

BEELDKWALITEITSPLAN
BEDRIJVENPARK
ZUIDERSCHANS



INLEIDING

Het bedrijventerrein Zuiderschans is een bedrijventerrein waar eerst de uitbreiding van de PDV-locatie was bedacht. De ambitie is om te komen tot een hoogwaardig bedrijventerrein tussen de Murmerwoudsterweg met de kleinschalige bebouwing, de als groene scheg te ontwikkelen Pier Prinslaan en de zuidrand van de PDV-locatie.

De PDV-locatie kent een strikt welstandskader. Het kenmerkt een gebied waar menging van bedrijven en instellingen heeft plaatsgevonden. Dit geeft een bijzondere uitstraling waarbij de sterke vormgeving van de architectuur en de situering van de bebouwing bepalend is. De meeste bebouwing is grotendeels recent gerealiseerd en kent een duidelijke individuele uitstraling. Gebouwen staan over het algemeen in een royale groene ruimte en krijgen daarmee een paviljoenachtig karakter. De detaillering van de gebouwen is zorgvuldig en het kleur- en materiaalgebruik traditioneel tot modern. Opvallende accentkleuren komen niet voor.

Het beleid in deze gebieden is gericht op behoud van de aanwezige ruimtelijke karakteristiek. Verbouw of uitbouw van gebouwen in deze gebieden dient met respect voor het bestaande plaats te vinden. Grootschalige veranderingen worden in deze gebieden niet voorgestaan. De welstandsambitie is gericht op behoud en waar mogelijk versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.

Het nieuwe Bedrijvenpark Zuiderschans biedt mogelijkheden voor bedrijfsruimtes. Ook kan er sprake voor aansluitende woonfuncties. Vooralsnog wordt dit mogelijk gedacht aan de noord- en oostzijdes van het gebied. De ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein is gebaseerd op de richtlijnen en de beeldkwaliteit zoals voorgeschreven voor Betterwird. Daarbij zal een relevant deel van beeldkwaliteitskader voor de omliggende gebieden, PDV en kantorenzone, worden overgenomen.



BEDRIJVENPARK
ZUIDERSCHANS



STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Het bedrijvenpark Zuiderschans ligt ingeklemd tussen een kleinschalige erfcomplex langs de Murmerwoudsterweg, de PDV-lokatie, de bedrijvenzone langs de Lauwerseewei en de Pier Prinslaan.

Het bedrijvenpark is relatief klein vergeleken met de overige bedrijventerreinen in Dokkum, Betterwird en Hogedijken. Hierom volstaat een enkele ontsluiting. Die ontsluiting wordt haaks aangetakt op de Pier Prinslaan en loopt naar het noorden om haaks weer te worden aangesloten op de Pier Prinslaan. Aan beide zijdes van de ontsluiting liggen bedrijfskavels. Deze zijn met de voorkant gericht op de ontsluiting die in lijn ligt met de centrale as zoals die in de PVD-locatie ten noorden van het bedrijvenpark ligt.

De noordzijde wordt een recreatieve route over het historische pad “Ut Swarte Bruchje” en daarmee wordt ook die zijde in een groene setting geplaatst. Deze route loopt aan de oostzijde door in een buffer tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Murmerwoudsterweg waar een stevige groenstrook worden aangelegd. Dit is ook compensatie van de bestemming groen die door de uitbreiding van Raadsma verdwenen is. De westzijde van het bedrijvenpark wordt deel van een groene scheg naar het open landschap zuidelijk van de Lauwersseewei. Dit is ook het deel van de Pier Prinslaan die op termijn een toegangsweg vormt van Dokkum.

Het wordt een intern gericht bedrijvenpark in een groene setting. Daarmee worden ook de bestaande kantoorpanden aan de zuidkant opgenomen in het stedelijke weefsel van de stad. De bedrijfspanden blijven echter gericht op de Lauwersseewei en vormen daarmee het aanzicht van de stad. In het bedrijvenpark zelf zijn de kavels gericht op de ontsluitingsas. Eventueel wonen kan in het noordoostelijke kwadrant aan de buitenzijde worden gepositioneerd.





The image is an aerial photograph of a business park area. A blue callout box with the text "BEDRIJVENPARK ZUIDERSCHANS" points to a specific site. The site is a large, rectangular plot of land, outlined in green, and is currently empty. It is surrounded by other industrial buildings and parking lots. A road runs along the right side of the site, and a green dashed line indicates a boundary or path. The overall scene is a mix of industrial structures and open land.

BEDRIJVENPARK
ZUIDERSCHANS

INRICHTING OPENBAAR GEBIED EN OMLIGGEND OPENBAAR GEBIED

Het bedrijvenpark kent een centrale ontsluiting in het midden van het gebied. De zichtbare openbare ruimte is dus in het centrale deel beeldbepalend voor het bedrijvenpark. Deze centrale ontsluiting bestaat uit een standaard wijkontsluiting van asfalt met kantopsluiting aan beide zijdes en gras wegkanten. Deze dient te voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte. De oost en noordzijde van de ontsluitingsweg fungeert als leidingstrook, de westzijde is een groenstrook met opgaande bomen.

Aanzichten van het bedrijvenpark vanaf de randen van het gebied zijn aanwezig. Na voltooiing en volgroeïing van de groenstructuren aan oostzijde en westzijde van het bedrijvenpark zullen deze randen de aanzichten bepalen. De westzijde is gelegen aan de Pier Prinslaan. Deze zijde wordt gevormd door de achterzijkanten van de bedrijven. Deze dienen hoogwaardig met plantmateriaal te worden ingevuld waardoor een groene zijde ontstaat. De oostzijde is gelegen aan de waterpartij die westelijk van de woonbebouwing en de Murmerwoudsterweg ligt. Deze groenstructuur is 15 meter breed en bevat tevens een recreatieve langzaamverkeersroute.

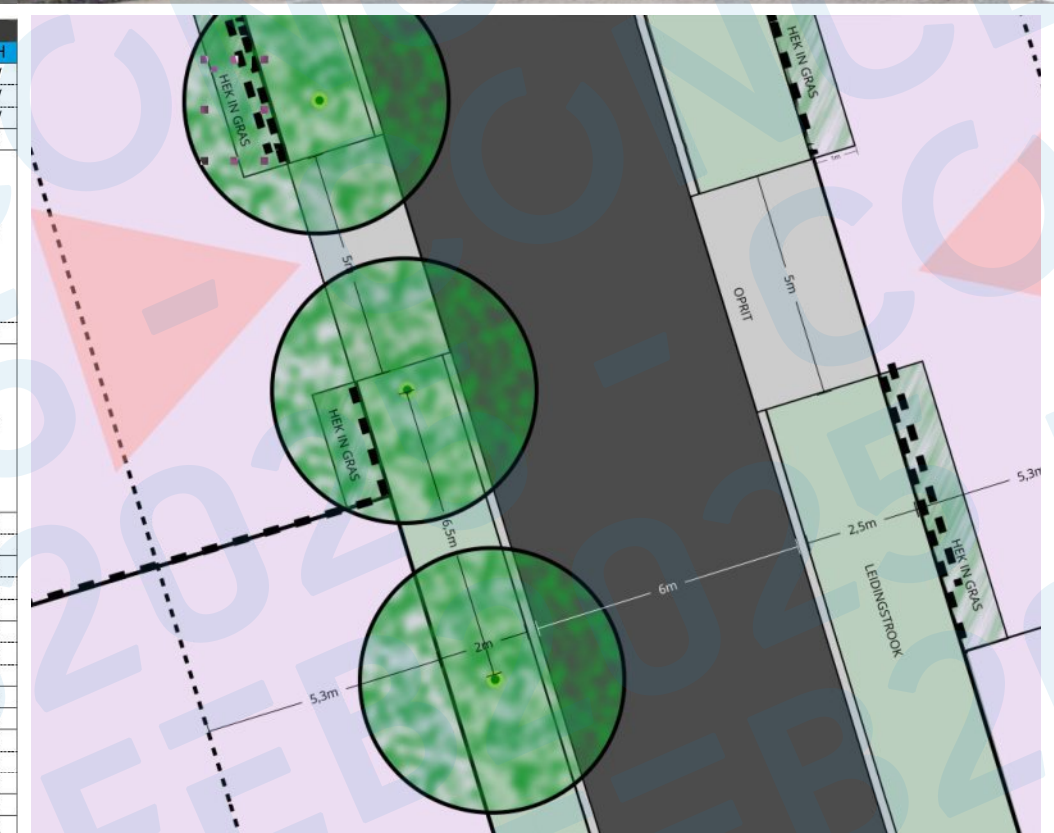
Deze route loopt noordelijk langs “Ut Swarte Bruchje”, een oud pad door de voormalige landerijen wat in de toekomst een verbinding is voor de woongebieden van Trije Terpen.

De zuidzijde van het bedrijvenpark ligt tegen de bestaande bedrijven langs de Lauwersseewei. Deze bedrijven zijn gericht op de zuidzijde en vormen de stadsrand van Dokkums naar het open gebied tussen Dokkum en Damwâld. Van oudsher vormen deze panden de representatieve zuidzijde van de stad. Dit zal ook in de toekomst zo blijven. De zuidzijde van deze bedrijven blijft het aanzicht van het bedrijvenpark.





VERHARDINGEN				
Onderdeel	Voorwaarde	Inrichtingseis		HH
Rijbaan	Breedte rijbaan	5,80m excl. kantopsluiting		W
		6,00 excl. kantopsluiting		W
		5,80m excl. kantopsluiting		W
	Materiaal bij elementverharding	Materiaal en kleur bestrating is gebieds- en omgevingsgebonden.		R
		Keuze uit straatbaksteen of beton:		
		• Straatbaksteen klinkerkei, minimaal 10 cm dik (200x99x100mm), keperverband in rijbaan, type Ravenna of gelijkwaardig;		
		• Straatbaksteen klinkerkei, minimaal 10 cm dik (200x99x100mm), halfsteensverband bij inritten, type Ravenna of gelijkwaardig		
		• Straatbaksteen klinkerkei, minimaal 10 cm dik (200x99x100mm), elleboogverband op attentiepunten, type Siena (fabr Wienerberger) of gelijkwaardig		R
		• Waaltjs dikformaat		
		• Beton klinkerkei minimaal 8 cm dik (200x99x80mm), grijs, keperverband in rijbaan		
		• Beton klinkerkei minimaal 8 cm dik (200x99x80mm), grijs, halfsteensverband bij inritten		
	Minimale opbouw	Kwaliteit straatbakstenen A4-12		R
		Deklaag:	Dikte laag:	
		Verharding	70/80 mm	
		Zandbed	50 mm	
		Brekerzand	50 mm	R
	Kantopsluiting	Fundering		
		Betonnen funderingslaag (voorkeur); of	200 mm	
	Afwatering	Hydraulisch menggranulaat	250 mm	
		Zandbed	500 mm	
	Straatkolk	Trottoirband met grijs deklaag		R
		Afmeting 18/20 cm, hoogte is afhankelijk van stellen		R
	Invalide oversteek	Molgoten bestaande kant of plat afhankelijk van formaat, in stroomlagen aanbrengen		R
		Profiel van de goot is hol		R
	Markering	Molgoot bevat vijf strekse lagen, rond gestraat		R
		STR 354, leverancier Nering Bögel		R
Zijberm	Constructie en afmeting	Passend in de goot (strek voor- en achterlangs)		R
		Passend bij aan te leggen molgoot of trottoirband		R
		D.m.v. verlaagde trottoirband		R
		N.v.t.		R
		Bochtbanden r=0,5		R
		Gebakken halfsteensverband of betonstraatsteen (BSS)		R
		Inritblokken gelijk aan kleurstelling trottoirband. Maat 45/45 of 50/50		R
		Betontegels grijs, afmeting: minimaal 30x30x6 cm		R
		Grasberm of begroeiing, vanaf kant verharding 0,60m obstakelvrij		A



BEBOUWING

Het bedrijvenpark Zuid is een parkachtig bedrijventerrein waar bedrijfsbebouwing een vast onderdeel van maakt. Het ambitieniveau van de bebouwing en bebouwingsbeeld is hoog. De bedrijfsbebouwing kent een duurzame en kwalitatieve uitstraling. De bouwwerken zijn familie van elkaar en zijn terughoudend vormgegeven. Bouwwerken kennen een individuele expressie en zijn vrijstaand. Zijgevels bevinden zich 3 meter van de zijdelingse of achterste erfgrens. Bouwwerken zijn platgedekt of voorzien van licht hellend lessenaarsdak, in dat laatste geval uitgevoerd met een sedum of groene dakbedekking.

Bedrijfsbebouwing staat hoofdzakelijk in de rooilijn, maar kan omwille van de architectuur en terreininrichting maximaal 5 meter achter de rooilijn geplaatst worden. Gevels zijn kantig. De voorzijde is duidelijk vormgegeven en een hoofdingang is gericht op de ontsluitingsweg of de openbare ruimte. Materialisatie is van hoogwaardige materialen waarbij een voorkeur geldt voor duurzame en bij voorkeur natuurlijke materialen; hout, baksteen of begroeide gevelmaterialen afgewisseld met glas, metaal of andere materialen

Eventuele woonbebouwing is gericht op de omliggende groene ruimte aan de noord- en oostzijde. Woningen zijn in materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de bijbehorende bedrijfsbebouwing, maar zijn duidelijk onderscheidend van de bedrijfsbouwwerken. De woningen zijn hoofdzakelijk kantig met een traditionele maar hoogwaardige vormgeving. Eventuele woningen hebben een duidelijke kantige dakvorm; lessenaar-, mansarde-, zadel-, knik-, schild- of tentdak.

Dakbedekking is van keramiek of metaal. Wanden zijn baksteen, hout of metaal in donkere aardetinten, donkergrijs of zwart.





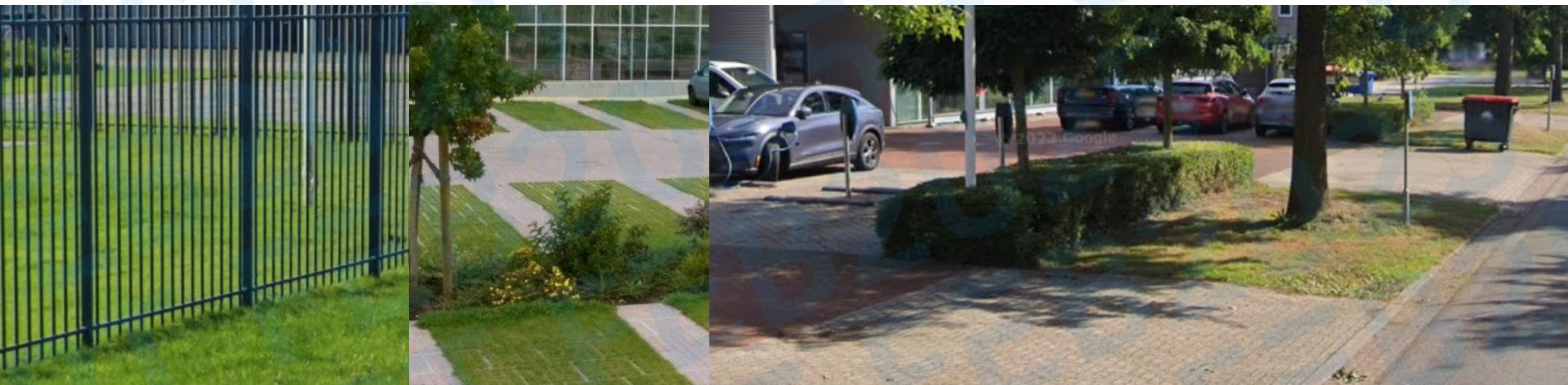
AANSLUITING PERCEEL OP OPENBARE GEBIED

Het Bedrijvenpark Zuid kent een hoogwaardige inrichting en kent een verzorgd en representatief uiterlijk. Het is een compact bedrijvenpark in een groene setting wat intern gericht is. Het openbare gebied op het bedrijvenpark Zuid bestaat uit een ontsluitingsweg die een lus vormt met de Pier Prinslaan. Deze is aan beide zijdes groen ingevuld wat deels een bijdrage levert aan de vereiste parkachtige inrichting.

De percelen in het gebied zijn in voorkomen en inrichting gericht op deze weg. De representatie van de bedrijven naar de weg toe is van hoge kwaliteit. Omdat dit een bedrijvenpark is dient de naar de openbare ruimte gerichte inrichting hoofdzakelijk een "groene" invulling krijgen. Met "groen" wordt bedoeld, gazon, heggen, heesters, bomen. Verharding wordt minimaal toegepast en zo mogelijk als half-verharding uitgevoerd.

Gestreefd wordt naar een visueel doorlopend beeld van de groene openbare ruimte op het perceel waarbij erfscheiding in de vorm van hekken, omheiningen of afscheidingen terughoudend ingezet wordt. Erfscheidingen zijn aan de voorzijde bij voorkeur niet hoger dan 1 meter. In geval dat verzekeringen beveiliging middels hekwerken vereisen, dan kan van een voor dit bedrijvenpark voorgeschreven hekwerk gebruik gemaakt worden. Deze dient dan wel in een grasstrook van minimaal 1 meter diep te staanaansluitend op de wegkantinrichting.

Opslag en stalling van goederen gebeurt achter de zone die direct aan de weg is gelegen. Reclame-uitingen, vlaggen, uithangborden en zuilen worden spaarzaam in deze representatieve zone geplaatst. Parkeren op het voorterrein is toegestaan, maar dient ondergeschikt te worden vormgegeven. Parkeervoorzieningen zijn los van de ontsluitingsweg aangelegd.





TERREININRICHTING

De bedrijfsterreinen kennen een groene inrichting aan de openbare ruimte en zijn middels een duidelijke oprit verbonden met de ontsluitingsweg.

De aan de openbare ruimte gelegen terreinen zijn hoofdzakelijk onverhard en tussen kavelgrens en gevel zijn minstens twee bomen per tien meter erfgrans aanwezig. De inrichting van het voorterrein mag gepaard gaan met beplanting die éénmaal per jaar seizoensgebonden opvalt, zij het in bloeiwijze of bladkleur.

Aan de erfgrans gericht op de ontsluitingsweg is, als dat vanuit assurantien geëist wordt, opgaand hekwerk mogelijk. Dit hekwerk is voor het bedrijvenpark gestandaardiseerd en bestaat uit een metalen, mat antraciet spijlenhek.

Aan de zij- en achtererfgrenzen is hekwerk toegestaan achter de voorgevelrooilijn of achter de meest achtergestelde voorgevel als deze verder achter de rooilijn is geplaatst. Hekwerken aan deze zijdes zijn hoofdzakelijk transparant en uitgevoerd in zwart, antraciet, donkergroen of van natuurlijk, vergrijzend materiaal of anderszins voorzien van beplanting welke jaar rond een natuurlijk beeld biedt.

Drie meter achter de voorgevels is de terreininrichting vrij invulbaar mits installaties, opslag en voorraad niet opzichtig zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. Zichtbeperking middels beplanting of natuurlijke hekwerken is toegepast als dat het vrijstaande karakter van de bouwwerken niet teniet doet.

Maximaal 70% van het terrein mag verhard worden, de resterende ruimte dient geschikt te zijn voor neerslagafvoer of wateropvang.

De zijdes naar de openbare ruimte gericht worden voorzien van een begroeide of groeiende erfscheiding. Daarbij wordt uitgegaan van streekeigen plantsoorten met gedekte bloeiwijzen.

