

stedebouwkundig advies

W.A. Scholtenweg Zuidbroek



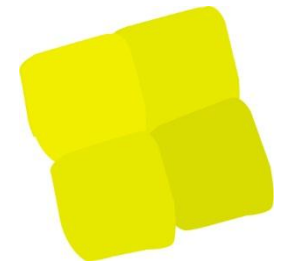
BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving



Inhoud

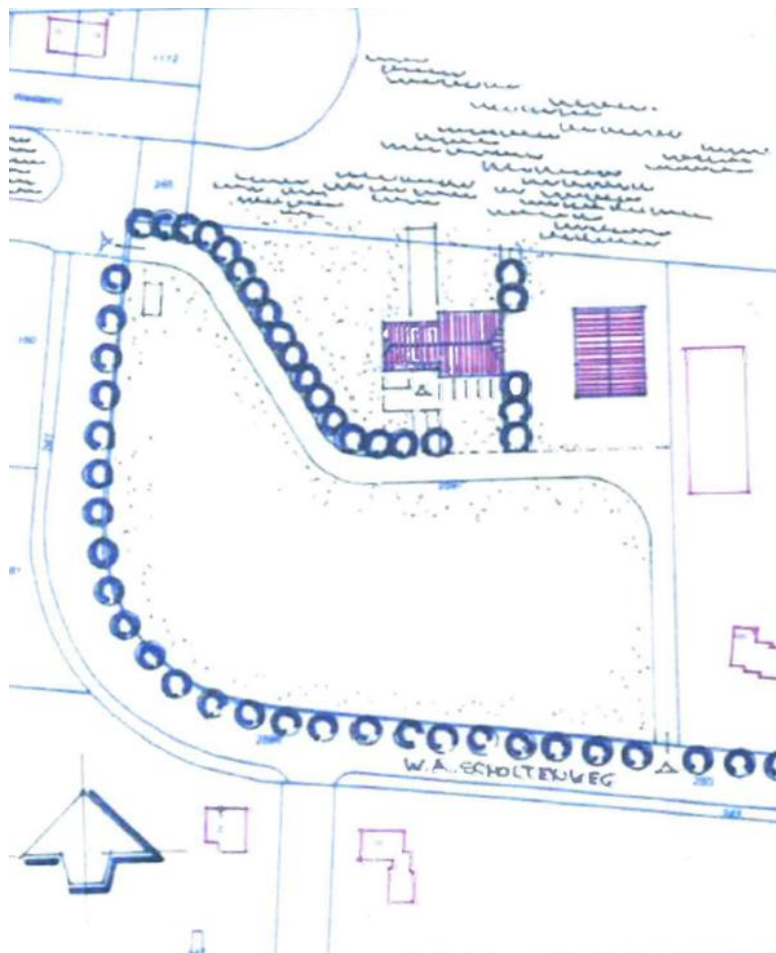
1	Inleiding	4
2	Bestaande situatie	5
3	Ruimtelijke ontwikkeling en karakteristiek	6
4	Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden	8



Inleiding

1

De gemeente Menterwolde heeft een aanvraag ontvangen voor het bouwen van een bedrijfswoning met een vrijstaande loods op een bedrijfskavel aan de W.A. Scholtenweg te Zuidbroek. De bedrijfskavel is gesitueerd op de hoek Westeind en de W.A. Scholtenweg.



De aanvraag betreft het hieronder afgebeelde ontwerp voor de bedrijfswoning met bijbehorende situeringsschets . De bedrijfswoning heeft een oppervlak van 300 m². Dit is inclusief een inpandig bedrijfsdeel van ca 180 m². De vrijstaande loods heeft een oppervlak van ca 300 m²

De gemeente is in principe bereid planologische medewerking te verlenen. In dit advies worden de ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd voor deze medewerking geformuleerd.



Bestaande situatie

2



Op de bedrijfskavel waar de bedrijfswoning wordt gesitueerd is momenteel een buitenopslag en display voor bestratingsmaterialen. De kavel is onbebouwd. Bij de entree op de hoek van de W.A. Scholtenweg en het Westeind staat een portakabin container als kantoortje.

De bedrijfskavel is een onderdeel van de bedrijvenstrook langs het Winschoterdiep. De bedrijfskavel ligt op het punt waar het Westeind, het tracé van het oude Winschoterdiep, samenkomt met het nieuwe Winschoterdiep. De oude toegang tot het water van het Westeind is gedempt en de kades van het Winschoterdiep zijn versterkt met hoge dampwandprofielen. Veel bedrijven langs het Winschoterdiep zijn watergebonden. Ten zuiden van deze bedrijfs-

strook, aan de overzijde van de W.A. Scholtenweg zijn tuinbouwbedrijven met kascomplexen gevestigd. Bij veel bedrijven staat een bedrijfswoning. Aan de westzijde van de kavel begint het Westeind, het oude tracé van het Winschoterdiep. Aan weerszijden van het diep staat oude lintbebouwing met een mix van woonhuizen, boerderijen en een enkel bedrijfje.

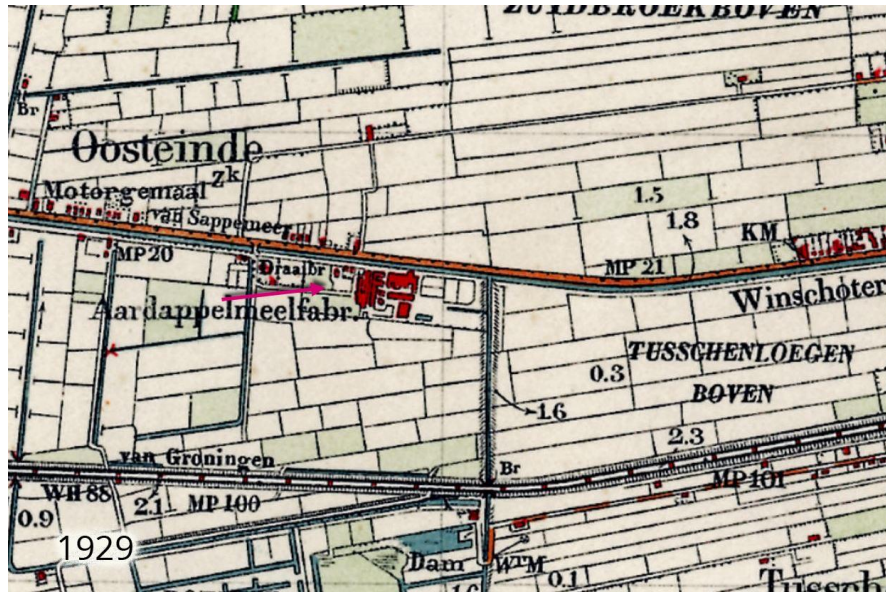


De W.A. Scholtenweg

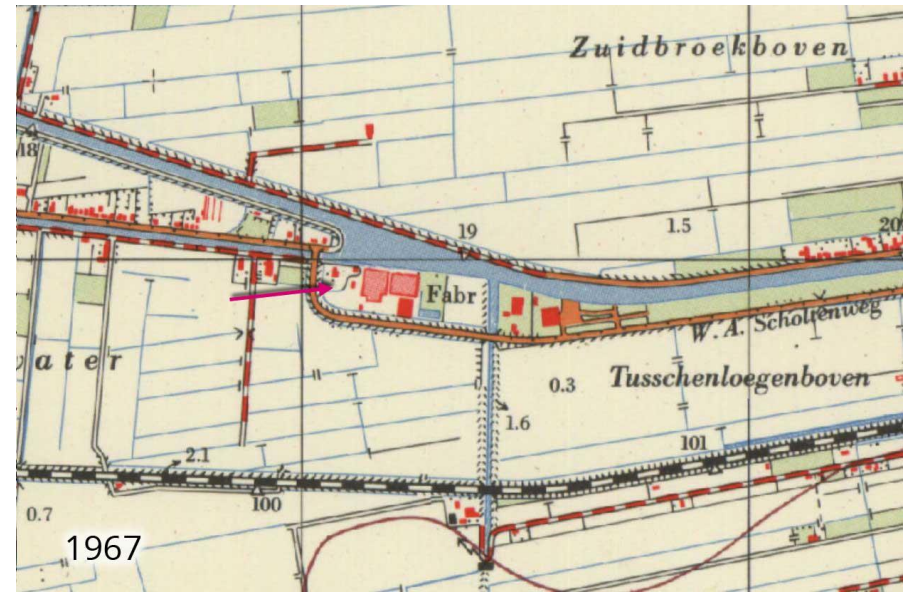


Ruimtelijke ontwikkeling en karakteristiek

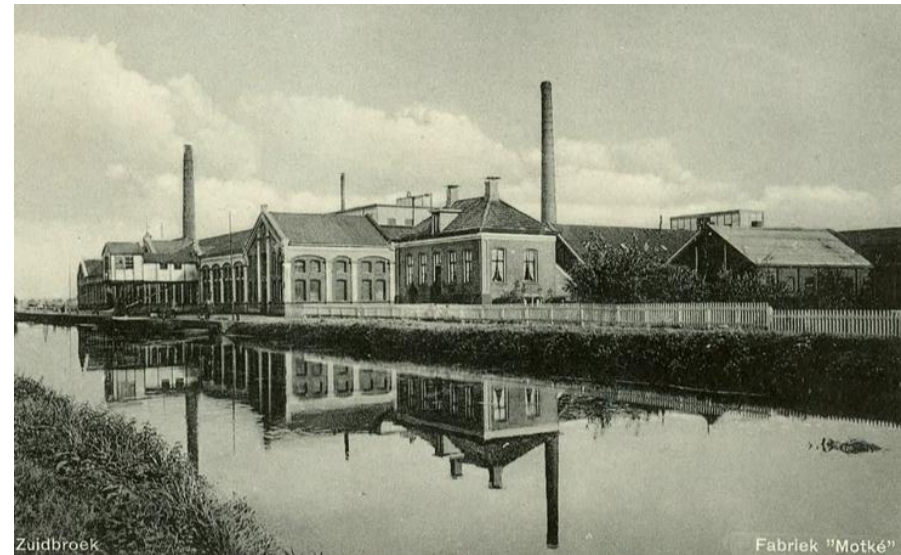
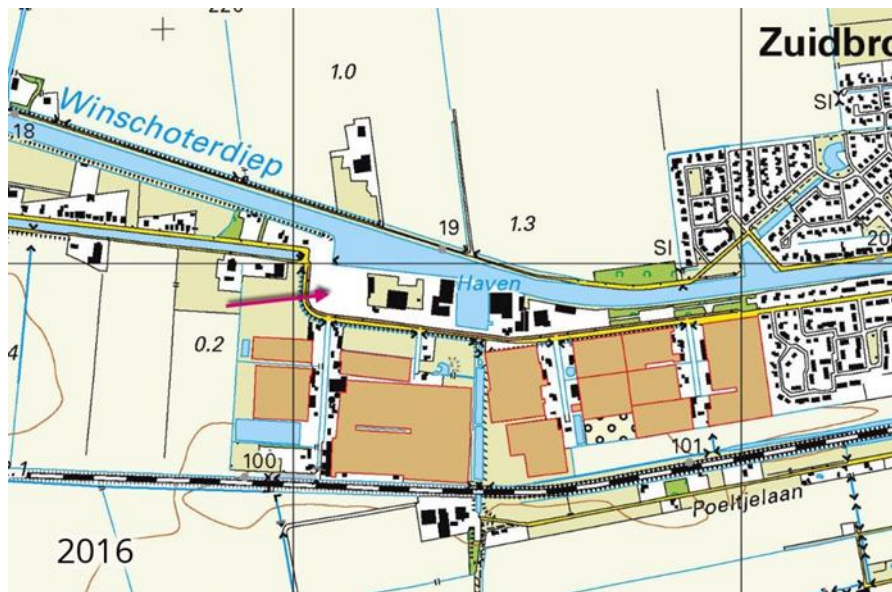
3



Het bestaande ruimtelijke karakter van de plek is nauw verbonden met de ontwikkelingen rondom het Winschoterdiep. De bedrijfskavel was onderdeel van de strook met lintbebouwing langs de 'stille' zijde van het Winschoterdiep tussen de voormalige draaibrug en de aardappelmeelfabriek Motké uit 1859. De meeste bebouwing langs het Winschoterdiep staat aan de noordzijde aan de destijds doorgaande weg van Sappemeer naar Zuidbroek. Langs de zuidzijde staan fabriekscomplexen direct aan de kade en boerderijen. Alle bebouwing is georiënteerd op het Winschoterdiep. (zie bovenstaande kaart uit 1929).



In de jaren 60 van de vorige eeuw verandert de omgeving rondom de locatie door de verbreding en de omlegging van het Winschoterdiep langs de noordkant van Hoogezand. Ter hoogte van de locatie sluit de noordelijke omlegging weer aan op het oude tracé van het diep (zie bovenstaande kaart uit 1967). Voor de ontsluiting van het Westeind naar de dorpskern van Zuidbroek wordt een nieuwe weg ten zuiden van het Winschoterdiep, de W.A. Scholtenweg aangelegd. Op de betreffende kavel stond een gedeelte van de aardappelmeelfabriek en wat kleinere bebouwing, waarschijnlijk woonhuizen, direct aan de kade. De aardappelmeelfabriek Motké sloot in 1965 en het complex werd in 1980 gesloopt.



De locatie door de tijd



De nieuwe W.A.Scholtenweg weg wordt ook gebruikt voor de ontsluiting van nieuwe bedrijvigheid, de tuinbouwkassen die in de zone tussen de nieuwe weg en het spoor verrijzen. De weg heeft een gebied ontsluitend karakter met een ruim profiel, een vrijliggend fietspad, erftoegangen en afwisselende bebouwing. Veel bedrijven hebben een bedrijfswoning.

Het grootste deel van de nieuwere bebouwing is georiënteerd op de W.A. Scholtenweg. De watergebonden activiteiten van Pedro Boat en de jachthaven hebben ook een herkenbare oriëntatie op het Winschoterdiep. Vanaf de A7 is Pedro Boat goed in beeld.

De sfeer van de plek wordt bepaald door een menging van de oude en nieuwe infrastructuur, van oude en nieuwere bebouwing en van uiteenlopende typen bedrijfsgebouwen en woonhuizen.

Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden

4

De bedrijfskavel heeft met uitzondering van de portakabin geen bedrijfsbebouwing, er is alleen buitenopslag. Op de ingediende schets wordt de bestaande bedrijfsentree vanaf het Westeind met de portakabin gehandhaafd en er wordt een nieuwe toegang in de zuidoosthoek vanaf de W.A. Scholtenweg toegevoegd.

Een logische situering voor de bedrijfswoning ten opzichte van bestaande bedrijfsbebouwing zoals vaak het geval is, is hier vanwege het ontbreken van bestaande bedrijfsbebouwing niet aan de orde. Op de ingediende schets is de vrijstaande loods achter de achtergevellijn van de bedrijfswoning gesitueerd.



De ruimtelijke structuur in de directe omgeving van de bedrijfskavel wordt voor de plaatsing van de bedrijfswoning als richtinggevend gehanteerd.

Voor de omringende bedrijfswoningen en bebouwing is de W.A. Scholtenweg de ruimtelijke drager. Op een vergelijkbare wijze dient de nieuwe bedrijfswoning een ruimtelijke relatie met de W.A.Scholtenweg te krijgen.

Voor een goede aanhechting met de bebouwing in de directe omgeving komen er in principe drie locaties langs de W.A. Scholtenweg in aanmerking:

1. In de zuidoost hoek van de kavel, naast de bedrijfswoning op nr. 100;
2. Tegenover de kruising met De Akkers en de bedrijfswoningen De Akkers 15 en 16;
3. In de noordwest hoek van de kavel, bij de kruising van het Westeind en de W.A. Scholtenweg;

Hieronder wordt de plaatsing 1 en 3, die de voorkeur hebben boven plaatsing 2, verder uitgewerkt.

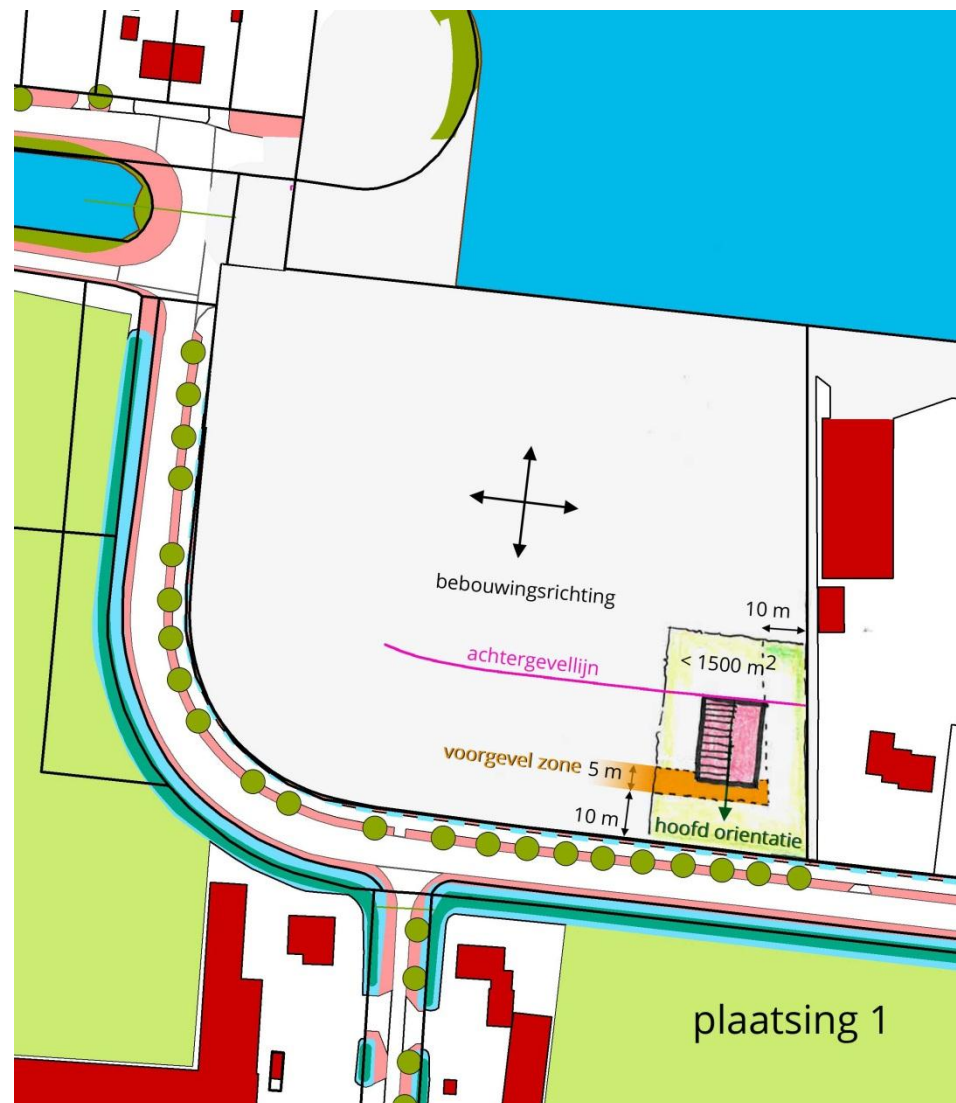
Voor beide plaatsingen zijn op basis van bovengenoemde uitgangspunten de volgende randvoorwaarden geformuleerd;

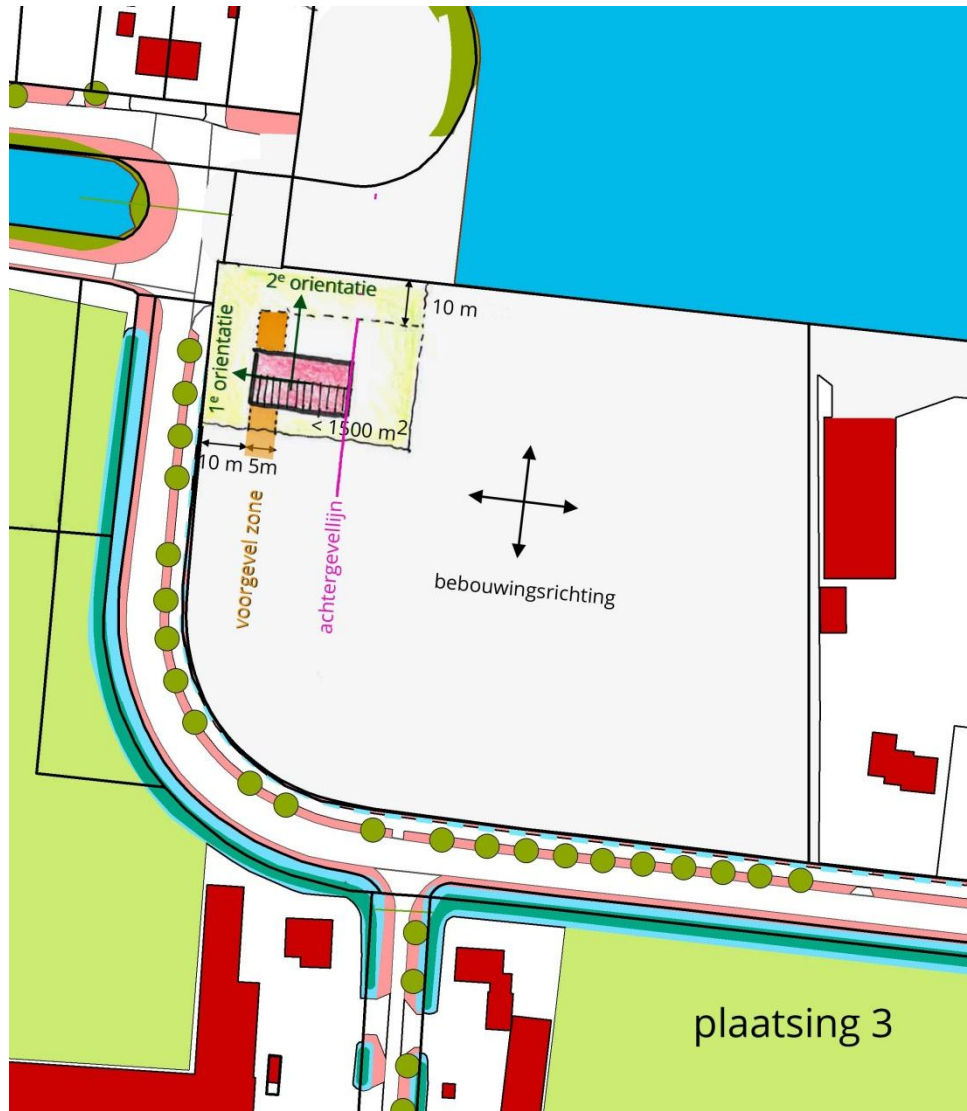
- De toegang van de bedrijfswoning is vanaf de W.A. Scholtenweg;
- De representatieve zijde van de woning oriënteert zich op de W.A. Scholtenweg. Bij plaatsing 3 dient de woning zich tweezijdig te oriënteren; de 1^e oriëntatie is op de W.A. Scholtenweg, de 2^e oriëntatie is op het Winschoterdiep;
- De woning wordt geplaatst in de voorgevelzone op minimaal 10 m en maximaal 15 m vanaf de voorste erfgrans¹;

¹ Deze afstand tot de weg is onder voorbehoud van het akoestisch onderzoek weg verkeerslawaai

- De afstand van de bedrijfswoning tot de overige perceelgrenzen bedraagt minimaal 10 m;
- De vrijstaande loodsen worden achter de achtergevellijn van de bedrijfswoning geplaatst. (Indien er geen bedrijfswoning staat worden vrijstaande loodsen achter de achtergevellijn van de bedrijfswoning W.A. Scholtenweg 100 geplaatst);
- De afstand van de vrijstaande loods tot het Winschoterdiep bedraagt minimaal 10 m;
- De afstand van de vrijstaande loods tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
- De woning wordt haaks of parallel aan de W.A. Scholtenweg geplaatst (de bocht in de weg wordt buiten beschouwing gelaten);
- Het woonerf heeft een maximaal oppervlak van 1500 m². Dit dient te worden aangegeven op een inrichtingsschets bij de aanvraag omgevingsvergunning;
- De woning is één hoog en afgedekt met een kap²;
- Het kleur en materiaal gebruik van de woning is traditioneel² of heeft een naturel setting (bijvoorbeeld hout, staal of riet). Voor de woon- en de bedrijfsbebouwing worden grote witte of reflecterende vlakken vermeden.

² Hier kan van worden afgeweken indien er sprake is van een uitzonderlijke architectonische kwaliteit. Dit is ter beoordeling van de welstandscommissie. Dat de woning vanaf de A7 te zien kan zijn is hierbij een zwaarwegende factor.





Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Menterwolde

Contactpersoon

R. Hazekamp

Rapport

BügelHajema Adviseurs

S. de Jong

Projectnummer

1500003620000

Datum

03-05-2017

BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort