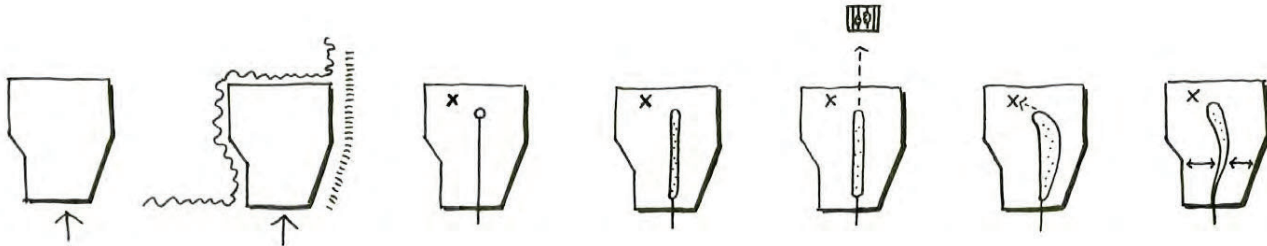

Bijlage

3

beeldkwaliteitsplan Ensemble

6 ENSEMBLE



De locatie aan de oostentree van Mortiere is een goed gepositioneerd, maar een klein en op zichzelf staand bedrijvenpark. Het gebied wordt ontsloten vanaf een centraal gelegen ontsluitingslus, die om een centraal gelegen groene representatieve ruimte ligt. De bebouwing ligt hier strak in het gelid, als een duidelijke eenheid omheen. Eenvoudige bedrijfsgebouwen, als heldere volumes met een vergelijkbaar materiaalgebruik, versterken de ruimtelijke eenheid. Op de kop van het gebied ligt het reeds gerealiseerde uitvaartcentrum, als een verbijzondering binnen de nieuwe stedenbouwkundige structuur.

6.0 Gerealiseerde bebouwing

Op de locatie is vooruitlopend op deze planvorming een uitvaartcentrum gerealiseerd. Het betreft een rond gebouw met een representatieve gevel en entree aan de noordoost zijde. In huidige (tijdelijke) situatie wordt het kavel direct ontsloten vanaf het woongebied en parkeren de auto's op het noord-oostelijk deel van de kavel. Het uitvaartcentrum is betrokken bij de totstandkoming van het plan. Het kavel zal na de realisatie van de definitieve infrastructuur worden heringericht en afgestemd op de nieuwe opzet van het bedrijvenpark.

6.1 Locatie en representatie

De locatie heeft de bestemming van gemengde doeleinden met al dan niet bovenlokale voorzieningen, gezien de ligging bij de entree van de woonbuurt Mortiere, aan een belangrijke route door Middelburg. Ensemble wordt begrensd door de verlegde Mannezeesche Watergang en de Westelijke Oude Havendijk; het ligt als een zelfstandige eenheid aan de oostelijke entree van het woongebied Mortiere. De exacte plangrenzen worden bepaald door de omliggende waterlopen en de bijbehorende schouwstroken.

Het gebied kent een kwalitatief en ruim opgezette centrale ruimte waar de bebouwing op georiënteerd is. De randen aan de buitenzijde worden verder aangezet met groen, om een zachte overgang te creëren naar de achterkanten van de omliggende functies.

Door de overzichtelijke omvang van de locatie en het gebruik van een eenvoudige ontsluitingslus, die de hele locatie bedient, zijn de kavels gelijkwaardig representatief. De oostelijke kavel aan de entree heeft een 'extra' voorgevel aan de oostelijke wijkentree. Ten zuidwesten van het bedrijven-terrein is de groenstrook om het bedrijventerrein heen geslagen, waardoor de afstand met het woongebied visueel is vergroot.

6.2 Het type bebouwing en de architectuur

Het plan is gericht op hoogwaardige instanties en duurzame bedrijven die vallen binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' en voldoen aan milieucategorie 1 en 2. De functies hebben een representatief karakter met een kantoorachtige uitstraling en een matige bezoekersaantrekkende werking. Ensemble is vanwege de toegankelijkheid minder geschikt voor bedrijven met een productie of logistieke insteek.

Hoogwaardige materialen en eenvoudige gevelopzet bepalen het beeld. De materialen van de voorgevel worden minimaal 10 meter om de hoek doorgezet. Alleen achter op het terrein, achter het gebouw kan binnen het als bouwvlak aangeduide gebied buitenopslag plaatsvinden.

6.3 De bebouwingsregels

Naast de hier (in 6.3) geformuleerde regels levert het Beeldkwaliteitsplan Mortiere nadere bebouwingsregels voor het type bedrijfsgebouwen en de architectuur.

De bebouwingsregels hebben betrekking op:

- bouwen aan een rooilijn,
- maximaal bebouwingsoppervlak,
- de afstand tot de erfgrans,
- laden en lossen,
- erfafscheidingen,
- de bebouwingshoogte,
- de kapvorm,
- materiaal- en kleurtoepassingen,
- erfscheidingen.



Bestaand uitvaartcentrum



Inspiratiebeelden



Bouwen aan een rooilijn

Op Ensemble worden de gebouwen geacht in de gegeven voorgevelrooilijn gebouwd te worden. Deze lijn is gesteld op 4,00 meter uit de grens met het openbaar gebied. De voorgevels van de bebouwing volgen zodoende de kromming van de weg. Het is verplicht de bebouwing in de volle lengte van de aangegeven voorgevelrooilijn te plaatsen. Het doel is om tot een eenduidige inrichting te komen die de hoofdpzets van de openbare ruimte omkadert.

Maximaal bebouwingsoppervlak

Het maximaal bebouwingsoppervlak voor bedrijven aan Ensemble valt binnen de maximale bebouwingsgrenzen en wordt in dit gebied bepaald door het parkeren. Op Ensemble vindt het parkeren geheel plaats op eigenterrein. Voor bedrijven geldt een parkeernormering van 1,4 parkeerplaatsen voor 100 m² bvo. Er moet daarbij altijd vanuit worden gegaan dat over het gehele bebouwingsoppervlak in de maximale bouwhoogte wordt gebouwd. Toekomstig ondernemers, met een specifieke bestemming of bedrijfsvoering, kunnen onderbouwd een hogere parkeernorm bespreken.

De afstand tot de erfgrans

Het maximaal te bebouwen oppervlak op de kavel wordt bepaald door de gegeven bebouwingsafstanden tot de erfgrans. De verplichte voorgevelrooilijn is vastgesteld op 4,00 meter. De minimale afstand tot de achterperceelsgrens bedraagt 5,00 meter; de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter.

De inritten voor de bedrijven worden gecombineerd in combinatie met tweezijdig haaks parkeren tussen de gebouwen. In dit specifieke geval ligt de kavelgrens precies in het hart van de ontsluiting. De gegeven zijdelingse bebouwingsgrens is vastgesteld op 10,00 meter.

Laden en lossen

Het laden en lossen van goederen vindt plaats in de inritzone (voor parkeren) tussen de bebouwing. Bedrijven met laad- en losdoks worden niet zonder meer toegelaten, gezien het karakter van het gebied en de ontsluitingsmogelijkheden. Indien er toch doks worden toegepast, moeten deze wel (in verspringingen) aan de achtergevel gerealiseerd worden, buiten het zicht van de openbare ruimte. Daarbij moet rekening worden gehouden dat hiervoor geparkeerde vrachtwagens (20 meter) ook niet in het zicht van de openbare ruimte komen.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen op Ensemble hebben niet de uitstraling van erfafscheidingen van een regulier bedrijventerrein. Het kavelgedeelte tussen het openbaar gebied en de vastgestelde voorgevel wordt groen ingericht en afgeschermd met een haag (1.20 meter).

De erfafscheidingen op de zijkavelgrenzen zijn altijd opgebouwd uit hekwerken (2,00 meter) eventueel in combinatie met een haag. Deze (hogere) erfafscheidingen liggen minimaal 10,00 meter achter de voorgevelrooilijn, tussen de bebouwing van de aangrenzende kavels. Achterkavelgrenzen kunnen voorzien worden van een vergelijkbaar hekwerk.

De bebouwingshoogte

Voor Ensemble is een maximale bebouwingshoogte gegeven van 8,00 meter. Hierbinnen mogen in principe twee (programma)lagen worden gerealiseerd. Ook als de feitelijke hoogte van het programma lager is dan 8,00 meter wordt de dakrand van de bebouwing in de voorgevelrooilijn en om de hoek (voor ten minste 8,00 meter) tot 8,00 meter hoogte opgetrokken. De overige gevels en bebouwing achter deze 8,00 meter zijgevelzone kunnen lager zijn. Het plangebied kent twee uitzonderingen op de vastgestelde hoogte, te weten het reeds opgeleverde uitvaartcentrum en het oostelijk gelegen entreegebouw. Op de zuidelijke kop van dit gebouw kan over de volle diepte een extra laag tot 12,00 meter worden gerealiseerd.

De dakvorm

In het hele bedrijfengebied wordt uitgegaan van platte daken of licht hellende lessenaarsdaken tot een helling van maximaal 12,5°. In het geval van een lessenaarsdak heeft de voorgeschreven hoogte betrekking op het hoogste deel (in de voorgevelrooilijn) van de lessenaar.

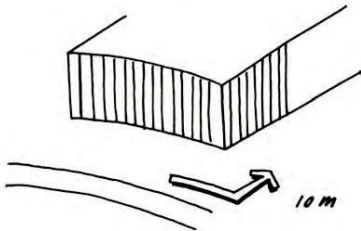
Technische installaties

De ruimtes voor de technische voorzieningen van het gebouw worden ofwel uit het zicht in de bouwmassa verwerkt.

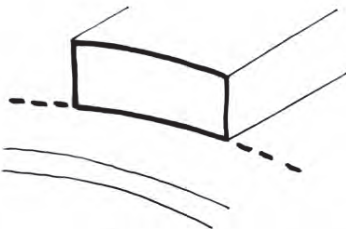
Bedrijfsnamen en logo's

De bedrijfsnamen en logo's worden aangebracht binnen het gevelvlak, op een speciaal daarvoor ontworpen plaats. Zij mogen niet worden aangebracht boven de dakrand, of (haaks) uitstekend buiten het gevelvlak. Reclame wordt door de Welstandscommissie beoordeeld.

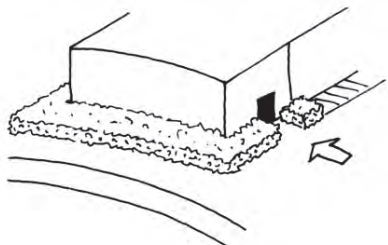
Bebouwingsregels geïllustreerd



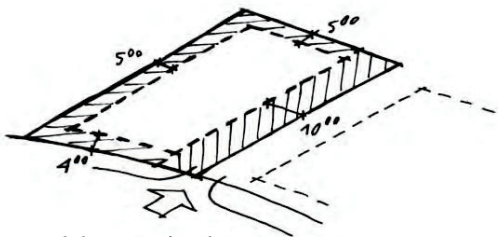
voorgevel 8 meter om de hoek doortrekken



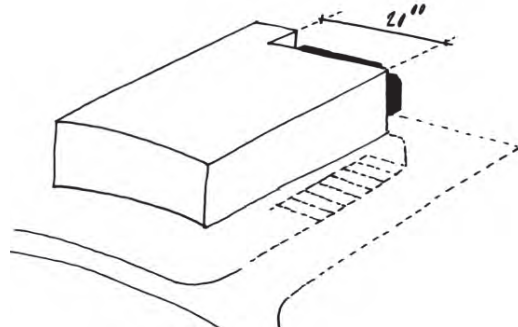
voorgevel in de rooilijn bouwen



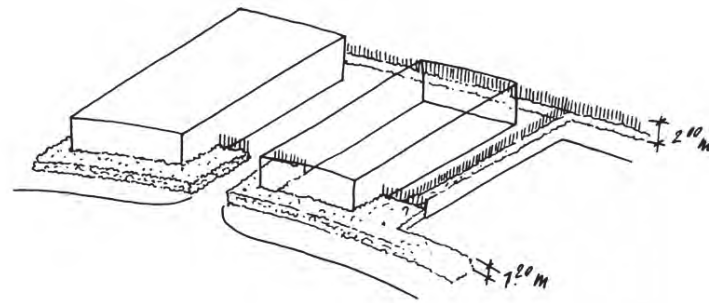
specifieke inrichting voorterrein



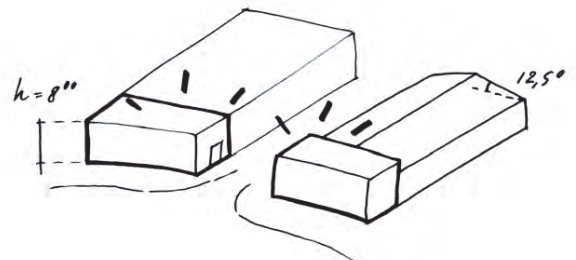
bebouwingsafstanden



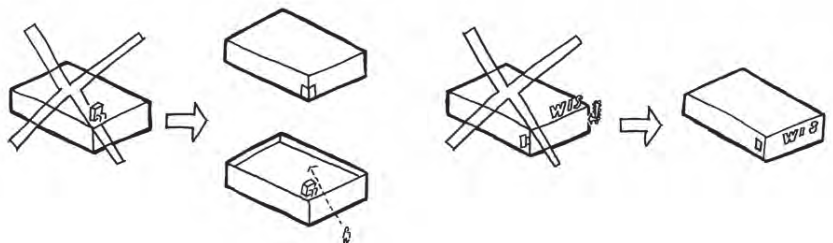
laad- en losdoks uit het zicht, aan de achterzijde van het volume



erfafscheiding door middel van hagen (1,20 m) en hekwerken (2,00 m)



basishoogte 8,00 m (behalve accenten),
hellingshoek maximaal 12,5 graden



installaties niet in het zicht, maar opgenomen in de bebouwing reclame uitingen en bedrijfsnamen in de gevel oplossen

Materiaal- en kleuroepassingen

In het algemeen geldt als uitgangspunt de toepassing van hoogwaardige en duurzaam behandelde materialen en een verzorgde detaillering. Voor het kleurgebruik zijn de hoofdkleuren helder wit, grijzen en metaalkleuren in de gevel mogelijk. Donkerpaarse, antracietgrijze en zwarte (geverfde) bakstenen (of betonbreukstenen) zijn denkbaar als ondersteunende materialen, bijvoorbeeld in de plint. Panelen en kozijnen worden uitgevoerd in donkere kleuren (gebeitst) hout.

Felle en kunstmatige kleuren worden met uitsluiting van bedrijfsnaambelettering en bedrijfslogo's uitgesloten.

6.4 De inrichting van de openbare ruimte

Straatprofielen en -inrichting

De straatprofielen zijn ingericht op een mogelijk gebruik door zwaar verkeer. De rijloper van de tweerichtingsentree is 7,00 meter breed. In de (éénrichtings) rondgang zijn de rijlopers 5,00 meter breed, zodat deze ook goed berijdbaar zijn voor grotere vrachtwagens (18,00 meter).

Centraal binnen de ontsluitingslus is een groene open ruimte gesitueerd met een zacht glooiende groene inrichting, geschikt voor waterberging. Dit openbaar gebied vormt de centrale (verblijfs)kwaliteit in het gebied en ondersteunt het representatieve karakter. Aan de buitenkant van de wegen (achter een hoge band) is een openbare groenzone met bomen en een trottoir geprojecteerd.

Groen en water

Ensemble ligt vrij geïsoleerd in de omgeving. Dit wordt versterkt door de groene overgangszones en de ligging tussen het water. De bedrijven en instellingen op Ensemble zijn georiënteerd op een centraal gelegen groene openbare ruimte, omkaderd door een stevige bomenrij.

De noordwestelijke buitenranden zijn voorzien van een dichte houtwal met hoog opgaand groen. Aan de zuidrand van de locatie is deze bewust doorgetrokken (tot de centrale ontsluiting) om de afstand tot het woongebied Mortiere visueel te vergroten. De oostzijde wordt afgeschermd door de Westelijke Oude Havendijk. Alleen aan de zuidzijde van het gebied (ten oosten van de centrale ontsluiting) manifesteert het bedrijventerrein zich naar buiten toe aan de oostelijke invalsweg van Mortiere.

De centrale openbare ruimte is opgebouwd uit een groen en overzichtelijk gazon. In de lichte glooiing van de ruimte kan in tijden van extreme regenval (pieken) tijdelijke waterberging plaatsvinden. Rondom de ontsluitingsroute wordt het gazon nog even doorgetrokken en ingeplant met een stevige bomenrij (2de orde bomen). Aansluitend op deze zone wordt een trottoir aangelegd, dat de aangrenzende bedrijfspercelen voor de voetgangers sluit. Voorstel is om voor dit groene hart een inrichtingsplan te maken.

Voorerfzone

De erfgrenzen van de percelen liggen aansluitend op het trottoir. De verplichte rooilijn van de bebouwing ligt precies op 4 meter van de kavelgrens. Deze voorerfzone wordt geheel omlijst met blokhagen (vanaf 0,80 meter) tot 1,20 meter hoog. De zone slaat bij de kavelentrees de hoek om en volgt daarbij de representatieve voorgevel tot minimaal 10 meter om de hoek. De voorerfzone is hier minimaal 5 meter breed, zodat het parkeren tussen de bedrijfsbebouwing hierachter vrijwel wegvalt.

6.5 Verkeer en parkeren

Ensemble wordt ontsloten middels een éénrichtingscircuit. Alleen bij de entree kan in twee richtingen worden gereden. Het circuit is gedimensioneerd op gebruik door grote vrachtwagens. Om ervoor te zorgen dat grotere vrachtwagens volledig rond kunnen rijden ligt er halverwege de ontsluitingsroute, in de binnenbocht van het circuit, een wegverbreding in een aangepaste verharding.

De inritten van de verschillende percelen worden gedeeld. Daardoor kan het aantal inritten worden beperkt. Bovendien kunnen de kavels door de koppeling zonder al te veel ruimteverlies toch ontsloten worden voor grote vrachtwagens. De inritten zijn 10 meter breed en hebben een boogstraal van 6 meter afgestemd op de ontsluiting voor grote (achteruit)stekende vrachtwagens.

Gezien de aard van de gemengde bedrijvigheid is er gekozen om het gebied ook te ontsluiten voor voetgangers middels een rondgaand voetpad dat naar de gebiedsentree leidt. De bedrijfspanden kunnen middels maximaal één pad (minimaal 10 meter uit de hoek van het pand, maximaal 3 meter breed) vanaf dit trottoir worden ontsloten.

Parkeren

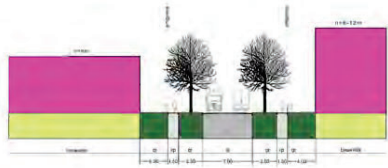
Al het parkeren op Ensemble vindt plaats op eigen terrein. Alle kavels worden eenduidig ingericht met een strook haaksparkeren en een met het buurkavel gedeelde rijloper (achter de voorgevelrooilijn). De situering is aangegeven in de plankaart (minimaal 10,00 meter achter de voorgevelrooilijn), achter de blokhagen van de voorerfzone of de bebouwing op de kavel. De organisatie van het parkeren op het erf tussen de bebouwing is aangegeven in het parkeerprofiel.

Afhankelijk van de specifieke parkeerbehoefte zijn verschillende oplosrichtingen mogelijk, zoals parkeren achter, op of in de oksel van het gebouw. Op het uiteinde van de gedeelde rijloper mogen geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat de gedeelde parkeerstraat wordt beëindigd met een groen beeld.

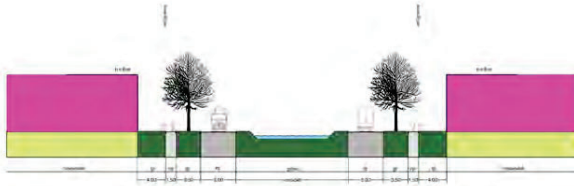
De parkeernormen voor de verschillende functies zijn vastgesteld in het bestemmingsplan Mortiere. Afhankelijk van het type bedrijvigheid en de totale omvang van het bedrijf wordt de vereiste parkeerbehoefte per kavel

Profielen het Ensemble

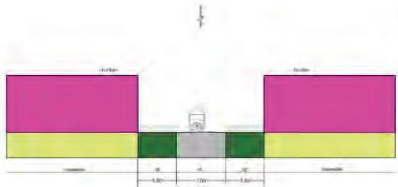
1. Bachweg (entree)



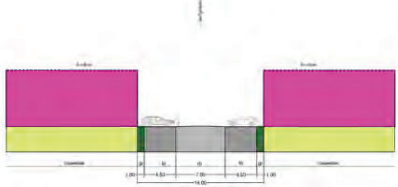
2. Bachweg (circuit)



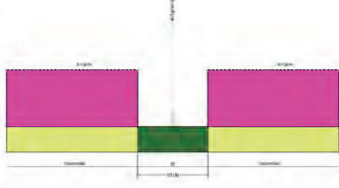
3. Erf - entree/straatzijde



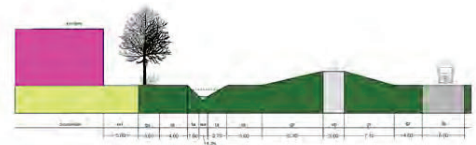
4. Erf - parkeerterrein



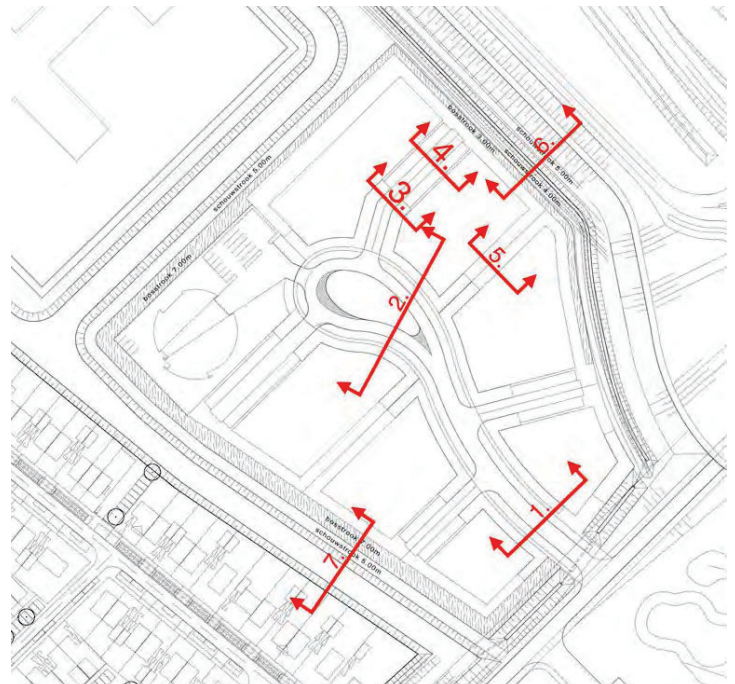
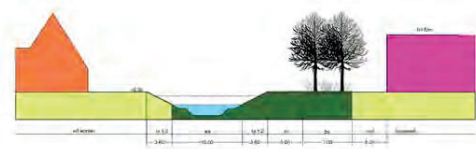
5. Erf - groenzone

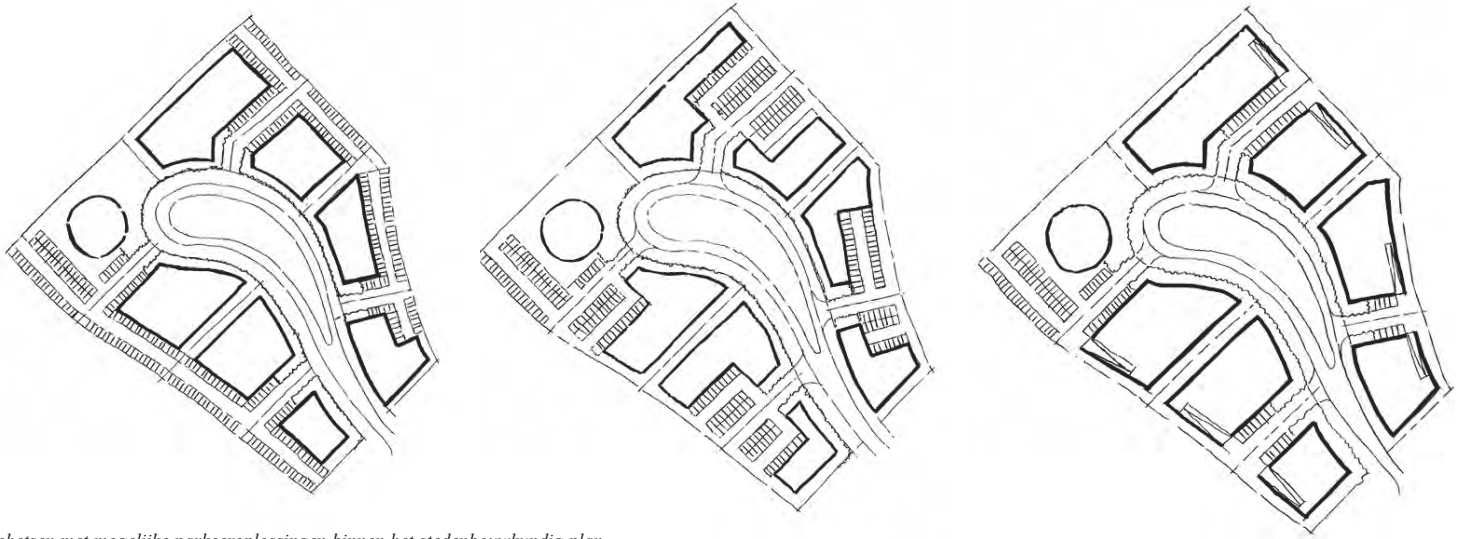


6. Overgang naar dijk



7. Overgang naar woongebied





Schetsen met mogelijke parkeeroplossingen binnen het stedenbouwkundig plan

vastgesteld. Indien het gerealiseerde aantal parkeerplaatsen op het (gedeelde) niet aan deze vraag voldoet moet elders op de kavel naar extra parkeerplaatsen worden gezocht (bijvoorbeeld achter de bebouwing uit het zicht).

Parkeernormen Bestemmingsplan Mortiere

bedrijfsvloeroppervlak	1,4 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
kantoren	1,0 parkeerplaatsen per 60 m ² bvo

6.6 Waterhuishouding

De Mannezeeschewatergang en taludsloten

Ensemble wordt aan alle zijden omsloten door water. Aan de noordwestzijde is dit de Mannezeeschewatergang aan de zuidoostzijde zijn dit de taludsloten van de Westelijke Oude Havendijk en de nieuwe oostelijke wijkentree van het woongebied Mortiere. Voor het onderhoud van deze watergangen zijn schouwstroken opgenomen, deze vallen buiten het uitgeefbaar gebied (zie plantekening).

Waterhuishouding

Op de bedrijventerreinen van Mortiere wordt getracht regenwater voor een belangrijk deel te bergen binnen de eigen gebiedsgrenzen van Mortiere. De bodemgesteldheid laat echter geen infiltratie toe.

Het regenwater afkomstig van de daken en de erfverharding wordt via een ondergronds systeem verzameld en geloosd op het omliggende oppervlakte water, waar het wordt geborgen. In overleg met het waterschap vindt dit plaats via een filtervoorziening.

Het water van de openbare weg op uitgegeven bedrijfsterrein wordt via een filtratievoorziening geleid.

De Droog Weer Afvoer van Ensemble zal onder vrij verval afstromen naar een nieuw gemaal dat centraal in het woongebied is gerealiseerd. Vanuit de dit gemaal zal het vuile water via een persleiding worden getransporteerd naar gemaal Arnestein aan de oostzijde van het plangebied.

Bodemopbouw

De bodem is slecht doorlatend tot ca 5 meter onder maaiveld. Deze bovenlaag bestaat uit klei en veen.

6.7 Nutsvoorzieningen

Behuizingen voor nutsvoorzieningen die de benaming kast (tot maximaal 1,5 m³) dragen worden, op particulier terrein, achter de verplichte voorgravelrooilijn gesitueerd (tussen de gebouwen in).

Voor Nutsgebouwtjes (transformatorhuizen, telefooncentrales, gebouwtjes ten behoeve van warmtelevering e.d.) dient een plaats gevonden te worden binnen de aangegeven bebouwingsoppervlaktes. Nutsgebouwtjes dienen 'onder architectuur' afgebouwd te worden. Dit betekent dat in het algemeen in een vroeg stadium voor de installatie van de technische voorziening gebruik kan worden gemaakt van de prefab betonnen binnenmantel van de standaardbehuizingen die later voorzien worden van een buitenblad dat in overeenstemming is met de materiaaltoepassing in de aansluitende bebouwing.