



## **BEDRIJVENTERREIN ZIERIKZEE ZUIDOOST**

**Een nieuw perspectief op de stad**

**24 maart 2026**



## INHOUD

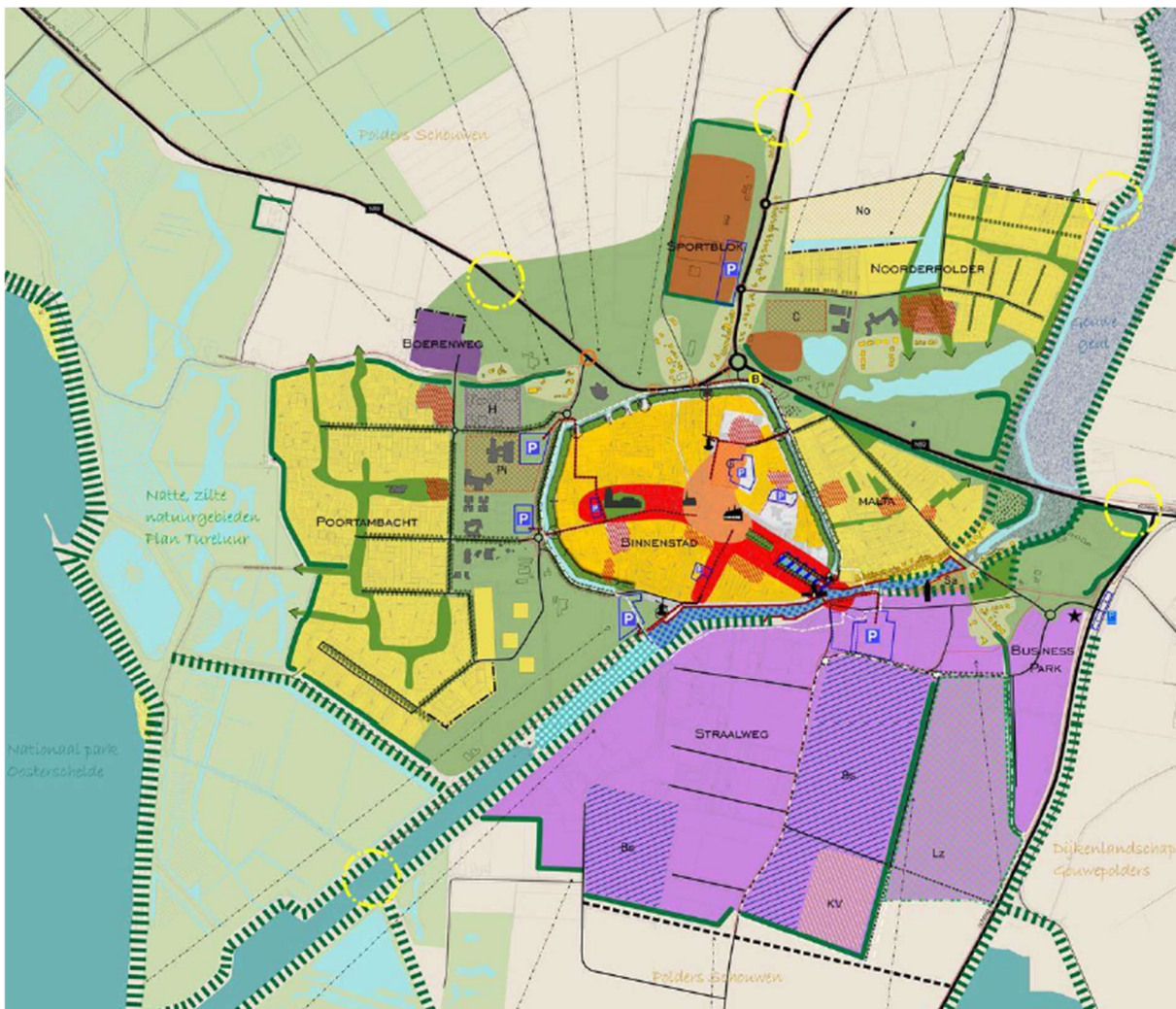
<b>1</b>	Inleiding	3
<b>2</b>	Historisch perspectief: beleidslijn zichtlijnen Zierikzee	4
<b>3</b>	Een stad in ontwikkeling	5
	3.1 Demografische en economische ontwikkeling	5
	3.2 Ruimtelijke ontwikkeling	6
<b>4</b>	Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	7
	4.1 Plangebied	7
	4.2 Ruimtelijk plan	8
	4.2.1 Ruimte langs de stadsrand	8
	4.2.2 Groene kwaliteitsdragers	9
	4.2.3 Bouwvelop, oriëntatie en beeldkwaliteit	11
	4.2.4 De stad in beeld	12
<b>5</b>	Een nieuw perspectief	14

## INLEIDING

Op 25 mei 2023 is de gebiedsvisie Zierikzee, als wijziging op de structuurvisie Zierikzee 2030, vastgesteld door de gemeenteraad. In de gebiedsvisie is de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de zuidoostzijde van Zierikzee opgenomen. De gebiedsvisie is uitgewerkt in een wijziging van het omgevingsplan.

Het landschap aan de zuidzijde van Zierikzee wordt vooral gekenmerkt door openheid en vormt de overgang van de stad naar de Oosterschelde. Komende vanaf de Zeelandbrug geven de lange doorzichten een fraai zicht op het stadssilhouet van Zierikzee.

Door de komst van het nieuwe bedrijventerrein zal het open landschap aan deze zijde van Zierikzee veranderen. In deze notitie wordt aangegeven hoe het nieuwe bedrijventerrein ruimtelijk wordt ingepast, zodanig dat er sprake blijft van een aantrekkelijk zicht op de st



## HISTORISCH PERSPECTIEF

### BELEIDSLIJN ZICHTLIJNEN ZIERIKZEE

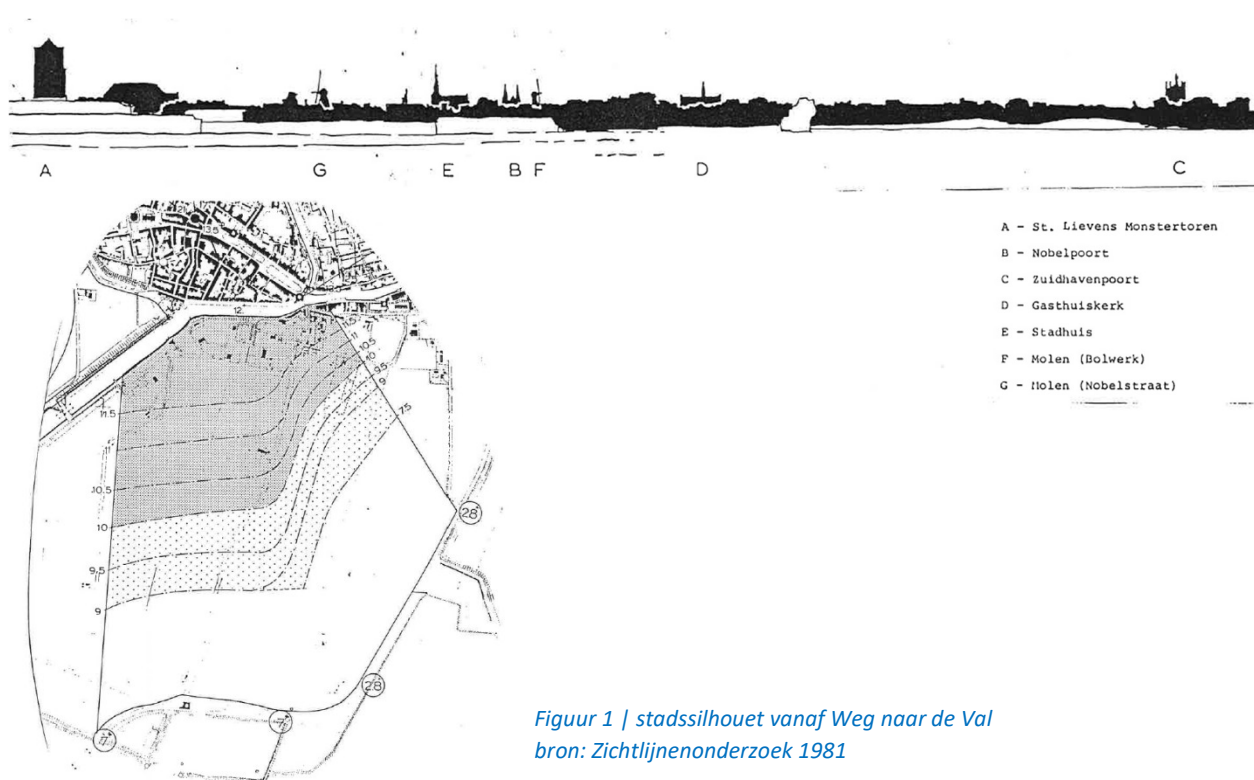
Het zicht op de stad is van oudsher een belangrijk uitgangspunt geweest voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

Bij de aanwijzing van Zierikzee tot rijksbeschermd stadsgezicht (22-4-1971) werd in brede zin het behoud van de oude binnenstad, inclusief wal en zeer waardevolle rijksmonumenten, in toekomstige gebiedsontwikkelingen verankerd. In de toelichting van het besluit uit 1971 staat: *“..Tenslotte wordt opgemerkt, dat de bescherming als bedoeld in artikel 20 van de Monumentenwet niet een bevrozing van het hier aangewezen gebied inhoudt, doch bedoeld is als een middel om stedenbouwkundige regelingen te treffen die mogelijk - heden bieden om het historische karakter van Zierikzee zoveel mogelijk recht te doen..”*

Naar aanleiding van toenmalige plannen voor stadsuitbreiding is in dit kader in 1981 een onderzoek uitgevoerd, waarbij de zichtlijnen op markante elementen van het stadssilhouet en de stadsvoet (de aansluiting van de stad op het aansluitende landschap) in beeld zijn gebracht. In dit onderzoek staat het zicht op het ensemble van verschillende stedenbouwkundige elementen centraal, die bepalend zijn voor het stadssilhouet: St. Lievensmonstertoren, Nobelpoort, Zuidhavenpoort, Gasthuiskerk, molen de Hoop, en molen Den Haas bij het Blauwe bolwerk.

Het zichtlijnenonderzoek werd als beleidslijn Zichtlijnenonderzoek Zierikzee in 1981 vastgesteld, en is vervolgens verankerd in de locatie-specifieke bestemmingsplannen.

In de door de gemeenteraad vastgestelde “gebiedsvisie Zuidoostflank Zierikzee” wordt het belang van het een aantrekkelijk zicht op de stad onderschreven. Dit vraagt bij de uitwerking van de visie om een zorgvuldige analyse van de manier waarop wordt vormgegeven aan de zichtbaarheid van de stad.



Figuur 1 | stadssilhouet vanaf Weg naar de Val  
 bron: Zichtlijnenonderzoek 1981

## EEN STAD IN ONTWIKKELING

De demografische, economische en ruimtelijke context van het plangebied is in de loop van de tijd gewijzigd.

### 3.1 Demografische en economische ontwikkeling

Vanaf 1981, direct na de tweede oliecrisis, maakte de economie een sterke groei door. Dit vertaalde zich in Schouwen-Duiveland in een bevolkingstoename van ruim 19% (van 28.880 inwoners in 1981 naar 34.412 inwoners in 2025) en een ruime verdubbeling van het aantal ondernemers (van tussen de 1.500 en 2.000 in 1981 naar 4.400 in 2025).

sector	Aantal vestigingen	Aandeel %
landbouw/visserij	800	40
detailhandel en ambacht	500	25
horeca/toerisme	300	15
Industrie/nijverheid (bijv. scheepswerf, drukkerij)	200	10
overige dienstverlening	200	10
<b>Totaal aantal vestigingen:</b>	<b>(tussen 1.500 en) 2.000</b>	

Toerisme en horeca maakten een grote ontwikkeling door, vooral in kustplaatsen als Renesse en Burgh-Haamstede. Ook is de zakelijke en persoonlijke dienstverlening (zoals zzp'ers, adviesbureaus, zorg) flink toegenomen.

Nieuw te onderscheiden sectoren zijn bouwnijverheid en vervoer & opslag. De industriële sector is relatief stabiel gebleven, maar kleinschaliger en meer gespecialiseerd.

Landbouw, als landschappelijke drager, is nog steeds belangrijk, maar het aandeel is gedaald van ±40% naar ±22%.

*De huidige bedrijfskenmerken op Schouwen-Duiveland (2025) zijn:*

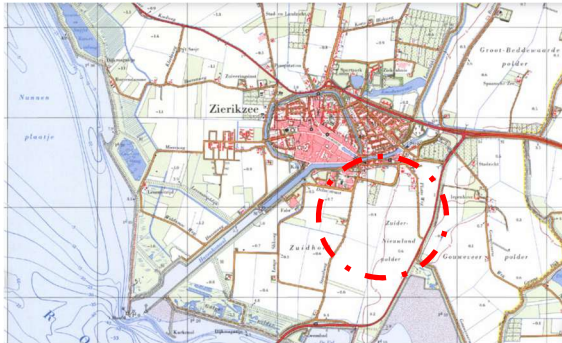
sector	Aantal vestigingen	Aandeel %
Landbouw, bosbouw en visserij	1.015	22
Bouwnijverheid	620	13
Detailhandel en reparatie	540	12
Zakelijke dienstverlening	390	8
Horeca	410	9
Vervoer en opslag	280	6
Industrie	260	6
Overige dienstverlening	240	5
Gezondheids- en welzijnszorg	230	5
Onderwijs, cultuur, sport, recreatie	180	4
Financiële instellingen	90	2
Informatie en communicatie	80	2
Overheid en overige sectoren	55	1
<b>Totaal aantal vestigingen (2025):</b>	<b>± 4.400</b>	

Bron: CBS StatLine – Vestigingen van bedrijven per gemeente en sector, 2025 [cbs.nl]

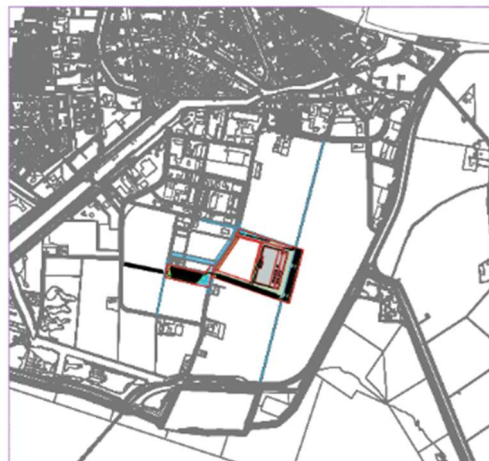
Naast de bevolkingstoename heeft derhalve ook de bedrijvigheid sinds het vaststellen van het zichtlijnenonderzoek een groei doorgemaakt. Hierdoor is uitbreiding van het bedrijfsterein in Zierikzee tot een noodzakelijke ontwikkeling geworden. Met het plan voor bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost wordt hierin voorzien.

### 3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Sinds de jaren '80 zijn verschillende uitbreidingsgebieden van Zierikzee tot ontwikkeling gekomen. Aan de westzijde van de stad is de wijk Poortambacht gerealiseerd. Aan de zuidzijde, ten oosten van het Havenkanaal, is bedrijventerrein Zuidhoek ontwikkeld. Aan de oostzijde, langs de Weg naar de Val, is het businesspark Zierikzee verwezenlijkt.



Voor het plangebied zijn met name de ontwikkeling van bedrijventerrein Zuidhoek, en het Businesspark van invloed geweest op de directe ruimtelijke context. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich bovendien de locatie voor het nieuwe hoogspanningsstation Zierikzee, waarvoor op 20-06-2024 een separaat bestemmingsplan is vastgesteld. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een geleidelijk verschuiving van de stadsrand in zuidelijke richting. Het plan voor het nieuwe bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost sluit aan bij deze ontwikkelingen.



## BEDRIJVENTERREIN ZIERIKZEE ZUIDOOST

Het plan voor het nieuwe bedrijventerrein biedt een ruimtelijk ontwikkelperspectief voor de realisatie van nieuwe bedrijfsgronden in Zierikzee. Daarbij wordt rekening gehouden met het behoud van een aantrekkelijk zicht op de stad. Door eisen te stellen aan onder meer toegestane bouwhoogtes, oriëntatie en beeldkwaliteit van de bouwwerken en terreininrichtingen, maar ook door in te zetten op een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Zodanig dat de stad verbonden blijft met het landschap er omheen.

### 4.1 Plangebied

Het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding. Het omvat de gronden van de beoogde uitbreiding, maar ook de gronden van een landschapszone tussen het bedrijventerrein en het bestaande businesspark. Het realiseren daarvan is onlosmakelijk verbonden met de realisatie van het bedrijventerrein. De gronden ten behoeve van het nieuw te realiseren kV station maken geen deel uit van het plangebied. De landschappelijke inpassing hiervan is wel een integraal onderdeel van de grotere groenstructuur waarmee het bedrijventerrein landschappelijk wordt ingepast.



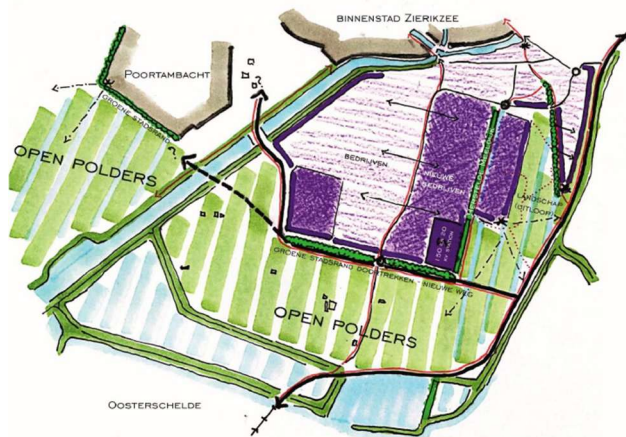
Figuur 3 | Plangebied wijziging omgevingsplan

## 4.2 Ruimtelijk plan

Voor dit gebied is een wijziging van het omgevingsplan opgesteld, waarin meerdere ruimtelijke opgaven binnen het gebied worden ingepast. De uitgifte van bedrijfsgrond, de realisatie van een kV station, en de optimalisatie van de ontsluiting in de Zuidoostflank van Zierikzee komen samen in een stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk, waarbinnen een gefaseerde ontwikkeling mogelijk is.

### 4.2.1 Ruimte langs de stadsrand

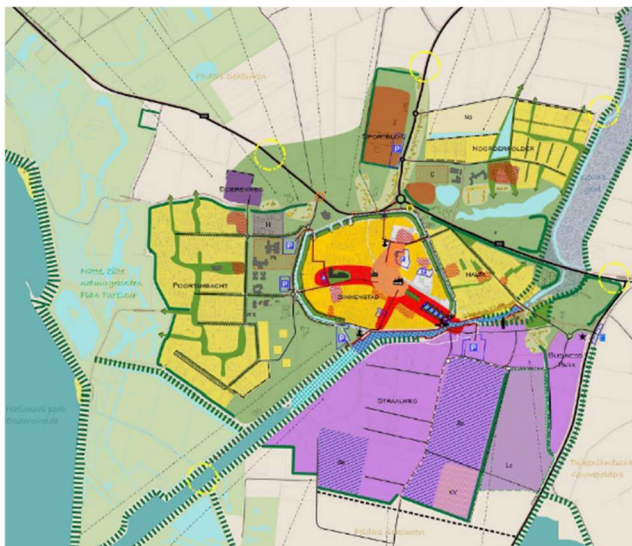
Komend vanaf de Zeelandbrug geven lange doorzichten een fraai zicht op het stadssilhouet van Zierikzee. Het is belangrijk dat er ook in de toekomst ruimte blijft voor het oorspronkelijke polderlandschap. In het plan wordt daarom aan de zuidzijde een open landschappelijke zone vrijgehouden. De maat van deze zone wordt bepaald door deze een voortzetting te laten zijn van de inlagen van de wijk Poortambacht. Hiermee wordt de uiterste zuidgrens van de stad bepaald.



Figuur 4 | Open ruimte zuidelijke stadsrand

Figuur 5 | locatie plangebied

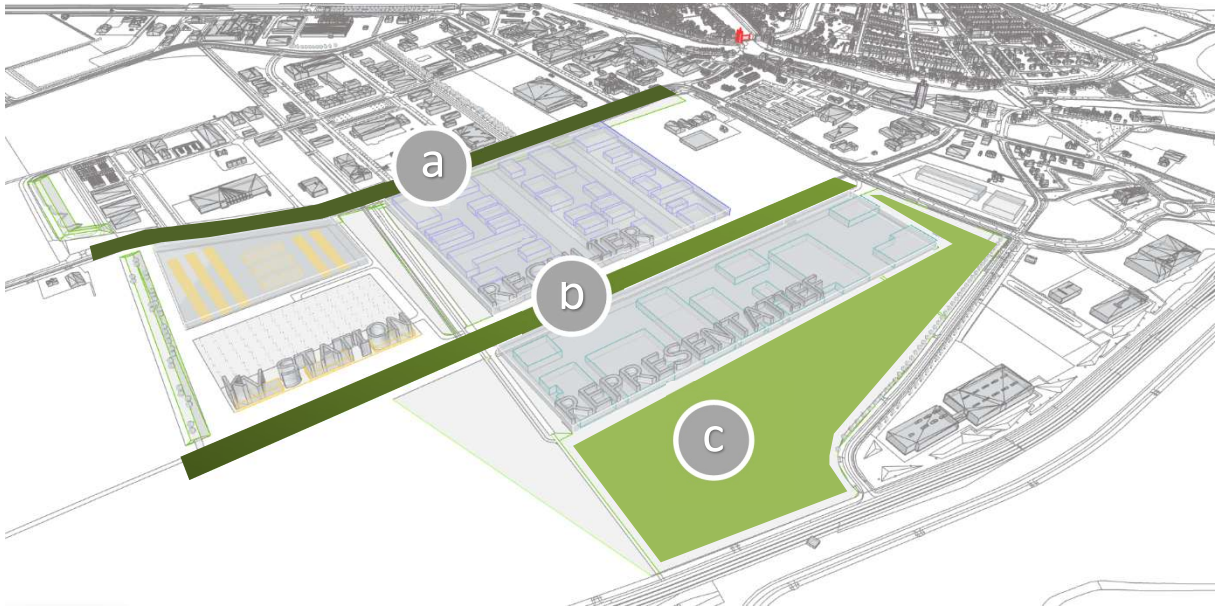
In de ruimtelijke opzet wordt deze uiterste begrenzing van de stad vormgegeven door middel van een voortzetting van de aanwezige stevige, groene rand (talud met beplanting), waarachter de stedelijke ontwikkelingen in de toekomst kunnen plaatsvinden. Deze landschappelijke lijn wordt gekruist door een andere belangrijke, historisch waardevolle lijn: die van de voormalige Meeldijk. In de hoek van deze twee landschappelijke lijnen wordt het nieuwe kV-station gerealiseerd, aan de uiterste rand van de stad, aansluitend aan de toekomstige bedrijfsterreinen van Zierikzee. De dijken krijgen zodoende een belangrijke rol bij de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen. Op de visiekaart van de Structuurvisie Zierikzee zijn de begrenzingen van het beoogde stedelijk gebied weergegeven.



Figuur 6 | Plankaart structuurvisie Zierikzee

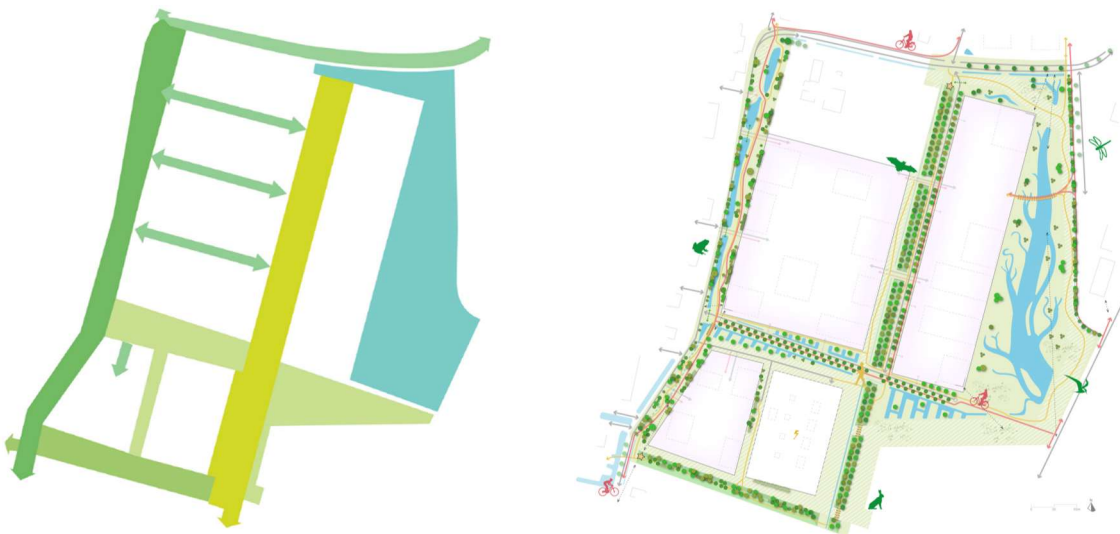
#### 4.2.2 Groene kwaliteitsdragers

Een drietal groene kwaliteitsdragers spelen een structureerende rol in de ruimtelijke opbouw van het nieuwe bedrijventerrein. Van west naar oost zijn het respectievelijk de (geherstructureerde) Straalweg, de (gereconstrueerde) Meeldijk, en het Gouwepark - een schegvormige landschappelijke zone tussen het nieuwe bedrijventerrein en het bestaande businesspark. Ze begrenzen de verschillende te ontwikkelen zones van het plangebied, en leggen waardevolle verbindingen tussen stad en omgeving, zowel functioneel als qua beeld en oriëntatie. De uitgestrekte, noord-zuid georiënteerde groenstructuren maken lange zichtlijnen mogelijk van en naar de stad. Bovendien vormen ze de ruimtelijke begrenzingen van de verschillende ontwikkelzones binnen het plan, elk met hun eigen karakteristieke eigenschappen.



Figuur 7 | De groene kwaliteitsdragers

- a. Straalweg
- b. Meeldijk
- c. Gouwepark



Figuur 8 | Landschappelijke zones bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost | bron: Waardenburg Ecology

Tussen de Straalweg en de Meeldijk bevindt zich een regulier, functioneel bedrijventerrein, aansluitend op de aan de zuidzijde ervan gelegen locatie van het kV station en het daarnaast liggende bedrijventerrein met energie gebonden bedrijvigheid.

Ten oosten van de Meeldijk zijn gronden gelegen voor bedrijven met een hoogwaardige representatieve uitstraling. Op deze locatie worden er aan de gebouwen en terreininrichting extra kwaliteitseisen gesteld. Hiermee wordt een aantrekkelijk zicht op de stadsrand gewaarborgd, en biedt het bedrijven bovendien de kans om zich op een hoogwaardige manier te tonen bij de zuidelijke entree van de stad.

### Straalweg

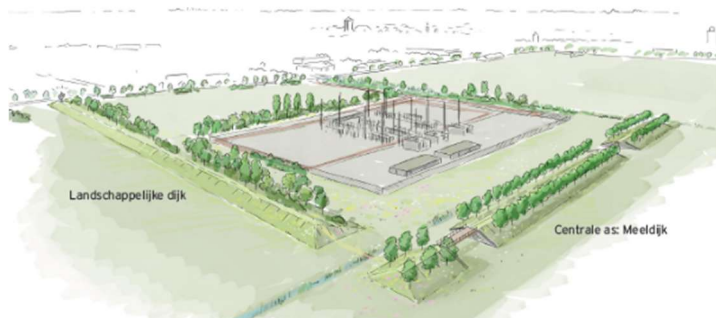
De Straalweg is onderdeel van de hoofdontsluiting van zowel het nieuwe bedrijventerrein als het bestaande westelijk gelegen bedrijventerrein. Deze gebiedsontsluitingsweg vormt van oudsher een verbindingroute tussen de Oosterschelde en de stad. De weg wordt geherstructureerd en ingericht met onder meer een vrij liggend fietspad. Met de herstructurering wordt bovendien het profiel van de weg verbreed, en wordt water en groen toegevoegd. Hiermee wordt een veilige en aantrekkelijke (fiets)route van de Oosterschelde naar de stad gerealiseerd, en wordt de historische verbinding tussen stad en land versterkt

### Meeldijk

Op oude kaarten is goed te zien dat midden in het gebied een dijk aanwezig was. Deze dijk, de Meeldijk geheten, was oorspronkelijk een zeedijk, en speelde een rol bij het inpolderen van dit gebied.

Met de planontwikkeling is de kans aangegrepen om dit cultuurhistorisch waardevol landschappelijk element te reconstrueren. De Meeldijk vormt de oostelijke begrenzing van het reguliere bedrijventerrein.

Landschappelijk gezien is het de voortzetting van het dijklichaam waarmee het kV station landschappelijk wordt ingepast. Hiermee wordt een samenhangende en langgerekte afschermdende groenstructuur gerealiseerd. Bij de afronding van de tussenfase - de realisatie van het reguliere bedrijventerrein – toont de stad zich vanaf de zuidzijde met een groene stadsvoet, waarbij de gebouwen tot een hoogte van circa 4m wordt afgeschermd door een langgerekt dijklichaam. Op het dijklichaam worden bovendien bomen geplant, die de coulissen vormen voor de achterliggende bebouwing en waarmee de stadsrand verder wordt vergroend.



Figuur 9 | Landschappelijke inpassing kV station | bron: Waardenburg Ecology



Figuur 10 | Beeld van de Meeldijk, net na de ramp in 1953

## Gouwepark

In de beoogde eindfase van het plan wordt het meest zichtbare en representatieve deel van het bedrijventerrein gerealiseerd. In dit deel van het bedrijventerrein worden representatieve bedrijven gehuisvest op een prominente zichtlocatie. Aan de bouwwerken en aan de terreininrichting van de percelen worden dan ook hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit. Aan de oostzijde staan de gebouwen direct aan een royale openbare landschapszone, die gesitueerd is tussen het bedrijventerrein en het bestaande Businesspark aan de weg naar de Val. Deze landschapszone zorgt voor dieptewerking in het landschap, en draagt bij aan een groen en aantrekkelijk zicht op de stadsrand.



*Figuur 11 | Referentiebeelden landschappelijke inrichting Gouwepark | bron: Waardenburg Ecology*

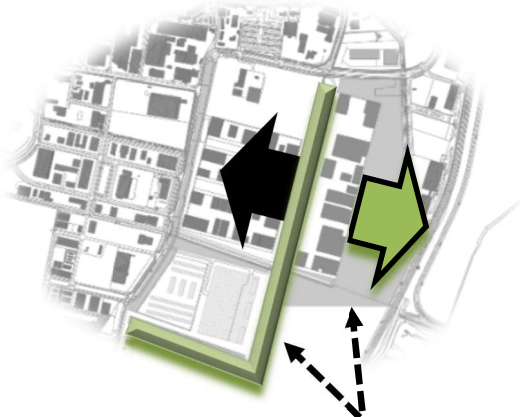
### 4.2.3 Bouwvelop, oriëntatie en beeldkwaliteit

In het omgevingsplan en het daarbij horende beeldkwaliteitsplan zijn regels opgesteld waaraan de bouwwerken en terreininrichtingen moeten voldoen. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt tussen het deel met energiebonden bedrijvigheid, het reguliere bedrijventerrein tussen de Meeldijk en de Straalweg, en het deel van het bedrijventerrein aan de oostzijde van de Meeldijk.

Voor het deel van het bedrijventerrein dat is bestemd voor energie-gebonden bedrijven geldt een maximale bouwhoogte van 9m. Voor het overige deel van het bedrijventerrein geldt een maximale bouwhoogte van 10m. Deze bouwhoogte komen overeen met de maximale bouwhoogte zoals die gelden in het zuidelijk deel van het aansluitende bestemmingsplan Zuidpolder, en zorgt ervoor dat het silhouet van de stad vanaf het zuidelijk deel van de Weg naar de Val zoveel mogelijk zichtbaar blijft.

Het plandeel met het reguliere bedrijventerrein wordt visueel afgeschermd door de gereconstrueerde Meeldijk: een dijklichaam met een hoogte van ongeveer 4m met daarop voorzien van een dubbele bomerrij. Hiermee heeft dit deel, gezien vanaf de Weg naar de Val, een introvert karakter.

Het deel aan de oostzijde van de Meeldijk verhoudt zich op een meer extraverte manier tot de omgeving, daarbij omringd door een royale landschappelijke zone tussen het nieuwe bedrijventerrein en het Businesspark/de Weg naar de Val. Hier gelden specifieke regels voor de beeldkwaliteit en de oriëntatie van de gebouwen, gericht op een aantrekkelijk zicht op de stadsrand.



*Figuur 12 | introvert plandeel (westelijk van de Meeldijk) en extravert plandeel (oostelijk van de Meeldijk) deel ontwikkeling gezien vanaf de Weg naar de Val*

#### 4.2.4 De stad in beeld

De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein heeft invloed op het stadsaanzicht van Zierikzee.

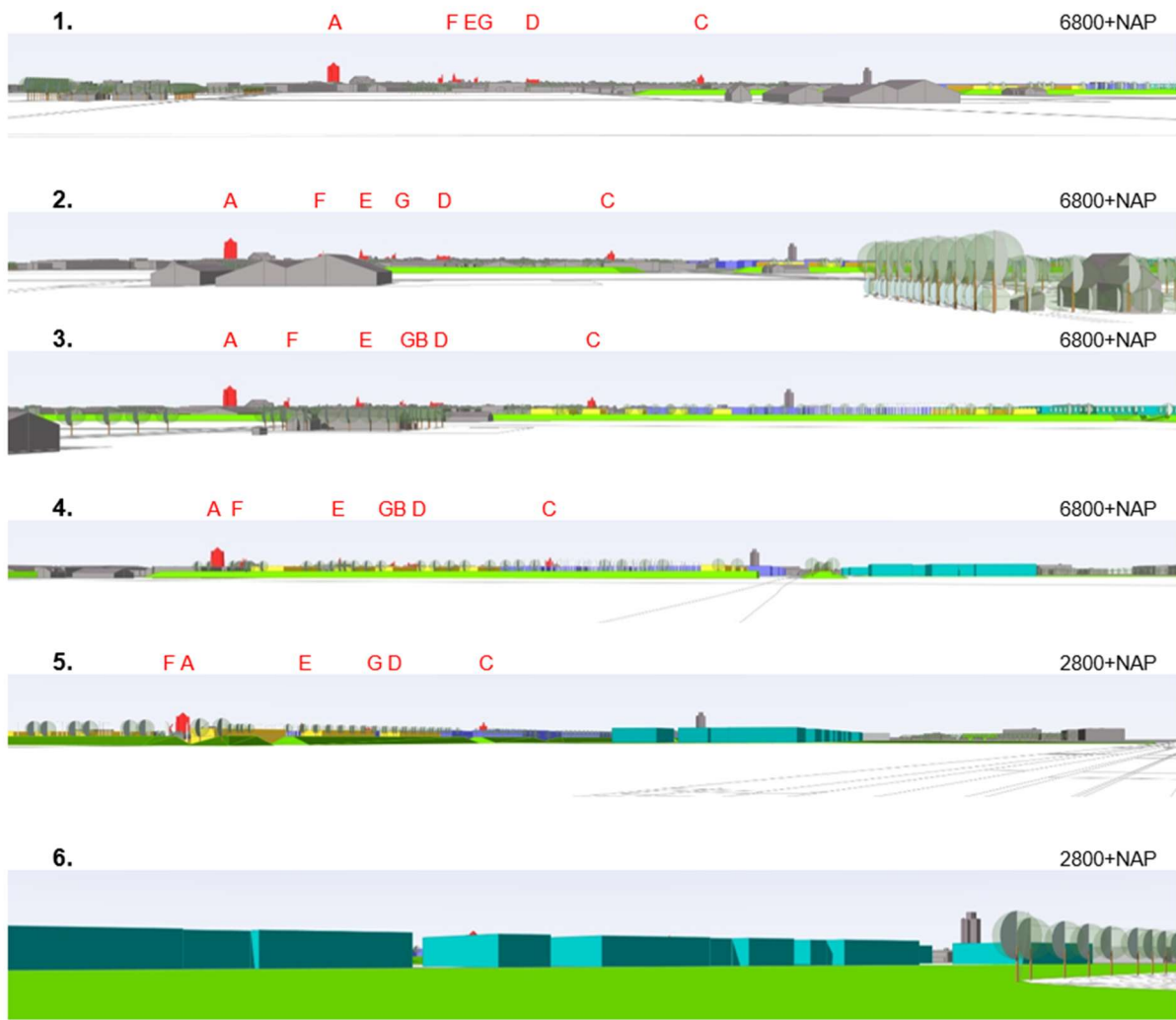
Vanaf een aantal gezichtspunten, die overeenkomen met de gezichtspunten zoals die ook in het onderzoek uit 1981 zijn gehanteerd, kan een beeld worden geconstrueerd van het stadsilhouet, rekening houdende met de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Zuidoost.

Hieruit blijkt dat op het zuidelijk, hoger gelegen deel van de route (ooghoogte circa 6,8m+NAP), het stadssilhouet met de te onderscheiden kenmerkende elementen zichtbaar blijft. Naar het oosten toe verandert dit beeld. Op het lager gelegen, zuid-noord georiënteerde deel van de route (ooghoogte circa 2,8m+NAP) wordt de nieuwe stadsrand beeldbepalend, met respectievelijk de landschappelijke inpassing van het kv station en de representatieve bedrijfsbebouwing met het daarvoor gelegen Gouwepark.



Figuur 13 | Standpunten langs de Weg naar de Val – zicht op kenmerkende elementen stadssilhouet

- A: *St. Lievens Monstertoren*
- B: *Nobelpoort*
- C: *Zuidhavenpoort*
- D: *Gasthuiskerk*
- E: *Stadhuis*
- F: *Molen (bolwerk)*
- G: *Molen (Nobelstraat)*



*Figuur 14 | Stadssilhouet en stadsrand vanaf route Zeelandbrug – Weg naar de Val*

- rood:* kenmerkende historische elementen stadssilhouet Zierikzee
- geel:* zone KV-station / energie-gerelateerde bedrijvigheid
- paarsblauw:* zone regulier bedrijventerrein
- blauwgroen:* zone representatief bedrijventerrein

## EEN NIEUW PERSPECTIEF

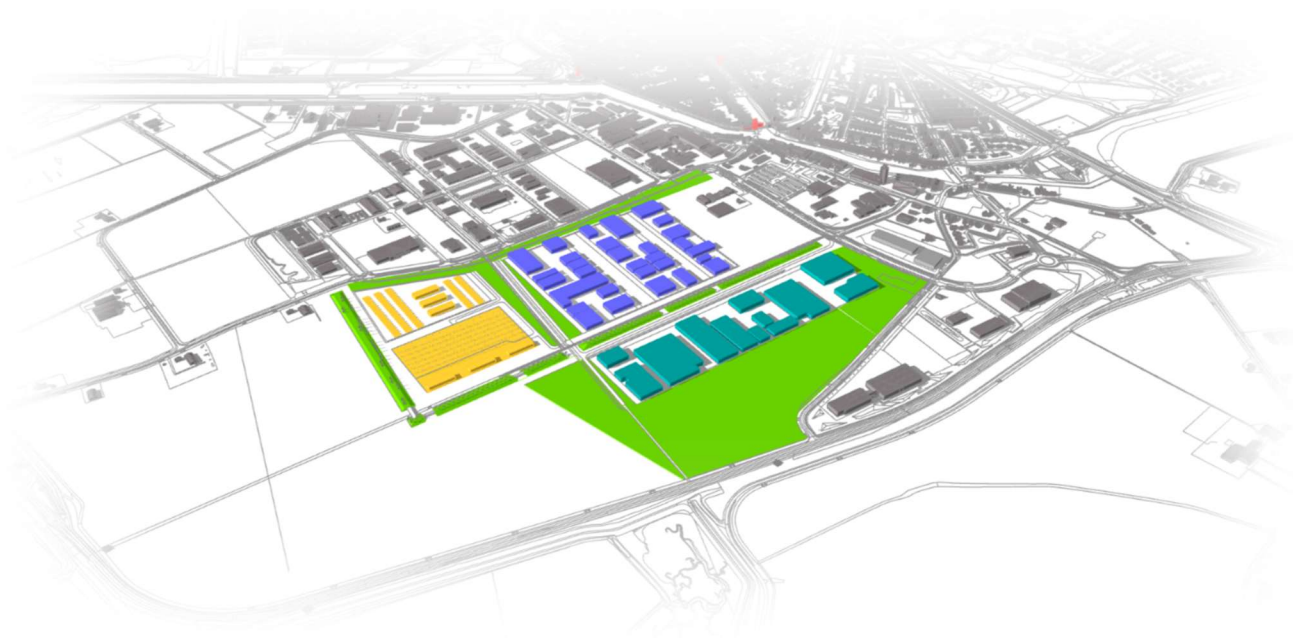
De economische ontwikkeling van Zierikzee maakt het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen noodzakelijk. Het nieuwe bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost voorziet in deze behoefte.

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein verandert het stadsbeeld aan de zuidzijde van de stad.

Het zicht op de stad is belangrijk voor Zierikzee. In het plan voor het nieuwe bedrijventerrein Zuidoost wordt hieraan vormgegeven. Enerzijds door bestaande structuren en zichtlijnen te handhaven, te reconstrueren en te versterken, anderzijds door een nieuw en hoogwaardig perspectief op de stad te bieden.

Tussen stad en land blijft een landschappelijke zone gehandhaafd. Hiermee wordt de uiterste grens van de stedelijke bebouwing helder gedefinieerd. De stadsbegrenzing wordt vormgegeven en gemarkeerd door een stevige groene rand, waarachter zich de nieuwe bebouwing bevindt.

Het zicht op het stadsilhouet blijft ook met de realisatie van de gebouwen op het nieuwe bedrijventerrein zichtbaar, gezien vanaf de Zeelandbrug en het hoog gelegen deel van (het fietspad naast) de Weg naar de Val. Daar waar het fietspad en de weg lager zijn gelegen, op de noord-zuidroute parallel aan de dijk, verandert het zicht op de stad. Hier wordt ingezet op een groene stadsrand, met representatieve bedrijfsgebouwen geplaatst aan een royale landschappelijke zone, die diepte geeft aan het nieuwe stadsperspectief.



*Figuur 15 | Impressie bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost*



Laan van St. Hilaire 2  
4301 SH Zierikzee

Postadres:  
Postbus 5555  
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000  
F (0111) 452 452

[gemeente@schouwen-duiveland.nl](mailto:gemeente@schouwen-duiveland.nl)  
[www.schouwen-duiveland.nl](http://www.schouwen-duiveland.nl)