

Ontwikkeldkader Rechtbankgebouw Stationsplein 14-16

Gemeente Amersfoort

Ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige rechtbankgebouw



Kenmerk: 1629297

29 september 2022, versie 1.7.3



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. BESTAAND GEMEENTELIJK BELEID	4
3. AMBITIE VOOR DE TOEKOMST	5
4. DUURZAAMHEID	7
5. UITWERKING VAN DE RUIMTELIJKE AMBITIE.....	9
6. VERKEERSVEILIGHEID EN BEREIKBAARHEID	18
7. VERKOOP PROCEDURE EN VERVOLG PARTICIPATIE	19
8. BIJLAGEN	20

1. Inleiding

Aanleiding en context

De oude rechtbank op het Stationsplein 14-16 is een markant gebouw in Amersfoort tegenover het Centraal Station. Het gebouw bestaat eigenlijk uit twee gebouwen die in de jaren zeventig tegen elkaar aan zijn gebouwd. Een deel van het complex is 4,5 bouwlagen en op de hoek van de Johan van Oldenbarneveltlaan heeft het gebouw een hoger bouwvolume van 6,5 bouwlagen. Aan de Regentesselaan trapt het volume af. De gemeente is sinds 2017 eigenaar en heeft in de [Visie Stadshart \(2018\)](#) duidelijk gemaakt dat het gebouw moet worden herontwikkeld tot een duurzaam “iconisch visitekaartje” van Amersfoort. De herontwikkeling van deze beeldbepalende plek kan met de vernieuwing van het Stationsplein bijdragen aan het creëren van een waardige stadsentree.

De gemeente wil het gebouw verkopen aan een (markt)partij die de gelegenheid krijgt om de geambieerde herontwikkeling tot een iconisch visitekaartje vorm te geven. 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. Dit 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. Het ontwikkelkader is daarmee een vervolg op de [raadsinformatiebrief d.d. 17-11-2020](#) waarin deze aanpak voor de herontwikkeling is neergelegd.

Gevolgte proces

Het Ontwikkelkader is conform de principes van de participatiegids en de raadsinformatiebrief 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 aan de orde te laten komen. 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 eind 2021 aan de buurt is toegelicht en besproken. Het resultaat is dat de buurt begin 2022 commentaar heeft opgesteld op een conceptversie van het ontwikkelkader. Dit is beantwoord en op een aantal aspecten is het ontwikkelkader bijgesteld. Zie hiervoor het raadsvoorstel over dit ontwikkelkader.

De uitdaging

De oude rechtbank ligt op een strategisch belangrijke, in het oog springende plek tegenover station Amersfoort Centraal. Het ligt ook tussen twee totaal verschillende ruimtelijke werelden: die van de moderne, grootschalige stedenbouwkundige structuur van het Stationsplein en die van het groene, lommerrijke en ruim opgezette Bergkwartier. Het complex is een voorbeeld van de architectuur van het functionalisme. Het gebouw is momenteel grotendeels verpauperd en heeft niet meer de waarde voor de stad die het in zijn volle omvang kan hebben. De uitdaging voor deze locatie is om een visitekaartje voor Amersfoort en een innovatieve economische ontmoetingsplaats te worden, waarbij de herontwikkeling een duurzaam voorbeeld is voor toekomstige transformaties.

De uitdaging bestaat uit vijf componenten:

1. een hoogwaardige invulling die gezond stedelijk leven, maatschappelijke verbinding stimuleert en een belangrijke plek voor Amersfoorters wordt; in deze context ziet de gemeente geen plek voor bijvoorbeeld fastfood maar wel voor bedrijven die werken aan innovatie, maatschappelijk-culturele verbinding en daarmee betekenis aan de stad geven.
2. een plek, een gebouw die de twee verschillende werelden (het hoogstedelijke Stationsplein en het rustige, groene Bergkwartier) ruimtelijk en functioneel aan elkaar “versmelt”;
3. een iconisch ontwerp dat een bijzondere beleving stimuleert, zowel binnen als op straat (actieve plint), en dat bijdraagt aan een betere verbinding tussen station en binnenstad;
4. een inspirerend toonbeeld van verduurzaming, energieneutraal en circulair; natuurinclusief en met een goede aansluiting bij de ambities voor het nieuwe Stationsplein; hierbinnen is behoud van het bouwkundige casco van het gebouw zeer wel mogelijk, maar ook de sloop-nieuwbouwvariant wordt opengelaten als dit op een duurzame manier gebeurt;
5. een moderne, eigentijdse kantoorontwikkeling; waarin bij voorkeur ruimte is voor ‘mixed use’, ontmoeting, innovatie en hybride werken, een broedplaats die invulling kan geven aan de economische speerpuntsectoren van de regio Amersfoort zoals bijvoorbeeld Earth Valley.

2. Bestaand gemeentelijk beleid

Hieronder zijn de voornaamste beleidskaders op een rij gezet. Daarbij is de visie op de toekomst van de plek, vastgelegd in de Visie Stadshart, de belangrijkste.

1. Visie Stadshart: iconisch visitekaartje van Amersfoort, bijdragen aan levendigheid en aantrekkelijkheid van het Stationsgebied. Dit is verder toegelicht in hoofdstuk 3.
2. Visie Hoogbouw: de rechtbank-locatie is geen onderdeel van het stimuleringsgebied voor hoogbouw in verband met het beschermde stadsgezicht.
3. Transformatiebeleid kantoren: het Afwegingskader Transformatie Kantoren biedt een toetsingskader voor initiatieven voor transformatie van kantoren. Voor kantoren in het Stationsgebied geldt dat deze niet worden getransformeerd naar wonen, omdat deze locaties nodig zijn om de omvangrijke huidige en toekomstige vraag naar kantoren te kunnen opvangen. Wel zijn er mogelijkheden om onder voorwaarden (delen van) kantoren te transformeren naar andere werkfuncties. Tevens wordt een mix van functies als een wenselijke ontwikkeling gezien, omdat het bijdraagt aan het bevorderen van de aantrekkelijkheid, levendigheid en sociale veiligheid van het stationsgebied. In de plint liggen hier de voornaamste kansen.
4. Amersfoort CO2 Neutraal: deze ambitie is ook uitgangspunt voor de herontwikkeling van het oude gerechtsgebouw en geldt zowel voor de gebruiksfase als voor de realisatiefase. Het behoud van het casco van het gebouw kan invulling geven aan het zo ‘circulair’ mogelijk realiseren van de herontwikkeling. Zie hiervoor hoofdstuk 4.
5. Economisch beleid: broedplaatsen spelen een belangrijke rol in het stimuleren van innovatie, door bijvoorbeeld het flexibel aanbieden van (betaalbare) ruimte aan startups en de kruisbestuiving die plaatsvindt tussen diverse disciplines. Voor de oude rechtbank ziet de gemeente kansen voor een broedplaats, in het bijzonder de economische speerpuntsector ‘Earth Valley’. Onder broedplaats wordt een aantrekkelijke plek verstaan waar startende, doorgroeierende en gerenommeerde bedrijven samenwerken, voorzieningen delen en kennis uitwisselen met onderzoeksinstituten en onderwijsinstellingen. Dit past in de ambitie om de innovatiekracht duurzaam te versterken en daarmee de economische kracht van de regio Amersfoort. Met Earth Valley wil de gemeente de aanwezigheid, kennis en innovatie van bedrijven in het domein van geodata, mobiliteit, watermanagement, architectuur en stedenbouw, duurzaamheid en andere ruimte-gerelateerde bedrijvigheid verder uitbouwen.

Vigerend bestemmingsplan

Beschermd Stadsgezicht in vigerend bestemmingsplan ‘Berg-Utrechtseweg’: ontwikkelingen die invloed hebben op het stadsgezicht moeten worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Het ontwerp voor de rechtbanklocatie moet conform de vastgestelde Gebiedsvisie Amersfoort Centraal een iconische waarde opleveren en voldoen aan de ambitie tot meer levendigheid. Maar moet tevens worden opgesteld met respect voor het beschermd stadsgezicht. In het ontwikkelkader wordt beschreven hoeveel extra ruimte mogelijk is ten opzichte van het bestaande planologische kader. Zie hiervoor de ruimtelijke ambitie in hoofdstuk 5.

Parkeernormen

Beleidsregel toepassing parkeernormen 2020, vastgesteld 2 november 2021: onder bepaalde, strikte voorwaarden kan reductie van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, via deelmobiliteit dan wel via parkeren op andere plekken in de omgeving¹. Zie verder hoofdstuk 6.

¹ De uiteindelijk toets aan de parkeernormen vindt plaats bij het verlenen van de omgevingsvergunning en dan wordt getoetst aan de op dat moment geldende normen.

3. Ambitie voor de toekomst

Wat moet de plek gaan *doen* voor de stad?

De [Visie Stadshart \(2018\)](#) is door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie is opgenomen dat het Stationsplein een aantrekkelijke, levendige en groene entree voor de stad moet gaan vormen. De herontwikkeling van de oude rechtbank kan aan deze doelstellingen bijdragen. Op pagina 32 is geschreven: “Het voormalige rechtbankgebouw aan het Stationsplein wordt via een selectieprocedure verkocht waarbij een duurzame uitstraling en hoge architectonische kwaliteit van de ontwikkeling voorwaarden zijn. Hiermee realiseren we een iconisch visitekaartje.”

De bebouwing en de openbare ruimte moeten elkaar versterken op het Stationsplein. In de visie Stadshart is aangegeven om ‘levendige plinten’ te creëren. In de [Gebiedsvisie Amersfoort Centraal](#) die de toekomst van de openbare ruimte van het Stationsgebied beschrijft is daaraan toegevoegd: “Het nieuwe Stationsplein moet een levendige, aantrekkelijke en veilige verblijfsplek worden en bezoekers en reizigers verwelkomen: ‘De stad begint al hier, niet pas in de binnenstad’.”

De Gebiedsvisie zegt ook: “Naast een aantrekkelijke openbare ruimte is het vergroten van dynamiek, bedrijvigheid en levendigheid (met name in de plinten) van belang. Het Stationsplein is echt een stedelijk plein. Er is een grote variatie aan functies als werken, winkels, horeca, wonen en culturele en maatschappelijke voorzieningen. De functies zijn voor bewoner, reiziger, bezoeker en werkende van belang. Daarnaast geeft het groeiende belang van de overstap en de positie van het station in de stad programmatische kansen met zich mee. Met name in aanvullend programma dat inspeelt op de behoefte aan ‘third places’; betekenisvolle plekken naast woning en werk. Denk aan ontmoetingsplekken, fitness, kinderopvang, bibliotheken, etc.”

De [Gebiedsvisie Amersfoort Centraal](#) gaat daarbij specifiek in op de oude rechtbank (p54): “Specifiek voor de rechtbank locatie geldt dat er een kans ligt om met een nieuw gebouw een aantrekkelijke en doorlopende pleinwand te maken. Er kunnen functies (in de plint) worden toegevoegd die complementair zijn aan de huidige functies rond het Stationsplein, zodat bijgedragen wordt aan de levendigheid van het plein. Denk aan (gemaks)winkeltjes, een kinderdagopvang, fitness of een culturele voorziening.”

Verbinding levendigheid Stationsplein en rust van de groene woonwijk ‘De Berg’

De oude rechtbank staat aan het levendige Stationsplein met grote stedelijke gebouwen. Tegelijkertijd is het gebouw in het gebied van het beschermde stadsgezicht gelegen met lommerrijke, groene lanen, diepe voortuinen en statige huizen op ruime percelen. Het contrast van deze beide sferen en de uitstraling hiervan lopen functioneel en ruimtelijk geleidelijk in elkaar over. Het gebouw faciliteert deze geleidelijke overgang. Er is geen harde grens tussen beide werelden. Door het getrapte bouwvolume vormt het huidige gebouw al een soort brug tussen de stedelijkheid van het Stationsplein en de relatieve rust van de woonwijk er pal achter. Deze functie van het gebouw is in de toekomstige ontwikkeling blijvend van belang.

Programma

Op basis van de visies die door de gemeente zijn vastgesteld, ziet de gemeente in ieder geval het volgende programma voor zich bij de herontwikkeling van de oude rechtbank:

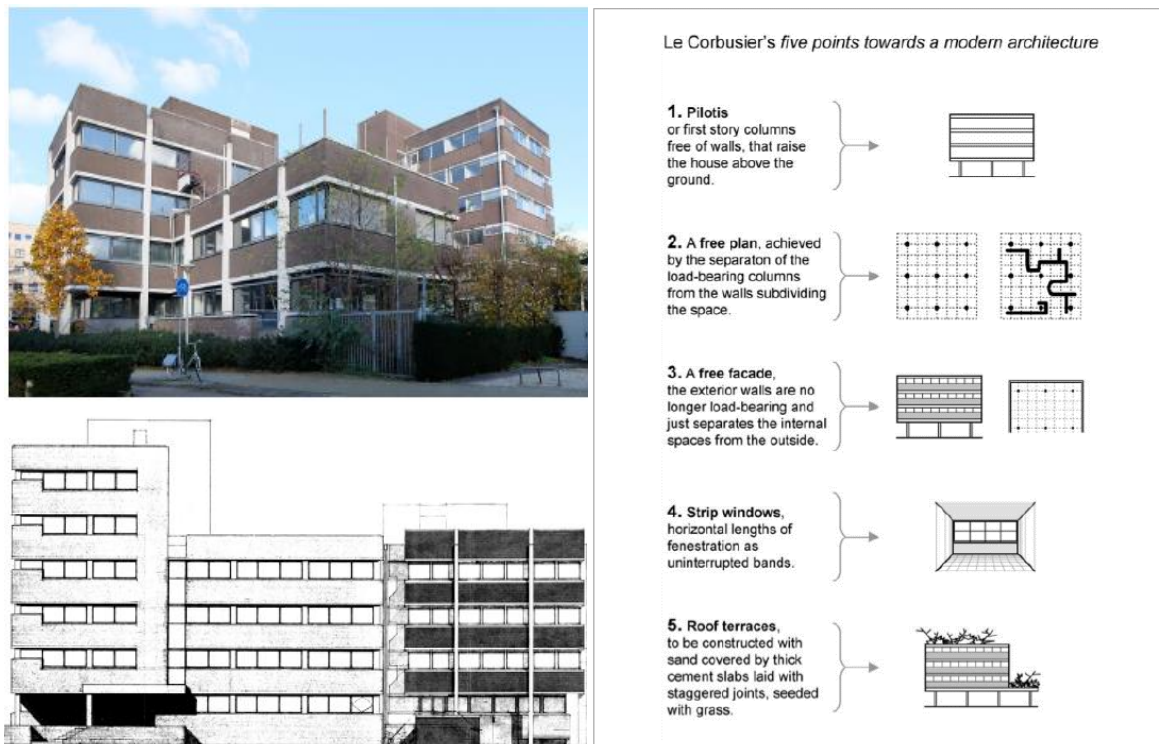
1. De functie als kantorenlocatie blijft de basis, maar wel met een moderne en eigentijdse invulling, die de gewenste levendigheid vergroot, bijdraagt aan de broedplaats-functie en die een visitekaartje van Amersfoort moet zijn. Het huidige oppervlak aan kantoren (4250 m² bvo) komt daarom ook in het nieuwe gebouw tenminste terug, waarbij een deel van de kantoren conform de uitgangspunten uit het Afwegingskader Transformatie Kantoren kan worden getransformeerd naar andere werkfuncties en publieksgerichte, levendige functies in de plint aan het Stationsplein. Aldus een moderne kantoorlocatie met mogelijkheden voor ‘mixed use’ en die met een flexibele indeling ontmoeting en inspiratie bewerkstelligt en daardoor ook extra waarde en betekenis voor zowel de stad als het gebouw genereert;
2. In de plint aan de zijde van het Stationsplein en op de hoek van het Stationsplein met de Johan van Oldenbarneveltlaan zijn kansen voor dienstverlenende/publieke functies die voor levendigheid zorgen maar die zich ook goed verhouden met de hoofdfunctie van het gebouw (kantoren) en met rust aan de achterzijde van het pand;

3. Optioneel: een kleinschalige toevoeging van een hoogwaardig woonprogramma zorgt voor goede aansluiting bij de woonfunctie van het Bergkwartier en draagt bij aan de levendigheid, diversiteit en sociale veiligheid van het Stationsplein (ook buiten kantooruren). Deze mogelijkheid voor een woonprogramma is kansrijk in de vorm van (maar niet beperkt tot) een optopping aan de zijde van het Stationsplein. Een andere mogelijkheid, geen optopping zijnde, is een woonfunctie georiënteerd op de groene woonstraten die naast/achter het gebouw zijn gelegen. Aandachtspunt hierbij zijn de parkeernormen, omdat deze voor wonen anders zijn dan voor de functie kantoren.

4. Duurzaamheid

Historie: het ontwerp van het gebouw

De twee aaneengesloten panden zijn in de jaren zeventig ontworpen door architectenbureaus volgens de principes van het functionalisme. Licht, lucht en ruimte zijn belangrijke kernwaarden van het ontwerp. De historische analyse en waarde van het ontwerp zijn beschreven in de studie van HCVA naar de mogelijkheden voor behoud van het gebouw (zie bijlage 3).



Behoud of nieuwbouw?

Het huidige complex is sterk verouderd. Vanuit oogpunt van cultuurhistorie en circulariteit zijn er argumenten aanwezig om de twee gebouwen (deels) te behouden. Als materialen hergebruikt worden, dan scheelt dat productie en vervoer, wat tot minder uitstoot van CO₂ leidt. De mogelijkheden voor behoud zijn onderzocht in de haalbaarheidsstudie van architectenbureau HCVA (bijlage 3). Uit deze studie is gebleken dat het bouwkundige casco, bestaande uit beton, herbruikbaar is. Bouwfysisch, installatietechnisch en architectonisch is het een substantiële opgave om het gebouw te moderniseren, te verduurzamen en er een visitekaartje van te maken. Maar met de juiste passie en kennis is deze opgave volgens de studie van HCVA zeker haalbaar.

HCVA heeft in de haalbaarheidsstudie ook gekeken naar mogelijkheden om het bestaande complex op te toppen. Uit de analyse komt naar voren dat vanuit constructief oogpunt maximaal 3 bouwlagen boven het bestaande gebouw kunnen worden gebouwd als het kantoren zijn en 2 bouwlagen als het de functie wonen is. Zie bijlage 3 voor de nadere toelichting.

Een herontwikkeling via sloop/nieuwbouw gaat de uitdaging met de cultuurhistorische ontwerpwaarde van het gebouw minder aan en zal een grotere opgave vergen op het gebied van circulariteit en de relatie met het beschermde stadsgezicht. De voordelen van sloop/nieuwbouw zijn daarentegen dat er meer ruimtelijke en architectonische flexibiliteit is om de herontwikkeling van de locatie te bewerkstelligen.

De gemeente wil de keuze voor ofwel behoud ofwel sloop/nieuwbouw aan de koper van de locatie over laten. Deze partij zal op zoek moeten gaan naar de beste balans tussen circulariteit en de ruimtelijke ambitie c.q. het visitekaartje. De markt wordt daarom uitgedaagd de expertise in te zetten om de wens voor circulariteit en ruimtelijke kwaliteit zo goed mogelijk te verbinden.

Energie neutraal

Het gemeentelijke beleidsdocument '[Amersfoort CO2 neutraal](#)' vormt het uitgangspunt voor het onderdeel duurzaamheid. Dit betekent dat de ambitie moet zijn om een energieneutraal gebouw te realiseren. Daarbij zijn de [Leidraad duurzame nieuwbouw Amersfoort](#) en/of [Leidraad voor circulair slopen \(amersfoort.nl\)](#) van toepassing, afhankelijk van de vorm waarin de herontwikkeling van de oude rechtbank plaatsvindt. Om de aanbiedingen van de marktpartijen te toetsen, zal de gemeente in de procedure van de verkoop van de locatie vragen om verifieerbare duurzaamheidsprestaties zoals een MPG- en CO2-rapportage of materialenpaspoort.

Educatieve waarde van duurzaamheid

Het herontwikkelde gebouw moet ook op het gebied van duurzaamheid een visitekaartje voor de stad zijn: zichtbaar energieneutraal en tevens een inspirerende werking op bezoekers en inwoners van Amersfoort. Die kans is hier nadrukkelijk aanwezig vanwege de strategische ligging ten opzichte van het station. Deze kans moet 'gepakt' worden.

Biodiversiteit

Een belangrijke component van duurzaamheid is ook biodiversiteit. Dit aspect van duurzaamheid is beschreven in het hoofdstuk over de ruimtelijke ambitie (zie hoofdstuk 5 sub 7).

Samengevat

Bovenstaande betekent voor de opgave van de herontwikkeling:

1. Het gebouw is zoveel mogelijk energieneutraal;
2. Behoud van het gebouw en sloop/nieuwbouw zijn beide mogelijk mits aangetoond wordt dat een energieneutrale exploitatie plaatsvindt en het proces van herbouw of sloop/nieuwbouw zoveel mogelijk circulair is. In de verkoopprocedure zal daartoe een onderbouwing worden gevraagd aan partijen die worden uitgenodigd om een aanbieding te doen;
3. De wens is dat duurzaamheid, circulariteit en ruimtelijke ambitie zo optimaal mogelijk worden uitgewerkt, waarbij de kans gepakt wordt om het gebouw op het gebied van verduurzaming een inspirerend visitekaartje te laten worden voor Amersfoort;
4. De herontwikkeling levert een bijdrage aan de biodiversiteit van de stad.

5. Uitwerking van de ruimtelijke ambitie

De ruimtelijke ambitie voor de locatie heeft samenhang met de functie voor de stad, zoals in hoofdstuk 3 is benoemd. In dit hoofdstuk is de ruimtelijke ambitie nader geconcretiseerd en gevisualiseerd. De onderdelen hiervan die ‘eisen’ betreffen, zijn in hoofdstuk 7 op een rij gezet.

1. Begrenzing locatie

De locatie is begrensd volgens de gearceerde percelen in de onderstaande tekening. Let op: De pleinruimte in de noordoostelijke hoek van de locatie (kadastraal nummer 4983) kan worden betrokken bij de ontwikkeling.



2. Bijzondere, herkenbare signatuur

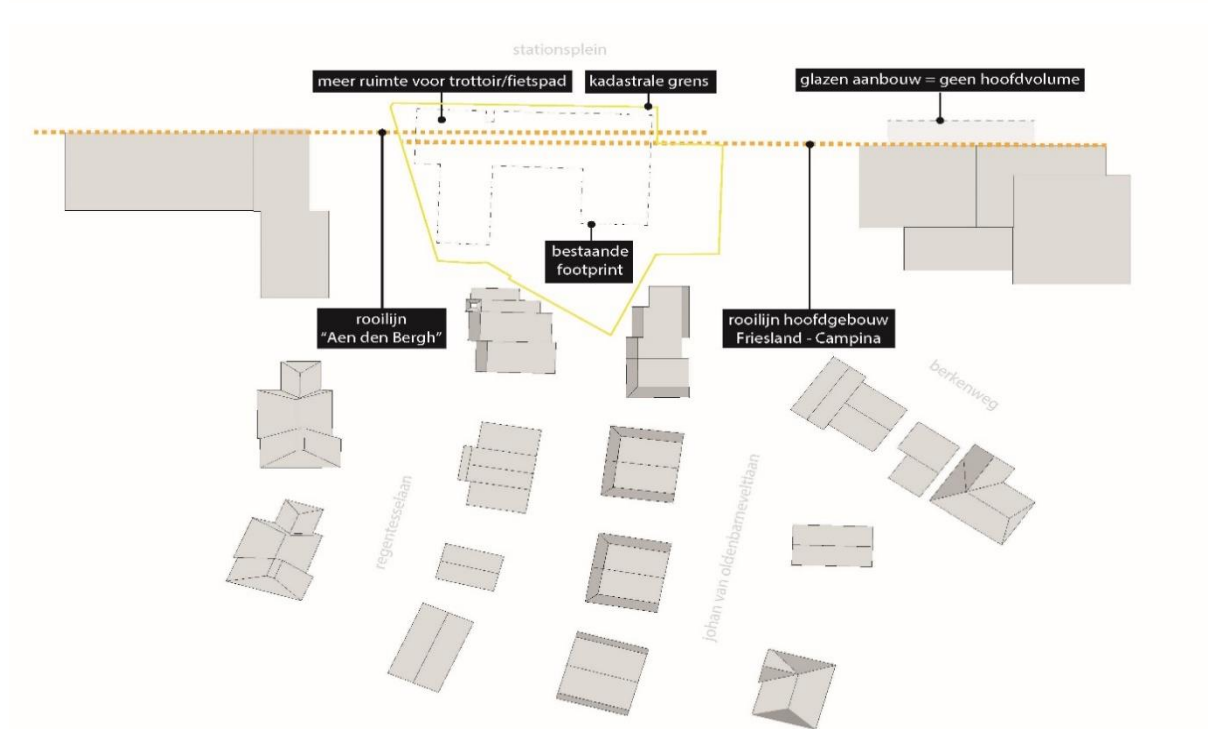
Het gebouwcomplex moet een bijzondere, herkenbare architectonische vorm en signatuur krijgen die het iconische visitekaartje van Amersfoort vormgeeft. Het plan bouwt niet voort op de jaren 90 uitstraling die veelal aanwezig is langs de Stationsstraat (monolithische massa's, anonieme plinten, gebrek aan menselijke maat en architecturale verfijning).

3. Voorgevel rooilijnen moeten stedenbouwkundige structuur versterken

- De voorgevelrooilijn aan de Johan van Oldenbarneveltlaan en de Regentesselaan sluiten zoveel mogelijk aan bij de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing. Voor de Johan van Oldenbarneveltlaan betekent dat een doorlopende, vloeiende lijn. Voor de Regentesselaan wordt het thema van de “vertanding” van de voorgevels opgepakt. Op deze wijze sluit de bebouwing aan bij de positie van de bebouwing van de beide lanen.
- In het geval van sloop-nieuwbouw is het zaak om aan het Stationsplein meer ruimte te creëren voor een bredere stoep, meer groen en voor de verbreding van het fietspad van 3.5 naar 4.5 meter, conform de Gebiedsvisie Amersfoort Centraal. De voorgevelrooilijn dient dan goed aan te sluiten op de voorgevelrooilijnen van de naast gelegen bebouwing van Friesland Campina en Aen den Bergh. Er zit nu een verschil in de positie van de voorgevelrooilijn. In de toekomstige bebouwing moet dit verschil in positie dus worden opgevangen, indien gekozen wordt voor sloop/nieuwbouw.

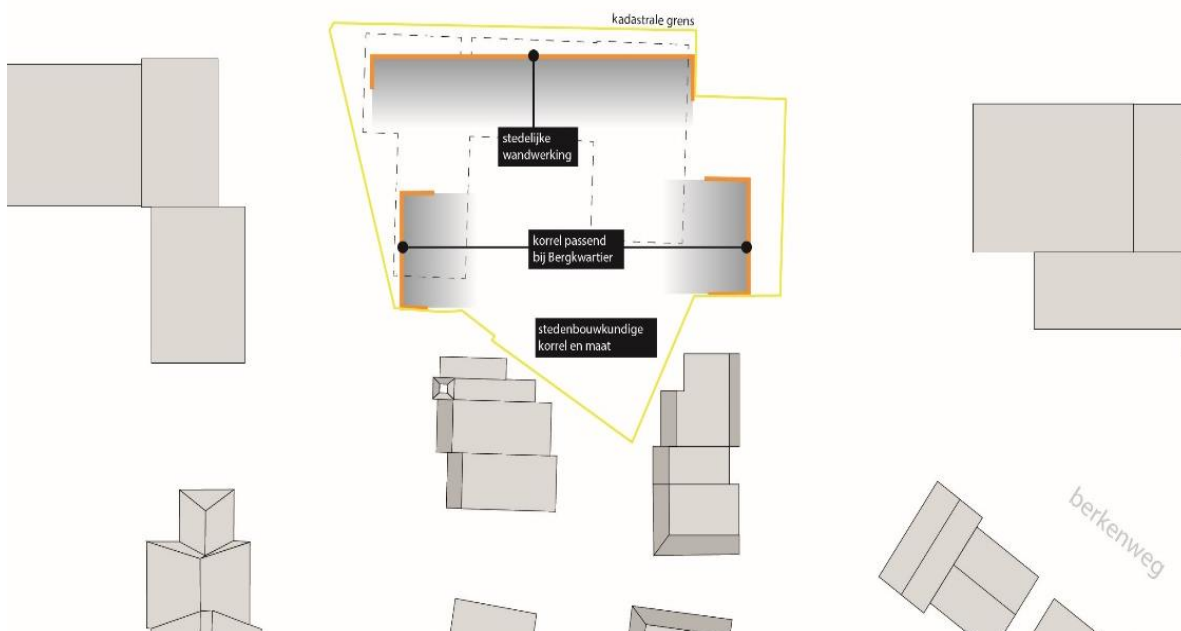
De wens om meer ruimte te creëren aan het Stationsplein voor een bredere stoep, meer groen en verbreding van het fietspad geldt ook bij behoud van het casco van de oude

rechtbank. Er dient onderzocht te worden hoe op maaiveldniveau meer ruimte kan worden gecreëerd voor kwaliteit in de openbare ruimte, bijvoorbeeld door de eerste anderhalve bouwlaag iets 'terug te zetten'. In ieder geval dienen de trappartijen aan de voorzijde van het gebouw te worden verwijderd en de hierdoor vrijgekomen ruimte te worden betrokken bij de gewenste kwaliteit van de buitenruimte.

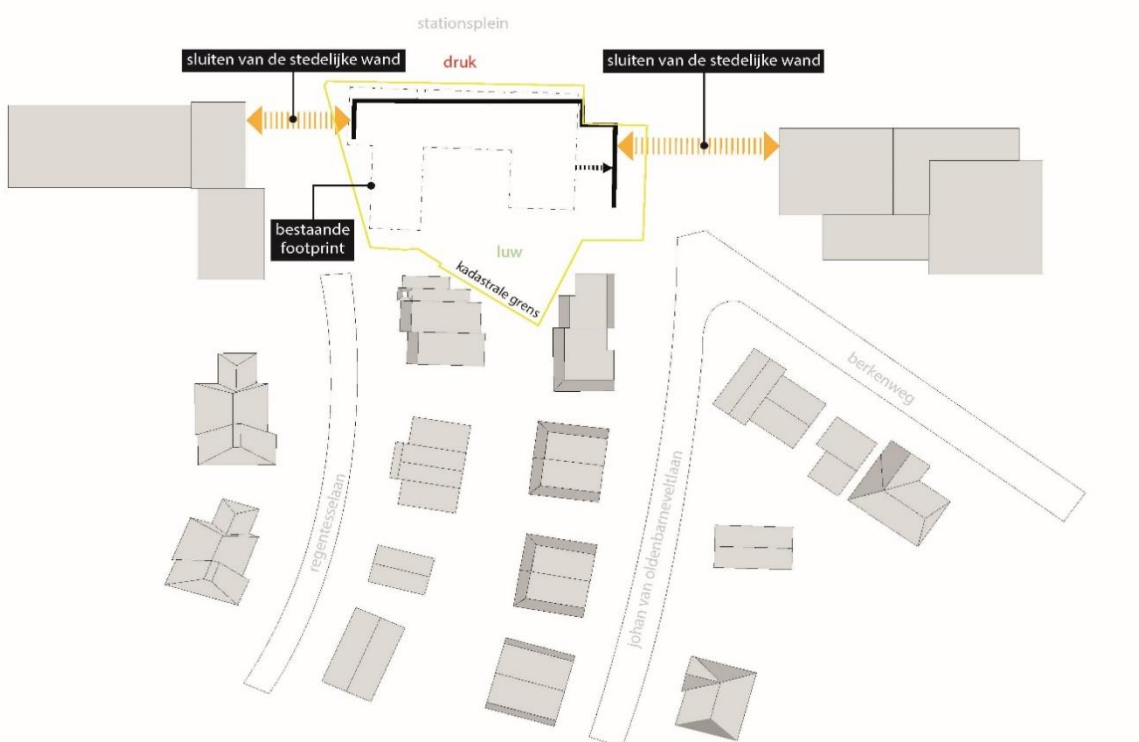


4. Stedelijke pleinwand: levendigheid Stationsplein en rust woonwijk

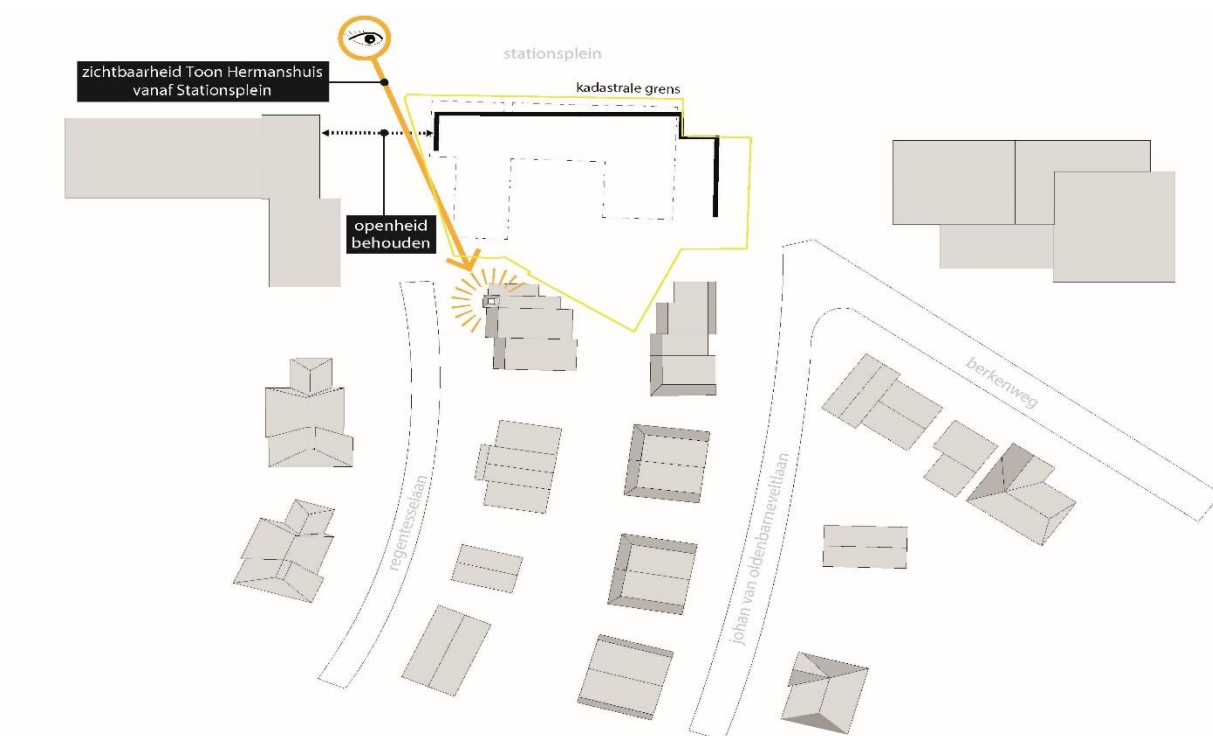
- a) Voor wat betreft de bebouwing wordt de zijde van het Stationsplein meer een stedelijke wand om de drukte en dynamiek van het plein af te schermen van de rust van de beide lanen. De bebouwing aan de zijde van de beide lanen past wat betreft volume, maat en schaal meer bij de bebouwing aan de lanen. Dus de verschijningsvorm van losse bebouwing.



- b) Het is ruimtelijk wenselijk om de stedelijke wand aan het Stationsplein zoveel mogelijk stedelijk te sluiten. Het grote plein vraagt om een wand zodat de ruimte van het plein niet 'wegloopt'.



- c) De stedelijke wand wordt niet volledig gesloten. Het Toon Hermanshuis en de Onze Lieve Vrouwetoren blijven zichtbaar vanaf de entree van het Centraal Station.

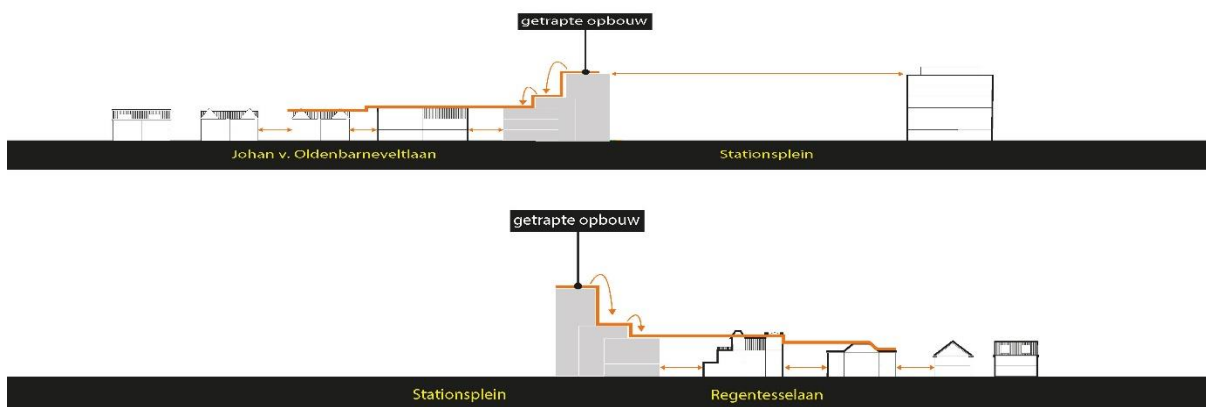


5. Volume verbindt stedenbouwkundige structuur Stationsplein met rust van de woonwijk
Getrapte bouwhoogte:

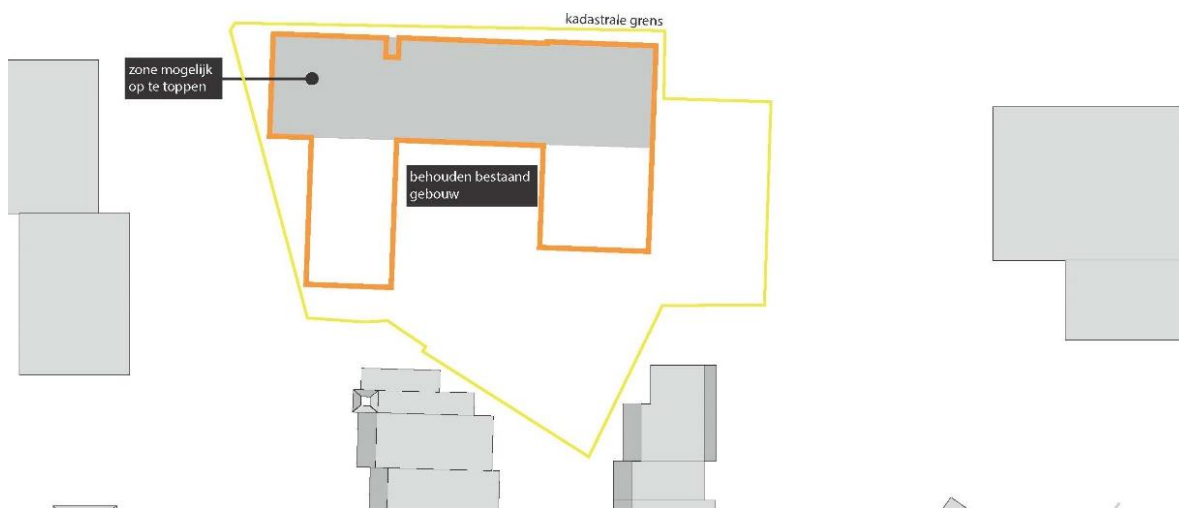
- a) De bebouwing aan de voorzijde (het Stationsplein, red.) van het perceel sluit aan bij de opbouw en overwegende hoogte van de bestaande bebouwing aan het Stationsplein. Dit betekent maximaal 2 tot 3 lagen boven op de huidige hoogte met mogelijke slanke hoogte-accenten (zie ook punt 4d).



- b) De bebouwing aan de zijde van beide lanen heeft een getrapte volume en sluit daarbij aan bij de hoogte van de bestaande bebouwing aan de lanen (de woonwijk).

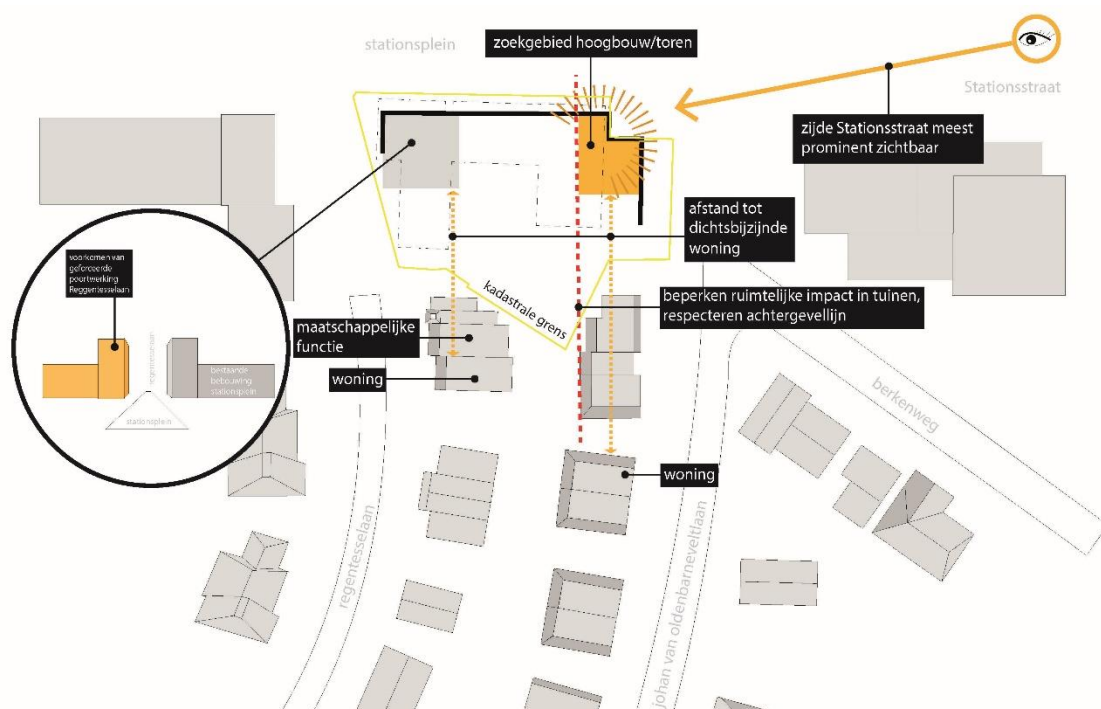


- c) Ten opzichte van de huidige situatie zien we mogelijkheden voor 2 à 3 bouwlagen extra. Dat kan zowel via nieuwbouw als via behoud met optopping bereikt worden. Het architectenbureau HCVA heeft de mogelijkheden voor behoud en optopping esthetisch, constructief en bouwfysisch onderzocht. Uit deze studie komt naar voren dat optopping mogelijk is. Zie hiervoor bijlage 3. De optopping geldt alleen voor de zijde van het Stationsplein conform de grijze zone in onderstaande tekening over de optoppingszone. De bouwdelen aan de beide lanen behouden dan de bestaande bouwhoogte, hetgeen ook geldt in geval van sloop/nieuwbouw.



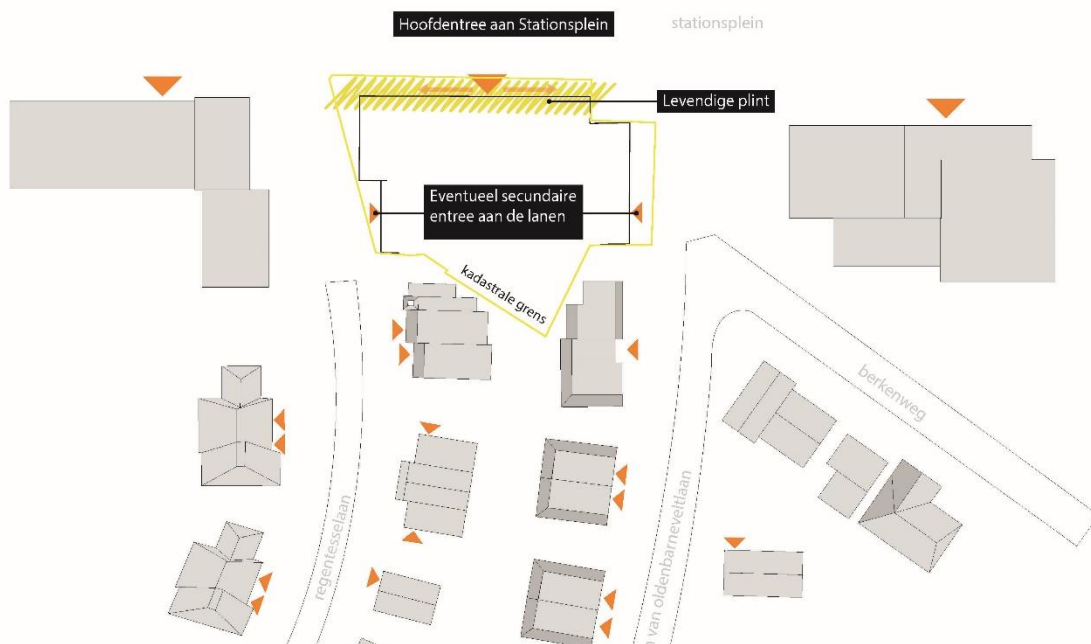
Hoogteaccent voor/Stationszijde:

- d) De oostelijke hoek is de meest geschikte positie voor een mogelijk hoogte accent. Ten eerste ligt deze plek meer prominent in het zicht vanaf het centrum. Ten tweede zorgt een hoogte accent aan de westzijde voor een geforceerde poortwerking van de Regentesselaan, wat ongewenst is. Om de ruimtelijke impact van een hoogte accent te beperken in de tuinen, ligt dit accent achter c.q. ten oosten van de achtergevel rooilijn van het bestaande naastgelegen kantoor aan de Johan van Oldebarneveltlaan (zie de rode stippellijn in onderstaande tekening).



6. Entree/oriëntatie en uitstraling

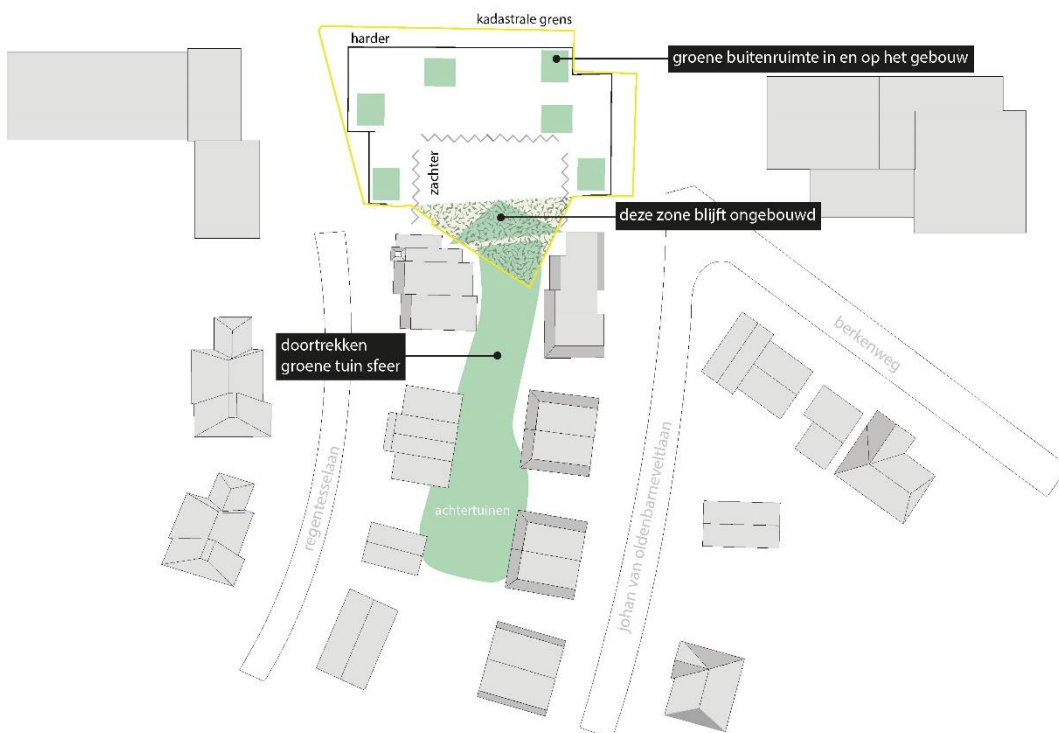
- De hoofdentree van het gebouw dient aan het Stationsplein te liggen. De plint aan deze zijde is minimaal 4 meter hoog, transparant, levendig en herbergt publiek-toegankelijke functies. De plint benut alle mogelijkheden om de stedelijke, hoogwaardige uitstraling van het toekomstige plein te versterken.
- Een eventuele tweede entree is in hiërarchie ondergeschikt aan de hoofdentree en in dat geval gelegen aan de zijde van (een van) beide lanen; en deze sluit(en) aan bij de structuur van de entrees van de bestaande bebouwing.



7. Biodiversiteit en natuurinclusiviteit

De groene kwaliteiten van de woonwijk en het beschermd stadsgezicht doortrekken:

- De groene en rustige sfeer in de tuinen van de woningen wordt zoveel mogelijk doorgetrokken in de achter ruimte van het plangebied. Zo sluit de locatie aan bij de tuinen van de woningen. Er kan op die manier een rustige binnenwereld ontstaan.

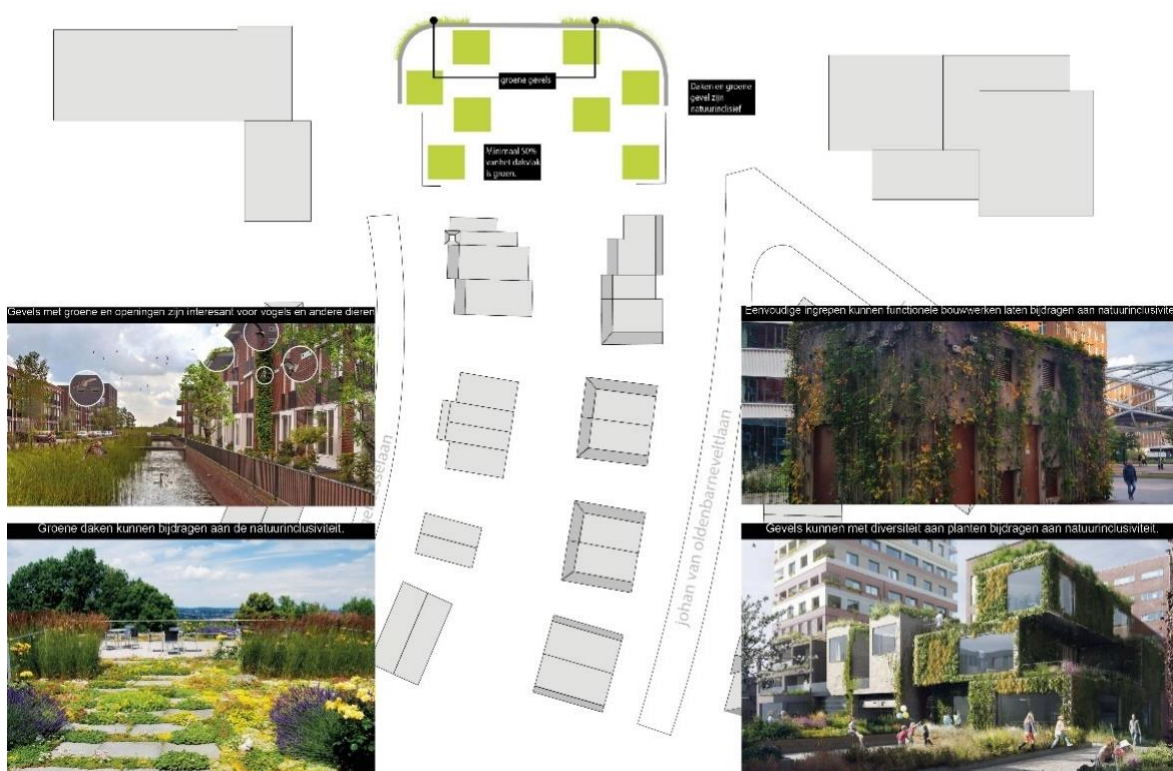


- b) De ruimtelijke opbouw van de lanen met groene voortuinen, eenduidige groene hagen, trottoirs en bermen met bomen wordt doorgetrokken tot aan het Stationsplein. Zo wordt de sfeer van de groene lanen geïntegreerd in het plangebied en sluiten beide werelden goed op elkaar aan. Extra aandacht is vereist om de groenzone aan de Regentesselaan gevarieerder en robuuster te maken. Deze zone is nu te beperkt.



De herontwikkeling is natuurinclusief:

- c) Mogelijkheden voor een natuurinclusief en klimaatadaptief gebouw moeten worden onderzocht en zoveel mogelijk worden geïntegreerd. Het gebouw en de buitenruimte bieden waar mogelijk leefruimte voor fauna. Daarnaast draagt de inrichting bij aan een uitwisseling met de ecologie van de omgeving (verbinding micro- en macroschaal).
- d) Het is de wens dat het gebouw aan het Stationsplein een groene uitstraling in de gevel krijgt. Dit sluit aan bij het beleid omtrent klimaatadaptatie.
- e) De daken van het gebouw zijn minimaal 50% groen. Dat groen wordt ook deels zichtbaar vanuit de bebouwing.



8. Cultuurhistorie

De historische zichtlijn herstellen:

- De visuele relatie tussen de Berkenweg en het Stationsgebouw wordt hersteld door de hoek van de mogelijke bebouwing iets "open te breken" en meer uitnodigend te maken. Dit kan zowel via meer doorzicht door het bestaande gebouw als via een herontwikkeling met nieuwbouw. Door het toepassen van bijvoorbeeld een afgeronde hoek kan ook de groene sfeer van de lanen en uitloper van de Utrechtse Heuvelrug aansluiten bij het toekomstige groen van het Stationsplein.

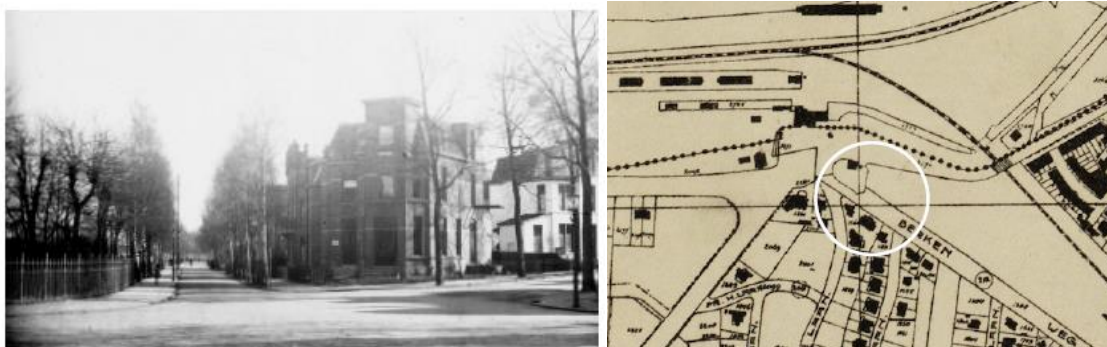


Foto en kaart: begin 20^e eeuw liep de Berkenweg door naar de Stationsstraat

Extra aandacht voor de hoeken van de locatie:

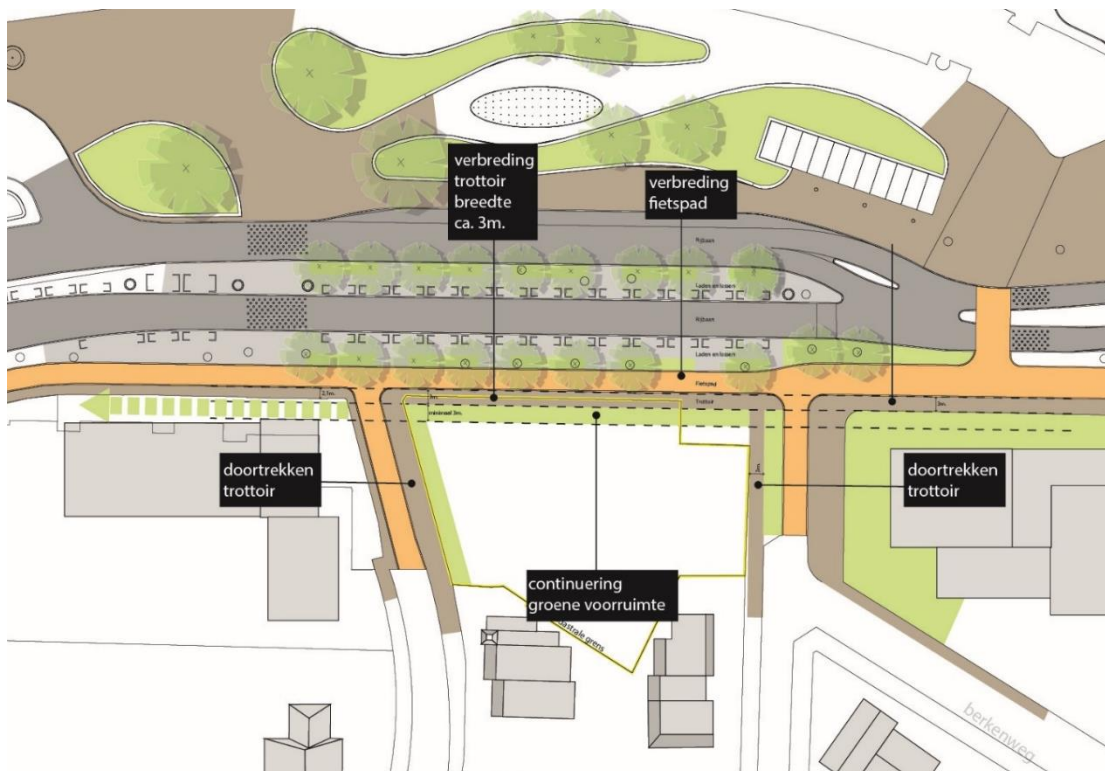
- Het is wenselijk dat er veel aandacht wordt besteed aan de architectonische verfijning van de hoeken van het gebouw en de locatie; ook de programmatische invulling kan bijdragen aan de verfijning hiervan.



9. Samenhang met toekomst openbare ruimte Stationsplein

De voorruimte van het gebouw aan het Stationsplein sluit zo goed mogelijk aan bij de nieuwe herinrichting van het plein. Een groene overgang naar het trottoir is wenselijk. Het trottoir en het fietspad hebben in de toekomst een brede en continue structuur. Het

Stationsplein zelf wordt sterk vergroend. Zie hiervoor onderstaande tekening uit het voorlopig ontwerp (www.amersfoort.nl/stationsgebied).



6. Verkeersveiligheid en bereikbaarheid

Uit een verkeerskundige verkenning van adviesbureau Goudappel (bijlage 4) komt naar voren dat de ontsluiting van de locatie veilig is te regelen, maar dat eigenlijk nooit een ideale situatie ontstaat. In het bouwplan zal hier veel aandacht naar moeten uit gaan. Om te borgen dat de ontwikkelende partij vroegtijdig rekenschap geeft van het belang van verkeersveiligheid, worden enkele eisen meegegeven:

1. [Beleidsregel toepassing parkeernormen 2021](#), behorende bij de [Nota Parkeernormen 2020](#)²;
2. Parkeren op eigen terrein en niet in de woonwijk, met als nadrukkelijke optie om een deel van het parkeren op te lossen via deelmobiliteit of op/in geschikte parkeervoorzieningen in de omgeving zoals De Argonaut, dit op voorwaarde van duidelijk vastgelegde en handhaafbare overeenkomsten conform de Beleidsregel toepassing parkeernormen 2021 (zie hiervoor de tekst onder ad 2);
3. Toeleverend vrachtverkeer benadert via de Berkenweg de locatie, parkeert op eigen terrein met daarbij een keermogelijkheid om via de Berkenweg de locatie weer te verlaten; of het laden/lossen gebeurt aan de voorzijde (Stationsplein) als dat veilig kan in verband met het tweerichtingsfietspad en de (verkeers)drukke van het Stationsplein.

In geval van parkeren op eigen terrein is een goed zicht voor het verkeer dat het parkeerterrein op- en afrijdt van groot belang, in het bijzonder toeleverend vrachtverkeer. Nog beter is het om de frequentie van het toeleverend verkeer te minimaliseren en de omvang van de toeleverende voertuigen qua maatvoering zo beperkt mogelijk te houden.

Ad 2. Alternatieve parkeeroplossingen

De gemeente Amersfoort heeft als ambitie om de trends van parkeren en gebiedsontwikkeling in te passen in de toekomstige plannen. Het terugdringen van autogebruik ten bate van de leefbaarheid is zo'n ontwikkeling. Daarom heeft de gemeente het streven om de implementatie van Mobility as a Service (MaaS) in de komende jaren in een aantal stappen vorm te geven.

Vooruitlopend hierop is eind 2021 de 'Beleidsregel Toepassing Parkeernormen 2020' vastgesteld. Het grootste verschil ten opzichte van de vorige uitgave is dat er een reductiefactor is, als er binnen een ontwikkeling gekozen wordt voor deelmobiliteit of voor parkeren op alternatieve locaties in de omgeving. De mogelijkheden hiervoor verschillen per gebied en per functie.

Vanwege de ligging in de zone van een intercystation (Amersfoort Centraal) en vanwege het gegeven dat de omgeving parkeerregulering kent, zijn alternatieve parkeeroplossingen zeker ook mogelijk bij de herontwikkeling van de oude rechtbank. In overeenstemming met de beleidsregel moet dan wel voldaan worden aan de eis om alternatieve parkeeroplossingen helder en langjarig vast te leggen middels een zogenoemde 'driepartijenovereenkomst'. Zie verder de beleidsregel.

² Op moment van vergunningaanvraag zijn de dan geldende beleidsregels van toepassing.

7. Verkoop procedure en vervolg participatie

Inrichting van de verkoop procedure

De gemeente is eigenaar van de locatie van de oude rechtbank. De gemeente gaat niet zelf de locatie ontwikkelen; marktpartijen die gespecialiseerd zijn in herontwikkeling van binnenstedelijke locaties zijn daar geschikter voor. De gemeente wil de locatie verkopen middels een openbare selectieprocedure verkopen. Partijen die geïnteresseerd zijn, kunnen zich voor de procedure aanmelden. In de procedure om de locatie te verkopen staat het doel om het visitekaartje voor de stad te maken, centraal. Dat betekent dat de gemeente niet alleen de prijs laat meewegen maar bovenal de kwaliteit van de aanbidding. Dit wil de gemeente doen door na een voorselectiefase een aantal partijen uit te nodigen een prijs en een schetsontwerp op de herontwikkeling te geven. Deze schetsontwerpen worden dan integraal door de gemeente getoetst aan dit ontwikkelkader. Daarnaast is de participatie met de buurt een belangrijk onderdeel van de visie op de herontwikkeling.

Eisen in het ontwikkelkader

De partijen die een schetsontwerp indienen krijgen hiervoor de tijd. De schetsontwerpen worden integraal beoordeeld c.q. getoetst aan dit ontwikkelkader. Deze integraliteit is van belang, omdat alle aspecten op deze complexe locatie aan elkaar raken en het onmogelijk is om met een schetsontwerp aan alle ambities 100% te voldoen. Een aantal aspecten in dit ontwikkelkader is evenwel randvoorwaardelijk voor een duurzame en iconische herontwikkeling. Om die reden vormen deze aspecten 'eisen'. De overige aspecten in dit ontwikkelkader zijn daarmee 'wensen' waaraan de schetsontwerpen worden getoetst en een score krijgen op het betreffende aspect.

De eisen zijn:

Kwaliteiten beschermd stadsgezicht:

- Respect voor kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht

Duurzaamheid:

- Energieneutraal³

Programma:

- Kantoor/werkprogramma als hoofdfunctie met minimaal 4250 m2 BVO, waaronder een actief plintprogramma: dienstverlenende/publiek toegankelijke, levendige functies⁴

Ruimtelijke ambitie:

- Aspect 1: begrenzing locatie
- Aspect 2: bijzondere signatuur
- Aspect 5: verbinding tussen stedenbouwkundige structuur Stationsplein en Bergkwartier via getrapte, aflopende bouwhoogte
- Aspect 6: hoofdentree aan zijde Stationsplein

Verkeersveiligheid:

- Voldoen aan de geldende parkeernormen, thans de parkeernormen 2020

Planologische procedure

Na de verkoop wordt door de koper/ontwikkelaar van de locatie een voorlopig ontwerp en daarna een definitief ontwerp (bouwplan) opgesteld. Hierover wordt geparticipeerd met de buurt. Vervolgens wordt op basis van dit definitieve bouwplan (indien nodig) een planologische procedure doorlopen, hetzij via een gewijzigd bestemmingsplan/omgevingsplan, hetzij via een omgevingsvergunning voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Hierbij zal ook getoetst worden aan het Toetsingskader Beschermd Stadsgezicht en de welstandseisen.

³ In de verkoop-procedure zal dit niet direct tot uitsluiting leiden, als de betreffende aanbidding integraal uitstekend scoort.

⁴ Uiteraard mag in de plint ook ruimte zijn voor voorzieningen voor de rest van het gebouw zoals opgangen en dergelijke.

8. Bijlagen

- Haalbaarheidsstudie behoud gebouw HCVA d.d. juli 2020
- Verkeerskundige verkenning Goudappel d.d. 22 maart 2021