

Naam: E.R. Jasper
Datum: 18 juli 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Rechtbank Almelo
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Hamerstuk
Portefeuillehouder	Van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het Rijksvastgoedbedrijf wil de huidige rechtbank aan de Egbert Gorterstraat 5 verplaatsen naar het naastgelegen perceel, direct tegenover het treinstation van Almelo. Hiervoor zal nieuwbouw worden gepleegd. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, waardoor deze moet worden aangepast. Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Rechtbank Almelo' ter inzage te leggen.

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Rechtbank Almelo' (NL.IMRO.0141.00130-BP21) op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
2. Te besluiten dat op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (kenmerk: Intern-2283049), geen milieueffectrapport (MER) opgesteld hoeft te worden voor de realisatie van de nieuwe Rechtbank aan de Egbert Gorterstraat;
3. In te stemmen met bijgevoegde Anterieure exploitatieovereenkomst "Herontwikkeling gerechtsgebouw Almelo" (Intern- 2283133);
4. De raad hierover te informeren met een raadsbrief.

Inleiding

Het huidige gerechtsgebouw aan de Egbert Gorterstraat 5 voldoet niet meer aan de eisen van het Rijksvastgoedbedrijf, zoals duurzaamheid, beveiliging, bedrijfsvoering, etc. Daarbij is besloten om de Justitiële Informatiedienst (JustId) bij de rechtbank Almelo onder te brengen. Het huidige pand is hiervoor niet geschikt en een verbouwing leidt tot te hoge kosten. Hierom is de locatie aan de Egbert Gorterstraat 3 aangekocht om nieuwbouw te plegen. Voor de ontwikkeling is een massastudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de in het geldende bestemmingsplan maximale bouwhoogte wordt overschreden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast.

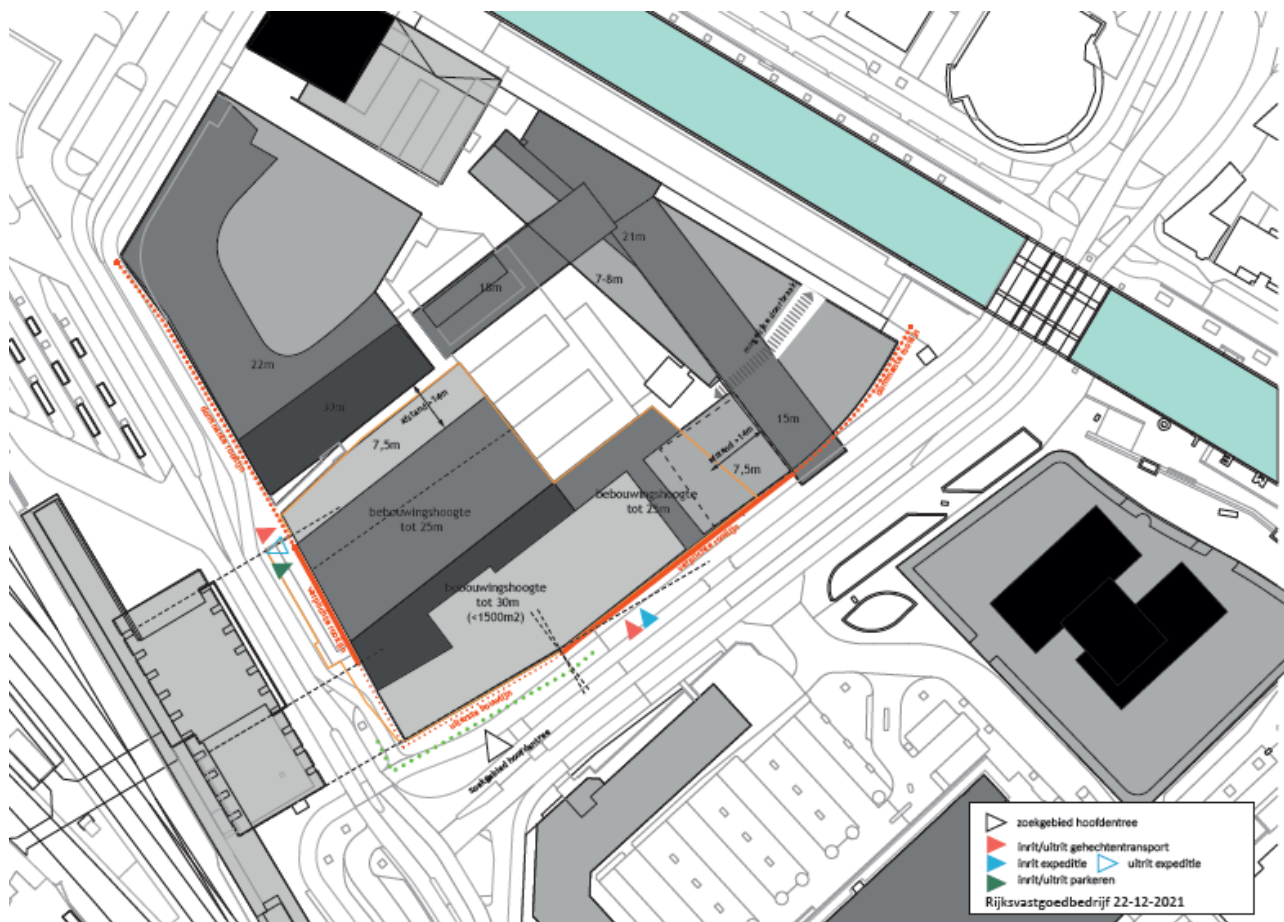
Beoogd effect

Het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de beoogde ontwikkeling.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan weggenomen

Het beoogde perceel aan de Egbert Gorterstraat 3 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Centrum' en is hierin voorzien van de bestemming Dienstverlening. De huidige rechtbank aan de Egbert Gorterstraat 5 heeft dezelfde bestemming. De strijdigheid met het bestemmingsplan heeft dan ook geen betrekking op het gebruik, maar op het bouwen. Er vindt een overschrijding plaats van de maximale bouwhoogtes. Deze zijn deels maximaal 5, 10 en 15 meter. Voor de nieuwbouw van de rechtbank is een massastudie uitgevoerd. Hiervan is de situatietekening hieronder weergegeven. Uit deze massastudie blijkt dat deels een maximale bouwhoogte nodig is tot 30 meter.



De hogere bouwhoogte van de nieuwe rechtbank, voornamelijk tussen 25 en 30 meter hoogte, is grotendeels om de hogere plafonds van de zittingszalen en de ontvangstruimte te kunnen realiseren, als ook om de gehele bedrijfsvoering goed onder te kunnen brengen.

Op basis van de massastudie is het ontwerpbestemmingsplan 'Rechtbank Almelo' opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet wederom in de bestemming Dienstverlening, waarbij de bouwhoogtes zijn afgestemd op de massastudie.

In het geldende bestemmingsplan is maximaal 19.000m² aan bruto-bedrijfsvloeroppervlakte mogelijk. Door hogere bouwhoogtes toe te staan, zou dit aanzienlijk verruimd kunnen worden, uitgaande van een bouwlaaghoogte van 3,6 meter. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft aangegeven maximaal 19.000m² aan bruto-vloeroppervlakte nodig te hebben, waardoor dit ook als maximum is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Rechtbank Almelo'. Hierdoor voorziet het bestemmingsplan niet in een uitbreiding, maar in een aanpassing van de bouwhoogtes.

1.2 De hogere bouwhoogte is passend in de omgeving

Er zijn meerdere gebouwen in de directe omgeving met hoge(re) bouwhoogtes, zoals de Java-toren, het stadhuis, als ook het Twenthecetrum en het belastingkantoor. Dit sluit aan bij onze hoogbouwvisie, waarin het gebied tussen de Wierdensestraat en het Veenkanaal is aangewezen als een zone voor hoogteaccenten en voor meer urbane stedenbouw. Het terrein van de voormalige Ten Cate fabrieken aan het station is hiervan het centrum.

De massastudie zal verder worden uitgewerkt, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Het Rijksvastgoed zal via een tender een bouw/projectonderneming kiezen die de uitwerking op zich neemt. In het bestemmingsplan zijn uitgangspunten opgenomen om te komen tot een passende en gewenste bebouwing. Deze uitgangspunten vormen samen met de welstandsnota en de vastgelegde planregels de basis om het plan verder uit te werken.

1.3 Hiermee wordt het centrum versterkt

Deze ontwikkeling sluit aan op onze visie 'Koers voor de binnenstad'. Hierin wordt beschreven hoe het Veenkanaal weer wordt verlengd richting het stadshart om te eindigen als stadskade Almelo met een aantrekkelijke en levendige programmering grenzend aan een compact winkelgebied. De kade als flaneergebied herbergt de belangrijkste functies van de stad, zoals het stadhuis en de bibliotheek en nu ook nog de rechtbank. Het huidige gebouw draagt echter niet bij aan een aantrekkelijke flaneerzone. De plint is gesloten en afgekeerd van het water. Entrees ontbreken. Een nieuwe rechtbank biedt de mogelijkheid de plint van het oude gebouw open te werken en opnieuw te programmeren. Een nieuwe rechtbank aan het station kan juist bijdragen aan een betere ervaring van Almelo voor bezoekers en bewoners die het station uitlopen. In de 'Koers voor de binnenstad' wordt de historische kern opnieuw 'gepositioneerd', met een compacte kern, het groene Groot Gravenkwartier, de kop van zuid en de stadskade richting het station. Met de inpassing van de nieuwe rechtbank kan de ruimte tussen deze stadskade en het spoor, het terrein van de voormalige Ten Cate fabrieken, eveneens een kwaliteitsimpuls krijgen. Daarmee krijgt dit gebied, nu een wat verloren kantorenpark met leegstand, meer verblijfskwaliteit en een herkenbaarder uitstraling. Ook de route van het station richting het centrum via de Egbert Gorterstraat en de nieuw ingerichte stadskade wordt dan van een consequent hoogwaardiger kwaliteit.

1.4 Er is sprake van een goede verkeersafwikkeling

Het plan voorziet in een hoofdinrit aan de Stationsstraat. In het kader van de veiligheid wordt voorzien in een tweede in- en uitrit aan de Egbert Gorterstraat voor het dienstverkeer. Het plan voorziet daarbij in 78 parkeerplaatsen op eigen terrein en komt hiermee overeen met de bestaande situatie.

1.5 Dit biedt mogelijkheden voor het stationsplein

Door de herontwikkeling ontstaat de mogelijkheid om de fietsstructuur aan de Stationsstraat anders in te richten. Om deze reden is het beoogde deel van het gebied alvast voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

2.1 De ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot nadelige milieugevolgen

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij de voorgenomen activiteit mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In het kader van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldingsnotitie opgesteld. In de aanmeldingsnotitie is op objectieve wijze de informatie verzameld en gepresenteerd die voor deze afweging noodzakelijk is. Op basis van deze informatie in de aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn en er geen uitgebreidere m.e.r.-procedure nodig is.

3.1 De anterieure exploitatieovereenkomst voorziet in het verhaal van de gemeentelijke plankosten.

Zoals gebruikelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen worden afspraken met derden gemaakt over de onderlinge verantwoordelijkheden en de gemeentelijke kosten die verbonden zijn aan het plan. Voorbeelden hiervan zijn ontwerp-inspanningen, aanpassingen aan openbaar gebied etc. Kosten van planbegeleiding zijn ook onderdeel van de overeenkomst. Met een exploitatieovereenkomst worden alle gemeentelijke kosten die rechtstreeks ten behoeve van het plan worden gemaakt in rekening gebracht bij de ontwikkelaar (Rijksvastgoedbedrijf). Dit geldt ook voor de noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte die wij zelf uitvoeren.

Dit geldt niet voor aanpassingen die ten behoeve van de gemeente worden gedaan en waaraan het Rijksvastgoedbedrijf medewerking verleend, zoals de verbetering van de fietsverbinding. In het verdere ontwerpproces komt dit in beeld, waarover uw college afzonderlijk wordt geïnformeerd. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft ingestemd met de exploitatieovereenkomst.

4.1 Hiermee wordt de raad actief geïnformeerd bij ruimtelijke besluiten

Met een raadsbrief wordt de raad over dit besluit geïnformeerd en wordt uitvoering gegeven aan de actieve informatieplicht van het college aan de raad.

Kantttekeningen

1.1 Er is verzocht om het bestaande gebouw als monument aan te wijzen

De in het gebied aanwezige gebouwen hebben geen monumentale status. Vooruitlopend op de beoogde ontwikkeling is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de bestaande gebouwen te behouden en/of te integreren in de nieuwbouw. Dit bleek niet mogelijk door onder meer de interne indeling en de beveiligingseisen. Om deze reden wordt uitgegaan van (bijna) volledige nieuwbouw.

Intussen was een verzoek ontvangen van Erfgoedvereniging 't Heemschut om het bestaande (hoofd)gebouw van het voormalige Ten Cate terrein als monument aan te wijzen. Dit verzoek is afgewezen. Hiertegen is bezwaar aangetekend en is eveneens afgewezen. Wel is met Rijksvastgoedbedrijf afgesproken om de firmantenkamer en de bronzen plaquette in de buitengevel een plek te geven in het nieuwe gebouw.

1.2 Het perceel ligt op korte afstand van het spoor

Het spoor maakt onderdeel uit van het basisnet-spoor, waardoor deze ook wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De nieuwe rechtbank wordt gerealiseerd op een afstand van 50 meter van het spoor. De Veiligheidsregio adviseert om in principe geen medewerking te verlenen aan een verdichting van het aantal personen op een korte afstand van het spoor. Echter, op basis van het bestemmingsplan is het aantal mensen al mogelijk. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt echter niet voorzien in een uitbreiding van het gebruiksoppervlak (19.000m²). Feitelijk gaat het om een aanpassing van de bouwhoogtes.

De Veiligheidsregio adviseert om een aantal voorzieningen te treffen als toch medewerking wordt verleend. Deze adviezen, met als doel een beperking van de externe veiligheidsrisico's, worden door Rijksvastgoedbedrijf opgepakt bij de verdere uitwerking van de massastudie. Het definitieve bouwplan zal vervolgens aan de veiligheidsregio worden voorgelegd.

Met betrekking tot de zelfredzaamheid is de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone-spoor' opgenomen, conform ons externe veiligheidsbeleid. Dit betekent dat niet-zelfredzame en beperkt zelfredzame personen worden tegengegaan. Een rechtbank is niet aan te merken als een beperkt kwetsbaar object, behalve de personen die in hechtenis zijn genomen en hiervoor niet vrij in beweging zijn. Bij de omgevingsvergunning zal hier expliciet aandacht aan worden geschonken door het uitvoeren van een risicoanalyse externe veiligheid.

Kosten, opbrengsten en dekking

Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht voor de bestemmingsplanprocedure. Voor de overige gemeentelijke kosten die aan de realisatie van de nieuwe rechtbank zijn verbonden wordt de exploitatieovereenkomst gesloten, waarin uitgangspunt is dat de gemeente kostenneutraal meewerkt.

Uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan en de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden na het collegebesluit ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze termijn kan door een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad worden ingediend.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Rechtbank Almelo', kenmerk: INTERN-2283050;
 - Vormvrije m.e.r.-beoordeling, kenmerk: Intern-2283049;
 - Raadsbrief, kenmerk: RAAD-227323;
 - Anterieure exploitatieovereenkomst "Herontwikkeling gerechtsgebouw Almelo" (Int- 2283133)
-

Procesinformatie

Intern overleg

Met alle relevante vakdisciplines heeft overleg plaatsgevonden. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen gebleken.

Afstemming met portefeuillehouder

-

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Reguliere persconferentie;
- Publicatie in het gemeenteblad;
- Raadsbrief.