



Gemeente
Sliedrecht

Albert Schweitzer Ziekenhuis
T.a.v. de heer H. van Wijk
Postbus 444
3300 AK DORDRECHT

Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Telefoon **14 0184**
gemeente@sliedrecht.nl
www.sliedrecht.nl

Geachte heer Van Wijk,

U bent voornemens om de locatie aan de Wilhelminastraat 75 te verkopen als toekomstige woningbouwlocatie. Het college van de gemeente Sliedrecht heeft op 20 februari 2018 een nota van uitgangspunten voor het terrein vastgesteld. Het Albert Schweitzer Ziekenhuis verkoopt de locatie door middel van een tender. In dit kader willen wij met deze brief mededelen welke randvoorwaarden aan kandidaat-kopers meegegeven moeten worden.

Datum
11 juni 2018

Betreft
Herontwikkeling locatie
Wilhelminastraat,
Sliedrecht

Nota van uitgangspunten

De nota van uitgangspunten, zoals weergegeven in bijlage 1, zal bij de tender aan de aanvragende partijen worden meegegeven. Het ontwerp voor de omgevingsvergunningsaanvraag dient hier aan te voldoen.

Bijlage(n)
2

De gemeenteraad van Sliedrecht informeren wij door middel van een college informatiebrief over het meegeven van de nota van uitgangspunten.

Uw kenmerk

Binnen 3 jaar na levering dient er een onherroepelijk bestemmingsplan te liggen. Ook dient er een volledige en deugdelijke aanvraag omgevingsvergunning door de gemeente Sliedrecht ontvangen te zijn. Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is, dient binnen 1 jaar aangevangen te worden met de bouw. Indien een partij zich hier niet aan houdt, worden de gronden aan de gemeente overgedragen tegen onteigeningswaarde. Bij forse stagnatie van de woningmarkt zullen partijen in overleg treden.

Ons kenmerk
Zaaknummer 2029034

Uw brief van

Vervolgproces

Tot herontwikkeling aan de orde is, wordt van de nieuwe eigenaar verwacht dat, als het Albert Schweitzer Ziekenhuis de locatie heeft verlaten, de locatie tussentijds beheerd wordt op een dusdanige wijze dat de omgeving geen hinder ondervindt van de leegstand.

Afdeling
Ruimte

Telefoon direct
06 – 20 30 45 63

De nieuwe eigenaar zal binnen afzienbare tijd na ondertekening van de koop-overeenkomst een plan voor woningbouw indienen bij de gemeente Sliedrecht. De gemeente zal het plan vervolgens onder andere toetsen aan de voorwaarden zoals beschreven in deze brief inclusief de opgenomen bijlagen en het op dat moment vigerende beleid en wet- en regelgeving.

Behandeld door
G.A.M. Prevo



Mocht het bouwplan passen binnen deze kaders en haalbaar zijn voor zowel de eigenaar als de gemeente, dan zullen de afspraken over de ontwikkeling van de locatie vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst.

In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt onder andere over de exacte programmering, fasering, uiterste datum start bouw en de bijdrage in de kosten voor onder meer het aanpassen van het bestemmingsplan en de openbare ruimte. Op grond van het bouwplan dat door de toekomstige exploitant wordt ingediend, kan pas een goede inschatting worden gemaakt van de maatregelen die benodigd zijn en bijbehorende kosten die verhaald dienen te worden.

Vervolgens kan de benodigde planologische procedure doorlopen worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voor deze procedure kan contact opgenomen worden met de planjurist van de gemeente Sliedrecht.

De nieuwe eigenaar dient er rekening mee te houden dat hij bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten te maken krijgt met een onderzoek volgens de wet BIBOB.

Tot slot

Voor de volledigheid geven wij hierbij aan dat de gemeente ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie haar volledige publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden (voor)behoudt. We gaan er vanuit middels deze brief en bijlagen richting geïnteresseerde partijen zoveel mogelijk duidelijkheid over de mogelijkheden en belemmeringen te hebben gegeven. Partijen dienen altijd rekening te houden met nieuw beleid, aanpassingen in wet- en regelgeving en overige ontwikkelingen die kunnen leiden tot gewijzigde inzichten.

Alle voorgenoemde punten zijn onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, die het bevoegde orgaan is als het gaat om wijziging van het bestemmingsplan.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De secretaris,

H.F. van Breugel

De burgemeester,

drs. A.P.J. van Hemmen

Bijlagen:

- Nota van uitgangspunten
- Plangebied

Nota van uitgangspunten voor de Wilhelminastraat 75

30 januari 2018

Inleiding

Op korte termijn zal het Albert Schweitzerziekenhuis (ASz) het huidige gebouw aan de Wilhelminastraat 75 verlaten. Daarbij wil het ASz het gebouw en het bijbehorende terrein afstoten, met de intentie om de grond te verkopen aan een ontwikkelaar voor het realiseren van woningbouw. De onderhavige nota van uitgangspunten vormen de ruimtelijke kaders waaraan het latere stedenbouwkundige plan moet voldoen.

Bestaande situatie

Plangebied

Het plangebied omvat het kadastrale perceel K 3433, met het adres Wilhelminastraat 75. De kadastrale grootte bedraagt 7.763 m². Het perceel is sinds 2015 in eigendom van de Stichting Albert Schweitzer Ziekenhuis.

Het perceel is aan de zuidzijde gesitueerd aan de Wilhelminastraat, wordt aan de noordzijde begrensd door de woningbouw aan de Kerkbuurt en ligt ingeklemd tussen de percelen van Waerthove (westzijde) en Tablis Wonen/Yulius (oostzijde).



De ligging van de locatie in Sliedrecht.

Huidige gebouw en terrein

Het gebouw en de grond aan de Wilhelminastraat 75 zijn in eigendom van de Stichting Albert Schweitzer Ziekenhuis. Het gebouw dateert uit 1964 en is sindsdien altijd in gebruik geweest als ziekenhuis. Aanvankelijk was er het gemeentelijke ziekenhuis gevestigd, dat later opgegaan is in het Albert Schweitzerziekenhuis. Momenteel is de Sliedrechtse vestiging een dependance van de hoofd-

vestiging in Dordrecht. Derhalve vinden er in Sliedrecht uitsluitend dagbehandelingen plaats. Hiervoor wordt maar een deel het gebouw gebruikt. De rest staat leeg.

Vanaf het maaiveld (zijde Waerthove) telt het gebouw vijf bouwlagen. Omdat het parkeerterrein (zijde hoofdingang) opgehoogd is, lijkt het gebouw uit vier bouwlagen te bestaan. Derhalve kan de onderste bouwlaag beschouwd worden als 'souterrain', zowel qua gebruik als verschijningsvorm.

Het aanliggende terrein is grotendeels ingericht als parkeerterrein en groenvoorziening. Het terrein wordt niet afgesloten en heeft daarom een semi-openbaar karakter. De ontsluiting voor het autoverkeer en de bevoorrading vindt plaats via de Wilhelminastraat. Voor voetgangers is er ook een verbinding met de Kerkbuurt. De verbindingen met het naastgelegen Waerthove en Yulius zijn niet van betekenis.



Omgeving

Het ziekenhuis is gesitueerd in een strook met zorgvoorzieningen, waarin ook het verpleeghuis Waerthove, de geestelijke gezondheidskliniek Yulius en het medisch centrum Havenkwartier gevestigd zijn. De voorzieningenstrook ligt ingeklemd tussen de Kerkbuurt en de Wilhelminastraat. De Kerkbuurt is een belangrijk onderdeel van het Sliedrechtse historische dijklint van, maar maakt sinds enkele jaren geen deel meer uit van de primaire waterkering. Bijgevolg is het oorspronkelijke buitendijkse gebied automatisch binnendijks geworden. Dit verklaart ook de lage ligging t.o.v. de omgeving. Aan de overzijde van de Wilhelminastraat bevindt zich de woonbuurt "Oude Uitbreiding West", die in de jaren '20 van de vorige eeuw op opgespoten land gerealiseerd is. Enkele jaren geleden heeft hier een grootschalige herstructurering plaatsgevonden.

De randen van het plangebied zien er als volgt uit. De zuidzijde grenst direct aan de openbare weg (Wilhelminastraat). Aan de overzijde van die straat staan grondgebonden en gestapelde woningen, die tezamen een doorgaande gesloten gevelwand vormen. De noordzijde van het plangebied grenst aan een openbaar voetpad, dat tevens de achterontsluiting vormt voor de woningen aan de Kerkbuurt. De westzijde grenst aan het terrein van Waerthove. Op de perceelgrens ligt een interne weg met parkeerplaatsen, waaraan enkele gebouwen van twee tot vier bouwlagen staan. De oostzijde van het plangebied grenst met aan het terrein van Yulius. Direct aansluitend bevindt zich een 'verdiepte' parkeergarage, waarop een langwerpig gebouw van drie bouwlagen staat. De verblijfsruimten in dat gebouw zijn georiënteerd op het bestaande parkeerterrein van het ziekenhuis.

Bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Woongebied 2016" (vastgesteld op 26 januari 2016) geldt ter plaatse de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang toegestaan, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 2.300 m² en is ruim om het bestaande gebouw gelegd. Binnen het bouwvlak bedraagt het maximum bebouwingspercentage 80%. De maximum bouwhoogte is gerelateerd aan het aantal bouwlagen in de bestaande situatie. Daarbij mag het aantal bouwlagen dus niet toenemen.

In geval er afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan is altijd een RO-procedure noodzakelijk. De zwaarte van deze procedure is afhankelijk van de aard en omvang van de afwijking.



Het plangebied is met het rode vlak aangeduid.

Algemeen

Bij de uitwerking van het plan dient aan de volgende algemene uitgangspunten te worden voldaan:

- Er dient voldoende rekening gehouden te worden met de belangen van de omwonenden, alsmede de toekomstige gebruikers.
- In beginsel gelden dezelfde bouw- en gebruiksregels zoals in elders in Sliedrecht. Hiervoor wordt verwezen naar de bestemming 'Wonen - 1' uit het vigerende bestemmingplan "Woongebied 2016".

Programma

De locatie biedt de ruimte voor het realiseren van maximaal 100 (zorg)wooneenheden, mits wordt voldaan aan de vigerende "Parkeernormennota Sliedrecht". Kan hieraan niet worden voldaan, dan wordt er 'teruggerekend' en is derhalve de Parkeernormennota leidend voor het bepalen van het maximum aantal te realiseren wooneenheden. Voor de wooneenheden wordt in eerste instantie uitgegaan van zelfstandige appartementen voor starters en/of senioren. Bijbehorende noodzakelijke voorzieningen bij zorgwoningen zijn uiteraard toegestaan. Voor wat betreft de starterswoningen staat de gemeente Sliedrecht het community idee voor, wat inhoudt dat er sprake moet zijn van jongerenhuisvesting, die in principe als tijdelijk moet worden gezien en waarbij jongeren bereid moeten zijn om iets voor de maatschappij te betekenen. Gedacht kan worden aan een het leveren van een vrijwillige bijdrage m.b.t. ouderzorg.

Het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen is logischerwijs wenselijk.

Gebouwen

Het stedenbouwkundige plan moet bijdragen aan het versterken van de stedenbouwkundige structuur van het gebied tussen de Kerkbuurt en de Wilhelminastraat. Dat betekent dat de bouwvolumes en de wijze van verkaveling zich goed moeten voegen tussen de bestaande gebouwen van Waerthove, Yulius en het Havenkwartier. De intentie daarbij is dat het totale gebied zich sterk blijft onderscheiden ten opzichte van de "Oude Uitbreiding West".

Het bovenstaande komt het best tot uiting in de vorm van meerdere kleinschalige en losstaande appartementsgebouwen (urban villa's). De gebouwen worden gelijkmatig over het terrein verdeeld, zodanig dat er een open structuur ontstaat. Het schakelen van gebouwen is alleen toegestaan als dit de doorzichten niet belemmert. De wijze van verkaveling is in principe vrij, mits er voldoende rekening gehouden wordt met de belendingen. Langs de Wilhelminastraat mogen alleen 'koppen' zichtbaar zijn, vergelijkbaar met Yulius en het Havenkwartier.

De appartementen worden middels portieken/trappenhuizen of galerijen ontsloten. Appartementen op begane grondniveau mogen rechtstreeks ontsloten worden. Bergingen worden bij voorkeur 'ondergronds' gesitueerd, op hetzelfde niveau als de (half)ondergrondse parkeervoorzieningen. De aanwezigheid van bergingen mag in ieder geval niet bijdragen tot (een gevoel van) sociale onveiligheid.

Op de begane grond zijn ook andere functies toegestaan, zoals maatschappelijke en sociale voorzieningen.

Hoogtematen

De woningen worden verdeeld over één of meerdere appartementsgebouwen. De bouwhoogte bedraagt 3 à 4 bouwlagen (10 à 13 meter), gerekend vanaf het bestaande parkeerterrein. In het middegebied is hogere bebouwing toegestaan, tot een maximum van 6 bouwlagen (19 meter). Daarbovenop kunnen penthouses gerealiseerd worden, mits deze voldoende terugliggend (setback) gebouwd worden. Dit dient te geschieden in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente.

De dakvorm is vrij. Ondergeschikte bouwvolumen op het dak zijn toegestaan.

Architectuur

De architectuur en materialisatie van de gebouwen dienen onderscheidend en tegelijkertijd passend te zijn bij de bestaande gebouwen van Waerthove, Yulius en het Havenkwartier. Dit met de intentie om de samenhang in het gebied tussen de Kerkbuurt en Wilhelminastraat minimaal te behouden, maar zonder daarbij in monotonie te vervallen.

De architectuur is hoogwaardig en passend in de omgeving. De materiaalkeuze en detaillering moeten bijdragen aan een goede uitstraling, ook voor in de toekomst. Dat vraagt om duurzame en onderhoudsarme materialen die niet snel verweren.

Dode plinten en grote dichte gevelvlakken gericht op de (semi)openbare ruimte zijn niet toegestaan. Derhalve mogen bergingen niet langs de (semi)openbare weg gesitueerd zijn, dan wel architectonisch goed vormgegeven te zijn. Voor het plaatsen van reclame-uitingen, vlaggenmasten e.d. is de welstandsnota van toepassing.

Geadviseerd wordt om het bouwplan reeds in de schetsfase voor te leggen aan welstand voor een informeel advies. Daarbij wordt het plan getoetst aan de vigerende welstandsnota.

Klimaat

De gemeente Sliedrecht werkt aan een klimaat adaptief dorp. Om de wijken weerbaarder te maken tegen veranderende omstandigheden in het klimaat, zoals hevige regenbuien, zijn maatregelen nodig in de bebouwing en buitenruimte.

Een belangrijke doelstelling bij nieuwbouw is dat het woningbouwplan hemelwater zoveel mogelijk op het eigen terrein vasthoudt, bergt en pas na 24 uur afvoert.

Het nieuwbouwplan dient een waterbestendig ontwerp te zijn. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

- minimaal 60 mm hemelwater vasthouden, gedurende 24 uur, op het bouwveld. Dit geldt voor het verharde oppervlak op het bouwveld dat aangesloten wordt op de gemeentelijke riolering;
- hemelwater vertraagd afvoeren (geknepen afvoer) naar de riolering met een maximaal debiet van 2,5 l/s/ha;
- afdoende hoog vloerpeil (indicatief: 20 cm boven straatpeil);
- waterkerende plint (20 cm water tegen de plint zorgt niet voor doorslag naar binnenruimte).

Natuur inclusief bouwen

Een groen en diervriendelijk dorp is een leefbaar dorp voor iedereen die erin leeft. De wijze waarop een dorp wordt ingericht bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving en daarmee het voorkomen van plant- en diersoorten en de leefbaarheid van het dorp.

We zien een belangrijke ontwikkeling in de huidige tijd en dat is het ontwerpen voor de natuur. Door ontwerpers worden prachtige objecten gemaakt; nestelobjecten, bijenhôtels etc. We merken dat het in de bouw wat achterblijft. Natuur inclusief bouwen betekent dat een bouwwerk van waarde is voor de natuur. Erop wijzen dat de huismus sterk achteruit gaat, zal slechts een

enkeling overtuigen. Het vak van architect is al ingewikkeld genoeg geworden om ook hiermee nog rekening te moeten houden. Laat maar, het kost moeite, het kost geld, zal menig architect denken. Voorzieningen voor stadsvogels hoeven echter niet altijd geld te kosten. Sterker nog: het weglaten van de loodslabbe achter het boeiiboord en de bovenste pan lvert geld op en kan in de juiste omstandigheden prima nestgelegenheid voor gierzwaluwen opleveren.

Waarom van belang?

Biodiversiteit wordt in de ontwikkeling van steden steeds belangrijker. Dat is ook noodzakelijk want de biodiversiteit neemt in versneld tempo af als gevolg van onze activiteiten. Op het platteland nog sneller dan in de stad. Dit verzwakt het vermogen van het ecosysteem waarvan we afhankelijk zijn om de recente ontwikkelingen zoals klimaatverandering te weerstaan. Natuur levert ons de zogenaamde ecosysteemdiensten zoals voedsel, medicijnen, welbevinden etc. die van levensbelang zijn. Met het ontwikkelen van ons land moeten we de biodiversiteit juist vergroten door natuur inclusief te denken en te handelen. Dan gaat het niet alleen over groen ontwikkelen zoals nieuwe natuur of natuurvriendelijke tuinen maar ook in gebouwen. Natuur inclusief denken kan daarnaast zorgen voor een bron van plezier. De vlucht van een vleermuis in de schemering of badderende huismussen zijn een lust voor het oog.

GPR

Ontwikkende partijen in de Drechtsteden dienen zorg te dragen voor in het convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden 29 september 2011 afgesproken kwaliteitsnormen. Gesteld in artikel 1: een totaalscore van 35 met minstens een 7 voor energie en een 8,5 voor gebruikskwaliteit en een 6 voor de overige thema's. De regio Drechtsteden is licentiehouder van GPR Gebouw systeem. Bouwende partijen kunnen bij invoering van projecten in GPR gebruik maken van de licentie van de regio.

Kabels en leidingen

De Nieuwe woningen dienen niet meer aangesloten te worden op gas, een mogelijkheid is het restwarmtenet van HVC.

Buitenruimte

De buitenruimte krijgt een parkachtige uitstraling, vergelijkbaar met de naastgelegen terreinen van Waerthove, Yulius en het Havenkwartier. Het gebied wordt ingericht als verblijfsgebied, waar auto's taboe zijn. Parkeervoorzieningen worden derhalve aan het zicht onttrokken.

Het terrein wordt openbaar toegankelijk, met uitzondering van de parkeervoorzieningen. De bestaande openbare voetgangersverbinding tussen de Kerkbuurt en Wilhelminastraat dient als zodanig in het plan terug te komen. Ter vergroting van de samenhang met de belendende 'parken' is het wenselijk om in die richtingen extra voetgangersverbindingen toe te voegen.

Voor de totale terreininrichting moet een groenplan worden opgesteld. Dit groenplan maakt deel uit van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ontsluiting

De hoofdontsluiting (auto) van het plangebied is conform de bestaande situatie en geschiedt dus via de Wilhelminastraat. De bestaande ontsluiting voor voetgangers via de Kerkbuurt dient gehandhaafd te blijven. Daaraan kunnen extra voetgangersverbindingen naar Waerthove, Yulius en het Havenkwartier worden toegevoegd.

Parkeren

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is de vigerende "Parkeernormennota Sliedrecht" van toepassing. Alle parkeerplaatsen dienen binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Privéparkeerplaatsen mogen afgesloten worden. Voor bezoekers dienen echter voldoende 'vrije' parkeerplaatsen beschikbaar te zijn.

Vanwege de na te streven parkachtige inrichting van het gebied dienen geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden. Dit kan relatief eenvoudig en goedkoop gerealiseerd worden door gebruik te maken van het aanwezige hoogteverschil in het terrein. Derhalve wordt uitsluitend uitgegaan van (half)ondergrondse parkeervoorzieningen.

Overig

- Een eventuele vergroting van het verhard oppervlak dient watercompensatie toegepast te worden, bij voorkeur binnen het plangebied. Hierover dient advies ingewonnen te worden bij het waterschap.
- Voor de afvalinzameling dient gebruik gemaakt te worden van ondergrondse containers. De locatie en uitvoering hiervan worden in overleg met de gemeente bepaald.

Referentiebeelden









