

Raadsvoorstel

Opsteller

Hessels, Tamara

Vergadering van

3 december 2024

Kenmerk

Z/24/075063 / D/24/161161

Portefeuillehouder

Roy Luca

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Raadsvoorstel voor ontwerp VVGB OLO8117013

Samenvatting

Wij stellen de raad voor een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een politiebureau, op perceel Blekerijlaan 14 in Woerden (OLO8117013).

Gevraagd besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning (OLO8117013) voor het realiseren van een politiebureau ter plaatse van het perceel Blekerijlaan 14 in Woerden.
2. Indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitief afgegeven.

Inleiding

Op 13 november 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen voor het realiseren van een politiebureau ter plaatse van perceel Blekerijlaan 14 in Woerden. Op het perceel rust de bestemming 'Gemengd'. Het realiseren van een politiebureau is in strijd met artikel 7 lid 2 sub a en j onder 1 van bestemmingsplan Middelland en Honthorst omdat het politiekantoor 6 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd en omdat de hekwerken hoger worden dan 2 meter. Het bouwplan is in strijd met artikel 16 archeologie-4 omdat er meer dan 100m² wordt gebouwd, maar er is inmiddels nieuw beleid in ontwerp dat zegt dat er een onderzoek gedaan moet worden indien er meer dan 1000m² wordt gebouwd en hier wordt aan voldaan. Omdat de aanvraag is ingediend in 2023 valt de behandeling en verlening van deze aanvraag onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Om de benodigde omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan te kunnen verlenen moet de procedure worden doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Overeenkomstig artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven bij een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning ter visie gelegd.

Voorgeschiedenis

Basisteam (BT) De Copen van de Politie-eenheid Midden-Nederland, nu nog gehuisvest aan de Houttuinlaan, is al enige tijd op zoek naar passende vervangende huisvesting. Het pand (met een inbouwpakket uit 1997) is bouwkundig niet meer van deze tijd en de locatie telt te veel vierkante meters. Daarnaast voldoet het pand ook niet aan de toekomstige duurzaamheidseisen die de politie stelt en is er sprake van achterstallig onderhoud. In 2017 is binnen de gemeente Woerden het idee ontstaan om achter het huidige gemeentehuis nieuwbouw te realiseren voor het basisteam (BT) de

Copen. Vanaf 2017 is er in stappen toegewerkt naar waar we nu staan in het project. In 2018 is een haalbare businesscase uitgewerkt en in 2019 een schetsontwerp (SO). Dit heeft op 28 januari 2021 geleid tot een raadsbesluit waarin goedkeuring en afgifte van het krediet voor de nieuwbouw heeft plaatsgevonden. De gemeente Woerden was in deze opzet bouwheer, de Politie huurder van het nieuwe kantoor.

In 2022 is er gewerkt aan het voorlopig ontwerp (VO). Na een stand-still waarin een heroverweging ten aanzien van de omvang en financiën is gemaakt, is uiteindelijk het Definitief Ontwerp (DO) in november 2023 door de stuurgroep vastgesteld. Op basis van het DO is ook de Omgevingsvergunning aangevraagd. Na november 2023 heeft de Politie de voorkeur uitgesproken voor het kopen in plaats van huren van het gebouw. In de periode november 2023 tot en met januari 2024 hebben de Politie en gemeente Woerden, gesprekken gevoerd over een wijziging van een huursituatie naar een verkoopssituatie.

Participatieproces

Voor de te verlenen omgevingsvergunning dient een uitgebreide procedure op grond van artikel 3.10 Wabo te worden doorlopen. Dat betekent dat zowel het ontwerpbesluit van het college als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het staat gedurende die periode een ieder vrij daartegen zienswijzen in te dienen. De ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld via een zienswijzenrapportage en aan het college en de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Er is vooroverleg gevoerd met de omgevingsdienst regio Utrecht en de veiligheidsregio Utrecht. De omgevingsdienst regio Utrecht en de veiligheidsregio Utrecht hebben beide positief geadviseerd. Tevens is er intern advies gevraagd aan de adviseur verkeer, de stedenbouwkundige, de bouwbesluit specialist en de constructeur. De bouwbesluit specialist en de constructeur hebben positief geadviseerd. De stedenbouwkundige en de adviseur verkeer hebben beiden negatief geadviseerd. Voor details wordt verwezen naar de bijlagen.

Participatie heeft nog niet plaatsgevonden. Het voorstel is om voorafgaand aan publicatie van de omgevingsvergunning een bewonersbijeenkomst te organiseren. Afdeling communicatie is geïnformeerd, echter datum voor de bijeenkomst moet nog worden gecommuniceerd. Als de gemeenteraad akkoord gaat, zal die bijeenkomst begin februari 2025 moeten plaatsvinden.

Wat willen we bereiken

Met de omgevingsvergunning, waar de verklaring van geen bedenkingen voor nodig is wordt het realiseren van een politiebureau op het perceel Blekerijlaan 14 in Woerden mogelijk gemaakt.

Wat gaan we daarvoor doen

Het college van B&W is op grond van artikel 2.4 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd om te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen. Dit is slechts mogelijk indien het gevraagde niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op grond van artikel 2.27, lid 1 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht moet de omgevingsvergunning worden voorzien van een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Argumenten

1.1 Sprake van een goede ruimtelijke ordening vanwege de volgende argumenten:

- De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk voor het goed functioneren van het politiekorps van Woerden. Het is de wens om de politie te behouden in de gemeente Woerden.
- Het bestaande politiekantoor aan de Houttuinlaan is verouderd en voldoet niet meer. Het nieuwe gebouw is beoogd op de parkeerplaats bij het gemeentehuis en Regionaal historisch centrum (Rhc) van Woerden. De ligging naast het gemeentehuis is gunstig, omdat dit ook de uitvalsbasis van de boa's is. Hierdoor ontstaat een cluster van overheidsdiensten op deze locatie.

- Robuust watersysteem: Diep in de bodem onder het projectgebied ligt een grondwaterlichaam. In de plannen worden geen werkzaamheden gepland die nadelig zijn voor dit grondwaterlichaam.
- Vitale steden en dorpen: Op de kaart 'Vitale steden en dorpen' heeft het projectgebied de aanduiding 'Stedelijk gebied'. In het stedelijk gebied van Woerden is de ruimte schaars en dient daar zorgvuldig mee omgegaan te worden. Verdichting door herbestemming is passend voor dit gebied.
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar: De projectlocatie ligt in de nabijheid van een ov halte. Dit maakt de locatie bereikbaar op een manier die duurzaam, gezond en veilig is.

1.2 Vanuit stedenbouw is er sprake van een negatief advies. Ondanks dit advies ziet het college voldoende aanleiding om de vergunning voor de bouw van het politiekantoor toch te verlenen. In de kanttekeningen (1.1) is het advies vanuit stedenbouw nader toegelicht. Onderstaand wordt onderbouwd waarom het college toch voldoende aanleiding ziet om de vergunning te verlenen.

1.2.1 De kaderstelling voor het gebied Nieuw-Middelland en Politiekantoor Woerden hebben gelijktijdig plaatsgevonden.

De eerste ideeën voor het realiseren van een politiekantoor op deze locatie zijn ontstaan tijdens het ontwerpproces voor het gemeentehuis Woerden. De eerste ontwerpen zijn in de periode 2017 – 2019 opgesteld. Deze ontwerpen zijn vervolgens de basis geweest voor de kredietaanvraag die in januari 2021 in de raad is behandeld. Gedurende dezelfde periode is ook de structuurvisie voor Middelland-Noord opgesteld en vervolgens vastgesteld.

Doordat de kader- en randvoorwaardestelling voor beide projecten gelijktijdig heeft plaatsgevonden, is bij de start van het ontwerpproces voor het politiekantoor geconcludeerd dat het ontwerp dat onderdeel uitmaakte van de kredietaanvraag in 2021 niet strookte met de gebiedsdoelstellingen voor Middelland-Noord. Bij de doorstart van het ontwerpproces is, in afstemming met de gebiedsregisseur en stedenbouw, een stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart opgesteld voor het project. Daarnaast is afgesproken om op zo veel mogelijk punten aan te sluiten bij het spinnenwebmodel waarin de gebiedsdoelen voor Middelland-Noord zijn vastgelegd.

Deze afstemming heeft geleid tot het nu voorliggende ontwerp voor het politiekantoor.

1.2.2 Het ontwerp is in de periode sinds 2021 onder andere door de opmerkingen van stedenbouw positief aangepast zodat, ondanks de gelijktijdige kaderstelling voor Nieuw-Middelland en het Politiekantoor, toch op zo veel mogelijk punten voldaan kan worden aan de gebiedsdoelen.

De volgende positieve aanpassingen zijn doorgevoerd:

- Het politiekantoor heeft een eigen entree gekregen en 'adresseert' zich daarmee beter naar de straat, mede in combinatie met de veranderde positionering op de hoek bij De Bleek;
- Op de begane grond van het politiekantoor zijn verblijfsplekken en werkruimtes gecreëerd, dat kansen biedt voor een betere relatie en interactie met de omgeving (actievare plint). Het niet actief/ gesloten programma is opgenomen op de 1^e verdieping of richt zich naar het omsloten buitenterrein dat niet grenst aan het openbaar gebied.
- Aan de zuidzijde van het politiekantoor ontstaat de mogelijkheid om een groenstrook te maken die kwaliteit toevoegt aan dit deel van De Bleek en de kans biedt klimaatadaptieve maatregelen (zoals een wadi) te treffen.
- Er is meer parkeren voor politie/noodhulpvoertuigen op eigen terrein en uit het zicht (omsloten buitenterrein) opgelost.
- Ondanks dat dit de functionaliteit van het gebouw en het aantal bruikbare vierkante meters in het gebouw beperkte, is er vanuit stedenbouwkundige kwaliteit voor gekozen om de installaties inpandig te plaatsen.
- Er is voor gekozen om de gevel uit te voeren in bamboe. Door te kiezen voor een bio-based materiaal wordt aangesloten bij de circulaire ambities zoals opgenomen in de structuurvisie Nieuw-Middelland.

Ondanks de positieve aanpassingen bleven er een aantal punten waarop het ontwerp voor het politiekantoor niet kon voldoen aan de uitgangspunten voor Nieuw-Middelland en de stedenbouwkundige kaders. Deze punten zijn ook terug te lezen in het advies vanuit stedenbouw (kanttekening 1.1).

- Onderdeel van de stedenbouwkundige randvoorwaarden was het realiseren van een groen dak. De kosten voor deze toevoeging ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp waren echter dusdanig dat al in een vroeg stadium in de stuurgroep voor het project besproken is dat dit financieel niet in te passen was.
- De combinatie van de gevel van het omsloten buitenterrein als ook de gevel van het archiefgebouw zorgen voor een lange gesloten gevel.
- Niet alle parkeren is uit het zicht opgelost. Hier zijn echter wel positieve stappen in gezet. Waar in de eerste ontwerpen nog sprake was van 13 parkeerplekken uit het zicht, is nu het parkeren voor de politievoertuigen volledig ingepast, uit het zicht, in het omsloten buitenterrein. Het parkeren voor bezoekers en medewerkers is, conform het ontwerp van de kredietaanvraag, ingepast op het parkeerterrein van de gemeente. Ook de vervanging van de nu nog aanwezige houten fietsenstalling is opgenomen op het terrein van de gemeente.

1.2.3 Tijdens de omgevingsvergunningprocedure is nogmaals gekeken of er kwalitatieve en stedenbouwkundige optimalisaties in het ontwerp mogelijk waren.

Omdat wij als gemeente het goede voorbeeld willen en moeten geven, is in het kader van de omgevingsvergunningprocedure nogmaals gekeken of verdere (kwalitatieve) verbetering van het ontwerp voor het politiekantoor mogelijk was. Dit onderzoek focuste zich op:

- Inpassing groen dak: Er zijn diverse varianten onderzocht om te kijken of er toch een groen dak gerealiseerd kon worden op het omsloten buitenterrein. Uiteindelijk heeft het college ervoor gekozen om een gedeelte van het omsloten buitenterrein toch te overkappen en hier een groen dak op te realiseren. In het raadsvoorstel D/24/144928 is opgenomen dat voor de financiering van dit gedeeltelijke groene dak een deel van de grondopbrengsten uit de verkoop worden ingezet.
- Fiets parkeren: Het ontwerponderzoek heeft ertoe geleid dat het toch gelukt is om nog een aantal extra fiets parkeerplekken binnen het omsloten buitenterrein in te passen. Het benodigde ruimtebeslag van het omsloten buitenterrein maakte het niet mogelijk om nog meer van het fiets parkeren in dit gebied op te lossen zonder de gevels van het omsloten buitenterrein verder te verlengen (waardoor de oppervlakte van het omsloten buitenterrein groter wordt) of parkeerplekken voor noodhulpvoertuigen voor de politie te laten vervallen. Beide zijn onwenselijk.
- Gevel archiefgebouw/ omsloten buitenterrein: De lengte van de gevel bleef een belangrijk aandachtspunt. De lengte komt voort uit het programma dat ingepast moet worden uit het zicht. Het is daarom niet mogelijk om de gevels zonder het maken van een volledig nieuw ontwerp korter te maken. Er is daarom onderzocht of er andere varianten waren voor het toevoegen van kwaliteit aan deze gevel en het gebied voor de gevel aan de zijde van de Bleek:
 - Als eerste stap zijn een 9-tal parkeerplaatsen die nog voor de gevel van het archiefgebouw gesitueerd waren komen te vervallen en in plaats daarvan wordt ingezet op het vergroenen van deze zone. Dit geeft een vriendelijker en netter beeld.
 - Er zijn suggesties uitgewerkt hoe het openbaar gebied aansluitend aan deze gevel hoogwaardiger en in lijn met de wenselijke wegprofielen en kwaliteitseisen voor Nieuw-Middelland ingericht kan worden.
 - Ook zijn er een drietal varianten voor alternatieve materialisering van de gevel zelf onderzocht.

Uiteindelijk bleek de variant zoals opgenomen in het ontwerp voor de omgevingsvergunningaanvraag (groene lamellen) het meest passend op deze plek. De ontwerpideeën voor de hoogwaardige groene inrichting van het gebied voor de gevel worden bij de ontwerpontwikkeling van het volledige buitenterrein (geen onderdeel van de scope van deze vergunningaanvraag) meegenomen. De 9 parkeerplaatsen zijn definitief komen te vervallen.

1.2.4 In het stedenbouwkundig advies worden zorgen uitgesproken over het huisvesten van de politie in een gemengde woon/werk wijk. Daarvoor worden beheersmaatregelen getroffen door de politie.

Er worden kanttekeningen geplaatst of deze locatie de beste plek is om een politiekantoor te realiseren, gezien dit in de toekomst een gemengd woon/werkgebied wordt. De keuze om het politiekantoor hier te realiseren is door uw raad in 2021 al gemaakt. In de tussenliggende periode is ook meermaals gekeken of er toch alternatieve locaties beschikbaar waren. Deze alternatieve locaties hebben niet tot positieve besluitvorming binnen de politie geleid.

Concreet wordt ook aangegeven dat er zorgen zijn over uitrukkende politieauto's in een gemengd woon/werkgebied. Basisteambureaus van de politie zijn echte wijkbureaus. Vanuit deze locaties wordt de politie-inzet in de wijk georganiseerd. Een locatie op een centrale plek in de wijk, waar ook wonen en andere functies een plek vinden, komt daarom veel voor. Als voorbeeld worden bijvoorbeeld het basisteambureau in Zoetermeer en Amsterdam (IJtunnel) benoemd door de politie. Binnen de politie is het voor basisteambureaus die in een woonwijk liggen het standaardprotocol dat bij een spoedmelding de zwaailichten aangezet worden bij het benaderen van een kruising. Pas bij het benaderen van een grotere kruising (die normaliter niet in de wijk maar buiten de wijk ligt – zoals bijvoorbeeld de Middellandbaan in het geval van het politiekantoor Woerden) zal de politie ook de sirenes aanzetten (en alleen als dit nodig is vanwege drukte). De politie en burgemeester (die voor wat betreft de handhaving van de openbare orde en de hulpverlening het gezag voert over de politie) maken hier afspraken over.

1.2.5 In het nu voorliggende ontwerp is het maximale gedaan om aan de stedenbouwkundige kaders te voldoen.

Het nu voorliggende ontwerp is een resultaat van ontwerpstappen die sinds 2017 hebben plaatsgevonden. Zoals ook toegelicht in argument 1.2.2 en 1.2.3. is het maximale gedaan om te kunnen voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en structuurvisie Nieuw-Middelland. Waar mogelijk, is erop aangestuurd dat de kanttekeningen zoals meegegeven door stedenbouw in het ontwerp ingepast worden. Daarmee is het maximale gedaan om aan de kaders vanuit stedenbouw te voldoen. Het parkeren is maximaal uit het zicht opgelost (met een aanzienlijke verbetering ten opzichte van het ontwerp uit de kredietaanvraag), voor fiets parkeren wordt maximaal ingezet op het plaatsen van de fietsen binnen het omsloten buitenterrein, er is een gedeeltelijk groen dak toegevoegd en de studie naar de

mogelijkheden van vergroening van de openbare ruimte wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het terreinontwerp.

1.2.6 Door de herhuisvesting van de politie ontstaan er ook kansen op de huidige plek

Er wordt de kanttekening geplaatst of het huisvesten van de politie in een bestaand gebouw of het stapelen van functies niet een beter passende oplossing is. Door de bouw van het politiekantoor ontstaan echter ook kansen voor herontwikkeling op de huidige locatie van de politie binnen Middelland.

1.3 Vanuit parkeren/verkeer is er sprake van een negatief advies. Ondanks dit advies ziet het college voldoende aanleiding om de vergunning voor de bouw van het politiekantoor toch te verlenen.

1.3.1 Het bestaande parkeerterrein is groter dan op basis van de bij de bouw van het gemeentehuis en RHC geldende parkeernormen noodzakelijk waren.

Bij de bouw van het nieuwe gemeentehuis is een gedeelte van het parkeerterrein, met het zicht op de komst van de politie, tijdelijk ingericht met extra parkeerplaatsen. Er was immers ruimte. Op basis van de toen geldende parkeernormen hadden het gemeentehuis en archief samen een parkeerbehoefte van circa 192 parkeerplekken plus nog een aantal parkeerplekken voor deelauto's en dienstvoertuigen. Het bestaande parkeerterrein kent een omvang van 291 parkeerplekken waarvan er dus circa 100 parkeerplekken als tijdelijk waren gerealiseerd. Zoals ook benoemd in het raadsvoorstel zoals behandeld op 28 januari 2021, was de extra parkeerdruk die het politiekantoor met zich meebracht toentertijd geen risico. De totale parkeeropgave van gemeente, RHC en politie paste op dat moment op het plot van de gemeente.

1.3.2. Het parkeerterrein is steeds drukker geworden.

In het kader van het vooroverleg voor de omgevingsvergunning is op diverse momenten afstemming geweest over de parkeersituatie. In 2022 bleek op basis van een recent uitgevoerd parkeeronderzoek (na opheffing van coronamaatregelen) dat er voldoende restcapaciteit op het parkeerterrein aanwezig was. In 2023 werd langzaam zichtbaar dat de parkeerdruk toenam. Tijdens de behandeltermijn van de omgevingsvergunningaanvraag (2024) is opnieuw een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de piekbelastingen zoals gemeten in alle drie de parkeeronderzoeken op een rij gezet:

- Onderzoek september 2022: Maximale parkeerdruk = 134
- Onderzoek april 2023: Maximale parkeerdruk = 178
- Onderzoek februari 2024: Maximale parkeerdruk = 251

Het onderzoek van februari 2024 laat zien dat de parkeerdruk zelfs dusdanig is toegenomen dat deze de initieel voor het gemeentehuis en RHC beschikbare parkeerplekken (circa 192) overschrijdt. Deze groei was gezien de drukte in de voorliggende periode op het parkeerterrein verwacht. In het parkeeronderzoek van februari 2024 is daarom ook gekeken of er andere redenen waren waardoor de parkeerdruk toenam. Het vermoeden was dat de toenemende parkeerdruk in de jaren 2022, 2023 en 2024 voortkomt uit een gebiedseffect dat het gebruik van het parkeerterrein beïnvloedt. Belangrijk is om te vermelden dat de piek parkeerdruk van 251 parkeerplekken in februari 2024 gemeten is op donderdag 29 februari. Dit betrof het moment waarop een organisatie brede bijeenkomst was in het gemeentehuis over de organisatieontwikkelingen. Daarnaast was dit een dag waarop het 17 van de 24 uur geregend heeft. Dergelijke pieken zullen natuurlijk vaker voorkomen, maar zijn wel incidenteel van aard.

1.3.3 Er is de verwachting dat er een gebiedseffect en oneigenlijk gebruik van het bestaande parkeerterrein is waardoor de parkeerdruk in de afgelopen jaren is toegenomen. Het meenemen van de huidige parkeerdruk of behouden van het huidige aantal parkeerplekken naar de toekomst toe doet daaraan geen recht.

Voor het parkeerterrein geldt op dit moment dat er gratis geparkeerd kan worden en er niet gereguleerd wordt. Het parkeerterrein betreft echter geen openbaar parkeerterrein maar een parkeerterrein bedoeld voor het gemeentehuis en RHC. Op dit parkeerterrein hoort enkel de parkeerdruk van de gemeente, het RHC en in de toekomst de politie opgelost te worden. Door niet te reguleren nodigt het parkeerterrein uit om ook oneigenlijk gebruikt te worden door de omgeving.

Om het effect van parkeren uit de omgeving op het parkeerterrein inzichtelijk te maken, is in februari 2024 bij de parkeerdrukmetingen ook gevraagd naar de reden van het parkeren op het parkeerterrein. 77% van de parkeerders gaf daarbij aan werknemer van het gemeentehuis/RHC of bezoeker van het gemeentehuis/RHC te zijn. 7% parkeerde op het parkeerterrein met als doel een activiteit in de omgeving. Het resterende gedeelte van de parkeerders (16%) wilde het doel van de parkeeractiviteit niet vermelden. Het vermoeden is groot dat een deel van deze 16% met een parkeerdoel anders dan voor het gemeentehuis of RHC aanwezig was. Iedere ontwikkeling binnen Nieuw-Middelland moet parkeren op eigen terrein oplossen. Van parkeren op het terrein van de gemeente met een ander doel dan parkeren ten behoeve van de gemeente en het RHC kan daarom eigenlijk geen sprake zijn.

Zoals ook gesteld wordt in het advies vanuit verkeer/parkeren, zou de bestaande parkeerdruk meegenomen moeten worden bij het bepalen van de benodigde parkeerplekken naar de toekomst toe. Ook wordt geadviseerd dat de parkeercapaciteit na realisatie van het politiekantoor minimaal gelijk moet blijven aan de huidige situatie of uitgebreid moet worden. Met deze kanttekeningen wordt geen rekening gehouden met de geschiedenis van het project, het feit dat er oneigenlijk geparkeerd wordt op het parkeerterrein, het feit dat er meer parkeerplekken gerealiseerd zijn op het huidige parkeerterrein dan eigenlijk noodzakelijk was voor het gemeentehuis en RHC (simpelweg omdat er ruimte was) en het verwachte gebiedseffect.

1.3.4. De parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied zijn in 2022 verlaagd

Sinds de bouw van het gemeentehuis is de parkeernorm binnen Nieuw-Middelland naar beneden bijgesteld. Waar bij de bouw van het gemeentehuis sprake was van een norm van 2,9 parkeerplekken per 100 m², wordt bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden met een parkeernorm van 2,1 per 100 m² (parkeernota 2022).

1.3.5 In het nu voorliggende ontwerp wordt voor alle functies op het plot aangesloten bij deze nieuwe parkeernormen,

Het nu voorliggende ontwerp voorziet in circa 190 parkeerplekken plus parkeerplekken voor politievoertuigen binnen het omsloten buitenterrein. Deze aantallen voldoen aan de parkeernormen die voor nieuwe ontwikkelingen binnen Nieuw-Middelland gehanteerd worden. Ten opzichte van deze normen is er nog sprake van circa 10% overcapaciteit in aantal parkeerplekken.

Ondanks dat het gemeentehuis en RHC al eerder gebouwd zijn (en dus gerekend moet worden met hogere parkeernormen voor de gemeente en het RHC) conformeren we ons als gemeente op deze wijze aan de lagere parkeernormen die wij ontwikkelaars in Nieuw-Middelland zelf opleggen en gebied breed gehanteerd worden. Het toepassen van de huidige parkeernormen voor een bestaande ontwikkeling is geen oplossing waarin ons parkeerbeleid voorziet. Dit betreft dus een specifieke maatwerkoplossing. Ons parkeerbeleid laat de mogelijkheid om voor belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen maatwerk toe te passen.

1.3.6 Er worden mitigerende maatregelen in gang gezet.

Het effect van deze maatregelen kan op dit moment nog niet ingeschat worden. Dit wordt ook benoemd in het advies van parkeren, maar het is wel van belang om te noemen. Omdat parkeren en voldoende parkeercapaciteit ook belangrijk zijn, zet het college de volgende mitigerende maatregelen in gang:

- Op dit moment loopt er een aanbesteding voor het plaatsen van slagbomen op het parkeerterrein van de gemeente. Dit zorgt ervoor dat op termijn het gebruik van het parkeerterrein gereguleerd kan worden. De reguleringsstappen moeten nog uitgewerkt worden. De plaatsing van de slagbomen is daarin slechts de eerste stap. Door regulering kan het parkeerterrein in de toekomst voor het beoogde gebruik (gemeentehuis, RHC en politie) ingezet worden en wordt oneigenlijk gebruik voorkomen. De specifieke stappen voor regulering moeten nog uitgewerkt worden.
- Op gebiedsniveau wordt onderzocht of er een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd kan worden. De gebouwde parkeervoorziening is ook opgenomen in "investeringen in balans" maar valt op dit moment nog onder de zaaglijn. Door de afspraken met de politie (zie ook het raadsvoorstel D/24/144928) blijven we als gemeente de mogelijkheid houden om toekomstige parkeerplekken aan de politie aan te bieden in deze gebouwde parkeervoorziening.

Met de reguleringsmaatregelen wordt inzicht verkregen in de werkelijke parkeerbehoefte vanuit de gemeente en het RHC. Deze parkeerbehoefte, de parkeerbehoefte van de politie en een eventuele parkeerbehoefte vanuit het grotere gebied vormt de basis voor de programmering voor een gebouwde parkeervoorziening. De stap van regulering is noodzakelijk om goed inzicht te krijgen in deze programmering omdat de huidige parkeerdrukmetingen nog geen goed en eenduidig beeld geven. Gelijktijdig aan deze regulering wordt ook onderzocht op welke wijze de gebouwde parkeervoorziening gefinancierd kan worden. Ook eventuele bijdragen vanuit ontwikkelingen in het gebied en ondernemers wordt daarin meegenomen. Zodra het effect van regulering, de programmering van de gebouwde parkeervoorziening en het financieringsvraagstuk is beantwoord komt het college terug bij uw raad voor besluitvorming over de realisatie van deze parkeervoorziening.

1.4 Het maatschappelijk belang om het politiekantoor op deze plek te realiseren is groot

Als er geen vergunning afgegeven wordt voor de realisatie van het politiekantoor kan de nieuwbouw geen doorgang vinden. Het is in dat geval niet ondenkbaar dat de politie Woerden gaat verlaten. Het huurcontract van de politie op de huidige locatie loopt per 1 januari 2027 af, waardoor er ook op korte termijn helderheid moet komen over de definitieve huisvesting.

Een van de belangrijkste argumenten voor de realisatie van het politiekantoor is daarom het maatschappelijk belang voor het behouden van de politie binnen de gemeente Woerden. In het verleden is door de politie meermaals gezocht naar alternatieve locaties in Woerden om de politie te huisvesten. Zo is er in aanloop naar het raadsbesluit van januari 2021

een marktscan door Cushman & Wakefield gedaan voor beschikbaar vastgoed in Woerden. Dit onderzoek heeft niet geleid tot een geschikte locatie voor de politie.

Met het voorliggende plan wordt de aanwezigheid van de politie binnen de gemeente Woerden voor langere tijd veiliggesteld. De aanwezigheid van de politie is van groot maatschappelijk belang voor de veiligheid binnen onze gemeente. Aanrijtijden en responstijden van de politie zijn op deze manier zo optimaal.

In dit geval wordt de maatschappelijke relevantie belangrijker geacht dan een mogelijk parkeertekort en het maximaal voldoen aan de stedenbouwkundige kaders. De parkeersituatie op het terrein van de gemeente is sinds de besluitvorming in de raad over het realiseren van een politiekantoor op deze plek veranderd. Het project kent immers een lange geschiedenis. De parkeernota 2022 laat het daarnaast toe om voor dergelijke maatschappelijke belangrijke ontwikkelingen maatwerkoplossingen aan te bieden zoals voor het politiekantoor Woerden nu voorzien zijn. Het college handelt daardoor in lijn met de mogelijkheden die ons beleid biedt.

2.1 Definitieve verklaring van geen bedenkingen bij geen zienswijzen

2.1.1 De verklaring van geen bedenkingen kan als definitief worden beschouwd, als er tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen hiertegen worden ingediend. Als tijdens de ter inzagelegging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, zienswijzen worden ingediend, kunnen deze zienswijzen redenen zijn om het raadsbesluit te heroverwegen. Maar als er geen zienswijzen worden ingediend, zal i.v.m. 'beginsel van rechtszekerheid' geen ander (gewijzigd) besluit genomen hoeven te worden. Om de procedure niet onnodig te vertragen, mag het college de in concept afgegeven verklaring van geen bedenkingen als definitief beschouwen, zonder nieuwe besluitvorming van de kant van de gemeenteraad.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 Advies Stedenbouw

Op het gebied van stedenbouw is het advies op de aanvraag omgevingsvergunning negatief. Het stedenbouwkundig advies is alleen medewerking te verlenen als aan de voorwaarden wordt voldaan. Voor een toelichting op onderstaande kanttekeningen wordt verwezen naar het advies stedenbouw november 2024 wat is bijgevoegd in de bijlage.

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.

1.2 Advies verkeer/parkeren

Op het gebied van parkeren is het advies op de aanvraag omgevingsvergunning negatief. Voor een toelichting op onderstaande kanttekeningen wordt verwezen naar het advies parkeren en mobiliteit wat is bijgevoegd in de bijlage. Het advies van verkeer is van toepassing op de volgende onderdelen:

- In de ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van het politiebureau wordt gesteld dat er in voldoende parkeercapaciteit wordt voorzien. Hier is echter het huidige gebruik van het parkeerterrein niet in meegenomen. Uit parkeerdrukmetingen van begin 2024 blijkt dat de restcapaciteit onvoldoende is om de gevolgen van de ontwikkeling van het politiebureau op te kunnen vangen.
- Naast het feit dat de restcapaciteit niet wordt meegenomen, worden in de ruimtelijke onderbouwing de parkeernormen niet overal consequent toegepast en wordt voor het gemeentehuis/RHC ten onrechte een norm van 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² BVO aangehouden. Bij de ontwikkeling van het gemeentehuis gold namelijk volgens de destijds geldende parkeernota een parkeernorm van 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² BVO.
- Als beschikbare capaciteit worden ook gereserveerde parkeerplaatsen voor o.a. de gemeentelijke deelauto's meegeteld, terwijl deze niet door anderen gebruikt kunnen worden. Om die reden kunnen deze plekken niet worden meegerekend in de parkeerberekening.

- Om in deze fase voldoende zekerheid te hebben dat in een passende parkeersituatie wordt voorzien met de bouw van een nieuw politiebureau, moet worden gestuurd op de parkeervraag of moet de parkeercapaciteit minimaal gelijk blijven. Wanneer dit niet het geval is of er nog onvoldoende argumenten zijn dat er in voldoende parkeercapaciteit wordt voorzien tijdens en na de bouw van het politiebureau, vormt het verlenen van de vergunning een risico op het gebied van parkeren.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

In onderstaande tabel zijn de financiële gevolgen van het voorgestelde besluit weergegeven:

Verkoop kavel + gebouw	Bedragen incl. BTW
Verkoop gebouw en kavel	€ 8.916.600
Waarvan kosten verkoop kavel	€ 640.000
Waarvan Aansluiting gebiedsfonds – geen BTW van toepassing	€ 127.500
Waarvan aansluiting bovenwijken – geen BTW van toepassing	€ 13.700

De bouw van het politiekantoor wordt bekostigd uit het reeds afgegeven krediet van € 7,8 miljoen. Bij ondertekening van de koopovereenkomst zullen de voorbereidingskosten, grondkosten (inclusief bijdragen bovenwijken, gebiedsfondsbijdrage en gemeentelijke kosten) worden gefactureerd aan de politie. Gedurende de bouw wordt er naar rato van de voortgang van de uitvoering gefactureerd aan de politie. Ondanks dat de huidige kosten hoger liggen dan het afgegeven krediet zorgt deze betalingsafspraken met de politie ervoor dat het krediet niet overschreden wordt.

Ten behoeve van het afgegeven krediet is de Schuldquote “maatschappelijke investeringen” als gevolg van het krediet 5,6%. In de huursituatie liep deze quote in 40 jaar terug naar 0. Door de verkoop in plaats van verhuur aan de politie zal na betaling van de gehele verkoopsom door de politie de schuldquote vervallen.

Vanuit de verkoop komen de volgende opbrengsten voort:

Betreft	Boekwaarde grond	Kosten (incl. BTW)	Opbrengsten	Nettowinst/verlies
Investering gebouw én grondprijs kavel	-	€ 8.916.600	€ 8.916.600	€ 0,-
Waarvan kosten verkoop kavel	€ 410.000	€ 640.000	€ 230.000	€ 230.000

Investering gedeeltelijk groen dak	-	€ 120.000	€ 0,-	- € 120.000
Nettowinst	-			€ 110.000

De nettowinst wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve. De definitieve opbrengsten kunnen nog bijgesteld worden op basis van de inmeting van het perceel na levering aan de politie. De definitieve investeringskosten kunnen nog bijgesteld worden naar aanleiding van het aanbestedingsresultaat.

Communicatie

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden aan de aanvrager verzonden. De kennisgeving van de ter inzagelegging van beide besluiten wordt gepubliceerd in de het Gemeenteblad, "Het Kontakt Woerdense Courant". Een ieder wordt voor een periode van 6 weken na publicatie in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen. De stukken worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgproces

Een ieder wordt voor een periode van 6 weken na publicatie in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen. Voor zover (mede) gericht tegen het ontwerpbesluit, worden die aan de raad toegezonden. De raad besluit vervolgens definitief omtrent het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen, onder afweging van mogelijke zienswijzen die tegen het besluit worden ingediend. Indien er geen zienswijze worden ingediend mag het college de in concept afgegeven verklaring van geen bedenkingen als definitief beschouwen, zonder nieuwe besluitvorming van de kant van de gemeenteraad en kan de omgevingsvergunning definitief worden verleend.

Bevoegdheid raad

Op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) kan het college hierover pas een besluit nemen, nadat uw raad een besluit over de verklaring van geen bedenkingen heeft genomen.

Bijlagen

Raadsbesluit (D/24/161557)

1. Publiceerbare aanvraag (D/24/161549)
2. Ruimtelijke onderbouwing (D/24/161550)
3. Advies parkeren en mobiliteit omgevingsvergunning politiebureau (D/24/165848)
4. B01 - bouwkundig - tekeningen (D/24/161552)
5. B02 - S22 parkeertoelichting_revisie 18-10-24 (D/24/161553)
6. B02 - S19 ontwerpotoelichting wabo_revisie 18-10-24 (D/24/161554)
7. Advies stedenbouw november 2024 (D/24/165950)

8. Ontwerp-omgevingsvergunning (D/24/161556)