

Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein “De Poel” Koudum

Algemeen

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan vormt een onderdeel van de algemene gemeentelijke Welstandsnota en bevat, in aanvulling op de algemene bepalingen voor bedrijventerreinen, een aantal specifieke welstands- en beeldkwaliteitsbepalingen voor het te ontwikkelen bedrijventerrein “De Poel” te Koudum.

Landschappelijke inpassing

Het nieuwe bedrijventerrein wordt gerealiseerd in/aan de voet van de stuwwal (glaciale opduiking) waarop het dorp Koudum (grotendeels) is gebouwd, direct aan de belangrijkste toegangsweg (de Tjalke van der Walstraat) naar het dorp vanuit het zuidoosten. Het terrein is aansluitend op het dorp gesitueerd in een open weidegebied. Het bedrijventerrein bestaat uit een langgerekte, vrij smalle strook grond, direct langs de Tjalke van der Walstraat. Het terrein wordt naar het zuiden toe steeds smaller.

Er is voor deze vorm gekozen om, komend vanuit het zuiden, zowel vanaf de doorgaande provinciale weg als vanaf de Tjalke van der Walstraat, het zicht op het Koudumer Heech met enkele daarop gelegen verspreide bouwelementen, te bewaren. De lengte van het bedrijventerrein is zodanig gekozen dat enerzijds het zicht vanaf de provinciale weg op de Morra gehandhaafd blijft, en anderzijds het open gebied tussen Koudum en de Galamadammen voldoende maat houdt.

Met het oog op de verdere landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, is, langs de zuid- en westzijde daarvan, een forse waterloop c.q. een waterpartij geprojecteerd met daaraan grenzende groensingels, bestaande uit o.a. een schouwpad (5,00 m) en een boomsingel (5,00 tot 7,00 m), met een totale breedte van circa 13,00 m.

Met deze boomsingel wordt aangesloten op de bestaande opgaande groenelementen in de directe omgeving van het nieuwe bedrijventerrein, met als gevolg dat het dorp op deze wijze van een groene zuidrand wordt voorzien. Deze groene dichte zuidrand vormt een duidelijk contrast met het daarvoor liggende open weidegebied en markeert nadrukkelijk de plaats van het dorp in dit open gebied.

De direct aan de Tjalke van der Walstraat gelegen groenzone met de daarin opgenomen laanbeplanting en watergang, is in het plan gehandhaafd met het oog op het benadrukken van het feit dat het hier een vriendelijk en kleinschalig (dorps)bedrijventerrein betreft.

In deze groenstrook zullen ook de toegangen naar de bedrijven worden aangelegd. Dit zal op een kleinschalige manier gebeuren, zo mogelijk in de vorm van één toegang per twee bedrijven, zodat de groenstrook zoveel mogelijk intact kan blijven.

Voor het noordelijke deel van het nieuwe bedrijventerrein wordt gedacht aan een aantal kleinere kavels die rond een centrale (doodlopende) ontsluitingsweg worden gegroepeerd. Langs deze ontsluitingsweg zal, in verband met de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing van het plan, laanbeplanting worden aangebracht.

De aansluiting van het ontsluitingsweggetje zal worden gemarkeerd door op de hoeksituatie afgestemde (tweezijdige oriëntatie) bedrijfsgebouwen. De geprojecteerde waterlopen c.q. waterpartijen rond het nieuwe bedrijventerrein zijn zódanig gesitueerd en gedimensioneerd dat zij de beoogde zichtlijn versterken en het bedrijventerrein vanuit het zuiden een duidelijk “gezicht” verschaffen.

De bebouwing op het bedrijventerrein

Uitgangspunt met betrekking tot de op het nieuwe bedrijventerrein te realiseren bebouwing, is dat er alleen bedrijfsgebouwen gerealiseerd zullen worden.

Met betrekking tot de situering van deze gebouwen, zullen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- de bedrijfsgebouwen zullen hun oriëntatie hebben op de weg/straat waaraan ze gelegen zijn. In hoeksituaties zal er, o.a. ter markering van de insteekweg, sprake moeten zijn van een tweezijdige oriëntatie;
- de bedrijfsgebouwen dienen aan de zichtzijde(n) c.q. de wegzijde(n) een representatieve uitstraling te krijgen. In hoeksituaties betekent dit dat er sprake moet zijn van een tweezijdige representatie;
- bedrijven dienen als zelfstandige eenheid herkenbaar te blijven. Hiertoe dient tussen de afzonderlijke bedrijven, een onbebouwde ruimte ter breedte van minimaal 6,00 m, gehandhaafd te worden;
- op het (voor)terrein van de bedrijven zal voldoende parkeerruimte ten behoeve van de bezoekers, de bevoorrading en het eigen personeel worden gerealiseerd. Met het oog daarop zal de minimale afstand van de bebouwing tot de voorgrens van het perceel 5,00 m bedragen.

Met betrekking tot de maat, schaal, vormgeving, materiaaltoepassing en architectuur van de te realiseren bedrijfsgebouwen, zullen verder de nu volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- de te realiseren gebouwen zullen worden voorzien van een plat dak of een hellend dak, c.q. een combinatie daarvan;
- de representatieve gedeelten van een bedrijf (kantoren, toonzalen, showrooms, e.d.) zullen aan de zichtzijde(n) van de bedrijfsgebouwen worden ondergebracht;
- de (nok)hoogte van de te realiseren gebouwen zal maximaal 8,00 m bedragen;
- voor de gevels van de te realiseren gebouwen zullen de volgende materiaalsoorten worden toegepast: baksteen, natuursteen, hout, stucwerk, metaalplaten en/of kunststofplaten en glas. De toepassing van damwandprofielen is niet toegestaan (zie verder referentiebeelden);
- bedrijfsgebouwen die in relatie tot de schaal van Koudum als grootschalig (gebouwen met een begane grondvloeroppervlakte van meer dan 1500 m²) aangemerkt worden, dienen door middel van hoogteverschillen, kleurstelling en materiaaltoepassing, geled te worden;
- qua kleurstelling dient uitgegaan te worden van ingehouden gedempte kleurtonen (grijs, bruin, donkerrood, donkergroen, bruin, oker, donkerblauw, zwart en/of nuances daarvan (zie verder referentiebeelden.)). Voor details kunnen heldere kleuraccenten worden aangebracht. De kleurstelling van de gebouwen dient onderling op elkaar te worden afgestemd;
- de te realiseren gebouwen dienen van een kantige eenvoudige, strakke en moderne architectuur te zijn, één en ander in de geest van de bijgevoegde referentiebeelden;
- er moet sprake zijn van een goede verhouding tussen bouwmassa en bouwperceel;
- er moet sprake zijn van een goede breedte-/hoogte verhouding voor de gebouwen op zich en in hun onderlinge samenhang.

Om een indruk te krijgen van de gewenste beeldkwaliteit zijn op de volgende pagina's enkele referentiebeelden opgenomen.

Gebruik en inrichting van niet-bebouwde terreingedeelten

- Met het oog op een goede landschappelijke inpassing, zal minimaal 20% van het voorterrein een groene inrichting krijgen;
- op de voortalreinen van de bedrijven is het verboden goederen en producten op te slaan. Uitstalling ten behoeve van de verkoop is wel toegestaan;
- de zij- en achterterreinen van de bedrijven kunnen benut worden ten behoeve van het parkeren. Opslag van goederen en producten is hier ook niet toegestaan. Uitstalling ten behoeve van verkoop wel.

Verder wordt voor wat betreft het uiterlijk van de te realiseren bebouwing ook nog verwezen naar de gemeentelijke Welstandsnota.

===



Referentiebeelden





Referentiebeelden

