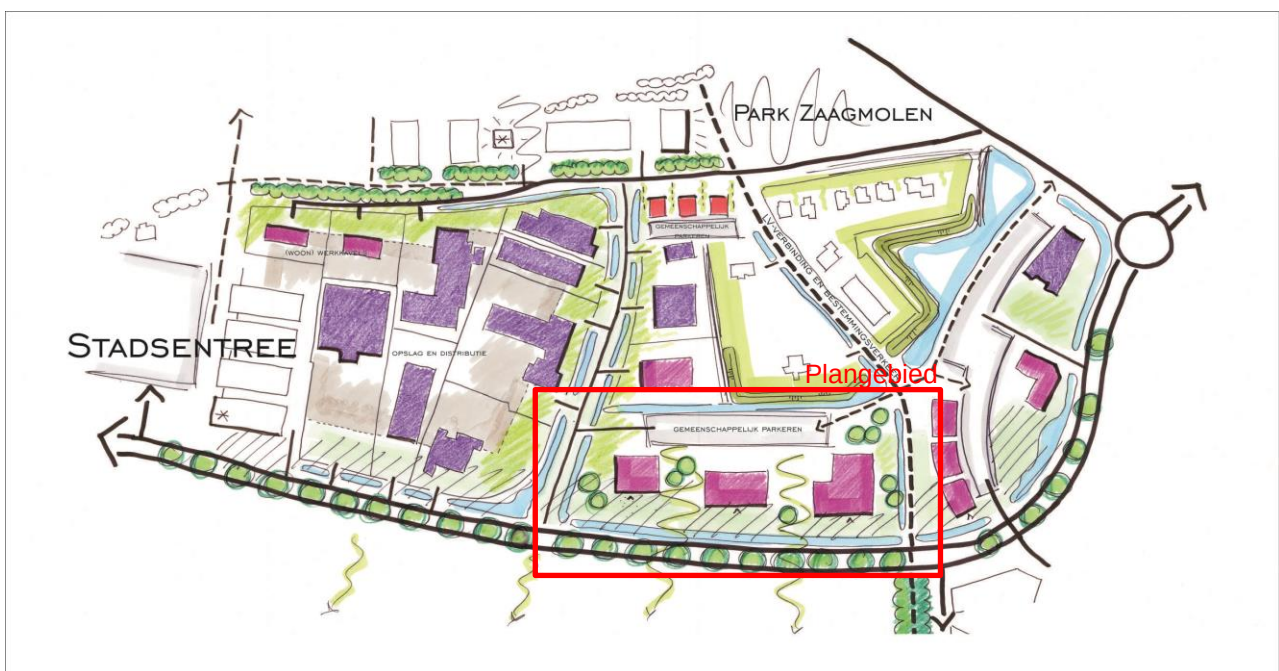


Beeldkwaliteitsplan bedrijfsterrein Platteweg

1.1 Ligging van het plangebied en ruimtelijke relaties

De situatie aan de zuidzijde van Zierikzee is jarenlang in ruimtelijke zin onsamenvattend geweest. Het gemengde gebied met bedrijven, wonen, recreatie en landschap is ontstaan vanuit een opmerkelijke historische keuze in het gebied namelijk het verleggen van de toegang van de haven naar de zuidwestzijde via het Havenkanaal. De voorzijde van de stad werd zodoende ineens de achterzijde. De relaties naar de stad en het landschap werden hierdoor onduidelijk en de bedrijvigheid verplaatste zich naar de terreinen langs het Havenkanaal.

Nog altijd worstelt het gebied rond het Sas met de ruimtelijke structuur en relaties naar de stad. In 2014 is een Masterplan “Zicht op ’t Sas” opgesteld waarin een nieuw toekomstperspectief wordt geschetst voor het gebied aan de zuidzijde van de doodlopende haven ’t Sas. Voor het plangebied aan de Platteweg betekent dit een transformatie van agrarische grond naar nieuwe bedrijfspercelen. De percelen hebben een voorzijde aan de nieuwe ontsluitingsweg die de bedrijfsterreinen Straalweg, Zuidhoek en Businesspark aan elkaar verbindt. Deze keuze sluit aan bij de oriëntatie en beeldkwaliteit van de aansluitende bedrijfsterreinen.



1.2 Ambities voor de locatie

De ambities voor het plangebied worden beschreven in het ‘Masterplan Zicht op ’t Sas’. Het plangebied valt binnen het deelgebied ‘Bedrijvencampus’. De inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen binnen dit deelgebied wordt gehaald uit de volgende kwaliteiten:

- Functionele uitstraling en schaalsprong vanwege de bedrijfsgebouwen;
- De comfortabele wegenstructuur ondersteunt de doelmatigheid van de omgeving;
- Zichtrelaties met het polderlandschap aan de zuidzijde.

Bij de verdere omschrijving van dit deelgebied wordt het volgende meegegeven in relatie tot de toekomstige beeldkwaliteit; “De bedrijven aan de nieuwe Ontsluitingsweg-Zuid sluiten in beeld en functie aan bij de kavels van het Business Park Noord-West. De nieuwe bedrijfsgebouwen zijn individueel, maken een voornaam front naar de weg, maar de gevels zijn naar alle zijden representatief” (pagina 75, Masterplan Zicht op ’t Sas).

De beeldkwaliteit van de percelen en panden in het Business Park is vastgelegd in het Kwaliteitshandboek (2010). De beeldkwaliteit voor de bedrijfskavels aan de Platteweg wordt daarom afgeleid van dit kwaliteitshandboek.

1.3 Verkaveling, ontsluiting en oriëntatie

Het stedenbouwkundig plan voor de invulling van het plangebied, gaat uit van een verkaveling in drie percelen. De keuze voor drie percelen is ingegeven door de gewenste ritmiek aan de Ontsluitingsweg-Zuid en de wens om de relatie tussen het open landschap van de polder en de bedrijfsterreinen en achterliggende woningen in takt te houden. Een volledig gesloten bebouwingswand over de gehele lengte van het plangebied is om die reden ongewenst. Er kan in de breedte van de percelen enigszins gevarieerd worden. De ontsluiting van de percelen vindt plaats via de noordzijde door middel van een aparte insteekweg. De oriëntatie van de gebouwen is voornamelijk gericht op de zuidzijde (representatieve gevels aan de zijde van de hoofdontsluiting). Aan deze zijde wordt bijvoorbeeld de bedrijfsnaam op de gebouwen geplaatst. De toegang tot de gebouwen is via de noordzijde.



De gewenste ruimtebeleving en het doorzicht in de verkaveling wordt vertaald in een minimale onderlinge afstand tussen de gebouwen van 20 meter en een terugliggende rooilijn met een landschappelijke, groene zone aan de zuidzijde. Op die manier zal de overgang van de stad naar de polder gevoelsmatig geleidelijk verlopen. De onderlinge tussenruimte is ook noodzakelijk om de bedrijven een individuele expressie te geven. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60%. De gebouwen worden altijd binnen het aangegeven bouwblok geplaatst.

1.4 Bouwmassa en vorm

Op ieder perceel is er sprake van één hoofdvolume waarin de voornaamste functies gehuisvest worden. Er wordt altijd een combinatie gemaakt met de eventuele kantoorruimtes (mogelijk op de verdieping) en overige ruimtes die nodig zijn voor de bedrijfsvoering. Wanneer dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is, is een tweede en kleiner bouwvolume mogelijk. De maximale bouwhoogte van alle gebouwen bedraagt 10 meter en het maximaal aantal bouwlagen is twee lagen. Deze hoogte sluit globaal aan bij de bouwhoogtes op het bedrijventerrein Zuidhoek en conflicteert niet met het stadsilhouet van Zierikzee.

De gebouwen staan los van elkaar waardoor ieder bedrijf zich op eigen wijze kan presenteren in vorm en uitstraling. Om gebouwen een menselijke maat te geven is het uitgangspunt om bijzondere functies zoals de entree, het kantoor of de kantine zichtbaar te maken door in de gevel geledingen en/of gebouwaccenten in de architectuur toe te passen. Zo worden gebouwen 'leesbaar' en krijgen ze schaal. De daken worden in principe plat uitgevoerd tenzij de architectuur om dwingende redenen een andere kapvorm vraagt.

1.5 Architectuur en materialisatie

Spelregels met betrekking tot het materiaal- en kleurgebruik hebben tot doel evenwicht te brengen tussen enerzijds individuele expressie en anderzijds een collectieve rust en overzicht. Dit betekent een architectuur en kleurstelling die aansluit bij de reeds aanwezige en toekomstige gebouwen in het Business Park om zodoende eenzelfde uitstraling langs de hoofdontsluiting aan de zuidzijde van de stad te krijgen.

Om die reden moeten de gebouwen in duurzame materialen uitgevoerd worden. Dit biedt de ondernemer veel vrijheid; er kan bijvoorbeeld baksteen, hout, beton, glas en plaatmateriaal worden toegepast. Ook kan gedacht worden aan gras en sedumdaken, groene gevelbekleding

en de plaatsing van zonnepanelen op het dak. Een moderne architectuur wordt als passend gezien, waarbij met name de gevels aan de Ontsluitingsweg-Zuid de blikvangers zijn. De basis wordt uitgevoerd in een gedempt kleurgebruik, waarbij kleine accenten in sprekende kleuren acceptabel zijn. De onderstaande referentiebeelden geven deze visie weer.

Per gevel is maximaal 1 reclame-uiting toegestaan. Deze maakt integraal onderdeel uit van de architectuur. Ook de technische installaties en de zonwering dienen integraal mee ontworpen te worden waarbij uitgangspunt is om deze elementen aan het zicht te onttrekken.



1.6 Inrichting uitgeefbaar terrein

De open en groene uitstraling van de bedrijfspercelen binnen het plangebied, hangt sterk af van de inrichting van de groene rand van de uitgeefbare percelen. Het gedeelte van het perceel dat aan de zuidzijde buiten het bouwvlak valt moet door het bedrijf zelf van een groene inrichting worden voorzien en wordt collectief onderhouden om zodoende een eenheid in het groene beeld te krijgen. De inrichting bestaat voornamelijk uit ruig gras met een kruidenmengsel en flauwe, glooiende taluds naar de sloot. Kleine boomgroepen en solitaire bomen staan in een strooi effect



door deze landschapszone heen. Het openbare deel krijgt eenzelfde inrichting, waarin ook het tracé van de 50KV leidingen en de watergang liggen.

Op de percelen is geen buitenopslag toegestaan. Verharding wordt voornamelijk binnen het bouwvlak toegepast. Het gebruik van hekwerken is toegestaan achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing. De gebruikte hekwerken zijn zwart (RAL 9005), maximaal 2.00 meter hoog en worden uitgevoerd als een spijlenhekwerk. Erfafscheidingen tussen de bedrijfskavels bevinden zich op de erf grens.

Per bedrijfskavels is maximaal één inrit toegestaan (breedte 7 meter).

Het parkeren van werknemers en bezoekers wordt gedeeltelijk opgevangen aan de noordzijde van de insteekweg. Er kunnen maximaal 8 plaatsen per bedrijfsperceel worden gerealiseerd. Het overige parkeerprogramma en het parkeren van eventuele bedrijfsvoertuigen vindt plaats op het eigen kavel. Hiervoor gelden de volgende parkeernormen:

- Kantoren zonder baliefunctie: 2,8 tot 3,3 plaatsen per 100 m² BVO
- Grootschalige detailhandel: 6,5 tot 8,5 plaatsen per 100 m² BVO
- Bedrijven: 0,6 tot 0,7 plaatsen per 100 m² BVO
- Bedrijfsverzamelgebouw: 0,8 tot 1,7 plaatsen per 100 m² BVO

Indien er een functie wordt gerealiseerd die niet in deze opsomming staat vermeld, dan zijn de normen van het CROW van toepassing.

