

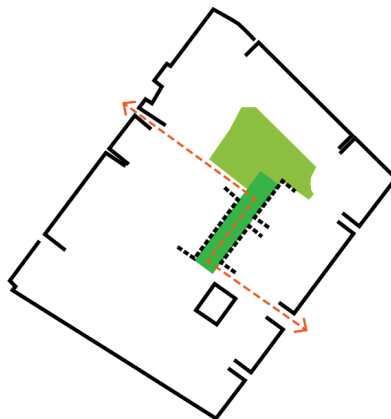
## Uitgangspunten voor ontwikkeling Yulius-locatie Kromhout/Kasperspad

### a) Functie

- De bestaande maatschappelijke functie in de vorm van de Yulius-activiteiten worden op deze locatie (kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie C, nr. 6416) beëindigd en komen daardoor in het gebied Schil te vervallen.
- Alle bebouwing op de Yulius-locatie wordt gesloopt behalve –indien door Yulius gewenste bestaande bebouwing Kromhout 170 inclusief de direct daarachter gelegen gymzaal.
- In plaats van de maatschappelijke functie wordt op de Yulius-locatie de woonfunctie tot stand gebracht. In uitzondering daarop mag in het pand Kromhout een andere functie gevestigd worden met dien verstande dat:
  - de oppervlakte van de niet-woonfunctie niet meer dan 350 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - horeca, een zorginstelling of religie (beide maatschappelijk) niet zijn toegestaan;
  - geen sprake mag zijn van ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving;
  - op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte.
  - indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden B&W overeenkomstig art. 7 lid 5 passende maatschappelijke functies (bijv. een fysiotherapiepraktijk) kunnen toestaan door middel van een binnenplanse afwijkingsprocedure.

### b) Programma, stedenbouw en verkeer

- De bereidheid bestaat medewerking te verlenen aan de totstandbrenging van 18-22 grondgebonden woningen.
- De (stads)woningen en hofwoningen moeten qua typologie, architectuur en bouwvolume passen binnen het beschermd stadsgezicht van de 19<sup>e</sup> eeuwse Schil. De welstands- en monumentencommissie toets het bouwplan aan de basiscriteria en de gebiedsgerichte criteria voor het gebiedstype 19<sup>e</sup> eeuws stedelijk weefsel (bijgevoegd; zie ook welstandsnota gemeente Dordrecht).
- De stedenbouwkundige structuur, rooilijnen, bouwhoogten en dergelijke zijn bepaald en vastgelegd in bijgevoegde tekening 'Stedenbouwkundig raamwerk Kasperspad'.
- Aan de Kasperspad-zijde moet de voorgevel van nieuwbouw liggen in het verlengde van de aangrenzende bestaande voorgevels.
- De bestaande open/groene speelplek op het binnenterrein wordt gehandhaafd en uitgebreid en onderdeel van een (openbare) wandelroute door het bouwblok Vrieseweg-Kromhout-Warmoezierspad-Kasperspad; deze groenstructuur en wandelroute worden ondersteund door de situering van de woningblokken op het binnenterrein.



- Langs de openbare wandelroute en het groen liggen kopgevels; deze kopgevels krijgen voorgevelkwaliteit. Daarnaast moet er sprake zijn van hoogwaardige (zij)erfscheidingen die zijn ontworpen als een integraal onderdeel van de kopgevels.
- De hofwoningen krijgen een smalle voorzone aan de autovrije hof; De erfscheiding is hoogwaardig vormgegeven als integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.
- De rijen met hofwoningen krijgen een verticale architectonische geleiding; sprongen in de gevellijn zijn daarbij toegestaan.
- De uitbreiding van het plantsoen bestaat uit gras met bomen.
- Lange rijen met haakse parkeerplaatsen zijn niet gewenst. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit worden op de koppen van de rijen met parkeerplaatsen hagen aangeplant.
- Het woningblok aan het Kasperspad maakt onderdeel uit van het bouwblok Vrieseweg-Kromhout-Warmoezierspad-Kasperspad; woningtypologie, bouwvolume en architectuur sluiten hierbij aan.
- De woningblokken op het binnenterrein vormen samen een hof; de hofwoningen worden typologisch en architectonisch onderscheidend uitgewerkt t.o.v. de stadswoningen aan het Kasperspad. Referentiebeeld:



- Een variant op de verkaveling van het Yulius-binnengebied is niet ondenkbaar, maar moet bekend en akkoord bevonden zijn voordat gestart wordt met het bestemmingsplan.
- Op het bestaande Yulius-terrein alsmede op de bestaande openbare parkeerplaatsen in het binnengebied en in het Kasperspad direct voor de op te richten nieuwbouw moet door initiatiefnemers voorzien worden in de parkeerbehoefte die door de functiewijziging van het gebied ontstaat. Het gaat daarbij om parkeren door bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen alsmede om de parkeereffecten van de functiewijziging van het pand Kromhout 170 en de achterliggende gymzaal.
- Overeenkomstig de geldende beleidsregels voor parkeren bij nieuw-, ver- of herbouw moet in principe geparkeerd worden op eigen terrein (waarbij geen parkeervergunningen voor toekomstige bewoners worden verleend).

- Gelet op de bestaande typering van het gebied is het -vanuit een oogpunt van maximale flexibiliteit en het feit dat het in dit gebied mogelijk is parkeerplaatsen te realiseren- gewenst hetzelfde parkeerregime te introduceren als in de directe omgeving van toepassing is. Gevolg daarvan is immers dat geen hekken of borden hoeven te worden geplaatst en de te realiseren parkeerplaatsen aan de hand van de mengvorm zo optimaal mogelijk gebruikt worden. Parkeren op eigen terrein is daardoor voor dit gebied minder voor de hand liggend en niet nodig. Wel moet in het toekomstige openbare gebied in de parkeerbehoefte worden voorzien. Aangezien het gebied wordt opgenomen in het bestaande gereguleerde gebied zullen parkeerautomaten geplaatst worden en vervolgens krijgt iedere toekomstige bewoner een parkeervergunning (en als er voldoende ruimte is: een tweede vergunning) gelijk aan de omliggende bebouwing in het gehele gebied.

Het verschil voor bewoners is: in plaats van alleen een parkeerplek die ze hebben gekocht en die altijd beschikbaar is: een parkeervergunning voor parkeren in de omgeving en mogelijk recht op een tweede, en daarmee ook de mogelijkheid om in het gehele grotere gebied te mogen parkeren. Daarnaast: geen verplichting tot onderhoud en beheer van de parkeerplaatsen, groen en andere verharding. Er is dan immers sprake van openbaar gebied waardoor dat een verantwoordelijkheid is en voor rekening komt van de gemeente.

- In beide gevallen is voor grondgebonden tussen/hoek-koopwoningen sprake van een parkeernorm van 1,6 pp per woning.
- Om dit te regelen is een gebiedsgebonden uitvoeringsregel nodig omdat het geldende parkeerbeleid het niet toelaat. Dit moet in een overeenkomst worden vastgelegd en daartoe moet besloten worden/het moet geëffectueerd worden uiterlijk op het moment dat een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend en wordt verleend.
- De voor de nieuwe woningen en de voor de nieuwe functie in het pand Kromhout 170 zijn de CROW-normen van toepassing, uitgaande van de gemiddelde bandbreedte in het gebied schil van de typering sterk stedelijk en is afhankelijk van de te realiseren functie. Voor nieuwe grondgebonden woningen is dit 1,6 pp per woning. Daarnaast moeten bestaande openbare parkeerplaatsen die als gevolg van de beoogde ontwikkeling komen te vervallen worden gecompenseerd.
- Dat betekent dat de toekomstige parkeerbehoefte bestaat uit:
  - a. het aantal nieuwe woningen x 1,6
  - b. de parkeerdruk die ontstaat door de nieuwe functie +/- de parkeerdruk van de bestaande functie in het pand Kromhout 170
  - c. vervallen/gewijzigde openbare parkeerplaatsen.
- voldaan moet worden aan de gebruikelijke van toepassing zijnde minimale maten voor haakse parkeerplaatsen: 2.5 x 5.0 m. en bij langsparkeren: 6 x 2 m

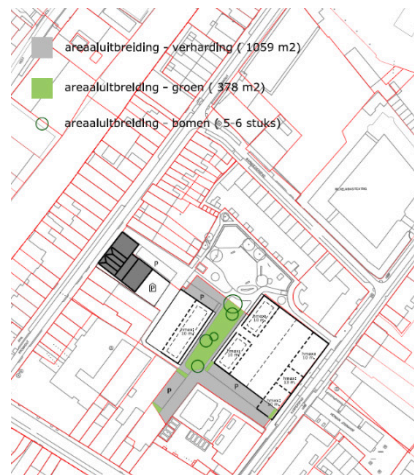
### c) Grond

#### *Openbaar:*

- De niet tot de toekomstige woningen behorende gronden worden openbaar waardoor sprake is van een openbare verbinding tussen het Kromhout en het Kasperspad (openbaarheid is voorwaarde omdat afgesloten gebieden door de gemeente niet in beheer of eigendom worden genomen).

- De gemeente is bereid deze gronden om niet over te nemen. De kosten van overdracht komen voor rekening van initiatiefnemer.
- Inrichting van de openbare ruimte (verharding, groen, verlichting, drainage, riolering etc.) vindt plaats ofwel door de gemeente ofwel door Yulius. In beide gevallen moet het ontwerp en de uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte voldoen aan de inrichtings- en kwaliteitsuitgangspunten van de gemeente (inhoudelijk en technische uitgangspunten handboek KOR) en komen de inrichtingskosten voor rekening van Yulius .
- Yulius betaalt de gemeente een eenmalige bijdrage voor toekomstig onderhoud vanwege de uitbreiding van het gemeentelijk areaal. De te betalen totale kosten van de areaaluitbreiding kunnen bepaald worden zodra een definitief ontwerp van het openbare gebied beschikbaar is.

Op basis van de nu beschikbare informatie kan gedacht worden aan onderstaande opzet:



Als hiervan sprake is, bedraagt de eenmalige bijdrage voor areaaluitbreiding € 65.000,- (excl. BTW).

- Het toekomstig beheer en onderhoud van het openbare gebied komt voor rekening van de gemeente.

#### *Niet openbaar:*

- Yulius is aanspreekpunt en verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe woningen. Dat betreft onder meer de sloop, het bouwrijp maken en het realiseren van nieuwbouw.

#### **d) Planning**

- De maatschappelijke activiteiten van Yulius worden beëindigd per 31 december 2019.
- Yulius zorgt er voor dat door het leegkomen van de bebouwing geen sprake is van achteruitgang van de woon- en leefomstandigheden op de Yulius-locatie en in het aangrenzende gebied.
- Voorafgaand aan sloop en nieuwbouw vindt een opname van de openbare ruimte plaats. De kosten van herstelwerkzaamheden die moeten plaatsvinden vanwege beschadiging van de inrichting van de openbare ruimte door sloop- of bouwwerkzaamheden zijn voor rekening van Yulius.

- Binnen het beschermd stadsgezicht geldt dat sloopvergunning pas kan worden verleend als er vergunning is verleend voor een nieuwbouwplan.

**e) Procedure:**

- Het geldende bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen niet mogelijk. De gemeente zal voor een akkoord bevonden bouwplan het bestemmingsplan herzien.
- De benodigde gegevens, onderzoeken en communicatie worden aangeleverd en uitgevoerd door Yulius.
- Zoals gebruikelijk is daarbij kostenverhaal en afwenteling planschade van toepassing.

**f) Overige aspecten:**

Van toepassing is:

- verduurzaming van de woningen: bijv. zonnecollectoren en gasloos bouwen (aansluitplicht warmtenet);
- levensloop bestendigheid (o.a. bredere deuren en geen drempels)
- voldoen aan kwaliteitsnormen GPR-bouw (aangegeven in het Convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden)
- de aanleg van een gescheiden rioolstelsel.

Als in bovenstaande tekst staat Yulius is daarvoor van toepassing: Yulius of rechtsopvolger.

Algemene opmerkingen/aandachtspunten:

- Een gemeentelijke bijdrage wordt o.a. pas verstrekt nadat de activiteiten van Yulius zijn beëindigd, een nieuwbouwplan akkoord bevonden is en daarvoor het bestemmingsplan gewijzigd is. Verdere afspraken hierover moeten worden gemaakt.
- Daarnaast zijn afspraken nodig over financiële aspecten en de ontwikkelingsmogelijkheden Gezondheidspark.
- Alle informatie/uitgangspunten onder het voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming.

Bijlagen:

- Gebiedsgerichte criteria welstandsnota*
- Stedenbouwkundig raamwerk*