

## Stedenbouwkundige richtlijnen

### herontwikkeling Overkampweg 115 en Overkampweg 135 (31-01-2018)

Yulius heeft begin 2017 aan de gemeente gevraagd te onderzoeken welke stedenbouwkundige richtlijnen van toepassing zijn bij nieuwbouw op de locaties Overkampweg 115 en Overkampweg 135. Deze vraag heeft geresulteerd in het document 'Stedenbouwkundige verkenning Locaties Yulius Overkampweg, Dordrecht (31-01-2018). Dit document is als bijlage opgenomen. Het onderstaande is de bijbehorende beschrijving. Met tekeningen en beschrijving geeft de gemeente richting aan de gewenste ontwikkeling op deze locaties. Op basis van deze stukken zal Yulius op zoek gaan naar een ontwikkelende partij.

De richtlijnen vormen het toetsingskader voor de plannen. Geringe afwijkingen zijn denkbaar mits dit leidt tot een plan met hogere ruimtelijke kwaliteit. Of hier sprake van is, wordt beoordeeld door de stedenbouwkundige en de welstands- en monumentencommissie.

### Stedenbouwkundige richtlijnen locatie 1 (Overkampweg 115)

#### *Context*

De panden van Yulius liggen in de oostelijke punt van plangebied van het Gezondheidspark. Dit plangebied wordt begrensd door de Overkampweg, de Oudendijk en de N3. Het Gezondheidspark bestaat uit vijf zones die ieder een eigen ruimtelijke en programmatische karakteristiek kennen (zie bijlage, pagina 6). De nieuwbouw van de Ziekenhuiszone en de Sportboulevard zijn inmiddels gerealiseerd. De gemeente werkt op dit moment aan plannen voor woningbouw in de Middenzone.

De locatie Overkampweg 115 maakt onderdeel uit van de Zone Overkampweg. Inmiddels is één van de drie hoge woontorens langs de Overkampweg gerealiseerd. De tweede woontoren is in de verkoop. Het gebouw van het Dalton-lyceum en de gebouwen van het Albert Schweitzer ziekenhuis liggen ook in deze omgeving. De lintbebouwing van de Oudendijk, de waterpartijen en de bestaande bomen zorgen voor een landschappelijke uitstraling.

#### *Woningtypologie en woninggrootte*

Er ligt een grote woningbouwopgave in de Zuidvleugel van de Randstad. De gemeente Dordrecht heeft zich uitgesproken om hiervan 10000-14000 woningen te willen bouwen in de periode tot 2040.

Deze locatie leent zich door de nabijheid van het Albert Schweitzer Ziekenhuis voor een woongebouw met zorgappartementen. Het woongebouw bestaat uit een (half)gesloten bouwblok met een binnentuin. Vanuit de binnentuin wordt een fysieke en visuele relatie gelegd met de buitenruimte voor de gebouwen van het ziekenhuis en de Oudendijk. Het woongebouw gaat onderdeel uitmaken van de pleinruimte, waaraan ook het Dalton-Lyceum, de woontoren en de gebouwen op de locatie Overkampweg 135 liggen.

De zorgappartementen hebben een grootte van 65-100 m<sup>2</sup> bvo.

### *Rooilijn en footprint*

De rooilijn van de voorgevel ligt in het verlengde van de zuidwestgevel van de woontoren. Er is sprake van een gebouwde overgang/erfscheiding tussen het woongebouw en de woontoren. In de plattegrond op pagina 4 van de bijlage is de maximale footprint van het bouwblok aangegeven.

### *Toegang en oriëntatie*

De hoofdentree van het woongebouw ligt aan de zijde van het Dalton Lyceum. Deze hoofdentree is vanuit de pleinruimte duidelijk zichtbaar. De toegang naar de bijbehorende parkeergarage ligt naast de toegang tot de parkeergarage van de woontoren.

### *Bouwhoogte*

De bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter (5 bouwlagen).

### *Verkeer en parkeren*

In principe dient iedere ontwikkeling op grond van de Bouwverordening te voorzien in de eigen parkeerbehoefte binnen de projectkavel. In overleg kan hier vanaf geweken worden. De gemeente hanteert voor nieuwbouw parkeernormen volgens de meest recente parkeergetallen van de CROW.

Voor zorgappartementen met een grootte van 65-100 m<sup>2</sup> bvo geldt op dit moment een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 pp voor bezoekers. In het gebied is de parkeerverbodszone ingesteld en is het principebesluit genomen dat voor parkeren in de openbare ruimte betaald parkeren wordt ingesteld. Afhankelijk van de functies is het mogelijk (dubbel) gebruik te maken van de parkeerplaatsen die worden aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling van Overkampweg 135.

De drie hoge woontorens langs de Overkampweg zijn/worden gebouwd op een plint, die bestaat uit twee bouwlagen met parkeren. In de illustratieve doorsnede op pagina 5 van de bijlage is te zien hoe de parkeergarage van het woongebouw kan aansluiten op de parkeergarage van de woontoren.

### *Openbare ruimte*

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk dat Yulius grond aankoopt van de gemeente. De hoeveelheid is afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan.

### *Welstandscriteria*

Het bouwplan wordt door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. De criteria waarop wordt getoetst zijn terug te vinden in de gemeentelijke Welstandsnota Dordrecht (2015). De locatie ligt in het ontwikkelgebied Gezondheidspark. Voor de

ontwikkeling gelden de basiscriteria en het Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark Dordrecht (2005) als toetsingscriteria bij de beoordeling van het bouwplan.

## Stedenbouwkundige richtlijnen locatie 2 (Overkampweg 135)

### *Context*

De panden van Yulius liggen in de oostelijke punt van plangebied van het Gezondheidspark. Dit plangebied wordt begrensd door de Overkampweg, de Oudendijk en de N3. Het Gezondheidspark bestaat uit vijf zones die ieder een eigen ruimtelijke en programmatische karakteristiek kennen (zie bijlage, pagina 6). De nieuwbouw van de Ziekenhuiszone en de Sportboulevard zijn inmiddels gerealiseerd. De gemeente werkt op dit moment aan plannen voor woningbouw in de Middenzone.

De locatie Overkampweg 135 maakt onderdeel uit van de Zone Overkampweg. In deze zone ligt het hoofdaccent (volgens het Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark Dordrecht) op het residentiële wonen, gericht op het fraaie Dordwijkpark. Inmiddels is één van de drie hoge woontorens langs de Overkampweg gerealiseerd. De tweede woontoren is in de verkoop.

### *Woningtypologie en woninggrootte*

Er ligt een grote woningbouwopgave in de Zuidvleugel van de Randstad. De gemeente Dordrecht heeft zich uitgesproken om hiervan 10000-14000 woningen te willen bouwen in de periode tot 2040.

Deze locatie leent zich voor commerciële woningbouw met appartementen door de ligging aan het Overkamppark. De woongebouwen op de locatie moeten onderdeel gaan worden van het stedelijk scherm langs de Overkampweg, dat bestaat uit een plint met daarop woontorens. Dit scherm is de afbakening tussen de wereld van het park en de wereld van het ziekenhuiscomplex (zie p87 Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark Dordrecht). Op de locatie is sprake van een samenhangende reeks van twee of drie woongebouwen, die onderling worden verbonden door een plint. De woongebouwen zijn, vanwege de nabijheid van de kleinschalige lintbebouwing langs de Oudendijk, een stuk lager dan de bestaande, hoge woontoren.

De appartementen in de woongebouwen hebben een grootte van gemiddeld 130 m<sup>2</sup> bvo. De ondergrens qua oppervlak bedraagt 80 m<sup>2</sup> bvo.

### *Rooilijn en footprint*

In de plattegrond op pagina 8 van de bijlage is de maximum footprint voor deze ontwikkeling aangegeven. Er is sprake van twee of drie woongebouwen, die onderling worden verbonden door een plint. Door de ruimte tussen de woongebouwen ontstaan zichtrelaties tussen het Dalton-lyceum en het park. Zie de varianten op pagina 10 van de bijlage.

### *Toegang en oriëntatie*

De hoofdentrees van de woongebouwen liggen aan de zuidzijde. Dit is de zijde waar ook de toegang tot het parkeren op eigen terrein gesitueerd wordt. Ook het parkeerterrein voor bezoekers ligt ten zuiden van de locatie.

### *Bouwhoogte*

De bouwhoogte bedraagt maximaal 23 meter (7 bouwlagen).

### *Verkeer en parkeren*

In principe dient iedere ontwikkeling op grond van de Bouwverordening te voorzien in de eigen parkeerbehoefte binnen de projectkavel. In overleg kan hier vanaf geweken worden. De gemeente hanteert voor nieuwbouw parkeernormen volgens de meest recente parkeerkegetallen van de CROW.

Voor appartementen met een grootte van gemiddeld 130 m<sup>2</sup> bvo geldt op dit moment een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 pp voor bezoekers. In het gebied is de parkeerverbodszone ingesteld en is het principebesluit genomen dat voor parkeren in de openbare ruimte betaald parkeren wordt ingesteld. Afhankelijk van de functies is het mogelijk (dubbel) gebruik te maken van de parkeerplaatsen die worden aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling van Overkampweg 115

In de illustratieve doorsnede op pagina 9 van de bijlage is te zien hoe het parkeren op eigen terrein kan worden opgelost in de plint onder de woongebouwen. Op pagina 8 is bezoekersparkeren in een nieuw gecreëerde openbare ruimte ingetekend.

### *Openbare ruimte*

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk dat er een uitwisseling van gronden plaatsvindt tussen Yulius en de gemeente. Het oppervlak is afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan. Er zal overleg moeten plaatsvinden met het Dalton-Lyceum en de gemeente over het herinrichten van de buitenruimte op het terrein van de school, de terreinen van Yulius en de openbare ruimte.

### *Welstandscriteria*

Het bouwplan wordt door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. De criteria waarop wordt getoetst zijn terug te vinden in de gemeentelijke Welstandsnota Dordrecht (2015). De locatie ligt in het ontwikkelgebied Gezondheidspark. Voor de ontwikkeling gelden de basiscriteria en het Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark Dordrecht (2005) als toetsingscriteria bij de beoordeling van het bouwplan.

