

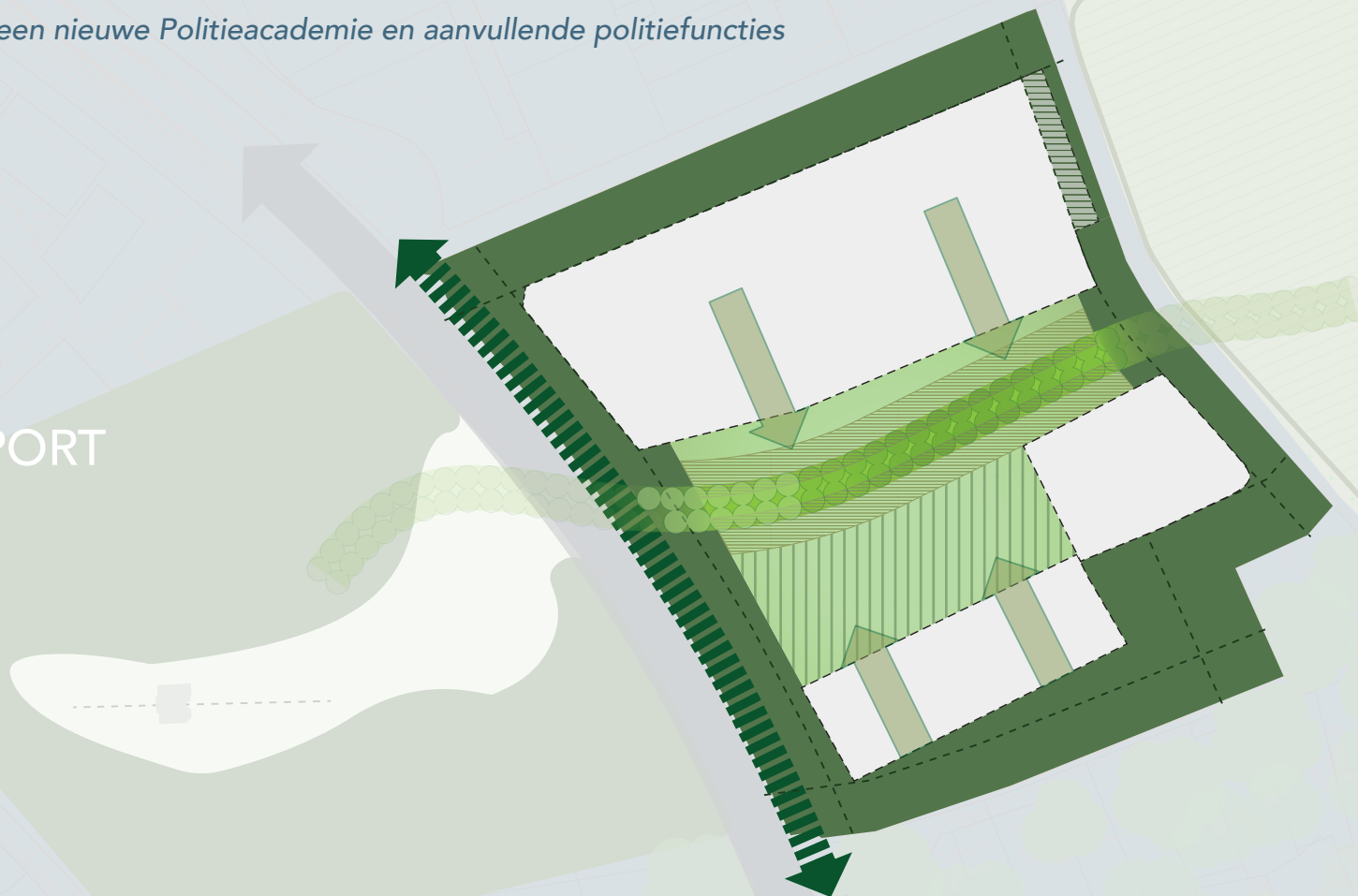
INTEGRALE RUIMTELIJKE VISIE

Herontwikkeling Almata-terrein Den Dolder

ten behoeve van een nieuwe Politieacademie en aanvullende politiefuncties

EINDRAPPORT

7 APRIL 2020



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	05
2 RUIMTELIJKE ANALYSE	09
3 BEBOUWING EN BOUWPROGRAMMA	14
4 VISIE	17
5 BEELDKWALITEIT	23
GERAADPLEEGDE BRONNEN EN LITERATUUR	25
COLOFON	26



Almata-terrein

begrenzing plangebied

Station Den Dolder

Fornheselaan

Fornhese

Park Vliegbasis Soesterberg

Almata-noord

Hindelaan

Buitenplaats Den Engh

Nieuwe Dolderseweg (N238)

Almata-zuid

Schaapskooi

Hertenlaan



1

Inleiding

Integrale Ruimtelijke Visie

In dit rapport wordt de Integrale Ruimtelijke Visie voor de herontwikkeling van het Almata-terrein aan de Hindelaan in Den Dolder beschreven. Het terrein bestaat uit twee delen, Almata-Noord en Almata-Zuid, en is in totaal circa 6,5 hectare groot. Het noordelijk deel van het terrein is sinds eind 2019 eigendom van de politie. Dit betreft het voormalige gebouw van de jeugdinstelling Almata en het omliggende terrein, zoals een ommuurd sportterrein en een parkeerplaats. Het zuidelijk deel van het terrein is nog eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). De politie huurt het zuidelijk deel en gaat het misschien ook kopen. Daarmee ontstaat ruimte voor de herontwikkeling van het gehele Almata-terrein ten behoeve van een nieuwe Politieacademie en aanvullende functies van de politie.

Participatie met de omgeving

Bij de visieontwikkeling is de locatie zelf beschouwd, maar is ook uitgezoomd naar de omliggende functies en relaties met de aangrenzende woongebieden van Den Dolder, het bedrijventerrein Fornhese, de historische buitenplaats Den Engh en Park Vliegbasis Soesterberg. De gebruikers van die terreinen, zoals de direct omwonenden, de ondernemers van het bedrijventerrein en andere belanghebbenden, zijn intensief betrokken via een werkgroep. Daarnaast zijn twee bredere bijeenkomsten georganiseerd voor de overige bewoners en belanghebbenden uit het dorp.

Tijdens de bijeenkomsten met de omgeving zijn de kansen, knelpunten, zorgen, belemmeringen en aanknopingspunten op participatieve wijze in beeld gebracht, zowel vanuit de directe als vanuit de bredere omgeving. Van deze bijeenkomsten zijn verslagen opgesteld. Die verslagen zijn gebundeld in een participatierapport. Dit rapport bestaat uit een beschrijving van het proces en een samenvatting van alle inbreng vanuit de omgeving. Het participatierapport is opgesteld door bureau De Wijde Blik en vormt een aparte bijlage bij de Integrale Ruimtelijke Visie.

Randvoorwaarden voor (her)ontwikkeling

In de voorliggende ruimtelijke visie voor het Almata-terrein is de inbreng vanuit de omgeving vertaald naar ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor de (her)ontwikkeling van het gebied. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van relevante beleidsdocumenten van de gemeente Zeist en de provincie Utrecht en van diverse studies en onderzoeksrapporten op het gebied van:

- cultuurhistorische waarden;
- tuinhistorische waarden;
- ecologie;
- inventarisatie bestaande bebouwing;
- transformatiestudie bestaande bebouwing;
- verkeer;
- milieu.

In de bijlage vindt u een overzicht van alle geraadpleegde bronnen en literatuur.



Het hoofdgebouw van de penitentiaire jeuginrichting met het parkeerterrein op de voorgrond.



Recreatiegebouw 't Medler.



Het eenlaagse woongebouw De Aarde (beelden: Stichting in Arcadië, 2017 en Bureau Nieuwe Gracht, 2019).



De laan midden op het terrein.

Politieacademie en aanvullende politiefuncties

De politie wil op het Almata-terrein in Den Dolder een opleidingslocatie vestigen van de Politieacademie. De locatie beschikt, naast een goede bereikbaarheid, over verschillende faciliteiten die goed aansluiten bij het beoogde gebruik van het terrein als onderwijsvoorziening. De ruimtewens voor een Politieacademie is echter groter dan de nu aanwezige opstallen op het terrein. Bovendien is het huidige gebouw van de jeugdinstelling niet handig ingedeeld voor een moderne onderwijsfunctie en kent het huidige gebouw diverse technische beperkingen.

Daarnaast is binnen de politie het beeld ontstaan om de locatie in Den Dolder breder te gaan inzetten voor verschillende functies van de politie. Dit aanvullende programma gaat zeker niet allemaal in het bestaande gebouw passen. Voor de definitieve invulling van de Politieacademie en aanvullende politiefuncties op het Almata-terrein, onderzoekt de politie daarom niet alleen de technische en financiële haalbaarheid van een verbouwing van de huidige gebouwen, maar worden ook mogelijkheden verkend voor (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw op het terrein. Daarbij dient vanuit verschillende invalshoeken (stedenbouw, landschap, cultuurhistorie, ecologie, verkeer, milieu en duurzaamheid) te worden gekeken naar de mogelijkheden en kwaliteiten van de locatie zelf en zijn ruimere context. Zo kan tot een duurzame en toekomstgerichte invulling worden gekomen. De Integrale Ruimtelijke Visie legt hiervoor de basis.

Leeswijzer

Deze Integrale Ruimtelijke Visie bevat na dit inleidende hoofdstuk een ruimtelijke analyse van de landschappelijke hoofdstructuur, de cultuurhistorische waarden en de ecologische waarden op het terrein en in de aangrenzende gebieden. Ook de hoofdontsluiting voor het autoverkeer, de OV-bereikbaarheid, de fiets- en wandelroutes op het terrein en de aansluitingen op de omgeving zijn in beeld gebracht.

In hoofdstuk 3 is het bestaande en toekomstige bouwprogramma voor de Politieacademie en de aanvullende politiefuncties in kaart gebracht, inclusief het daarvoor nodig geachte oppervlak voor parkeren op het terrein.

Dit alles komt in hoofdstuk 4 samen in de integrale ruimtelijke visie, die is vastgelegd op een plankaart met een heldere legenda. Deze visiekaart toont de ontwikkelruimte voor de bebouwing van de Politieacademie en aanvullende politiefuncties (met een indicatie van bouwvlakken en bouwhoogtes) en de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen de gebouwen gerealiseerd dienen te worden. Daarbij is ook een indicatie gegeven van de beoogde activiteiten en gebruiksfuncties in de buitenruimte rond de gebouwen op het terrein.

Tot slot bevat de visie enkele referentiebeelden voor de beoogde beeldkwaliteit van de gebouwen, het parkeren, de terreinafscheidingen en de openbare ruimte.

huidige situatie

gebouwen en gebruiksfuncties

- opgaand groen / bosrand
- grasveld
t.b.v. buiten(sport)activiteiten
- grondlichaam / aardenwal
- gazon
rondom jeugdgevangenis
- sportterrein
(binnen hoge muren)
- terrein voormalige jeugdgevangenis
(binnen hek)
- wegen en paden (verharding)
- parkeren
- wandelpad (halfverharding)
- bebouwing
- laanbomen (loofhout)
- laanbomen (naaldhout)
- solitaire bomen of boomgroep



2 Ruimtelijke analyse



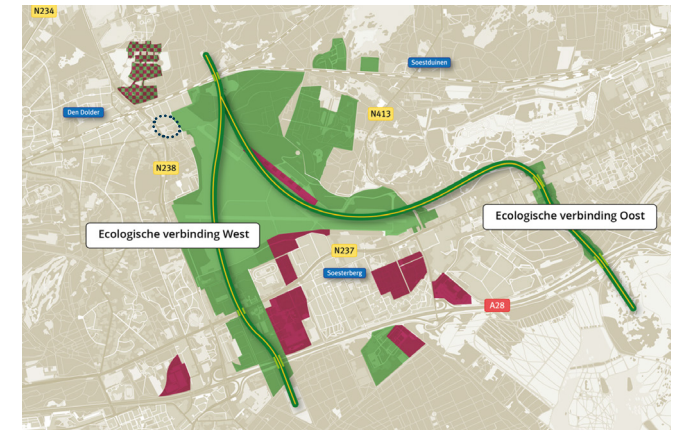
De noordwesthoek van Park Vliegbasis Soesterberg waar een wandelpad en uitkijkpunt grenzen aan het Almata-terrein (bron: www.utrechtslandschap.nl).

Omliggende functies

De voormalige jeugdinstelling Almata ligt aan de Hindenlaan in Den Dolder. Het Almata-terrein vormt de huidige begrenzing van het bedrijventerrein Fornhese, dat aan de noordzijde ligt van de locatie. Aan de zuidzijde grenst het Almata-terrein aan een rustige woonbuurt. Langs de Schaapskooi en Hertenaan staan hier voornamelijk vrijstaande woningen op ruim opgezette kavels in een bosrijke omgeving. Aan de westzijde van het plangebied ligt de - deels verdiept aangelegde - Nieuwe Dolderseweg (N238). Aan de overzijde van deze weg ligt buitenplaats Den Engh (zie historische ontwikkeling). Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt de huidige verkeersaansluiting van bedrijventerrein Fornhese op de provinciale weg N238. Via deze weg (de Fornheselaan) wordt ook het Almata-terrein ontsloten.

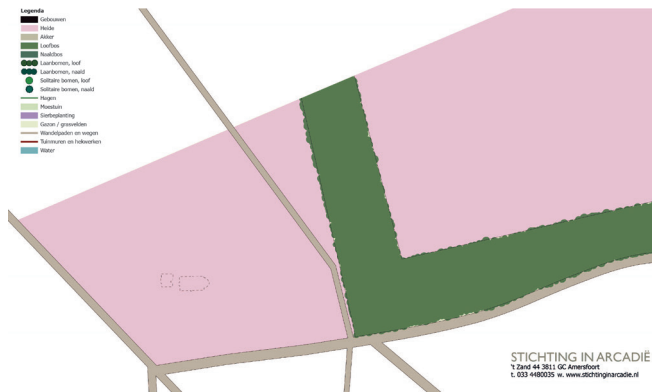
Park Vliegbasis Soesterberg

Ten oosten van het plangebied ligt de voormalige Vliegbasis Soesterberg. In 2008 werd de vliegbasis gesloten en overgedragen aan de provincie Utrecht. De gemeenten Zeist en Soest en Utrechts Landschap hebben sindsdien gewerkt aan de openstelling van het gebied. Eind 2014 zijn de hekken van Park Vliegbasis Soesterberg open gegaan voor het publiek. Sinds 15 december 2017 is Utrechts Landschap eigenaar van Park Vliegbasis Soesterberg.



Via de oostelijke bos en heidecorridor en westelijke bos-corridor op Park Vliegbasis Soesterberg kunnen planten en dieren zich verspreiden van het Gooimeer tot aan de Veluwe (bron: www.hartvandeheuvelrug.nl).

Op het terrein van de voormalige vliegbasis liggen twee ecologische verbindingen die belangrijk zijn voor de natuur op de Utrechtse Heuvelrug. Het betreft hier de oostelijke bos- en heidecorridor en de westelijke boscorridor. De boscorridor aan de westzijde van Park Vliegbasis Soesterberg ligt op relatief korte afstand van het Almata-terrein. De bosrand van het park is hier vooral ingericht op instandhouding en versterking van de aanwezige natuurwaarden. In de uiterste noordwesthoek van het park bevindt zich een wandelpad met een uitkijkpunt bovenop de heuvel bij Fornhese, waar enige mate van verstoring van uitgaat.



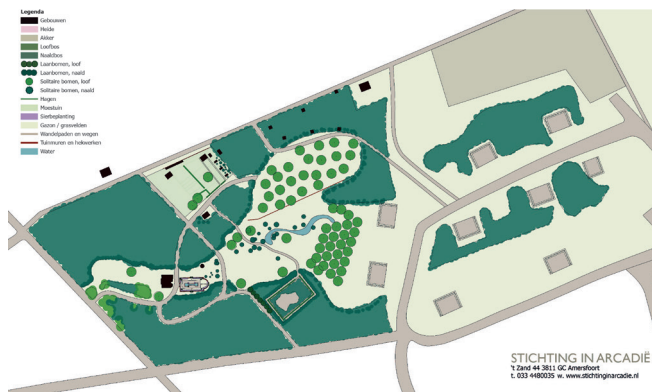
1880 Het terrein bestaat aan het eind van de 19^e eeuw voornamelijk uit heide en een strook loofbos. Het latere landhuis (gebouwd in 1918) aan de westzijde van het terrein is door middel van een stippellijn weergegeven.



1910 Het terrein bestaat aan het begin van de 20^e eeuw uit loof- en naaldbos en wordt doorsneden door enkele wegen en bospaden. Vanaf 1902 ontwikkelt het nabij gelegen buurtschap Den Dolder zich tot een dorp.



1920 In de periode tussen 1912 en 1918 wordt Villa Den Engh gebouwd. Er wordt een siertuin aangelegd en het bijbehorende park wordt uitgehakt in het bestaande naaldbos. In het achterliggende bos wordt een kenmerkende slingerlaan aangelegd.



1940 Voor het uitbreken van WOII wordt het bos aan de oostzijde zo goed als kaal gekapt en worden bunkers gebouwd ten behoeve van de militaire Vliegbasis Soesterberg. In het noordoosten ligt een akker. Het terrein van de bunkers wordt na de oorlog weer bij landgoed Den Engh gevoegd.



1965 Het terrein wordt vanaf 1959 in gebruik genomen door Rijksinrichting Den Engh voor moeilijk opvoedbare jongens. Op het hele terrein worden woonpaviljoens geplaatst. De Nieuwe Dolderseweg doorsnijdt sinds 1965 het terrein. Langs deze weg ligt o.a. recreatiegebouw 't Medler.



2003-2014 In 2003 wordt nieuwbouw voor de jeugd-inrichting Almata opgeleverd met hoge hekken en muren er omheen. Op 't Medler na worden alle paviljoens gesloopt. Aan de zuidzijde van het terrein komt een sportveld met grondsculpturen. Sinds 2014 staan de gebouwen leeg.

Historische ontwikkeling

Het huidige Almata-terrein maakte aan het begin van de twintigste eeuw deel uit van de buitenplaats Den Engh. Kort voor de Tweede Wereldoorlog werd het oostelijk deel van de buitenplaats - een natuurlijk ogend landschapspark met bos en paden - volledig kaal gekapt en in gebruik genomen als onderdeel van de militaire Vliegbasis Soesterberg. Vanaf de jaren '60 fungeerde Den Engh als jeugdinstelling. Het terrein werd in 1965 doorsneden door de Nieuwe Dolderseweg (N238). Het deel ten westen van deze provinciale weg heeft het historische karakter als buitenplaats grotendeels weten te behouden. Op het oostelijk deel is daar nagenoeg niets meer van over gebleven.

Wel is geprobeerd om op het oostelijk deel van het terrein de slingerlaan te herstellen, bestaande uit nieuwe aanplant van Amerikaanse eiken met een aanvulling van sparren aan de westzijde. De laan is min of meer conform de historische situatie gericht op de Villa Den Engh aan de overzijde van de weg. Omdat er langs de Nieuwe Dolderseweg echter enkele hoge grondlichamen zijn aangebracht en hoog opgaande beplanting is gegroeid, ontbreekt de visuele relatie tussen beide terreindelen.

Op pagina 10 is een overzicht gegeven van de historische ontwikkeling van buitenplaats Den Engh in de periode tussen 1880 en 2015. De beelden en teksten zijn ontleend aan de rapportage 'Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Den Engh' van Stichting in Arcadië (september 2017).

Landschappelijke hoofdstructuur

De landschappelijke hoofdstructuur van het terrein bestaat uit diverse onderdelen: de laan, de groene scheg, de groene randen en de grasvelden met solitaire bomen of boomgroepen.

Laanstructuur

De slingerlaan midden op het terrein vormt een markante landschappelijke structuur. De laan is voor de oorlog volledig gekapt, maar na de oorlog opnieuw aangeplant met Amerikaanse eik en naaldbomen. Enkele bomen verkeren in een aftakelende fase en sommige bomen zijn al uitgevallen.

Groene scheg

Aan de noordzijde van de laan staat een dichte bosstrook, de zogenaamde 'groene scheg'. Dit bos bestaat voornamelijk uit loofhout met onder de bomen enkele struiken. Het bos is te dicht begroeid voor kruiden. Door de dichte begroeiing is geen visuele relatie mogelijk tussen de gebieden Almata-Noord en -Zuid. Het bos staat bovendien te dicht bij de laanbomen waardoor de laan verdrukt wordt.

Groene randen

De begrenzing van het terrein bestaat aan de noordzijde uit uitgegroeide coniferen, die als een groene erfscheiding fungeren naar de bedrijfskavels op het bedrijventerrein Fornhese. Ook langs de Hindelaan staan coniferen als erfafscheiding naar de weg. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een dicht begroeide bosrand met voornamelijk loofhout en struiken als onderbegroeiing. Ook langs de N238 ligt een dicht begroeide bosstrook. In deze bosranden

liggen diverse wandelpaden, waarvan enkele overgroeid zijn geraakt.

Grasvelden

De grasvelden op het terrein en de groenstroken rond de gebouwen worden momenteel beheerd als gazon of als kruidrijk grasland. Op de grasvelden staan enkele solitaire bomen of boomgroepen. Op de overgang van het grasveld naar de bosranden staan o.a. heesters en rododendrons. Langs het grote sportveld op het zuidelijk deel van het terrein liggen enkele grondlichamen van 2,5 tot 4,5 meter hoog.

Cultuurhistorische waarden

Het "landschapspark bij buitenplaats Den Engh" is aangemerkt als monumentale structuur en opgenomen op de lijst met gemeentelijke monumentale structuren in de gemeente Zeist. Villa Den Engh is aangewezen als gemeentelijk monument. Gezien de hiervoor geschetste ontwikkelingsgeschiedenis van het Almata-terrein, is de cultuurhistorische waarde van zowel de tuin- en landschapselementen als de bebouwing ten oosten van de Nieuwe Dolderseweg echter gering. De slingerlaan is weliswaar karakteristiek, maar niet authentiek.

In het bosplantsoen van de 'groene scheg' staan twee historische munitiebunkers uit de Tweede Wereldoorlog. Deze bouwwerken hebben op zich zeer hoge cultuurhistorische waarde, maar staan niet op hun oorspronkelijke locatie, omdat ze rond het jaar 2000 zijn verplaatst. Vanwege de niet-authentieke locatie van de bunkers is de waarde beperkt (indifferent).

Het voormalige recreatiegebouw 't Medler (1962) behoort als enig overgebleven bouwwerk tot de voormalige Rijksinrichting Den Engh. Het gebouw heeft om die reden historische betekenis, maar is niet van bijzondere cultuurhistorische waarde.

Ecologie

In een oriënterend ecologisch bronnen- en veldonderzoek (Quickscan, Ecoresult, november 2019) is geconcludeerd dat de voorgenomen activiteiten op het Almata-terrein geen negatieve effecten zullen hebben op Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Groene Contour-gebieden en weidevogelkerngebieden in de omgeving.

Het veldonderzoek naar beschermde soorten op het terrein is uitgevoerd in oktober 2019. Daaruit blijkt o.a. dat de bebouwing in het plangebied geschikt is als vaste rust- en verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. De eekhoorn is gezien in het plangebied. De boommarter, ringslang en kommavlinder kunnen voorkomen in het gebied, maar zijn tijdens het veldonderzoek niet waargenomen op het terrein.

Gezien de tijd van het jaar (oktober) konden overigens niet alle veldonderzoeken worden uitgevoerd. Er wordt derhalve geadviseerd om aanvullend veldonderzoek uit te voeren in de periode februari-oktober. Dat onderzoek richt zich dan vooral op het voorkomen van verschillende vleermuissoorten, de eekhoorn, boommarter, kommavlinder en ringslang.

Met mitigerende maatregelen kunnen negatieve

effecten worden voorkomen voor veel van de hiervoor genoemde beschermde soorten. Voor enkele specifieke soorten geldt wellicht dat die moeten worden ingepast in de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op het terrein. Hiervoor is nader onderzoek nodig.

Voor het verwijderen van bomen is mogelijk een omgevingsvergunning vereist. Bij bouwwerkzaamheden dient in elk geval rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

Ontsluiting autoverkeer

Aan de oostzijde zijn er op dit moment twee ingangen voor autoverkeer vanaf de Hindelaan. Automobilisten bereiken deze ingangen vanaf de N238 via de Fornheselaan. De Politieacademie zal in de eerste jaren gebruik blijven maken van de huidige auto-ontsluitingsstructuur via de Fornheselaan en Hindelaan. Het is echter nadrukkelijk de wens van de politie om het Almata-terrein met een eigen aansluiting direct te verbinden met de Nieuwe Dolderseweg (N238). Daarmee kan worden voorkomen dat autoverkeer via het bedrijventerrein moet (blijven) rijden om bij de Politieacademie te komen. Bovendien loopt de huidige aansluiting van de Fornheselaan op de N238 (met name tijdens de spits) nu al tegen capaciteitsgrenzen aan.

Met een toename van het aantal gebruikers van de Politieacademie neemt de verkeersdruk de komende jaren verder toe. De Politieacademie gaat daarom onderzoeken of het aanpassen van het lesrooster hier een oplossing voor biedt. Daarnaast gaat de politie nadrukkelijk het gebruik van openbaar vervoer stimuleren

aangezien het NS-station Den Dolder zich op loopafstand bevindt.

OV-bereikbaarheid

Via de loopbrug over de Nieuwe Dolderseweg (en verder over buitenplaats Den Engh) bedraagt de loopafstand vanaf het Almata-terrein tot het station circa 700 meter. Via de Fornheselaan (en verder langs het spoor) is die afstand circa 900 meter. Hierdoor is het station te voet binnen 10 à 15 minuten te bereiken. Van en naar station Den Dolder rijden 4 treinen per uur naar Utrecht (reistijd 15 minuten).

Fiets- en wandelroutes

Het gebied kent op dit moment verschillende toegangen voor langzaam verkeer: een fiets- en voetgangersbrug aan de noordwestzijde over de N238 vanuit Den Dolder, drie ingangen aan de Hindelaan (waarvan er twee zijn afgesloten met een hekwerk) in het oosten en een ingang aan de Schaapskooi in het zuiden. Het terrein is hierdoor publiek toegankelijk.

Komend vanuit Den Dolder (via de fiets- en voetgangersbrug over de N238 naar buitenplaats Den Engh) vormt het Almata-terrein één van de mogelijkheden om met de fiets of lopend richting de entree van Park Vliegbasis Soesterberg te gaan. De recreatieve betekenis van het terrein zelf is echter beperkt. Het zijn op dit moment vooral direct omwonenden die gebruik maken van het terrein, bijvoorbeeld om er een ommetje te maken of de hond uit te laten.

Over het terrein lopen diverse wandelpaden. Er liggen halfverharde paden door het bos, maar

ook paden met grastegels, betonklinkerkeien of stelcon-betonplaten. Sommige onverharde bospaden zijn overwoekerd en daardoor ontoegankelijk geworden. De wandelpaden verbinden diverse gebruiksfuncties op het terrein, zoals het sportveld op het zuidelijk deel van het terrein (met een eenvoudige tribune van opgestaalde betontegels) en een hindernisbaan.

Resultaten ruimtelijke analyse in werkgroep

Tijdens de eerste bijeenkomst van de werkgroep (25 november 2019) hebben de deelnemers de waarden en kwaliteiten van het Almata-terrein vanuit de omgeving in beeld gebracht. In de werkgroep zijn de wensen, knelpunten en vraagstukken van de betrokken omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden besproken. Daarbij zijn de volgende thema's aan bod gekomen:

- (veilig) verkeer;
- openheid;
- groen en cultuurhistorie;
- duurzaamheid en milieu.

In het participatierapport is per thema aangegeven wat de wensen en zorgen zijn vanuit de omgeving, inclusief de reacties vanuit de werkgroep. Deze inbreng is door Bureau Nieuwe Gracht vastgelegd op een kaart (zie hiernaast). Op die kaart zijn de wensen en knelpunten vanuit de omgeving vertaald naar ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de (her)ontwikkeling van het Almata-terrein.



Op de bovenstaande kaart is de inbreng vanuit de werkgroep vertaald naar ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden die vanuit de omgeving zijn gesteld aan de (her)ontwikkeling van het Almata-terrein. Samen met de resultaten van de ruimtelijke analyse vormt dit belangrijke input voor de Integrale Ruimtelijke Visie.

3

Bebouwing en bouwprogramma

HOOFDGEBOUW ALMATA (2003)

- 9.335 m² BVO, waarvan:
 - 5.110 m² op begane grond
 - 4.225 m² op verdieping

UITBREIDING ENTREE HOOFDGEBOUW (2011)

- 506 m² op begane grond

WOONGEBOUW DE AARDE (2004)

- 887 m² op begane grond

RECREATIEGEBOUW 'T MEDLER (1962)

- 286 m² op begane grond

Inventarisatie in de huidige situatie van de bestaande gebouwen op het Almata-terrein in Den Dolder (bron: Con-C, oktober 2018).

De huidige bebouwing en functies

Het hoofdgebouw van de jeugdinrichting bestaat op de begane grond uit een centrale verdeelstraat van 6,5 meter breed met aan weerszijden diverse ondersteunende functies zoals een sporthal, werkplaats, keuken en de entree. Op de verdieping bevinden zich de cellencomplexen, kantoren en enkele dakterrassen. Er is een strikte scheiding tussen de verschillende functies. De verschillende gebouwdelen zijn dus niet met elkaar verbonden.

Het gebouw is qua opzet, architectuur en materialisering sober uitgevoerd. De opzet en uitwerking is puur functioneel. De gevels zijn grotendeels gesloten en voorzien van kleine vaste ramen. De relatie tussen binnen en buiten is nergens vormgegeven, wat gezien de functie als penitentiaire inrichting ook niet vreemd is.

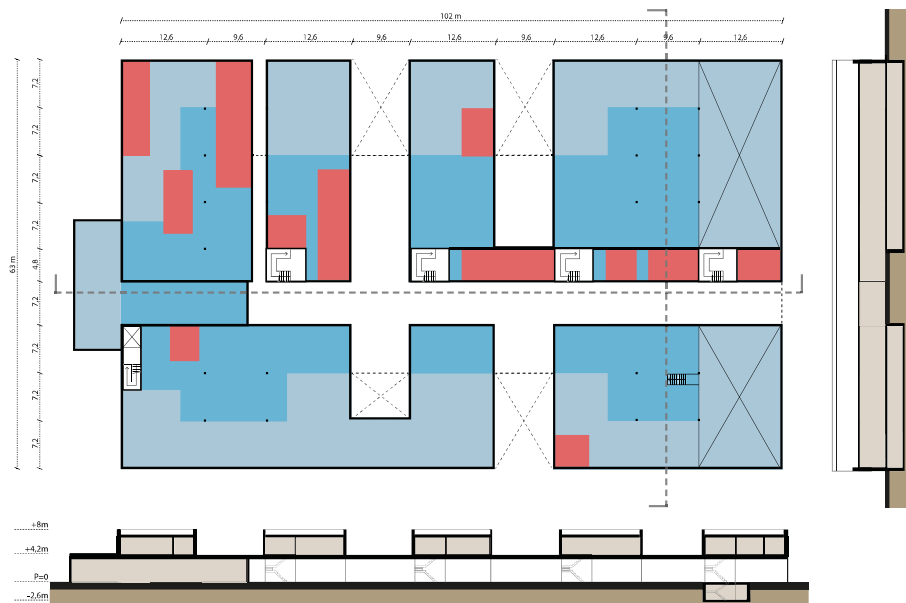
Het bruto vloeroppervlak (BVO) van de huidige bebouwing op het Almata-terrein bedraagt in totaal circa 11.000 m² BVO. Deze oppervlakte is ondergebracht in diverse gebouwen op het terrein (zie tabel hiernaast).

Bruikbaarheid bestaande gebouwen

De Politie Bouwmeester heeft een inventarisatie uitgevoerd van de (her)bruikbaarheid van het hoofdgebouw als onderwijsvoorziening voor de Politieacademie (zie pagina 15). Daaruit blijkt dat 2.565 m² bruikbaar is. Circa 4.380 m² is beperkt bruikbaar, omdat er weinig tot geen daglichttoetreding is (1.910 m²) of vanwege de beperkte hoogte van de gebouwdelen (2.470 m²). De overige ruimtes zijn slecht bruikbaar. Daarnaast wordt door de Politie Bouwmeester geconstateerd dat de huidige bouwstructuur niet ideaal is voor een onderwijsgebouw.

Herbestemming van het hoofdgebouw als Politieacademie vraagt dus om een grondige verbouwing om een prettige, toekomstbestendige leeromgeving te creëren. Het vergt een grote inspanning, ook financieel, om de kwaliteit te verhogen en het aantal m² uit te breiden. In de Integrale Ruimtelijke Visie wordt daarom primair ingezet op sloop/nieuwbouw. Maar herbestemming van het bestaande gebouw blijft een optie.

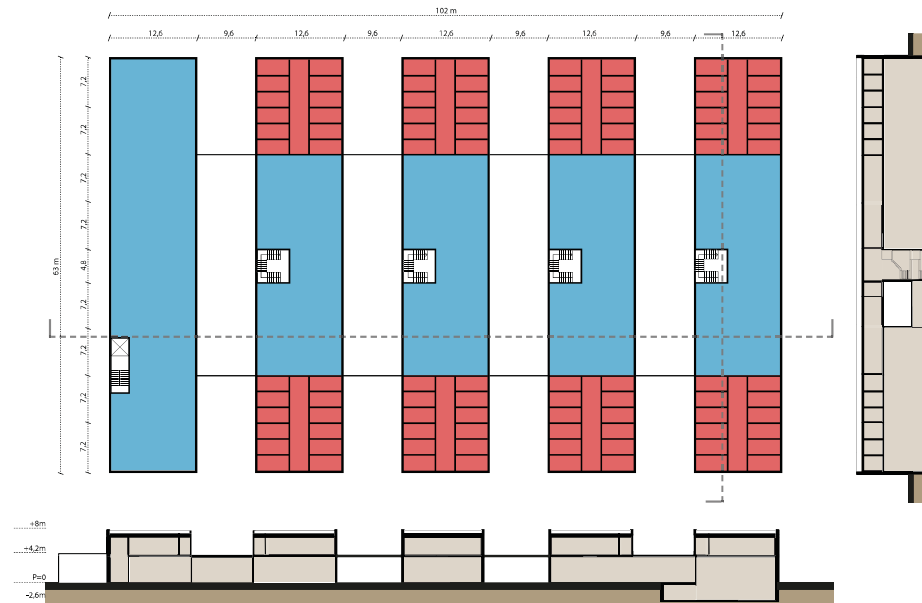
Begane grond



Totaal BVO ca. 5.110 m²

- Slecht bruikbaar: ca. 635 m²
installatieruimtes en cellen
- Beperkt bruikbaar: ca. 1.910 m²
weinig tot geen daglichttoetreding
- Bruikbaar: ca. 2.565 m²

Verdieping



Totaal BVO ca. 4.225 m²

- Slecht bruikbaar: ca. 1.560 m²
celwanden en beperkte hoogte
- Beperkt bruikbaar: ca. 2.470 m²
beperkte hoogte

Inpassingsstudie van de Politie Bouwmeester naar de mogelijkheden van hergebruik van het bestaande hoofdgebouw van de jeugdinstelling Almata t.b.v. de Politieacademie in Den Dolder (bron: Politie Bouwmeester, oktober 2019).

Een integrale opleidings- en trainingslocatie

De locatie in Den Dolder is door de politie aangemerkt als een (eerste) nieuwe opleidings- en trainingslocatie die ontwikkeld gaat worden voor de Nationale Politie. Omdat hier verschillende onderdelen letterlijk samenkomen is dit voor de politie een bijzondere ontwikkeling. De geïntegreerde ontwikkeling van een opleidings- en trainingslocatie is nieuw en bevindt zich nog in de beginfase (initiatie). Dat betekent dat de ambitie voor de locatie nog nader moet worden bepaald, op basis van het toekomstige onderwijs- en trainingsconcept.

Het betekent ook dat het nog niet mogelijk is om een concreet bouwprogramma te benoemen voor de locatie in Den Dolder. Wat wel duidelijk is, dat is dat op het Almata-terrein voor de Politieacademie verschillende onderwijsfuncties, trainings- en praktijkruimten en ondersteunende functies gerealiseerd dienen te worden. Hiervoor is een indicatief bouwvolume aangenomen, dat is gebaseerd op de gemiddelde omvang van een Politieacademie met circa 800 studenten en de bijpassende ruimtebehoefte (gebaseerd op oud-onderwijs). De indicatieve omvang van de Politieacademie bedraagt in dat geval circa 13.500 m² (zie tabel). Dit bouwvolume is in deze visie als basis genomen.

In Den Dolder wordt de onderwijsfunctie van de Politieacademie gecombineerd met een integrale trainingsfaciliteit. Hiervoor wordt uitgegaan van de toekomstige huisvesting van aanvullende politiefuncties op het Almata-terrein. Het programma voor die aanvullende politiefuncties is nog niet definitief bepaald.

INDICATIEVE OMVANG ALS BASIS VOOR DE POLITIEACADEMIE IN DEN DOLDER

onderwijsfuncties
totaal: 4.750 m² bvo

trainings- en praktijkruimten
totaal: 5.000 m² bvo

ondersteunende functies en overige voorzieningen
totaal: 3.750 m² bvo

indicatieve omvang Politieacademie (basis)
totaal: 13.500 m² bvo

Op dit moment is ook nog niet duidelijk welke functies op termijn naar Den Dolder verplaatst zullen worden. Denkbaar is in elk geval dat de Integrale Beroepsvaardigheidstraining (IBT) en Operationele Begeleiding & Training (OBT) hier gehuisvest zullen worden. Daarnaast zou in Den Dolder ook het Politiedienstencentrum (PDC) in een kantooromgeving kunnen worden gehuisvest.

Ruimte voor parkeren

Voor de functie Politieacademie bestaan geen geldende parkeernormen. De functie valt namelijk niet onder de reguliere categorie 'onderwijsinstelling'. Leerlingen van de Politieacademie zijn in dienst van de politie en beschikken derhalve niet over een OV-kaart voor studenten (en meestal wel over een auto). Tegelijkertijd is een Politieacademie geen reguliere 'kantoorfunctie' waar medewerkers gemiddeld tussen 9 en 17 uur aanwezig zijn. Dit vraagt dus om maatwerk.

Op basis van een vergelijking met de overige Politieacademies in Nederland (Amsterdam, Apeldoorn, Eindhoven, Den Haag, Drachten en Rotterdam) en de ligging van de locatie ten opzichte van openbaar vervoer, is een inschatting gemaakt van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Dit aantal komt uit op circa 500 parkeerplaatsen voor de Politieacademie in Den Dolder. Voor de aanvullende functies wordt uitgegaan van 50% extra parkeercapaciteit. Daarmee komt de totale parkeerbehoefte uit op maximaal 750 parkeerplaatsen.

De vraag is of de maximale parkeercapaciteit van 750 parkeerplaatsen daadwerkelijk gerealiseerd dient te worden. Er kan bijvoorbeeld worden overwogen om het aantal parkeerplaatsen bewust te reduceren, om daarmee het OV-gebruik te stimuleren. Ook kan worden overwogen om het aantal parkeerplaatsen in de loop der tijd gefaseerd toe te laten nemen. Dat pleit voor een modulaire parkeeroplossing, waarbij het aantal parkeerplaatsen op termijn kan worden uitgebouwd als de parkeerbehoefte toeneemt.

4 Visie

In dit hoofdstuk wordt de Integrale Ruimtelijke Visie weergegeven, zoals die door middel van onder andere het participatietraject tot stand is gekomen. De visie is vastgelegd op een overzichtelijke plankaart met een uitgebreide legenda (zie pagina 18). Op die visiekaart zijn alle ruimtelijke, functionele en programmatische aspecten met elkaar in verband gebracht en geïntegreerd in één toekomstbeeld. De verschillende onderdelen van de visie worden hierna kort toegelicht.

Behoud en versterken groene kwaliteiten

Vanuit landschappelijk oogpunt vormt behoud en versterking van de slingerlaan een belangrijk uitgangspunt voor de visie. Dit vraagt om gericht laanherstel en aanplant van nieuwe laanbomen. Daarbij is rondom de laan meer openheid gewenst. Hiervoor wordt aan weerszijde van de laan een strook van 15 meter breedte aangehouden. Zo kan het zicht tussen beide terreindelen worden versterkt en kan de laan weer tot volle wasdom komen. Het bosplantsoen in de 'groene scheg' dient om die reden fors uitgedund te worden. Verplaatsing van de munitiebunkers naar het terrein van het Nationaal Militair Museum op Park Vliegbasis Soesterberg vormt daarbij een mogelijkheid die nader dient te worden onderzocht.

Rondom het hele terrein zal een robuuste groene afscherming in stand worden gehouden en waar nodig worden versterkt. Door hier een stevige

bosrand te creëren, wordt een natuurlijke groene erfscheiding verkregen naar de omliggende woon-, werk- en natuurgebieden. Met name aan de noord- en noordoostzijde van het terrein vraagt dit om nieuwe boomaanplant (waar nu coniferen worden gebruikt als erfscheiding). Rondom het terrein wordt hiervoor een minimaal 15 meter brede bosstrook aangehouden. Op de overgang naar de woonwijk (aan de zuidzijde) en langs de N238 is deze bosstrook tenminste 20 tot 27 meter breed, omdat het bos hier ook een functie heeft als groene buffer.

Een ecologische kwaliteitsimpuls

In de periode tussen februari en oktober 2020 wordt aanvullend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten op het Almata-terrein. Indien beschermde soorten worden aangetroffen, dan zullen er mitigerende maatregelen worden getroffen. Naar verwachting kunnen met deze mitigerende maatregelen negatieve effecten worden voorkomen voor veel van de (eventueel) op het terrein voorkomende beschermde soorten. Voor enkele specifieke soorten zal dit wellicht niet mogelijk zijn. In dat geval worden die ecologische waarden duurzaam ingepast in de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op het terrein.

In het voorjaar van 2020 wordt een gezamenlijk terreinbezoek georganiseerd met de betrokken deskundigen en ecologisch adviseurs van de

Integrale Ruimtelijke Visie

ruimtelijke randvoorwaarden en ontwikkelruimte



- bouwvlakken Politie Academie en aanvullende politiefuncties
ontwikkelruimte voor gebouwen t.b.v. educatie, training en kantoren
- maximaal aantal bouwlagen
- halfverdiepte parkeergarage / met schuine kap
- bouwhoogte
oplopend tot maximaal 4 bouwlagen
- bebouwingspercentage
maximale 'footprint' van alle gebouwen binnen het bouwvlak

- laan
behoud / herstel historische laanstructuur
- openheid langs de laan
aan weerszijden minimaal 15 meter vanaf boomstam
- groene open ruimte
openbaar toegankelijk / gemeenschappelijke functie
- bosrand
waar nodig verbreden en toevoegen bos langs de randen
- gewenste bosrand
waar overlapping is met huidige bebouwing
- overgang van bos naar groene open ruimte
natuurlijke begrenzing
- groene verbindingen
tussen gebouwen en groene open ruimte
- (zicht)relatie
tussen noordelijk en zuidelijk deel van het terrein
- sporten en beweging in het groen
sport, training en buitenactiviteiten
- continue groenstructuur
langs de Nieuwe Dolderseweg (N238)

- Nieuwe Dolderseweg
provinciale weg N238
- hoofdontsluiting Almata-terrein (voor gemotoriseerd verkeer)
route langs terrein en mogelijke ingang(en) naar parkeergarage(s)
- ontsluiting langzaam verkeer (bestaand)
fiets- en wandelroute langs terrein
- ontsluiting langzaam verkeer (nieuw)
fiets- en wandelroute over / langs terrein
- ontsluiting langzaam verkeer (afsluitbaar)
fiets- en wandelroute over terrein
- groene buffer langs de rand van het terrein
minimale maat van de bosrand langs de grens van het terrein
- recreatieve entree
poort tot middenterrein (afsluitbaar) voor langzaam verkeer
- verkeerskundige knip
geen doorgang voor gemotoriseerde voertuigen
- aandachtspunt
nader uit te werken in relatie tot Drieliuk

gemeente, de politie en lokale belangengroepen op het gebied van natuur en milieu. Dan wordt ter plekke bekeken welke mitigerende en/of inrichtingsmaatregelen op het terrein getroffen kunnen worden om de ecologische waarden van het terrein tenminste in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren.

Aansluiting op de Nieuwe Dolderseweg (N238)

Totdat een nieuwe verkeersaansluiting op de N238 is gerealiseerd, zal het autoverkeer richting de Politieacademie gebruik maken van de bestaande aansluiting via de Fornheselaan en Hindelaan. In de visie wordt echter uitgegaan van een toekomstige directe verkeersaansluiting op de Nieuwe Dolderseweg (N238). Hiervoor is ruimte gereserveerd aan de westzijde van het terrein. De exacte locatie van de nieuwe aansluiting zal door de gemeente Zeist, samen met de provincie Utrecht die eigenaar is van de provinciale weg, nader worden onderzocht (Drieluik Den Dolder). Vooruitlopend op deze integrale afweging wordt bebouwing op het Almata-terrein zodanig gesitueerd dat alle denkbare opties voor een nieuwe verkeersaansluiting aan de westzijde op termijn mogelijk blijven. Het maximale ruimtebeslag van een nieuwe verkeersaansluiting op de N238 wordt in deze visie daarom vrijgehouden van (nieuwe) bebouwing.

Interne auto-ontsluiting aan de noordrand

De interne hoofdontsluiting voor auto's ligt aan de noordzijde van het terrein. Via deze route worden de auto's langs het terrein geleid en worden de parkeervoorzieningen op het

terrein bereikt. Een secundaire auto-ontsluiting bevindt zich aan de Hindelaan. Deze oostelijke ontsluiting is uitsluitend bedoeld als inrit naar een parkeerkelder, mocht hier op termijn een nieuw gebouw worden gerealiseerd. Auto's kunnen verder naar het zuiden geen gebruik maken van de Hindelaan, omdat er een 'knip' voor het autoverkeer in de weg is aangebracht.

Stimuleren OV-gebruik

De politie zet zo hoog mogelijk in op OV-gebruik door leerlingen en medewerkers van de Politieacademie. Er komen directe loop- en fietsroutes vanaf het station in Den Dolder, waarmee de bezoekers van de Politieacademie te voet binnen 10 à 15 minuten op de locatie zijn. Dat neemt niet weg dat een groot deel van de politiemensen afhankelijk is van de (politie)auto en dus met de auto naar de locatie in Den Dolder zal komen. Hiervoor dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gecreëerd. Om het OV-gebruik te stimuleren, kan worden overwogen om het benodigd aantal parkeerplaatsen bewust te reduceren. Dan dient wel voorkomen te worden dat parkeeroverlast ontstaat in het omliggende woon- en werkgebied. Dit vraagt om een nadere uitwerking van de parkeerbalans.

Duurzame parkeeroplossingen

In de visie wordt uitgegaan van duurzaam gebouwde parkeervoorzieningen voor maximaal 750 auto's op eigen terrein. Daarvoor is in elk geval een gebouwde parkeergarage noodzakelijk van 3 of 4 bouwlagen, met een capaciteit van circa 300 tot 400 parkeerplaatsen. Deze

parkeervoorziening wordt bij voorkeur in de noordwesthoek van het terrein gerealiseerd, dichtbij een toekomstige verkeersaansluiting op de N238. De overige parkeerplaatsen zullen onder de nieuwe gebouwen worden gerealiseerd in een (half)verdiepte parkeerkelder. Daarmee komt in de groene buitenruimte van de Politieacademie nagenoeg geen parkeren voor op maaiveld. De gebouwde parkeervoorzieningen worden voorzien van oplaadinfrastructuur voor elektrische auto's. Ook zullen er dichtbij de in- en uitgang van parkeergarages gereserveerde parkeerplaatsen komen voor deelauto's. Hiermee wordt het gebruik van schone en duurzame vormen van (auto)mobiliteit gestimuleerd.

Optimaal verbonden met de omgeving

Over en langs het terrein van de Politieacademie komen aantrekkelijke fiets- en wandelroutes, waarmee het terrein wordt opgenomen in het recreatieve langzaam verkeersnetwerk tussen het dorp Den Dolder en Park Vliegbasis Soesterberg. Aan de west- en zuidrand van het terrein komt een recreatieve wandel- en fietsroute door de brede bosstrook. Daarnaast loopt midden over het terrein een recreatief fiets- en wandelpad over de slingerlaan. Het pad over de laan kan desgewenst worden afgesloten, bijvoorbeeld als de politie van het middenterrein gebruik wenst te maken voor buitenactiviteiten of voor trainingsdoeleinden.

De fiets- en wandelroutes op het terrein worden verbonden met de bestaande routes richting Den Dolder. De oversteekbaarheid van de N238 verdient daarbij, zowel vanuit het oogpunt van

verkeersveiligheid als van sociale veiligheid bijzondere aandacht. Hiervoor zijn verschillende opties denkbaar: via de bestaande loop- en fietsbrug naar Den Engh, via de Fornheselaan of via een nieuwe loop- en fietsbrug in het verlengde van de (herstelde) slingerlaan. In het kader van het Drieluik dient de kruising van de N238 voor fietsers en wandelaars nader te worden uitgewerkt. Dit vormt een belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking van deze visie in concrete inrichtings- en uitvoeringsplannen.

Een groene campus

Uitgangspunt is dat de groene buitenruimte van het terrein van de Politieacademie gebruikt gaat worden voor ontmoeting, sport- en buitenactiviteiten. Dat geldt niet alleen voor politiemensen die op het terrein werkzaam zijn of er onderwijs of training krijgen, maar ook voor omwonenden en bezoekers die over het terrein willen wandelen (of fietsen). Het terrein van de Politieacademie krijgt hierdoor de uitstraling van een groene campus met mogelijkheden voor gemeenschappelijk gebruik.

De groene open ruimte op het campusterrein is geschikt voor verschillende vormen van sportief en recreatief gebruik. De politie kan het gebruiken voor trainingsdoeleinden en/of sportactiviteiten in de gezonde buitenlucht (o.a. hindernisbaan, sportveld, klimtoren, bootcamp). Je kunt er wandelen tijdens de lunch of gewoon een luchtje scheppen tijdens de pauze. Bewoners kunnen de groene campus ook gebruiken om er te wandelen of recreëren.

De inrichting van het publiek toegankelijke

gebied zal worden afgestemd op het gebruik als een groene campus. In deze visie worden hiervoor enkele suggesties gedaan, die nader uitgewerkt dienen te worden in een concreet inrichtingsplan.

Toekomstbestendige ontwikkelruimte

De groene campus zal in de toekomst ruimte bieden aan de Politieacademie en aanvullende politiefuncties. Het accent van de bouwopgave komt - net als in de huidige situatie - te liggen aan de noordzijde van het terrein. Hier staat op dit moment het hoofdgebouw van de jeugdinstelling Almata. De huidige bebouwing heeft een vloeroppervlakte van circa 11.000 m².

Optie 1: herbestemming huidig hoofdgebouw

Het huidige hoofdgebouw biedt onvoldoende ruimte om het totale benodigde programma voor de Politieacademie (13.200 m² BVO) te huisvesten. Eerder is ook al geconstateerd dat de ruimtelijke indeling van het bestaande hoofdgebouw in zijn huidige vorm ongeschikt is om gebruikt te kunnen worden als toekomstbestendige leeromgeving. Bovendien dient er ook nog ruimte gevonden te worden om de aanvullende politiefuncties te accommoderen. Het bestaande hoofdgebouw zou dus fors moeten worden uitgebreid om aan de totale ruimtevrage te voldoen. Bijvoorbeeld door (tenminste) een extra bouwlaag aan het gebouw toe te voegen en de open ruimtes (patio's en dakterrassen) te bebouwen. Daarmee komen zowel de ruimtelijke kwaliteit als het verblijfsklimaat van het gebouw (o.a. daglichttoetreding, buitenruimtes, toegankelijkheid) ernstig onder druk te staan.

Een grondige verbouwing van het huidige hoofdgebouw zal naar alle waarschijnlijkheid dus niet toereikend zijn om alle onderwijs- en politiefuncties te kunnen huisvesten. Dat betekent dat een deel van het gewenste bouwprogramma dan alsnog elders op het terrein gerealiseerd dient te worden. Gezien de interne ontsluitingsstructuur van het terrein (aan de noord- en oostzijde), de ruimtereservering voor een nieuwe verkeersaansluiting op de N238 (aan de westzijde) en de wens om midden op het terrein een centraal gelegen groene open ruimte te realiseren, biedt de oostzijde van het terrein hiervoor de meest geschikte ontwikkelruimte.

Optie 2: (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw

Als wordt uitgegaan van sloop van het huidige hoofdgebouw van Almata, dan kan op het noordelijk deel van het terrein nieuwbouw worden gerealiseerd. Binnen het gedefinieerde bouwvlak zou dan één nieuw hoofdgebouw kunnen worden gebouwd, waarin alle onderwijs- en politiefuncties worden geïntegreerd. Zo'n nieuw hoofdgebouw krijgt dan een oplopende bouwhoogte van 2 tot maximaal 4 bouwlagen (met halfverdiept parkeren onder het gebouw). De maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen is uitsluitend toegestaan aan de noordwestzijde van het terrein. Aan de oostzijde bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen om de uitstraling van licht naar de omgeving te beperken (i.v.m. natuurwaarden in het aangrenzende Park Vliegbasis Soesterberg).

Een cluster van 3 of 4 losse gebouwen rondom het groene middenterrein is ook mogelijk. Zo'n hoofdopzet sluit aan bij het gewenste karakter



De kaart hiernaast toont de ontwikkelruimte op de groene campus van het Almeta-terrein.

De noordelijke ontwikkelzone biedt ruimte aan één hoofdgebouw, of aan een aantal losse gebouwen met onderwijs-, training- en kantoorfuncties rond het centrale groene middenterrein. Bij elkaar bedraagt het bebouwingspercentage in de noordelijke ontwikkelzone maximaal 65%. De 'footprint' van de bestaande gebouwen in de noordelijke ontwikkelzone bedraagt op dit moment eveneens ca. 65%, inclusief het hoog ommuurde sportterrein. Per saldo neemt de 'footprint' hier dus niet toe. De bouwhoogte bedraagt in de noordelijke ontwikkelzone maximaal 4 bouwlagen, bovenop een (half)verdiepte parkeerkelder. Die maximale bouwhoogte is alleen toegestaan aan de noordwestzijde van het terrein. Aan de oostzijde bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen, eveneens bovenop een (half)verdiepte parkeerkelder.

De oostelijke ontwikkelzone biedt ruimte aan een los bijgebouw van maximaal 2 bouwlagen, bovenop een (half)verdiepte parkeerkelder. Net als in de noordelijke ontwikkelzone bedraagt het bebouwingspercentage hier maximaal 65%.

De zuidelijke ontwikkelzone biedt ruimte aan ondersteunende functies voor de sport- en buitenactiviteiten die hier gaan plaatsvinden. Het bebouwingspercentage is hier beperkt tot 20% en de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 bouwlaag met kap. Daarmee behoudt de zuidzijde van het terrein een bosrijk en natuurlijk karakter.

Aan de buitenzijde van het terrein worden alle ontwikkelzones omgeven door een minimaal 15 tot ruim 20 meter brede bosrand. Het terrein van de Politieacademie behoudt hierdoor een groene uitstraling naar de omgeving. De dichte bosrand voorkomt bovendien lichtuitstraling op het aangrenzende Park Vliegbasis Soesterberg.

van een groene campus. In dat geval zal één van de nieuwe gebouwen eveneens aan de oostzijde van het terrein worden ontwikkeld. Ook bij deze campus-opzet zal de bouwhoogte van de losse gebouwen oplopen van 2 bouwlagen aan de oostzijde tot maximaal 4 bouwlagen aan de noordwestzijde. Onder alle gebouwen dient dan een (half)verdiepte parkeerkelder te worden aangebracht. Om aan de totale parkeerbehoefte te voldoen, is daarnaast een parkeergarage benodigd. Dat parkeergebouw wordt bij voorkeur aan de noordwestzijde van het terrein gesitueerd, dichtbij een toekomstige verkeersaansluiting op de N238.

Een deel van de bestaande functies van het hoofdgebouw van Almata kan wellicht behouden blijven, en worden geïntegreerd in de nieuwbouw. Dat geldt bijvoorbeeld voor de sporthal. Dit vraagt om nader onderzoek.

Sport- en buitenactiviteiten in het groen

Aan de zuidzijde van het terrein is ruimte voor recreatieve ontwikkelingen. De ontwikkelruimte voor nieuwbouw is hier bestemd voor ondersteunende functies voor de sport- en buitenactiviteiten die daar plaatsvinden. Het huidige recreatiegebouw 't Medler kan daar eventueel ook voor worden benut.

Het zuidelijke deel van het terrein behoudt een bosrijk en natuurlijk karakter. Nieuwbouw dient daar bij aan te sluiten. Dat betekent o.a. dat de bouwhoogte beperkt blijft tot 1 bouwlaag (eventueel met kap) en het bebouwingspercentage zeer beperkt zal zijn.

Duurzaamheid

De Nederlandse politie wil de komende jaren grote stappen zetten op het gebied van duurzaamheid op meer dan vijfhonderd locaties door heel Nederland. De ruim 64.000 medewerkers van de politie werken in en vanuit honderden gebouwen. In aansluiting op de kabinetsplannen wil de politie al haar panden in 2050 volledig CO₂-neutraal hebben. Als het aan de Nederlandse politie ligt, draagt zij de komende jaren bovendien flink bij aan de ambitie om Nederland in 2050 volledig circulair te maken. De voorgenomen duurzaamheidsdoelstellingen van het kabinet zijn door de Nationale Politie in 2018 vertaald in een plan van aanpak en een voorlopig uitvoeringskader. Deze worden geïmplementeerd in concrete huisvestingsprojecten. De aanpak van de politie is erop gericht om daarbij maximaal gebruik te maken van lopende activiteiten, zoals duurzame bouwprojecten, inkoop van energie en beheer van gebouwen.

Op het gebied van slimme en duurzame mobiliteit staat fietsstimulering bij de Nationale Politie hoog op de agenda. Zo wil de politie het gebruik van auto's terugdringen met e-bikes, speed pedelecs, etc. Voor het hele wagenpark van circa 15.000 voertuigen wordt per voertuigcategorie gekeken naar de mogelijkheden om gefaseerd over te stappen op hybride en elektrische auto's. Juist door de grote omvang van het wagenpark en de vastgoedportefeuille kan de politie een grote bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen in Nederland.

Bij de herontwikkeling van het Almata-terrein in Den Dolder, ten behoeve van een nieuwe Politie-

academie en aanvullende politiefuncties, zullen de algemene duurzaamheidsdoelstellingen van de Nationale Politie waar mogelijk worden geïmplementeerd. De Integrale Ruimtelijke Visie bevat hiervoor de nodige aanknopingspunten. Bij de nadere uitwerking van deze visie wordt hier verder invulling aan gegeven.

Het doel is om het gehele Almata-terrein te verwerven en minimaal 20 jaar binnen de portefeuille van de politie te behouden. Volgens de richtlijnen die de politie in de "Duurzaamheidsroutekaart 2.0" heeft opgesteld, komt Almata in aanmerking voor label A of BENG¹. Om te kunnen beslissen welk label het meest haalbaar is, zal een doelmatigheidstoets doorlopen worden. De uitkomst hiervan zal onderdeel zijn van de strategie om de bestaande jeugdinstelling Almata te verbouwen of over te gaan naar volledige nieuwbouw. Indien gekozen wordt voor volledige nieuwbouw zal het label BENG en ENG doorgerekend worden door middel van dezelfde doelmatigheidstoets. De bijbehorende duurzaamheidsinvestering welke past binnen de bouw en het budget zal leidend zijn.

¹ Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie-Neutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De Europese richtlijn EPBD stelt dat overheidsgebouwen een voorbeeldfunctie hebben. Daarom moeten nieuwe overheidsgebouwen bij aanvraag van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2019 bijna energieneutraal zijn. BENG is noodzakelijk gereedschap op weg naar het uiteindelijke doel: ENG (Energie-Neutrale Gebouwen).

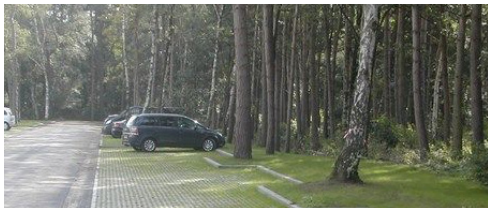
INTEGRALE RIJMTIELIKE VISIE

referentiebeelden nieuwbouw Politieacademie en aanvullende politiefuncties



INTEGRALE RIJMTIELIKE VISIE

referentiebeelden (gebouwd) parkeren



5

Beeldkwaliteit

In het vorige hoofdstuk zijn de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor de (her)ontwikkeling van het gebied ten behoeve van de Politieacademie en aanvullende politiefuncties. De visie beschrijft op hoofdlijnen hoe het terrein in de toekomst kan worden ingevuld. Voor de concrete inrichting van het terrein en de vormgeving van de gebouwen zal nog een nadere uitwerking worden gemaakt.

In dit afsluitende hoofdstuk worden aan de hand van enkele referentiebeelden suggesties gedaan voor de beoogde beeldkwaliteit van de gebouwen en de groene buitenruimte. De gebouwen dienen bijvoorbeeld een duurzame uitstraling te krijgen met natuurlijke materialen en een ingetogen kleurgebruik. Transparante gevels, natuurinclusief bouwen en groene buitenruimtes zorgen voor een duidelijke relatie tussen de gezonde gebouwen en het omliggende bosgebied. De gebouwde parkeervoorzieningen op het terrein dienen eveneens een duurzame uitstraling te krijgen, bijvoorbeeld door groene gevels of hout toe te passen als natuurlijk bouw materiaal.

De groene buitenruimte biedt verschillende aanleidingen voor recreatief en sportief (mede)gebruik met diverse wandel- en fietspaden en kleine hoogteverschillen op het terrein. De training, sport en buitenactiviteiten van de Politieacademie vinden in deze groene omgeving plaats. De overgangen van de campusachtige setting op het open middenterrein naar de dichte bosranden worden vormgegeven met bijzondere aandacht voor ecologie. Hoogteverschillen en aarden wallen op het terrein kunnen worden benut om de (half)verdiepte parkeerkelders aan het zicht te onttrekken. Dichte begroeiing en aarden wallen kunnen ook worden ingezet om de lichtuitstraling op de omgeving te beperken.

INTEGRALE RUIMTELIJKE VISIE

referentiebeelden groene buitenruimte (campusachtige setting)



INTEGRALE RUIMTELIJKE VISIE

referentiebeelden buitenactiviteiten in natuurlijke groene omgeving



INTEGRALE RUIMTELIJKE VISIE

referentiebeelden dichte bosranden en natuurlijke overgangen



INTEGRALE RUIMTELIJKE VISIE

referentiebeelden (tijdelijke) afsluitingen voor (delen van) het terrein





Geraadpleegde bronnen en literatuur

- Milieuscan Hindelaan 7 Den Dolder (Mees ruimte & milieu, juni 2015)
- Buitenplaats Den Engh, tuinhistorisch onderzoek (Stichting in Arcadië, januari 2017)
- Ecologische Quicksan met bomenadvies, locatie Den Engh (Koenders & partners, augustus 2017)
- Transformatiestudie Almata, architectonische quickscan (Hootsmans architectuurbureau, mei 2018)
- Nader onderzoek Hazelworm, voormalige jeugdinstelling Almata (Koenders & partners, oktober 2018)
- Almata Den Dolder, inventarisatie huidige situatie (Con-C, oktober 2018)
- Herontwikkeling Almata-terrein, akoestisch onderzoek (Peutz, juni 2019)
- Principebesluit Almata Den Dolder - aanvraag (Politie, juli 2019)
- Principebesluit Almata Den Dolder - reactie (Gemeente Zeist, september 2019)
- Inpassingsstudie Politieacademie Den Dolder (Politie Bouwmeester, oktober 2019)
- Quicksan, ecologisch bronnen- en veldonderzoek (Ecoresult, november 2019)
- Almata-locatie Den Dolder, verkeersadvies (Arcadis, december 2019)
- Geo-Point Utrecht, data-portaal van de provincie Utrecht (Provincie Utrecht, februari 2020)

COLOFON

De Integrale Ruimtelijke Visie voor de herontwikkeling van het Almata-terrein in Den Dolder is in opdracht van de Nationale Politie opgesteld door Bureau Nieuwe Gracht in samenwerking met EDM tuin en landschap en Arcadis (verkeersadvies).

Nationale Politie

Jan Dirk Ferdinandusse
Michel van Rhee

Bureau Nieuwe Gracht

Robert Arends
Veerle Merk

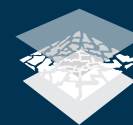
EDM tuin en landschap

Evelien de Mey

Arcadis (verkeersadvies)

Josine de Boer

Utrecht, 7 april 2020



BUREAU NIEUWE GRACHT

