Landschappelijk inrichtingsplan

Wouwbaan 135, Roosendaal

WERKEND LANDSCHAP

maart 2017

Landschappelijk inrichtingsplan

Wouwbaan 135, Roosendaal

Datum Maart 2017

Project 2017004

Contact Werkend Landschap
Peter Hermens
peter.hermens@werkendlandschap.nl

© Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Werkend Landschap.

Aanleiding

Bedrijfsontwikkeling bij de Stok

Bij knooppunt de Stok te Roosendaal is het kantoor van LSNed gevestigd op de locatie van een voormalig tuincentrum. Het kantoor bevindt zich aan de noordzijde van het perceel. Aan de zuidzijde is een nieuw tuincentrum gevestigd: ‘de Groene Loods’. Het deel van het terrein tussen de Groene Loods en LSNed ligt braak.

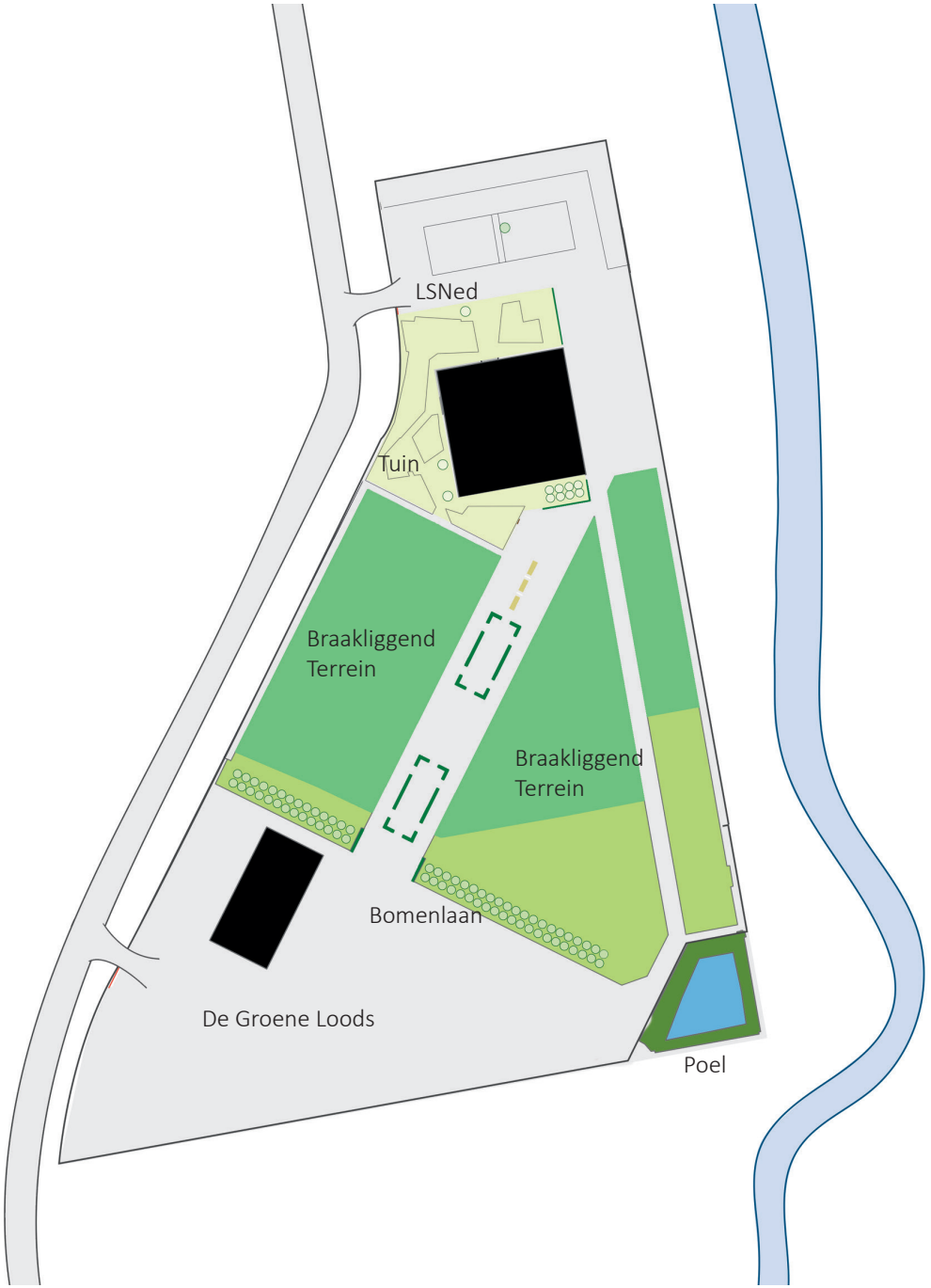
LS Ned is voornemens om op het braakliggende terrein ruimte te bieden voor een nieuwe bedrijfsontwikkeling, van een partij die past bij de duurzame en toekomstgerichte visie van LSNed. Om dit te kunnen doen, is een bestemmingsplanwijziging nodig. Dit document vormt daarvoor de landschappelijke onderbouwing.

De locatie van LSNed bij knooppunt de Stok, waar de A17 en A58 samenkomen.

Bestaande Situatie

Terrein in ontwikkeling grenzend aan ecologische zone

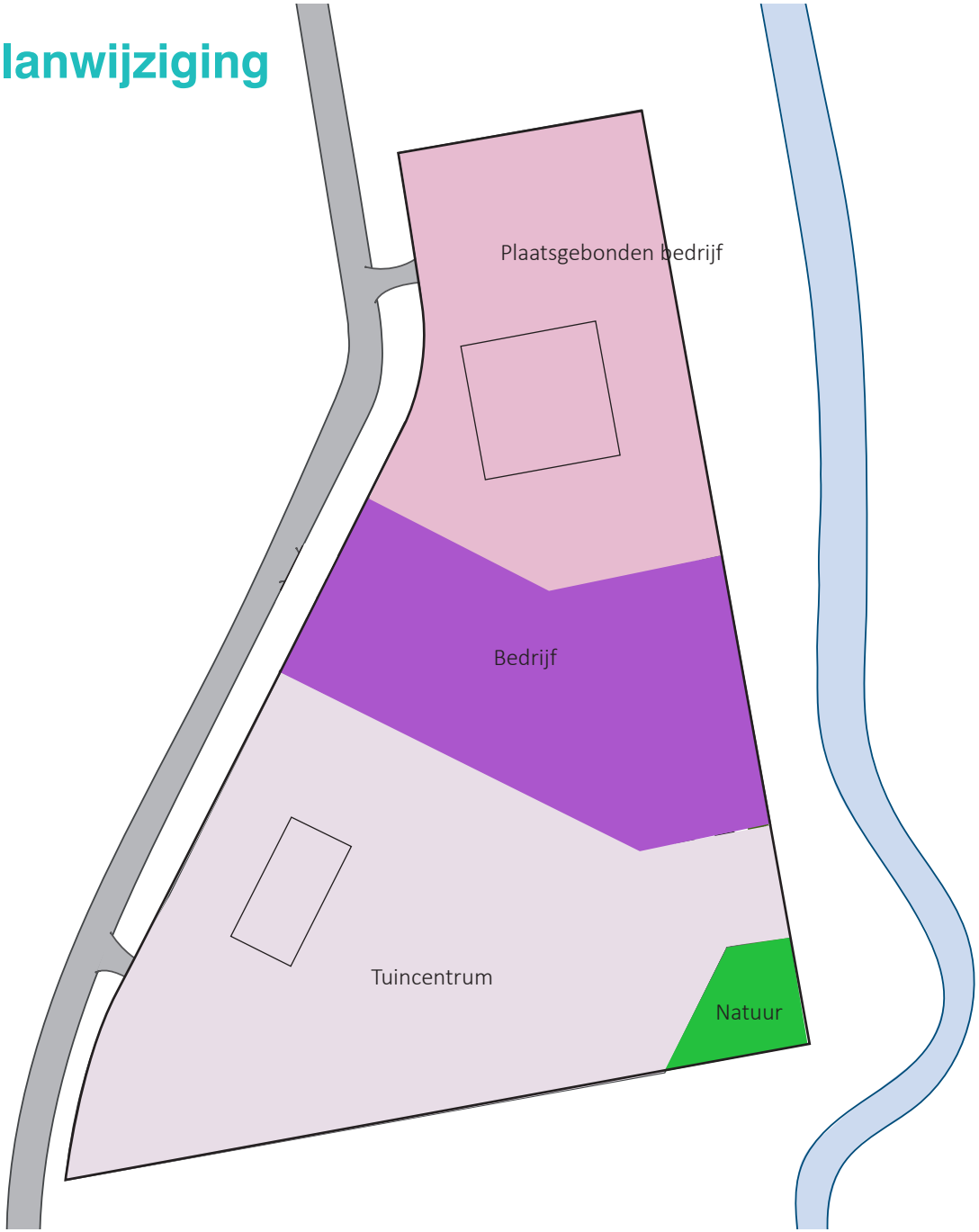
Op dit moment ligt een groot deel van het terrein braak. De bestrating is omringd met een gazon en heeft geen ecologische waarde. Het erf wordt omzoomd door akkerland aan de ene zijde en de ecologische zone rond de Engebeek aan de andere zijde.



Voorgestelde bestemmingsplanwijziging

Van tuincentrum naar bedrijfslocatie

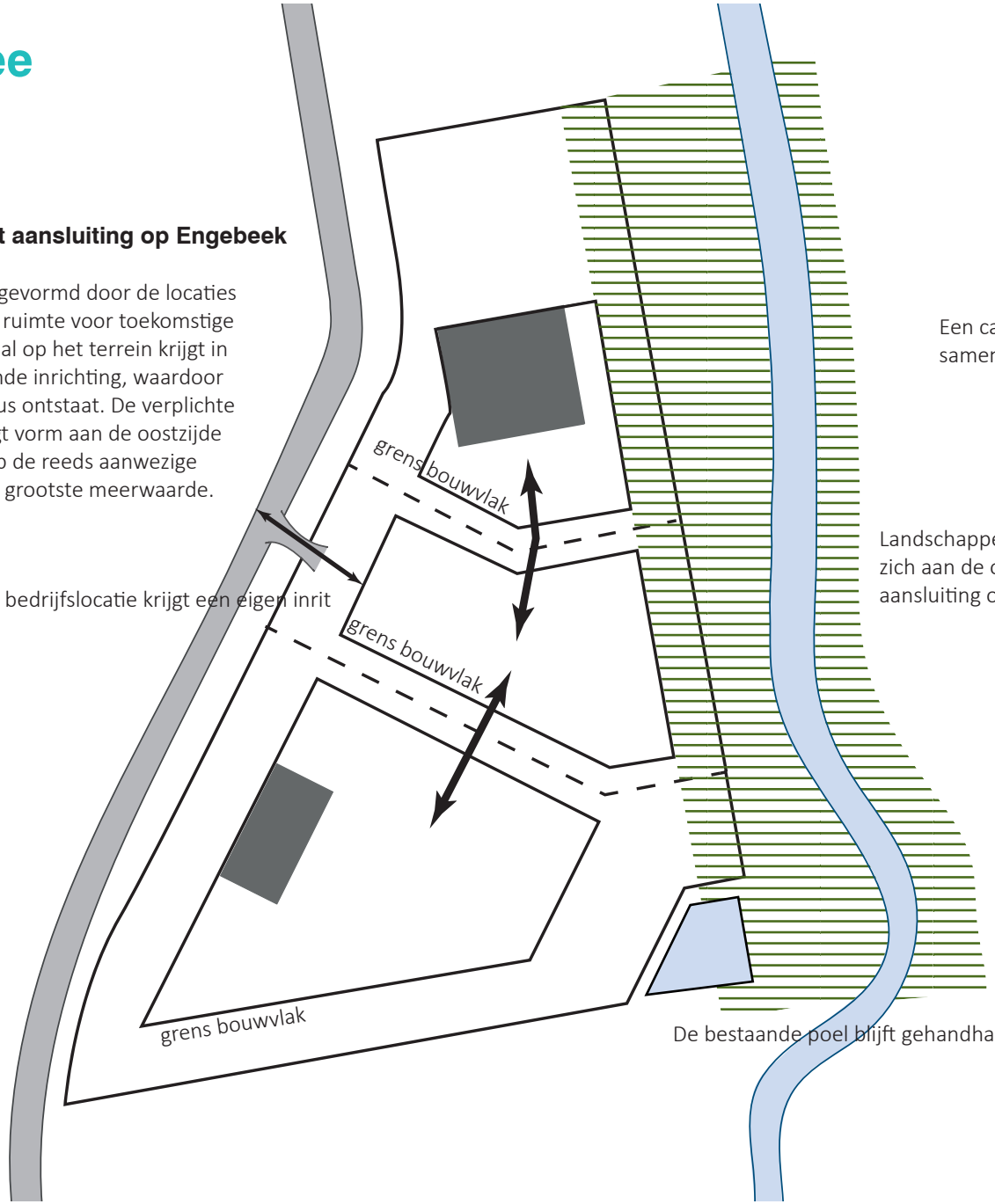
In het vigerende bestemmingsplan heeft de gehele locatie de bestemming tuincentrum. Daarin heeft de locatie van LSNed de bestemming plaatsgebonden bedrijf, dat blijft zo. Het zuidelijke deel waar de Groene Loods is gevestigd blijft tuincentrum. Het voorstel is om het middendeel van het terrein te bestemmen als bedrijf, zoals weergegeven in nevenstaande afbeelding. De poel aan de zuidoost-zijde wordt bestemd als natuur. In aanvulling op dit schema dient ook de in het vervolg voorgestelde landschappelijke inrichting als natuur bestemd te worden.



Het idee

Kleine bedrijfscampus met aansluiting op Engebeek

Het hart van het terrein wordt gevormd door de locaties van de aanwezige bedrijven en ruimte voor toekomstige bedrijvigheid. De ruimte centraal op het terrein krijgt in de toekomst een samenhangende inrichting, waardoor het beeld van een kleine campus ontstaat. De verplichte landschappelijke inpassing krijgt vorm aan de oostzijde van het terrein in aansluiting op de reeds aanwezige natuurwaarden. Zo ontstaat de grootste meerwaarde.



Een campusachtige ontwikkeling met een samenhangend terreininrichting

Landschappelijke inpassing concentreert zich aan de oostzijde van het terrein, in aansluiting op de bestaande natuur

De nieuwe bedrijfslocatie krijgt een eigen inrit

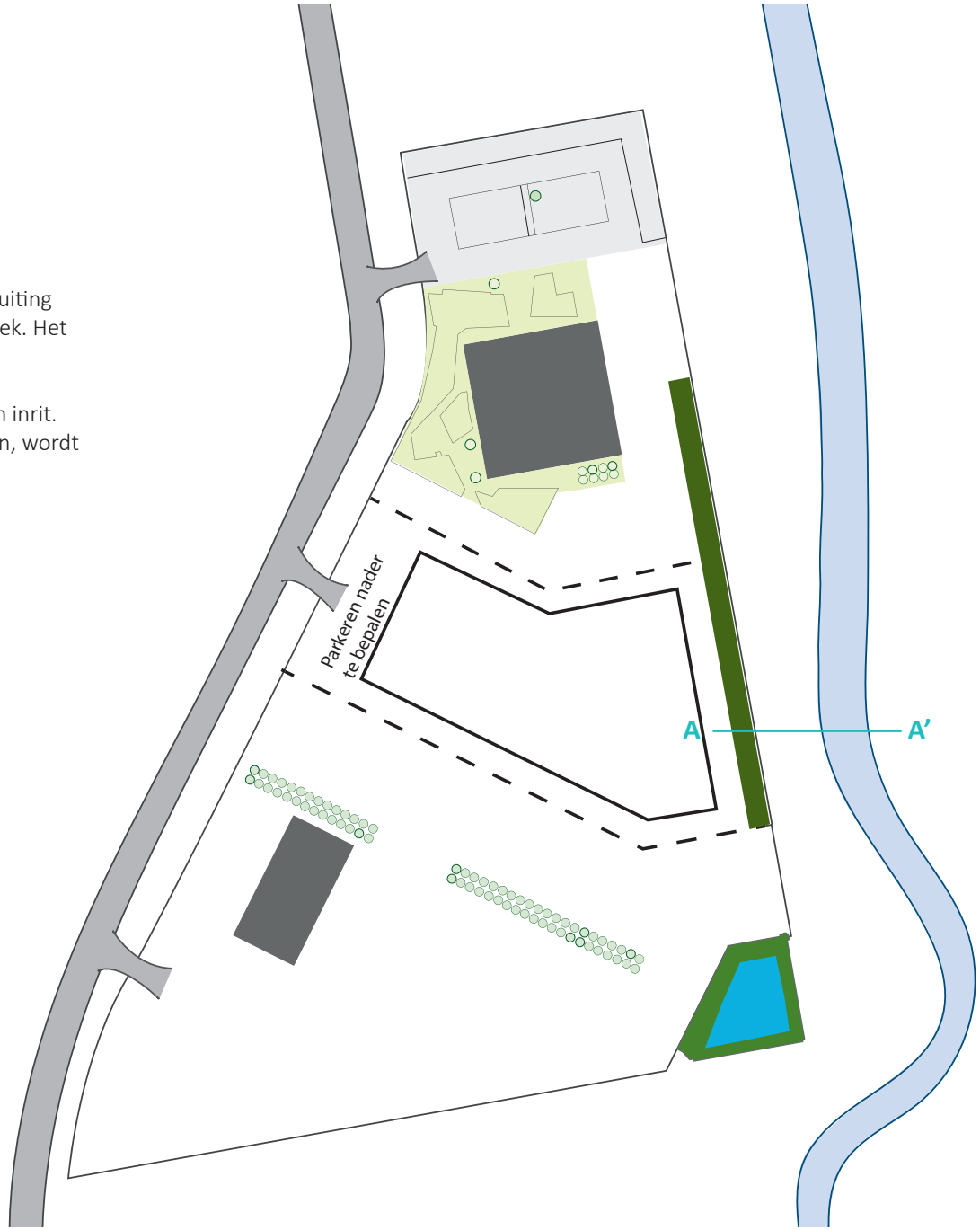
De bestaande poel blijft gehandhaafd

Inrichtingsconcept

Singel vol biodiversiteit

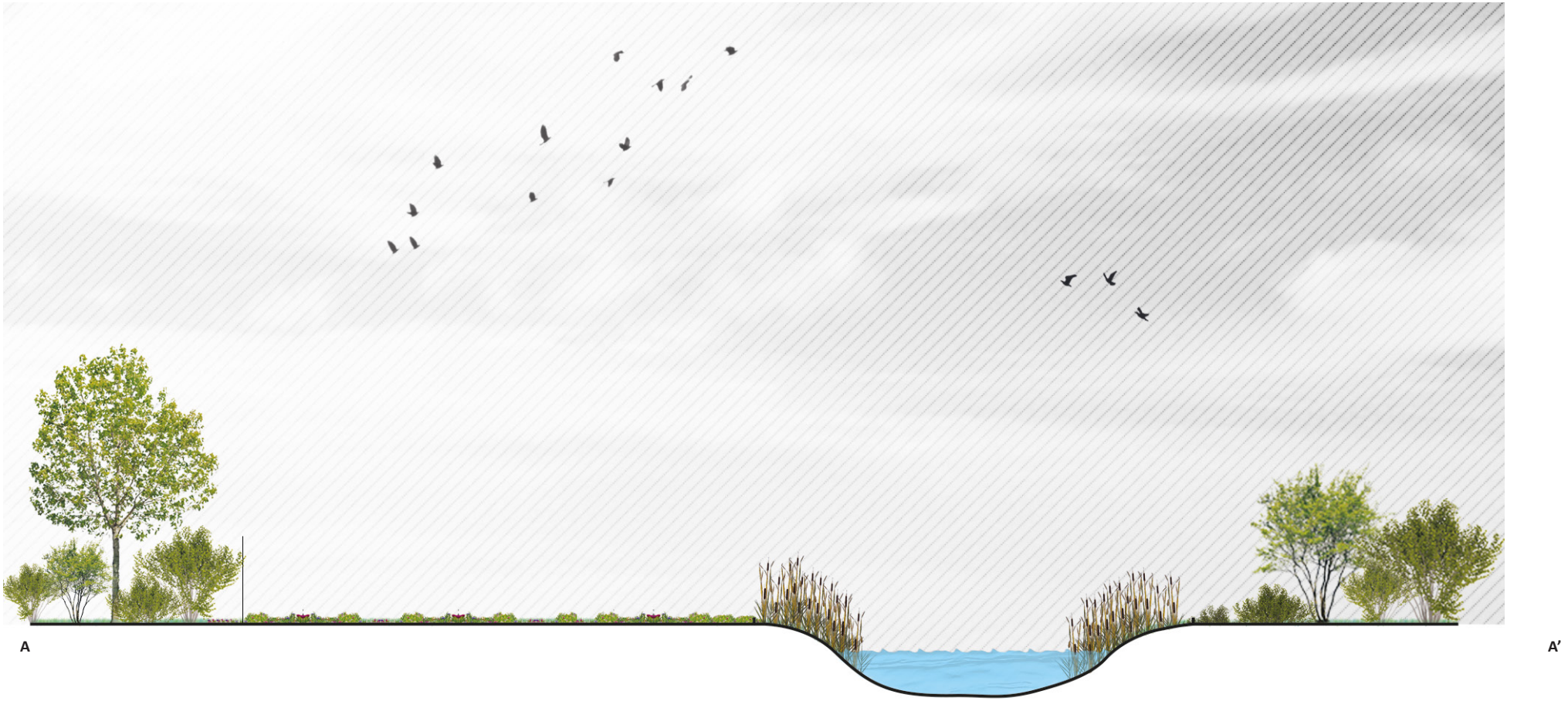
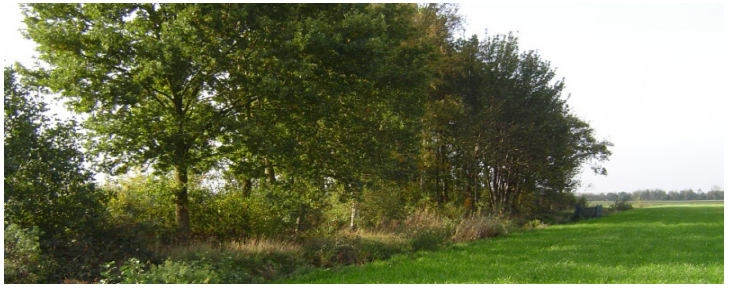
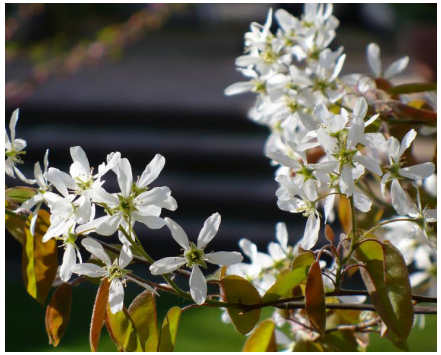
Aan de oostzijde van het terrein wordt met een nieuwe houtsingel aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige natuurwaarden grenzend aan de Engebeek. Het vormt tevens een fraaie begrenzing van het totale terrein.

Het als bedrijf te bestemmen middendeel van het terrein krijgt een eigen inrit. Wanneer voor deze locatie een geschikte initiatiefnemer wordt gevonden, wordt ook het middendeel van het terrein zorgvuldig ingericht.



Profiel A-A’

Het profiel toont hoe de overgang van het terrein van LSNed naar de Engebeek en de omliggende natuur vorm krijgt. De singel op het terrein van LSNed is een hakhoutsingel met soorten als els, boswilg, zomereik, es, lijsterbes, ruwe berk, sleedoorn en vuilboom.



Referentiebeelden