stadsring aan de noordkant van het centrum, het aanleggen van een groot aantal bedieningsstraten en parkeerplaatsen in de kern en het aanleggen van een oost-westverbinding dwars door de kern met een busstation op De Hof. De Stovestraat en de Nieuwstraat zouden worden 'geamoveerd', zoals dat in slopersjargon heet, ten gunste van een ruime autoweg annex busbaan, gekoppeld aan een nieuwe doorsteek naar de Stadsring. En de Hof zelf? Ach, de Hof was weliswaar de grootste open ruimte in de stad, maar had een onregelmatige vorm, zo oordeelde het gemeentebestuur: 'Een herindeling zal de bruikbaarheid



De Hof in de jaren zestig. Een herindeling zal de sfeer en de bruikbaarheid zeker ten goede komen, oordeelde het college.

en de sfeer zeker ten goede komen'. Voor reconstructie en sanering van de binnenstad zouden zeven van de ruim 320 beschermde monumenten worden gesloopt: 'De betekenis van dit relatief bescheiden aantal monumenten afwegende tegen de bij de stadsvernieuwing betrokken belangen, moet tot de conclusie leiden dat dit offer gerechtvaardigd is', schreef het stadsbestuur.

Het concept-bestemmingsplan geeft ook blijk van een naïeve maakbaarheidsverwachting. De vergaande plannen waren binnen een jaar op papier gezet, waarbij het bestuur zich baseerde op summere cijfers over economische en demografische groei en dito verkeerstellingen. Een naar huidige maatstaven flinterdunne analyse, niettemin uitgewerkt in een bestemmingsplan op perceelsniveau. En de Amersfoortse Courant jubelde dat het hier ging om 'Een boekwerk van bijna honderd pagina's, een uitgebreide filosofie over de ontwikkeling van de binnenstad tot het jaar 2000 toe, afgewisseld met tekeningen, tabellen en concrete plannen. Het plan is de uitkomst van een jaar durend monnikenwerk waarmee een flink stuk van het gemeentelijk apparaat druk is geweest.' Hup, wat slopen. Hup, wat infrastructuur. Hup, wat bouwen.

Dezelfde naoorlogse maakbaarheidsgedachte vond echter haar oorsprong in een fundamentele onderwaardering van de bestaande stad. Was het niet zo, dat in de oude binnenstad de naar verkwikking smachtende mens het contact met de natuur werd onthouden? Daar brachten de kleine en veelal slechte huizen weinig inspiratie. Daar waren de schatten van de geest en het gemoed ver te zoeken. Nee, dan liever een moderne city met regelmatige en overzichtelijke straten en pleinen, groen en goed bereikbaar. Steeds meer mensen, althans zij die het zich konden permitteren, verruilden hun kleine binnenstedelijke woning voor een fraaie doorzonwoning met tuin in een groene buitenwijk of in een dorp. In feite bracht de naoorlogse stedenbouw een verontrustend proces van anti-stedelijkheid op gang. En, net als in andere steden, stagneerde voor het eerst in de geschiedenis de groei van het aantal Amersfoorters. Pas in

1980 zou de migratiestroom weer van richting veranderen.

Maar dat is wetenschap achteraf. In die dagen was city-vorming het ultieme wapen tegen leegloop van de historische binnenstad en daarmee, beperkte offers ten spijt, voor behoud van de historiciteit. En om de maakbaarheid van de city te onderstrepen organiseerde het gemeentebestuur een expositie over het concept-bestemmingsplan in de Markthal met foto's, maquettes en kaarten. Hier konden de Amersfoorters de nieuwe stad met eigen ogen aanschouwen. Op 13 januari 1970 vond er een hoorzitting plaats voor een gezelschap van genodigden en op 16 januari een 'hearing' waar zelfs iedere Amersfoorter welkom was. Het was een rudimentaire vorm van inspraak, maar desalniettemin een oprechte poging van het gemeentebestuur om de bevolking van de stad bij de planvorming te betrekken.

De expositie, de hoorzitting en de hearing markeerden een mijlpaal. Niet alleen omdat het hier ging om het eerste integrale ontwerp-bestemmingsplan voor de binnenstad of omdat de inwoners werden betrokken bij stedelijke planvorming. Vooral omdat het voor het eerst in de geschiedenis was, dat bestuurders en inwoners zich breed en indringend oriënteerden op de positie van de binnenstad. In de groeiende agglomeratie was het stadscentrum opeens niet meer het vanzelfsprekende middelpunt. Voor het eerst in de geschiedenis was de binnenstad onderwerp van discussie. Voor het eerst moesten er keuzes worden gemaakt. En iedereen voelde dat een discussie daarover urgent was.

Een bescheiden aantal monumenten moest worden geamoveerd voor de afronding van de Stadsring, ook aan de noordzijde van het centrum en de aanleg van een busbaan dwars door het centrum met een halteplaats op de Hof.





Fons Asselbergs

Fons Asselbergs was één van de initiatiefnemers van een nieuw centrumplan en was er lange tijd als wethouder verantwoordelijk voor.

"Het was een simpel maar revolutionair idee om het economische centrum en het historische centrum niet samen te laten vallen. En om de spoorbaan niet als een onneembare barrière te zien."

Enkele projectgegevens

Opdrachtgever	MultiVastgoed i.s.m. Vendex International
Architecten	Diederik Dam en Joan Busquets
Realisatie	Van Zwol
Programma	94 appartementen en 12.000 m ² winkels
Oplevering	2000

Uitbreiding en diversificatie van het winkelbestand en versterking van de westelijke schil van de binnenstad. Dat waren de doelstellingen die met de bouw van het Sint Jorisplein werden beoogd. De oude kleinschalige bebouwing in de driehoek tussen de Sint Jorisstraat, de Stadsring en de Torenstraat moest ervoor wijken, waaronder een dertigerjaren woonbuurtje, enkele bedrijfspanden en een postkantoor. Het nieuwe Sint Jorisplein vormt de schakel tussen het oude en het nieuwe centrum van de stad en doet het zwaartepunt van de Amersfoortse detailhandel verschuiven in de richting van het station en het Eemcentrum.

Grootstedelijkheid binnen de poorten

Het project bestaat uit een besloten ovaal plein, gedomineerd door hoge, strakke gevels met verticale natuurstenen elementen en een geprononceerde dakrand. Boven de dubbele laag winkels bevinden zich twee bouwlagen met appartementen. Onder het geheel tot circa zes meter onder het maaiveld bevindt zich een parkeergarage. Via de Sint Jorisstraat en een overdekte passage is het plein met de omgeving verbonden. Hierdoor zijn enkele nieuwe routes voor voetgangers ontstaan. Aan de Stadsring heeft het gebied een stedelijke wand met een breed trottoir, een bedieningsstraat, winkels en de ingangen van woningen.

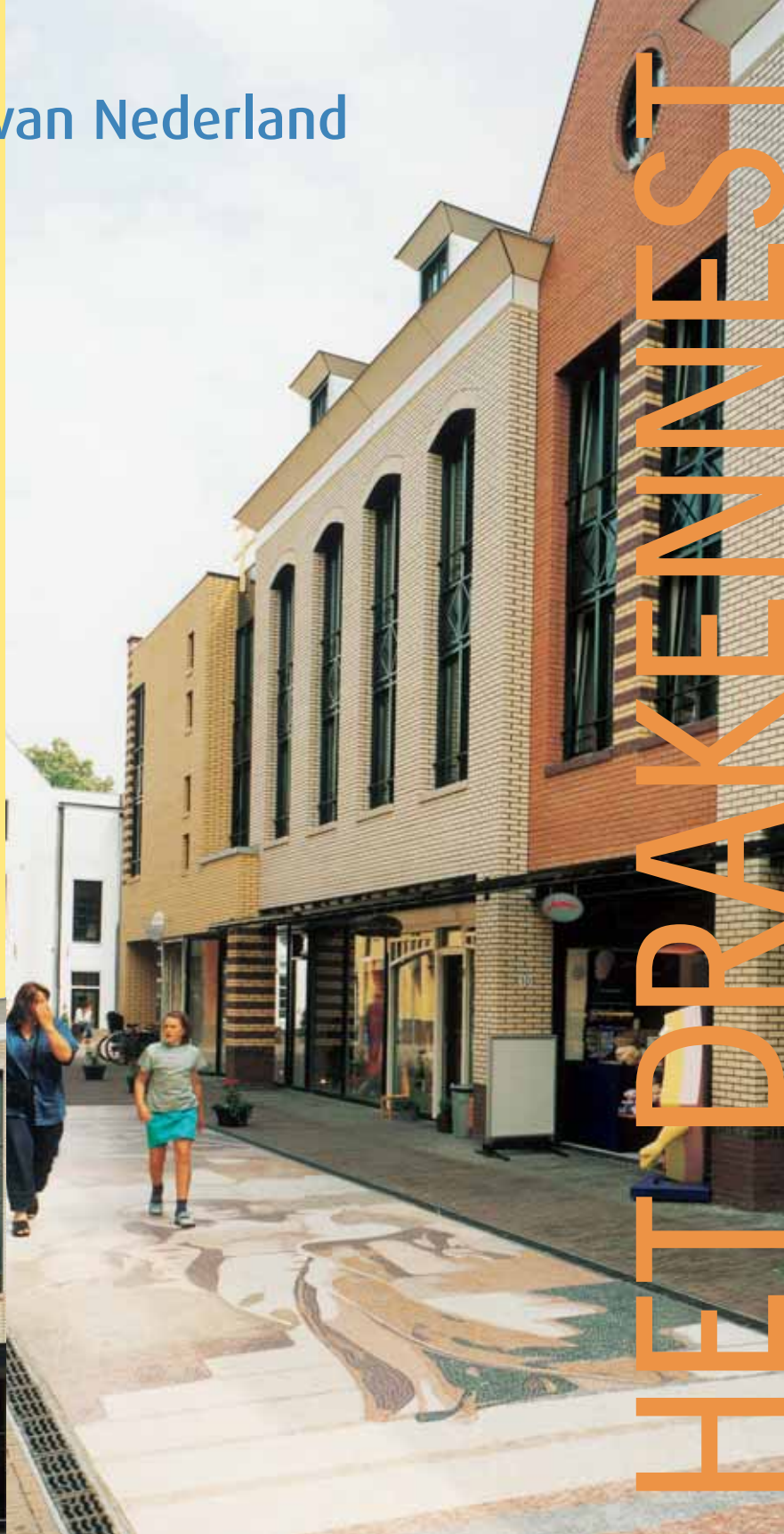
Eerste kinderwinkelcentrum van Nederland

Op het voorheen braakliggende Mooierplein, aan de achterkant van winkels en woningen, temidden van eeuwenoude, veelal beeldbepalende panden, is het DrakenNest gerealiseerd. Het gebied ligt in het hart van de historische stad, net buiten het brandpunt van het nieuwe Centraal Stadsgebied en naast de Langestraat, de centrale winkelstraat door het centrum. Zodoende is met het DrakenNest het winkelgebied vergroot en is gepoogd een lus aan de winkelrouting toe te voegen.

Het project bestaat uit een kleinschalige winkelstraat. Boven de winkels zijn appartementen met balkons en dakterrassen. Onder straatniveau bevindt zich een parkeergarage. Een bescheiden maatvoering en een gevarieerde bouw kenmerken het project. Drie tijdperken zijn bij het ontwerp als referentie gebruikt: de Middeleeuwen met torens, kleine raamopeningen en spitse kapvormen, de Gouden Eeuw, met statige en symmetrische gevels en het modernisme met heldere kleuren en open vormen. De rooilijnen verspringen enigszins, gevels zijn verschillend ingevuld en de straat maakt een lichte slinger. Het DrakenNest is uitgegeven als kinderwinkelcentrum: een winkelcentrum met alles voor (jonge) kinderen. Van kleding tot speelgoed en van kinderboeken tot buggy's.

Enkele projectgegevens

Opdrachtgever	Heilijgers	Programma	29 appartementen en 1.540 m ² winkels
Architect	Berry Dillen	Oplevering	2000
Realisatie	Heilijgers Bouw		



The times they are a-changin'

Terwijl het gemeentebestuur dacht de bevolking met een expositie over de binnenstad in een nieuwe tijd voldoende te hebben geïnformeerd, waren de panelen op veel meer fronten aan het schuiven. Niet alleen de positie van de binnenstad stond ter discussie, ook de verhouding tussen burgers en bestuur en tussen ouderen en jongeren. 'The times they are a-changin' zong Bob Dylan. Een naoorlogse generatie, opgegroeid in de tijd van welvaart en groei, wees provocerend, maar pijnlijk duidelijk op de keerzij van de vooruitgang. Er waren grenzen aan de groei.

Het was een aanzwellende onderstroom van tegenkrachten. Van een rebelse generatie die er niet bij voorbaat van overtuigd was, dat de stad bij de éminence grise van bestuur en kapitaal in goede handen zou zijn. Die zich niet wenste neer te leggen bij de regenteske dadendrang van de overleefde generatie. In naam van de vooruitgang was er al genoeg kapot gemaakt. Op de golven van de Amsterdamse Provo en Kabouter, wilden ook de Amersfoortse jongeren meebeslissen over de toekomst van de stad. Hún toekomst en hún stad.

En zo werden twee heren, stedenbouwkundige Arie Roimans en verantwoordelijk wethouder Wim Huslage, tijdens de hearing van 16 januari 1970 tegen hun verwachting in, stevig door de mangel gehaald. De kritiek was niet mals. Ofschoon het concept-bestemmingsplan was bedoeld om de binnenstad te behoeden voor een gewis verval, lazen de critici er een ontkenning van de stad in en een eenzijdige buiging voor de hegemonie van de auto en de kantoren van het grootkapitaal. De pijlen richtten zich vooral op de oost-westverbinding door het centrum en de afronding van de Stadsring.

In korte tijd verbreedde het verzet zich, gekanaliseerd in twee stromingen. Wie de straat op wilde, sloot zich aan bij het overwegend links georiënteerde Amersfoortse Binnenstads Aktiekomitee, beter bekend als Tabak (andere tabak, alsmede een reminiscentie uit de middeleeuwse tabakshandel). Tabak zette acties op touw, bracht folders uit, verkocht ansichtkaarten, hing provocerend autobanden aan verkeersborden en lantaarnpalen in het centrum en organiseerde een groot-scheepse binnenstadsmanifestatie, culminerend in een 'klapstukavond' op 18 november 1971 in de Markthal waar B&W overigens schitterden door afwezigheid.

Wie op een meer beschaafde wijze zijn stem wilde verheffen, sloot zich aan bij een vooral liberaal getinte werkgroep met lijntjes naar de politiek. De werkgroep (zonder naam) ontwierp alternatieven voor het vermaledijde concept-bestemmingsplan en organiseerde geheel in de geest der tijd discussieavonden in de gemeentelijke aula aan de Muurhuizen.

Vanavond in Markthal B. en w. niet op „klapstukavond” van TABAK

AMERSFOORT — Uit mededelingen, versprekt door 't Amersfoortse Binnenstad Aktie Comité (TABAK) blijkt dat de klapstukavond van het comité (vanavond in de Markthal) ernstig opgezet is. Zoals bekend zal tijdens deze manifestatie o.a. de Amersfoortse opera „Oh Johnny Hus” opgevoerd worden.

De Markthal, aldus de mededelingen, is wat kernsachtig opgeleurd. In het midden zal een projectoren worden gebouwd die naar drie zijden dia's van Amersfoortse binnenstad zal vertonen. Rondom de toren zijn enige marktkramen geplaatst, waarin elke belangengroep die zich voor het behoud van de binnenstad heeft ingezet een stand zal bereiden.

Verder zijn er in de Markthal zeepkisten neergezet. De politieke partijen in Amersfoort zijn uitgenodigd deze te besetten. De organisatoren zeggen te hopen dat er vooral rond deze zeepkisten onderlinge discussies zullen ontstaan.

Dan komen er de diverse stalletjes waar allerlei zaken, zoals de TABAK-affiches, de TABAK-karretten, boekjes van de opera enzovoort te koop worden aangeboden.

Op het hoofdpodium hebben een aantal sprekers gelegenheid in vijf minuten hun standpunten naar voren te brengen. „Alleen vertegenwoordigers van het college van b. en w. hebben meer tijd aangeboden gekregen”, aldus TABAK. „Van de uitnodigingen die werden verstuurd is die van het college echter onbeantwoord gebleven”.

Op het hoofdpodium is tevens plaats voor de vele Amersfoortse artiesten die zich belangeloos voor het behoud van de binnenstad hebben ingezet, zoals TABAK het noemt. Op het programma staan o.a. optredens van muziekveren-

ging Wilstracht met zestien marjolietten, cabarettier Bas de Jong, de popgroep de Munnegs, er zal een korte kunstveiling zijn van werk van Amersfoortse kunstenaars en verder zal de opera Oh Johnny Hus in première gaan. Deze opera wordt uitgevoerd door het Amersfoortse Jeugdorkest met in de hoofdrollen Joost Willemsen, Berend v. d. Brink en Mimi Prins. De Amersfoortse „Nordsee-discjockey Tony Berk zal de gehele avond „aan elkaar praten”.

Uit informatie bij de gemeentelijke secretarie blijkt, dat het gemeentebestuur gisteren geen antwoord heeft op de uitnodiging van TABAK om de „klapstukavond” bij te wonen. Uit dit antwoord blijkt dat b. en w. vanavond niet zullen komen.

In de aan TABAK verstuurd brief wordt verwezen naar het feit, dat 29 november in de Markthal een openbare vergadering van



W. HUSLAGE
... niet bij Johnny Hus...

enkele commissies plaatsvrijft over de gemeentelijke binnenstadsplannen. „In dit stadium achten wij een weergave van ons bekende standpunt daarom niet opportuun”, aldus het college. De promotor van het plan, Wethouder W. Huslage (op wiens naam de opera Oh Johnny Hus duidelijk is geïnspireerd) zal de opera ook niet bijwonen. De heer Huslage voert vanavond gesprekken buiten de gemeente zodat hij verhinderd is te komen, aldus gemeentelijke mededelingen.

Het paarse één-tweetje werkte effectief, want terwijl de publieke steun voor de gemeentelijke inbreng maand na maand afbrokkelde, stond een alternatief bestemmingsplan al in de grondverf. En zo gebeurde het dat eind november 1971 een banvloek werd verbroken en enkele raadscommissies om 'overleg met de opstellers van de andersluidende plannen' vroegen. En die andersluidende plannen bestonden, naar voorbeeld van de nieuwe generatie stadsvernieuwers Max van den Berg en Jan Schaeffer, niet uit tekeningen op perceelsniveau, maar uit een inhoudelijk concept; een visie op de toekomst van de binnenstad. Omarming van kleinschaligheid en medezeggenschap. Betrokkenheid van bewoners bij hun buurt. Autovrije winkelstraten. Plekken om in de zon te zitten. Een stadsgezicht om te beschermen. En, uiteraard, ruimte om te wonen.

Er werd een Beraadsgroep Binnenstad ingesteld, waarin vertegenwoordigers van actiegroepen en de gemeente nader tot elkaar poogden te komen. Na jaren van touwtrekken werd op aandrang van de beraadsgroep in augustus 1973 de oost-westverbinding door het centrum uit het concept-bestemmingsplan geschrapt. En toen successievelijk ook andere pijlers van het plan sneuvelden, was er geen houden meer aan. Raadsbreed werd het plan naar de prullenbak verwezen.

In enkele jaren tijd was het denken volledig gekanteld. De ongebreidelde groei werd niet meer als een zegen aanvaard. Openlijk werd de vraag gesteld of groeien wel zo goed was en later, bij de raadsverkiezingen van 1978, verklaarden de meeste partijen zich vooralsnog tegen aanwijzing van Amersfoort als groeistad.

Ook werd het niet langer aanvaard dat het grootkapitaal de inrichting van de binnenstad al te veel dicteerde. De stad zou aan haar inwoners worden teruggegeven, redeneerde men. 'Na een periode van



Als een worm vreet het verkeer zich naar het hart van de stad om de stad van binnenuit te verzieken, aldus 'T Amersfoorts Binnenstad Aktie Komité Tabak.

herstel waarin het erom ging zo veel en zo snel mogelijk huizen te bouwen, gaat het er nu om de stad leefbaar te maken', zei PvdA-lijsttrekker Albert van der Weij, 'geen verzameling huizen van enorm lelijk beton, maar kleinschalige buurten rond woonerven, mogelijk zelfs met gezellige klinkerstraten in plaats van het grauwe asphalt'.

Zie daar de veranderende tijd één citaat: de oude maakbaarheid maakte plaats voor de nieuwe truttigheid. De donkere lucht boven het historisch erfgoed van het Amersfoortse centrum mocht dan zijn opgeklaard; het verval was nog niet gekeerd.



Opstellers van de 'andersluidende plannen': leden van Tabak. In een paar jaar tijd kantelde het denken volledig.

AMICITIA

Het gebouw van de vroegere sociëteit Concordia et Amicitia dateert van 1837. Hier kwamen de heren van stand bijeen om onder het genot van een drankje en een goede sigaar politieke discussies te voeren of een kaartje te leggen. Het sociëteitsgebouw wendde zich nadrukkelijk van de stad en het gepeupel af en bood de heren destijds een rustig zicht op de lommerrijke omgeving. De nu nog bestaande neoclassicistische gevel dateert van 1890 en is ontworpen door stadsarchitect Kam. Tegenwoordig staat het gebouw op een strategische plek langs de

Koopgoot van de Keistad

Stadsring en vormt het een driehoek met de winkelstraten Utrechtsestraat en Arnhemsestraat. Het idee om ter plaatse van Amicitia winkels te vestigen ligt daarom voor de hand. Het project is bedoeld om de winkeldriehoek af te ronden, de binnenstadsboulevard langs de Stadsring te versterken en woningen in de binnenstad toe te voegen.

In het nieuwe Amicitia is de historische gevel ingeklemd tussen forse roodstenen bouwdelen ter linker- en rechterzijde. Hiermee is de gevellijn doorgetrokken en vormt deze een wand langs de Stadsring. Het was overigens niet eenvoudig de historische gevel van Amicitia als beeldbepalend element te behouden; tijdens de bouw ging de originele gevel in een najaarsstorm verloren, waarna deze volledig moest worden gereconstrueerd. Voorlans loopt een verdiepte winkelstraat met etalages aan twee kanten. Appartementen bevinden zich op de eerste en tweede verdieping en hebben hun voordeur aan de Achter de Arnhemse Poortwal.

Enkele projectgegevens

Opdrachtgever	ING Vastgoed Ontwikkeling
Architect	Willem Kam (historische gevel) en Thon Karelse (Karelse Van der Meer)
Realisatie	Hellijgers Bouw
Programma	22 appartementen en 5000 m ² winkels
Oplevering	2001



Door het vertrek van de Pongarage in het begin van de jaren '90, kwam een groot gebied vrij tussen de Lange Beekstraat, de Arnhemseweg en de Stadsring. Dit gebied ligt strategisch aan de westkant van de binnenstad en herontwikkeling past in het beeld om het economische zwaartepunt van het Amersfoortse centrum in die richting te verschuiven. Een mix van wonen, werken en publiekstrekkingen, gecombineerd met een ruime parkeervoorziening, van groot belang voor de bereikbaarheid van de binnenstad, lag dan ook ten grondslag aan de planontwikkeling.

Sprong over de Stadsring

In 1997 is op deze plek met het eerste project begonnen: de bouw van een nieuw kantoor van de ING Bank: een opvallend en modern gebouw met gebogen gevellijnen, uitgevoerd in koper en rode baksteen. Het gebouw is markant gepositioneerd dankzij een groot uitgevallen voorplein. Aansluitend op het bankgebouw zijn appartementen aan de Frederik Blankenheimstraat gebouwd. Het grootste deelproject op dit gebied, 'De

Soeverein', bestaat uit een complex met vier kantoortorens tot zes bouwlagen, een woonstraat en een supermarkt. Dit alles boven een dubbel-laagse parkeerkelder met 250 verhuurde en 350 publieke parkeerplaatsen.

Enkele projectgegevens

Opdrachtgever	Projectontwikkelingsmaatschappij Van Zwol
Architect	ING Bank: Architectenbureau Rau & Partners Soeverein: Ellerman, Lucas en Van Vugt
Realisatie	Van Zwol
Programma	68 woningen, 3.000 m ² winkels en 10.000 m ² kantoren
Oplevering	1998-2002



SOEVEREIN
DE
ING BANK

Een revolutionaire coïncidentie

Met de omslag in denken kreeg Amersfoort na de verkiezingen van 1978 een raad en een college, voor de helft bestaand uit nieuwe leden. Die vernieuwing ging gepaard met een grondige verjonging. Bovendien trad er een nieuwe generatie ambtenaren aan. De PvdA mocht onder andere de wethouder voor de binnenstad leveren en wel in de persoon van historicus en ex-Tabakker Fons Asselbergs.

Het nieuwe college ging van start in een positief klimaat. Er moest weliswaar veel gebeuren, maar de mogelijkheden waren vrijwel onbegrensd. Het college stelde zich ten doel de stad te rehabiliteren en te renoveren. Het ging erom de inwoners opnieuw voor gemeentelijke plannen te winnen. Het ging om het repareren van vernielingen die in de jaren zestig waren aangericht. Het ging om woningbouw: huurwoningen en kleine woningen voor alleenstaanden en studenten. En uiteraard koos het college voor een nieuwe aanpak gestoeld op inspraak. Tijdens rokerige bijeenkomsten werd heel wat afgediscussieerd over visies en doelstellingen. Een leger van communicatief coördinatoren, sociaal-coördinatoren, buurtopbouwwerkers en projectleiders daalde als een zwerm plaagvliegen neer op de inwoners van Amersfoort om iedereen grondig in de planvorming te betrekken.

Inspraak was het sleutelwoord. Sterker nog, in september 1979 besloten B&W de mening van belanghebbenden in te winnen over de wijze waarop inspraak zou worden georganiseerd. Inspraak over de inspraak dus.

Maar, veel tijd om de wegen der inspraak consciëntieus uit te stippelen, was er plotseling niet meer. Want vanaf 1979 diende zich in alle hevigheid een economische crisis aan zoals die sinds de dertiger jaren niet meer was voorgekomen. Het positieve klimaat waarin het college een jaar eerder van start was gegaan, smolt als sneeuw voor de zon. De rente liep op tot twaalf procent. De woningmarkt - tot dan toe booming - stortte volledig in. Het ene na het andere bedrijf kondigde aan zijn poorten te sluiten of zijn activiteiten naar andere landen te verplaatsen. Voor het eerst in de naoorlogse periode vielen er massaontslagen.

Begin 1979 zat nog maar drie procent van de beroepsbevolking zonder werk. Dat percentage liep maand na maand op tot vijf jaar later één op de zes Amersfoorters vruchteloos naar werk zocht.

Het Soesterkwartier devalueerde als industriegebied van Amersfoort. Nieuwe investeringen bleven uit.



De economische crisis liet diepe sporen na. Toch had de crisis achteraf gezien ook positieve effecten. Want naarmate meer mensen op straat kwamen te staan en meer bedrijven in de rode cijfers belandden, werd bedrijvigheid minder verdacht. Het imago als van de zelfgenoegzame bazen die exorbitante winsten boeken over de ruggen van hun arbeiders, verdween naar de achtergrond. Langzaam ontstond het inzicht, dat de exclusieve aandacht voor de sociale kant van de stadsvernieuwing kan doorslaan. Langzaam ontstond het inzicht, dat bedrijvigheid en gezelligheid heel goed samen kunnen gaan.

En toen burgemeester Anne Vermeer aankondigde in 1982 met pensioen te gaan, werd in de profielschets voor de nieuwe burgemeester opgenomen dat die zou moeten trachten de al dan niet opgeklopte tegenstellingen tussen bedrijfsleven en overheid weg te nemen. Bert Schreuder werd benoemd en haalde met succes de banden aan met de eveneens kersverse Kamer van Koophandel-voorzitter Chris Karelse. Schreuder herinnert zich zijn eerste ontmoeting met de kamervoorzitter: "Dat was een prettig gesprek. Ik zag die man en dacht 'daar kan ik mee door één deur' en naderhand zei hij tegen mij dat hij dat van mij ook dacht." Schreuder en Karelse, generatiegenoten, verstonden elkaar en ontdekten al ras dat de veronderstelde contrasten voornamelijk berustten op vooroordelen: "Het was een cultuurverschil, maar er was weinig hard te maken. En een jaar later zaten we gewoon op één spoor." Een nieuwe basis voor coöperatieve samenwerking was hiermee gelegd.



Het college van B&C: burgemeester Bert Schreuder (links) en KvK-voorzitter Chris Karelse. Schreuder: "Ik zag die man en dacht 'daar kan ik mee door één deur'."



Onder druk van het veranderende economische klimaat werd ook de visie op de stad bijgesteld. Waar vroeger investeerders als bijen op de honing afkwamen, en de gemeente zich schrap moest zetten om te voorkomen dat commerciële belangen de inrichting van de stad overwoekerden, moest er nu een economisch programma komen om de nodige investeringen uit te lokken. En op de schaal van Nederland werden aan Amersfoort bovengemiddelde economische kansen toegedacht. Daarmee kwam de aanpak van het bestaand stedelijk gebied in een ander licht te staan.

In dit klimaat ontstond er behoefte aan een economisch programma voor de kop van het Soesterkwartier en een strook langs de Amsterdamseweg. Dit gebied, met een overwegende bedrijfsfunctie, verkeerde in een deplorabele staat. Bedrijven waren vertrokken, of waren daarmee bezig, en een goed alternatief voor de verloederde terreinen was er niet. Renovatie was hoogst urgent. Een op oude leest geschoeid reconstructieplan, om de bedrijventerreinen te saneren en er woningen voor in de plaats te zetten, werd in de veranderde context door het gemeentebestuur zonder pardon in de prullenbak gegooid. Het beantwoordde op geen enkele manier aan de economische inhaalactie die in deze donkere dagen was geëntameerd.

Nog iets later, mei 1984, de economische crisis was op z'n hoogtepunt, schoof actievoerder, thans wethouder Fons Asselbergs aan tafel bij zijn vroegere collega-actievoerder uit de liberale werkgroep, maar inmiddels assuradeur en vastgoedmakelaar Cees Kamerbeek, om de situatie eens vrijuit te bespreken. Asselbergs: "Ik had investeringen nodig in de binnenstad, maar die bleven al jaren uit. Het winkelapparaat verloederde." Alles kwam ter tafel. Niet alleen het verzwakte winkelapparaat en de achterblijvende investeringen. Ook de gedevalueerde kop van het

Soesterkwartier. De bordelen die als voorbode van teloorgang inmiddels waren neergestreken langs de Stationsstraat. De impasse over de vernieuwing van het centrum. De groeistaddiscussie.

Een dilemma dat de gemeentepolitiek al tientallen jaren beheerste lag op tafel. Hoe kun je de historische kern bewaren en toch tegemoet komen aan de eisen die een gegroeide stad aan het centrum stelt? Hoe kun je oud en nieuw combineren? Vorm en functie in een nieuwe tijd. Asselbergs hechtte aan behoud van de historiciteit van de binnenstad. Maar Kamerbeek stelde dat het onmogelijk was die te behouden zonder economische drager. Zoals een edelsteen het best tot z'n recht komt als die in een gouden ring is gevat, poëtiseerde hij. En zo, door deductie en inductie, ontstond het simpele, maar revolutionaire idee om het economische centrum van de stad nu eens niet samen te laten vallen met het historische centrum. En om de spoorbaan nu eens niet als een onneembare barrière te zien. Het economische centrum overlapt weliswaar met een deel van het historische centrum, maar vooral buiten de kern zijn kansen voor nieuwe centrumfuncties: richting NS-station en richting kop van het Soesterkwartier. De hindernis die de spoorbaan vormt is voor een groot deel psychologisch bepaald, concludeerden Asselbergs en Kamerbeek.

Er ontstond een plaatje met drie polen: de historische kern, het station en de nieuwe ontwikkelingslocatie bij de kop van het Soesterkwartier. Het commerciële centrum, het zakencentrum en het uitgaans-centrum. Drie polen die elkaar in evenwicht kunnen houden en elkaar kunnen versterken. Mits in samenhang met elkaar ontwikkeld.

Het was een revolutionair idee. En opmerkelijk genoeg kwam dat idee niet tot stand in een democratische besluitvormingsstructuur. Niet tijdens eindeloze inspraaksessies. Het werd niet door de gestaalde kaders van de partijpolitiek op de agenda gezet. Het kwam tot stand in een coïncidentie van economische druk, veranderende tijdgeest, zich jarenlang voortslepende stedelijke vraagstukken en een combinatie van twee mensen: een historicus en een econoom.



Er ontstond een plaatje met drie polen: de historische kern, het station en een nieuwe ontwikkelingslocatie bij de kop van het Soesterkwartier.

Met het oog op het hart

In de tijd van sociaal-economische treurnis, was er veel behoefte aan een verfrissend concept dat droop van de nieuwe kansen. De bal die Asselbergs en Kamerbeek omhoog gooiden, werd dan ook snel opgevangen. Asselbergs bracht het idee in het college. Kamerbeek sprak met KvK-voorzitter Karelse. Ook burgemeester Schreuder sprak met hem. En op aangeven van de tandem Schreuder-Karelse werd Kamerbeek vervolgens gevraagd om met de KvK als lanceerplatform een verhaal op papier te zetten. Karelse garandeerde een breed economisch draagvlak, ook bij de winkeliers in de binnenstad en stak daarbij danig z'n nek uit. Asselbergs dekte het politieke veld. Het was een slim schaakspel. Een kwestie van poppetjes in stelling brengen.

Kamerbeek nodigde bouwer Job Heilijgers en adviseur Pieter Hanemaaijer van het bureau voor Toegepaste Economische en Ruimtelijke Planning (Terp) aan tafel om het concept verder uit te werken. Later schoven ook stedenbouwkundigen Ton Fichtinger en Marius Reichert van Articon aan. "Het was een rebellenclub", schetst Kamerbeek de sfeer: "Meestal zaten we bij Pieter op kantoor; hij had een klein en flexibel bureau, zonder nachtportier en met voldoende bier in de koel-

kast." Het klinkt banaal, maar kennelijk waren deze omstandigheden essentieel om een creatief denkproces op gang te brengen. "Het stond in ieder geval los van institutionele kaders", vult Job Heilijgers aan: "Het waren mensen die zich losmaakten van directe zakelijke of politieke belangen. Als vrije jongens probeerden we met een andere blik naar dat gebied te kijken."

Negen maanden later - maart 1985 - was de klus geklaard en kon de Kamer van Koophandel met gepaste trots de notitie Met het oog op het hart aanbieden aan het college van B&W. Een getypt boekwerkje van amper 25 A-viertjes waarin de nieuwe contouren van het Centraal Stadsgebied van Amersfoort waren neergezet. Een integrale visie voor de westelijke schil van de binnenstad, de omgeving van het station en de vrijgekomen bedrijfsterreinen bij de Eem en de Amsterdamseweg. In de notitie is een gebied van veertig hectare gearceerd, goed voor honderd-duizend vierkante meter kantoorvloer, een versterkt winkelapparaat, een vrijetijdsproject, educatie, toerisme, horeca, hotels en woningen. De infrastructuur zou moeten worden verbeterd, compleet met een futuristische monorail 'mits eenvoudig van opzet'.

Maar echt vernieuwend was de integrale benadering van een groot plangebied waardoor het mogelijk was om een totaalplaatje te maken waarin ook wel eens duur te verwerven delen van het gebied konden worden bestemd voor minder rendabele functies. De winst in het ene gebiedsdeel zou het tekort in een ander deel kunnen dekken. Alles in de pot en daarna de koek verdelen. Bovendien - ook dat was vernieuwend - was het niet a priori een maakbaar stedenbouwkundig plan met kaarten en bestemmingen. Het was een visie. Centraal stond wat sociaal, economisch en cultureel wenselijk werd geacht en daar zou naderhand een programma op moeten worden geschreven met woningen, winkels, kantoren en vrijetijdsvoorzieningen, een schouwburg en een school voor hoger onderwijs. Zonder direct al locaties en bestemmingen in te kleuren. Een derde innovatie was de sprong over het spoor: het spoor dat sinds het eind van de negentiende eeuw een barrière in de stad vormde, werd, in ieder geval in de planvorming, eenvoudigweg genegeerd. De achterkant van de stad zou de nieuwe voorkant worden. Opeens leek dat logisch, vooral omdat de groei van Amersfoort zich juist in die richting afspeelde. En de laatste, maar niet de minste vernieuwing betrof het pleidooi van de betrokken ondernemers om de ontwikkeling van dit gebied in publiek-private samenwerking met de gemeente ter hand te nemen. Job Heilijgers: "We wilden af van die diep ingesleten angst voor elkaar. We probeerden over te brengen dat je met inbreng van ieders kennis en capaciteit dit voor elkaar zou kunnen brengen."

Een boekwerkje van 25 A-viertjes met daarin de nieuwe contouren van het centraal stadsgebied van Amersfoort.



De plannen kregen van alle kanten bijval. Ook de Amersfoortse bevolking reageerde overwegend positief. Men was enthousiast over het feit dat er levensvatbare ideeën waren om het centrumgebied in sociaal en economisch opzicht sterker te maken. Maar op onderdelen klonken er ook voorzichtige tegengeluiden: angst voor een te grote invloed van het bedrijfsleven, angst voor Hoog Catharijne-achtige toestanden en angst voor al te veel hoogbouw, waarvan het acht verdiepingen tellende gebouw van de Bondsspaarbank aan de Stadsring als boze voorbode werd beschouwd.

Op 17 maart 1985 in een zaaltje van de Amershof, tijdens een maandelijkse talkshow in het kader van de aankomende gemeenteraadsverkiezingen, werden de plannen en public toegelicht. Spreekstalmeester Pieter Hanemaaijer oogstte veel waardering en weinig kritiek. Alleen het monorail-concept leidde tot hilariteit en gefronste wenkbrauwen en overleefde de confrontatie met de aanwezigen niet. “Het ging er mij niet zozeer om dat die monorail er moest komen”, zegt Hanemaaijer achteraf; “het ging erom dat er een aansprekende vorm van

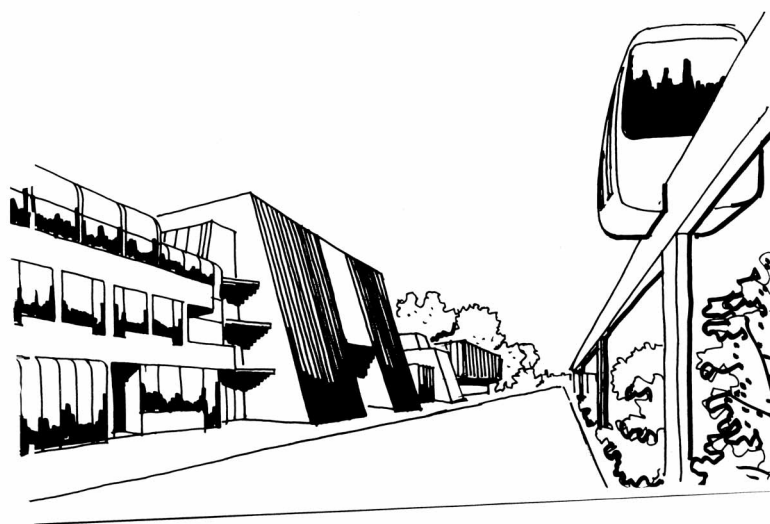
openbaar vervoer zou komen om de drie polen met elkaar te verbinden. Het is jammer dat zo iets nog steeds niet is gelukt.”

De waardering voor de vernieuwende totaalvisie was er niet minder om. Een jarenoud dilemma leek opgelost. In april schaarde de raad zich achter de plannen: ‘creatief en gedurfd’ oordeelde men. En namens het college vroeg Schreuder aan de opstellers om de plannen verder handen en voeten te geven: “Dat ging er in die tijd wel in”, oordeelt hij achteraf: “Amersfoort als spoorwegknooppunt kwam ook landelijk in beeld. En projectontwikkelaars die overal in de stad konden en wilden werken, wilden ook in het centrum aan de slag. Dus wij waren akkoord. Dat was een politieke beslissing: werk maar uit. Maar het zou altijd een publiek-private samenwerking moeten zijn en we moesten dus proberen tot een bestuurbaar geheel te komen.” De rebellenclub van Kamerbeek en consorten kreeg een meer formele status en werd voortaan de ‘denktank’ genoemd. Deze denktank kreeg de schone taak de weg te plaveien voor vernieuwing en uitbreiding van het Amersfoortse Centraal Stadsgebied.



Veel Amersfoorters beschouwden het acht verdiepingen tellende gebouw van de Bondsspaarbank aan de Utrechtsestraat als voorbode van de hoogbouw die de stad te wachten stond.

Creatief en gedurfd. Alleen het idee voor de monorail deed de wenkbrauwen fronsen.



De onwennige samenwerking

“Werk maar verder uit”, had Schreuder gezegd. Daarmee lag de vraag op tafel hoe de plannen konden worden uitgevoerd en hoe ze financieerbaar zouden zijn. Veel gronden waren immers in bezit van marktpartijen terwijl de gemeente de wettelijke taak heeft om bestemmingsplannen voor die gronden vast te stellen en bouwvergunningen af te geven. Een vorm van publiek-private samenwerking lag voor de hand, maar was, zeker op deze schaal in de jaren tachtig nog een unicum. En om de zaak integraal te ontwikkelen, moesten de marktpartijen ook met elkaar op één lijn zien te komen.

Over de samenwerking tussen marktpartijen had de denktank van Kamerbeek en Hanemaaijer duidelijke ideeën. De private evenknie van de gemeente zou komen te bestaan uit een groep Amersfoortse bouwers, een groep institutionele beleggers en een groep adviseurs. De stemverhouding was ook al bedacht: 4-4-2. Zo'n verhouding zou consensus afdwingen, stelde de denktank. Niemand zou op eigen houtje plannen kunnen dwarsbomen of doordrukken. De betrokkenheid van bouwbedrijven met Amersfoortse roots zou het nodige engagement garanderen en door de beleggers erbij te halen zou een lange-termijnbinding gewaarborgd zijn.

De denktank liet er geen gras over groeien en bereikte snel overeenstemming met de Amersfoortse bouwbedrijven Van Hoogevest, Van Zwol en Heilijgers. Ook bouwonderneming Vahstal was bereid mee te doen vanwege het bezit van voormalige garage Freede op een cruciaal

geacht stukje grond aan de Stationsstraat. Ook de twee Amersfoortse makelaars (de Kamerbeek Groep en de Schoeman Groep), het OV-bedrijf Verenigde Autobusdiensten VAD en de Nederlandse Spoorwegen deden mee. Verder werden afspraken gemaakt met vier adviseurs eveneens met Amersfoortse roots: Terp (het bureau van denktank-lid Hanemaaijer), DHV, Stable International en Vereniging Krachtwerktuigen.

Op 23 september 1985 was het zover. Twaalf private partijen zetten hun handtekening onder de oprichtingsakte van de Ontwikkelingsmaatschappij Centrumplan Amersfoort NV (OCA), zijnde de private partner die in samenwerking met de gemeente het centrumplan zou gaan realiseren. Voor beleggers werd een stoel vrijgehouden. Hun stem werd begroot op veertig procent. Iets meer dan drie maanden later, op 8 januari 1986, kreeg de OCA-oprichting een vervolg door ondertekening van een overeenkomst tussen de gemeente Amersfoort en de NV OCA. Hierin werd de intentie vastgelegd om in publiek-private samenwerking te komen tot ontwikkeling van het Centraal Stadsgebied op basis van een door de gemeente tot stand te brengen structuurplan. Eén van de eerste publiek-private samenwerkingsverbanden in Nederland op het gebied van stedelijke ontwikkeling was een feit.

Om het vele werk dat er nu onherroepelijk aan zat te komen, in goede banen te leiden, werd een klein bureau opgericht met een directeur waarvoor Ernst Storm, voorheen directeur van het Rotterdamse grondbedrijf, naar de Keistad werd gehaald. In eerste instantie is gekozen voor een licht orgaan vanwege de grote verschillen tussen de aandeelhouders en de behoefte van de meesten om binnen de samenwerking een eigen identiteit te kunnen bewaren. Naast de samenwerking binnen

Volgens de eerste plannen stond de voormalige garage Freede op een cruciaal punt. Hier zou de nieuwe schouwburg met concertzaal, een hotel, een restaurant en een congrescentrum komen, aansluitend op een loopbrug over het spoor. Later zijn de plannen bijgesteld en werd deze plek gereserveerd voor de Brouwershof.



de OCA werd er een Bestuurlijk Overleg opgetuigd; een kleine vergadering met een OCA-delegatie, enkele wethouders waaronder Asselbergs en enkele ambtenaren, waarin op hoofdlijnen de voortgang van de samenwerking werd besproken. “In het begin vond dat overleg nog niet zo vaak plaats,” herinnert gemeentesecretaris Gerard Gielen zich, “maar later een hele periode eens per twee of vier weken. Meestal bij mij op de kamer.”

Het plan en de publiek-private samenwerking gaf vertrouwen bij financiële instellingen. Zo vond op 1 mei 1986 ten stadhuize een bespreking plaats tussen vertegenwoordigers van de denktank, burgemeester Schreuder, wethouder Asselbergs en drie institutionele beleggers: Nationale Nederlanden, PGGM en Aegon. En tot ieders verrassing namen de laatsten staande de vergadering een optie op het totale plan. In vastgoed-jargon betekent dat zoveel als dat zij zich eraan committeerden en er het nodige geld in wilden steken. Verkocht! Alles leek daarmee in kannen en kruiken. Er was een visie. Er was een globaal plan. Er was maatschappelijk draagvlak. Er was een organisatiestructuur, zij het voorlopig. Er waren bouwers. En er waren geldschietters. Gielen: “Historisch was dat marktpartijen geïnteresseerd raakten om in Amersfoort te investeren.” Maar hoogleraar Vastgoedkunde Pé Kohnstamm, destijds directeur commercieel onroerend goed van Wilma Vastgoed nuanceert: “Dat moet je met een korreltje zout nemen. In die periode waren beleggers redelijk schoorvoetend en in de wereld van het onroerend goed zeg je eerst ‘ja’ om later te kijken naar de randvoorwaarden.”

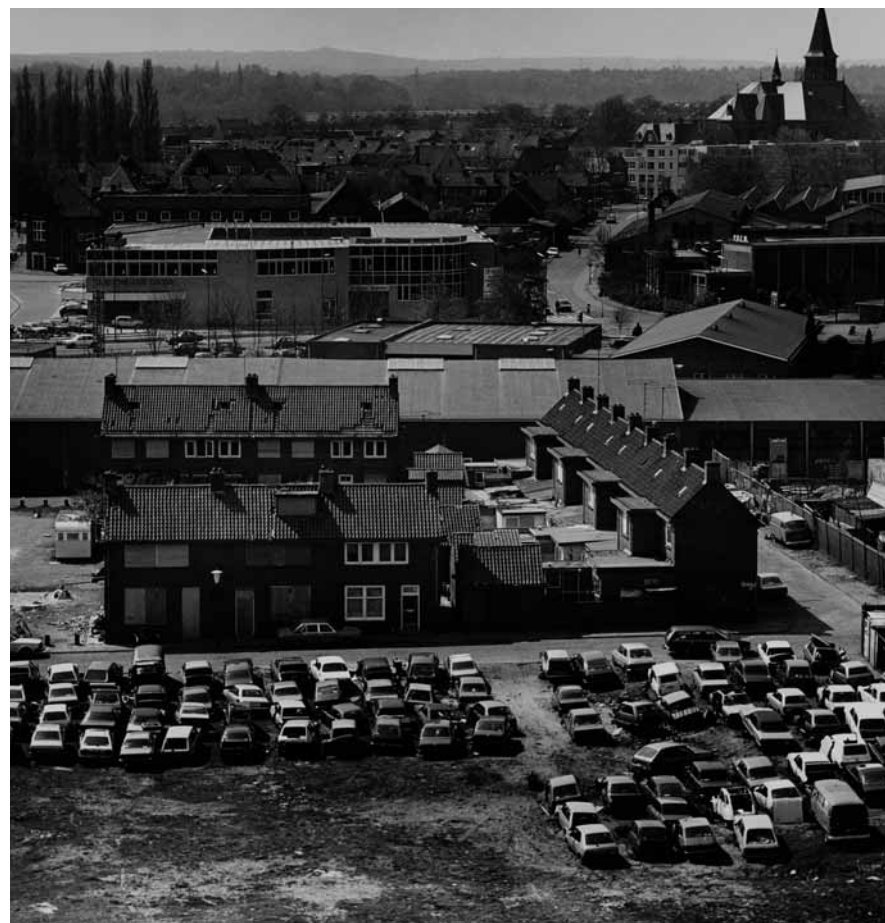
Eén probleem was er nog. De harde of zachte steun van de beleggers ten spijt, was het volgens de gemeente nog niet zo zeker dat de toen nog vrij kleine Amersfoortse bouwers voldoende capaciteit vertegenwoordigden om de plannen ook werkelijk te realiseren. Vooral Schreuder durfde het megaproject, in het hart van de stad, niet zomaar aan deze bedrijven over te laten: “Dit was een dermate groot project dat het nooit en te nimmer door lokale aannemers en ontwikkelaars gerealiseerd zou kunnen worden. Daar moest meer knowhow en ook meer financiële draagkracht bij. Met alle respect voor de lokale aannemers; als het er op een gegeven moment op aankomt, moet je ook kunnen beginnen als er nog geen volledige garantie is dat wat je ontwikkelt ook zal worden verhuurd of verkocht.” Er moesten wat hem betreft ook landelijk opererende projectontwikkelaars meedoen. De aarzeling bij de gemeente tastte de vertrouwensbasis echter aan, oordeelt Job Heiligers: “Ik denk dat het voor de gemeente ook iets bedreigends had; dat er plannen ontstonden die niet op het stadhuis waren bedacht.”

Schreuder vroeg Kamerbeek actie te ondernemen waarop deze ging praten met Wilma Vastgoed: “Die wilde dondersgraag en ik kreeg keurig een akkoord met een fors agiokapitaal”, zegt Kamerbeek, “maar tegelijkertijd vroeg Schreuder aan OCA-directeur Storm om óók met

Wilma te gaan praten. Bovendien gingen Schreuder en Karelse gesprekken aan met AMRO.” Hun bemoeienis gaf naijver, taxeert Schreuder achteraf: “Ze noemden ons ook wel eens het college van B&C; de B van Bert, mijn voornaam, en de C van Chris Karelse. Zo van, ‘die jongens regelen ook buitenom nog wel eens wat’. Nou, dat viel best mee, hoor. Zo geheimzinnig deed ik niet.” Niettemin zat Schreuder tijdens een Amerikaans congres over groeisteden een uur lang in een bus, naast Ed Prins, directeur van Projectontwikkelingsmaatschappij AMRO: “Dan praat je over dit soort dingen. Daar zijn zulke congressen ook voor, maar ik ben heus niet met het project de boer opgegaan.”

Hoe dan ook, AMRO en Wilma Vastgoed verschenen ten tonele. Hen werd een significante kluif voorgehouden teneinde het project een solide basis te geven. Het gevoelige evenwicht binnen de samenwerking werd door deze interventie echter wreed verstoord. Het draagvlak met een betrokkenheid van personen en Amersfoortse bedrijven, waar het centrumplan op was gestoeld, kantelde onder het gewicht van landelijke, kapitaalcrachtige ontwikkelaars. De buitenstaanders, zoals AMRO en Wilma werden ervaren, moesten worden toegelaten, zo niet, dan zou

De laatste huizen van Het Sasje, de enclave die moest wijken voor het Eemcentrum.



de publiek-private samenwerking gedoemd zijn te mislukken. Maar diezelfde buitenstaanders verwierven elk 25 procent van de aandelen van de OCA. Daarmee kregen zij samen de macht om ieder lokaal voorstel te maken en te breken.

De Amersfoortse bouwers voelden zich door het gewicht van deze claim op een zijspoor gezet, oordeelt Martin van Hoogevest: “Wij hebben er zwaar tegen geprotesteerd, maar het was voor ons slikken of stikken. Je kunt erover discussiëren of wij te klein waren voor dit project, maar dat moet het onderwerp zijn van een goed gesprek. Nu kwam de gemeente als met een konijn uit de hoge hoed met de eis dat er twee landelijke partijen bij moesten komen en dat die de kar zouden moeten trekken. Wij zijn monddood gemaakt.” Het enthousiasme bij de initiatiefnemers was flink bekoeld en de beleggers trokken zich helemaal terug. Ook statutair werd de samenstelling van de OCA veranderd, waarbij Wilma en AMRO de plaats innamen van de beleggers. Kamerbeek: “Zeer tegen onze zin in werd de verhouding nu 4-5-1; veertig procent lokale ontwikkelaars en bouwers, vijftig procent landelijk opererende ontwikkelaars en tien procent adviseurs.”

Asselbergs voelde zich in deze cruciale fase buiten de besluitvorming gehouden en kan zich vijftien jaar na dato nog steeds opwinden over de gang van zaken: “AMRO en Wilma zaten voor een dubbeltje op de eerste rij zonder daarvoor iets te hebben gedaan. Schreuder dacht dat ‘ie een mooie slag had geslagen, terwijl hij alles gratis weggaf. Wij hadden als college kunnen ingrijpen, maar ik wist er helemaal niets van. Ik was gekozen tot wethouder, ik had het mandaat van de kiezers, en ik wist er niets van! De besluitvorming werd belemmerd door een niet-gekozen burgemeester.” Schreuder reageert daar verbaasd op: “Dat is voor mij nieuw. Ik kan me niet herinneren dat mensen zich geluid voelden en ik kan me bijna niet voorstellen dat Asselbergs daar zo onaangenaam door was getroffen, terwijl hij toch óók nogal eens voor de muziek heeft uitgelopen. Dat soort dingen gebeurden nu eenmaal.”

In de aanloop naar de samenwerking gingen door het gezag van Schreuder deuren open. In de afronding had hij te weinig gevoel voor de precaire verhoudingen binnen de publiek-private samenwerking. En het was niet slechts een kwestie van onvoorzichtig manoeuvreren; het was een botsing tussen generaties. Een botsing tussen de cultuur van de naoorlogse doeners waarvan Schreuder een representant was, en de cultuur van het zestiger-jarenoverleg, waarvan Asselbergs en de denktank representanten waren. Een simpele botsing tussen culturen die vele kostbare jaren vertraging heeft opgeleverd.

De OCA kwam uiteindelijk te bestaan uit een gezelschap van veertien partijen van uiteenlopende pluimage: risicodragende ontwikkelaars, Amersfoorts en landelijk, adviseurs, makelaars en vervoersmaatschappijen. “Een schip met heel veel kikkers”, zegt Kohnstamm. “Welke les je

ook uit deze samenwerking wilt leren, één ding moet je niet doen en dat is met veertien partners aan het werk gaan.” Al die partijen waren erbij gehaald vanuit de gedachte een zo groot mogelijk draagvlak te creëren, vult voormalig Heilijgers-directeur Bas van den Akker aan: “Achteraf denk ik dat het beter was geweest om kritischer te letten op ieders toegevoegde waarde en om te kijken of je wel met elkaar door één deur kunt. Later bleken er grote verschillen te zijn: de ene partij zit op de bagagedrager en de andere steekt fors z’n nek uit. Daar ontstonden regelmatig conflicten door.” Door de grote verschillen tussen de OCA-partners was de drijfveer om te zoeken naar integraliteit niet zo groot, zegt Martin van Hoogevest: “In een vrij vroeg stadium werden de projecten verdeeld. We hadden een soort Raad van Bestuur die gevormd werd door de risicodragende partijen, maar je kunt constateren dat die eigenlijk te licht was.”

Pas jaren later werd de OCA opgeschoond. Bouwonderneming Vahstal, aanvankelijk bij de club betrokken vanwege een strategische grondpositie, liet zich nooit actief met het centrumplan in en bleek niet bereid om bij te dragen in algemene ontwikkelingskosten. Na grote verschillen van inzicht stelde Vahstal zich verder op de achtergrond. Ook de adviesbureaus, met een geheel ander belang bij de OCA gehaald, stelden zich op de achtergrond. En AMRO Projectontwikkeling viel af toen deze overging in Bouwfonds, waarbij deze laatste bedankte voor het Amersfoortse aandeel. “Voor ons was projectontwikkeling core-business”, zegt Wilma-directeur Kohnstamm, “maar AMRO had er een broertje aan dood, omdat ze er in Amerika veel geld mee hadden verloren. Het werd steeds duidelijker dat zij er vanaf wilden. Martin van Hoogevest: “Voor de landelijke partijen is Amersfoort slechts één van de vele plekken waar ze actief zijn. Daarbij is Wilma altijd een prima partner geweest die ook z’n nek wilde uitsteken, maar AMRO heeft zich gedurende het hele verdere proces weinig constructief opgesteld. In mijn waarneming ging het pas weer beter met de samenwerking toen AMRO langzaam uit beeld verdween.”

Zo kwam de OCA uiteindelijk te bestaan uit drie lokale ontwikkelaars: Van Zwol, Heilijgers en Van Hoogevest en één landelijke ontwikkelaar: Amstelland, waarin Wilma is overgegaan. Naast dit overzichtelijke kwartet behield de OCA vijf aandeelhouders op de achtergrond die geen rol meer in de bedrijfsvoering zouden spelen: bouwonderneming Vahstal, de adviseurs Terp en DHV en de makelaars Schoeman en Meeùs (het vroegere Kamerbeek). Onder de vleugels van de OCA werken de ontwikkelaars per deelgebied samen binnen aparte CV’s, zoals de CV Puntenburg en de CV Eemcentrum. Maar deze structuur kristalliseerde pas volledig uit toen de realisatie van het centrumplan al vol op stoom was. Kohnstamm: “Het was allemaal nieuw. Het was niet zo, dat je een PPS-la kon opentrekken. Dat die hele contractvorming langdurig was, kwam ook doordat er geen voorbeelden van waren.”



Cees Kamerbeek

Cees Kamerbeek was vanuit de Kamerbeek Groep, het latere Meeüs, één van de initiatiefnemers van het centrumplan.

"Het is onmogelijk om historiciteit te behouden zonder economische drager."

Het Centraal Station van Amersfoort heeft altijd aan de periferie van de binnenstad gelegen. Dat was niet erg, want je hoefde er alleen maar te zijn als je de stad verliet, of andersom. Tegenwoordig speelt mobiliteit een centrale rol in het dagelijks leven en daarmee krijgt een station de status van toplocatie. Met die kansen in het verschieft was het oude HSM-station uit 1901 van architect Margadant bedoemd te verdwijnen. Evenals het ook buiten Amersfoort bekende restaurant De Oude Tram. Ervoor in de plaats is een moderne stadspoort gekomen, als centraal onderdeel van een plein met kantoren en winkels.

Moderne Stadspoort

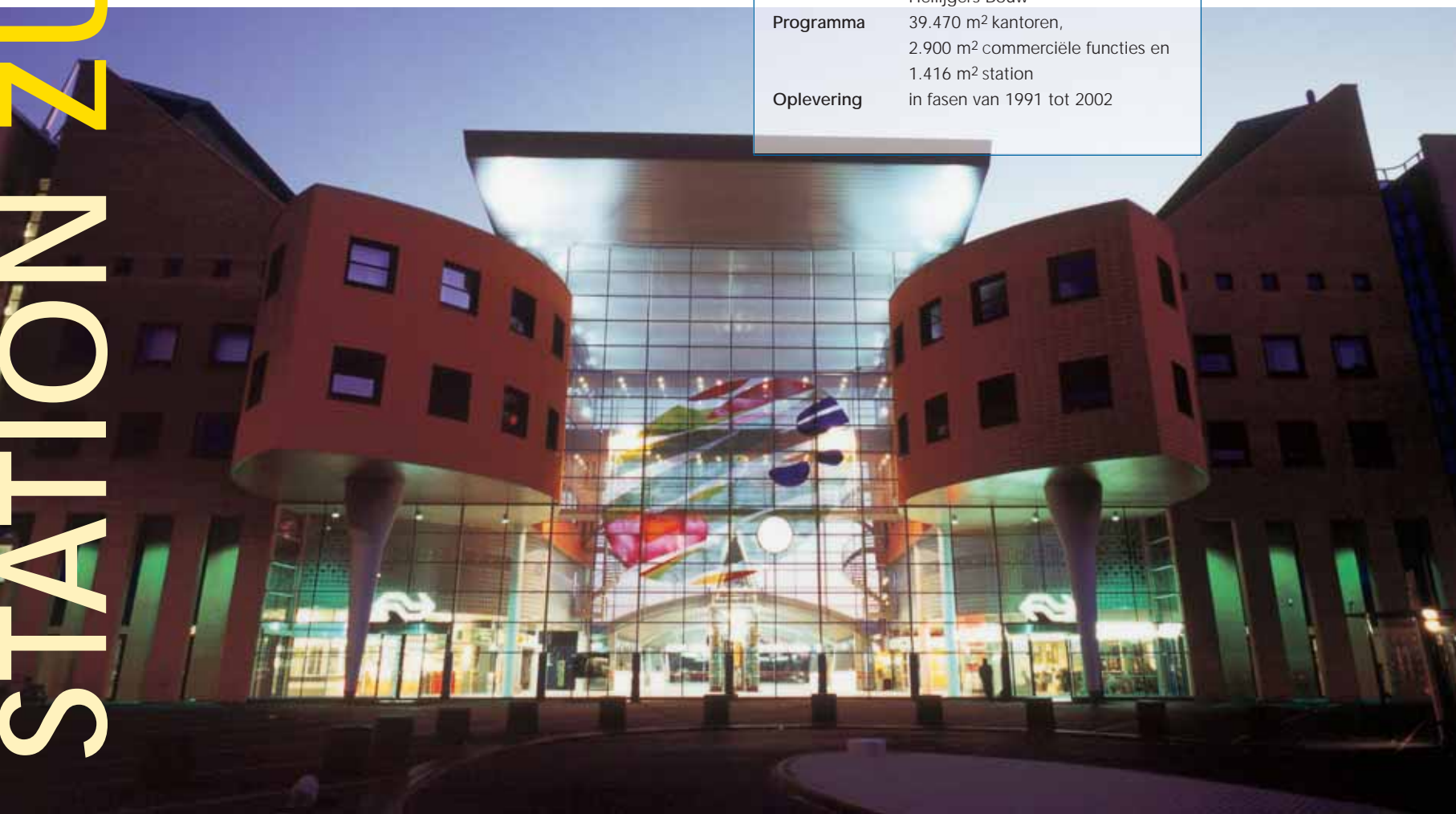
Rond het station zijn kantoren en stationshal in één bouwvolume geïntegreerd. Het station is niet meer een vrijstaand gebouw met vier muren en een dak, maar een schakel in een intensief gebruikt stedelijk gebied. Om het station toch als zodanig herkenbaar te maken, zijn verschillende maatregelen genomen: een verspringende bouwhoogte, twee markante

zijbeuken en een grote 'ellips van licht' van kunstenaar Joost van Santen. Eenmaal binnen kan de reiziger zich gemakkelijk oriënteren. De hal is 'vindbaar' ingericht met een overzichtelijke doorgang en winkels en balies aan de zijkanten. De hal loopt over in een loopbrug over de sporen met stijpunten naar de perrons.

De kantoren aan weerszijden van de entree vormen een gebogen wand van bijna 400 meter die het Stationsplein met het busstation en de taxistandplaats omarmt. Het tien verdiepingen tellende kantoorgebouw Argonaut vormt een hoogteaccent en zorgt voor een visuele scheiding. De kantoorvilla Jason rondt de locatie af en vormt tevens een geluidsbuffer voor de tegenovergelegen woonhuizen.

Enkele projectgegevens

Opdrachtgever	NS Vastgoed
Architect	Jan van Belkum (Arcadis)
Realisatie	Strukton Bouw, Aannemingsmij ABM, Boele & Van Eesteren en Heilijgers Bouw
Programma	39.470 m ² kantoren, 2.900 m ² commerciële functies en 1.416 m ² station
Oplevering	in fasen van 1991 tot 2002



STATIONSSTRAAT

De Stationsstraat is de belangrijkste verbindingsweg tussen centraal station en stadscentrum. Deze straat raakte in de jaren zeventig en tachtig sterk in verval met verouderde woonbebouwing en marginale winkels en cafés. Als spin-off van de centrumontwikkeling en aangevuurd door het adagium van Amersfoort als meest aantrekkelijke vestigingslocatie, ontstonden hier de eerste kansen voor nieuwe ontwikkelingen. En daarmee kansen om de aanlooproute weer levendig te maken. De verouderde bebouwing werd gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw.

Aanlooproute wordt kantoorboulevard

De nieuwe Stationsstraat wordt gedomineerd door een reeks grote kantoorgebouwen, waaronder het kantoor van KPN Telecom. Dit gebouw met elf verdiepingen markeert de skyline van de stad. Opvallend zijn de schuine gevel- en daklijnen, refererend aan de hoogteverschillen op deze locatie. Werkelijk niets aan het gebouw is recht. Ook opvallend is de schijnbaar willekeurige configuratie van bouwdelen. Door de speelse vormen voegt het grote bouwvolume zich goed in het stedenbouwkundige patroon. In de plint is een bankkantoor gevestigd.

Even verderop wordt de route tussen station en centrum begeleid door de Brouwershof: een grootschalig multifunctioneel complex met kantoren, congres- en vergaderfaciliteiten, een viersterrenhotel, een restaurant en commerciële functies. Ook dit complex zal komen te bestaan uit meerdere bouwdelen, waarvan de hoogste twaalf verdiepingen telt. De bouwdelen worden gegroepeerd rond een centraal middenplein, de Brouwershof, met ruimte voor terrassen.



Enkele projectgegevens

	KPN-gebouw	Philips-gebouw	Brouwershof
Opdrachtgever	Amstelland Ontwikkeling Vastgoed i.s.m. Van Hoogevest Ontwikkeling	Vahstal Probouw	AM Vastgoed i.s.m. Van Hoogevest Ontwikkeling
Architect	Inbo Architecten	Alinea Lerou	Van den Oever, Zaaijer en Partners
Realisatie	Van Hoogevest Bouw	Vahstal Probouw	Van Hoogevest Bouw
Programma	23.100 m ² kantoren	5.000 m ² kantoren en 1.000 m ² overige functies	8.500 m ² kantoren, 155 hotelkamers en 3.650 m ² overige functies nog niet bekend
Oplevering	1999	2001	

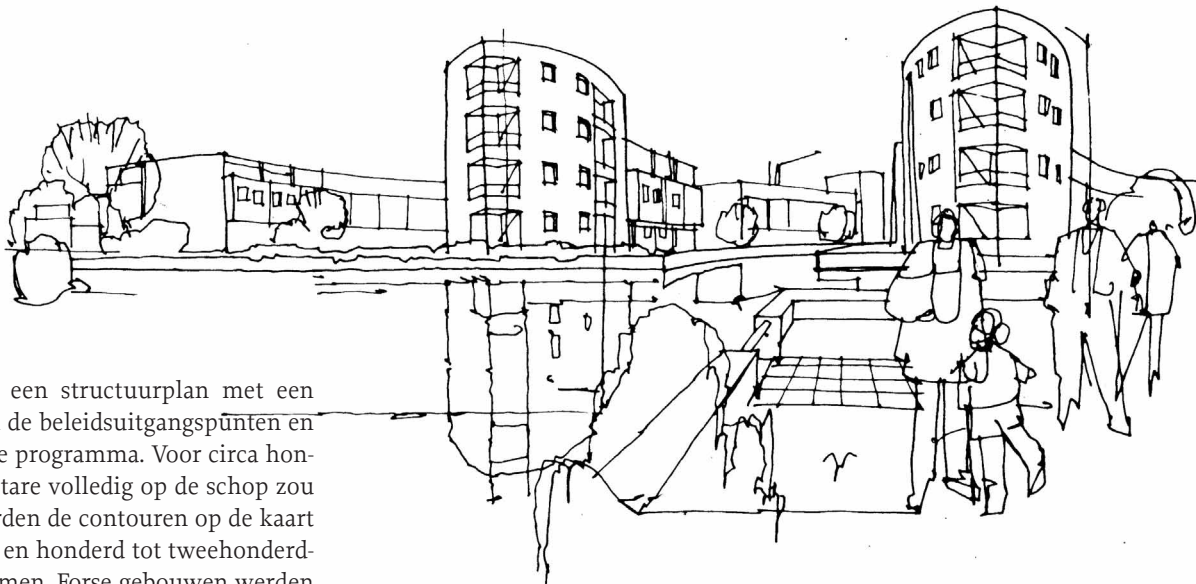
Manhattan aan de Eem

Een concept is één. Om het concept uit te werken moesten de mooie vooremens uitmonden in een bestemmingsplan, bindend voor burgers en bedrijven, en basis voor het afgeven van bouw- en aanlegvergunningen. En dat is iets anders. Dan wordt het menens.

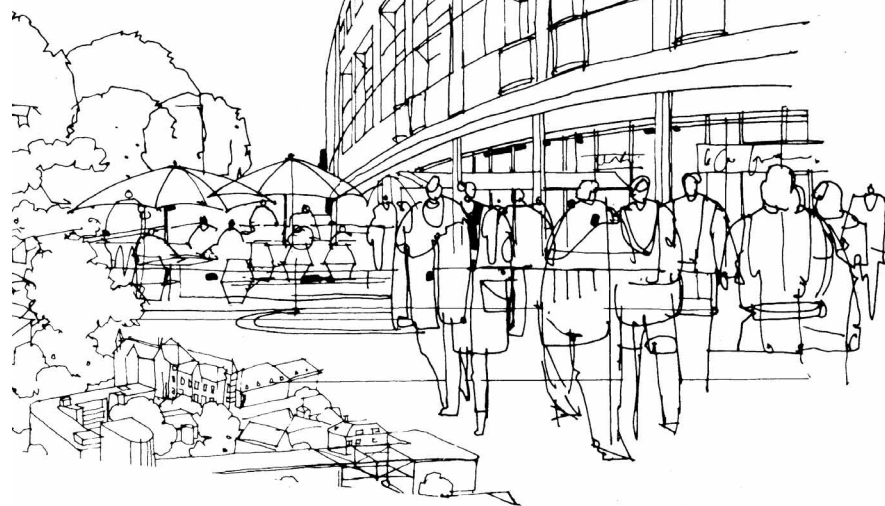
Allereerst maakte de gemeente een structuurplan met een gebiedsbeschrijving, een beschrijving van de beleidsuitgangspunten en een globale beschrijving van het gewenste programma. Voor circa honderd-twintig hectare, waarvan twintig hectare volledig op de schop zou gaan en honderd hectare gedeeltelijk, werden de contouren op de kaart gezet. Er zouden bijna duizend woningen en honderd tot tweehonderd-duizend vierkante meter kantoorvloer komen. Forse gebouwen werden ingetekend over het spoor, langs de Stationsstraat en tussen de Amsterdamseweg en de Eem, ter weerszijden van het spoor. Het tekort op de grondexploitatie werd begroot op veertig tot zeventig miljoen gulden. Onder verwijzing naar de grondexploitatie in Amersfoort-Noord, waarschuwt het college er in het raadsvoorstel evenwel voor, 'dat een aanzienlijk negatief grondexploitatiesaldo (...) op zich niet vreemd is'.

Met alle onzekerheden die er op dat moment nog waren, stelde de raad het structuurplan op 17 februari 1987 vast. Formeel nam zij daarmee een voorbereidingsbesluit, zodat de Wet voorkeursrecht gemeenten, die het Rijk enkele maanden daarvoor had vastgesteld, in Amersfoort haar nut kon bewijzen. Op circa zeshonderd percelen in het gebied werd het voorkeursrecht van toepassing verklaard, zodat de gemeente het eerste recht van koop zou hebben en eventuele speculanten de pas werd afgesneden.

Het structuurplan vormde de basis voor een raamovereenkomst tussen de gemeente Amersfoort en de NV OCA, waarin rechten en plichten werden vastgelegd. De partijen spraken af, dat de gronden die bij de aandeelhouders in bezit zijn, zouden worden verkocht aan de gemeente, licht Kohnstamm toe: "De Amersfoortse partijen hadden belangrijke grondposities, dus voor de gemeente was deze samenwerking de enige manier om grond onder controle te krijgen die zij anders niet tegen een redelijk tarief had kunnen verwerven." Op haar beurt zegde de gemeente toe deze en een groot aantal andere, soms nog van derden te verwerven gronden, bouwrijp te maken en vervolgens tegen een dan vast te stellen prijs aan de OCA-partners beschikbaar te stellen ter realisatie van de plannen. Op 31 maart 1988 werd de raamovereenkomst getekend door burgemeester Schreuder en OCA-directeur Storm. Ditmaal geen intenties, maar harde rechten en plichten.



De plannen kregen in hoog tempo steeds meer een definitieve vorm. En inmiddels gaven marktontwikkelingen de aanzet tot een forse verhoging van het programma. Meer, meer, meer. En hoger, hoger, hoger. Langzaam maar zeker kregen ook de binnenstadbewoners lucht van de grote schaal waarop de betrokkenen aanstuurden en namen de bezwaren tegen de megalomanie toe. 'Bewoners bang voor Amersfoorts Manhattan' kopte de Stad Amersfoort al op 4 november 1987. De ontwikkelaars leken zich daar niet echt druk om te maken. Vooral ook de landelijke projectontwikkelaars wilden de kansen die zich aandienen, niet aan zich voorbij laten



gaan en drongen aan op volumevergroting, oordeelt Hanemaaijer: “De grote ontwikkelaars gingen op een nogal platte manier met het project om: vooral stenen stapelen. Ze hadden weinig boodschap aan een visie op de ontwikkeling van de stad.” Met gevoel voor understatement nuanceert Heilijgers: “Vanwege de dominante inbreng van Wilma en AMRO was het beeld van toegevoegde waarde voor de stad, dat in de eerdere plannen centraal stond, verstoord geraakt.”

In december 1988 kwam de OCA als vervolg op de raamovereenkomst met een ontwikkelingsplan voor het gehele gebied ingevuld door de Rotterdamse stedenbouwkundige Ron Klein Breteler. Onder de titel Plan van formaat werd het gepresenteerd aan het college, gevolgd door een publieke informatieronde in januari en februari 1989. Het plan was de facto het programma-aanbod van de OCA aan de gemeente en daarmee de basis voor een in gang te zetten bestemmingsplanprocedure.

Ten opzichte van de eerdere ideeën was het programma bijna verdubbeld tot 2.300 woningen, 250.000 vierkante meter kantoorvloer, 20.000 vierkante meter winkelvloer, een lifestyle centrum van 40.000 vierkante meter, een schouwburg en concertzaal, onderwijsvoorzienin-

gen en voorzieningen voor recreatie en toerisme. Er zat een aantal principiële punten in het plan, zoals de ontwikkeling van de zone van het station naar het centrum, de transformatie van de Stadsring tot een boulevard en de ontwikkeling van de kop van het Soesterkwartier met een directe aansluiting op de binnenstad over het spoor. Met dit programma zou de OCA uitvoering aan het structuurplan van de gemeente willen en kunnen geven.

De kranten reageren bombastisch, waarbij de woorden gigantisch, ambitieus, grootschalig, enorm en kolossaal over elkaar heen tuimelen. De inwoners van de stad en vooral van de binnenstad voelden zich evenwel overvallen. Plotseling was het ernst en stond een ingrijpende metamorfose van hun vertrouwde stad voor de deur. Iedereen was het erover eens dat er iets moest gebeuren, maar nu de plannen in het volle licht stonden, bleek het draagvlak broos. In het kielzog van protesten elders - gedoe over de IJ-oeveren in Amsterdam, ruzie over de Kop van Zuid in Rotterdam, stofwolken rond het nieuwe Haagse stadhuis - roerde ook de Amersfoortse bevolking zich in toenemende mate.

Een eerste uiting van verzet was een protestmanifestatie op 16 maart 1989 voor de deur van het stadhuis. Zo'n driehonderd actievoerders overhandigden 'rooie yup' Fons Asselbergs een manifest met bezwaren. Bezwaren tegen hoogbouw. Bezwaren tegen de tweebaansweg die door de Brouwerstunnel zou komen. En bezwaren tegen de sloop van panden bij het station. Bij deze oplopende temperatuur waren de tekeningen van Ron Klein Breteler met volumineuze bouwblokken olie op het vuur. Hevige discussies ontstonden over de 'Amersfoortse hoogte': maximaal vijf bouwlagen zou deze provinciestad kunnen verdragen, oordeelden vele Amersfoorters vanuit een nostalgische hang naar de kleinschalige stad van weleer.

Ondanks het aanzwellende protest stemde de gemeenteraad op 28 maart 1989 met 32 tegen vier stemmen met het plan in. Het huwelijk tussen beide partners kon worden beklonken. Eén van de huwelijksvoorwaarden was nog wel, dat het tekort ten laste van de gemeentekas, door de OCA begroot op 64 miljoen gulden, zou worden teruggebracht tot maximaal vijftig miljoen. Er kwam een vervolg-raamovereenkomst met



Contract voor ontwikkeling stadsgebied getekend

AMERSFOORT — De gemeente Amersfoort en de Ontwikkelingsmaatschappij Centraalplan Amersfoort (OCA) hebben gistermiddag een raamovereenkomst ondertekend over de toekomstige ontwikkeling van het centraal stadsgebied in Amersfoort. Namens de gemeente zette burgemeester A. Schreuder zijn handtekening; de OCA werd bij de plechtigheid vertegenwoordigd door de toenmalige directeur E. Storm. Hij

werd vandaag opgevolgd door ir B. H. A. Melleman, ex-directeur van ingenieursbureau DHT in Amersfoort.

Het contract bevestigt een samenwerkingsvorm tussen overheid en bedrijfsleven. In het contract verplicht de gemeente zich om af meer bestemmingsplannen te maken voor het centraal stadsgebied. De OCA stelt een ontwikkelingsplan op, aan de hand van een door het gemeentebestuur ge-

formuleerd programma van eisen. Daarin zijn de gewenste ontwikkelingen in het CBS tot het jaar 2000 aangegeven. Het OCA-plan wordt voor 13 juni gepresenteerd.

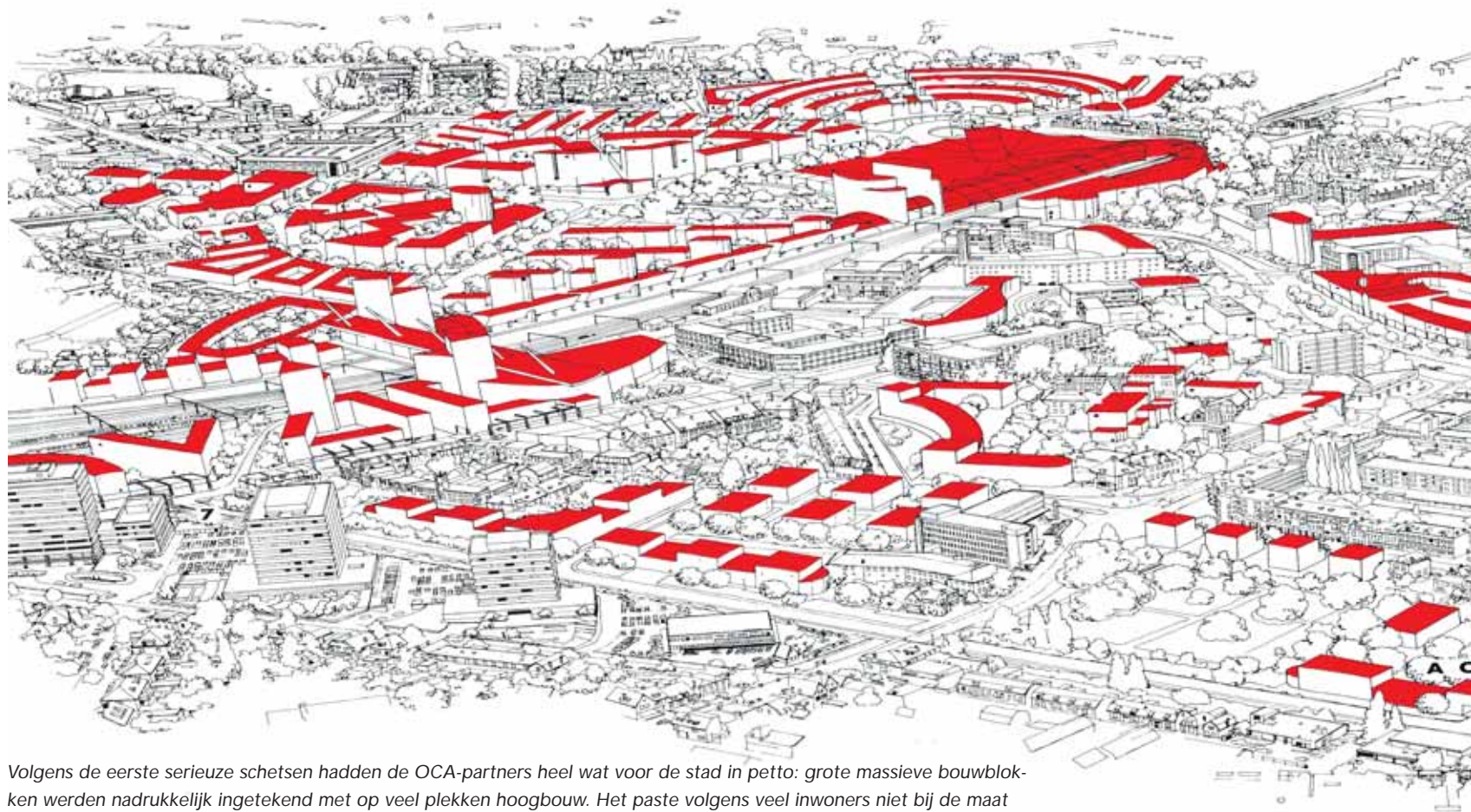
OCA bestaat uit veertien ondernemingen. Tweeëlf van hen bezitten de helft van de aandelen; de andere helft is in handen van de projectontwikkelaar Wilma en de AMRO-bank.

daarin afspraken over de wijze van grondprijsberekening, de productie-verdeling tussen de OCA-partners en de nadere contractvormen. De gemeente verplichtte zich om de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden na te komen en de OCA verplichtte zich om deelgebieden te ontwikkelen en te realiseren. De raamovereenkomst werd bovendien gekoppeld aan het Stadsvernieuwingsplan Centraal Stadsgebied waardoor de gemeente zonder toestemming van de OCA voortaan geen wijzigingen in het plan kon aanbrengen.

De stem des volks zette de samenwerking tussen de OCA en de gemeente op scherp en een confrontatie lag op de loer. Om die de kop in te drukken werd op 30 oktober 1989 een eerste conferentie belegd op neutraal terrein: kasteel Vanenburg te Putten. Op de agenda stond 'het vermijden van de wederzijdse frustraties'. Kohnstamm hield een college over mogelijke bronnen van frustratie: het verschil in werkwijze tussen gemeente

en OCA, gebrek aan samenwerking op uitvoeringsniveau, onzekerheid of de partijen zich wel aan hun afspraken kunnen houden, twijfels over de risicoverdeling, de lange looptijd, twijfels of de gemeente wel strategisch kan handelen, angst voor verlies van ambtelijke werkgelegenheid,... De frustratiebronnen werden besproken, maar konden niet worden weggewomen.

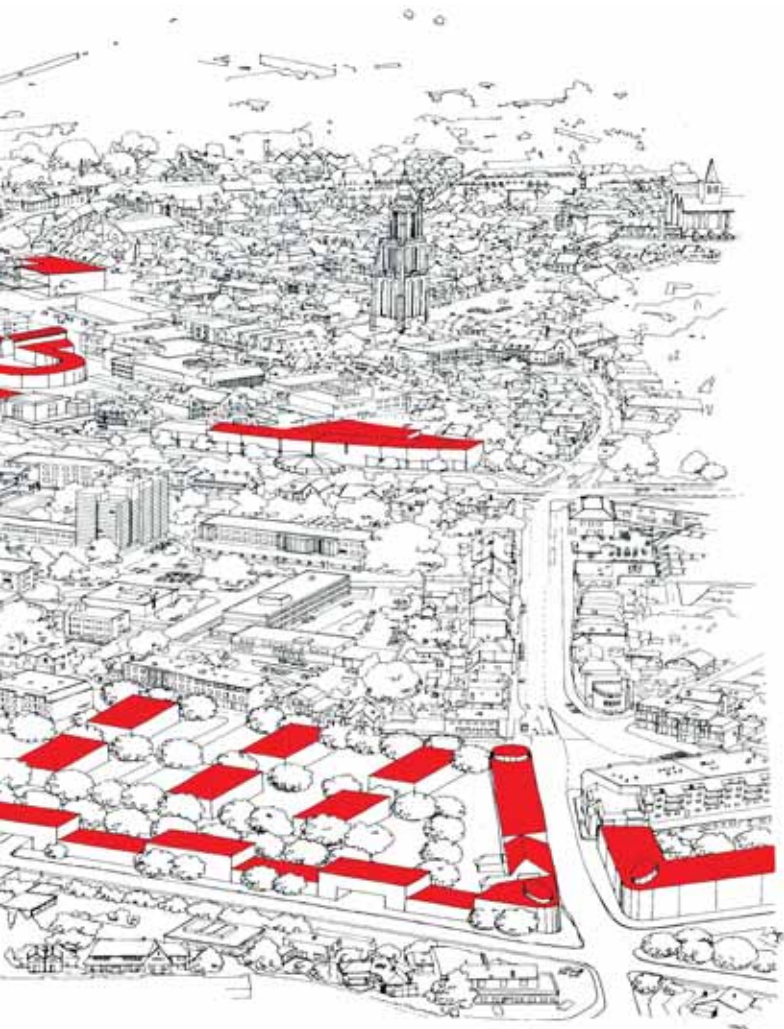
Zo roken in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen de tegenstanders van de plannen hun kans. En nadat de Rotterdamse Kop van Zuid bekendheid kreeg als Manhattan aan de Maas, was de Amersfoortse pendant snel gevonden. Onder aanvoering van actievoerder David Mol lieten kritische inwoners ansichtkaarten drukken met op de voorkant een afbeelding van Manhattan aan de Eem en op de achterkant een protest tegen de in hun ogen megalomane plannen. Mol, later gemeenteraadslid voor GroenLinks: "Op zich zaten er hele goede elementen in de plannen, maar in de uitwerking paste het niet bij de



Volgens de eerste serieuze schetsen hadden de OCA-partners heel wat voor de stad in petto: grote massieve bouwblokken werden nadrukkelijk ingetekend met op veel plekken hoogbouw. Het paste volgens veel inwoners niet bij de maat en de schaal van Amersfoort.

maat en schaal van Amersfoort. We moesten de gemeente op het goede spoor proberen te houden.”

De ludieke actie kreeg echter een grimmig karakter toen burgemeester Schreuder ter gelegenheid van de opening van de nieuwe vestiging van het recyclingbedrijf Van Randraad, bij wijze van openingshandeling onder het oog van het journaille de binnengekomen bezwaarschriften in de papiervernietiger gooide. Althans zo leek het. In werkelijkheid was het een toneelstukje, waarbij een sprong in de toekomst werd voorgesteld, naar een moment waarop de centrumplannen zouden zijn gerealiseerd en de gemeente schoonschip zou kunnen maken door alle bezwaarschriften die in de loop der jaren zouden zijn ontvangen, te vernietigen. Schreuder, terugkijkend: “Ik heb dat nooit en te nimmer aan die tegenstanders op een geloofwaardige manier kunnen uitleggen. Maar ja, waar moet je dan allemaal aan denken? Dat iemand van de krant de boel wel eens zou kunnen verdraaien?”



Aan de kades van de Eem houdt het pakhuis De Spijker het verleden nog in ere.

Niettemin was de boot nu echt aan. De kritiek spitste zich toe op de grootschaligheid van de plannen, waarbij de indruk was ontstaan dat de gemeente de stad in de uitverkoop deed zonder zich iets aan te trekken van de mening van haar inwoners. Het groeiende koor van critici meende dat marktpartijen het bij de inrichting van het centrumgebied voor het zeggen hadden; de gemeente had het nakijken. Sterker: er zou veel geld rollen, vooral in de richting van projectontwikkelaars en beleggers. Bij wijze van toetje mocht de gemeente opdraaien voor een tekort van vijftig miljoen gulden. Binnen het college was er gedoe over de benadering van de critici. Schreuder: “Ik had zo’n hekel aan die harde actievoerders. Die hadden geen enkel begrip voor beleid dat er in voorzag dat er ook werkgelegenheid in zo’n stad zou komen. Ik had helemaal geen zin om met die mensen te praten. En Asselbergs deed dat wel, hij had er zelfs ook wel begrip voor. En ik heb hem wel eens gevraagd: ‘Ben jij niet een beetje te close met die jongens? Denk daar eens over na.’”

1987-1990

Bewoners bang voor 'Amersfoorts Manhattan'

Ontwikkeling Stationsgebied komt op gang



AMERSFOORT - Er komt schot in de ontwikkeling van het gebied tussen het station en de Stadsring. Vorige week traden Amro-projectontwikkeling en bouwbedrijf Wilma toe tot de Ontwikkelingsmaatschappij Centrumplan Amersfoort (OCA).

Met de toetreding van deze bedrijven is de angst bij de gemeente weggenomen dat de in de ODA participerende bedrijven niet kapitaalkrachtig genoeg zouden zijn.

Niet alleen het college van B en W had haar twijfels. Ook de bewoners van het gebied waren ongerust. Na de vorige week gehouden informatievond is die angst niet weggenomen. De bewoners vrezen een soort „Amersfoorts Manhattan“.

Sovendien vrezen de bewoners als sloopruimte in de begroting te krijgen. Dit werd door de wethouders Asselbergs en De Bruin en door de directeur van de OCA bestreden. Ze deden hun best om de bewoners op hun gemak te stellen.

Ondanks een begrotingstekort van 40 miljoen gulden, spraken gemeente en investeerders binnen de OCA het volste vertrouwen in elkaar uit. De woordvoerders van beide organen probeerden de bewoners gerust te stellen door op te merken dat de begrotingstekort goed in de gaten zou worden gehouden.

Volgens OCA-directeur Ernst Storm is er geen behoefte om al te wijken van de voorwaarden. Deze voorwaarden zijn goed volgens Storm anders waren de investeerders hier nooit aan begonnen.

De Kamer van Koophandel is groot voorstander van de plannen. Zij vindt dat Amersfoort haast moet maken met de ontwikkeling en uitvoering van de plannen. In andere steden van Nederland zijn dezelfde ontwikkelingen aan de gang als in Amersfoort. Bedrijven zouden kunnen kiezen zich ergens anders vestigen, waardoor Amersfoort achter het net zou vallen.

Het maatschappelijke draagvlak dat enkele jaren eerder zo groot was, ging volledig in rook op. Kennelijk waren de plannen aanvankelijk iets te rooskleurig voorgesteld. Kennelijk waren de tekorten te laag ingeschat. Kennelijk waren bestuurders en OCA-partners bij de start iets te overmoedig omtrent het grote draagvlak voor de plannen. En kennelijk hadden de plannenmakers iets te lang niets van zich laten horen. “Gedurende een belangrijke periode had er een dirigent moeten zijn, een supervisor”, zegt Heiligers. “Er was iemand nodig die op een abstract niveau scherp kan toezien op kwaliteit en uitvoering. Zoals Bhalotra later betrokken was bij Kattenbroek. Hier hadden we zo iemand niet.”

De gemeente was binnen de samenwerking verantwoordelijk voor de communicatie met de bevolking. De OCA had alleen een faciliterende rol, maar geen verantwoordelijkheid. En de kwaliteitskaart die Asselbergs voor het plan in petto had, zou pas in 1991 klaar zijn; te laat om het beeld van massaliteit dat door de presentaties was geschapen, weg te nemen. “Er was geen communicatieplan, zoals dat er nu wel is”, oordeelt Bas van den Akker achteraf. “De bevolking zag het als een overval. Men dacht ‘als je nu maar mooie plaatjes maakt, dan slaat het enthousiasme wel over’. Dat was een misrekening.” Ook volgens

gemeentesecretaris Gerard Gielen verdient de gemeentelijke communicatie in die tijd geen schoonheidsprijs: “Het woord communicatie bestond toen nog niet eens; je praatte hooguit over pr, maar dat was een vies woord, dat was mooi praten, reclame maken. We hadden welgeteld twee gemeentevoorlichters, die schreven persberichten en zaten naast de wethouder bij een persconferentie. Pas veel later hadden we een afdeling communicatie en daar werkten ook heel andere mensen.”

De impact van die misrekening kwam met de gemeenteraadsverkiezingen van maart 1990 keihard aan het licht. Het centrumplan was hét verkiezingsthema, waarbij de oppositie van GroenLinks en D66 de uitverkoop van Amersfoort hekeld. Een politieke aardverschuiving was het gevolg. De collegepartijen raakten tien zetels kwijt. Ook Asselbergs' PvdA werd gehalveerd. GroenLinks ging daarentegen van twee naar zes zetels en D66 van twee naar acht. Ondanks zijn verlies mocht Asselbergs na de verkiezingen zijn wethouderszetel houden, zij het met een andere portefeuille. D66-er Carel Bruring trad tot het college toe en kreeg de zeggenschap over het centrumplan.



Bert Schreuder

Bert Schreuder was van 1982 tot 1994 burgemeester van Amersfoort en gaf opdracht om de ideeën voor de centrumontwikkeling uit te werken.

“De contrasten tussen overheid en bedrijfsleven berustten voornamelijk op vooroordelen.”

Het Gildenkwaartier ligt aan de Noordoostelijke oever van de Eem. Dit gebied, aan de 'andere kant' van het spoor, is in het begin van de twintigste eeuw in ontwikkeling gekomen als locatie voor industrie en bedrijvigheid. Jaarlijks werden tienduizenden tonnen veevoer overgeslagen. Vooral de silo's van de Cova domineerden lange tijd het gebied. Tot deze in 2001 werden neergehaald om plaats te maken voor een nieuwe woonwijk. Slechts een rij koopmanshuizen langs de Eem en 't Spijkertje als zichtpunt in de wijde omgeving houden de herinnering aan de vervlogen tijd vast.



Buiten wonen in de binnenstad

Het Gildenkwaartier bestaat uit verschillende deelprojecten, een rij woningen in de geluidswal langs het spoor en een serie forse stedelijke bouwblokken, ieder met een eigen architectuur. De blokken zijn aan twee sfeergebieden gesitueerd: de Eem en een centraal park. Dit centrale park volgt overigens een vroegere bedding van dezelfde rivier. Het Gildenkwaartier omvat in totaal 358 woningen, voornamelijk voor gezin-

nen met kinderen. Er is veel aandacht besteed aan groen, zowel in de openbare ruimte als in semi-openbare en gemeenschappelijke binnentuinen. De meeste woningen zijn appartementen in grootte variërend van 80 tot 160 vierkante meter. Ook zijn er enkele, deels vrijstaande woningen en veertien zeer grote penthouses. Parkeerplaatsen zijn onder de woningen, gedeeltelijk ondergronds.



Enkele projectgegevens

Opdrachtgever	Heilijgers Projectontwikkeling en Heijmans Vastgoed
Architect	Architectenburo Peter Geusebroek, Zebra Architecten en Krier & Kohl Architecten
Realisatie	Heilijgers Bouw en Van Zwol
Programma	131 eengezinswoningen, 200 appartementen, 14 penthouses, 9 patiowoningen, 3 vrijstaande woningen, 1 maisonette
Oplevering	2000-2005



Enkele projectgegevens

Opdrachtgever	NS Vastgoed
Architect	Jan van Belkum (Arcadis)
Realisatie	Heilijgers Bouw
Programma	35.706 m ² kantoren en 1.200 m ² commerciële functies
Oplevering	2003

Sinds de verzelfstandiging van de Nederlandse Spoorwegen in 1995 zijn alle kantoren, gebouwen en gronden die niet direct van belang zijn voor de treinloop ondergebracht bij NS Vastgoed. Doel van NS Vastgoed is

Een volwaardige noordelijke stationsentree

om stationslocaties vanuit een integrale stedenbouwkundige visie te ontwikkelen. In plaats van een barrière in de stad moet een station een kristallisatiekern voor nieuwe ontwikkelingen worden. Aan de noordzijde van het Amersfoortse station bezit NS Vastgoed circa 23 hectare. Dit gebied is jarenlang gebruikt door Van Gend en Loos. Met het kantoorgebouw Eempolis, een stationsplein en de ontwikkeling van appartementen krijgt de locatie een invulling die niet onder doet voor de centrumzijde van het station.

Eempolis bestaat uit een bijna 400 meter lang gebouw dat met een flauwe bocht de spoorbaan volgt. Een zijvleugel omarmt het nieuwe stationsplein. Het complex bestaat uit zes bouwdelen, waarvan het hoogste, twaalf ver-

diepingen, de nieuwe stationsentree markeert. Hier zijn ook ruimtes voor commerciële functies en horeca. Van de stationsingang af neemt de hoogte van de bouwdelen trapsgewijs af tot vijf verdiepingen. Ieder bouwdeel heeft een eigen onderscheidende transparante entree. Het complex voldoet aan hoge eisen op het vlak van duurzaam bouwen: binnenmilieu, energie, water en afval. Met een kolomvrije diepte van 14,40 meter is het gebouw bovendien flexibel indeelbaar. Ondergronds is een dubbellaagse parkeergarage met 360 plaatsen en een bewaakte fietsstalling met 550 plaatsen. Via een stationshal in het hart van Eempolis en een brede traverse zijn beide zijden van het spoor met elkaar verbonden. Het is een belangrijke nieuwe voetgangersverbinding tussen twee stadsdelen met ieder een gelijkwaardig maar toch verschillend stationsplein.



Job Heilijgers

Job Heilijgers was algemeen directeur van Heilijgers BV en heeft als lid van de denktankgroep aan de wieg van het centrumplan gestaan.

“We misten gedurende een belangrijke periode een supervisor. Iemand die op abstract niveau kan toezien op kwaliteit en uitvoering.”

Een uitslaande binnenbrand

Het was in de vroege zondagmorgen van 25 november 1990. De attributen voor de operavoorstelling Die Kluge, die de Stichting Nederlandse Kamer Opera later die dag in theater De Flint zou geven, waren al in de zaal gebracht. Om drie uur, nadat de laatste zaalwacht het licht uit had gedaan, werd de deur dichtgetrokken. Wat er daarna precies gebeurde weet niemand, maar enkele uren later stond het gebouw in lichterlaaie. Aan de buitenkant was er nog niet eens zoveel te zien, maar binnen gingen het theatergedeelte en de theaterinstallaties volledig in vlammen op. Het was een treurige vertoning.

Met de brand laaide ook de discussie op over de bouw van een nieuw theater in het hart van het Centraal Stadsgebied, ter hoogte van de geplande spoorwegoverkluizing tussen de Brouwersstraat en de Brouwershof. Dit plandeel was op de tekeningen van Ron Klein Breteler al geprononceerd in beeld gebracht. En over vernieuwing van het tien jaar oude gebouw werd al langere tijd gesproken. De brand leek een unieke kans te bieden om een verhuizing voor elkaar te brengen. Een geluk bij een ongeluk. Diezelfde zondagmiddag kwam de beheercommissie van De Flint in spoedvergadering bijeen om onder andere hierover te spreken. “Maar”, gaf wethouder Asselbergs direct te kennen, “het huidige theater moet zo snel mogelijk weer geschikt worden gemaakt voor voorstellingen. Het is ondenkbaar dat je Amersfoort vier of vijf jaar zonder theater laat zitten.”

Het nieuwe college dat na de verkiezingen van 1990 was agetreden, durfde de switch niet te maken. Een beperkte lobby was genoeg

om het gemeentebestuur te doen besluiten op de bestaande locatie een groter theater te laten herrijzen. Geen verplaatsing. Het gebrek aan lef om dit momentum te benutten tekent de verlamming waarin de gemeente was beland. Martin van Hoogevest: “Ik noem dat de tweede historische vergissing in Amersfoort. De eerste was om De Flint überhaupt in dat deel van de stad te bouwen. De tweede was om De Flint daar te herbouwen. Het had een belangrijke drager van het Centraal Stadsgebied kunnen worden. Nu viel dat weg.”

De Flint is in meer dan één opzicht metaforisch voor de ontwikkeling van het centrumplan in deze periode. Want zoals het theater op de oude plek werd herbouwd, besloot het college ook met het centrumplan pas op de plaats te maken.

En zoals de Flintbrand aan de buitenkant weinig spectaculairs liet zien, zo liet ook het centrumplan aan de buitenkant weinig wijzigingen zien. Terwijl het plan fundamenteel ter discussie werd gesteld, ging formeel juridisch de ontwikkeling gewoon door. Net als een verhuizing van De Flint na de brand niet als optie werd aanvaard, zo was volledig overnieuw beginnen met het centrumplan, na de aardverschuiving in de raad, geen optie. Wanneer het vastgestelde stadsvernieuwingsplan zou worden verworpen, was daarmee immers ook het juridische kader voor samenwerking met de OCA en voor het gevestigde voorspreekrecht passé, waarna grondspeculaties iedere gecoördineerde ontwikkeling ten enen male onmogelijk zouden maken. Daarom bleven de belangrijkste principes en uitgangspunten van het centrumplan onveranderd, dat wil zeggen een integrale aanpak van het gehele gebied

The day after. De theaterzaal van De Flint was volledig verloren. Het was een unieke kans om een nieuw theater in het hart van het Centraal Stadsgebied te realiseren.



gericht op wonen, werken en vrijetijd. Binnen de daarvoor gestelde wettelijke termijnen werd een uitvoeringsschema opgesteld met afspraken over zaken als verwerving en onteigening, herhuisvesting en tijdelijke voorzieningen. En uiteraard, wijs geworden, ging aan vaststelling van het uitvoeringsschema uitgebreide inspraak vooraf.

Maar achter de formele buitenkant van de voortgang besloot het college om het centrumplan van binnen te verbouwen. Er kwam een ‘herbezinning’ met als doel het maatschappelijke draagvlak voor het stadsvernieuwingsplan te vergroten. Enerzijds door nadere eisen te stellen aan de uitwerking ervan, anderzijds door het plan desgewenst op punten te veranderen. Extern inspraakdeskundige Arnold de Jong, voormalig wethouder van Arnhem, werd gevraagd en bereid gevonden het hele traject te begeleiden. Belangrijke discussiepunten waren het verkeersbeleid, de bouwmassa’s, de sociale veiligheid, het sloopbeleid en de stedenbouwkundige kwaliteit. Wat volgde was een omvangrijke carrousel met hoorzittingen en tientallen vergaderingen van diverse deelplangroepen en het voor dit doel ingestelde ‘Koördinatiepunt Inspraak CSG’.

Het resultaat van alle inspraak werd door De Jong gebundeld in een extensieve waslijst van voorstellen en aanbevelingen ten aanzien van kwaliteit, omvang van de bebouwing, verkeer, wonen, voorzieningen, integraliteit en milieu. Rond de meeste thema’s, zo bleek uit de inspraak, hadden de Amersfoorters behoefte aan concrete gegevens. Men had er geen vertrouwen in, dat het gemeentebestuur en de OCA-partners zich van mooi geformuleerde doelstellingen veel zouden aantrekken. Men wilde harde en vooral ook juridisch afdwingbare afspraken, die ook stand houden als het bij de realisatie even tegen zit. Zo zou de kwaliteitskaart die de gemeente ondertussen had geproduceerd, onderdeel moeten worden van het juridisch bindende uitvoeringsschema. De maximale bouwhoogtes zouden concreet in meters en percentages moeten worden vastgelegd. Ook voor wonen, functiemenging en sociale veiligheid zouden concrete gegevens in het stadsvernieuwingsplan moeten worden opgenomen.

Portefeuillehouder Carel Bruring kwam in een lastige situatie terecht. Hij had tijdens de collegevorming het centrumplan naar zich toegehaald, maar kwam allengs tot de conclusie dat het zo slecht nog niet in elkaar zat. Onder Brurings regie veegde het college negen van de tien aanbevelingen van De Jong van tafel. “Je kunt wel voor de vuist weg allerlei zaken gaan beloven. Maar als je niet vooraf zeker weet dat je die beloftes ook wáár kunt maken, ben je heel onverstandig bezig”, reageerde hij in de Amersfoortse Courant; “Dan kunnen toezeggingen beter even worden uitgesteld”.

Op voorstel van Bruring stelde het college het zogenoemde Basisdocument Herbezinning vast. Slechts op enkele punten werd een buiging naar de insprekers gedaan, onder meer op het gebied van socia-



Zoals theater De Flint op de oude locatie bleef, besloot het college ook met het centrumplan pas op de plaats te maken.

le veiligheid en massaliteit van de nieuwbouw. Vijf van de zes wethouders stemden met dit voorstel in. GroenLinks-wethouder Will van der Vlies, die vergeefs had geprobeerd op enkele punten haar invloed te doen gelden, onthield uiteindelijk haar stem.

Bruring lag op ramkoers met zijn eigen D66-fractie. Zijn partij had de verkiezingen immers gewonnen door meer medezeggenschap te bepleiten. Al vóór de raadsvergadering over het basisdocument van 26 maart 1991 was zijn positie onhoudbaar geworden en hing hij het wethouderschap aan de wilgen. Gerard Gielen: “Bruring heeft heel duidelijk aan den lijve ondervonden wat het verschil is tussen in de raad zitten en verantwoordelijkheid nemen als wethouder.” Tweede verantwoordelijke voor het centrumplan, CDA-wethouder Economische Zaken Roel Boer, werd ’s morgens bij aankomst op het gemeentehuis door een journalist van het nieuws op de hoogte gesteld. Diezelfde avond moest hij als plaatsvervanger het collegebesluit verdedigen: “Ik heb me op m’n kamer opgesloten om met Gielen de dossiers door te nemen. Om half acht begon de raadsvergadering.”

Will van der Vlies probeerde die avond weerklank voor haar bezwaren te vinden via vijf moties die haar fractie indiende. Roel Boer bood echter geen escape en verwierf zich daarmee al snel de bijnaam ‘Amersfoortse Schwarzkopf’. En toen tijdens de vergadering duidelijk werd dat Van der Vlies’ moties stuk voor stuk zouden sneuvelen, diende zij haar ontslag als wethouder in. Met een theateraal gebaar pakte de bode haar stoel om die van achter de colleegetafel tussen de overige vijf stoelen

van de Groenlinks-fractie in de raadszaal te schuiven. Er was nog geen duaal stelsel.

Schreuder oordeelt achteraf dat de hele inspraakcarrousel veel tijd en handenvol geld heeft gekost, maar uiteindelijk niets heeft opgeleverd: “Die mensen zijn het hele proces begonnen met de intentie ‘we zullen zien wat we ervan om zeep kunnen helpen.’ En ik herinner me dat in het college de mensen uiteindelijk zeiden: ‘Van tweeën één; laten we het nu maar eens durven.’ Dat is een hele moeilijke vergadering geweest. Maar uiteindelijk heeft ook de gemeenteraad een besluit genomen conform het voorstel van het college.”

Het Basisdocument werd er inderdaad door gesleept, en wel met 22 stemmen vóór, dertien tegen en twee onthoudingen, waaronder die van de absente Carel Bruring. Het kostte twee wethouders de kop en de winnaars van de verkiezingen kozen voor de oppositie. De oude coalitie van PvdA, CDA en VVD had na een jaar vergaderen en herbezinnen, de touwtjes weer in handen. Ook Fons Asselbergs kreeg het centrumplan weer in portefeuille. Roel Boer bleef de tweede man op dit dossier.

Op 1 mei 1993, ruim twintig jaar nadat hij zich als actievoerder roerde en vijftien jaar na zijn aantreden als RO-wethouder, verliet Asselbergs de stad om directeur te worden van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Volgens sommigen te vroeg. Volgens anderen was hij te lang gebleven. EZ-wethouder Roel Boer nam het stokje over. De aanpak van Boer verschilde hemelsbreed met die van zijn voorganger. Waar Asselbergs geprononceerde ideeën had over architectuur en stedenbouwkundige kwaliteit en daar volledig voor ging, was Boer vooral pragmatisch en resultaatgericht, niet gehinderd door te veel verstand van architectuur. Boer: “Asselbergs was meer bevlogen dan ik. Hij kan drómen van architectuur. Toen we nog samen dat Bestuurlijk Overleg met de OCA deden, moest ik hem af en toe naar de aarde trekken. Er is ook nog zoiets als een markt, zei ik dan. Er is ook nog zoiets als geld. Het is een gigantische voorinvestering geweest, nu moet er eens wat gebeuren. Ik wilde wat rechter op m'n doel af gaan.”

Toen Boer eenmaal de volle bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het centrumplan kreeg, trof hij een wat diffuse werkorganisatie aan. Er was binnen de gemeente nog nauwelijks een structuur om het

project te begeleiden. Gemeentesecretaris Gielen: “Dat was tot dan toe ook niet nodig geweest. Het was geen projectenwerk. Het was beleidsontwikkeling en daar had je geen projectorganisatie voor nodig.” Op aanwijzen van Boer werd de CSG-staf ingesteld: een groep van vijf of zes mensen, gerekruteerd uit verschillende onderdelen van het gemeentelijk apparaat, die volledig voor het CSG-werk werden vrijgesteld en los van hun lijnverantwoordelijkheid standpunten konden innemen. Boer: “We gingen tweehonderd miljoen gulden aan publieke middelen in de stad investeren. Dan moet je wel zeker weten dat je het in de klauwen hebt. Die projectorganisatie heeft wat dat betreft fantastisch gewerkt.”

Verkeerde het centrumplan bestuurlijk in een overgangssituatie; financieel-economisch was er sprake van stilstand. Terwijl de herbezinning over de uitwerking van het Centraal Stadsgebied in volle gang was, kwam de grondexploitatie buitengewoon moeizaam in beweging. Eerst vielen verwervingskosten tegen. Daarna bleken de kosten voor bodemsanering aanzienlijk hoger uit te vallen dan ooit voor mogelijk werd gehouden. Er zou niet minder dan 168 miljoen gulden nodig zijn om de verontreiniging onder de verlaten industrieterreinen, waaronder de vroegere gasfabriek, op te ruimen. Het Rijk schoot te hulp. De omvang van het plan, de integrale aanpak van problemen en de publiek-private samenwerking waren voor staatssecretaris Heerma van VROM reden genoeg om het centrumplan niet alleen verbaal te ondersteunen, maar ook financieel met subsidie voor bodemsanering, woningbouw en infrastructuur. Uiteindelijk kwam die neer op een bedrag van rond de 110 miljoen gulden. Voorwaarde was wel, dat uiterlijk op 1 januari 2001 bouwvergunningen voor minimaal duizend woningen zouden zijn afgegeven. Amersfoort werd een sleutelproject.

Na 26 maart 1991 had de oude coalitie de touwtjes weer in handen met Fons Asselbergs (m) als eerst verantwoordelijke wethouder voor het centrumplan en Roel Boer (r) als tweede man en Gerard Gielen (l) als gemeentesecretaris.



Nog was het lek niet boven. Want korte tijd later raakte de kantorenmarkt in het slop. De inkomsten uit grondverkoop, die toch al lang op zich lieten wachten, liepen verder terug doordat de ontwikkelaars hun plannen uitstelden. Zolang er geen redelijke zekerheid was dat een kantoor ook werkelijk zou worden verkocht, werd een project niet in ontwikkeling genomen en bleef de gemeente langer dan verwacht met de bouwrijpe grond zitten. Wilma-directeur Kohnstamm: “Dat was bij het aangaan van de vervolg-raamovereenkomst in 1991 al duidelijk en nu er geen grond werd gekocht, voelde de gemeente het in haar portemonnee. Wat zich in feite wreekte, is dat bij de start steeds is gezegd dat de kosten



Commissaris der Koningin Beelaerts van Blokland, staatssecretaris Heerma en burgemeester Schreuder brengen een toast uit op de ondertekening van het sleutelconvenant. Het bracht Amersfoort een rijksbijdrage van f 110 miljoen.

in het centrumgebied moesten worden opgebracht door de functies in datzelfde gebied. Maar je moet constateren dat de hele stad profijt heeft van een sterk centrum. Die slag is niet gemaakt. Er was weinig aandacht voor de waarde van sociaal-culturele functies. Die kosten geld, maar kunnen een aanzienlijke vliegwielfunctie hebben.”

Volgens wethouder Boer was er echter sprake van een weeffout in het contract waardoor de gemeente verantwoordelijk was voor de grondexploitatie en de daaraan verbonden risico's, maar de OCA zich kon onttrekken aan de dekking van die risico's: “We hadden een mooie publiek-

private samenwerking. Maar er zat één heel zwak punt in. De gemeente was verantwoordelijk voor de grondvererving, maar als marktpartijen daarna de grond niet zouden afnemen om te gaan bouwen bleef de gemeente met de rentekosten zitten.”

De weeffout werd met een aanvullend samenwerkingscontract tussen gemeente en OCA hersteld. In huize Den Treek vond een pittig gesprek plaats. Boer: “Het wiel moest worden uitgevonden. Dat hebben we daar gedaan.” Er werd een afscheidsgeregeling ontworpen die zou voorzien in een situatie waarin de gemeente grond aanbiedt, maar de preferente OCA-partner te lang talmt: een afspraak over fasering. Op afspraak van AMRO en Wilma, kwamen OCA en gemeente op 16 november 1994 een wijzigingsovereenkomst overeen. Die regelde dat de gemeente niet langer aan een preferente ontwikkelaar gebonden was, wanneer die niet binnen een termijn van twee maanden na het aanbieden van een programma van eisen zou reageren. Voortaan stond het de gemeente na die termijn vrij om zaken te doen met een ander; eerst een andere OCA-partner, maar daarna ook elke andere marktpartij.

Door de nieuwe opzet functioneerde de OCA echter niet meer als ontwikkelaarscombinatie, maar alleen als overleggroep, en bleef de gemeente volledig verantwoordelijk voor de planontwikkeling. De verstandhouding tussen de OCA en de gemeente, die in de voorbije jaren toch al zwaar op de proef was gesteld, werd er na Den Treek niet beter op. Volgens de gemaakte afspraken zou de gemeente voor iedere ontwikkeling verantwoordelijk zijn voor het programma van eisen, zonder overleg met de OCA. Daarna zou de preferente OCA-partner twee maanden de tijd krijgen om met een passende aanbieding te komen. Lukt dat niet, dan is dat einde oefening. Martin van Hoogevest: “Je kunt zeggen dat we de discussie over de samenwerking bij de start nooit goed hebben gevoerd. Er is onvoldoende gekozen voor een vorm van samenwerking, waardoor het vlees noch vis was. Ook binnen de OCA heeft die discussie niet diep genoeg plaatsgevonden. Eigenlijk was het een valse start. Er werd geprobeerd om dat te repareren, maar daarmee kwamen we naar mijn idee van de regen in de drup. In feite werd de samenwerking tussen de gemeente en de OCA nog lossier.” Anders gezegd: de publiek-private samenwerking was op sterven na dood. Kohnstamm: “Er was vanaf dat moment geen sprake meer van een creatieve samenwerking die gestoeld was op vertrouwen. In feite was de publiek-private samenwerking voor de gemeente knellend geworden, maar zij zat eraan vast, omdat het ook in het convenant met het Rijk over het sleutelproject zo was benoemd.”

Inmiddels was het eind 1994. Kostbare jaren gingen voorbij. Jaren waarin er op papier veel gebeurde en zich andere hoofdrolspelers manifesteerden, maar waarin er in de praktijk weinig veranderde. Een brand liet de façade in takt, maar zette het interieur op z'n kop.

A black and white portrait of Pieter Hanemaaijer, an elderly man with white hair and glasses, wearing a dark suit jacket over a light-colored striped shirt. He is looking slightly to the right of the camera. The background is a blurred brick building with windows. A semi-transparent grey box is overlaid on the left side of the image, containing text.

Pieter Hanemaaijer

Pieter Hanemaaijer is als adviseur vanaf het begin bij de centrumontwikkeling betrokken geweest. Hij was ondermeer lid van de denktankgroep die het centrumplan heeft opgesteld.

“De grote landelijke ontwikkelaars gingen nogal op een platte manier met het project om: vooral stenen stapelen. Ze hadden weinig boodschap aan een visie op de ontwikkeling van de stad.”



bebouwingswand over een lengte van zo'n 250 meter. Daarmee wordt het spoorweglawaaï voor de achterliggende woningen geweerd. Aan de Piet Mondriaanlaan krijgt het complex een stedelijke plint met ruimte voor commerciële voorzieningen en publieksgerichte functies met daarboven twee tot vijf bouwlagen voor kantoren. Er zal veel aandacht worden besteed aan variatie om daarmee de maat en schaal van het bouwvolume terug te dringen. Het is de bedoeling om parkeren ondergronds op te lossen in een parkeerkelder, waarbij de plaatsen overdag bestemd worden voor medewerkers van de kantoren en buiten kantoor tijd voor bezoekers van het Eemcentrum. De stedenbouwkundige structuur zal flexibiliteit in de planontwikkeling en een uitwerking in delen mogelijk maken.

Eén van de grootste kantoorcomplexen van Nederland

De locatie tussen de (nieuwe) noordelijke ingang van het station en het (nieuwe) Eemplein geldt als een uitgesproken A-locatie: vlak bij het intercystation en dus bestemd voor bedrijven en voorzieningen die veel personenbewegingen genereren. Hier zijn plannen voor realisatie van het Trapezium: een complex met bijna 70.000 vierkante meter kantoorvloer. Het Trapezium kan daarmee tot de grootste kantoorcomplexen in Nederland gaan behoren.

Het complex zal in een driehoek worden gebouwd, met een punt wijzend naar het station en met een hoogbouwaccent (maximaal vijftien lagen) bij het Eemplein. De nieuwe entree van de stad wordt daarmee gemarkeerd. Langs het spoor krijgt het complex een continue

Enkele projectgegevens

Opdrachtgever	Trapezium CV (AM Vastgoed, Heilijgers Projectontwikkeling, Heijmans Vastgoed en Van Hoogevest Groep)
Architect	Frits van Dongen (Architekten Cie)
Realisatie	Heilijgers Bouw, Van Hoogevest Bouw en Heijmans
Programma	circa 68.000 m ² b.v.o. kantoorruimte. circa 1.750 m ² b.v.o. commerciële en publieksgerichte functies en 24 woningen
Oplevering	nog niet bekend

TRAPEZIUM





EEMKWARDARTIER WONEN

Nieuwe centrumwijk in hartje Amersfoort

Het voormalige bedrijvengebied tussen de Amsterdamseweg en het Soesterkwartier wordt een nieuwe woonwijk. Er komen ruim 750 woningen in een grote variatie in woonsferen en typologieën waaronder eengezinswoningen, stadswoningen met een voordeur aan de straat, appartementen, penthouses, woonwerkwooningen en maisonnettes. De variatie wordt bevorderd doordat binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten die door Rein Geurtsen en Partners zijn opgesteld, tien architecten deelprojecten ontwerpen. Het stedenbouwkundig plan voor dit deelgebied laat flexibiliteit en fasering in de uitvoering toe.

Van de woningen behoort iets meer dan tien procent tot de sociale sector, de rest is koop. De bouwhoogte varieert van twee tot zes lagen, maar op specifieke plekken komen hoogteaccenten, zoals bij de Amsterdamseweg en het Eemplein. Waar de nieuwe wijk en het bestaande Soesterkwartier elkaar raken wordt de bouwhoogte beperkt tot twee à drie lagen.

Een bijzonder deelproject is de Plantage: een gesloten bouwblok met een gezamenlijke binnenhof op het dak van een supermarkt op de begane grond. Parkeren gebeurt in het gehele gebied uit het zicht van de openbare ruimte, bijvoorbeeld op binnenterreinen of in gebouwde, veelal ondergrondse parkeervoorzieningen.

Enkele projectgegevens

Oprachtgevers	AM Vastgoed, Heilijgers Projectontwikkeling, Van Hoogevest Ontwikkeling, Latei projectontwikkeling en Van Zwol
Architecten	Klunder architecten, M3H architecten, Pouw & Dillen Architecten, Vera Yanovshtchinsky architecten en anderen
Realisatie	Heilijgers Bouw, Van Hoogevest Bouw en Van Zwol
Programma	circa 780 woningen, 6.000 m ² kantoor, 6.900 m ² commerciële functies en 3000 m ² detailhandel
Oplevering	2003 - 2010



Martin van Hoogevest

Martin van Hoogevest is algemeen directeur van de Van Hoogevest Groep en voorzitter van de OCA NV.

“Als je samen een gebied wilt ontwikkelen, moet je het ook werkelijk samen doen. Dat wil zeggen: alles in één pot en er echt voor gaan.”

Een nieuwe lente, een nieuw geluid

De politieke strubbelingen en de hakkende publiek-private samenwerking ten spijt, kwam de uitvoering van de plannen steeds dichterbij. Langzaam maar zeker kwam er voor steeds meer onderdelen een eind aan de periode van gedachtevorming. Minder documenten en meer bouwkranten: de nieuwbouw van Twynstra Gudde bij het station, de uitbreiding van het stadhuis, de nieuwbouw van Amersfoortse Verzekeringen,... Met name het zuidelijke deel van het centrumgebied gonsde van de activiteit. De economie trok aan, en Amersfoort kwam in de belangstelling van grote investeerders en dito projecten te staan: ING bank, Anova, KPN,...

De realisatie van het Sint Jorisplein werd het maidenproject van wethouder Roel Boer. De ontwikkeling lag aanvankelijk bij OCA-partner Van Zwol vanwege een grondpositie op deze locatie, maar werd daar weggehaald, toen deze niet binnen de gestelde termijn van twee maanden met een goed aanbod kwam. Boer: "Dat is nu zo'n voorbeeld waar de wijzigingsovereenkomst van 1994 nuttig bleek te zijn. Een winkelcentrum is ook echt iets heel apart. Dan moet je niet alleen kennis hebben van bouwen; je moet ook weten hoe retail werkt. Je moet een visie hebben en iets nieuws kunnen realiseren. Er zijn maar een paar ontwikkelaars die ervaring hebben met winkelcentra. Ik ben toen bij MultiVastgoed terechtgekomen, overigens wel met de afspraak dat Van Zwol zou bouwen." Vanwege een nauwe samenwerking met Vendex International, met V&D één van de grootste belanghebbenden bij het nieuwe Sint Jorisplein, kwam de keuze voor MultiVastgoed overigens niet uit de lucht vallen. Een tweede project, Amicitia, werd door AMRO Projectontwikkeling teruggegeven toen deze zich meer en meer uit de samenwerking terugtrok. Ook daarvoor had Boer snel een andere kandidaat: ING Vastgoed.

De hoge ambitie om een nieuw winkelcentrum te maken in nauwe relatie met de bestaande historische stad, is echter maar ten dele gerealiseerd. Het summiere zicht op de Onze Lieve Vrouwetoren via enkele smalle zichtlijnen in het Sint Jorisplein legt die relatie nauwelijks. Het plein is een moderne enclave in een oude stad. De hoge grondkosten en bijgevolg dito vierkante-meterprijzen maken een bijzondere branchering vrijwel onmogelijk. Verder is de beloofde groene promenade langs de Stadsring slechts rudimentair aanwezig. Boer: "Die kant aan de Stadsring is een probleem. Je krijgt onvoldoende het idee dat daar wel eens iets bijzonders achter zou kunnen zitten. De winkeliers houden hun winkels aan die kant gesloten, omdat ze maar één ingang willen hebben. En daar kan niemand iets tegen doen." De 'Koopgoot' voor de historische mannensociëteit Amicitia heeft geen enkele relatie met de geschiedenis van deze plek. De winkels zijn te veel aan het zicht onttrokken en de publieksstroom is na een paar jaar nog niet goed op gang gekomen. Ook het kinderwinkelcentrum DrakenNest heeft er moeite mee de hoge verwachtingen waar te maken. Kennelijk is er nog een wereld van verschil tussen planvorming en planuitvoering. En tussen planuitvoering en het functioneren in de praktijk. Onderweg kan er veel mis gaan en het is vaak moeilijk om vast te houden aan integrale doelstellingen en uitgangspunten. Onder druk van tijd en geld moet er vaak een scheut water bij de wijn worden gedaan. Dan gaat kwaliteit verloren.

Boers haastige overstap naar andere ontwikkelaars viel bij de OCA-partners in slechte aarde. Het viel op dat de gemeente iets te gretig reageerde op ING voor Amicitia en MultiVastgoed voor het Sint Jorisplein.

1995



Het leek erop dat na tien jaar verkering de gemeente hard toe was aan een ander. Kohnstamm: “Het gevoel dat alle derde partijen aantrekkelijker zijn dan de OCA-partners overheerste. De samenwerking werd daardoor steeds moeilijker. Er werd de OCA-partners geen beloning gegund voor tien jaar werken. Dat leidde in de zomer van 1996 tot een motie van wantrouwen richting gemeente. Een absoluut dieptepunt.”

Voor het grote publiek ontnamen de vele bouwkransen echter het zicht op deze schermutselingen. Vooralsnog overheerste het enthousiasme over de zichtbare resultaten van de onzichtbare plannenmakerij: ‘Na jaren van somberen, groeiende rentelasten, uit de hand gelopen vervuilingen, bestuurlijke ruzies, sloop, verval en meer ellende, moet het afgelopen zijn’, toeterde de Amersfoortse Courant van 18 maart 1996, ‘Vanaf nu krijgen de positieve’s greep op het centrumplan.’

Twee jaar later kwam de onderkoelde samenwerking echter toch aan de oppervlakte en hekelde dezelfde krant het gebrek aan samenhang en breed gedragen visie: “Er is veel papier, maar er zijn hooguit fragmenten van een plan. Toeval staat aan het roer, daarbij luidkeels aangemoedigd door wethouder Roel Boer.”

En inderdaad moesten, ook bij de kantoren langs de



Stationsstraat ambities worden herzien. Onder druk van de marktomstandigheden slikte de gemeente veel van haar eisen in. Zo zouden er publieksfuncties als winkels en restaurants in de onderste verdiepingen van de kantoren komen, waardoor de Stationsstraat een levendige en logische wandelroute tussen het station en het centrum zou worden. Investeerders zoals KPN en Philips die er zich met grote gebouwen wilden vestigen, en die Boer graag in Amersfoort wilde accommoderen, dachten daar echter anders over. En dan is het kiezen of verliezen. Daarbij oogt het KPN-gebouw nog vriendelijk en is er in de plint een bankkantoor gevestigd; het zwarte Philips-gebouw is een gesloten bastion dat voorbijgangers niets te bieden heeft. Boer: “We maken als gemeente het stedenbouwkundig plan. We hebben beeldkwaliteitplan-

Enmaal aan de slag lieten de bouwers er geen gras over groeien. Het Sint Jorisplein begon met een diepe bouwput, goed voor 450 parkeerplaatsen en een stalling voor 500 fietsen. Voor de bouw van het nieuwe Amicitia bleef van het oude sociëteitsgebouw nog een klein stukje gevel bewaard. In een najaarsstorm ging ook dit relict verloren. Naderhand is het, zoveel mogelijk met de originele brokstukken, gereconstrueerd.



nen, we praten met ontwikkelaars over architectuur en we toetsen bouwplannen. Maar als er geen marktpartijen zijn die op die plek aan de slag willen, lukt het niet. De gemeente gaat die winkels en restaurants niet zelf exploiteren.”

Het gevoel dat er door de haperende samenwerking kansen bleven liggen, wrong bij alle partijen. De integraliteit waar de planvorming in 1985 mee was begonnen, was in deze cruciale fase ver te zoeken. Zowel bij de gemeente als bij de ontwikkelaars was er behoefte aan meer overleg. Meer coördinatie. Meer gedeelde risico's.

Opnieuw vond er overleg plaats en opnieuw op neutraal terrein, ditmaal in het Soester restaurant het Witte Huis. Hier probeerden OCA en gemeente in oktober 1996 de gestrande samenwerking vlot te



Haast of geen haast; stedenbouwkundige Rein Geurtsen waagde zich eerst in het hol van de leeuw om met omwonenden ideeën te formuleren voor een nieuw plan voor het noordelijke deel van het Centraal Stadsgebied.

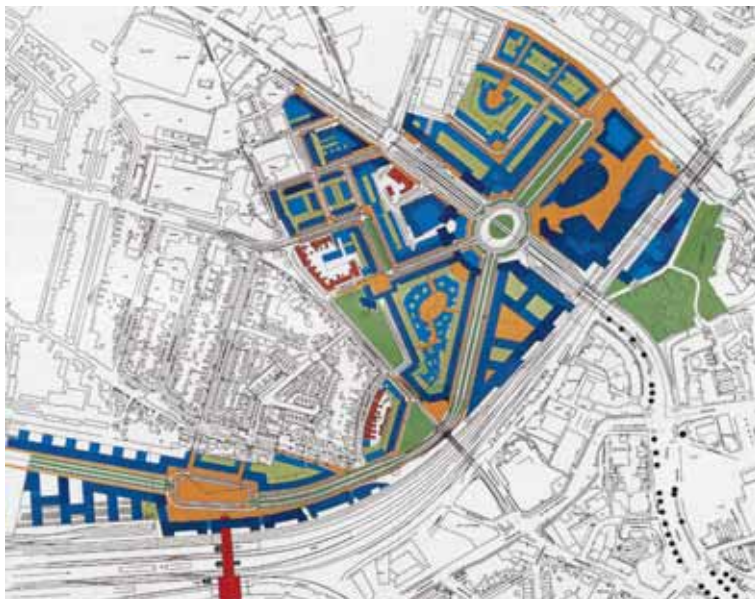
trekken. De nieuwe burgemeester Annie Brouwer gooide al haar diplomatie in de strijd. De afspraken die anderhalf jaar eerder in Den Treek waren gemaakt, moesten op z'n minst gedeeltelijk op de helling, vonden de ontwikkelaars. De belangrijkste angel was, dat zij betrokken wilden worden bij het opstellen van programma's van eisen. In het Witte Huis



werden nieuwe afspraken gemaakt over de wijze van samenwerken. Wie overlegt met wie? Waarover? Wanneer? Wat gebeurt er met de aanspraken op verschillende ontwikkelingslocaties? Alle cruciale aspecten kwamen aan de orde. En in een brief van de OCA aan de gemeente, later bekrachtigd door het college van B&W, mei 1997, zijn de nieuwe afspraken vastgelegd: “Geconcludeerd mag worden dat alle partijen duidelijk hebben laten blijken om vanaf heden tot een constructieve samenwerking te komen”, staat er onomwonden in. Die zin zegt evenveel over de bereidheid tot samenwerking in de toekomst als over de ijzige verhoudingen in de voorbije jaren.

Terwijl in het zuidelijke deel van het stationsgebied steeds meer bouwkransen verschenen, werd voor het noordelijke deel het stadsvernieuwingsplan van 1994 eerst nog uitgewerkt in een structuurschets. Daarin werden de hoofdroutes en de kwaliteiten voor de verschillende deelgebieden beschreven. De structuurschets oogstte al snel - hoe kan het anders? - veel kritiek. Bekende bezwaren werden met het gebruikelijke aplomb naar voren gebracht: teveel bouwmassa, te weinig sociale veiligheid en een gebrekkige relatie tussen de oude en de nieuwe binnenstad.

De eerste concrete uitwerking voor het deelplan Puntenburg-Noord was dan ook geen succes. Boer: “Je moet altijd goed kijken of de mensen die bezwaar maken, een grote groep, of alleen zichzelf vertegenwoordigen. Bij Puntenburg-Noord was de oppositie vrij breed.” Nadat ook stedenbouwkundige Riek Bakker, altijd in voor een kritische noot, de voorliggende plannen en de doorlopen procesgang negatief beoordeelde, was het pleit beslecht. Daar kwam nog bij, dat er in de loop van de jaren steeds meer gebieden rondom het oorspronkelijke plangebied beschikbaar kwamen voor herontwikkeling. Met name het



Het Coördinatieplan Centraal Stadsgebied Noord. De Amsterdamseweg als stadsboulevard met een ongelijkvloerse kruising als centraal punt in dit stadsdeel.

Oliemolenkwartier, geschikt voor een mix van woningen, kantoren en bedrijven, maakte het wenselijk het plan opnieuw tegen het licht te houden. Boer gaf opdracht aan stedenbouwkundige Rein Geurtsen om, bijgestaan door procesbegeleider Leo Welters, een nieuwe structuur te ontwerpen. De opdracht was kwaliteit te koppelen aan de woonwens van vele Amersfoortse woningzoekenden en aan de economische draagkracht van het stadscentrum. Geurtsen vond de opdracht “bijzonder eervol, maar ook uiterst lastig, vooral vanwege de hoge tijdsdruk”.

Dat laatste was zeker het geval. Wettelijke termijnen verbonden aan lopende ruimtelijke procedures en de tijdlimiet die aan de rijkssubsidie was verbonden, stelden paal en perk aan de speelruimte. Maar daarnaast zat de vastgoedmarkt sterk in de lift, onderstreept door TNO-Inro en Nyfer die Amersfoort als meest aantrekkelijke stad van Nederland oormerkten. Ook de projectontwikkelaars drongen aan op spoed. En ten slotte kregen de inwoners van Amersfoort haast; zij waren de rituele dans rond de inmiddels uitgewoende bouwlocaties meer dan zat.

Spoed of geen spoed, Geurtsen waagde zich eerst in het hol van de leeuw en legde zijn oor te luisteren bij de bewonersgroepen die de eerdere plannen hadden getorpedeerd. De aannames uit het verleden werden getoetst bij omwonenden en al snel bleek dat er van tegenwerking

nooit sprake is geweest; veeleer was er weinig ruimte geboden voor proactief meedenken. Om de oordeelsvorming en de creativiteit te prikkelen, en om abstracte noties als ruimtelijke kwaliteit tastbaar te maken, werd een excursie op touw gezet naar de referentiesteden Den Bosch en Maastricht. Boer: “Eén van de strijdpunten was altijd de dichtheid: hoeveel woningen passen er op één hectare? Dan ga je naar die plaatsen en zie je dat het kan. Je kunt bouwen in een hoge dichtheid, terwijl het toch heel vriendelijk oogt. Waarom zou het dan bij ons niet kunnen?” Enkele maanden later presenteerde Geurtsen een compleet nieuw plan dat na enkele wijzigingen op 29 juni 1999 door de gemeenteraad als Coördinatieplan Centraal Stadsgebied Noord is aangenomen.

“Die aanpak van Geurtsen had veel eerder moeten gebeuren”, oordeelt Bas van den Akker. “Het plan is niet veel beter dan dat van Ron Klein Breteler in 1990. Het is alleen anders. Maar we hadden jaren en jaren uitgespaard wanneer deze werkwijze direct was gevolgd. Het is wel wrang, dat om psychologische redenen zo gigantisch veel geld en tijd is verspeeld.”

Met het coördinatieplan was er van de eerder gemaakte stedenbouwkundige plannen weinig meer over. De aansluiting tussen het nieuwe gebied en de bestaande stad is uitgewerkt met een park langs de Puntenburgerlaan, de verkeersontsluiting van het gebied en van de stad werd opgelost met een ongelijkvloerse kruising en het kantorenprogramma aan de noordzijde van het station werd bijna verdubbeld ten opzichte van de eerdere plannen. Verder besteedde Geurtsen in het nieuwe plan integraal aandacht aan sociale veiligheid door onoverzichtelijke plekken te vermijden en door meer grondgebonden woningen in te tekenen.

Op 15 juni 2000 werd een bestemmingsplan voor dit deel van het centrumgebied vastgesteld, geheel gebaseerd op het coördinatieplan. Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan waren voor het deelgebied Noordzijde Station al bouwvergunningen afgegeven en is een aantal bouwblokken in ontwikkeling genomen en gebouwd. De realisatie van een aantal andere plannen kwam echter onder druk van veranderende marktomstandigheden in gevaar. Er was meer flexibiliteit nodig, ook in de fasering. En meer kleinschaligheid. Tegelijk ontstonden er nieuwe inzichten voor onderdelen van de stedenbouwkundige uitwerking. Nadat Rein Geurtsen de belangrijkste kaders had ontwikkeld, was het de beurt aan stedenbouwkundige Shyam Khandekar om als supervisor een aantal onderdelen verder uit te werken en een aantal onderdelen te herzien. Hij knipte het kantorencomplex The Works in kleinere units, doorsneden door straatjes. Ook enkele woningbouwblokken zijn opgesplitst en het park tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen van het Soesterkwartier heeft hij van plaats verschoven. Toen de nieuwe uitwerking in 2004 werd vastgesteld en een verandering van het bestemmingsplan werd voorbereid, leek de tijd van plannen maken eindelijk voorbij.

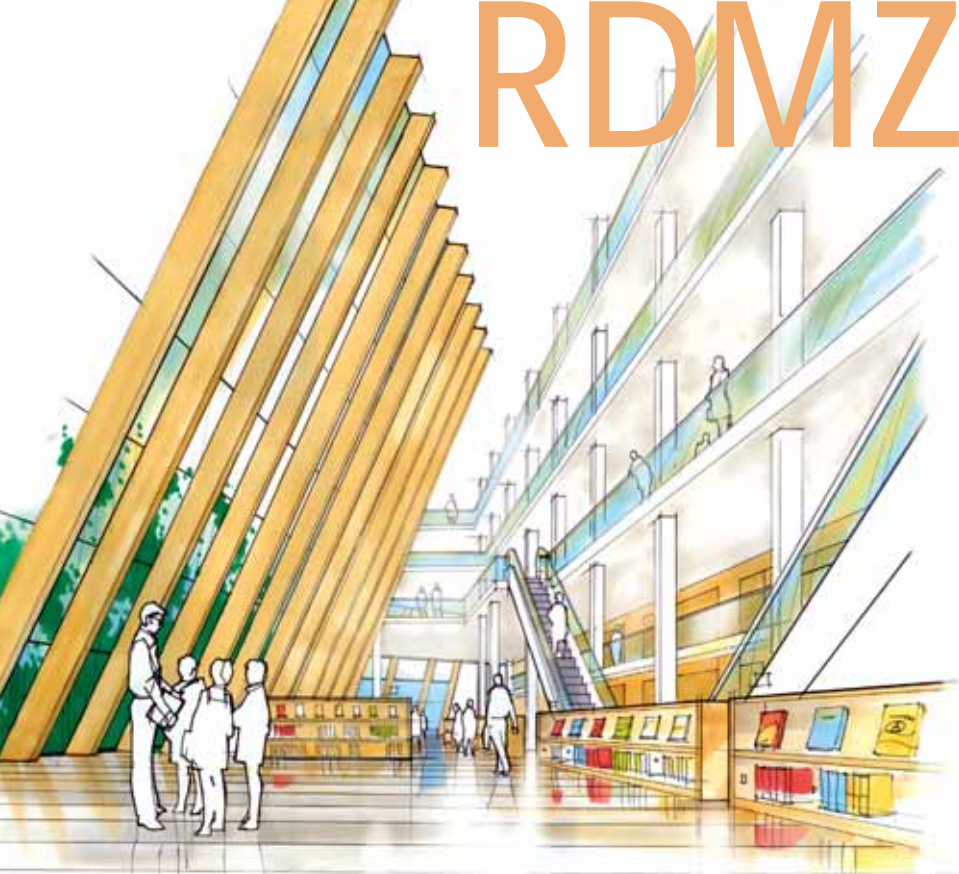
Bas van den Akker

Bas van den Akker was algemeen directeur van Heilijgers BV. Vanuit die functie is hij voorzitter van de OCA NV geweest.

“We zijn denk ik voorzichtiger geweest dan de gemeente had gewenst. Hadden we meer risico's genomen, dan was de relatie ook wat meer ontspannen geweest.”



RDMZ EN ROB



Op de grens van oud en nieuw

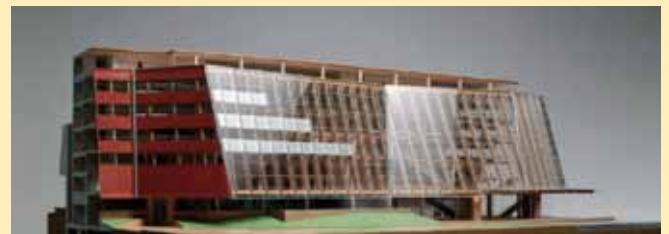
De Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek laten gezamenlijk nieuwe huisvesting bouwen. Door samen kantoor te houden, verwachten de twee nationale hoeders van cultuurhistorisch erfgoed dat zij beter kunnen samenwerken en zich duidelijker aan het publiek kunnen presenteren. Als locatie voor de nieuwbouw is een gebied tussen Smallepad en de spoorbaan aangekocht. De locatie, pal naast de middeleeuwse

Enkele projectgegevens

Opdrachtgever	Ministerie van VROM, Rijksgebouwendienst
Architect	Juan Navarro Baldeweg
Realisatie	nog niet bekend
Programma	16.500 m ² kantoren en enkele publieksruimten
Oplevering	2007

Koppelpoort, markeert als nergens anders de overgang tussen de historische stad en het nieuwe CSG-gebied. Net als de doelstelling van de diensten, moet het gebouw laten zien hoe cultuurhistorie de drager kan zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Het project is geadopteerd door de staatssecretaris van Cultuur als landelijk voorbeeldproject. Op advies van rijksbouwmeester Jo Coenen gaf hij de prestigieuze opdracht om het gebouw te ontwerpen aan de Spaanse architect Baldeweg.

Conform het eerste ontwerp krijgt het gebouw een langgerekte vorm, ruim 150 meter lang, aansluitend bij de spoorlijn en het Smallepad. Het gebouw krijgt vijf lagen en wordt omsloten met een hellende glazen vliesgevel. Het glas weerspiegelt letterlijk de wolken en figuurlijk de transparantie die de twee diensten willen uitstralen. Bovendien verdraagt glas zich beter tot de kwetsbare historische omgeving dan een gebouw van steen, aldus de architect. Vóór het gebouw komt een plein dat de verbinding tussen de stad en het Eemcentrum aan gene zijde van het spoor versterkt. Langs het gebouw komt een waterpartij, precies op de plek waar tot de jaren zestig een deel van de stadsgracht liep. Aan de kant van het spoor zal het gebouw meer gesloten zijn om daarmee ook het spoorweggeluid tegen te houden. Alleen de bovenste verdiepingen zijn geopend. Binnen komt er een grote gezamenlijke hal die de verbinding tussen beide instituten markeert. Op deze hal komen ook publieksruimten uit: horeca, een expositieruimte, een auditorium en een bibliotheek.



Het Eemcentrum is de naam van een gebied tussen de Amsterdamseweg, het spoor en de Eem. Het is de derde pool van het Centraal Stadsgebied en daarmee een uiterst strategisch deel van de stad. Hier moet een nieuw uitgaansgebied ontstaan, door functies te realiseren als een nieuwe bibliotheek, Scholen in de Kunst, een bioscoop, een poppodium, een theaterrestaurant en een discotheek. Belangrijke dragers die het plan commercieel haalbaar moeten maken, zijn kantoren en woningen waaronder woon-werkwoningen, appartementen en studentenwoningen. Ter ondersteuning zijn er verder een supermarkt, detailhandel en een health-center gepland. De functies worden gegroepeerd aan een groot driehoekig plein dat met een punt raakt aan het Eemplein en breed uitloopt op de Eem. Het plein biedt voldoende ruimte voor grootschalige evenementen.

Huiskamer van Amersfoort

Het masterplan voor het Eemcentrum anticipeert op een dynamische ontwikkeling. Het plan is open en laat functie- en bouwtransities toe. Beganegrondvloeren zijn flexibel in bestemming en fysieke vorm en de verschillende gebouwen kunnen in beginsel verschillende functies krijgen. Hierdoor is het mogelijk dat de locatie in de loop der jaren aan betekenis wint. In eerste instantie wordt gemikt op enkele Amersfoortse

trekkers, die functioneel en architectonisch een iconwaarde vertegenwoordigen. De plek kan bovendien functies accommoderen waarvoor elders in het centrum geen geschikte ruimte is. Gaandeweg kan het Eemcentrum lokale en regionale bekendheid krijgen. De opgebouwde kwaliteit kan vervolgens leiden tot groei en extra trekkers waarmee op termijn een groter bereik kan worden aangesproken.

Enkele projectgegevens

Opdrachtgever	Ontwikkelingsmaatschappij Centrumplan Amersfoort
Masterplan,	Architecturbüro Bolles + Wilson
Realisatie	nog niet bekend
Programma	137 woningen, 15.700 m ² kantoren, 21.800 m ² culturele functies en 13.900 m ² winkels en overge functies
Oplevering	2008





Pé Kohnstamm

Pé Kohnstamm was hoogleraar Vastgoedkunde en directeur commercieel onroerend goed van Wilma Vastgoed en is commissaris van de OCA NV.

“Dat die hele contactvorming zo lang duurde, kwam ook doordat er geen voorbeelden waren. Je kon niet even een PPS-la opentrekken.”

De bouw is begonnen

Jaar na jaar is het tempo waarin Amersfoorts centrummetamorfose zich voltrekt, verder opgeschroefd. Het ene na het andere project werd opgeleverd. Het Sint Jorisplein (geopend in april 2000), het KPN-gebouw aan de Stationsstraat (eveneens geopend in april 2000), het kinderwinkelcentrum DrakenNest (november 2000), Amicitia (april 2001), het Philips-gebouw op de hoek van de Stationsstraat en de Wijersstraat (juni 2001),...

Op andere plekken verschenen in een even hoog tempo de langverwachte bouwkransen: aan de noordzijde van het station, bij de Brouwershof, bij het project 'De Soeverein' op de vroegere PON-locatie,...

Voor de sprong over het spoor bleek de grondexploitatie echter een halsstarrige onbekende. De hoge kosten voor verwerving en sanering stelden de gemeente jaar na jaar voor steeds grotere financiële risico's en ieder jaar moest projectwethouder Boer in het college meedelen dat de kosten weer hoger uitvielen. Om kosten en risico's in de tang te krijgen, en om de snelheid van het proces van grondontwikkeling en -uitgifte te vergroten, zocht Boer naar een private partner. Het was voor hem een uitgemakte zaak dat de OCA dat niet zou zijn: "Het ging om saneren en infrastructuur. Er moest een ingewikkelde ongelijkvloerse kruising komen. Er zijn in Nederland een paar grote jongens die dat kunnen. Dan kom je

bij bedrijven als Ballast Nedam en HBG. Die bedrijven zijn allemaal bij me langs geweest. Dat Heijmans daaruit is gerold, was een kwestie van afstrepn. Heijmans had alle deskundigheid in huis en wilde dat met ons fiftyfifty doen. Ze gaven mij de garantie en het is daarna ook allemaal zakelijker en sneller gegaan."

De OCA heeft voor die lekkernij op een ondoordachte manier zijn neus opgehaald, oordeelt Bas van den Akker: "We hebben het altijd strikt gescheiden: de gemeente doet de grond en de OCA doet de projectontwikkeling. Achteraf denk ik, dat we ook in de grondontwikkeling best gezamenlijk een risico hadden kunnen nemen. Dan was het ook een meer ontspannen relatie met de gemeente geweest. Maar in die tijd was er bij de OCA onvoldoende belangstelling voor. Gek eigenlijk, want tegenwoordig wordt de grond door ontwikkelaars vaak vóór de neus van de gemeente weggekaapt. Toen kon het en deden we het niet. We zijn denk ik voorzichtiger geweest dan de gemeente had gewenst."

Martin van Hoogevest: "Mijn conclusie is, dat als je samen een gebied wilt ontwikkelen, je het ook werkelijk samen moet doen. Dat wil zeggen dat je alles in één pot gooit en er samen voor gaat. We hebben nog wel gekeken of we die grondontwikkeling konden doen door een Amersfoortse partner in de OCA te betrekken, maar de verstandhouding met de gemeente was er in die tijd niet naar om dat voor elkaar te krijgen."

Na jaren van touwtrekken en plannen maken verschenen in de besneeuwde vlaktes de lijnen van een nieuw stadsdeel: 'Wat ons betreft kan de bouw beginnen.'

2000



Uiteindelijk werd in 1997 de CSG Eemkwartier BV opgericht, de publiek-private samenwerking waarin de gemeente en Heijmans Infrastructuur-ontwikkeling elk voor de helft deelnemen. Dat wil zeggen: met gedeelde zeggenschap en gedeelde winst en verlies. Deze BV kreeg de taak om het proces van slopen, saneren, bouwrijp maken, aanleggen van infrastructuur en uitgeven van bouwrijpe grond te realiseren. Met daarbij de opdracht om geld voor de gemeente te verdienen. De bestaande afspraken tussen de gemeente en de OCA werden één op één door CSG Eemkwartier overgenomen. Voortaan zou deze BV grond van de OCA-partners kopen en in bouwrijpe staat weer aan hen terugverkopen.

De nieuwe BV bracht schot in de zaak. Parallel met het maken van een nieuw stedenbouwkundig plan werd de grondontwikkeling ter hand genomen en in juni 1999 werd de eerste bouwrijpe grond geleverd. ‘Wat ons betreft kan de bouw beginnen’, jubelden manshoge billboards langs de Amsterdamseweg. Vijftien jaar nadat voor het eerst van een sprong over het spoor werd gesproken, stond een concept op het punt nuchtere werkelijkheid te worden.

En op 8 november 2000, tijdens een feestelijke bijeenkomst in een bovenzaaltje van stadsinformatiecentrum De Observant, werden de realisatieovereenkomsten voor een groot aantal projecten getekend. “Als je nu door het gebied fietst, zie je een grote kale vlakte”, zei burgemeester Albertine van Vliet, de vierde burgemeester in successie die met de centrumontwikkeling te maken heeft, “maar er is al veel werk gedaan”,



De koekjesfabriek van Meursing heeft plaatsgemaakt voor de laatste loot aan de stam van het centrumplan: de nieuwbouw van RDMZ en ROB.

doelend op de jarenlange discussies, de ingewikkelde grondverwerving, de miljoenen verslindende bodemsanering, de bij tijden emotionele betrokkenheid van ondernemers en inwoners en de aanspraken van partijen die gevestigde belangen verdedigen.

Ook de ontwikkeling van de zuidkant van het spoor, het gebied tussen de Koppelpoort en het stadhuis, waar vroeger koekjesfabriek Meursing stond, kwam in een stroomversnelling. De Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg lieten hun oog op deze plek vallen teneinde er een gecombineerd onderkomen te realiseren voor zo'n vierhonderd medewerkers. Opnieuw liet Fons Asselbergs, ditmaal in zijn hoedanigheid als rijksdienstdirecteur, zich in Amersfoort zien. Terug van weggeweest. Zijn initiatief werd door het kabinet in oktober 2000 als één van de tien Grote Projecten benoemd in de Architectuurnota Ontwerpen aan Nederland. Op uitnodiging van cultuur-staatssecretaris Rick van der Ploeg en Rijksbouwmeester Jo Coenen ontwierp de Spaanse architect Juan Navarro Baldeweg een breed, trapeziumvormig gebouw met een buitenkant van glas. Het licht en de wolkenluchten van Hollandse schilders dienden hem als inspiratie. Een delicaat gebouw als de Koppelpoort verdraagt geen massa tegenover zich, dus heeft de architect zich naar eigen zeggen beperkt tot het vormgeven van licht. Critici menen echter, dat Baldeweg met het brede gebouw een nieuwe barrière tussen deze en gene zijde van het spoor opwerpt.



Gerard Gielen

Gerard Gielen was tot 1998 gemeentesecretaris van Amersfoort en nauw betrokken bij het bestuurlijk overleg tussen gemeente en OCA.

"Het woord communicatie bestond toen nog niet. Je praatte hooguit over pr, maar dat was een vies woord. Dat was mooipraten, reclame maken."

Een laatste heet hangijzer

Terwijl de realisatie van het Centraal Stadsgebied hortend en stotend op gang kwam, bleef er één gebiedsdeel als een Gallisch dorpje temidden van een groot Romeins Rijk nog steeds oningevuld. Een gebied van amper drie hectare, tussen de Amsterdamseweg en de Eem. Al in 1985 bij de presentatie van Met het oog op het hart bedacht als uitgelezen locatie voor een geïntegreerd centrum voor sport, vrijetijd, recreatie en educatie: de derde pool van het totaalplan. De integrale aanpak van het centrum maakte het mogelijk om dergelijke functies in één gebied te concentreren, zo hadden de plannenmakers al die jaren gezegd. Op aangeven van de winkeliers in de binnenstad, beducht voor al te zware concurrentie, heeft de Raad van State geoordeeld dat dit plan echter pas mocht worden gerealiseerd als de winkels in het centrum zoals bij het Sint Jorisplein klaar zouden zijn.

Aanvankelijk heette het overigens nog een 'sport- en vrijetijdscentrum'. Later werd het deelgebied aangeduid met de meer neutrale term 'thema-centrum'. Ten slotte kreeg het de naam 'Eemcentrum'; een naam waar strikt genomen iedere functie een plaats kan krijgen. Maar ondanks de vele smaken waarmee dit gebied in de loop van de jaren is bedacht, is het Eemcentrum lange tijd een onbeschreven deel van het centrumgebied gebleven. Zeker toen de grondexploitatie onzeker werd en het tekort voor de gemeente opliep, maakte niemand haast om dit laatste plandeel in te kleuren.

Eind jaren negentig probeerde wethouder Boer het - toen nog - themacentrum vlot te trekken met een voorstel voor een multimedia-centrum. Dit bleek financieel niet haalbaar. "Te tijdgebonden", oordeelt voormalig OCA-voorzitter Bas van den Akker. "Zoiets moet honderd jaar meekunnen, maar dat is met een multimediacentrum zeker niet het geval."

Halverwege 2001 kwamen de OCA-partners met een tegenbod: een financieel wél haalbaar plan bestaande uit een mix van kantoren, woningen, culturele voorzieningen, grootschalige detailhandel, horeca en ondergrondse parkeerruimten. De winkeliers in de binnenstad reageerden argwanend op de forse hoeveelheid detailhandel. Het gemeentebestuur toonde zich sceptisch vanwege het commerciële karakter. En de inwoners van Amersfoort reageerden ronduit afwijzend op het hoge megastore-gehalte van het plan. Martin van Hoogevest: "Het



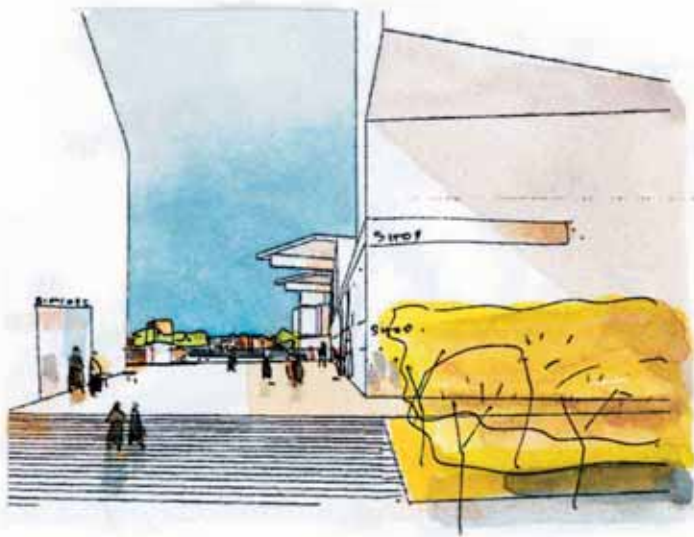
Scholen in de Kunst is met duizenden cursisten één van de trekkers van het Eemcentrum.

is een misverstand dat het hier om niet-commerciële voorzieningen zou moeten gaan. Zo is dat in de politiek steeds naar voren gebracht, maar oorspronkelijk ging het om commerciële voorzieningen rond het thema vrijetijd."

En hiermee lag de invulling van het - inmiddels - Eemcentrum weer op het bordje van de gemeente. En die realiseerde zich dat maatschappelijk gewenste, doch financieel onrendabele functies uiteindelijk alleen met subsidie gerealiseerd kunnen worden. Na ampel beraad stelde zij dertig miljoen gulden extra beschikbaar om culturele functies een volwaardige plek te geven. De regionale instelling voor kunsteducatie Scholen in de Kunst, een popcentrum en een nieuwe bibliotheek moesten het gebied kleur geven. Boer: "Die instellingen wilden wel, maar daarmee heb je die plek nog niet gevuld. Er moesten nog wat trekkers bij komen."

Boers opvolger Henk Kuijt omarmde het Eemcentrum als een belangrijk onderwerp. Vanaf zijn eerste dag als wethouder is hij aan de slag gegaan met een programma van eisen en met een politieke klankbordgroep. Iedere maand besprak hij met vertegenwoordigers uit de raad





de stand van zaken. En in de zomer van 2001 toverde hij een consortium uit de hoge hoed, dat een kant en klaar plan wilde realiseren: Merlin Attractions, een Engelse organisatie, gespecialiseerd in het ontwikkelen van commerciële leisure-concepten met naast fun ook informatieve en educatieve elementen. Kuijt kreeg de partijen zover dat zij hun handtekening zetten onder een intentieverklaring. Er werd een programma vastgesteld drijvend op leisure in de vorm van een serie spectaculaire attracties en daarnaast woningen, kantoren, een aanvullend winkelaanbod, horeca en een flinke portie cultuur waaronder verschillende podia, oefenruimtes en een nieuwe bibliotheek. “Het Eemcentrum moet een plek worden waar de hele dag wat te doen is”, zei Kuijt, toen hij de plannen op 5 februari 2002 aan de pers presenteerde, “Overdag vooral dagtoeristen, studenten, schoolklassen, winkelend publiek en bezoekers van de bibliotheek en Scholen in de Kunst, in de avonden en de nacht vooral bezoekers van culturele activiteiten, muziek, belevenissen, bioscoop en horeca.” In totaal zou het Eemcentrum goed zijn voor meer dan twee miljoen bezoekers per jaar. Niet alleen inwoners van de regio Amersfoort, maar ook mensen van ver daarbuiten. Amersfoort kon haar provinciale veren een beetje afschudden.

De inkt van de plannen was echter nog niet droog of er tekende zich een nieuwe economische teruggang af, die ook zijn sporen zou nalaten in het Eemcentrum. Bij het bespreken van de begroting 2003-2006 vroegen gemeenteraadsleden wat er zou moeten gebeuren als investeerders afha-

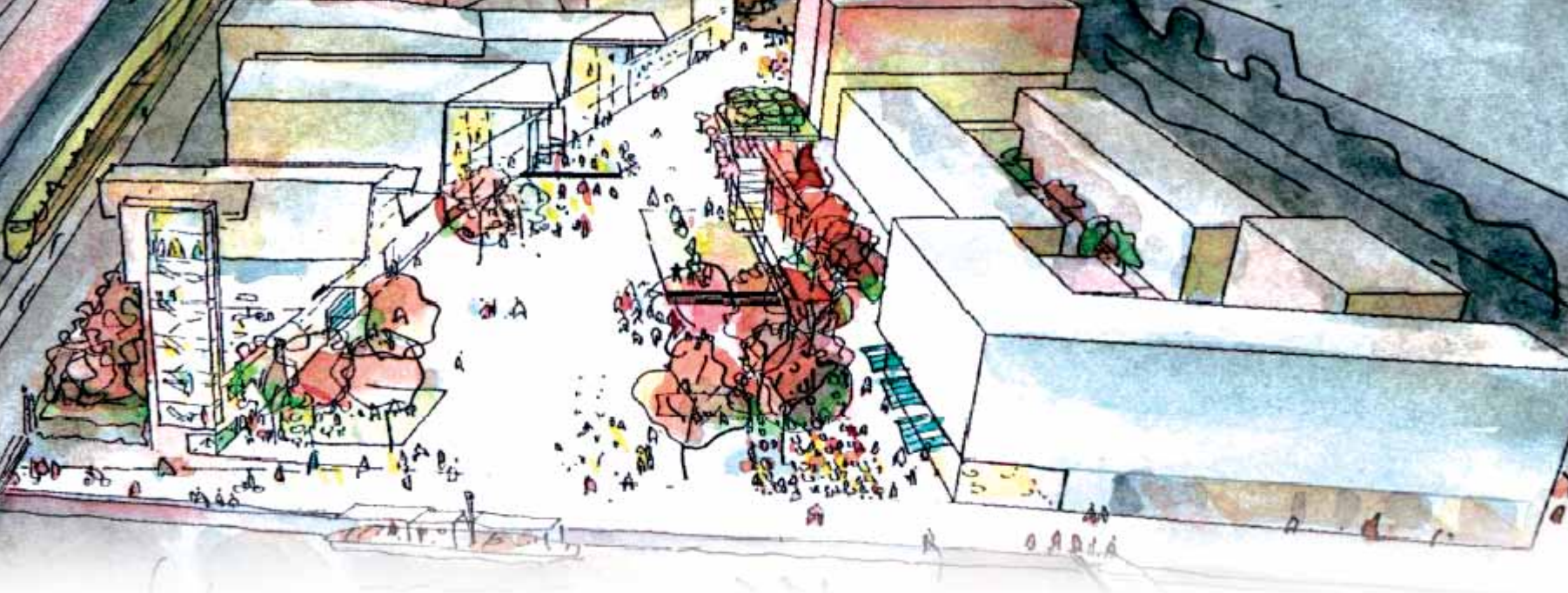
ken. Temporiseren? Of een ander plan realiseren? Meer woningbouw in plaats van kantoren? Volgens ex-wethouder, thans adviseur Roel Boer is het onverstandig om onder druk van economische omstandigheden het hoofd in de schoot te leggen: “Het is een gouden plek en je kunt die maar één keer bebouwen.”

Maar eind 2002 trok Merlin Attractions de stekker eruit. Het bedrijf wilde niet meer in aanmerking komen als investeerder van het Eemcentrum en zag geen brood meer in de beloofde plannen. Ook de OCA kwam tot andere gedachten. De conclusie was duidelijk: een bovenregionaal cluster van leisure is onvoldoende duurzaam en brengt te grote exploitatierisico's met zich mee. Leisure zou niet langer de drager van het planconcept zijn. Terug bij af.

In januari 2003 gaven de OCA-partners opdracht aan het Duitse bureau Bolles + Wilson een nieuw plan te maken met een ruimtelijke analyse en globale beelden. Dit alles geënt op het mogelijke programma met cultuur, kantoren en woningen, maar zonder de overheersende leisurefunctie. Een plan voor de stad en de regio, maar zonder opgeklopte bovenregionale ambities. Een plan dat, zoals in 1984 al bedacht, de drie polen van het Centraal Stadsgebied kan afronden: de historische binnenstad als bestuurlijk en commercieel centrum, het stationsgebied als zakelijk centrum en het Eemcentrum als derde pool: cultuur en recreatie. Aanvullend op wat de stad al heeft; niet concurrerend. In april 2003 kwamen Wilson en de OCA met een concept masterplan, dat vervolgens aan de gemeente is aangeboden. In juni nam het college het plan over: ‘aansprekend, realistisch en perspectiefrijk’, oordeelde het college. Later die maand ging ook de raad mee en kreeg het college fiat om het plan met de OCA verder uit te werken.

Weer een nieuw plan, met dat verschil, dat het nieuwe Eemcentrumplan veeleer een groeimodel is dan een gefixeerd eindbeeld ‘De plek kan anticiperen op toekomstige ruimtebehoefte nabij het stads-





centrum, met name bij functies die om meerdere redenen in het hart van het centrum geen geschikte vestigingsplaats kunnen vinden', staat er in het masterplan. 'Een geregisseerde verovering. Een groeistrategie waarbij door bewuste functieplaatsing in eerste instantie enige, complementaire elementen worden gehuisvest, waardoor het stadscentrum en de planlocatie geleidelijk naar elkaar toe groeien. Daarna zal de marktbehoefte, de ontwikkeling van de stad en het gedragspatroon van de bewoners in belangrijke mate het tempo en de kwaliteit van het gebied Forum Cultura bepalen.'

Forum Cultura? Ja, een nieuwe naam zeggen de OCA-partners, want van de 60.000 vierkante meter zal ongeveer eenderde komen te bestaan uit culturele functies, waaronder een nieuwe bibliotheek en een nieuwe vestiging van Scholen in de Kunst. Dit programma krijgt ondersteuning vanuit diverse invalshoeken: een healthcenter, een disco, een supermarkt, een theaterrestaurant, een poppodium een bioscoop, detailhandel en woningen, onder meer voor studenten. Dat alles gegroepeerd rond een nieuw stedelijk plein, een forum, uitlopend op de Eem, en bijna zo groot als alle andere Amersfoortse centrumpleinen bij elkaar opgeteld.

Alles best, reageerde het college, maar er is geen behoefte aan een nieuwe naam; houd het maar op Eemcentrum. De gemeente reserveerde 23,4 miljoen euro om de gemeentelijke aandelen in het plan te realiseren. Dat wil zeggen: een parkeergarage, het plein en twintig procent van het beoogde vastgoed. Dat moet volgens de gemeente genoeg zijn om de plannen verantwoord verder uit te werken en om een basiskwaliteit van

de openbare ruimte te realiseren. Wellicht is met subsidies of aanvullend programma een extra kwaliteit haalbaar.

Na het vrijetijdscentrum, het multimediacentrum, het megastorecentrum en het leisure-Eemcentrum, is het cultuur-Eemcentrum het zoveelste plan dat met de nodige persuasie is gepresenteerd. Maar anders dan bij eerdere plannen is het jongste Eemcentrumplan gestoeld op functies en een schaal waar Amersfoort behoefte aan heeft. Complementair aan wat de stad al heeft. Zonder bij voorbaat een zware wissel te trekken op de verre toekomst, maar niettemin serieus invulling gevend aan het twintig jaar oude driepolenmodel dat de basis vormde van het Centraal Stadsgebied. Bert van der Werff, de vijfde gewezen CSG-wethouder in successie ging er bij de presentatie vanuit dat dit laatste complexe puzzelstukje van het Amersfoortse centrum in 2008 klaar kan zijn.



Roel Boer

Roel Boer was van 1990 tot 2001 wethouder van de gemeente Amersfoort en sinds 1993 als eerstverantwoordelijke voor het Centraal Stadsgebied.

“Er is ook zoiets als een markt. Er is ook zoiets als geld. Ik wilde wat rechter op m'n doel afgaan.”



De stad is nooit af

De binnenstad van Amersfoort heeft een historische rijkdom zonder weerga. Wie daar iets aan wil toevoegen, moet van goeden huize komen. Dit dilemma - de historische waarde behouden en toch tegemoet komen aan de eisen die een grote stad aan haar centrum stelt - ligt al sinds de Tweede Wereldoorlog op tafel. Uitbreiding van het centrumgebied is alleen mogelijk door lang vast te houden aan een heldere visie en de hoogst mogelijke kwaliteit na te streven. Middelmaat is niet voldoende. Dat vergt tijd, bezinning en overleg.

Maar, hoe hoger de eisen, hoe groter de kans dat er onderweg wel eens iets sneuvelt. Er moet ook nog iemand zijn die wil investeren. Er moeten mensen zijn die de woningen willen kopen of huren en mensen die de gerealiseerde kantoren, winkels en cafés willen exploiteren. Dat vraagt dus niet alleen om goede ideeën, maar ook om balans. Balans tussen stedenbouwkundige kwaliteit en commerciële haalbaarheid. En dat vraagt om lef, bestuurlijke kwaliteit en doorzettingsvermogen.

De ideeën voor vernieuwing en uitbreiding van het Amersfoortse centrumgebied waar nu aan wordt gebouwd, stammen uit 1985. Die ideeën waren verbluffend eenvoudig en daardoor overtuigend. Door één grote beweging konden verschillende actuele problemen in samenhang worden opgelost en was een sprong voorwaarts mogelijk. Verval werd gebruikt voor vernieuwing. En een nieuw gebied met nieuwe functies zou een aanvulling vormen op wat er al was, passend bij de schaal en het karakter van Amersfoort en in zichzelf volwaardig, levendig en gevarieerd. Bij de presentatie mochten de plannenmakers zich verheugen in brede steun, zowel van de bewoners, van de politiek als van het bedrijfsleven.

Dat langetermijnperspectief was een sterk punt. Het eindplaatje heeft jarenlang kunnen dienen als helder baken waarop publieke en private partijen zich konden oriënteren. Ook voor vastgoedeigenaren bood het plaatje voldoende perspectief. De uitwerking en realisatie van het concept waren echter moeilijker dan vriend en vijand ooit hadden bedacht. Achteraf is duidelijk dat de uitwerking en de status van het perspectief onvoldoende waren gearticuleerd. Het eindbeeld had nog veel sterker en met meer overtuigingskracht en enthousiasme moeten worden omarmd. Nu werd het te snel verengd tot grondexploitaties en cijfers achter de komma. Terwijl de toekomst van de stad zich toch niet in regel-tjes laat vangen. Ook dat laten de afgelopen decennia duidelijk zien. Zo ontstonden er voortdurend discussies over uitwerkingsvoorstellen: hoger of lager, meer of minder,... Met als gevolg verlies van enthousiasme, geld en tijd in plaats van een gezamenlijk gevoel van opwindend dat een geschetst perspectief langzaam binnen bereik komt.

Het plan kon alleen maar tot stand worden gebracht wanneer gemeente en marktpartijen er gezamenlijk hun schouders onder zouden zetten. Zoveel was ook in 1985 al duidelijk. Publiek-private samenwerking op deze schaal moest toen echter nog worden uitgevonden. Uitgaande van een prettige naïviteit hebben gemeente en OCA-partners zich in het diepe geworpen. Achteraf is het duidelijk, dat alle partijen de omvang en de complexiteit van het plan hebben onderschat. Daardoor stond de samenwerking voortdurend op scherp. Gaandeweg moesten bestaande afspraken en begrotingen worden herzien en moesten contracten op cruciale onderdelen worden aangevuld. Politieke ontwikkelingen en marktontwikkelingen hebben beurtelings hun sporen nagelaten.

Het gebied, 120 hectare, is kennelijk te groot om in één publiek-privaat contract te ontwikkelen. Daardoor is het te complex, zijn er teveel partijen en duurt het proces te lang. Samenwerken is mensenwerk, maar in zo'n lange periode wisselen vrijwel alle hoofdrolspelers van stoel. In feite is er geen enkele partij die de risico's voor zo'n groot gebied kan overzien.

Terwijl gemeente en marktpartijen invulling aan het gezamenlijk gekozen langetermijnperspectief gaven - dan weer eendrachtig, dan weer onenig - roerde zich voortdurend een derde partij: de inwoners van de stad. En sinds de zestiger jaren lijkt de stem des volks alleen maar sterker te zijn geworden. De achtereenvolgende bestuurders gaven er op een wisselende manier gehoor aan. Van informeren tot inspraak. Van voorlichten tot communiceren. Van meepraten tot meebeslissen. Van reactie tot interactie. Vaak voelden de plannenmakers zich in de hoek gedrukt en soms was er sprake van vruchtbare gedachtewisseling.

De gemeenteraad vertegenwoordigt de inwoners, maar als het op concrete plannen aankomt, biedt een meerderheid in de raad niet altijd de garantie dat er ook voldoende maatschappelijk draagvlak is. Anderzijds duidt niet ieder protest op een gebrek aan draagvlak of op een gebrek aan kwaliteit. Zeker is, dat de stad er niet bij gebaat is als bestuurders hun oren naar iedereen laten hangen. Maar waar ligt die grens? Medezeggenschap is trendgevoelig. Dat vergt van initiatiefnemers en bestuurders een zesde zintuig en een dikke huid. En waar gemeente en private partijen samenwerken aan de ontwikkeling van de stad, zijn zij ook samen verantwoordelijk voor de communicatie met de inwoners van die stad.

Binnenstedelijke herontwikkeling is ingewikkelder dan het aansnijden van een nieuw suburbaan weiland, zo staat al in de inleiding van dit boek. De bestaande stad heeft meer geschiedenis en daardoor ook meer emotie. Dat maakt stedelijke vernieuwing tijdrovend en kostbaar.

Creativiteit op de vierkante centimeter. Het is niet mogelijk om even snel een plannetje uit de hoge hoed te toveren. Aan de andere kant maakt deze omstandigheid de binnenstedelijke vernieuwing juist urgent en waardevol. Zonder vernieuwing erodeert het meest waardevolle deel van de stad waardoor ook de perifere stadsdelen geen lang leven beschoren zijn. Er is geen keuze.

Tussen 1985, toen het eerste plan voor het Amersfoortse centrum door een groepje bevrogenen werd gepresenteerd, en het moment waarop naar verwachting de laatste steen wordt gelegd, voor zover er ooit een laatste steen zal zijn, ligt straks een periode van 23 jaar. In die periode hebben zich heel wat zijden-draad-momenten voorgedaan. Telkens wanneer kortetermijnbelang prevaleerde boven engagement werd het proces verstoord en vertraagd. En dat leidde meestal niet tot kwaliteitswinst; meestal wel tot kwaliteitsverlies. Toch heeft de wil om door te gaan overwonnen. Evenals de betrokkenheid van investeerders, bestuurders en bewoners bij de stad. Bij

hún stad. De partijen zijn bereid geweest om vast te houden aan goed gekozen doelstellingen en om de teugels niet te makkelijk te laten vieren.

Achteraf geoordeeld hadden veel onderdelen wellicht beter gekund. Alles kan altijd beter. Maar het kan ook zijn dat de aanvankelijke ambities niet realistisch zijn geweest. Het is maar hoe je het bekijkt. Feit is, dat de vernieuwing van het Amersfoortse centrum steeds verder vorm krijgt. Zonder die vernieuwing had de teloorgang verder om zich heen gegrepen en had het centrum niet die aantrekkingskracht gegeneerd die er nu vanuit gaat.

Uiteindelijk, na vijf colleges van B&W, als er verder geen al te grote leeuwen en beren op de weg staan, kunnen de laatste plandelen in 2008 klaar zijn. Dan zal ook het Eemcentrum als epiloog van het centrumplan vorm hebben gekregen. En dan zal er een miljard hedendaagse euro's zijn weggezet. Dan heeft Amersfoort een belangrijke stap vooruit gezet.

Ook al zal de stad nooit af zijn.

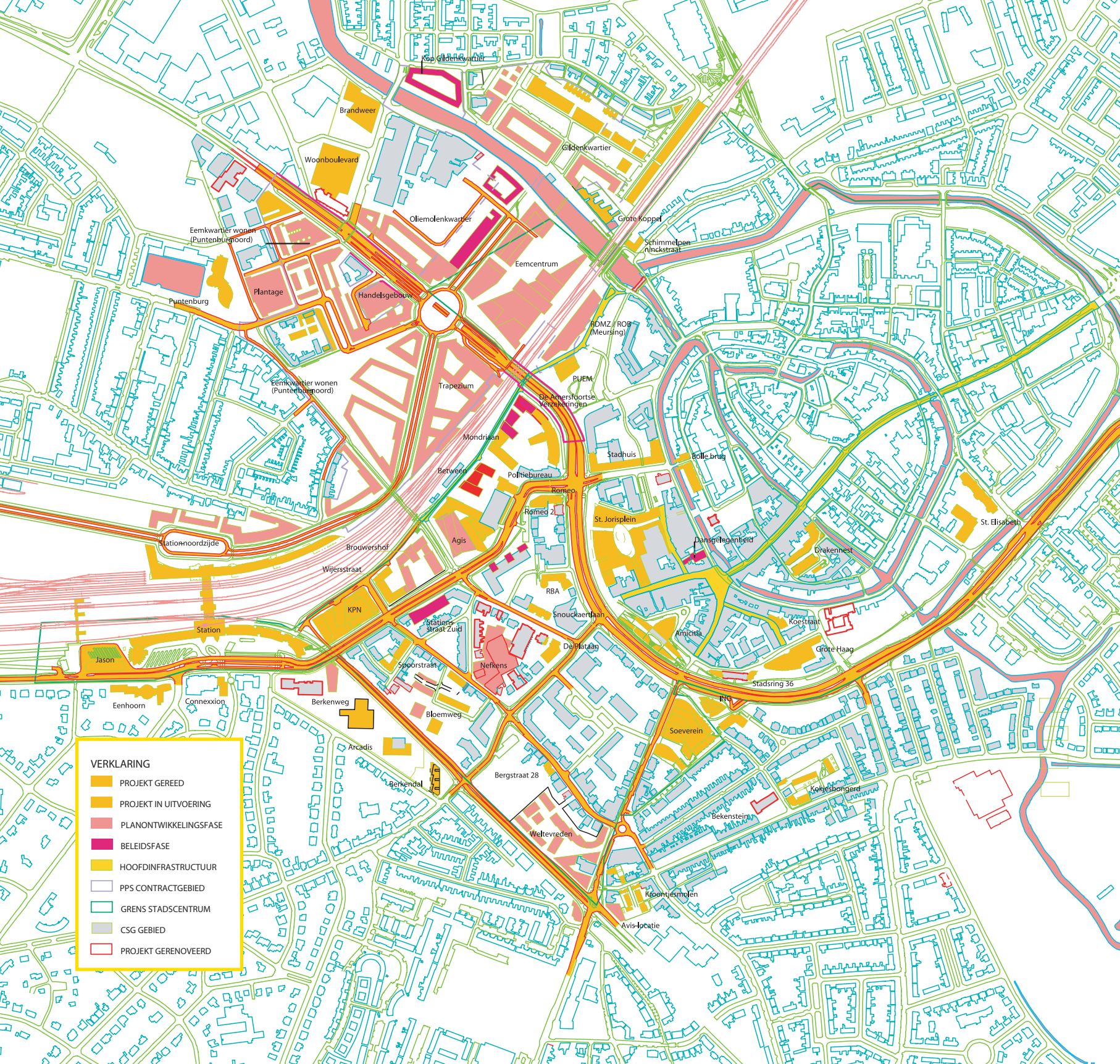


Project	Ontwikkelaar(s)	Architect(en)	Programma	Oplevering
<i>DrakenNest</i>	<i>Heilijgers</i>	<i>Pouw & Dillen</i>	<i>29 woningen en 1.540 m² winkels</i>	<i>2001</i>
<i>Grote Haag en Koestraat</i>	<i>Wilma Vastgoed</i>	<i>Theo Bosch</i>	<i>2.935 m² winkels en 46 woningen</i>	<i>1997</i>
<i>Soeverein en ING</i>	<i>Van Zwol</i>	<i>Rau & Partners, Ellerman, Lucas en Van Vugt</i>	<i>68 woningen, 3.000 m² winkels en 13.800 m² kantoor</i>	<i>1998 - 2002</i>
<i>Weltevreden</i>	<i>Van Hoogevest</i>	<i>ONB Architecten en Pouw & Dillen</i>	<i>125 woningen en 1.000 m² commerciële dienstverlening</i>	<i>2007</i>
<i>Berkenweg</i>	<i>Van Hoogevest en Amstelland</i>	<i>Van den Oever, Zaaier en partners</i>	<i>10.000 m² herontwikkeling kantoor en 3.000 m² uitbreiding</i>	<i>2002</i>
<i>Berkendal</i>	<i>Van Hoogevest</i>	<i>Van den Oever, Zaaier en partners</i>	<i>27 woningen</i>	<i>2004</i>
<i>Bloemweg en Spoorstraat</i>	<i>Van Hoogevest en Schoonderbeek</i>	<i>AG Nova, Maaskant van Velzen</i>	<i>46 woningen</i>	<i>2004</i>
<i>Nefkens</i>	<i>Van Hoogevest</i>	<i>Jinx Architecten</i>	<i>20 studentenkamers en 25 woningen</i>	<i>2007</i>
<i>De Plataan</i>	<i>Heijmans</i>	<i>Karelse Van der Meer Architecten</i>	<i>1.950 m² kantoor en 10 woningen</i>	<i>1995</i>
<i>RBA en Snouckaertlaan</i>	<i>Heilijgers</i>	<i>ZZ+P Architecten</i>	<i>4.460 m² kantoor en 15 woningen</i>	<i>1994 - 1995</i>
<i>Amicitia</i>	<i>ING Vastgoed</i>	<i>Karelse Van der Meer Architecten</i>	<i>22 woningen en 5.000 m² winkels</i>	<i>2001</i>
<i>Sint Jorisplein</i>	<i>MultiVastgoed</i>	<i>Diederik Dam en Joan Busquets</i>	<i>94 woningen en 12.000 m² winkels</i>	<i>2000</i>
<i>Stadhuis</i>	<i>ABP</i>	<i>Pi de Bruin (Architekten Cie)</i>	<i>10.000 m² kantoor en publieksgerichte functies</i>	<i>1993</i>
<i>Amersfoortse verzekeringen (uitbreiding)</i>	<i>Amersfoortse Verzekeringen</i>	<i>ZZ+P Architecten</i>	<i>10.000 m² kantoor</i>	<i>2001</i>
<i>Politiebureau</i>	<i>Heilijgers</i>	<i>Inbo Architecten</i>	<i>3.500 m² kantoor</i>	<i>2003</i>
<i>Mondriaan</i>	<i>Dura Vermeer, Van Hoogevest, ASR</i>	<i>ZZDP Architecten</i>	<i>10.000 m² kantoor</i>	<i>2004</i>
<i>Between</i>	<i>Heilijgers</i>	<i>Inbo Architecten</i>	<i>10.000 m² kantoor</i>	<i>Nog niet bekend</i>
<i>Anova (uitbreiding)</i>	<i>Anova</i>	<i>ZZ+P Architecten</i>	<i>4.000 m² kantoor</i>	<i>1998</i>
<i>Agis (uitbreiding)</i>	<i>Agis</i>	<i>Bonnema Architecten</i>	<i>17.000 m² kantoor</i>	<i>2005</i>

Project	Ontwikkelaar(s)	Architect(en)	Programma	Oplevering
<i>Brouwershof</i>	<i>AM Vastgoed en Van Hoogevest</i>	<i>Van den Oever, Zaaijer en partners</i>	<i>12.150 m² kantoor en overige functies 155 hotelkamers en congrescentrum</i>	<i>Vanaf 2006</i>
<i>Philips Wijersstraat</i>	<i>Vahstal Probouw</i>	<i>Alinea Lerou</i>	<i>6.000 m² kantoor en commerciële functies</i>	<i>2001</i>
<i>KPN Stationsstraat</i>	<i>Amstelland en Van Hoogevest</i>	<i>Inbo Architecten</i>	<i>23.000 m² kantoor</i>	<i>1999</i>
<i>Station zuidzijde en Jason</i>	<i>NS Vastgoed</i>	<i>Jan van Belkum (Arcadis)</i>	<i>44.000 m² kantoor en overige functies</i>	<i>1991 - 2002</i>
<i>Station noordzijde</i>	<i>NS Vastgoed</i>	<i>Jan van Belkum (Arcadis) en M3H</i>	<i>37.000 m² kantoor en overige functies en 115 woningen</i>	<i>2003 - 2007</i>
<i>Trapezium (The Works)</i>	<i>AM Vastgoed, Van Hoogevest, Heijmans en Heilijgers</i>	<i>Frits van Dongen (Architekten Cie)</i>	<i>68.000 m² kantoor, 1.750 m² overige functies en 24 woningen</i>	<i>Nog niet bekend</i>
<i>Eemkwartier-wonen (Puntenburg-Noord)</i>	<i>AM Wonen, Van Hoogevest, Heilijgers, SCW en Van Zwol</i>	<i>Klunder Architecten, M3H, Pauw en Dillen, Vera Yanovshtchinsky en anderen</i>	<i>circa 690 woningen, 6.030 m² kantoor en 6.930 m² commerciële functies</i>	<i>2003 - 2010</i>
<i>Handelsgebouw (uitbreiding)</i>	<i>Vabeog</i>	<i>Alinea Lerou</i>	<i>10.250 m² kantoor en 830 m² commerciële functies</i>	<i>Nog niet bekend</i>
<i>De Plantage</i>	<i>Heilijgers</i>	<i>Vera Yanovshtchinsky</i>	<i>3.000 m² winkels en 89 woningen</i>	<i>2005</i>
<i>Oliemolenkwartier (Amsterdamseweg)</i>	<i>AM Vastgoed Burgfonds</i>	<i>Nog niet bekend</i>	<i>23.500 m² kantoor en onderwijsfuncties</i>	<i>2007</i>
<i>Oliemolenkwartier (Eemcentrumzijde)</i>	<i>Nog niet bekend</i>			
<i>Gildenkwartier</i>	<i>Heilijgers en Van Zwol</i>	<i>Peter Geusebroek, Zebra en Krier & Kohl</i>	<i>358 woningen</i>	<i>2000 - 2005</i>
<i>Eemcentrum</i>	<i>AM Vastgoed, Van Hoogevest, Heijmans en Heilijgers</i>	<i>Architekturbüro Bolles + Wilson (masterplan)</i>	<i>137 woningen, 15.700 m² kantoor, 21.800 m² culturele functies, 13.900 m² winkels, horeca, dienstverlening en healthcenter</i>	<i>2008</i>
<i>RDMZ/ROB (Meursing)</i>	<i>Ministerie van VROM</i>	<i>Juan Navarro Baldeweg</i>	<i>16.500 m² kantoor en publieksgerichte functies</i>	<i>2007</i>

Situatie januari 2005

In dit overzicht staan de meest omvangrijke projecten in het centraal stadsgebied van Amersfoort en alleen voor zover die voortkomen uit de integrale gebiedsontwikkeling. De projecten die binnen het samenwerkingsverband van de OCA zijn of worden gerealiseerd, zijn gecursiveerd.



VERKLARING

- PROJECT GEREED
- PROJECT IN UITVOERING
- PLANONTWIKKELINGSFASE
- BELEIDSFASE
- HOOFDINFRASTRUCTUUR
- PPS CONTRACTGEBIED
- GRENS STADSCENTRUM
- CSG GEBIED
- PROJECT GERENOVEERD

Top Oldenkwartier
 Brandweer
 Woonboulevard
 Oldenkwartier
 Eemkwartier wonen (Puntenburgoord)
 Plantage
 Handelsgebouwen
 Eemcentrum
 Grote Koppel
 Schimmelpenninckstraat
 Puntenburg
 Eemkwartier wonen (Puntenburgoord)
 Trapezium
 Mondriaan
 Betteveen
 Poliebureau
 Stadhuis
 Bolle brug
 Stationnoordzijde
 Brouwershof
 Agis
 Romeo
 Romeo 2
 St. Jorisplein
 Danegelsanberg
 Orakennest
 Station
 Wijersstraat
 KPN
 Stationsstraat Zuid
 RBA
 Snouckelaan
 De Platanen
 Nefkens
 Amicitia
 Koestraat
 Grote Haag
 Jason
 Eenhoorn
 Connexion
 Berkenweg
 Arcadis
 Berkendal
 Bergstraat 28
 Weltevreden
 Soeverein
 Stadsring 36
 IMC
 Bekensteijn
 Koyesboogje
 Koopjesmoen
 Avislocatie

Verantwoording

De inhoud van dit boek is gebaseerd op tal van beleidsstukken, plannen, projectvoorstellen, voortgangsverslagen, notulen en berichten in de lokale pers. Daarnaast waren de herinneringen van een tiental hoofdrolspelers onmisbaar om de ontwikkeling van het Centraal Stadsgebied te reconstrueren. De redactie dankt iedereen die tijd en denkkraft heeft vrijgemaakt om die herinneringen te delen.

Tekst en interviews

Henk Bouwmeester, Amersfoort

Redactie

Hans de Bruin (Gemeente Amersfoort), Pieter Hanemaaijer (Terp Advies), André Heeringa (Ontwikkelingsmaatschappij Centrumplan Amersfoort NV) en Godfried Reuser (Gemeente Amersfoort).

Beeldredactie

Karin Mieras (gemeente Amersfoort)

Fotografie

Theo Baart: p39, BDU: p22, Foto "Bell": p18 en p40, Hans de Bruin: p46 en p47, Fotocinehouse; p18/19, Raymond van den Hoek: p56/57, Tjeerd Jansen: p56, Henry Krul: p61, Conny Meslier: p23, p31 en p54, Petra van Schaik: p34 en p43 en Koos Smid (Amersfoortse Courant): p38. Projectfoto's zijn afkomstig van de diverse ontwikkelaars en architecten. Getracht is de rechthebbenden van de afbeeldingen te achterhalen. Zij die menen alsnog aanspraak te kunnen maken op zekere rechten, kunnen contact opnemen met de uitgever.

Portretfotografie

Rob Acket, Amersfoort

Vormgeving

uS#one, Amersfoort

Drukwerk

Reproka Visuele Communicatie, Amersfoort

ISBN 90-806265-4-6

De geïnterviewden zijn voor deze publicatie geportretteerd op een door hen gekozen projectlocatie in het Centraal Stadsgebied te Amersfoort:

Fons Asselbergs - Aan het Smallepad, de projectlocatie voor de gezamenlijke nieuwbouw van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Cees Kamerbeek - Voor de Argonaut, het hoofdkantoor van Meeùs, voor een belangrijk deel door Kamerbeek zelf ontworpen.

Bert Schreuder - Bij het kantoor van Twynstra Gudde naast de zuidzijde van het station, één van de eerste projecten in het Centraal Stadsgebied.

Job Heilijgers - Voor congrescentrum De Eenhoorn een ontwikkeling van Heilijgers en in zekere zin een voorloper van de centrumontwikkeling.

Pieter Hanemaaijer - Bij het voormalige kantoor van Terp aan de Utrechtseweg; de kraamkamer van Met het oog op het hart.

Martin van Hoogevest - Restauratie van Muurhuizen 33; een project van Van Hoogevest om historisch erfgoed te bewaren.

Bas van den Akker - Bij De Plantage, een deelproject van Eemkwartier wonen, een ontwikkeling van Heilijgers.

Pé Kohnstamm - Bij de noordelijke entree van het Amersfoortse station.

Gerard Gielen - Voor de nieuwe vleugel van het Amersfoortse stadhuis en de Bolle Brug.

Roel Boer - Onder de B&W-kamer in het oude gedeelte van het Amersfoortse stadhuis.



Pal naast het middeleeuwse centrum van Amersfoort ligt een groot gebied, waar ooit bedrijven waren gevestigd, dat nu een nieuwe invulling krijgt. Een invulling die een passende aanvulling zal vormen op de bestaande historische binnenstad. Stedelijke vernieuwing klinkt eenvoudig. Het is een kwestie van slopen en bouwen. Amersfoort laat echter zien hoe complex en weerbarstig de praktijk kan zijn. Het gaat om kneden, voorzichtig zijn, lef hebben, geduld betrachten, creativiteit ontwikkelen, plannen maken, plannen verwerpen en weer nieuwe plannen maken. Sommige onderdelen lukken en vormen een verrijking van de stad.

Andere onderdelen gaan de mist in omdat het juiste momentum ontbreekt, of omdat de plannen misschien toch niet realistisch waren. Dit boek geeft een meeslepend beeld van de vernieuwing van het Amersfoortse stadscentrum. Hoe de gedachten daarover in de loop van twintig jaar zijn ontstaan en bijgesteld. Hoe inwoners, ondernemers en bestuurders de plannen hebben gemaakt, gekoesterd en verguisd. Hoe mensen met elkaar leerden samenwerken en hoe ze elkaar in de haren vlogen. En hoe zij uiteindelijk altijd hebben gestreefd naar het hoogst haalbare. Omdat de stad nu eenmaal te waardevol is om er achteloos mee om te gaan.

ISBN 90-806265-4-6



9 789080 626546