

Herstructurering Bedrijventerrein Noord Uithuizen: Nijverheidsweg concept 5 april 2017

Aanleiding Herstructurering Noord:

- veroudering bedrijventerrein
 - leegstand bedrijfshallen
 - veranderwensen bedrijven
 - sloop corporatiewoningen
- Nijverheidsweg**

Bevindingen

- > ontwikkelingen Noord: trend publieksgericht en maatschappelijk gericht > transformatie langs N363
- > vraag uitbreiden bestaande bedrijven op Noord
- > verplaatsen naar andere bedrijventerreinen of opheffen activiteiten op Noord
- > markvraag woonwerklocaties



Herstructurering Bedrijventerrein Noord Uithuizen: Nijverheidsweg concept 5 april 2017

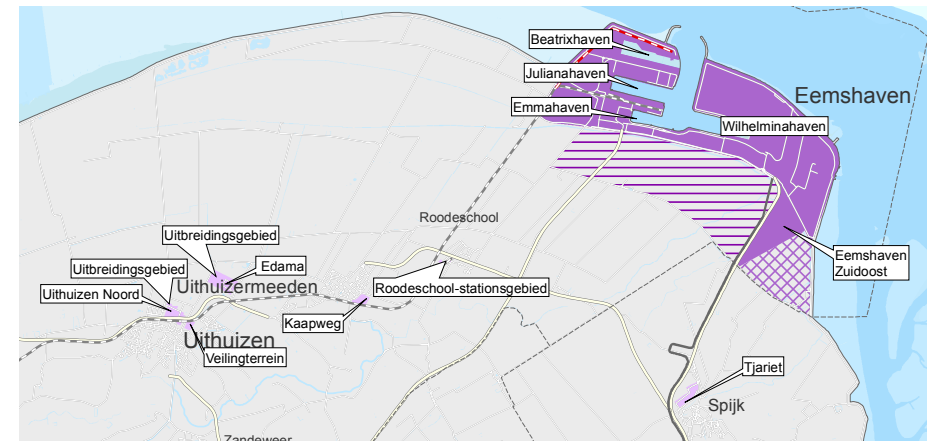
Beleid bedrijventerrein Noord:

- ID-studie Uithuizen 2008
- Bedrijventerreinvisie 2015 - 2035

Samenvatting:

> Het bedrijventerrein Noord heeft een specifieke ligging, tov andere bedrijventerreinen, namelijk in de kern van Uithuizen. Direct gelegen aan de N363 waardoor de functies zowel zeer goed zichtbaar als vindbaar zijn.

> Het verouderde bedrijventerrein is toe aan een herstructurering waarbij ook de ontsluiting aandacht behoeft

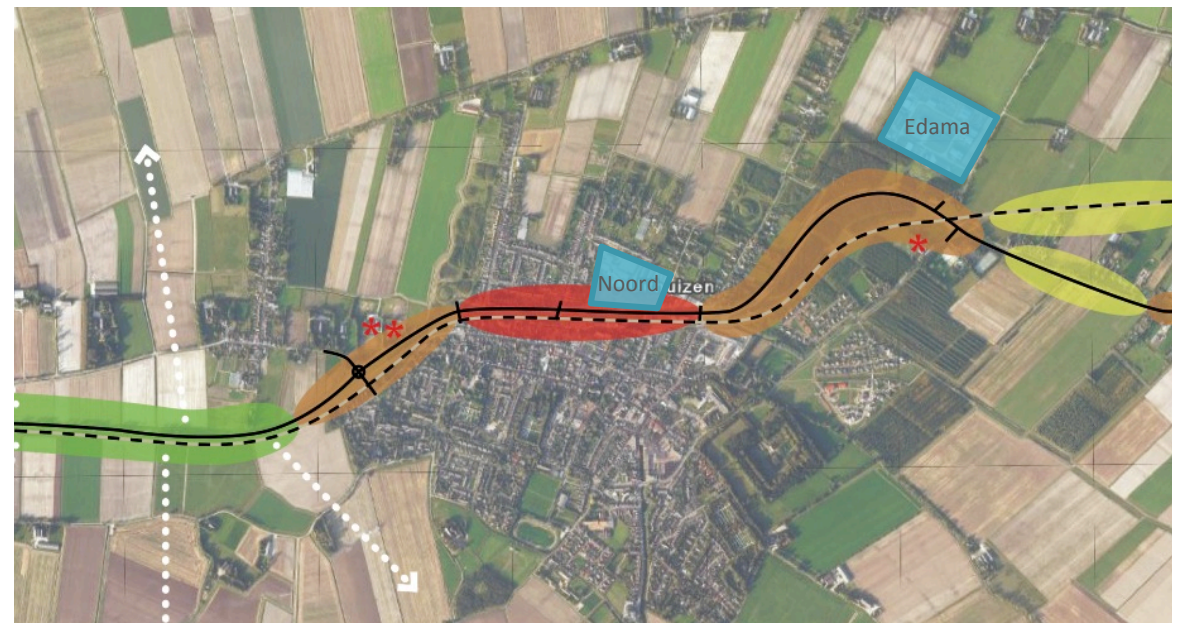


Hoofdpijnen beleid voor transformatie bedrijventerrein Noord:

- N363: transformatie naar publieksgericht
- inpassing en ontsluiting Ability verbeteren
- richten op kleinschalige bedrijvigheid (middelgrote en grotere bedrijven > Edama)

Stand van zaken

- > transformatieproces gaande langs N363: publieksgerichte functies langs zuidzijde
- > noordzijde: planning brandweerkazerne langs N363
- > herinrichtingsproject N363: ook verbetering ontsluiting Noord
- > vernieuwingsproces werkvoorzieningsschap Ability



Herstructurering Bedrijventerrein Noord Uithuizen: Nijverheidsweg concept 5 april 2017

Context Nijverheidsweg:

- ontsluiting en straatbeeld
- bedrijven aan Nijverheidsweg
- wonen aan Nijverheidsweg
- begrenzing locatie

Bevindingen

- > straatbeeld gedomineerd door hekken; kleine groenstroken aanwezig
- > generiek beeld bedrijventerrein; Ability publieksgerichte uitstraling
- > westzijde: rij woningen staat er "allendig" bij
- > ongedwongen groene erfovergangen rond locatie



Foto's Nijverheidsweg zuidzijde: bedrijven en rijwoningen



Foto's Nijverheidsweg locatie woonwerkkavels



Herstructurering Bedrijventerrein Noord Uithuizen: Nijverheidsweg concept 5 april 2017

Context Nijverheidsweg:

- omliggende linten en wonen

Bevindingen

> dorpse woonlinten: bijvoorbeeld
Departementstraat

> landelijke dorpslinten: bijvoorbeeld R.P.
Dojesweg



Herstructurering Bedrijventerrein Noord Uithuizen: Nijverheidsweg concept 5 april 2017

Voorbeelden inrichting woonwerklocaties:

- ontsluiting en straatbeeld

Bevindingen

- > tendens om brede stukken verharding/inritten aan te leggen op de kavel, langs de ontsluitingsweg
- > bedrijfsbebouwing dominant als deze voor de rooilijn van de woningen ligt
- > tendens om hekken op de erfgrans te plaatsen
- > tendens om opslag achter hekken te plaatsen

- - - - -

> om regie op het straatbeeld te houden is een openbare groenstrook een effectief middel: regie breedte inritten, erfscheiding niet meer dominant, met bomen en hagen kan een groen straatbeeld gerealiseerd worden.

> om wonen in het straatbeeld te profileren: rooilijn van woningen aan de weg; rooilijn bedrijfsbebouwing verder naar achteren plaatsen

> Nijverheidsweg potenties: kleine groenstroken aanwezig + aanzet voor groenstrook langs voetpad

Foto Nijverheidsweg: kleine groenperken langs rijbaan aanwezig



Foto's: voorbeelden woonwerklocaties



Ontwikkelingsrichting Nijverheidsweg:

- overgang bedrijventerrein naar woonomgeving: door schaal + passend programma: keuze woonwerk-locatie: bedrijfscategorie 1/2.
- flexibiliteit: kunnen inspelen op marktpraak: kavelgroottes tussen ca 1500m² en 3000m²
- inrichting Nijverheidsweg: opwaarderen

Opzet inrichting en verkaveling

> Voorbeeldverkaveling waarin een aantal ruimtelijke uitgangspunten in beeld gebracht worden:

- Straatbeeld Nijverheidsweg groene straat met woningen aan de straat en de bedrijfsgebouwen teruggeplaatst
- Schaal kavels: 5 tot 10 kavels, respectievelijk 3000m² tot 1500m²; breedte vergelijkbaar met R.P. Dojesweg
- Profiel Nijverheidsweg type straat: sfeer tussen landelijk lint en bedrijvenweg in: aansluitend op bestaande situatie:
 - brede asfalt rijbaan
 - parkeerstrook / groenvakken (vergroten waar mogelijk)
 - voetpad
 - nieuw: grasstrook met bomen ca 4m breed
- Begrenzingen: westzijde: smalle groenstrook langs voetpad naar tuinen; noordzijde: huidige situatie handhaven > buren onderling afstemmen; oostzijde huidige greppel handhaven



Ontwikkelingsrichting Nijverheidsweg:

- bestemmingsplan
- beeldkwaliteitsparagraaf
- looptijd 5 tot 10 jaar?

Opzet regels bestemmingsplan

>uitgangspunten bestemmingsregeling:

- Bestemming bedrijventerrein met verplichting tot woning bij het bedrijf
- Ontheffing voor alleen bedrijfsvoering indien onderdeel bestaand bedrijf op Noord
- Bouwvlak woningen met verplichte rooilijn; 5 m vanaf kavelsgrens; afstand zijdelingse perceelgrens 3m?
- Woningen: 1 tot 2 bouwlagen met kap; max oppervlak 150m²?; max goothoogte 6m; max nokhoogte 10m
- Terugplaatsing bedrijfsgebouwen min 10m achter kavelgrens
- Bedrijfsgebouwen: vorm is vrij; goothoogte max 6 m; nok hoogte max 10m? Afstand zijdelingse perceelgrens 1m?
- Max bebouwd oppervlak kavel: 30%?

Opzet criteria BKP – paragraaf

Woningen:

- Plaatsing: in rooilijn 5 m vanaf kavelgrens; evenwijdig aan de perceelgrens langs de Nijverheidsweg; garage min 5 m achter voorgevelgrens
- hoofdvorm vrij; afdekking met kap
- gevelaanzicht: voorgevel naar de Nijverheidsweg gericht: voldoende raamopeningen
- opmaak: gevels hoofdmateriaal rode baksteen; daken: dakpannen

bedrijfsgebouwen

- Bedrijfsgebouwen: hoofdvorm vrij;
- Opmaak bedrijfsgebouwen: gevelmateriaal vrij; kleurstelling: grijs tinten 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. Geen witte kozijnen of deuren toepassen.

Inrichting erf

- Erfafscheiding: langs de Nijverheidsweg zijn geen hekken toegestaan. Hekken kunnen toegepast worden vanaf 15m vanaf de kavelgrens aan de Nijverheidsweg. Langs de nijverheidsweg kunnen wel hagen worden toegepast tot 1.20m hoogte.
- Erfafscheidingen op het achtererf afstemmen met de aangrenzende kavels
- Opslag uit het zicht vanaf de Nijverheidsweg
- Per kavel één inrit: maximaal 5m breedte.
- Parkeren op eigen terrein

