

Herontwikkeling rechtbankgebouw, ontwikkelkader versie 6 januari 2022

(document: 220106 definitief concept kaders ontwikkeling oude rechtbank)

Reactie omwonenden 20-01-2022

Leeswijzer: Het document waarop gereageerd wordt, is een PowerPointpresentatie. De reacties worden hierna per sheet weergegeven. De betreffende sheet staat in een kader onder de reactie. De sheets waar geen reactie op is, staan niet in dit overzicht.

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.

Sheet 4: Belangrijkste uitkomsten participatie (2)

Omwonenden (14 januari, 3 maart, 30 maart, 7 april, 7 juni, 21 december)

- Respect voor beschermd stadsgezicht
- Verkeersveiligheid, in bijzonder aanleverend (vracht)verkeer
- Huidige bestemmingsplan moet uitgangspunt zijn: geen volume uitbreiding
- Levendigheid aan Stationsplein prima, maar niet in de lanen
- Rust, groen en privacy van de wijk achter de oude rechtbank moeten we koesteren
- Draagvlak is ook een belangrijk criterium bij de planvorming

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.

Sheet 7: Voorstel ontwikkelkader (deel 2)

Functie gebouw

- Gebouw moet levendig, iconisch en visitekaartje van Amersfoort worden (Visie Stadshart)
- De hoofdfunctie van het gebouw is en blijft kantoren. In de “plint” van het gebouw is het mogelijk om een andere functie op te nemen. Aan de zijde van het Stationsplein kan dat een meer stedelijke functie zijn zoals horeca, werkplekken of ontmoetingsplekken. Aan de zijde van de beide lanen een functie die aansluit bij een woonfunctie of daadwerkelijk een woonfunctie.
- Functie wonen alleen als toevoeging op de bestaande m2 in het gebouw
- NB: er moet altijd goed worden gelet op de parkeernormen!

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.

Sheet 8: Voorstel ontwikkelkader (deel 3)

Bestemmingsplan en Toetsingskader beschermd stadsgezicht

Om doelen uit Visie Stadshart en Visie Amersfoort te bereiken, zou ruimte moeten zijn om af te wijken van het huidige bestemmingsplan, maar wel MET respect voor de ruimtelijke aspecten uit het toetsingskader beschermd stadsgezicht. Uiteindelijk is het aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om te beoordelen of een bouwplan voldoet aan het Toetsingskader.

Reactie omwonenden Sheet 9

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

Sheet 9: Voorstel ontwikkelkader (deel 4)

Duurzaamheid

- Uitgangspunt is dat de exploitatie van het gebouw energieneutraal is.
- Een belangrijk onderdeel van duurzaamheid is circulariteit: als je materialen weet te hergebruiken scheelt dit productie en vervoer, wat tot minder uitstoot van CO2 leidt. Uit constructief en bouwfysisch onderzoek is gebleken dat het bouwkundig casco van het gebouw hergebruikt kan worden.
- Vanuit constructief oogpunt kunnen maximaal 3 bouwlagen boven het bestaande gebouw worden gebouwd als het kantoren zijn en 2 bouwlagen als het de functie wonen is. Let op: alleen aan de zijde van het Stationsplein is een optopping mogelijk, dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt. De bouwdelen aan de beide lanen behouden dan de bestaande hoogte. Zie ook deel 6.4.
- Behoud van het gebouw, al dan niet met optopping, en sloop/nieuwbouw zijn beide mogelijk, als maar aangetoond wordt dat de exploitatie energieneutraal is en het proces van herbouw of sloop/nieuwbouw circulair is.

Reactie omwonenden Sheet 10

Uit de verkeerskundige rapportage van Goudappel blijkt dat ontsluiting problematisch is. Het gebouw is aan drie zijden omsloten door drukke fiets- en voetpaden. De achterzijde sluit aan op bebouwing. Tijdens de bouw/verbouwing en na het in gebruik nemen van het gebouw ontstaat er een onveilige situatie die met de vier genoemde punten niet opgelost wordt. Er moet een verkeersplan worden opgesteld, waarbij geldt dat er geen toename is van verkeersoverlast, verkeersonveiligheid en parkeerdruk in de omliggende straten. De gemeente is te allen tijde verantwoordelijk voor de verkeersveiligheid ter plaatse.

Sheet 10: Voorstel ontwikkelkader (deel 5)**Verkeersveiligheid**

Uit de verkeerskundige rapportage van Goudappel blijkt dat ontsluiting wel 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 een ontwikkelende partij vroegtijdig rekenschap neemt van het belang van verkeersveiligheid, kunnen vooraf enkele uitgangspunten worden meegegeven:

1. Toepassen van Nota Parkeernormen gemeente Amersfoort;
2. Parkeren alleen op eigen terrein en niet in de wijk, met wel als optie om te parkeren in betaalde parkeervoorzieningen zoals De Argonaut;
3. Toeleverend vrachtverkeer op eigen terrein met keermogelijkheid of laden/lossen aan voorzijde (Stationsplein) als dat veilig kan;
4. Goed zicht voor verkeer wat het parkeerterrein van de locatie op-en afrijdt, in het bijzonder aanleverend (vracht)verkeer.

Reactie omwonenden Sheet 14

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

Sheet 14: Voorstel ontwikkelkader (6.3)**Plintvorming en entree/oriëntatie**

- De hoofdentree van de bebouwing op de oude-rechtbank-locatie dient aan het Stationsplein te liggen. Een mogelijke tweede entree, in hiërarchie ondergeschikt aan de hoofdentree, is gelegen aan de zijde van de beide lanen; en sluit aan bij de maat en schaal van de entrees van de bestaande bebouwing aan deze lanen.
- De parcellering van de bestaande bebouwing zoals in het gebouw Aen den Bergh wordt opgenomen in de plint van de bebouwing aan de zijde van het Stationsplein. Er kunnen dus diverse functies komen in de plint.

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 omhoog lopen. In het Toetsingskader Beschermd Stadsgezicht wordt het behoud en versterking van zichtlijnen verplicht gesteld.

Sheet 15: Voorstel ontwikkelkader (6.4)**Volume verbindt stedenbouwkundige structuur Stationsplein en Bergkwartier**

Getrapte bouwhoogte:

- De bebouwing aan de voor/stationszijde van het perceel sluit aan bij de opbouw en de overwegende hoogte van de bestaande bebouwing aan het Stationsplein.
- De bebouwing aan de zijde van beide lanen heeft een getrapte hoogte en sluit daarbij aan bij de hoogte van de bestaande bebouwing aan de lanen (de woonwijk).

Hoogteaccent voor/stationszijde:

- De oostelijk 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 uiterlijk in de achtergevel rooilijn van het bestaande naastgelegen kantoor aan de JvO-laan.

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.

Voorstel ontwikkelkader (6.7)

Sheet 18: Samenhang met toekomst openbare ruimte Stationsplein

- De voorruimte aan het Stationsplein sluit aan bij de herinrichting van het plein. Er komt een groene overgang naar het trottoir. Het trottoir en de 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 de gevel. Dit sluit aan bij klimaatadaptatie doelstellingen. Ook worden de daken van het gebouw minimaal 50% groen. Dat groen wordt ook deels zichtbaar vanuit de bebouwing.

Reactie omwonenden Sheet 20

De omwonenden wijzen de gemeente erop dat de participatie in de bouwfase niet geborgd lijkt. Een ander aandachtspunt is de verkeersveiligheid tijdens de bouw, mede gezien het grote aantal schoolkinderen dat gebruikmaakt van de fiets- en voetpaden.

Graag zouden we zien dat de gemeente aangeeft hoe zij de belangenbehartiging vorm wil geven na verkoop, zodat deze geborgd is.

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

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.

Sheet 20: Vervolg participatie

Participatie gaat door na verkoop locatie

- Verantwoordelijkheid van ontwikkelende partij
- Gemeente kijkt bij selectie van de partij ook hoe deze partij rekening houdt met zorgen en suggesties uit de buurt (draagvlak)
- Betrokkenheid buurt in bouwplanfase en ook de uitvoeringsfase