

Hoogbouwnotitie

Op en TOP HOOGEVEEN

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Inleiding	3
1.2.	Actualisatie Hoogbouwbeleid 2025.....	3
2.	Toelichting locatiekeuze.....	5
2.1.	Langs de A28/A 37 en spoorlijn/stationsgebied	5
2.2.	Langs de backbone.....	6
2.3.	Centrumgebied	6
3.	Proces Hoogbouwinitiatieven.....	7

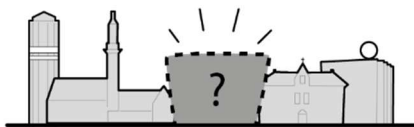
Bijlage: Hoogbouwkaart Op en Top Hoogeveen

1. Inleiding

1.1. Inleiding

De gemeenteraad heeft op 12 maart 2009 op basis van de 'startnotitie Hoogbouw' de beleidsnotitie en locatiekaart hoogbouw 'Op en Top Hoogeveen' vastgesteld (voortaan Hoogbouwbeleid). Het Hoogbouwbeleid vormt de basis om actief te kunnen sturen op de skyline van de kern van Hoogeveen.

Het Hoogbouwbeleid is een thematisch beleidsstuk en biedt een ruimtelijk (stedenbouwkundig) afwegingskader voor het beoordelen van hoogbouwinitiatieven. Voor het kunnen realiseren van een hoogbouwinitiatief moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen.



De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten van het Hoogbouwbeleid zijn:

- definitie hoogbouw: alle gebouwen die hoger zijn dan 25 meter,
- hoogbouw is mogelijk in het centrum van Hoogeveen (geclusterd),
- hoogbouw is mogelijk aan de oost-west as (de backbone) 'Zuidwoldigerweg-Schutstraat-Haagje-mr. Cramerweg',
- bij concrete initiatieven moet een Hoogbouw Impact Scan gedaan worden.

Daarnaast is deze hoogbouwnotitie niet van toepassing op utilitaire werken, zoals reclamemasten, hoogspanningsmasten, GSM masten etc.).

1.2. Actualisatie Hoogbouwbeleid 2025

Naar aanleiding van een motie aangenomen in de gemeenteraad d.d. 21 maart 2024 is het 2009 vastgestelde Hoogbouwbeleid tegen het licht gehouden. Er is daarvoor gekeken naar de uitvoering van het bestaande beleid, naar de relevantie van gehanteerde uitgangspunten en ontwikkelingen. Op basis hiervan worden voorstellen gedaan voor actualisatie.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat deze actieve sturing niet heeft geleid tot hoogbouw in het centrum van Hoogeveen. De enige locatie die de afgelopen jaren is ontwikkeld en die als hoogbouwlocatie kan worden aangemerkt is de hoogbouw aan de Kaap. Deze locatie was echter niet als hoogbouwlocatie aangewezen in het Hoogbouwbeleid 2009. Andere locaties, zoals de voormalige Wendakker en de Nederlandsche Bank-locatie zijn ingericht met bescheiden bouwvolumes. Deze locaties zijn komen te vervallen.

De definitie voor Hoogbouw, zoals die gold in het beleid van 2009 blijft ongewijzigd: Hoogbouw zijn gebouwen hoger dan 25 meter.

Gezien de afwijkingen op uitvoeringsniveau ten opzichte van het Hoogbouwbeleid 2009 worden bij de actualisatie, voortbouwend op de bestaande uitgangspunten, niet meer specifieke locaties, maar zones aangewezen die vanuit stedenbouwkundig oogpunt geschikt zijn voor hoogbouw. Uitzondering hierop vormt de backbone (de oost-west verbinding door Hoogeveen, zie paragraaf 2.2), hiervoor zijn specifieke gebieden aangewezen.

In het Hoogbouwbeleid 2009 is ook gesproken over hoogbouw in het centrum van Hoogeveen. Dit is destijds niet nader uitgewerkt. Hiervoor is nu een zone op de kaart opgenomen. Daarnaast zijn actuele wensen en inzichten zoals de ontwikkeling in de spoorzone meegenomen. Verder wordt geen onderscheidt meer gemaakt tussen hoogbouw L en XL. Zo wordt initiatiefnemers meer flexibiliteit en maatwerk geboden.

Voor hoogbouwontwikkelingen in de aangegeven gebieden moet initiatiefnemer een Hoogbouw Impact Scan (HIS) opstellen, deze wordt getoetst door de gemeente. In de overige delen van de stad moet met heel veel terughoudendheid worden gekeken naar de mogelijkheden. Ook hierbij is het HIS uitgangspunt.

Op de hoogbouwkaart Op en Top Hoogeveen (zie bijlage 1) zijn de (gebieds)locaties aangegeven die zich lenen voor de ontwikkeling van hoogbouw. In de overige delen van de stad wordt met terughoudendheid gekeken naar de mogelijkheden (bijvoorbeeld herbouw bestaande situatie).

2. Toelichting locatiekeuze

Hieronder geven we een toelichting op de aangegeven (gebieds)locaties.

2.1. Langs de A28/A 37 en spoorlijn/stationsgebied

De A28/A37 en het stationsgebied zijn voor de kern Hogeveen de bovenstedelijke routes. Langs deze routes ontmoeten talloze bezoekers en passanten de kern Hogeveen. Deze locaties zijn in hoge mate bepalend voor het beeld dat de stad oproept bij -toekomstige- bezoekers. Op belangrijke bovenstedelijke knooppunten en nabij invalswegen van Hogeveen (A28, A37) kan, door deze plekken bewust in te zetten als oriëntatiepunten, de kwaliteit van het stadsbeeld worden versterkt door het realiseren van hoogbouw.

1- De Koppeling-A28

Dit gebied is al enkele jaren in beeld voor de ontwikkeling van een hoger gebouw. Dit gebied vormt een markering langs de A28 waarmee de stad zichzelf kan presenteren. Daarnaast kan het gebied door middel van hoogbouw de Koppeling accentueren. Hier worden Hogeveen-oost en Hogeveen-west met elkaar verbonden, waardoor de barrièrewerking van de A28 afneemt. De route wordt voor fietsers en voetgangers aantrekkelijker omdat de afstand optisch korter lijkt en er meer te zien en beleven is langs deze route.

2- Afrit A28 / Schutstraat

De afrit van de A28, het gebied rondom de afslag van de A28, wordt door velen als lelijk ervaren (zie: structuurvisie Hogeveen 2015-2030). Het is een gebied waarvoor een nieuwe invulling gevonden moet worden. Het is een belangrijke entree voor de kern en het centrum. Door hier, langs de A28, een ontwikkeling met hoogbouw mogelijk te maken kan Hogeveen zich aan de passanten van de snelweg presenteren. Dit als onderdeel van de route Zwolle-Groningen waaraan bij de entrees van de grote steden hoogbouw gerealiseerd is (Zwolle - ABN-AMRO, Assen - Politiebureau en Groningen - Gasunie).

3- Entree Hogeveen vanaf Buitenvaart

Aan de oostzijde van Hogeveen is, bij de entree vanaf de A37, ter hoogte van het gebied waar het wooncomplex de Helios is gesitueerd, een gebied dat zich eveneens leent voor de ontwikkeling van hoge gebouwen. Ook dit is een belangrijke entree voor de stad waar de kern zich kan presenteren naar de passanten die over de snelweg rijden en waarmee de stadsentree gemarkeerd wordt.

4- Stationskwartier

De gemeente Hogeveen werkt al jaren zelfbewust aan ontwikkeling en verstedelijking van haar grondgebied. Er zijn hoge ambities rondom het stationskwartier gesteld zowel lokaal (zoals bijvoorbeeld de op 10 juli 2025 door de raad vastgestelde visie 'Een prachtige en krachtige stationsomgeving & Griendtsveenweg-Noord'.) maar ook regionaal. De volgende stap in die verstedelijkingsstrategie is de verbinding station/centrum. Het station Hogeveen wordt de huiskamer van de regio en de poort van Drenthe. Met een aantal hoogte-accenten in deze beeldbepalende locatie kan de stad zich hier profileren, presenteren aan passanten die vanuit Zwolle en Groningen komen en markeren we de stadsentree.

2.2. Langs de backbone

De backbone wordt, aan de oost- en de westzijde van het centrum, geleidelijk getransformeerd naar een fraaie groene laan met een brede middenberm voorzien van bomen. De uitstraling en herkenbaarheid van deze laan wordt versterkt door het realiseren van hoogbouw bij belangrijke kruispunten.

Langs de backbone zijn de volgende locaties aangewezen als geschikt voor hoogbouw:

1- Het kruis

Het kruis vormt vanuit historisch perspectief het hart van Hoogeveen. Het is het kruispunt van vaarwegen waaromheen de kern zich heeft ontwikkeld. In dit gebied wordt hoogbouw gezien als een van de mogelijkheden om deze historische plek aan betekenis te laten winnen en een nieuwe impuls te geven.

2- Hoek Wolfsbos – Het Haagje

Deze locatie markeert de hoekverdraaiing die de oorspronkelijke veenkoloniale ontginningsstructuur maakt. Door hier een ruimtelijk accent te realiseren kan de specifieke betekenis van deze plek worden versterkt. Ook speelt deze plek een rol in de backbone, waarbij met een zekere regelmaat hoge gebouwen worden ingezet om de schijnbaar oneindige lengte van de backbone visueel te verkleinen.

2.3. Centrumgebied

In het centrumgebied kan hoogbouw gezien worden als oriëntatiepunt en verankering van het centrum. Een bestaand voorbeeld hiervan is de Stoekeflat die de Hoofdstraat markeert en als oriëntatiepunt dient voor gebruikers van het centrum. Daarentegen kent de Hoofdstraat ook een rijke geschiedenis van veelal lage beeldbepalende panden langs de Hoofdstraat. Om geen afbreuk te doen aan de Hoofdstraat is hoogbouw hier incidenteel mogelijk. Wij zien hier voornamelijk kansen om accenten achter de Hoofdstraat te creëren zodat deze ondergeschikt blijven aan de Hoofdstraat zelf maar wel als verankering dienen voor het centrum. Gebouwen dienen opzichzelfstaand te zijn en ruimtelijk een bijdrage te leveren voor het centrum en de stad.

3. Proces Hoogbouwinitiatieven

Van groot belang bij de ontwikkeling van hoogbouwinitiatieven (gebouwen die hoger zijn dan 25 meter) is dat er een bewuste afweging gemaakt wordt van de consequenties van het bouwplan op de woon-, leef- en belevingskwaliteit.

STAP 1: TOETS AAN OMGEVINGSPLAN

Wanneer het initiatief past binnen het omgevingsplan kan initiatiefnemer het plan via Verken uw idee aan de gemeente voorleggen /of een omgevingsvergunning aanvragen en hoeven de volgende stappen niet te worden doorlopen.

STAP 2: TOETS AAN HOOGBOUWBELEID, VERKEN UW IDEE

Wanneer het initiatief niet past binnen het omgevingsplan dan wordt het plan getoetst aan het gemeentelijk hoogbouwbeleid. Initiatiefnemer kan het initiatief via Verken uw idee aan de gemeente voorleggen. Op de intaketafel wordt door de gemeente een integrale toets op de wenselijkheid gedaan. Bij een positief resultaat is sprake van een project en worden de volgende stappen via het project doorlopen.

STAP 3: HET OPSTELLEN VAN EEN HOOGBOUW IMPACT SCAN (HIS)

De Hoogbouw Impact Scan is een ruimtelijke en technische onderbouwing van de consequenties die het hoogbouwinitiatief op de stad heeft. Een maatschappelijke toets op draagvlak is onderdeel van de scan.

De HIS moet door de initiatiefnemer worden opgesteld en wordt getoetst door de gemeente. De HIS gaat in elk geval in op de onderstaande punten:

a. programmatische wenselijkheid

Past het gebouw functioneel binnen de ruimtelijke structuurvisie (op te stellen omgevingsvisie) van Hoogeveen en voorziet het beoogde gebruik in de behoefte (o.a. toets aan het woonbeleid).

b. de ruimtelijke toets

Het gaat in ieder geval over de ruimtelijke consequenties van het initiatief op:

- het landschap (karakter en schaal)
- de stad (stadsilhouet c.q. skyline nu en straks)
- de wijk (huidige en gewenste karakteristiek)
- de buurt en de straat (afstanden t.o.v. andere gebouwen en straat)
- het uitzicht
- de gebruiksmogelijkheden van het omliggende openbaar gebied
- de gebruiksmogelijkheden van de molen

c. de technische toets

Het gaat bij de technische toets om het in beeld brengen van de technische consequenties en belemmeringen met betrekking tot het hoogbouwinitiatief:

- belemmeringen
- schaduwwerking
- windhinder
- verontreinigingen
- geluid etc.
- verkeer en ontsluiting.

d. maatschappelijke toets

Tijdens de maatschappelijke toets vindt het inspraaktraject plaats met betrekking tot het voornemen om een hoog gebouw te ontwikkelen door de initiatiefnemer.

STAP 4: RUIMTELIJKE ORDENINGSPROCEDURE

Na een positieve beoordeling door de gemeente van de Hoogbouw Impact Scan (HIS) kan een planologische procedure worden opgestart om de bouw van het hoogbouwinitiatief mogelijk te maken. Het hoogbouwinitiatief kan via een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) of een wijziging van het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt. Initiatiefnemer levert in overleg met de gemeente de hiervoor benodigde documenten aan.

Bijlage Hoogbouwkaart Op en Top Hoogeveen