

Eenheidsbureau Nieuwegein

Massastudie



Atelier Politiebouwmeester
21 oktober 2021

Inhoudsopgave



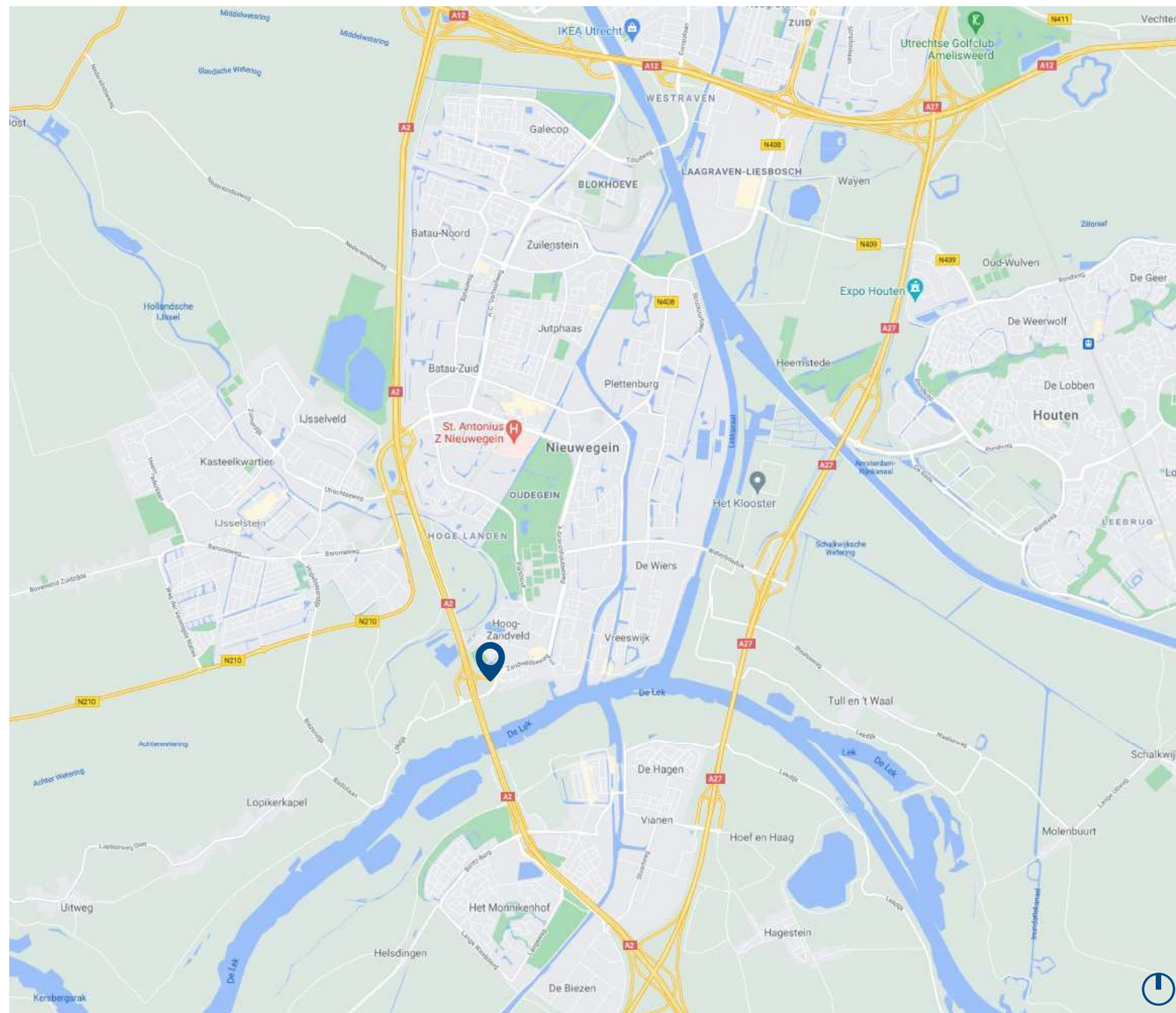
Inleiding	3
Locatie analyse	4
Huidige situatie	
Kaarten	
Bestemmingsplan	
Stedenbouwkundige kaders	9
Programma	12
Inpassing	15
Concepten	
Variant 1	
Variant 2	
Variant 3	
Referenties	20
Conclusie	21



Inleiding

Binnen Nieuwegein wordt gezocht naar een nieuwe locatie voor Eenheidsbureau Nieuwegein om verschillende diensten samen te huisvesten. De huidige locaties hebben ruime overmaat, maar zijn niet geschikt om alle diensten in één van deze locaties te plaatsen. Een beoogde locatie voor dit Eenheidsbureau, bereikbaar voor alle diensten, is de kavel omsloten door afrit 10 van de A2. Deze voldoet aan de locatie-eisen die de verschillende teams.

De locatie valt buiten de contour waarbinnen gebouwd mag worden, waardoor er met de gemeente Nieuwegein richting Provincie Utrecht een plan wordt opgesteld om bebouwing hier toe te staan. Deze locatie aan de Zandveldseweg wordt in dit document onderzocht.



Locatie analyse



Locatie analyse

Huidige situatie

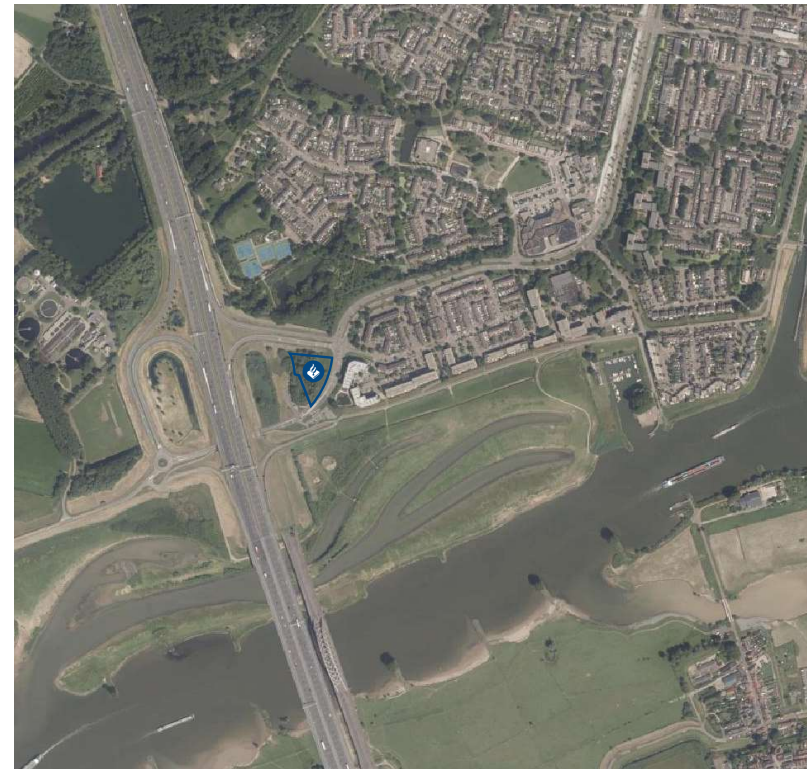
Bereikbaarheid

De locatie ligt langs de afrit van de A2 en is daardoor goed bereikbaar voor omliggende steden en vanuit Nieuwegein zelf. Vanaf de Zandveldseweg wordt Nieuwegein ontsloten en kan de oprit naar de A2 bereikt worden.

Groene locatie

De potentiële locatie voor Eenheidsbureau ligt langs de afrit van de A2, op een strook die nu wordt aangemerkt als groen in het bestemmingsplan. Het gebied ligt een paar meter lager dan de omringende wegen. Eventueel kan de grond op de locatie opgehoogd worden, waarbij er meer aansluiting aan de omringende wegen gezocht wordt. Het risico op wateroverlast op de kavel wordt op dit moment nog onderzocht.

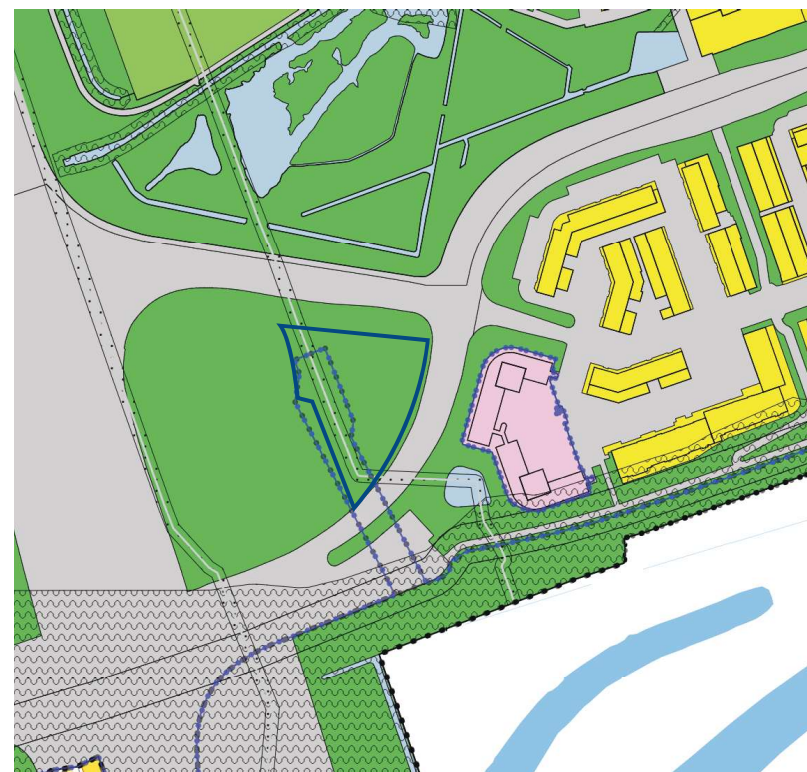
Op dit gebied is een ecologische verbindingszone beoogd om het groen op de locatie te verbinden met omringende groene zones. Bij het bouwen op de locatie, zal een flora- en faunapassage waarschijnlijk meegebouwd worden om de gebieden te verbinden. Deze wordt onder de afrit A2 beoogd, maar deze ligt buiten de kavel voor de politie.



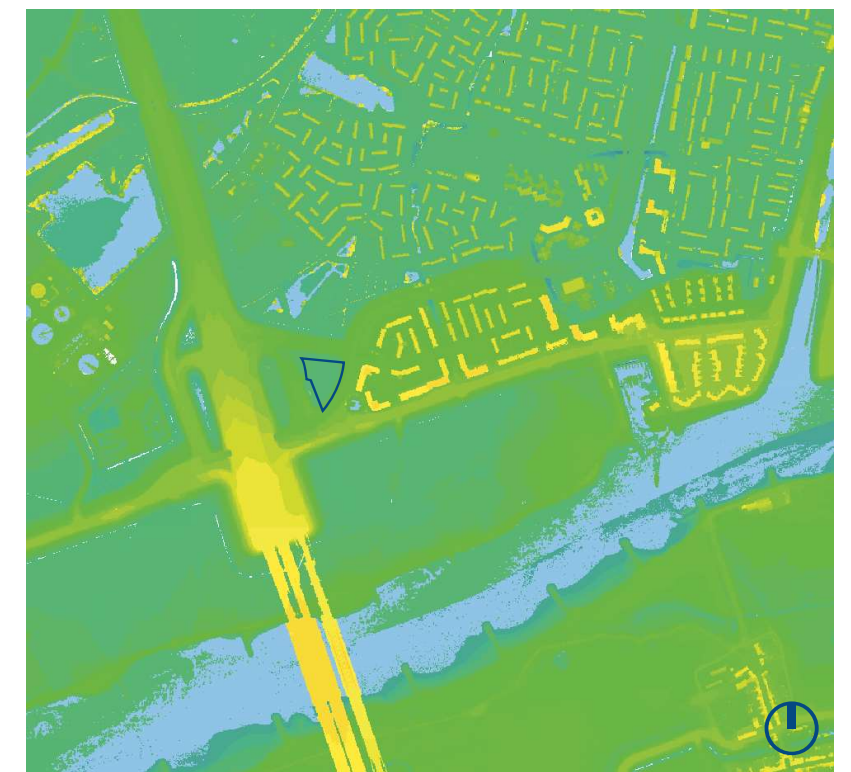
Locatie Nieuwegein



Infrastructuur



Bestemmingsplan



Hoogtekaart

Locatie analyse

Omgeving

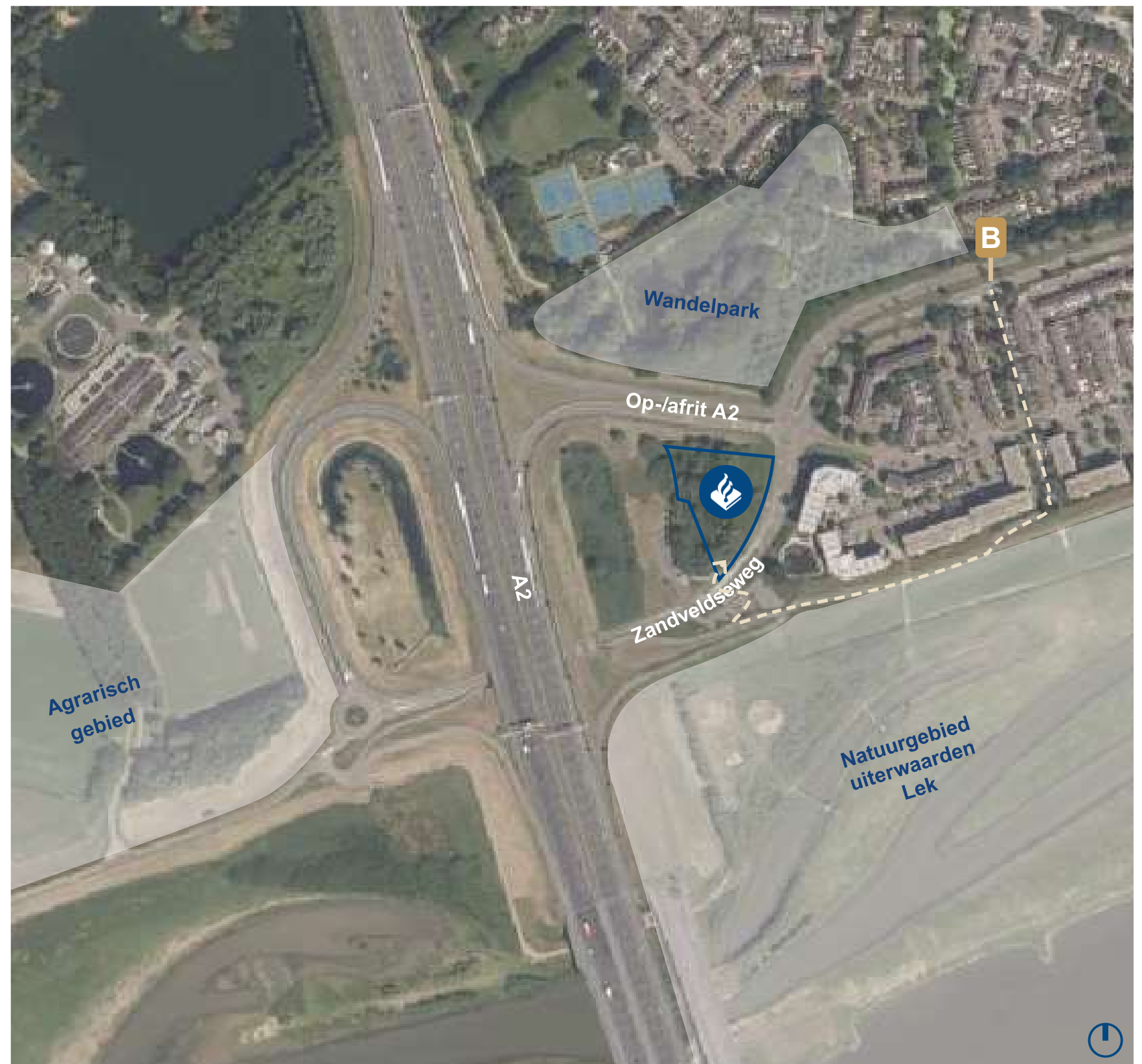
Omliggende gebieden

Het gebied ligt tussen twee wegen ingepast. In de noordzijde is een wandelpark gelegen en ten zuiden is het natuurgebied Uiterwaarden van de Lek. Aan de overkant van de weg in het oosten ligt een woonwijk met een appartementencomplex langs de weg van 5 lagen hoog.

Bereikbaarheid OV

De kavel is te bereiken vanaf de bushalte Waterbies aan de Zandveldseweg is nu de dichtstbijzijnde OV halte. Er ligt een mogelijkheid om de buslijn een halte door te trekken en ter hoogte van het nieuwe bureau een nieuwe halte toe te voegen aan de lijn. Dit zou de locatie ook uitstekend bereikbaar maken met het OV.

Om het kavel te bereiken vanaf de huidige bushalte, moet er een weg worden genomen door de woonwijk en de Lekboulevard op. Vanaf de dijk moet een parkeerplaats worden overgestoken alvorens de Zandveldseweg overgestoken kan worden. Dit is een lange route die ca. 7min duurt om de kavel te bereiken.

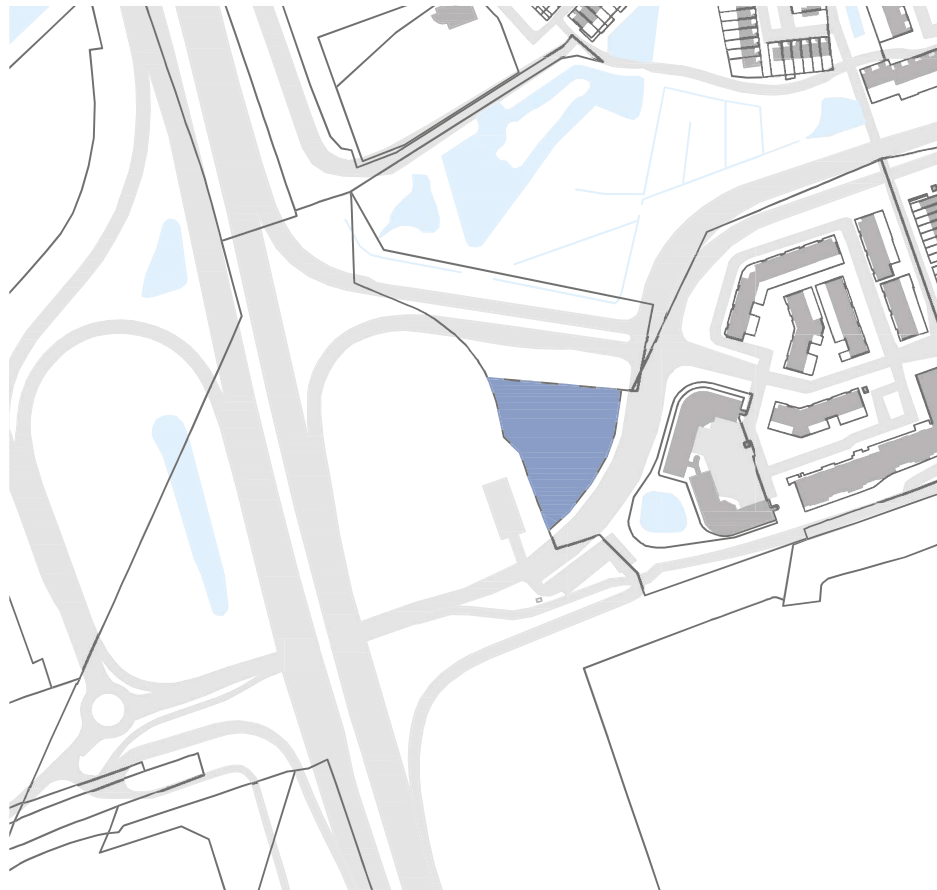


Omgeving locatie



Locatie analyse

Context



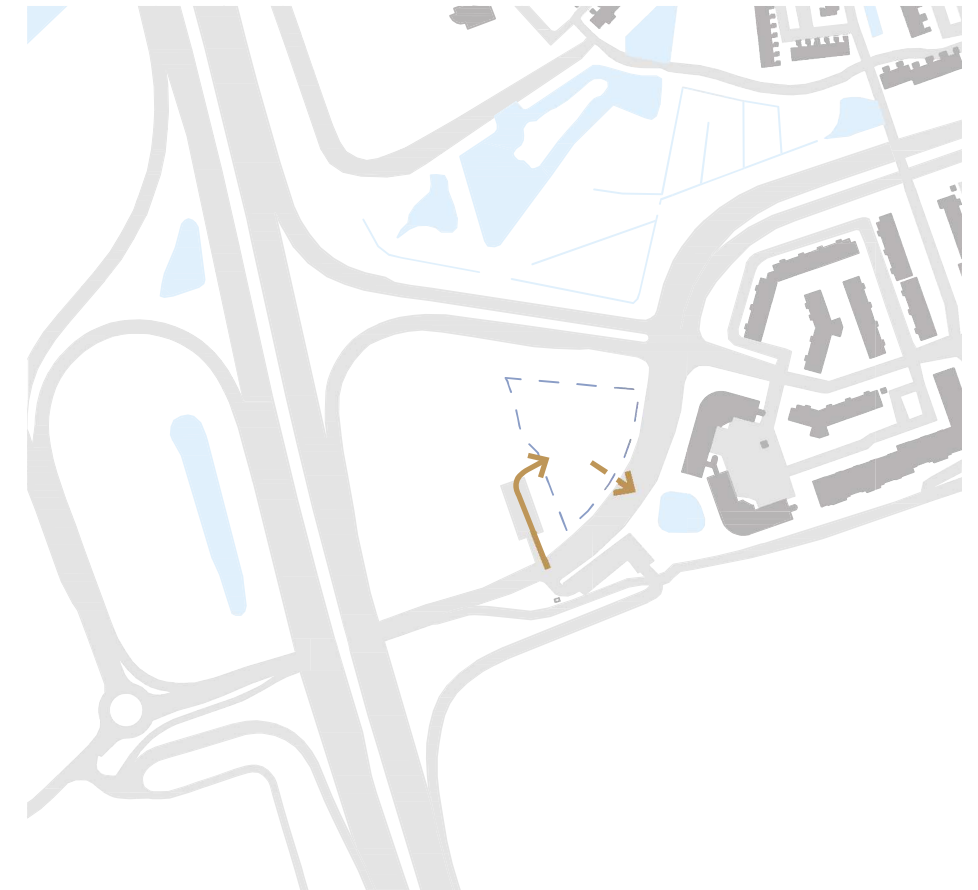
Bebouwing

- De kavel wordt gevormd uit huidige kavellijnen die het gebied opdelen.
- De kavel bevindt zich aan de rand van Nieuwegein, waar op dit moment nog niet gebouwd mag worden.
- Er dient in principe een afstand van 50m te worden aangehouden tot gevoelige bestemmingen, zoals de woningen te Bakenmonde aan de overkant van de weg.



Groen

- Op de locatie zijn op dit moment struikgewas en enige bomen aanwezig.
- Het gebied maakt geen deel uit van Natuurnetwerk Nederland en dient niet als nieuwe natuur meegenomen te worden.
- De uiterwaarden langs de Lek horen wél bij het Natuurnetwerk Nederland.
- Over het gebied tussen de A2 en de Zandveldseweg loopt een ecologische verbinding. Bij het ontwikkelen van het gebied kan de verbinding onder de afrit van de A2 versterkt worden.



Ontsluiting

- De wens is om het terrein te ontsluiten via de carpoolplaats die ten westen van de kavel ligt. Aan het eind van deze weg wordt een inrit naar de kavel gemaakt.
- Een calamiteitenuitrit moet worden toegevoegd op de kavel en leidt direct naar de Zandveldseweg. Het hoogteverschil moet hierbij in acht genomen worden.
- Het is alleen toegestaan om met een autovoertuig op de Zandveldseweg te rijden. Langs de weg zijn daarom ook geen fietspaden en trottoirs aanwezig.



Locatie analyse

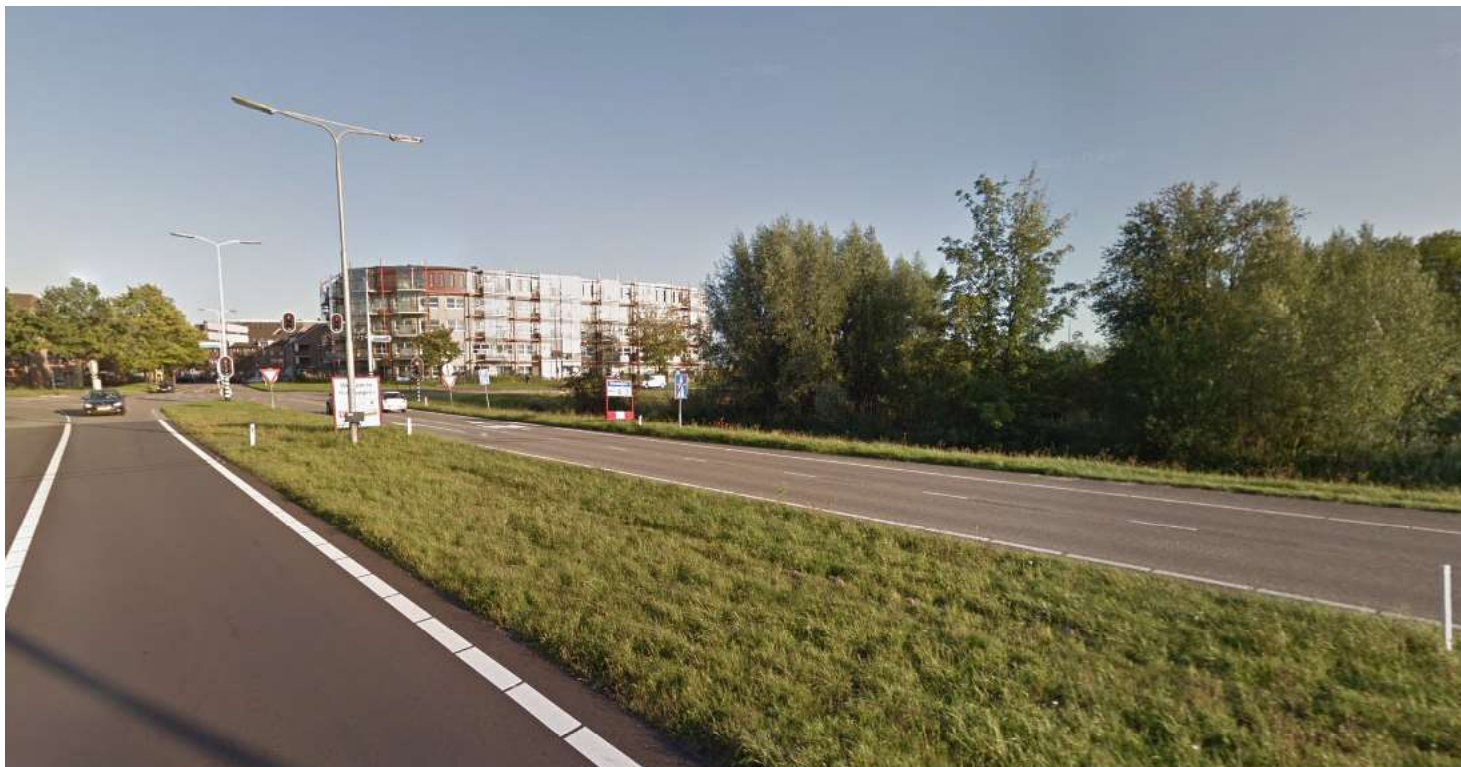
Foto's huidige situatie



Zandveldseweg



Benedenmonde



Afrit A2



Lekdijk West

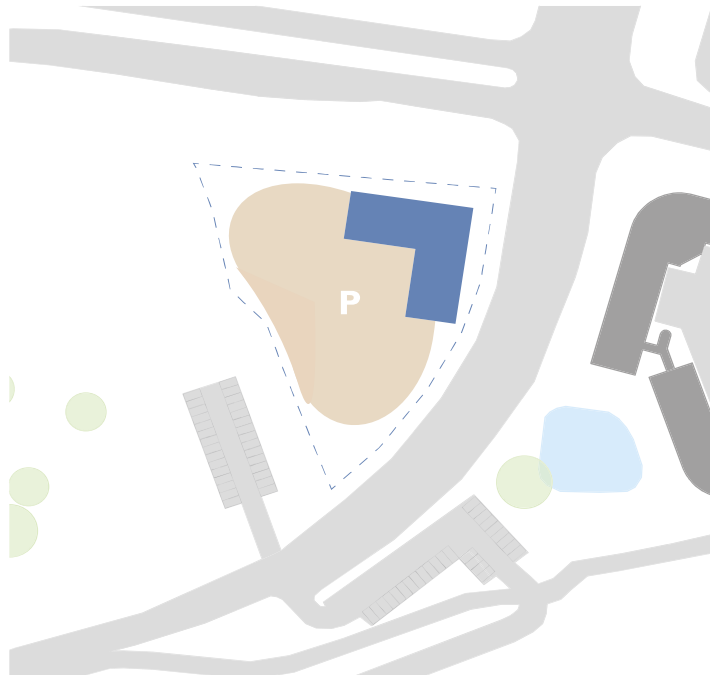


Stedenbouwkundige kaders

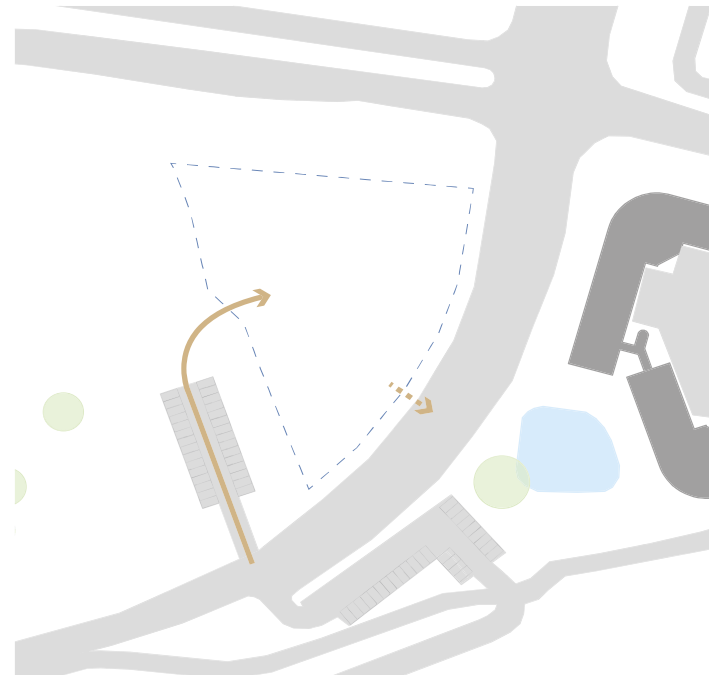


Stedenbouwkundige kaders

Randvoorwaarden



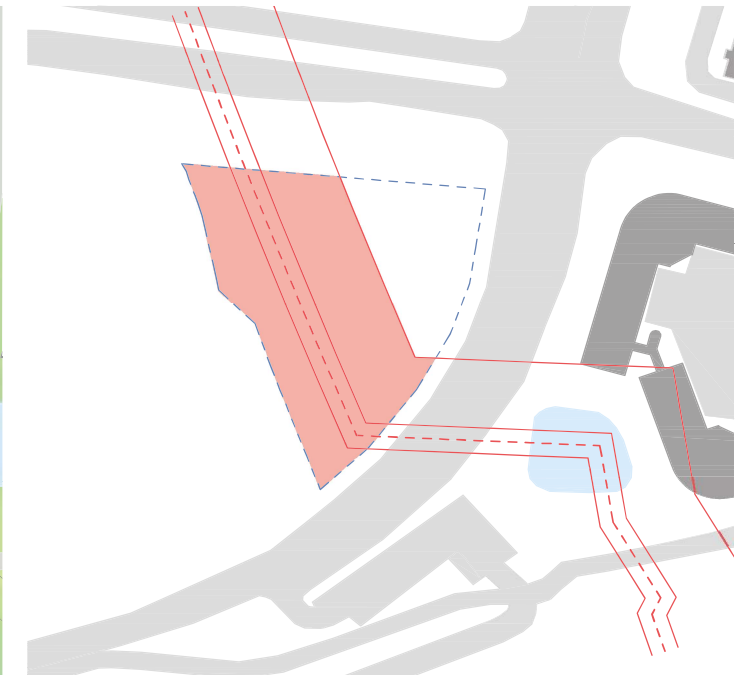
Bouwen op hoek kavel met parkeren achter het gebouw



Hoofdontsluiting via carpoolplaats met calamiteitenuitrit direct op Zandveldseweg



Het kavel ligt 2m lager dan de omliggende wegen



De leiding onder het terrein bepaalt het bouwvlak

- Het gebouw komt op de hoek van de kavel, waardoor het samenwerkt met het gebouw op de Bakenmonde;
- Het terrein aan de ontsluitingszijde vanuit de carpoolplaats kan worden gebruikt voor publiek parkeren waardoor het terrein meer gastvrij oogt.
- Het terrein voor parkeren wordt achter het gebouw opgelost en wordt een beveiligd en afgeschermd terrein op maaiveld.

- De hoofdontsluiting wordt gesitueerd in het verlengde van de carpoolplaats langs de Zandveldseweg;
- Een calamiteitenuitrit moet worden toegevoegd op de kavel en leidt direct naar de Zandveldseweg. Het hoogteverschil moet hierbij in acht genomen worden.

- De kavel wordt omsloten door (een uitrit van) de A2 en de Zandveldseweg. Deze afrit loopt af vanaf de snelweg;
- De kavel ligt ongeveer 2 m lager dan de omliggende dijken.

- De kavel wordt doorkruist door een gasleiding onder de grond.
- Hiervan moet 25m afstand gehouden worden met bebouwing (?)

Locatie analyse

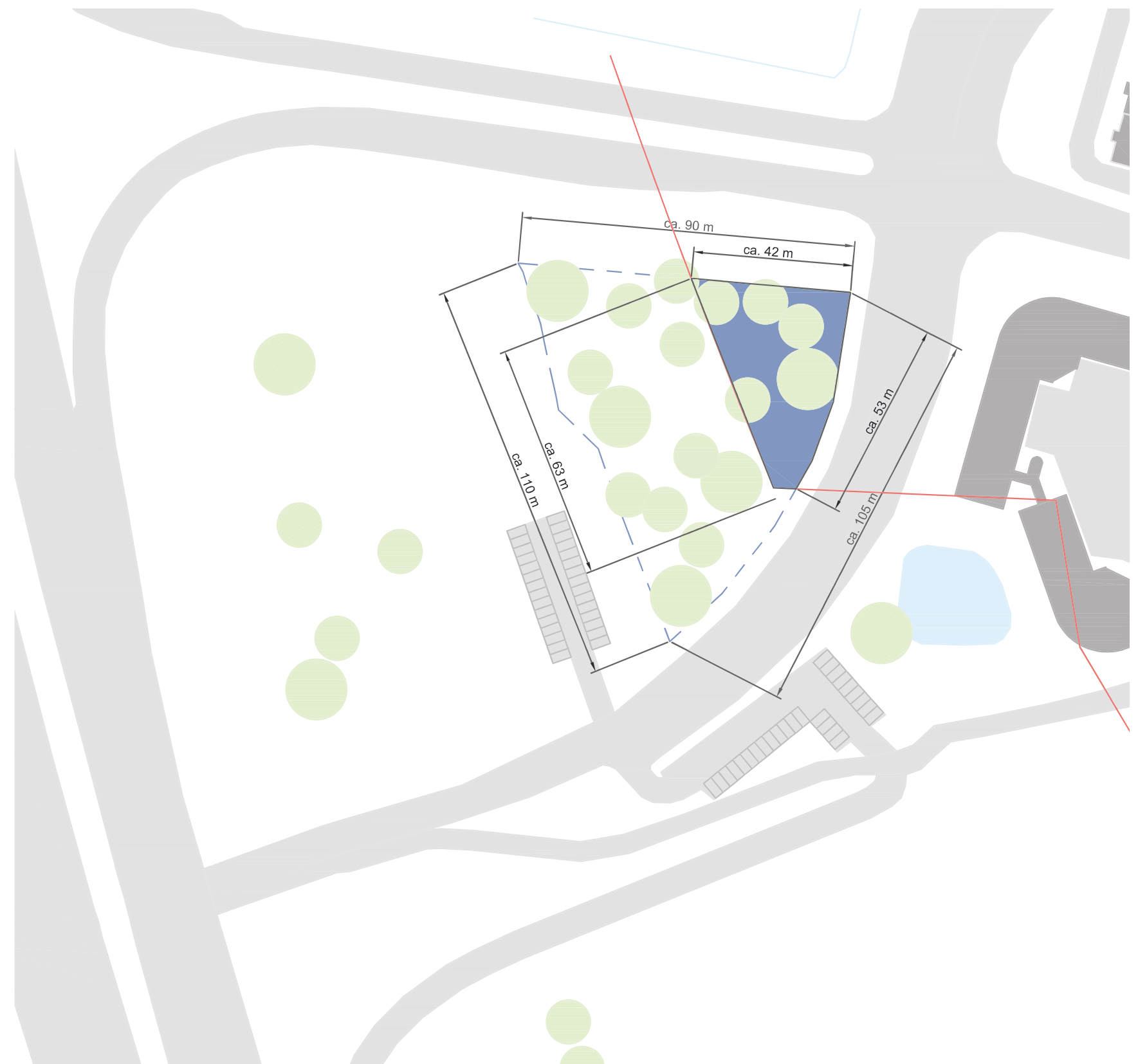
Kavel

Kavel

Het oppervlak van de kavel is ongeveer 5.150 m². De kavel ligt omsloten door wegen, waarbij een talud naar beneden loopt richting de kavel. Hierdoor ligt de kavel 2 m lager dan de omsloten wegen. De kavel heeft een driehoekige vorm met een kromming langs de Zandveldseweg. Deze driehoek heeft twee zijden van ca. 100m en een zijde van 90m. De entree naar de kavel zou lopen over de carpoolplaats die al langs de Zandveldseweg ligt.

Binnen de kavel ligt een gebied op de kop van de kavel dat aangeduid is als het bouwvlak. Dit is gedefinieerd door de risicocontour van 25 m die van de gasleiding onder de kavel moet worden gehouden. Dit komt door een leiding die over het terrein loopt. Dit driehoekige vlak is ca. 40 x 50 x 60 m en heeft een grootte van 1.400 m².

Kavel	5.150 m ²
Bouwvlak	1.400 m ²



Kaveltekening



Programma



Programma

BVO

Programma

Het te huisvesten programma in Nieuwegein bestaat uit Basisteam Lekpoort, met uitzondering van de opkomstlocaties in Houten en Vijfheerenlanden, DRIO, DROS en D-Infra. In totaal komt dit uit op 2.800 m² BVO voor het volume.

Binnen dit programma is er voor DROS/D-Infra een onderzoeksruimte nodig voor in beslag genomen voertuigen, voorzien van brug en magazijnruimte. Dit moet op de begane grond worden gerealiseerd en gemakkelijk te bereiken zijn met een wagen waarbij 5m vrije hoogte in rekening moet worden gehouden. De beoogde grootte voor de ruimte is 265 m².

Daarnaast zijn er 67 plekken voor dienstvoertuigen nodig. Met het gevraagde programma zijn er vanuit de gemeentelijke parkeernorm ook nog 70 parkeerplaatsen nodig voor de medewerkers. Dit komt in totaal uit op 137 plaatsen.

Te huisvesten programma

BVO

Basisteam Lekpoort	ca. 1.180 m ²
DRIO	ca. 20 m ²
DROS	ca. 700 m ²
D-Infra	ca. 900 m ²
Totaal	2.800 m²

Parkeerplaatsen

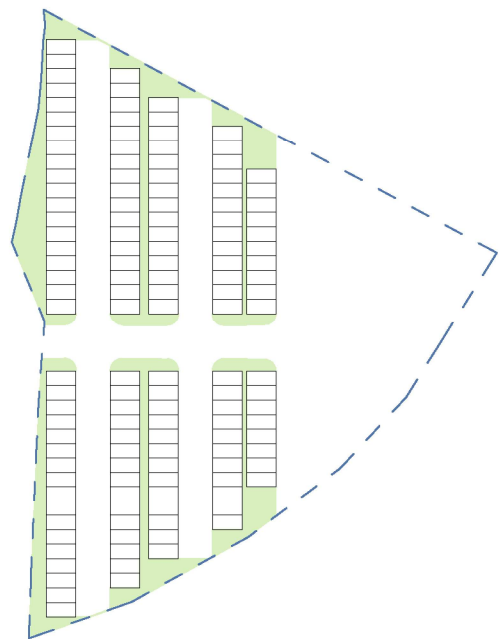
Dienstvoertuigen	67 pp
Medewerkers en bezoekers	70 pp
Totaal	137 pp



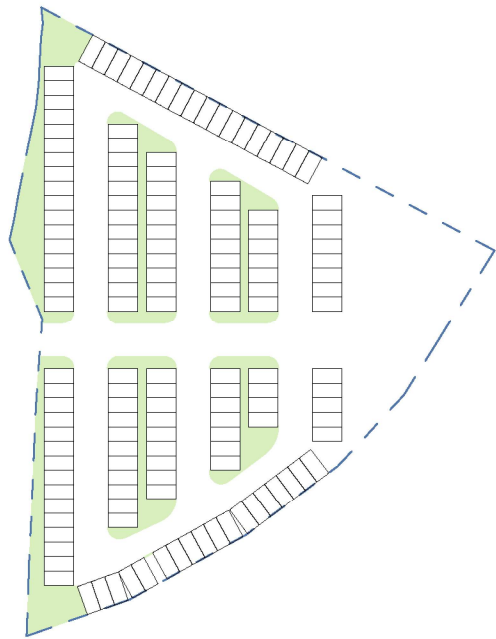
Programma

Parkeervraag

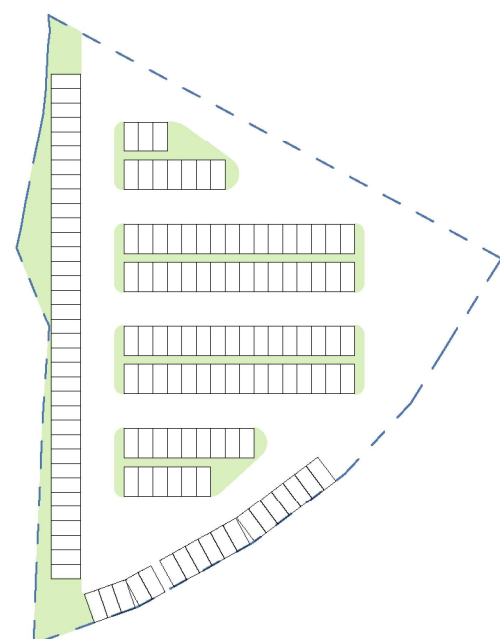
De parkeervraag bezet een groot gedeelte van de kavel waaruit volgt dat er minder ruimte op de kavel beschikbaar is voor de footprint van het kantoorgebouw. Gemiddeld is er voor de inpassing van het parkeren 4.400 m² nodig, wat zo'n 85% van de kavel is. Er zijn mogelijkheden om het parkeren onder het gebouw op te lossen en zo ook het hoogteverschil tussen de kavel en de omringende weg te omzeilen.



Parkeerplaatsen: 138 pp
Oppervlakte kavel: 5.150 m²
Oppervlakte pp: 4.100 m²
% voor pp: 80%



Parkeerplaatsen: 135 pp
Oppervlakte kavel: 5.150 m²
Oppervlakte pp: 4.450 m²
% voor pp: 86%



Parkeerplaatsen: 136 pp
Oppervlakte kavel: 5.150 m²
Oppervlakte pp: 4.800 m²
% voor pp: 93%

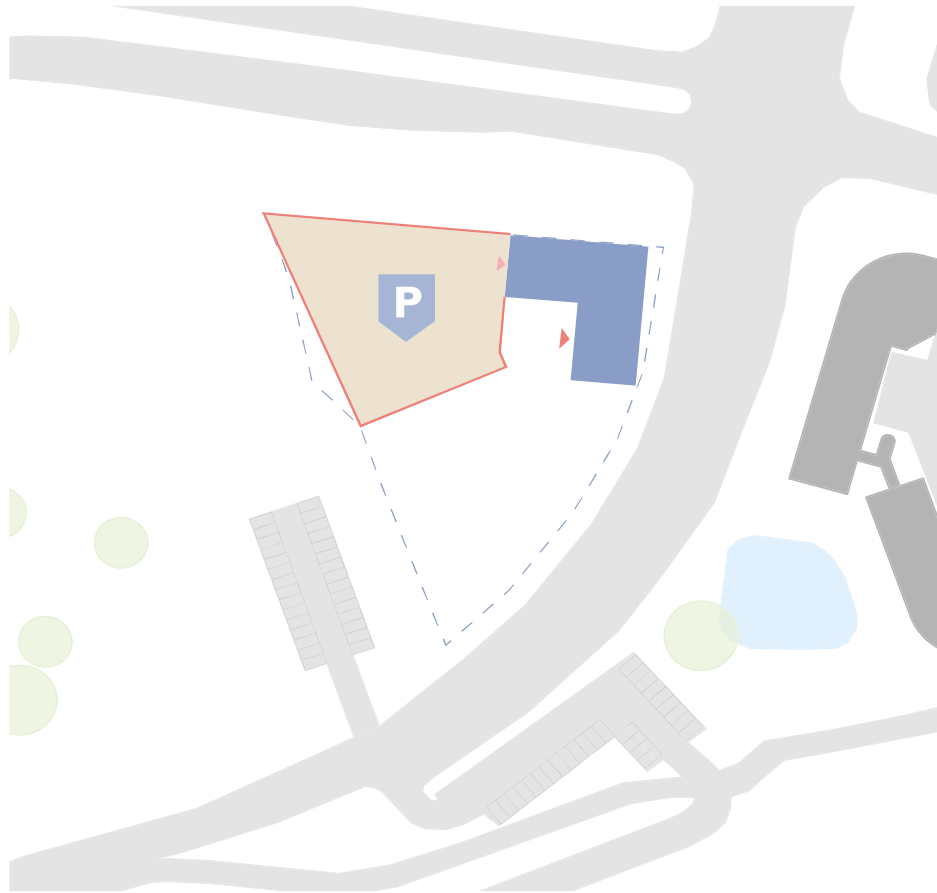


Inpassing



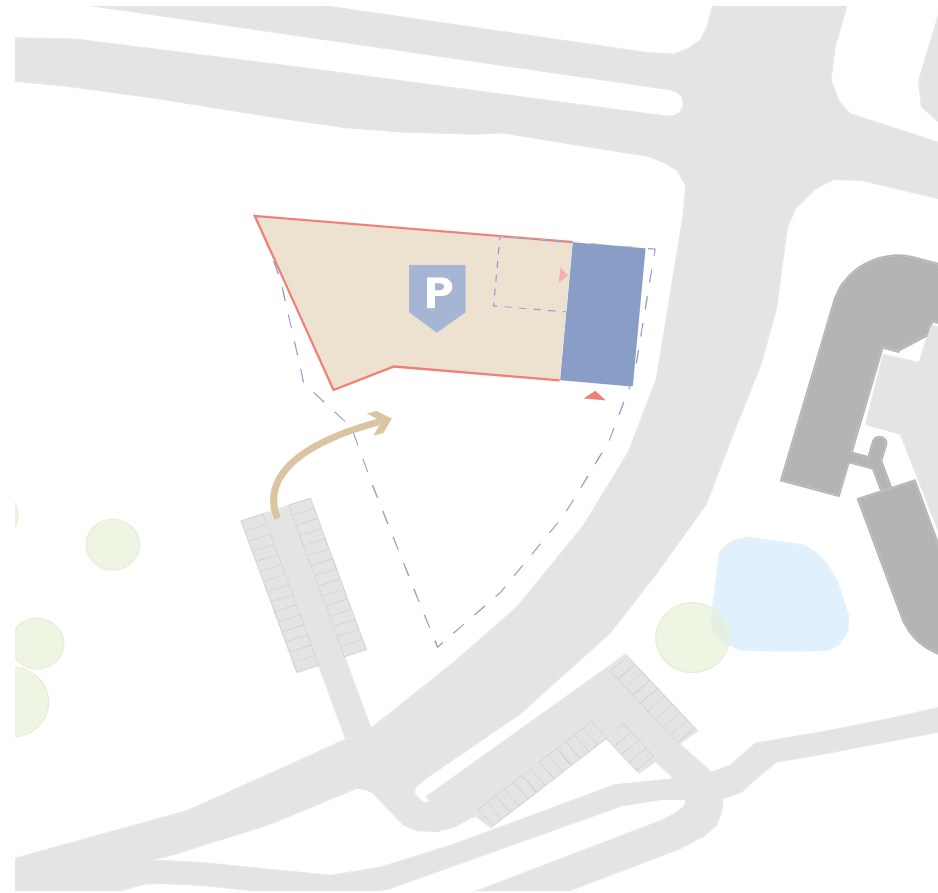
Inpassing

Concepten



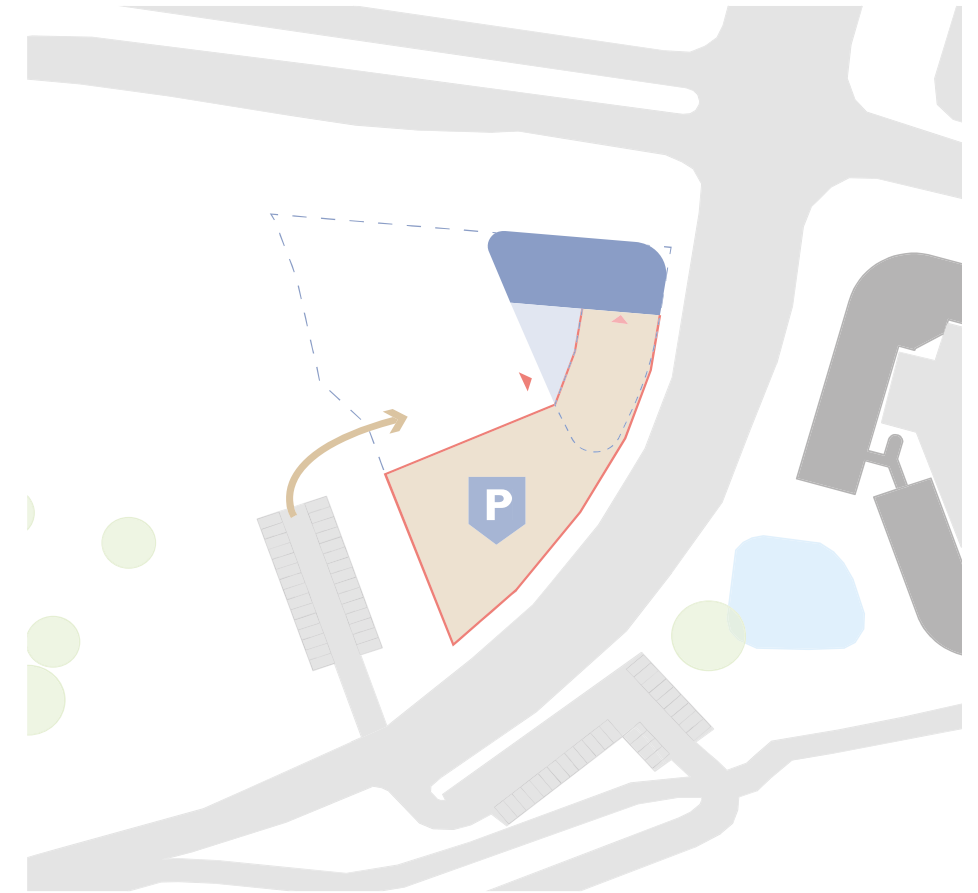
Variant 1

- Gebouw langs de hoek van de kavel
- Afgesloten parkeerveld aan het noorden
- Modulair op- en af te bouwen



Variant 2

- Gebouw langs de hoek van de kavel
- Afgesloten parkeerveld langs het noorden
- Modulair op- en af te bouwen



Variant 3

- Bouwvlak opgevuld met atrium in het midden
- Afgesloten parkeerveld langs het zuiden
- Minder gemakkelijk modulair op- en af te bouwen
- Voetpad over midden kavel of buiten kavel langs



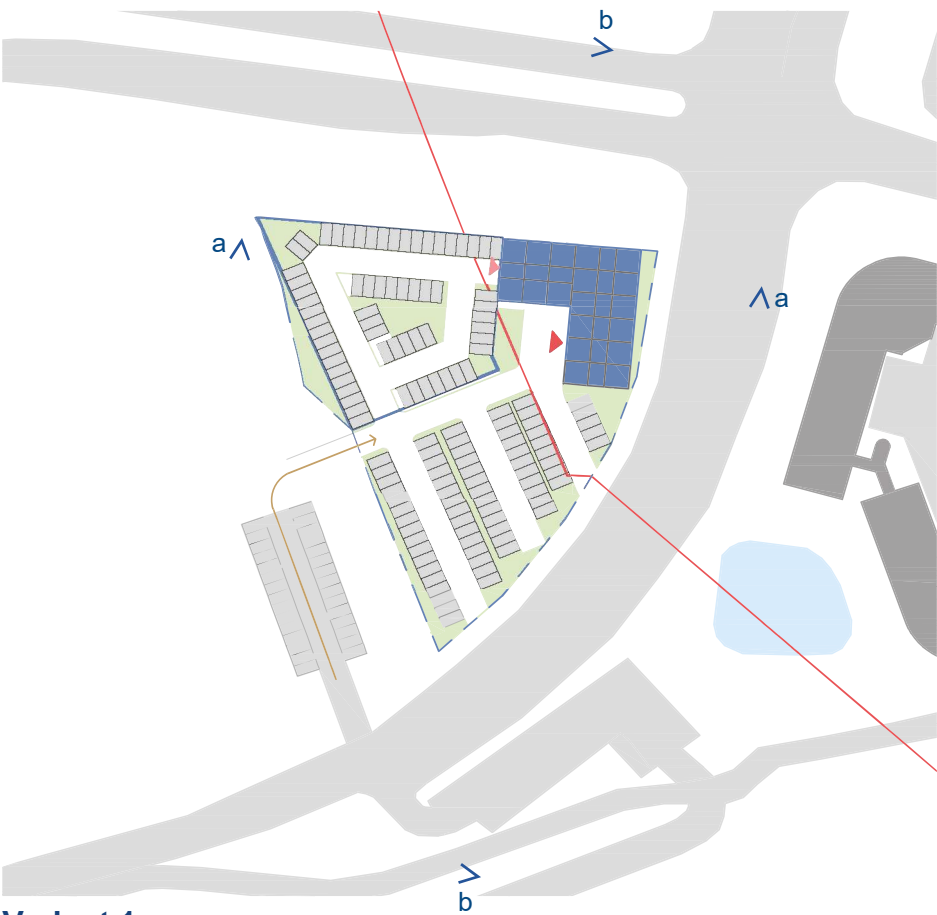
Variant 1

Opvullen hoek kavel

In variant 1 is de hoek opgevuld waar het gebouw langs het kruispunt staat. Het gebouw is opgebouwd uit een stramien van 14.4m, waaronder niet geparkeerd kan worden. In het gedeelte achter hek staan dienstwagens en is de arrestanteningang geplaatst.

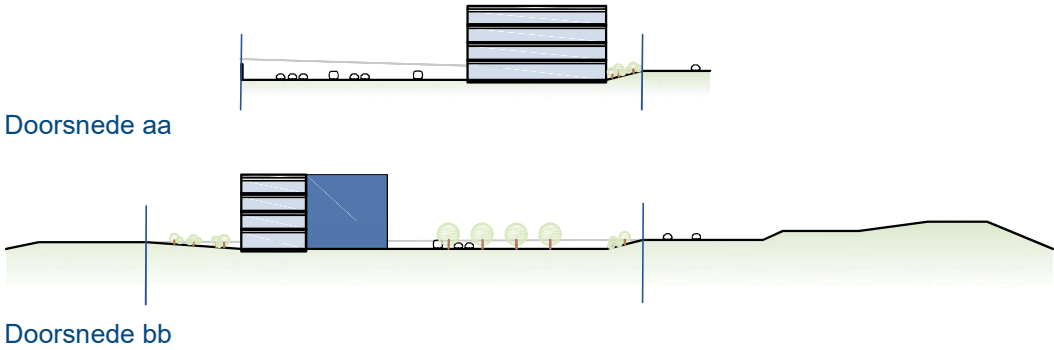
Het terrein voor dienstwagens is aan de noordzijde, waar het gebouw van de weg af staat en het hek niet langs de weg staat. Deels worden de dienstwagens onder het gebouw gepositioneerd.

In deze optie is het programma 4 lagen hoog en lijkt het met het kleine bouwvlak niet logisch een laag erbovenop te bouwen. Er is wel de mogelijkheid een gedeelte van het gebouw af te bouwen, aangezien het gebouw in een grid van 5.4 in de lengte is opgebouwd.

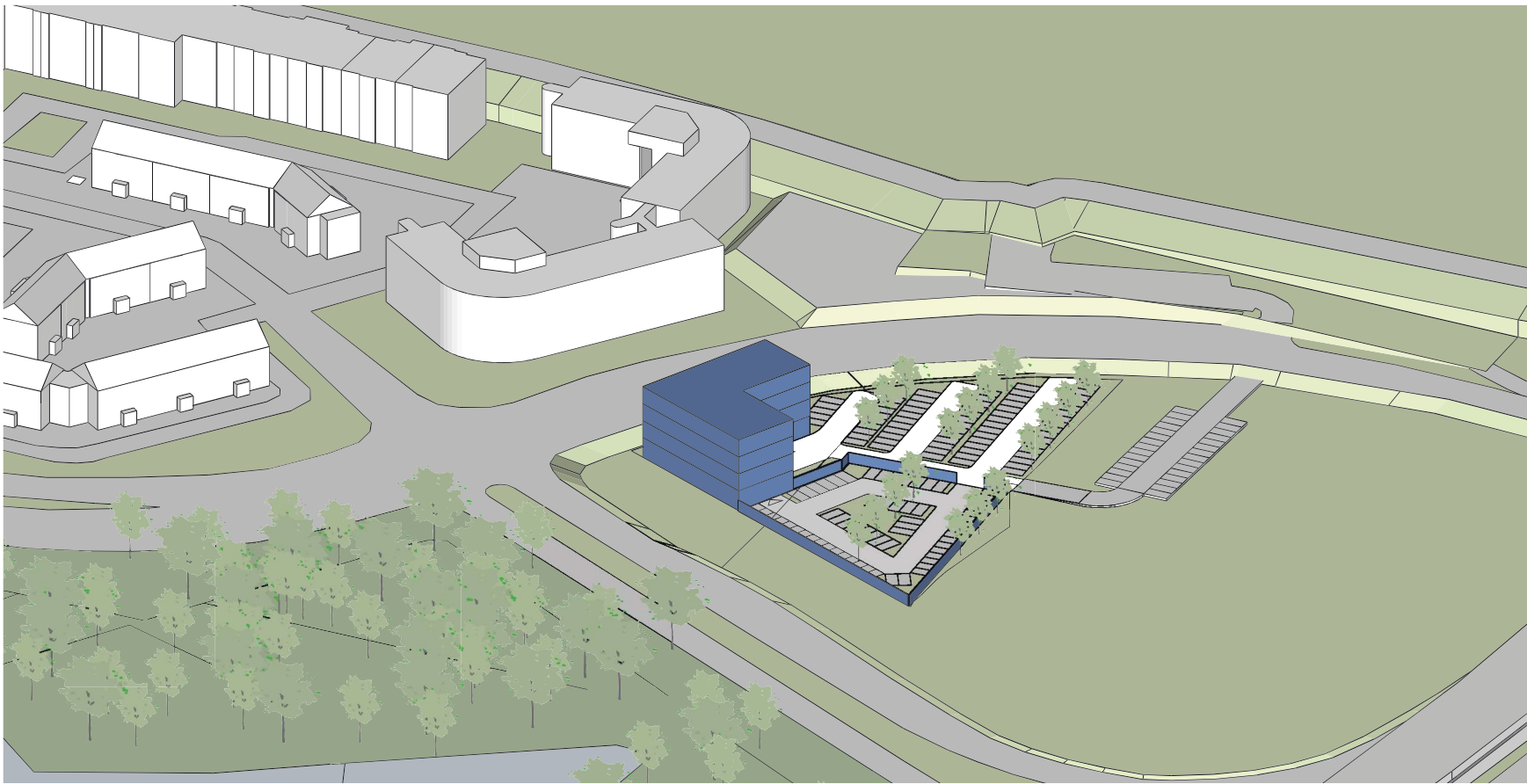


Variant 1

BVO	2.800 m²
Footprint	700 m²
Breedte	14.4
Hoogte	4 lagen
pp	ca. 134 waarvan 63 achter hek



- ▶ Arrestantenentree
- ▶ Hoofdentree



3D beeld Variant 1



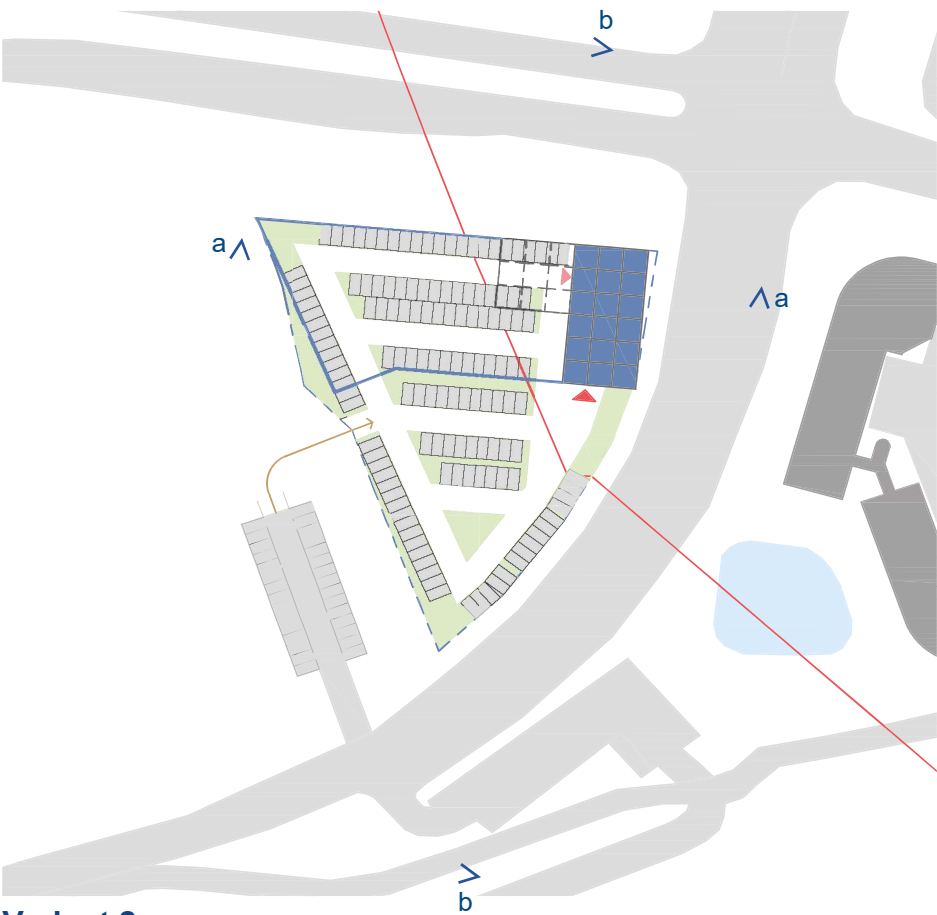
Variant 2

Modulair met parkeren onder gebouw

In deze variant is het gebouw opgebouwd uit een stramien van 5.4m. Dit zorgt voor een breedte van 16.2 waaronder kan worden geparkeerd. Onder het gebouw is ook de arrestanteningang geplaatst, zodat arrestanten uit het zicht van het publiek naar binnen kunnen worden gebracht.

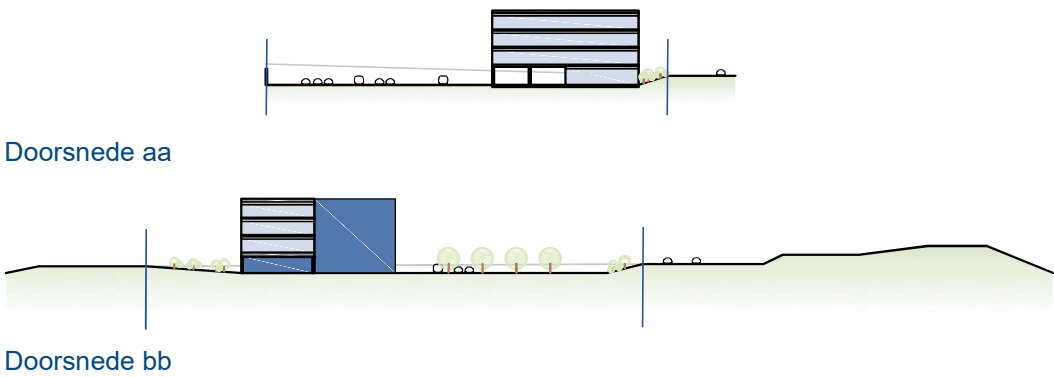
Het terrein voor dienstwagens is aan de noordzijde, waar het gebouw van de weg af staat en het hek niet langs de weg staat. Deels worden de dienstwagens onder het gebouw gepositioneerd.

Het gebruik van het 5.4 bij 5.4 grid, leidt tot een gebouw dat modulair op- en afgebouwd kan worden. Door de grootte van het programma en het beschikbare bouwvlak, blijft er geen ruimte over voor uitbreiding op de kavel. Het bouwvlak geeft niet veel ruimte om te verlengen en met hoogtes te spelen, omdat de 4 lagen volledig uitgevuld moeten worden, exclusief het parkeren onder de kavel.

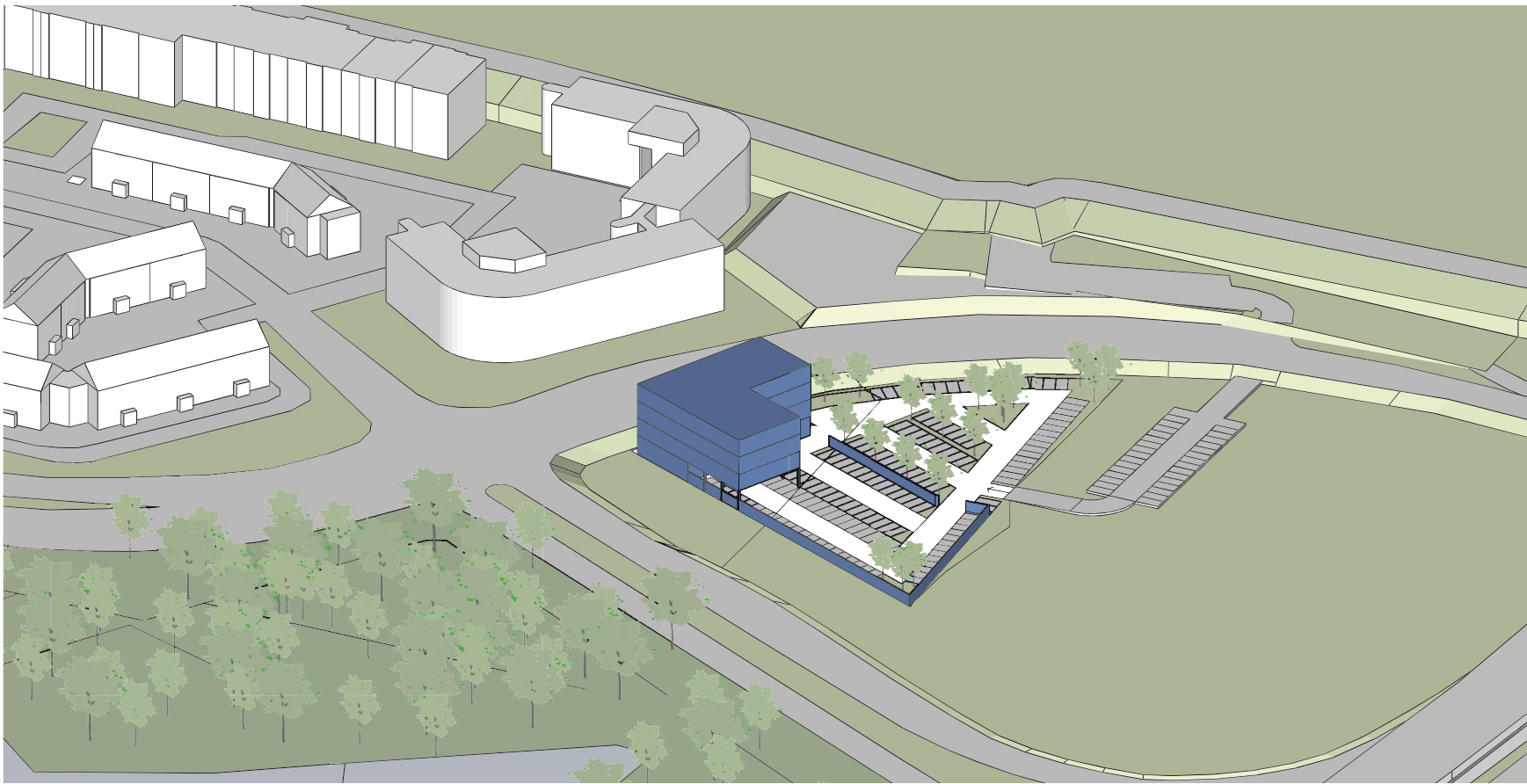


Variant 2

BVO	2.850 m²
Footprint	525 m²
Breedte	16.2
Hoogte	4 lagen
pp	ca. 140 waarvan 80 achter hek



- ▶ Arrestantenentree
- ▶ Hoofdentree



3D beeld Variant 2



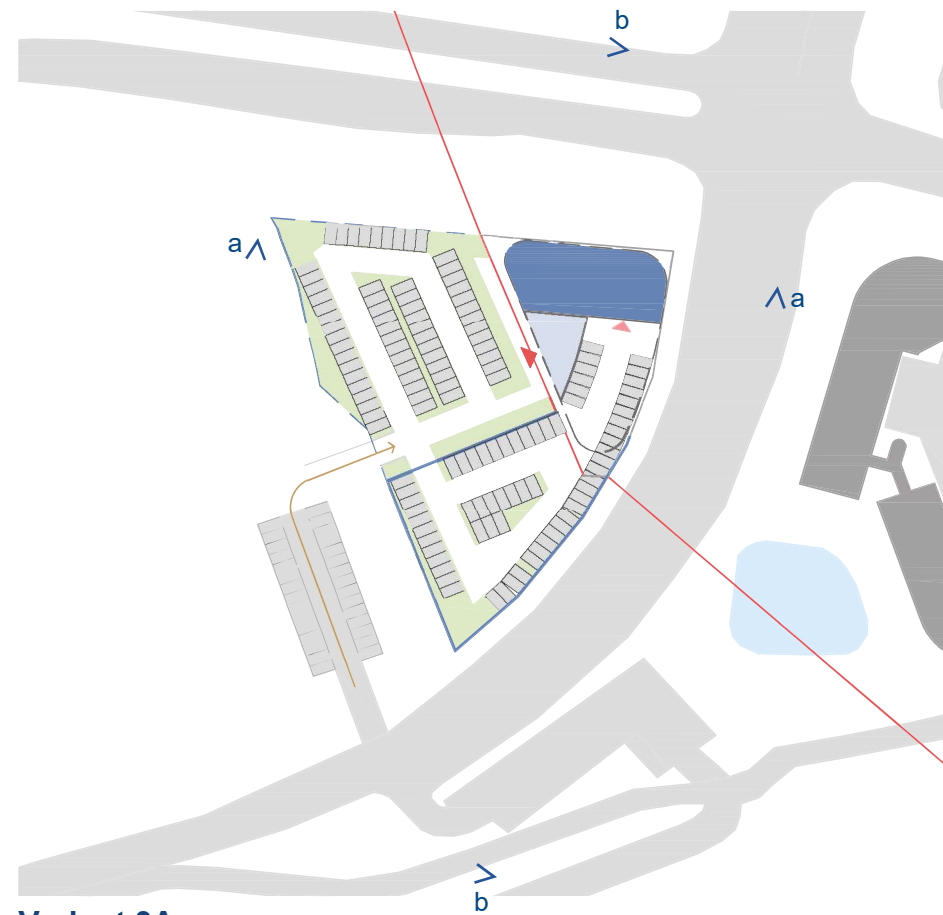
Variant 3A

Opvullen bouwvlak

In variant 3A is het beschikbare bouwvlak opgevuld tot aan de randen met een atrium als entreegebied. Het gebouw is opgebouwd uit een stramien van 16.2m, waaronder geparkeerd kan worden. Onder het gebouw is ook de arrestanteningang geplaatst, zodat arrestanten uit het zicht van het publiek naar binnen kunnen worden gebracht.

Het terrein voor dienstwagens is aan de zuidzijde, waar het gebouw langs de Zandveldseweg loopt. Hieronder staan ook dienstvoertuigen. Het hekwerk sluit vlak langs de Zandveldseweg een deel van het zicht af. Het voetpad de kavel op moet om het dienstterrein heen, waardoor de route nog langer wordt.

In deze optie is het programma 3 lagen hoog en kan er nog een laag bij opgebouwd worden. Bij het opbouwen moet dit vroeg in het proces besloten worden om de constructie en installaties op het dak hierop af te stemmen. Op dit moment is dit programma niet nodig. Afbouwen van een gedeelte wordt moeilijker, mede door het atrium en de vorm.

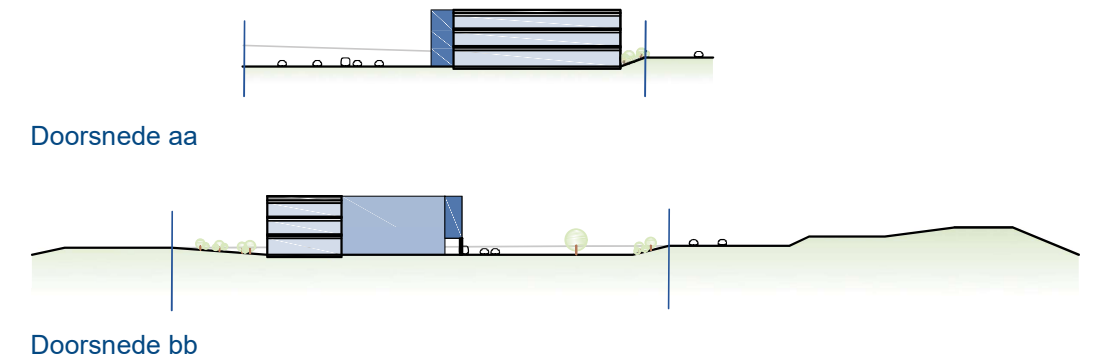


Variant 3A

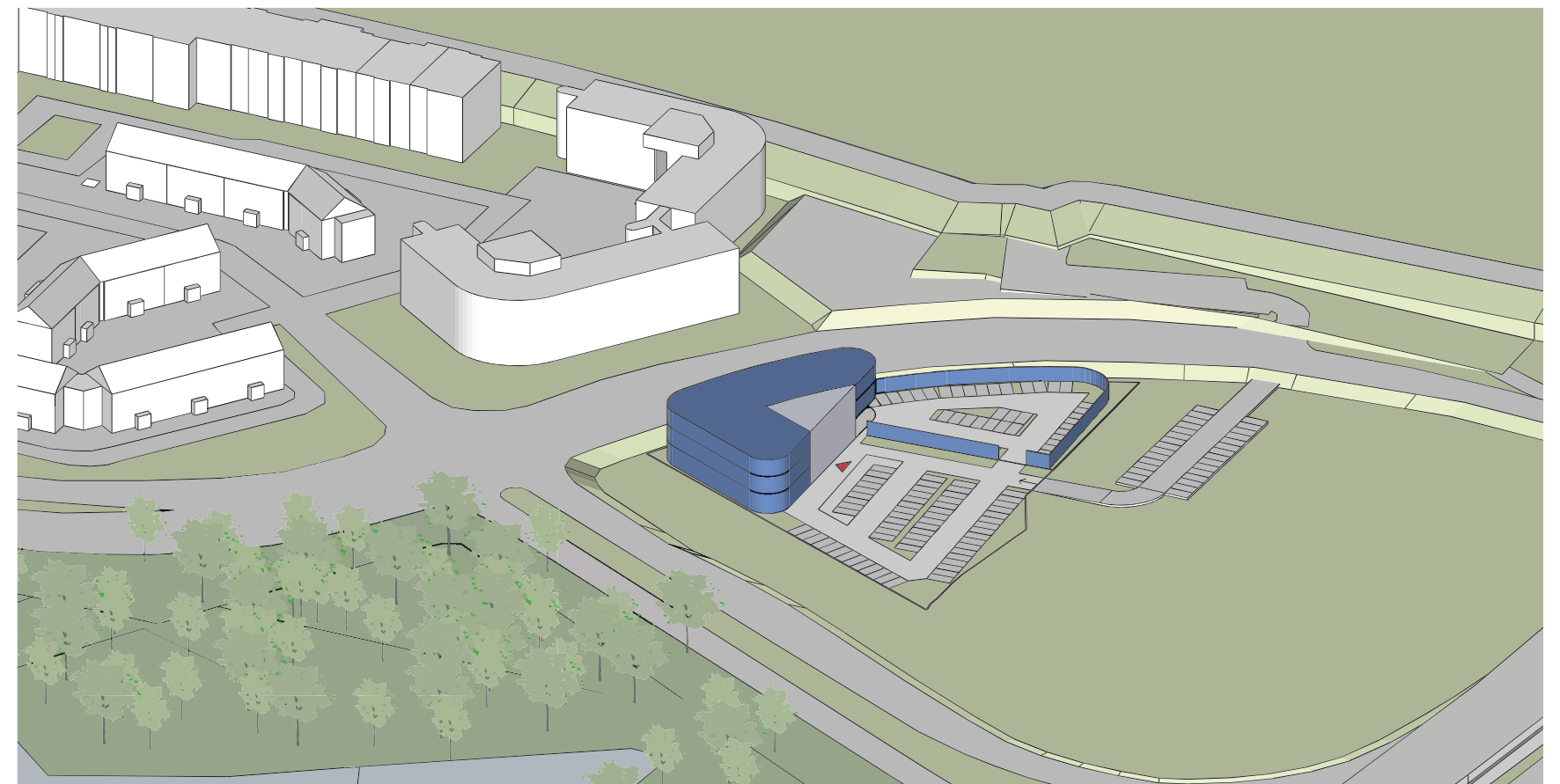
BVO 2.900 m²
Footprint 800 m²

Breedte 16.2
Hoogte 3 lagen

pp ca. 129 incl 63 achter hek



- ▶ Arrestantenentree
- ▶ Hoofdentree



3D beeld Variant 3A

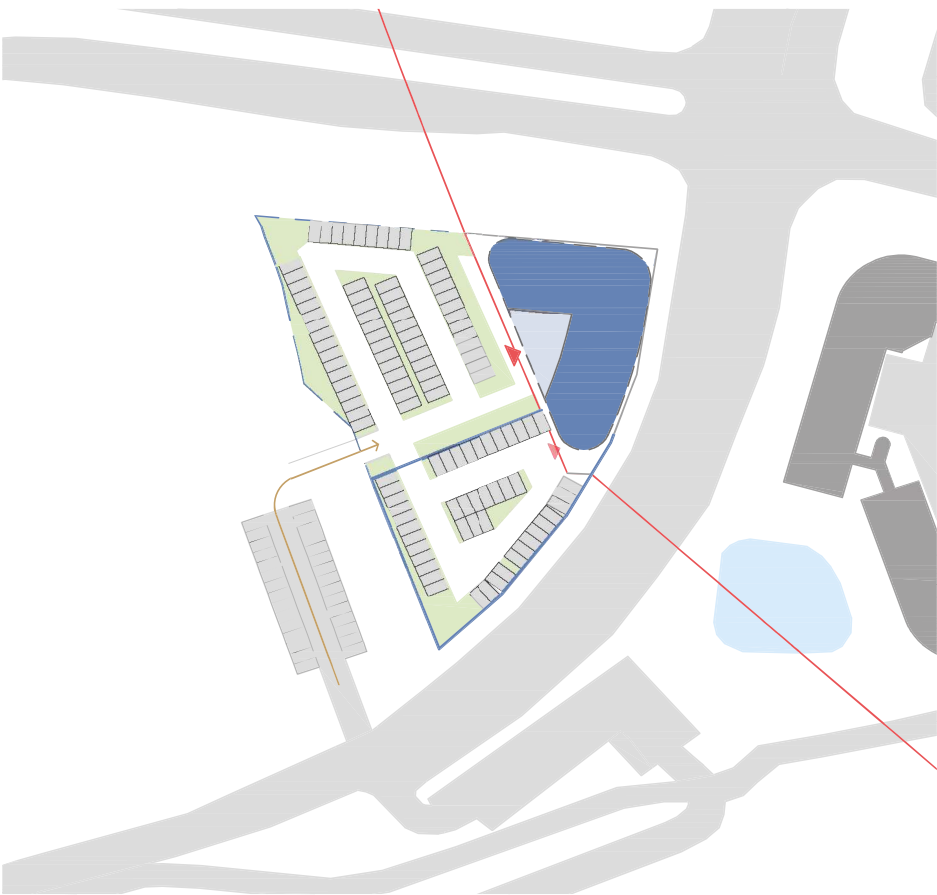
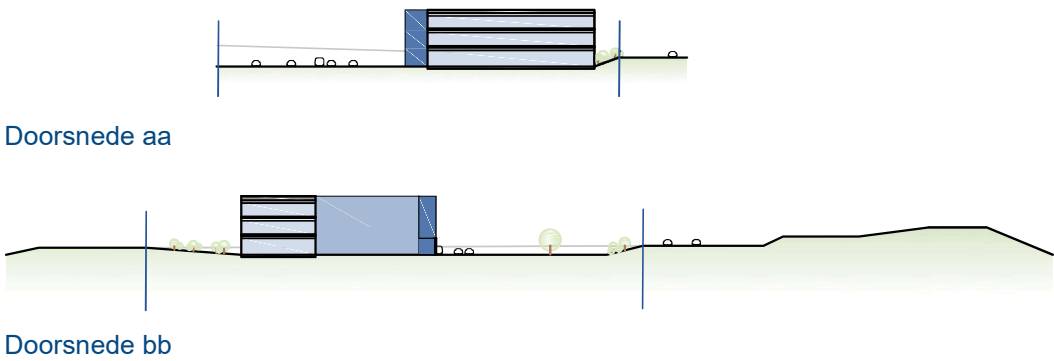


Variant 3B

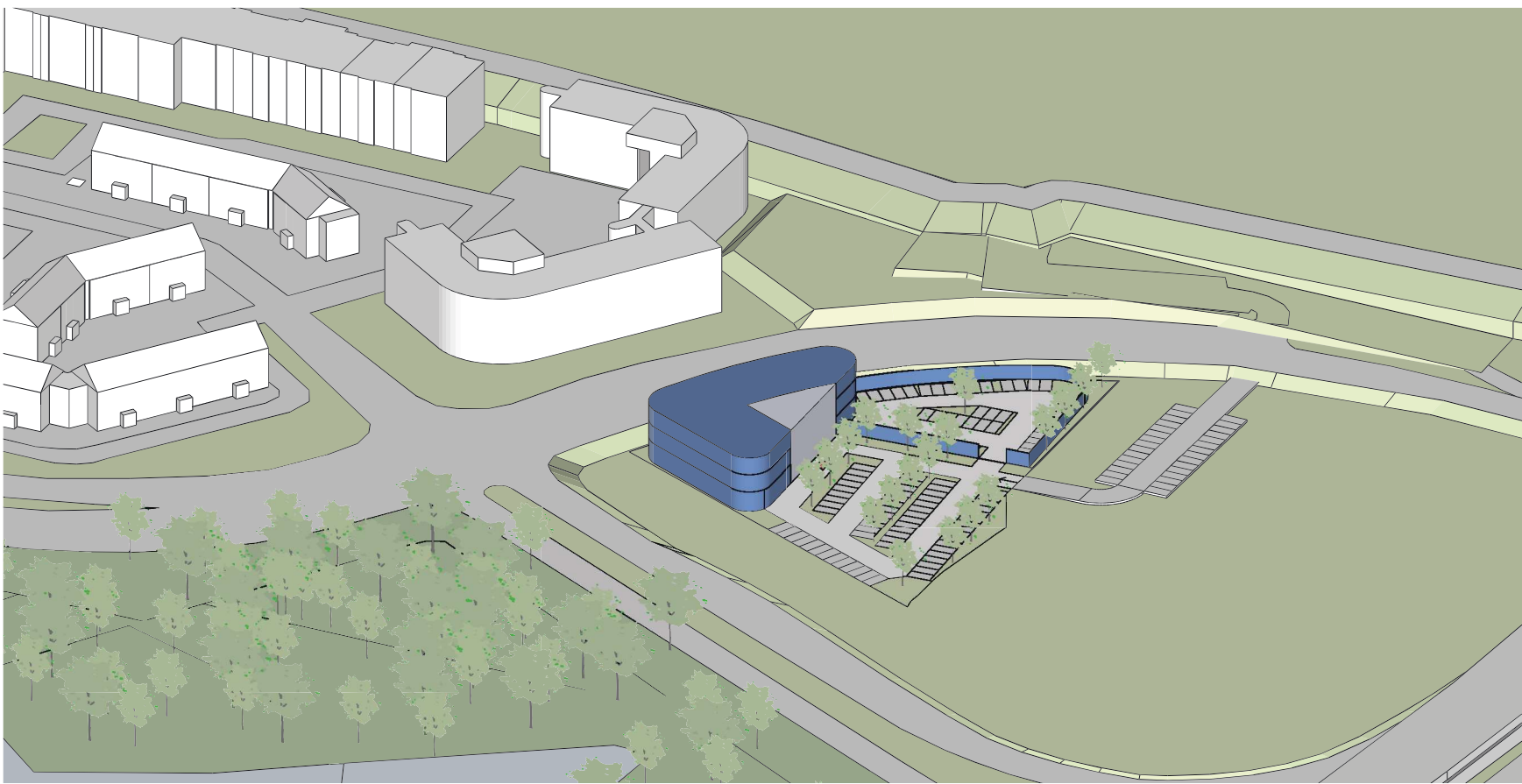
Opvullen bouwvlak, zonder parkeren onder gebouw

Het volledig vullen van het bouwvlak, zonder parkeren onder het gebouw, zorgt voor een heldere zonering op de kavel. Dit gaat echter wel ten koste van ca. 20 parkeerplaatsen. Het gebouw wordt een helder element op de kavel en komt los te staan van het parkeren. Hierdoor kan er 3.150 m² worden gerealiseerd. Dit geeft dus ruimte voor groei, mede door de mogelijkheid in een vroeg stadium een 4e verdieping toe te voegen.

BVO	3.150 m²
Footprint	1.150 m²
Breedte	16.2
Hoogte	3 lagen
pp	ca. 110 incl 46 achter hek



Variant 3B



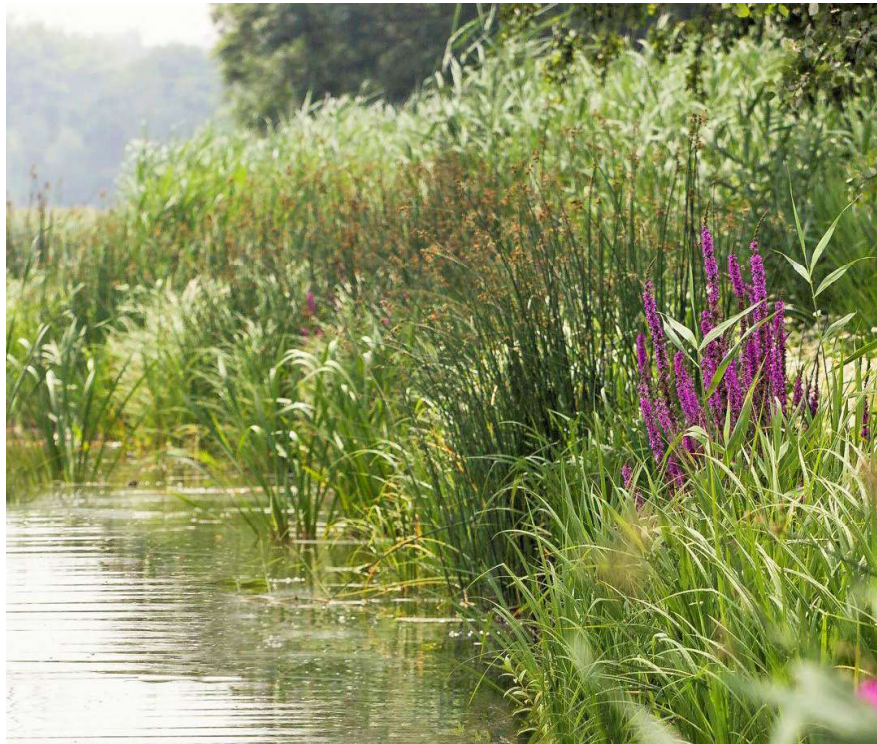
3D beeld Variant 3B



Referenties



Hoofdentree zichtbaar, vindbaar en toegankelijk



Groene randen de biodiversiteit op de groene kavel hoog te houden



Hoofdentree op maaiveld en zichtbaar



Parkeren oplossen in het groen



Politiegebouw staat op de grond en is ingetogen, gevelvlakken zijn in de toekomst aan te passen



Parkeren op maaiveld groen inpassen



Conclusie

Omgevingswaarde

Op de locatie is geen mogelijkheid om een kwalitatief hoogwaardige entree te realiseren. De bezoeker zal altijd over het parkeerterrein binnen moeten komen en deels langs een hek rijden, aangezien de entree van de kavel aan de westzijde ligt en het gebouw aan de oostzijde. Op het parkeerterrein is door de grote parkeervraag weinig ruimte om aan te sluiten bij het groengebied reeds aanwezig op de kavel.

Gebruikswaarde

Door de krappe kavel met ongelijk lopende zijden, is het moeilijk om de parkeerplaatsen in een vast stramien te leggen. Door de puntige uiteinden zijn ook de wegen niet gemakkelijk in gebruik. Om de volledige parkeervraag op te lossen, moet er ook onder het gebouw geparkeerd worden. Dit is mogelijk met het stramien van 16.2. Het leidt wel tot doodlopende wegen onder het gebouw.

Belevingswaarde

Het gebouw ligt op de begane grond lager dan de omringende weg. Door hier geen werkgebied te plaatsen, maar kleedruimtes of ophoudgebied, hoeft dit de belevingswaarde niet tekort te komen.

Toekomstwaarde

Het gebouw is uitgegaan van een stramien maat van 5,4m bij 5,4m. Hierdoor kunnen er in de toekomst eenvoudig volumes eraan toegevoegd worden o.b.v. de wensen van de gebruiker. Momenteel is het maximale programma ingepast op de kavel en zal er voornamelijk gekeken moeten worden naar het afschalen van programma op deze locatie. Bovendien zorgt de vorm van de kavel ervoor dat een grid (5,4m bij 5,4m) minder gemakkelijk is in te passen.

