

Beeldkwaliteitsplan Nijverheidsweg Uithuizen GEMEENTE EEMSMOND

CONCEPT 8 februari 2018



Beeldkwaliteitsplan Nijverheidsweg Uithuizen

Analyse gebied

Algemeen

Het bedrijventerrein Noord is gesitueerd in de kern van Uithuizen en direct gelegen aan de N363. Hierdoor zijn de functies goed zichtbaar en bereikbaar. Oorspronkelijk maakten kleine ambachtelijke bedrijven onderdeel uit van de oude kern. Door schaalvergroting en milieuaspecten zijn later bedrijventerreinen aangelegd. Hierbij werd de bedrijvigheid geclusterd op een plek die goed bereikbaar was. De ontwikkellocatie Nijverheidsweg is onderdeel van het bedrijventerrein Noord.

Het bedrijventerrein Noord heeft twee gezichten. Aan de zuidzijde van de Nijverheidsweg bevindt zich het werkvoorzieningsschap Ability en vier grote bedrijfshallen. De grote maat van deze bedrijven, de grote oppervlakte verharding, de gevelbekleding (plaatmateriaal) en de hoge hekwerken geven deze zijde een industrieel karakter. De uitstraling is grijs, stenig, gesloten.

Aan de noordzijde van de Nijverheidsweg zijn sociale huurwoningen gesloopt. In de huidige situatie is er nu een grote grasweide tot aan het trottoir van de Nijverheidsweg. Dit is de ontwikkelingslocatie Nijverheidsweg waar een stedenbouwkundig plan voor is opgesteld.

Ruimte

De Nijverheidsweg vormt de noordrand van het bedrijventerrein Noord, de overgang met het landelijke gebied. De Nijverheidsweg heeft een asymmetrisch profiel en weginrichting. De hogere gesloten bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde en het ontbreken van bebouwing aan de noordzijde versterkt het asymmetrische karakter.

Het Ability bedrijf is blokvormig van vorm met plat dak en een goothoogte van ongeveer 8 meter. De bedrijfshallen zijn rechthoekig met kap waarvan de nokhoogte maximaal 11 meter is. Er is duidelijk onderscheid tussen Ability en de bedrijfshallen.

Er is zicht op de achterzijde van de percelen van de woningen aan de R.P. Dojesstraat. Dit is een grillige natuurlijk ogende rand met een variatie aan erfbeplanting. Het zicht op de achterzijde van de percelen aan de Departmentsstraat wordt bepaald door de diverse soorten hoge erfafscheidingen en schuttingen. Bij de Kwekersweg is er geen zicht op de achterzijde van de percelen door de aanwezigheid van behoorlijke bomensingels en groenstroken. De aanwezigheid van flinke erfbeplanting langs de randen versterkt het landschappelijke karakter.

Plaatsing

De huidige bedrijfsbebouwing staat in licht verspringende rooilijn op enige afstand van de weg. Door de grote gesloten bouwvormen vormt het een vrijwel gesloten complex. De huidige woonbebouwing in de omliggende straten Kwekersweg en R.P. Dojesweg staat op een licht verspringende rooilijn op enige afstand van de weg. De afstand tussen de woningen is vrij ruim. Er is sprake van een open bebouwingsbeeld. De woonbebouwing aan de Departmentsstraat staat op een strakke rooilijn met beperkte tot geen afstand tussen de woningen.

Openbare ruimte

De bedrijven zijn bepalend voor de uitstraling van de Nijverheidsweg. De hekwerken en brede uitritten domineren het straatbeeld. De straat is functioneel ingericht met parkeerstrook, groenvakken en smal trottoir aan noordzijde. In de groenvakken bij de twee wegversmallingen staan twee middelgrote bomen (essen). Langs het hekwerk aan de zuidzijde is een rand met heesterbeplanting hierin staan de lichtmasten. Met de inrichting van de openbare ruimte is het tweeledige karakter van de Nijverheidsweg zichtbaar. Enerzijds een dorpse en anderzijds een industriële uitstraling.



Ontwikkeling locatie Nijverheidsweg

Algemeen

Met de invulling van 5 tot 10 woonwerklocaties met een kavelgrootte variërend tussen de 1500m² en 3000m² wordt een landschappelijk dorpslint gerealiseerd. Uitgegaan wordt van een straatbeeld voor de Nijverheidsweg als groene straat met bedrijfswoningen aan de straat en de bedrijfsgebouwen teruggeplaatst. Voor het profiel van de Nijverheidsweg wordt aangesloten op de bestaande situatie in de omgeving met een sfeer tussen een bedrijvenweg en een landelijk lint.

Ruimte

Voor de schaal van de kavels is het uitgangspunt een breedte die vergelijkbaar is met die van de kavels aan de R.P. Dojesweg.

Aan de westzijde wordt het terrein begrensd door een smalle groenstrook langs het voetpad naar de tuinen. Aan de noordzijde wordt de huidige situatie inclusief het bestaande bosje op de locatie gehandhaafd. De bestaande greppel aan de oostzijde vormt de begrenzing en wordt gehandhaafd. In verkavelingsopzet en -breedte vergelijkbaar met R.P. Dojesweg.

Plaatsing

De bedrijfswoningen worden met representatieve zijde op een vaste rooilijn aan de straat geplaatst. De bedrijfsgebouwen worden teruggeplaatst.

Waardering

Uitgangspunt is basisniveau. Belangrijk is de representatieve uitstraling van de woningen aan de Nijverheidsweg en de functionele opzet en vormgeving van bedrijfsgebouwen erachter. De groensstrook voor de woningen zorgt voor een samenhangend landschappelijk karakter van de Nijverheidsweg.

Beleidsintenties

Een revitalisering en herstructurering van het bedrijventerrein Noord. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,6 ha. Om in te kunnen spelen op de marktvraag wordt de oppervlakte van de uit te geven kavels niet vastgelegd. In het kader van flexibiliteit wordt uitgegaan van minimaal circa 1.500 m². Het maximaal aantal kavels dat daarmee uitgeefbaar is, is tien.



Criteria beeldkwaliteit - Nijverheidsweg Uithuizen

Plaatsing

Algemeen:

- Onderlinge afstand tussen woongebouwen is zodanig dat er een enigszins open beeld aan de straatzijde ontstaat;
- Opslag uit het zicht vanaf de Nijverheidsweg.

Bedrijfswoningen:

- In vastgestelde rooilijn 5 meter vanaf voorste kavelgrens;
- Evenwijdig aan de perceelgrens langs de Nijverheidsweg;

Bedrijfsgebouwen:

- Minimaal 10 meter achter de voorste kavelgrens.

Hoofdvorm

Bedrijfswoningen:

- Afdekking met kap.

Bedrijfsgebouwen:

- Platte of licht hellende daken.

Aanzicht en opmaak

Algemeen:

- Een terughoudende functionele vormgeving van woning en bedrijfsgebouw;
- Representatief deel naar de weg gekeerd.

Bedrijfswoningen:

- Voorgevel naar de Nijverheidsweg gericht met voldoende raamopeningen;
- Eén tot twee bouwlagen.

Bedrijfsgebouwen:

- De detaillering is sober en doelmatig;
- Installatieonderdelen niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Indien wel zichtbaar vanuit de openbare ruimte, dan dient de installatie onderdeel te zijn van het gebouwontwerp.

Materiaalgebruik

Bedrijfswoningen:

- Gevels hoofdmateriaal baksteen;
- Daken dakpannen.

Kleurgebruik

Bedrijfswoningen:

- Gevels in rood- bruintinten.

Bedrijfsgebouwen:

- Grijstinten of rustige kleuren zoals donkergroen, donkerbruin, houtkleur e.d. Geen harde of felle tinten, geen wit. Een uitzondering hierop is de toepassing van rode baksteen, dit is toegestaan.

Inrichting erf

- Erfafscheiding: langs de Nijverheidsweg bij voorkeur hagen.
- Erfafscheidingen op het achtererf afstemmen met de aangrenzende kavels;
- Kleur hekwerk donker gedekt
- Per kavel één inrit: maximaal 5 meter breedte;
- Parkeren op eigen terrein;
- De bestaande beplanting/ bosjes achter op de kavels handhaven;
- Ongedwongen groene erfovergangen rond locatie.



Openbare ruimte

- Ten behoeve van een groen karakter tussen het bedrijventerein en het landelijke lint een groene grasberm met bomen en greppel toevoegen langs de noordkant.
- Behoud huidige rijbaan met groenstrook langs de zuidkant Nijverheidsstraat;
- Vergroten groenstrook waar mogelijk;
- Grasberm van 4 meter breed met bomen 1e grootte op wisselende afstand, 2 a 3 inheemse soorten zoals eik, plataan en es (zie Kwekersweg en R.P Dojesweg);
- Aan westzijde van de kavels smalle groenstrook langs voetpad naar tuinen;
- Aan noordzijde van de kavels huidige situatie met greppel handhaven;
- Aan oostzijde van de kavels huidige situatie met greppel handhaven.



Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Eemmond
R. Uilenberg

BügelHajema Adviseurs
I. Stikkenboom

Projectnummer
090.00.01.45.00

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401 GN Assen
T 0592 316 206
W www.bugelhajema.nl
E assen@bugelhajema.nl