BEDRIJVENTERREIN ZIERIKZEE ZUIDOOST

Beeldkwaliteitsplan

16 juli 2026

Inhoud

1	Introductie		3
	1.1	Inleiding	3
	1.2	Deelgebieden	4
2	Beeldkwaliteit		5
	2.1	Bouwrichting en rooilijnen	6
	2.2	Erfafscheidingen	7
	2.3	Logistieke organisatie terrein	9
	2.4	Gebouwen	10
		2.4.1 Oriëntatie	10
		2.4.2 Architectuur	10
		2.4.3 Materiaal- en kleurgebruik	12
	2.5	Reclame en verlichting	13
	2.6	Principes kavelinrichting	15
		2.6.1 Deelgebied reguliere bedrijvenzone	15
		2.6.2 Deelgebied representatieve bedrijvigheid	16
3	Borging van de gewenste kwaliteit		17

1 INTRODUCTIE

1.1. Inleiding

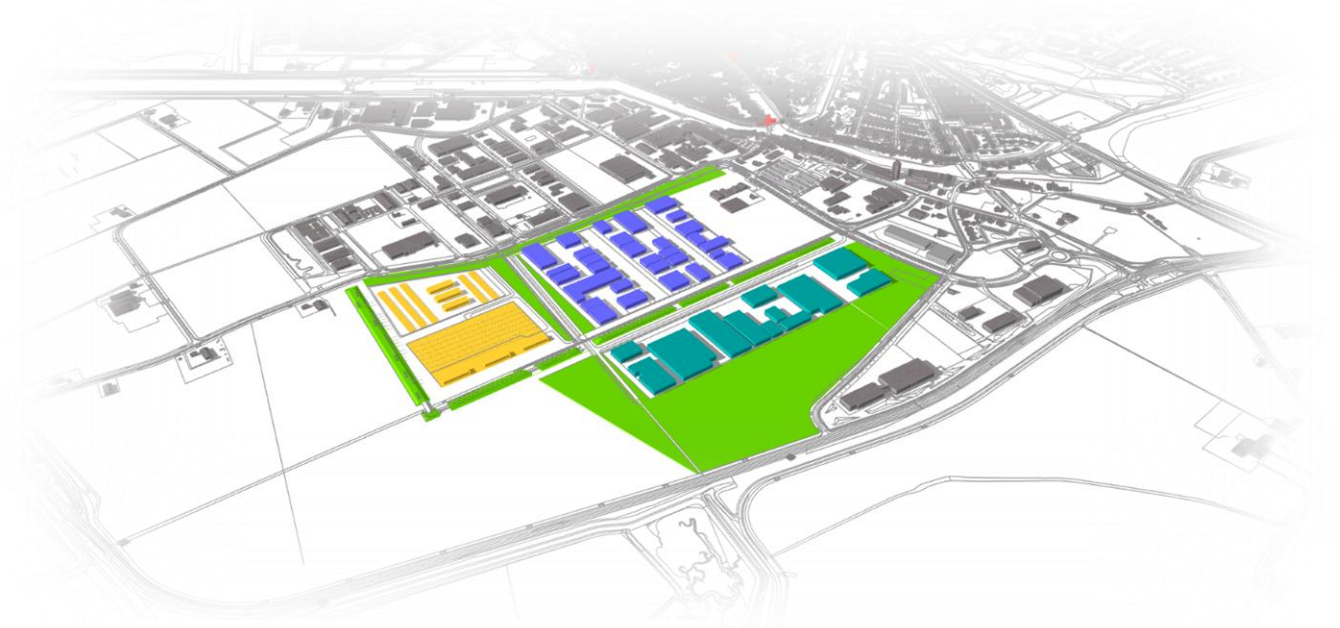
Op 25 mei 2023 is de gebiedsvisie Zierikzee, als wijziging op de structuurvisie Zierikzee 2030, vastgesteld door de gemeenteraad. In de gebiedsvisie is de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de zuidoostzijde van Zierikzee opgenomen. De gebiedsvisie is uitgewerkt in een wijziging van het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

Het doel van de ontwikkeling van deze locatie tot bedrijvengebied is voor de gemeente tweeledig. Enerzijds gaat het om het scheppen van de juiste omstandigheden om een economische impuls aan het eiland te geven door het ontwikkelen van nieuw aanbod aan bedrijfsruimte. Anderzijds gaat het om het creëren van een ruimtelijk kwalitatieve toevoeging aan Schouwen-Duiveland, die recht doet aan het beeldbepalende karakter van het landschap waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Het bedrijventerrein wordt gerealiseerd in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. 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.

Het zorgvuldig uitwerken van de balans tussen deze twee aspecten van economie en ruimtelijke kwaliteit is de essentie van de opgave voor het ontwerp van het nieuwe bedrijventerrein.

Het beeldkwaliteitsplan geeft aan op welke manier de ruimtelijke kwaliteit van het uitgeefbaar gebied wordt gestimuleerd. Er zijn randvoorwaarden opgenomen waarmee geïnteresseerde bedrijven en hun architecten verder aan de slag kunnen. Maatwerk is daarbij mogelijk, mits goed onderbouwd en in overleg met en ter beoordeling van het kwaliteitsteam en/of de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).



Figuur 1 | Impressie bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost

1.2 Deelgebieden

In het stedenbouwkundig plan zijn drie zones te onderscheiden, elk met hun eigen programma en uitstraling:

a. Deelgebied energie gebonden bedrijvigheid

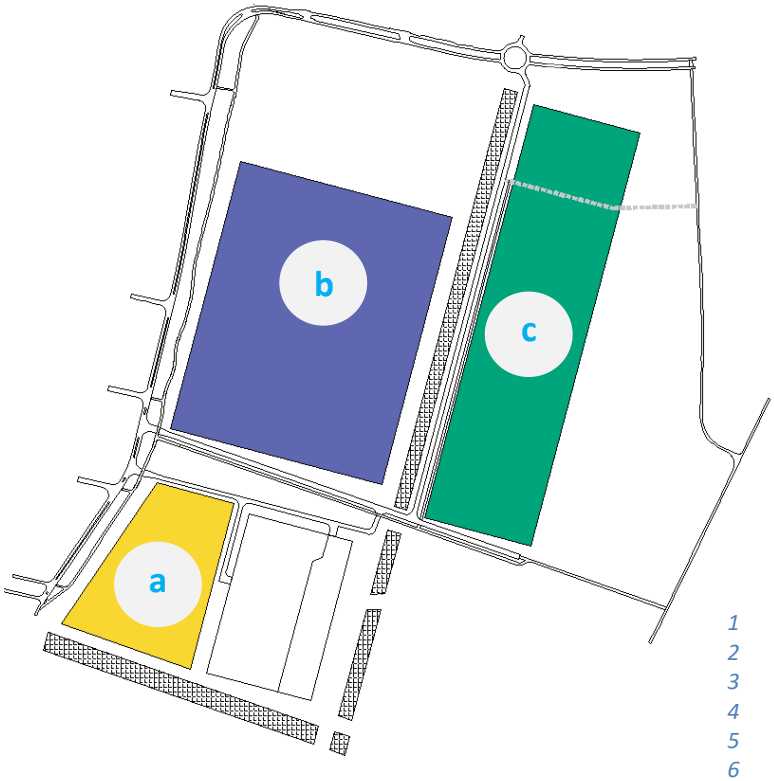
Het deel van het bedrijventerrein dat aan westelijke zijde direct aansluit op de locatie van het KV station is bestemd voor energie gebonden bedrijvigheid. Dit deel van het bedrijventerrein wordt aan de zuidzijde landschappelijk ingepast door middel van het doortrekken van het dijklichaam dat ook het kV station omvat. Dit deel van het bedrijventerrein heeft een functioneel en relatief introvert karakter.

b. Deelgebied reguliere bedrijvenzone

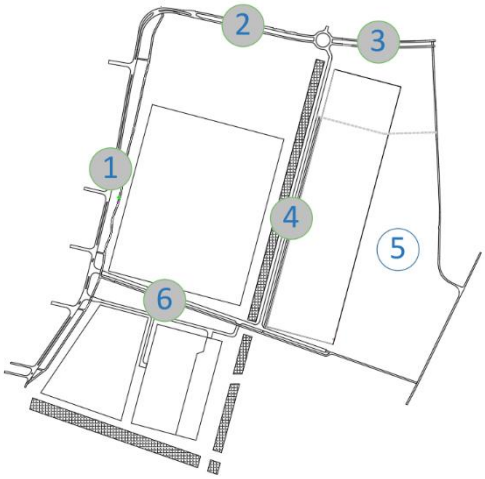
Dit deel van het bedrijventerrein is gelegen tussen de Straalweg en de gereconstrueerde Meeldijk. Functioneel is dit deel van het bedrijventerrein een voortzetting van het bedrijventerrein in bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg. Aan de terreininrichting en aan de bouwvolumes worden eisen gesteld, in het bijzonder voor de percelen die grenzen aan en direct zichtbaar zijn vanaf de hoofdontsluitingswegen.

c. Deelgebied representatieve bedrijvenzone

Het meest oostelijke deel van het bedrijventerrein ligt tussen de Meeldijk en het Gouwepark - de landschappelijke zone die zich bevindt tussen het nieuwe bedrijventerrein en het bestaande Businesspark. De gebouwen die in deze zone worden gerealiseerd zijn beeldbepalend voor het aanzicht van de stad vanaf de Weg naar de Val. Om die reden worden hier specifieke eisen gesteld aan de terreininrichting en de hoedanigheid en oriëntatie van de bouwvolumes.



Figuur 2 | Ligging deelgebieden

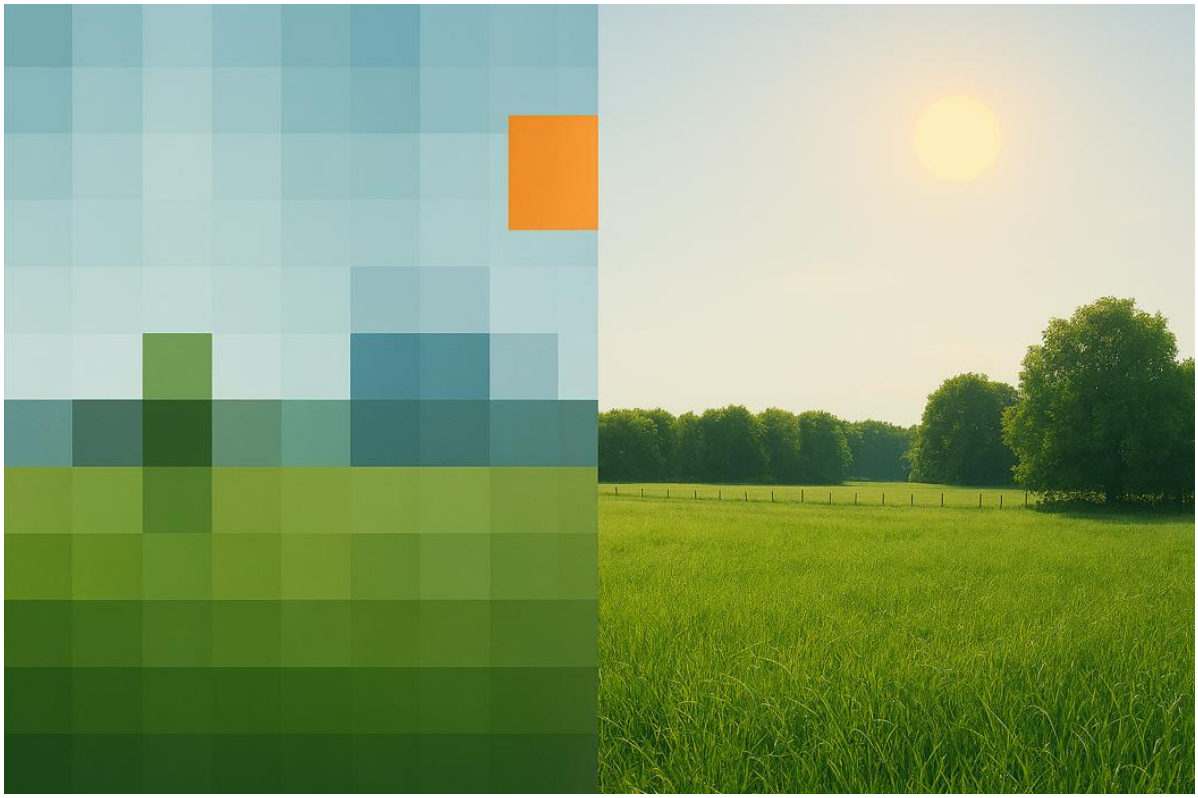


1 Straalweg
2 Groene Weegje
3 Gouwepoort
4 Meeldijkseweg
5 Gouwepark
6 Zuidelijke Insteekweg

Figuur 3 | Hoofdontsluitingswegen en landschappelijke zone

2 BEELDKWALITEIT

Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost bestaat uit individuele bedrijven die gezamenlijk het bedrijventerrein vormen en het gezicht bepalen. In dit beeldkwaliteitsplan zijn spelregels geformuleerd om de ruimtelijke samenhang en de beeldkwaliteit te borgen. Op beeldbepalende locaties gelden daarbij extra randvoorwaarden, die bedoeld zijn om ervoor te zorgen dat het bedrijventerrein zich op een aantrekkelijke manier manifesteert aan de openbare ruimte.



2.1 Bouwrichting en rooilijnen

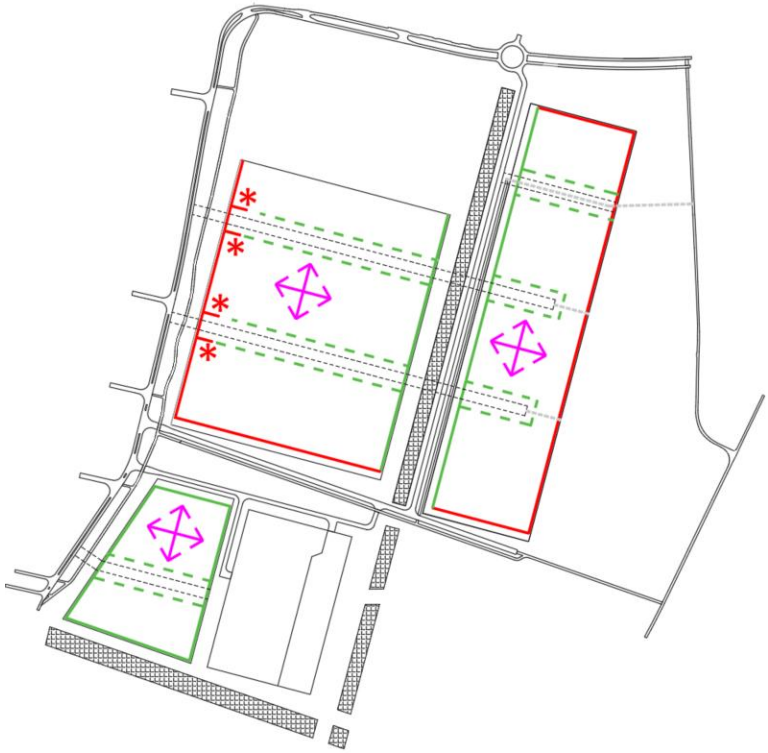
Voor een samenhangend en representatief bebouwingsbeeld is het met name langs de buitenranden van het bedrijventerrein van belang dat de naar de openbare ruimte gerichte gevels zich aan deze zijde op voorgeschreven gevellijnen bevinden. Voor de percelen die zich niet direct aan de randen van het plan bevinden is een meer vrije positie van de gevellijn mogelijk, mits er gebouwd wordt binnen het bouwvlak (zie ook onder 2.6).

Er wordt onderscheid gemaakt tussen rooilijnen en verplichte gevellijnen.

Rooilijnen geven een uiterste grens aan waarin de gevels gebouwd kunnen worden. De naar de straat gerichte gevels bevinden zich op minimaal 12m uit de erfgrens met de ontsluitingswegen, zodat op het voorterrein ruimte wordt geborgd voor parkeeroplossingen op eigen terrein.

Verplichte gevellijnen geven de positie aan waarop de op de openbare ruimte gerichte gevel dient te worden gebouwd. Hierbij geldt dat minimaal 60% van de verplichte gevellijn gelegen op het perceel dient te worden bebouwd, met een minimale bouwhoogte van 4m.

Voor de manier waarop de gebouwen op de kavels worden geplaatst is de richting van de Meeldijk leidend. De gevels van de gebouwen staan altijd ofwel parallel, ofwel haaks op de richting van de Meeldijk. Daarmee voegen alle gebouwen op het bedrijventerrein zich in hetzelfde rechthoekige raster.



Figuur 4 | Rooilijnen – Verplichte Gevellijnen - Bouwrichting

rood	*voorgeschreven gevellijn op 3m (noord- en oostzijde) of 12m (zuidzijde) van de erfgrens*
*rood **	*voorgeschreven gevellijn hoekpercelen insteekwegen/Straalweg, hoeken over minimaal 25m lengte te bebouwen*
groen	*rooilijn op 12m (straatzijde) of 3m (zij-erfgrens aan westzijde van Meeldijk) van de erfgrens*
magenta	*bouwrichting bouwwerken*

2.2 Erfafscheidingen

Er wordt primair gestreefd naar een straatbeeld zonder erfafscheidingen. Dit betekent dat het gebruik van erfafscheidingen vóór de voorgevellijn en aan de openbare ruimte zoveel mogelijk wordt beperkt. Daar waar een voorgeschreven gevellijn aanwezig is, worden eventuele erfafscheidingen in de voorgeschreven gevellijn geplaatst. Daar waar dat niet het geval is worden eventuele erfafscheidingen op de erfgrenzen geplaatst, of wordt (aan de straatzijde) de erfafscheiding in of achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw geplaatst.



Figuur 5 | erfafscheidingen

magenta:	*verplichte erfafscheiding spijlenhekwerk in verplichte gevellijn 3m achter perceelsgrens, aan binnenzijde voorzien van gemengde haag, onderhoudszone tussen gevellijn en perceelsgrens voorzien van doorgroeistenen*
groen:	*verplichte erfafscheiding spijlenhekwerk op perceelsgrens aan binnenzijde voorzien van gemengde haag*
rood gestippeld:	*mogelijke erfafscheiding spijlenhekwerk in gevellijn*
rood:	*mogelijke erfafscheiding (spijlen)hekwerk op perceelsgrenzen, of (straatzijde) op of achter voorgevellijn*

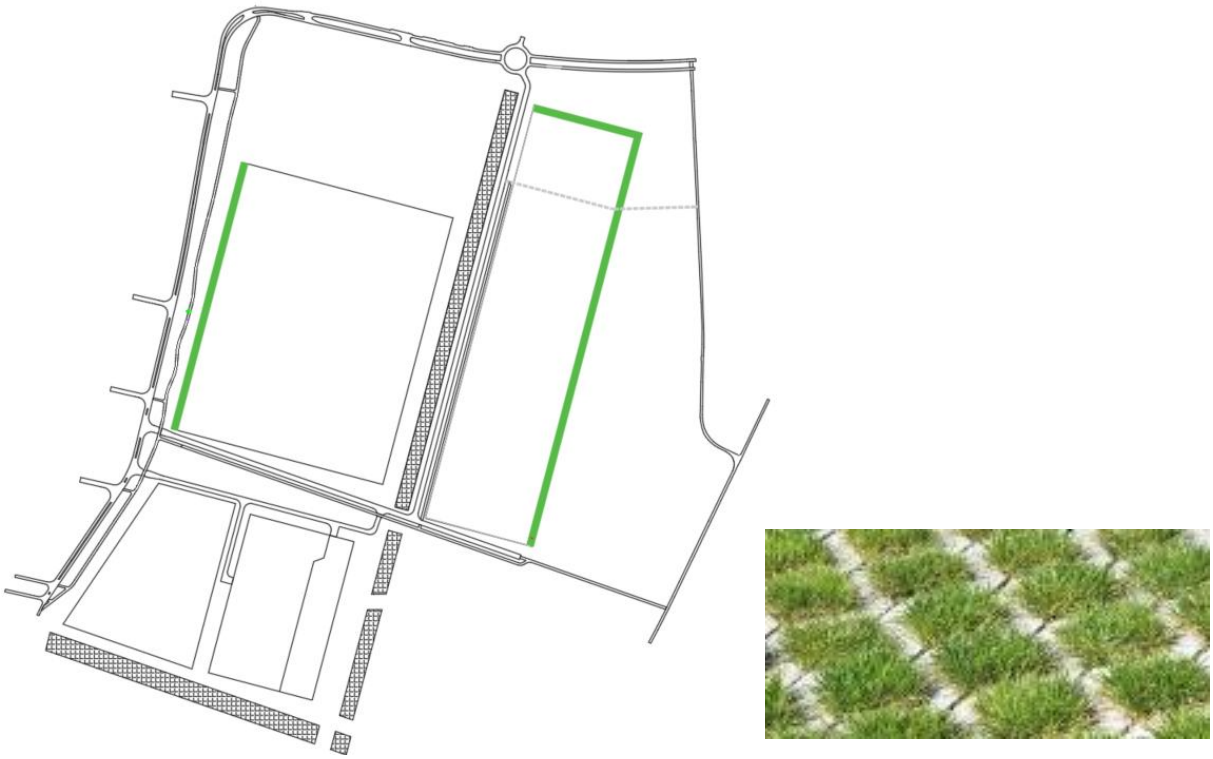
De gemengde haag bestaat uit:
20% Acer campestre (Veldesdoorn)
20% Carpinus Betulus (Haagbeuk)
20% Cornus mas (Gele kornoelje)
20% Crataegus monogyna (Meioorn)
20% Ligustrum vulgare (Liguster)
Plantprincipe:
Soorten willekeurig gemengd in groepen van minimaal 3 en maximaal 5 planten
Driehoeksverband met dubbele rij, met een aantal van 7 stuks per m1



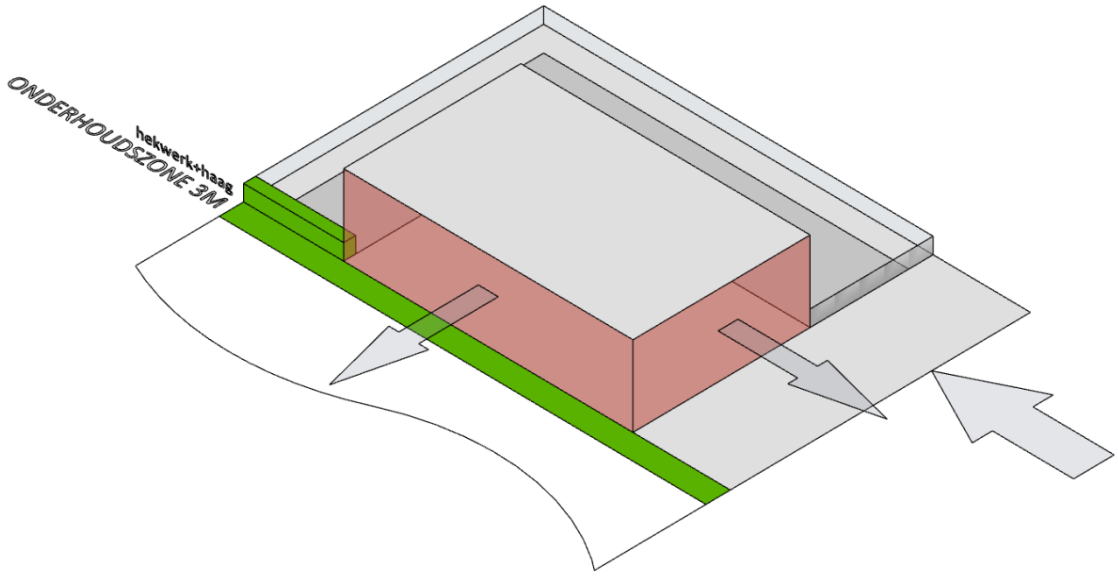
Er wordt gestreefd naar een samenhangend beeld door een eenduidige toepassing (hoogte, materiaal en kleur) en positie. De gebruikte hekwerken (en poorten) zijn zwartkleurig RAL 9005 en zijn 2 meter hoog. Aan de zijde van de openbare ruimte dienen deze te worden uitgevoerd als een spijlenhekwerk. Aan overige zijden kunnen ook staalmathekwerken of gaashekwerken worden toegepast, mits in dezelfde hoogte en kleur. Afhankelijk van de locatie dient het hekwerk voorzien te worden van een haag, met een hoogte gelijk aan de hoogte van het hekwerk.

Wanneer er door ondernemer speciale eisen worden gesteld aan de erfafscheiding (bijvoorbeeld in het kader van de beveiliging) dienen de erfafscheidingen in samenhang met en als onderdeel van de architectuur van de gebouwen en terreininrichting te worden mee-ontworpen.

Daar waar de percelen grenzen aan het Gouwepark of het openbaar groen langs de Straalweg, wordt er een 2m hoog spijlenhekwerk in de (verplichte) gevellijn geplaatst, aan de binnenzijde voorzien van een haag. De gevellijn bevindt zich op 3m afstand van de perceelsgrens. De 3m zone voorlangs gevels en erfafscheidingen dient te worden voorzien van doorgroeistenen. Deze zone functioneert als onderhoudszone voor de daaraan gelegen gevels, en als overgangszone tussen de bebouwing en het openbaar groen.



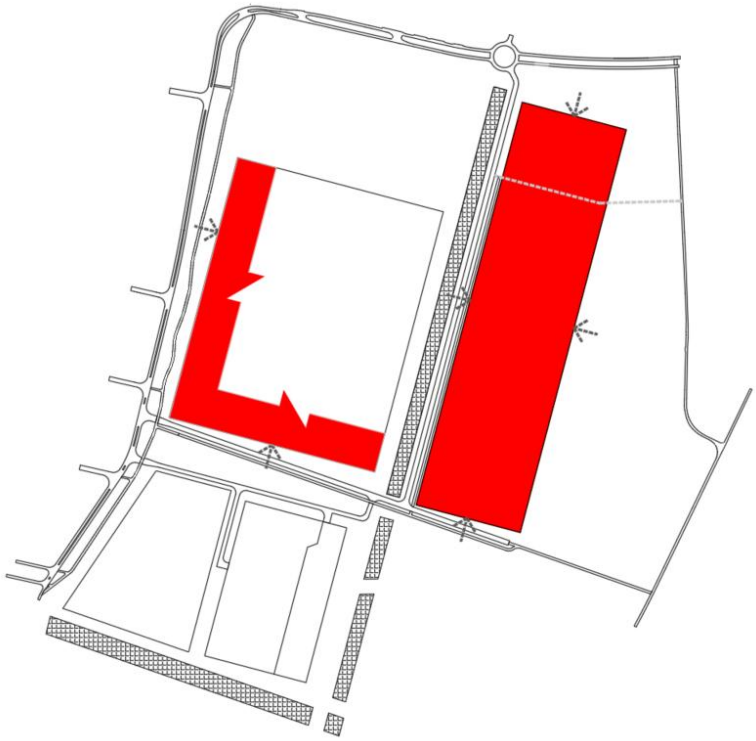
Figuur 6 | onderhoudszone als overgangszone naar openbaar groen



2.3 Logistieke organisatie terrein

Naast de gebouwen en de erfafscheiding zijn ook inritten, laad- en losplekken, parkeerplaatsen en de buitenopslag van invloed op het straatbeeld. Buitenopslag die vanaf de straat zichtbaar is, resulteert in een rommelig straatbeeld.

Op de eerstelijns percelen langs de hoofdontsluitingswegen en het Gouwepark dient eventuele buitenopslag aan het oog onttrokken te worden door deze op het terrein achter een gebouw, achter een gebouwde gevel, of achter opgaand groen te organiseren. De buitenopslag is daarbij het hele jaar onzichtbaar vanaf de Straalweg, de Meeldijkseweg, de Zuidelijke Insteekweg, de Weg naar de Val (N256) en het Gouwepark. Voor het overige deel van het bedrijventerrein geldt dat buitenopslag is toegestaan, mits gelegen achter de voorgevellijn. De hoogte van de buitenopslag bedraagt maximaal 6m, en niet hoger dan het hoofdgebouw.



Figuur 7 | zones waarin geen buitenopslag in het zicht is toegestaan
zone reguliere bedrijven: 1e lijns-percelen vanaf hoofdontsluitingswegen en Gouwepark
zone representatieve bedrijven: alle percelen

Om onderbrekingen in het straatbeeld te beperken is per bedrijfskavel één inrit toegestaan. Wanneer de bedrijfskavel een breedte heeft van meer dan 50 meter is het toegestaan een tweede inrit te realiseren. De positie en afmeting van de inritten dient in overleg met de gemeente te worden bepaald.

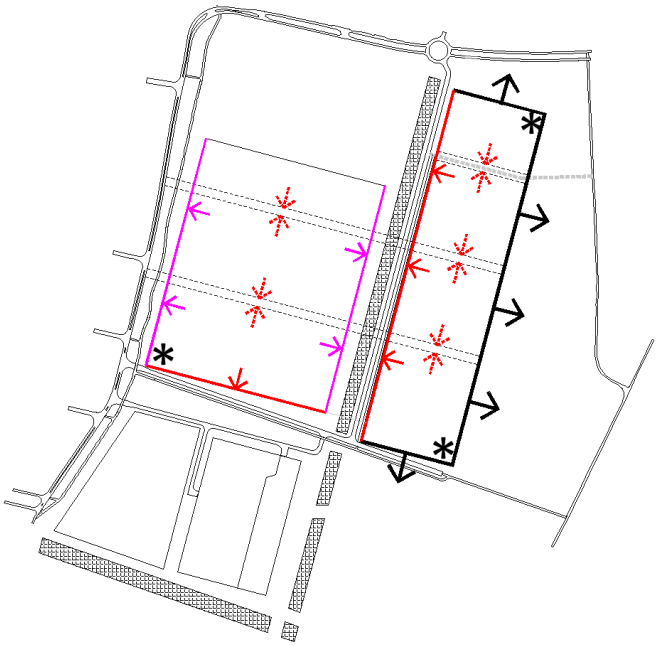
Het laden en lossen bij de bedrijven dient op een goede manier op eigen terrein te worden afgewikkeld. Het laden en lossen mag het straatbeeld niet domineren. Om die redenen zijn eventuele loadingdocks minimaal 15m achter de voorgevellijn gesitueerd. Ook het parkeren van zowel werknemers en bezoekers vindt plaats op eigen terrein.

2.4 Gebouwen

In deze paragraaf worden de spelregels op het niveau van de gebouwen toegelicht. Afhankelijk van de positie binnen het bedrijventerrein worden eisen gesteld aan oriëntatie, architectuur, materiaal- en kleurgebruik, reclame en verlichting van de panden en terreinen.

2.4.1 Oriëntatie

Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost is een bedrijventerrein waar ondernemers, werknemers en bezoekers zich welkom en veilig moeten kunnen voelen. Om een dergelijke sfeer te creëren, dienen gevels die gelegen zijn aan de openbare ruimte, een representatieve uitstraling te hebben. Deze gevels dienen mede daarom in voldoende mate te worden voorzien van transparante gevelopeningen, waarbij (overhead)deuren niet als gevelopeningen worden beschouwd. Afhankelijk van de locatie bedraagt het percentage gevelopeningen minimaal 10, 15 of 30% van het geveloppervlak. Zie ook figuur 8. Uitgangspunt is een zodanig plaatsing, afmeting en verdeling van de gevelopeningen, dat er sprake is van voldoende interactie tussen gevels en de openbare ruimte.
Op beeldbepalende hoekpunten bevindt zich markante, nadrukkelijk op de openbare ruimte gerichte bebouwing. De gebouwen hebben hier een (minimaal) tweezijdige, overhoekse oriëntatie, en de naar de openbare ruimte gerichte gevels zijn hier op iedere oriëntatie over een lengte van minimaal 25m voor minimaal 30% voorzien van raamopeningen. Wanneer het gebouw beschikt over bijzondere functies, bijvoorbeeld kantoorruimten, kantines e.d., bevinden deze zich op deze hoeken. De architectonische kwaliteit van de gebouwen op deze locaties doet recht aan de bijzondere plek.



Figuur 8 | oriëntatie gebouwen en markante hoeklocaties
zwart: *representatieve gevels nadrukkelijk gericht op de openbare ruimte met minimaal 15% gevelopeningen*
rood: *representatieve gevels gericht op ontsluitingsweg met minimaal 10% gevelopeningen*
magenta: *representatieve (zij)gevels met minimaal 10% gevelopeningen*
*** *markante hoeklocaties met tweezijde oriëntatie en minimaal 30% gevelopeningen over 25m gevellengte*
bebouwing op de hoek minimaal over een lengte van 25m aaneengesloten in de verplichte gevellijn gebouwd

2.4.2 Architectuur

De gebouwen op het bedrijventerrein hebben een heldere, eenvoudige hoofdvorm. De gebouwen zijn zuiver en doelmatig vormgegeven, passend bij hun functie. De gebouwen in het deelgebied representatieve bedrijvenzone zijn plat afgedekt. In de overige deelgebieden zijn zadeldaken, sheddaken en lessenaarskappen ook toegestaan.

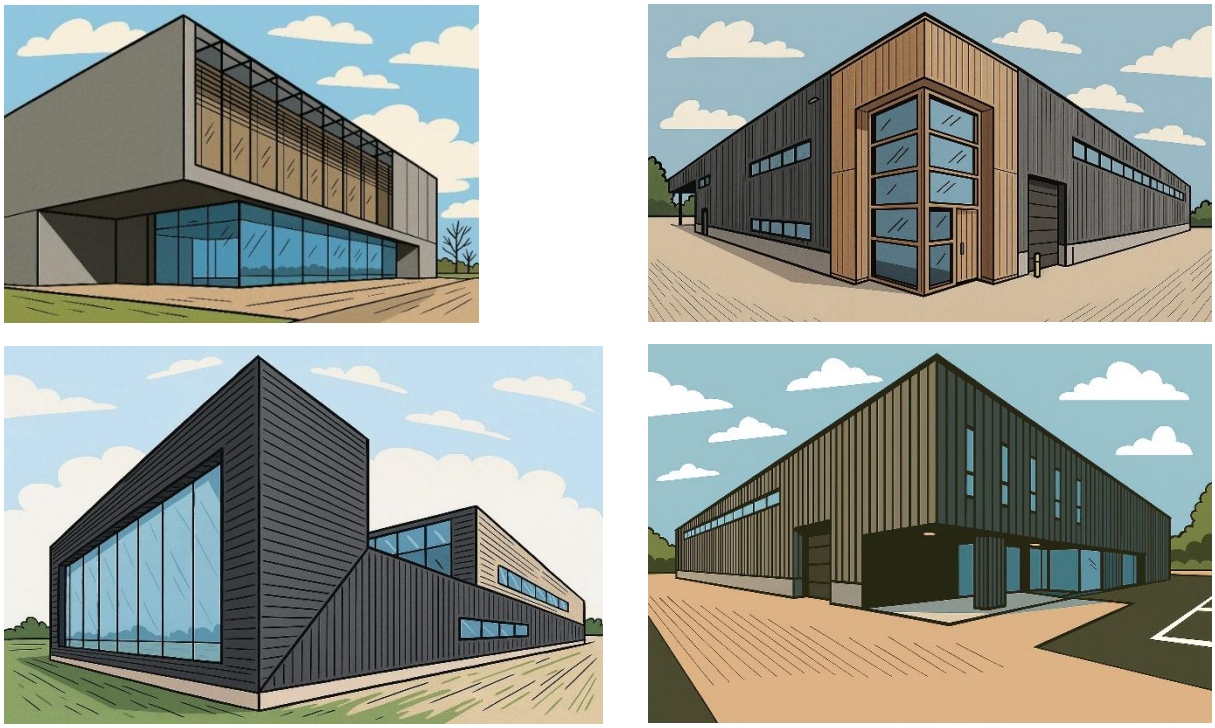
De bedrijven die gezamenlijk Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost vormen zijn individueel herkenbaar. De gebouwen staan los van elkaar, zodat ieder bedrijf zich op een eigen wijze kan presenteren. Om de gebouwen een menselijke maat te geven is het uitgangspunt om bijzondere functies zoals de entree, het kantoor, de showroom of de kantine zichtbaar te maken in de gevel door geledingen en/ of gebouwaccenten in de architectuur toe te passen. Zo worden de gebouwen 'leesbaar' en krijgen ze schaal.

Voor de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, en in het bijzonder voor de gevels aan het Gouwepark en de gevels die zichtbaar zijn vanaf de N256, wordt een hoge beeldkwaliteit vereist.
Aan de zijde van het Gouwepark wordt een bebouwingsbeeld nagestreefd van een reeks van afzonderlijk herkenbare bouwvolumes. Om een te grote korrelgrootte van de bebouwing te voorkomen bedraagt de aaneengesloten gevelbreedte daarbij maximaal 50m. Bij grotere gebouwafmetingen worden het bouwvolume geleed door over de volledig bouwhoogte een setback van minimaal 6m diep en 6m breed toe te passen, zodanig dat een beeld ontstaat van afzonderlijk leesbare bouwvolumes. Om dit beeld te versterken verschillen de bouwdelen daarbij van elkaar in materiaal, textuur, gevelcompositie en/of kleurtint.

Om de gebouwen duurzaam mooi en schoon uit te laten zien, moet er aandacht besteed worden aan een zorgvuldige detaillering. Dit geldt ook voor de installaties zoals airco, warmtepompen en dergelijke, die uit het zicht worden geplaatst en integraal onderdeel uitmaken van het architectonische ontwerp.

Om een rommelig en onsamenhangend beeld te voorkomen moeten eventuele aanpassingen en/of uitbreidingen in dezelfde architectonische vormentaal gebouwd worden als het hoofdgebouw. Bijgebouwen en overkappingen worden minimaal 1m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw geplaatst en vormen een ondergeschikte toevoeging bij het hoofdgebouw. Gebouwen op een hoek hebben een meerzijdige oriëntatie en vragen om bijzondere aandacht.

Installaties worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de bouwmassa of uit het zicht geplaatst. Een eventuele afscherming van de installaties is afgestemd op de architectuur van het gebouw.
Bij het ontwerp van de gebouwen dient rekening te worden gehouden met het plaatsen van PV panelen op de daken. Alle daken dienen hier in ieder geval in constructief opzicht geschikt voor te zijn. Op platte daken zijn de panelen niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Wanneer zonnepanelen of zonnecollectoren in het zicht (op hellende daken) worden geplaatst is er sprake van een uniforme en regelmatige rangschikking in 1 aangesloten rechthoekig vlak, op basis van een zorgvuldig ontworpen legplan. Bevestigingsmiddelen, randen en panelen zijn uitgevoerd in 1 kleur.
Eventuele zonweringinstallaties / voorzieningen worden integraal in het architectonisch ontwerp opgenomen.



Figuur 9 | referentiebeelden architectuur

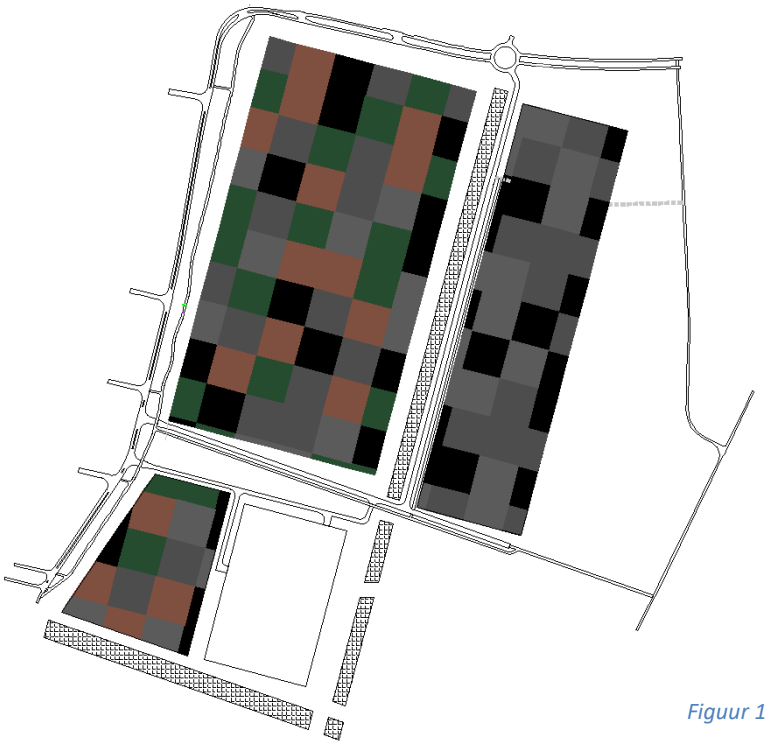
2.4.3 Materiaal- en kleurgebruik

De spelregels met betrekking tot het materiaal- en kleurgebruik hebben tot doel om evenwicht te brengen tussen enerzijds individuele expressie, en anderzijds een collectieve samenhang, rust en overzicht.

Voor de kleurstelling is het uitgangspunt dat gebruik wordt gemaakt van gedekte, relatief donkere en natuurlijke kleuren. Lichte kleuren, primaire kleuren en accent kleurtinten als hoofdtint zijn niet toegestaan. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat de gebouwen zich op discrete wijze voegen in het landschap. De kleurkeuze dient ter goedkeuring aan het kwaliteitsteam en/of de CRK te worden voorgelegd.



Figuur 10 | referentie kleurpalet gevels (RAL)



Figuur 11 | indicatief kleurpalet per deelgebied

Voor het deelgebied ''representatief bedrijventerrein'' zijn gedekte grijstinten voorgeschreven. Hier is een grote mate van samenhang gewenst. Voor de overige deelgebieden van het bedrijventerrein zijn daarnaast ook groentinten en bruintinten toegestaan.

De kleur van de kozijnen, ramen en deuren wordt afgestemd op de kleur van de gevel. Ze worden uitgevoerd in grijs- of bruintinten, niet in (eventueel daarvan afwijkende) bedrijfskleuren. Grote openingen zoals overheaddeuren worden uitgevoerd in de gevelkleur, tenzij er zwaarwegende architectonische redenen zijn om daarvan af te wijken. Een en ander ter beoordeling en goedkeuring van het kwaliteitsteam. Als beglazing in puien en kozijnen wordt helder, transparant glas toegepast.

Voor eventuele zichtzijdes van daken geldt dat gedekte, natuurlijke grijs-, groen- of bruintinten dienen te worden toegepast, in samenhang met de kleur van de gevels. Groene en bruine (sedum/vegetatie)daken zijn toegestaan, lichtkleurige dakbedekking in het zicht is niet toegestaan.

De materiaalkeuze is vrij, mits er sprake is van niet-uitlogende materialen.
Voor de gevels ter plaatse van de voorgeschreven gevellijnen dienen grote, doorgaande monotone gevelvlakken te worden vermeden. Dit kan worden bereikt door het geleden van de hoofdmassa's en het toepassen van een gevelmateriaal met een zekere mate van structuur, zodanig dat er een spel van licht en schaduw ontstaat dat op subtiele wijze bijdraagt een levendige uitstraling.

2.5 Reclame en verlichting

Een ondernemer kan door middel van reclame plek en identiteit van het bedrijf kenbaar maken. Om te voorkomen dat reclame-uitingen afbreuk doen aan het representatieve en aangename karakter van het bedrijventerrein als geheel, mag op iedere gevel maximaal één reclame-uiting worden gebruikt. De gekozen reclame-uiting moet, in samenhang met het gebouw- en terreinontwerp, ter goedkeuring worden voorgelegd aan de CRK. Lichtbakken zijn niet toegestaan. Reclame-uitingen bestaan uit losse letters en/of een los logo, of een passend vormgegeven reclamebord, geplaatst op de gevel of op een luifel (binnen de contouren van het boeiboord) ter plaatse van de entree. Bij horizontale plaatsing maximaal 0,6m hoog en maximaal breed 80% van de gevelbreedte / luifelbreedte met een maximum van 6m. Bij verticale plaatsing maximaal 0,6m breed en 1,2m hoog. De reclame-uiting steekt maximaal 0,3m uit de gevel, inclusief bevestigingsconstructie. Ter plaatse van de op de openbare ruimte gerichte gevels aan de randen van het bedrijventerrein (waarvoor verplichte gevellijnen gelden, zie ook 2.1 figuur 4) zijn alleen losse letters en/of een logo toegestaan.

Het toepassen van andersoortige reclame-uitingen of afwijken van de maximale maten is slechts mogelijk wanneer de gevelreclame integraal deel uitmaakt van de architectuur van het gebouw en daaraan een positieve bijdrage levert, ter beoordeling van het kwaliteitsteam en/of de CRK.
Eventuele bedrijfsverzamelgebouwen mogen slechts één enkele, eenduidige reclameoplossing kiezen.
Daarnaast geldt dat er geen reclame-uitingen op de daken of tegen dakopbouwen mogen worden geplaatst.
Kokers, uitsluitend bestemd voor het opbergen van elektrische leidingen en andere hulpconstructies, zijn gecoat in een donkere kleur of in dezelfde kleur als het gevelvlak.
Het verlichten van reclame-uitingen is toegestaan onder de voorwaarde dat er geen sprake is van bewegende / repeterende verlichting, en dat het licht niet verblindend is.

Vlaggen aan gevels, schotelantennes, zendinstallaties en gelijkaardige objecten zijn niet toegestaan voor zover deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Per perceel zijn maximaal drie vrijstaande vlaggenmasten toegestaan, geplaatst bij de hoofdentree, en alle masten even hoog met een maximum van 8 meter. Bij de toepassing van reclamezuilen voor de voorgevellijn zijn de volgende afmetingen van toepassing: 2 meter hoog, 1 meter breed en een diepte van maximaal 0,3 meter.





Figuur 12 | Referentiebeelden reclame-uiting

boven: reclame-uiting als integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw

rechts: reclame-uiting middels losse letters

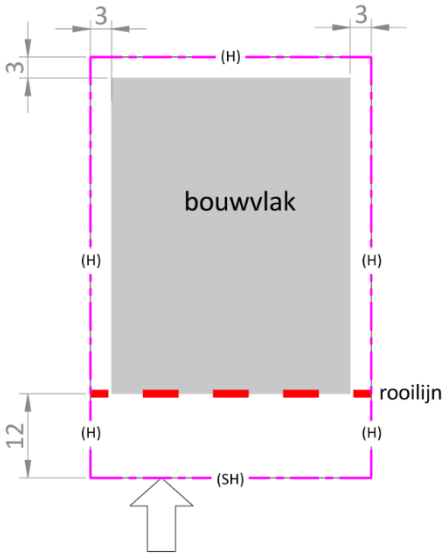
Voor het verlichten van de bedrijfskavels en bedrijfsgebouwen geldt het lichtbeleid van de gemeente Schouwen Duiveland en daarbij de volgende voorwaarden:

- Functionele (led)verlichting is alleen toegestaan tussen zonsondergang en -opkomst en zolang verlichting nodig is voor uitvoering van bedrijfsactiviteiten en tot één uur daarna;
- Verlichting is niet-repeterend en niet verblindend;
- Het niet functioneel aanlichten van panden en terreinen is niet toegestaan, met uitzondering van lichtreclames;
- Lichtarmaturen zijn maximaal 8m hoog.

2.6 Principes kavelinrichting

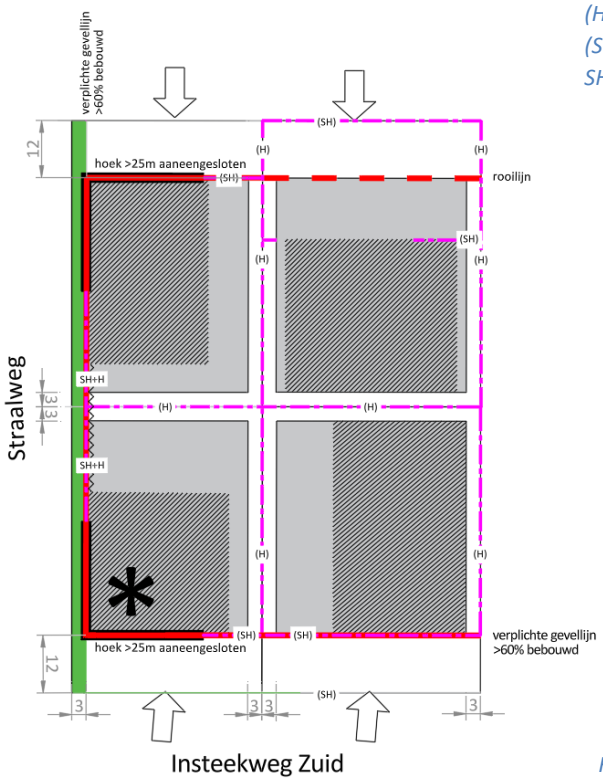
Voor de inrichting van de kavels zijn ruimtelijke spelregels opgesteld, onder meer voor afstanden van de bebouwing tot aan de erfgrenzen, rooilijnen en het percentage van de voorgeschreven gevellijnen dat minimaal dient te worden bebouwd.

2.6.1 Deelgebied reguliere bedrijvenzone



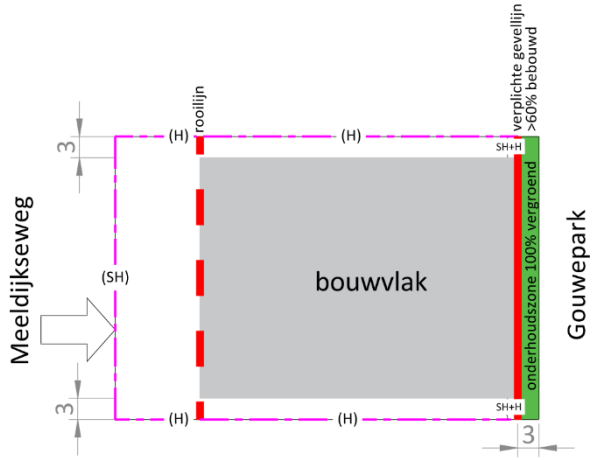
Figuur 13 | generiek kavel

rood getrokken	*verplichte gevellijn*
	minimaal 60% te bebouwen
	hekwerk in gevellijn
rood gestippeld	*rooilijn*
groen	*onderhoudszone 3m*
	voorzien van grasbetonstenen
magenta	*erfafscheiding*
(H)	*(eventueel) hekwerk RAL 9005 h=2m*
(SH)	*(eventueel) spijlenhekwerk RAL 9005 h=2m*
SH+H	*(verplicht) spijlenhekwerk RAL 9005 + haag h=2m*



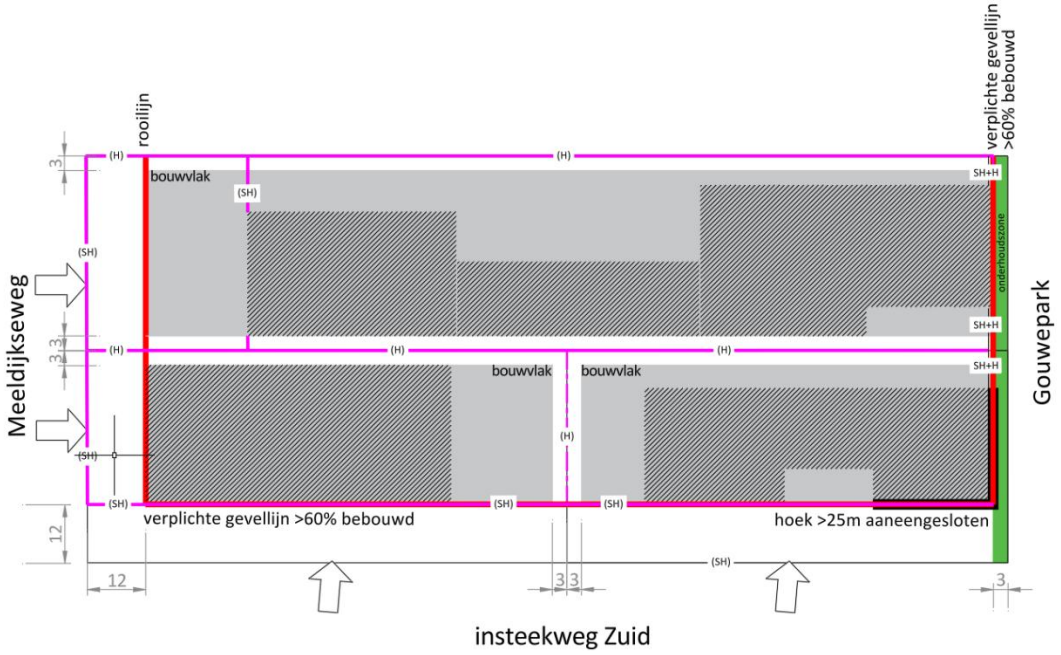
Figuur 14 | voorbeeldverkaveling zuidwesthoek (4 percelen)

2.6.2 Deelgebied representatieve bedrijvenzone



Figuur 15 | generiek kavel

rood	*verplichte gevellijn*
	minimaal 60% bebouwen
	hekwerk in gevellijn met daarachter haag
rood gestippeld	*rooilijn*
groen	*onderhoudszone 3m*
	voorzien van grasbetonstenen
magenta	*(eventueel) hekwerk op perceelsgrens*
(H)	*(eventueel) hekwerk RAL 9005 h=2m*
(SH)	*(eventueel) spijlenhekwerk RAL 9005 h=2m*
SH+H	*(verplicht) spijlenhekwerk RAL 9005 + haag h=2m*



Figuur 16 | voorbeeldverkaveling zuidelijke kavels (4 kavels)

BORGING VAN DE GEWENSTE KWALITEIT 3

Een plan staat of valt met de wijze waarop het wordt uitgevoerd. Gezien de opgave en de locatie verdient het traject van ‘ambitie naar realisatie’ bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost bijzondere aandacht.

3.1 Het kwaliteitsteam

Om de planontwikkeling in goede banen te leiden en hieraan een inspirerende bijdrage te leveren is een belangrijke rol toebedacht aan een kwaliteitsteam. Het ‘kwaliteitsteam Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost” begeleidt de verdere planontwikkeling en bewaakt de kwaliteit van de private initiatieven. Daarnaast draagt het team zorg voor de ruimtelijke samenhang tussen de diverse bouwplannen, waarbij het beeldkwaliteitsplan en het omgevingsplan als toetsingskader en leidraad worden gebruikt.

Het kwaliteitsteam toetst, maar is vooral ook een team dat samen met projectarchitecten en initiatiefnemers wil komen tot passende ontwikkelingen. Het samenbrengen van inspiratie en deskundigheid in het belang van de opgave zijn in dit kader sleutelwoorden.

Bij de realisatie van Businesspark Zierikzee zijn goede ervaringen opgedaan met de inzet van een kwaliteitsteam. Het samenspel tussen kwaliteitsteam en projectarchitecten heeft geleid tot goede plannen met een voor alle partijen aantoonbare meerwaarde. De uitgangspunten en de spelregels van het beeldkwaliteitsplan vormen dan ook vooral een prikkel tot kwaliteit, met ruimte voor maatwerk. Goed onderbouwd zijn afwijkingen van de spelregels, in overleg met het kwaliteitsteam, mogelijk.

Het kwaliteitsteam bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente, waar nodig aangevuld met externe deskundigen. De samenstelling van het kwaliteitsteam bestaat ten minste uit: - een gemeentelijke projectleider; - een plantoetser stedenbouw en landschap (supervisor); - een plantoetser architectuur (supervisor, mede namens de CRK).
In het kwaliteitsteam heeft een vertegenwoordiging van de CRK zitting. Er bestaat daardoor een relatie tussen datgene wat het kwaliteitsteam aangeeft en de uiteindelijke beoordeling van het bouwplan door de CRK.

3.2 Van initiatief naar bouwplan

Bij interesse vanuit de markt wordt de (potentiële) koper van een bedrijfskavel actief geïnformeerd over de uitgangspunten en spelregels van het beeldkwaliteitsplan, het omgevingsplan en de te doorlopen procedure. Heel nadrukkelijk staat de gemeente reeds vanaf het moment dat een gegadigde zich meldt voor het actief en klantgericht begeleiden van potentiële kopers. Ook het kwaliteitsteam kan in deze meer verkennende fase reeds ingezet worden voor het beantwoorden van vragen en het reageren op ideeën van geïnteresseerden. Volgt de stap van interesse naar daadwerkelijke planontwikkeling dan komt de projectarchitect in beeld. De architectenkeuze wordt in principe door de initiatiefnemer/ondernemer bepaald. De architect dient ingeschreven te staan in het Architectenregister.

Het uiteindelijke ontwerpproces is globaal in drie stappen onderverdeeld: het schetsontwerp (SO), het voorlopig ontwerp (VO) en het definitieve ontwerp (DO).

3.2.1 Schetsontwerp

Het schetsontwerp (SO) is een eerste aanzet voor een gebouwconcept op een bedrijfskavel die mede in overleg met het kwaliteitsteam is bepaald. Dit kunnen schetsen, modellen en/of studiemaquettes zijn. Het kwaliteitsteam toetst en beoordeeld het schetsontwerp en denkt vooral ook mee in de schetsfase. Na 'groen licht' van het kwaliteitsteam kan een start worden gemaakt de volgende fase, het voorlopig ontwerp (VO). Door het kwaliteitsteam wordt een verslag opgesteld met punten die in het voorlopig ontwerp meegenomen dienen te worden.

3.2.2 Voorlopig ontwerp

In deze fase wordt het schetsontwerp door de architect verder uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp (VO) en worden voorstellen gedaan voor materialen en kleurgebruik van het exterieur, inclusief terreininrichting. Om het voorlopig ontwerp te kunnen beoordelen dient een compleet document te worden aangeleverd aan de gemeentelijke projectleider. Het VO wordt besproken met het kwaliteitsteam. Van de bespreking wordt een verslag opgesteld.

3.2.3 Definitief ontwerp

In deze fase wordt het VO waarover overeenstemming bestaat met het kwaliteitsteam door de architect verwerkt tot een definitief ontwerp (DO). De definitieve situering, terreininrichting, plattegrond(en), gevels en de definitieve materiaal- en kleurkeuze van het exterieur (inclusief bemonstering) wordt ingediend bij de gemeentelijke projectleider. Het DO wordt getoetst en beoordeeld door het kwaliteitsteam. Eventuele opmerkingen en aanwijzingen dienen bij het DO te worden verwerkt. Na een schriftelijk akkoord door het kwaliteitsteam kan worden gestart met traject voor de aanvraag omgevingsvergunning.



Figuur 17 | impressie Bedrijventerrein Zuidoost

Gemeente
Schouwen-Duiveland

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
www.schouwen-duiveland.nl