

## **Antwoord op de reactie van de omwonenden van de Oude Rechtbank (stedenbouw)**

Datum: 17 februari 2022

Auteurs: Marnix Scholman, Irina Vancea, Dirk Hölzer, Arjen Jansen, Ronald Noorloos, Fanauw Hoppe (gemeente Amersfoort)

---

### **Reactie omwonenden Sheet 4**

Punt 2 is niet volledig, suggestie voor aanpassing:

- Verkeer/logistiek is een lastig probleem dat opgelost moet worden, zonder toename van verkeersoverlast, verkeersonveiligheid en parkeerdruk in de omliggende straten.

Deze genoemde punten vormen de uitgangspunten in de planvorming. De precieze impact van het aantal verkeersbewegingen is afhankelijk van het bouwplan en zal gemotiveerd moeten voldoen aan het gemeentelijke beleidskader. In de planvorming is de eis meegenomen dat het parkeren op eigen grond mogelijk gemaakt moet worden. De impact van het plan op de parkeerdruk zal naar verwachting minimaal zijn.

### **Reactie omwonenden Sheet 7**

Omwonenden zijn het niet eens met punt 3 (Functie wonen als toevoeging op de bestaande m2 in het gebouw). De omwonenden zijn tegen volume-uitbreiding, ongeacht de functie van het gebouw. Punt 3 moet daarom ons inziens vervallen.

Kleinschalig toevoegen van wonen vinden we interessant op de plek vanwege nabijheid station, binnenstad en groen. Wonen is een functie die hoort bij het Bergkwartier en een belangrijk onderdeel van de toekomstige vitaliteit, levendigheid en veiligheid aan de Stationsstraat, vooral buiten kantooruren. Opties die een uitbreiding bieden, worden in de volgende fasen bekeken en zorgvuldig overwogen, maar het niet uitbreiden is geen garantie i.c. het in deze fase uitsluiten is geen optie. De functie wonen mag niet ten koste gaan van de functie kantoren, omdat deze functie tegenover het Centraal Station zeer waardevol is. Vandaar dat het wonen als een aanvulling is beschreven. Wel moet het voldoen aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in de ruimtelijke ambitie. Ook moet voldaan worden aan de parkeernormen en andere beleidsregels die van toepassing zijn. Er zijn dus stevige voorwaarden aan deze toevoeging gekoppeld.

### **Reactie omwonenden Sheet 8**

De doelen uit Visie Stadshart en Visie Amersfoort Centraal kunnen bereikt worden binnen het bestaande bestemmingsplan. Wij zien onvoldoende onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan. Als omwonenden zien wij daarentegen veel argumenten die pleiten tegen afwijken van het bestemmingsplan, zoals verkeersveiligheid, verkeersoverlast, inpassing in het Beschermd Stadsgezicht en de doorlopende groenstructuur, en vooral ook privacy. Bovendien kan en mag de gemeenteraad in dit stadium niet worden gevraagd om in te stemmen met een wijziging van het bestemmingsplan (met andere woorden: er mag in het ontwikkelkader geen voorschot worden genomen op een bestemmingsplanwijziging). Dit wordt pas van belang als er een concreet bouwplan voorligt.

In de ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn ambities opgenomen die niet passen in het bestemmingsplan. Er wordt echter goed rekening gehouden met de impact van de ontwikkeling op de nabijgelegen percelen en straten. Denk dan aan privacy verlies, schaduwwerking en ruimtelijke impact. De groenstructuren van de lanen kunnen worden doorgetrokken tot aan het Stationsplein en het Stationsplein wordt sowieso een stuk groener. De toekomstige situatie kan dus juist verbeteren. Wij zien de afwijking van het bestemmingsplan daarom niet als een bedreiging, integendeel. Het idee

is om meer ruimte te creëren voor creativiteit zodat de best mogelijke optie kan ontstaan, rekening houdend met alle genoemde aspecten. Dit kan alleen worden gestimuleerd als deze afwijkingsruimte wordt gecreëerd voordat een concreet bouwplan wordt ingediend.

We willen voorafgaand aan de verkoop van de locatie wel de gemeenteraad betrekken bij de ruimtelijke uitgangspunten. Het is ook uitdrukkelijk de wens van de raad dat zij voortijdig en niet achteraf wordt geraadpleegd bij ruimtelijke ontwikkelingen. Uw voorstel om vooraf niet het bestemmingsplan te wijzigen nemen wij in overweging en willen wij aan de Raad voorleggen.

#### **Reactie omwonenden Sheet 9**

Punt 3 (optopping) heeft niets met duurzaamheid te maken en kan dus geschrapt worden.

Dit zijn twee verschillende zaken. Het gaat erom dat het bouwen of toevoegen van bebouwing op een zo duurzaam en circulair mogelijke manier gebeurt. De impact op circulariteit en duurzaamheid van een eventuele optopping is uiteraard een criterium bij de afwegingen en de verdere uitwerking van een bouwplan. In dit geval moet de herontwikkeling een CO2-neutraal gebouw opleveren, met of zonder optopping, hoe klein of hoe groot het gebouw in de toekomst ook wordt.

#### **Reactie omwonenden Sheet 14**

De invloed van het gebruik van de 'levendige' plint dient zich te beperken tot de voorzijde.

Daar gaan we in de randvoorwaarden ook vanuit. De levendigheid is gepositioneerd aan het plein. De beide straatzijden hebben een functie die past bij de woonfunctie, is minder stedelijk en dynamisch dan de Stationsplein zijde.

#### **Reactie omwonenden Sheet 15**

Wij onderschrijven de noodzaak van een verbinding tussen Stationsplein en Bergkwartier, maar volume(-uitbreiding) is daarvoor geen geschikt middel.

Als bewoners zijn we niet voor een hoogte-accent, met name de privacy van de omwonenden wordt daardoor aangetast en een hoogte-accent vergroot de kans op geluidsoverlast. Bovendien heeft een hoogte-accent een negatieve invloed op de zichtlijnen vanuit het Bergkwartier. Dit wordt nog versterkt omdat de lanen vanaf het Stationsplein omhooglopen. In het Toetsingskader Beschermd Stadsgezicht wordt het behoud en versterking van zichtlijnen verplicht gesteld.

Een hoogteaccent wordt niet uitgesloten in de randvoorwaarden. Het kan passen bij de hoog stedelijke uitstraling van het Stationsplein. En kan deze bijzondere plek ruimtelijk benadrukken. Er wordt echter wel duidelijk meegegeven dat een mogelijk hoogte accent geen negatieve impact mag hebben op de aanliggende kavels en tuin (en omgeving). Een getrapt volume, gebruik van groene daken en gevels en het planten van extra groen kunnen daarbij helpen.

#### **Reactie omwonenden Sheet 18**

Het gebouw moet 'natuur-inclusief' zijn. Dat gaat verder dan hetgeen nu is geformuleerd en geeft ook meer ruimte om te vergroenen.

Wij delen deze opvatting. Wij gaan het ontwikkelkader aanpassen. De aanpassing hebben wij in rode tekst in de reactie op sheet 18 aangegeven (zie hieronder).

Voorstel ontwikkelkader (6.7)

#### **Sheet 18: Samenhang met toekomst openbare ruimte Stationsplein**

- Mogelijkheden voor een natuurinclusief en klimaatadaptief gebouw zijn grondig onderzocht en zoveel mogelijk geïntegreerd.
- De voorruimte aan het Stationsplein sluit aan bij de herinrichting van het plein. Er komt een groene overgang naar het trottoir. Het trottoir en het fietspad hebben een brede en continue structuur. Het

Stationsplein zelf wordt sterk vergroend.

- De bebouwing van de oude rechtbank-locatie verdient aan de zijde van het Stationsplein een groene uitstraling in (grote delen van) de gevels en mogelijk ook op de andere zijden van de bebouwing (zijde Regentesselaan en Johan van Oldebarneveltlaan). Ook worden de daken van het gebouw minimaal 50% groen en dragen de buitenruimtes bij aan de groene uitstraling. Dat groen wordt ook deels zichtbaar vanuit de bebouwing. Dit sluit aan bij klimaatadaptatie doelstellingen.

## **Reactie omwonenden Sheet 20**

De omwonenden wijzen de gemeente erop dat de participatie in de bouwfase niet geborgd lijkt. Graag zouden we zien dat de gemeente aangeeft hoe zij de belangenbehartiging vorm wil geven na verkoop, zodat deze geborgd is.

Zoals aangegeven is tijdens de verschillende informatieavonden stopt de participatie niet als de gemeente de locatie heeft verkocht.

De gemeente spreekt met de koper af dat bewoners/belanghebbenden betrokken blijven bij de verdere planvorming en de bouw. Aanvullend willen wij bij de verkoop van de locatie ook de visie van de potentiële kopers op het participatieproces meewegen bij de beslissing over de verkoop.

Een ander aandachtspunt is de verkeersveiligheid tijdens de bouw, mede gezien het grote aantal schoolkinderen dat gebruikmaakt van de fiets- en voetpaden.

Terecht dat u hier aandacht voor vraagt. De bouw moet vanzelfsprekend aan de eisen van de wetgeving die hierop toeziet voldoen, waarbij de omgevingsvergunning de belangrijkste is. Daarnaast nemen wij dit punt ook op in het ontwikkelkader en de koper vragen wij vroegtijdig bij de planvorming een voorstel voor te doen in overleg met de omgeving.

Bovendien willen we zien hoe de gemeente de verkeersveiligheid waarborgt. De gemeente is immers te allen tijde verantwoordelijk voor de verkeersveiligheid.

Gemeente heeft beleid op verkeer en parkeren. De gemeente ziet erop toe dat dit beleid wordt gerespecteerd. Binnen de gemeente is er een speciaal team dat de verkeerskundige beoordeling doet bij bouwprojecten en wegwerkzaamheden. Hierbij worden verschillende aspecten meegenomen waaronder bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Hierbij zullen meerdere doelgroepen, waaronder schoolgaande kinderen, de aandacht hebben. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat wanneer er de inschatting wordt gemaakt dat er mogelijke conflicten optreden tussen doelgroepen en werkverkeer, er gekozen kan worden voor aanvullende voorwaarden voor werkverkeer, of dat er gezorgd wordt voor een alternatieve route voor de doelgroepen.

Opmerking ten aanzien van het verkoopproces: de gemeente heeft de publiekrechtelijke taak om de belangen en rechten van omwonenden zoals die zijn vastgelegd in onder andere het bestemmingsplan af te wegen tegen mogelijke plannen en ambities die daaraan voorbij gaan. Bij die afweging is het van groot belang dat geldelijk gewin van de gemeente bij verkoop van het pand geen enkele rol speelt.

Gezien de eerdere uitspraken hierover, zijn wij er niet gerust op dat de gemeente bereid is deze afweging zo zuiver te maken. Wij zijn daarom blij met het voorstel van de CRK om een tender te organiseren op basis van kwaliteit met een van tevoren vast gestelde verkoopprijs en roepen de gemeente op dit voorstel te volgen.

De gemeente heeft al begin 2021 ook tijdens informatieavonden uitgesproken dat de prijs niet leidend is en dat verkoop van de locatie op zowel kwaliteit als prijs wordt afgewogen.

In het gesprek met de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) heeft de gemeente dit ook aangegeven, waarbij de CRK geen voorstel heeft gedaan maar wel een suggestie om met een vaste prijs te werken. Hier zitten echter ook risico's aan, want indien de vaste prijs te hoog blijkt te zijn, heeft deze alsnog de dominante rol in de keuze van de verkoop. Op voorhand is de marktwaarde van dit object lastig te bepalen.