

EE2. UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN EE

Gebiedsbeschrijving

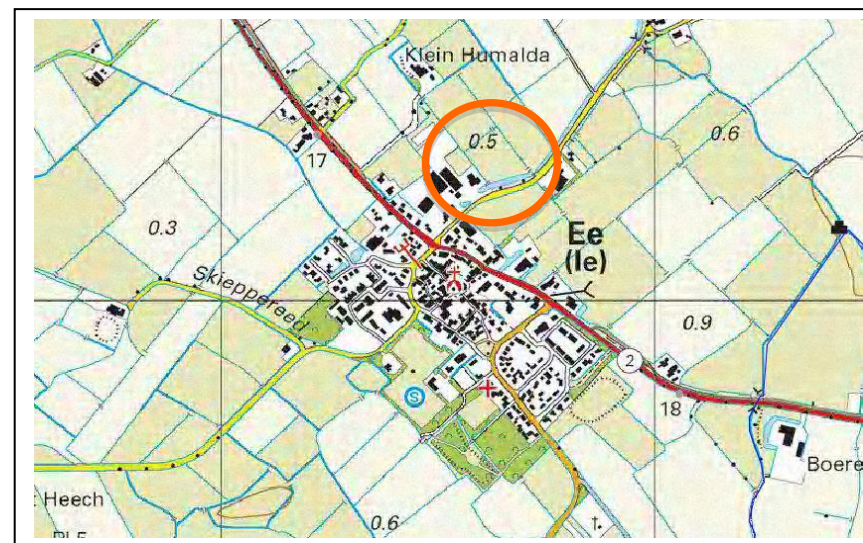
Ee is een radiaal terpdorp. De terp ligt op een kwelderrug. De huidige provinciale weg volgt deze kwelderrug. Op deze kwelderrug liggen diverse boerderijplaatsen. Bij Ee is de verzameling boerderijplaatsen, in tegenstelling tot bijv. de juist noordelijker gelegen terp Tibma, uitgebreid met een kerk. Hierdoor heeft Ee zich door ontwikkeld tot terpdorp.

Aan de noordzijde is het dorp via de opvaart verbonden met de Súd Ie. Aangezien vervoer hoofdzakelijk over het water plaats vond, ontwikkelde zich aan de zijde van de opvaart de meeste bedrijvigheid. Later is dit gebied dan ook uitgegroeid tot het bedrijventerrein van Ee.

Door een aantal ondernemers uit Ee is het initiatief genomen om een bedrijventerrein in Ee te realiseren. Uit een landschappelijke en (cultuur) historische verkenning is naar voren gekomen dat de noordzijde van Ee de meest geschikte plek is om de gewenste bedrijfsontwikkeling te realiseren (zie bijlage 2). De plek ligt volgens verkenning “in de luwte” van het dorp. De locatie, die grenst aan het bestaande bedrijventerrein, ligt nog juist op de kwelderrug. Noordelijk van de uitbreiding van het bedrijventerrein gaat de kwelderrug over in kweldervlakte. Landschappelijk gezien is bebouwing van deze kweldervlakte ongewenst. De huidige nieuwbouw is dan ook de definitieve afronding van het bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein wordt groen omzoomd. Samen met de erfbeplanting op de twee voormalige boerenerven aan beide zijden zal het bedrijventerrein een groene rand gaan vormen op de overgang kwelderrug-kweldervlakte (zie bijlage 1 “landschappelijke inpassing”).

De locatie ligt aan de opvaart. Van oudsher was aan deze kant van de terp veel bedrijvigheid. Voor de op- en overslag van agrarische producten werd een haven gegraven. In het verleden waren hier een molen met molenaarswoning maar ook een fouragebedrijf aanwezig. Inmiddels is de haven gedempt en heeft de ambachtelijke bedrijvigheid plaatsgemaakt voor een (grote) bedrijfsgebouwen.



De locatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein in Ee en het gebied waar deze welstandscriteria voor gelden.

Het plan

De bestaande gebouwen zijn achter het (thans gesloopte) molencomplex gebouwd. Ze staan dus naar achteren, teruggedrooid t.o.v. de Tibsterwei. Ze staan als het ware in een “tweede regel”. De nieuwbouw volgt dit principe. Door deze terugrooiing blijft de zichtrelatie, komend vanaf Ee, met het open landschap gehandhaafd. De nieuwbouw wordt gebouwd in de rooilijn van de aanwezige bebouwing. Door de terug gelegen positie groeit de nieuwbouw ook niet vast aan de bestaande bedrijfspand aan de overkant van de weg. Daarmee ontstaat aan de voorkant ruimte voor water wat de bestaande opvaart weer een logische beëindiging geeft.

Het landschap (slotenpatroon) bepaalt de richting van de plaatsing van de gebouwen. De meest noordelijke loods t.b.v. het mechanisatiebedrijf heeft het grootste volume. De bedrijfswoningen moeten zich goed verhouden tot de loods in de zin van dat ze niet te klein zijn ten opzichte van de loods. De architectuur van de bedrijfsgebouwen heeft onderlinge verwantschap. De kleurstelling is donker gedekt, bijvoorkeur antraciet.

De zijde van de loods waar de woning voor wordt gebouwd moet een representatief karakter hebben. De bedrijfswoningen worden mogelijk later gebouwd. De loodsen passen in zekere zin bij de woningen. Door rekening te houden met plaatsing, kleurstelling, materialisering en detaillering springen de woningen meer in het oog dan de bedrijfsloodsen. De woningen en de loodsen zijn in zekere mate op elkaar afgestemd, waardoor een rustig beeld ontstaat. De architectuur van de woningen refereert aan traditionele woningen, maar kan door detaillering en gebruik van materialen veel moderner ogen.

Het nieuwe bedrijventerrein krijgt één gezamenlijke uitrit aan de Tibsterwei. Gebouwen welke behoren bij bedrijven op het naastliggende bedrijventerrein mogen ontsloten worden via dit bedrijventerrein. Het bedrijfsterrein krijgt rondom een groene singel. Hiervoor is een inpassingsplan gemaakt (zie bijlage 1).







Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het bedrijventerrein wordt uitgebreid en met de nu voor liggende plannen afgerond. Het beleid is gericht op deze ontwikkeling. Bijzondere ontwikkelingen na deze uitbreiding worden voor dit bedrijventerrein niet verwacht. Gezien de locatie aan de rand van het dorp Ee, is veel aandacht besteed aan de inpassing. Het bebouwingsbeeld (rustig, simpele vormgeving van de loodsen), zal bijdragen aan de inpassing.

Welstandsambitieniveau


Voor de bebouwing in het gebied "Ee - Uitbreiding bedrijventerrein" is een regulier ambitieniveau van kracht.

EE2.1 - Uitbreiding bedrijventerrein - Bedrijfsbebouwing

Referentiefoto's NO -Fryslân	Gebiedskenmerken en criteria	Ui	Re	Iv	
   	<p>Plaatsing</p> <p>Representatieve bedrijfsfuncties aan de Tibsterwei.</p> <p>De loodsen liggen terruggerooid de plaatsing is op elkaar afgestemd.</p> <p>Er is ruimte voor een bedrijfswoning vóór de loodsen.</p> <p>Nokrichting zoals aangegeven in afbeelding hiernaast.</p>		♦		
				♦	
			♦		
		<p>Hoofdvorm</p> <p>De massa opbouw is enkelvoudig en kent een individuele uitstraling.</p> <p>De gebouwen zijn hoofdzakelijk kantig opgezet.</p> <p>Geen plat dak, maar een duidelijk verschil tussen nok en goothoogte.</p>		♦	
				♦	
			♦		
		<p>Aanzichten</p> <p>De gevels zijn representatief en eenvoudig.</p> <p>De naar de openbare weg gekeerde gevels zijn afgestemd op de woning.</p>		♦	
		<p>Opmaak</p> <p>Moderne materialen zijn mogelijk.</p> <p>De naar de openbare weg gekeerde bedrijfsbebouwing kent een zekere onderlinge samenhang waardoor een rustig beeld ontstaat.</p> <p>De representatieve gevels van de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning passen bij elkaar. De bedrijfsbebouwing is meer terughoudend qua detaillering en kleurstelling, waardoor de woning prominenter in beeld komt.</p> <p>Donker gedekt kleurgebruik, met een voorkeur voor grijstinten of in goede afstemming met de woning; opvallend kleurgebruik dient te worden voorkomen. Voor opslagloodsen voor gewassen mogen lichtere grijstinten worden gebruikt.</p> <p>Detaillering is eenvoudig, benadrukken van details is niet wenselijk.</p>			♦
					♦
		<p>Overige</p> <p>Reclame-uitingen gerelateerd aan het bedrijf, zie objectgerichte criteria "reclamecriteria: Bedrijven en bedrijventerreinen en Economisch gebied Zuiderpoort".</p> <p>Er moet worden voldaan aan het bij de welstandscriteria gehechte inpassingsplan</p>	♦		
			♦		

Beleidsintentie: Ui - Uitgangspunt; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

EE2.2 - Bedrijfswoning

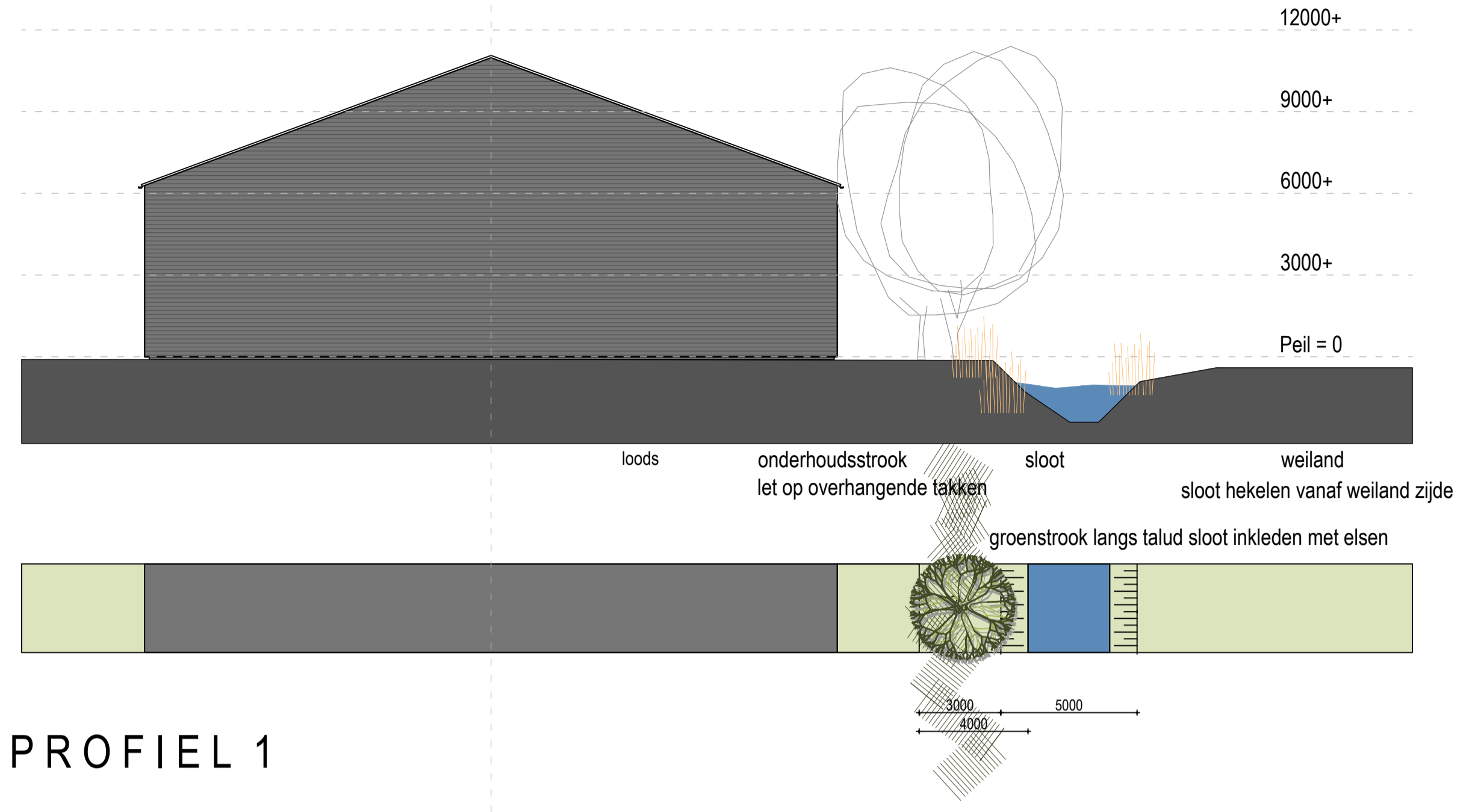
Referentiefoto's NO -Fryslân	Gebiedskenmerken en criteria	Ui	Re	Iv
	Plaatsing Bedrijfswoning is vóór het bedrijfsgebouw gesitueerd.		♦	
	Nokrichting haaks op, dan wel parallel aan bedrijfsgebouw.			♦
	Hoofdvorm De massa opbouw is enkelvoudig en kent een individuele uitstraling.	♦		
	De gebouwen zijn hoofdzakelijk kantig opgezet.		♦	
	Vrijstaande bedrijfswoningen zijn één bouwlaag met zadeldak. Andere kapvormen zijn mogelijk, mits passend in het totaal beeld van deze uitbreiding van het bedrijventerrein.		♦	
	Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn ondergeschikt en in bijpassende stijl.		♦	
	Aanzichten Traditionele hoofdoepzet is uitgangspunt voor de bedrijfswoningen.		♦	
	Er is sprake van gerichtheid op de openbare ruimte.		♦	
	Er is sprake van een duidelijke geleding van de naar de openbare ruimte gerichte gevels (bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen).		♦	
	De gevels hebben een verticale geleding.		♦	
	Opmaak Gevels hebben hoofdzakelijk een stenig karakter en daken zijn voorzien van (gebakken) pannen.		♦	
	Streven naar zorgvuldig materiaalgebruik.		♦	
	Moderne kleurstellingen zijn mogelijk, met een voorkeur voor grijs tinten; de bedrijfswoning en loods dienen op elkaar afgestemd te zijn; opvallend kleurgebruik dient te worden voorkomen.		♦	
	De bedrijfswoning kent een duidelijk zorgvuldigere detaillering dan de bijbehorende bedrijfsbebouwing. Ook is de uitstraling/materialisering van de woning rijker dan die van de bedrijfsbebouwing. Ze zijn zodanig op elkaar afgestemd dat de woning het meest in het oog springt.	♦		
	Overige Er moet worden voldaan aan het bij de welstandscriteria gehechte inpassingsplan	♦		
Bij voorkeur geen hekken voor de voorgevel van de bedrijfsgebouwen. Indien noodzakelijk, passend bij het geheel.			♦	

Beleidsintentie: Ui - Uitgangspunt; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

Bijlage 1

Landschappelijke inpassing

Zie tekening Adema Architecten: Bijlage 1; Beplantingsplan



PROFIEL 1

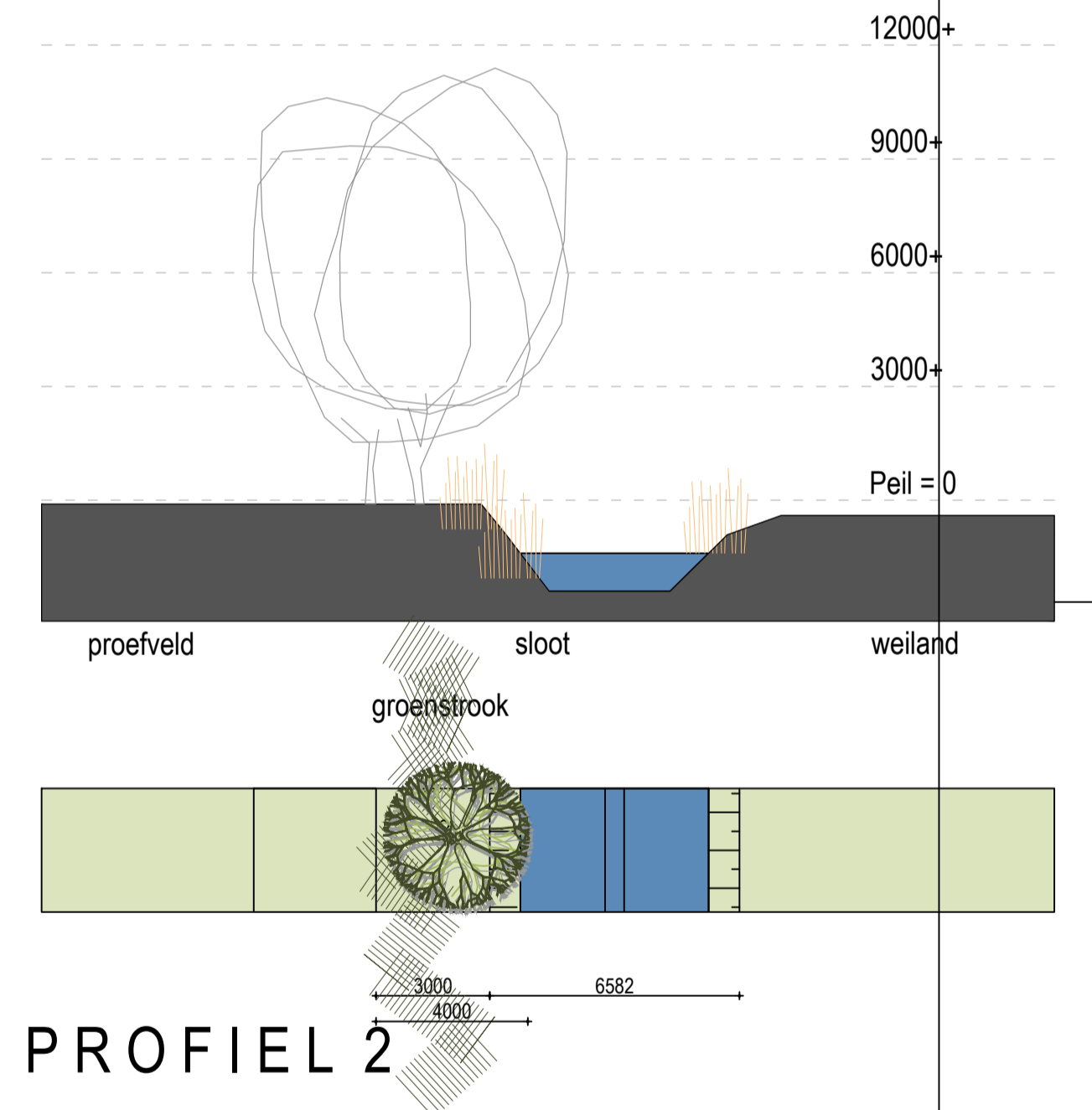
BEPLANTINGSPLAN

UITGANGSPUNTEN (door Greet Bierema)

- De beplantingsstrook van 3 meter breed is verruimt naar 4 meter. Dat is een goede zaak. Het is krap, maar het kan. Hierbij de motivatie waarom:
- De groenstrook aan de oostzijde van de loods van Mechannord bevindt zich aan de rand van een sloot. Wanneer er over de gehele lengte van deze strook, in de eerste meter van het talud elzen staan, wordt de beplantingsstrook op die manier 4 meter breed. De elzen zullen tevens zorgen voor een dichte wand, als deze op korte afstand van elkaar worden geplant: op 1 meter van elkaar. De overige bomen (zoals bijvoorbeeld esdoorn) in deze strook zullen overhangen naar weerszijden, waardoor deze strook breder zal gaan lijken. Er is ruimte gelaten tussen de strook en de loods, en aan de slootzijde hangen de takken deels boven die sloot. In de 3 meter beplantingsstrook zou ik ook hoofdzakelijk elzen planten, als onderbegroeiing. De sloot zal aan de overzijde moeten worden onderhouden.

UITWERKING (door Landschaps Beheer Friesland)

- Een nieuwe elzensingel ten noord oosten van het perceel**
Zoals in de uitgangspunten van Greet Bierema te lezen is wordt dit een elzensingel met daarin esdoorn, 70% els aan te planten en 30% esdoorn. Deze elzensingel wordt circa 150 meter lang. De bedoeling is om op elke meter 1 stuk bosplantsoen te planten, in totaal zijn er dus voor dit element 150 stuks bosplantsoen nodig. Els en esdoorn zijn snelle groeiers. In het begin zijn het "lelijke" sprietjes, maar na een jaar of twee/drie staan er bijna complete bomen.
 Hoeveelheden: 105 stuks bosplantsoen els en 45 stuks esdoorn (maat bosplantsoen - 60 - 100 cm)
- Een nieuwe elzensingel ten noord westen van het perceel**
Zie ook beschrijving element 1. Dit element is circa 100 meter lang.
 Hoeveelheden: 70 stuks bosplantsoen els en 30 stuks bosplantsoen esdoorn (maat bosplantsoen - 60 - 100 cm)
- Vijftien solitaire bomen langs de parkeerplaatsen links er rechts van de weg**
over het midden van het te ontwikkelen gebied
 Hoeveelheden: 15 stuks esdoorn (maat 12-14)
- Een laan beplanting rechts naast kavel 2**
Laanbeplanting naast kavel 2. Hier is gekozen voor elzen om zo in het plan een soort tweedeling te krijgen. Voor de solitaire beplanting is gekozen voor esdoorn, naast de parkeerplaatsen. Allebei soorten waarvoor ook in de singels gekozen is. We laten deze soorten ook terug komen op de rest van het erf. De lengte van dit element is circa 70 meter. De normale tussenafstand voor laan beplanting is 8 meter maar omdat er in het ontwerp een wat dichtere laanbeplanting staat getekend planten we de elzen met een tussenafstand van iets minder dan 6 meter. Dat komt neer op 12 elzen
 Hoeveelheden: 12 stuks elzen (maat 12 - 14)
- Een bosje links naast het proefveld**
Er is nog een klein bosje, links naast het proefveld. Ons idee is om dit bosje ook aan te planten met elzen en esdoorns. De geschatte oppervlakte is 100m2. Bosplantsoen wordt geplant met een dichtheid van 1 per m2. Dus zijn er 100 stuks bosplantsoen nodig. Omdat het bosje zo klein is kan hier volstaan worden met een paar elzen en esdoorns in het midden en de randen volledig aan te planten met struikvormers. Te denken valt aan mengsel van meidoorn, sleedoorn, hondsdoo, gelderse roos, vier, hazelaar en lijsterbes.
 Hoeveelheden: 100 stuks bosplantsoen (60 - 100cm). Waaron 14 els, 6 esdoorn, 60 stuks meidoorn, 4 lijsterbes, 4 hondsdoo, hazelaar, 4 gelderse roos, 4, sleedoorn, 4 vier.
- Een Solitaire boom langs de Eester opvaart.**
Solitaire boom langs de Eester opvaart. Gekozen is hier voor een solitaire rode beuk. Een goede maat voor deze boom is 16 - 18.



PROFIEL 2

Gebiedsontwikkeling EE	12080
Borger, van der Hoek en Mechan Noord	Opdrachtgever
Bijlage 1: Beplantingsplan	Onderwerp
Ontwerp	
B6-17-04	Blad / formaat A1
1:500	Schaal
01-05-2015	Datum
...	Gewijzigd
BB / GvH / SA	Getekend / Gezien