

Raadsvoorstel

Van **Burgemeester en wethouders** Portefeuillehouder(s) **Bijlholt**

Aan **Gemeenteraad**

B&W- vergadering	1 november 2022	Agenda Het Besluit	29 november 2022
De Ronde	15 november 2022	Vastgesteld besluit	29 november 2022

Titel

Ontwikkelkader oude rechtbank

Beslispunten

De raad besluit:

1. Het Ontwikkelkader oude rechtbank vast te stellen;
2. Het college van B&W opdracht te geven de locatie via een openbaar toegankelijke procedure te verkopen en daarmee de herontwikkeling in gang te zetten;
3. Op basis van een (nog op te stellen) bouwplan een planologische procedure te starten en aldus niet voorafgaand aan de verkoop het bestemmingsplan te wijzigen.

Aanleiding

De oude rechtbank op het Stationsplein 14-16 is een markant en bekend gebouw in Amersfoort. Dit komt door de ligging tegenover het Centraal Station van Amersfoort. De gemeente Amersfoort is sinds 2017 eigenaar van de oude rechtbank en heeft in de Visie Stadshart (2018) duidelijk gemaakt dat het vervallen gebouw moet worden herontwikkeld tot een iconisch visitekaartje van Amersfoort. De herontwikkeling van deze beeldbepalende plek kan samen met de vernieuwing van het Stationsplein bijdragen aan het creëren van een waardige stadsentree. In de Gebiedsvisie Amersfoort Centraal (2020) is deze ambitie verder benadrukt en aangegeven dat de herontwikkeling moet bijdragen aan het doel om het Stationsplein aantrekkelijker, levendiger en groener te maken.

Het is de bedoeling om het gebouw te verkopen aan een (markt)partij die de gelegenheid krijgt om de geambieerde herontwikkeling tot een iconisch visitekaartje vorm te geven: er zal een bouwplan moeten worden gemaakt en vervolgens zal het gebouw grondig vernieuwd moeten worden. Vanwege het maatschappelijke belang van deze plek heeft het college van B&W in 2020 besloten om een ontwikkelkader te maken in overleg met de directe omgeving. De bestuurlijke koers hiervoor is opgenomen in de [raadsinformatiebrief van 25-11-2020](#). Het ontwikkelkader geeft richting aan de gewenste ambitie en stelt ook grenzen hieraan, zodat voor omwonenden en geïnteresseerde partijen helder is binnen welke kaders het iconische visitekaartje gerealiseerd kan worden. Een deel van deze kaders is reeds vastgelegd in bestaand beleid; het deel dat gaat over de ambities voor de plek echter nog niet. Dat is gebundeld in het voorliggende ontwikkelkader (bijlage 1).

Beoogd effect

De locatie van de oude rechtbank herontwikkelen tot een moderne, bijzondere kantoorlocatie met een levendige, publieke plint en een mogelijkheid tot een combinatie met een woonfunctie aansluitend aan de woonwijk van De Berg. Daarnaast bijdragen aan de vernieuwing van het Stationsplein en een waardige stadsentree. Een iconisch, duurzaam visitekaartje voor Amersfoort.

Argumenten

1.1. Het ontwikkelkader geeft kaders aan maar ook ruimte voor inspiratie en creativiteit

Vanwege de belangrijke en strategische plek tegenover het Centraal Station en de gevoelige relatie met de woonomgeving en het beschermd stadsgezicht van De Berg is het wenselijk om de verkoop van de locatie binnen een kader op de markt te brengen. Dit kader moet tegelijkertijd ook voldoende ruimte voor inspiratie en creativiteit bieden om een iconisch visitekaartje te realiseren. Dit ter uitwerking van de Visie Stadshart en de Gebiedsvisie Amersfoort Centraal.

1.2. Draagt bij een energieneutraal maken vastgoed

De herontwikkeling van de oude rechtbank zal een energieneutraal gebouw opleveren. Daarmee draagt het bij aan de doelstellingen van de gemeente om (maatschappelijk) vastgoed te verduurzamen. Daarnaast wordt de markt uitgedaagd om de herontwikkeling op een circulaire wijze te organiseren. Het kan een voorbeeld zijn voor toekomstige herontwikkelingen.

1.3. Functie kantoren vanwege de locatie tegenover station Amersfoort Centraal

De hoofdfunctie blijft kantoren met daarbij mogelijkheden voor publieke functies in de plint aan de zijde van het Stationsplein die zich goed verhouden met de woonomgeving die de oude rechtbank aan de achterzijde omringt. Aan de Regentesselaan en Johan van Oldebarneveltlaan of als optopping op het bestaande rechtbank-gebouw past het in de ruimtelijke structuur om een beperkt aantal wooneenheden te combineren met de kantoorfunctie op de locatie. Hier ligt ook een kans om ruimte te bieden aan een kleinschalige woongemeenschap die een sociale relatie heeft met de omgeving. Uitgangspunt is dat de huidige 4250 m² bvo aan kantoren ook terugkomt in de nieuwe situatie en dat het 'mixed use' wordt: ruimte voor ontmoeting, inspiratie, een broedplaats voor nieuwe ideeën en een kans om de economische speerpuntsector 'Earth Valley' door te ontwikkelen. Deze insteek voldoet aan het Transformatiebeleid Kantoren.

1.4. Het huidige gebouw is aan vernieuwing toe

Het is nu tijd om de oude rechtbank te herontwikkelen. Het gebouw is zwaar verouderd, zeker op de bovenste etages die als gevolg daarvan niet in gebruik zijn.

2.1. Openbare selectieprocedure doet recht aan belangrijke plek voor de stad

Naast het ontwikkelkader is de wijze van verkoop van belang. In het verleden hebben meerdere partijen interesse getoond en zijn ook verschillende initiatieven geweest. Dat maakt dat de insteek is gekozen om een openbare verkoopprocedure te organiseren binnen een ontwikkelkader dat ruimte biedt om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Deze insteek was al opgenomen in eerdergenoemde raadsinformatiebrief. Het is verstandig deze route te vervolgen, omdat een openbare selectieprocedure recht doet aan het belang van de plek en betekenis voor de stad. Voor de opzet van de selectieprocedure is een verkoopstrategie gemaakt (bijlage 2) op basis waarvan alle documenten worden opgesteld die nodig zijn voor de openbare selectieprocedure, zoals een selectieleidraad, gunningsleidraad en koopovereenkomst.

2.2. Openbare selectieprocedure is 'Didam-proof'

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de juridische implicaties van het Didam-arrest dat gaat over verkoop van grond. Een openbare selectieprocedure voorziet hierin.

3.1. Bestemmingsplan vooraf niet wijzigen waarborgt flexibiliteit en maatwerk

Het risico van vooraf wijzigen is dat het winnende schetsontwerp toch niet blijkt te passen binnen de nieuwe planologische kaders. Om dat risico te voorkomen zal het bestemmingsplan dan heel ruime kaders moeten krijgen. Maar teveel ruimte levert meer bezwaren op bij de omgeving. Daarom is het raadzaam om maatwerk toe te passen en aan de hand van een bouwplan een planologische procedure te doorlopen.

3.2. Vergroot het draagvlak in de buurt

Tijdens het participatieproces hebben omwonenden aan de gemeente gevraagd om het bestemmingsplan niet op voorhand te wijzigen c.q. te verruimen. Zodat de mogelijkheid blijft dat een partij het gebouw vernieuwt met geringe wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1. Omwonenden zijn tegen afwijking van het huidige bestemmingsplan

In 2021 en 2022 zijn meerdere gesprekken met de omgeving geweest. Daarnaast is conform de raadsinformatiebrief van 25-11-2020 een concept ontwikkelkader ter consultatie aan de buurt voorgelegd. De reactie van de omgeving is verrat in een brief aan de gemeente (bijlage 3). Op basis daarvan is in het ontwikkelkader meer aandacht gegeven aan groen en natuurinclusief bouwen. Daarnaast is aan de vraag om het bestemmingsplan vooraf niet te wijzigen gehoor gegeven. In bijlage 4 is de gemeentelijke reactie op de feedback vanuit de buurt integraal terug te lezen.

Een belangrijk bezwaar van de omwonenden is en blijft dat het gebouw niet hoger wordt. Echter, vanwege de stedenbouwkundige structuur en stedelijke sfeer van het Stationsplein en de doelstelling om een iconisch visitekaartje te creëren is het ruimtelijk te prevaleren dat aan de voorzijde van de locatie wordt aangesloten op de stedelijke allure van de omgeving van het Stationsplein. Aan de

achterzijde van de locatie van de oude rechtbank is een hogere bouwhoogte daarentegen niet wenselijk, dit in verband met de aansluiting op de lagere bebouwing van De Berg.

Duurzaamheid

Het ontwikkelkader voert het duurzaamheidsbeleid 'Amersfoort CO2 Neutraal' uit. Om de markt te inspireren circulair te werk te gaan, is een uitgebreide studie uitgevoerd door architectenbureau HCVA naar hergebruik van het gebouw (zie bijlage ontwikkelkader). In de verkoopprocedure maakt duurzaamheid een belangrijk onderdeel uit van het criterium 'kwaliteit'. Daarmee worden marktpartijen verder uitgedaagd om de herontwikkeling duurzaam en circulair tot stand te brengen.

Financiën

Op basis van de getaxeerde waarde is de inschatting gemaakt dat de marktwaarde hoger ligt dan de boekwaarde. Een eventuele meeropbrengst komt conform de overeenkomst met het Rijksvastgoedbedrijf (deels) aan het Rijksvastgoedbedrijf toe. Voorgaande houdt in dat de verkoop minimaal kostenneutraal kan plaatsvinden en normaal gesproken geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente heeft. Om dit te borgen wordt een minimale verkoopprijs ingesteld die hoger ligt dan de boekwaarde plus de meerwaarde die afgedragen moet worden aan het Rijksvastgoedbedrijf. Tegelijkertijd ligt de minimale verkoopprijs 30% lager dan de taxatiewaarde 'as-is-where-is', waarbij aanbieders extra punten kunnen scoren als ze boven de minimale verkoopprijs een bieding doen. Op die manier krijgen de aanbieders de kans om een eerlijke prijs neer te leggen en tevens een hoge kwaliteit op deze belangrijke plek voor Amersfoort te realiseren. De minimale verkoopprijs is opgenomen in de verkoopstrategie (bijlage 2) en bedraagt € 2,7 miljoen.

Risicoparagraaf

De voornaamste risico's die bij de herontwikkeling kunnen optreden zijn:

	Gebeurtenis	Gevolg	Beheersmaatregel
1	Risico op ongeoorloofde staatssteun	Juridische procedure, vertraging, extra kosten	Transparante procedure
2	Omwonenden zijn niet blij met winnaar	Weerstand, vertraging	Omwonenden betrekken bij procedure
3	Winnende partij kan 'belofte' niet waarmaken in vervolg	Kwaliteitsverlies, vertraging, extra kosten	Reserveringsvergoeding, dialoogronde inbouwen
4	Geboden prijs onder de boekwaarde	Financieel negatief resultaat voor gemeente	Minimum prijs instellen (die realistisch is)
5	Nieuwe eigenaar wacht met ontwikkelen	Doelen gemeente worden niet gehaald; verpaupering	Waarborgen opnemen in koopovereenkomst

Ad 1.

De procedure van de verkoop wordt zorgvuldig vormgegeven. Gezien het belang van het visitekaartje op deze plek is ervoor gekozen om kwaliteit een zwaarwegend criterium te laten zijn. Dit kan een risico op ongeoorloofde staatssteun met zich meebrengen. De inschatting is dat dit risico niet groot is. Bovendien: in de praktijk wordt vastgoed in Nederland vaker aan de hand van prijs/kwaliteitsoverwegingen verkocht.

Communicatieboodschap

De oude rechtbank tegenover station Amersfoort Centraal moet een iconisch, duurzaam visitekaartje van Amersfoort worden en bijdragen aan een waardige stadsentree. De functie kantoren blijft, met toevoeging van levendigheid in de plint, een broedplaats voor ontmoeting en innovatie en een mogelijkheid voor een mix met wonen. Tegelijkertijd moet de herontwikkeling rekening houden met de kwaliteiten van de groene, lommerrijke woonwijk van De Berg die achter de locatie is gelegen. Gezien de prominente, gevoelige plek wil de gemeente de locatie verkopen aan een marktpartij die deze opgave aan kan. Hiervoor organiseert de gemeente een openbare verkoopprocedure met een voorselectie. In deze procedure worden de aanbiedingen niet alleen op prijs beoordeeld maar ook op kwaliteit. Hiervoor is een ontwikkelkader opgesteld waarin de ambitie voor de toekomst van de locatie is beschreven.

Communicatie

Het Ontwikkelkader is conform de principes van de participatiegids tot stand gekomen. In de periode januari 2021 - januari 2022 zijn meerdere informatieavonden met de directe omgeving gehouden. Daarbij zijn zorgen en suggesties besproken en is de tijd genomen om verschillende scenario's voor

de herontwikkeling te bespreken. Ook is een aantal keer met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) gesproken en is via MetAmersfoort de Amersfoortse samenleving als geheel geraadpleegd. Dit heeft geleid tot een concept ontwikkelkader dat in juni 2021 en daarna in december 2021 aan de directe omgeving is toegelicht en besproken. Het resultaat daarvan is dat de buurt in januari 2022 een commentaar (bijlage 3) heeft opgesteld op het definitief concept ontwikkelkader. Deze is beantwoord (bijlage 4) en op een aantal aspecten is het ontwikkelkader aangepast en definitief gemaakt tot het huidige (definitieve) exemplaar.

Vervolgstappen

Na het vaststellen van het ontwikkelkader en de verkoopstrategie worden de documenten opgesteld die nodig zijn om de procedure te starten. Het gaat dan om de koop- en ontwikkelovereenkomst, de selectieleidraad voor de selectiefase en de verkoopleidraad voor de verkoopfase. Deze documenten zijn in november gereed, zodat direct daarna de procedure van de verkoop kan aanvangen. Voorbehoud is wel dat uw raad het ontwikkelkader vaststelt.

De verkoopprocedure begint met een aankondiging via TenderNed. Daarna worden de verschillende stappen van de verkoopprocedure doorlopen. Deze stappen zijn:

- December : start verkoopprocedure met de selectiefase
- Maart : selectie van 3 partijen die een aanbieding mogen doen in de verkoopfase
- April : start verkoopfase
- Juli : indienen aanbiedingen
- September : keuze voor winnende partij

Vervolg participatie

Een vertegenwoordiging vanuit de omgeving en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) worden bij de procedure betrokken. De CRK krijgt een rol in de beoordeling en de vertegenwoordiging vanuit de buurt wordt geconsulteerd. Hoe dit is opgezet, is in de verkoopstrategie verder toegelicht.

Betrokkenheid van de raad bij de selectieprocedure

Bij de keuze voor de winnende partij zullen wij de gemeenteraad informeren via een raadsinformatiebrief. Daarnaast willen wij uw raad tussentijds informeren of om advies vragen, indien zich bijzonderheden voor doen.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):

1. *Ontwikkelkader oude rechtbank*
2. *Verkoopstrategie oude rechtbank*
3. *Reactie omwonenden d.d. 20-1-2022 op concept ontwikkelkader d.d. 6-1-2022*
4. *Antwoord gemeente d.d. 23-2-2022 op reactie omwonenden d.d. 20-1-2022*



RAADSBSLUIT

Zaaknummer 1629297

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 november 2022, afdeling Programma's en Projecten;

b e s l u i t:

1. het Ontwikkeldkader oude rechtbank vast te stellen;
2. het college van B&W opdracht te geven de locatie via een openbaar toegankelijke selectieprocedure te verkopen en daarmee de herontwikkeling in gang te zetten;
3. op basis van een bouwplan een planologische procedure te starten en aldus niet voorafgaand aan de verkoop het bestemmingsplan te wijzigen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 november 2022

de griffier

de voorzitter