



Onderwerp
Principebesluit Almata Den
Dolder

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Zeist
Postbus 513
3700 AM Zeist

Organisatieonderdeel
Politiedienstencentrum
Sector Huisvesting
Team Ruimtemanagement

Geachte College,

Behandeld door

Via deze brief wenst de Politie de gemeente Zeist (verder: gemeente) te informeren over haar intenties om de locatie van de voormalige jeugdinrichting Almata te Den Dolder te herontwikkelen ten behoeve van haar Politieacademie (PA). Daarnaast vraagt de Politie de gemeente in te stemmen met een aantal verzoeken die essentieel zijn voor de haalbaarheid en voortgang van de beoogde ontwikkeling.

Functie
Coördinator Cluster
Vastgoedtransacties

Telefoon

Leeswijzer:

In deze brief wordt eerst de achtergrond van de beoogde plannen, de huidige status van (voor)onderzoeken en de beoogde planning geschetst. Vervolgens formuleert de Politie een aantal verzoeken waarin de Politie medewerking van de gemeente vraagt.

E-mail

Ons kenmerk
U_19-224

01

Introductie

De Politie kampt met een capaciteitsprobleem omtrent de huisvesting van haar Politieacademie. Binnen de Politie verzorgt de PA de werving en selectie van politiemensen, politieopleidingen op mbo-, hbo- en wo-niveau, en wetenschappelijk en toegepast onderzoek. Door de verhoogde instroom van PA-studenten is het wenselijk dat een nieuwe locatie voor de PA wordt gevonden die past bij deze ontwikkeling. De Politie heeft verschillende vooronderzoeken gedaan naar geschikte locaties voor een nieuwe PA. Op basis van deze vooronderzoeken is de locatie van de voormalige jeugdinrichting Almata te Den Dolder vervolgens aangemerkt als voorkeurslocatie voor een nieuwe PA.

Uw kenmerk

In afschrift aan

Datum
25 juli 2019

Bijlage(n)
0

02

Inpassing van de Politieacademie in voormalige jeugdinrichting Almata

Pagina
1

02.01

1.1 Opgave

Momenteel telt de PA zes basis politieonderwijs (BPO) locaties. Door de verhoogde instroom van PA-studenten, op basis van het instroomarrangement 2018-2023, voorziet de Politie ruimtelijk-functionele capaciteitsproblemen binnen de huidige PA-portefeuille. De PA heeft in samenspraak met het Politie Diensten Centrum (PDC) onderzocht welke maatregelen genomen moeten worden om de verhoogde instroom van studenten op te vangen. Hieruit is gebleken dat er naast optimalisatie van de zes huidige BPO locaties behoefte is aan aanvullende voorzieningen. Onderdeel van deze aanvullende voorzieningen zijn onder andere de huisvesting van onderdelen van het PDC en de IBT (Integrale Beroepsvaardigheidstraining) op BPO-locaties.

Postbus 70023
3000 LD Rotterdam
Marten Meesweg 35
3068 AV Rotterdam
www.politie.nl

Onderwerp
Principebesluit Almata Den
Dolder

Datum
25 juli 2019

Pagina
2 van 6

De PA heeft aangegeven dat de gewenste aanvullende lesvoorzieningen gerealiseerd moeten worden op een zevende, centraal gelegen, BPO-locatie. De voormalige jeugdinstelling Almata in Den Dolder is vervolgens gekenmerkt als potentieel geschikte locatie. De Staat is eigenaar van de betreffende locatie. De Politie is in overleg getreden met het Rijksvastgoedbedrijf over de verwerving ervan. Vervolgens is de Politie in vooroverleg met de gemeente getreden om de mogelijkheden te bespreken. Het overleg met de ambtenaren is bijzonder constructief verlopen en wordt zeer voortvarend opgepakt. De gemeente heeft aangegeven welwillend te staan tegenover de initiatieven van de Politie en aangegeven medewerking te willen verlenen aan de huisvesting van de PA op de locatie.

02.02 1.2 De locatie

De voormalige jeugdinstelling Almata is gelegen aan de Hindelaan 7 te Den Dolder en is momenteel nog eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf, nadat jeugdinstelling Almata circa 5 jaar geleden de locatie heeft verlaten. Het Rijksvastgoedbedrijf is daarom voornemens de locatie te verkopen.

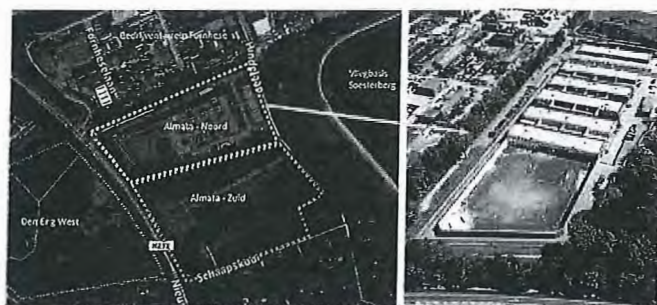
De locatie bevindt zich ten oosten van de dorpskern van Den Dolder en is gunstig gelegen langs de uitvalsweg N238. Daarnaast bevindt het treinstation van Den Dolder zich op loopafstand van de locatie (ca. 1 km).



afbeelding 1: Locatie Almata in Den Dolder

Aan de noordzijde grenst de locatie aan het bedrijventerrein Forhese. Dit bedrijventerrein heeft een milieucategorie van 4.1, wat inhoudt dat er binnen 100 meter van het bedrijventerrein geen geluidsgevoelige functies gerealiseerd mogen worden. Aan de westkant bevindt zich Landschapspark Den Engh (waarvan de locatie ook onderdeel uitmaakt). Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de Schaapskooi, een straat waaraan meerdere vrijstaande grondgebonden woningen staan. Tenslotte grenst de locatie aan de oostzijde aan de voormalige militaire vliegbasis Soesterberg (zie ook afbeelding 1).

De locatie zelf bestaat uit twee percelen. Deze worden ook wel Almata Noord en Almata Zuid genoemd (zie ook afbeelding 2). Almata Noord is het deel van de locatie waar sinds 2002 de voormalige jeugdinstelling Almata gevestigd was. Almata Zuid is momenteel, op het leegstaande 'Medlergebouw' in de zuidwesthoek van de locatie na, nog onbebouwd.



afbeelding 2: Almata Noord (voormalige jeugdinstelling) en Almata Zuid

De gehele locatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd met een maatschappelijke functie. De bestaande bebouwing op Almata is dus primair bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, die gedefinieerd zijn als religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen. De beoogde PA zou als onderwijsfunctie binnen het huidige bestemmingsplan passen, waarmee een bestemmingsplanwijziging niet benodigd is. Naast de bouwvlakken van de huidige opstallen op de locatie is er in het bestemmingsplan geen ruimte meer voor het plegen van nieuwbouw.

Onderwerp
Principebesluit Almata Den
Dolder

Datum
25 juli 2019

Pagina
3 van 6

02.03 1.3 Perspectief Almata als nieuwe PA locatie

02.04 Almata-Noord

De Politie zet in op Almata Noord als de locatie voor een zevende Basis Politie opleidingslocatie van de PA. De bestaande bebouwing van de voormalige jeugdinrichting zal herontwikkeld moeten worden voor de vereiste opleidingsvoorzieningen PA. De locatie beschikt, naast een goede bereikbaarheid, over verschillende faciliteiten die goed aansluiten bij het beoogde programma van eisen (PvE) van de PA. Momenteel is er op Almata Noord circa 11.000 m² BVO aan opstallen aanwezig. Deze opstallen bestaan uit:

- ▶ kantoorruimte;
- ▶ onderwijsruimten;
- ▶ gevangencellen;
- ▶ sportvoorzieningen (binnen en buiten);
- ▶ een zwembad;
- ▶ een loods.

Een eerste voorlopig PvE voor een nieuw te realiseren PA laat een ruimtebehoefte van circa 14.200 m² BVO zien, die benodigd is voor:

- ▶ onderwijsruimten, kantoorruimte & annexen (7.700 m² BVO);
- ▶ specials en buitengebied (6.500 m² BVO), waaronder:
- ▶ sportvoorzieningen (binnen en buiten);
- ▶ schietbanen (welke in het bestaande bijgebouw kunnen worden gesitueerd);
- ▶ praktijksimulatie (waarvoor o.a. het zwembad en enkele bestaande cellen kunnen dienen);

Ruimtebehoefte

De bestaande opstallen en de beoogde functies die de Politie noodzakelijk acht voor haar PA sluiten daarmee goed aan. Een belangrijk aandachtspunt is dat de ruimtewens voor een nieuwe PA groter is dan de nu aanwezige opstallen op de locatie. De Politie heeft daarom de wens uitgesproken de huidige bebouwing, mits deze hergebruikt kan worden, op de locatie deels 'op te toppen' met een extra bouwlaag om zo de extra benodigde meters te realiseren. De maximaal toegestane bouwhoogte op de locatie is momenteel 8 meter. De Politie wenst dat deze (plaatselijk) wordt verhoogd naar 12 meter om de extra bouwlaag te kunnen realiseren en heeft dit in het vooroverleg met de gemeente aangegeven. De gemeente heeft reeds aangegeven dat aan een dergelijk verzoek middels een zogenaamde 'kruimelprocedure' invulling gegeven kan worden. Door de ligging naast de vliegbasis Soesterberg heeft de locatie ook te maken met de zogenoemde 'vliegfunnel' van de vliegbasis, die de bouwhoogte van omliggende bebouwing beperkt. De maximale bouwhoogte aan de oostzijde van de locatie (die grenst aan de vliegbasis) is beperkt tot 30 meter en loopt op naarmate de afstand tot de vliegbasis wordt vergroot. De gewenste maximale bouwhoogte op de locatie blijft daarmee, ook met een extra bouwlaag, altijd ruim binnen de beperking die geldt door de aanwezigheid van de vliegfunnel (zie ook afbeelding 3).

Onderwerp
Principebesluit Almata Den
Dolder

Datum
25 juli 2019

Pagina
4 van 6



afbeelding 3: Vliegfunnel Soesterberg en optoppingswens Politie (indicatief)

Parkeren

Een ander aandachtspunt is de parkeer capaciteit van de locatie. Vooropgesteld wordt dat de Politie streeft naar een beperking van het aantal verkeersbewegingen per auto. De ligging van de locatie op loopafstand van het treinstation van Den Dolder is daarmee een groot voordeel. Desondanks zal met de nieuwe functie van de locatie de parkeerbehoefte van de locatie toenemen. In overleg met de gemeente zal een maatwerk parkeernorm bepaald moeten worden voor deze specifieke functie, aangezien de parkeernorm van een reguliere onderwijsfunctie niet aansluit bij het praktijkgebruik (volwassenenonderwijs) van de locatie. Een eerste inschatting van de Politie is dat er tegelijkertijd maximaal (op piekmomenten) ca. 800-1000 personen aanwezig zullen zijn op de locatie. In deze inschatting is rekening gehouden met de opdeling van de opleiding van de PA in drie zgn. tertielen per kalenderjaar waarin praktijk en theorie elkaar afwisselen, zodat de klassen nooit allemaal tegelijkertijd aanwezig zullen zijn op de PA. De Politie onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor een gebouwde parkeervoorziening aan de noordzijde van Almata Noord om in de parkeerbehoefte te voorzien, die tevens een geluidwerende functie kan vervullen tussen Almata en bedrijventerrein Forhese. Een laatste aandachtspunt is de zogenoemde 'langzaam-verkeersroute' die langs de noordzijde van Almata Noord loopt. Deze dient mogelijk verlegd te worden langs de zuidzijde van Almata Noord ten behoeve van de beoogde plannen.

Almata Zuid

De Politie beoogt de PA te realiseren op Almata Noord. Op korte termijn wenst de Politie met de eerste klassen in het derde tertiel van 2020 in Den Dolder te starten. Het wordt niet realistisch geacht om op deze korte termijn Almata Noord gebruiksklaar te krijgen voor de huisvesting van deze eerste klassen. De wens van de Politie is dan ook om Almata Zuid (gedeeltelijk) te gebruiken als locatie voor tijdelijke huisvesting van de PA totdat Almata Noord in gebruik genomen kan worden. Op Almata Zuid is in het huidige bestemmingsplan geen ruimte voor extra bebouwing opgenomen, waardoor ook hier de wens van de Politie is uitgesproken via een kruimelprocedure de tijdelijke huisvesting van de PA mogelijk te maken.

Verder heeft de NP de ambitie uitgesproken om op middellange termijn andere politiefuncties te willen ontwikkelen op Almata Zuid om zodoende de locatie als een volwaardige centrale BPO-locatie te kunnen gebruiken. Naast de PA op Almata Noord betekent dit in de praktijk dat de Politie op Almata Zuid functies voor het PDC en de IBT zou willen realiseren. De haalbaarheid van deze ambitie zal de komende periode worden onderzocht en is afhankelijk van de haalbaarheid (fasering/programmering/situering) van de PA op Almata Noord.

Participatie

Een belangrijk aandachtspunt bij elke ontwikkeling op de locatie is de participatie met de omwonenden. De Politie is van plan om in een vroeg stadium van de ontwikkeling

Onderwerp
Principebesluit Almata Den
Dolder

Datum
25 juli 2019

Pagina
5 van 6

zowel de omwonenden als de overige stakeholders in de nabije omgeving te betrekken in de plannen voor de nieuwe PA en hen nadrukkelijk de mogelijkheid te bieden om mee te denken. Hierbij denkt de Politie in eerste aanleg aan een klankbordgroep die nauw wordt betrokken bij de planontwikkeling en zodoende de belangen van de omwonenden kan behartigen. Uiteraard zullen we de communicatie en participatie in samenwerking met het RVB en uw gemeente vorm geven, zodat er een eenduidige lijn in de communicatie plaats vindt.

Planning

Door het bestaande capaciteitsprobleem van de PA is de Politie genoodzaakt een strakke planning te hanteren.

Op korte termijn betekent dit dat de Politie wenst om in het derde tertiel van 2020 te starten met de herontwikkeling van Almata Noord. Beoogd wordt om voor die tijd de tijdelijke huisvesting voor de eerste 14 klassen op Almata Zuid te hebben gerealiseerd en deze in hetzelfde trimester te laten starten. In het daaropvolgende jaar is er een ruimtebehoefte op Almata Zuid voor 18 klassen. Hierna zullen de werkzaamheden op Almata Noord voltooid zijn, waarna alle klassen definitief verhuizen naar Almata Noord.

Verzoeken

Om de planvorming vanuit de Politie verder te helpen, en om de planning van de Politie te kunnen halen, verzoekt de Politie de gemeente via deze weg om haar medewerking te verlenen aan onderstaande verzoeken.

- ▶ Het gehele Almataterrein heeft momenteel een Maatschappelijke bestemming. Bevestigt de gemeente dat de gewenste PA en de daarbij behorende functies passen binnen deze bestemming?
- ▶ De toegestane bouwhoogte van de voormalige jeugdinstelling op Almata-Noord is maximaal 8 meter. De Politie verzoekt de gemeente haar medewerking te verlenen om via een zogenaamde 'kruimelprocedure' deze maximale bouwhoogte te verhogen.
- ▶ Het huidige bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden tot het bijbouwen van opstallen op Almata-Zuid. De Politie verzoekt de gemeente haar medewerking te verlenen om via een zogenaamde 'kruimelprocedure' toe te staan dat Almata Zuid gebruikt wordt voor de benodigde tijdelijke huisvesting van de gewenste onderwijsvoorzieningen van de PA. Nadat Almata Noord gereed is voor gebruik, verhuizen alle klassen naar Almata Noord en wordt de tijdelijke huisvesting verwijderd.
- ▶ Het huidige bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden tot het bijbouwen van opstallen op Almata-Zuid. De Politie verzoekt de gemeente haar medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging die het mogelijk maakt voor de Politie om de overige functies die de Politie beoogt (PDC en IBT) te realiseren op Almata Zuid nadat de tijdelijke huisvesting van de onderwijsvoorzieningen op Almata Zuid is verwijderd.

Overige aandachtspunten:

Onderwerp
Principebesluit Almala Den
Dolder

Datum
25 juli 2019

Pagina
6 van 6

- ▶ De Politie is zich er van bewust dat het zeer belangrijk is om omwonenden via een participatieprocedure te betrekken in de ontwikkelplannen en zegt toe zich hiervoor nadrukkelijk in te spannen.
- ▶ Om tot een permanente en passende parkeeroplossing te komen die aansluit bij het beoogde gebruik door de Politie, wenst de Politie in overleg te treden met de gemeente. Een (maatwerk)oplossing voor het parkeerprobleem lijkt hierin voor de hand liggend

Gaag verneem ik uw reactie.

Met vriendelijke groet,

namens deze



A. Termsel
Teamchef Ruimte management