Behoort bij besluit raad Noordeast-Fryslân d.d. 5 maart 2026:

BEELDKWALITEITSPLAN BEDRIJVENPARK ZUIDERSCHANS

Signed By: S. Kooistra
06/03/2026 10:44:19 +01:00
ID: b3d96bf8-a5ae-4a81-9953-aad08cc9975c
Auth: Scribble







GEMEENTE NOORD EAST FRYSLÂN





INLEIDING

Het bedrijvenpark 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 eeen strikt beeldkwaliteitskader. De algemene welstandcriteria blijven van kracht maar daar bovenop gelden de hierna genoemde beeldkwaliteitseisen. Het wordt een gebied waar menging van bedrijven en instellingen en zelfs wonen heeft plaatsvind. Dit geeft een bijzondere uitstraling waarbij de sterke vormgeving van de architectuur, de situering van de bebouwing en het aanzicht van de openbare ruimte bepalend is. Gebouwen staan in een groene ruimte en krijgen daarmee een paviljoenachtig karakter. Detaillering van de gebouwen is zorgvuldig en het kleur- en materiaalgebruik traditioneel tot modern. Opvallende accent-kleuren komen sporadisch voor.

Het beleid in het gebied is gericht op behoud van de aanwezige ruimtelijke karakteristiek. Verbouw of uitbouw van gebouwen dient met respect voor het bestaande plaats te vinden. Grootschalige veranderingen worden in het gebieden niet voorgestaan. De wel-standsambitie 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 woonfunc-ties. Vooralsnog wordt dit mogelijk gedacht aan de noord- en oostzijdes van het gebied. De ruimtelijke kwaliteit van het bedrijvenpark 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 zoals 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 is die zijde in een groene setting geplaatst. Deze route loopt aan de oostzijde door in een bufferzone tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Murmerwoudsterweg. Deze zone bestaat uit een stevige beplante groenstrook. Dit vormt tevens compensatie van de bestemming groen die teloor gaat door de uitbreiding van Raadsma. De westzijde van het bedrijvenpark is deel van een groene scheg naar het open landschap zuidelijk van de Lauwersseewei. Dit is het deel van de Pier Prinslaan welke op termijn een extra toegangsweg vormt van Dokkum.

Bedrijvenpark Zuiderschans is een intern gericht bedrijvenpark in een groene setting. Daarin zijn ook de bestaande kantoorpanden aan de zuidkant opgenomen in het stedelijke weefsel van de stad. Deze bedrijfspanden blijven voornamelijk gericht op de Lauwerszeewei en vormen daarmee het aanzicht van de stadsrand langs de Lauwerszeewei. In het bedrijvenpark zelf zijn de kavels gericht op de ontsluitingsas. Eventuele woningen zijn in het noordoostelijke kwadrant aan de buitenzijde worden gepositioneerd.








BEDRIJVENPARK
ZUIDERSCHANS

INRICHTING OPENBAAR GEBIED EN OMLIGGEND OPENBAAR GEBIED

Het bedrijvenpark kent een parkachtige setting met dito interne beeldkwaliteit. De openbare ruimte is groen ingevuld en kent een hoogwaardige, biodiverse aankleding waarin beplanting het beeld bepaalt. Aansluitende voorterreinen van de bedrijven zijn hoogwaardig ingericht met de nodige aandacht voor beplanting en een representatieve uitstraling. Onderhoud en beheersniveaus van deze voorzijdes is op niveau.

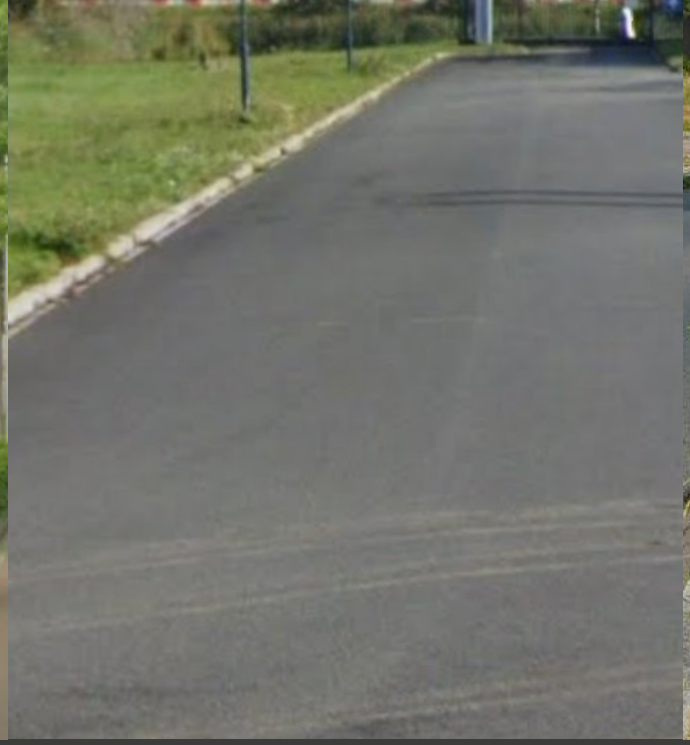
Het bedrijvenpark kent een centrale ontsluiting door het midden van het gebied. De zichtbare openbare ruimte is in het centrale deel beeldbepalend voor het bedrijvenpark en bestaat uit een standaard wijkontsluiting conform de e Leidraad Inrichting Openbare Ruimtevan asfalt met kantopsluiting aan beide zijdes en beplante wegkanten. De oost en noordzijde van de ontsluitingsweg fungeert als leidingstrook, de westzijde is een groenstrook met een extensief beheer gericht op een biodiverse kruidlaag. Doeltype is een bloemrijk hooiland wat tijdens groeiseizoen tot één meter hoogte kan komen. De opgaande bomen zorgen voor beschaduwing en dus een prettig klimaat. Uitritten zijn ondergeschikt aan de plaatsing en de ritmiek van de laanbeplanting.

De groenstructuren aan oost- en westzijde van het bedrijvenpark bepalen uiteindelijk het aanzicht vanaf de omgeving. De westzijde is gelegen aan de Pier Prinslaan en bevat tevens achterzijdes van de bedrijven. Die achterzijde dient hoogwaardig met plantmateriaal te worden ingevuld waardoor een groene zijde ontstaat. De oostzijde is een groenstructuur van 15 meter breedte gelegen aan een waterpartij die de overgang vormt naar de woonbebouwing aan de Murmerwoudsterweg. Deze zone vormt de schakel tussen de woongebieden van Trije Terpen middels “Ut Swarte Brugje” en de uitloopzone zuidelijk van Dokkum.
De zuidzijde van het bedrijvenpark ligt tegen de bestaande bedrijven langs de Lauwersseewei. 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 (200x99x1000mm), 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 • Waaltjs dikformaat • Beton klinkerkei minimaal 8 cm dik (200x99x80mm), grijs, keperverband in rijbaan • Beton klinkerkei minimaal 8 cm dik (200x99x80mm), grijs, halfsteensverband bij inritten	R
		Kwaliteit straatbakstenen A4-12	R
	Minimale opbouw	Deklaag: — Dikte laag: Verharding — 70/80 mm Zandbed Brekerzand — 50 mm Fundering Betonnen funderingslaag (voorkeur); of — 200 mm Hydraulisch menggranulaat — 250 mm Zandbed — 500 mm	R
	Kantopsluiting	Trottoirband met grijs deklaag	R
		Afmeting 18/20 cm, hoogte is afhankelijk van stellen	R
	Afwatering	Molgoten bestaande kant of plat afhankelijk van formaat, in stroomlagen aanbrengen	R
		Profiel van de goot is hol	R
		Molgoot bevat vijf strekse lagen, rond gestraat	R
	Straatkolk	STR 354, leverancier Nering Bögel	R
		Passend in de goot (strek voor- en achterlangs)	R
		Passend bij aan te leggen molgoot of trottoirband	R
	Invalide oversteek	D.m.v. verlaagde trottoirband	R
	Markering	N.v.t.	R
	Inritconstructie	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
Zijberm	Constructie en afmeting	Grasberm of begroeiing, vanaf kant verharding 0.60m obstakelvrij	A




BKD Bedrijventerrein Buitenhaven

BEBOUWING

Het bedrijvenpark Zuid is een parkachtig bedrijventerrein waar bedrijfsbebouwing een vast onderdeel vormt. Bedrijfspanden zijn duidelijk vervat in een hoogwaardige groene voorzijde. Bedrijfsbebouwing heeft een individuele expressie en zijn vrijstaand in een groene setting. Bedrijfsbebouwing staat hoofdzakelijk in de rooilijn, maar kan omwille van de architectuur en terreininrichting maximaal 3 meter achter de rooilijn geplaatst worden. De voorzijde is duidelijk vormgegeven en de hoofdingang is gericht op de ontsluitingsweg of openbare ruimte.

De bedrijfsbebouwing kent een duurzame en kwalitatieve uitstraling. De bouwstijl, het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen zijn familie van elkaar. Nieuwbouw voegt zich naar de stijl van de omliggende, bestaande bebouwing op het bedrijvenpark, maar kan daar mits goed gefundeerd van afwijken. Gevels zijn kantig vormgegeven. De gevelvlakken hebben een geleding en een wisselende compositie. Zij- en achtergevelsgevels bevinden zich 3 meter van de zijdelingse of achterste erfgrens. Bedrijfsbouwwerken zijn platgedekt of voorzien van licht hellend lessenaarsdak, in dat laatste geval uitgevoerd met een sedum- of groene dakbedekking.

Materialisatie is van hoogwaardige materialen waarbij een voorkeur geldt voor hoofdzakelijk duurzame materialen zoals hout, baksteen of begroeide gevelmaterialen afgewisseld met accenten of detaillering van glas, metaal of andere materialen.

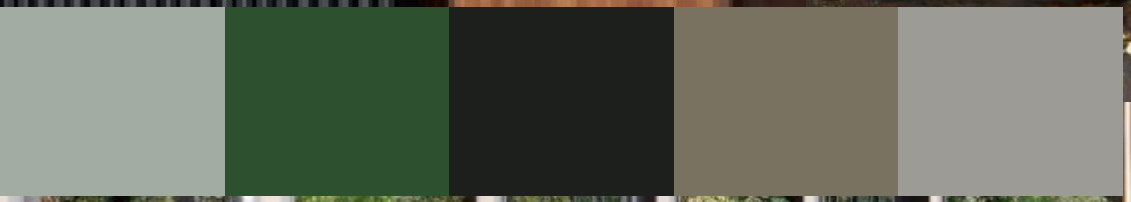
Reclame boven de goot- of boeibordlijst van een pand is niet toegestaan















INRICHTING OP PERCEELSNIVEAU

Het bedrijvenpark kenmerkt zich door een parkachtige uitstraling waarbij de voorterreinen van de percelen hiervan een duidelijke deel vormen. De bedrijfsterreinen kennen een groene inrichting aan de openbare ruimte en zijn middels één duidelijke oprit verbonden met de ontsluitingsweg. Het hoofdgebouw is gericht op de openbare ruimte. Op percelen waar woonbebouwing mogelijk is de woning gekoppeld aan de groene omranding van het bedrijvenpark. Parkeren gebeurt op eigen terrein en is op het voorterrein toegestaan, Parkeervoorzieningen zijn losstaand van de ontsluitingsweg aangelegd en bij voorkeur middels hagen omzoomd.

De terreininrichting is drie meter achter de voorgevels vrij invulbaar mits installaties, opslag en/of voorraad niet opzichtig zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Opslag en stalling van goederen vindt niet plaats op hhet voorterrein. Zichtbeperking door beplanting of natuurlijke hekwerken zijn toegestaan mits 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 gericht op en/of en aangrenzend aan de openbare ruimte worden voorzien van een begroeide of groeiende erfscheiding met een maximale hoogte van 1 meter. Daarbij wordt uitgegaan van streekeigen plantsoorten met gedekte bloeiwijzen.

Reclame-uitingen, vlaggen, uithangborden en zuilen worden spaarzaam in de representatieve zone geplaatst. Reclame die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort, is niet toegestaan.

De terreininrichting wordt samen met de aanvraag bouwvergunning voorgelegd aan de gemeente ter beoordeling en goedkeuring. Onderhoud en beheer is gericht op instandhouding van de beplanting. Teloorgang van de goedgekeurde terreininrichting dient te worden voorkomen en zonodig kan herstel van de originele terreininrichting worden afgedwongen door de gemeente.















BKP Bedrijvenpark Zuiderschans aug25

AANSLUITING PERCEEL OP OPENBARE GEBIED

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

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 het geval dat verzekeringen beveiliging middels hekwerken vereisen, kan van een voor dit bedrijvenpark voorgeschreven hekwerk gebruik gemaakt worden. Dit is een zwart spijlenhek met een maximale hoogte van 2 meter. Deze dient dan wel in een grasstrook van minimaal 1 meter diep te staan aansluitend op de wegkantinrichting.
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 uitgevoerd in zwart, antraciet, donkergroen of van natuurlijk, vergrijzend materiaal of anderszins voorzien van beplanting welke jaarrond een natuurlijk beeld biedt.

De achterzijde aansluitend op groenzone worden door beplanting, grondwal of een opgaande erfscheidng met een natuurlijke en duurzame uitstraling uitgevoerd van minimaal 1,8m hoog. Hierbij geldt dat vanuit deze aansluitende openbare ruimte het zicht op het terrein wordt onttrokken, ook in herfst en winter.






8











WONINGEN OP HET BEDRIJVENPARK

De eventuele woonbebouwing in het noordoostelijke kwadrant is gericht op de omliggende groene ruimte aan de noord- en oostzijde. Toegang tot het woonperceel is mogelijk vanaf de langzaamverkeersroute vanaf “Ut Swarte Bruchje” en het woongebouw is daarop ook gericht en toegankelijk middels een ingangspartij. De woningen zijn tegelijkertijd onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsbebouwing maar vormen wel zelfstandige bouwwerken.

De woongebouwen hebben een hoogwaardige karakter. Dit komt mede tot uitdrukking in een meer dan puur functionele detaillering. De woningen kennen een kap en hebben een traditionele vormgeving maar mogen modern gematerialiseerd zijn in overeenkomst met het bedrijfsgebouw. De bouwstijl, het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen wordt op elkaar afgestemd. De gevelvlakken hebben een geleding en een wisselende compositie. Nieuwbouw voegt zich naar de stijl van de omliggende, bestaande bebouwing, maar kan daar mits goed gefundeerd van afwijken. 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.

Woningen zijn in materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de bijbehorende bedrijfsbebouwing. Wanden zijn bij voorkeur van baksteen en hout in natuurlijke of gedekte kleurstelling maar mogelijke andere duurzame gevelbedekking is niet onmogelijk. Daken bestaan uit niet glanzend pannendak, sedumdak of andere natuurlijke dakbedekking die aansluit bij het parkachtige karakter van het bedrijvenpark.

Rond de woning is een groen ingerichte tuin. Parkeren gebeurt bij het bedrijfsgebouw en dus niet rond de woning. De woning zelf is slecht middels een pad verbonden met de openbare ruimte.



BKP Bedrijvenpark Zuiderschans aug25





















BKP Bedrijvenpark Zuiderschans aug25

Verder lezen en inspiratie

Handboek Zo maak je een bedrijventerrein klaar voor klimaat

Groenblauwe bedrijfsterreinen

Groene gezonde bedrijfsterreinen

Hoe vergroenen we bedrijventerrein











