ONTWERPPRINCIPES VOOR BOUWEN IN ACHTKARSPELEN
Uitbreiding bedrijventerrein De Swadde, Buitenpost

achtkarspelen
GEMEENTE

Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding bedrijventerrein De Swadde

Newtonstraat / Oost, Buitenpost

02-09-2025



Colofon

Auteur:	Gemeente Achtkarspelen, Team Ruimte & Sociaal, beleid en advies
Versie:	september 2025
Informatie	
E-mail adres:	info@achtkarspelen.nl
Website:	www.achtkarspelen.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
1. Toelichting	4
2. Locatie	5
3. Bestaand bedrijventerrein De Swadde	
Stedenbouwkundige opzet	6
Planologisch regime	7
4. Stedenbouwkundig plan De Swadde	
Toelichting	8
Kaders en randvoorwaarden	10
5. Lokale gebiedsgerichte principes, zichtlocaties De Swadde	
Sfeerbeelden en inspiratie voor zichtlocaties	12
Lokale gebiedsgerichte principes voor zichtlocaties (welstandscriteria)	13
Bijlagen	
Uitsnede 'Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen	
Hoofdstuk 3.4 Bedrijventerreinen Achtkarspelen	I

1. Toelichting

1.1 Aanleiding

Ten oosten van het bestaande bedrijventerrein van De Swadde zijn op dit moment een tweetal agrarische kavels ingeklemd tussen het bedrijventerrein en het zonnepark 'Sinnegreide Newtonstraat Buitenpost'. Naast De Swadde zijn er in Buitenpost nog een aantal versnipperde bedrijfsterreinen en woon-werk locaties ten zuidoosten van het dorp (langs de Kuipersweg) evenals Enitor Primo midden in het dorp. Er is in de gemeente Achtkarspelen, en specifiek voor Buitenpost, behoefte aan meer bedrijfskavels. Bij het overgrote gedeelte van het bedrijventerrein De Swadde evenals de overige bedrijfslocaties zijn geen percelen meer beschikbaar. Een uitbreiding van het bedrijventerrein is vanuit de stedenbouwkundige opzet van Buitenpost het meest voorstelbaar aan De Swadde. Voor de uitbreiding is de oostzijde het meest voorstelbaar gezien er aan de noordzijde reeds sportvelden aanwezig zijn, de zuidzijde geflankeerd wordt door een spoorlijn en de westzijde bestaande lintbebouwing omvat.

1.2 Ambitie

De gemeente Achtkarspelen is voornemens om het bedrijventerrein uit te breiden. Zoals eerder aangegeven is de oostzijde het meest voorstelbaar als uitbreiding evenals dit praktisch de enige zijde is die ruimte biedt. Hierin is het de ambitie om zoveel mogelijk aan te sluiten aan de stedenbouwkundige opzet van het bestaande bedrijventerrein van De Swadde.

1.3 Beeldkwaliteitsplan in relatie tot Welstandsnota

In hoofdstuk 6 van de welstandsnota 'ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen' staat omschreven dat de welstandsnota geen aanvullende ontwerpprincipes bevat voor nieuwe bedrijventerreinen. Voor (her-) ontwikkelingsprojecten kunnen losse aanvullende documenten worden opgesteld zoals beeldkwaliteitsplannen.

Het voorliggende ontwikkelgebied zal voor het overgrote gedeelte van het plangebied verwijzen naar de in hoofdstuk 3 paragraaf 4 gestelde criteria van 'bedrijventerreinen.' Voor de afstemming met omgeving zal in het geval van deze uitvoering ook gekeken moeten worden naar de rest van het bestaande bedrijventerrein De Swadde.

Daarnaast zijn er specifieke aandachtspunten voor de bebouwing langs de spoorlijn welke vanuit de gebiedsbeschrijving in de welstandsnota ook is aangeduid als representatieve zone.

Voor de volledigheid is er daarom voor deze locatie een beeldkwaliteitsplan opgesteld om helderheid te geven aan ontwikkelaars met betrekking tot de welstandshalve kaders en randvoorwaarden specifiek voor de panden in de representatieve zone.

Dit beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

2. Locatie

2.1 Foto's omgeving



Luchtfoto/oblique bedrijventerrein De Swadde - Buitenpost



Zicht vanaf de Newtonstraat (westzijde)



Zicht op het voorgestelde nieuwe bedrijventerrein



Zicht vanaf de Newtonstraat (oostzijde)



Zicht in verlengde van bestaande Newtonstraat

3. Bestaand bedrijventerrein De Swadde

3.1 Stedenbouwkundige opzet bestaand bedrijventerrein De Swadde

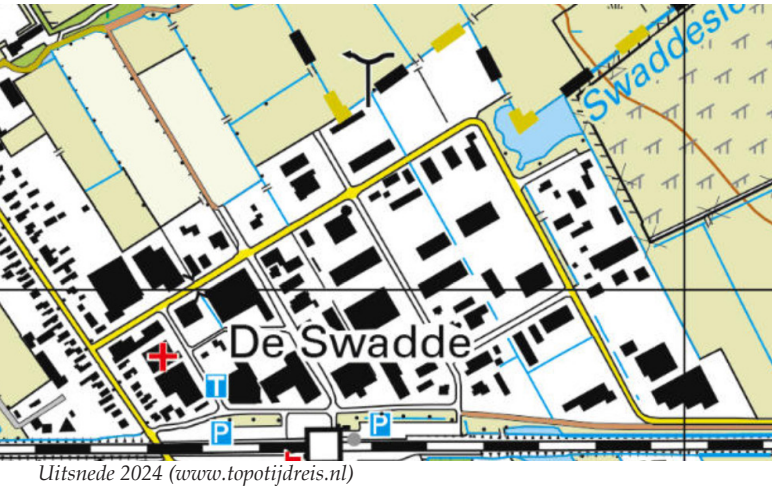
De Swadde kenmerkt zich als een bedrijventerrein langs het spoor en achter de woonstraat, lintbebouwing, aan de Jeltingalaan. Aan de noordzijde zitten zowel sportterreinen evenals de grens van de gemeente Achtkarspelen. Deze kenmerkt zich door een sloot die al tot in een ver verleden fungeerde als de grens van de gemeente / grietenij. Aan de oostzijde van De Swadde is door de gemeente sinds september 2016 een zonnepark mogelijk gemaakt onder de naam Sinnegreide Newtonstraat Buitenpost.

Historische verkavelingsstructuur

Het bestaande bedrijventerrein volgt nog grotendeels de historische verkavelingsstructuur die nagenoeg evenwijdig loopt aan de straat Jeltingalaan. De kavelbreedtes, dus haaks op de Jeltingalaan, zijn voor de invulling van het bedrijventerrein niet of maar zeer beperkt herleidbaar naar de historische landschappelijke 'kamers'. Dit heeft geresulteerd in een kenmerkende trapsgewijze lussen structuur van De Swadde. Dit is ontstaan door haaks op de wegenstructuur (historische evenwijdige verkavelingsstructuur) de Einsteinstraat, Amperestraat, Voltastraat en Kelvinstraat te oriënteren. De Einsteinstraat zorgt voor een duidelijke beëindiging van het bedrijventerrein en de Amperestraat, Kelvinstraat en Voltastraat zorgen voor de kenmerkende, trapsgewijze structuur in dit bedrijventerrein.



Uitsnede 1950 (www.topotijdreis.nl)



Uitsnede 2024 (www.topotijdreis.nl)

Bedrijfspercelen en bedrijfswoningen

Over het gehele bedrijventerrein zijn enkele bedrijfswoningen aanwezig. Deze bedrijfswoningen zitten relatief versnipperd door het bedrijventerrein heen en volgen geen stedenbouwkundige structuur gezien het bedrijventerrein als geheel.

Zonnepark de Sinnegreide Newtonstraat Buitenpost

Bij de invulling van de Sinnegreide Newtonstraat Buitenpost is de voormalige slotenstructuur gebruikt als tussenruimte tussen de zonnepanelen waardoor de oude verkaveling wél terug te lezen is in de huidige invulling van de opstal, maar niet meer in het landschap zelf. Voor de in 2016 vergunde Sinnegreide is gekozen voor deze locatie omdat ten tijde van de zoektocht naar een locatie de vraag naar bedrijventerreinen zeer gering was. Rond 2016 was de aanname dat er in de aankomende 20 jaar geen behoefte zou zijn aan bedrijfskavels van dermate omvang dat De Swadde uitgebreid zou worden. Vanuit die hoedanigheid is er ook een tijdelijkheid van 20 jaar meegegeven aan de Sinnegreide. (link: Agenda Achtkarspelen - Raadsvergadering donderdag 15 september 2016 19:33 - 22:10 - iBabs Publieksportaal)

De Swaddesleat

Tot slot is de watergang van De Swadde, ook wel genoemd De Swaddesleat of Zwaddesloot, niet enkel de gemeentegrens maar is dit cultuurhistorisch ook een waardevolle sloot. Tegenover de Voltastraat is er een grote poel aanwezig die des te meer aandacht geeft aan de Swaddesleat, evenals dit voor de flora en fauna ook een aanvullende kwaliteit is. Enkel bij de hoek nabij de Voltastraat is de Swaddesleat goed zichtbaar vanuit het bedrijventerrein. Ten noorden van deze sloot en grens is ook een verandering in de verkavelingsstructuur en richting zichtbaar.



Luchtfoto Swaddesleat

3.2 Planologisch regime bestaand bedrijventerrein De Swadde

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Swadde' is door de gemeenteraad van Achtkarspelen op 27 juni 2013 vastgesteld. Dit bestemmingsplan betreft een actualisering van het destijds voorgaande bestemmingsplan van het bedreiventerrein De Swadde en omvatte een vereenvoudiging van de bestemmingsplanregels ect. Het plangebied betreft het volledige bedrijventerrein van De Swadde, exclusief de voorgestelde uitbreiding bijbehorend bij deze aanvraag/ het beeldkwaliteitsplan.

Kenmerken van het plangebied, zoals omschreven in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Swadde' uit 27 juni 2013:
Het bedrijventerrein was aanvankelijk op twee plaatsen aangesloten op de Jeltingalaan. Inmiddels is ook een oostelijke ontsluiting van het bedrijventerrein gerealiseerd. Deze route is tot stand gekomen in samenhang met de nieuwe oostelijke ontsluitingsroute rondom Buitenpost. Het gebied is daarmee beter bereikbaar geworden en bovendien is de verkeersdruk via het centrum verminderd.

Het bedrijventerrein biedt ruimte aan diverse ondernemingen waarbij rekening is gehouden met de woonbebouwing langs de Jeltingalaan. In deze zone zijn bedrijven van de milieucategorie 2 (tot 30 meter) toegestaan. Op het overige gedeelte zijn bedrijven tot milieucategorie 3 (tot 100 meter) mogelijk.

Qua ruimtelijke opzet is er sprake van een bedrijventerrein met een voor De Swadde I heringerichte openbare ruimte. De wegen zijn opnieuw bestraat of geasfalteerd. Langs de straten is waar mogelijk groen aangebracht (gras, laanbeplanting en/of opgaande struikgewas) dan wel bestraat met herkenbare opritten en parkeervelden.

Op enkele plekken zijn bedrijfswoningen aanwezig.

Aan de noordoostzijde van het plangebied is een overgang naar het landelijk gebied gemaakt door ruimte te reserveren voor volkstuinen en voor een ecologisch ingerichte zone met riet- en oeverlanden, die tevens als waterberging functioneert. De ecologische zone is tevens aangelegd als buffer naar nabijgelegen natuurgebied in de gemeente Kollumerland c.a.

De zone langs het spoor is onderdeel van het bestemmingsplan Buitenpost Centrum.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Swadde'

4. Stedenbouwkundige plan De Swadde

4.1 Toelichting stedenbouwkundig plan De Swadde

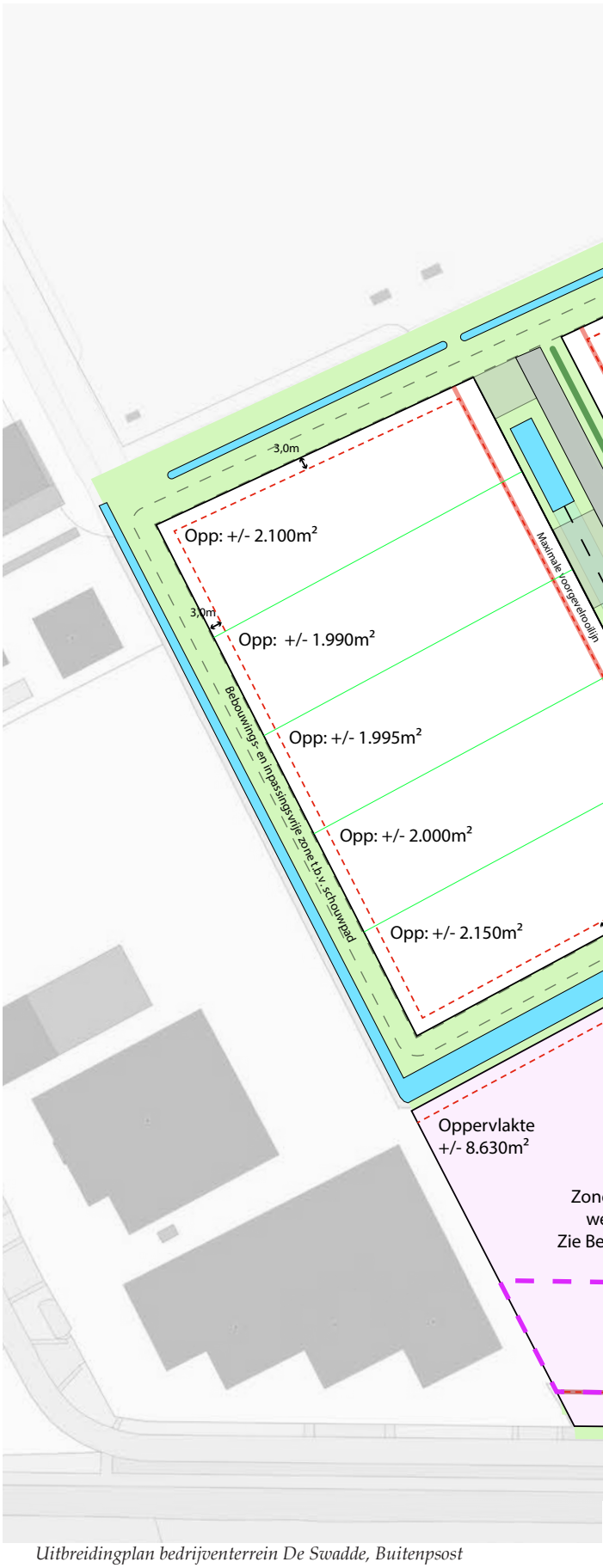
Het nieuwe uitbreidingsgebied kenmerkt zich door een enkele, doodlopende, weg in noord-zuid richting waaraan zowel links als rechts nieuwe bedrijfskavels worden gerealiseerd. Voor de nieuwe invulling is gekozen om dezelfde oriëntatie voor de verkaveling toe te passen als het bestaande bedrijventerrein. Deze oriëntatie is gelijk aan de verkavelingsrichting van het omliggende landschap/buitengebied. Vanuit die hoedanigheid past de nieuwe ontwikkeling goed in de context evenals dat het plan refereert naar de historische opzet (al dan niet met een nieuwe functie).

Voor een uniforme aansluiting aan het bestaande bedrijventerrein is het dan ook gepast om de openbare ruimte en het wegprofiel zo veel mogelijk aan te laten sluiten bij de structuur van het bedrijventerrein. Dat wil zeggen dat de profilering van de weg met groene bermen aan weerszijden moet worden toegepast evenals aan één van de zijden een sloot zal komen wat eveneens dient als watercompensatie. Aanvullend hierop is aan de overzijde van de sloot, binnen het straatprofiel, een reeks bomen voorgesteld. De openbare weg die het projectgebied insteekt vanaf de Newtonstraat dient zo veel mogelijk in het midden van het totale perceel te worden geplaatst. Hierdoor is er sprake van evenwichtige kavels met dezelfde diepte aan de linker als aan de rechterzijde. De verplichte watercompensatie zal in dit plan zo worden ingepast dat deze compensatie ook een kwaliteitsimpuls is voor het plangebied.

De voorliggende percelen, die als kopstukken fungeren van deze nieuwe uitbreiding, liggen een stuk terug ten opzichte van de openbare weg langs het spoor. Deze teruglegging wordt benadrukt door een waterlichaam die tevens dienst doet als watercompensatie. Door de vormgeving van het waterlichaam evenals de afschuining van de voorliggende percelen zorgen deze voorliggende plassen voor een omschakeling naar een verkaveling die in relatie staat tot het bovengenoemde landschap/buitengebied en bestaande bedrijventerrein.

Deze kopstukken dienen ook als entreezone te dienen voor de uitbreiding en hebben vanuit die hoedanigheid een verzwaarde welstandshalve kwaliteitseis zijnde de zichtlocatie. Omdat de voorliggende kavels als kopstukken fungeren hebben ze vanuit de hoedanigheid van voorgevelrooilijn ook aanvullende eisen. Zowel de spoorzijde als de zijde naar de nieuwe weg zal moeten worden uitgewerkt als voorgevel, er is dus sprake van een tweezijdige oriëntatie omdat de gevels aan twee openbare wegen grenst. Daarnaast is de rooilijn met 2,5 meter verdiept ten opzichte van de nieuwe achterliggende kavels om zo te zorgen dat de achterliggende kavels niet aan het zicht worden onttrokken vanaf het spoor gezien. De kavels aan de voorzijde zijn immers zeer fors waardoor de bebouwing aannemelijk zeer volumineus zal worden.

De achterliggende kavels zijn vrij diep en relatief smal. Dit zorgt ervoor dat de voorgevel maar een beperkte koppeling met de openbare weg heeft. Om het straat- en bebouwingsbeeld kwalitatief hoogwaardig te houden voor het bedrijventerrein is het daarom niet gewenst hier achterkant situaties te creëren. Vanuit die hoedanigheid is in dit plan gekozen om geen aansluitende kavels te creëren met het bestaande bedrijventerrein. Daarnaast is er vanuit het Wetterskip Fryslân eveneens aangegeven dat er een watergang achter deze kavels langs moet lopen in relatie tot het peilgebied en goede afwatering van dit nieuwe bedrijventerrein. De voorliggende sloot ter plaatse van de achterliggende kavels, welke vanuit een uniform stratenprofiel is bedacht, dient dus voor een kwaliteit in het aanzicht evenals de watercompensatie maar zal via de achterliggende sloot van deze kavels afwateren naar het grotere netwerk van watergangen.



Uitbreidingplan bedrijventerrein De Swadde, Buitenpsost


3,0m
3,0m
Opp: +/- 3.320m²
Opp: +/- 2.820m²
Opp: +/- 2.790m²
Opp: +/- 2.755m²
5,0m
5,0m
3,0m
3,0m
Bebouwings- en inpasingsvrije zone t.b.v. schouwpad
Oppervlakte
+/- 10.795m²
Representatieve zijgevellijn
7,5m
Zone representatief
welstandskader
Zie Beeldkwaliteitsplan
25,0 m
7,5m
7,5m
Representatieve zijgevellijn
e representatief
elstandskader
eeldkwaliteitsplan
7,5m
25,0 m
7,5m
7,5m

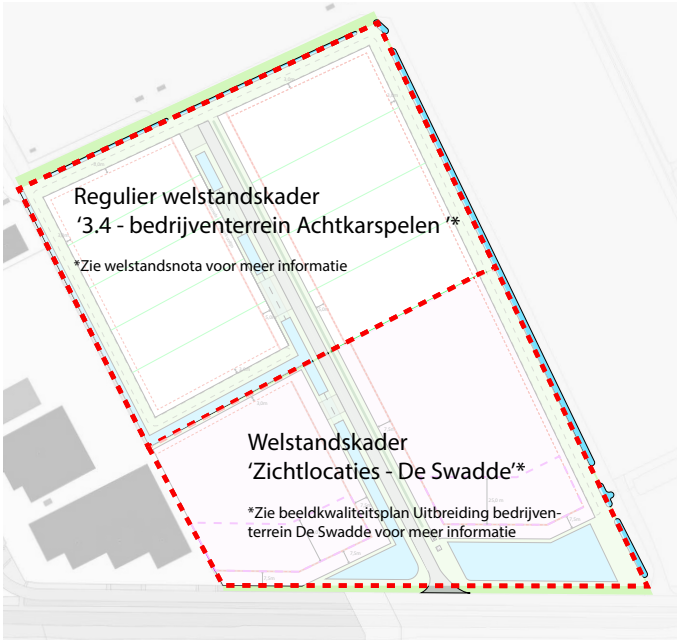
4. Stedenbouwkundige plan De Swadde

4.2 Kaders en randvoorwaarden stedenbouwkundig plan

Zichtlocatie en reguliere locaties

De uitbreiding van De Swadde bevindt zich zowel aan de spoorzone als dieper liggend in een agrarisch perceel. Dit wilt zeggen dat het deel van de uitbreiding aan de spoorzone extra aandacht verdient. In de welstandsnota is, zoals eerder beschreven, ook aangegeven dat de bedrijventerreinen langs het spoor als de entreezones de dorpen in worden aangeduidt als 'zichtlocaties'. Hier zal architectonisch meer verwacht worden van de bedrijfsbebouwing omdat dit representatieve zijden zijn van de bedrijventerreinen.

In De Swadde zullen de zichtlocaties enkel de twee percelen aan de zuidzijde zijn, welke overhoeks zowel het projectgebied ín als ook aan de straat Newtonstraat / Oost georienteerd zijn.



Zonering welstandskaders

Naastliggende bestemingsplantechnische bebouwingsmogelijkheden

Met betrekking tot mogelijk gemaakte bouwvolumes in het stedenbouwkundig plan wordt aansluiting gezocht bij de naastliggende bestaande bestemmingsplan-omgevingsplantechnische mogelijkheden.

Deze naastliggende bebouwingsmogelijkheden zijn;
- maximale goot- en bouwhoogte 9,0 meter
- plat afgedekt of met dakhelling
  bij dakhelling; tussen 20 en 45 graden
- maximaal bebouwingsoppervlakte van 70%
  betreft 70% van het bouwvlak binnen het perceel
- zijdelingse afstand tot perceelsgrens minimaal 3,0 meter

Regulier welstandskader; maximale goot- en bouwhoogte

Vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is het gewenst om het volumineuze te beperken. Om toch bruikbare kavels te creëren is er daarom gekozen om aan te sluiten bij de bestaande bebouwingsmogelijkheden en deze niet nog meer in te perken, zijnde de maximale goot- en bouwhoogte van 9,0 meter. Dit voor de borging van de ruimtelijke kwaliteit van zowel dit bedrijventerrein als het omliggende gebied zijn de maximale bebouwingsmogelijkheden voor deze uitbreiding daardoor gelijk aan het naastliggende perceel.

Door het uitgeefbaar terrein op de delen in meerdere kavels/percelen zal er tussenruimte tussen percelen ontstaan dat vrij is van bebouwing. Deze vrije tussenruimte wordt door de zijdelingse afstand tot de perceelsgrens geborgd. Dit zorgt eveneens voor een opdeling in kleinere bouwvolumes wat ten gunste komt aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en de overgang hiernaartoe.

Regulier welstandskader; minimale en maximale bebouwingsoppervlakte

Om verrommeling in het straatbeeld te voorkomen zal er voor deze uitbreiding van De Swadde ook een minimaal bebouwingsoppervlakte worden beschreven. Het is voor dit bedrijventerrein namelijk ongewenst om (overwegend) buitenopslag toe te staan en daarmee het straat- en bebouwingsbeeld negatief te beïnvloeden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is voorstelbare minimale bebouwingspercentage 50%.

Om daarnaast bedrijfspercelen mogelijk te maken die voldoende capaciteit hebben wordt er voor de maximale bebouwingsoppervlakte aansluiting gezocht bij de 70% is in het huidige bedrijventerrein ook is vastgelegd.

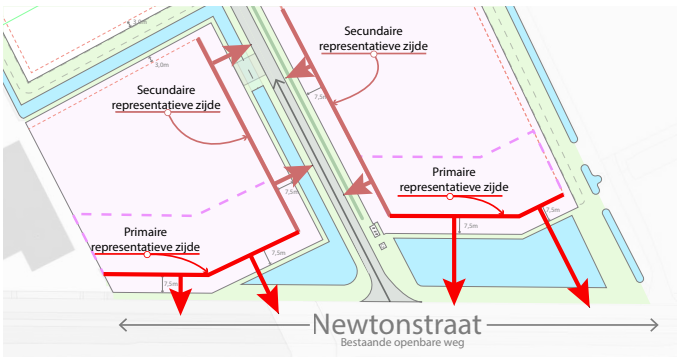
Regulier welstandskader, bebouwingsmogelijkheden;
Bedrijfskavels uitbreidingsgebied De Swadde

- *maximale goot- en bouwhoogte 9,0 meter*
- *plat afgedekt of met dakhelling*
  bij dakhelling; tussen 20 en 45 graden
- *minimaal bebouwingsoppervlakte van 50%*
- *maximaal bebouwingsoppervlakte van 70%*
  betreft 50% tot 70% van het bouwvlak binnen het perceel
- *zijdelingse afstand tot perceelsgrens minimaal 3,0 meter*

Welstandskader 'Zichtlocaties - De Swadde'; zonering zichtlocatie

De aanvullende criteria voor de zichtlocaties omschreven in dit beeldkwaliteitsplan omschrijven de twee voorliggende percelen. Deze percelen hebben zijden gekeerd naar de bestaande openbare weg als ook de nieuwe openbare weg ín het plangebied. De bebouwingsmogelijkheden tussen de bovengenoemde zijden verschillen naar aanleiding van de representatieve uitstraling langs de spoorzone Leeuwarden - Groningen.

De primaire representatieve zijde zal gelden voor de twee zuiderlijke percelen van dit plangebied en betreffen de zijden aan de kant van de openbare wegen 'Newtonstraat' & 'Oost'. De secundaire representatieve zijde, zijnde de zijde(n) die ín het plangebied zitten zijn van secundaire aard gezien deze achter bebouwing en dus spoorlijn zitten van de percelen. Hier zullen dezelfde 'welstandscriteria' gelden maar zijn minder bebouwingsmogelijkheden in relatie tot de bebouwingsaccenten zijnde bouwhoogtes.



Primaire en secundaire representatieve zijde(n)

De percelen achter de twee voorliggende percelen zullen hun voorgevel aan de nieuwe tussenweg oriënteren omdat dit voor deze percelen de enige binding met het openbaar gebied kan zijn. De ruimtelijke kwaliteit van deze voorgevels is door de reguliere welstandskaders geborgd, daar waar de ruimtelijke kwaliteit gezien vanaf de openbare weg bij de gevels van de lange percelen niet voldoende borgen zijn geborgd in de welstandsnota.

Welstandskader 'Zichtlocaties - De Swadde', bebouwingsmogelijkheden
Bedrijfskavels uitbreidingsgebied De Swadde

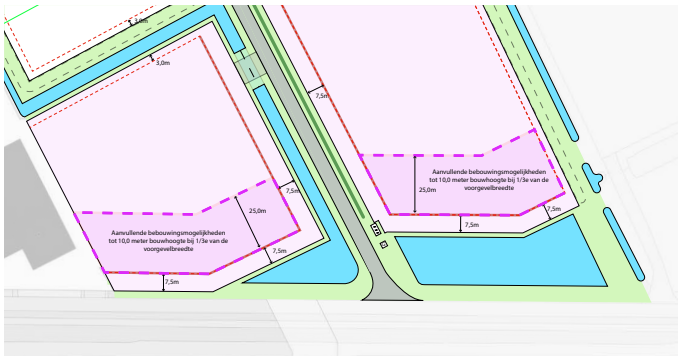
- maximale goot- en bouwhoogte 9,0 meter
Uitzondering 1/3 breedte bebouwde representatieve gevel
Maximale hoogte 10,0 meter
Maximale diepte van aanvullende hoogte 25,0 meter
- plat afgedekt of met dakhelling
bij dakhelling; tussen 20 en 45 graden
- minimaal bebouwingsoppervlakte van 50%
- maximaal bebouwingsoppervlakte van 70%
betreft 50% tot 70% van het bouwvlak binnen het perceel
- zijdelingse afstand tot perceelsgrens minimaal 3,0 meter

Welstandskader 'Zichtlocaties - De Swadde'; aanvullende bebouwingsruimte

Voor de bedrijfsbebouwing binnen de zone 'zichtlocatie' is het mogelijk om op accenten in de voorgevel een verhoging toe te passen. Dit enkel als het de representatieve uitstraling van het totale aanzicht versterkt of benadrukt. Dit betreft dus een kwalitatieve meerwaarde voor het straat- en bebouwingsbeeld van het bedrijventerrein.

Deze representatieve aanvullende bebouwingsruimte is gelimiteerd tot een maximale goot- en hokhoogte van 10,0 meter.

De 10,0 meter hoogte wordt enkel voor de verbijzondering toegepast. Vanuit die hoedanigheid is de hoogte van 10,0 meter van het bouwwerk gelimiteerd tot een diepte achter de voorgevelrooilijn van het verbijzonderde gebouw tot maximaal 25,0 meter. Op deze manier blijft de aanvullende bouwhoogte onderdeel van de verbijzondering en wordt het geen onderdeel van de reguliere bedrijfsbebouwing



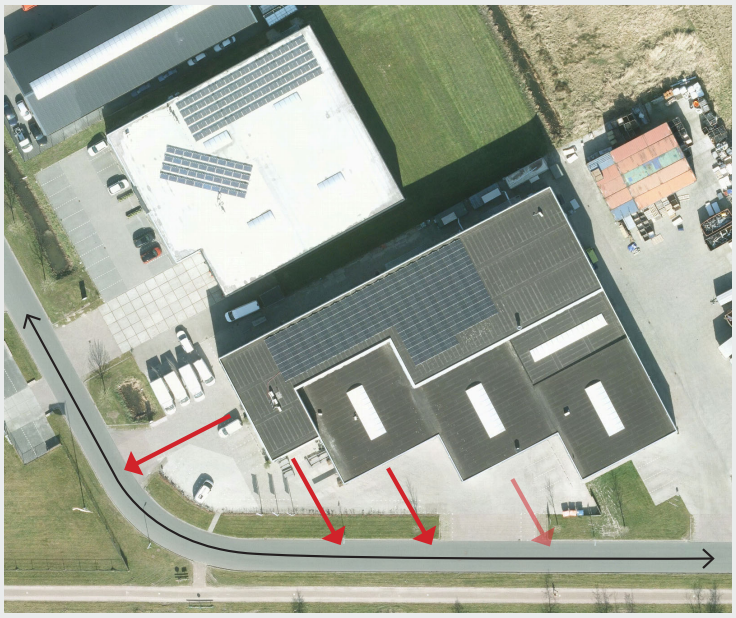
Aanvullende bebouwingsmogelijkheden langs representatieve voorgevel

In het bestemmingsplan van het naastliggende bedrijventerrein De Swadde is een '10%-regeling' opgenomen waardoor het mogelijk zou zijn om een bouwhoogte van 9,9 meter toe te staan als er sprake is van een kwalitatieve meerwaarde voor het plan vanuit stedenbouwkundig en/of landschappelijk oogpunt. De verruiming van de bebouwingsmogelijkheden in deze primaire representatieve zijde, zijnde de daadwerkelijke 'zichtlocatie aan de spoorzone' is in wezen een vertaling naar dit nieuwe stedenbouwkundige plan van diezelfde, oude, regeling.

De wijze waarop de aanvullende bebouwingsruimte inpasbaar is, is afhankelijk van een positief ambtelijk advies van het bouwplan en ook zal hiervoor ook een welstandsadvies worden opgevraagd.

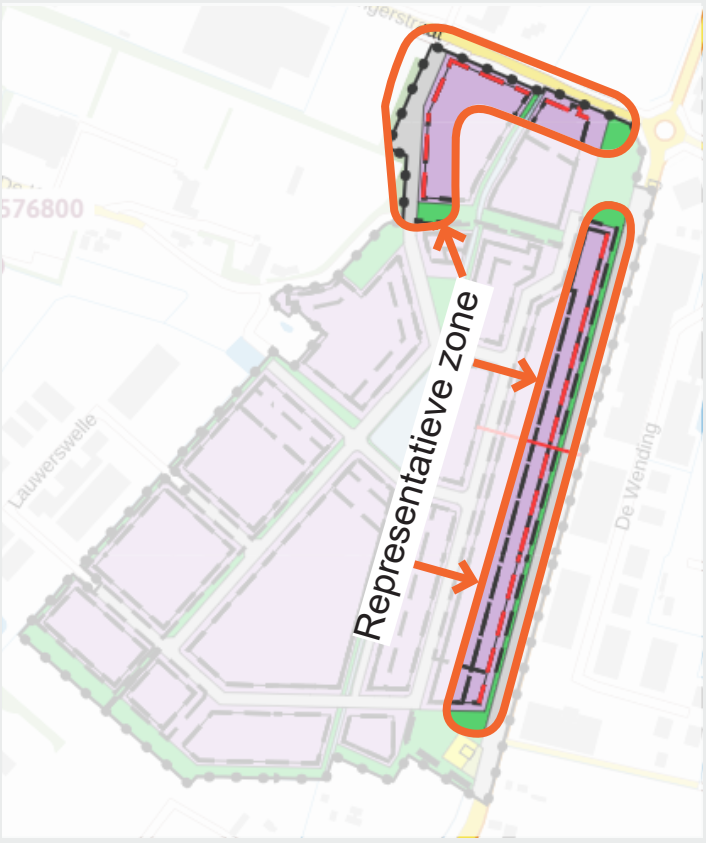
5. Lokale gebiedsgerichte principes

Sfeerbeelden en inspiratie voor
• Bedrijfsbebouwing in de zichtlocaties



• Bebouwing langs openbare weg loopt traps mee met openbare weg.
• Kantoordeel met hoogteaccent ten opzichte van reguliere bedrijfsbebouwing.
• Kantoordeel in architectuur en materialisatie verbijzonderd ten opzichte van de reguliere bebouwing.
• Kanttekening; verhoogde bebouwing loopt over gehele diepte bedrijfsbebouwing





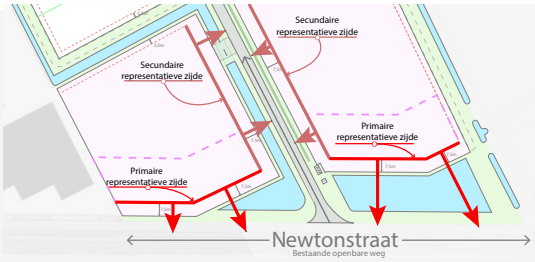


• Bebouwing langs openbare weg in architectuur onderling zeer divers, ieder met eigen vormentaal.
• Verscheidenheid in materialisatie en kleuraccenten.
• Representatieve zijde ingevuld als kantorefunctie.
• Representatieve bebouwing hoogwaardiger in zowel vormentaal als materialisatie dan de achterliggende bedrijfsbebouwing.



Zichtlocaties - De Swadde

Lokale gebiedsgerichte principes voor
• Bedrijfsbebouwing in de zichtlocaties



Plaatsing & oriëntatie

• De bebouwing is binnen het bouwvlak met een minimale maat van 7,5 meter uit de perceelsgrens aan de naar de openbare weg gekeerde zijden
• De oriëntatie van de bouwwerken is tweezijdig waarin de oriëntatie naar de oost/ westzijde, de secundaire zijde als ook de zuidzijde, de primaire zijde is
• De voorgevel aan de primaire zijde dient een nadrukkelijk represensatief karakter te hebben en heeft aanvullende bebouwingsmogelijkheden



Hoofdvorm

• Afgestemd op omliggende bebouwingstypen
• Bouwwerk met hoogte van maximaal 9,0 meter, uitzondering voor accenten is mogelijk
• Uitzondering van accent enkel mogelijk als verbijzondering indien de verbijzondering vanuit stedenbouwkundig en architectonisch de representatieve uitstraling versterkt
• Uitzondering van accent enkel mogelijk als dit daadwerkelijk een accent is en daardoor minder dan de helft (of 1/3e) van de complete gevelwand omvat
• Aan- uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt en dienen niet vóór de voorgevelrooilijn van de hoofdmassa gebouwd te worden
• Aan- en uitbouwen als onderdeel van de architectonische hoofdmassa (en dus niet ondergeschikt) dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden



Aanzicht

• Aangezicht zeer representatief blijkend uit bijvoorbeeld kantoorgedeelte, entree en/of andere prominente functies verwerkt in de gevel
•Verbijzondering in architectuur, vorm alsook materialisatie van representatieve gedeelte ten opzichte van de hoofdmassa is mogelijk indien dit het representatieve karakter versterkt
• Naar de openbare weg toe is er sprake van een representatieve en verzorgde uitstraling



Opmaak

• Afgestemd op de omliggende bebouwing van het bedrijventerrein De Swadde
• Materialisatie afgestemd op omliggende bebouwing waardoor er een grote verscheidenheid mogelijk is van traditioneel metselwerk tot beplating
• Kleurstelling afgestemd op omliggende bebouwing waar rustige en/of gedekte kleuren de basis vormen en het benadrukken van elementen met accentkleuren mogelijk is als ondergeschikte kleur ten opzichte van het geheel.
• Bebouwingsaccent aan representatieve zijde kan andersoortige materialisatie evenals kleurstelling omvatten zolang dit het representatieve karakter benadrukt en onderdeel vormt van de architectuur van het geheel

Bijlagen I - Uitsnede welstandsnota

Uitsnede van de welstandsnota 'Ontwerpprinicpes voor bouwen in Achtkarspelen'
Hoofdstuk 3.4, pagina 26, geraadpleegd op 2 september 2025 (versie juli/sept 2020)

3.4 Bedrijventerreinen Achtkarspelen

Gebiedsbeschrijving

De bedrijventerreinen zijn zeer divers. Dit komt tot uitdrukking in de omvang, de aard van de bedrijvigheid, het al dan niet aanwezig zijn van de combinatie wonen/werken en de kwaliteit en representativiteit van de bebouwing. Voor wat dit laatste betreft zijn vooral de bedrijfslocaties langs de volgende wegen erg belangrijk als het gaat om representatieve uitstraling:

- De provinciale wegen (N355/N358/N369).
- De spoorlijn Leeuwarden-Groningen.
- Entree-routes van de kernen.

Bedrijven die hier gevestigd zijn, hebben het voordeel van zichtbaarheid en andersom mag dan ook verwacht worden dat ze extra aandacht besteden aan vormgeving. Voor een aantal entree-gebieden gelden ook aanvullende voorwaarden die zijn opgesteld in beeldkwaliteitsplannen zoals tevens aangegeven op de kaart gebiedsindeling behorend bij deze nota.

De bedrijventerreinen langs het kanaal in de gemeente Achtkarspelen (nabij Kootstertille en Gerkesklooster/ Stroobos) kennen veel grootschalige bebouwing met over het algemeen ook veel buitenopslag van goederen en (half)fabricaten. De bebouwing is veelal samengesteld uit verschillende bouwmassa's in verschillende bouwhoogten en kent een traditioneel kleurgebruik.

De overige bedrijventerreinen zijn vaak combinaties van wonen en werken, of bedrijvigheid die qua aard en schaal passend is bij kleinere kernen. Dit komt uiteraard ook tot uitdrukking in de maat en schaal van de bedrijfsbebouwing. Veelal zijn de bedrijfswoningen (indien aanwezig) voor de bedrijfsloodsen geplaatst. Ook wanneer geen bedrijfswoningen aanwezig zijn, kennen de naar de weg gekeerde gevels van de bedrijfsloodsen een duidelijke geleding (zie ook begrippenlijst) door middel van gevelopeningen en/of (kleur/materiaal) accenten in de gevel. Hierdoor kennen deze gevels een duidelijke oriëntatie op het openbare gebied.

NB: Een aantal gebieden is nog in ontwikkeling of er worden ontwikkelingen verwacht. Daarbij zijn specifieke welstandskaders vastgesteld (meestal in samenhang met het bestemmingsplan). Voor de zones waar nog ontwikkeling mogelijk is, blijft dat beleid van toepassing en is op de beleidskaart een arcering aangegeven.

Uitsnede van de welstandsnota 'Ontwerpprinicpes voor bouwen in Achtkarspelen'
Hoofdstuk 3.4, pagina 27, geraadpleegd op 2 september 2025 (versie juli/sept 2020)

3.4 Bedrijventerreinen Achtkarspelen

Foto	Kenmerk en principes
	**Vooraf** Het gaat om bedrijventerrein Voldoet u aan het bestemmingsplan en aan onderstaande aanwijzingen dan is beoordeling goed te doen. Extra aandacht is nodig bij de volgende situaties: 1. U wilt een verbijzondering? Uw plek is een zichtlocatie? Bespreek dit via vooroverleg. Zie ook hoofdstuk 5* 2. Uw pand staat op de monumentenlijst
 *Zeer representatief aan doorgaande weg*	**Plaatsing** Conform mogelijkheden bestemmingsplan Oriëntatie afgestemd op omgeving > meestal of haaks of evenwijdig aan de weg. Indien afwijkend dan eerst vooroverleg
	**Hoofdvorm** Ten hoogste conform maatvoering van het bestemmingsplan Afgestemd op omliggende bebouwingstypen Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt
 *Sobere representatieve uitstraling*	**Aanzicht** Afstemming in relatie tot omgeving Langs genoemde hoofdroutes (zie vorige pagina): zeer representatief blijkend uit bijvoorbeeld kantoorgedeelte, entree of woonhuis (indien toegestaan) Naar de openbare weg toe: representatieve en verzorgde uitstraling
	Opmaak Afgestemd op direct omliggende bebouwing Bij verbouw ook ruimte voor andere materialen en kleuren mits oog voor balans van het totaalbeeld

* Via vooroverleg wordt samen gekeken naar de beste oplossing. Dit leidt tot een advies waarmee u uw bouwplan kunt verfijnen ten behoeve van een omgevingsvergunningaanvraag. Bij de beoordeling van die aanvraag wordt dan het advies van het vooroverleg gebruikt.

achtkarspelen
GEMEENTE