

Samenvatting van het stedenbouwkundig bezwaar

De impact van de uitstraling van het geheel naar de omgeving is zorgelijk. Dit komt door de confrontatie van de grote lengte aan blinde gevels tegenover de huisvesting van een kwetsbare doelgroep. Ook de uitstraling van gekozen dakvorm over het binnenterrein is veel donkerder en minder prettig dan bijvoorbeeld bij een groene pergola constructie.

Daarnaast legt het politiekantoor een forse ruimteclaim neer op de omgeving. Het gaat verder dan alleen het gebouw en de omsloten binnenruimte. Klimaatbestendige maatregelen, de fietsenstalling van de gemeente en de parkeervraag (die niet op het omsloten binnenterrein opgelost kan worden), vragen om ruimte. Het ontbreekt aan een (financieel, ruimtelijk en planologisch) haalbaar inrichtingsplan van de omgeving en het parkeerterrein waarin deze ruimteclaims overtuigend zijn ingepast, zowel in tijdelijke als definitieve situatie.

Tenslotte zijn er zorgen over hoe de regelmatig uitrukkende politiewagens passen in het toekomstig beeld van woonstraten met verblijfskwaliteit na transformatie van dit gebied.

Het stedenbouwkundig advies is alleen medewerking te verlenen als aan de voorwaarden wordt voldaan.

We zagen dat het ontwerp op bepaalde onderdelen nog niet goed aansluit bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de doelen en ambities uit de Structuurvisie Middelland Noord, het schetsontwerp voor de openbare ruimte en de Omgevingsvisie. Dat brengt zorgen over de impact van de functie en uitstraling van het gebouw op de omgeving en over de inpassing van de (bijkomende) ruimteclaim in de omgeving.

1) De impact van de functie en uitstraling van het gebouwde op de omgeving

- De transparante delen op de begane grond van de gevels van het gebouw dragen bij aan de in de structuurvisie gestelde voorwaarde om bij ontwikkelingen levendige en open plinten te creëren. Open plinten dragen namelijk bij aan een prettige openbare ruimte. Hoe blijft dit gehandhaafd als er behoefte is aan privacy van de medewerkers zelf of het privacy gevoelige werk op bijvoorbeeld de computers? Als de ramen geblindeerd worden dan ontstaat er een lange blinde gevel in het verlengde van de al bestaande blinde gevel van het archiefgebouw. Dit is onwenselijk, zeker in relatie tot de kwetsbare doelgroep die aan de overzijde wordt gehuisvest. Het vergroenen van de zone tussen gebouw en rijbaan draagt is een stap in de goede richting. **Het advies is te vergunnen onder voorwaarde dat hier afspraken over zijn vastgelegd hoe we hiermee omgaan.**
- De voorgestelde groene overkapping is nu voor de helft gedacht over het binnenterrein. Door het voor de helft te doen, ontstaat er een bont daklandschap als vijfde gevel. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn meegegeven streven we naar een helder concept van twee gebouwen met daartussen een zone bekleed met groen. Aan de gevels is hier eenduidig invulling aan gegeven, met een reeks begroeide lamellen die ook doorgezet worden voor het archiefgebouw. Op de vijfde gevel wordt het minder eenduidig. Hier wordt de zone opgeknipt in drie onderdelen: het bestaande archiefdak met zonnepanelen, een groene overkapping van het binnenterrein en een deel onbedekt. Het voorstel met een pergola over het gehele binnenterrein vinden we beter aansluiten bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dat geeft ook meer natuurlijk licht in het binnenterrein en ook naar buiten, ter plaatse van de schuifpoort. Nu is deze goed zichtbaar boven de poort waardoor dit geheel onnodige “bebouwingszwaarte” uitstraalt naar de openbare ruimte. Bij zicht op bijvoorbeeld een pergola met groen wordt de ruimte in het openbaar gebied als veel prettiger ervaren. **Het advies alleen te vergunnen onder voorwaarde dat in de verdere uitwerking de uitstraling van het binnenterrein naar het openbaar gebied moet bijdragen aan het verzachten van de harde en hoge erfafscheiding en het versterken van de conceptuele gedachte achter het daklandschap.**
- De ontsluiting voor de uitrukkende politie auto's in relatie tot de toekomstige woonomgeving is een zorg. Aan de Bleek liggen meerdere percelen die qua bestemming getransformeerd (kunnen) worden naar wonen. Dit hebben we mogelijk gemaakt bij de vaststelling van de structuurvisie Middelland Noord. Het perceel aan de overkant huisvest nu en in de toekomst

(kwetsbare) bewoners. We willen de bestaande straten van Nieuw Middelland veranderen in woonstraten met verblijfskwaliteit en de bewoners daar een veilig en aangenaam verblijfsgebied in de woonstraten geven. De combinatie met uitrukkende politie - auto's is daarmee lastig verenigbaar. In de omgevingsvisie beloven we zorg te dragen voor 'een aantrekkelijke openbare ruimte waar mens en dier veilig en prettig kunnen verblijven' en functies 'op de juiste plek' te positioneren. Voor de huisvesting van een politiekantoor is een ander gebied dat bovenstaande bezwaren niet kent, beter geschikt. Bijvoorbeeld in Middelland – Zuid: de straten blijven daar in de toekomst functioneel en dat gebied heeft geen woonfunctie. **Het advies is alleen te vergunnen onder voorwaarde dat afspraken zijn vastgelegd over hoe we rekening houden met de verschillende belangen bij toekomstige aanpassingen van het profiel.**

2) De ruimteclaim van de fietsenstalling, de overige parkeerbehoefte en de wadi's

- De buitenstalling van de fietsen van de medewerkers van de gemeente ontbreekt: deze gebouwde voorziening is niet ingepast of mee-ontworpen en ook geen onderdeel van de vergunningaanvraag. **Advies is alleen te vergunnen onder voorwaarde dat de fietsenstalling stedenbouwkundig en ruimtelijk-juridisch ingepast wordt op het resterend terrein, in samenhang met andere ruimtevragers, zowel in de tijdelijke situaties (er zijn twee tijdelijke situaties 1) ten tijde van de realisatie en 2) ten tijde van de in gebruikname van het politiekantoor, zonder parkeerhub) als in de definitieve situatie, mét parkeerhub.**
- Niet alle parkeerbehoefte kan gerealiseerd worden op het eigen terrein. In de structuurvisie hebben we vastgelegd dat dit wel de bedoeling is voor ontwikkelingen in dit gebied. **Advies is alleen te vergunnen onder voorwaarde dat de parkeerbehoefte, die niet op het eigenterrein weggewerkt kan worden, in de toekomstige parkeerhub gerealiseerd wordt en er voor de tijdelijke situatie een passende oplossing is gevonden.**
- In het schetsontwerp voor de openbare ruimte van Nieuw Middelland staat het vergroenen van de straten centraal. Het vergroenen van de openbare ruimte heeft twee doelen: verblijfskwaliteit aan de straten toevoegen en klimaatbestendig maken van de openbare ruimte. Dit vinden we belangrijk en hebben we ook in de Omgevingsvisie vastgelegd. De zone langs de Bleek tussen de weg en de gebouwen (politie-, archief- en gemeentegebouw) wordt groen ingetekend en daar komen de wadi's. Dit ligt buiten de scope van deze aanvraag. **Advies is alleen te vergunnen onder voorwaarde dat er zekerheid en garantie gegeven kan worden dat dit zo uitgevoerd wordt.**
- We leven nu in een tijd waarin we veel opgaven onze kant op zien komen, zoals de energie- en warmtetransitie. Deze brengen forse ruimteclaims met zich mee. Dit vraagt een zorgvuldige omgang met onze schaarse ruimte. In dat licht is het hergebruik van een bestaand kantoor voor het huisvesten van deze functie bijvoorbeeld een beter passende oplossing. Of het slim stapelen en mengen van functies. We raden aan de keuze voor de nu voorliggende oplossing ook in dat licht goed te onderbouwen.

Voorwaarden voor het verlenen van de vergunning zijn samenvattend:

- Een aangetoond ruimtelijk en financieel haalbaar en breedgedragen voorstel van de inrichting van alle onbebouwde omgeving die verandert als gevolg van de komst van het politiebureau, inclusief de fietsenstalling, klimaatbestendige maatregelen en rekening houdend met de uitgangspunten uit de structuurvisie en schetsontwerp openbare ruimte, in tijdelijke en definitieve situatie;
- Een overtuigende verbetering in de uitstraling van het binnenterrein bij de poort op het openbaar gebied en in het daklandschap;
- Een oplossing in tijdelijke en definitieve situatie voor de uitstraling van het deel van het parkeren dat niet uit het zicht gerealiseerd kan worden;
- Breedgedragen afspraken over hoe om te gaan met tegengestelde belangen bij de transformatie van de straten naar woonstraten, passend bij de uitgangspunten uit het schetsontwerp voor de openbare ruimte van Nieuw Middelland.