

Herontwikkeling Tamboerpassage Hoogeveen

Aandachtspunten op visie voorkeursvariant 13 februari 2024

Basis voor deze aandachtspunten: Ambitiedocument Tamboerpassage 3.0

Deze aandachtspunten worden aanvullend op de visie vastgesteld en zijn een voorwaarde om mee te nemen naar de volgende fase.

12 juni 2024

Hoofdoopgave:

Laten zien hoe het nieuwe woon- en leefgebied iconisch en spraakmakend ontwikkeld wordt en wat er voor nodig is om deze nieuwe kwaliteit gerealiseerd te krijgen in het centrum van Hoogeveen.

Uit de voorliggende volume studies blijkt dat er sprake is van een ambitieus en spraakmakend woon- en leefgebied.

Wat ontbreekt is dat nog niet inzichtelijk is gemaakt de activering van de plinten op maaiveld niveau. Hierdoor is er nog geen duidelijk beeld of het voldoet aan het basis uitgangspunt dat we er een aantrekkelijk, levendig en leefbaar gebied van maken.

Wat we ook belangrijk vinden is de balans tussen ontmoeten en privacy (voorkomen van geluidsoverlast).

Graag willen we meegeven dat we de basis van de visie van de voorkeursvariant moeten bewaken in het vervolgproces.

De bovengenoemde punten kunnen in de vervolgfase van het ontwerp worden uitgewerkt.

Opgave

Laten zien hoe het plangebied op passende wijze aansluit op het gemeentelijk parkeer- en ontsluitingssysteem.

Als aandachtspunt geven we mee dat de ontsluiting naar het plangebied toe inclusief het parkeren zo dicht mogelijk bij de hoofdwegen moet plaatsvinden, om te voorkomen dat er ongewenste verkeersstromen in het gebied zelf plaatsvinden, zodat de verblijfsruimte in het gebied van hoogwaardige kwaliteit is.

Ook willen we graag bij het vervolg terugzien waar de zichtlijnen stoppen, hoe lopen de wandelpaden, waar sluiten ze op aan en hetzelfde geldt voor de aansluiting op de bestaande straten en gebieden.

De bovengenoemde punten kunnen in de vervolgfase van het ontwerp worden uitgewerkt.

Opgaven

- Zichtbaar maken hoe het watersysteem een meerwaarde krijgt in de planontwikkeling
- Laten zien hoe het plan bijdraagt aan een klimaatbestendige gebiedsontwikkeling
- Laten zien hoe het plan bijdraagt aan de verbetering van de biodiversiteit en natuurinclusiviteit
- Laten zien hoe de energieopgave als een onlosmakelijk onderdeel van het plan wordt opgelost. Integraal en verbindend.

Aan deze opgave is summier vorm en inhoud gegeven. We zien weliswaar daktuinen, maar het is onduidelijk hoe het maaiveld niveau en de gevels eruit komen te zien.

Houd in ieder geval rekening met het volgende:

- Toevoeging van gevarieerd en de hoeveelheid groen. Denk hierbij aan de integratie van groen en de energieopwekking in het plan (zowel verticaal als horizontaal)
- Het is ons niet duidelijk hoe het watersysteem zichtbaar wordt gemaakt en hierdoor een meerwaarde krijgt in de planontwikkeling.
- Let op valwinden in het gebied

Denk ook aan:

- Genoeg windwerking (belangrijk voor verkoeling in zomer),
- Lokale afstroming van water en water goed infiltreren (zo lang mogelijk vasthouden)

De bovengenoemde punten kunnen in de vervolgfase van het ontwerp worden uitgewerkt.

Opgave

- Laten zien hoe het plan onderscheidend bijdraagt aan de huidige en toekomstige woonwensen in Hoogeveen.

Appartementen ten opzichte van grondgebonden woningen

In Hoogeveen (stad) is er ruimte voor ongeveer 40% appartementen toe te voegen. Dit staat verwoord in de Woon(zorg)visie 2023-2026. Door het voorgestelde woonprogramma in de voorkeursvariant, betekent dit dat onze ambitie uit de visie kan botsen met andere initiatieven in het stadscentrum. In beginsel accepteren we de voorgestelde verhouding appartementen ten opzichte van grondgebonden woningen. Wel met daarbij de kanttekening dat we graag bij de uitwerking naar een ontwerp in overleg willen om te onderzoeken of het aandeel grondgebonden woningen nog verhoogd kan worden.

Minimale oppervlakte van 75 m²

In de Woon(zorg)visie 2023-2026 staat de ambitie om woningen met een minimale oppervlakte van 75 m² toe te voegen. In het bestemmingsplan voor het stadscentrum wordt deze ambitie op dit moment ook verwerkt.

In het voorgestelde woonprogramma wordt een groot deel van de appartementen toegevoegd < 75 m².

In jullie onderbouwing geven jullie aan dat een juiste mix qua programma tot de beste ontwikkeling leidt. In het kader van de herontwikkeling van de Tamboerpassage kunnen wij instemmen met deze gedachte. Een belangrijke voorwaarde om hier aan mee te kunnen werken is een onderbouwing hoe voor deze appartementen op een andere manier ruimte wordt gecreëerd. En hoe en waarom dit woonproduct aansluit bij de wensen en woongenot van de beoogde doelgroep(en). Op dit moment is deze onderbouwing nog niet voldoende aanwezig. Dit kan bij de vervolgfase worden uitgewerkt. Denk hierbij in ieder geval aan de ruimte voor ontmoeting, maar ook een ruimte voor stalling scootmobiel

Zoals hierboven aangegeven is een percentage appartementen < 75 m² acceptabel, indien bij het vervolg inzicht wordt gegeven in de onderbouwing hiervan. Ook moet het gemiddelde van de oppervlakte van het totaal aantal appartementen > 75 m².

Daarnaast willen we nog aandacht vragen voor de grondgebonden woningen die gesitueerd aan de noordzijde van het complex van Domesta. We vragen ons af of hier sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat (daglicht, inblik e.d.).

Ook is het een voorkeur om de seniorenwoningen dicht bij de voorzieningen te plaatsen (op rollatorafstand). Daarnaast is het belangrijk om bij het ontwerp van seniorenwoningen rekening te houden met scootmobiel en rollators in en naast de woningen. Als tip geven we nog mee om bij de uitwerking van de visie Visio, NHA en/of gehandicaptenplatform Hoogeveen te betrekken.

De bovengenoemde punten kunnen in de vervolgfase van het ontwerp worden uitgewerkt.

Opgave

- Bedenk een passende publieke invulling voor de ruimte tussen de Markt 6 en de toneeltoren van de Tamboer.

Voor ons is het slopen van Markt 6 nog niet vanzelfsprekend. Het pand heeft midden tot hoge cultuur historische waarden, onder andere het plafond en podium zijn karakteristiek en het pand aan de buitenkant (exclusief aangebrachte panelen). Afhankelijk van de onderhandelingen over de Markt-zuid is bespreekbaar dat het pand Markt 6 gesloopt mag worden. Dit is alleen mogelijk indien er bij het ontwerp op de een of andere manier Markt 6 verwerkt wordt. Zoals het nu is opgenomen in de visie biedt dit onvoldoende draagvlak om dit pand te slopen en is dat niet voldoende onderbouwd.

Voor de voorkeursvariant ontbreekt nog een passende publieke invulling. Dit kan in de vervolgfase van het ontwerp worden uitgewerkt.

Opgave

- Laten zien hoe de gebiedsontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de relatie tussen de Hoofdstraat en theater de Tamboer.

In jullie visie is aandacht voor de verbetering van de relatie tussen de Hoofdstraat en theater de Tamboer. Voor nu is dit voldoende.

Opgave

- Laten zien hoe de ruimte tussen de kerk en de Tamboerpassage een aantrekkelijke verblijfsplek kan worden.

In het ontwerp kan het op een goede manier worden uitgewerkt voor het vervolg.

Opgave

- Laten zien hoe de ruimte aan de noordzijde van de kerk een groen hart in het plangebied kan worden.

Dit is afhankelijk van de manier waarop het openbaar gebied wordt ingevuld. Hier hebben we nog niet veel van gezien.

Dit kan in de vervolgfase van het ontwerp worden uitgewerkt.

Opgave

- Laten zien dat het plan beschikt over voldoende parkeerplaatsen en dat de ruimtelijk impact van de auto op de verblijfskwaliteit van het openbare gebied minimaal is.

In de voorkeursvariant wordt de Markt-zuid bebouwd. Hierdoor ontstaat er een verlies van ongeveer 68 parkeerplaatsen. Voor parkeren is onze parkeernota uit 2011 de basis.

Hierin staat voor woningen een parkeernorm van 1 per woning/appartement opgenomen. Daarnaast staan er voor andere functies die worden toegevoegd op de begane grond afhankelijk van de functie ook parkeernormen.

De basis voor ons blijft 1 parkeerplaats per appartement op eigen terrein.

Tot op heden is dit nog niet goed uitgedacht in de visie en zal hier in het vervolg rekening mee moeten worden gehouden.

Op dit moment wordt nog een rapport opgesteld door de gemeente voor deze locatie. De inhoud van dit rapport vormt de basis voor het vervolg overleg met de ontwikkelaar over het benodigd aantal parkeerplaatsen in het gebied. De ontwikkelaar heeft in dit proces natuurlijk ook de mogelijkheid om een expert in te schakelen.

Dit onderwerp moet in ieder geval nog verder met elkaar verkend worden.

Daarnaast met betrekking tot de ruimtelijke impact. Dit is in het ontwerp nog niet goed terug te vinden en onderbouwd. Onze voorkeur gaat daarnaast niet direct uit naar alleen een hub, tenzij deze een goede bijdrage levert aan een goede kwaliteit en de belevingswaarde daarvan in het openbaar gebied.

Daarnaast moet ook aandacht zijn voor de fiets in het gebied. Waar vinden die hun plek en hoe wordt dat in de openbare ruimte opgelost.

Opgave

- Laten zien dat het plangebied een inspirerende omgeving wordt om te bewegen en te sporten en hoe hierin kan worden samengewerkt met lokale initiatieven.

Dit is afhankelijk van de manier waarop het openbaar gebied wordt ingevuld. Hier hebben we nog niet veel van gezien.

Dit kan in de vervolgfase van het ontwerp worden uitgewerkt.

Opgave

- Laten zien hoe het evenemententerrein kan worden betrokken bij het plangebied

Het is in beeld gebracht, voor ons voor nu voldoende.

Opgave

- Laten zien hoe de positie van de kerk in het gebied kan worden verbeterd.

Prima opgelost in de voorkeursvariant.

Opgave

- Laten zien welke kansen er in de toekomst kunnen liggen voor de gemeente wanneer dit pand in relatie tot de Tamboerpassage ontwikkeld kan worden (= marktconsultatie, geen onderdeel van de opgave)

Zoals hierboven aangegeven, maakt de Tamboer geen onderdeel uit van de opgave. Jullie hebben hier inzicht in gegeven, voor nu voldoende. Dit maakt geen onderdeel uit van de voorkeursvariant.

Opgave

- Laten zien dat de Ten Oeverstraat getransformeerd kan worden in een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied.

In de ontwerpen is hier aandacht voor. Dit vraagt nadere uitwerking in het vervolg.

Opgave

- Het plan moet getoetst zijn op alle relevantie milieucriteria.

Dit blijft een aandachtspunt voor het vervolg. Daarnaast moet nog uit onderzoek door jullie blijken wat de consequenties zijn voor de molen in Hoogeveen. Dit moet in de verdere plannen duidelijk worden gemaakt.

Markt-zuid en Markt 6

De Markt-zuid en Markt 6 maken onderdeel uit van de voorkeursvariant. We hebben de verkoop van deze gronden tegen het licht gehouden in het kader van het Didam-arrest. Voor de gemeente en voor de ontwikkelaar zijn hier wel risico's aan verbonden. Een directe vervolgstap is een publicatie te plaatsen, dat de gemeente voornemens is om deze gronden één op één te verkopen aan de ontwikkelaar. Afhankelijk of daar een reactie op komt, kunnen we in gezamenlijkheid het vervolgproces beoordelen.

Daarnaast zijn we nog in gesprek met de ontwikkelaar over de financiële gevolgen voor deze locaties en moeten hier nog afspraken over worden gemaakt. De onderhandelingen hierover zullen op basis van een onafhankelijke taxatie plaatsvinden. Een voorwaarde voor de vervolgfase is dat we duidelijkheid hebben over de aankoop hiervan inclusief de waarde.