

Bedrijventerrein Sanjesfild Trynwâlden

9 november 2010



In opdracht van Gemeente Tytsjerksteradiel
DRIVE! 3d Bureau voor omgevingsontwerp
MBY Landschapsarchitectuur
20 augustus 2009

Inhoud.

1.	INLEIDING		5
2.	ANALYSE EN OPGAVEN	2.1	Landschap 7
		2.2	Opgaven 15
3.	PLANCONCEPT	3.1	Ruimtelijk concept 17
		3.2	Fasering en flexibiliteit 19
4.	PLANTOELICHTING	4.1	Plankaart 21
		4.2	Thema's 27
		4.3	Openbare ruimte 33
		4.4	Cijfers 39
5.	RUIMTELIJKE REGIE	5.1	Inleiding 41
		5.2	Bouwregels 43
		5.3	Beeldkwaliteit 47
6.	3D VISUALISATIE		55
	Colofon		68



1 Inleiding.

De gemeente Tytsjerksteradiel heeft twee bureaus gevraagd een stedenbouwkundig plan op te stellen voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein voor de Trynwâlden. Het terrein van ca. 6 ha groot grenst aan de dorpskern van Oentsjerk en het buitengebied en om die reden is de opgave toegespitst op een landschappelijke inpassing. Daarnaast is vanzelfsprekend een positieve exploitatie het doel. Een zorgvuldige inpassing van het terrein vraagt een benadering die recht doet aan zowel de kleine schaal van het dorpslint als de grote schaal van het aangrijnzende buitengebied. Hoofdstuk 2 'Analyse en opgave' gaat hierop in. Door het planschema te enten op de landschappelijke onderlegger en de stedenbouwkundige structuur van het dorpslint kan een duurzame structuur ontstaan. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3 'Planconcept' De feitelijke plantoelichting vindt u in hoofdstuk 4 waar het concept stedenbouwkundig plan thematisch wordt uiteengelegd. Ook vindt u hier een cijfermatige onderbouwing van het plan. Verder zal veel aandacht besteed moeten worden aan de inrichting van de bedrijfskavels en verschijningsvorm van de bedrijfsgebouwen (hoofdstuk 5 'Ruimtelijke regie').



1 Zicht vanaf het lint (Rengersweg) naar het westelijk buitengebied



2 Zicht vanaf het lint (Trynwaldsterdyk) naar het westelijk buitengebied



Landschappelijke structuren, afwisseling open-gesloten
(in rood het plangebied)

2 Analyse en opgave.

2.1 Landschap.

De ligging op het grensvlak tussen buitengebied en bebouwde kom vraagt een zorgvuldige inpassing. Behoud van de interessante variatie en aantrekkelijke contrasten tussen open en gesloten, groot- en kleinschalig staat daarbij voorop.

Dorpslint – afwisseling open en gesloten

De kern van Oentsjerk, ter plekke van de planlocatie, bestaat uit het lintdorp langs de Trynwaldsterdyk. Grofweg kan gesproken worden van een landschappelijke tweedeling aan weerszijden van het lint, ten oosten van het lint het meer kleinschalig en besloten landschap van de Noordelijke Wouden (coulissenlandschap), ten westen het meer open en grootschalige veenweidelandschap. Oentsjerk maakt deel uit van een min of meer noordzuid georiënteerd lint van dorpen, van Suwald tot Aldstjerk. De kernen worden van elkaar gescheiden door open tussenruimte. Ingezoomd op de planlocatie en directe omgeving valt het volgende op: (zie kaartje blz. 6) De afwisseling van bebouwde kom (donkergrijs) en open ruimte langs de Trynwaldsterdyk.

Aangezien ook het niet bebouwde landschap ten oosten van het lint verdicht is door laanbeplanting en bos of landgoederen, ontstaat er een gerichtheid op de openheid van het westelijk veenweidegebied. Op twee locaties is er vanaf het lint direct contact met het open landschap (1 en 2), waarbij verre doorzichten in westelijke richting mogelijk zijn.

Daarnaast is er sprake van bestaande of potentiële zichtlijnen die van belang zijn bij het ontwerpen van

de locatie:

a zicht vanaf de noordrand van de nieuwe woonbuurt 'Oer de Feart'. Het bedrijventerrein komt in het zicht en dit stelt eisen aan de vormgeving van de zuid- en westrand van het plan;

b potentiële zichtlijn door de open ruimte waarbij de torensplits van Oentsjerk zichtbaar is indien de Sanjesreed niet beplant zou zijn. Door de verdichting van PTC+ en het nieuwe bedrijventerrein is deze zichtlijn beperkt dan wel haast onmogelijk;

c vanuit het open weidegebied (huidige bouwweg) en deels vanaf de Sanjesreed komt de westrand van het plan prominent in zicht, dit stelt eisen aan de vormgeving;

d. (potentiële) zichtlijn vanaf Oentsjerk, zichtbaarheid wordt mede bepaald door het voorkomen van beplanting langs de Sanjesreed;

e. zichtlijn in noordwestelijke richting vanaf de Trynwaldsterdyk naar de aangrenzende open ruimte, waarbij het bedrijventerrein in het zicht verschijnt.



Beslotenheid lint binnen bebouwde kom



Lange lijn (zuidgrens plangebied) vanuit het landschap gezien



Dezelfde lange lijn, vanuit de kern gezien



Lange lijn van de aan het plangebied grenzende waterloop; met vertakkingen tot in het plangebied

2 Analyse en opgave.

2.1 Landschap.

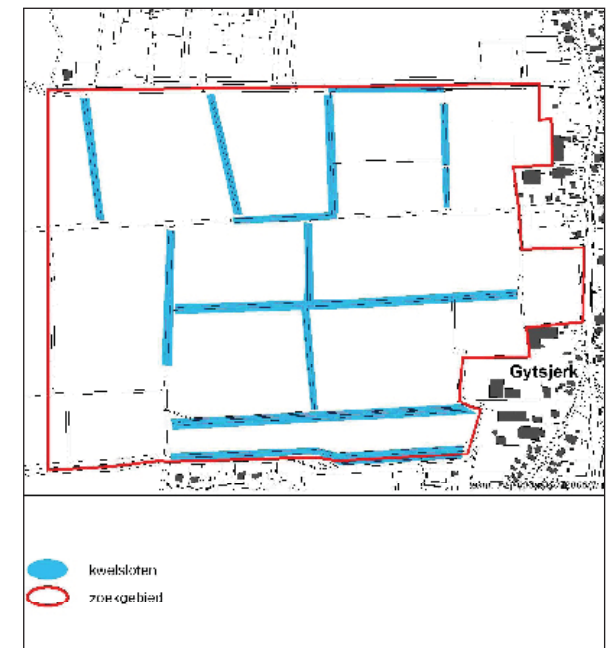
Water – lange lijnen

Zowel het oostelijk woudenlandschap als het westelijk veenweidelandschap worden gekenmerkt door een opvallende oost-west oriëntatie. Is het patroon oostelijk fijnmazig met langgerekte percelen, het westelijk weidegebied kent een grootschaliger bloksgewijze ontginningsverkaveling. Het kavelpatroon van het veenweidegebied wordt gevormd door vooral oost-west georiënteerde wegen, opvaarten en sloten. Langs deze waterlopen zijn lange doorzichten in het weidse landschap mogelijk. Ook in de directe omgeving van het plangebied bestaan lange ontwateringssloten die vanaf het hoger gelegen lint het lagere grasland doorsnijden. Ecologisch onderzoek heeft aangetoond dat hier zog. kwelsloten voorkomen, waar het zeer schone kwelwater van de hoger gelegen gronden uittreedt.

Vanwege de cultuurhistorische waarde, de ecologische waarde en de potentiële belevingswaarde stellen wij voor om de bestaande sloten zoveel mogelijk intact te laten. Waar mogelijk blijven de aanwezige sloten gespaard, in de huidige constellatie met zo min mogelijk verstoring van bestaande maaiveldhoogte, taluds en beplanting. De benodigde ophoging van uit te geven terreinen dient op enige afstand van de bestaande watergangen te beginnen.

De lange lijnen van wegen (Sanjesreed) en waterlopen

(zuidelijke begrenzing plangebied) moeten worden ingezet om de transformatie van het landschap te structureren.



Uit: "Ecologisch onderzoek zoekgebied Sanjesreed te Oentsjerk", Altenburg & Wymenga, 2006



Zicht op westrand plangebied



Zicht op zuidrand plangebied



Verweving met het landschap: het groene buitengebied dringt tot in het plangebied door. Omgekeerd: vanuit het dorpslint kan contact met het landschap worden gelegd.

2 Analyse en opgave.

2.1 Landschap.



Groene scheggen- ruimtelijke geleding

Het nieuwe bedrijventerrein verstoort de openheid van het bestaande landschap. Om te voorkomen dat het gehele terrein als een gesloten blok in het open weidegebied verschijnt, zoeken we naar een geleding in kleinere ruimtelijke eenheden, of velden, van enkele kavels groot. Deze velden worden van elkaar gescheiden door groene scheggen en sluiten aan bij de maat en schaal, de korrelgrootte van de omgeving. De kern van de te creëren groene lobben wordt gevormd door bestaande (kwel-)sloten. Centraal in het plangebied ligt een kans om een langerekte groene scheg te creëren die doorloopt tot in het hart van het dorpslint.

Met name de zuid- en westrand van het nieuwe bedrijventerrein, die het meest gevoelig zijn vanuit het landschap en vanaf de bestaande woongebieden, vertoont zich als gevolg van de toepassing van groene lobben als kleinschaliger en beter ingebed in het landschap.



1 Boerderij bij Oentsjerk



2 PTC+



Schaal van bebouwing

2 Analyse en opgave.

2.1 Landschap.

Schaal en maat van de bebouwing

Het nieuwe bedrijventerrein beïnvloedt de openheid van het bestaande landschap. Cruciaal daarin is de vraag in hoeverre en op welke wijze de toekomstige bedrijfsbebouwing kan worden ingepast. Het uitgangspunt van het voorliggende plan is een keuze om het bedrijventerrein niet door middel van beplanting af te zonderen, maar juist de interactie te zoeken. Het streven is om zowel het bedrijventerrein als het landschap elkaar te laten beïnvloeden en waar mogelijk wederzijds te laten verrijken. Juist door de ambitieuze gemeentelijke doelstelling om een duurzaam en hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren is dit ook haalbaar. Er kunnen eisen aan de vormgeving van de gebouwen gesteld worden, en aan de toepassing van materialen wat betreft kleur en duurzaamheidsaspecten. Daarnaast zal een duurzame inrichting van het bedrijventerrein zelf aan de natuurwaarden van het landschap ten goede komen. Wat betreft de schaal van bedrijfsgebouwen ligt deze (in orde van grootte) min of meer vast in de gemeentelijk randoorwaarden. Deze varieert van ca. 300 m² tot 1.000 m², en een enkel gebouw van grotere afmetingen. Ons voorstel is om deze gebouwen qua verschijningsvorm, bouwtype, hoogte, grondvorm etc. te laten aansluiten bij de agrarische bebouwing van het buitengebied (zie hoofdstuk 5). Daarnaast dienen in het

plangebied ook een tiental bedrijfswoningen te worden toegevoegd. Deze kunnen worden ingezet om een schaalovergang te maken naar de meer kleinschalige bebouwing van het dorpslint. De bestaande boerderij aan de Sanjesreed, de voormalige school en de bestaande kerkgebouwen vormen dan weer een mooie tussenschaal.



3 Bestaande boerderij, vm. school, kerkgebouwen



Achterkant naar hoofdstraat



Bedrijventerrein R. van Nautaweg; rommelig entreegebied, dominante reclame en signaalkleuren

2 Analyse en opgave.

2.2 Opgaven.



Bedrijfswoning niet onderscheidend; geen vormrelatie met bedrijfsgebouw



Bedrijfswoning afgekeerd van openbaar gebied (Leeuwarden)

Op grond van onze analyse en het door de gemeente aangeleverde programma komen wij tot de volgende opgaven:

- landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein met oog voor cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en recreatieve waarden
- ruimtelijke inpassing met aandacht voor maat en schaal van zowel het buitengebied als de dorpskern
- een specifieke invulling van het bedrijventerrein, een plan met genius loci (specifiek voor deze locatie gemaakt)
- een bedrijventerrein met een positieve grondexploitatie waarbij een balans is gevonden tussen ruimtelijke kwaliteit en uitgeefbaarheid
- een bedrijventerrein dat een afleesbaar duurzaam karakter heeft, zowel wat betreft de hoofdopzet, de inrichting als de invulling van de gebouwen
- een bedrijventerrein dat reageert op en een symbiose aangaat met het bestaande dorpslint

- een bedrijventerrein dat ook een functie heeft ten behoeve van recreatief medegebruik
- een bedrijventerrein dat een voorbeeldfunctie vervult voor vergelijkbare bedrijventerreinen in of nabij dorpen
- bedrijfswoningen herkenbaar, onderscheidend (geen 'gewone' woning), in architectuur onderdeel van het bedrijfsgebouw, georiënteerd op het openbaar gebied
- aandacht voor detaillering met zorgvuldige aansluiting op het detailniveau van de omgeving



3 Planconcept.

3.1 Ruimtelijk concept.

Landschappelijke inpassing gaat verder dan het afplanten van de buitengrenzen van het bedrijventerrein. Veel meer gaat het om geleiding, het creëren van geleidelijke overgangen en aansluiten op landschappelijke karakteristieken.

Legenda

	Uitgeefbaar terrein
	Bestaand weidegebied
	Binnenplans groen
	Erf
	Landschapsslob
	Groene wig
	Auto ontsluiting
	Voetpaden
	Boombepplanting

Groene lobben

Vanuit het westen en het zuiden dringen twee groene lobben vanuit het open weidelandschap tot in het hart van het bedrijventerrein door. Hiermee komen ook bedrijven in het centrum van het plan direct aan het landschap te grenzen. Deze lobben bestaan uit grasland met een ecologisch beheer (het niet opgehoogde 'oude' landschap) met daarin bestaande kwelsloten.

Centrale wig

In oostwestrichting wordt het plangebied geleed door een groene wig die vanaf het dorpslint zich meer en meer verbreedt en overgaat aan de westzijde in het aangrenzende landschap. Door de lobben en de wig wordt het bedrijventerrein geleed in kleinere eenheden die los van elkaar komen te liggen. Het gevolg is een schaalverkleining die beter past bij de dorpskern.

Erf of 'Pleats'

Het bedrijventerrein wordt door een nieuwe openbare ruimte geschakeld aan het dorpslint: het erf. De terreinen rond de kerk en de voormalige school worden noordwaarts uitgebreid met een nieuw erf of pleats. De westrand van het erf wordt gevormd door een kleinschalige invulling met voornamelijk bedrijfswoningen. Aan de oostzijde (buiten de plangrenzen) is eventueel

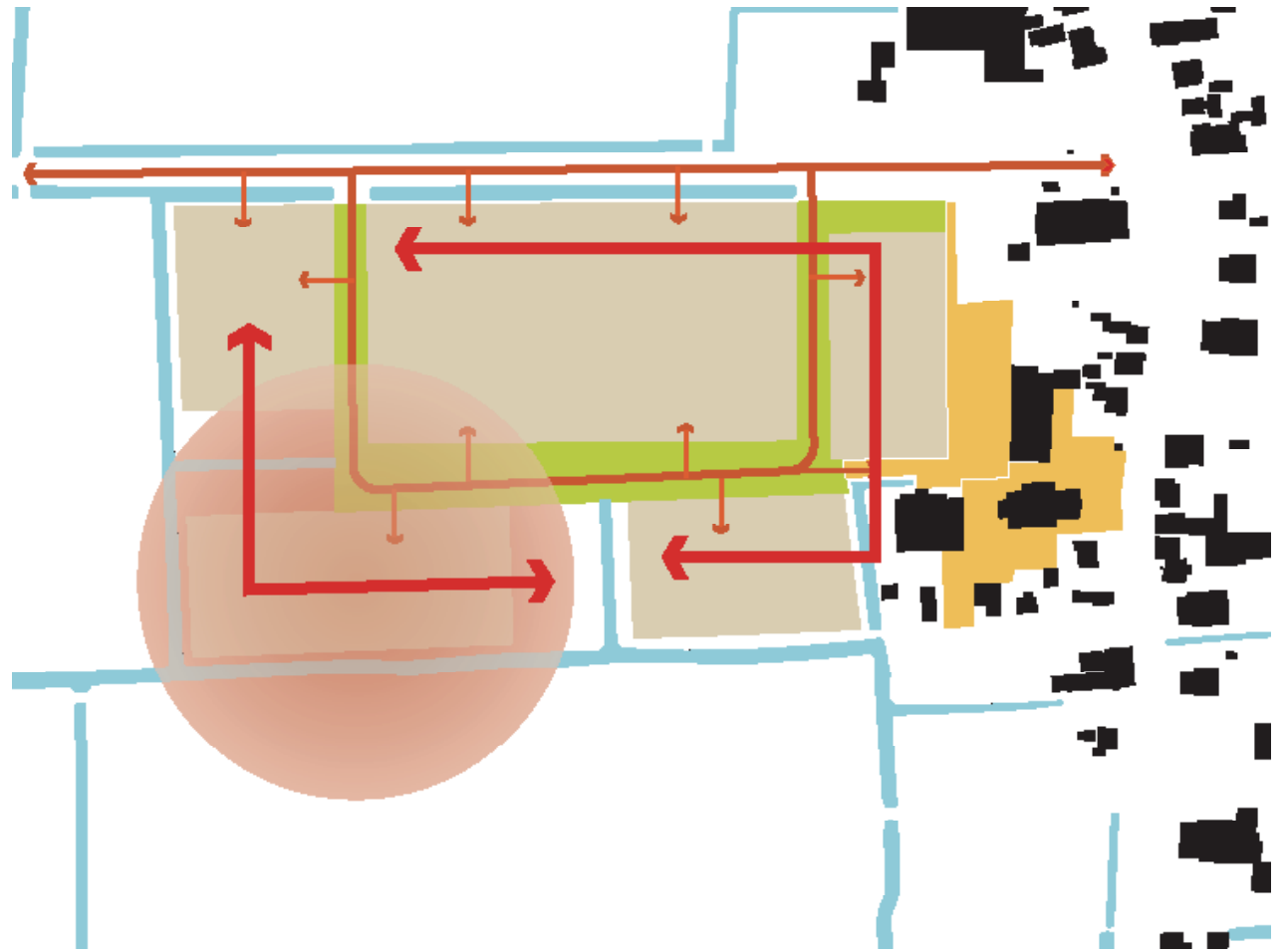
ook ruimte voor nieuwe (woon-)bebouwing.

Routing

De ontsluiting van het bedrijventerrein voor auto- en vrachtverkeer vindt plaats door middel van een efficiënte lus vanaf de Sanjesreed. Bedrijven worden alleen vanaf deze lus, of direct vanaf de Sanjesreed ontsloten. Aan de oostzijde kan een kortsluiting worden gemaakt tussen de lus en het nieuwe erf, waarmee onder meer de autobereikbaarheid van de kerk kan worden verbeterd. Een aantal nieuwe (eenvoudige) voetpaden vergroot de mogelijkheden voor een aantrekkelijk 'rondje om' vanuit het dorp.

Landschappelijke beplanting

De bestaande landschapstypen worden door de keuze van nieuwe beplanting versterkt. Op en rond het erf horen bomen als eik, Beuk en Linde thuis, en de Beuk ook als haagvorm. De zuid- en westrand alsmede de twee groene lobben worden beplant met Zwarte Els, een kenmerkende en karaktervolle soort van het buitengebied. De bedrijfskavels worden naar het buitengebied toe afgezoomd met groen, terwijl de lobben alleen langs de waterloop beplant worden. De beplanting langs de Sanjesreed wordt opgeschoond waarbij de waardevolle bomen (m.n. Eiken) behouden blijven.



Faseringsprinzip

3 Planconcept.

3.2 Fasering en flexibiliteit.

De duurzaamheidsdoelstelling voor Sanjesfjildt vindt onder meer een vertaling in een robuuste groene hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur vormt een hard kader (casco) waarbinnen de ontwikkeling van het bedrijventerrein zich kan voltrekken. Deze invulling is flexibel, en zou zelfs op lange termijn ook ander programma moeten kunnen opnemen..

Ook de lusvormige hoofdontsluiting voor het autoverkeer maakt deel uit van deze structuur. Wat betreft fasering ligt de aanleg van de gehele lus in één keer het meest voor de hand, aangezien anders (tijdelijk) doodlopende wegen ontstaan. Het plan is dermate flexibel dat eigenlijk op iedere plek met uitgifte begonnen kan worden. Sturend bij de planontwikkeling is vooral de milieuzonering en de situering van bedrijfswoningen. Voor de hand ligt een ontwikkeling van west naar oost, waarbij allereerst kavels met bedrijfswoningen in aansluiting op het nieuwe erf een plek krijgen. Is er vraag naar grote bedrijfskavels met hinder dan worden deze in de zuidwesthoek gesitueerd. Zo groeit het bedrijfsterrein vanuit het oosten en westen naar elkaar toe, waarbij hindercontouren zowel vanuit de bron (bedrijf) als vanuit de bedrijfswoningen telkens op elkaar moeten worden betrokken.

De exacte verkaveling is flexibel en wordt daarom niet in een plankaart vastgelegd. De hierna getekende verkave-

ling in de plankaart moet dan ook worden gezien als indicatief, waarbij zo goed mogelijk gekeken is naar de gewenste verdeling van kavelgroottes en situering van type bedrijven. De uiteindelijke verkaveling vindt plaats in een wisselwerking tussen vraag (vanuit de markt) en aanbod van beschikbare grond op dat moment

De keuze is aan de gemeente of aanleg van openbare ruimte plaatsvindt vooraf of na uitgifte en bouwen. De groene lobben en de hoofdautostructuur kunnen in ieder geval in de startfase aangelegd worden. Hetzelfde geldt voor de buitenranden, waar oevers al in definitieve vorm kunnen worden afgewerkt, beplanting kan worden aangebracht en slenter- of strunpaden reeds kunnen worden aangelegd. De aanleg van het volledige watersysteem met greppels etc. kan eventueel gefaseerd plaats vinden en vervolmaakt worden nadat de bouw is afgerond en de exacte plek van inritten bekend is.

Het erf kan eveneens gefaseerd worden aangelegd, stapsgewijs, danwel als strategische keuze in z'n geheel vooraf om daarmee als uitnodiging aan ontwikkelende partijen ontwikkeling op gang te brengen en kwaliteit vooraf toe te voegen. De openbare ruimte als motor voor ontwikkelingen.



4 Plantoelichting.

4.1 Plankaart.

Groen, water en infrastructuur vormen de onderdelen van het ruimtelijk raamwerk dat het bedrijventerrein vorm geeft. Dit raamwerk geleedt het plangebied in een vijftal op zich zelfstaande eenheden uitgeefbaar gebied. Een nieuw dorpserv verbindt het bedrijventerrein met het bestaande bebouwingslint

Legenda

	Uitgeefbaar terrein
	Bestaand weidegebied\waterloop
	Groen binnen plangebied
	Erf
	Bestaande percelen
	Nieuwe bebouwing
	Auto ontsluiting en inrit
	Voetpaden
	Boombepanting nieuw (Zwarte Els)
	Boombepanting nieuw (Eik, Beuk, Lnde)

Inleiding

Het ruimtelijk raamwerk bestaande uit groen, water en infrastructuur ordent en ontsluit het plangebied, voorziet het van karakter en geleed het in te ontwikkelen plandelen.

Dit hoofdstuk schetst de onderdelen van het raamwerk. De invulling van de uitgeefbare plandelen komt vooral in hoofdstuk 5 aan de orde. De uitwerking van de openbare ruimte met een beschrijving van diverse profielen en een voorstel voor materiaalkeuzes wordt in par. 4.3 toegelicht. Tot slot wordt het plan ook cijfermatig uiteengezet in 4.4.

Robuust raamwerk

Groen, water en infrastructuur (wegen en kabels -en leidingen) vormen de onderdelen van het ruimtelijk raamwerk dat de basis van het plan vormt. Daarbij wordt gezocht naar een functionele invulling met kwaliteit, ook met ruimte voor ecologie en waterberging zodat een robuust en duurzaam raamwerk ontstaat. Daarnaast is een belangrijke uitgangspunt dat de binnen het plangebied aanwezige openbare ruimte wordt verbonden tot een samenhangende interne structuur, waarbij een hernieuwde relatie wordt gezocht met het buitengebied, en met de dorpskern.



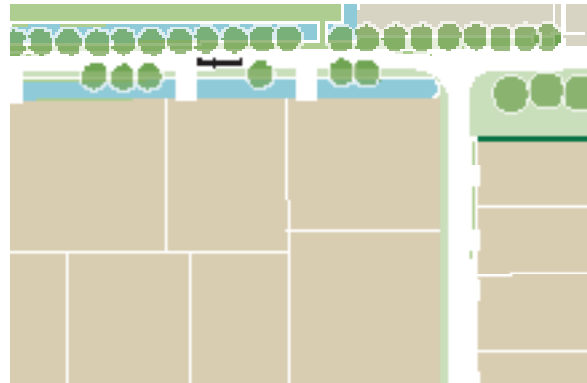
Groene lobben



Erf



Centrale wig



Toegangsweg

4 Plantoelichting.

4.1 Plankaart.

Groene lobben

Vanuit het buitengebied dringen twee groene lobben door tot in het hart van het plangebied. Door de (geringe) ophoging van de aangrenzende uit te geven percelen (ca. 20 cm) komen deze delen lager te liggen. Dit wordt nog eens versterkt door een geringe afgraving van de groene lobben om voldoende berging als wadi's, te kunnen genereren. Als restanten van het oude landschap krijgen ze een nieuwe functie als waterberging en (natte) natuur. De bestaande kwel sloten blijven als relict in de groene lobben bestaan, te beplanten met Elzen. Een slenter- of strunpad verbindt het rondje rondom het bedrijventerrein met een wandeling door de centrale wig van het plan.

Centrale wig

Van oost, vanaf het dorpslint, naar west ligt midden in het plan de centrale wig, een gerende open ruimte. Deze as verbreedt zich van oost naar west meer en meer en maakt een prachtige vista naar het open buitengebied. Aan de oostzijde mondt deze uit in een uitloper van het nieuw te creëren dorps erf. De belijning is zo gekozen dat vanaf de Trynwaldsterdyk een toegang kan worden gemaakt ter hoogte van de bestaande inrit van de kerk, direct naast de voormalige school.

Erf

Het nieuwe erf voegt een schakel in de (semi-)openbare ruimte toe van Oentsjerk. Momenteel is veel ruimte rondom de kerk versnipperd en karakterloos. Het parkeren heeft de overhand en verharding overheerst. Tussen de kerk en de voormalige school scheidt een hekwerk de twee werelden die ooit met elkaar waren verbonden. Vanuit het plan voor het bedrijventerrein wordt een nieuw systeem voorgesteld van verschillende ruimtes met een plein- of brinkachtig karakter waar bebouwing om heen staat, en waar grote bomen (Kastanje, Linde, Eik) de sfeer bepalen. Zowel de voormalige school als de kerkgebouwen staan op of aan het erf, dat in noordelijke richting wordt uitgebreid. Herinrichting van bestaande terreinen en nieuwe aanleg met mooiere materialen (gebakken klinkers, grind) voegt een nieuwe sfeer aan het dorp toe. Aan de zijde van het bedrijventerrein worden bedrijfswoningen gesitueerd, waarbij de bedrijven vanuit het bedrijventerrein worden ontsloten. De woningen en eventuele bedrijfsbebouwing aan het erf sluiten aan op de schaal van het lint.

Toegangsweg

De twee toegangswegen vanaf de Sanjesreed zijn functioneel ingericht en in tegenstelling tot de centrale wig wat betreft breedte beperkt tot de minimale maten.

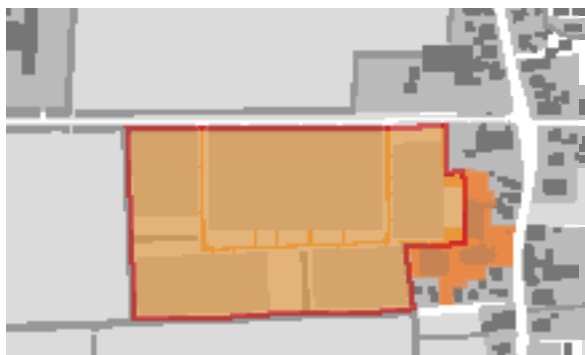


Toegang tot het nieuwe erf en de centrale wig

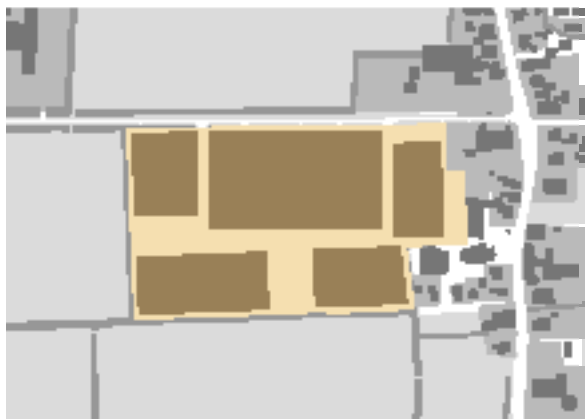




Referentie erf of pleats met bedrijven (It Fabryk, Gytsjerk)



Plangrens



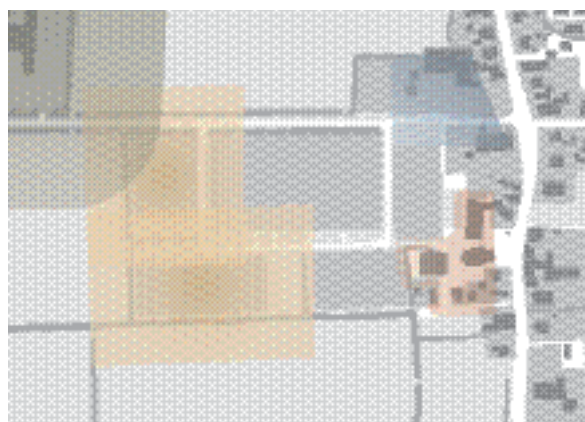
Openbaar – uitgeefbaar



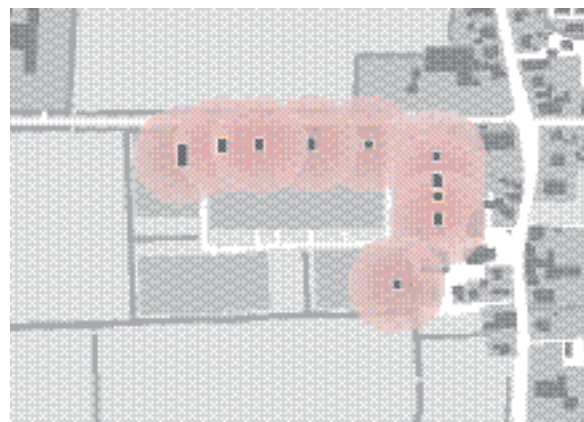
Kavelverdeling

Legenda

-  Plangebied
-  Uitgeefbaar
-  Openbaar
-  Kavelgrootte < 1.500 m2
-  Kavelgrootte > 5.000 m2
-  Kavelgrootte vrij
-  Loonbedrijf met 30m zone
-  PTC+ met 100m zone
-  Categorie 3 met 100m zone
-  Bedrijfswoning met 50m zone



Milieuzonering - categorie 3



Milieuzonering - bedrijfswoningen

4 Plantoelichting.

4.2 Thema's.

Plangrens

Het plangebied bestaat uit enkele agrarische percelen begrensd door bestaande sloten en aan de oostzijde grenzend aan het dorpslint. Omwille van een goede aansluiting worden in het voorliggend plan ook voorstellen aangeleverd voor het overgangsgebied zoals in het kaartje links is aangegeven.

Openbaar – Uitgeefbaar

Het uitgeefbaar gebied bestaat uit vijf plandelen, elk met een eigen kwaliteit en mogelijkheden tot verkavelingverdeling. Deze plandelen staan op zich zelf waardoor ze zich bijzonder goed lenen voor een gefaseerde uitvoering.

Het openbaar gebied bevindt zich voor een belangrijk deel centraal in het plangebied zodat ook in het hart kwaliteit wordt toegevoegd (en niet alleen aan de randen). Door de open ruimte en groene lobben vanuit het buitengebied krijgen ook de kavels aan de binnenzijde zichtkwaliteit. Daarmee wordt indirect een handreiking gedaan naar de toekomstige gebruiker van de kavels om ook 'goed voor de dag te komen', kwaliteit genereert kwaliteit. Het uit te geven areaal openbaar gebied beslaat ca. 70 %, waarmee dit bedrijventerrein als redelijk intensief betiteld kan worden. De openbare ruimte verleent kwaliteit aan het bedrijventerrein door

een royale maat waar dit nuttig is en/of een aantrekkelijk beeld oplevert. Op andere plaatsen waar het kan is de openbare buitenruimte juist tot een functioneel minimum beperkt (rijweg, berm, waterberging).

Kavelverdeling

Het kaartje laat een mogelijke verdeling zien voor een verkaveling van het voorliggende plan met een wenselijke driedeling naar kavelgrootte. Daarbij is het oostelijk plandeel dat direct aansluit op de bestaande dorpsbebouwing gereserveerd voor meer kleinschalige kavels (tot 1.000 m²) waarbij bedrijfswoningen komen te staan aan het nieuwe erf. Voor de categorie van grootste kavels (> 5.000 m²) komt slechts één blok in aanmerking en bestaat dan uit één kavel. Voor het overig uitgeefbaar gebied wordt een zo flexibel mogelijke verdeling naar kavelgrootte voorgesteld, afhankelijk van de marktvraag op het moment van uitgifte. Binnen de vier centrale blokken is zowel een kleinschalige verkaveling met kavels vanaf 1.000 m² mogelijk als een indeling met kavels tot 5.000 m². Grote kavels (> 1.500 m) zijn voor het meest oostelijk blok ten allen tijde uitgesloten vanwege de gevoelige omgeving.

Voor de regelgeving voor de positionering van bedrijfsgebouwen en de kavelinrichting verwijzen we naar hoofdstuk 5 'Ruimtelijke regie'.
















Milieuzonering

In de directe omgeving van het nieuwe bedrijventerrein komen een aantal hinder veroorzakende functies voor. Op het kaartje links is de bijbehorende hinderzone weergegeven. Voor hindergevend bedrijven binnen het plangebied is gekozen deze zo ver mogelijk vanaf de aanwezige (het dorpslint) en geplande woonbebouwing (nieuwe bedrijfswoningen in het plangebied).

De voorgestelde interne milieu-zonering is gebaseerd op een situering van nieuwe bedrijfswoningen zo veel mogelijk aansluitend op de bestaande dorpsbebouwing langs de Trynwaldsterdyk, zie kaartje met mogelijke bedrijfswoningen zoals in de plankaart uitgewerkt.

Als gevolg van bovenstaande uitgangspunten leent het zuidwestelijk deel van het plangebied zich het meest voor hinder veroorzakende bedrijven.

Legenda

-  Bestaande sloot
-  Bestaande sloot, te verbreden
-  Duiker
-  Overlaat/stuw
-  Wadi
-  Greppel
-  Zaksloot
-  Bestaande bomen
-  Elzen nieuw
-  Eik, Beuk, Linde nieuw
-  Beukenhaag
-  Ecologisch beheer
-  Extensief beheer
-  Grasdaken
-  Zonnepanelen



Water



Waterberging



Bepanting



Ecologie

4 Plantoelichting.

4.2 Thema's.

Water

Het plangebied wordt aan drie zijden omgeven door bestaande watergangen. Deze blijven gehandhaafd evenals de aftakkingen die in de twee groene lobben komen te liggen. Alleen de sloot aan de noordzijde langs de Sanjesreed dient te worden verbreed, de overige blijven omwille van de hoge ecologische waarde ongewijzigd wat betreft oevers en hoogteligging. De tekening laat zien waar duikers en stuwen dienen te worden aangelegd.

Waterberging

De gemeente heeft als beleid om het hemelwater af te koppelen. Daartoe wordt een systeem van greppels, zaksloten en wadi's aangelegd. Deze hebben naast de berging van hemelwater ook een filterende functie. Het schone water wordt vervolgens overgelaten in de sloten. De twee groene lobben worden ingericht als wadi en komen daarmee iets lager te liggen ten opzichte van het bestaande weidegebied. Met een extensief beheer zal zo mooie nieuwe natte natuur ontstaan.

Beplanting

Aangeplant worden bomen en hagen, daarnaast zal een spontane natuurlijke ontwikkeling middels een goed beheerplan op gang kunnen worden gebracht, met

name in de twee groene lobben en in de zuid- en westrand van het bedrijventerrein.

Hier horen Elzen thuis, een typische boomsoort van het buitengebied De Elzensingels maken een groene afscherming van de buitenranden en staan daarnaast als vrijstaande singels langs de waterlopen in de groene lobben. Op en rond het erf zijn vooral Eik, Beuk, Linde etc. de boomsoorten die passend zijn bij de hogere en meer cultureelrijke delen. Langs de Sanjesreed kan een (onregelmatige) laanbeplanting worden gecreëerd waarbij goede en gezonde bomen (vooral Eik) uit de huidige houtwal kunnen worden gespaard en aangevuld met nieuwe laanbomen.

Ecologie

Onder het kopje ecologie kan veel worden gevat. Duurzaam is in ieder geval de robuuste hoofdstructuur die het plangebied geleedt en verbindt met het landschap. Een dergelijke duurzame stedenbouwkundige structuur maakt op de lange termijn zelfs een invulling met ander programma (zoals wonen) mogelijk.

Het plan richt zich wat ecologie betreft verder vooral op het watersysteem van greppels, wadi's en kwelsloten met een minimale ophoging van uitgeefbare terreinen. Natte natuurwaarden krijgen een plek in de twee groene lobben en langs de west- en zuidrand van het plan-

gebied.

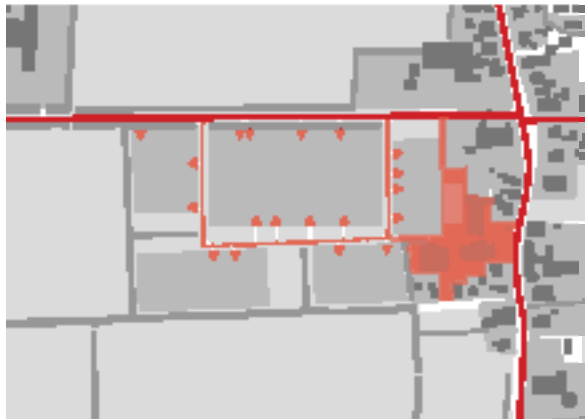
Tot slot is ook de energievoorziening een punt van aandacht. Het voert te ver om in dit kader de (on)mogelijkheden te onderzoeken, maar bijvoorbeeld warmte- en koudeopslag lijkt kansrijk om te onderzoeken.

Het plan stelt drie concrete maatregelen op gebouwniveau voor die ook een sterke beeld-impact hebben en zo zichtbaar kunnen bijdragen aan een duurzaam imago van dit bedrijventerrein.

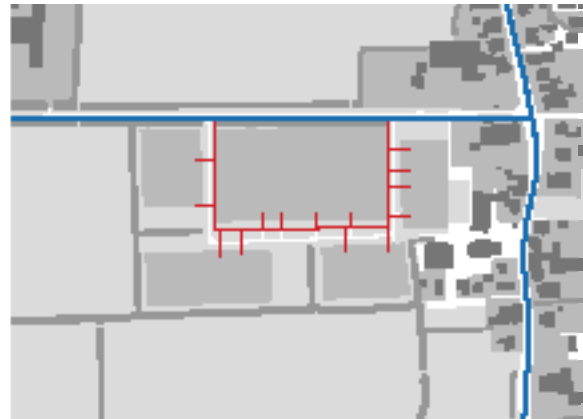
– materiaalkeuze hout en baksteen: alle gevels worden in baksteen en/of hout uitgevoerd, zowel het bedrijfsdeel als het woondeel. Hout en baksteen zijn bij uitstek duurzame materialen en worden meer en meer ook voor bedrijfspanden gebruikt.

– grasdaken: er komt een verplichting om alle dakvlakken van de kappen geheel uit te voeren met groene daken (sedumdak).

Op gebiedsniveau kan onderzocht worden of een duurzaam beheer moeten worden georganiseerd waarbij bedrijven en gemeente zich verenigen in een Parkmanagement-organisatie. Extensief beheer van de bermten staat daarbij voorop, maar enkele plandelen zullen ook zeker intensiever moeten worden onderhouden, zoals bijvoorbeeld het erf.



Auto-ontsluiting



Kabels en leidingen



Voetpaden



Openbare verlichting

Legenda

-  Rijweg 50 km
-  Ontsluitingslus 30 km
-  Inrit
-  Erf
-  Kabels- en leidingen tracé
-  Voetpaden bestaand
-  Erf
-  Slenter- of strunpaden
-  Lichtmasten rijweg 6m
-  Lichtmasten voetganger 4m

4 Plantoelichting.

4.2 Thema's.

Auto-ontsluiting

Het plangebied wordt voor autoverkeer alleen ontsloten vanaf de Sanjesreed. Een lus met twee aansluitingen op de Sanjesreed maakt alle kavels bereikbaar. De percelen langs de Sanjesreed kunnen direct op de Sanjesreed worden aangesloten. Op het kaartje links is aangeduid hoe de overige kavels worden ontsloten, vanaf de middenas dubbelzijdig en vanaf de toegangswegen alleen 1-zijdig. Het erf is voor autoverkeer toegankelijk, bezoekers, bezorgdiensten, postbode, vuilnis etc. maar alleen vanaf de lus van het bedrijventerrein. Omdat voorkomen moet worden dat sluipverkeer kan ontstaan, dient vanaf de Trynwaldsterdyk geen toegang voor autoverkeer te worden gecreëerd tot het erf, danwel dient er een fysieke knip te worden aangelegd op het erf zelf.

Kabels en leidingen

Alle kavels worden aangetakt op een lus die parallel loopt aan de hoofdontsluiting voor de auto. Deze lus takt in de Sanjesreed aan op het hoofdtracé van Oentsjerk.

Voetpaden

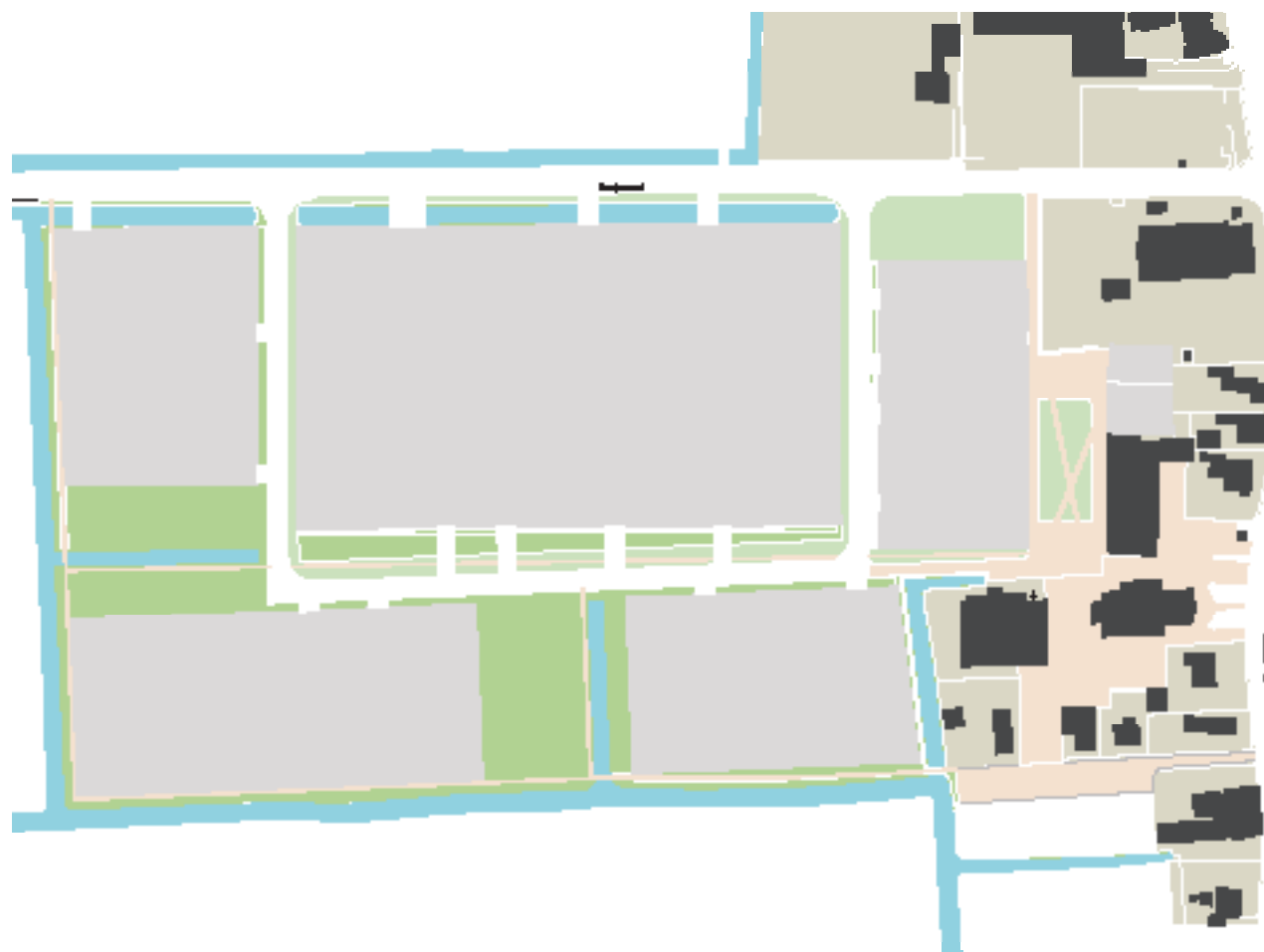
Door de centrale ruimte loopt een oost-west wandelroute die het dorp via het erf verbindt met het bedrijventerrein en het buitengebied. Het erf zelf is een

voetgangersgebied waar de auto te gast is (Shared space), Langs de waterkanten van de buitenrand van het gebied leidt een wandelroute (slenterpad of strunpad) om het bedrijventerrein heen.

Openbare verlichting

Op het kaartje is de principeplaatsing van lichtmasten weergegeven. De rode lijnen geven de standplaatsen van lichtmasten weer die de rijweg verlichten. De masten (6m) staan bewust aan één zijde van de weg zodat een gerichtheid naar de binnenzijde en naar de Sanjesreed ontstaat. Het buitengebied wordt daarmee zoveel mogelijk ontzien. Om diezelfde reden komen ook geen lichtmasten waar de groene lobben aan de centrale wig raken zodat deze donkerder kunnen blijven.

Door middel van stippellijnen is een principe aangeduid voor plaatsing van voetgangersverlichting op het erf. Hierbij gaat het om lagere masten (4 m) met zogenaamde paaltoparmaturen. De belangrijkste routes en looplijnen naar entrees worden op deze wijze verlicht (nader uit te werken).



Openbare ruimte

4 Plantoelichting.

4.3 Openbare ruimte.

De openbare ruimte van het bedrijventerrein Sanjesfild bestaat uit de volgende onderdelen: de centrale as, de toegangswegen, de groene lobben, het erf, de buitenranden.

De openbare ruimte in dit plan is zo zoveel mogelijk functioneel ingericht met een maatvoering die past bij een bedrijventerrein van deze schaal. De inrichting kan sober en doelmatig zijn in de basis, en waar mogelijk hoogwaardiger.

Wat betreft materialisering wordt voorgesteld zoveel mogelijk met natuurlijke materialen en kleuren te werken: asfalt, beton, baksteen, grind, gras. Op de pagina's hierna vindt u een collage aan referentiefoto's en sfeerbeelden ter illustratie.

De wegen in het plangebied worden uitgevoerd in asfalt, zonder banden en met een grasberm. Inritten worden uitgevoerd in betonsteen, keifmaat, betonkleur met grindtoeslag. Met name het erf vraagt om een wat hoogwaardiger inrichting waarbij gedacht wordt aan gebakken klinkers in combinatie met gras en grind.

De onderdelen van het watersysteem ogen natuurlijk met grastaluds. De nattere delen (wadi's) kunnen door een extensief beheer zich natuurlijk ontwikkelen. De greppels en zaksloten worden eveneens minder frequent gemaaid.

Bomen worden binnen het plangebied zelf niet als

laanboom ingezet. Hierdoor ontstaat een functionele en flexibel indeelbare openbare ruimte en zijn bedrijven vanaf de Sanjesreed en de interne ontsluiting altijd goed zichtbaar. Rond de waterlopen in de twee groene lobben en vooral in de buitenranden worden veel bomen aangeplant. Op en rond het erf komen los gestrooide grote en karaktervolle bomen die de lommerrijke sfeer van het dorpslint verder aanvullen. De buitenranden (zuid- en westrand) van het bedrijventerrein krijgen een natuurlijk uiterlijk met ecologische oevers langs de kwel sloten en de aanplant van elzensingels. Als wandelpad wordt hier een slenter- of strunpad aangelegd, uitgevoerd in halfverharding zoals reeds aanwezig langs de Sanjesreed, en met vertakkingen tot in het hart van het bedrijventerrein.

De openbare verlichting zou gezien de duurzaamheidsdoelstelling bij voorkeur met LED armaturen dienen te worden uitgerust.

In de pagina's na het overzicht met materiaal- en sfeerbeelden worden de belangrijkste openbare ruimtes aan de hand van getekende doorsneden nader toegelicht en in de maat gezet.

Links vindt u het overzichtskaartje waar deze doorsneden zijn genomen.



Profielen op pag. 36-38



Rijweg zonder band



Asfalt



Gras



Slenter- of strunpad



Betonklinkers, keiformaat



Beton met grindtoeslag



Elzen aan de waterkant



Elzensingel



Natuurlijke oevers



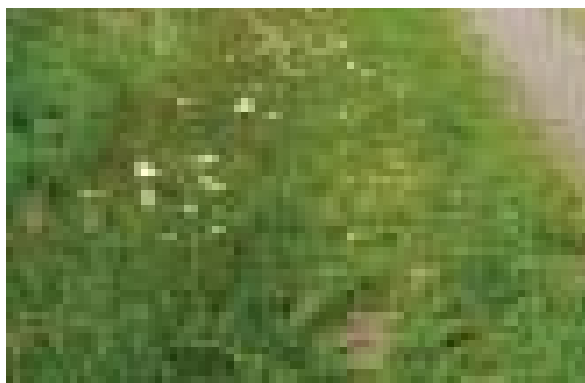
Grind of stol



Gebakken klinkers



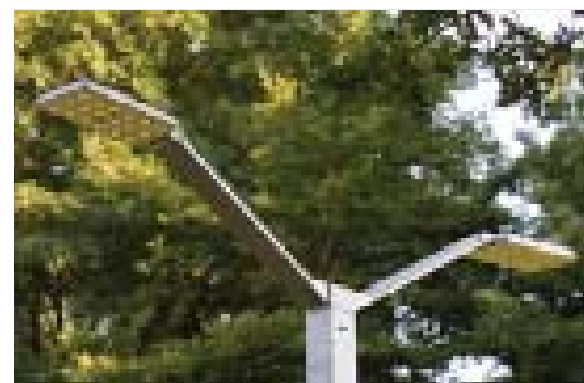
LED voetgangersverlichting



Zaksloot



Wadi



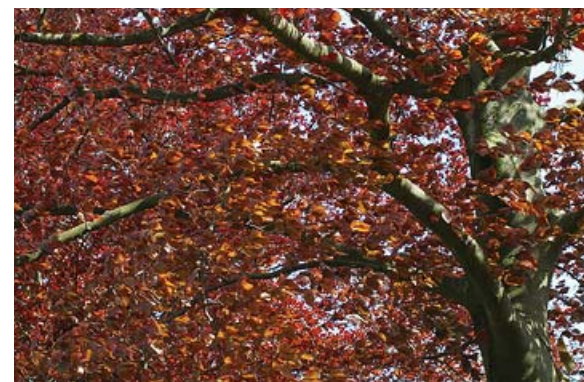
LED straatverlichting



Beukenhaag



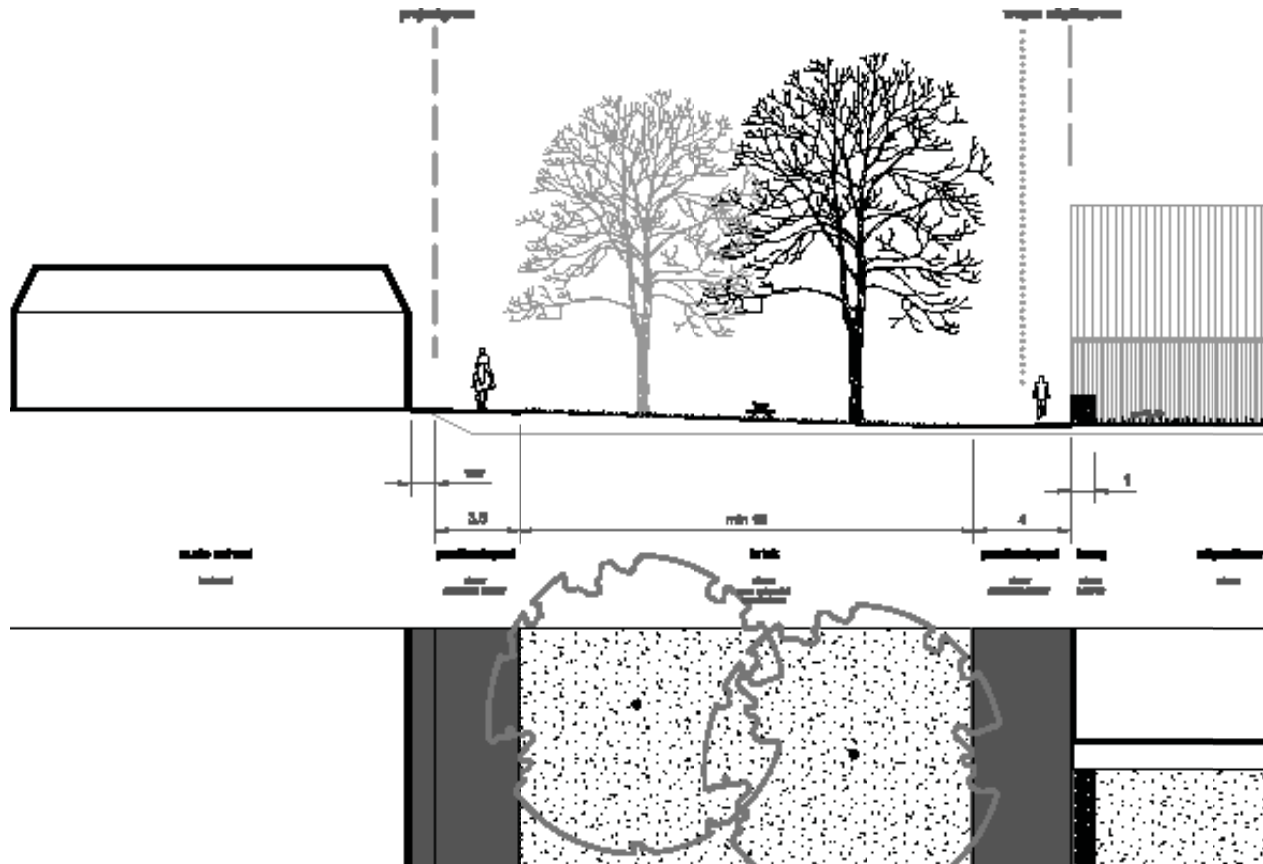
Eik



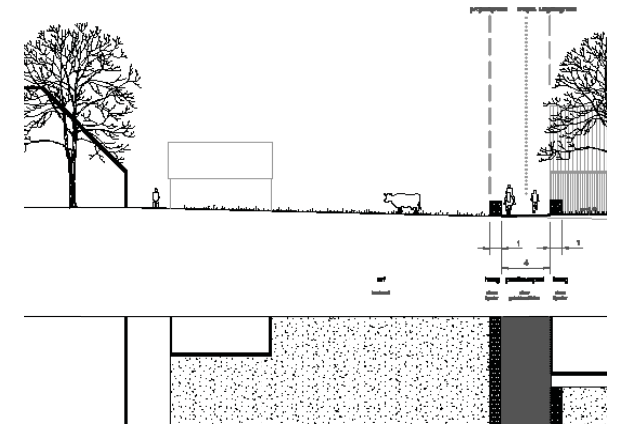
Rode beuk

4 Plantoelichting.

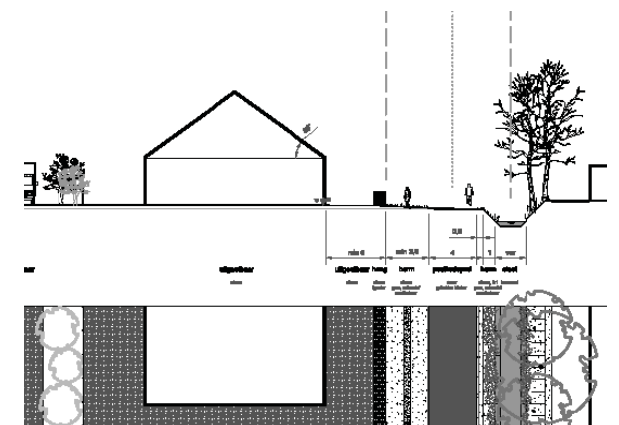
4.3 Openbare ruimte.



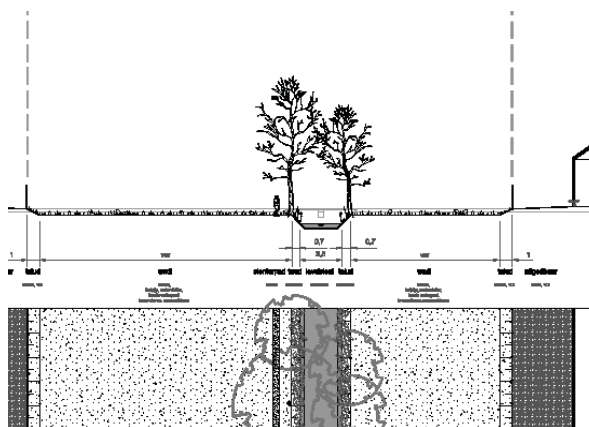
profiel 05 Nieuw erf (brink) tussen voormalige school en nieuwe bedrijfswoningen



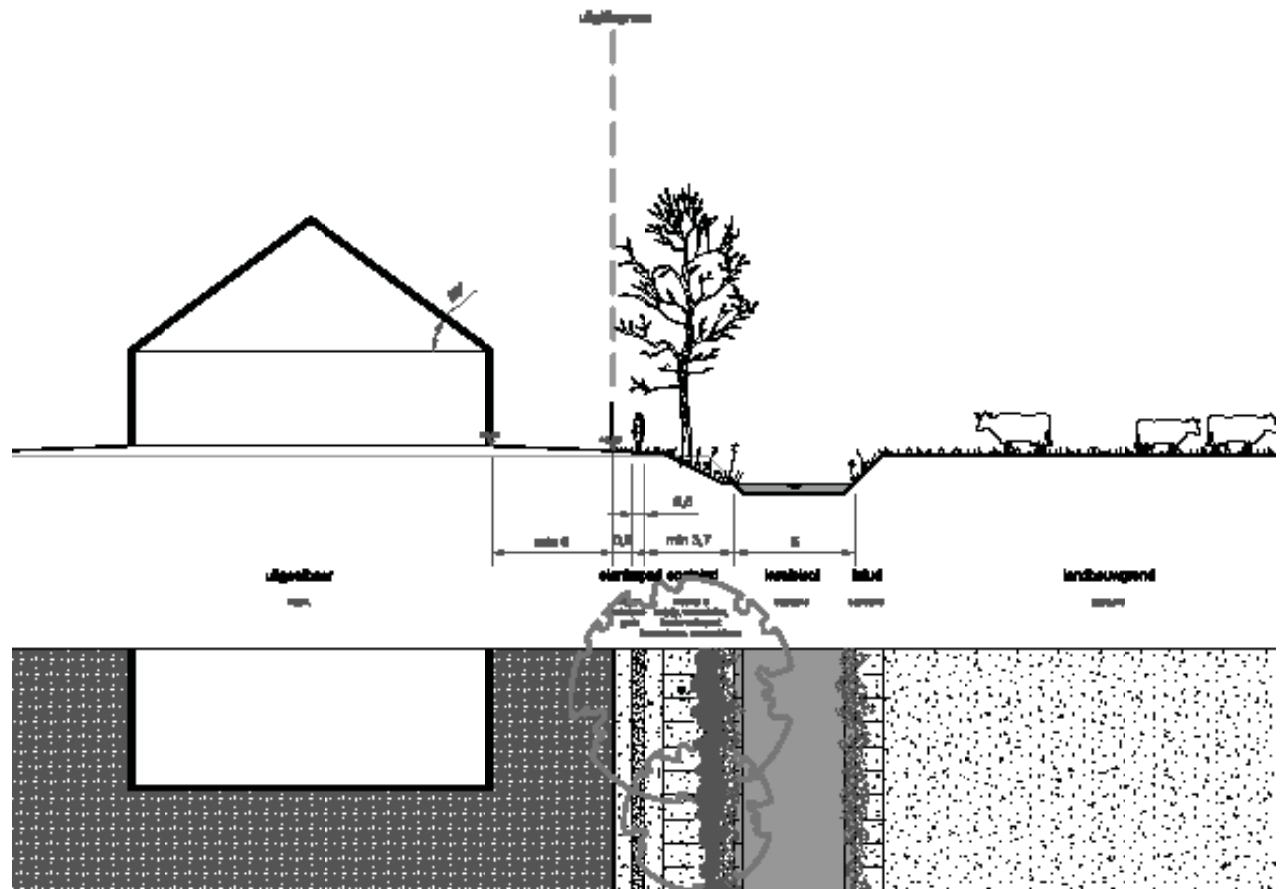
Profiel 04 Pad achter bestaande boerderij



Profiel 06 Toegangsweg vanaf centrale wig naar erf



Profiel 08 Wadi met bestaande kwelsloot

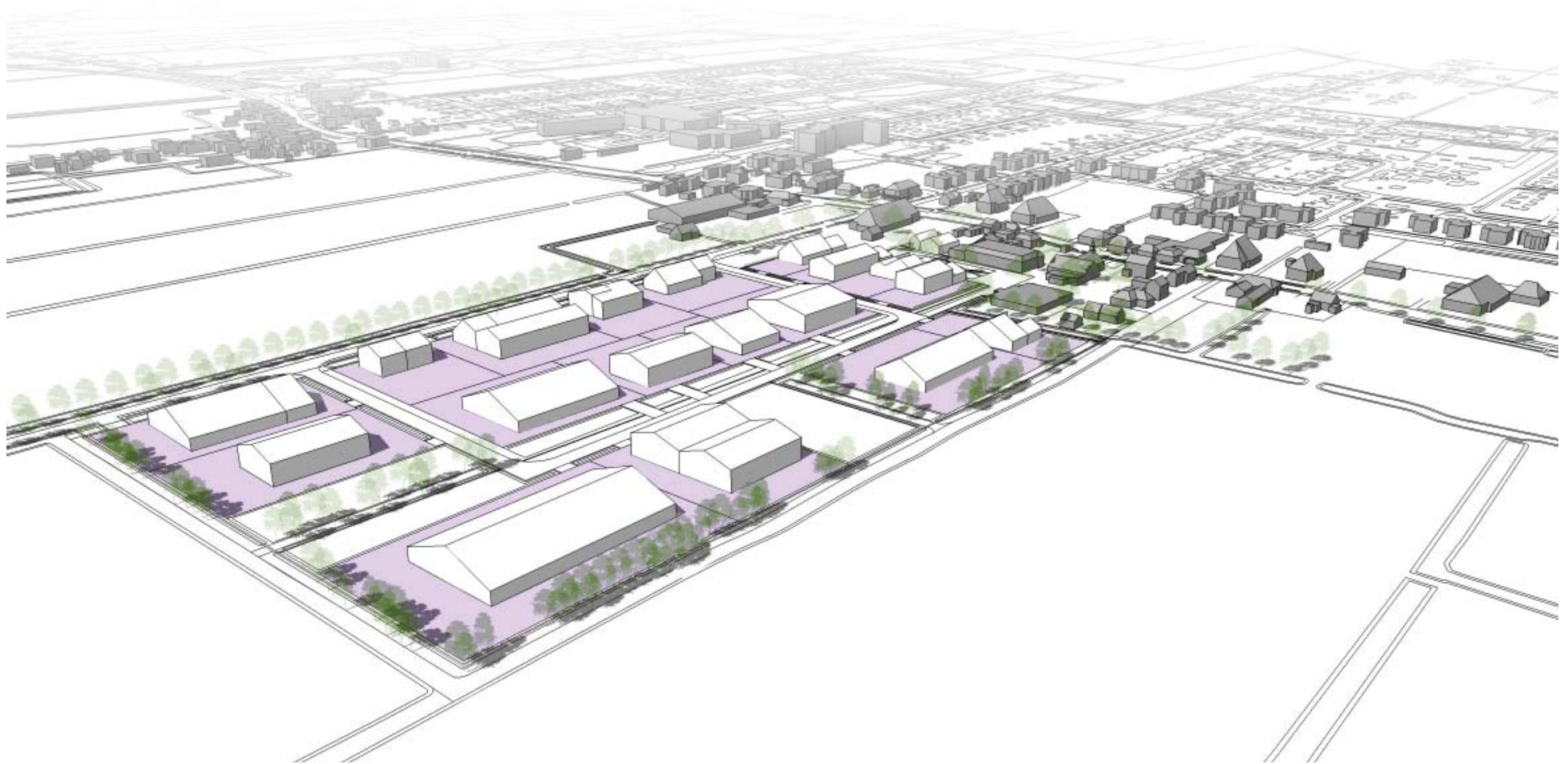


Profiel 07 Buitenrand (zuid en west) met ecologisch ingerichte oevers bestaande kwelsloot en slenterpad

4 Plantoelichting.

4.4 Cijfers.

totaal projectgebied	82946	100%
totaal uitgeefbaar gebied	41812	66%
verdeeld naar kavegroottes:		
- kavegrootte ≤1500m ²	4890	7%
- kavegrootte ≥5000m ²	5100	8%
- kavegrootte vrij	31822	51%
totaal openbaar gebied	21093	34%
- verharding	4100	7%
- groen/beem	11153	18%
- ecologie	5840	9%
verharding	4100	100%
- asfalt	2707	66%
- halfverharding/gebakken klinker	1393	34%
water	11804	18%
- sloot	3128	27%
- wadi	5840	50%
- greppel	2838	23%
- zaksloot	731	6%
bebouwingspercentage uitgeefbaar gebied		42%
(zoals gedefinieerd)		
- footprint bebouwing	17398	
- uitgeefbaar gebied	41812	
optie: herinrichting buiten plangebied	1510	
- uitgeefbaar	810	40%
- verharding	800	80%
overig		
- kabels en leidingen (lengte in m)	400	
- haag (lengte in m)	200	
- nieuwe bomen (stukks)	100	



5 Ruimtelijke regie.

5.1 Inleiding.

Dit hoofdstuk ruimtelijke regie schetst hoe aan de gegeven ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit handen en voeten gegeven kan worden.

Spelregels

Het voorliggend stedenbouwkundig plan is een plan op hoofdlijnen waarin het daadwerkelijke ontwerp van openbare ruimte en bebouwing nog niet aan de orde is. De wisselwerking tussen openbare ruimte en bebouwing is echter wel een belangrijk onderwerp van regie dat hier aan de orde dient te komen. Hierbij gaat het dan over hoe nieuwe bebouwing aansluit op bestaande, waar verplichte rooilijnen liggen, wat de bebouwingshoogte is, hoe samenhang tussen de gebouwen kan ontstaan en hoe de bebouwing georiënteerd is op het openbaar gebied.

Waar dit voor de structuur van de openbare ruimte van belang is, zijn in het stedenbouwkundig plan verplichte rooilijnen gedefinieerd. (zie afbeelding op volgende pagina). De bebouwing moet altijd in deze lijn worden opgericht. Daarnaast zijn er voor vlakken waar de bebouwing niet verplicht in een rooilijn moet worden geplaatst bouwgrenzen gedefinieerd. Deze bepalen tot welke afstand vanaf de perceelsgrens gebouwd mag worden, ofwel welke afstand vanaf de perceelsgrens dus onbebouwd dient te blijven.

In samenhang met de rooilijnen en bouwgrenzen zijn bouwhoogtes (aantal bouwlagen) bepaald in relatie tot de aangrenzende openbare ruimte en/of belendende bebouwing. Het ontstaan van voorkanten (adres, ge-

zicht) wordt geregisseerd door de in het plan bepaalde situering van bedrijfsentrees en de verplichte rooilijnen in het stedenbouwkundig plan. Voor de kavels aan het nieuwe erf worden tweezijdig gerichte gebouwen voorgeschreven, een bedrijfsdeel naar het bedrijventerrein gericht en een woondeel naar het erf gericht.

Het stedenbouwkundig plan geeft een globale duiding van stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Voor de borging van ruimtelijke kwaliteit en samenhang in beeld zijn wellicht vervolgstappen nodig, zoals een beeldkwaliteitplan/welstandsparagraaf en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Wel worden hierna bouwregels op gebouwniveau beschreven die als speleregels geformuleerd samenhang moeten aanbrengen tussen de gebouwen onderling. Hierbij gaat het vooral om het vastleggen van de hoofdvorm van de bebouwing, waarbij uitspraken worden gedaan over de grondvorm, het bouwtype en de bouwhoogtes. Ook de materialisering van de bedrijfs- en woonbebouwing komt hierbij aan de orde.



Voorfronten



Bouwhoogtes



Rooilijnen en bouwgrenzen

5 Ruimtelijke regie.

5.2 Bouwregels.

Legenda

-  Voorkant, adres
-  Bouwhoogte max. 10m
-  Bouwhoogte max. 7m
-  Verplichte rooilijn
-  Uiterste bouwgrens

Rooilijnen

Het voorschrijven van rooilijnen heeft meerdere doelen: wandvorming langs belangrijke openbare ruimte, het ordenen van bebouwing en het creëren van voorkanten. Wandvorming is met name van belang rondom het nieuwe erf, hier ligt dan ook een verplichte rooilijn in de perceelsgrens. De bebouwing komt dus direct aan het erf te staan waardoor een intieme ruimte wordt gevormd, passend bij het dorpskarakter van Oentsjerk. Ordening speelt vooral een rol bij de verplichte rooilijn aan de Sanjesreed en de noordzijde van de centrale middenas. De bebouwing komt door deze verplichte rooilijn hier in één lijn te staan, met een voorkant naar de weg gericht. Bijkomend doel is van het naar voren brengen van de bebouwing is dat hiermee voorkomen wordt dat opslag aan de voorzijde (straatzijde) plaats vindt. De rooilijnen liggen hier 5 m terug uit de perceelsgrens om enige afstand aan te brengen ten opzichte van de openbare straat. Deze ruimte dient een representatief karakter te krijgen. De bebouwing kan vrij worden gepositioneerd binnen de bebouwingsvlakken die ontstaan binnen de bouwgrenzen. Deze bouwgrenzen liggen 5m terug uit de perceelsgrens, met uitzondering van de noordrand van het oostelijk uitgeefbaar blok, waar tot in de perceelsgrens langs de Sanjesreed mag worden gebouwd.

Bouwhoogtes

Voor het bedrijventerrein gelden twee globale bouwhoogtes, 7m en 10m. Voor hedendaagse bedrijfshallen geldt een bouwhoogte van 7m, deze hoogte is geschikt om - indien nodig - twee bouwlagen te realiseren.

Alleen waar het bedrijventerrein direct grenst aan het dorpslint, dus aan het nieuwe erf of 'pleats', is de bouwhoogte beperkt tot 7m. Deze hoogte is met name gekoppeld aan de woonfunctie maar geldt ook voor de eventueel aan het erf grenzende bedrijfsgebouwen. De exacte overgang in de bebouwingsvlakken tussen een bouwhoogte van 7m of een bouwhoogte van 10m kan niet vooraf worden bepaald omdat hiermee bedrijven onnodig zouden worden beperkt. Daarom is in de tekening door middel van een stippellijn een schematische scheidslijn aangeduid.



Eenvoudige grondvormen



Kappen verplicht in één richting



'Friese' schuur

5 Ruimtelijke regie.

5.2 Bouwregels.

Gebouwworm en compositie

Een bedrijventerrein kan gezien worden als een ensemble van losse gebouwen. De massa van het individuele gebouw maakt daarmee onderdeel uit van de totale compositie. De massa van de gebouwen moet in schaal en maat worden afgestemd op de ritmiek van het geheel. Individualiteit moet worden afgewogen tegen samenhang.

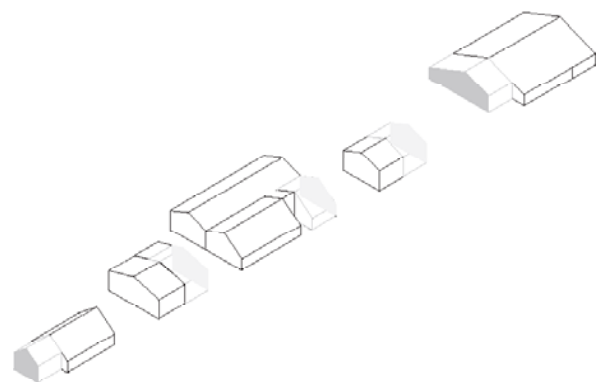
De basis voor beeldkwaliteit gericht op samenhang ligt in de keuze voor een eenvoudige grondvorm. Alle gebouwen dienen een eenvoudige basisvorm (footprint) te krijgen, een vierkant of rechthoek. Uitgangspunt daarbij is dat alle nevenfuncties (zoals bijvoorbeeld het kantoordeel van het bedrijf) niet als nevengebouw naast of voor het hoofdvolume wordt geplaatst, maar deel uit maakt van het hoofdvolume. Een grote mate van samenhang kan worden bereikt door de keuze van één bouwtype voor alle kavels, hetgeen gezien de omvang van het bedrijventerrein te rechtvaardigen is. Het bouwtype dat voor Sanjesfild verplicht gesteld wordt, is een zogenaamd schuurtype. Een eenvoudig blokvormig gebouw afgedekt met een kap. Dit bouwtype is in zowel een agrarische setting als in een dorp een passende gebouwvorm. De nadere uitwerking van dit bouwtype, de kapvorm, de integratie van een bedrijfswoning etc. vindt u in de volgende paragraaf.

De samenhang van het ensemble van bedrijfsgebouwen op Sanjesfild wordt nog verder vergroot door een verplichte oriëntatie van de gebouwen. Alle kaprichtingen worden verplicht in één hoofdrichting geplaatst, min of meer oost-west gericht, waarbij het zuidelijk deel een kleine hoekverdraaiing kent parallel aan de hoofdrichting van de groene wig. Het dakvlak dient in zijn geheel te worden voorzien van een sedum dakbedekking.

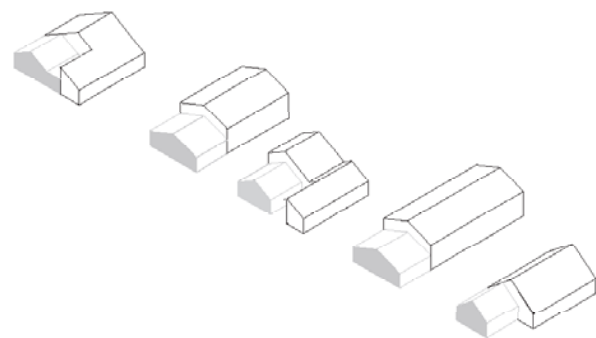
Voor de bebouwing langs het erf geldt dat de bedrijfs- en/of woongebouwen direct aan elkaar mogen grenzen. Dit komt de beslotenheid van de brink of pleats ten goede. Voor de overige kavels geldt een bouwrens van 5m uit de zijdelingse perceelsgrens. Hiermee wordt het aan elkaar groeien van bedrijfsbebouwing juist voorkomen, zodat er doorzichten – van minimaal 10 m breedte – tussen de gebouwen door blijven bestaan



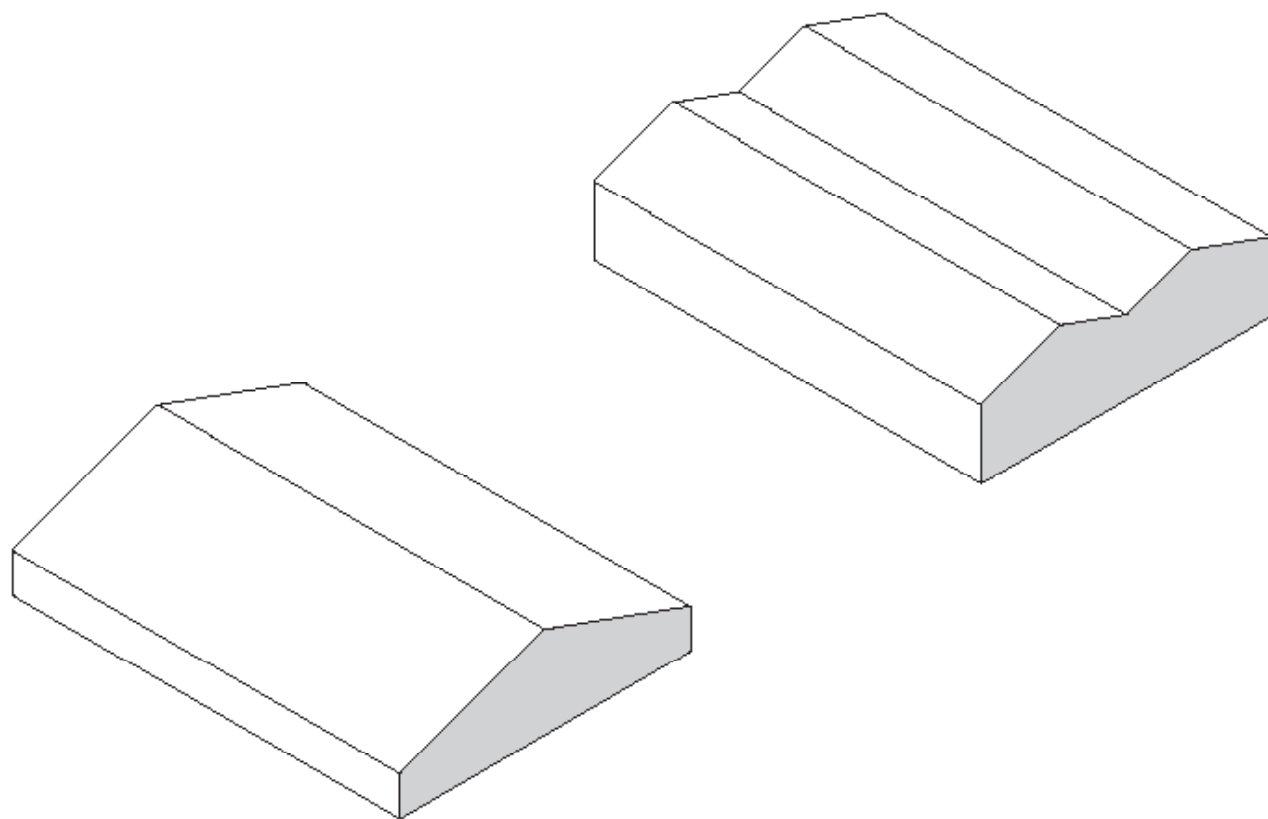
Compositie met kappen in één richting



Woning als onderdeel van kap hoofdgebouw



Woning als zelfstandig element voor hoofdgebouw



Hoofdvolume is schuurtype met enkele of samengestelde kap

5 Ruimtelijke regie.

5.3 Beeldkwaliteit.

Gebouwtype

Het toe te passen gebouwtype is het elementaire schuurtype. De keuze voor één basistype geeft een grote mate van rust in de veelheid van verschijningsvormen die een bedrijventerrein eigen is. De samenhang wordt nog eens versterkt door de verplichting van de zelfde oriëntatie van de kappen. De uitwerking van de kappen is vrij, de helling en vorm van de kap vloeit voort uit het bedrijfsproces, de behoefte aan binnenhoogte, lichttoetreding etc. De kap kan enkel zijn, maar ook (drie)dubbele kappen zijn mogelijk, mits georiënteerd in oost-westrichting. De maximale bouwhoogte van 10 m geldt voor de nokhoogte, de gootlijn



Bedrijfswoning voor bedrijfshal met gelijke kaphelling (Dronrijp)

ligt op 4 m of op 7 m. Essentieel is dat de eventuele geleding van het hoofdvolume de basisvorm nooit teniet mag doen. Daarom worden aanbouwen niet toegestaan, alle programmaonderdelen (kantoor, kantine, ontvangstruimte, showroom etc.) krijgen een plek onder de gemeenschappelijke kap. Dit geldt ook voor de bedrijfswoningen in het middendeel en de noordrand van Sanjesfild. De woning maakt hier deel uit van het hoofdvolume, kan wel degelijk worden verbijzonderd als volume, maar altijd maakt het dak van de woning deel uit van de gemeenschappelijke kap (beiden 10 m nokhoogte) (zie afbeelding links). De woningen in het oostelijk plangebied die grenzen aan het erf maken zich



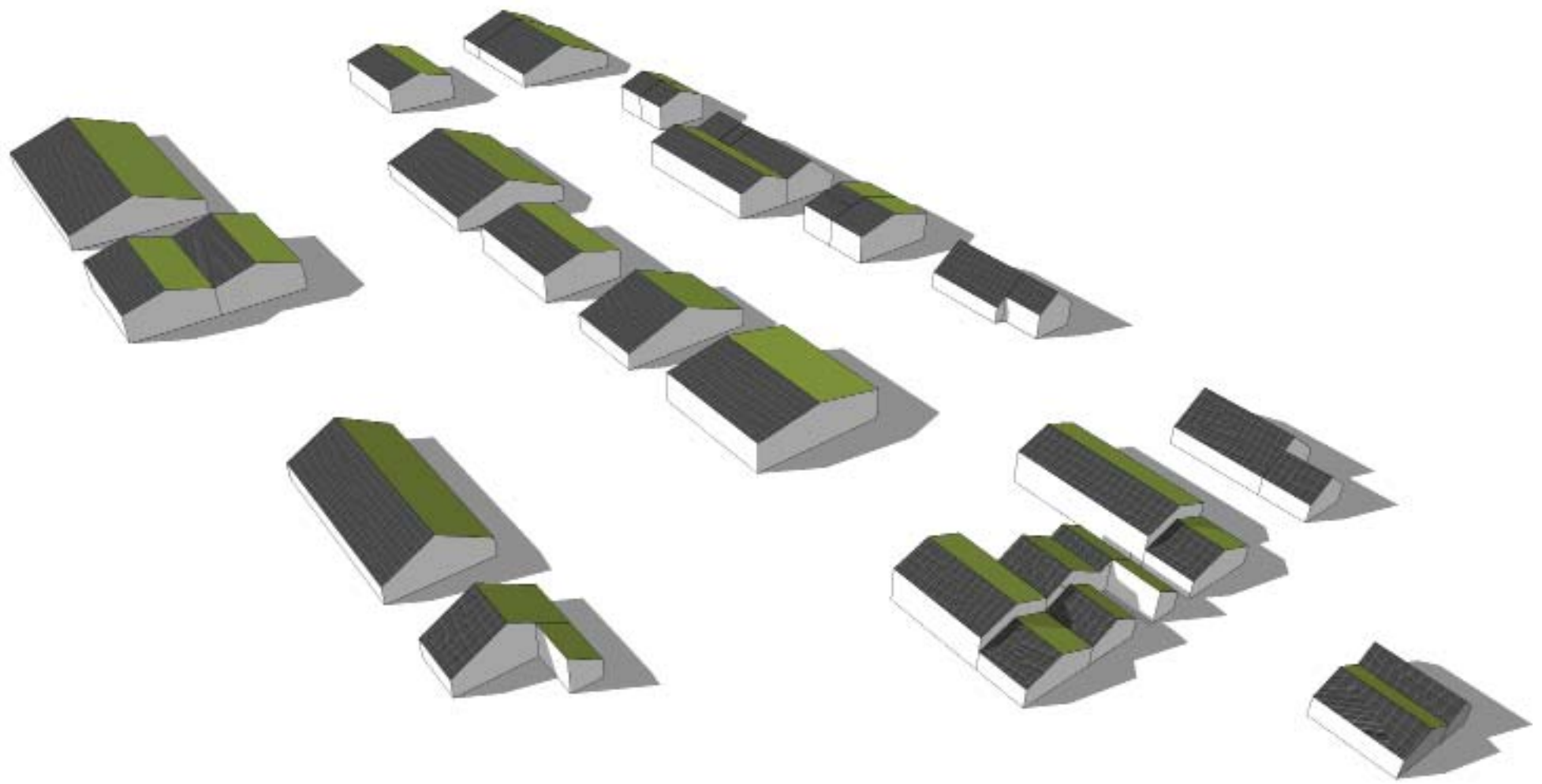
Idem, It Fabryk, Gytserk

meer los, in volume en bouwhoogte. (maar zijn wel altijd bouwkundig één geheel) De kap van het hoofdgebouw (bedrijfsdeel) heeft een nokhoogte van 10 m. De woningen staan er voor, maar zijn lager, met een nok van 7 m. Hierbij is verplicht dat de helling van de kap van hoofdgebouw en woongebouw (of bedrijfsdeel grenzend aan het erf) gelijk is. (zie afbeelding links en referentiefoto's hieronder).

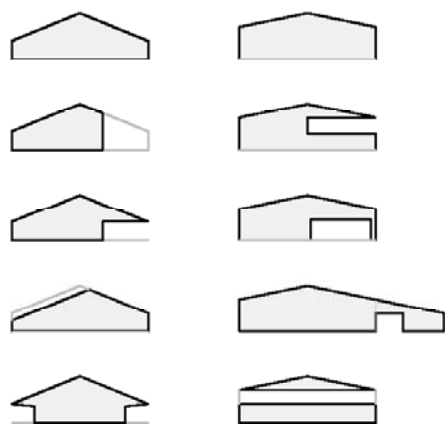
De kap

De kappen worden het beeldmerk van het nieuwe bedrijventerrein Sanjesfild, niet in de laatste plaats door de verplichting om de materialisering van de kappen ecologisch uit te voeren. De gerichtheid op het zuiden van de oost-west georiënteerde kappen biedt grote kansen in het licht van duurzaamheid. Het dakvlak wordt geheel uitgevoerd als gras- of sedumdak. Dit is gunstig voor zowel de energiebalans van het bedrijfsgebouw (isolatie) als voor de waterhuishouding (eerste demping van de hemelwaterafvoer).

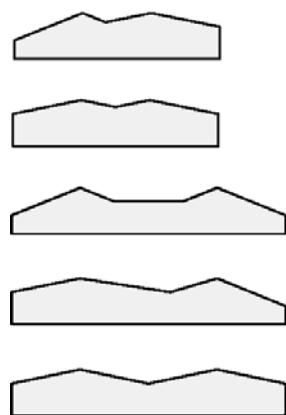
De reeks van in hoogte en hellingshoek variërende kappen manifesteer zich als een ecologisch statement en biedt een interessante aanblik waarmee het bedrijventerrein zich onderscheidt.







Uitholling van volume



Schakeling van volumes



Geschakelde kappen



Geschakelde kappen

Architectuur

Het elementaire schuurtype leent zich als gebouwvorm goed voor zowel bedrijf als woning. De elementaire doorsnede van het gebouw varieert door de goothoogte (4 of 7 m), de nokhoogte staat vast op 10 m, en daarmee ook de helling van het dak. Door transformatie van de kap en schakeling van twee of meer volumes kan een grote diversiteit aan vormen worden afgeleid op grond van functionele behoeften als toegang, lichttoetreding, beschutting of overkapping.

Terreininrichting

De invulling van het terrein wordt zo veel mogelijk vrijgelaten. aandacht dient wel te worden besteed aan de opslag, omheining, de maaiveldinrichting en de hemelwaterafvoer. Bij voorkeur vindt afstemming plaats zodat alle kavels een zekere mate van eenheid uitstralen.

Opslag vindt bij voorkeur zo veel mogelijk inpandig plaats. Uitbreiding van overkapping (in lengte of breedte) van de schuur levert op simpele wijze een opslagfaciliteit. Indien noodzakelijk kan een bijgebouw worden toegestaan, eveneens als kapschuur uit te voeren in dezelfde richting als het hoofdgebouw. Open opslag mag zich nooit voor het gebouw of hekwerk aan de straatzijde bevinden. Er wordt bij voorkeur één type hekwerk voor alle kavels toegepast, een spijlenhekwerk

in antraciet-kleur. De situering van het hekwerk (al dan niet in de perceelsgrens of terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw) is vrij. De terreininrichting van de kavels is wat betreft keuze van verharding vrij, bij voorkeur wordt één type verharding toegepast: beton in naturelkleur, formaat vrij te kiezen, van betonklinker tot stelconplaat. De hemelwaterafvoer dient naar de voorzijde van de kavvel als open afvoer zichtbaar te zijn, bij voorkeur als open molgoot in beton. De inritten vanaf de openbare weg worden eveneens in betonstenen uitgevoerd, keiformaat, betonkleur.

Gevel

Om de eenheid te bevorderen worden alle gebouwen uitgevoerd met hout en baksteen als hoofdmateriaal, aangevuld met staal en glas. De uitwerking van de gevel in hout staat vrij. De keuze van houtsoort, kleur, afmetingen en manieren van bevestiging zijn vrij, waarmee een grote mate van variatie kan ontstaan onder de gemene deler van een houten huid. Zo kunnen planken verticaal dan wel horizontaal worden gebruikt, overlappend of gepotdekseld etc. Bij voorkeur worden ook alle bewegende en ondergeschikte geveldelen in hout uitgevoerd, zoals deuren, luifels en zonwering. Bij gebruik van baksteen is de uitvoering donker rood (e.e.a. volgens monster).

Reclame en kleur

Reclame dient beperkt te blijven tot naamsvermeldingen met een logische plek in de architectuur van het gebouw, en bij voorkeur uitgevoerd in open letters (geen lichtbak). Grote contrasten boven de daklijst zijn niet gewenst.

Eventuele accentkleuren moeten de vorm van het gebouw en de hoofdlijnen van de architectuur ondersteunen. Beoordeling van reclame en kleur zal vanuit het ensemble als geheel plaats moeten vinden.



Spijlenhekwerk



Referenties architectuur in hout



Referenties architectuur in hout



Inspiratie houten schuur





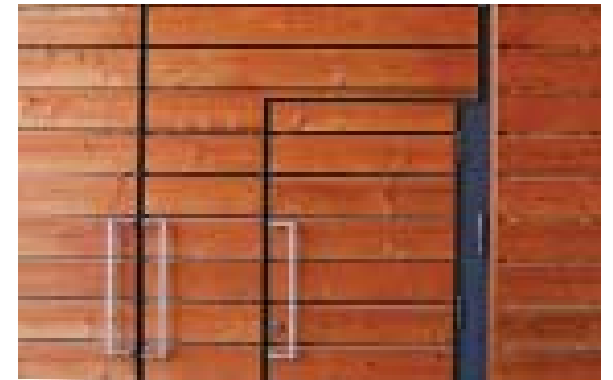
Referenties interieur



Referenties gevel bedrijfswoning



Referenties detaillering in hout





6 3D Visualisaties.



2 Centrale wig



3 Centrale wig

Op de linkerpagina de toegang tot het nieuwe erf vanaf de Trynwaldsterdyk, links de kerk, rechts de voormalige school. We kijken over de centrale wig naar de open horizon van het buitengebied.

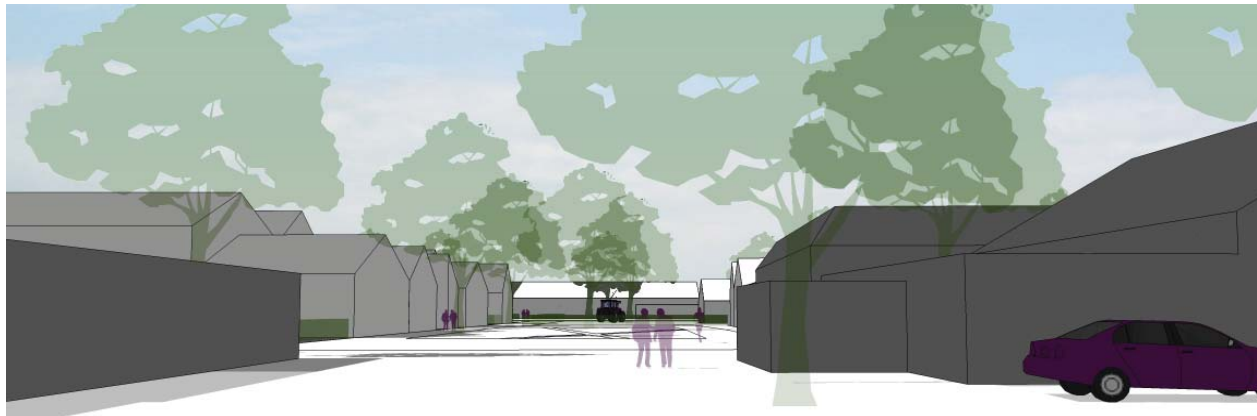
Linksboven: we staan op het erf en kijken de centrale wig in. Links het bijgebouw van de kerk, rechts de bedrijfsbebouwing die aan het erf grenst met een bedrijfs-woning. De kavel is omheind door een beukenhaag. De vrachtwagen rijdt op de lus van het bedrijventerrein.

Linksonder: we lopen het bedrijventerrein op, en kijken vooruit over de weilanden, de bomen op de einder staan in de westelijke groene lob. Midden-links in het beeld is de zuidelijke groene lob te zien



Standplaats visualisaties ooghoogte





5 Het erf



6 Pad naar de brink

Op de linkerpagina het nieuwe deel van het erf kijkend richting de Sanjesreed (op de achtergrond de bestaande bedrijfshal aan de overzijde van de Sanjesreed). De tractor staat op het erf van de zorgboerderij.

Rechts zien we de achterzijde van de voormalige school die wellicht een tweede voorkant of etalage kan krijgen aan het erf. Links zien we de nieuwbouw met bedrijfswoningen met erachter de bijbehorende hogere bedrijfshal. Dit deel van het erf is gedacht als brink met een centrale graspartij met bomen en een verharde rondgang.

Linksboven: we lopen op het erf achter de kerk en kijken vooruit richting de Sanjesreed. Op de voorgrond zien we rechts de achterzijde van de kerk, links de nieuwbouw van de kerk.

Linksonder: we staan op de Sanjesreed en kijken het pad in dat naar het erf leidt. Links achter de haag het erf van de zorgboerderij. In wit daarachter een mogelijke invulling met nieuwbouw (wonen/werken). Rechts de eerste bedrijfswoning van het nieuwe bedrijventerrein die ca. 25 m terug ligt vanaf de Sanjesreed gezien.

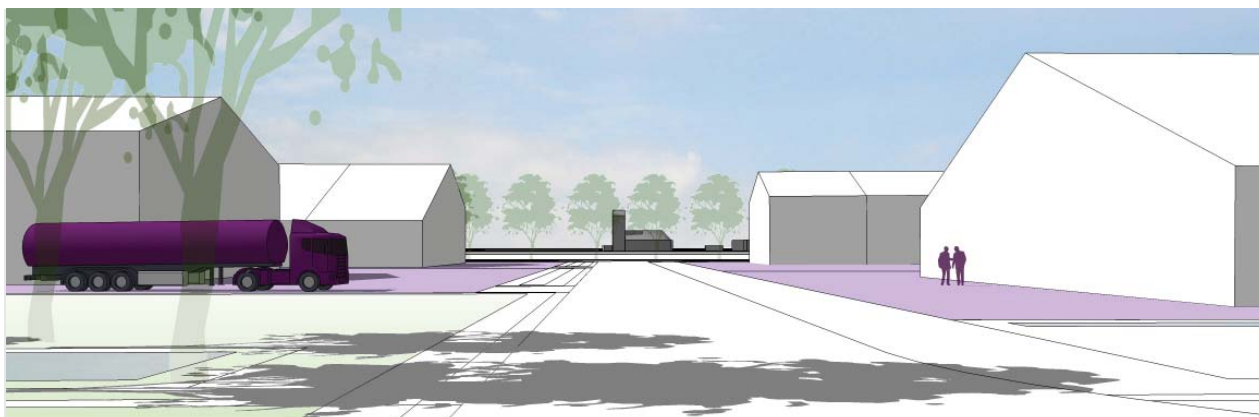




Op de linkerpagina een beeld vanaf de centrale wig terugkijkend in oostelijke richting naar het dorpslint. We zien op de achtergrond de bebouwing van de school en de kerk. De bedrijfsgebouwen aan de linkerzijde staat verplicht in één lijn. De bomen rechts staan in de zuidelijke groene lob.

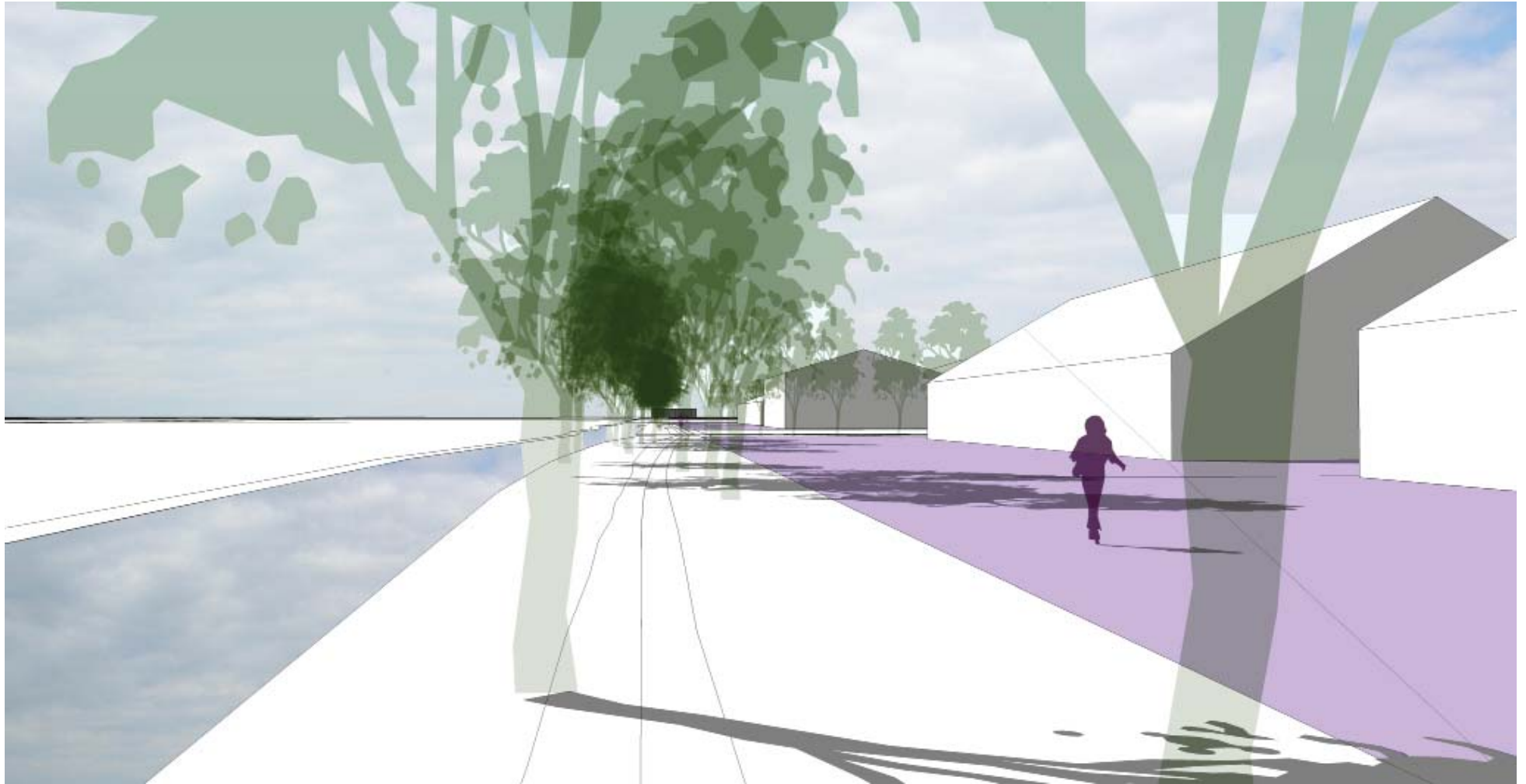
Linksboven: we staan in de centrale wig en kijken de zuidelijke groene lob in. Het groene vlak ligt in werkelijkheid iets verdiept, de waterloop is de bestaande kwelsloot die beplant wordt met Elzen. Op de achtergrond de kern van Gytsjerk met de nieuwbouw van 'Oer de faert' uiterst rechts in de achtergrond.

8 Groene lob



Linksonder: we staan op de westelijke toegangsweg en kijken richting de Sanjesreed, beplant met laanbomen. Zeer fraai is de vista op open weilanden en de kerk van Aldtsjerk. Links zien we een deel van de zuidelijke groene lob, ook weer verlaagd (als wadi) en met een ingepaste bestaande kwelsloot.

9 Toegangsweg





11 Zuidrand, groene lob



12 Zuidrand

Op de linkerpagina de zuidelijke buitenrand langs het open weidegebied. De bestaande watergang speelt een belangrijke rol als geleider van de blik op de open verte. Deze sloot blijft in de huidige vorm gehandhaafd met natuurlijke taluds. Een slenter- of strunpad met aan weerszijden Elzenbomen vervolmaakt het decor voor een mooie wandeling buitenom.

Linksboven: we lopen op het slenterpad in de zuidelijke buitenrand en kijken terug in oostelijke richting naar het dorpslint. Links de zuidelijke groene lob.

Linksonder: idem, maar een standpunt meer westwaarts, de groene lob tekent zich af door de Elzen die haaks op de route staan.





14 Sanjesreed

Op de linkerpagina kijken we de Sanjesreed in vanaf de kruising met de Trynwaldsterdyk. Links zien we de zorgboerderij met daarachter het nieuwe bedrijventerrein. Het eerste blok (met bedrijfswoningen) is bewust teruggelegd om afstand te maken tot de boerderij (rekening houdend met de huidige hindercontour van het loonbedrijf). Tevens wordt hiermee de entree (voet en fiets) naar het erf gemarkeerd. De twee blokken daarachter kennen een verplichte rooilijn waarmee de bebouwing dicht op de Sanjesreed komt te staan.

Linksonder: we rijden op de Sanjesreed richting het dorpslint en kijken op de zuidrand van het nieuwe bedrijventerrein met daarin de groene lob als uitstulping van het open weidelandschap.





Vanuit het zuidoosten





Colofon.



My BackYard Landschapsarchitectuur

DRIVE!-3D Bureau voor Omgevingsontwerp
Ir. Jaco Kalfsbeek
Buorren 1
8857BL Wijnaldum
06 47572284
post@DRIVE-3d.nl
WWW.DRIVE-3d.nl

Ir. Joram Plantenga
Maagdenpalm 18
Leeuwarden