

Beeldkwaliteitplan Majoppeveld



De Meeten II / De Kapstok I en II

Beeldkwaliteitplan Majoppeveld De Meeten II / De Kapstok I en II

Projectgegevens:

Projectnummer: BOE01-ROO00013-01B
Datum: januari 2008

Kaartnummers:

PSD03-ROO00013-01A
PSD03-ROO00001-02A
PSD03-ROO00001-03A
PSD03-ROO00001-04A
PSD03-ROO00001-05B
PSD03-ROO00001-06A
PSD03-ROO00001-07A
PSD03-ROO00001-08A
PSD03-ROO00001-09A
PSD03-ROO00013-10A



Dit beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan worden geacht elkaar aan te vullen. Bij strijdigheid tussen het gestelde in het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan prevaleren de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het kan voorkomen dat de achterhaalde en vermelde gegevens niet overeenstemmen met de werkelijkheid. Ook heeft het verrichte onderzoek niet in alle gevallen geleid tot het achterhalen van de betreffende fotograaf cq. ontwerper. In het overhoopte geval dat zich iemand tekort gedaan voelt door de vermelde bronnen of van mening is dat hij of zij ten onrechte onvermeld is gebleven kan hij of zij zich melden bij de gemeente Roosendaal, afdeling Beleid.

De tekortkoming zal in een volgende versie van deze nota worden opgeheven.

Beeldkwaliteitplan

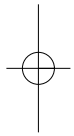
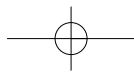
1.1 Inleiding	1
1.2 Doel en functie van het beeldkwaliteitplan	2
1.3 Procedure bouwplanbegeleiding	3
1.4 Opbouw van het beeldkwaliteitplan	3

Verkaveling Majoppeveld-Zuid II

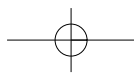
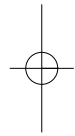
2.1 Inleiding	5
2.2 Verkavelingsconcept Majoppeveld-Zuid II	5

Gewenste beeldkwaliteit

3.1 Inleiding	11
3.2 Karakteristiek hoofdontsluitingsweg	11
3.3 Openbare ruimte	11
3.3.1 Wegprofielen/groenstructuur	11
3.3.2 Retentiezone	12
3.3.3 Straatmeubilair	13
3.4 Bebouwing	14
3.4.1 Deelgebied 1	16
3.4.2 Deelgebied 2	18
3.4.3 Deelgebied 3	20
3.4.4 Deelgebied 4	24
3.4.5 Deelgebied 5	28
3.4.6 Deelgebied 6	32



Beeldkwaliteitplan



1.1 Inleiding

De gemeente Roosendaal heeft een aantal bedrijventerreinen, dat ofwel helemaal volgebouwd is, ofwel volop in ontwikkeling is.

In de in 1998 verschenen nota 'Het economisch profiel van de gemeente Roosendaal' wordt vanuit de regionale taakstelling van Roosendaal de noodzaak uitgesproken te voorzien in een voldoende groot en gevarieerd aanbod aan bedrijventerreinen binnen het gemeentelijk grondgebied. Daarbij is als belangrijk aandachtspunt vastgesteld dat voor de verschillende typen bedrijvigheid verschillende vestigingscondities gelden. Om een gezonde ruimtelijk-economische structuur te behouden, acht de gemeente het van belang dat nieuwe locaties voor bedrijventerreinen in ontwikkeling gebracht zullen worden.

In de Structuurvisie 'Op weg naar 2015' zijn enkele potentiële ontwikkelingsgebieden aangegeven, waaronder de uitbreiding van Majoppeveld-Zuid.

Om deze locaties te kunnen ontwikkelen is het noodzakelijk dat een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied wordt opgesteld. De eerste stap daartoe is inmiddels genomen door middel van het opstellen van een verkavelingsplan, waarin de stedenbouwkundige, landschappelijke en functionele visie op het te ontwikkelen bedrijventerrein zijn vastgelegd.

De volgende twee stappen bestaan uit het ontwerpen van een definitief stedenbouwkundig *inrichtingsplan* en het opstellen van een *beeldkwaliteitplan*. Deze twee stappen vinden min of meer gelijktijdig plaats, omdat zij met elkaar samenhangen en elkaar in sterke mate beïnvloeden.

Het beeldkwaliteitplan bepaalt in hoofdlijnen het kwalitatieve, beeldvormende kader waarbinnen het bedrijventerrein ontwikkeld dient te worden; het inrichtingsplan is de vertaling van het verkavelingsplan en het beeldkwaliteitplan naar de definitieve uiteindelijke situatie. Voorliggend rapport betreft het beeldkwaliteitplan.



Ligging op topografische kaart (PSD03:ROO00001-09A)

1.2 Doel en functie van het beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan kan als volgt worden gedefinieerd: 'een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde resp. te bouwen omgeving. Beeldkwaliteitplannen vormen een aanvulling op bestaande gemeentelijke instrumenten, zoals het bestemmingsplan, dat op het gebruik gericht is. Bij het streven naar integraal beleid voor ruimtelijke kwaliteitszorg is het beeldkwaliteitplan een onmisbaar instrument'. (bron: 'Het beeldkwaliteitplan, instrument voor kwaliteitsbeleid', ministeries van VROM en WVC, 1992)

Het voorliggende beeldkwaliteitplan heeft de functie van sturend element bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein 'Majoppeveld-Zuid II':

- Het beeldkwaliteitplan dient als **ontwerp- en uitvoeringskader**. Het is een communicatiemiddel, dat door middel van schetsen en foto's een beeld geeft van de gewenste samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het bedrijventerrein. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron voor de initiatiefnemer. Binnen dit kader ligt de uitdaging aan de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan dient voor de betrokken partijen geen keurslijf te zijn dat de creativiteit inperkt.
- Het beeldkwaliteitplan is op te vatten als een **beleidskader** waarin het te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid

voor de verschillende partijen is vastgelegd. Het vormt voor de gemeente Roosendaal een instrument om de aandacht voor beeldkwaliteit binnen de gemeente te stimuleren. Met het beeldkwaliteitplan voor Majoppeveld-Zuid II kan de gemeente het draagvlak voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid vergroten, doordat van tevoren duidelijk wordt gemaakt welke beeldkwaliteit op het bedrijventerrein wordt verwacht. Voor alle betrokkenen in het planproces betekent dit dat direct vanaf het begin duidelijkheid bestaat over de eisen die aan de stedenbouwkundige en architectonische plannen worden gesteld.

- Het beeldkwaliteitplan fungeert als **toetsingskader**. Om het plan een duidelijke status te geven dient het onderworpen te worden aan politieke besluitvorming, zodat het een maatschappelijk en politiek draagvlak krijgt en de welstandscommissie voldoende rugdekking geeft. Het beeldkwaliteitplan zal dan ook door de gemeenteraad of door het College van Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld. Bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling fungeert het beeldkwaliteitplan vervolgens als objectieve achtergrond waartegen bouw- en inrichtingsplannen kunnen worden beoordeeld.
- Het beeldkwaliteitplan vormt de **basis voor andere ruimtelijke plannen**. Het beeldkwaliteitplan bestaat uit twee delen; een stedenbouwkundig deel (verkevelingsopzet) en een architectonisch deel (gewenste beeldkwaliteit). De stedenbouwkundige richtlijnen dienen als basis voor het bestemmingsplan. Het architectonische deel van het beeldkwaliteitplan heeft een juridische werking en zal als basis dienen voor de welstandsnota van de gemeente Roosendaal.

1.3 Procedure bouwplanbegeleiding

Het vastgestelde beeldkwaliteitplan zal gericht bij de ontwikkeling van bouwplannen worden gebruikt. De procedure met betrekking tot de begeleiding van bouwplannen zal er globaal als volgt uit komen te zien:

Vooroverleg

De gemeente biedt ontwerpers en planindieners de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele bouwvergunningaanvraag, een pre-advies te vragen aan het door de gemeente ingestelde kwaliteitsteam. Hiertoe kan het schetsontwerp worden ingediend bij het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht. Het is mogelijk om voor het onderdeel welstandstoetsing, vooroverleg te plegen met de welstandscommissie over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van het bouwplan. Vooraf dient uiteraard wel duidelijkheid te bestaan over de planologische aanvaardbaarheid van het initiatief. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling moet het met de nodige waarborgen worden omgeven.

Voor uitvoerige toelichting hierop wordt verwezen naar de gemeentelijke welstandsnota.

Stedenbouwkundige supervisie/relatie welstandscommissie

De gemeente heeft voor dit plangebied een kwaliteitsteam aangesteld met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en initiatiefnemers in de vroege planvormingfasen te informeren en te begeleiden. Om misverstanden te voorkomen is de relatie tussen de planbegeleiding door het kwaliteitsteam en de uiteindelijke welstandsbeoordeling door de welstandscommissie schriftelijk vastgelegd.

Voor indieningsvereisten wordt verwezen naar de welstandsnota.

Toetsingsfase:

De door de bouwers/architecten geleverde bouwplannen worden beoordeeld aan de hand van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en de uitgiftenkaarten.

Hierna volgt de verdere beoordeling door de welstandscommissie en wordt het welstandsadvies opgesteld.

1.4 Opbouw van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan voor Majoppeveld-Zuid II bestaat uit 2 hoofdonderdelen. Eerst wordt een planbeschrijving van het bedrijventerrein Majoppeveld-Zuid II gegeven. Hierin worden in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteiten gegeven met betrekking tot de structuur van de bebouwing, de openbare ruimten en het groen.

Daarna volgt een beschrijving per deelgebied en sfeer, zoals die in het stedenbouwkundig plan te onderscheiden zijn. Hierbij wordt ingegaan op de stedenbouwkundige typologie en de architectuur van de bedrijven en zijn schetsen en foto's opgenomen ter illustratie van het gewenste beeld.

Verkaveling De Meeten II/Majoppeveld-Zuid II



Verkleind stedenbouwkundig plan (PSD03-ROO00013-01A)

2.1 Inleiding

In aansluiting op de gemeentelijke structuurschets over Laagveld en Majoppeveld is een verkavelingsplan opgesteld voor het plangebied Majoppeveld-Zuid II. In dit verkavelingsplan is ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het nieuwe bedrijventerrein en de gewenste situering van de bebouwing op kavelniveau.

In dit hoofdstuk zal een beschrijving worden gegeven van de stedenbouwkundige structuur van het bedrijventerrein met de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteiten in hoofdlijnen.

2.2 Verkavelingsconcept De Meeten II/ Majoppeveld-Zuid II

Stedenbouwkundige opzet

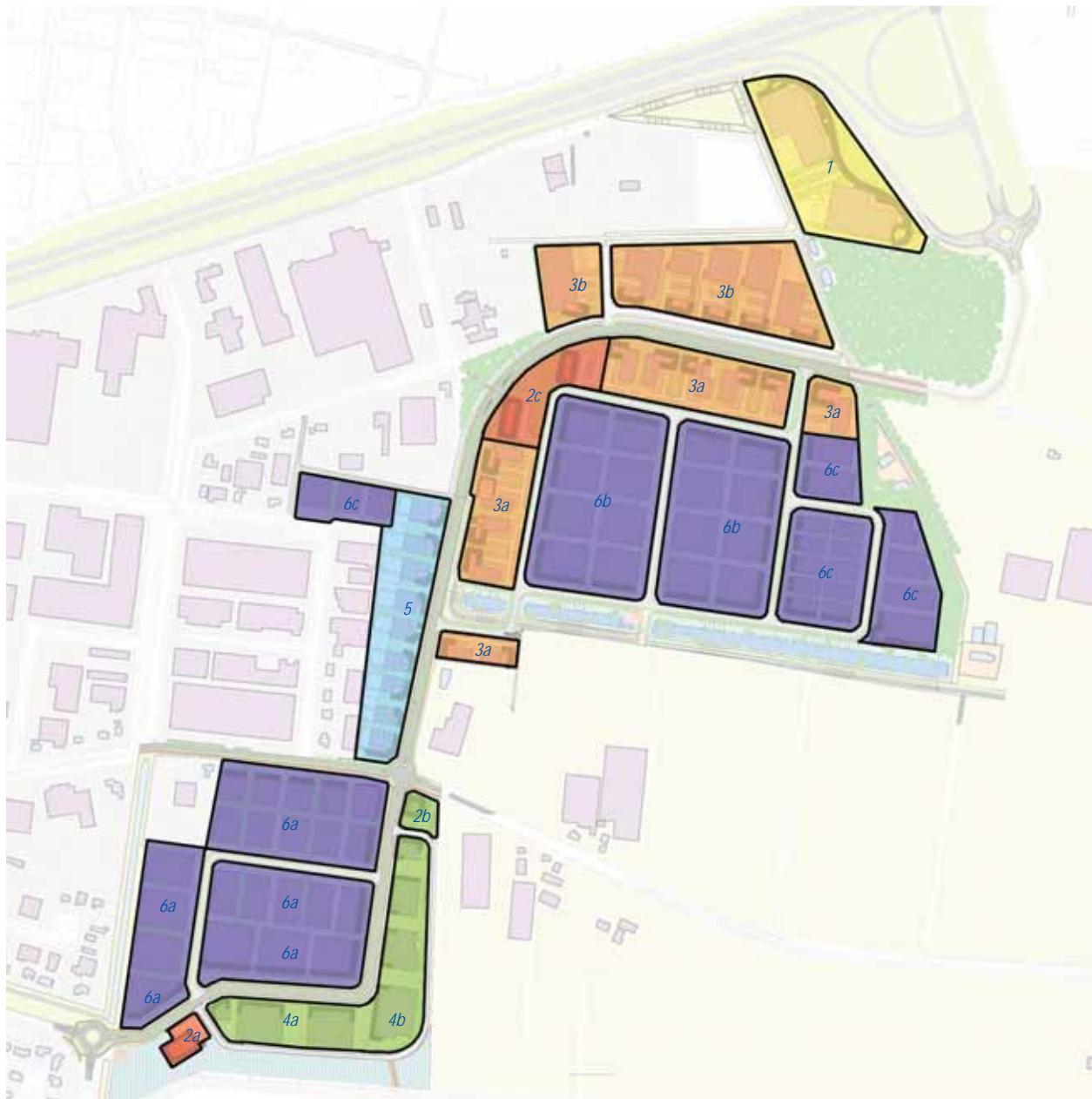
Het plangebied bevindt zich ten oosten van het bedrijventerrein Majoppeveld-Zuid. In het plan voor Majoppeveld-Zuid II is sprake van een nieuwe ontsluiting, die de bestaande weg Dijkrand verbindt met de snelweg A58. Hierdoor zijn de nieuwe bedrijven goed aangesloten op het landelijke verkeersnetwerk. Naast deze hoofdontsluitingsweg zijn in het plangebied een aantal secundaire ontsluitingswegen gepland. Deze secundaire ontsluitingswegen zijn bedoeld voor het bestemmingsverkeer en zorgen voor de ontsluiting op kavelniveau.

In het algemeen kan gesteld worden dat de bebouwing zich naar de hoofdontsluiting moet presenteren. In het zuidelijk deel van het plangebied geldt dit voor de bedrijfshallen. Meer naar het noorden toe, vanaf de aansluiting op de Rucphensebaan, presenteren de kantoorgedeeltes van de bedrijven zich naar deze hoofdontsluiting. Ook worden er vier zelfstandige, representatieve kantoorgebouwen langs de hoofdroute gesitueerd, die een ensemble vormen met de te handhaven oude boomsingels.

De ontsluiting van de kavels vindt zoveel mogelijk plaats via de secundaire ontsluitingswegen. Dit heeft onder andere te maken met de verkeersveiligheid en bovendien kan hierdoor de doorstroming door het bedrijventerrein bevorderd worden. Voor de bedrijven aan de westzijde van de hoofdroute, vanaf de Rucphensebaan, zal een erfaansluiting worden gerealiseerd op de hoofdontsluitingsweg. Voor een drietal bedrijven zal een ontsluiting op de Neutronweg worden gerealiseerd.

Op het bedrijventerrein zullen in principe zes bedrijfstypes gerealiseerd worden. Op de zichtlocatie langs de snelweg worden een aantal afzonderlijke bedrijfspanden gesitueerd, die middels een bepaald gemeenschappelijk element met elkaar in relatie worden gebracht. Verder zijn vier zelfstandige kantoorgebouwen op strategisch gelegen punten in het plangebied geprojecteerd. Daarnaast worden een aantal kleinere bedrijfsgebouwen met een representatief kantoorgedeelte gerealiseerd. De zuidelijke strook van het plangebied zal ingevuld worden met meer kleinschalige bedrijven, waarbij de afstand van de meest zuidelijk gelegen bedrijven ten opzichte van de Landerije circa 70 meter bedraagt. Hiermee wordt aan de minimale afstand, die geldt voor de daar gewenste categorie bedrijven, voldaan. (Zie bestemmingsplan).

Inspeland op de gewenste bedrijfstypologieën is het gebied grofweg in zes delen opgedeeld. Voor elk deelgebied is een eigen specifieke bedrijfsprofilering vastgelegd, waardoor op het bedrijventerrein een gedifferentieerd aanbod aan bedrijfskavels ontstaat.



Overzicht deelgebieden (PSD03-ROO00013-01A)

Deelgebied 1

Deelgebied 1 betreft een aantal afzonderlijke bedrijfspanden, die middels een bepaald gemeenschappelijk element met elkaar in relatie worden gebracht. De bedrijven in dit deelgebied liggen op een strategisch punt; zij zijn goed zichtbaar vanaf de snelweg en de afslag van de snelweg. Ook zijn de bedrijven zichtbaar vanaf de secundaire wegen van het bedrijventerrein. De locatie vormt dan ook een belangrijk oriëntatiepunt in het gebied. Door de ligging zijn de bedrijven te beschouwen als de visitekaartjes van dit bedrijventerrein. Voor dit complex van bedrijven geldt dat het aan alle zijden representatief moet zijn.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 betreft vier zelfstandige, alzijdig georiënteerde gebouwen, die als strategische punten kunnen worden aangeduid. De gebouwen zijn belangrijke oriëntatiepunten, omdat zij zich langs de hoofdontsluitingsweg bevinden. Zij dienen aan alle zijden representatief te zijn. Van belang is de relatie tussen de gebouwen en hun omgeving. Belangrijke aandacht dient dan ook besteed te worden aan de vormgeving van de buitenruimte op de percelen. De gebouwen krijgen vanwege hun unieke ligging een grotere bouwhoogte dan de overige bebouwing in dit plan. De gebouwen worden ontsloten via één van de secundaire ontsluitingswegen.

Deelgebied 3

Dit deelgebied betreft bedrijfskavels, waarbij het gaat om wat kleinere bedrijven. De bedrijven hebben allemaal een kantoorgedeelte, dat aan de hoofdontsluitingsweg is gelegen. Het bedrijfsgedeelte bevindt zich achter het kantoorgedeelte. De kantoorgedeelten zijn georiënteerd op de hoofdontsluitingsweg en zullen zich ook naar deze weg presenteren. Er is sprake van een hoge beeldkwaliteit in dit deelgebied, aangezien het de bebouwing betreft die de hoofdontsluitingsweg begeleidt. De ontsluiting vindt dus feitelijk plaats aan de achterzijde van het perceel. In de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking zal veel aandacht besteed moeten worden aan de lay-out van het terrein.

De oplossing van het parkeren en de verdere terreinindeling zal integraal onderdeel gaan vormen van de bouwkundige verdere uitwerking. Hierop zal dan ook extra getoetst gaan worden. Tussen de twee zuidelijke bedrijfskavels en de overige kavels in dit deelgebied bevindt zich een retentiezone, die dient voor de opvang van het hemelwater van het bedrijventerrein. Deze retentiezone loopt door in oostelijke richting en vormt de overgang tussen het bedrijventerrein en het aangrenzende buitengebied.

Deelgebied 4

Dit deelgebied betreft een turn-key project. De kavels en de bebouwing worden als project aangeboden aan de markt. Er is sprake van eenduidigheid met extra beeldkwaliteit in dit deelgebied. Dit is noodzakelijk in verband met de relatie die het heeft met het ten zuiden van het deelgebied gelegen nieuw woongebied de Landerije dat momenteel gefaseerd gerealiseerd wordt. De bedrijfsbebouwing bevindt zich aan de hoofdontsluitingsweg en de bedrijfsruimtes zullen zich ook naar deze weg toe presenteren. De bedrijven aan de zuidzijde van het plangebied zijn georiënteerd op de secundaire ontsluitingswegen en vormen een overgangzone naar het nieuwe woongebied Laagveld dat momenteel gefaseerd gerealiseerd wordt. Aan de oostzijde van dit deelgebied zorgen bomen voor de noodzakelijke coulissewerking naar het buitengebied. Vanwege deze transparante groenzone en het feit dat aan deze zijde ook de ontsluiting van de kavels plaatsvindt zal extra aandacht besteed moeten worden aan de representatie van de gevels. Voor de zuidrand van de Meeten II zijn de kernbegrippen voor wat betreft beeldkwaliteit:

- Groene zone met retentiegebied;
- Kleinschalige bedrijfsgebouwen met representatieve, kantoorachtige uitstraling;
- Herkenbare en hoogwaardige architectuur;
- Geen gevelontsierende reclame-uitingen en verlichting en
- Rust in kleurgebruik.

Van belang is een hoogwaardige en uniforme uitstraling.

Een retentiezone, die dient voor de opvang van het hemelwater van het bedrijventerrein, vormt de overgang tussen het bedrijventerrein en het woongebied Laagveld. Op deze plek wordt een gesloten groenfront gerealiseerd waarmee het bedrijventerrein zoveel mogelijk aan de toekomstige bewoners van de Landerije wordt onttrokken. In de groene, parkachtige zone zal het merendeel van de bomen wintergroen zijn en wordt een voornamelijk winterharde onderbeplanting geplant.

Deelgebied 5

De bedrijven hebben allemaal een kantoorgedeelte, dat aan de hoofdontsluitingsweg is gelegen. Het bedrijfsgedeelte bevindt zich achter het kantoorgedeelte. De kantoorgedeelten zijn georiënteerd op de hoofdontsluitingsweg en zullen zich ook naar deze weg presenteren. Er is sprake van een hoge beeldkwaliteit in dit deelgebied, aangezien het de bebouwing betreft die de hoofdontsluitingsweg begeleidt. Beeldbepalend bij deze kavels is de groene onbebouwde privé-ruimte voor de bebouwing en de sterke ritmiek van de bebouwing langs de hoofdontsluiting. Er is sprake van één ontsluiting per twee kavels. In de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking zal veel aandacht besteed moeten worden aan de lay-out van het terrein. De oplossing van het parkeren en de verdere terreinindeling zal integraal onderdeel gaan vormen van de verdere uitwerking. Hierop zal dan ook extra getoetst gaan worden.

Deelgebied 6

Dit deelgebied betreft een groot aantal compacte bedrijfskavels van verschillende grootte, verdeeld over een aantal zones. Een klein deel van de kavels ligt aan de hoofdontsluitingsweg. De meeste kavels liggen aan de secundaire ontsluitingswegen en hebben hier ook hun ontsluiting. De bedrijfsbebouwing moet zich presenteren naar de hoofdontsluitingsweg en secundaire ontsluitingswegen. De exacte indeling en grootte van de bedrijfsbebouwing staat voor de kavels in dit deelgebied nog niet vast. Ook is het mogelijk dat in de verdere planuitwerking aanpassingen kunnen plaatsvinden aan de aanwezige ontsluitingsstructuur, waarbij zelfs een verdere verfijning naar een eventuele tertiaire structuur op voorhand niet is uitgesloten. Alleen de situering van de bedrijfsbebouwing ten opzichte van de kavelgrenzen is exact vastgelegd.



Overzicht wegen en fietspaden (PSD03-ROO00013-01A)

Verkeersaspecten

De Dijkrand wordt doorgetrokken in oostelijke richting en buigt vervolgens af in noordelijke richting. Deze weg vormt de hoofdontsluitingsweg van bedrijventerrein Majoppeveld-Zuid II. Via het huidige tracé van de Oude Ettensebaan zal de weg een route vormen richting het noorden. Naast deze hoofdontsluitingsweg is er een secundaire ontsluitingsstructuur aanwezig.

Langzaamverkeersroutes

Het langzaamverkeer verloopt via dezelfde structuur als het autoverkeer. Er is gekozen voor een duidelijke scheiding van verkeersstromen langs de belangrijkste ontsluitingsweg en een menging van verkeersstromen bij de secundaire ontsluitingswegen. Bij de nieuwe hoofdontsluitingsweg is aan twee zijden een vrijliggend fietspad aanwezig. Bij de secundaire ontsluitingswegen zijn geen aparte fietspaden aanwezig, maar attentiestroken voor het fietsverkeer zijn wel wenselijk. In de meest zuidelijk gelegen secundaire weg (de Elementweg) zal een extra, wenselijke, verkeerskundige aanpassing plaatsvinden. De bedoeling is door de aanleg van een fiets-sluis een knip in de weg aan te leggen. Hierdoor wordt de straat voor gemotoriseerd verkeer doodlopend zowel vanaf de west- als vanaf de noordzijde. Van doorgaand verkeer is hierdoor geen sprake meer teneinde de verkeersveiligheid voor fietsers zoveel mogelijk te waarborgen. De hoofdontsluitingsfunctie van de Rucphensebaan komt te vervallen en wordt overgenomen door de nieuwe hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein. De Rucphensebaan heeft in de toekomst alleen een lokale ontsluitingsfunctie voor bedrijventerrein Majoppeveld-Zuid II.

Parkeren en toegangen tot bedrijfsperven

Voor personenauto's is het uitgangspunt parkeren op eigen terrein. Dit wil dus zeggen dat er alleen parkeerplaatsen zijn op de eigen bedrijfsterreinen en dat er geen parkeerplaatsen zijn in het openbare gebied. Ook voor vrachtauto's zijn er geen parkeerplaatsen in het openbare gebied.

De parkeernorm is in het bestemmingsplan vastgelegd.

De toegangen tot de bedrijfspercelen bevinden zich aan de secundaire ontsluitingswegen. Een uitzondering hierop vormen deelgebied 5 en 6a. De toegangen tot de bedrijfspercelen bevinden zich hier aan de hoofdonsluitingsweg. Bij De Meeten II geldt dit alleen voor de kavels in gebieden 6a die langs de hoofdonsluitingsweg liggen

Maatvoering en flexibiliteit

In het verkavelingsconcept wordt een beeld geschetst van een mogelijke verkavelingsstructuur, op basis van een aanname van de te verwachten grootte van bedrijven. Mochten bij de uiteindelijke, concrete uitgifte van de gronden andere maatvoeringen gewenst zijn, dan is de opzet van het plan dusdanig dat daarop ingespeeld kan worden. Deze flexibiliteit is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Zonering

De zones aan de hoofdonsluitingsweg zijn zones met relatief lage bebouwingshoogtes, uitgezonderd de kantoorgedeelten en de kantoorgebouwen. Hierdoor wordt een goede overgang gecreëerd van de ontsluitingsweg naar het binnengebied van het bedrijventerrein en naar bedrijventerrein Majoppeveld-Zuid. De binnengebieden van het bedrijventerrein zijn fors van maat en schaal.

Oriëntatie van de gebouwen

De gedeelten van de bedrijfsgebouwen en kantoren die aan de hoofdonsluitingsweg grenzen moeten een representatief karakter hebben. Ook voor de gedeelten van de bedrijfsgebouwen die aan de secundaire ontsluitingswegen grenzen, geldt dat ze georiënteerd dienen te zijn op de openbare weg. Wanneer een bedrijfsgebouw zich op een hoek van twee ontsluitingswegen bevindt, moet dit bedrijfsgebouw twee representatieve gevels hebben.

Bebouwingspercentage

De bebouwingspercentages van de bedrijfskavels zijn verschillend per deelgebied. In het algemeen kan gesteld worden dat de bebouwingspercentages in deelgebied 6 het hoogst zijn en afnemen richting de hoofdonsluitingsweg en het buitengebied.



Ligging hoofdontsluitingsweg in groter verband (PSD03-ROO00013-01A)

3.1 Inleiding

Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein 'Majoppeveld-Zuid II' komt deels grenzend aan het bestaande bedrijventerrein 'Majoppeveld-Zuid' te liggen. Ook grenst het bedrijventerrein gedeeltelijk aan het buitengebied en kan daarom beschouwd worden als een nieuw stukje stadsrand van Roosendaal.

De nieuwe hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein, die aansluit op de A58, wordt een belangrijke ontsluiting voor heel Roosendaal. Door deze nieuwe invalsweg zal 'Majoppeveld-Zuid II' een 'entree' van Roosendaal gaan vormen. Bezoekers krijgen hier een eerste indruk van de stad. Deze gegevens vereisen een hoogwaardige uitstraling en beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. 'Majoppeveld-Zuid II' zal één van de 'visitekaartjes' van Roosendaal moeten gaan worden.

Het streven naar samenhang in de beleving van het bedrijventerrein en de verhoging van de omgevingskwaliteit verlangt een hoogwaardige architectonische kwaliteit en samenhang van de bedrijfsgebouwen en -kantoren en de openbare ruimte.

De uiteindelijke verschijningsvorm van de gebouwde elementen is niet juridisch vast te leggen en is dan ook alleen middels richtlijnen en aanbevelingen aan te sturen. Voor de verschillende deelgebieden kunnen welstandscriteria worden opgesteld, waaraan de bouwaanvragen kunnen worden getoetst. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de afzonderlijke onderdelen van de stedenbouwkundige structuur van bedrijventerrein 'Majoppeveld-Zuid II'.

3.2 Karakteristiek hoofdontsluitingsweg

De hoofdontsluitingsweg is een belangrijk onderdeel van het bedrijventerrein, omdat zij de doorgaande route vormt. Het beeld van het bedrijventerrein wordt in eerste instantie bepaald door de bebouwing aan de hoofdontsluitingsweg. De bebouwing langs de hoofdontsluitingsweg heeft een modern, hoogwaardig karakter. De openbare ruimte maakt een verzorgde indruk. De bomen aan weerszijden van de hoofdroute begeleiden de bezoeker langs de verschillende bedrijven. Langs de gehele route is er sprake van een bomendak, waar onderdoor gereden kan worden. Dit effect zorgt, tezamen met representatieve bebouwing, voor een sterke continuïteit en samenhang langs deze hoofdontsluiting. Als één van de belangrijke entrees van Roosendaal is deze uitstraling van essentieel belang.

3.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte in 'Majoppeveld-Zuid II' wordt vooral gevormd door de ontsluitingswegen en de twee retentiezones ten zuiden van het bedrijventerrein. De gewenste beeld-eenheid en herkenbaarheid in de openbare ruimte komen in belangrijke mate tot stand door een heldere structuur van wegprofielen met samenhangende groenelementen (met name laanbeplantingen), verlichting en overig straatmeubilair. De retentiezones zijn bijzondere afwijkende landschappelijke elementen. Door de individuele aanpak van deze zones kan een eigen identiteit/herkenbaarheid ontstaan en daarmee kan de oriëntatie in het gebied bevorderd worden.

3.3.1 Wegprofielen/groenstructuur

Heldere, herkenbare wegprofielen met structurerende laanbeplantingen vormen het ruimtelijk en landschappelijk kader waarbinnen de bedrijven gesitueerd worden. Inspelend op de hiërarchie van wegen zijn de breedte van de rijbaan en de bermen zoveel mogelijk geüniformeerd.

Hoofdontsluitingsweg

Gewenste typering

De nieuwe hoofdontsluitingsweg is een belangrijke verbindingsweg tussen de A58 en Roosendaal. Gestreefd wordt naar een inrichting van hoge kwaliteit, die een bijdrage levert aan de uitstraling van het gehele gebied.

Van belang is dat de aandacht van de passanten wordt gericht op de aanwezige bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing presenteert zich naar deze weg toe. De ontsluitingsweg wordt begeleid door laanbeplanting in de vrij brede grasberm aan weerszijden van de weg. De bomen bevinden zich op voldoende afstand van elkaar, zodat niet zij overheersend zijn, maar de bedrijven zelf. Aan beide zijden van de weg bevindt zich een vrijliggend fietspad in de grasberm. De bomen staan tussen de rijbaan en het fietspad.

Profiel

- Zie doorsneden.

Materiaalgebruik/kleur

- Rijbaan - donker asfalt.
- Fietspaden - rood asfalt.

Groen

- Tweezijdige laanbeplanting met bomen van 1e grootte in grasbermen.
- Gewenst onderhoudsniveau: hoog/cultureel.

Verlichting

- Hoge masten aan weerszijden van de rijbaan.



Profielen wegen (PSD03-ROO00013-01A)

Secundaire ontsluitingswegen

Gewenste typering

Deze ontsluitingswegen zijn secundaire ontsluitingswegen ten behoeve van de ontsluiting op kavelniveau. Op deze wegen zal veel vrachtverkeer gaan komen, omdat de bedrijfskavels via deze weg te bereiken zijn. De maatvoering en inrichting van de weg zijn hier op afgestemd. Afhankelijk van de ligging zal aan één of twee zijden laanbepanting worden toegepast. Uitzondering hierop vormt de meest zuidelijk gelegen secundaire ontsluitingsweg. Hieraan zullen sporadisch bomen geplaatst worden om de (zicht)relatie met de retentiebuffer, het groene, open buitengebied en het woongebied Laagveld niet te belemmeren.

Profiel

- Zie doorsneden.

Materiaalgebruik/kleur

- Rijbaan - pacolith verbandsteen kleur grijs.
- Fietsstrook - attentiestroken aangegeven door middel van een stippellijn.

Groen

- Bomen van 2e grootte in grasberm.
- Gewenst onderhoudsniveau: hoog/cultureel.

Verlichting

- Middelhoge masten aan weerszijden of aan één zijde van de rijbaan (afhankelijk van situering bomen).

3.3.2 Retentiezone

Aan de zuidranden van het plangebied liggen twee belangrijke gebieden die aangeduid kunnen worden als bijzondere landschappelijke elementen.

Aan de zuidkanten van het plangebied, tussen het bedrijventerrein en het buitengebied en tussen het bedrijventerrein en de nog aan te leggen woonwijk Laagveld, worden retentiezones aangelegd. Bij veel regen wordt het water verzameld in deze zones. Dit zichtbaar maken van de opvang van hemelwater kan een belangrijke toevoeging zijn in de beleving van het bedrijventerrein. In de inrichting van de zones komen 'natuurlijke' en 'culturele' aspecten samen en gaan een interactie aan.

Bij de inrichting van deze zones moet met de overgangsfunctie rekening worden gehouden. Naast overgangszones hebben de retentieggebieden ook nog een beperkte functie als verblijfsgebied. Het beeld zal bestaan uit afwisselend natte en droge plekken door de hoogteverschillen en gras en solitaire bomen (waaronder wilgen) als groenelementen.

Op deze plek wordt een gesloten groenfront gerealiseerd waarmee het bedrijventerrein zoveel mogelijk aan de toekomstige bewoners van de Landerije wordt onttrokken. In de groene, parkachtige zone zal het merendeel van de bomen wintergroen zijn en wordt een voornamelijk winterharde onderbegroeiing geplant.

3.3.3 Straatmeubilair

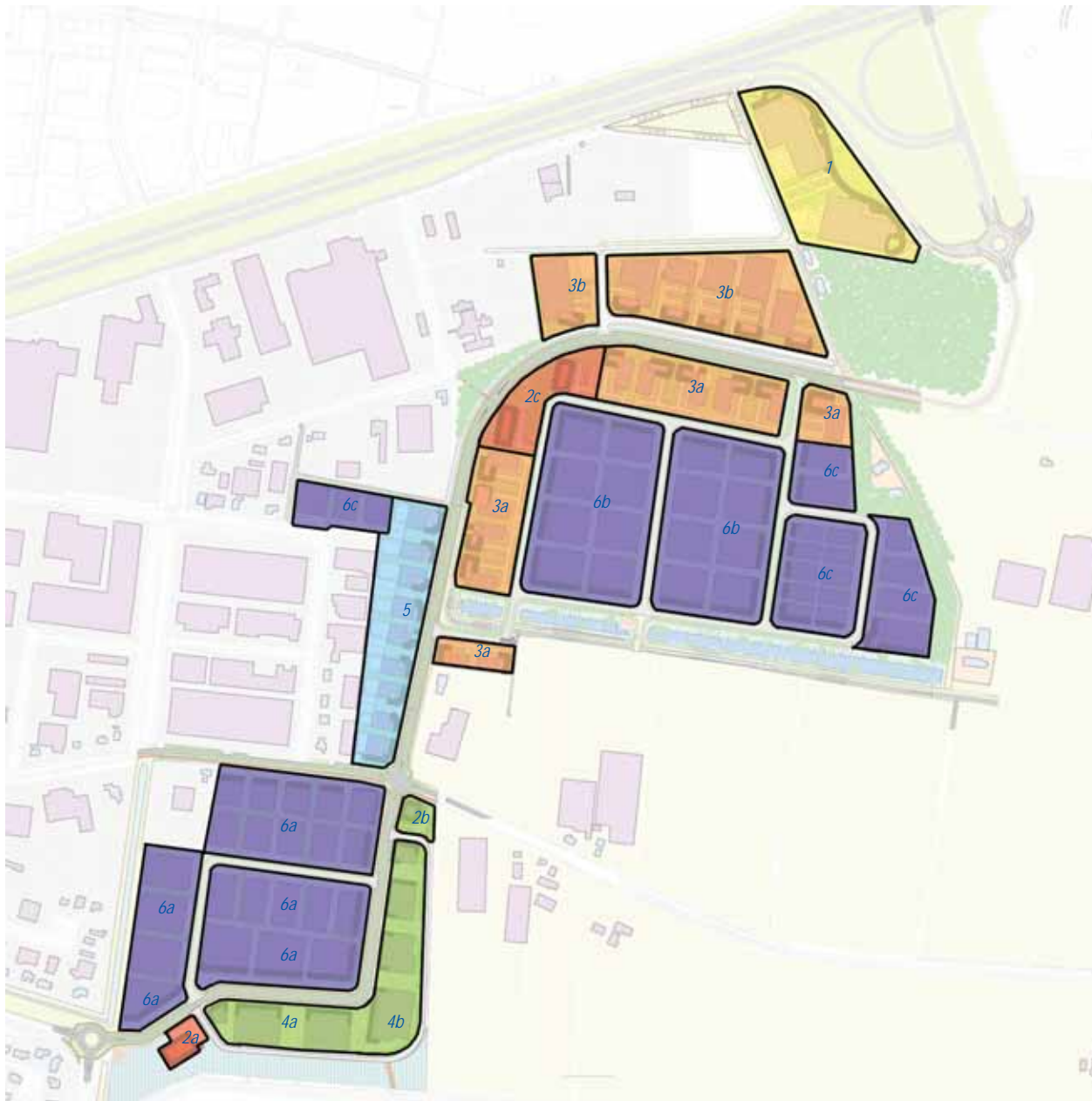
De straatelementen in het plangebied zullen geüniformeerd worden, waarbij het streven erop gericht is het aantal elementen zoveel mogelijk te beperken en te combineren.

Verlichting, verkeersaanduidingen, banken, afvalvoorzieningen en bewegwijzering zullen als 'één familie' uitgevoerd worden. Deze elementen zullen worden geïntegreerd in een totaalontwerp voor de openbare ruimte, waarbij gekozen wordt uit standaardmeubilair dat in de gemeente Roosendaal inmiddels wordt toepast. Ook de vormgeving van de erfafscheidingen van de particuliere kavels zal zoveel mogelijk worden voorgeschreven, dan wel worden voorzien van een streefbeeld. Met deze maatregelen wordt samenhang in de beleving van het bedrijventerrein bereikt.



Referentiebeelden retentiezone (PSD03-ROO00001-07A)

Gewenste beeldkwaliteit



Overzicht deelgebieden (PSD03-ROO00013-01A)

3.4 Bebouwing

De eenheid binnen het bedrijventerrein en tussen de deelgebieden wordt versterkt, doordat er sprake is van samenhang in de vormgeving van de gebouwen. Het gebied kan daaraan zijn identiteit ontlenen en daarmee aan kwaliteit winnen.

In het plangebied onderscheiden we een zestal deelgebieden:

- deelgebied 1;
- deelgebied 2;
- deelgebied 3;
- deelgebied 4;
- deelgebied 5;
- deelgebied 6.

Per deelgebied is in de volgende paragrafen de gewenste beeldkwaliteit beschreven aan de hand van:

- a een globale typering van het gewenste beeld;
- b de typologie van de stedenbouwkundige elementen;
- c de typologie van architectonische elementen;
- d de typologie van de privé-ruimte.

Elk deelgebied wordt geïllustreerd aan de hand van plattegronden, schetsen en foto's. De schetsen en foto's hebben een puur indicatieve betekenis en dienen niet als concrete, te kopiëren voorbeelden beschouwd te worden.

In de gronduitgiftekaart zijn de verschillende bebouwingsmaten en de oriëntaties van de bedrijfsgebouwen aangegeven. Deze kaart vormt de basis voor de invulling van het plangebied en heeft een juridisch karakter, aangezien deze een directe vertaling vormt van de regelingen in het bestemmingsplan.

Algemene beeldkenmerken

Behalve de specifieke kenmerken van de verschillende bedrijfsferen afzonderlijk is er een aantal meer algemene beeldkenmerken te onderscheiden die bepalend zijn voor de beeldkwaliteit van het nieuwe bedrijventerrein:

- Naast een eenduidige massaopbouw en wandwerking wordt gestreefd naar herkenbare en hoogwaardige bedrijfsgebouwenarchitectuur. De gedachten gaan daarbij uit naar een eigentijdse architectuurexpressie met een kwalitatief goede detaillering en materialisering, waarbij een hoge mate van vakmanschap van de architect wordt gevraagd. In de gevelarchitectuur zal gestreefd moeten worden naar een representatief karakter; de bedrijfsgebouwen zullen aan de straatkant het karakter van een kantoor krijgen. Dit wil zeggen dat er in deze gevel relatief veel transparante delen voorkomen. Hier geldt wel een differentiatie. Bij de meer traditionele bedrijfsbebouwing in deelgebied 6 bestaat wat meer vrijheid in materiaaltoepassing. Bij toetsing zal gelet worden op een goede samenhang tussen open en gesloten delen.
- De daken van de bedrijfsgebouwen zullen overwegend plat zijn, waarbij een duidelijke gevelbeëindiging door een gevellijst of een luifel ('pet') zeer wenselijk wordt geacht.
- Reclame moet worden geïntegreerd in de gevelarchitectuur. De reclame kan los worden toegepast, maar dient wel een relatie te hebben met de stijl van het gebouw.

- Met betrekking tot het materiaalgebruik en de kleurstelling wordt gestreefd naar natuurlijke bouwmaterialen. Hierbij wordt gedacht aan combinaties van baksteen (eventueel keramisch materiaal), stucwerk, metaal, hout en glas. Ook in kleurgebruik zijn rust en eenvoud belangrijke trefwoorden.

Reclame

De toepassing van reclame is onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsuitoefening. Bedrijven willen laten zien wie ze zijn en waar ze zitten. Reclame-uitingen beïnvloeden echter ook de beeldkwaliteit. Het is daarom van belang om naast bebouwing en openbare ruimte regels te stellen aan de reclame-uitingen op het bedrijventerrein. Voor alle deelgebieden gelden globaal volgende regels:

- 1 reclamevorm per bedrijf;
- bescheiden;
- rustig kleurgebruik;
- bij voorkeur geïntegreerde gevelopschriften met losse letters;
- aan grootte en plaats gebonden;
- geen reclameborden op het dak;
- reclameblindingen voor ramen zijn niet gewenst;
- vlaggen op of aan het gebouw zijn niet gewenst.

Voor het overige wordt verwezen naar de Welstandsnota van de gemeente Roosendaal.



Collage reclame 'goed' en 'slecht' (PSD03-ROO00001-08A)



Fragment uitgiftekaart (PSD03-ROO00013-01A)

3.4.1 Deelgebied 1

a Globale typering van het gewenste beeld

In dit deelgebied worden een aantal afzonderlijke bedrijfspanden gesitueerd, die middels een bepaald gemeenschappelijk element met elkaar in relatie worden gebracht. Gedacht wordt aan een aantal losse massa's, verbonden door middel van een gemeenschappelijk(e) dak en/of gevel. Belangrijk hierbij is dat de verschillende bedrijven als afzonderlijke objecten zijn te herkennen, maar dat er tegelijkertijd sprake is van een samenhangend gebouw. De transparantie is belangrijk; er mag geen sprake zijn van een massief, compact gebouw. De afzonderlijke bedrijven dienen als individuele massa's onderscheiden te kunnen worden. De massa's staan los ten opzichte van elkaar, waardoor er zichtlijnen zijn tussen de massa's door. De transparantie wordt nog eens benadrukt door het gemeenschappelijke element tevens in de onbebouwde ruimte voort te zetten. Indien sprake is van een gemeenschappelijk dak, kan dit bijvoorbeeld doorgezet worden boven het parkeerterrein of onderdeel uitmaken van het omliggende groen.

De bedrijven in dit deelgebied liggen op een strategisch punt, omdat zij goed zichtbaar zijn vanaf de snelweg en de afslag van de snelweg. Ook zijn de bedrijven zichtbaar vanaf de secundaire wegen van het bedrijventerrein. De locatie vormt dan ook een belangrijk oriëntatiepunt in het gebied. Door de ligging zijn de bedrijven te beschouwen als de visitekaartjes van dit bedrijventerrein. Voor dit complex van bedrijven geldt dat het aan alle zijden representatief moet zijn. De bedrijfsgebouwen worden volgens moderne architectuurstijlen gebouwd, maar wel zodanig dat ze één geheel vormen.

b Typologie stedenbouwkundige elementen

Maatvoering

- De maximale bouwhoogte voor 'kantoorgedeelte' (bijzonder bebouwingselement) zie bestemmingsplan.
- De maximale bouwhoogte de (overige) bedrijfsbebouwing zie bestemmingsplan.

Croonen Adviseurs b.v. · strategie, ordening & vorm

- De massa's mogen uit maximaal 2 bouwlagen bestaan, met uitzondering van het bijzondere bebouwingselement.
- De hoofdmassa's dienen gebouwd te worden binnen de bebouwingsvlakken volgens de bestemmingsplankaart.

Bebouwingspercentage

- Zie bestemmingsplan.

Dakhelling

- Het dak dient (overwegend) plat te zijn.

Oriëntatie

- Het gebouw als geheel dient een alzijdige uitstraling te hebben.

c Typologie architectonische elementen

Karakter

- Modern karakter.
- Openheid, veel glas.
- Representatieve uitstraling.
- Verticale gerichtheid/belijning.
- Horizontale gerichtheid van het gemeenschappelijke element.
- Eenduidigheid in de gevelarchitectuur van de verschillende losse massa's.

Materiaalgebruik

- Modern materiaalgebruik met metaal, hout en glas in combinatie met baksteen.
- Contrast in materiaalgebruik tussen de individuele massa's en het gemeenschappelijke element.

Kleurstelling

- Materiaal in oorspronkelijke kleurstelling.
- Accenten en contrasten vormgeven in de architectuur; niet door middel van schreeuwerige kleuren.



- moderne representatieve bebouwing
- verticale gerichtheid individuele massa's
- horizontale gerichtheid van gemeenschappelijk element
- contrast individuele massa en gemeenschappelijk element



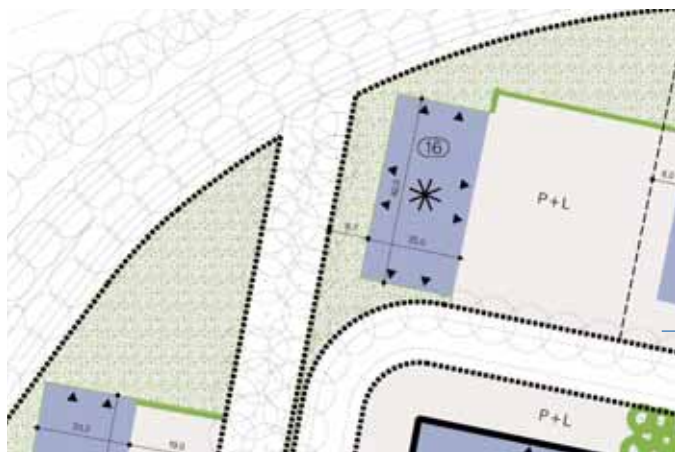
Referentiebeelden deelgebied 1 (PSD03-ROO00001-01A)

d Typologie privé-ruimte

Er is sprake van een representatieve ruimte rondom de bedrijven. De bedrijven worden ontsloten aan de voorzijde. De ruimte tussen de massa's wordt gebruikt voor parkeren en logistiek. Op het erf is sprake van een groene inrichting, die echter niet ten koste mag gaan van de openheid en de zichtlijnen tussen de massa's. Er wordt geen gebruik gemaakt van

erfafscheidingen, om de visuele toegankelijkheid van het terrein te vergroten en om de samenhang tussen de verschillende massa's te accentueren. Voor alle bedrijven in dit gebied geldt dat er alleen binnenopslag is toegestaan.

Gewenste beeldkwaliteit



Fragment uitgiftekaart (PSD03-ROO00013-01A)

3.4.2 Deelgebied 2

a Globale typering van het gewenste beeld

Dit deelgebied bestaat uit vier zelfstandige gebouwen die zich bevinden langs de hoofdontsluitingsweg. Ze liggen op strategische punten in het plangebied en het zijn ook vier belangrijke oriëntatiepunten in het gebied. Door de strategische ligging zijn de bedrijfsgebouwen te beschouwen als dé visitekaartjes van dit bedrijventerrein.

Het kantoorgebouw in het zuiden van het plangebied (2a) komt dicht tegen de nieuwe woonwijk Laagveld te liggen, waardoor dit gebouw wat lager wordt dan de andere drie gebouwen. Dit gebouw bevindt zich op een zeer bijzondere locatie wegens de situering in het verlengde van de as van de Dijkrand en de ligging in de retentiezone. Het gebouw aan de Rucpensebaan (2b) bevindt zich eveneens op een bijzondere locatie, doordat het gebouw zowel aan deze belangrijke doorgaande route ligt, als aan de hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein. De twee gebouwen in het noorden van het plangebied (2c) vormen een ensemble met de (gedeeltelijk) te handhaven volgroeide houtwallen.

Voor deze specifieke gebouwen geldt dat zij aan alle zijden representatief moeten zijn, aangezien zij vanuit verschillende ontsluitingswegen zichtbaar zijn. Zij mogen een modern, hightech karakter hebben, opdat zij de interactie met het meer natuurlijke landelijke gebied (2a en 2b) en met de volgroeide houtwallen (2c) kunnen aangaan.

b Typologie stedenbouwkundige elementen

Maatvoeringen

- Maximale bouwhoogte zie bestemmingsplan.
- Er moet gebouwd worden binnen het bebouwingsvlak volgens het bestemmingsplan.

Bebouwingspercentage

- Zie bestemmingsplan.

Croonen Adviseurs b.v. · strategie, ordening & vorm

Dakhelling

- Het dak dient plat/licht hellend te zijn.

Oriëntatie

- De gebouwen dienen een alzijdige uitstraling te hebben.

c Typologie architectonische elementen

Karakter

- Modern, hoogwaardig karakter.
- Representatieve uitstraling.
- Verticale gerichtheid/belijning.
- Gebouwen 2c: Openheid; hoge mate van transparantie.

Materiaalgebruik

- Modern materiaalgebruik met metaal, hout en glas in combinatie met baksteen.

Kleurstelling

- Materiaal in oorspronkelijke kleurstelling.
- Gebouwen 2a en 2b: lichte kleuren.
- Gebouwen 2c: donkere baksteen.
- Accenten en contrasten vormgeven in de architectuur, niet door middel van schreeuwerige kleuren.

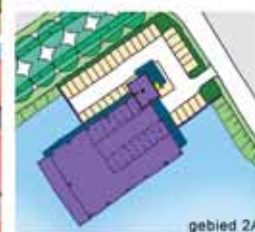
d Typologie privé-ruimte

De kavels zijn volledig privé-ruimte; het terrein wordt afgeschermd. Streefbeeld hierbij zijn hagen in combinatie met hekwerk. Voor de kavels met gebouwen 2a en 2b geldt dat een oplossing met dijklichamen ook goed voorstelbaar is. Voor de kavels met gebouwen 2c geldt dat zich tussen de twee kantoorgebouwen een oude houtwal bevindt.

Er is sprake van een representatief terrein met parkeerplaatsen. De parkeernorm is 1 p.p. per 50 m² BVO. Speciale aandacht moet geschonken worden aan de inrichting van dit terrein. De vormgeving hiervan dient integraal meegenomen te worden in de architectonische ontwerpogave.



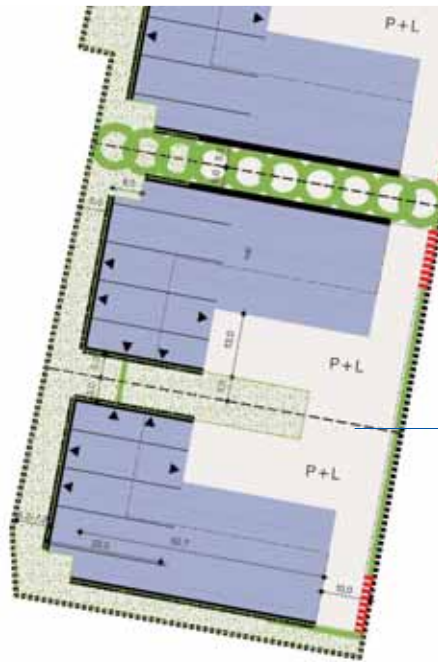
Referentie deelgebied 2 (PSD03-ROO00001-02A)



- ruimtelijke interactie
- bebouwing - groen
- landmark
- representatief
- verticale belijning



Gewenste beeldkwaliteit



Fragment uitgiftekaart (PSD03-ROO00013-01A)

3.4.3 Deelgebied 3

a Globale typering van het gewenste beeld

In dit deelgebied bestaan de bedrijven uit een kantoorgedeelte en een bedrijfsgedeelte. Het vloeroppervlak van het kantoorgedeelte mag maximaal 65% bedragen van het totale vloeroppervlak met een maximum van 2000 m².

Het kantoorgedeelte kan in twee tot drie bouwlagen worden gerealiseerd en het bedrijfsgedeelte in één laag. De bedrijfsgebouwen liggen in deelgebied 3b aan de achterkant van de kavels.

In de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking zal veel aandacht besteed moeten worden aan de lay-out van het terrein. De oplossing van het parkeren en de verdere terreinindeling zal integraal onderdeel gaan vormen van de bouwkundige uitwerking. Aan de bedrijfsgebouwen moet wel enige aandacht worden geschonken, omdat een gedeelte van de voorgevel van het bedrijfsgebouw vanaf de hoofdontsluitingsweg zichtbaar is en omdat de achterkanten vanaf de secundaire ontsluitingsweg zichtbaar zijn. De architectuur van het kantoorgedeelte in dit deelgebied vergt extra aandacht, vanwege de situering aan de hoofdontsluitingsweg. Omdat deze ontsluitingsweg een soort 'entree' van Roosendaal zal gaan worden, is het erg belangrijk dat de gevels van de kantoren een bovengemiddelde uitstraling hebben.

De kantoorgedeelten van de bedrijven zijn in dit deelgebied het meest beeldbepalend. Voor deze kantoorgedeelten geldt dat meerdere zijden representatief moeten zijn, aangezien zij vanuit verschillende ontsluitingswegen zichtbaar zijn. Zij mogen een modern, hightech karakter hebben. Deze kantoren worden volgens moderne architectuurstijlen gebouwd, maar wel zodanig dat ze één geheel blijven vormen met de bedrijfsbebouwing op de kavels.

Croonen Adviseurs b.v. · strategie, ordening & vorm

b Typologie stedenbouwkundige elementen

Maatvoeringen

- Maximale bouwhoogte zie bestemmingsplan.
- Er moet gebouwd worden binnen het bebouwingsvlak volgens het bestemmingsplan.

Bebouwingspercentage

- Zie bestemmingsplan.

Dakhelling

- Het dak dient plat te zijn.

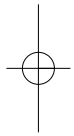
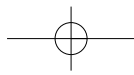
Oriëntatie

- Kantoorgedeelte: hoofdorïentatie op de hoofdontsluitingsweg en tevens belangrijke oriëntatie in andere richtingen.
- Bedrijfsgebouwe: geen belangrijke oriëntatie, wel aandacht voor zijde aan ontsluitingsweg.

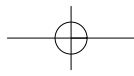
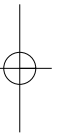


Referentie deelgebied 3 (PSD03-ROO00001-03A)

Gewenste beeldkwaliteit



Gewenste beeldkwaliteit



c Typologie architectonische elementen

Karakter

Kantoorgedeelte:

- Modern, hoogwaardig karakter.
- Openheid, grote mate van transparantie.
- Representatieve uitstraling.
- Verticale gerichtheid/belijning.
- Eindigheid in de gevelarchitectuur.

Bedrijfsgedeelte:

- Gesloten karakter; dit komt vooral omdat de bedrijfsgebouwen beperkt zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingswegen.

Materiaalgebruik

- Kantoorgedeelte: modern materiaalgebruik met metaal, hout en glas in combinatie met baksteen.
- Bedrijfsgedeelte: niet voorgeschreven, maar metalen gevelbekleding is gewenst.

Kleurstelling

Kantoorgedeelte:

- Lichte kleuren.
- Accenten en contrasten vormgeven in de architectuur, niet door middel van schreeuwerige kleuren.

Bedrijfsgedeelte:

- Natuurlijke kleuren.
- Metalen gevelbekleding toepassen in zilver-/aluminiumkleur

d Typologie privé-ruimte

Bij de bedrijven 3a is sprake van een representatieve ruimte achter de bedrijven. Deze ruimte wordt gebruikt voor parkeren en logistiek. De bedrijven worden ontsloten aan de achterzijde. Op het voorerf is sprake van een groene invulling en een erfafscheiding van hekwerk in combinatie met hagen. De erfafscheidingen aan de achterzijde bestaan eveneens bij voorkeur uit hekwerk met hagen. De niet representatieve zijde tussen twee kavels wordt bij voorkeur ingevuld met een hekwerk met singelbeplanting. De representatieve zijde tussen twee kavels wordt bij voorkeur ingevuld met hekwerk in combinatie met hagen.

De bedrijven 3b hebben een representatieve ruimte tussen het kantoorgedeelte en het bedrijfsgedeelte, die ook gebruikt wordt voor parkeren en logistiek. De bedrijven worden ontsloten aan de voorzijde, via een secundaire weg parallel aan de hoofdontsluitingsweg. Ook hier is op het voorerf sprake van een groene invulling en een erfafscheiding van hekwerk in combinatie met hagen. De erfafscheidingen aan de achterzijde bestaan eveneens uit hekwerk met hagen. De zijde tussen twee kavels wordt ingevuld met hekwerk met singelbeplanting en/of hagen.

Voor alle bedrijven in dit deelgebied geldt dat er alleen binnenopslag is toegestaan. Het beeld aan de zijde van de hoofdontsluiting zullen gebouwen zijn die met hun 'voeten' in het gras staan.



3.4.4 Deelgebied 4

a Globale typering van het gewenste beeld

De architectuur van de gebouwen in dit deelgebied vergt extra aandacht vanwege de situering naar het buitengebied, de retentiezone en het gebied waar de nieuwe woonwijk 'Laagveld' zal komen.

De bedrijven aan de zijde van het buitengebied dienen een verzorgde uitstraling te hebben, temeer daar aan deze zijde de ontsluiting van de kavels plaatsvindt.

De overgang tussen privé en openbaar wordt gevormd door een groene afscherming. Aan de oostzijde van deelgebied 4b zorgen bomen voor de noodzakelijke coulissewerking naar het buitengebied. Voor alle bedrijven in dit deelgebied geldt dat er alleen binnenopslag toegestaan wordt. In het deelgebied is er sprake van één ontsluiting per twee kavels uitgezonderd de twee hoekkavels. Het parkeren en de logistiek vinden gemeenschappelijk (per twee kavels) plaats.

b Typologie stedenbouwkundige elementen

Aan de voorzijde van de kavels is een groene afscherming aanwezig als overgang naar de retentiezone. Dit kan uitgevoerd worden als dijklichaam, maar ook een haag of bomen zijn goed voorstelbaar.

Maatvoering

Bedrijfsbebouwing:

- Zie bestemmingsplan.

Bebouwingspercentage

- Zie bestemmingsplan.

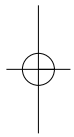
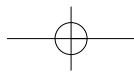
Dakhelling

- De daken van de bedrijfsbebouwing dienen in samenhang ontworpen te worden, waarbij een sterke voorkeur bestaat voor een platte /licht hellende afdekking.

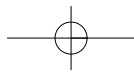
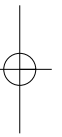


Referentie deelgebied 4 (PSD03-ROO00001-04A)

Gewenste beeldkwaliteit



Gewenste beeldkwaliteit



Oriëntatie

Bedrijfsbebouwing:

- hoofdorïentatie naar hoofdontsluitingsweg.

c Typologie architectonische elementen**Karakter**

- Hoge mate van eenduidigheid in de gevelarchitectuur. Eigentijdse, hoogwaardige architectuur in aansluiting op kwaliteit van architectuur van Laagveld.
- Representatieve uitstraling van de bedrijfsbebouwing.
- Horizontale gerichtheid/belijning.
- Tweezijdig georiënteerde hoekoplossingen voor de bedrijfsbebouwing.

Materiaalgebruik

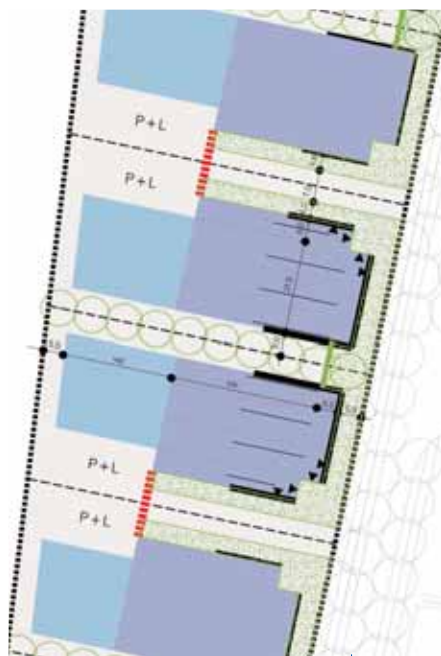
- Materialen: baksteen (eventueel keramisch), stucwerk, metaal, hout en glas.

Kleurstelling

Voor de bedrijfsgebouwen is metalen gevelbekleding gewenst, die wordt toegepast in zijn oorspronkelijke kleur (zilver-/aluminiumkleur).

d Typologie privé-ruimte

De bedrijfskavels worden twee aan twee gekoppeld, met uitzondering van de hoekkavels, welke zelfstandige kavels zijn. De onbebouwde ruimte van de bedrijfskavels bestaat aan de representatieve zijde uit een verharde binnenruimte ten behoeve van parkeren en logistiek. De niet representatieve zijde wordt ingevuld met een hekwerk en/of een bomenrij. De sloot zorgt voor afvoer van het hemelwater (op maaiveldniveau) naar de centrale retentiezone.



Fragment uitsnede uitgiftekaart (PSD03-ROO00013-01A)

3.4.5 Deelgebied 5

a Globale typering van het gewenste beeld

In dit deelgebied bestaan de bedrijven uit een kantoorgedeelte en een bedrijfsgedeelte, evenals deelgebied 3. De beeldkwaliteit van dit deelgebied zorgt dan ook voor grote verwantschap met dat aan de overzijde van de hoofdonthoofding. Het vloeroppervlak van het kantoorgedeelte mag maximaal 50% bedragen van het totale vloeroppervlak. Het kantoorgedeelte kan in twee tot drie lagen worden gerealiseerd en het bedrijfsgedeelte in één laag. De bedrijfsgebouwen liggen in dit deelgebied aan de achterkant van de kavels.

In de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking zal veel aandacht besteed moeten worden aan de lay-out van het terrein. De oplossing van het parkeren en de verdere terreinindeling zal integraal onderdeel gaan vormen van de bouwkundige uitwerking. Aan de bedrijfsgebouwen moet wel aandacht worden geschonken, omdat een gedeelte van de voorgevel van het bedrijfsgebouw vanaf de hoofdonthoofding en de Rucphensebaan zichtbaar is en omdat de achterkanten vanaf de secundaire onthoofding zichtbaar zijn. De architectuur van het kantoorgedeelte in dit deelgebied vergt extra aandacht, vanwege de situering aan de hoofdonthoofding. Omdat deze hoofdonthoofding een 'entree' van Roosendaal zal gaan worden, is het erg belangrijk dat de gevels van de kantoren een representatieve uitstraling hebben.

De kantoorgedeelten van de bedrijven zijn in dit deelgebied het meest beeldbepalend. Voor deze kantoorgedeelten geldt dat meerdere zijden representatief moeten zijn, aangezien zij vanuit verschillende onthoofdingen zichtbaar zijn. Zij moeten een modern, hoogwaardig karakter hebben. Deze kantoren worden volgens moderne architectuurstijlen gebouwd, maar wel zodanig dat ze één geheel blijven vormen met de bedrijfsbebouwing op de kavels.

Croonen Adviseurs b.v. · strategie, ordening & vorm

De ontsluiting vindt per twee kavels plaats. Het parkeren en het laden en lossen zal aan de achterzijde van het perceel plaatsvinden. Wel is het mogelijk om een beperkt aantal bezoekersparkeerplaatsen aan de zijkant van het kantoordeel te situeren, als deze minimaal 5 meter achter de rooilijn van de kantoorbebouwing komen te liggen.

b Typologie stedenbouwkundige elementen

Maatvoering

Bedrijfsbebouwing:

- De massa van de kantoorbebouwing mag uit maximaal 3 bouwlagen bestaan.
- De massa van de bedrijfsbebouwing bestaat uit maximaal 1 bouwlaag
- Voor exacte maatvoering zie bestemmingsplan.

Bebouwingspercentage

- Zie bestemmingsplan.

Dakhelling

- De daken dienen plat/licht hellend uitgevoerd te worden

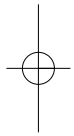
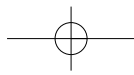
Oriëntatie

- Bedrijfsbebouwing: hoofdorïentatie slechts op twee plaatsen richting de hoofdontsluitingsweg; verder geen belangrijke oriëntatie.

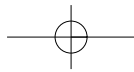
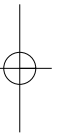


Referentie deelgebied 5 (PSD03-ROO00001-05B)

Gewenste beeldkwaliteit



Gewenste beeldkwaliteit



c Typologie architectonische elementen

Beeldbepalend voor de bebouwing het streven naar een hoge mate van eenduidigheid c.q. verwantschap in de architectuur.

Karakter

Kantoorgedeelte:

- Modern, hoogwaardig karakter.
- Openheid, grote mate van transparantie.
- Representatieve uitstraling.
- Verticale gerichtheid/belijning.
- Eenduidigheid in de gevelarchitectuur.

Bedrijfsgebouwen:

- Gesloten karakter; omdat de bedrijfsgebouwen beperkt zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingswegen.

Materiaalgebruik

- Kantoorgedeelte: modern materiaalgebruik met metaal, hout en glas in combinatie met baksteen.
- Bedrijfsgebouwen: niet voorgeschreven, maar de voorkeur gaat uit naar metalen gevelbekleding.

Kleurstelling

Kantoorgedeelte:

- Lichte kleuren.
- Accenten en contrasten vormgeven in de architectuur, niet door middel van schreeuwerige kleuren.

Bedrijfsgebouwen:

- Natuurlijke kleuren.
- Bij metalen gevelbekleding dit toepassen in zilver-/aluminiumkleur.

d Typologie privé-ruimte

Bij de bedrijven is sprake van een representatieve ruimte voor en tussen de bedrijven. Deze ruimte wordt deels gebruikt voor parkeren en logistiek. De bedrijven worden ontsloten aan de voorzijde (in tegenstelling tot de bedrijven aan de overzijde van de weg, deelgebied 3 en 4). Op het voorerf is sprake van een groene invulling en een erfafscheiding van bij voorkeur hekwerk in combinatie met hagen.

Voor alle bedrijven in dit deelgebied geldt dat er alleen binnenopslag is toegestaan. Het beeld aan de zijde van de hoofdontsluiting zullen gebouwen zijn die met hun 'voeten' in het gras staan.



Fragment uitsnede uitgiftekaart (PSD03-ROO00013-01A)

3.4.6 Deelgebied 6

a Globale typering van het gewenste beeld

Dit deelgebied, dat zich aan de secundaire ontsluitingswegen bevindt, bestaat uit bedrijfskavels waarop compacte bedrijfsgebouwen (van verschillende grootte) worden gesitueerd zonder bedrijfswooning. Aan de voorzijde van het bedrijf bevindt zich het kantoorgedeelte. De bedrijfsgebouwen moeten een goede uitstraling hebben naar de ontsluitingsweg toe. De bedrijven die zich op een hoek bevinden hebben een tweezijdige oriëntatie. De gevels (van het kantoorgedeelte) die zich op de weg oriënteren dienen een kantoorachtige uitstraling te krijgen.

Het bedrijfsgebouw dat zich bevindt in het oosten van het plangebied en ten noorden van en evenwijdig aan de noordelijke retentiezona, krijgt op de hoek een architectonisch accent. Dit accent beëindigt de aanwezige zichtas (die van oost naar west loopt). Het accent onderscheidt zich niet door haar hoogte, maar door haar bijzondere verschijningsvorm.

b Typologie stedenbouwkundige elementen

Maatvoering

- Zie bestemmingsplan.

Bebouwingspercentage

- Zie bestemmingsplan.

Dakhelling

- Het dak dient plat te zijn.

Oriëntatie

- Hoofdoriëntatie naar de hoofdonsluitingsweg en/of secundaire ontsluitingsweg.
- Tweezijdige oriëntatie op hoeken.

Croonen Adviseurs b.v. · strategie, ordening & vorm

c Typologie architectonische elementen

Beeldbepalend voor de begeleidende bebouwingswanden langs de hoofdontsluitingsweg en secundaire ontsluitingswegen zijn is de situering op de kavel, de soortgelijke gevelbeëindiging door middel van een doorlopende dakrand en het streven naar een hoge mate van eenduidigheid c.q. verwantschap in de architectuur.

Karakter

- Hoge mate van eenduidigheid in de gevelarchitectuur.
- Bedrijven 6a: transparante voorgevel; open, transparante delen in evenwicht met meer gesloten delen (hoge mate van transparantie).
- Bedrijven 6b en 6c: voorgevel met enige mate van transparantie (voor het kantoorgedeelte).
- Horizontale gerichtheid/belijning.
- Duidelijke gevelbeëindiging door gevellijst of luifel op maximaal 12 meter hoogte of op de voor de bebouwing geldende maximaal toegestane hoogte.
- Tweezijdig georiënteerde hoekoplossingen.

Materiaalgebruik

- Natuurlijke 'eerlijke' materialen, die zo mogelijk onbehandeld worden toegepast; bij voorkeur metalen gevelbekleding, glas, hout en baksteen (eventueel keramisch).

Kleurstelling

- Donkere baksteen;
- Natuurlijke, oorspronkelijke kleuren voor het hout en/of metaal.
- Helder transparant glas.

d Typologie privé-ruimte

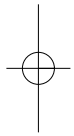
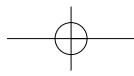
De bedrijven hebben een grote representatieve voorruimte die ook gebruikt wordt voor parkeren en logistiek. Op het achtererf is sprake van een kleine open ruimte. Voor de bedrijven 6b en 6c geldt is het streven dat minimaal 50% van de breedte van het perceel een groene erfafscheiding mee dient te krijgen.



- sterke ritmiek
- transparantie
- goede hoekoplossing
- duidelijke gevelbeëindigingen
- zorgvuldige detaillering bedrijfshallen

Referentie deelgebied 6 (PSD03-ROO00001-06A)

Gewenste beeldkwaliteit



Gewenste beeldkwaliteit

