

Bakkerij Drost, Hoofdstraat 125

Zuidwolde

Doel

De gemeente De Wolden is een aantrekkelijke plattelandsgemeente waar het goed wonen, werken en verblijven is. In de bestaande kernen worden kansen benut om woningen toe te voegen.

Dit locatiepaspoort geeft een beeld van de gewenste invulling van de locatie. Deze is het eindresultaat van een analyse van de locatie in zijn omgeving en in combinatie met de maatschappelijke opgave waar we voor staan in De Wolden:

‘Ontwikkelen en versterken van de kwaliteit van wonen, leven en werken in De Wolden, waarbij naoberschap voorop staat’.

Status

Het locatiepaspoort is een document dat de minimale kaders weergeeft voor de ruimtelijke ontwikkeling van een locatie. De initiatiefnemer kan hiermee aan de slag. De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling moet zijn gewaardborgd; vanuit de gemeente wordt geen financiële bijdrage geleverd. Het locatiepaspoort is bestuurlijk vastgesteld maar is geen document waarover formele inspraak plaatsvindt. Er kunnen daarom geen rechten aan worden ontleend. Het is een dynamisch sturingsinstrument en kent een houdbaarheid van twee jaar.

Ligging van de locatie

Het locatiepaspoort is gericht op het ontwikkelen van de locatie van bakkerij Drost zodat daar woningbouw gerealiseerd kan worden. De locatie ligt nabij het centrum van Zuidwolde, direct aan de Hoofdstraat. Het is een herkenbare en markante plek in de groene dorpskern.

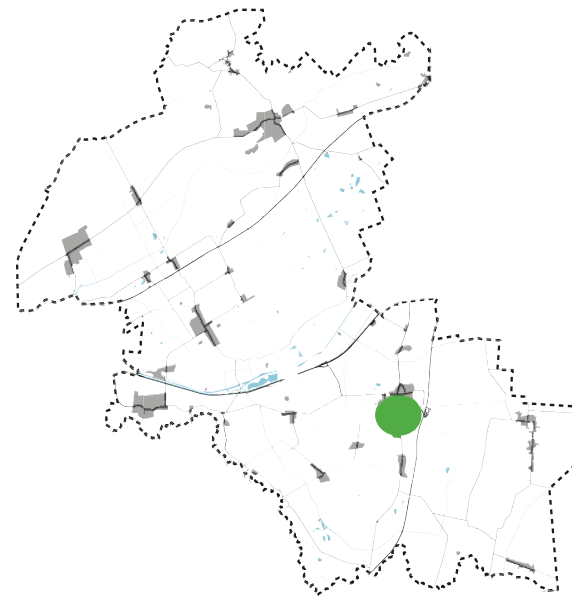
Bij de herontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de industriële sfeer van de bakkerij met de winkel aan de Hoofdstraatzijde (westzijde). Deze sfeer is de inspiratie voor de nieuwe bebouwing. De krachtige groenstructuur met mooie bomen die de Burgerzinstraat begeleidt blijft bij de herontwikkeling bewaard. De nieuwe woonbebouwing aan de oostzijde van het plangebied sluit in bouwhoogte en bouwstijl aan op de dorps sfeer en karakteristiek van de Burgerzinstraat.

De groene ruimte verbindt de Bosscherhof ruimtelijk met de Burgerzinstraat.

Duurzaamheid

De Wolden kiest voor bouwen in het bestaande dorp, nabij de voorzieningen. Dat is een duurzame stedelijke ontwikkeling. Ook bij de uitwerking van het initiatief is duurzame ontwikkeling het uitgangspunt.

Bij de bebouwing en inrichting gaat daarbij zowel om het zoeken naar de menselijke maat als om de functionaliteit (gebruikswaarde), de ruimtelijke kwaliteit (toekomstwaarde en aantrekkelijkheid; passend bij de omgeving en bij de kwaliteiten van de plek) als om een duurzaam gebruik (comfort) en exploitatie (energie, grondstoffen en water). Ook de maatvoering en materiaalkeuze van de openbare ruimte moet zijn afgestemd op de te ontwikkelen functies en op boven beschreven duurzame keuzes.



Ontwerputgangspunten

Programma

- Wonen, max. 12 woningen. (4 appartementen, 3 - 4 patio-woningen en 2 2/1 kap woningen of 2 vrijstaande woningen)

Structuur

Westzijde

- Historische, ‘industriële’ en ‘winkelsfeer’ van bakkerij is inspiratie voor bebouwing
- Appartementen of woningen binnen ‘hoofdvolume’ (bouwenveloppe) van de bakkerijwinkel
- Lage grondgebonden woningen in bouwvolume van de fabriek (bv. patio-bungalows, 1 bouwlaag, met bijzonder dak)
- Hoogteverschillen en gevelkarakteristiek inzetten om ‘industriële’ sfeer te realiseren.

Oostzijde

- Grondgebonden woningen
- Aansluiten op sfeer dorps woonbebouwing in het groen
- Woningen 1 bouwlaag, voorzien van kap

Ontsluiting en parkeren

- Ontsluiting vanaf omliggende straten
- Parkeerbalans conform CROW
- Parkeren op eigen terrein

Groen

- Bomen aan Burgerzinstraat behouden
- Kroonprojectie/boomwortels beschermen en vrijhouden van bebouwing

Overig

Nader onderzoek moet, afhankelijk van de invulling, worden verricht naar cultuurhistorie, 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).



bomen aan Burgerzinstraat behouden



inspiratie voor “industriële architectuur”



referentie “appartementencomplex”

