

Locatiepaspoort Fluitenberg - West

Inleiding

In de Structuurvisie Hoogeveen 2.0 (2012) is een forse ruimtelijke opgave voor de kern van Hoogeveen gedefinieerd. Deze opgave ligt voor een groot deel in bestaande wijken en deels in de dorpen. Voor de verschillende (potentieel) beschikbare locaties zijn de relevante ontwikkelingsuitgangspunten in locatiepaspoorten vastgelegd.

Doel

De gemeente Hoogeveen wil een aantrekkelijke woon-, werk- en verblijfsgemeente zijn. In dit locatiepaspoort zijn de belangrijkste kwaliteiten en ontwikkelingsuitgangspunten voor het gebied vastgelegd. Het gaat daarbij om de gemeentelijke ambities en het programma van eisen en wensen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Het paspoort is gebaseerd op een analyse van het gebied in haar maatschappelijke en ruimtelijke context.

Status

Het locatiepaspoort is een document op basis waarvan initiatiefnemers plannen kunnen ontwikkelen. De gemeente is in principe bereid om haar bestemmingsplannen aan te passen danwel andersoortige overeenkomsten af te sluiten voor de ontwikkeling van deze locatie, wanneer het initiatief aan de gewenste kwaliteit voldoet.

De initiatiefnemer moet zijn/haar plannen zelf toetsen aan de wet- en regelgeving. De exploitatie van de ontwikkeling komt eveneens geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Het locatiepaspoort wordt in de trojka vastgesteld. Het is echter geen document waarover formele inspraak plaatsvindt. Er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. Het is een dynamisch sturingsinstrument waarmee de gemeente snel wil kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen.

Ligging en gebiedskarakteristiek

Het gebied, is gelegen aan de oostzijde van het dorp Fluitenberg. De woning staat vlak voor de entree en het hart van het dorp Fluitenberg aan een oude weg die wordt begeleid met karakteristieke bomen.

Aan de zuidzijde van de Fluitenbergseweg is in het verleden een aantal woningen gerealiseerd. Een kleinschalige ontwikkeling met vrijstaande woningen aan een doodlopende weg die wordt omsloten door royale en diepe tuinen. Dit gebied wordt ontsloten vanaf de Vijfhoek.

De Vijfhoek is een straat met een ruim en groen profiel, deze weg gaat in zuidelijke richting over in het landschap (het beekdal). In noordelijke richting sluit ze aan op de Schoolstraat. Hier ligt het gebied.

De locatie ligt op overgang van het buitengebied en de kern Fluitenberg en heeft gedeeltelijk een agrarische- en een woonbestemming. Het is een markante locatie die een belangrijke rol kan spelen in de wijze waarop bewoners en bezoekers de kern Fluitenberg binnenkomen en beleven. Ze is goed zichtbaar en beeldbepalend. De bestaande woning in het plangebied staat relatief dicht op de straat. Het profiel is hier relatief versteend (een brede inrit sluit aan op het fietspad langs de Fluitenbergseweg). Ook staan er enkele opstallen, schuurtjes, voor de rooilijn van deze woning. Achter de woning staat een pand dat in gebruik is als bed & breakfast en daarachter ligt een tuin, die direct grenst aan een open en agrarisch gebied.

Vanaf de Schoolstraat zijn aantrekkelijke doorzichten mogelijk naar het landschap.



Bij de herontwikkeling van de plek liggen kansen om een aantrekkelijke entree van Fluitenberg te realiseren, met respect voor de zichtlijnen en het groen.

Ontwerpuitgangspunten

- Aantrekkelijke landschappelijke vormgeving van de randen en tuinen rondom
- Alzijdig aantrekkelijk vormgeven vanwege karakteristiek ligging nabij entree dorp en grenzend aan het open landschap
- Versterken zichtlijnen richting het landschap en hiervoor ruimte reserveren
- Royale onbebouwde groene profiel vanuit beekdal naar Schoolstraat doortrekken
- Nieuwe bebouwing vormt een aantrekkelijk ruimtelijk ensemble met de bestaande bebouwing aan de Fluitenbergseweg
- Ontwikkeling maakt doorkijkjes mogelijk vanaf de Schoolstraat in oostelijke richting
- Noord- en zuidzijde mogen verschillende sferen krijgen maar vormen samen een ruimtelijk ensemble;
- De woningen aan de noordzijde van de Schoolstraat zijn te gast in het landschap, samen met de terrassen en de gezamenlijke buitenruimtes.

Inspiratie



Woontypologie en Functies

- Grondgebonden woningbouw
- Woonfunctie draagt bij aan de woonbehoefte van het dorp Fluitenberg
- Ondergeschikte en kleinschalige recreatieve functies (overnachten/ bed- and breakfast)

Ontsluiting en parkeren

- Ontsluiting voor de auto mogelijk vanaf de zuidelijk Fluitenbergseweg danwel vanaf de oostelijke Schoolstraat
- Mogelijkheid doortrekken Schoolstraat openhouden in noordelijke en oostelijke richting
- Parkeren op eigen erf en parkeernorm conform CROW

Duurzaamheid

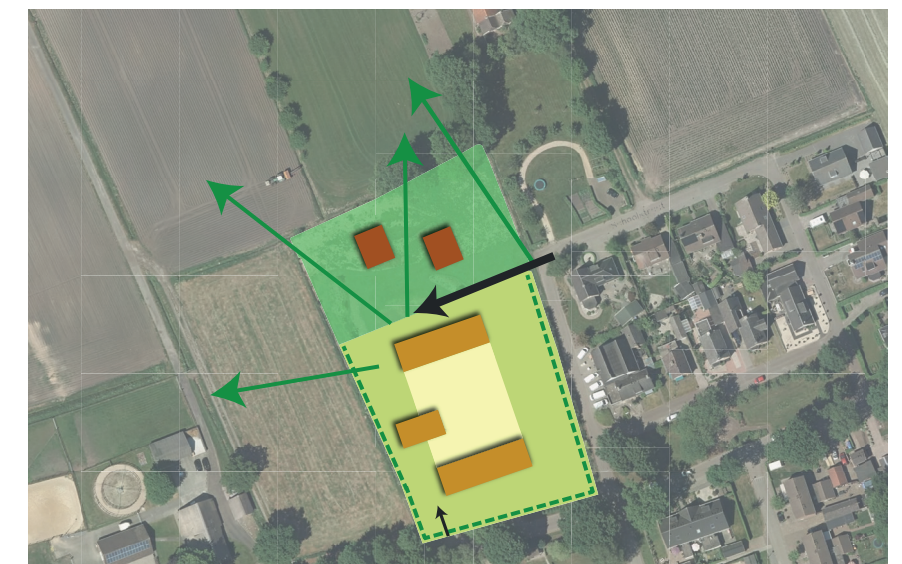
Hoogeveen kiest voor bouwen in de bestaande stad of dorpen, nabij de voorzieningen. Dat is een duurzame stedelijke ontwikkeling. Ook bij de uitwerking van het locatiepaspoort is een duurzame en klimaatbestendige ontwikkeling het uitgangspunt.

Het gaat daarbij zowel om het zoeken naar de menselijke maat als om de functionaliteit (gebruikswaarde), de ruimtelijke kwaliteit (toekomstwaarde en aantrekkelijkheid) als om een duurzaam gebruik (comfort) en exploitatie (energie, grondstoffen en water).

De maatvoering en afmeting van de openbare ruimten moet zijn afgestemd op de te ontwikkelen functies.

Overig

Nader onderzoek moet, afhankelijk van de invulling, worden verricht naar bodem, archeologie, ecologie, externe veiligheid, afval en geluid. Om wateroverlast te beperken moet voor iedere vierkante meter oppervlak die verhard wordt ten gevolge van de planontwikkeling (daken en bestrating), 25 liter regenwater opgevangen kunnen worden (berging)



status:	TOP	TROJKA	B&W
	13/12/21		