

Bijlage 2 – Kaders op hoofdlijnen herontwikkeling locatie politiebureau

1. Inleiding

Met de aankoop van het bestaande politiebureau aan De Twijnderij 32 in Leusden verkrijgt de gemeente een ideale locatie voor de ontwikkeling en realisatie van voor senioren geschikte woningen. De locatie ligt immers dichtbij (centrum)voorzieningen. Daarnaast komt in het woningbehoefteonderzoek (Companen, 2019) duidelijk naar voren dat binnen de gemeente een tekort is aan seniorenwoningen. Om die reden wordt voor het bestaande politiebureau uitgegaan van een herontwikkeling naar woningbouw (sloop-nieuwbouw). Met dit document worden de kaders en ambities op hoofdlijnen vastgelegd voor de ontwikkeling. Hiermee biedt het een vetrekpunt voor de planuitwerking en participatie met omwonenden en belanghebbenden. Tevens vormt het duidelijkheid en zekerheid voor marktpartijen voor het indienen van een (schets)ontwerp en een aantrekkelijke bieding. Het document is daarmee tegelijkertijd een toetsingskader voor het selecteren van een marktpartij.

2. Stedenbouw

Voor de locatie zijn appartementen een logische invulling. Dit is immers ook het woningtype dat rondom het huidige politiebureau aanwezig is. De locatie ligt aan de rotonde en vormt in feite de toegang tot het centrumgebied van Leusden. Daarmee kan de gemeente zich goed voorstellen dat op deze plek een gebouw mag komen te staan dat de hoogte in gaat. Dit gebouw kan en mag de hoogte aannemen van de meest recente nieuwbouw van het project De Verborgten Tuinen aan de overzijde van de rotonde. Gezien de ligging aan de zijde van het centrum en de beoogde verticaliteit van het gebouw zou het beoogde gebouw vijf woonlagen mogen zijn. Om op de hoek van de rotonde een accent te creëren, kan daarbij de vijfde woonlaag mogelijk als terugliggende woonlaag worden uitgevoerd. Ook kan wellicht een vergelijkbare opbouw van gebouw zichtbaar worden aan beide zijden van de Burgemeester van der Postlaan. Inclusief halfverdiepte parkeergarage gaat het dus om een beoogd gebouw van vijf en halve bouwlaag. De halfverdiepte parkeergarage is noodzakelijk om de parkeercapaciteit op de locatie te vergroten (zie ook paragraaf 5 over parkeren). Halfverdiept is daarbij ruimtelijk een optimum, omdat zo kan worden voorkomen dat de inrit naar de parkeergarage (te) lang wordt en (te) veel ruimte vraagt. Ruimte die liever wordt vrijgehouden voor de realisatie van parkeerplaatsen.

3. Woningbouwprogramma

Uit het woningbehoefteonderzoek voor de Woonvisie blijkt dat in Leusden behoefte is aan onder andere middeldure en dure appartementen voor senioren. De groep senioren gaat de komende jaren als gevolg van de vergrijzing flink toenemen. Huisvesting dichtbij centrumvoorzieningen is voor deze doelgroep heel wenselijk. De plek van het huidige politiebureau is een ideale locatie waar appartementen gerealiseerd kunnen worden voor senioren. De gemeente wil hier koopappartementen realiseren met een woonoppervlakte tussen circa 80 tot 110 m² in het (middel)dure prijssegment. Voor een beperkt aantal is een groter woonoppervlak acceptabel, bijvoorbeeld voor een dakappartement. Hiermee voldoet de gemeente aan de vraag, en brengen we de doorstroming op de woningmarkt op gang. De seniorenhuishoudens laten immers vaak een grondgebonden woning in Leusden achter, waar dan weer een gezin kan gaan wonen.

4. Parkeren

Voor een herontwikkeling naar appartementen in het (middel)dure prijssegment op een centrumlocatie geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning.

Uitgangspunt is dat op deze locatie geen grote parkeergarage wordt gebouwd, omdat de praktijk heeft uitgewezen dat er niet meer parkeerplaatsen dan het aantal appartementen in het complex gebruikt gaan worden (bijvoorbeeld Biezenkamp, Huis van Leusden) als bewoners de mogelijkheid hebben om hun tweede auto gratis in de directe omgeving te parkeren. De gemeente wil niet bouwen voor de leegstand. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen komt in de halfverdiepte parkeergarage idealiter voor ieder appartement één privéparkeerplaats. De parkeerplaatsen in een privégarage tellen echter voor slechts 0,8 parkeerplaats mee in de parkeerbalans. Ruimtelijk is het echter niet mogelijk om voor ieder appartement één privéparkeerplaats in de halfverdiepte garage te realiseren. Het ontwikkelplot is simpelweg te klein in relatie tot het aantal appartementen dat mogelijk is op basis van de stedenbouwkundige en programmatische kaders. Dit betekent dat niet alle toekomstige bewoners een privéparkeerplaats in de kelder kunnen kopen en dat voor de parkeeropgave altijd ruimte moet worden gezocht in het openbaar gebied.

De resterende parkeeropgave voor de openbare ruimte mag worden gesaldeerd met het aantal parkeerplaatsen dat toerekenbaar is aan het huidige politiebureau. Dit gebouw met een bruto vloeroppervlakte (BVO) van ongeveer 920 m² gaat namelijk verdwijnen. De parkeervraag van het politiebureau is berekend op 2 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. De berekende behoefte is derhalve 18 parkeerplaatsen, welke momenteel volledig wordt gevonden in de openbare ruimte in de directe omgeving. Voor het bepalen van de resterende parkeeropgave in de openbare ruimte, mag de vrijvallende parkeervraag van het politiebureau worden afgetrokken van de parkeerbehoefte ten aanzien van de te realiseren appartementen. Dit geldt overigens niet voor de afgeschermdde parkeerplaatsen die grenzen aan het politiebureau. Deze worden alleen gebruikt voor het parkeren van dienstvoertuigen.

Een planuitwerking met een tekort is op verkeerskundige gronden verdedigbaar. Het uitgangspunt daarbij is om optimaal gebruik te maken van de restruimte in het openbaar gebied in de directe omgeving en dus niet voor de leegstand te bouwen. Op basis van dit uitgangspunt is voor deze locatie maatwerk mogelijk. De restcapaciteit in de directe omgeving, onder meer langs De Zeilmakerij, is ruimschoots voldoende om een overloop op te vangen. De maximale overloop zal worden gestaafd met een serie representatieve tellingen, die na de zomervakantie zal plaatsvinden (september 2020). De uitkomst hiervan wordt toegevoegd aan dit document en zal als kader worden gehanteerd bij de herontwikkeling van de locatie.

5. Duurzaamheid

In de gemeente Leusden gelden de Beleidsregels “Duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair”.

Duurzaam bouwen

Dit betekent concreet dat de te realiseren woningen zogenaamde Nul-Op-de-Meter-woningen of energieleverende woningen zijn. De ontwikkelende marktpartij dient aan te tonen dat een appartement bij normaal gebruik ten minste evenveel energie opwekt als er in het appartement gebruikt wordt. Dit geldt zowel voor gebouwgebonden energie (bijvoorbeeld verwarming en warm water) als voor gebruikgebonden energie (bijvoorbeeld televisie en wasmachine). Hierbij wordt voor de definitie van een Nul-Op-de-Meter-woning verwezen naar de Tijdelijke regeling hypothecair krediet:

Nul-Op-de-Meter-woning: een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

Circulair bouwen

In het Rijksbrede programma Nederland Circulair in 2050 wordt een definitie gegeven van circulaire economie. Een circulaire economie is een economie waarin grondstoffen niet ‘op’ raken. Grondstoffen worden efficiënt ingezet en hergebruikt zonder schadelijke emissies naar het milieu. Voor zover er nieuwe grondstoffen nodig zijn, worden deze op duurzame wijze gewonnen. De bouw is één van de vijf belangrijke ketens uit het programma. Voor de bouw is een set van strategische doelstellingen uitgewerkt, met een volgende toepassing in de praktijk in Leusden:

- Maak bij nieuwbouw zoveel mogelijk gebruik van secundaire grondstoffen;
- Maak in tweede instantie gebruik van hernieuwbare grondstoffen die op duurzame wijze zijn gewonnen;
- Bouw waar mogelijk modulair, zodat objecten duurzaam worden gebouwd, gebruikt en ontmanteld;
- Maak zoveel mogelijk gebruik van bouwmaterialen met een zo klein mogelijke CO₂-emissie;
- Hanteer voornoemde uitgangspunten ook bij de inrichting van de openbare ruimte.

In de praktijk moet circulair bouwen zich nog uitkristalliseren. Daarom wil de gemeente hiermee bij komende locatie- en gebiedsontwikkelingen ervaring opdoen en dit evalueren.

Elektrische laadpalen

Bij woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein moet voor elk parkeervak leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd voor de aanleg van laadpunten. De VRU adviseert de gemeente echter om geen elektrische laadpalen toe te staan in parkeergarages gesitueerd onder het pand. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het ontwerp van de buitenruimte. Het advies is om in ieder geval 1 elektrische laadpaal (met twee laadpunten) te realiseren, maar bij voorkeur 2 laadpalen.

Operatie Steenbreek

Groen en biodiversiteit worden belangrijk gevonden in Leusden. De gemeente oogt groen en er zijn veel tuinenbezitters. Toch zijn er in de bebouwde kom ook versteende plekken waar mensen zich aan ergeren. Lering kan worden getrokken uit deze versteende plekken, vooral op het gebied van hittestress en klimaatadaptie.

6. Geluid

Er is sprake van nieuwbouw van appartementen nabij een weg met een maximale snelheid van 50 km/u. Het is daarom zaak dat met de herontwikkeling van de locatie rekening wordt gehouden met de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidsbeleid. Zo dient een geluidsluwe buitenruimte aanwezig te zijn als geen sprake is van een geluidsluwe gevel op de appartementen (met name tussenappartementen hebben hiermee te maken).