

# **Welstandscriteria - Uitbreiding bedrijventerrein EE**

Vastgesteld door de raad van de gemeente Dongeradeel  
op 29 september 2016.

## EE2. UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN EE

### Gebiedsbeschrijving

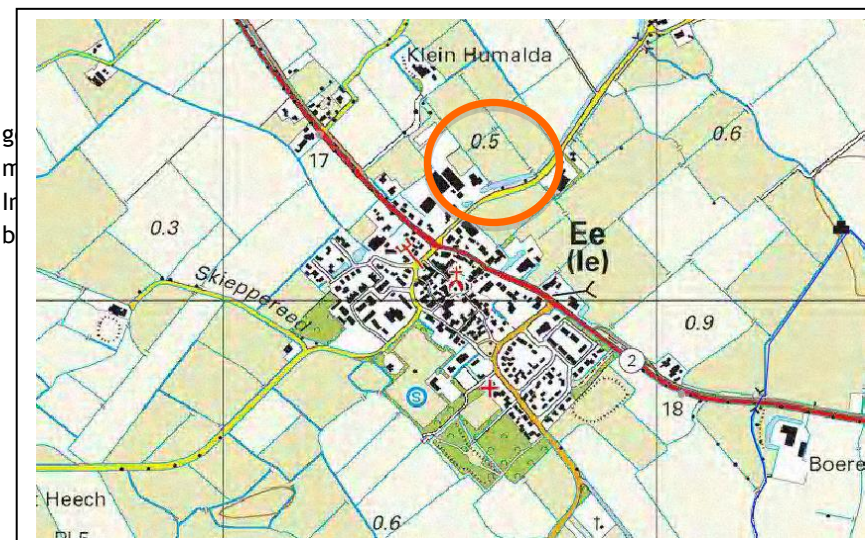
Ee is een radiaal terpdorp. De terp ligt op een kwelderrug. De huidige provinciale weg volgt deze kwelderrug. Op deze kwelderrug liggen diverse boerderijplaatsen. Bij Ee is de verzameling boerderijplaatsen, in tegenstelling tot bijv. de juist noordelijker gelegen terp Tibma, uitgebreid met een kerk.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



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).



Uitbreidingsplan Bedrijventerrein Ee





### **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><b>Plaatsing</b></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><b>Hoofdvorm</b></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><b>Aanzichten</b></p> <p>De gevels zijn representatief en eenvoudig.</p> <p>De naar de openbare weg gekeerde gevels zijn afgestemd op de woning.</p>		♦	
	<p><b>Opmaak</b></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><b>Overige</b></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
	<b>Plaatsing</b> Bedrijfswoning is vóór het bedrijfsgebouw gesitueerd.		♦	
	Nokrichting haaks op, dan wel parallel aan bedrijfsgebouw.			♦
	<b>Hoofdvorm</b> 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.		♦	
	<b>Aanzichten</b> 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.		♦	
	<b>Opmaak</b> 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.	♦		
	<b>Overige</b> 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.