
MEMO

Van : Niels Tiekstra, Ruud Louwes
Project : Bedrijventerrein Smokkelhoek
Opdrachtgever : Gemeente Kapelle

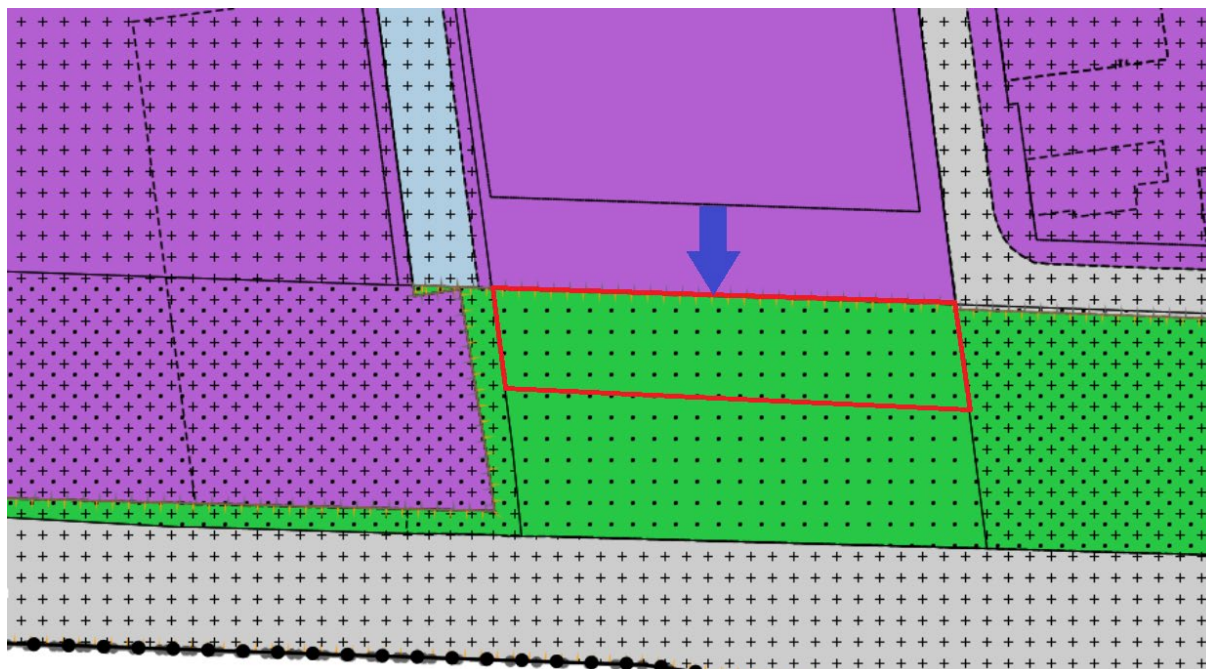
Datum : 03 mei 2019
Aan : Steven Meeusen
CC :

Betreft : Kloosterweg 5 Kapelle



Inleiding

In deze memo wordt advies gegeven ten aanzien van de ontwikkeling op het bedrijventerrein Smokkelhoek. Op het perceel aan de Kloosterweg 5 in Kapelle wil een bedrijf het bouwvlak en bestemmingsvlak naar het zuiden uitbreiden en als gevolg daarvan de aangrenzende groenzone ten zuiden van het huidige perceel gebruiken als showgebied ten behoeve van producten, zoals schuttingdelen en tegels. Het gaat hierbij om de eerste zone van 20 meter direct aangrenzend aan het bedrijfsperceel. In figuur 1 is dit schematisch weergegeven.



Figuur 1 Voornemen van de ontwikkeling

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het bedrijventerrein vigeert het bestemmingsplan Smokkelhoek dat is vastgesteld op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Kapelle. In dit bestemmingsplan heeft de betreffende locatie de bestemming Groen, met de functieaanduiding 'parkeren', de dubbelbestemming 'Leiding – leidingstrook' en de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie'. Binnen de bestemming Groen zijn de gronden bestemd voor

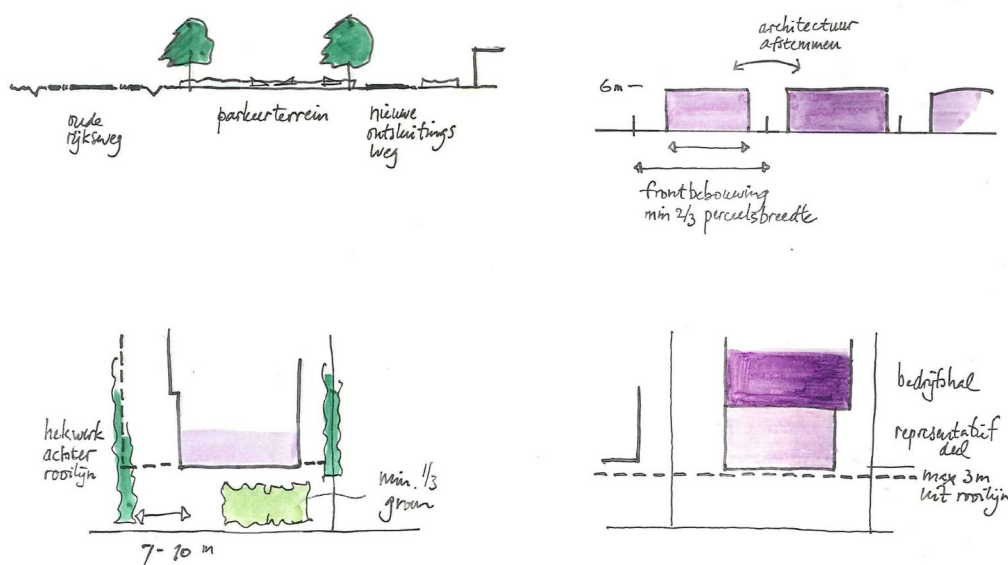
groen en andere bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is het gebruik van het terrein ten behoeve van parkeren van de aanliggende bedrijfspercelen wel toegestaan, ander bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan.

Beeldkwaliteitsplan

Naast het bestemmingsplan is voor het bedrijventerrein tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen voor de herstructurering van het bedrijventerrein opgesteld. Hierbij is vooral ingegaan op de ruimtelijke en visuele kwaliteit van het bedrijventerrein.

In het beeldkwaliteitsplan is een onderscheid gemaakt in een aantal deelgebieden. Het projectgebied is gelegen in het deelgebied Het Front. Dit is de randzone langs de provinciale weg en de A58, met een leidingstrook, nieuwe ontsluitingsweg en een grote groene voorruimte, die ingericht mag worden ten behoeve van parkeren. Deze strook is vanwege de ligging beeldbepalend voor Smokkelhoek, hier wordt dan ook de hoogste kwaliteitsambitie gelegd.

In het beeldkwaliteitsplan is het volgende streefbeeld voor het front opgenomen.



Streefbeeld

- Strakke wandvorming
- Uniforme inrichting voorterrein (leidingstrook)
- Representatieve uitstraling (visitekaartje bedrijventerrein)
- Gefilterde zichtlocatie naar Oude Rijksweg en A58.
- Bestaande bebouwing en nieuwbouw integreren tot samenhangend geheel

Inrichting openbare ruimte

- Ruimte tussen parallelweg en Oude Rijksweg groen inkaderen met groene haagjes (1 m hoog) Eventueel benutten als gemeenschappelijk parkeerterrein.
- Bomen aan buitenzijde van de weg
- Voorruimte over minimaal 1/3 van perceelsbreedte groen.
- Beplantingsstrook op zijdelingse perceelgrens tot minimaal achterkant representatieve bebouwing. Eventueel in combinatie met spijlenhek in donkere kleur.
- Op het terrein in aansluiting op bebouwing/in het verlengde van de voorgevel ter afscherming van het bedrijfsperceel een spijlenhek tot maximaal 2,50 m.
- Geen opslag op het voorterrein.
- In-/uitrit streven naar 7 meter breed, maximaal 10 m.
- Parkeren collectief.

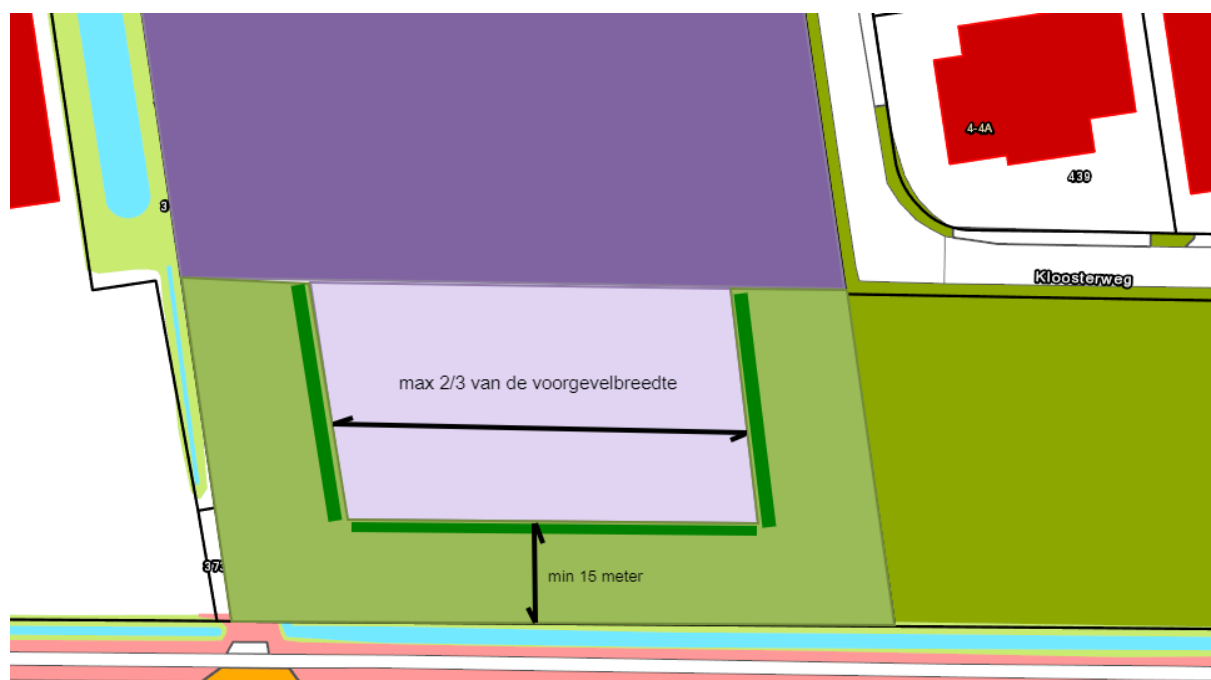
Advies

De ontwikkeling is op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. De volgende stap is om te kijken of het wenselijk is om mee te werken aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hierbij is het van belang om in deze afweging de ruimtelijke belangen van het bedrijventerrein mee te nemen. Deze staan met name vermeld in het beeldkwaliteitsplan.

Op basis van het beeldkwaliteitsplan geldt voor de projectlocatie de hoogste beschermingswaarde. De locatie is gelegen in het deelgebied 'Het front' dat de hoogste kwaliteitsambitie heeft. Door de ligging langs de provinciale en rijksweg geldt dat de locatie in het zicht is gelegen en daarmee de uitstraling van het bedrijventerrein bepaalt. Bij de ontwikkeling moet hierbij rekening gehouden worden. Dit houdt in dat het voorterrein een representatieve uitstraling dient te hebben. Reguliere opslag op het terrein is onwenselijk. Echter, het gaat hier om de uitstalling van producten zoals schuttingdelen en tegels. Dit kan gezien worden als een buitenshowroom.

Dit wordt inpasbaar geacht, indien bij de inrichting van het gebied rekening gehouden wordt met de volgende aspecten.

- Uitstalling van de producten mag niet hoger dan 2 meter.
- Aan de voorzijde is ten minste 1/3 van het perceel groen ingericht, bijvoorbeeld door middel van gras. Waarbij de verharding wordt begrensd door middel van een haag van circa 1 meter hoog. De haag aan de zuidzijde mag lager zijn, maar ten minste 0,5 m.
- De afstand tot de zuidelijke perceelsgrens bedraagt ten minste 15 meter.
- Reclameborden zijn slechts in beperkte mate toegestaan, deze reclame moet in lijn zijn met reclame-uitingen op de gevels van gebouwen.



Figuur 2 Richtlijnen voor ontwikkeling