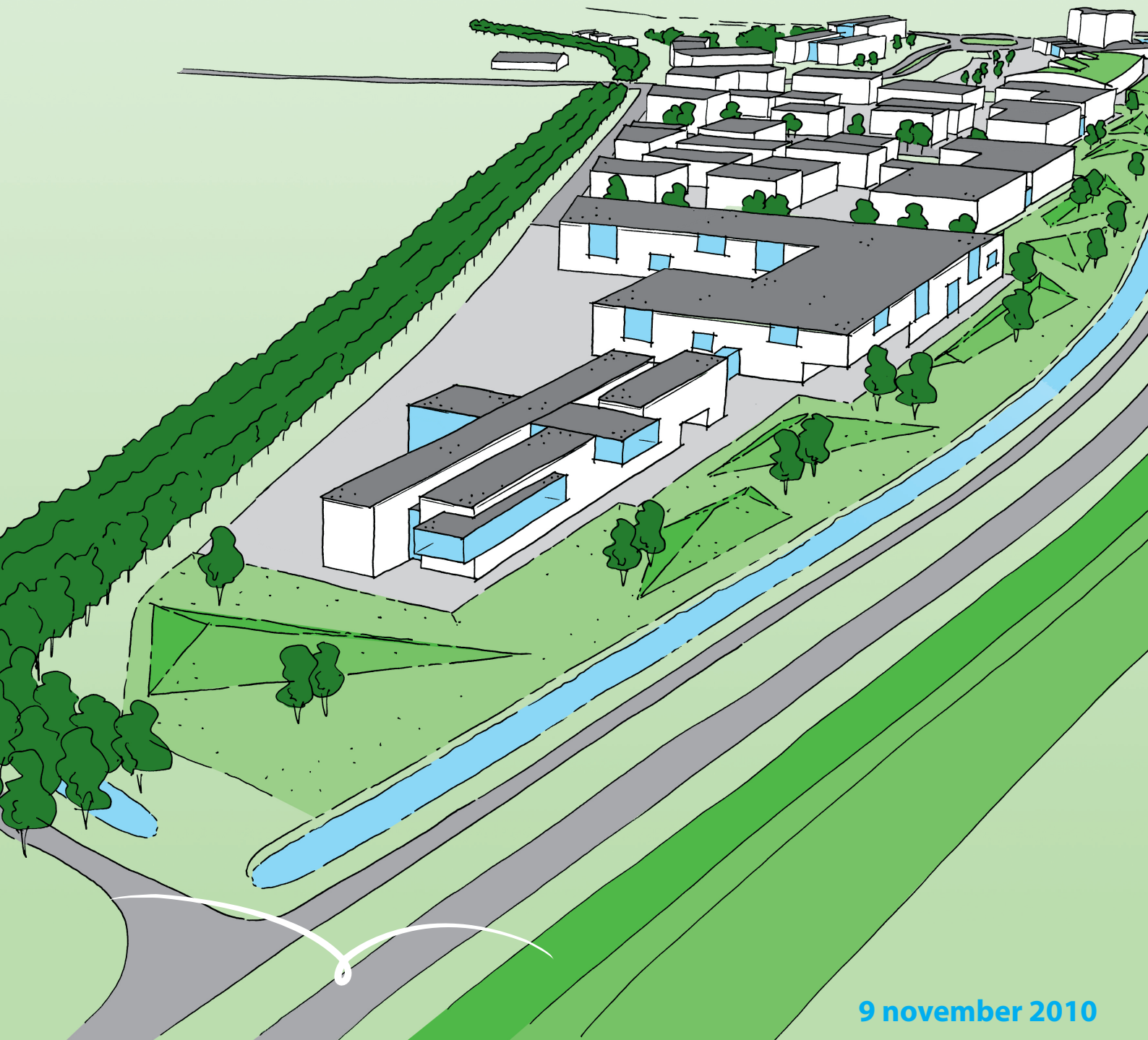




9 november 2010

ONTWIKKELINGSPLAN EN KWALITEITSHANDBOEK

'BUSINESS PARK ZIERIKZEE' GEMEENTE SCHOUWEN-DUIVELAND



Gemeente Schouwen-Duiveland
Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee
Tel. (0111) 452 000
www.schouwen-duiveland.nl



Het fraaie landschap en de historische steden en dorpen maken dat Schouwen-Duiveland een bijzondere gemeente is om te wonen, werken en recreëren. De stad Zierikzee met haar rijke en tastbare historie neemt daarbinnen een eigen plek in. Het ondernemerschap en de historie van de stad zijn nauw met elkaar verbonden. De stad heeft immers haar huidige zeer gewaardeerde vorm voor een belangrijk deel gekregen door onze ondernemende (voor)ouders. De ondernemingszin is zeker niet iets van vroeger maar kenmerkt ook het Schouwen-Duiveland anno 2010 en is van grote waarde voor het eiland.

De tijd staat niet stil en de stad en het ondernemerschap vragen om ruimte. In 2002 is door de gemeenteraad de structuurvisie Zierikzee vastgesteld. Daarmee is de historische ambitie uitgesproken om de oostzijde van de stad te (her)ontwikkelen tot een volwaardige stadsentree waar gewerkt en gewoond gaat worden. De realisatie van het Business Park Zierikzee is in dit kader een belangrijke ontwikkeling. Het Business Park is een bijzonder bedrijventerrein dat zich door haar kwaliteit nadrukkelijk onderscheidt van de andere bedrijventerreinen in Zierikzee.

Gezien de ligging en ambities van het Business Park is het bijna vanzelfsprekend dat de historische verbondenheid tussen het ondernemerschap op Schouwen-Duiveland en de kwaliteiten van de stad Zierikzee leidraad is voor de planontwikkeling van het bedrijventerrein. Een uitdagende opgave met de inzet dat succesvol ondernemen en de uitbreiding van de stad Zierikzee, inclusief het realiseren van een nieuwe stadsentree, goed samengaan.

Voorgaande overwegingen en ambities zijn uitgangspunt geweest voor het nu voorliggende plan voor het Business Park Zierikzee. Het plan bestaat uit twee onderdelen: een ontwikkelingsplan en een kwaliteitshandboek. Het ontwikkelingsplan is een uitwerking van het Masterplan Business Park Zierikzee uit 2005. Het beschrijft de ambities voor het Business Park (wat willen we) en zet heel concreet uiteen op welke manier deze worden omgezet naar realiteit (hoe gaan we het realiseren). In het kwaliteitshandboek zijn de ruimtelijke ambities en spelregels voor het Business Park uitgewerkt. Het is het kader van waaruit ondernemers en gemeente in goed overleg concrete bouwplannen gaan ontwikkelen. Naast sturingsinstrument is het kwaliteitshandboek vooral ook een prikkel tot kwaliteit met ruimte voor maatwerk.

Wethouder Ruimtelijke Ordening & Economie

Ad Verseput





Inhoud

1. Inleiding

1.1	Aanleiding	7
1.2	Initiatief	7
1.3	De opgave	7
1.4	Planproces	7
1.5	Status van het plan	9
1.6	Opbouw van het plan	9

DEEL A: ONTWIKKELINGSPLAN

2. Visie - dit is wat we willen

2.1	Ambities vanuit de locatie	13
2.2	Ambities in de markt	23

3. Plan – zo ziet het er uit

3.1	Stedenbouwkundig plan	25
3.2	Drie deelgebieden	37
3.3	Integrale planaspecten	43

4. Ontwikkelingsstrategie - zo gaan we het doen

4.1	Ontwikkelingsperspectief	47
4.2	Vestigingsvoorwaarden	49
4.3	Flexibiliteit in de uitwerking	49
4.4	Inzet van een kwaliteitsteam	49

5. Beheer – zo functioneert het

5.1	Borging van (ruimtelijke) kwaliteit	51
5.2	Kwaliteitsborging in de ontwikkelingsfase	51
5.3	Kwaliteitsborging in de exploitatiefase: beheer en onderhoud	52
5.4	Conventionele aanpak beheer / onderhoud en financiering	52
5.5	Participatie in de Vereniging Bedrijventerreinen Zuid	53
5.6	Calamiteiten en criminaliteitspreventie	53

6. Financiën – zo wordt het bekostigd

6.1	Kosten en baten ontwikkeling	55
6.2	Begroting parkmanagement	55
6.3	Uitgifteprotocol en prijsstelling	55
6.4	Uitgiftetermijn en planning	55
6.5	Voorwaarden	55

DEEL B: KWALITEITSHANDBOEK

7. Borging van de beoogde kwaliteit

7.1	Procedure kwaliteitstoetsing	59
-----	------------------------------	----

8. Inrichting openbare ruimte

8.1	Openbare ruimte	63
8.2	Landschappelijk kader en ontsluiting	63

9. Inrichting uitgeefbaar terrein

9.1	Algemene spelregels – kavels	73
9.2	Algemene spelregels – gebouwen	83

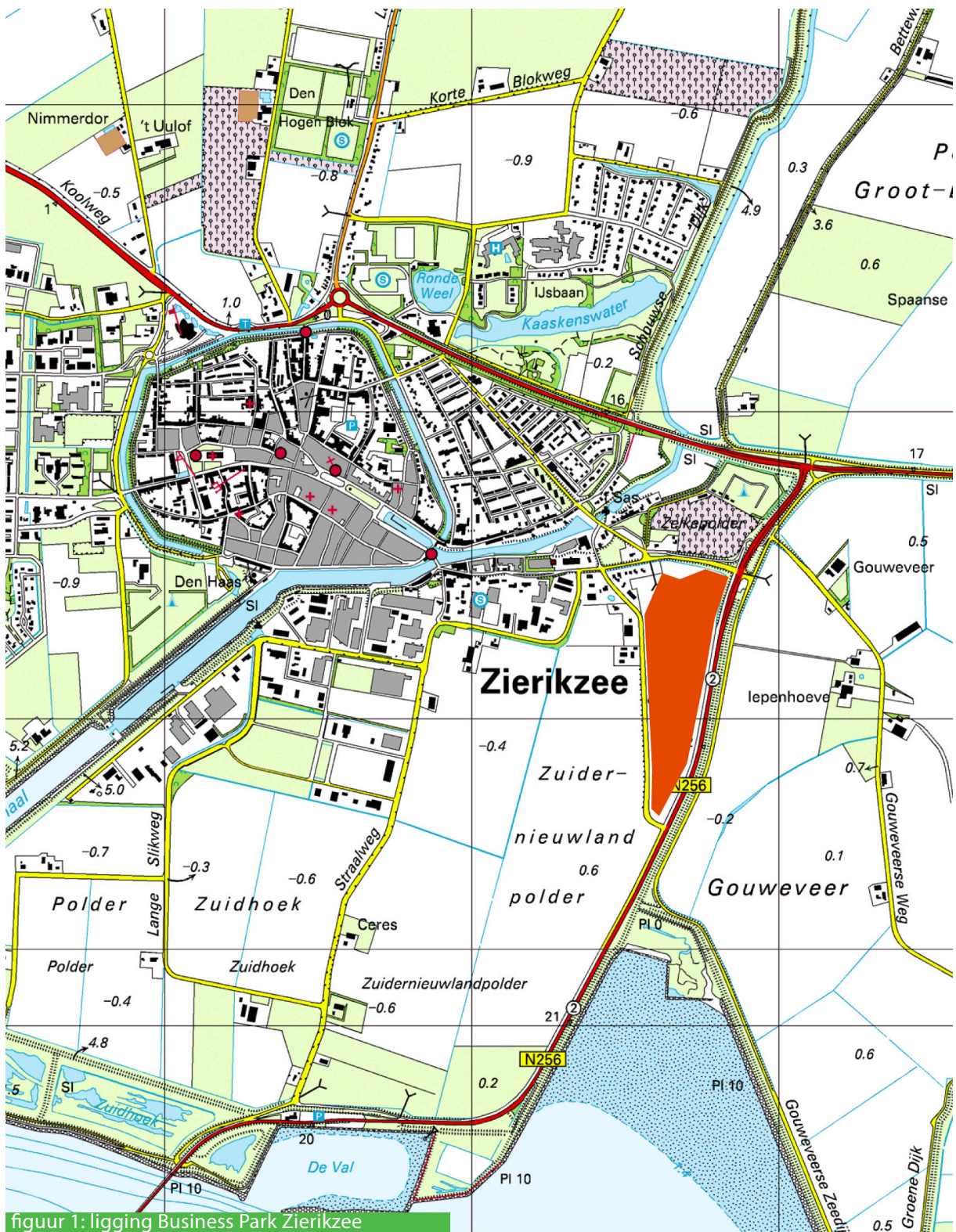
10. Uitwerking per deelgebied

10.1	Deelgebied Noord-West	89
10.2	Deelgebied Centrum	93
10.3	Deelgebied Zuid-Oost	99

BIJLAGEN

I	Vigerend beleid
II	Kaartmateriaal





figuur 1: ligging Business Park Zierikzee

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het beleid van de gemeente Schouwen-Duiveland is er al lange tijd consequent op gericht grotere ontwikkelingen te concentreren in en nabij Zierikzee, als centrumstad van het eiland. Business Park Zierikzee is één van de ontwikkelingslocaties rondom de stad die voorziet in uitbreiding van bedrijvigheid op Schouwen-Duiveland.

De complete locatie voor dit nieuwe werkgebied - gelegen tussen de Weg naar de Val, de Julianastraat en de Platteweg aan de zuidoostzijde van het centrum - is circa 14 hectare groot [figuur 1]. Het ligt op een bijzondere plek bij de entree van het eiland via de N256 en vormt een belangrijk onderdeel van de eerste indruk van het eiland vanaf de Zeelandbrug. Alleen al door deze gevoelige ligging van de locatie is de ontwikkeling voor de gemeente uitermate belangrijk. Schouwen-Duiveland kan immers maar één keer een goede eerste indruk maken...

1.2 Initiatief

Op basis van het concentratiebeleid heeft de gemeente het initiatief genomen om in 2001 de benodigde gronden voor de ontwikkeling van het Business Park aan te kopen. Met deze aankoop kwam de regie op meerdere fronten bij de gemeente te liggen. Naast een actief grondbeleid en het beschikbaar maken van geschikte ruimte voor relatief hoogwaardige bedrijvigheid stelt de gemeente het planologisch en juridische kader vast.

1.3 De opgave

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, dat kwantitatief én vooral kwalitatief aanvullend is op de bestaande voorraad;
- anderzijds gaat het om het creëren van een ruimtelijk kwalitatieve toevoeging aan Schouwen-Duiveland, door het opwaarderen van de oostelijke flank van Zierikzee tot een volwaardige entree van de stad.

Het zorgvuldig uitwerken van de balans tussen deze twee aspecten van economie en ruimtelijke kwaliteit is de essentie van de opgave.

1.4 Planproces

Het tot stand komen van het plan kent enige geschiedenis, die onder meer terugvoert op het vastgestelde Masterplan Business Park Zierikzee van 2005. Dit Masterplan is na marktconsultatie verder aangescherpt en vertaald naar een aangepast stedenbouwkundig plan. Gebaseerd op het aangepaste stedenbouwkundig plan is er voor het noordwestelijk gelegen deelgebied al een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Hierdoor werd het mogelijk om eind 2007 een deel van de ontsluitingsweg aan te leggen, en eind 2009 het eerste gebouw (Syntess) en een deel van de openbare ruimte op te leveren.

In het najaar van 2008 heeft de gemeente definitief besloten de gronduitgifte verder in eigen regie te houden. Daarop volgend is de gemeente gestart met het maken van de benodigde plannen, waarvan dit plandocument het resultaat is.





luchtfoto's Business Park Zierikzee

1.5 Status van het plan

Het plan is het kader voor de ontwikkeling en realisatie van het Business Park Zierikzee en is als zodanig door de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland vastgesteld. Het rapport, wat daardoor geldt als gemeentelijk beleid, krijgt ook een juridische vertaling. Enerzijds publiekrechtelijk in het Bestemmingsplan Business Park Zierikzee én anderzijds privaatrechtelijk beschreven in de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Schouwen-Duiveland 2009', daar waar nodig aangevuld met nader te bepalen verkoopvoorwaarden. Deze set van beleidsdocumenten en publiek- en privaatrechtelijke stukken zijn van toepassing op de ontwikkeling van de gronden in het Business Park en vervangen daarmee alle voorgaande documenten met betrekking tot de locatie.

1.6 Opbouw van het plan

Het plan bestaat uit twee onderdelen: het ontwikkelingsplan (deel A) en het kwaliteitshandboek (deel B).

Deel A - het ontwikkelingsplan - beschrijft op hoofdlijnen op welke manier het plan voor het Business Park Zierikzee wordt omgezet naar realiteit.

Hierin zijn vastgelegd:

- de ambities en randvoorwaarden van het stedenbouwkundig plan;
- de kaders voor de uitvoering van het stedenbouwkundig plan;
- de ontwikkelingsstrategie;
- de uitgangspunten voor het beheer;
- de financiën.

Deel B - het kwaliteitshandboek - geeft gedetailleerd aan op welke manier de kwalitatieve uitwerking van alle deelaspecten van het plan wordt gestimuleerd. Er zijn gedetailleerde randvoorwaarden voor de openbare ruimte en het private gebied opgenomen, alsmede per deelgebied concrete aanwijzingen gegeven en suggesties gedaan, waarmee geïnteresseerde bedrijven en hun architecten verder aan de slag kunnen. Eveneens is opgenomen op welke manier de nadere uitwerkingen worden getoetst. Deze laatste paragraaf geeft - met name voor potentiële vestigingskandidaten - een heldere opsomming van de kaders op perceelsniveau.

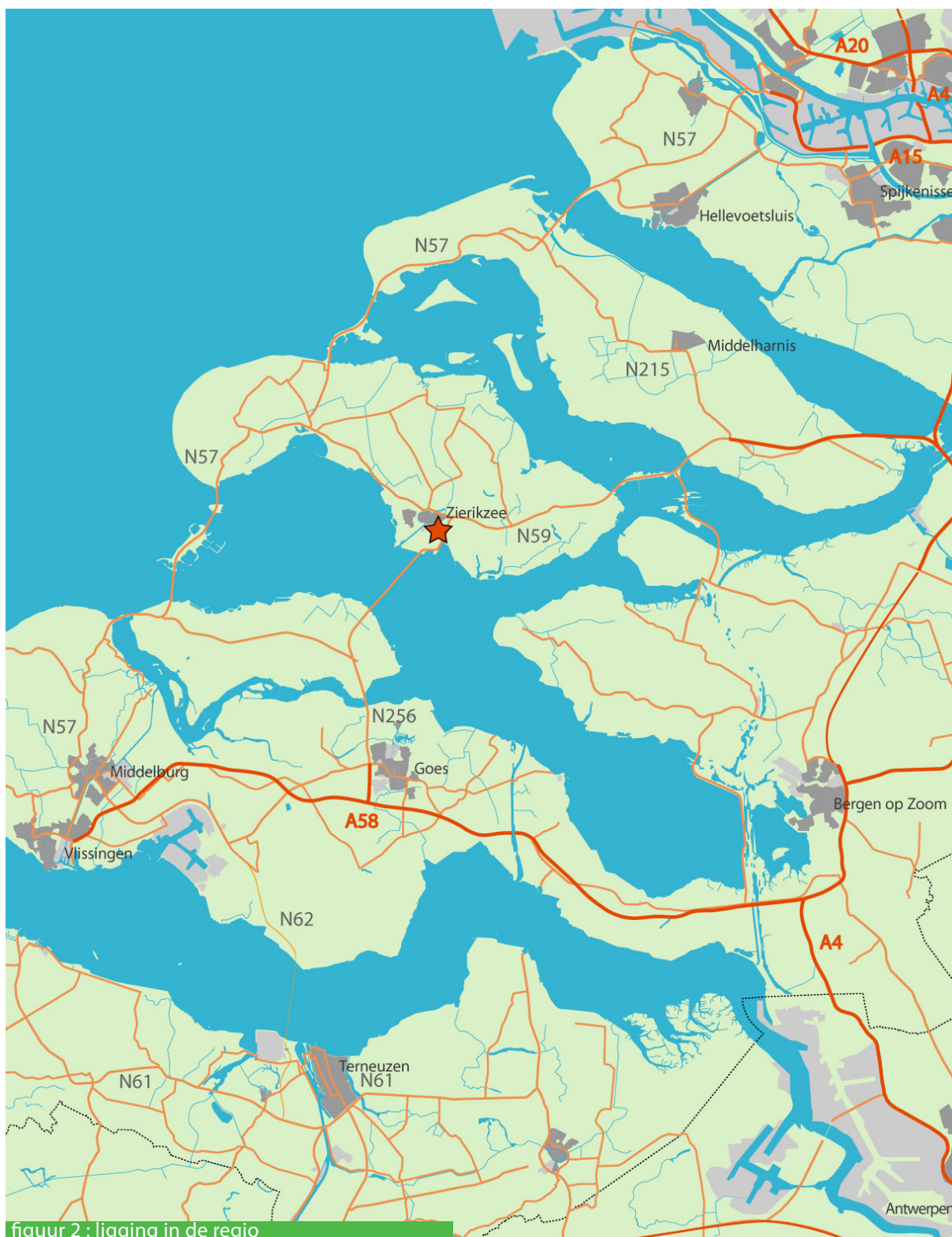
Een separate, vertrouwelijke bijlage gaat in op de exploitatie en aspecten van beheer en financiën ten behoeve van de besluitvorming.





DEEL A: ONTWIKKELINGSPLAN





2. Visie - dit is wat we willen

Het hoofdstuk visie beschrijft de ambities en het wensbeeld van het Business Park Zierikzee. Er wordt ingegaan op de kwaliteiten van de locatie, de ligging in de regio, de relatie met Zierikzee en de directe omgeving van het plangebied. Hierop gebaseerd worden uitgangspunten en spelregels benoemd voor het plan en wordt ingegaan op het belang van een zorgvuldige ontwikkeling voor het eiland. Daarna wordt aandacht besteed aan de positionering van de ontwikkeling in de markt.

2.1 Ambities vanuit de locatie

2.1.1 Ligging in de regio

Het Business Park Zierikzee ligt op een unieke locatie in Zeeland. Vlakbij de Zeelandbrug op het eiland Schouwen-Duiveland en direct aan de N256. Het is een locatie met een centrale positie in de regio op minder dan een uur rijden van Rotterdam, Antwerpen en de stedenrij van West-Brabant [figuur 2].

Door de ligging aan de provinciale weg en als zuidelijke entree van de stad Zierikzee, heeft de locatie veel potentie als uitvalsbasis voor bedrijven. Met meer dan 19.000 auto's die de locatie dagelijks gaan passeren is het dé plek is op het eiland om zichtbaar te ondernemen.

2.1.2 Relatie met Zierikzee

Het Business Park ligt op een steenworp afstand van het centrum van Zierikzee, de centrumstad van Schouwen-Duiveland. Zierikzee kenmerkt zich door een historisch centrum met een karakteristiek silhouet, dat op vele plaatsen vanuit het omliggende landschap zichtbaar is. Anders dan in veel andere steden ligt het historische centrum van Zierikzee niet verscholen te midden van woonwijken, maar ligt het relatief vrij in het stedelijk gebied. Nieuwere wijken als Poortambacht en Noorderpolder zijn namelijk op enige afstand van het centrum als zelfstandige ruimtelijke eenheden ontwikkeld. Hierdoor raakt het open landschap de historische stad aan drie kanten:

- in het noorden en westen;
- in de kreekzone in het noordoosten;
- en oostelijk van Zuidhoek-Straalweg in het zuiden, ter plaatse van de locatie.

Doordat het landschap op zoveel plaatsen raakt aan het stadshart is er een open zone rondom het centrum ontstaan: de 'centrumschil'. Deze centrumschil wordt gekenmerkt door een groene setting waarin verschillende compacte gebouwen en functies een plaats vinden.





Een belangrijke gedachte achter de positionering van het Business Park is, dat het plangebied zich ook op enige afstand van de overige stadsdelen ontwikkelt. Op die manier kan het gebied ook een zelfstandige ruimtelijke eenheid worden en blijft de karakteristieke centrumschil intact. In de plankaart van de structuurvisie voor Zierikzee zien we deze gedachte terug [figuur 3].

Aan de zuidzijde van de stad valt op dat het groene karakter van de centrumschil minder duidelijk aanwezig is. Eén zijde van 't Sas is immers tot bedrijventoneel uitgegroeid. Deze is stukje bij beetje uitgebreid waardoor een rafelige stadsrand dicht bij het centrum van de stad is ontstaan. Toch ligt er hier wel een belangrijke toegang van de stad. Met de ontwikkeling van het Business Park en de herontwikkeling van een gedeelte van het bedrijventoneel gelegen aan het Groene Weegje

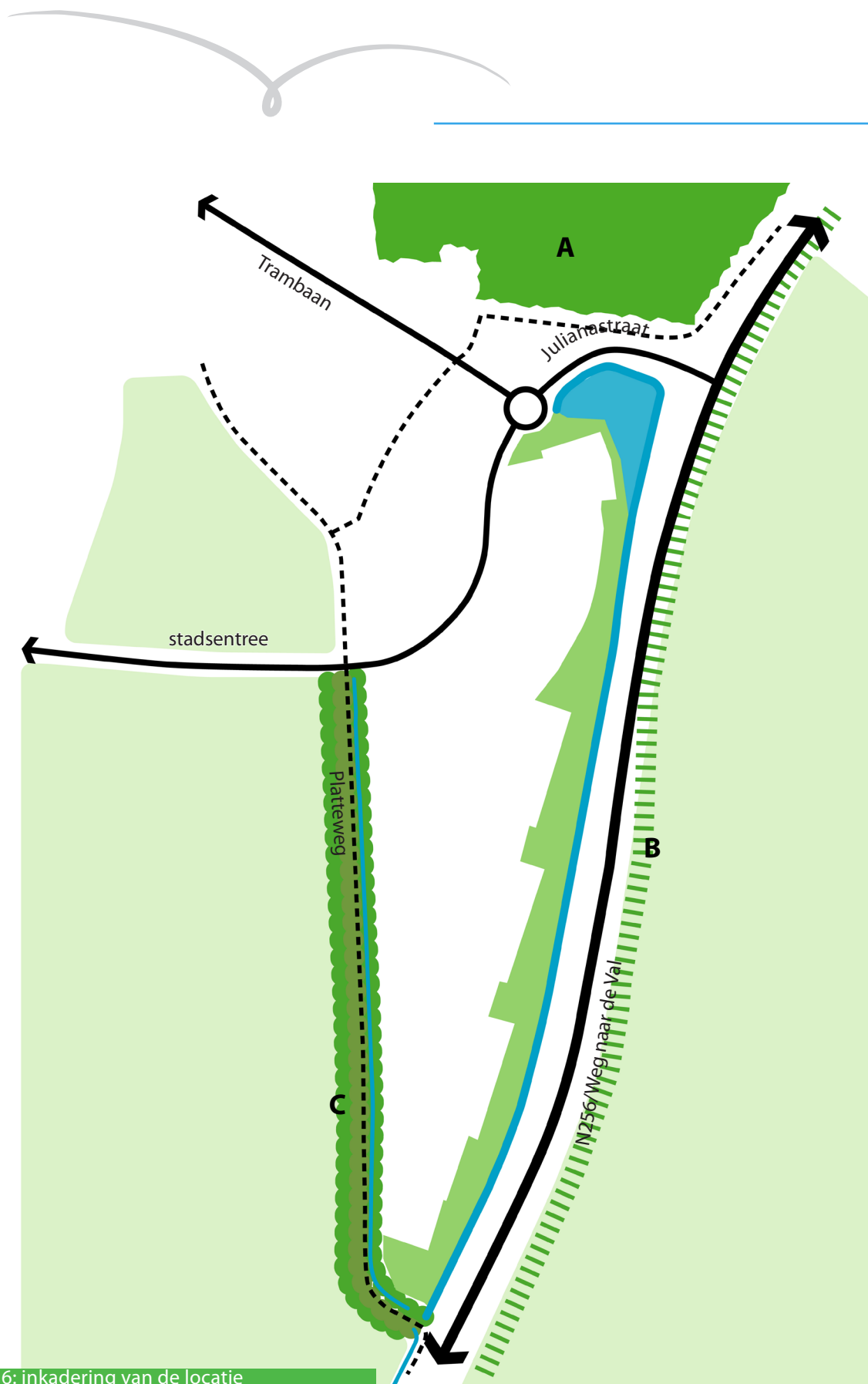
kan een nieuwe stadsentree worden gerealiseerd, met passende parkeervoorzieningen. Hierdoor zal de ontsluitingsstructuur [figuur 4] aan de zuidoostzijde van Zierikzee - met name naar het bedrijventoneel Zuidhoek-Straalweg én het centrum – aanzienlijk verbeteren.

2.1.3 Directe omgeving van de locatie

Het Business Park is omgeven door het uitgestrekte open polderlandschap van Schouwen en het dijklandschap rondom de Gouwepolders [figuur 5]. Het silhouet van de historische binnenstad van Zierikzee is goed zichtbaar vanuit het gebied, terwijl de hoge groene dijk van Zuidernieuwland een visuele begrenzing vormt aan de oostzijde. Pas bij de kruising met de Julianastraat komt de Weg naar de Val (N256) op hoogte en ontstaat er een zichtrelatie met het oostelijk gelegen landelijk gebied van de Gouwepolders.



figuur 3 : plankaart Structuurvisie Zierikzee



De ontwikkelingslocatie is circa 14 hectare groot en zoals aangeduid in figuur 6 ingekaderd aan drie zijden:

- A aan de noordzijde door een groen gebied, bestaande uit een opgaande boomgaard en een camping;
- B aan de zuid- en oostzijde door de Weg naar de Val parallel aan de hoge dijk van Zuidernieuwland;
- C aan de westzijde door de Platteweg, die op een vaste afstand ligt van een lange lijn in het landschap die wordt gevormd door de Straalweg als grens van de bestaande bedrijfsmatige bebouwing en het open agrarisch gebied.

Door de begrenzing van de locatie met dijken en opgaand groen heeft het gebied van nature een relatief beschutte ligging in het landschap van Schouwen-Duiveland. Daardoor zal toekomstige bebouwing (tot een reguliere hoogte van circa 10,5 meter) op grotere afstand vanuit veel gezichtspunten vrijwel niet waarneembaar zal zijn:

- vanuit de richting Bruinisse wordt het zicht op de locatie deels ontnomen door de dijk van Zuidernieuwland en het bomenrijke gebied aan de noordzijde;

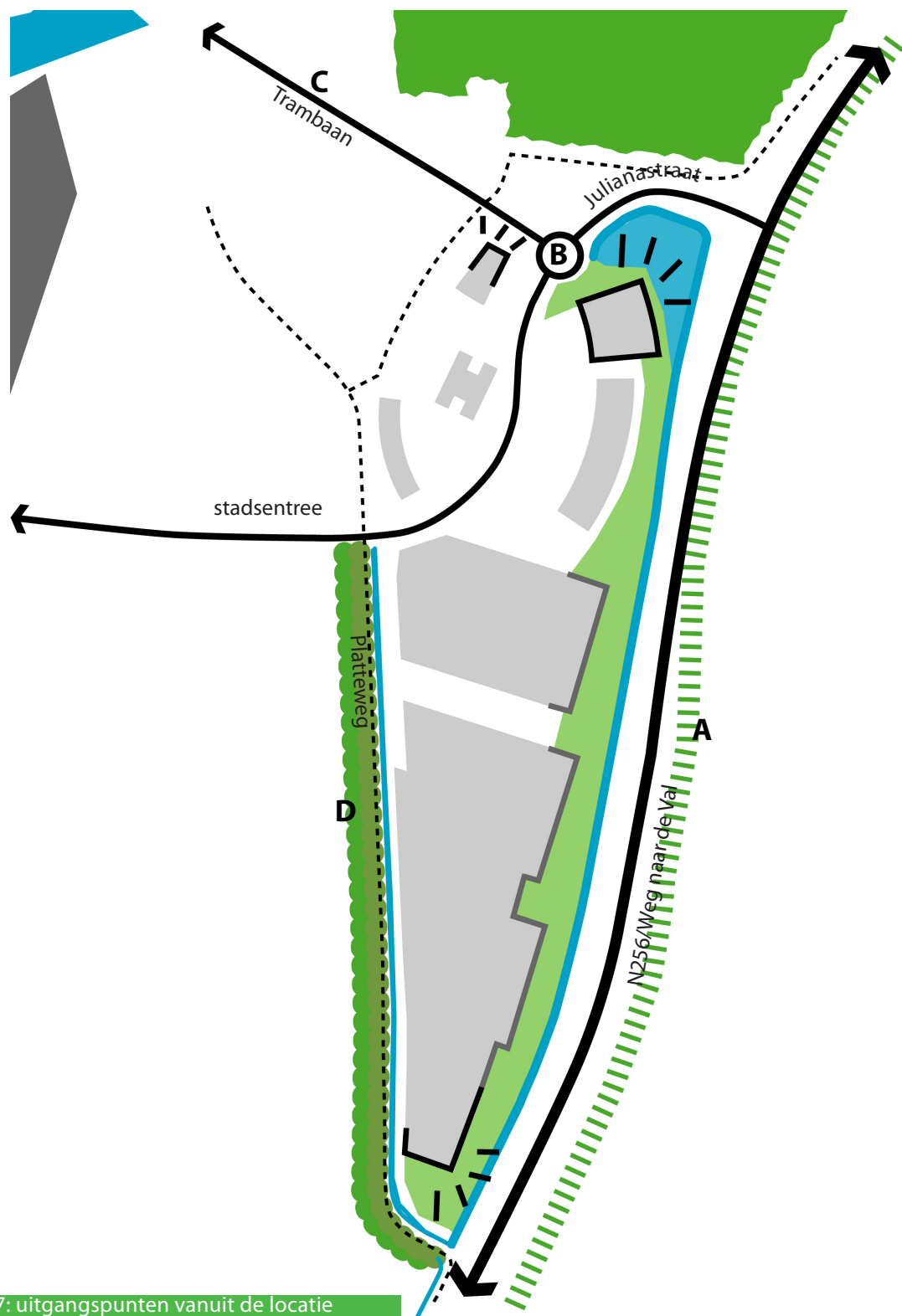
- vanuit het noorden en westen ligt het centrum van Zierikzee respectievelijk het bedrijventerrein aan de Straalweg in het zicht.

Alleen de bestaande bomenlaan langs de Platteweg aan de westzijde van het gebied is als ruimtelijke structuur niet stevig genoeg om de locatie landschappelijk in te passen.

Met uitzondering van de Platteweg is de toekomstige bebouwing pas van dichtbij te ervaren, met name vanaf de noordzijde bij de kruising met de Julianastraat en vanaf de zuidzijde bij de kruising met de Platteweg. De oostzijde van het gebied ligt vanwege de directe ligging aan de provinciale weg prominent in het zicht.



luchtfoto Business Park Zierikzee



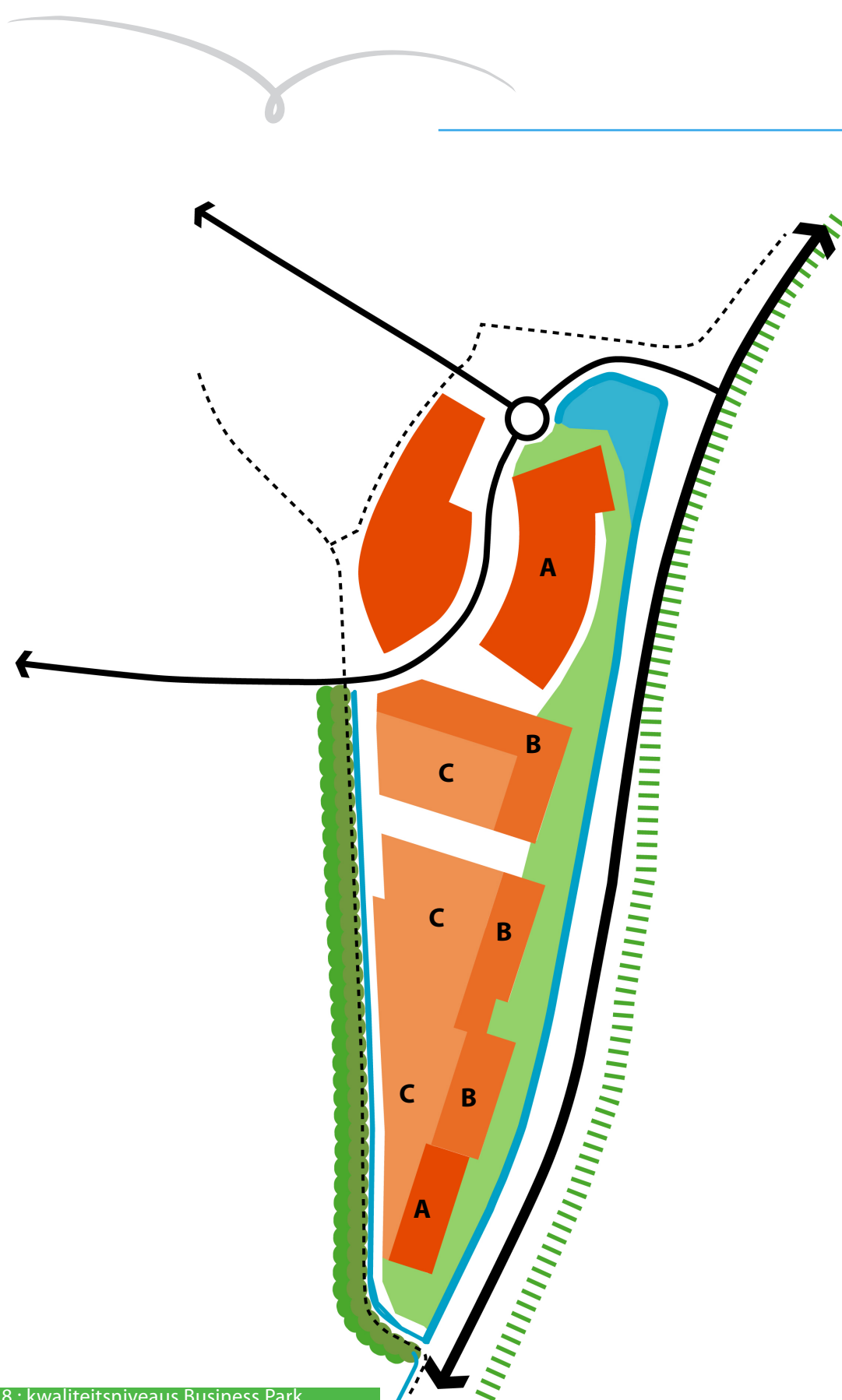
figuur 7: uitgangspunten vanuit de locatie

2.1.4 Uitgangspunten vanuit de locatie

Gebaseerd op de karakteristiek van de locatie en de omgeving zijn er uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Business Park Zierikzee geformuleerd, die de kwaliteit van de locatie verder versterken [figuur 7]:

- A door de ligging aan de N256 wordt de oostzijde ontwikkeld als een zichtlocatie aan de provinciale weg, waarbij een ingetogen presentatie wordt nagestreefd die passend is bij het karakter van Zierikzee;
- B door de beschutte ligging en de relatie met het historisch centrum van Zierikzee is zorgvuldigheid vereist in het realiseren van bouwhoogtes, zichtrelaties, de positie van gebouwen en type bedrijfsfuncties;
- C met de nieuwe ontsluitingsweg door het Business Park wordt ook de stadsentree van Zierikzee verbeterd;
- D de bestaande bomenlaan aan de Platteweg wordt verder aangeplant, zodat de landschappelijke inpassing van het gebied ook aan de westzijde is gegarandeerd.





figuur 8 : kwaliteitsniveaus Business Park

Er worden drie kwaliteitsniveaus gehanteerd in de uitstraling van de toekomstige ontwikkeling [figuur 8]:

- A bij de twee sleutelposities aan de noord- en zuidzijde van de locatie wordt gestreefd naar een ruimtelijke kwaliteit van topniveau, met markante bebouwing en bijzondere functies;
- B de zichtlocatie aan de (noord)oost- en zuidzijde geeft aanleiding voor het streven naar een uitstekende ruimtelijke kwaliteit, met een onderling op elkaar goed afgestemde uitstraling van de bedrijfskavels;
- C voor de inbedding van de overige onderdelen van het plan (de westzijde) wordt gestreefd naar een reguliere, functionele kwaliteit.





2.1.5 Belang van het concept voor Schouwen-Duiveland

De ontwikkeling van het Business Park Zierikzee is voor Schouwen-Duiveland van aanzienlijke betekenis. Het biedt:

- complementaire ruimte voor bedrijfsvestiging, waardoor de differentiatie van het aanbod beter gaat aansluiten op de marktvraag;
- de mogelijkheid om te komen tot een duurzame en volwaardige afronding van het stedelijk weefsel aan de rand van de stad.

De beoogde effecten hiervan zijn onder meer een toename van de werkgelegenheid, een verbetering van het aanbod van functies en het oplossen van een aantal ruimtelijke knelpunten op het eiland.

De locatie ligt op een waardevolle plek in de gemeente, waardoor een zorgvuldige uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit hoge prioriteit heeft. Ontwikkeling van het Business Park vereist daarom een goed afwegingskader voor economie en ruimtelijke kwaliteit volgens een manier, waarmee adequaat gereageerd kan worden op veranderende omstandigheden. Vandaar dat ingezet is op het vastleggen van de hoofdlijnen van het plan in een landschappelijk casco en een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen, en het bieden van ruimte voor de invulling van het gebied op perceelsniveau volgens de leidraad van het kwaliteitshandboek.

2.2 Ambities vanuit de markt

Voor de positionering in de markt zijn drie strategische keuzes gemaakt, die inzetten op het versterken van het onderscheidend vermogen van de locatie:

- een duidelijke positionering ten opzichte van andere toplocaties in Zeeland (De belangrijkste andere toplocaties in Zeeland zijn De Poel in Goes (met name de zichtlocaties naar A58 en A256), Mortiere in Middelburg (met name de zichtlocatie naar de A58) en Vrijburg in Vlissingen);

- het actief zoeken naar marktsegmenten of type ondernemers die zich aangetrokken voelen tot de kwaliteiten en mogelijkheden van Schouwen-Duiveland in het algemeen en Zierikzee in het bijzonder;
- een eilandomvattende strategie, gericht op herschikking van bedrijfsmatige functies, waardoor elk bedrijf op de juiste plaats terecht komt / kan komen en hoogwaardige bedrijven die uitstraling van de huisvesting van hun activiteiten of bedrijfsvoering zoeken, daadwerkelijk tot vestiging op het Business Park aangezet worden.

Gezien de ligging in de regio, de directe verbinding via de N256 en het karakter van de locatie wordt door de gemeente Schouwen-Duiveland voor de inrichting van het Business Park ingezet op een zorgvuldige en hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling. Dit stelt eisen aan de uitstraling van bedrijven, het type bedrijven en het gebruik. Het profiel van het bedrijfengebied is afgestemd op het bestaande aanbod en gericht op kleine en middelgrote, hoogwaardige bedrijven met een regionaal tot landelijk profiel. Er wordt daarbij vanuit gegaan dat er, bij een ontwikkelingstermijn van 10 tot 15 jaar, een voldoende omvangrijke groep bedrijven - zowel van Schouwen-Duiveland als van elders - bereid is activiteiten te ondernemen op het Business Park Zierikzee.

Voortvloeiend uit het beoogde profiel en de marktstrategie zijn er verschillende marktsegmenten in beeld als vestigingsdoelgroepen voor het Business Park (zie verder hoofdstuk 4). Globaal kan daarbinnen een onderscheid worden gemaakt tussen meer business-to-business bedrijvigheid en kantoren en bedrijvigheid met een meer publieksgerichte component.





figuur 9 : stedenbouwkundig plan

3. Plan - zo ziet het er uit

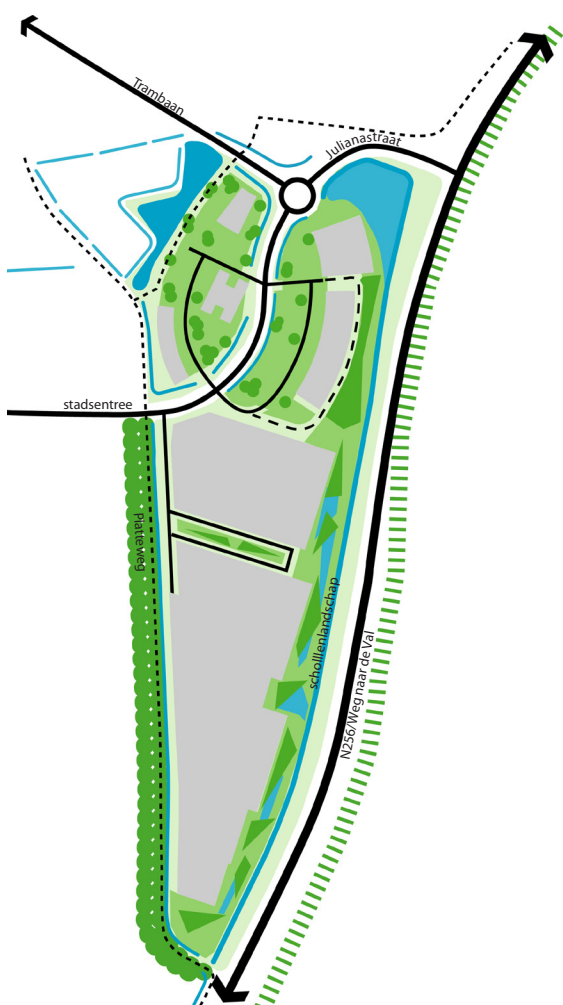
Het hoofdstuk plan gaat in op de stedenbouwkundige hoofdprincipes van het gebied. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het versterken van het landschappelijk kader, het onderscheid in drie deelgebieden en de integrale planaspecten (facetten).

3.1 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan zoals verbeeld in figuur 9 is ontworpen vanuit vier hoofdprincipes. Deze principes betreffen:

- het voltooien van een sterk landschappelijk kader in en direct rondom de locatie (zie 3.1.1);
- het inzetten op publieksgerichte en business-to-business bedrijven op respectievelijk een bedrijvenplein en aan de bedrijvendam (zie 3.1.2);
- het versterken van de stadsentree van Zierikzee door een nieuwe ontsluitingsweg (zie 3.1.3);
- het aanbrengen van accenten in de bebouwing in relatie tot de bestaande stad (zie 3.1.4).





figuur 10 : landschappelijk kader



referentiebeelden toepassing schanskorven

3.1.1 Versterken landschappelijk kader

Het Business Park Zierikzee ligt op een beschutte plek in een grotere omgeving, in een gebied waar stad en land in elkaar overgaan. Met name voor de nabije omgeving is het maken van een gepaste uitstraling van het gebied naar de oostzijde en het verder voltooien van het bestaande landschappelijke kader [figuur 10] belangrijk. Hier wordt respectievelijk ingezet op het maken van een nieuwe voortuin van de stad en het aanhelen van de profielen aan de randen.

Een nieuwe voortuin van de stad

De oostzijde van het Business Park Zierikzee vormt straks de nieuwe voortuin van de stad. De vormgeving ervan is geïnspireerd op een hedendaagse interpretatie van het verleden. Het gebied ligt immers op een plek waar vroeger de economische levenslijn van de stad – de Gouwe en Ee als verbinding met het open water – lag. Toen deze begon te verzanden is het havenkanaal aangelegd. Geïnspireerd op de zee en de vormen die ontstaan door de stroming van water, is het representatieve landschap aan de oostzijde van het Business Park vormgegeven als een aaneengesloten landschapsreliëf.

Een aantal grondlichamen - de zogeheten schollen - wordt als gewelfde grasheuvels van verschillende hoogten langs de Weg naar de Val gesitueerd, zodat er een aantrekkelijke, groene uitstraling ontstaat van het gebied. Rijdend langs het afwisselende landschap met achterliggende bebouwing ontstaat steeds een ander beeld.

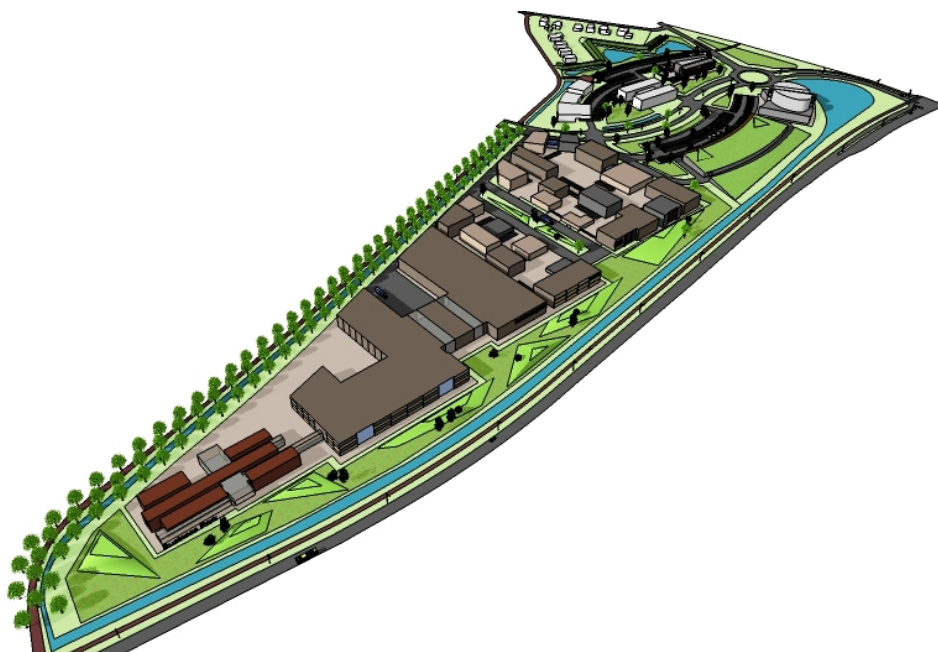
De gevels van de bedrijfsbebouwing die evenwijdig aan de Weg naar de Val staan, zijn vormgegeven als duurzame en robuuste elementen met een sterke onderlinge samenhang. Zo nu en dan

zijn er prikkelende doorkijkjes, die delen van de achterliggende bebouwing kort zichtbaar maken bij het langsgaan. De bebouwing vormt het decor van het schollenlandschap.

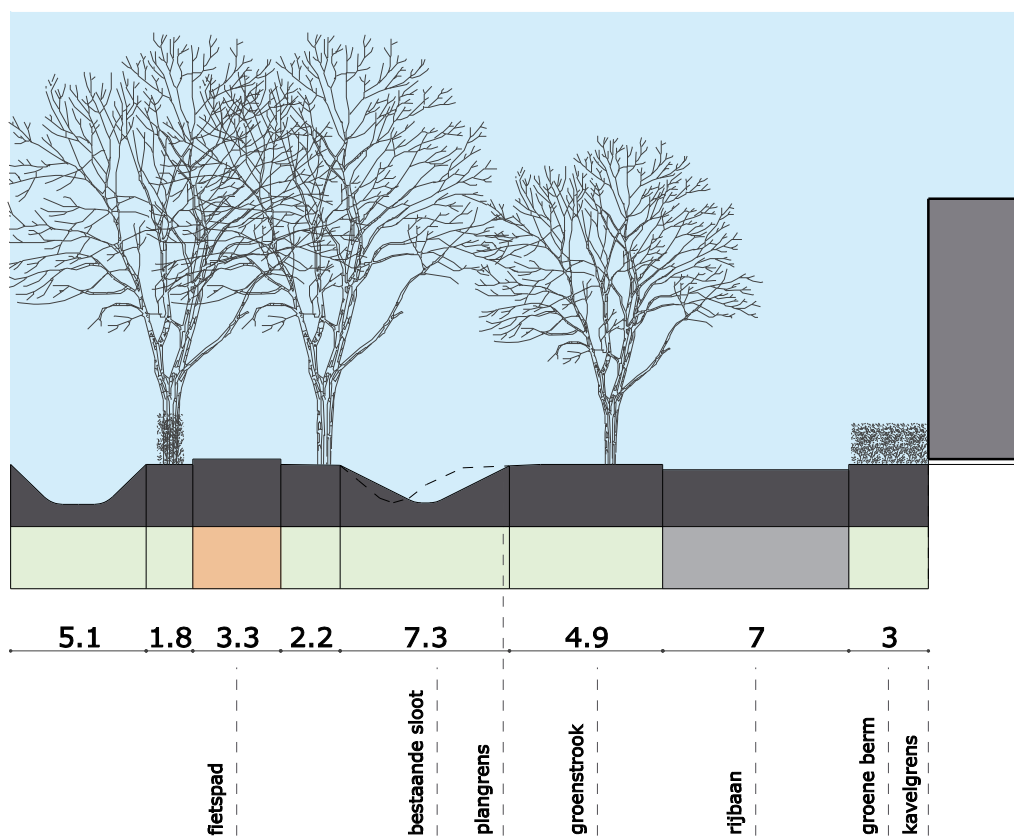
De voortuin van de stad begint direct vanaf de berm-sloot langs de Weg naar de Val en loopt door tot aan de zijgevels van de bedrijfsgebouwen. Aan de noordzijde gaat - ruim voor de kruising met de Julianastraat - het schollenlandschap geleidelijk over in een dijkta-lud die de bevoorrading van de bebouwing rondom het bedrijvenplein aan het oog onttrekt. Verder noordwaarts gaat het reliëf over in een laagte naar de Julianastraat, wat als een plateau dient voor bijzondere functies in een bijzonder gebouw. Er ontstaat hier eveneens ruimte voor een open zichtveld op het achterliggende noordwestelijk deel met de losse bebouwing. Ter plaatse van de laagte is ruimte voor een accent in bebouwing, die ook in hoogte een uitzondering vormt op de overige bebouwing van het Business Park.

De schollen van de voortuin zijn begroeid met bloemrijk gras, wat extensief wordt beheerd. Een smalle strook direct langs de paden en op de vlakke ruimtes tussen de grotere heuvels wordt intensiever beheerd (kort gemaaid). Hierdoor zijn gedeelten van het gras bruikbaar voor andere activiteiten, wat bepaalde onderdelen een meer gecultiveerd beeld geeft. Iedere schol kan bijvoorbeeld worden ingeplant met bloembollen, waardoor afwisselend één of meerdere schollen opvallen, door tijdelijk bedekt te zijn met een zee van bijvoorbeeld paarse krokussen, gele narcissen of - passend bij het Zeeuwse landschap - paarse sieruien. Bijzondere markeringen in de voortuin en/of overgangen naar de private bedrijfskavel kunnen worden gemaakt door het gebruik van robuuste inrichtingselementen zoals schanskorven.





figuur 11 : 3D-beeldimpressie

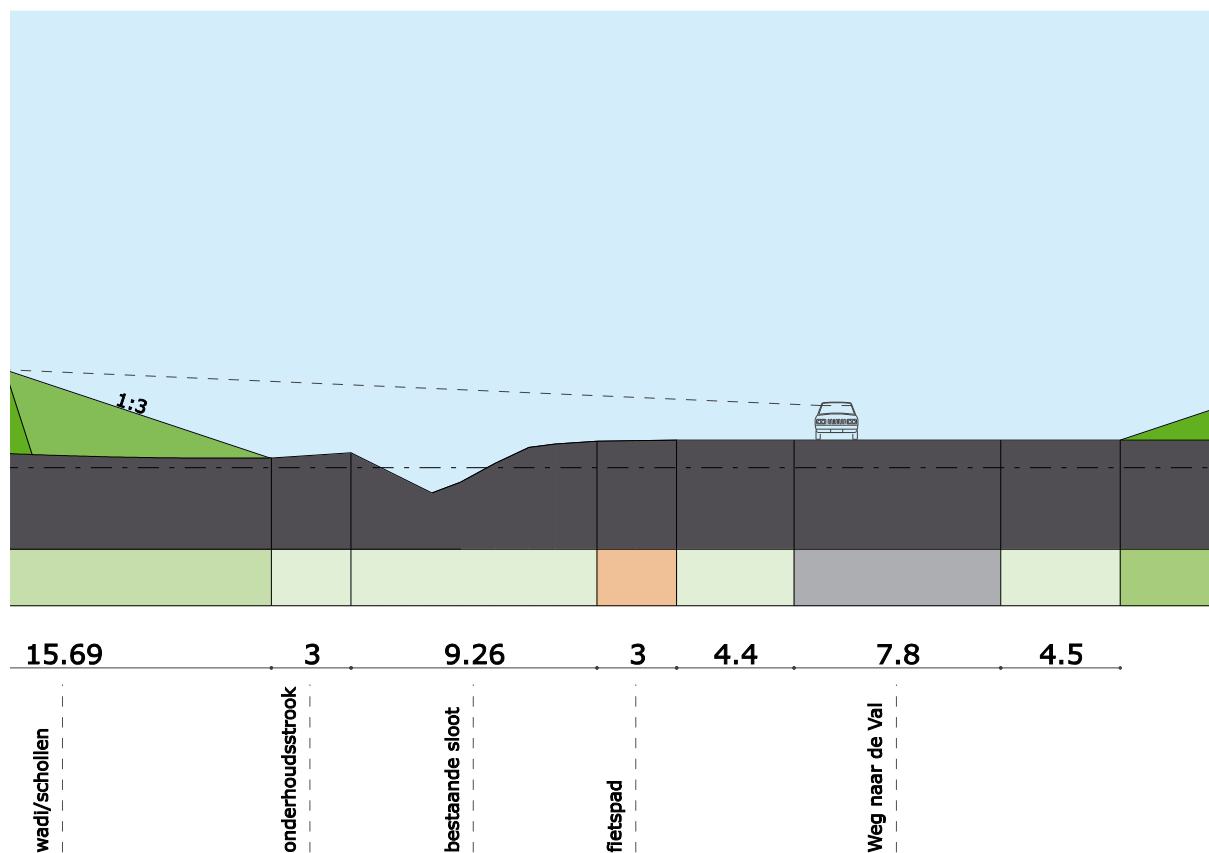


figuur 12 : doorsnede Platteweg

Versterking van de profielen aan de randen van het plangebied

De randen van het plangebied sluiten met nieuwe wegprofielen aan op de bestaande situatie. Aan de west- en zuidzijde van het gebied wordt de Platteweg als een lange lijn in het landschap gehandhaafd en verder versterkt [figuur 11]. Hiervoor wordt in overleg met het Waterschap de weg voorzien van een parallelweg en een (drie)dubbele bomenrij. Daarmee wordt op hoger schaalniveau niet alleen het Business Park, maar ook het open agrarische gebied tussen het Business Park en de Straalweg landschappelijk stevig ingekaderd.

Aan de noordzijde vormt het profiel van de nieuwe ontsluitingsweg (de stadsentree) en de inrichting van het openbaar gebied de aansluiting op de bestaande omgeving. De oostzijde wordt landschappelijk ingericht (zie bovenstaand, 'een nieuwe voortuin van de stad'). Figuur 12 en 13 illustreren aan de hand van een doorsnede hoe de bestaande infrastructuur van de Platteweg en de Weg naar de Val landschappelijk wordt ingepast.



figuur 13: doorsnede Weg naar de Val



figuur 14 : uitsnede plankaart (indicatief) noordelijk deel



figuur 15 : 3D-beeldimpressie

3.1.2 Het bedrijvenplein en de bedrijvendam

In de hoofdopzet van het gebied wordt onderscheid gemaakt tussen:

- publieksgerichte bedrijven, deze liggen dicht bij het centrum en de centrale entree van het gebied aan de noordzijde. Gezien het karakter van de kantoren en bedrijven is de bebouwing georganiseerd rondom een bedrijvenplein met collectief parkeren;
- business-to-business, deze bedrijven liggen meer in het zuidelijk deel van het gebied. De opzet van de gebieden is functioneel van aard en georganiseerd aan een bedrijvendam.

Publieksgerichte bedrijven aan het bedrijvenplein

In het noordelijke deel van het gebied ligt de focus op functies met veel publieksgerichte dynamiek. Het te realiseren programma is mede gericht op de bereikbaarheid voor particulieren, bijvoorbeeld in de vorm van kantoren (deelgebied Noord-West), bedrijven met showroomfuncties zoals de automotive branche, mogelijk perifere, grootschalige detailhandel en een bijzondere functie in het noordoostelijk deel zoals bijvoorbeeld een hotel/restaurant, al dan niet met vergaderfaciliteiten.

De aanpak en opzet van de bebouwing en de openbare ruimte van het noordelijk gebied is sterk gericht op een omsluitende bebouwingsstructuur: het 'bedrijvenplein'. In de vormgeving van de voorruimte wordt gestreefd naar een eenduidige inrichting, waarin belangrijke functies als parkeren, bevoorrading en voetgangersverkeer zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd. Gegadigden in een passende sector kunnen hier op eigen initiatief een bouwplan ontwikkelen onder beeldregie zoals beschreven in het kwaliteitshandboek.

Het bedrijvenplein in het noordelijk deel is opgezet als een hoefijzervormige ruimte met begeleidende bebouwing [figuur 14 en 15]. De bebouwingsopzet begeleidt het verblijfsgebied en de ontsluitingsweg naar Zuidhoek/Straalweg doorkruist dit gebied op een ondergeschikte manier. De gebouwen in het westen van het bedrijvenplein zijn kantoren, in het oosten zijn dit bedrijfsgebouwen, met een verbijzondering op de kop.

Naast ruimte voor bedrijvigheid wordt met de ontwikkeling van het Business Park ook inhoud gegeven aan de ambitie om de nieuwe entree van de stad goed vorm te geven. Dat schept een verantwoordelijkheid die niet alleen aan het initiatief van individuele bedrijven wordt overgelaten. In de noordelijke zone vereist dit afstemming in onderlinge beeldkwaliteit.

Het noordwestelijk deel is met name geschikt voor kantoorachtige functies die qua maat, schaal en bereikbaarheidsprofiel niet meer in de binnenstad passen. Ondanks de functionele mogelijkheden zal het gebied voldoende open moeten blijven en visueel verbonden moeten worden met het open landschap tussen het bedrijventerrein Straalweg en de locatie.





figuur 16 : uitsnede plankaart (indicatief) zuidelijk deel

Bedrijfsgerichte bedrijven aan een bedrijvendam

In het zuidelijk deel [figuur 16] ligt de nadruk niet zozeer op werkfuncties met publiekstrekkende dynamiek, maar juist meer op business-to-business bedrijvigheid, zoals groothandel en gemengd programma waarin opslag/distributie, werkplaats en bijbehorend kantoordeel sterk op elkaar betrokken zijn.

In het zuidelijk deel van het Business Park kunnen ondernemers hun bedrijfsbebouwing realiseren, passend binnen de spelregels zoals beschreven in het kwaliteitshandboek. Uitgangspunt is hier, dat de representatie van het gebouw naar de Weg naar de Val volgens strikte randvoorwaarden wordt ontwikkeld. De vrijheidsgraad in de realisatie van de bedrijfskavel(s) is echter naar de overige randen groter.

De gewenste eenheid en rust in de uitstraling naar de Weg naar de Val wordt in de eerste plaats bereikt door een ritmiek aan te brengen door het toepassen van een gelijke gevellengte van de bebouwing. De gevels hebben een lengte van circa 100 meter. Uitzondering hierop vormt de lengte van de gevel in de zuidpunt, deze is circa 85 meter lang. In de tweede plaats verspringen de gevellijnen ten opzichte van elkaar, waardoor een monotone rechtstand langs de weg wordt voorkomen.

De toegankelijkheid van de bedrijven voor leveranciers en productievervoer is een belangrijk uitgangspunt. In het zuidelijk deel wordt dit bereikt door een voor bedrijven essentiële logistieke ader parallel aan de Platteweg te leggen en vanuit deze logistieke ader een korte insteek te creëren. Via deze insteek, de zogenaamde bedrijvendam, worden de bedrijven ontsloten. De bedrijfskavels zijn haaks gelegen op de bedrijvendam en betreffen veelal rechthoekige kavels in variërende oppervlaktematen.

Onder de bedrijvendam wordt het openbare gebied verstaan waarin het laden- en lossen, maar ook de groeninrichting met verblijfsruimte in één ontwerp is vormgegeven. De inrichting van de bedrijvendam wordt zo vormgegeven dat ze eigenlijk een uitvloeisel is van het schollenlandschap, maar wel zodanig dat de verkeersfuncties afgewikkeld kunnen worden.

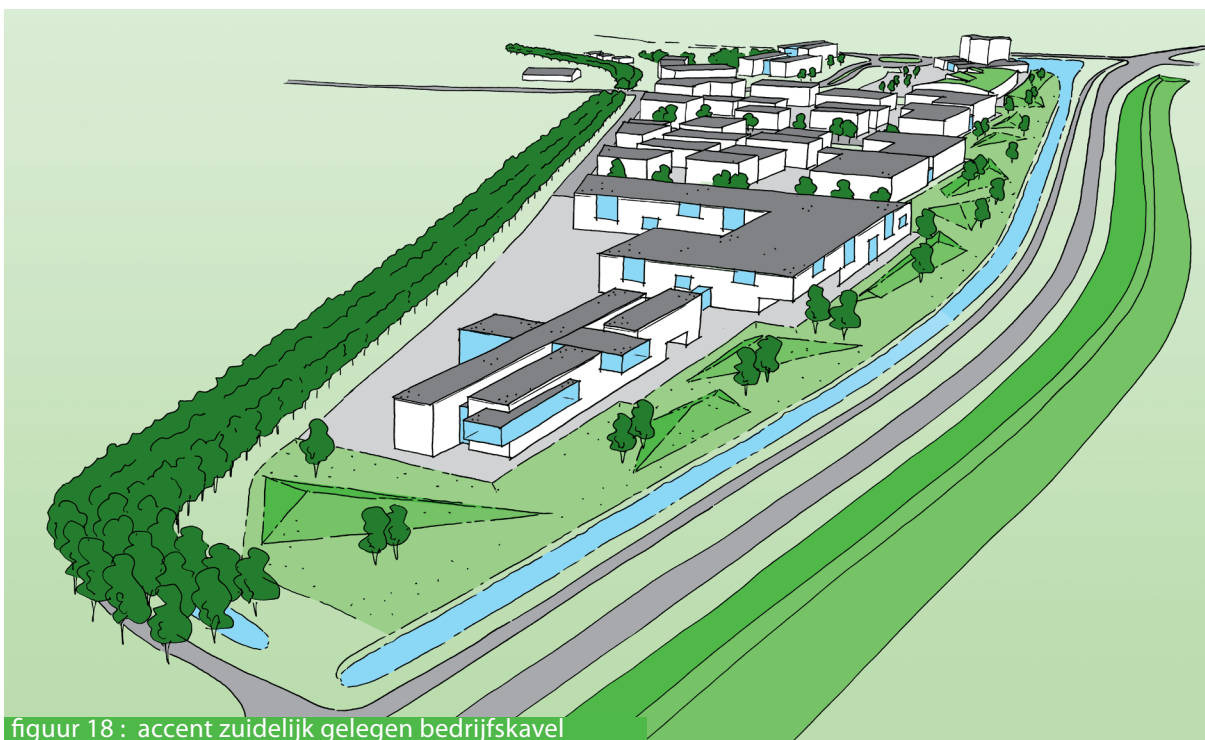
Essentieel bij de ontwikkeling van de bedrijfskavels is dat zoveel mogelijk op de vastgelegde gevellijn van de bouwvelden gebouwd wordt (zie 9.1.3). Voor het gewenste (representatieve) gevelbeeld aan de bedrijvendam dient een gedeelte van de bebouwing op de gevellijn worden gebouwd. De (eventueel) noodzakelijke open ruimte voor het laden- en lossen en opslag dient aan de zij- en achterkanten van de gebouwen te worden gepositioneerd (zie 9.1.5).

Het volledig bouwen op de gevellijn is in ieder geval verplicht voor de gebouwen die evenwijdig aan de Weg naar de Val zijn gesitueerd (zie 9.1.3). Dit zijn te allen tijde zijgevels van gebouwen, waar geen toegangen tot de gebouwen gesitueerd zijn. Deze gevels kennen een geleding die past bij het karakter van de route, bijvoorbeeld met behulp van raamopeningen of het gebruik van verschillende materialen, zoals nader uitgewerkt in het kwaliteitshandboek (zie 10.3.2).





figuur 17 : luchtfoto stadsentree met aanduiding trace



figuur 18 : accent zuidelijk gelegen bedrijfspkavel

3.1.3 Een nieuwe stadsentree van Zierikzee

Er wordt een nieuwe verbinding tussen de Julianastraat en de bocht in het Groene Weegje door het plangebied aangelegd, zodat de ontsluiting naar het bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg een soepele lijnvoering verkrijgt. De bestaande woningen aan de Julianastraat en de Platteweg komen hierdoor in de luwte te liggen. Het gedeelte van de Julianastraat, tussen Trambaan en Groene Weegje, wordt afgewaardeerd tot woonstraat.

De nieuwe ontsluitingsweg is in het eerste deel van het tracé uitgewerkt met een wegprofiel met een brede middenberm. Het eerste deel van het tracé is reeds aangelegd. De aanleg van het 2^e gedeelte van deze ontsluitingsroute, met mogelijk aangepast profiel, is voorzien in 2011 [figuur 17]. De reconstructie van de ontsluitingsstructuur wordt doorgezet tot de kruising van het Groene Weegje met 's Heer Lauwersdorp. Deze kruising wordt in de nieuwe opzet de toegang tot het bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg en biedt met een kwalitatief goed ingerichte parkeervoorziening tevens de mogelijkheid de historische binnenstad per auto op korte afstand te benaderen. Op die manier wordt de nieuwe stadsentree van Zierikzee vormgegeven.

3.1.4 De accenten

Het beeld van de nieuwe entree van de stad wordt verbijzonderd door de landschapsstructuur het gebied in te trekken ter hoogte van de kruising van de Weg naar de Val met de Julianastraat. Hier ontstaat een open ruimte met mogelijkheden voor een bijzonder kopgebouw. Dit poortgebouw - op het scharnierpunt in de landschappelijke structuur - dient als uitnodigend gebaar naar de bezoeker om de stad binnen te rijden. De meest zuidelijk gelegen bedrijfskavel [figuur 18] kent een soortgelijk gebaar met een bijzonder kopgebouw, het gebaar is hier echter kleinschaliger.

Opvallend in de overgang van stad naar land is dat het stadssilhouet op grotere afstand zichtbaar is en dat hoogteaccenten aan de rand van de stad al bijna in het open buitengebied staan (met bijvoorbeeld de Nobelpoort en de Dikke Toren). Met het bijzondere kopgebouw in de noordoosthoek van het gebied wordt gestreefd naar een nieuw hoogteaccent, passend in het stadssilhouet van Zierikzee met een minimale bouwhoogte van 16 meter en een maximale bouwhoogte van 20 meter. De overige bebouwing in het gebied kent een maximale bouwhoogte van respectievelijk 9 meter en 10,5 meter (zie 9.2.2).

In het zuidelijk deel wordt het schollenlandschap doorgezet tot aan de Platteweg, waardoor de zuidgevel van de bebouwing op de meest zuidelijk gelegen bedrijfskavel een fraaie voorruimte verkrijgt. Hierdoor is er ruimte voor een accent. Dit accent in de bebouwing kan worden gerealiseerd door een geleiding aan te brengen in de kopgevel.





3.2 Drie deelgebieden

Het stedenbouwkundig plan is onderverdeeld in drie deelgebieden: deelgebied Noord-West, deelgebied Centrum en deelgebied Zuid-Oost.

3.2.1 Deelgebied Noord-West

Het deelgebied [figuur 19] ten noordwesten van de nieuwe ontsluitingsweg (de stadsentree) naar Zuidhoek-Straalweg vormt het eerste onderdeel van het bedrijvenplein in het noordelijk deel, waarin drie (clusters van) gebouwen met een kantoorachtige uitstraling ieder op eigen wijze een plek verkrijgen. Het meest noordelijk gelegen kantoorgebouw (Syntess) is in november 2009 in gebruik genomen.

De basis van dit deelgebied is te kenmerken als één landschap, omgeven door een wadstructuur. De zone langs de zijde van de ontsluitingsweg is droog tot vochtig en kent een kruidenrijke enigszins ruige (oever)vegetatie. De westzijde van dit deelgebied, het gebied dat is gelegen achter de woningen aan de Platteweg en de Julianastraat, omvat een permanent wateroppervlak. Het waterpeil hiervan fluctueert afhankelijk van de wateraanvoer. Het terrein kent twee toegangen voor autoverkeer [zie figuur 19]. De parkeerruimte is op efficiënte wijze gesitueerd in twee grote vlakken. Voor langzaam verkeer is ten noorden van deze parkeerruimte een fietspad aangelegd.





3.2.2 Deelgebied Centrum

Het deelgebied [figuur 20] ten oosten van de nieuwe ontsluitingsweg is het tweede onderdeel van het bedrijvenplein, bestaande uit een aaneengesloten bebouwingswand met als afsluiting het bijzondere kopgebouw op de hoek met de Julianastraat.

Qua 'stofferings' van de openbare ruimte is er een verschil tussen het interieur (tussen de gebouwen) en het exterieur (gericht op de Julianastraat en de Weg naar de Val):

- het interieur is sterk publieksgericht, met op elkaar afgestemde, representatieve entrees en gevels;
- het exterieur aan de Weg naar de Val is vormgegeven als onderdeel van het doorlopend schollenlandschap;
- de bebouwing aan de oostzijde wordt ingebed door een begroeid, glooiend grondlichaam dat de bevoorradingsstrook aan het zicht onttrekt.

Het centrumgebouw bestaat uit één volume van gemiddeld twee bouwlagen hoog. Incidenteel is er ruimte voor het realiseren van opbouwen die in maat en schaal ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume (zie voorbeelden in het kwaliteitshandboek).

Het kopgebouw voorziet in een hoogteaccent van minimaal 16 meter en maximaal 20 meter en dient te worden uitgewerkt volgens een aantal spelregels. Het hoogteaccent ligt als een object vrij in de ruimte, doch wordt met de vormgeving van plint aansluiting gezocht met het naastgelegen centrumgebouw.

Voor de zichtrelatie en de verbijzondering van het hoogteaccent is voldoende ruimte. Gelet op de prominente ligging van het centrumgebouw zal het hoogteaccent, zowel qua hoogte als qua omvang, de maat van de gebouwen in het noordwestelijk deel moeten overstijgen.





3.2.3 Deelgebied Zuid-Oost

In het zuidoostelijk deelgebied [figuur 21] staan de business-to-business relaties centraal. De bebouwing is gerangschikt in een efficiënte verkaveling in blokken. Essentieel in het gebruik is dat het laden- en lossen aan de zijkant of aan de achterzijde van de bedrijfskavel plaatsvindt. De ontvangst van publiek en/of bezoekers dient aan de voorzijde van de bedrijfskavel te worden gerealiseerd.

Tussen de uitgifbare bedrijfskavels bevindt zich een open ruimte, de bedrijvendam, waaraan bedrijven zijn geadresseerd en waar een gedeelte van het parkeren is gesitueerd. Deze open ruimte is zo vormgegeven dat ze een overgang vormt naar het schollenlandschap. De bedrijvendam wordt ontsloten via een parallelle ontsluitingsweg evenwijdig aan de Platteweg.

In de uitwerking van de proefverkaveling (figuur 21), de spelregelkaart (zie hoofdstuk 7), de uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied (hoofdstuk 8), de algemene spelregels voor de inrichting van het uitgifbaar terrein (hoofdstuk 9) en de uitwerking voor deelgebied Zuid-Oost (zie 10.3) is vooralsnog rekening gehouden met de aanleg van één bedrijvendam. Het plan is echter dusdanig flexibel dat kan worden gekozen voor een verkaveling met een tweede bedrijvendam. Figuur 55, die onderdeel uit maakt van paragraaf 10.3, illustreert de proefverkaveling met de toepassing van twee bedrijvendammen. In de spelregelset van het kwaliteitshandboek is rekening gehouden met beide varianten.

De noordelijk gelegen bedrijvendam wordt in elk geval gerealiseerd omdat hier rekening dient te worden gehouden met een bestaande, ondergrondse 50 kV-leiding. Binnen de zakelijke rechtzone van 4 meter breedte aan weerszijden van de leiding mag niet worden gebouwd en mogen geen bomen worden geplant. Binnen deze zakelijk rechtstrook, zal in het najaar van 2010 een 2e 50 kV-leiding worden aangelegd. Gelet op dit gevestigd zakelijk recht ten gunste van Delta Nuts behoort dit niet tot het uitgifbaar terrein.





3.3 Integrale planaspecten

In het stedenbouwkundig plan zijn verschillende deelaspecten - zoals beeldkwaliteit, water en bodem - integraal met elkaar in verband gebracht. Voor bepaalde deelaspecten is het streven om een bovengemiddeld ambitieniveau te bereiken. Met name deze aspecten zijn hieronder nader toegelicht.

3.3.1 Beeldkwaliteit

De ligging en de aard van de opgave maakt dat de uiterlijke verschijningsvorm van de ontwikkeling zeer belangrijk is. Toch is het voor bedrijven binnen het Business Park goed mogelijk zich kwalitatief en onderscheidend te profileren. Tegelijkertijd zal voor iedere gegadigde in de ontwikkeling duidelijk moeten zijn dat het totaalconcept en de uitstraling van het Business Park Zierikzee meer is dan de som der delen, vergelijkbaar met het (monumentale) pand in de binnenstad dat meer waarde krijgt door zijn bijzondere omgeving.

Er wordt daarom ingezet op regie over de verschijningsvorm door middel van een kwaliteitshandboek en een procedure voor toetsing van kwaliteit. Hierin wordt:

- de verschijningsvorm van het gebied in relatie gebracht met een duurzame kwaliteit van de openbare en bebouwde ruimte;
- vastgesteld welke functies wel en welke niet passend zijn binnen het concept.

Het kwaliteitshandboek vervult een belangrijke rol in het uitgifteprotocol (zie verder hoofdstuk 7).

3.3.2 Water

De open ruimtes in het plan maken het mogelijk een zelfvoorzienend watersysteem te realiseren, waarbij door de koppeling met het grotere watersysteem van de Zuidhoekpolder het systeem eenvoudig beheersbaar wordt. Daartoe wordt voorzien in een volledige afkoppeling en berging van het hemelwater. Dit is mogelijk door de specifieke bodemgesteldheid met een sterke infiltratie en door de toepassing van afgekoppelde hemelwateropvang die de watertoevoer deels reguleren.

In principe wordt al het relatief schone water hetzij hergebruikt dan wel direct afgekoppeld naar het watersysteem, waar nodig met behulp van olie- en vetscheiders. Dit geldt voor het hemelwater en voor grote hoeveelheden relatief schoon bedrijfsafvalwater (bijvoorbeeld koelwater), waarvoor een aparte aansluiting mogelijk is. Aldus wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel.

3.3.3 Civiele techniek

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt er gewerkt met een gesloten grondbalans. De ontsluitende infrastructuur (zoals de bedrijvendam) dient met zo min mogelijk inritten te worden belast, waarbij de locatie van in- en uitritten in overleg met de gemeente dient te worden bepaald. Indien de situatie het toelaat is het toegestaan om met het naastliggende bedrijf een gecombineerde in- / uitrit te maken. De oevers en slootkanten dienen daar waar dit mogelijk is, natuurvriendelijk te worden ingericht.





3.3.4 Duurzaamheid en energie

Het type bedrijven dient hoogwaardig te zijn zowel in functie als in gebruik. Op het bedrijventerrein worden geen bedrijven toegelaten die vallen onder het 'Besluit risico's zware ongevallen 1999'. Voor zover het gaat om 'inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer' vallen de toegelaten bedrijven in beginsel onder artikel 8.40-Wet milieubeheer. In uitzonderlijke gevallen kan het gaan om een inrichting waarvoor een milieuvergunning benodigd is.

In navolging van het gebouw van Syntess worden initiatiefnemers uitgedaagd om energieneutrale gebouwen te ontwikkelen. In samenspraak met energiepartners die de daadwerkelijke realisatie van het energiesysteem voor hun rekening zullen moeten gaan nemen, kan de haalbaarheid van een duurzamere energievoorziening nader worden verkend. Dit kan op drie verschillende niveaus:

- op bedrijfsniveau: systemen die bijdragen aan het verminderen van energiegebruik alsmede het toepassen van systemen voor duurzame energie. Voorbeelden van duurzame energie is het gebruik van groene stroom;
- op samenwerkingsniveau: uitwisseling van energie of het gezamenlijk gebruik van utilities (utility sharing). Denk bij dit laatste aan het participeren in een collectief energiesysteem en bijvoorbeeld aan zonnecellen of een gemeenschappelijke koelinstallatie;
- op terreinniveau: duurzame energiesystemen zoals het gebruik van een warmtetransportnet met individuele warmtepompen, een systeem van ondergrondse koude/warmte opslag of een meer conventioneel warmtedistributiesysteem met een WKK installatie of een houtgestookte ketel ten behoeve van de energie-infrastructuur op terreinniveau.

Overigens stimuleert de gemeente diverse initiatieven van bedrijven die in de eigen energiebehoefte willen voorzien door middel van bijvoorbeeld zonne-energie of warmteterugwinning. De bedrijfsactiviteiten dienen inpassend plaats te vinden. Buitenopslag is, onder voorwaarden, toegestaan op de achterzijde van de bedrijfskavels. In het kader van gewenste hoogwaardige kwaliteit van het terrein worden de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen bij de bouw en inrichting gehanteerd.

3.3.5 Parkeren

Het parkeren dient zoveel mogelijk collectief (in het noordelijk deel), of op de bedrijfskavel (in het zuidelijk deel) te worden georganiseerd, waarbij het ontwerp voor het parkeren een integraal onderdeel uitmaakt van de inrichting van de openbare ruimte. Op ieder bedrijfskavel aan de bedrijvendam zal een minimaal aantal eigen parkeerplaatsen worden gerealiseerd t.b.v. bezoekers (kort parkeren) en/of eigen gebruik. In deelgebied Noord-West en Centrum wordt het parkeren centraal georganiseerd.

Voor het totale gebied is de parkeernorm Business Park het uitgangspunt:

- Kantoren met baliefuncties
min. 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO
max. 3,3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO
- Kantoren zonder baliefuncties
min. 1,5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO
max. 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² BVO
- Grootschalige detailhandel
min. 6,5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO
max. 8,5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO
- Bedrijven
min. 0,6 parkeerplaatsen per 100 m² BVO
max. 0,7 parkeerplaatsen per 100 m² BVO
- Bedrijfsverzamelgebouw
min. 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO
max. 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² BVO

Deze cijfers zijn gebaseerd op de publicatie Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering (CROW, september 2008). Indien er een functie wordt gerealiseerd die niet in deze opsomming staat vermeld, zal de gemeente bepalen welke parkeernorm moet worden gehanteerd, gebaseerd op het gemeentelijk parkeerbeleid dan wel de normen zoals die zijn opgesteld door het CROW.

3.3.6 Flankerende maatregelen

Naast de ontwikkeling van het Business Park wordt er door de gemeente aandacht besteed aan flankerende maatregelen waar nieuwvestigende bedrijven profijt van kunnen hebben. Het gaat hierbij om maatregelen gericht op de verdere ontwikkeling van Zierikzee tot complete centrumstad voor Schouwen-Duiveland, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van woonwijk Poort-Ambacht 11, Noorderpolder en de herontwikkeling van 't Sas tot een Stadshaven-woonmilieu. Ook is er aandacht voor de versterking van het voorzieningenniveau, waarbij te denken valt aan opleidings- en ontwikkelingsfaciliteiten, sociaal-culturele voorzieningen of overnachtingsmogelijkheden voor gasten en forensen.





luchtfoto Business Park Zierikzee

4. Ontwikkelingsstrategie - zo gaan we het doen

Het hoofdstuk ontwikkelingsstrategie beschrijft de realisatie van het Business Park Zierikzee op hoofdlijnen. Er wordt ingegaan op de indeling van het gebied in drie ontwikkelingsgebieden en de vestigingsvoorwaarden per gebied. Eveneens wordt ingegaan op de mate van flexibiliteit in het plan om te kunnen reageren op de (veranderende) marktvraag en wordt uiteengezet op welke manier de inzet van het kwaliteitsteam deze flexibiliteit kan regisseren.

4.1 Ontwikkelingsperspectief

De gemeente Schouwen-Duiveland is eigenaar van het volledige plangebied van het Business Park Zierikzee en heeft enige tijd geleden een deel van het (noordwestelijk) gebied in ontwikkeling genomen. De realisatie van (een deel van) het noordwestelijk deelgebied (Syntess) en de eerste fase van de nieuwe stadsentree zijn reeds voltooid en naar tevredenheid in gebruik genomen.

4.1.1 Acquisitiestrategie

Naarmate de realisatie naderbij komt en om te kunnen reageren op de marktvraag, hanteert de gemeente Schouwen-Duiveland een actieve acquisitiestrategie, die bestaat uit twee componenten:

- het aantrekken van bedrijven die nu op minder geschikte locaties gevestigd zijn in combinatie met de herontwikkeling van eventueel achterblijvende locaties;
- het hanteren van een ontwikkelstrategie die vergezeld gaat van een marktwerking die niet alleen de nadruk legt op de kwaliteiten van het Business Park op zichzelf, maar ook op de kwaliteiten van Schouwen-Duiveland in het algemeen en Zierikzee in het bijzonder.

4.1.2 Geleidelijke ontwikkeling

Uit de eerdere marktconsultatie en het actuele inzicht in de acquisitie van bedrijven blijkt, dat bij de vraag naar marktruimte enige nuancering en daarmee realiteitszin gewenst is. Dit inzicht geeft geen aanleiding het ambitieniveau van de ontwikkeling bij te stellen, maar heeft wel effect op de looptijd van de uitvoering van het plan als geheel. Verwacht wordt, dat de ontwikkeling een geleidelijk en dus langjarig traject van 10 tot 15 jaar zal kunnen belopen.

Omdat een aanzienlijk deel van de vraag gaat om bedrijvigheid in de vorm van individuele percelen (in ieder geval van de zuidelijke zone) is een perceelsgewijze uitgifte het uitgangspunt. In het licht van een geleidelijke ontwikkeling is het voor de ontwikkelingsstrategie van belang om te zorgen dat het gebied goed functioneert in de tussentijd voorafgaand aan de volledige uitgifte van het gebied. Met de gemeente als (huidige) eigenaar van het gebied en hoeder van de kwaliteit van het terrein heeft zij daarin een belangrijke verantwoordelijkheid. Aandacht voor (tijdelijke) vormen van beheer van het gebied in ontwikkeling is daarom een uitgangspunt.

4.1.3 Gemeentelijke voorinvesteringen

De realisatie van een deel van het deelgebied Noord-West en de nieuwe ontsluitingsweg naar de Straalweg (die de grens vormt tussen deelgebied Noord-West en deelgebied Centrum) is voor de eerste fase reeds uitgevoerd tot aan de Platteweg. Het doortrekken van de weg richting de Straalweg is voorzien in 2011. De gemeente is voornemens om op basis van een vastgesteld bestemmingsplan de nieuwe parallelweg aan de Platteweg te realiseren. Daarnaast vindt landschappelijke versterking van de Platteweg plaats door de aanplant van de bomenrijen en zal worden gestart met het bouwrijp maken van de bouwvelden ten behoeve van de ontwikkelingen in de zuidelijke zone, startend vanaf de zuidzijde.





Eveneens zal er – al dan niet in een tijdelijke vorm – worden ingezet op de inrichting van de voortuin en het aanbrengen en beplanten van de schollen. Met deze investeringen wil de gemeente de ambitie voor het Business Park expliciet zichtbaar maken. Voor potentiële vestigingskandidaten is daarbij het voordeel dat de situering van hun eventuele investering in het veld zichtbaar gemaakt kan worden. De verdere ontwikkeling van de deelgebieden Zuid-Oost en Centrum worden vervolgens, gerelateerd aan de behoefte uit de markt, stapsgewijs ontwikkeld.

Een gefaseerde ontwikkeling van het gebied is mogelijk. In de periode dat het terrein deels braak ligt dient het terrein van een passende tijdelijke groene inrichting te worden voorzien. Hierbij dient aansluiting te worden gezocht bij de inrichting van het schollenlandschap langs de Weg naar de Val. De toegepaste grondlichamen, al dan niet beplant met bomen, kunnen worden ingezet als afscherming van de minder representatieve bebouwingswanden.

4.2 Vestigingsvoorwaarden

Aan het type bedrijf dat zich wil vestigen op het Business Park worden verschillende spelregels en eisen gesteld. Uit planologische overwegingen worden bepaalde bedrijfsactiviteiten uitgesloten. Het gaat daarbij primair om bedrijfsactiviteiten die tot een hogere milieubelasting (geluid, geur, stof, gevaar) leiden en om kleinschalige detailhandelsactiviteiten die in de historische binnenstad thuishoren. Naar landelijk gebruik wordt een milieuzonering toegepast conform de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Om een idee te geven van de type bedrijven waaraan op het terrein ruimte geboden wordt is in bijlage 1 van de regels van het Voorontwerpbestemmingsplan 'Business Park Zierikzee' de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein opgenomen.

Naast het type bedrijvigheid worden voorwaarden gesteld aan:

- de situering;
- de functionaliteit;
- de uitstraling van de bedrijfsgebouwen.

In het stedenbouwkundig plan is op hoofdlijnen aangegeven op welke wijze de bedrijfskavels dienen aan te sluiten op het openbaar gebied. Vervolgens zijn de uitgangspunten voor de openbare ruimte en de spelregels voor het uitgeefbaar terrein omschreven in hoofdstuk 8 en 9. De spelregels worden in hoofdstuk 10 specifiek beschreven voor de drie deelgebieden. De inhoud van deze hoofdstukken dient als kader voor het kwaliteitsteam bij de toetsing van de ingediende bouwplannen.

4.3 Flexibiliteit in de uitwerking

Door middel van de gemaakte proefverkaveling zoals opgenomen in hoofdstuk 10 wordt inzicht verstrekt in de verschillende mogelijkheden van verkaveling. Afhankelijk van de vraag uit markt zijn binnen de randvoorwaarden van het plan vele variaties mogelijk.

4.4 Inzet van een kwaliteitsteam

De kwaliteit van een plan staat of valt met de wijze waarop het wordt uitgevoerd. Mede om die reden stelt de gemeente een kwaliteitsteam in dat supervisie voert over de totstandkoming van het Business Park (zie verder hoofdstuk 7).





figuur 22: openbare ruimte

5. Beheer - zo functioneert het

Het hoofdstuk beheer gaat in op het waarborgen van kwaliteit tijdens en na de realisatie van het Business Park Zierikzee. De gemeente streeft niet alleen tijdens de realisatie naar een hoogwaardige invulling van het gebied, maar evenzeer naar de waarborging van een duurzame inrichting en kwaliteit op lange termijn.

5.1 Borging van (ruimtelijke) kwaliteit

Een goed functionerend bedrijventerrein is tevens een basis voor een florerend bedrijfsleven, gemeente en lokale samenleving. Goed beheer van het bedrijventerrein kan helpen om die kwaliteit op orde te krijgen en te houden en is bovenal goed voor ondernemer én gemeente. Gemeente en bedrijven zijn gedurende de hele levenscyclus van het bedrijventerrein verantwoordelijk voor het op peil houden van de kwaliteit van het deel van het terrein waar zijzelf invloed op hebben:

- de gemeente voor het functioneren en de uitstraling van het openbaar gebied;
- de bedrijven voor de uitstraling van hun eigen bedrijfskavel en bebouwing.

De levenscyclus van een bedrijventerrein is grofweg te verdelen in twee fasen, namelijk:

- het moment waarop het terrein wordt ontwikkeld;
- de tijd dat het terrein gewoon functioneert en concurrerend is t.o.v. andere bedrijventerreinen.

Op veel aspecten (zoals bereikbaarheid, waarde onroerend goed en voorzieningenniveau) kan met de inzet van zowel gemeente als bedrijven meer worden bereikt dan door één van deze partijen afzonderlijk. Gemeente en ondernemers zullen elkaar op moeten zoeken en samen aan de slag gaan.

5.2 Kwaliteitsborging in de ontwikkelingsfase

Een bedrijventerrein, naast een functioneel gebied, mede ontwikkelen als visitekaartje? Je denkt er niet zo snel aan, maar uit de voorgaande hoofdstukken is toch duidelijk gebleken dat dit wel één van de uitgangspunten is bij de ontwikkeling van het Business Park Zierikzee. Vaak wordt een bedrijventerrein ontwikkeld om vervolgens langzaam maar zeker te verpauperen. Met alle negatieve gevolgen voor de concurrentiepositie in de regio.

Toch is dit niet nodig. Door duurzaam te ontwikkelen kan het zijn concurrentiepositie vasthouden. Een duurzaam bedrijventerrein moet ook een concurrerend bedrijventerrein blijven. Om concurrerend te blijven moeten bedrijventerreinen dan ook een continue verbetering doormaken. Als dit niet gebeurt verliezen deze terreinen niet alleen hun economische aantrekkelijkheid, maar worden ze bovendien een doorn in het oog voor omwonenden en werknemers. Het verlies aan concurrentiekracht en de kostbare opwaardering kan worden voorkomen door een continue kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein.





5.3 Kwaliteitsborging in de exploitatiefase: beheer en onderhoud

Het onderhoud van het bedrijventerrein bestaat in hoofdlijnen uit reiniging, reparaties, groot onderhoud en vervanging. In figuur 22 is de openbare ruimte aangeduid en het onderscheid in groen en grijs aangegeven. Juist de combinatie van deze onderdelen zorgt voor de garantie op het hoogwaardige kwaliteitsbehoud, omdat dan geen afwenteling naar de toekomst mogelijk is. Het onderhoud zal gericht moeten zijn op de openbare ruimte. Concreet gaat het daarbij om:

- het schollenlandschap langs de Weg naar de Val inclusief de fronten van gebouwen naar de Weg naar de Val;
- de openbare ruimte in deelgebied Centrum;
- de openbare ruimte voor de kantoren in deelgebied Noord-West;
- de ontsluitingswegen naar de bedrijven en de kantoren en de collectieve parkeerplaatsen (de nieuwe ontsluitingsweg, de stadsentree, naar Zuidhoek-Straalweg valt er volledig buiten).

Het onderhoud van de openbare ruimte wordt volgens een eenduidig gedefinieerd en geaccepteerd kwaliteitsniveau uitgevoerd. Daarvoor zal een beeldbestek worden vervaardigd, passend binnen het vigerende groen kwaliteitsplan van de gemeente Schouwen-Duiveland, direct gekoppeld aan een beheerexploitatie. Het voordeel van een beeldbestek is dat de kwalitatief gewenste output wordt vastgelegd en niet de hoeveelheid inzet. Degene die het onderhoud uitvoert zal verantwoording moeten afleggen over het beeld en niet over het aantal keren dat het onderhoud wordt uitgevoerd.

Communicatie tussen ondernemers en de gemeente blijft zeer belangrijk, ook in de beheerfase. Het communiceren van behaalde successen is een voorwaarde om duurzame ontwikkeling en beheer van het terrein te kunnen blijven activeren en 'verkopten'. Ook minder positieve ontwikkelingen en gebeurtenissen moeten helder worden gecommuniceerd, om het vertrouwen van en draagvlak te behouden.

5.4 Conventionele aanpak beheer / onderhoud en financiering

De ontwikkeling en realisatie van het Business Park vindt plaats in de voortuin van de stad Zierikzee. Gelet op deze bijzondere, doch gevoelige locatie is en wordt het proces van ontwikkeling zorgvuldig doorlopen. Ook tijdens en na realisatie en oplevering van de laatste bedrijfskavels vindt de gemeente het belangrijk dat zij samen met de ondernemers zorgvuldig aandacht besteedt aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, door verantwoordelijkheid en zorg voor het beheer op zich te nemen.

Er moet, gezien de huidige economische situatie, zeker voor het beheer en onderhoud geen ingewikkeld systeem worden gebruikt dat voor potentiële kopers en/of gebruikers beperkend is en daarmee een negatief effect kan hebben op de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein als vestigingsplaats. Voor een eenduidige aanleg en onderhoud van het 'groen' en het 'grijs', heeft de gemeente na zorgvuldige overwegingen gekozen voor een conventionele aanpak en financiering van het beheer en onderhoud. Het beheer en onderhoud wordt mede onder regie van de gemeente uitgevoerd en de financiering vindt plaats via de jaarlijkse inkomsten via de gemeentelijke heffingen.

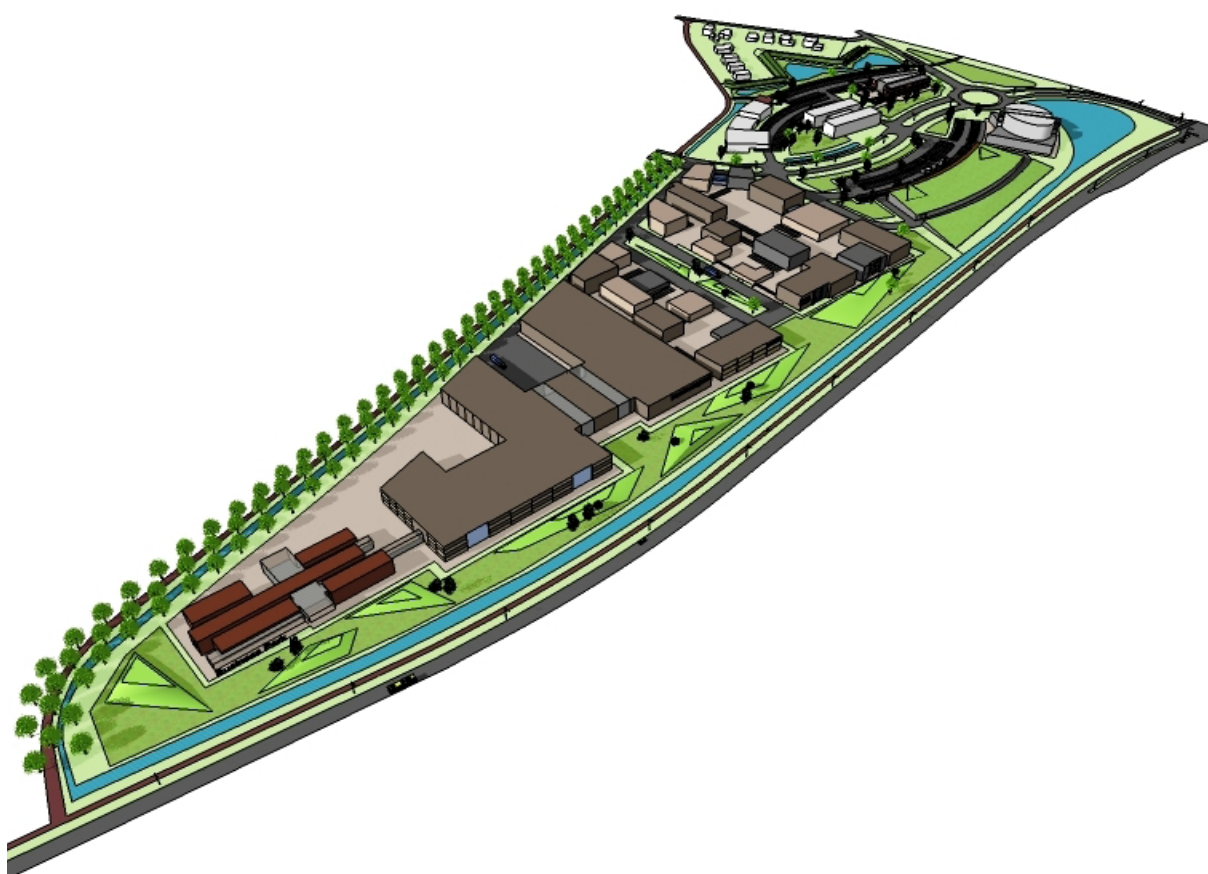
5.5 Participatie in de Vereniging Bedrijventerreinen Zuid

Voor het geval de eigenaren / gebruikers meer willen dan deze basisvoorzieningen, het onderhoud van het 'groen' en het 'grijs', kunnen ze op vrijwillige basis participeren in de reeds bestaande parkmanagementvereniging Vereniging Bedrijventerreinen Zuid.

5.6 Calamiteiten en criminaliteitspreventie

Bedrijven kunnen zich aansluiten bij de Stichting Beveiliging Bedrijventerreinen Schouwen-Duiveland (S.B.B.S.D.). De stichting heeft tot doel het bevorderen van veiligheid op bedrijventerreinen. Door collectiviteit en samenwerking is het mogelijk de beveiliging van de eigendommen van de leden betaalbaar te houden. De achterliggende gedachte is dat door het effectief bestrijden van ongewenste aanwezigheid in het openbaar gebied op bedrijventerreinen de ontstaansmogelijkheid van veel voorkomende criminaliteit in belangrijke mate wordt weggenomen. Bedrijven blijven op zo'n manier in belangrijke mate gevrijwaard van inbraak, vandalisme en brandstichting. Daarvoor is een nauwe samenwerking tussen bedrijven, brandweer, politie, gemeente en particulier beveiligingsbedrijf essentieel. Op het bestaande bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg is een collectieve vorm van beveiligen aanwezig. Bedrijven daar besluiten op vrijwillige basis of ze deelnemen.





figuur 23 : 3D-beeldimpressie

6. Financiën - zo wordt het bekostigd

In het hoofdstuk financiën worden de hoofdzaken uit de grondexploitatie voor het Business Park Zierikzee beschreven, zoals kosten en baten van de ontwikkeling en de begroting van het parkmanagement. Eveneens wordt respectievelijk ingegaan op het uitgifteprotocol, de prijsstelling van de kavels, de uitgiftetermijn en planning en de voorwaarden waaronder de gemeente Schouwen-Duiveland de gronden uitgeeft.

6.1 Kosten en baten ontwikkeling

De ontwikkeling van de locatie wordt gemonitord in een publieke grondexploitatie, waarbij het uitgangspunt is dat deze uiteindelijk balansneutraal sluit. Aan de kostenkant wordt rekening gehouden met de aanleg van de hoofdinfrastructuur, de inrichting van het openbaar en collectief gebied en het bouwrijp maken van de kavels gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en de uitgangspunten en spelregels van het kwaliteitshandboek. Eveneens wordt een post opgenomen voor de effecten van het tijdelijk beheer als gevolg van een geleidelijke ontwikkeling van de locatie. Aan de batenkant wordt uitgegaan van inkomsten door gronduitgifte, gebaseerd op een uitgeefbaar areaal van circa 6 hectare, gebaseerd op prijs afhankelijk van de gekozen locatie en marktconform stijgend naar verloop van tijd.

6.2 Begroting beheer

In hoofdstuk 5 is gemotiveerd aangegeven dat het beheer en onderhoud door de gemeente wordt georganiseerd. De financiering vindt plaats via de jaarlijkse inkomsten d.m.v. de gemeentelijke heffingen.

6.3 Uitgifteprotocol en prijsstelling

Bij de gronduitgifte voor het Business Park Zierikzee [figuur 23] zal een gedifferentieerde grondprijs worden gehanteerd. Deze grondprijs is gerelateerd aan de situering van de bedrijfskavel op de locatie, waarbij er een vaste prijs per m² grond wordt gehanteerd per zone en waarbij het

bebouwbaar programma (door middel van de bebouwingsreglementen) is gemaximeerd. In de prijsstelling van de bedrijfskavels worden vier prijsniveaus onderscheiden:

- de hoogste prijs geldt voor de bedrijfskavel in de oksel van de kruising van de Weg naar de Val met de Julianastraat (accent in het centrum en centrumgebouw);
- een tweede prijsniveau geldt voor de bedrijfskavels in deelgebied Noord-West, waar zelfstandige kantoorfuncties direct zijn toegestaan;
- een derde prijsniveau geldt voor die delen van de bedrijfskavels in het zuidelijke deel die in het zicht liggen van de Weg naar de Val of de nieuwe ontsluitingsweg;
- het laagste prijsniveau geldt voor de resterende bedrijfskavels.

De exacte grondprijzen per gebied worden in de separate bijlage opgenomen en jaarlijks geactualiseerd.

6.4 Uitgiftetermijn en planning

De uitgifte van gronden is vraaggerelateerd en volgt het principe zoals beschreven in paragraaf 3.1.3. Een deel van het deelgebied Noord-West is grotendeels gerealiseerd. De aanleg van de resterende infrastructuur en het bouwrijp maken van de zuidelijk deel zal eind 2011 worden gestart.

Het streven is erop gericht de volledige realisatie van het Business Park Zierikzee af te ronden tussen 2020 en 2025.

6.5 Voorwaarden

Op de verkoop van gronden zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Business Park Zierikzee van toepassing.





DEEL B: KWALITEITSHANDBOEK



7. Borging van de beoogde kwaliteit

In het hoofdstuk borging van kwaliteit wordt het proces beschreven op welke manier het kwaliteitsteam ingaat op particuliere initiatieven van vestigingskandidaten en de uitvoering van plannen binnen de kaders van het ontwikkelingsplan en het kwaliteitshandboek.

7.1 Procedure kwaliteitstoetsing

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 Business Park bijzondere aandacht.

7.1.1 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 Businesspark Zierikzee' begeleidt de verdere planontwikkeling en bewaakt de kwaliteit van de openbare ruimte en private initiatieven. Daarnaast draagt het team zorg voor de ruimtelijke samenhang tussen de diverse bouwplannen, waarbij het kwaliteitshandboek en het bestemmingsplan 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 de wijken Poortambacht 11 en Noorderpolder II 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 kwaliteitshandboek 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. Een samenvatting van de belangrijkste

ruimtelijke criteria, is opgenomen in de zogenaamde spelregelkaart [figuur 24].

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 welstandscommissie).

In het kwaliteitsteam heeft een vertegenwoordiging van de welstandscommissie zitting. Er bestaat daardoor een relatie tussen datgene wat het kwaliteitsteam aangeeft en de uiteindelijke beoordeling van het bouwplan door de welstandscommissie.

7.1.2 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 kwaliteitshandboek, het bestemmingsplan 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. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het Business Park en daarmee ook de (verkoop)waarde van de gebouwen ten goede.





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

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 beoordeelt 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.

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. 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.

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, plattegrond(en), gevels en de definitieve materiaal- en kleurkeuze van het exterieur, aangevuld met 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 het bouwvergunningtraject.





figuur 25 : inrichting openbare ruimte

8. Inrichting openbare ruimte

In het hoofdstuk inrichting openbare ruimte worden de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte beschreven. Hierin is een onderscheid gemaakt in de inrichting van het landschappelijk kader en de inrichting van de (hoofd-)ontsluiting. Onderdelen van het landschappelijk kader zijn: de Weg naar de Val, de Platteweg, de stadsentree, het bedrijvenplein en de bedrijvendam. In figuur 25 is het ontwerpvoorstel opgenomen, waarin de verschillende gebieden zijn aangeduid.

8.1 Openbare ruimte

Gestreefd wordt naar een duurzaam, groen en leefbaar Business Park. De inrichting van de openbare ruimte bepaalt, naast het bebouwingsbeeld van de bedrijven en de inrichting van de uitgegeven bedrijfskavels, in belangrijke mate de kwaliteit en het imago van het Business Park Zierikzee. Juist hier speelt het belang van een goede aansluiting op het omliggende landschap. De openbare ruimte vormt de drager van de totale locatie. Ze houdt de losse en bedrijfsspecifieke elementen bij elkaar. Hoe sterker en steviger de drager, hoe meer vrijheid voor losse elementen.

Een goede overgang tussen de openbare ruimte en het privéterrein wordt door middel van de aanleg van de zogenaamde 3-meterzone geborgd. De inrichting er van is eenduidig en wordt in hoofdstuk 9 nader omschreven. Deze 3-meterzone zorgt ervoor, dat de uit te geven bedrijfskavels op een geleidelijke manier overgaan in de inrichting van de openbare ruimte. Het inrichtingsprincipe van de 3-meterzone is sober, beperkt tot de essentie en houdt de mogelijkheid open om de eigen identiteit van het bedrijf uit te dragen.

Daarnaast bepaalt een zonering van bedrijfstypen en categorieën binnen het bedrijventerrein de uitstraling en belevingswaarde. In de stedenbouwkundige opzet van Business Park voorziet:

- deelgebied Zuid-Oost in de vestiging van business-to-businessbedrijven;
- deelgebied Noord-West en centrum in de huisvesting voor bedrijven met ook een publieksgerichte component. Dit laatste vraagt om een inrichting van de openbare ruimte waar, naast de ondernemer en werknemer, ook de bezoeker zich prettig voelt. Binnen de heldere structuur en opbouw van het terrein vormen de verschillende bedrijven samen één geheel en sluiten aan op de omgeving.

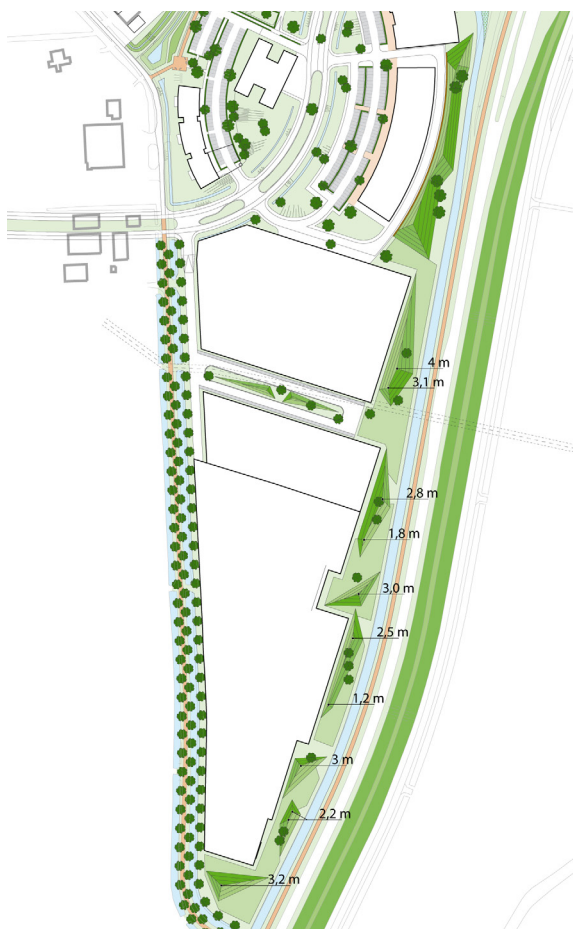
In de ontwerp- en realisatiefase zal het kwaliteitshandboek als toetsingskader dienen bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor de openbaar ruimte (bouw- en woonrijfphase). In het gefaseerd ontwikkelen van het bedrijfengebied waarborgt het kwaliteitshandboek de gewenste, consistente kwaliteit van het programma van de verschillende deelplannen in de tijd.

De ontwikkeling van Business Park vindt gefaseerd plaats, waarbij per bedrijf gezocht wordt naar een passende plek binnen het bedrijventerrein. Een mogelijk gevolg hiervan is dat delen van het terrein voor een onbepaalde periode braak liggen. Voorgesteld wordt om deze terreinen in te zaaien met gras en te maaien danwel te laten begrazen.

8.2 Landschappelijk kader en ontsluiting

Het landschappelijk kader, de openbare ruimte van het Business Park wordt omkaderd door een aantal onderdelen. Deze onderdelen zijn eveneens aangeduid in figuur 25 en betreffen de Weg naar de Val, de Platteweg, de stadsentree, het bedrijvenplein en de bedrijvendam.

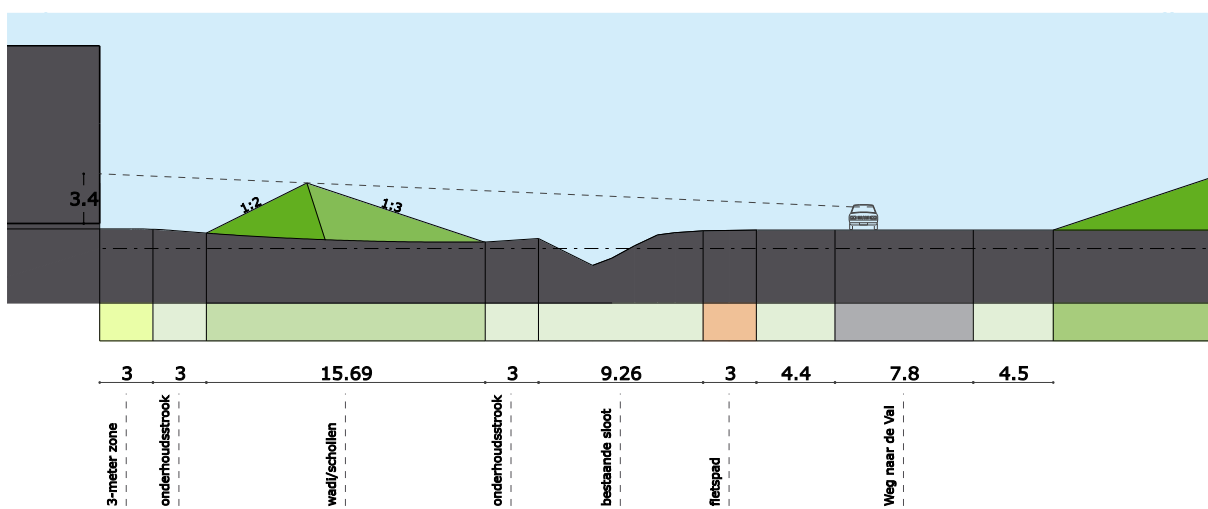




figuur 27 : hoogtes schollen



referentiebeeld schol



figuur 26 : doorsnede Weg naar de Val

8.2.1 Weg naar de Val (het schollenlandschap)

Het terrein wordt in het oosten begrensd door de Weg naar de Val. Deze weg wordt begeleid door de dijk van Zuidernieuwland. De dijk ligt op circa 4,50m + NAP, waarbij de weg ter hoogte van de aansluiting met de stadsentree op dijkhoogte is. Het huidige maaiveld loopt in noord-zuidrichting op. Bij het woonrijp maken zal het terrein echter worden opgehoogd, waarbij het maaiveld geleidelijk oploopt richting het zuiden. Voor de inrichting van het terrein is een voorstel uitgewerkt waarin het landschap en de bebouwing gelijk op gaan. Het landschap verkrijgt een bijzondere inrichting en de bebouwing reageert ingetogen op deze inrichting. Uitzondering hierop vormt een tweetal bebouwingsaccenten aan de noord- en zuidzijde van het Business Park.

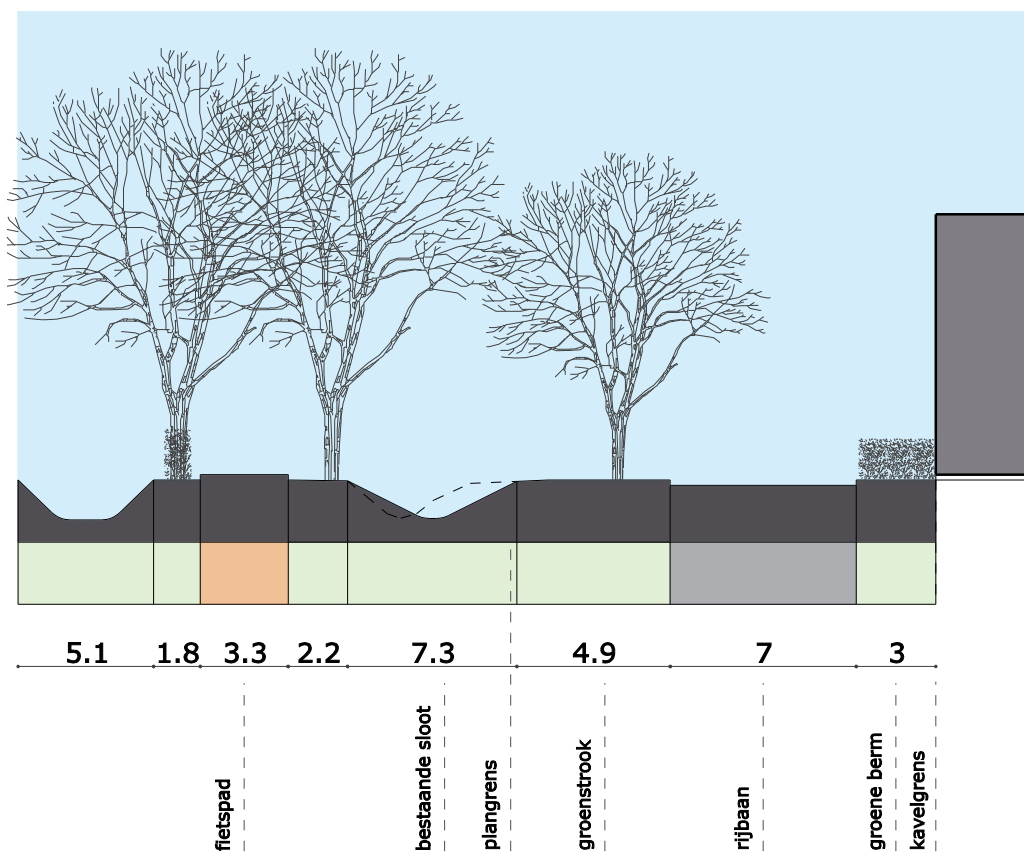
De breedte van deze openbare ruimte kent een minimale grens die gelijk is aan de 40-meterlijn, zoals van toepassing is in het kader van het waarborgingsbeleid in het Provinciaal Omgevingsplan. Voor wegen met een gebiedsverbindende functie (N257) geldt namelijk aan weerszijden van een provinciale weg een waarborgingszone van 40 meter uit de as van de weg.

Tussen de kavelgrens van de bedrijfskavels en de bestaande sloot langs de Weg naar de Val wordt het maaiveld verlaagd tot een 0,50 meter onder het nieuwe maaiveld. In figuur 26 is een doorsnede van het principe opgenomen die het inrichtingsvoorstel illustreert. Dit gebied fungeert als wadi. Een wadi is een droog gebied dat gedurende het grootste deel van het jaar droog staat. Gedurende natte periodes en hevige regenbuien kan dit gebied als waterberging fungeren. De wadi wordt tevens ingezet als filter voor zuivering van het water afkomstig van de bedrijvendam. In deze wadi wordt vervolgens een aantal grondlichamen (de schollen) gesitueerd.

De vorm van de schollen is vastgelegd en sluit aan op de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan.

- de minimale afstand van de schol tot aan het begin van het talud van de wadi is bepaald op 3 meter;
- de zone kan worden ingezet als onderhoudsstrook voor het maaien van de schollen;
- de hoogte van de schollen is op maximaal 3 meter gesteld en wordt beplant met ruige grassen. Op deze manier wordt de schol voor het oog optisch verhoogd met circa 0,50 meter en is het maaibeheer minder frequent (1x per jaar);
- het talud varieert en wordt ingericht als helling met een hellingshoek van minimaal 1:3 en maximaal 1:2. Bij een helling van 1:2 wordt het onderhoud vanaf de onderhoudsstrook uitgevoerd en is een afwerking met een kleilaag nodig om te voorkomen dat het zand wegglijdt. Bij een talud van 1:3 is het mogelijk om de maaierwerkzaamheden op het talud zelf uit te voeren;
- ze liggen vrij in de wadi en hebben een afwisseling in vorm, hoogte en steilte van talud. De hoogtes van de schollen variëren, zoals weergegeven in figuur 27, worden toegepast als dynamisch landschap. De schollen maken het mogelijk om de openingen met de bedrijvendam te integreren en ook de minder representatieve onderdelen van de bebouwingswand te camoufleren;
- daarnaast worden, verspreid over de schollen, enkele bomengroepen geplant.





figuur 28: doorsnede Platteweg



referentie doorsnede sloot Platteweg

8.2.2 Platteweg

Bestaande weg:

De westelijke begrenzing van het terrein wordt gevormd door de Platteweg. Een weg met bijzondere cultuurhistorische waarde die zich kenmerkt door een beplanting met Essen en de aanwezigheid van de typische Zeeuwse Haag als onderbeplanting. Een deel van de bestaande bomen is vanwege ziekte gekapt, waardoor de bomenrij niet meer als één ruimtelijk geheel functioneert.

De kracht en waarde van de cultuurhistorische lijn wordt versterkt c.q. hersteld door de aanplant nieuwe Essen. Tussen de Platteweg en de bestaande sloot wordt een tweede bomenrij geplant. Voor beide bomenrijen geldt een onderlinge plantafstand van minimaal 12 meter tussen de bomen, zodat de overlast voor het onderhoud van de sloot wordt beperkt. De weg behoudt zo zijn inrichting en functie als ontsluiting naar de naastgelegen agrarische percelen. Daarnaast wordt deze weg aangetakt op het langzaamverkeersnetwerk.

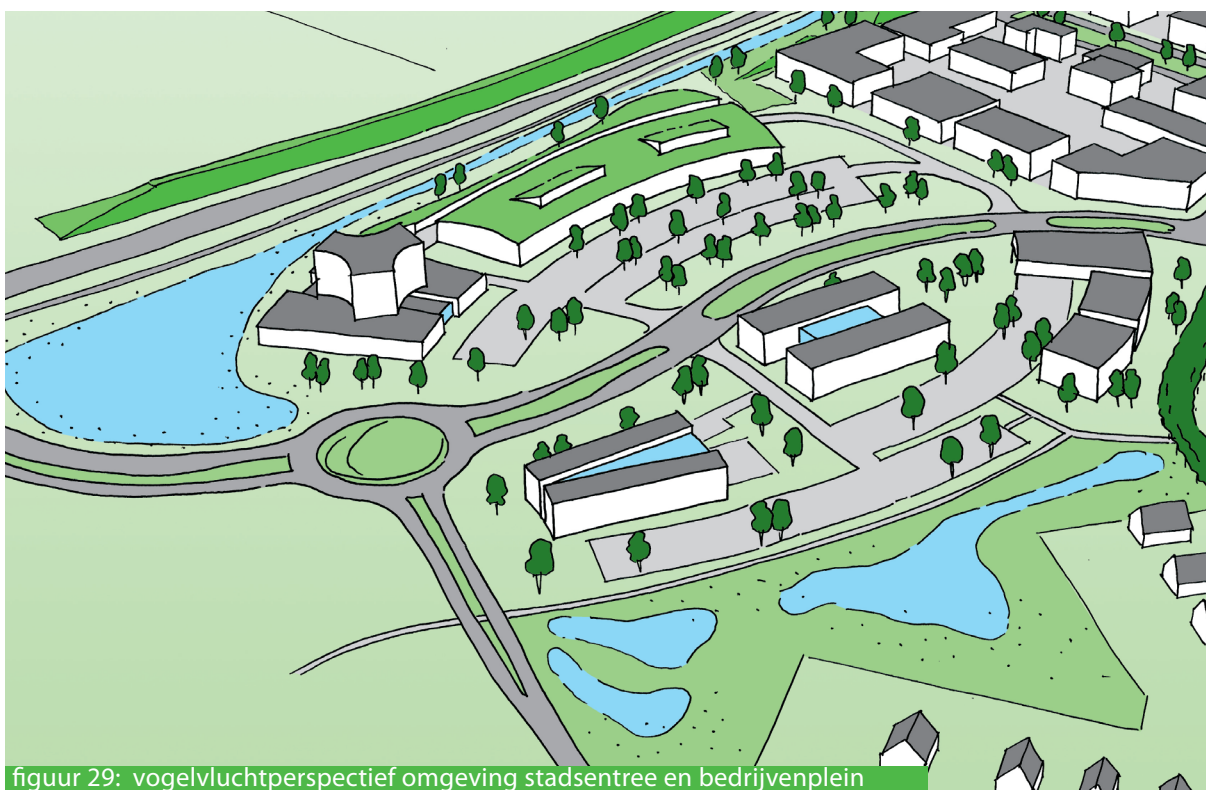
Nieuwe weg:

Parallel aan de bestaande weg wordt een nieuwe weg gesitueerd, die de functie krijgt als ontsluiting naar de bedrijvendam. Deze weg, zoals aangegeven in figuur 28, heeft een rijbaanbreedte van 7 meter en wordt in asfalt uitgevoerd.

De bestaande sloot ten oosten van de Platteweg wordt ingericht met een flauwer talud (1:2), zodat de sloot ook het regenwater dat valt op de nieuwe parallelle ontsluitingsweg en de bedrijvendam kan opvangen en afvoeren. In de groenzone, tussen de verbrede sloot en de nieuwe ontsluitingsweg wordt een derde bomenrij van Essen aangeplant.

De drie bomenrijen tezamen vormen een groen bomenscherm waarachter zich de bedrijvigheid bevindt. Door deze aanplant wordt de overgang van het Business Park duidelijk gemarkeerd en landschappelijk ingepast. Om het groene karakter van de beplanting langs de Platteweg door te trekken wordt de ruimte tussen de rijbaan en de zijde van de bedrijfskavel als een brede groene berm van ingericht (3 meter). De beplanting van deze berm sluit aan op de Zeeuwse Haag.





figuur 29: vogelvluchtperspectief omgeving stadsentree en bedrijventuin



locatiefoto bebouwing Syntess deelgebied Noord-West

8.2.3 Stadsentree en bedrijvenplein

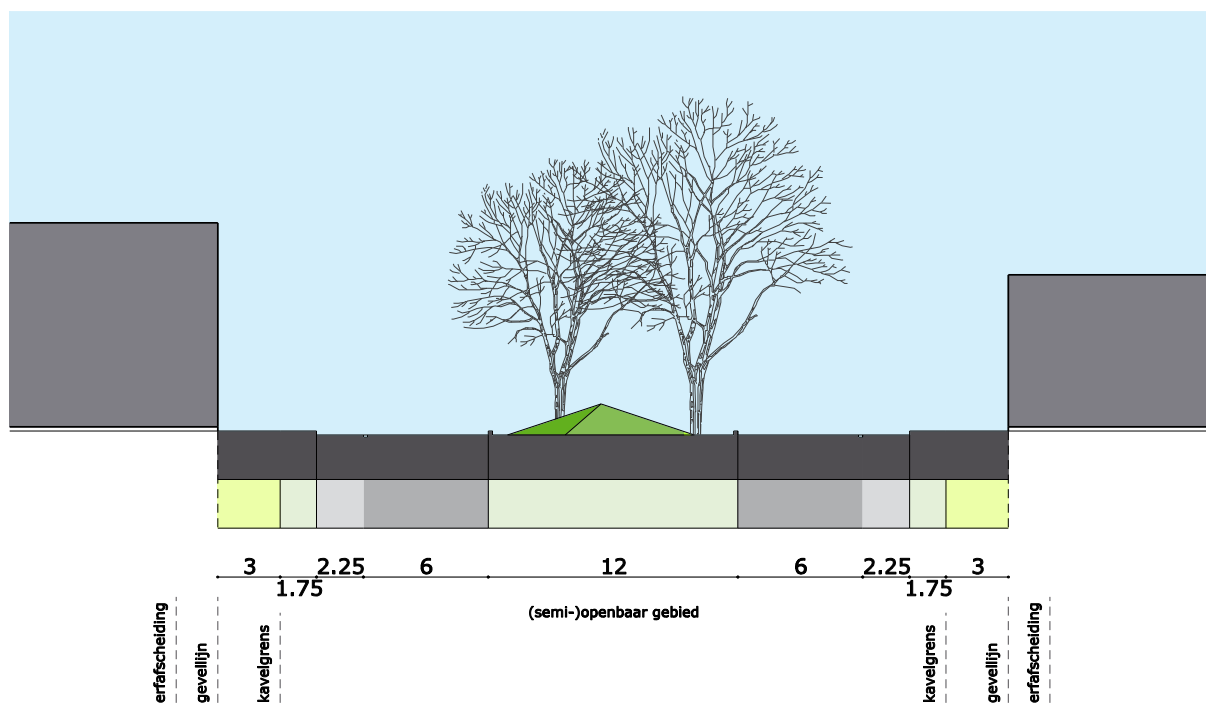
De stadsentree [figuur 29] is te kenmerken als een weg in een ruimtelijke omgeving met verschillende karakters. In de toekomst ontsluit de weg het bedrijventerrein Straalweg, Business Park en enkele bestaande bedrijfskavels. Daarnaast doorsnijdt de weg het open landschap van de Zuidernieuwland polder. Om deze redenen wordt de weg sober ingericht met een groene middenberm, eventueel begeleid met een bomenrij aan de zuidzijde van de weg om de bestaande rand van de bebouwing af te schermen. Daarnaast moet naast de door te trekken stadsentree aan beide zijden van de weg een sloot worden aangelegd die het water van het Business Park afvoert.

De weg vormt de verbinding tussen de Weg naar de Val en het bedrijventerrein Straalweg. Voor het gedeelte waar de weg door het Business Park loopt, wordt ingezet op een inrichting met een brede groene middenberm.

Het gebied is vormgegeven en deels al aangelegd (deelgebied Noord-West) en kent een licht glooiend terrein. Het maaiveld van de openbare ruimte loopt richting de stadsentree af, waar het water in een wadi/sloot wordt opgevangen. Op deze manier fungeert het als waterberging en kan het water richting het westen worden afgevoerd. In het verlengde van het eerste deel van het tracé van de stadsentree dient voor het tweede deel rekening gehouden met een sloot aan twee zijden van de weg. De sloot aan de westzijde van het inmiddels aangelegde tracé van de stadsentree is groter van formaat in vergelijking met de nog aan te leggen greppel/sloot aan de oostzijde van de weg.

Het bedrijvenplein kent een parkachtige en open inrichting, waar verspreid over het gebied solitaire bomen en boomgroepen staan. In combinatie met de brede groene middenberm van de stadsentree, die vrij blijft van bomen, ontstaat één gelijkwaardige uitstraling van het gebied.





figuur 30 : doorsnede bedrijvendam



referentiebeeld schol

8.2.4 Bedrijvendam

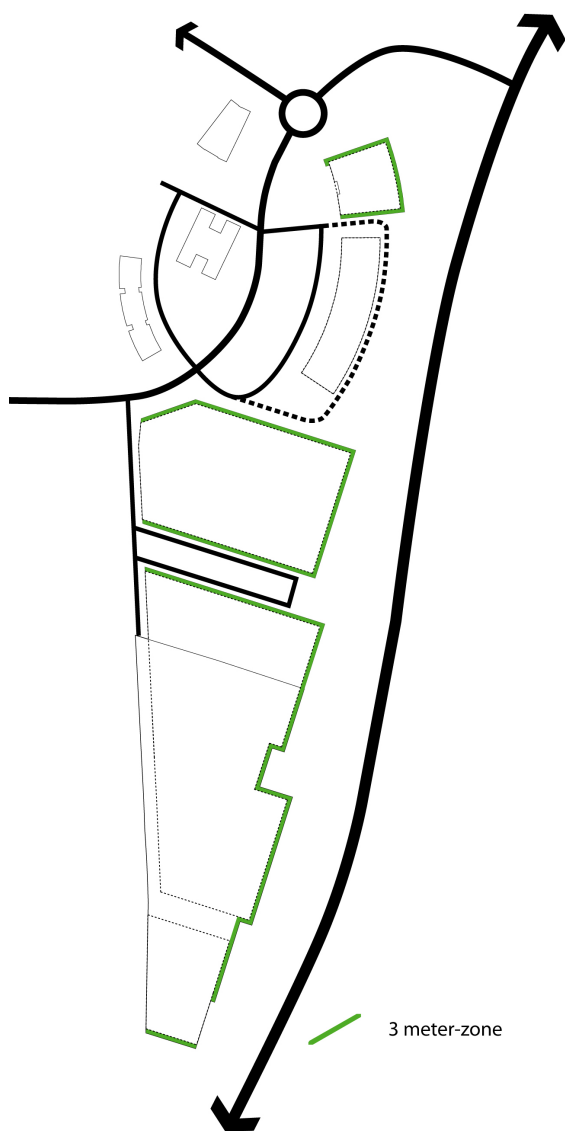
De bedrijvendam vormt de ontsluiting naar de bedrijfskavels [figuur 30]. De ruimte wordt gekenmerkt door een middenberm van 12 meter breed, die wordt omkaderd door een brede betonband.

Deze middenberm krijgt een groene inrichting bestaande uit een grastalud, waarbij aansluiting is gezocht bij het schollenlandschap door middel van variatie in zowel de breedte als de hoogte van de berm. In deze ruimte worden in een verstrooid patroon enkele bomen geplant. Aan weerszijden van de middenberm wordt een (éénrichtings-)rijbaan aangelegd van 6 meter breed met daarnaast een flexibele strook waar men tijdelijk kan parkeren en (snel) goederen kan afleveren.

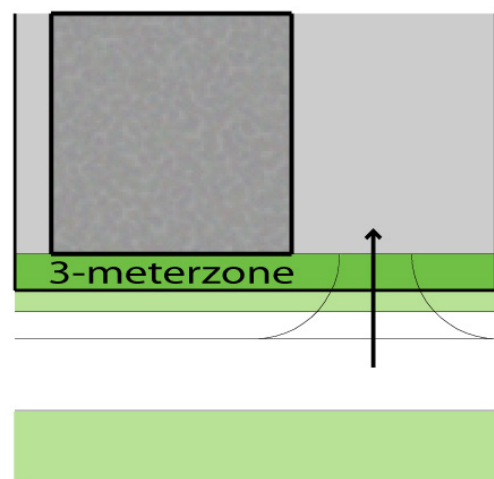
De rijbaan wordt uitgevoerd in asfalt. De flexibele strook wordt door het toepassen van andere materialen, zoals antracietkleurige klinkers, duidelijk zichtbaar aangelegd. Aan beide zijden wordt een groene berm aangelegd van 1,75 meter die tegelijkertijd gebruikt wordt als kabel- en leidingenstrook en waarin de straatverlichting wordt geplaatst. De breedte van de bedrijvendam komt hiermee op 32 meter, zodat een vrachtwagen in deze ruimte kan keren. De inrichting van gevel tot gevel is zo eenduidig mogelijk.

De groene zij- en middenberm wordt beplant met grassen. Aan weerszijden van de bedrijvendam grenst de 3-meterzone van de bedrijfskavel. De inrichting van de zijberm sluit aan op deze 3-meterzone.

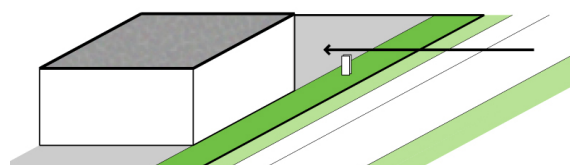




figuur 31 : 3-meterzone



figuur 32 : principe bedrijfskavel Zuid-Oost 2D



figuur 33 : principe bedrijfskavel Zuid-Oost 3D

9. Inrichting uitgeefbaar terrein

In het hoofdstuk inrichting van het uitgeefbaar terrein worden de algemene spelregels verwoord en verbeeld die van toepassing zijn voor het ontwerp en de inrichting van de bedrijfskavels en de gebouwen. De algemene spelregels worden uitgelegd aan de hand van illustraties. Deze zijn gemaakt op verschillende schaalniveaus; het schaalniveau van de locatie, het schaalniveau van een cluster van bedrijfskavels en op het schaalniveau van de individuele bedrijfskavel. Afhankelijk van het schaalniveau waar de spelregel betrekking op heeft, is de spelregel verbeeld. De verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van kavels en gebouwen ligt bij de ondernemer zelf. Bij het formuleren van de algemene spelregels is gezocht naar een balans tussen eenheid (wat leg je vast) en verscheidenheid (wat laat je vrij). Er is onderscheid aangebracht in spelregels voor de kavels en spelregels voor de gebouwen.

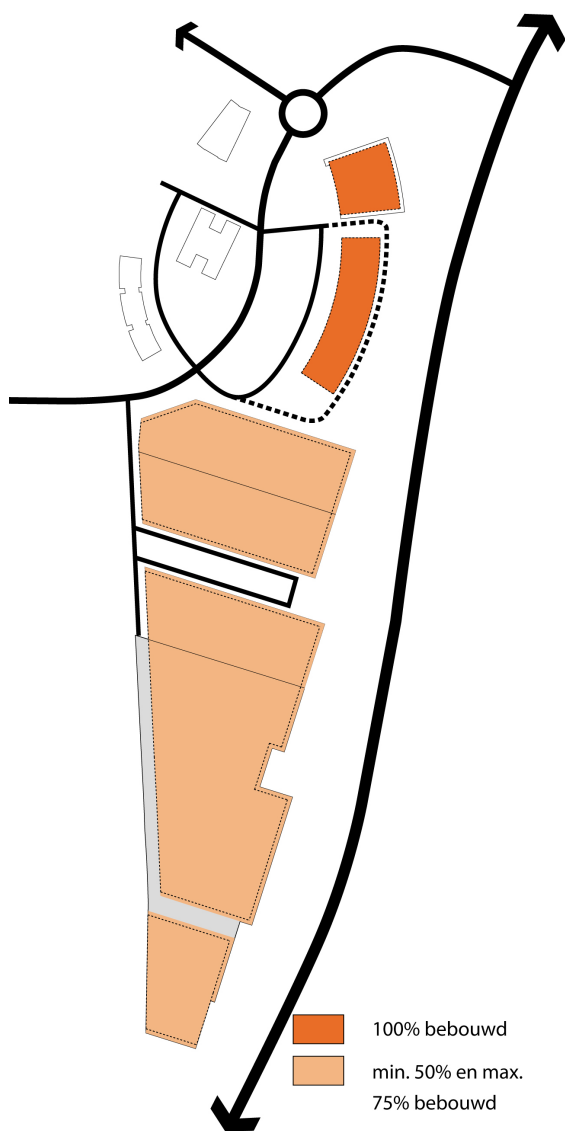
9.1 Algemene spelregels – kavels

In deze paragraaf komen de spelregels voor de bedrijfskavels aan bod. Deze spelregels zijn algemeen verwoord. Afwijkingen van de algemene spelregels worden specifiek verwoord in hoofdstuk 10, waarin de uitwerking per deelgebied is omschreven.

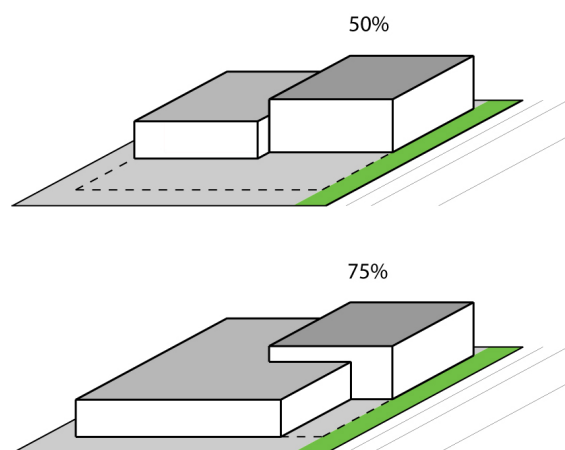
9.1.1 3-meterzone

Een van de belangrijkste spelregels voor de overgang van privé naar openbare ruimte is de 3-meterzone [figuur 31 t/m 33]. Deze zone is gesitueerd daar waar het uitgeefbaar terrein grenst aan de rijbaan of openbaar groen. Deze zone maakt onderdeel uit van de private kavel en wordt collectief onderhouden. In deze 3-meterzone zijn bedrijfsinritten, informatie- en reclamezuilen en groenelementen opgenomen. De inrichting van de 3-meterzone is overal identiek. De 3-meterzone wordt beplant met grassen die overgaat in de beplanting van de groene berm aan weerszijden van de bedrijvendam. In deze zone mogen de bedrijven bij hun inritten hun bedrijfsinformatie plaatsen. De eisen omtrent de vormgeving van deze bedrijfszuilen worden nader beschreven onder 9.2.4 (presentatie en reclame).





figuur 34: bebouwingspercentage



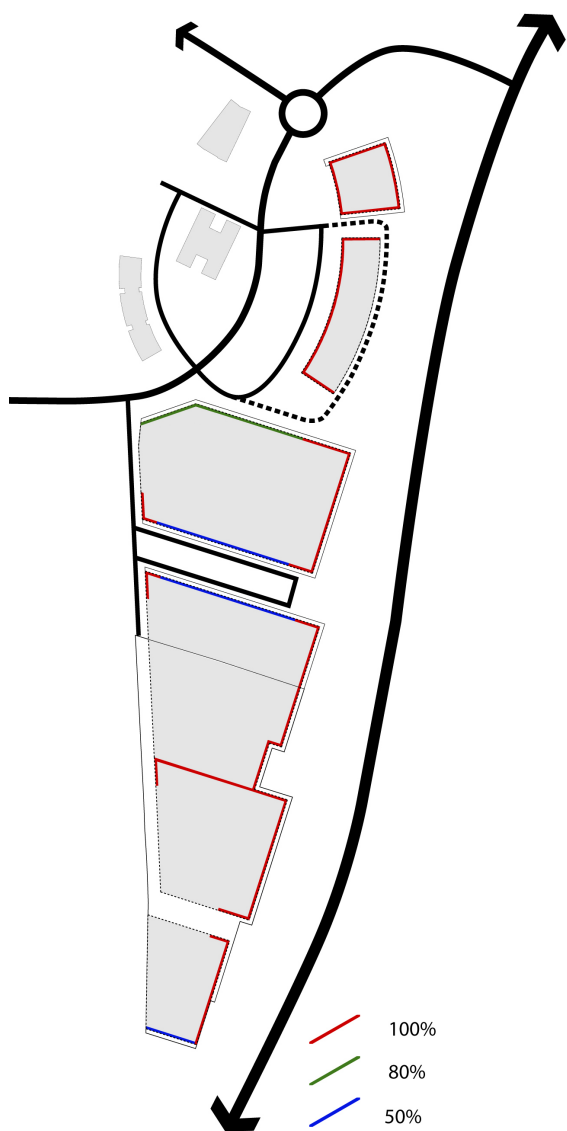
figuur 35 : principe bedrijfskavel Zuid-Oost

9.1.2 Bebouwingspercentage

In dit kwaliteitshandboek wordt het bebouwingspercentage berekend door de oppervlakte van de footprint van het gebouw te delen door de oppervlakte van het bouwvlak. Het bouwvlak wordt bepaald door de rooilijnen die van toepassing zijn voor het bedrijfskavel. In figuur 34 is het minimale en maximale bebouwingspercentage op het niveau van het bedrijfskavel geïllustreerd.

Om een representatieve en aangename ruimte op Business Park Zierikzee te creëren en de bedrijven een individuele expressie te geven, is het van belang dat er voldoende 'lucht' tussen de gebouwen zit. Voor ieder kavel geldt [figuur 35] dat een zone van minimaal 3 meter van de zijdelingse kavelgrens vrij moet zijn van bebouwing. Zo is de onderlinge afstand tussen gebouwen altijd minimaal 6 meter en zijn de gebouwen vanaf eigen terrein toegankelijk voor onderhoud, hulpdiensten en het laden en lossen.

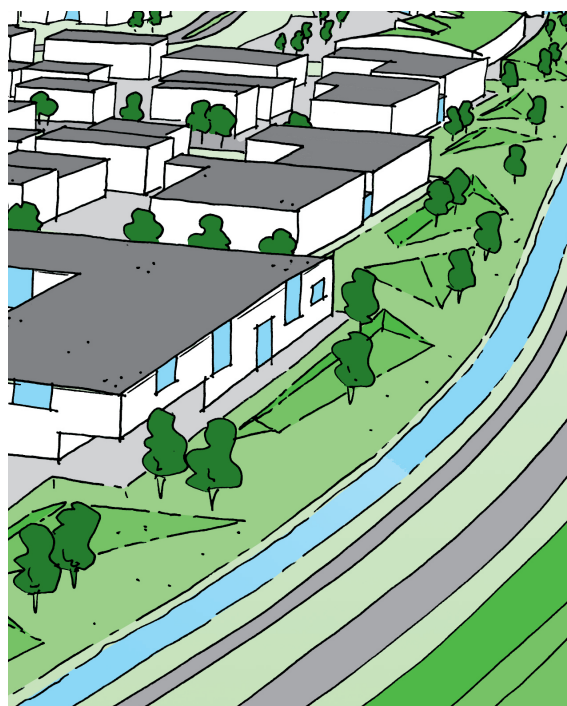




figuur 36: bebouwingspercentage en gevelijnen



figuur 37 : eenzelfde kavelrichting



figuur 38 : verspringende gevel Weg naar de Val

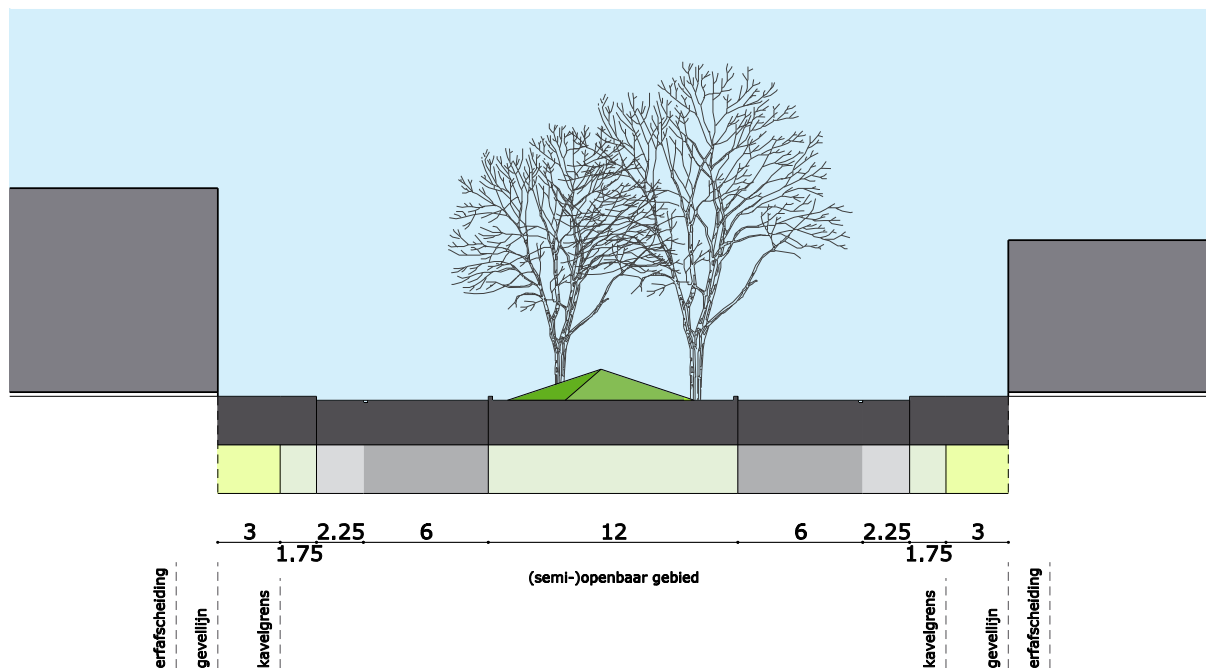
9.1.3 Bebouwingsgrenzen en gevellijnen

Business Park Zierikzee bestaat uit individuele bedrijven die gezamenlijk het bedrijvenpark vormen en het gezicht bepalen. Om ervoor te zorgen dat bedrijven zichzelf op een eigen en representatieve manier kunnen manifesteren, mag er niet op de zijdelingse kavelgrens gebouwd worden. De wijze waarop gebouwen aan de openbare ruimte staan, is bepalend voor het karakter en het beeld van die ruimte. Voor de verschillende zijden van de bedrijfskavels, waar ze grenzen aan de openbare ruimte, gelden spelregels voor het minimale percentage dat van de aangegeven gevellijn bebouwd moet worden [figuur 36].

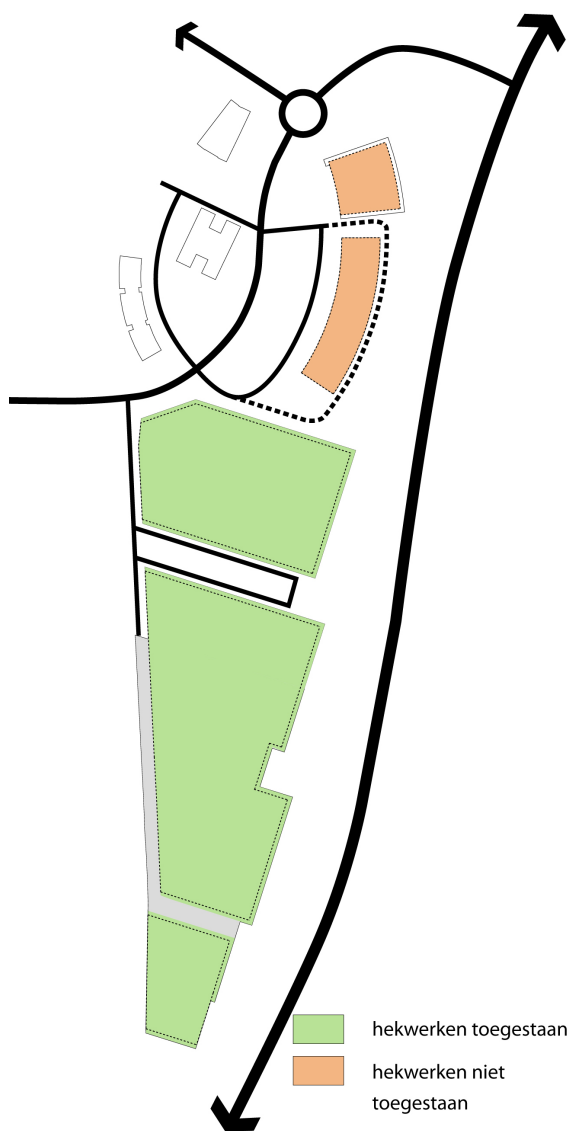
De gebouwen in het zuidelijk deel langs de Weg naar de Val [figuur 37 en 38] hebben eenzelfde kavelrichting. Door de kromming van de weg en de van toepassing zijnde 40-meter zone varieert de positie van de kavelgrens. De kavelgrens verspringt hierdoor en er ontstaat een los gevelbeeld. Op deze manier voegen de gebouwen zich op een prettige manier in het landschap. Voor de continuering van

de bebouwing en het representatieve karakter langs deze weg is het van belang dat de bebouwing aan deze zijde zich volledig op de gevellijn bevindt. Een bijzonder accent wordt gemaakt ten zuiden van het bedrijventerrein. Voorop staat dat een gebouw wordt gerealiseerd met een markante kopgevel, waarbij het uitgangspunt is dat de gevellijn voor minimaal 50% wordt bebouwd.

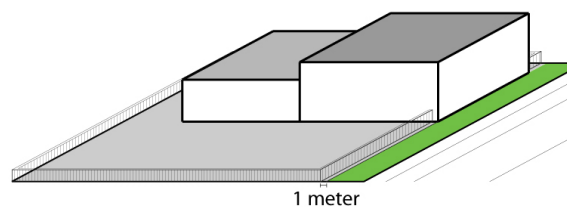
De parallelweg langs de Platteweg dient voornamelijk als toegangsweg naar de bedrijvendam. De bedrijfskavels verkrijgen geen directe aansluiting op de parallelweg, de inritten van de bedrijfskavels zijn aan de bedrijvendam gesitueerd. Voor de bedrijven op de kavels grenzend aan deze nieuwe parallelweg bestaat de mogelijkheid zich te presenteren. Op de hoeken van de bedrijfskavels die grenzen aan de Platteweg en de bedrijvendam geldt dat de gevellijn 100% moet worden bebouwd [zie figuur 36].



figuur 39 : doorsnede bedrijvendam



figuur 40 : erfafscheiding



figuur 41 : principe bedrijfskavel 3D



referentiebeeld hekwerk

Voor het meest noordelijke gelegen bedrijfskavel van deelgebied Zuid-Oost die grenst aan de Platteweg, de stadsentree en het bedrijvenplein geldt dat de gevellijn voor minimaal 80% moet worden bebouwd.

De situering van de gebouwen aan de bedrijvendam is bepalend voor de beleving van de ruimte. Deze ruimte, zoals beschreven onder 8.1.4 en aangeduid in de doorsnede [zie figuur 39] beslaat 32 meter. Gelet op de breedte van de bedrijvendam is het van belang dat de bedrijven een wand vormen aansluitend aan deze ruimte. Om de eenduidigheid van de bedrijven te versterken is de 3-meterzone van toepassing. De gevellijn ligt 3 meter terug ten opzichte van de kavelgrens. Minimaal 50% van de gevellijn aan deze zijde van de bedrijfskavel moet worden bebouwd.

9.1.4 Erfafscheidingen

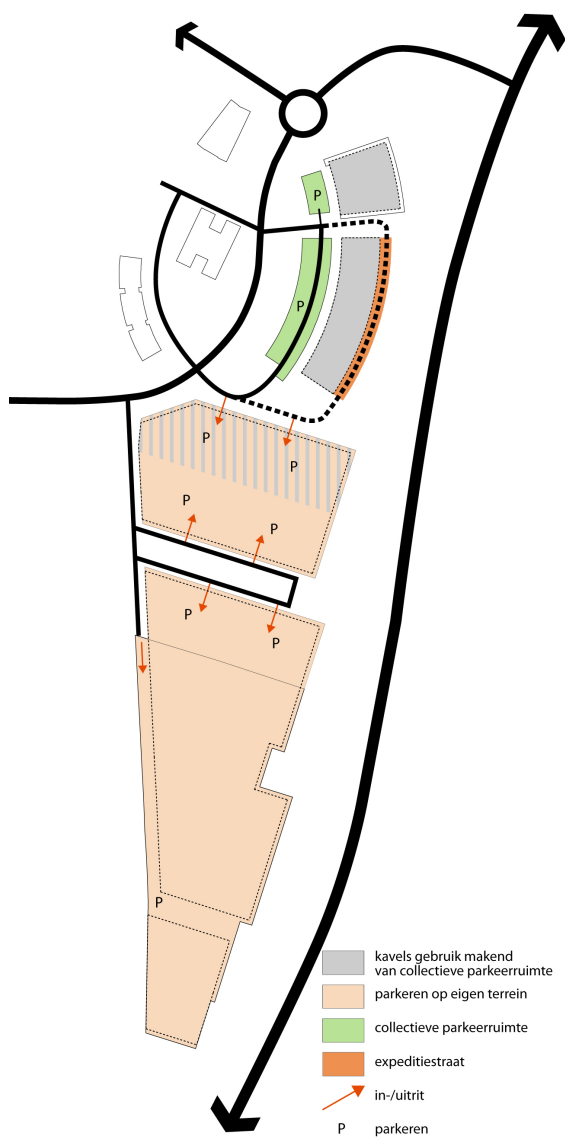
Erfafscheidingen hebben grote invloed op het karakter en beeld van de openbare ruimte. In deelgebied Noord-West en Centrum zijn hekwerken niet toegestaan. In deelgebied Zuid-Oost is de plaatsing van hekwerken onder voorwaarden wel toegestaan [figuur 40 en 41].

Er wordt primair gestreefd naar een straatbeeld zonder erfafscheidingen. Dit betekent dat het gebruik van erfafscheidingen vóór de voorgevel zoveel mogelijk wordt beperkt. Wanneer een erfafscheiding toch noodzakelijk blijkt vanwege de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld verplicht gesteld door de verzekering), wordt gestreefd naar een samenhangend beeld door een eenduidige toepassing (hoogte, materiaal en kleur) en positie.

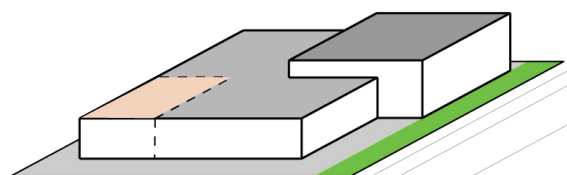
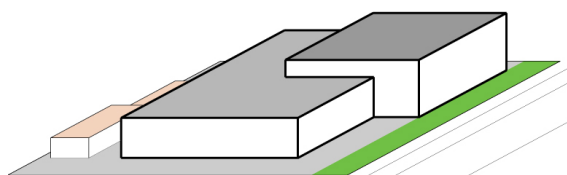
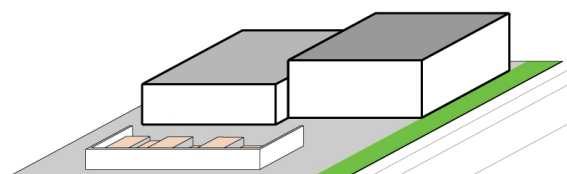
De gebruikte hekwerken zijn zwartkleurig (RAL 9005), 2 meter hoog en worden uitgevoerd als een spijlenhekwerk, met een onderlinge spijlenafstand die binnen de ARBO-normen vallen.

Aan de zijde van de bedrijfskavel waar de in- en uitrit is gesitueerd dient het hekwerk 1 meter achter de voorgevellijn te worden geplaatst. Erfafscheidingen tussen bedrijfskavels (zij- en achterkanten) bevinden zich op de kavelgrens.





figuur 42 : representatieve gevel



figuur 43 : principe buitenopslag

9.1.5 Logistieke organisatie

Naast de gebouwen en de erfafscheiding zijn ook inritten, laad- en losplekken, parkeerplaatsen en de buitenopslag van invloed op het straatbeeld [figuur 42].

Buitenopslag, die vanaf de straat zichtbaar is, resulteert in een rommelig straatbeeld. Buitenopslag dient dan ook aan het oog onttrokken te worden door het inpandig, op het terrein achter het gebouw of achter een gebouwde gevel te organiseren.

In alle gevallen is de hoogte van de opslag maximaal 6 meter – en derhalve niet hoger dan het gebouw – en het hele jaar onzichtbaar vanuit de openbare ruimte (dus ook in de winter). Figuur 43 toont de mogelijke locaties voor het situeren van de opslag van materialen.

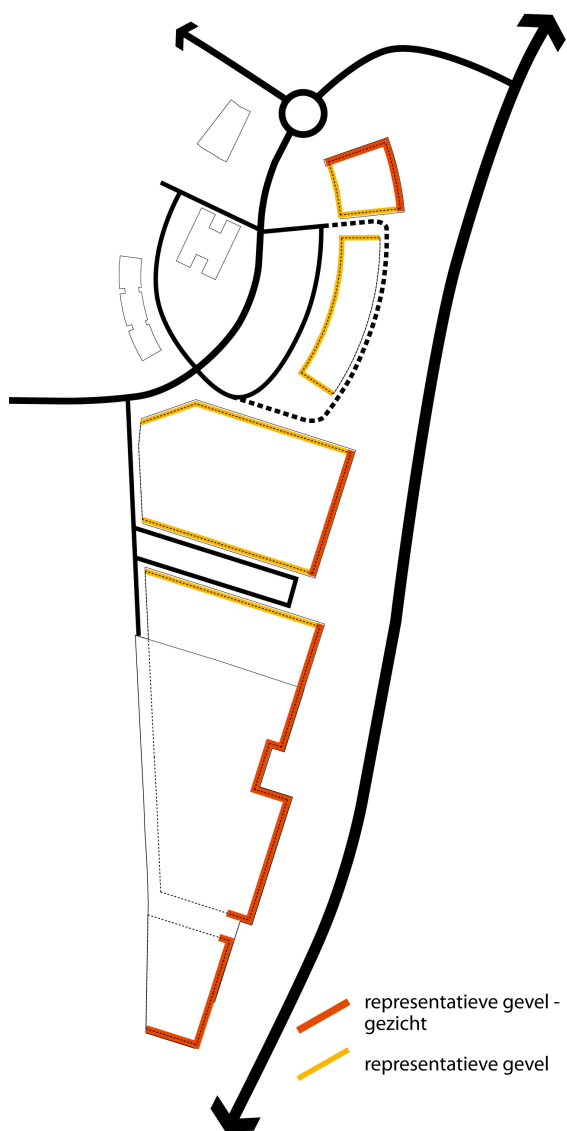
Om onderbrekingen in het straatbeeld te beperken is per bedrijfskavel één inrit toegestaan. Wanneer de bedrijfskavel een breedte heeft van meer dan 40 meter is het toegestaan een tweede inrit te realiseren. Om de openbare ruimte mooi en heel te houden en rekening te houden met het vrachtverkeer hebben de inritten een zodanige breedte (minimaal 7 meter, maximaal 10 meter) dat bermen niet worden stuk gereden bij het indraaien. Het laden en lossen bij de bedrijven dient op een goede manier te worden afgewikkeld en mag het straatbeeld niet domineren.

Het parkeren van zowel werknemers en bezoekers vindt in het deelgebied Zuid-Oost voornamelijk plaats op eigen terrein en in het noordelijk deel, deelgebied Noord-West en Centrum, op de collectieve parkeerterreinen. Binnen het plan zal een minimaal aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd t.b.v. bezoekers die kort parkeren of snel goederen afgeven. Voor zowel het noordelijk als het zuidelijk deel is de parkeernorm zoals beschreven in 2.8.9 het uitgangspunt.

9.1.6 Inrichting van de kavel

Voor de verharding op de bedrijfskavel, het gedeelte van de kavel dat niet bebouwd wordt en niet onder de 3-meterzone valt, wordt een aantal steenachtige materialen voorgeschreven. Deze materialen zijn geschikt voor verschillende toepassingen. Voor de verharding van de buitenruimte moet gekozen worden uit asfalt, zwarte betonsteen en een antracietkleurig split. Hierdoor ontstaat een samenhangend en herkenbaar beeld. De donkere kleur, in combinatie met de duurzaamheid van deze materialen, zorgt ervoor dat de terreinen langere tijd schoon en heel blijven.





figuur 44 : oriëntatie



referentiebeelden representatieve gevel

9.2 Algemene spelregels – gebouwen

In deze paragraaf worden de algemene spelregels op het niveau van de gebouwen toegelicht.

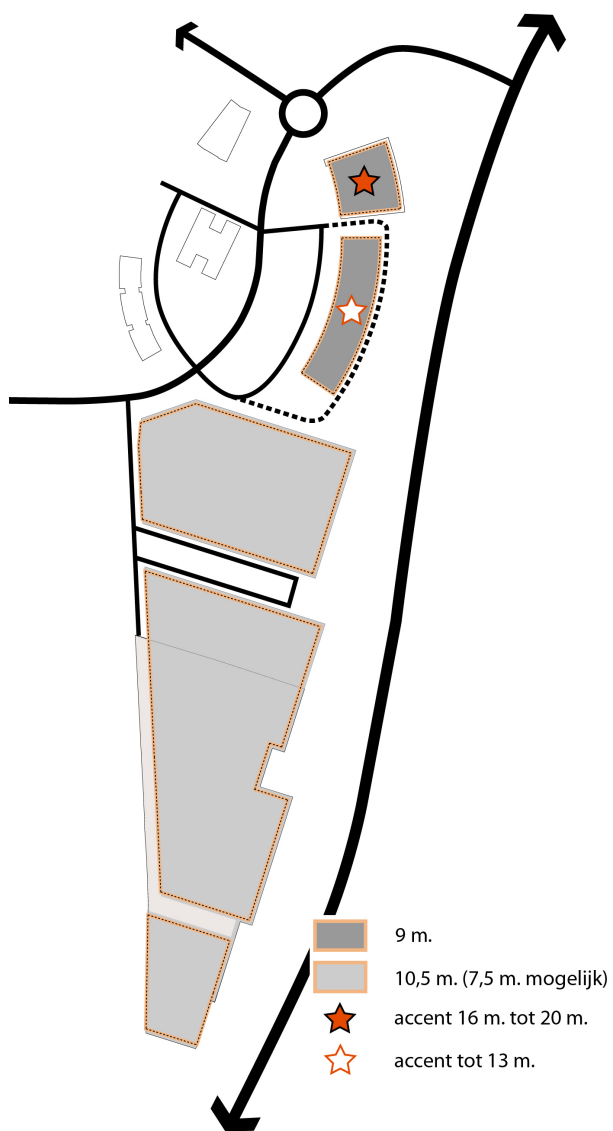
9.2.1 Oriëntatie

Business Park Zierikzee is een bedrijventerrein waar ondernemers, werknemers en bezoekers zich welkom en veilig moeten kunnen voelen. Om een dergelijke uitnodigende sfeer te creëren, wordt gestreefd naar een beeld waarbij gevels die aan de openbare ruimte (Weg naar de Val, bedrijvendam en het bedrijvenplein) grenzen een representatieve uitstraling hebben [figuur 44].

De Weg naar de Val is de belangrijkste ruimte waar het gezicht van een gebouw, de meest representatieve zijde, op is gericht. De ruimtes waar mensen samenkomen en/of verblijven, zoals de entree, het kantoor, de showroom of de kantine worden ontsloten via de bedrijvendam en het bedrijvenplein.



referentiebeeld reclame-uiting



figuur 45 : bouwhoogtes



referentiebeelden accenten

9.2.2 Architectuur en bouwhoogte

De bedrijven die gezamenlijk Business Park Zierikzee vormen zijn individueel herkenbaar. De gebouwen staan los van elkaar, zodat ieder bedrijf zich op een eigen wijze kan presenteren in vorm en uitstraling. 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. Het is van belang zorgvuldig om te gaan met hoogte van de bebouwing, zodat het niet conflicteert met het stadssilhouet. Om deze reden is de bouwhoogte vastgelegd op 10,5 meter [zie figuur 45]. Van deze bouwhoogte kan worden afgeweken, waarbij een hoogte van 7,5 meter is toegestaan. De daken dienen plat te worden uitgevoerd. Ter plaatse van de entree naar de stad, deelgebied Centrum, zijn enkele hoogteaccenten aangebracht.

Kopgebouw

De bouwhoogte van het kopgebouw van deelgebied Centrum is vastgelegd op 9 meter. Het gebouw wordt met een plat dak uitgevoerd. Hiervan kan echter worden afgeweken en aansluiting worden gezocht met het dakvlak van het centrumgebouw. In dit volume is het mogelijk om een gebouw te situeren bestaande uit maximaal 2 bouwlagen. Op dit bouwvolume dient een bijzonder accent te worden geplaatst. De totale bouwhoogte van het kopgebouw bedraagt minimaal 16 meter en maximaal 20 meter. De vorm en uitwerking van het hoogteaccent op het kopgebouw is vrij.

Centrumgebouw

Voor de bouwhoogte van het centrumgebouw gelden andere regels. De goothoogte aan de westzijde van het gebouw bedraagt 7,5 meter. De goothoogte aan de zijde van de laad- en losstraat bedraagt 6,5 meter. De laad- en losstraat wordt aan het zicht onttrokken door een tweetal schollen. De

maximale hoogte van deze schollen ter hoogte van deze straat is 4 meter. Belangrijk is dat de resterende circa 2,5 meter van het gebouw, die vanaf de Weg naar de Val zichtbaar zijn, zorgvuldig in het voorgeschreven materiaal- en kleurgebruik wordt uitgevoerd. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt 9 meter, waardoor het mogelijk is om een glooiing in het dakvlak te realiseren. Binnen het bouwvlak dienen twee tot drie hoogteaccenten te worden aangebracht, waarvan de bouwhoogte van het gebouw maximaal 13 meter bedraagt. De accenten liggen ten minste 6 meter achter de gevellijn, uiten zich naar het bedrijvenplein en zijn ingetogen richting de Weg naar de Val.

Bebouwing evenwijdig aan de Weg naar de Val

Voor de bebouwing aan de Weg naar de Val is het van belang om onderlinge samenhang te creëren door het benadrukken van horizontale belijningen. Daarnaast is er interactie tussen de gebouwen langs de weg en het landschap met de schollen. Voor de gevel langs de weg geldt dat er minimaal 10% en maximaal 30% van de gevel in glas moet worden uitgevoerd.

Om de gebouwen er voor langere tijd mooi, schoon en heel uit te laten zien, moet aandacht besteed worden aan een zorgvuldige detaillering. Dit geldt ook voor de installaties, zoals airco en eventuele liftopbouw, die een integraal onderdeel van het ontwerp en de architectuur zijn. Om een rommelig en onsaamhangend beeld te voorkomen moeten eventuele aanpassingen en/of uitbreidingen in dezelfde architectonische vormtaal gebouwd worden als het hoofdgebouw. Dergelijke aanpassingen en uitbreidingen dient ter goedkeuring aan het kwaliteitsteam te worden aangeboden. Ook voor de architectuur geldt dat gebouwen op een hoek om bijzondere aandacht vragen, vanwege de meerzijdige oriëntatie en de positie binnen de structuur.





referentiebeeld reclame



referentiebeeld materiaalgebruik



referentiebeeld reclame-uiting



referentiebeeld reclame-uiting

9.2.3 Materiaal- en kleurgebruik

De 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 terughoudende architectuur en kleurstelling. Om die reden moeten gebouwen in duurzame materialen uitgevoerd worden. Dit biedt de ondernemer veel vrijheid, er kan bijvoorbeeld baksteen, hout, beton, glas en plaat toegepast worden. Ook kan worden gedacht aan gras- en sedumdaken, groene gevelbekleding en de plaatsing van zonnepanelen op het dak. Een verdere specificering naar RAL-kleuren is opgenomen in hoofdstuk 10.

Om van grote doorgaande gesloten gevelwanden geen monotone vlakken te maken moet een materiaal met een structuur zoals plaatmateriaal worden toegepast danwel een geleding in de gevel aangebracht worden. Hierdoor ontstaat er een spel van licht en schaduw en dat draagt bij aan een meer levendige uitstraling.

9.2.4 Presentatie en reclame

Een ondernemer kan door middel van reclame kenbaar maken waar hij zit en wat hij doet. Om te voorkomen dat reclame-uitingen afbreuk doen aan het representatieve en aangename karakter van Business Park Zierikzee als geheel, mag op iedere gevel maximaal één reclame-uiting worden gebruikt. De gekozen reclame-uiting of logo's moeten ook worden voorgelegd aan het kwaliteitsteam.

Reclame-uitingen of logo's bestaan uit losse letters of een los logo, zodat de reclame duidelijk leesbaar is, maar het beeld niet overheerst. De reclame is een integraal onderdeel van het definitieve ontwerp voor het gebouw. Reclame-uitingen en zonweringinstallaties dienen in het gevelvlak aangebracht te worden en moeten integraal in het architectonisch ontwerp opgenomen worden.

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.

Voor vrijstaande reclame geldt dat vlaggen aan gevels, vrijstaande vlaggen, schotelantennes en zendinstallaties niet zijn toegestaan. Bij de toepassing van reclamezuilen in de onder 9.1.1 beschreven 3-meterzone zijn de volgende afmetingen van toepassing: 2 meter hoog, 1 meter breed en een diepte van maximaal 0,5 meter. Bij de hoofdentree van deelgebied Zuid-Oost komt een gezamenlijke bewegwijzering voor alle bedrijven op dit gedeelte van het Business Park.





figuur 46 : proefverkaveling Noord-West

10. Uitwerking per deelgebied

In het hoofdstuk uitwerking per deelgebied komen alle relevante spelregels voor de kavels en gebouwen aan bod. Het is speciaal bedoeld om een handzaam overzicht te hebben van de onderwerpen die spelen voor individuele initiatiefnemers per kavel. Voor deelgebied Centrum en Zuid-Oost is aan de hand van de spelregelkaart een doorvertaling gemaakt naar een tweetal mogelijke principeverkavelingen. Uiteindelijk zal de uitgifte van de kavels, het gewenste kaveloppervlak en de wens van de ondernemer omtrent de inrichting de verkavelingsopzet bepalen.

10.1 Deelgebied Noord-West

Voor deelgebied Noord-West is een verkaveling geschetst in het kader van het Stedenbouwkundig ontwerp noordwestelijk deel Business Park (januari 2008). Model 1, zoals deze in het document getekend is, heeft als uitgangspunt gediend voor de beschrijving van deze paragraaf [figuur 46]. Om deze redenen is dit deelgebied niet verder uitgewerkt in dit document. Wel is getracht daar waar het mogelijk is de gestelde uitgangspunten van het opgestelde Stedenbouwkundig ontwerp te integreren in dit kwaliteitshandboek.

10.1.1 Spelregels – kavels Noord-West

Bebouwingspercentage

- n.v.t.

Bebouwingsgrenzen en gevellijnen

- verspreid over het deelgebied zijn drie gebouwen gesitueerd, waarbij het gebouw van Syntess reeds gebouwd is;
- het zuidelijk gelegen gebouw gaat uit van één geschakeld bouwvolume en kent een gewelfde opbouw;
- voor de blokken geldt dat de gevels van de bebouwing een gesloten wand vormen;
- voor de gevels geldt dat de vier zijden van het gebouw representatief zijn.

Erfafscheidingen

- voor het kavel van het kopgebouw geldt dat hekwerken zijn uitgesloten;
- de overgang van openbaar naar privéterrein is niet zichtbaar.

Organisatie

- de ontsluiting c.q. inrit(ten) zijn vastgelegd in de inrichting van de openbare ruimte;
- de te hanteren parkeernormen zijn beschreven in 2.8.9;
- het parkeren van zowel werknemers en bezoekers vindt plaats op het terrein van de bedrijfskavels;
- de opzet van het terrein wordt bepaald door de situering van de benodigde parkeerruimte in twee grote met de welving meebuigende ruimten;
- de parkeerruimte wordt omzoomd door brede hagen (hoogte 1 meter), die het zicht op de auto's verzachten;
- opslag van materialen is in het gebouw (inpandig) opgenomen.





deelgebied Noord-West in ontwikkeling

10.1.2 Spelregels – gebouwen Noord-West

Oriëntatie

- de gebouwen hebben een alzijdige en hoogwaardige uitstraling.

Architectuur en bouwhoogte

- de gebouwen dienen op de gevellijn te worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte 10 meter bedraagt;
- de bouwhoogte van het gebouw van Syntess bedraagt 13,5 meter.

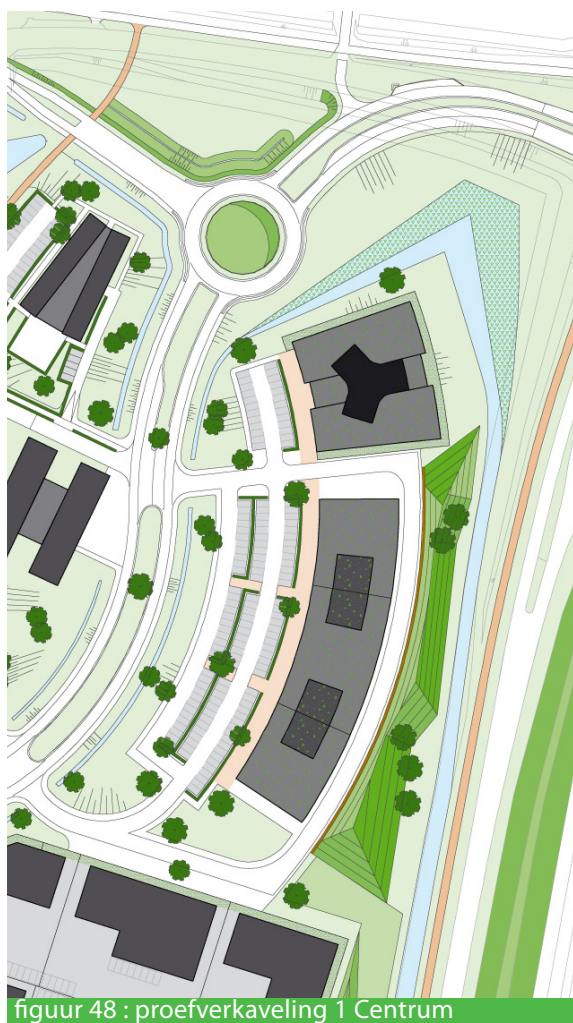
Materiaal- en kleurgebruik

- de bebouwing in het deelgebied Noord-West vraagt om een bijzondere architectonische uitwerking, waarbij de individualiteit van de bebouwing onderscheidend is;
- voor de gevels worden duurzame materialen zoals glas en staal gebruikt;
- het kleurgebruik van de bebouwing dient te passen bij het historische karakter van Zierikzee en aan te sluiten op de gerealiseerde bebouwing van Syntess in het gebied;
- de gevel van de plint bestaat voor minimaal 30% uit glas. Voor de materialisatie van het gedeelte boven de plint wordt een eenduidige materiaalsoort voorgesteld zoals staal. Bij de toepassing van hoogteaccenten dient qua materialisering aangesloten te worden bij het materiaalgebruik van het gebouw.

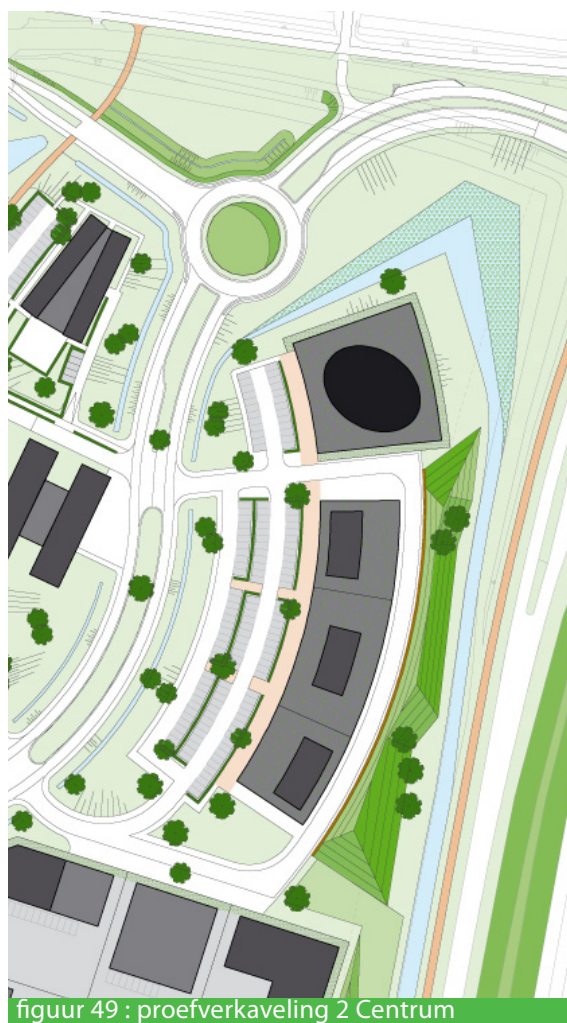
Presentatie en reclame

- Zie algemene opmerkingen. Toetsen door kwaliteitsteam. Geen aanvullende spelregels.

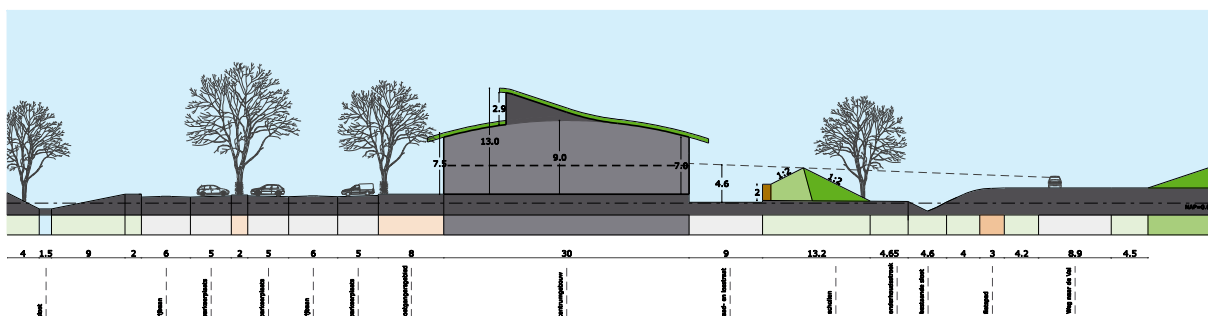




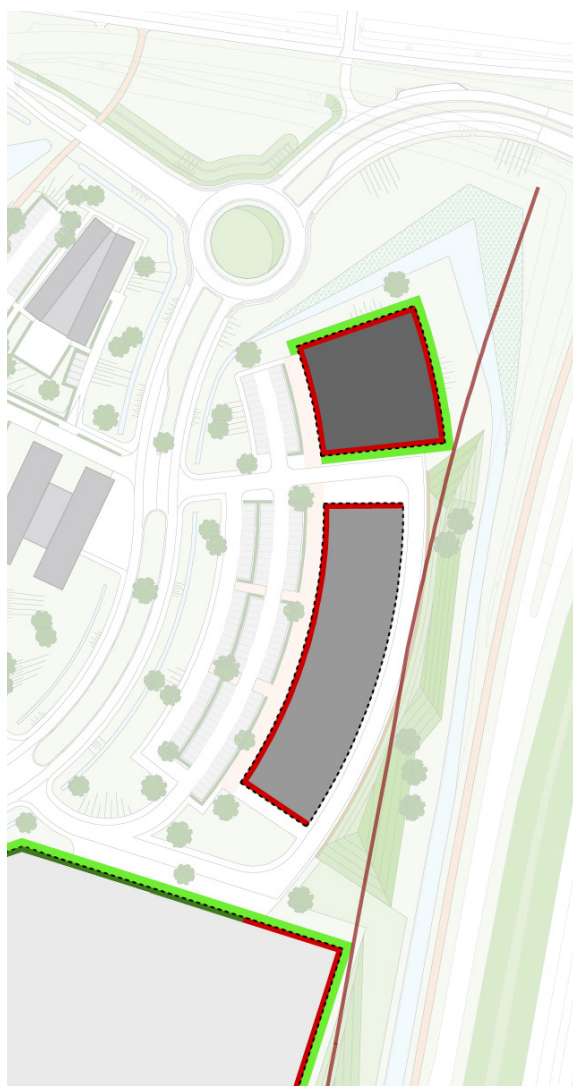
figuur 48 : proefverkaveling 1 Centrum



figuur 49 : proefverkaveling 2 Centrum



figuur 50 : doorsnede bedrijvenplein - Weg naar de Val



- 40 meter-lijn
- kopgebouw
- centrumgebouw
- bedrijfskavels
- 3-meterzone
- gevellijn
- onbebouwde zone
- optie: bedrijvendam
- fysieke bebouwde relatie tussen gebouwen toegestaan
- representatieve gevel 100% bebouwd
- representatieve gevel 80% bebouwd
- gevel 50% bebouwd

figuur 47 : uitsnede spelregelkaart

10.2 Deelgebied Centrum

Op basis van de spelregelkaart [figuur 47] is - zoals figuur 48 en 49 illustreren - een tweetal proefverkavelingen geschetst. Belangrijk is voor de uitwerking van de gebouwen dat er op de gevellijn wordt gebouwd, maar dat vorm van het dak en het aanbrengen van hoogteaccenten verschillende variaties kent. Er wordt in dit deelgebied onderscheid gemaakt in het kopgebouw (het accent op de hoek) en het aaneengesloten centrumgebouw. Figuur 51 toont de doorsnede over gehele centrumgebouw met de aanpalende openbare ruimte en figuur 50 geeft een mogelijke doorvertaling naar een vogelvluchtperspectief.

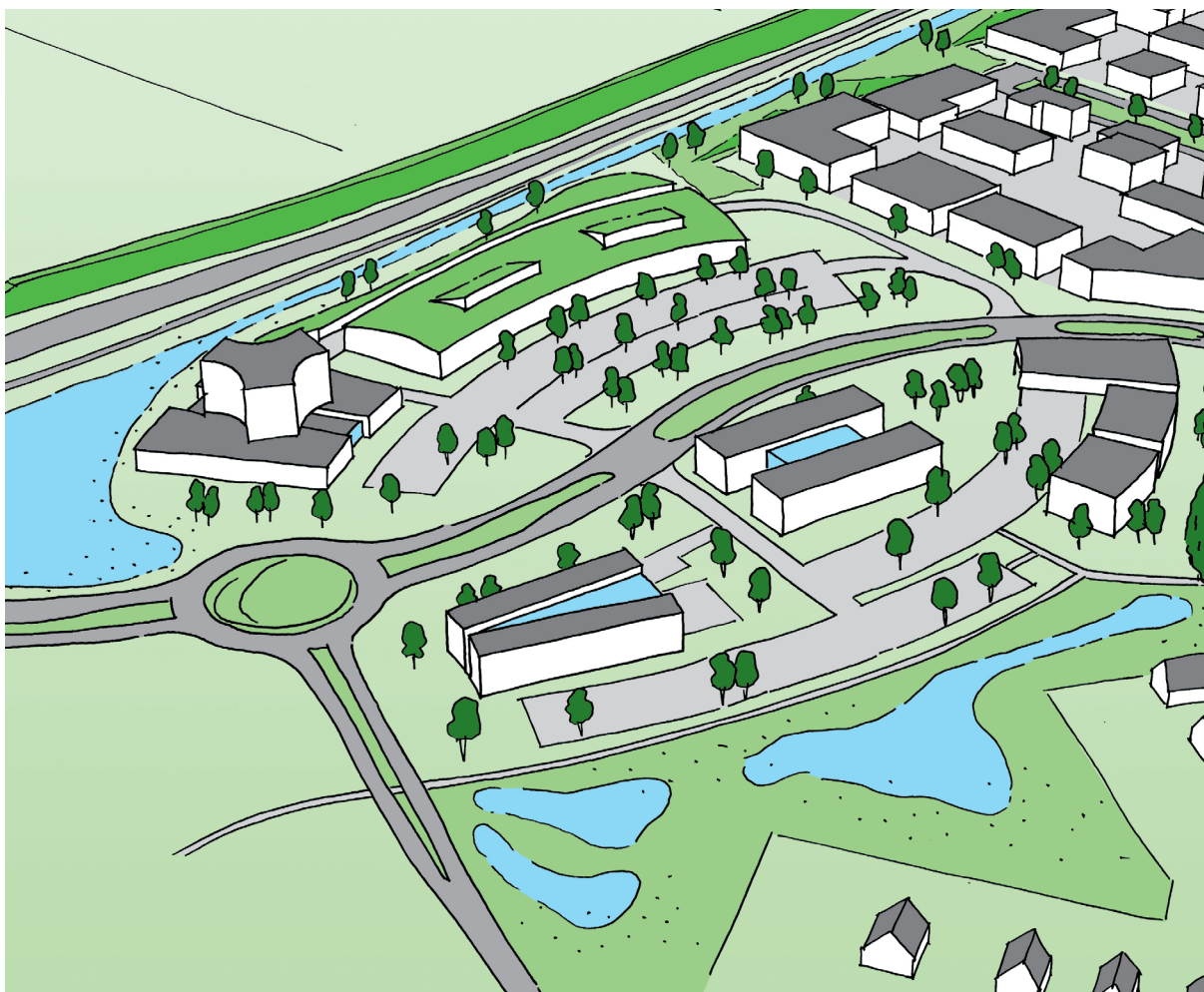
10.2.1 Spelregels – kavels centrum

Bebouwingspercentage

- het bebouwingspercentage (oppervlakte footprint/oppervlakte bouwvlak) ligt op 100%.

Bebouwingsgrenzen en gevellijnen

- er dient op de gevellijn te worden gebouwd;
- het centrumgebouw is gedimensioneerd op een minimale kaveldiepte van 30 meter;
- voor beide bedrijfskavels geldt dat de gevellijn voor 100% moet worden bebouwd en dat de gevel een gesloten wand vormt;
- het centrumgebouw voorziet in twee typen gevels, een representatieve zijde aan de westkant en een zijde aan de oostkant waarin inpandig het laden en lossen wordt ondergebracht [figuur 52];
- voor het kopgebouw geldt dat de vier zijden van het gebouw volledig representatief zijn.



figuur 51 : vogelvluchtperspectief deelgebied Centrum



referentiebeelden bebouwing

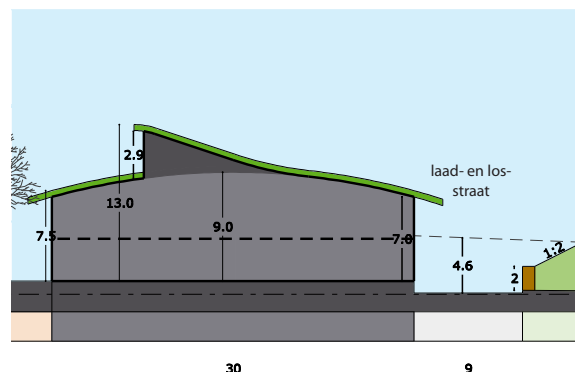


Erfafscheidingen

- voor de bedrijfskavel van het kopgebouw geldt dat hekwerken zijn uitgesloten;
- ter plaatse van de laad- en losweg, zoals deze aan de oostzijde van het centrumgebouw is gesitueerd, is het mogelijk deze weg door middel van een hekwerk af te sluiten. Hiervoor geldt dat het hekwerk aan het zicht onttrokken wordt en 1 meter terug ligt ten opzichte van de gevellijn;
- voor het overige deel van de bedrijfskavel van het centrumgebouw geldt dat de overgang van openbaar naar privé niet zichtbaar is.

Organisatie

- er wordt aansluiting gezocht met betrekking tot de vorm en opzet van deelgebied Noord-West;
- de ontsluiting c.q. inrit(ten) zijn vastgelegd in de inrichting van de openbare ruimte;
- de te hanteren parkeernormen zijn beschreven in 2.8.9;
- het parkeren van zowel werknemers en bezoekers vindt plaats op het terrein ten westen van de gebouwen;
- langs de westzijde van het centrumgebouw zijn de entrees van de bedrijven/showrooms gesitueerd;
- het laden en lossen van het blok bevindt zich respectievelijk aan de oostzijde van het centrumgebouw en aan de zuidzijde van het kopgebouw. In figuur 34 is de organisatie van het centrumgebouw aan de hand van een doorsnede geïllustreerd. Het laden en lossen wordt deels aan het zicht onttrokken doordat het landschappelijk wordt ingepast door middel van een de zogenaamde schollen van maximaal 4 meter;
- opslag is in het gebouw (inpandig) opgenomen.



figuur 52 : doorsnede centrumgebouw





referentiebeeld centrumgebouw



referentiebeeld centrumgebouw



referentiebeeld centrumgebouw



referentiebeeld centrumgebouw



referentiebeeld centrumgebouw



referentiebeeld accent kopgebouw

10.2.2 Spelregels – gebouwen centrum

Oriëntatie

- het kopgebouw is een representatief gebouw dat zich zowel intern (naar het bedrijventerrein) als extern (naar de omgeving) presenteert;
- het gebouw heeft een alzijdige en hoogwaardige uitstraling.

Architectuur en bouwhoogte

- de gevel van het kopgebouw en centrumgebouw vormt een continue wand, zowel naar de Weg naar de Val als naar de stadsentree;
- de gebouwen dienen op de gevellijn te worden gebouwd, waarvan de goothoogte 7,5 meter bedraagt. In dit volume is het mogelijk om een gebouw te situeren bestaande uit maximaal 2 bouwlagen;
- voor het centrumgebouw wordt door middel van een glooiing in het dakvlak aansluiting gezocht met het talud, die de laad- en losstraat afschermt. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt 9 meter;
- op het centrumgebouw dienen 2 tot 3 accenten te worden aangebracht, waarbij de totale maximale bouwhoogte 13 meter bedraagt;
- de accenten liggen ten minste 6 meter terug ten opzichte van de gevellijn, uiten zich naar het bedrijvenplein en zijn ingetogen richting de Weg naar de Val. De accenten op het centrumgebouw beslaan minimaal 20% en maximaal 25% van het bouwvlak;
- de bouwhoogte van het kopgebouw bedraagt 9 meter en dient met een plat dak te worden uitgevoerd. Hiervan kan worden afgeweken wanneer aangesloten wordt op de glooiing van het dakvlak van het centrumgebouw;
- op het kopgebouw dient een bijzonder accent te worden geplaatst, waarvan de totale bouwhoogte minimaal 16 meter en maximaal 20 meter bedraagt;

- het hoogteaccent op het kopgebouw beslaat minimaal 20% en maximaal 60% van het bouwvlak, de vorm en uitwerking van het hoogteaccent op het kopgebouw is vrij.

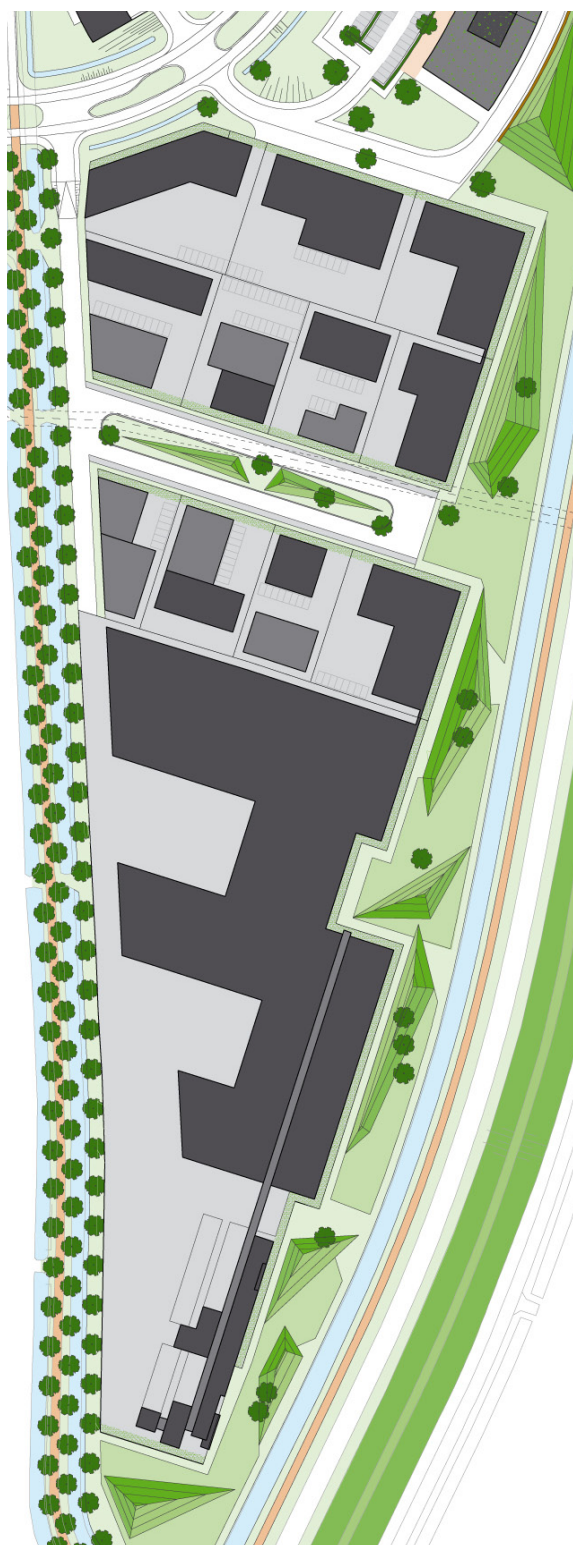
Materiaal- en kleurgebruik

- de bebouwing in het deelgebied Centrum vraagt om een bijzondere architectonische uitwerking, waarbij de individualiteit van de bebouwing onderscheidend is. De materialisatie van de bebouwing bestaat uit duurzame materialen zoals glas, hout en staal. Het kleurgebruik van de bebouwing in dit deelgebied is vrij maar dient te passen bij het historische karakter van Zierikzee;
- voor het centrumgebouw wordt ingezet op een laad- en losstraat die wordt geïntegreerd in het schollenlandschap en aan het zicht wordt onttrokken. Voorgesteld wordt om de begroeiing van de schollen door te trekken, waarbij de hoofdmasa van de bebouwing is afgedekt met een gras/vegetatiedak;
- de plint van het centrumgebouw vraagt - gelet op het publieke karakter van de gevel - om een transparante materialisatie. In deze gevel bevinden zich de showrooms en de entrees van de bedrijven;
- de gevel van de plint bestaat voor minimaal 50% uit glas. Voor de materialisatie van het gedeelte boven de plint wordt een eenduidige materiaalsoort voorgesteld zoals staal (evt. aangevuld met duurzame materialen). Bij de toepassing van hoogteaccenten dient qua materialisering aangesloten te worden bij het materiaalgebruik van de voorgevel van het centrumgebouw.

Presentatie en reclame

- zie algemene opmerkingen. Toetsen door kwaliteitsteam. Geen aanvullende spelregels.

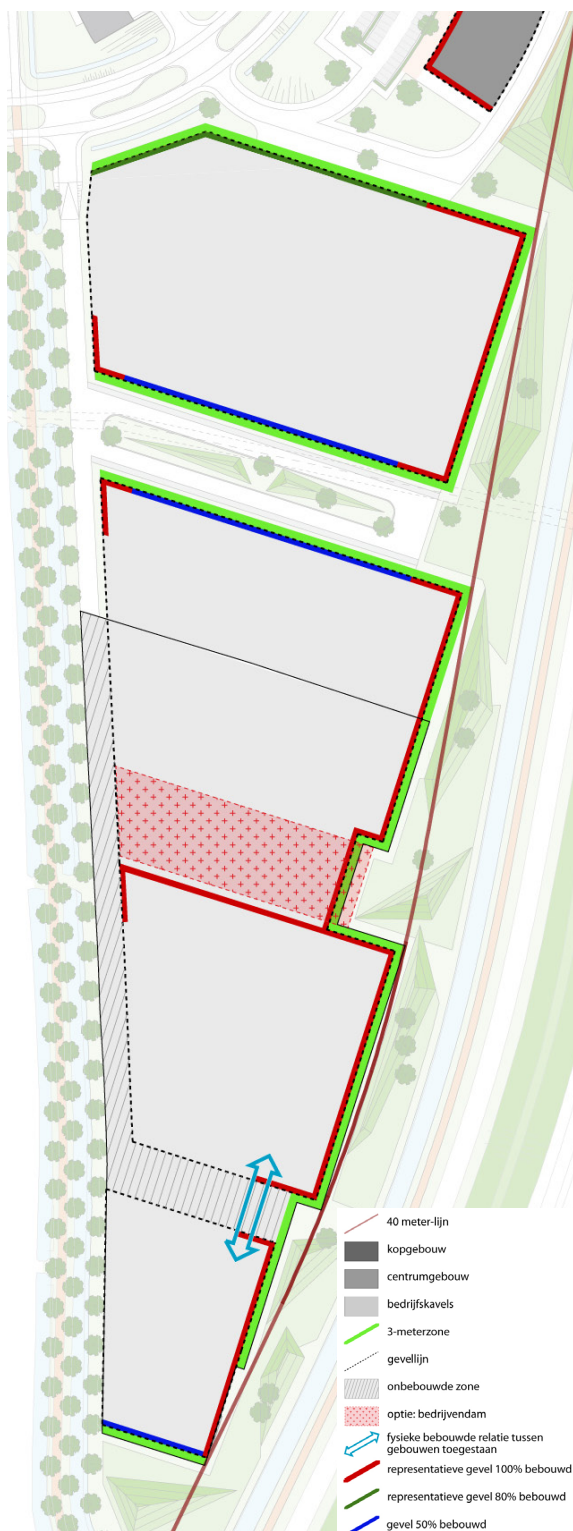




figuur 54 : proefverkaveling 1 Zuid-Oost



figuur 55 : proefverkaveling 2 Zuid-Oost



figuur 53 : uitsnede spelregelkaart

10.3 Deelgebied Zuid-Oost

In deelgebied Zuid-Oost is een onderscheid aangebracht, zoals de spelregelkaart in figuur 53 laat zien, in een drietal velden met bedrijfskavel. Deze velden kunnen naar gelang de gewenste bedrijfsgrootte van de ondernemer worden uitgegeven. Op basis van de spelregelkaart is, zoals figuur 54 en 55 illustreren, een tweetal proefverkavelingen geschetst, waaruit kan worden afgeleid dat het gebied flexibel kan worden ingedeeld en ruimte biedt voor verschillende kavelgroottes. Figuur 56 toont een mogelijk vogelvluchtperspectief van de locatie.

10.3.1 Spelregels – kavels Zuid-Oost

Bebouwingspercentage

- het bebouwingspercentage (oppervlakte footprint/oppervlakte bouwvlak) ligt tussen de 50% en de 75%;
- toekomstige uitbreidingen vallen ook binnen de vastgestelde bebouwingspercentages.

Bebouwingsgrenzen en gevellijnen

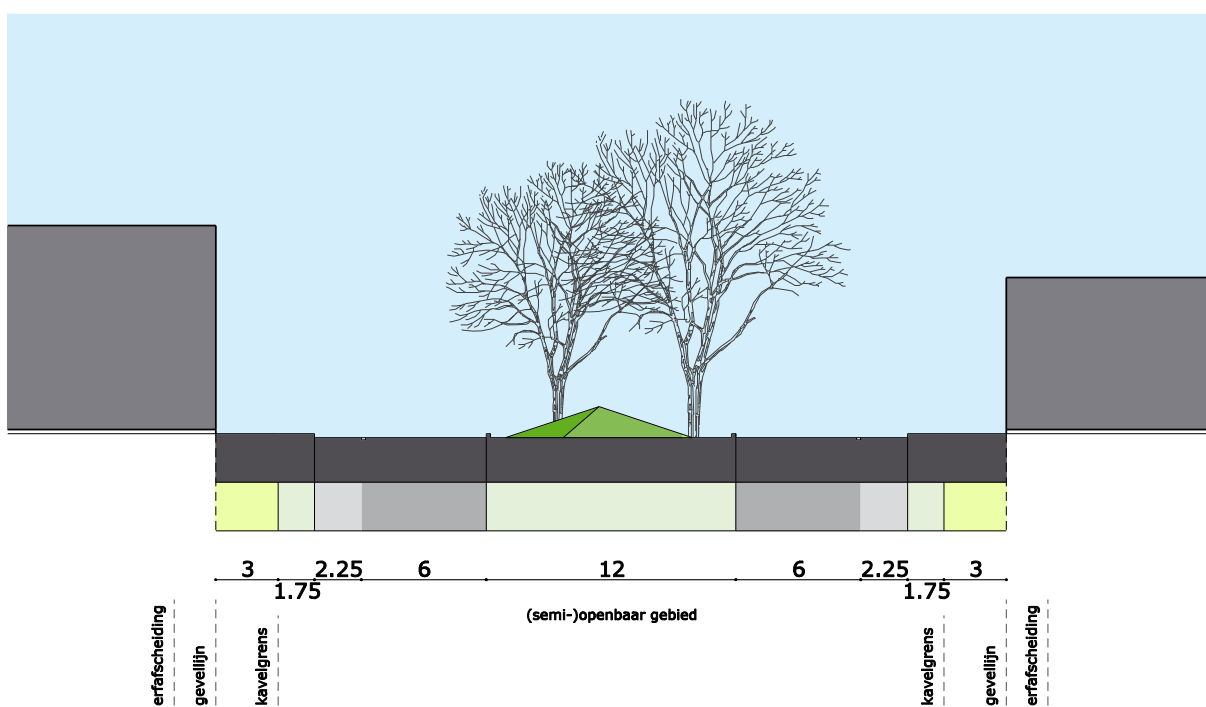
- voor de verschillende zijden van de bedrijfskavels gelden specifieke regels voor het percentage van de bebouwing dat op de gevellijn gebouwd moet worden [figuur 57];
- er geldt dat een zone van 3 meter (3-meter zone) vanaf de kavelgrens vrij moet zijn van bebouwing, tenzij anders vermeld;
- voor de zone die is gelegen langs de Weg naar de Val geldt dat de gevellijn voor 100% wordt bebouwd door middel van een gebouw of muur;
- Tussen de meest zuidelijk gelegen bedrijfskavels, aan de zijde van de Weg naar de Val, is het toegestaan een fysieke bebouwde relatie te realiseren in de vorm een droogloopvoorziening [figuur 53]. Deze droogloopvoorziening heeft een maximale hoogte van 7,50 meter en een maximale breedte van 6,00 meter;



figuur 56 : perspectief deelgebied Zuid-Oost



referentiebeeld hekwerk



figuur 57 : doorsnede bedrijvendam

- de gevellijn aan de bedrijvendam ligt 3 meter achter de kavelgrens;
- de gevellijn aan de bedrijvendam dient voor minimaal 50% te worden bebouwd;
- voor de zone grenzend aan de bedrijvendam verkrijgt de voorruimte (3-meter zone) een eenzelfde inrichting;
- ter plaatse van de hoekpunten Platteweg/Bedrijvendam dient de bebouwing voor 100% op de gevellijn te worden gebouwd;
- voor het meest noordelijke deel van deelgebied Zuid-Oost dat grenst aan de Platteweg, de stadsentree en het bedrijvenplein geldt dat de gevellijn voor minimaal 80% moet worden bebouwd;
- het bedrijf is echter vrij om te bepalen in hoeverre de bebouwing langs de Platteweg zich op de gevellijn bevindt;
- de gevellijn aan de Platteweg bevindt zich op de kavelgrens.

Erfafscheidingen

- er wordt gestreefd naar een straatbeeld zonder erfafscheidingen;
- indien om zwaarwegende redenen toch gebruikt dient te worden gemaakt van erfafscheidingen wordt een spijlenhekwerk toegepast. De gebruikte hekwerken zijn zwartkleurig (RAL 9005), 2 meter hoog wat voldoet aan ARBO normering;
- indien een erfafscheiding wordt toegepast daar waar de inrit naar de weg is gesitueerd, dient het hekwerk 1 meter achter de gevellijn te worden geplaatst;
- voor de bedrijfskavel langs de Platteweg geldt dat de erfafscheidingen worden geplaatst op de kavelgrens;
- de erfafscheiding tussen kavels (zij- en achterkanten) staat op de kavelgrens;
- voor de zone die is gelegen langs de Weg naar de Val zijn hekwerken niet toegestaan.

Organisatie

- inritten van bedrijfskavels zijn gelegen aan de bedrijvendam en het bedrijvenplein (noordelijke bedrijfskavels);
- indien nodig mag voor het gedeelte dat grenst aan het bedrijvenplein een 2^e inrit gemaakt worden aan de Platteweg wanneer een specifieke bedrijfsvoering hier om vraagt, bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw;
- van belang is dat er aan het bedrijvenplein zo veel mogelijk gevel wordt gerealiseerd;
- inritten hebben een minimaal breedte van 7 meter en een maximale breedte van 10 meter;
- het parkeren van zowel werknemers en bezoekers vindt plaats op eigen terrein;
- voorgesteld wordt om parkeervakken haaks te situeren op de zijdelingse kavelgrens, gecombineerd met de inrit;
- de te hanteren parkeernormen zijn beschreven in 2.8.9;
- het laden en lossen mag het straatbeeld niet domineren, om deze reden dienen loading-docks 20 meter achter de gevellijn te worden gesitueerd;
- buitenopslag dient aan het oog onttrokken te worden, door het bijvoorbeeld in pandig dan wel op het terrein achter het gebouw of een gebouwde gevel te organiseren;
- daarnaast is het mogelijk de opslag af te schermen met beplanting (let op bladverlies) of een muur (die onderdeel kan zijn van en past bij het gebouw). In alle gevallen is de opslag maximaal 6 meter, niet hoger dan het gebouw en het hele jaar onzichtbaar vanuit de openbare ruimte (dus ook in de winter).





referentiebeeld representatieve gevel



referentiebeeld loading dock



referentiebeeld representatieve gevel



referentiebeeld droogloop-voorziening



referentiebeeld representatieve gevel



referentiebeeld representatieve gevel



referentiebeeld fictieve wand



referentiebeeld representatieve gevel



referentiebeeld representatieve gevel

10.3.2 Spelregels – gebouwen Zuid-Oost

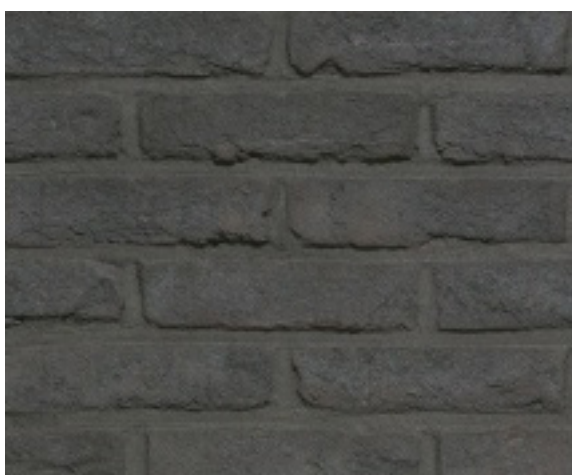
Oriëntatie

- representatieve ruimtes en functies, zoals de entree, het kantoor, de showroom of de kantine, bevinden zich zoveel mogelijk aan de bedrijvendam of zijn zoveel mogelijk zichtbaar vanaf deze ruimte;
- wanneer het gebouw is gelegen aan de Weg naar de Val dan is het mogelijk om een deel van de representatieve ruimtes aan deze zijde onder te brengen, mits het ingetogen karakter van de gevel niet wordt aangetast.

Architectuur en bouwhoogte

- de gebouwen staan los van elkaar, zodat ieder bedrijf zich op een eigen wijze kan presenteren in vorm en uitstraling;
- een eerste uitzondering hierop vormt de bebouwing aan de Weg naar de Val. Hiervoor geldt dat de gevellijn voor 100% bebouwd moet zijn, dit betekent dat bedrijven tegen elkaar gebouwd mogen worden (mits aan de eisen van brandveiligheid wordt voldaan) of dat er de gevel als fictieve wand wordt doorgetrokken;
- een tweede uitzondering vormt de bebouwingswand aan het bedrijvenplein. Indien er één collectief gebouw als architectonische eenheid wordt ontwikkeld mag het gebouw aaneengesloten zijn;
- representatieve ruimtes en functies, zoals de entree, het kantoor, de showroom of de kantine worden in het hoofdvolume opgenomen en zichtbaar gemaakt in de gevel door geledingen en/of gebouwaccenten in de architectuur;
- de bouwhoogte bedraagt 10,5 meter, waarbij kan worden afgeweken naar een bouwhoogte van 7,5 meter;
- voor de gevelwand aan de Weg naar de Val geldt dat wanneer een 'esthetische wand' wordt toegepast de bouwhoogte eveneens 10,5 meter danwel 7,5 meter bedraagt.





referentiebeelden materiaalgebruik

RAL 1000		RAL 7021	
RAL 3007		RAL 7022	
RAL 4007		RAL 7024	
RAL 5004		RAL 7030	
RAL 6003		RAL 7033	
RAL 6005		RAL 7037	
RAL 6007		RAL 7039	
RAL 6009		RAL 7042	
RAL 6021		RAL 8016	
RAL 7000		RAL 8019	
RAL 7005		RAL 8028	
RAL 7008		RAL 9004	
RAL 7010		RAL 9005	
RAL 7012		RAL 9007	
RAL 7015		RAL 9017	
RAL 7016			

figuur 58 : RAL-kleuren bebouwing

Materiaal- en kleurgebruik

- de bebouwing in het deelgebied Zuid-Oost heeft een ingetogen functioneel karakter, wat tot uiting komt in het kleurgebruik (zwart- en grijs tinten) en het onderscheid in de plint en de bovenbouw;
- wanneer de plint lager dan 4,5 meter is, dan moet het resterende deel tot aan 4,5 meter dezelfde kleur en hetzelfde materiaal hebben als de bovenbouw;
- voor de materialisatie van de bebouwing worden duurzame materialen, zoals: beton, baksteen (zwart- of grijs tinten), natuursteen (grijs tinten), hout of soortgelijke materialen en glas;
- wanneer een lagere plint dan 4,5 meter wordt toegepast en sommige openingen, zoals laad- en losdeuren door de plint heen steken, dan moet de laad- en losdeur links en rechts omrand worden met hetzelfde materiaal als de plint met een minimale maat van 1 meter;
- ten behoeve van een afwisselend gevelbeeld dienen de gevels van de bouwblokken langs de Weg naar de Val zich te onderscheiden ten opzichte van elkaar. Dit kan bijvoorbeeld door een verschil aan te brengen in materiaal-, kleurgebruik en/of gevelgeleding;
- de kleur van de bebouwing is een keuze uit onderstaande RAL kleuren [figuur 58]:
RAL1000, RAL3007, RAL4007, RAL5003, RAL5004, RAL5008, RAL6003, RAL6004, RAL6005, RAL6006, RAL6007, RAL6008, RAL6009, RAL6013, RAL6021, RAL6028, RAL7000, RAL7005, RAL7006, RAL7008, RAL7009, RAL7010, RAL7012, RAL7013, RAL7015, RAL7016, RAL7021, RAL7022, RAL7023, RAL7024, RAL7026, RAL7030, RAL7033, RAL7036, RAL7037, RAL7038, RAL7039, RAL7040, RAL7042, RAL7043, RAL8016, RAL8017, RAL8019, RAL8022, RAL8028, RAL9002, RAL9004, RAL9005, RAL9006, RAL9007, RAL9011, RAL 9017;
- de materiaal- en kleurkeuze wordt voorgelegd aan het kwaliteitsteam.

Presentatie en reclame

- op iedere gevel mag maximaal één reclame-uiting worden gebruikt;
- de reclame-uiting bestaat uit losse letters of een los logo;
- de reclame is een integraal onderdeel van het definitieve ontwerp voor het gebouw;
- reclame uitingen en zonweringinstallaties dienen in het gevelvlak aangebracht te worden en moeten integraal in het architectonisch ontwerp opgenomen worden;
- reclame-uitingen op de daken of tegen dakopbouwen zijn uitgesloten;
- voor vrijstaande reclame geldt dat vlaggen aan gevels, schotelantennes en zendinstallaties niet zijn toegestaan;
- bij de entree, in de zogenaamde 3-meterzone, mag maximaal één reclame-uiting per perceel. Deze reclamezuilen zijn 2 meter hoog, 1 meter breed en hebben een diepte van maximaal 0,5 meter.



referentiebeeld reclame als onderdeel gevel





BIJLAGEN





Bijlage I - Vigerend beleid

Het integraal plan Business Park Zierikzee is verankerd in vigerende provinciaal en gemeentelijk beleid. Per beleidsdocument zijn onderstaand een aantal belangrijke aandachtspunten weergegeven die doorwerken in het plan.

Structuurvisie Zierikzee

In de structuurvisie Schouwen-Duiveland (1999) is Zierikzee aangewezen als centrumstad van het eiland. Aan de zuidzijde van de stad is in de structuurvisie Zierikzee (2002) voorzien in een verdere uitbreiding van het areaal bedrijventerrein. Bij de beoogde uitbreiding wordt een differentiatie van werkmilieus aangegeven. Deze differentiatie zet in op revitalisering in combinatie met uitbreiding van het reguliere bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg, op het creëren van een hoogwaardig bedrijvenmilieu langs de Weg naar de Val en het maken van een werklandschap met herstel van de kreekzone.

Omgevingsplan Zeeland

In het Omgevingsplan Zeeland wordt het regionaal bedrijventerreinenprogramma aangekondigd. Verder wordt uitgesproken dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid geconcentreerd zullen worden in Zierikzee en dat bijzondere aandacht uitgaat naar realisatie van het Business Park Zierikzee. Op locatieniveau zal er aan de rand van de locatie rekening gehouden moeten worden met het zogeheten waarborgingsbeleid. Dit betekent dat er binnen een zone van 40 meter vanaf de as van de meest nabij gelegen rijbaan geen onomkeerbare veranderingen of (planologische) ontwikkelingen direct langs de weg mogen plaatsvinden.

Bedrijventerreinenprogramma

In het Omgevingsplan Zeeland is aangegeven dat nieuwe bedrijventerreinen alleen tot ontwikkeling mogen worden gebracht als ze zijn verankerd in een door de provincie goedgekeurd bedrijventerreinenprogramma.

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft een bedrijventerreinenprogramma vastgesteld, waarin de ontwikkeling van het Business Park is opgenomen.

In het bedrijventerreinenprogramma wordt gebruik gemaakt van een nadere typering van bedrijvenlocaties op basis van ruimtelijke kwaliteit en marktdifferentiatie. De ruimtelijke kwaliteit heeft zowel betrekking op de architectuur van gebouwen als op de inrichting van de buitenruimte. Onderscheid wordt gemaakt tussen drie type terreinen:

- terreinen waarvan de ruimtelijke kwaliteit op een hoog niveau staat. De ruimtelijke kwaliteit op deze terreinen wordt door middel van een samenstel van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke regels en bepalingen geborgd. Op deze terreinen zijn bedrijven gevestigd die bereid en in staat zijn extra te investeren in zowel de uitstraling van het eigen pand/locatie als in het beheer van de collectieve buitenruimte;
- terreinen waarvan de ruimtelijke kwaliteit als regulier bestempeld wordt. De ruimtelijke kwaliteit op deze terreinen wordt in beginsel door middel van een beeldkwaliteitsregime geborgd;
- terreinen die niet (kunnen) voldoen aan het stempel reguliere kwaliteit. Het heeft betrekking op een aantal terreinen, waar niet meer substantieel geïnvesteerd wordt in (onderhoud/renovatie van) vastgoed.

In het bedrijventerreinenprogramma wordt vervolgens geconstateerd dat:

- de uitgeefbare voorraad zeer beperkt is;
- de druk op een aantal locaties als gevolg van wenselijke transformaties hoog is;
- de wens kwalitatief meer te differentiëren aanwezig is.





Op grond van deze waarnemingen kunnen twee locaties bij Zierikzee aan de voorraad toegevoegd worden, waarvan het Business Park er één is. Dit terrein wordt ingezet om het niet aanwezige aanbod van terreinen met een hoge ruimtelijke kwaliteit in te vullen. Het Business Park Zierikzee is dan ook het enige terrein op Schouwen-Duiveland dat tot deze eerste categorie wordt gerekend.

Bestemmingsplan

Voor het noordwestelijk deel van het Business Park is al een bestemmingsplan vervaardigd, dat op 24 april 2008 door de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland is vastgesteld. Hiermee wordt de uitgifte van kavels aan een aantal kantoorachtige bedrijven planologisch mogelijk gemaakt. Ten behoeve van de aanleg van het eerste deel van de verbindingsweg en ten behoeve van de vestiging van Syntess zijn twee vrijstellingsprocedures doorlopen. In elke procedure hebben belanghebbenden gelegenheid gehad in te spreken, waarbij het bestemmingsplan reeds onherroepelijk is.

Ten behoeve van het doortrekken van de verbindingsweg naar het Groene Weegje is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van de gronden over verplaatsing van een agrarisch bedrijf. Als de verplaatsing gerealiseerd is, kan de weg aangelegd worden, omdat de planologische regeling daarvoor reeds is getroffen. Volgens de huidige planning zal de weg in 2011 worden doorgetrokken. Voor het gehele plangebied zal in 2010 een Voorontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd.

Rothuizen van Doorn 't Hooft
Reduitlaan 31
4814 DC Breda
Tel. (076) 5317444
www.rdh.nl

Rothuizen van Doorn 't Hooft

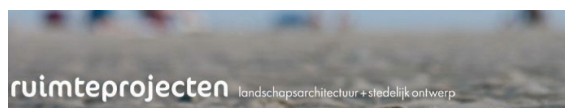


De Twee Snoeken
Postelstraat 49
5211 DX's-Hertogenbosch
Tel. (073) 6140407
www.tweesnoeken.nl



architectenbureau De Twee Snoeken

Ruimteprojecten
Wildevveenstraat 8
3061 GZ Rotterdam
Tel. 06 - 44 664 226
www.ruimteprojecten.nl





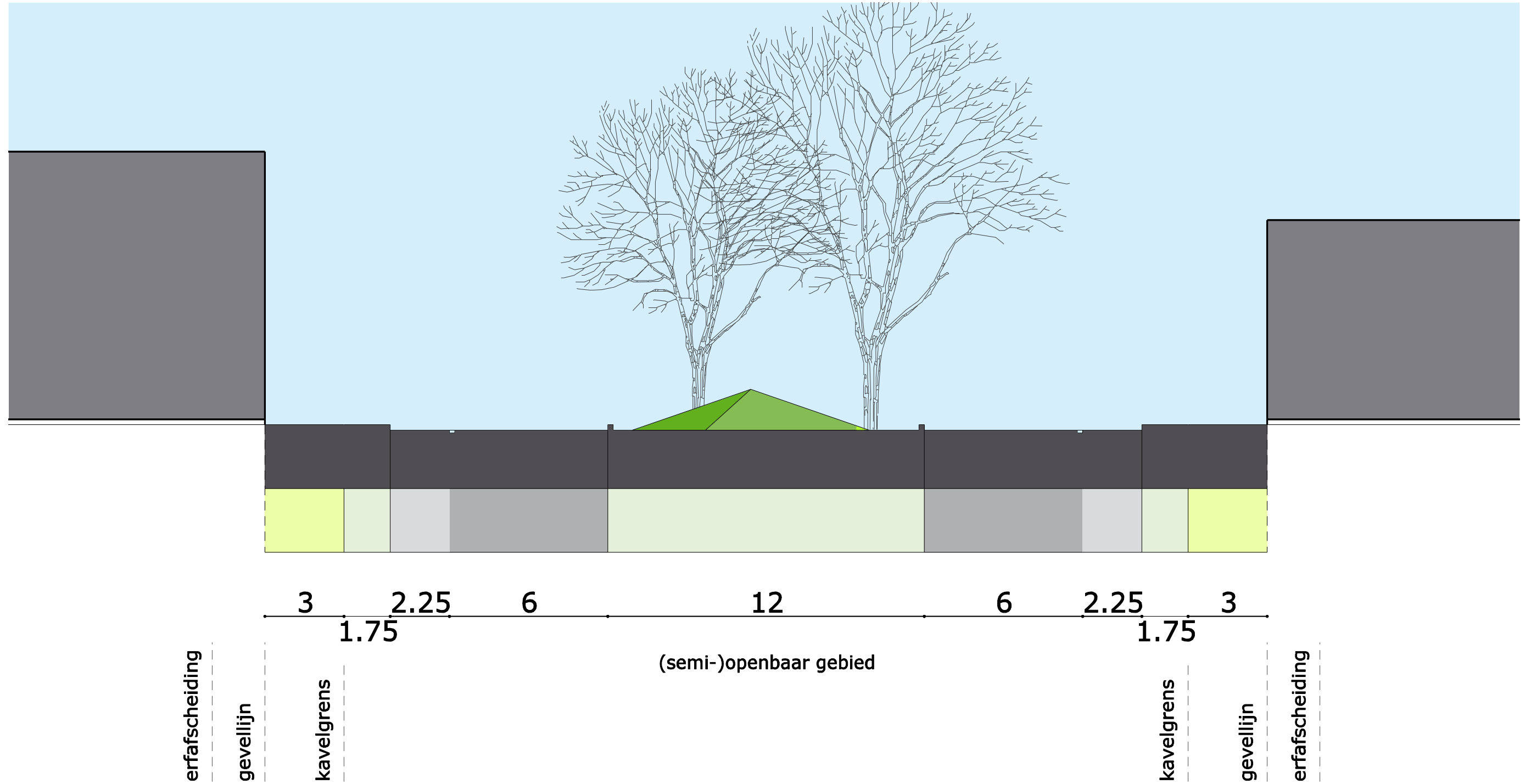
Bijlage II - Kaartmateriaal

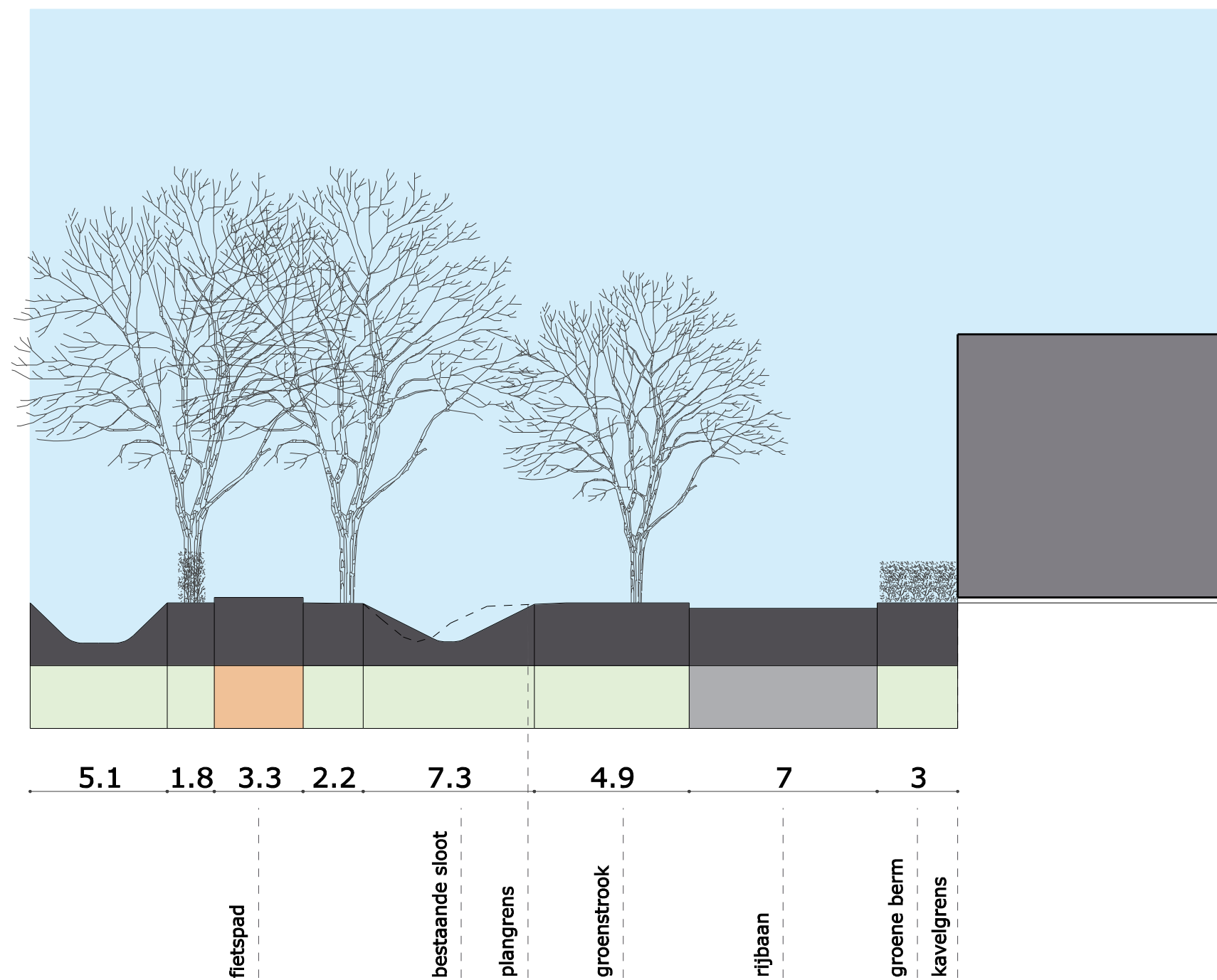




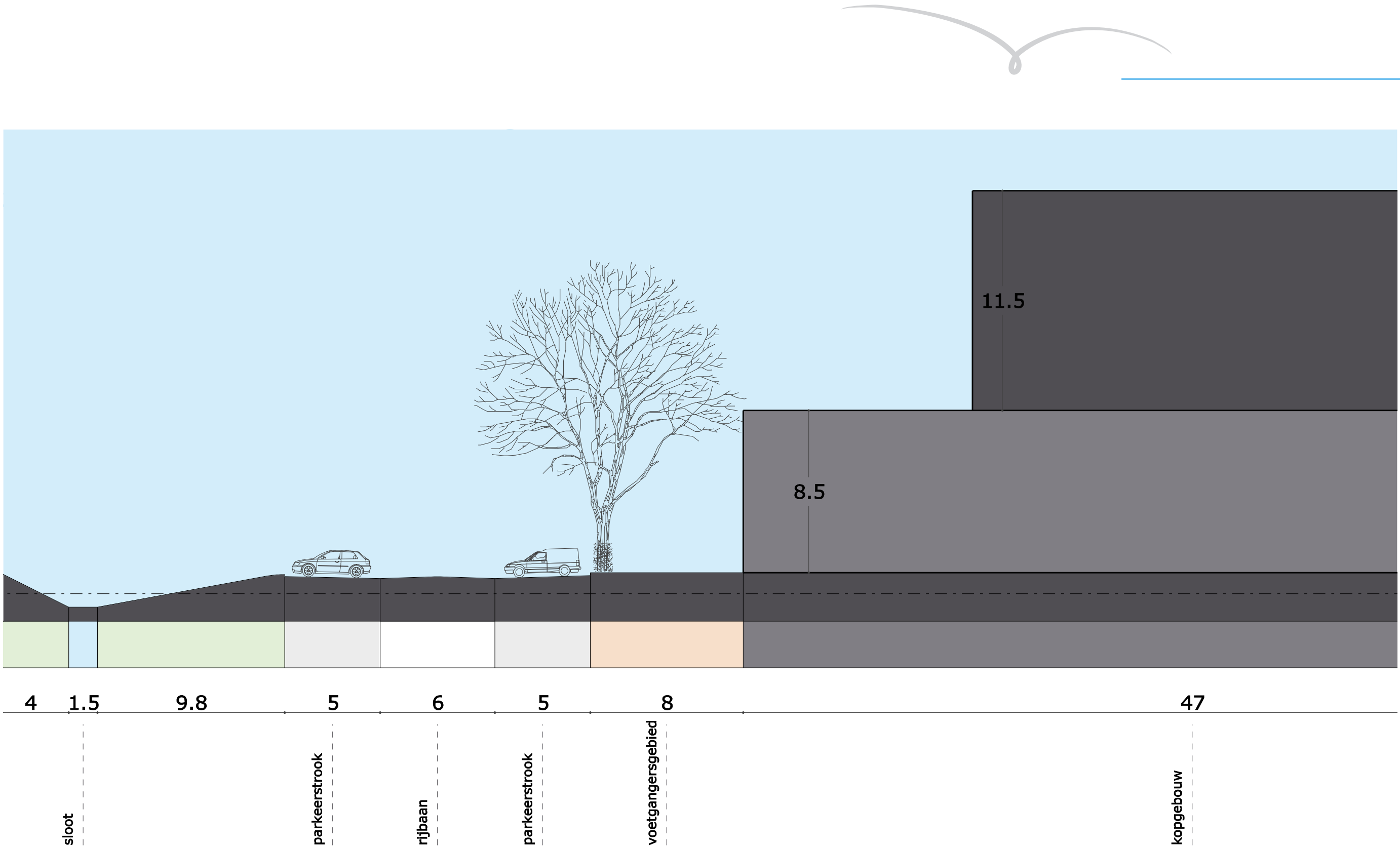


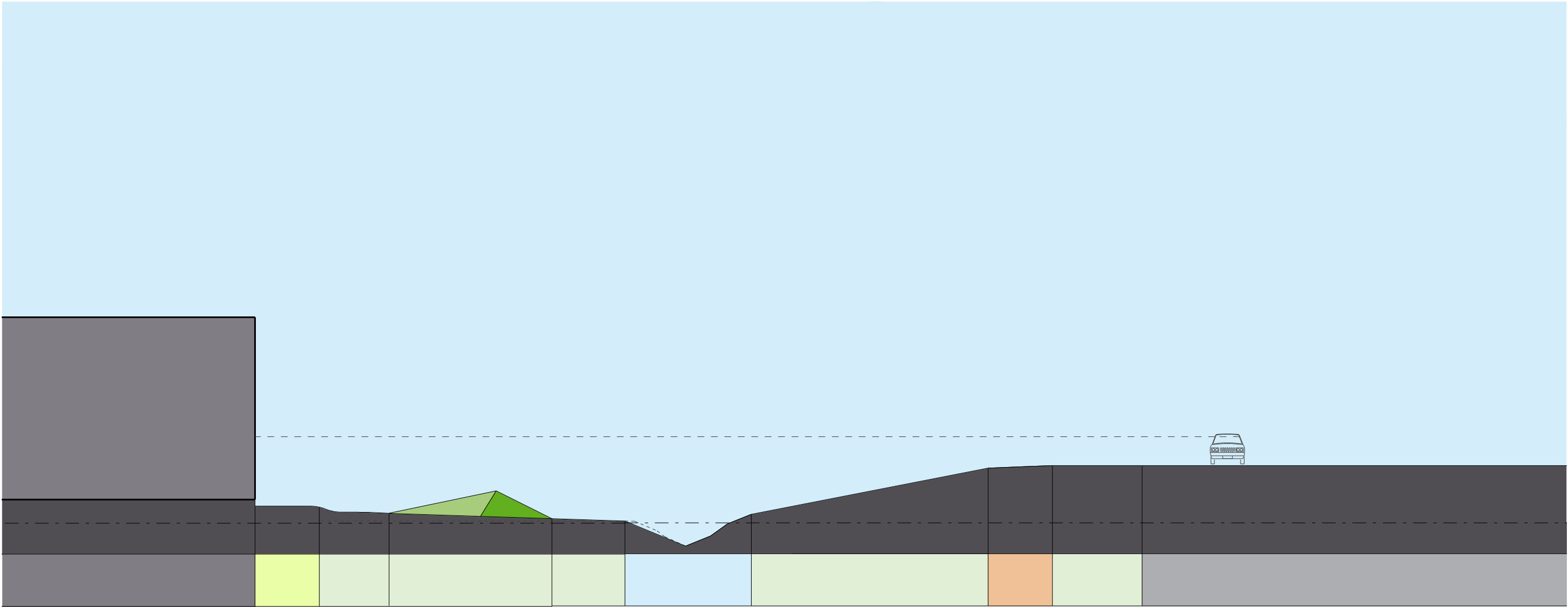
proefverkaveling met doorsnedes





doorsnede 2-2 - schaal 1:200





3

3.25

7.6

3.4

5.5

11

3

4.2

19.9

3-meter zone

onderhoudstrook

schol

onderhoudstrook

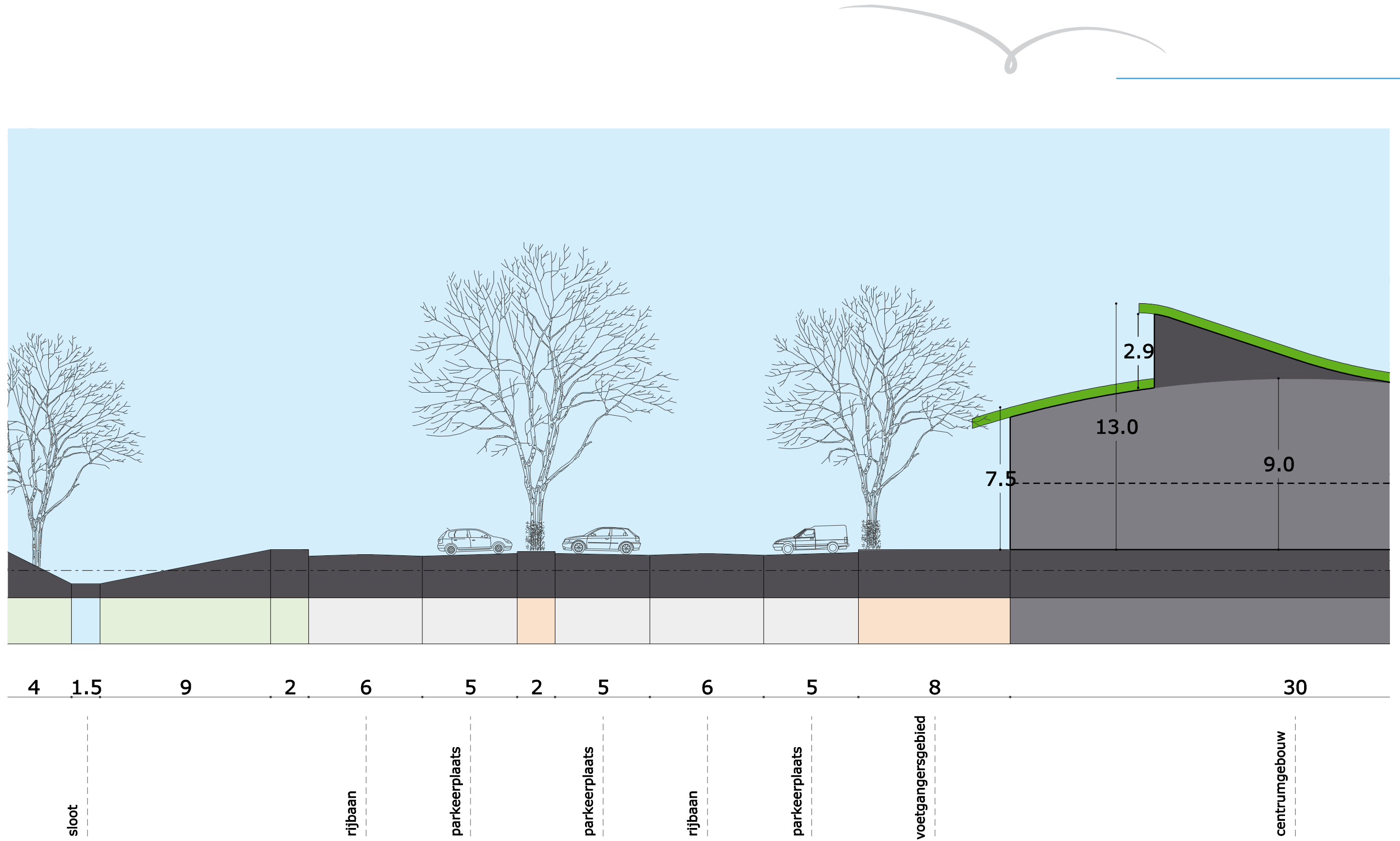
bestaande sloot

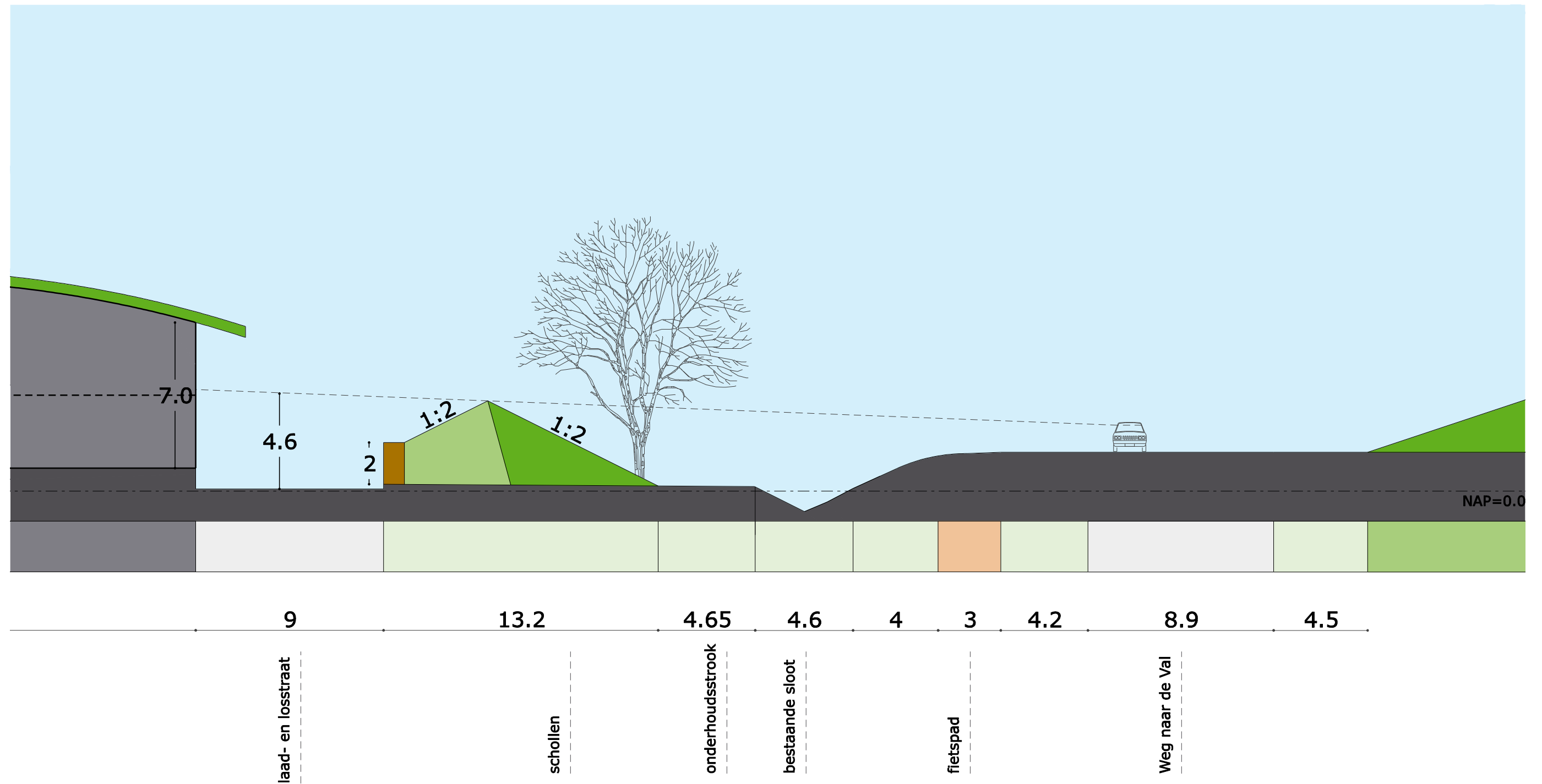
fietspad

Weg naar de Val

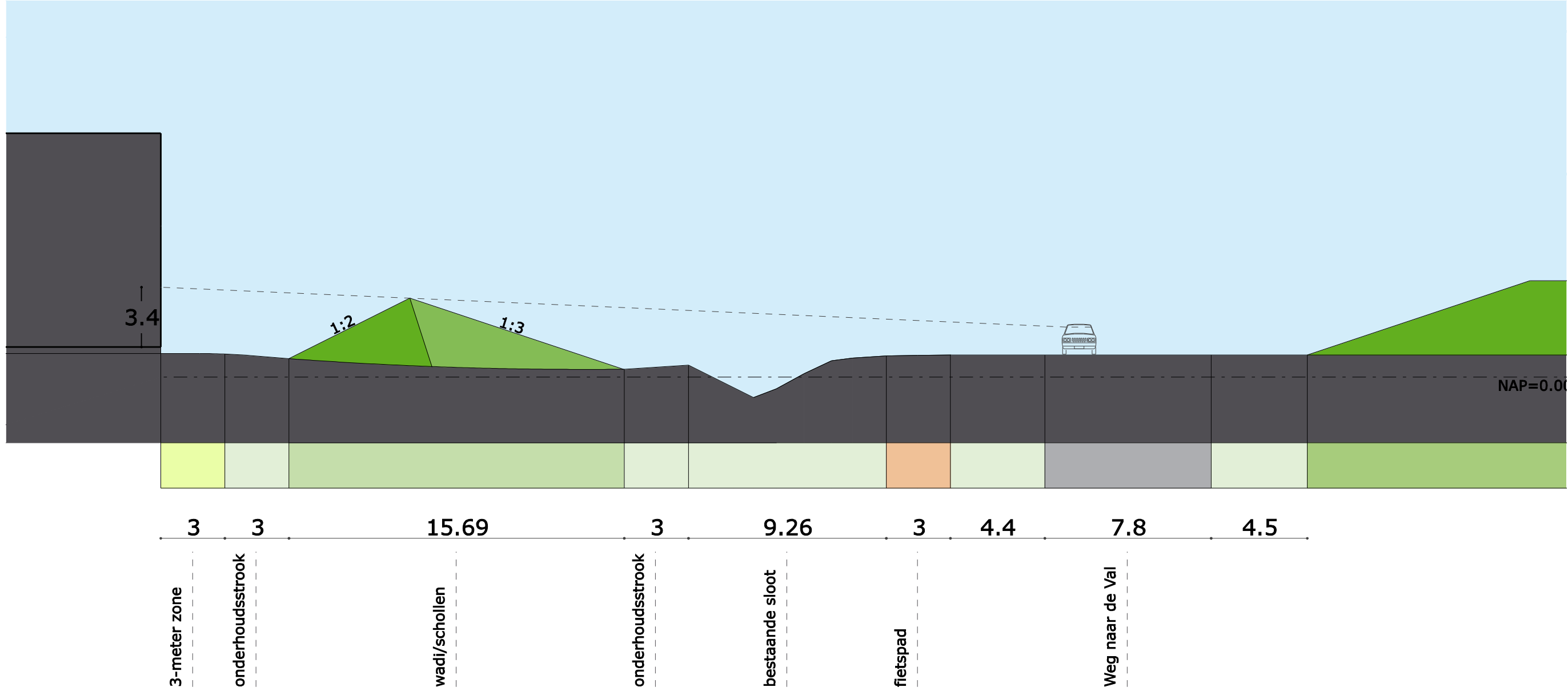
doorsnede 3-3 - schaal 1:200







doorsnede 4-4 - schaal 1:200



doorsnede 5-5 - schaal 1:200