

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2022;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Rechtbank Almelo' (NL.IMRO.0141.00130-BP31) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Rechtbank Almelo' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00130-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (16-07-2021).
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

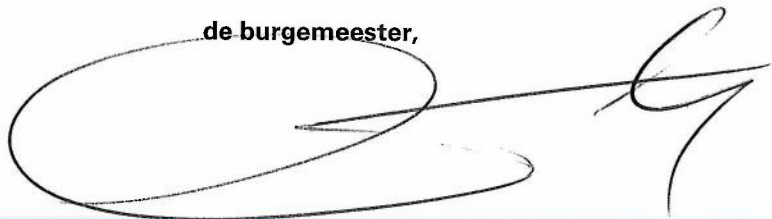
Gedaan in de openbare vergadering van 24 januari 2023,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: E.R. Jasper
Datum: 20 december 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Rechtbank Almelo
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

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. Hiervoor is het bestemmingsplan Rechtbank Almelo opgesteld en heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Rechtbank Almelo ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Rechtbank Almelo' (NL.IMRO.0141.00130-BP31) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Rechtbank Almelo' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00130-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (16-07-2021).
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Het huidige gerechtsgebouw aan de Egbert Gorterstraat 5 voldoet niet meer aan de eisen van het Rijksvastgoedbedrijf als het gaat om aspecten 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. Wij hebben daarom eerder al besloten om het ontwerpbestemmingsplan Rechtbank Almelo ter inzage te leggen. Hierover hebben wij uw raad op 2 augustus 2022 met een raadsbrief geïnformeerd. Tijdens de ter inzage termijn (van 31 augustus t/m 11 oktober 2022) zijn geen zienswijzen ontvangen. Uw raad wordt verzocht het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

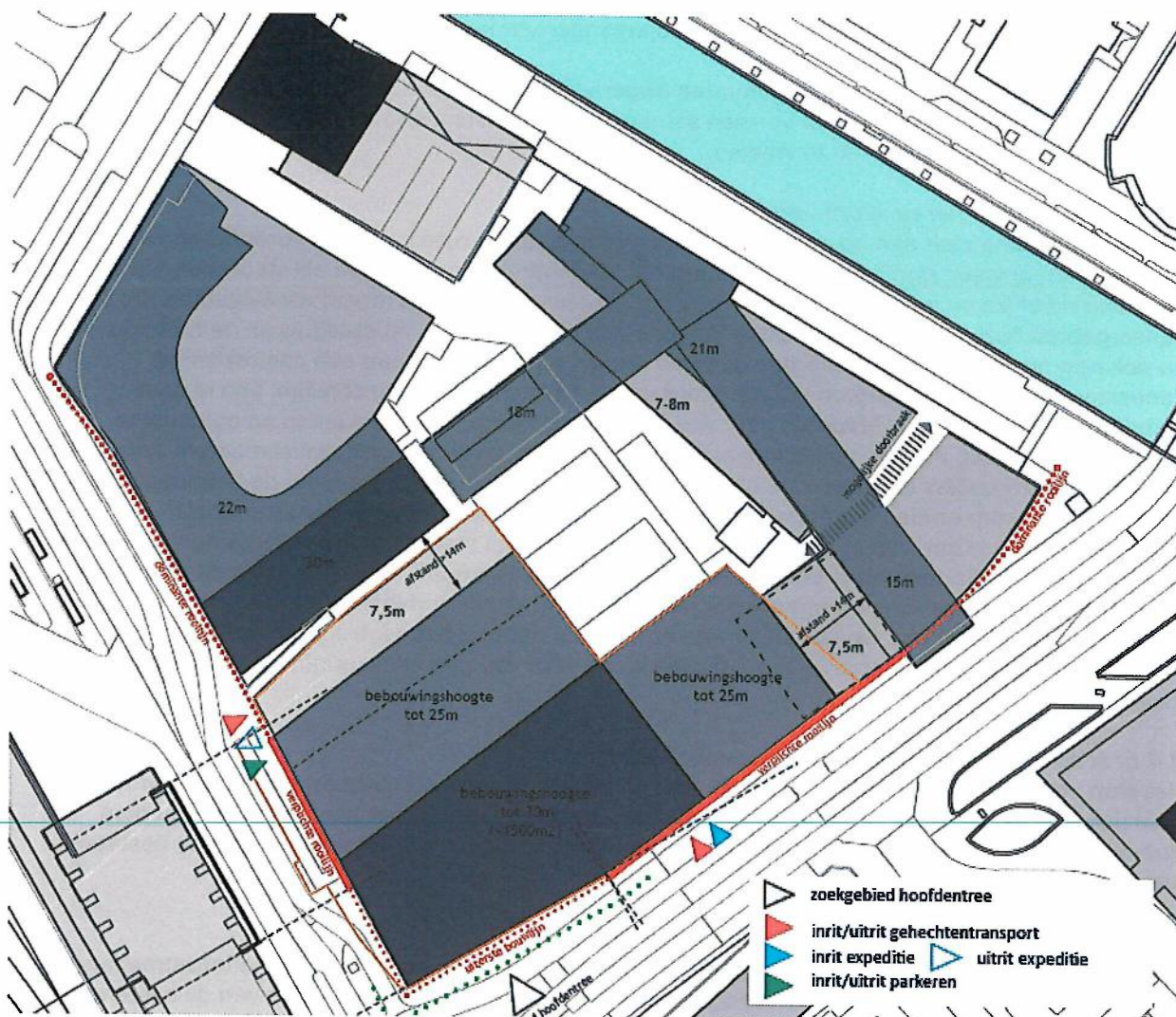
Het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de beoogde ontwikkeling.

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 19.000 m² 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 19.000 m² 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 Twenthencentrum 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 Spoorzone eveneens een kwaliteitsimpuls krijgen. Daarmee krijgt dit prioritaire 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'.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan Rechtbank Almelo zijn geen zienswijzen ingediend. Er is ook geen andere aanleiding om aanpassingen te doen in het bestemmingsplan.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat voor de gemeentelijke kosten een exploitatieovereenkomst is gesloten. Initiatiefnemers dragen de volledige kosten hiervoor.

Kanttekeningen

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 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. Dit bezwaar is ongegrond verklaard op 28 augustus 2022. Hiertegen is beroep aangetekend. Inmiddels is gestart met de sloop van alle bebouwing.

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 is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is uitgangspunt dat de gemeente kostenneutraal meewerkt.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Rechtbank Almelo', kenmerk: INTERN-2284567;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
