

Thema-avond

Politiekantoor Woerden

9 januari 2025



Agenda

Introductie

Tijdslijn - proces

Voorliggende raadsvoorstellen

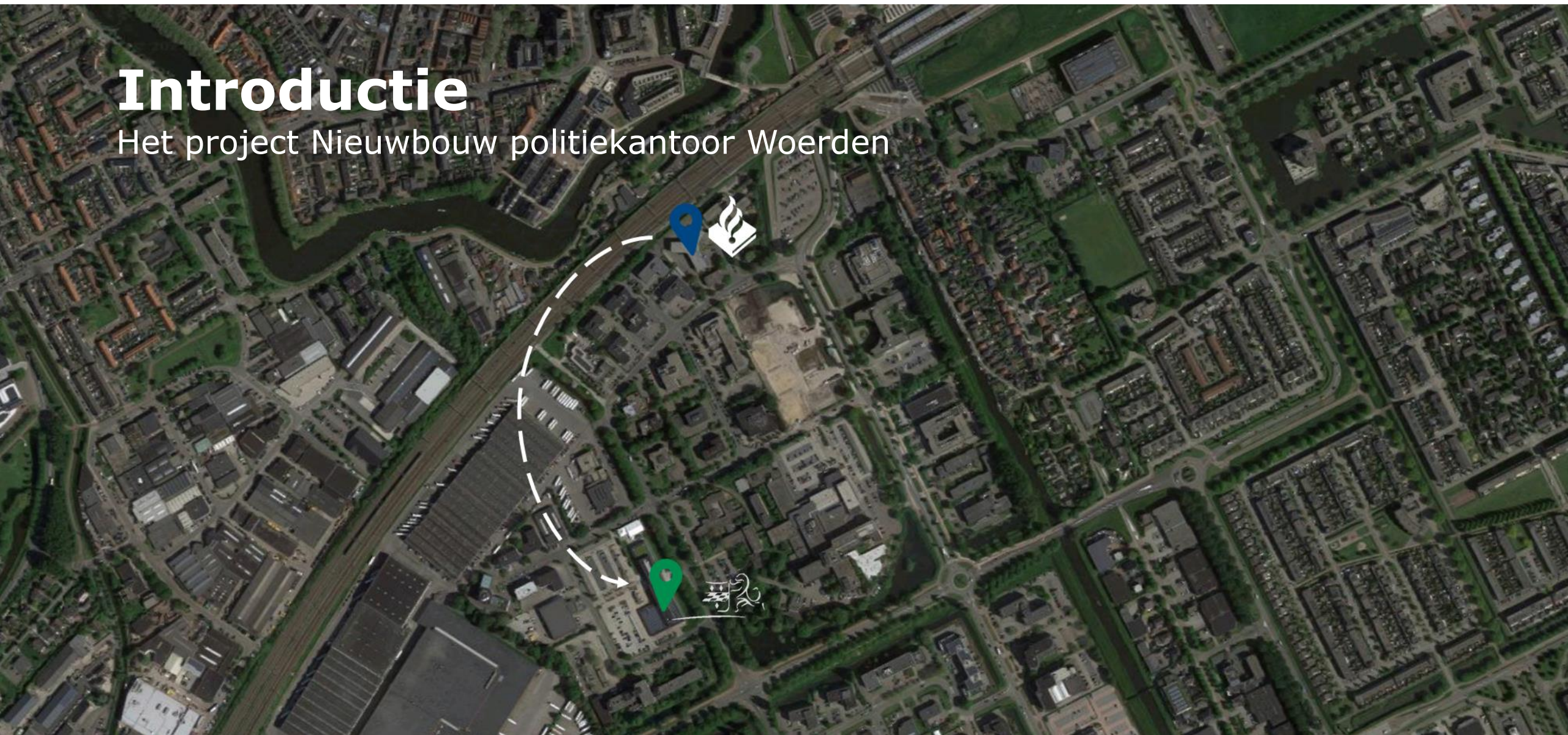
Omgevingsvergunning

Verkoop

Vervolgstappen

Introductie

Het project Nieuwbouw politiekantoor Woerden



Introductie

Waarom? – Overwegingen raadsbesluit januari 2021

Overweging politie:

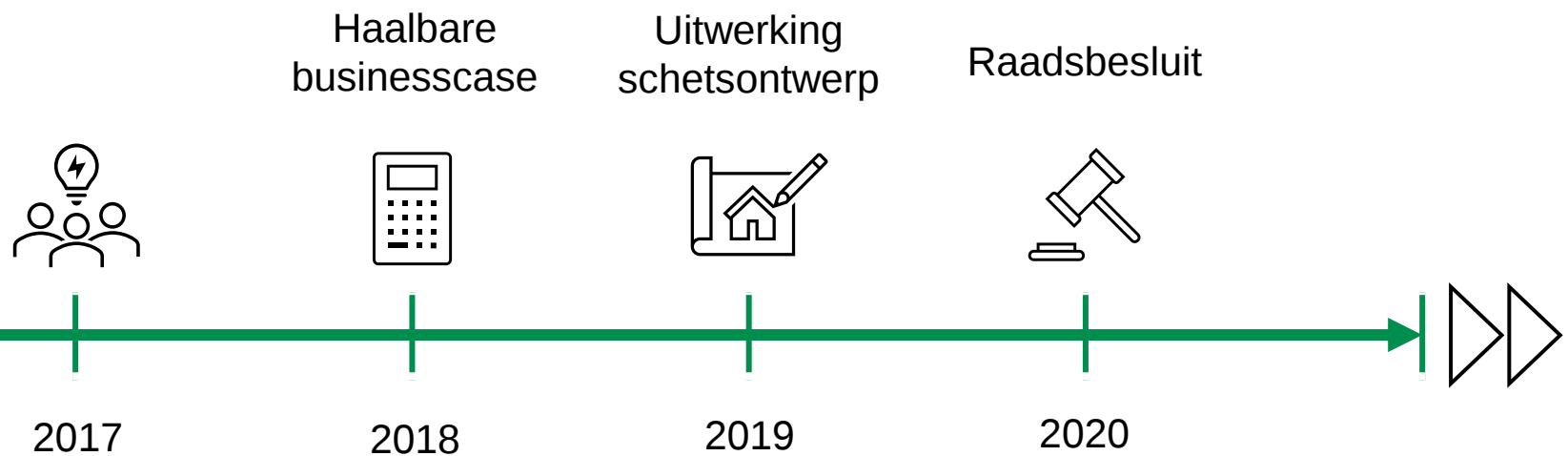
- Verouderde huisvesting politie Houttuinlaan
- Er is in Woerden geen ander geschikt vastgoed beschikbaar
- Kansen voor synergie en samenwerking tussen politie en gemeente

Overwegingen gemeente:

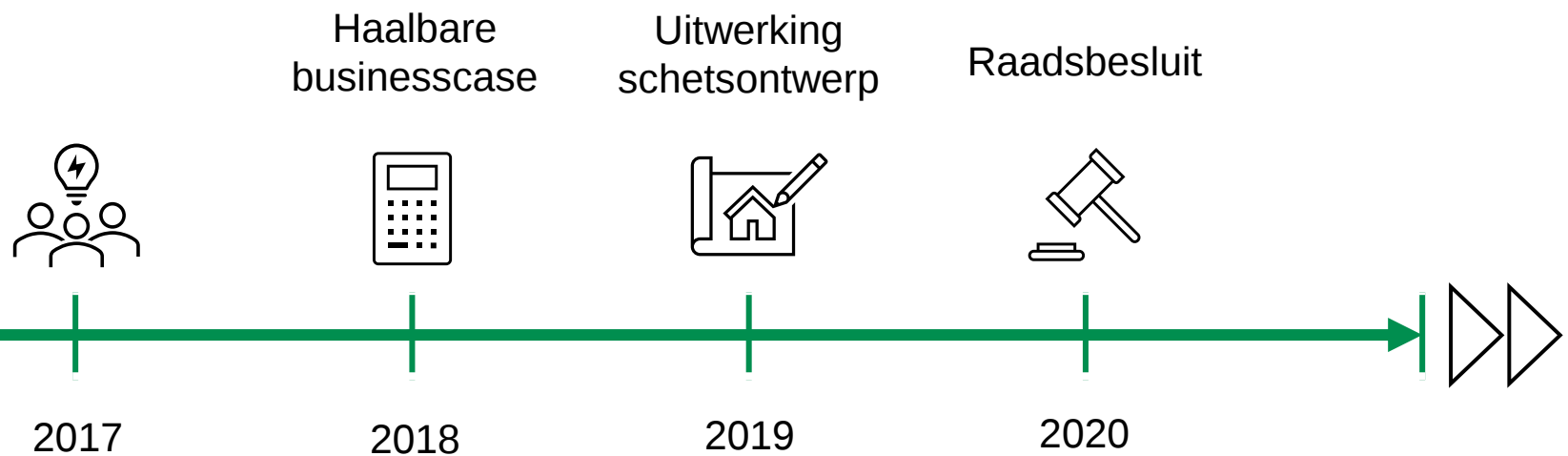
- **Aanwezigheid van een politiekantoor in Woerden zeker stellen**
- Één loket voor inwoners van de gemeente Woerden
- Intensiveren samenwerking gemeente / politie
- Mogelijkheid tot opvangen groei eigen gebruik
- Achterblijflocaatie biedt kans voor herontwikkeling Nieuw-Middelland

Tijdlijn

Tijdlijn



Tijdlijn





Nieuwbouw
Politiekantoor



Gemeentehuis

De Bleek

Tijdlijn

Schetsontwerp 2019



Tijdslijn

Raadsbesluit 2021 samengevat

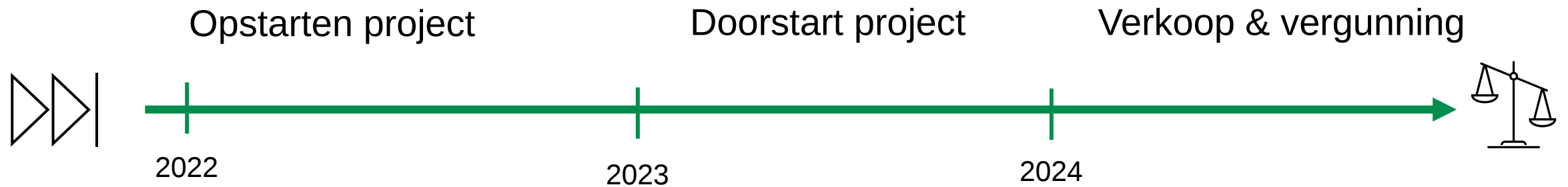
- Gemeente bouwheer, politie huurder
- Huurovereenkomst 20 jaar (met intentieverklaring voor verlenging)
- Kostprijs dekkende huur als vertrekpunt
- Klimaatneutraal: Energieneutraal gebouw
- Mogelijkheid tot bouwen op politiekantoor in geval van groei gemeentelijke organisatie
- Inpassing in Nieuw-Middelland

- +
-
- Afgifte bouwvoorbereiding- en uitvoeringskrediet - € 7.8 miljoen

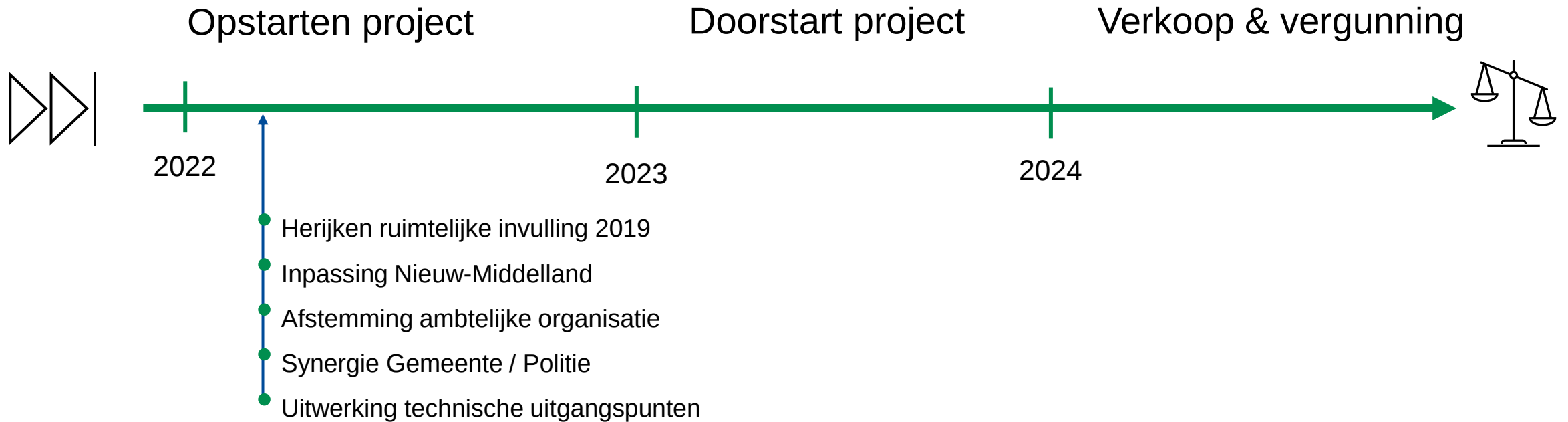


Raadsbesluit

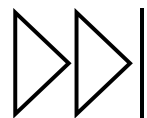
Tijdslijn



Tijdslijn



Tijdlijn



Opstarten project

Doorstart project

Verkoop & vergunning



- Aanpassing m2 – bijstelling van 145 FTE naar 100 FTE (Handhaving politiepost IJsselstein en flex-unit in Nieuwegein)
- Vervallen loopbrug tussen politiekantoor en gemeentehuis
- Inpassing in Nieuw-Middelland (politiekantoor schuift op perceel)
- In samenwerkingsovereenkomst vervolgstappen vast leggen
- Vervallen optie uitbreiding op politiekantoor door gemeente

RIB – 24 januari 2023

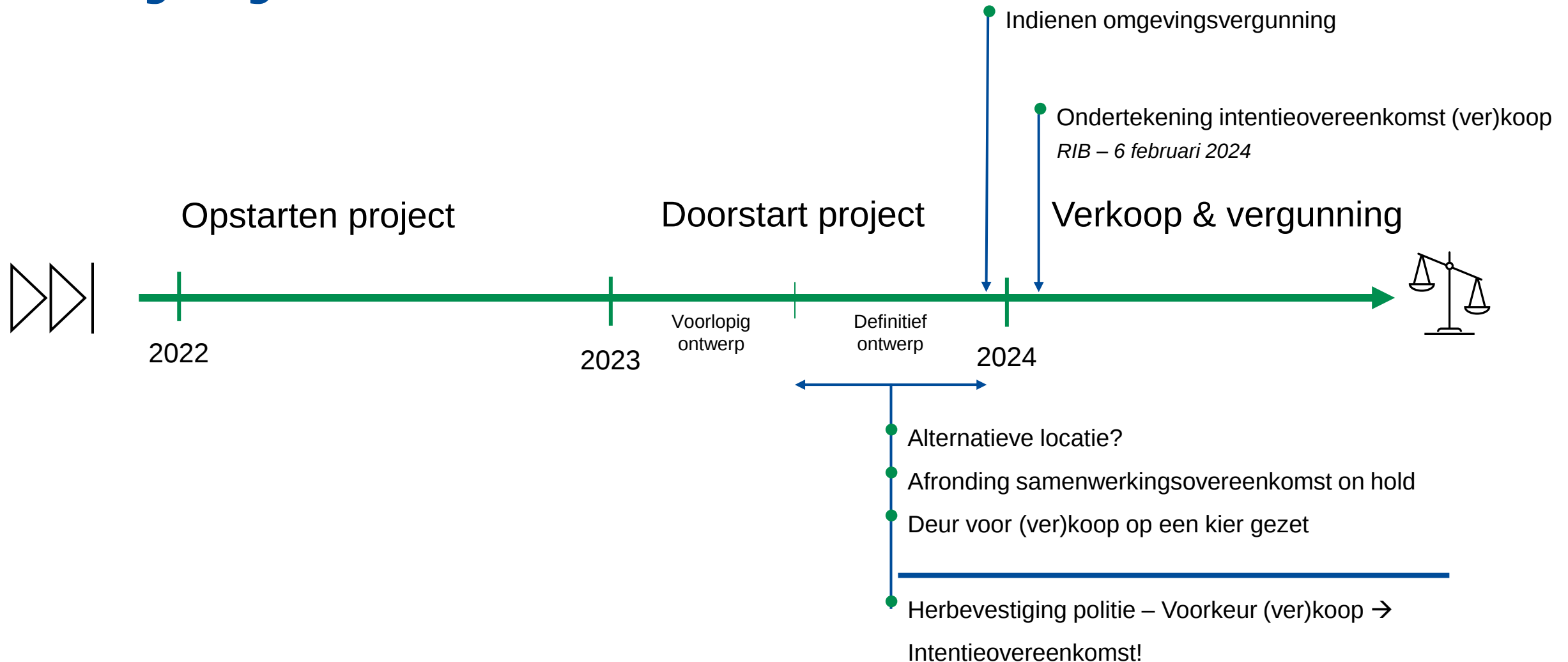


Presentatie raadsexkursie – 23 april 2022

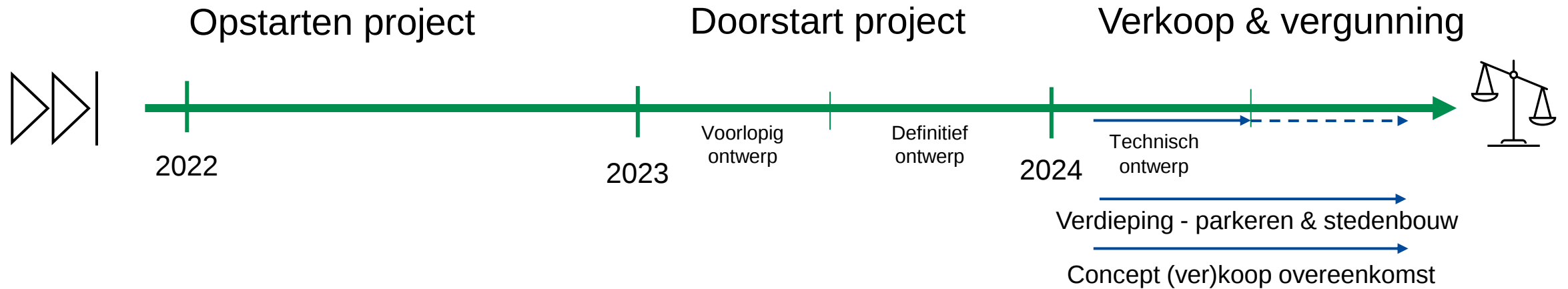
Tijdslijn



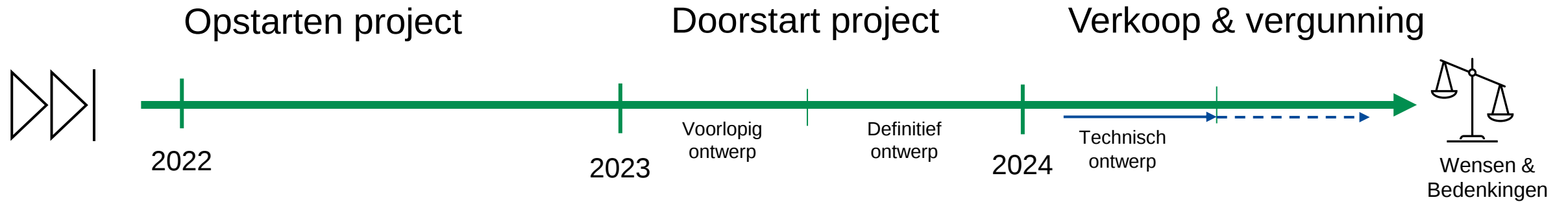
Tijdslijn



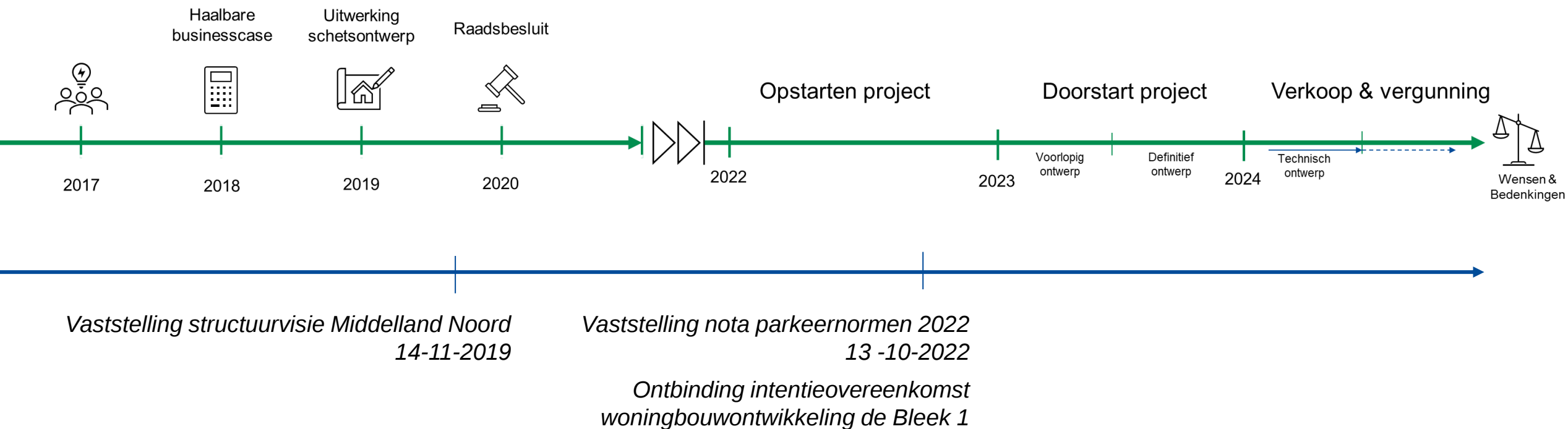
Tijdslijn



Tijdslijn



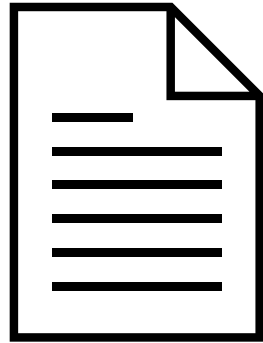
Tijdslijn



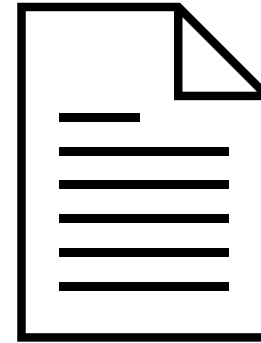
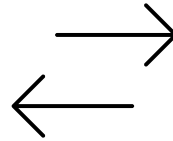
Voorliggende raadsvoorstellen

Omgevingsvergunning

Voorliggende raadsvoorstellen

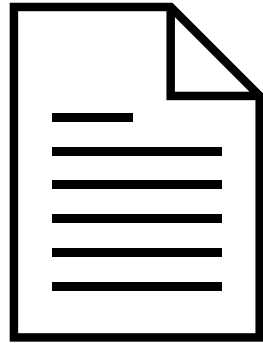


Wensen en bedenkingen
verkoop

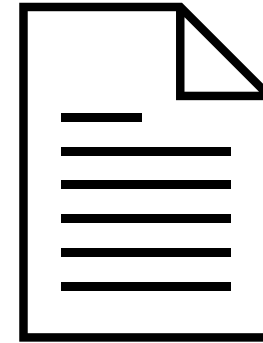
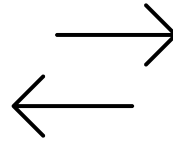


Ontwerpverklaring geen
bedenkingen
omgevingsvergunning

Voorliggende raadsvoorstellen



Wensen en bedenkingen
verkoop



Ontwerpverklaring
bedenkingen
omgevingsvergunning

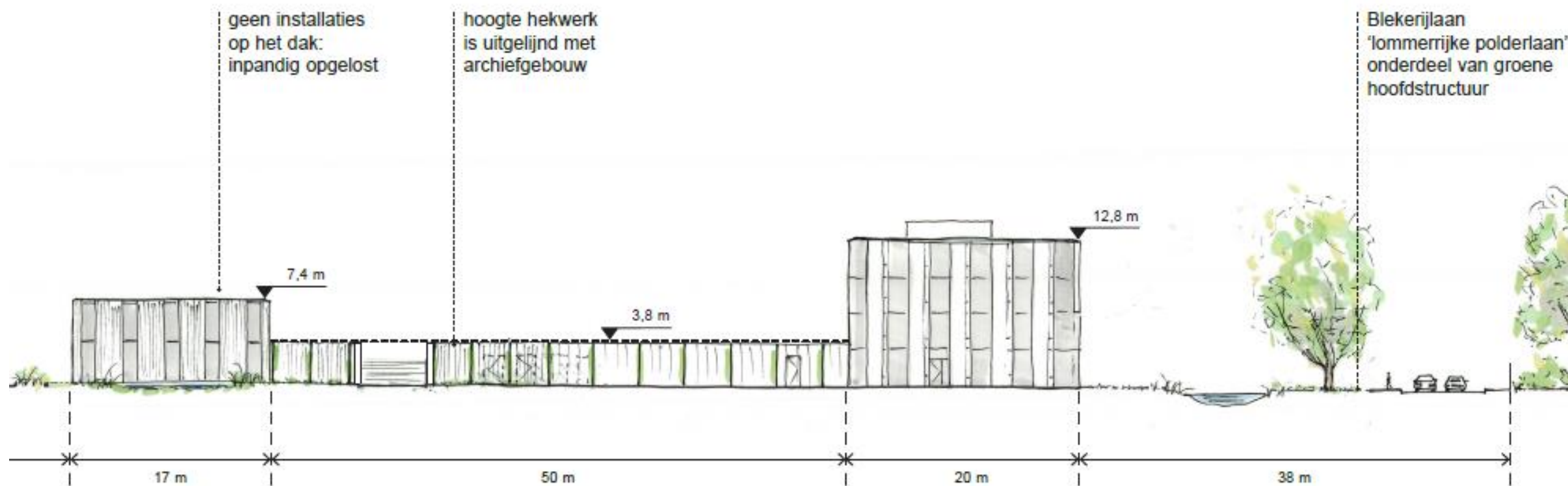


Omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

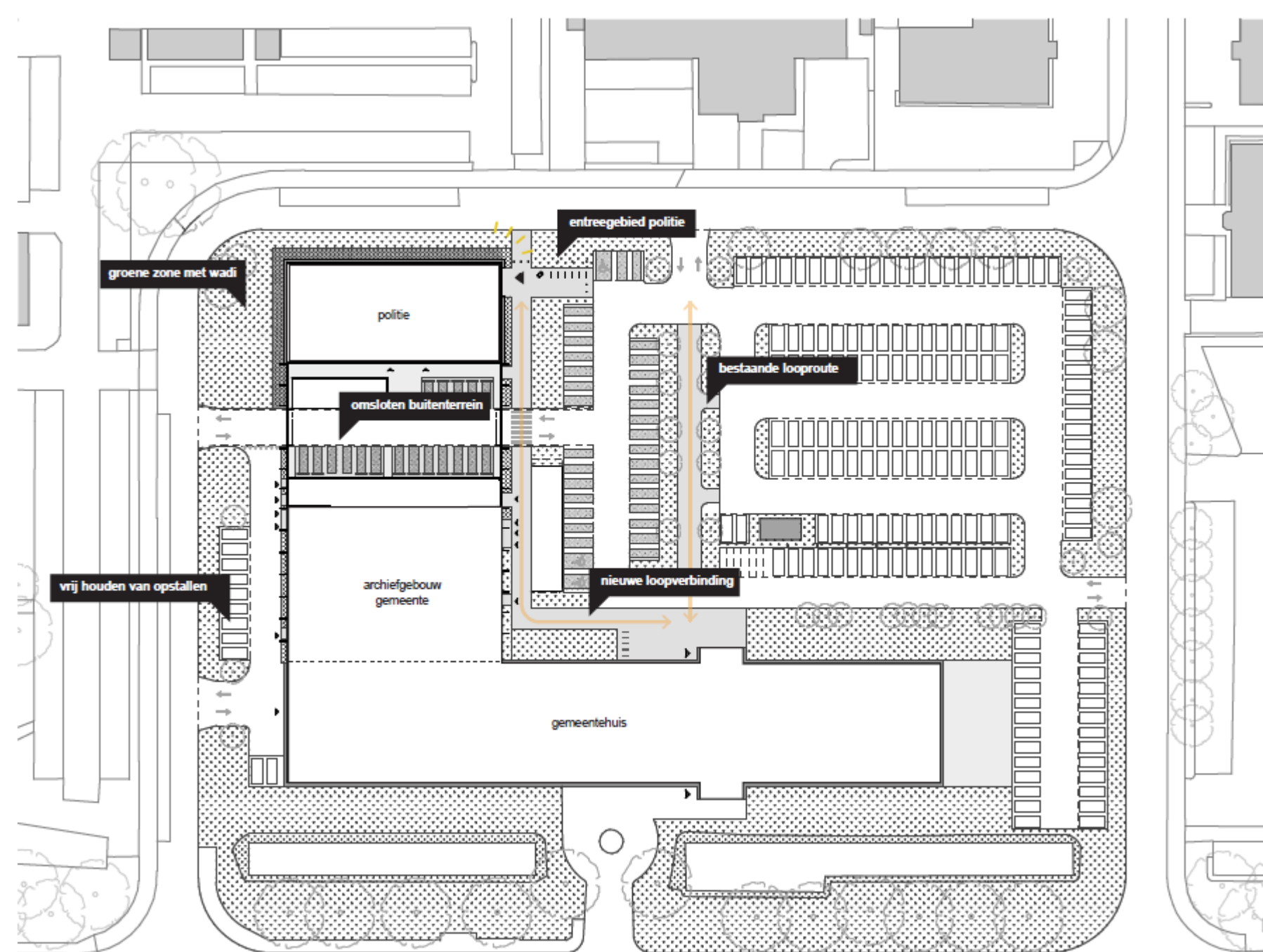


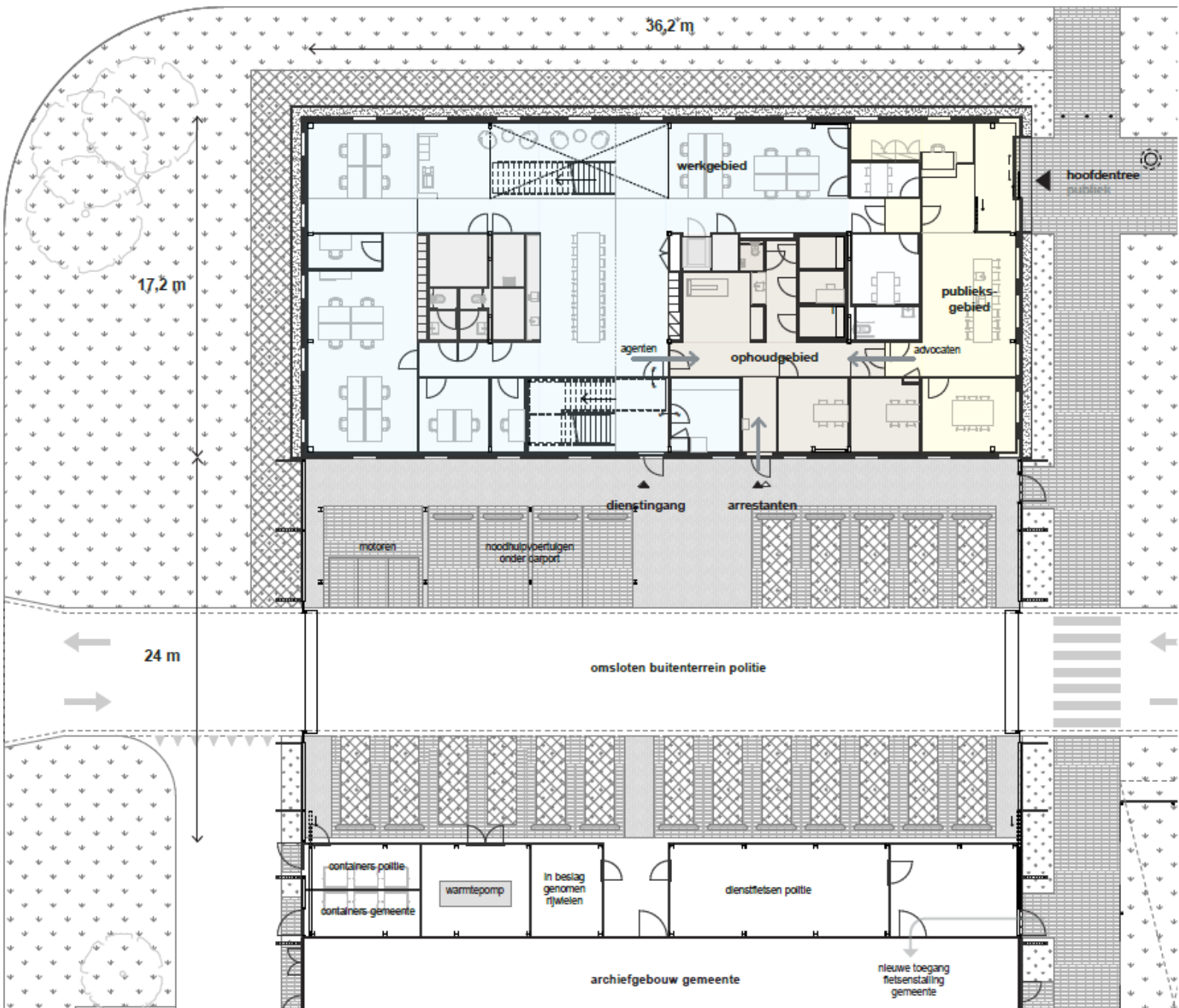
Omgevingsvergunning

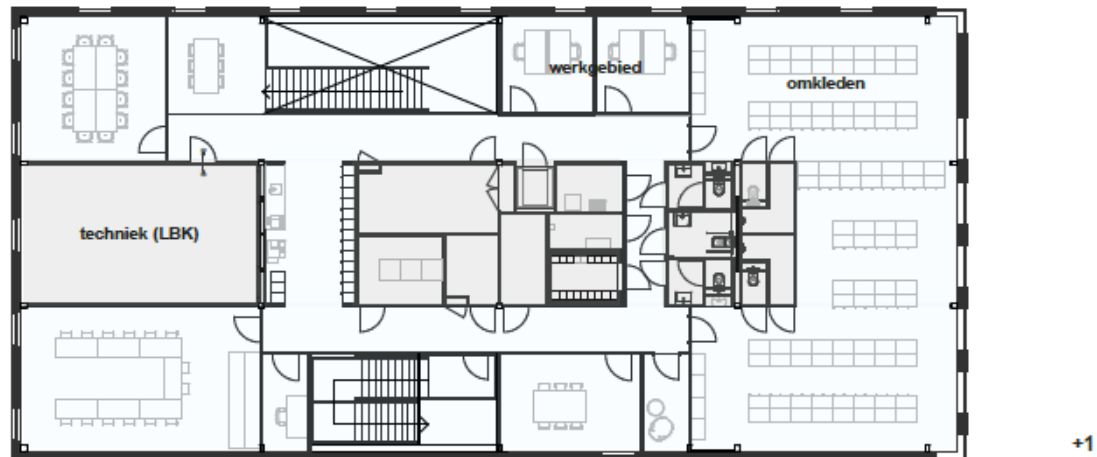
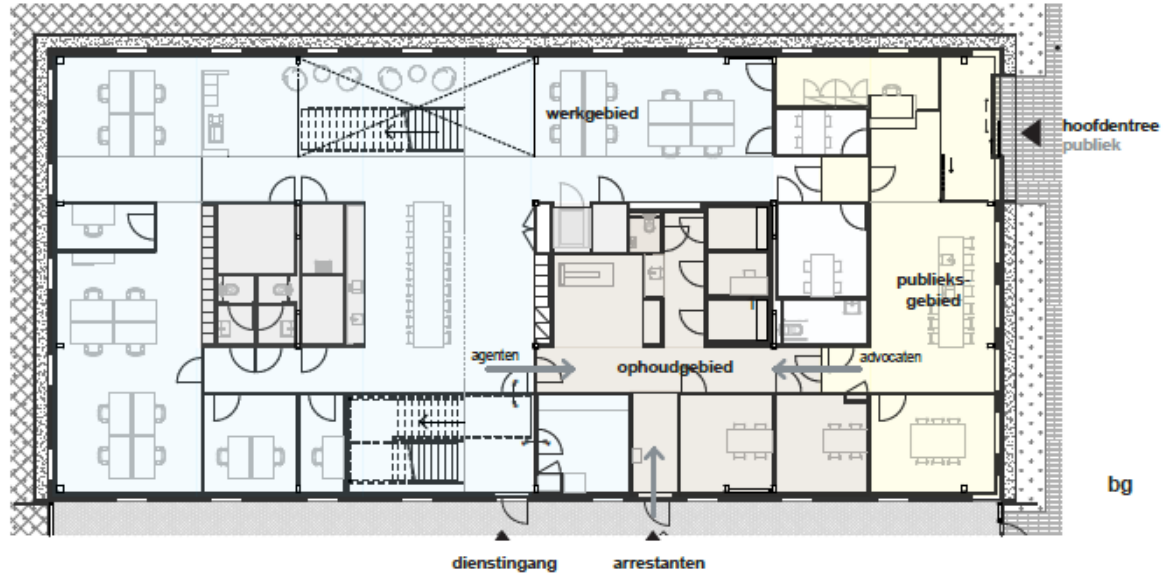


Omgevingsvergunning



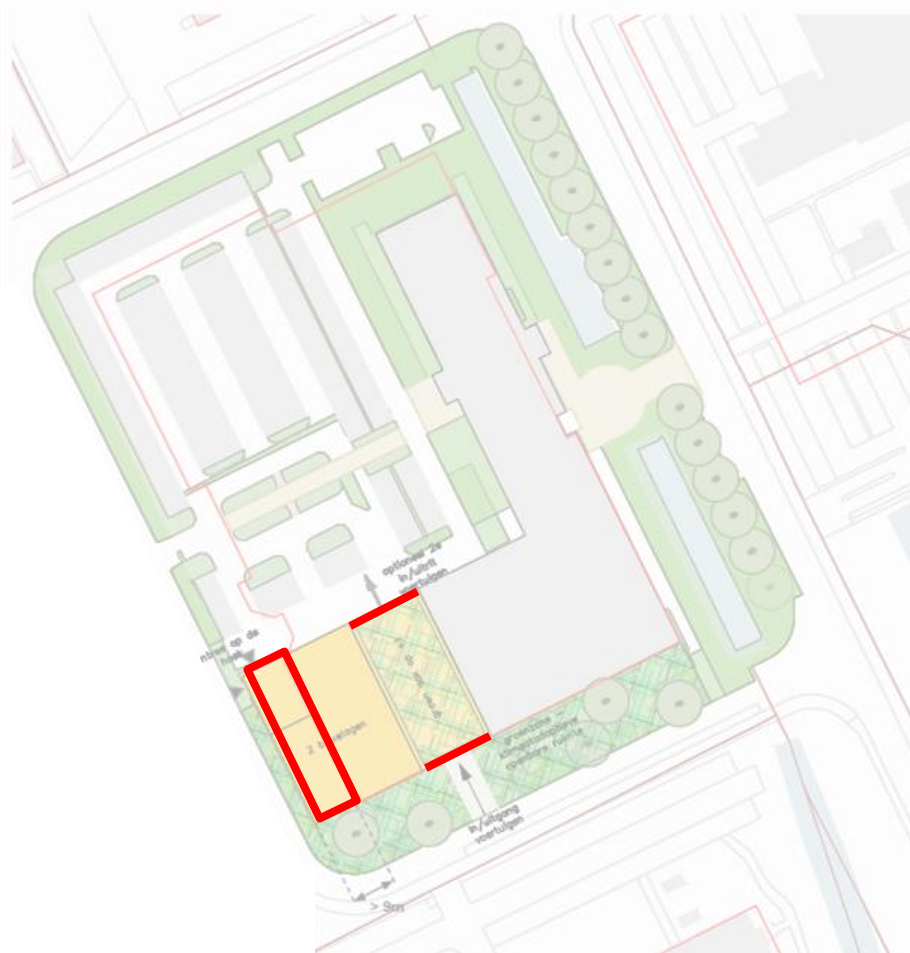








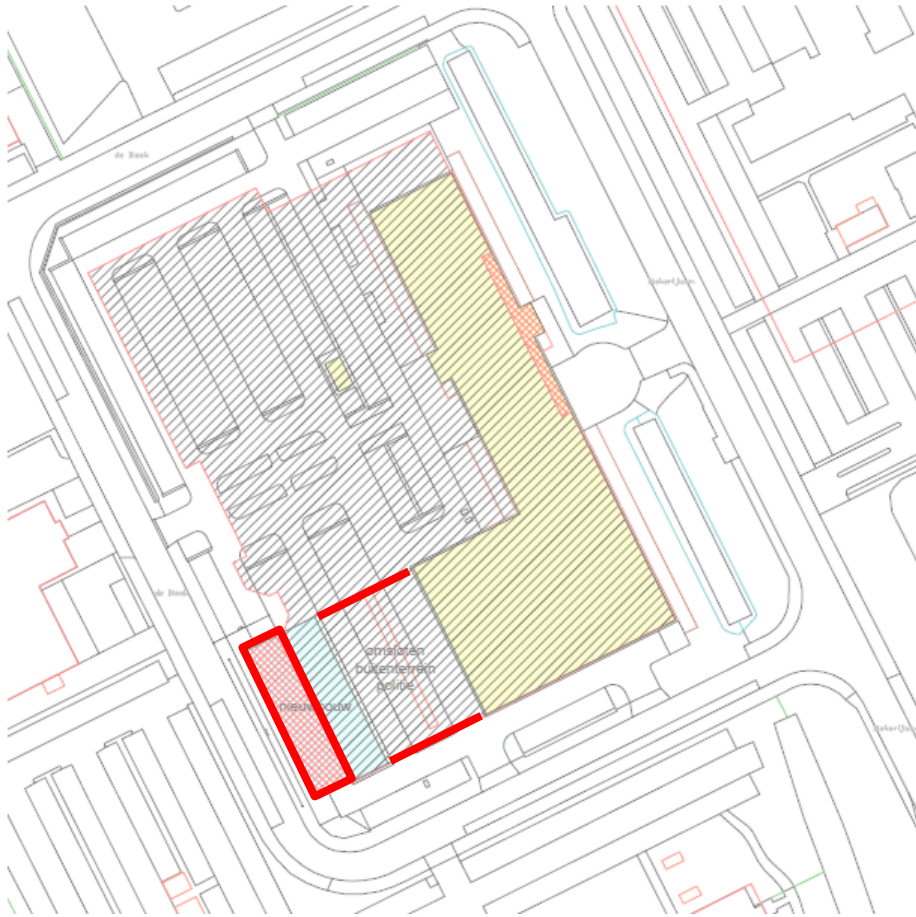
Omgevingsvergunning



Uitgebreide omgevingsvergunningprocedure – WABO

- Overschrijding bouwvlak – 6 meter
- Hekwerk hoger dan 2 meter

Omgevingsvergunning



Uitgebreide omgevingsvergunningprocedure – WABO

- Overschrijding bouwvlak – 6 meter
- Hekwerk hoger dan 2 meter

Artikel 2.27, lid 1 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht → Verklaring van geen bedenking gemeenteraad

Omgevingsvergunning

Raadsvoorstel samengevat

Goede ruimtelijke ordening:

- Noodzakelijk voor goed functioneren politiekorps Woerden
- Huidige locatie politie voldoet niet meer
- Cluster van overheidsdiensten op één locatie (synergie)
- Geen nadelige gevolgen voor grondwater
- Verdichting door herbestemming is passend voor dit gebied
- Duurzaam, gezond en veilig

Omgevingsvergunning

Raadsvoorstel samengevat

Goede ruimtelijke ordening:

- Noodzakelijk voor goed functioneren politiekorps Woerden
- Huidige locatie politie voldoet niet meer
- Cluster van overheidsdiensten op één locatie (synergie)
- Geen nadelige gevolgen voor grondwater
- Verdichting door herbestemming is passend voor dit gebied
- Duurzaam, gezond en veilig



Stedenbouwkundige inpassing



Parkeren

Omgevingsvergunning

Raadsvoorstel samengevat

Goede ruimtelijke ordening:

- Noodzakelijk voor goed functioneren politiekorps Woerden
- Huidige locatie politie voldoet niet meer
- Cluster van overheidsdiensten op één locatie (synergie)
- Geen nadelige gevolgen voor grondwater
- Verdichting door herbestemming is passend voor dit gebied
- Duurzaam, gezond en veilig



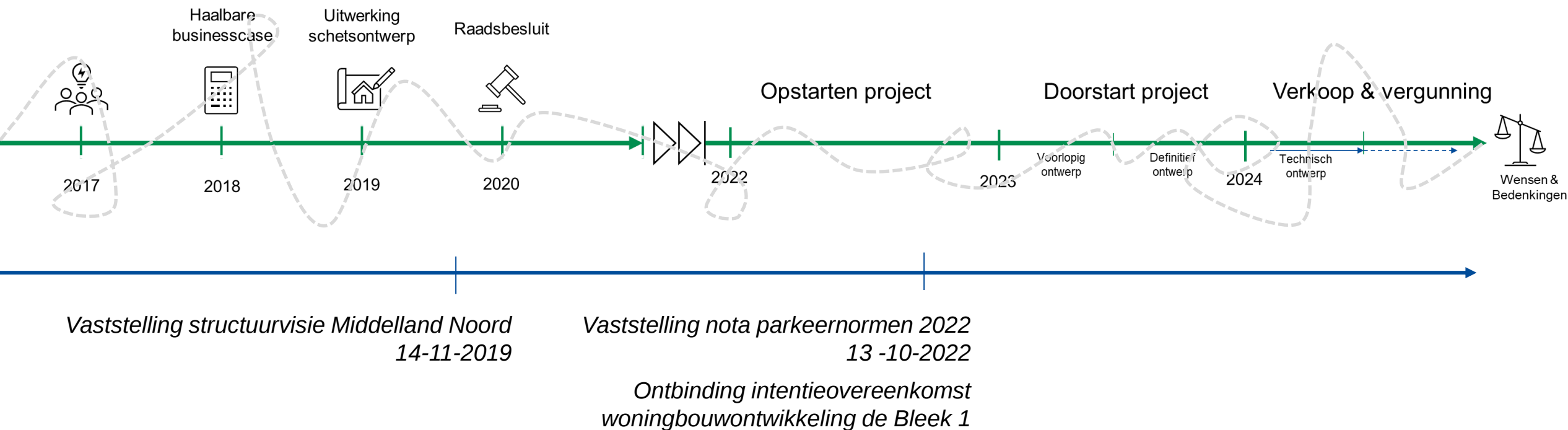
Stedenbouwkundige inpassing



Parkeren

Omgevingsvergunning

Raadsvoorstel samengevat



Omgevingsvergunning

Stedenbouwkundige inpassing

Ontwerp 2019 / 2020 → Kredietaanvraag



Kaderstelling heeft gelijktijdig plaatsgevonden

Spanning tussen verschillende kaders

Structuurvisie Nieuw-Middelland Noord

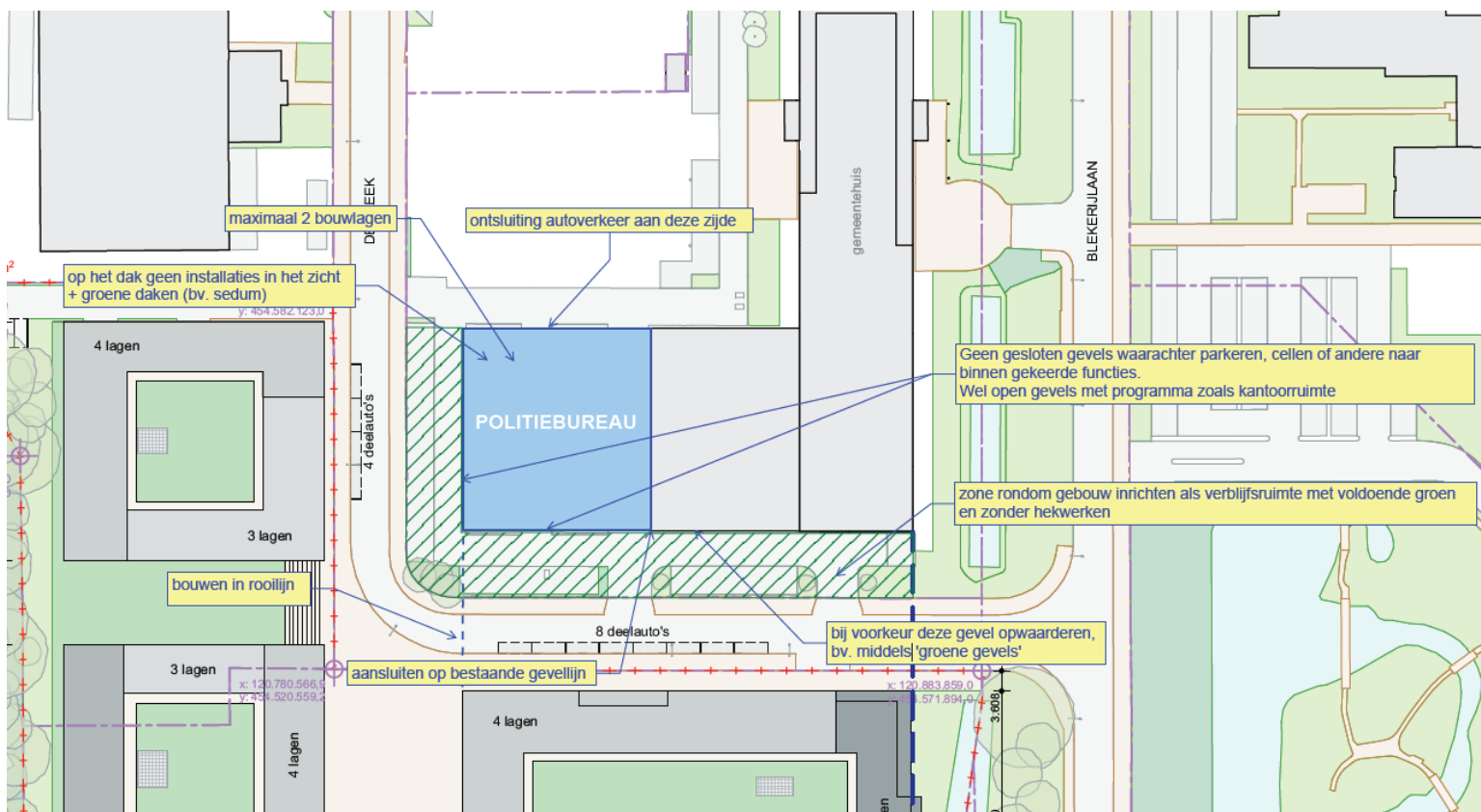


Bij start project stedenbouwkundige randvoorwaarden opstellen om mismatch op te lossen

Vooroverleg Stedenbouw, Nieuw-Middelland en verkeer- en vervoer

Omgevingsvergunning

Stedenbouwkundige inpassing – stap 1

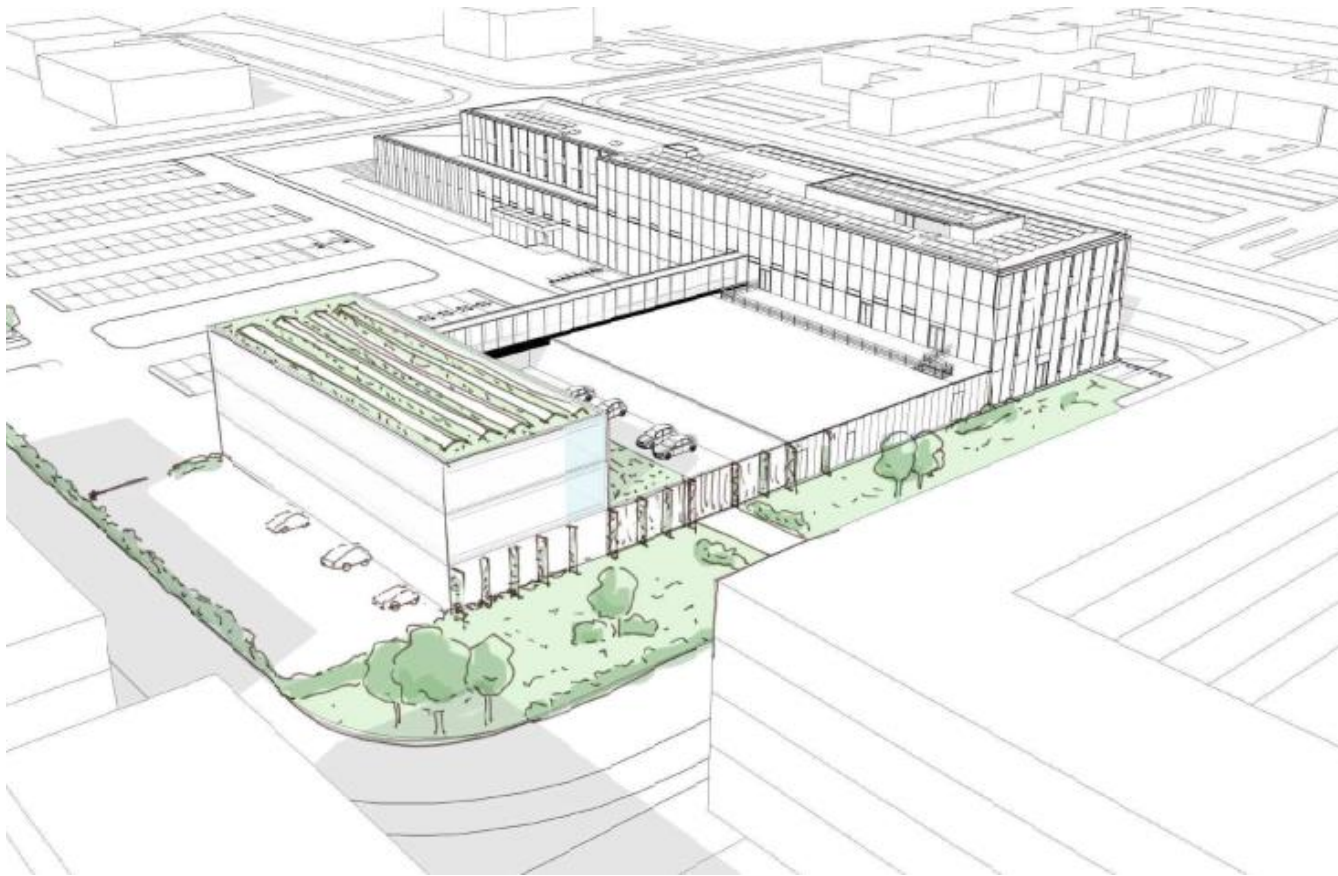


Stedenbouwkundige randvoorwaarden kaart 2022

- Onderzoeken waar aangesloten kan worden bij het spinnenweb Nieuw-Middelland.
- Rooilijn aansluiten op toenmalige ontwikkelplannen voor Campina locatie
- Geen gesloten gevels / functies met gesloten programma (zoals parkeren, cellen). Wel open gevels met kantoor programma
- Installaties uit het zicht, groen dak en maximaal 2 bouwlagen
- Ontsluiting noodhulp via parkeerterrein gemeente
- Aansluiting gevel politiekantoor en archiefgebouw opwaarderen met groen

Omgevingsvergunning

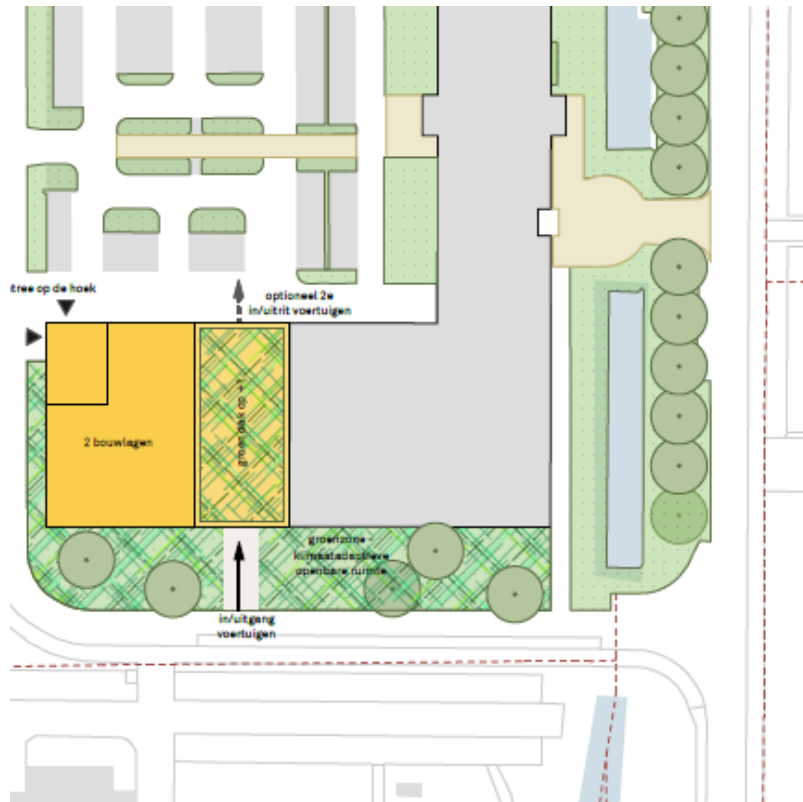
Eerste ontwerprichting – stap 1



Ontwerp vanwege gestegen bouwkosten niet haalbaar → heroverweging programma eind 2022

Omgevingsvergunning

Stedenbouwkundige randvoorwaarden – stap 2

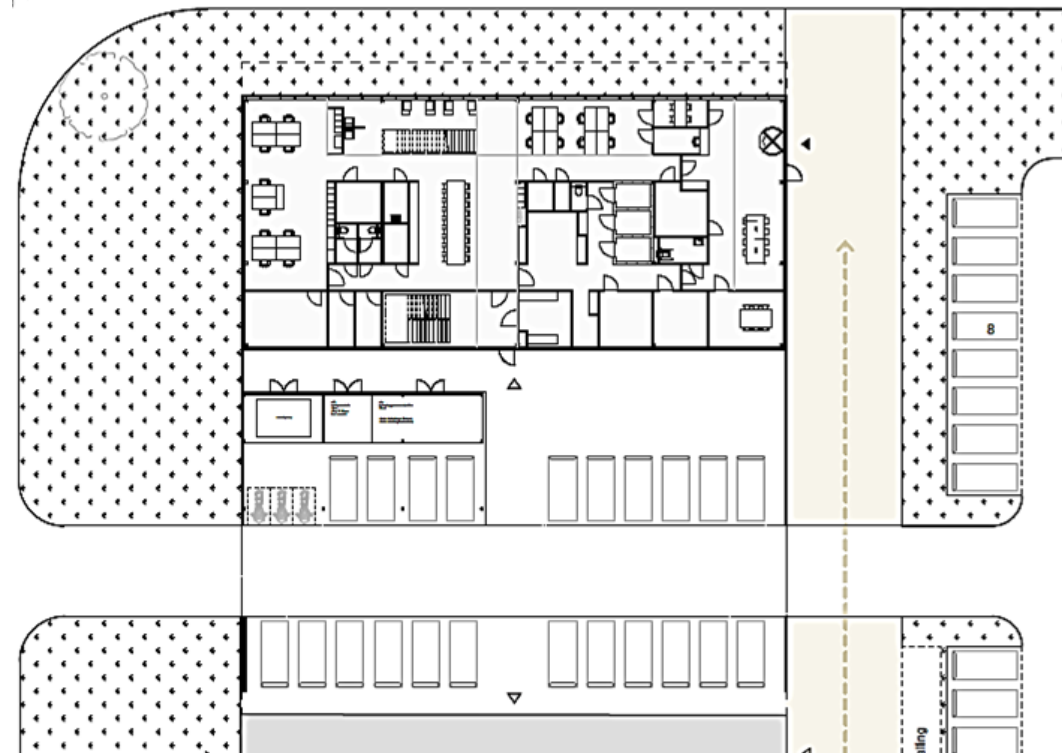
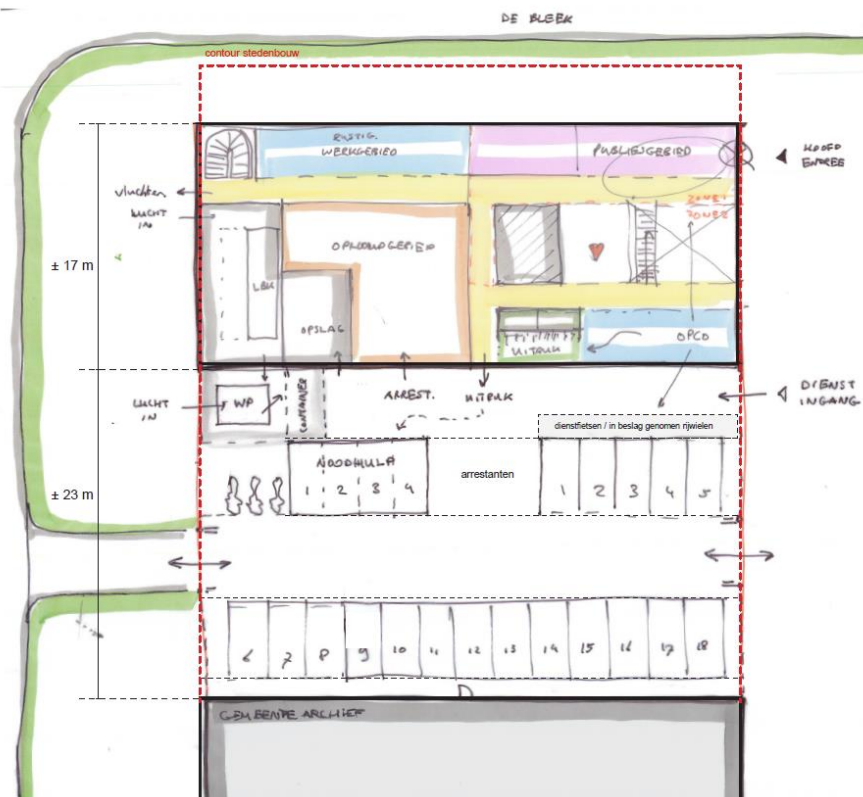


- Entree op de hoek
- Twee bouwlagen
- Groenzone klimaat adaptieve openbare ruimte
- Rooilijn schuift op
- In/uitrit noodhulp via Bleek
- Groendak tussen archiefgebouw en politiekantoor

Stedenbouwkundige randvoorwaarden kaart 2023

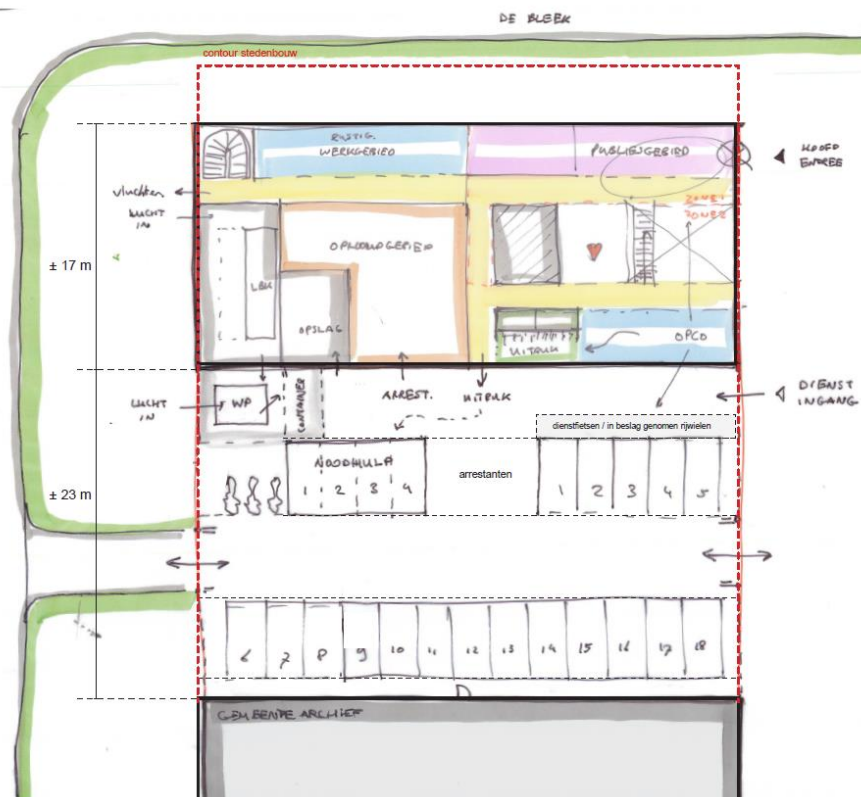
Omgevingsvergunning

Ontwerprichting – stap 2 puzzelen met het programma

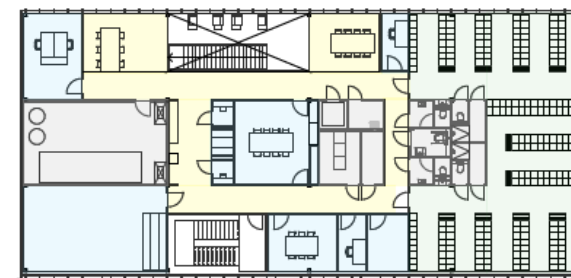


Omgevingsvergunning

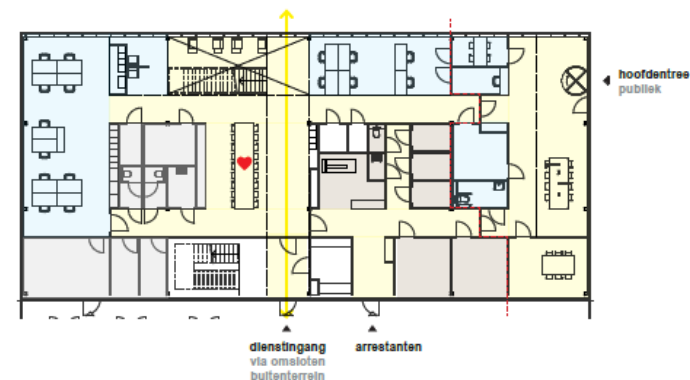
Ontwerprichting – stap 2 puzzelen met het programma



verdieping

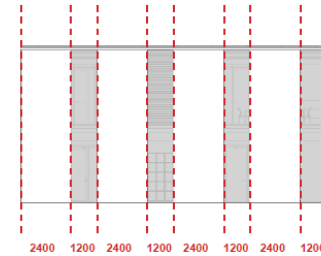


begane grond



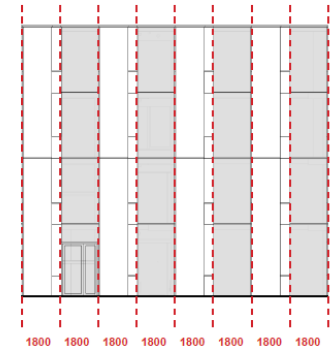
Omgevingsvergunning

Ontwerprichting – stap 3 puzzelen met de gevel



politiekantoor: introvert programma

verticaal open-dicht ritme
30/70 open-dicht verhouding



gemeentehuis

verticaal open-dicht ritme
50/50 open-dicht verhouding



Omgevingsvergunning

Ontwerprichting – stap 3 puzzelen met de gevel



Omgevingsvergunning

Ontwerprichting – stap 3 puzzelen met de gevel



onbehandeld bamboe



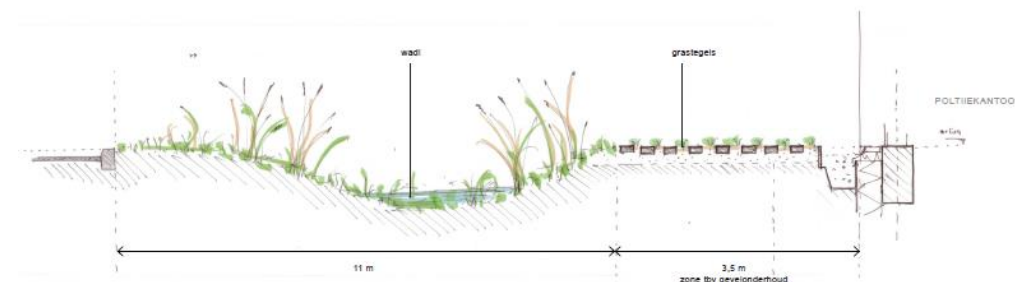
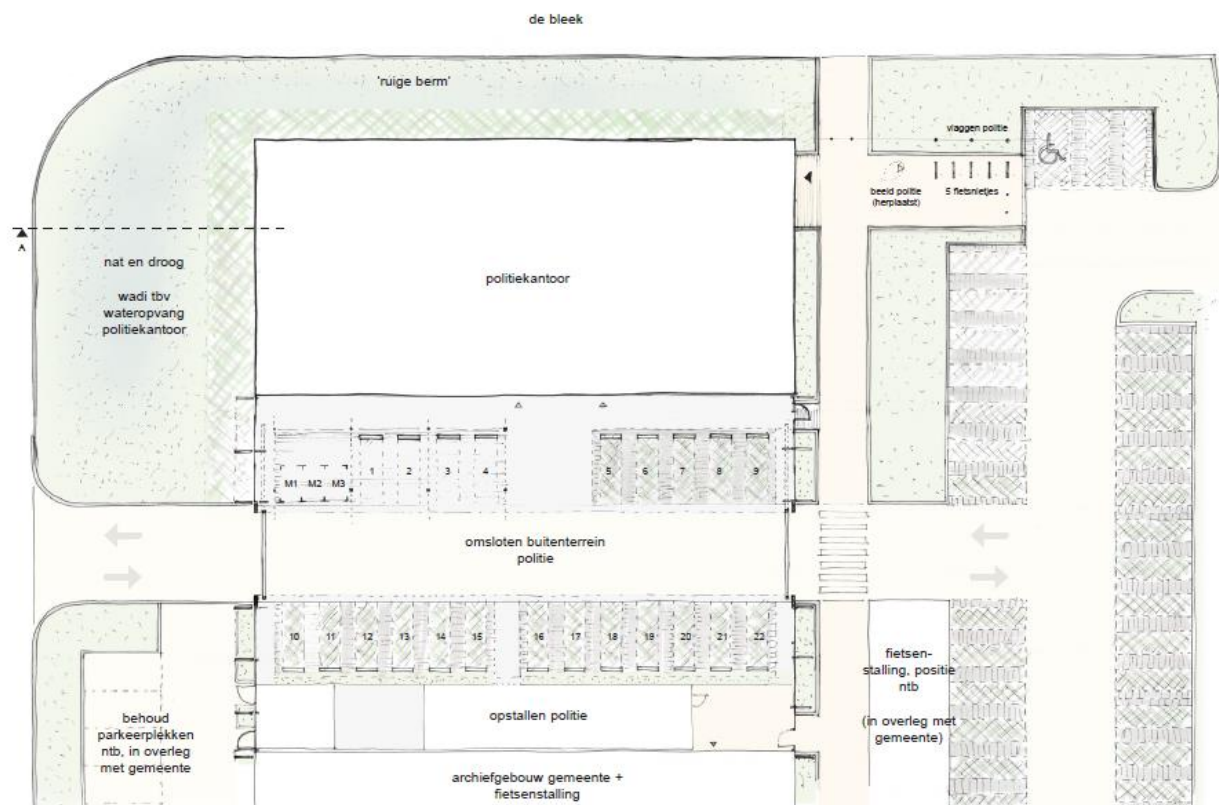
vergrijsd bamboe



alucobond

Omgevingsvergunning

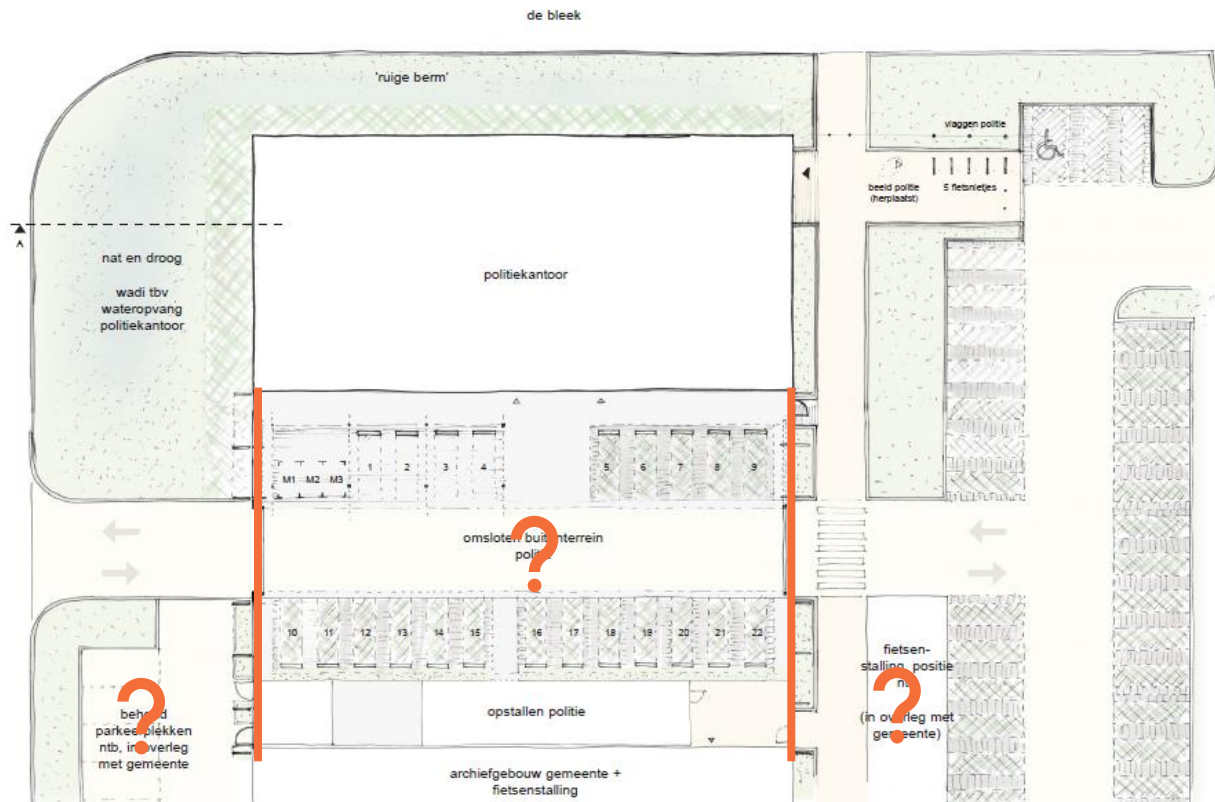
Ontwerprichting – stap 4 Landschap (verkenning)



Omgevingsvergunning ingediend (eind 2023)

Verdere optimalisatie – stap 5 zijn er nog verbeterpunten?

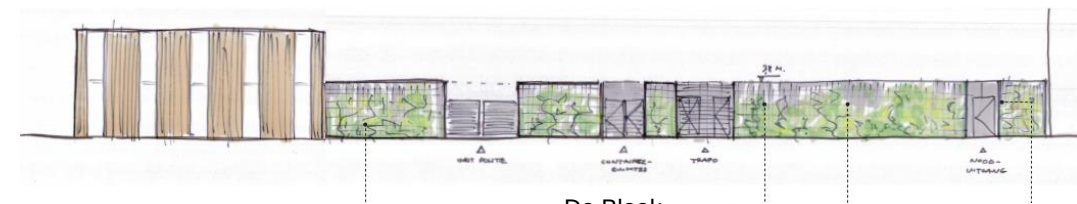
Verdere optimalisatie – stap 5 zijn er nog verbeterpunten?



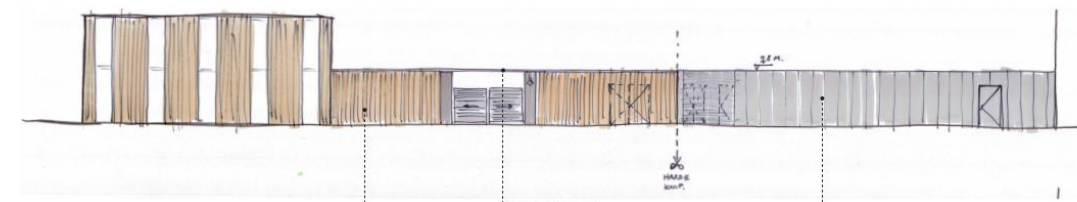
- Groen dak
- Lengte gevels archiefgebouw / omsloten buitenterrein
- Parkeren in groenzone
- Fietsenstalling niet in omsloten buitenterrein

Omgevingsvergunning

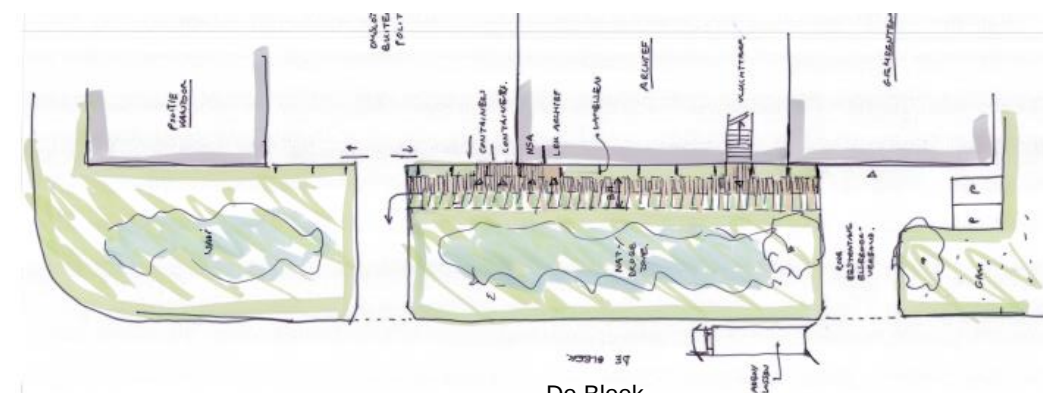
Verdere optimalisatie



De Bleek



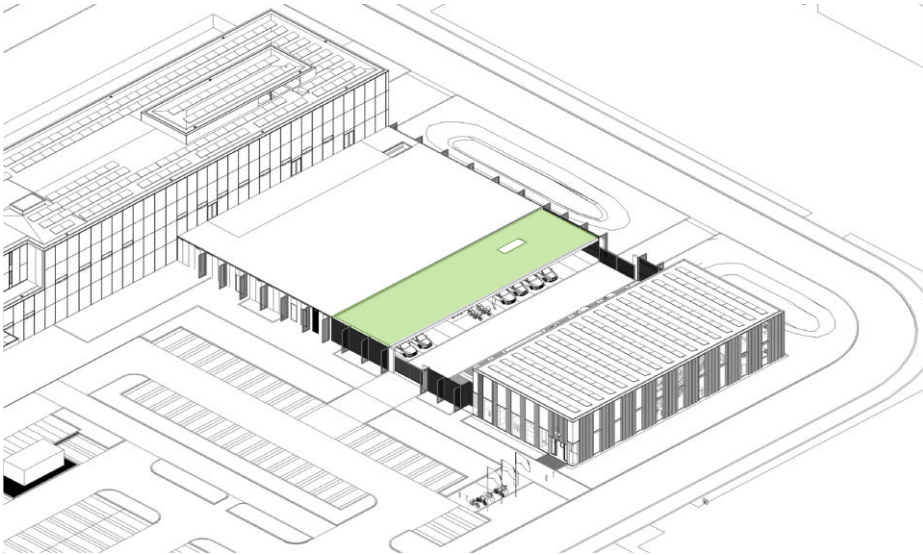
De Bleek



De Bleek

Omgevingsvergunning

Verdere optimalisatie



Overwegingen:

- Investeringskosten/meerkosten
- Onderhoud omsloten buitenterrein
- Biedt mogelijkheid om extra fiets parkeren in te passen

Omgevingsvergunning

Stedenbouw

- Het gebied is in ontwikkeling – Besluit tot realisatie politiekantoor heeft gelijktijdig aan besluitvorming Nieuw-Middelland plaatsgevonden
- Binnen het project is het maximale gedaan om te voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Het maatschappelijke belang tot behoud van de politie in Woerden is groot

Omgevingsvergunning

Raadsvoorstel samengevat

Goede ruimtelijke ordening:

- Noodzakelijk voor goed functioneren politiekorps Woerden
- Huidige locatie politie voldoet niet meer
- Cluster van overheidsdiensten op één locatie (synergie)
- Geen nadelige gevolgen voor grondwater
- Verdichting door herbestemming is passend voor dit gebied
- Duurzaam, gezond en veilig



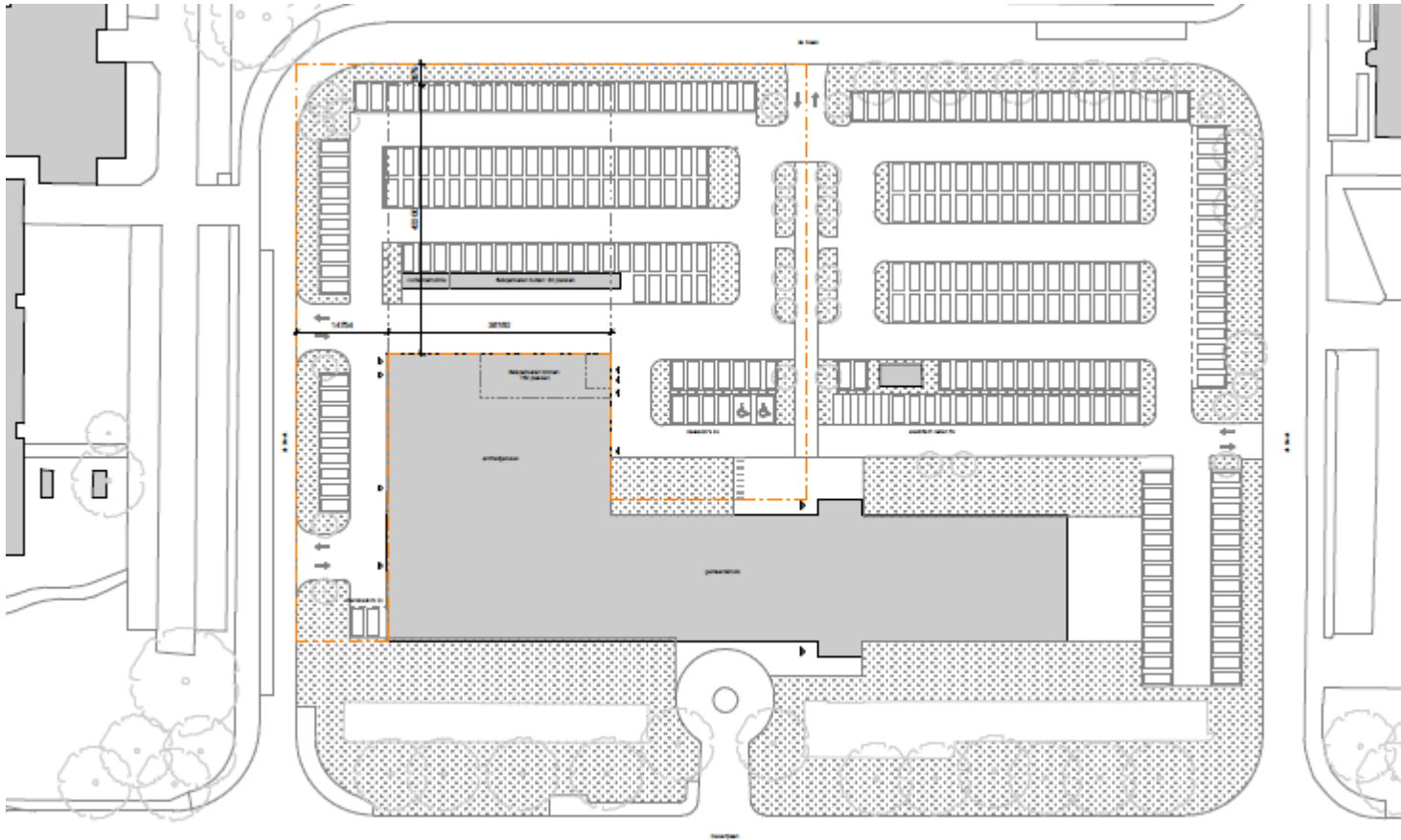
Stedenbouwkundige inpassing



Parkeren

Omgevingsvergunning

Parkeren huidige situatie



Huidige situatie:

- 283 auto parkeerplekken
- 6 dienstauto's / deelauto's
- 6 motor parkeerplekken
- 2 plekken voor CBOX
verkiezingsmaterialen

Omgevingsvergunning

Parkeren

Raadsvoorstel uitvoeringskrediet 2021:

- Totale parkeeropgave Gemeente, RHC en Politie past op plot gemeente
- 30 parkeerplekken dienstvoertuigen (13 parkeerplekken onder gebouw en 17 parkeerplekken op afgesloten gedeelte parkeerterrein gemeente)
- 26 parkeerplekken huren op parkeerterrein gemeente (bezoekers en personeel = gemeentelijke parkeernorm)

→ Na bouw van gemeentehuis zijn meer parkeerplaatsen aangelegd dan volgens de norm noodzakelijk (na de sloop van de Bleek 6 en 10)

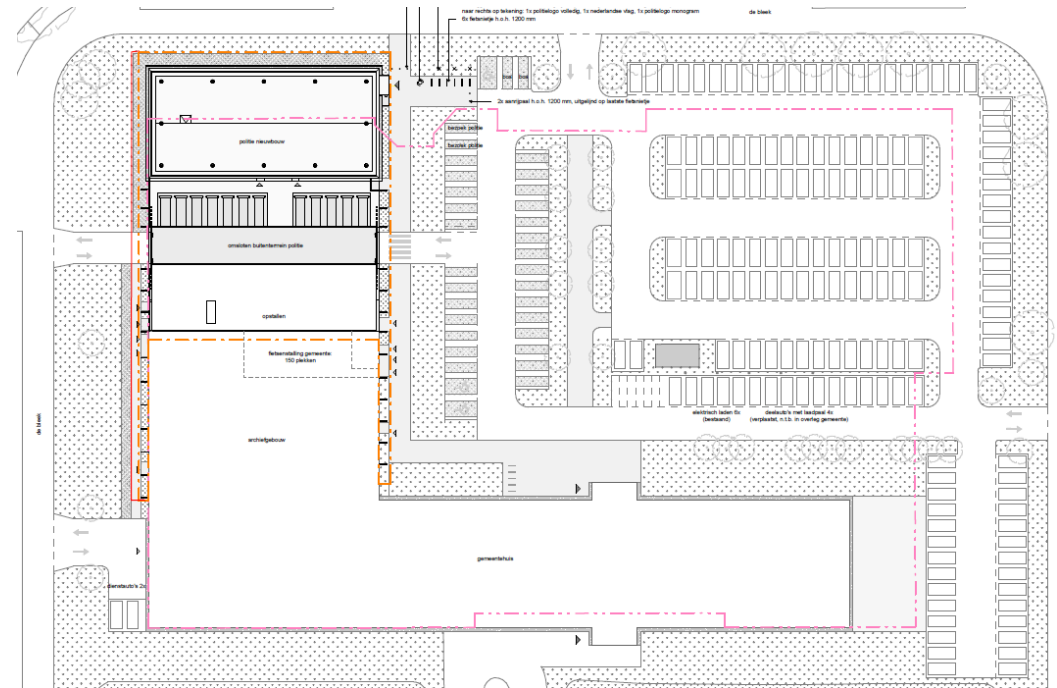


Omgevingsvergunning

Parkeren

Omgevingsvergunning politiekantoor:

- 22 parkeerplekken dienstvoertuigen + 3 motorplekken (omsloten buitenterrein)
- T.b.v. politie 26 parkeerplekken huren op parkeerterrein gemeente (bezoekers en personeel politie)
- Na realisatie circa 198 autoparkeerplekken en 6 motorplekken op parkeerterrein gemeente



Omgevingsvergunning

Parkeren – toets ten opzichte van beleid

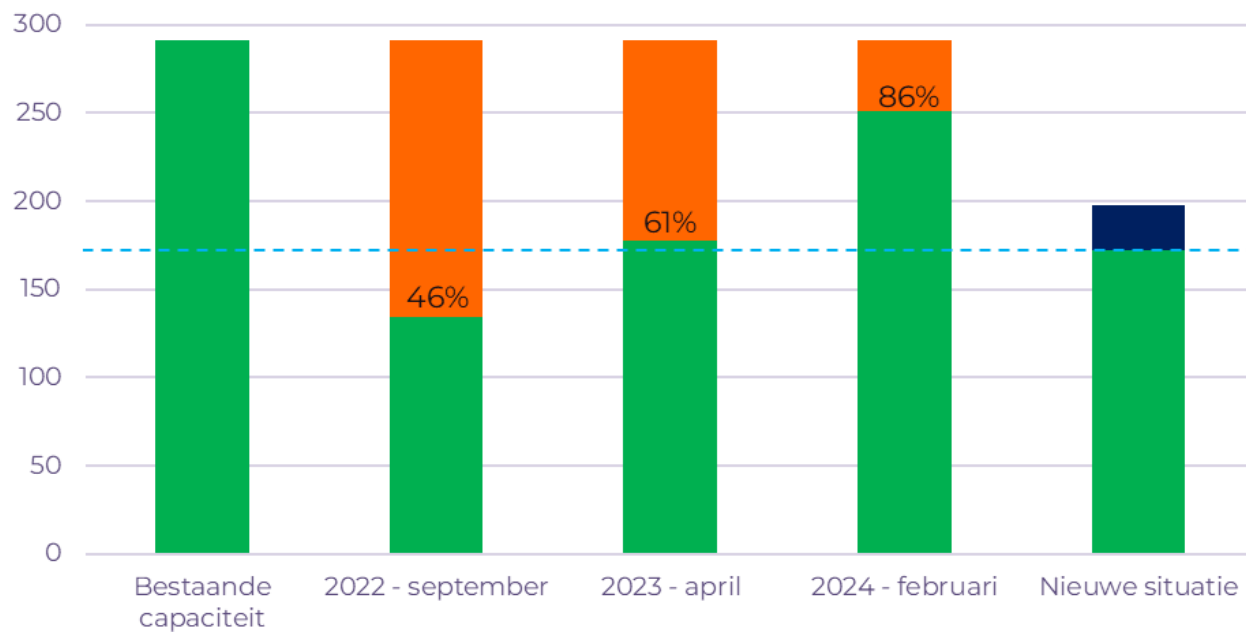
Nota Parkeernormen 2022

- Parkeernorm conform nota (voor nieuwe functie) – 2,1 parkeerplekken / 100 m² BVO = 26 parkeerplekken bezoekers/medewerkers politie
- Beter benutten: Na realisatie mag de parkeerdruk voor private of openbare parkeerplaatsen niet boven de 75% uitkomen

Omgevingsvergunning

Parkeren – toets ten opzichte van beleid

- Beter benutten: Bestaande parkeerdruk zal boven 75% komen te liggen.
 - Piekmoment – Toename parkeren eigen organisatie – Vreemd parkeren –Sloop Bleek 6 en 10



Omgevingsvergunning

Parkeren – Maatwerk

- Beleid biedt mogelijkheid om maatwerk toe te passen. Bijvoorbeeld omdat de ontwikkeling maatschappelijk relevant wordt geacht.
- Waarom maatwerk?:
 - **Behoud politie in Woerden van groot maatschappelijk belang**
 - Op basis van theoretische nieuwe normen 2022 wordt op kavelniveau voldaan (betreft maatwerk)
 - Besluit op korte termijn noodzakelijk (aflopend huurcontract politie)
 - Er worden mitigerende maatregelen in gang gezet.

Omgevingsvergunning

Parkeren – Mitigerende maatregelen

- Regulering
- Onderzoek parkeerhub

Omgevingsvergunning

Parkeren – Mitigerende maatregelen

- Regulering privaat parkeerterrein gemeente:
 - In de afgelopen jaren aanzienlijk drukker geworden
 - Meer parkeren vanuit omgeving
 - Toename eigen gebruik gemeente
- Regulering als stap 1 noodzakelijk om inzicht te krijgen in daadwerkelijke parkeergebruik voor gemeente en RHC.
- Interne projectgroep gaat hiermee aan de slag.

Omgevingsvergunning

Parkeren – Mitigerende maatregelen

- Onderzoek parkeerhub:
 - Onderdeel van ontwikkelingen Nieuw-Middelland
 - Opstart onderzoek medio Q1 2025
 - Locatie, financiering en haalbaarheid
- In overeenkomst met politie flexibiliteit ingebouwd t.a.v. huur toekomstige parkeerplekken in eventuele parkeerhub

POLITIE

Voorliggende raadsvoorstellen

Verkoop

Wensen en bedenkingen verkoop

Samengevat

1. Wensen en bedenkingen voorgenomen verkoop nieuw te bouwen politiekantoor:
 - Bij (ver)kooptransacties met een waarde van meer dan € 1.000.000,-
 - Artikel 169 van de Gemeentewet en artikel 6 van de Financiële verordening Woerden 2023
2. Toevoeging netto-opbrengsten aan Algemene Reserve.

Wensen en bedenkingen verkoop

Heroverweging van huur naar koop

Politie:

- Beleid politie bij langdurig gebruik (>15 jaar) – Koop i.p.v. huur
- Voor de politie gunstigere businesscase vanwege restwaarde

Gemeente:

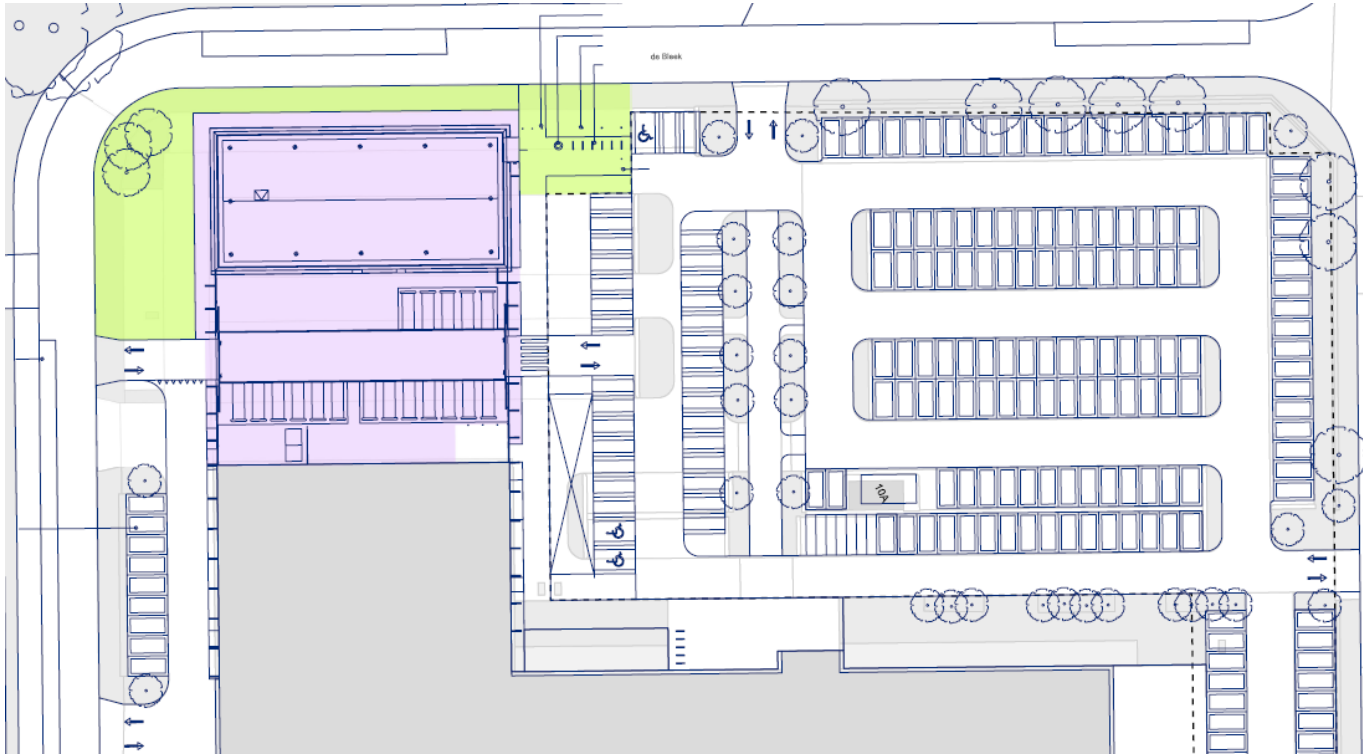
- Financieel risico vervalt: Geen sprake meer van discrepantie tussen huurperiode (20 jaar) en afschrijvingstermijn (40 jaar)
- Niet meer verantwoordelijk voor beheer en onderhoud
- Door verkoop neemt de (maatschappelijke) schuldquote af (5,6%)
- Het in bezit hebben / ontwikkelen van een politiekantoor is geen kerntaak van de gemeente.

→ Februari 2024 intentie tot verkoop vastgelegd in intentieovereenkomst

Wensen en bedenkingen verkoop

Verkoop samengevat

Wat gaan we verkopen:



Wensen en bedenkingen verkoop

Verkoop samengevat

- Verkoopprijs grond op basis van grondprijsbrief 2024 - Maatschappelijk
- Verkoopprijs gebouw op basis van investeringskosten
 - De kosten die de gemeente maakt voor het project worden betaald door de Politie
 - Het project mag de gemeente géén geld kosten

Wensen en bedenkingen verkoop

Verkoop samengevat

- Verkoopprijs grond op basis van grondprijsbrief 2024 - Maatschappelijk
- Verkoopprijs gebouw op basis van investeringskosten
 - Grondkosten
 - Bouwkosten
 - Terreinkosten
 - Honoraria adviseurs
 - Bijkomende kosten (bijvoorbeeld Leges en aansluitkosten)
 - Vergoeding gemeentelijke kosten (Interne uren, bijdrage bovenwijks)
 - Gebiedsfonds Middelland
 - BTW

Wensen en bedenkingen verkoop

Verkoop samengevat

- Verkoopprijs grond op basis van grondprijsbrief 2024 - Maatschappelijk
- Verkoopprijs gebouw op basis van investeringskosten
- Beheerovereenkomst: Beheer van politie-eigendommen in openbaar gebied
- Huurovereenkomst: 26 parkeerplekken op parkeerterrein gemeente (mogelijkheid tot verplaatsen van deze parkeervoorziening in gebouwde parkeervoorziening)
- Gemeente blijft bouwheer

Wensen en bedenkingen verkoop

Verkoop samengevat

- Terugkoopbeding van toepassing:
 - Maatschappelijke gronden worden bij veranderend gebruik als eerste aangeboden aan gemeente voor terugkoop.
 - Terugkoop is geen verplichting
 - In concept koopovereenkomst zijn de procedures uitgewerkt
- Terugkoopbeding eerste 15 jaar:
 - Grondprijs = huidige verkoopwaarde
 - Gebouw op basis van herbouwwaarde (= huidige investeringskosten) gecorrigeerd voor veroudering
- Terugkoopbeding na 15 jaar:
 - Grondprijs op basis van marktwaarde (taxatie grond met maatschappelijke functie)
 - Gebouw op basis van marktwaarde (taxatie)

Wensen en bedenkingen verkoop

Opbrengsten

	Boekwaarde grond	Kosten (incl. BTW)	Opbrengsten	Nettowinst/ verlies
Investering gebouw én grondprijs	-	€ 8.916.600	€ 8.916.600	€ 0,-
Waarvan verkoop kavel	€ 410.000	€ 640.000	€ 230.000	€ 230.000
Investering gedeeltelijk groendak	-	€ 120.000	€ 0,-	- € 120.000
Netto winst				€ 110.000

Onderdeel van investering:

- Afdracht gebiedsfonds: € 127.500
- Leges, aansluiting bovenwijks, gemeentelijke kosten

Wensen en bedenkingen verkoop

Opbrengsten

	Boekwaarde grond	Kosten (incl. BTW)	Opbrengsten	Nettowinst/ verlies
Investering gebouw én grondprijs	-	€ 8.916.600	€ 8.916.600	€ 0,-
Waarvan verkoop kavel	€ 410.000	€ 640.000	€ 230.000	€ 230.000
Investering gedeeltelijk groendak	-	€ 120.000	€ 0,-	- € 120.000
Netto winst				€ 110.000

Opbrengsten toevoegen aan Algemene Reserve

Vervolgproces

Vervolgproces

- Politieke avond – 16/1
- Raadsvergadering wensen en bedenkingen – 23/1
- Collegebesluit afgifte omgevingsvergunning

