regionaal bedrijvenpark laarAkker 73 Cuijk

BEDRIJVENPARK LAARAKKER

BEELDKWALITEITPLAN DEELGEBIED 5



12 november 2021



Colofon

Beeldkwaliteitplan deelgebied 5
Regionaal Bedrijvenpark Laarakker

12 november 2021
BOE-0465477-01d

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl

OPGESTELD
Opsteller:
Remond Baselmans

GOEDKEURING
Projectleider:
Gertjan Leeuw

VRIJGAVE
Projectmanager:
Paul Kennis

regionaal bedrijvenpark
laarAkker 73 Cuijk



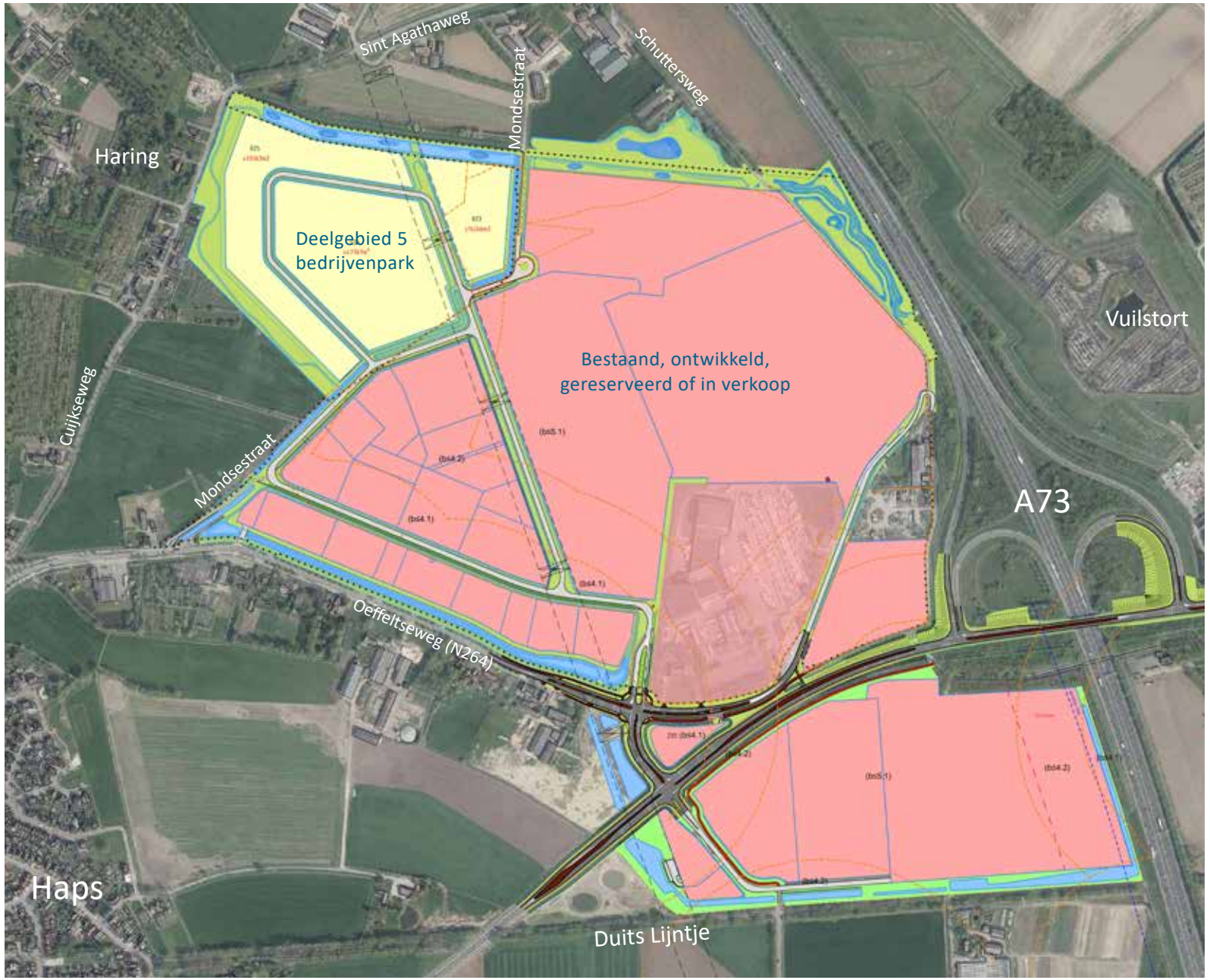
Inhoudsopgave

1 INLEIDING 5
1.1 Achtergrond 5
1.2 Opzet beeldkwaliteitplan 7
1.3 Leeswijzer 7

2 VISIE OP BEELDKWALITEIT 9
2.1 Ruimtelijk concept 9
2.2 Bestaande situatie 10
2.3 De zes ingrediënten 12

3 BEELDKWALITEITPLAN 19
3.1 Algemene richtlijnen 19
3.2 Referentiebeelden Deelgebied 5 28

UITGIFTEKAART (januari 2021)



1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan 2014

De basis van het voorliggende beeldkwaliteitplan wordt gevormd door 'Bedrijvenpark Laarakker, Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan' (CroonenBuro5, 21 oktober 2014). In de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitplan zijn de kwalitatieve hoofdlijnen voor het bedrijvenpark Laarakker vastgelegd. Het document is opgezet als een inspirerende visie met ambitie. Het doel was om binnen het aangeduide kader genoeg vrijheid en flexibiliteit voor de ontwikkeling te behouden.

Kaveluitgifte

Inmiddels is de aanleg van het bedrijvenpark en de verkoop van kavels in uitvoering. De stand van zaken (begin 2021) is als volgt:

- De groenzone (deels EVZ) rond het bedrijvenpark is aangeplant.
- De hoofdweg voor het oostelijke deel is aangelegd.
- Diverse grote en kleine bedrijven hebben zich gevestigd, zijn bezig met bouwplannen of hebben een reservering voor een kavel.

Op de vorige bladzijde is de uitgiftekaart afgebeeld van januari 2021. In twee kleuren zijn aangeduid 'Uitgegeven, gereserveerd of in verkoop' en 'Deelgebied 5 bedrijvenpark'. De kaart is hier bedoeld om aan te geven over welk gebied het beeldkwaliteitplan gaat.

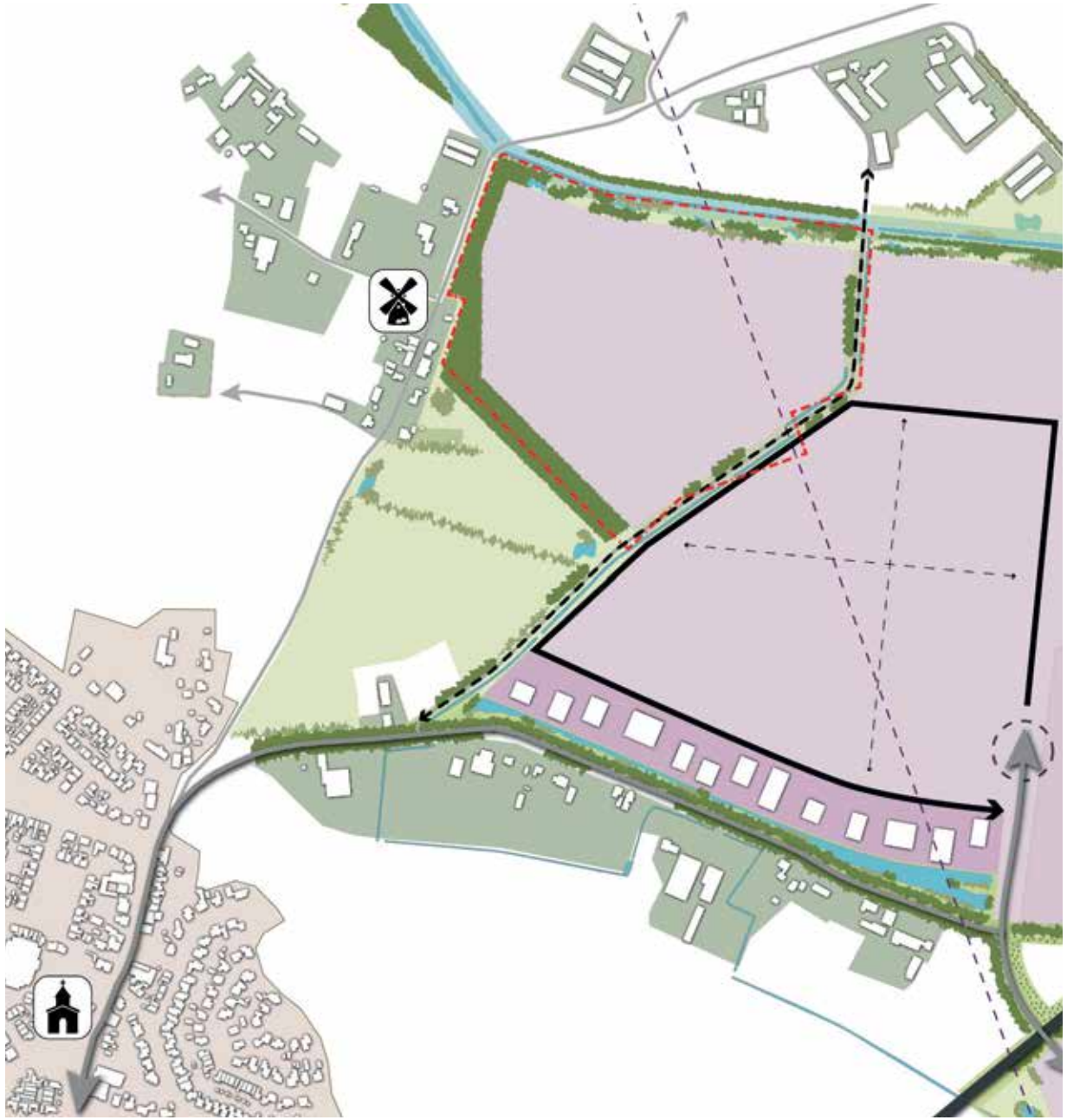
Gedurende het proces is de groenstrook aan de noordwestzijde uitgebreid ten opzicht van deze kaart. In de vervolgkaarten is de nieuwe begrenzing opgenomen.

Ten opzichte van de stedenbouwkundige visie uit 2014 zijn op hoofdlijnen de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De Mondsestraat als langzaamverkeersroute door het bedrijvenpark die losgekoppeld is van de interne ontsluitingsstructuur: In het uitvoeringsontwerp is er voor gekozen om het middendeel van de Mondsestraat er uit te halen. Er is een nieuwe interne ontsluitingsstructuur aangelegd voor het gehele bedrijvenpark. Het voormalige tracé van de Mondsestraat is nog herkenbaar in de noordelijke en zuidelijke entree voor langzaamverkeer.
- De landschappelijke inpassingszone aan de noordwestzijde krijgt een half-open inrichting: Aan de noordzijde worden opgaande landschapselementen afgewisseld met de wadi's. Vanuit hun functie blijven wadi's vrij van opgaande beplanting. De opgaande landschapselementen in deze zone zorgen voor voldoende afscherming.

Laatste fase

Voor het gebied ten oosten van de Mondsestraat is het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noord' (25 september 2017) vastgesteld.
Voor het gebied ten westen van de Mondsestraat (BKP deelgebied 5) wordt momenteel het bestemmingsplan opgesteld. Om enkele punten kwalitatief beter te borgen wordt voor het deelgebied 5 een aanvullend beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan wordt als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld en wordt daarmee rechtsgeldig.



BEELDKWALITEITPLAN 2014
(incl. aanduiding fase 5)

1.2 OPZET BEELDKWALITEITPLAN

Deelgebied 5

De stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitplan uit 2014 ging uit van 4 deelgebieden. De visie was vooral gericht op de randen van het bedrijvenpark en de zichtbaarheid vanuit de omgeving: 3 zichtzones (deelgebied 1, 2 en 3) en de diverse landschappelijke inpassingen. Het grote middengebied (deelgebied 4) was aangeduid als 'vrij ondernemen - utilitaire zone'.
Het plangebied van deelgebied 5 (rode stippellijn) is hiernaast op de visiekaart uit 2014 afgebeeld. Als begrenzing is niet het bestemmingsplan aangehouden, maar naar stedenbouwkundige en landschappelijke lijnen gekeken. De grens met de reeds aangelegde delen is bepaald op het midden van de weg. De aangrenzende groenzones naar het buitengebied zijn in zijn geheel bij deelgebied 5 betrokken.

Waarborgen kwaliteit

In het bestemmingsplan komen twee vlakken met de enkelbestemming bedrijventerrein: één vlak met lichte/kleinschalige bedrijvigheid (BT1) en één vlak met zwaardere/grootschalige bedrijvigheid (BT2).
Een bestemmingsvlak geeft nog geen beeld hoe het gebied ingericht gaat worden (wegen, kavels, groenzones, bebouwing) en hoe de relatie met de omgeving wordt vormgegeven. Voor de relatie met de omgeving gaat het over de zichtbaarheid van bedrijfsgebouwen, overlast van licht en zichtbare bewegingen van activiteiten op het bedrijvenpark. De zones met de landschappelijke inpassing zijn een belangrijk intermediair tussen de omgeving en het bedrijvenpark.
In het beeldkwaliteitplan wordt de hoofdstructuur bepaald en kwalitatieve criteria benoemd voor de groeninrichting, de inrichting van de bedrijfskavel, de erfafscheidingen, de bedrijfsgebouwen en reclame-uitingen.

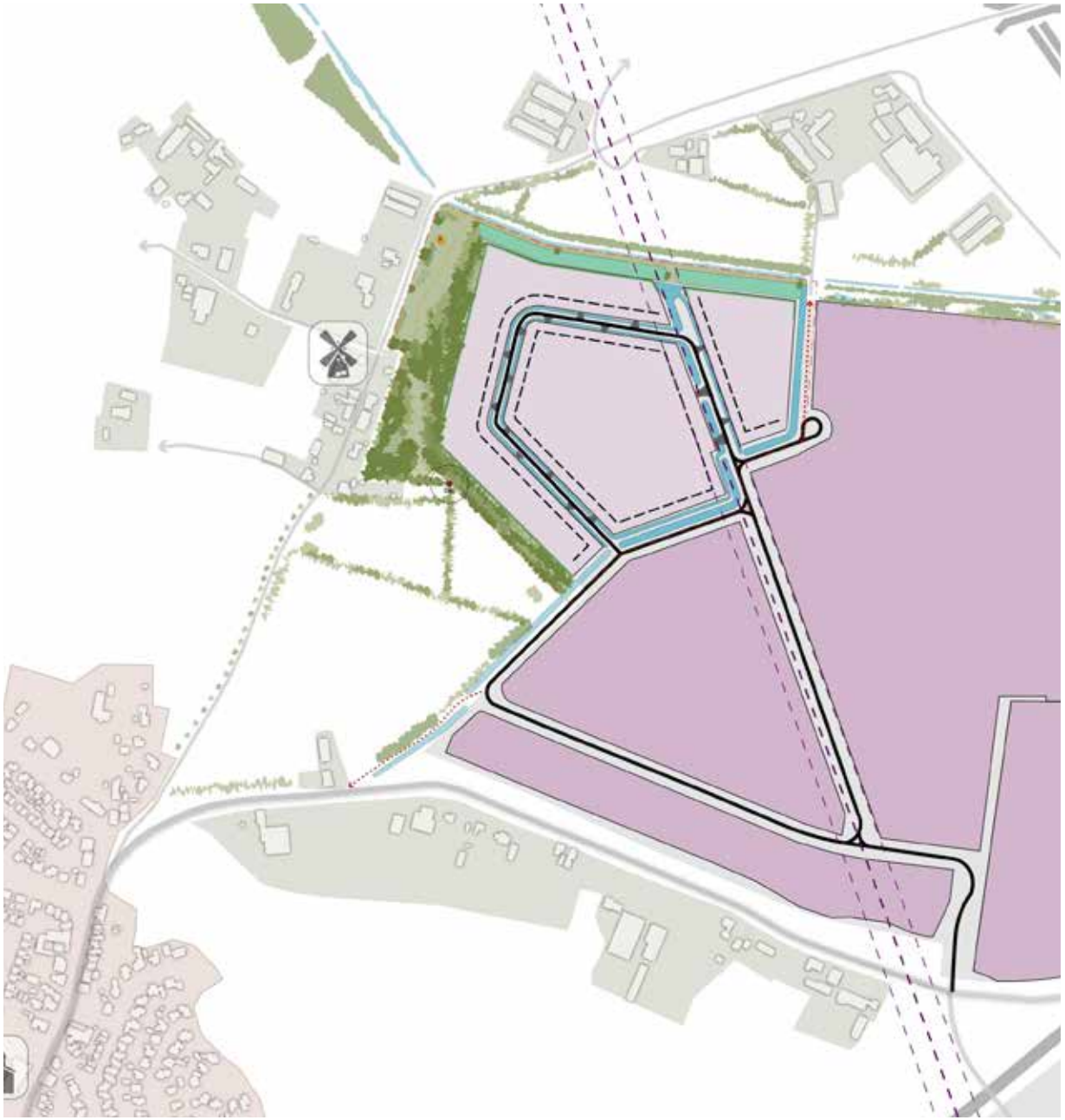
1.3 LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit drie hoofdstukken:

1 *Inleiding:*
In de inleiding wordt de achtergrond van het aanvullende beeldkwaliteitplan toegelicht. Daarnaast wordt er ingegaan op het proces en het waarborgen van de kwaliteit.

2 *Visie op beeldkwaliteit:*
In de visie op beeldkwaliteit wordt een samenhangend ruimtelijk beeld gepresenteerd dat als basis dient voor de uitwerking in beeldkwaliteit. De visie bestaat uit de vijf ingrediënten landschappelijke inpassing, verkeersstructuur, kavels en bebouwing, inpassing randen bedrijvenpark en openbare ruimte.

3 *Beeldkwaliteitplan:*
In het beeldkwaliteitplan worden de richtlijnen uitgewerkt en wordt aan de hand van referentiebeelden een sfeer geschetst van mogelijke bebouwing. Als basis dient de tekst van de visie uit 2014, daaraan zijn extra punten toegevoegd voor deelgebied 5.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

+

VERKEERSSTRUCTUUR

+

BOUWVELDEN

+

GROENAFSCHERMING OP

BEDRIJFSKAVEL

+

REPRESENTATIEVE VOORZIJDE

+

INRIT EN PARKEREN

=

RUIMTELIJK CONCEPT

2 VISIE OP BEELDKWALITEIT

2.1 RUIMTELIJK CONCEPT

Relatie met visie op beeldkwaliteit 2014

‘Op Bedrijvenpark Laarakker worden het landschap (natuur, rust, ecologie) en het begrip economie (dynamiek, ondernemen, vrijheid) samengebracht in een ruimtelijk concept. De twee componenten landschap en economie vormen een contrast. Dit contrast wordt versterkt in de beeldkwaliteit van bedrijvenpark.
Het landschap vormt het groene kader: het zogenaamde landschappelijke casco. Het landschappelijke casco krijgt een landschappelijke inrichting met ruimte voor natuur en ecologie en draagt bij aan de afscherming naar de omgeving en aan de omgevingskwaliteit van het bedrijvenpark zelf. Door deze kwetsbare zone goed te waarborgen ontstaat er binnen het landschappelijk casco de vrijheid en flexibiliteit om te ondernemen.
De component economie komt naar voren in het bedrijfsdeel van het bedrijvenpark. De verkaveling, de openbare ruimte en de kavelinrichting krijgen een rationele inrichting gericht op doelmatigheid.’

Deze uitgangspunten, geformuleerd in de visie van 2014, blijven nog steeds gelden. De visie van 2014 was gericht op het gehele bedrijvenpark en had hierdoor een bepaald schaalniveau van de beschrijving.

Voor deelgebied 5 wordt er ingezoomd, daarmee verschuift ook het schaalniveau waar naar gekeken wordt. Daarnaast is er nu veel meer bekend over de hoofdstructuur (zie 1.1). De hoofdstructuur (wegen, kavels, water, groen) voor het deel oostelijk van de Mondsestraat is reeds aangelegd. De keuzes voor deelgebied 5 zijn hierdoor al sterk ingekaderd.

Zes ingrediënten

Het ruimtelijk concept voor deelgebied 5 bestaat uit zes ingrediënten:

1 **Landschappelijke inpassing**
De landschappelijke inpassing aan de west- en noordzijde van het deelgebied komt voort uit de eerdere visie. Ten opzichte van de eerdere visie is de noordzijde in zijn geheel ingericht met een wadi en aan de westzijde is de breedte van de strook toegenomen.

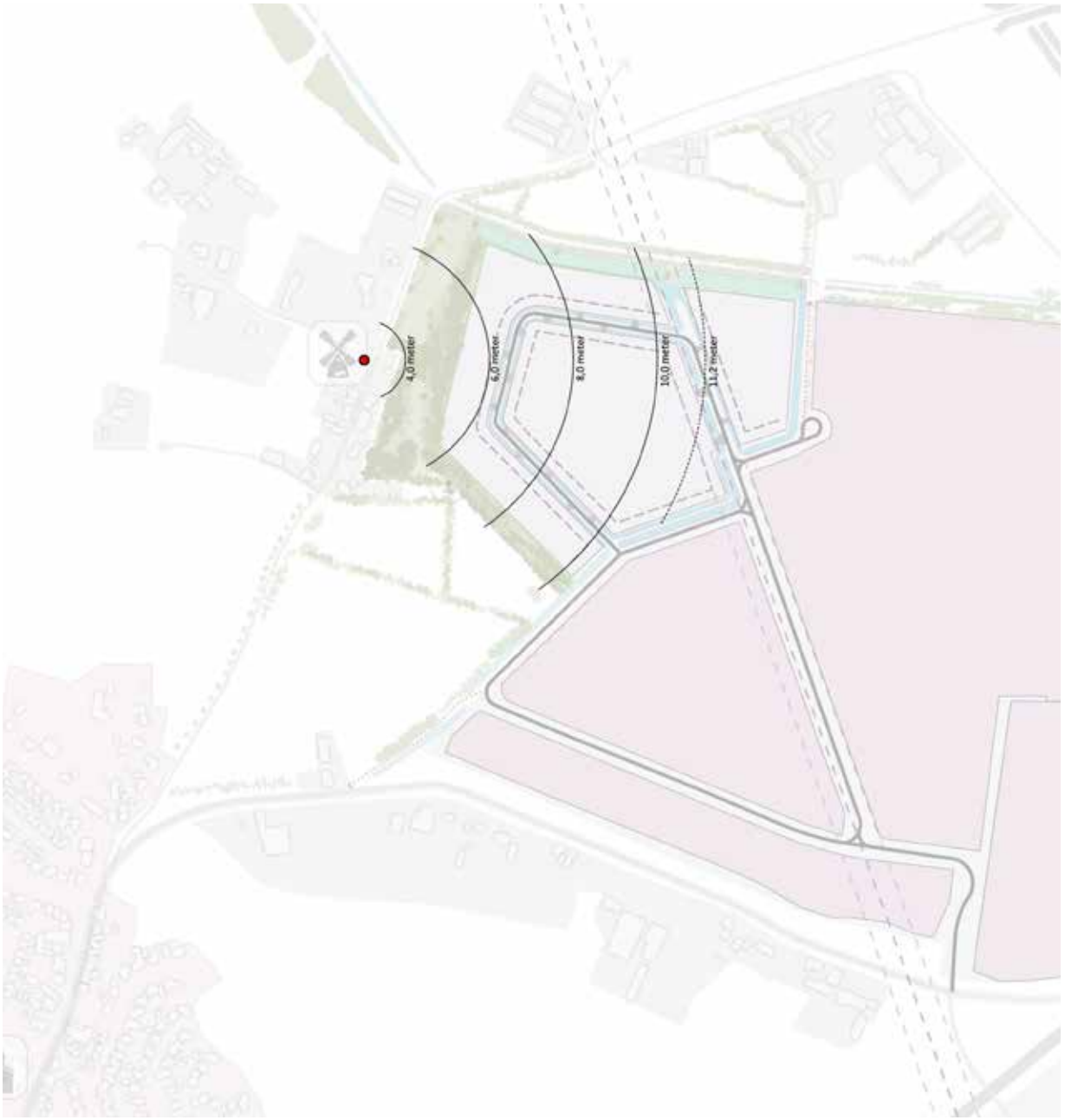
2 **Verkeersstructuur**
De verkeersstructuur is deels bepaald in een eerdere fase. De nieuwe verkeersstructuur sluit hier logisch op aan.

3 **Bouwvelden**
De vorige twee ingrediënten definiëren het uitgeefbare deel, het bouwveld. Voor de bouwvelden wordt de richting van de oriëntatie van de kavel vastgelegd. Alle kavels in deelgebied 5 zijn naar de binnenzijde van het bedrijvenpark gericht. Middels een inzetkaartje wordt voor een klein deel van het bedrijvenpark (2 fictieve kavels) een verkavelingssuggestie gedaan om de beschreven principes te verbeelden.

4 **Groenafscherming op bedrijfskavel**
De landschappelijke inpassing (1) is voldoende. Als extra waarborg worden er nadere eisen gesteld aan de erfafscheidingen direct tegen de landschappelijke inpassing.

5 **Representatieve voorgevel**
De bedrijfsgebouwen hebben hun representatieve voorgevel (entree, reclames, parkeren, laden & logistiek) gericht op de wegen op het bedrijvenpark. Voorgevels worden niet naar de buitenranden van het bedrijvenpark gericht.

6 **Oprit en parkeren**
De openbare wegen worden bepaald door de rijweg met aan weerszijden een waterafvoerende sloot. Op delen is het een bredere groenzone met een wadi. De kavels krijgen spelregels voor het aantal en de positie van de opritten en het parkeren op eigen terrein.



2.2 BESTAANDE SITUATIE

De molenbiotoop en de bestaande situatie zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling van het ruimtelijke concept.

Molenbiotoop

De molenbiotoop van de Mariamolen aan de Cuijkseweg heeft invloed op de mogelijkheden voor de maximale bebouwingshoogte en de hoogte van het landschappelijke groen.

De molenbeschermingszone is als ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ opgenomen in het bestemmingsplan.
De huidige bebouwing en beplanting aan de Cuijkseweg overschrijdt de biotoopnorm al. Daarom is voor alle gronden binnen de molenbiotoop bepaald dat de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan de hoogte die wordt bepaald met de molenbiotoop, uitgaande van de volgende formule:

H(x) = x/50 + 3,16

H = bouwhoogte
x = afstand tot de molen.

In de afbeelding zijn de hoogtelijnen voor de bebouwing aangeduid volgens deze formule.

Landschappelijke elementen

De luchtfoto is de situatie in 2020 (zomer). Het geeft een beeld van de reeds ontwikkelde bedrijfskavels op het oostelijke deel.

Daarnaast laat het zien welke landschappelijke elementen reeds zijn aangelegd. Het betreft:

1 Waterberging noordrand:
Het gebied tussen de waterloop en het toekomstige bedrijvenpark is ingericht als wadi. Daardoor heeft de zone een open karakter. De landschappelijke inpassingszone (breedte ca. 30 meter) aan de noordwestzijde van deelgebied 5 heeft de status van EVZ. De zone heeft een half-open inrichting met een natuurlijke uitstraling bestaande uit de waterloop (noordzijde) en een waterbergingszone met enkele amfibiepoelen (zuidzijde). Vanuit de gewenste natuur- en waterbergingsfunctie wordt het gebied half-open gehouden. De wadi begint pas bij het pijltje.



2 Een opgaand landschapselement op de kavelgrens van percelen ten zuiden van deelgebied 5.







Voorbeeld van een afschermende groenzone met laag groen.

2.3 DE ZES INGREDIËNTEN

Ingrediënt 1 - Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassingen bestaan uit landschappelijk elementen met een open en gesloten karakter. De elementen zijn voldoende robuust en schermen het zicht vanuit de omgeving op het bedrijvenpark voldoende af. De structuren zijn vastgelegd in de visie van 2014 en uitgewerkt in het Beheerplan (2019).

1 Waterberging noordrand:
De zone is beschreven bij de bestaande situatie. De landschappelijke afscherming wordt niet gerealiseerd door de noordrand van het bedrijvenpark, deze is juist open van karakter. De noordzijde van het bedrijvenpark wordt afgeschermd door de opgaande groenstructuur met bomen en struweel aan de noordzijde van de waterloop (EVZ). Op de punten waar de beek gekruist wordt, is het bedrijvenpark achter het lage groen van de EVZ zichtbaar.

2 Landschappelijke inpassing west- en zuidzijde:
Aan de westzijde dient rekening gehouden te worden met de molenbiotoop. Gekozen is om de strook in te richten met hakhoutbosjes (bomen-, struikenlaag). De hakhoutbosjes worden periodiek en fasegewijs teruggesnoeid waardoor de hoogte beperkt blijft. Het voordeel van hakhoutbosjes is dat deze dicht begroeid zijn, ook dicht bij de grond. Daardoor is er weinig doorkijk door het bosje heen, ook in de winter. De zone bestaat uit twee delen:

2a Een samen met de omwonenden in te vullen landschappelijke inpassing: Vanuit de direct omwonenden was er de wens om de zone niet alleen ‘dicht’, maar ook gedeeltelijk open in te richten.

2b Een dichte beplantingsstrook van minimaal 20 meter aan de noordwestzijde en de rest van de zone zorgen voor een visuele afscherming van het bedrijvenpark.

De zones van 2a en 2b worden samen met de omwonenden en de specialisten van de gemeente (mede in verband met de das) nader uitgewerkt.

Ingrediënt 2 - Verkeersstructuur

Het deel van het bedrijvenpark aan de oostzijde van de Mondsestraat is al aangelegd. Er is de keuze gemaakt om een verkeerslus in twee rijrichtingen aan te leggen. Daarbij is aan oostzijde het tracé van de bestaande hoogspanningsleiding gevolgd. Aan de noordzijde wordt ongeveer het voormalige tracé van de Mondsestraat gevolgd.

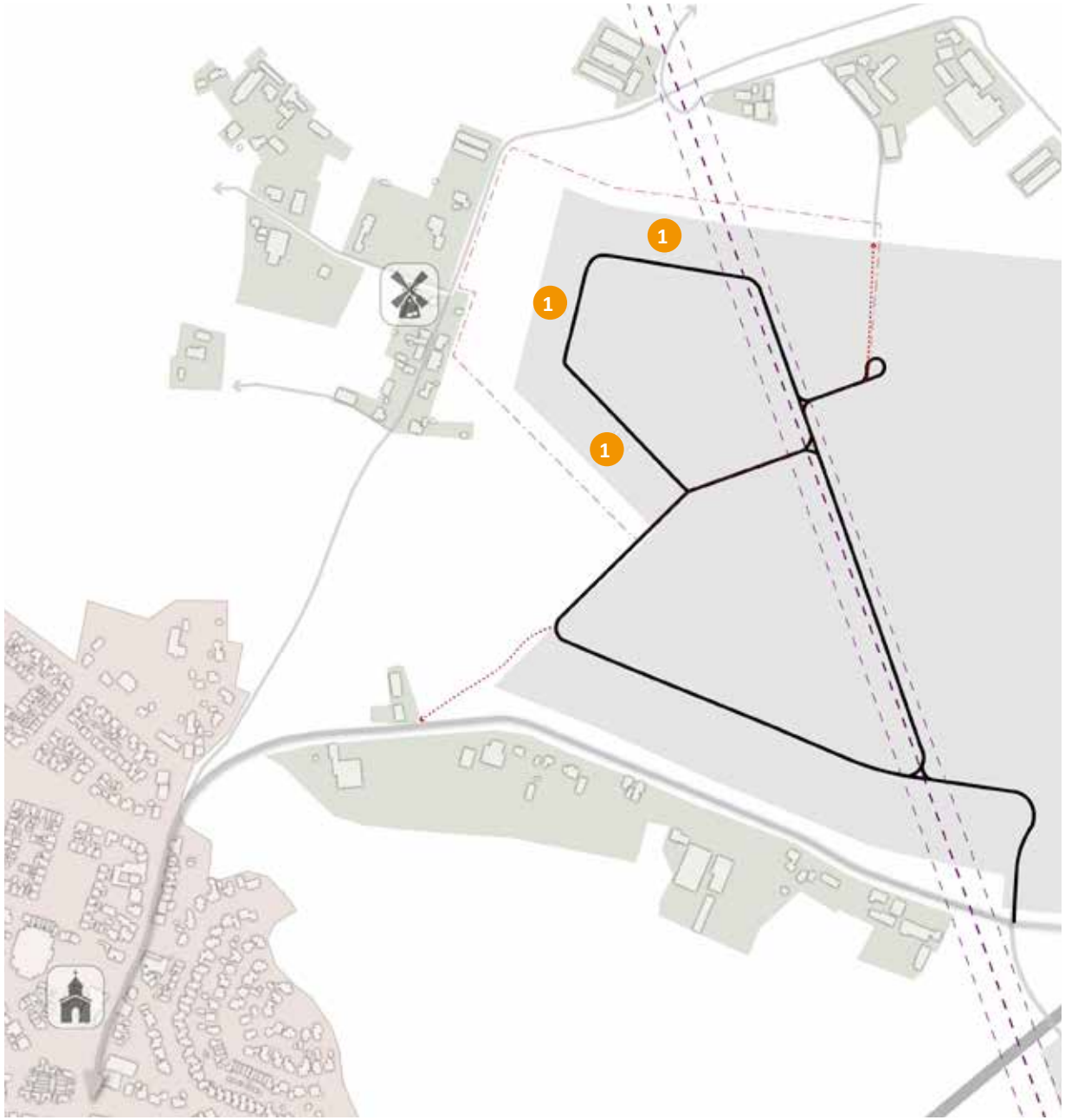
Voor deelgebied 5 wordt een vergelijkbaar principe gevolgd*:

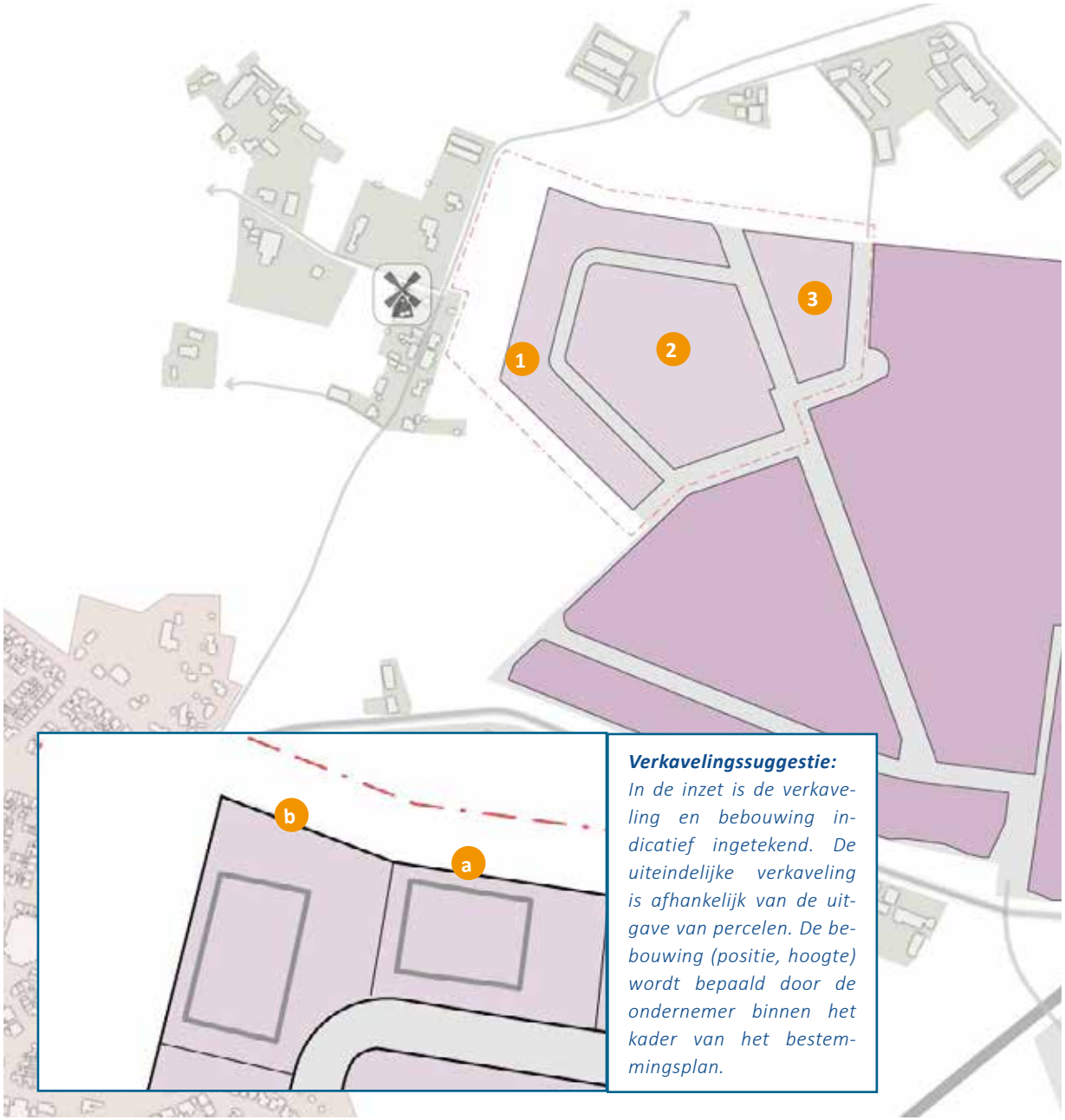
- Een verkeerslus in twee rijrichtingen;
- Aan beide zijden van de weg bedrijven;
- Zo veel mogelijk onder het tracé hoogspanningsleidingen;
- Op afstand van de westelijke en noordelijke plangrens;
- De bestaande verkeersstructuur zodat de nieuwe en oude verkeerslus een ‘acht’ vormen.

De kaveldiepte wordt bepaald door de ligging van de wegen*. Voor zone 1 wordt uitgegaan van een kaveldiepte van circa 50 meter zodat er optimale bedrijfskavels gemaakt kunnen worden. De bedrijfskavels zijn met hun achterkant naar het landschap gericht. Het voordeel is dat het de rustige zijde is van de bedrijfskavels en dat er een passende landschappelijke inpassing gerealiseerd wordt.

De doodlopende weg aan de noordoostzijde is om een kavel te ontsluiten voor de oostelijke fase en vormt onderdeel van de fietsroute over het bedrijvenpark. De weg is niet nodig voor de ontsluiting van de bedrijfskavels in deelgebied 5. Ontsluiting op het fietspad van de Mondsestraat is niet toegestaan.

* De ligging van de wegen op Laarakker Noordwest is nog niet definitief bepaald, maar het ligt in de lijn der verwachting dat op het terrein een lusstructuur wordt aangelegd om de bedrijfskavels te ontsluiten. Dit stedenbouwkundig plan legt de ligging van de toekomstige wegen niet vast, zodat nog flexibiliteit bestaat om tot een optimale verkaveling van Laarakker Noordwest te komen.





Verkavelingssuggestie:
In de inzet is de verkaveling en bebouwing indicatief ingetekend. De uiteindelijke verkaveling is afhankelijk van de uitgave van percelen. De bebouwing (positie, hoogte) wordt bepaald door de ondernemer binnen het kader van het bestemmingsplan.

Ingrediënt 3 - Bouwvelden

De kaart geeft de drie bouwvelden aan. Het betreft lichte kleinschalige bedrijvigheid in bouwveld 1 en 2 en zwaardere en grootschalige bedrijvigheid in bouwveld 3. Daarmee sluit de variatie en de positie van de twee categorieën bedrijvigheid aan op de eerdere fase van het bedrijvenpark.

Op alle bedrijfskavels oriënteren de bedrijven zich op de onsluitingsweg (2). Aan deze zijden komen de representatieve voorgevels te liggen (ingrediënt 5) en de entree met parkeren (ingrediënt 6). De voorgevel staat minimaal 12 meter uit de weg. De zij- en achtergevel minimaal 5 meter uit de perceelsgrens. Het bebouwingspercentage is tussen de 40% en 80%.

De percelen in veld 1 en de noordelijke rand van veld 3 hebben de meeste impact naar het landschap. Voor de achterzijde van de percelen zijn er twee mogelijkheden:

a De achterzijde van het gebouw komt zo dicht mogelijk tegen de achterste perceelsgrens (in bestemmingsplan vastgelegd dat de afstand minimaal 5 meter is) zodat er geen buitenopslag gaat plaatsvinden tussen gebouw en achterste perceelsgrens. Een achtergevel geeft geen lichtoverlast en het gebouw schermt bedrijfsactiviteiten (geluid, zicht) af.

b Wanneer gekozen wordt voor een inrichting met onbebouwde delen naar de groenzone dan ontstaat daar de ruimte waar buitenopslag en logistiek (zie ingrediënt 6) gaat plaatsvinden. Het is niet wenselijk dat deze activiteiten zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Om die reden worden er extra eisen gesteld aan de groenafscherming op het bedrijfsperceel zelf (zie ingrediënt 4).

De invulling van veld 2 en het zuidelijke deel van 3 hebben minder impact op de omgeving en zijn daarom vrijer met de invulling van de bedrijfskavels.

Ingrediënt 4 - Groenafscherming op bedrijfskavel

Als extra buffer dient er op het bedrijfsperceel een passende groene erfafscheiding te komen aan de zijde van de landschappelijke inpassing (ingrediënt 1). De groene erfafscheiding dient er voor om situaties (zicht, verlichting) die overlast naar de omgeving kunnen veroorzaken zoveel mogelijk in te perken. Verlichting met uitstraling en reclame-uitingen is aan deze landschappelijke zijde van de bedrijfskavel niet wenselijk.

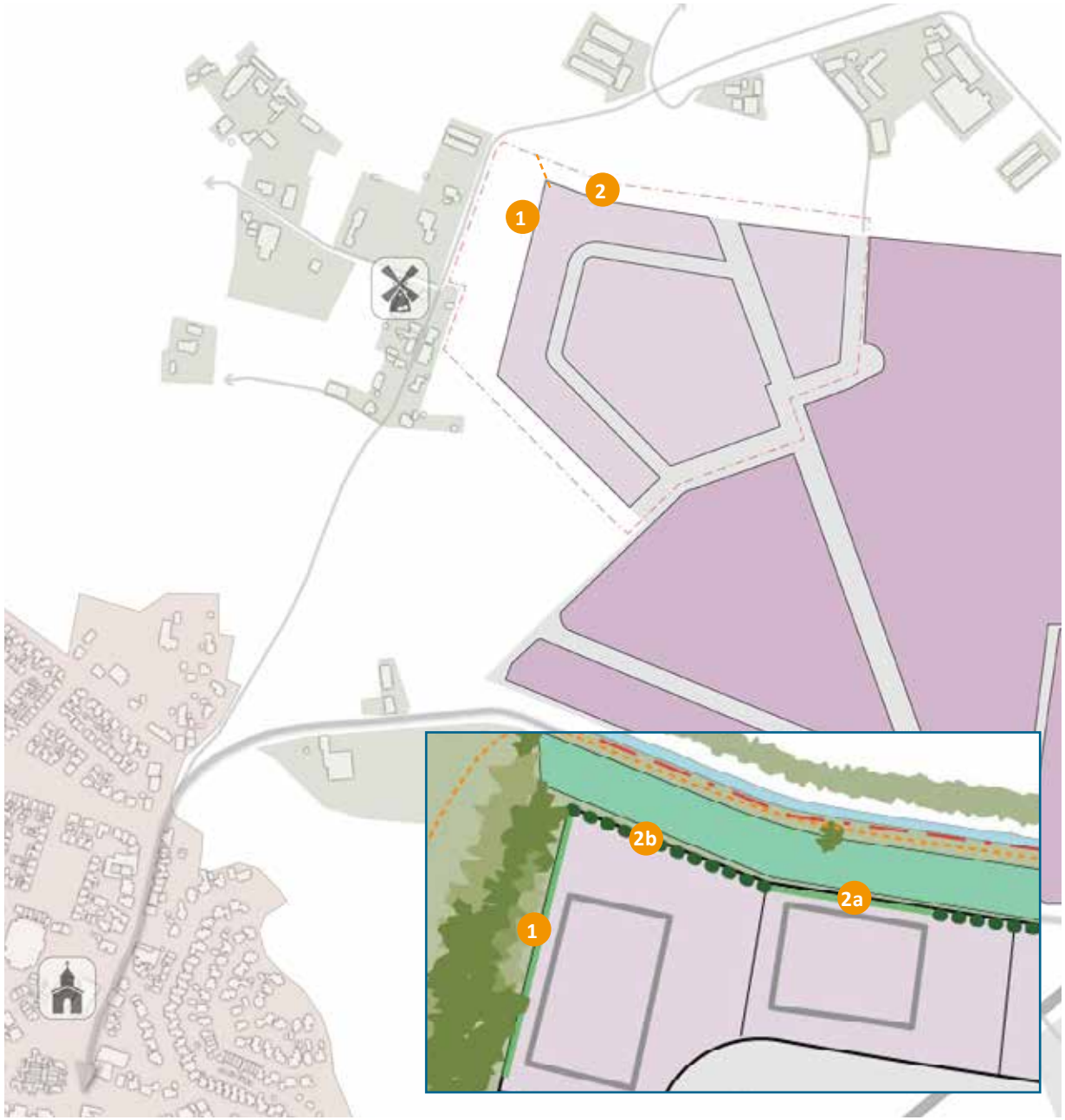
De gewenste groene arfafscheiding (extra buffer, ingrediënt 4) is per zone anders:

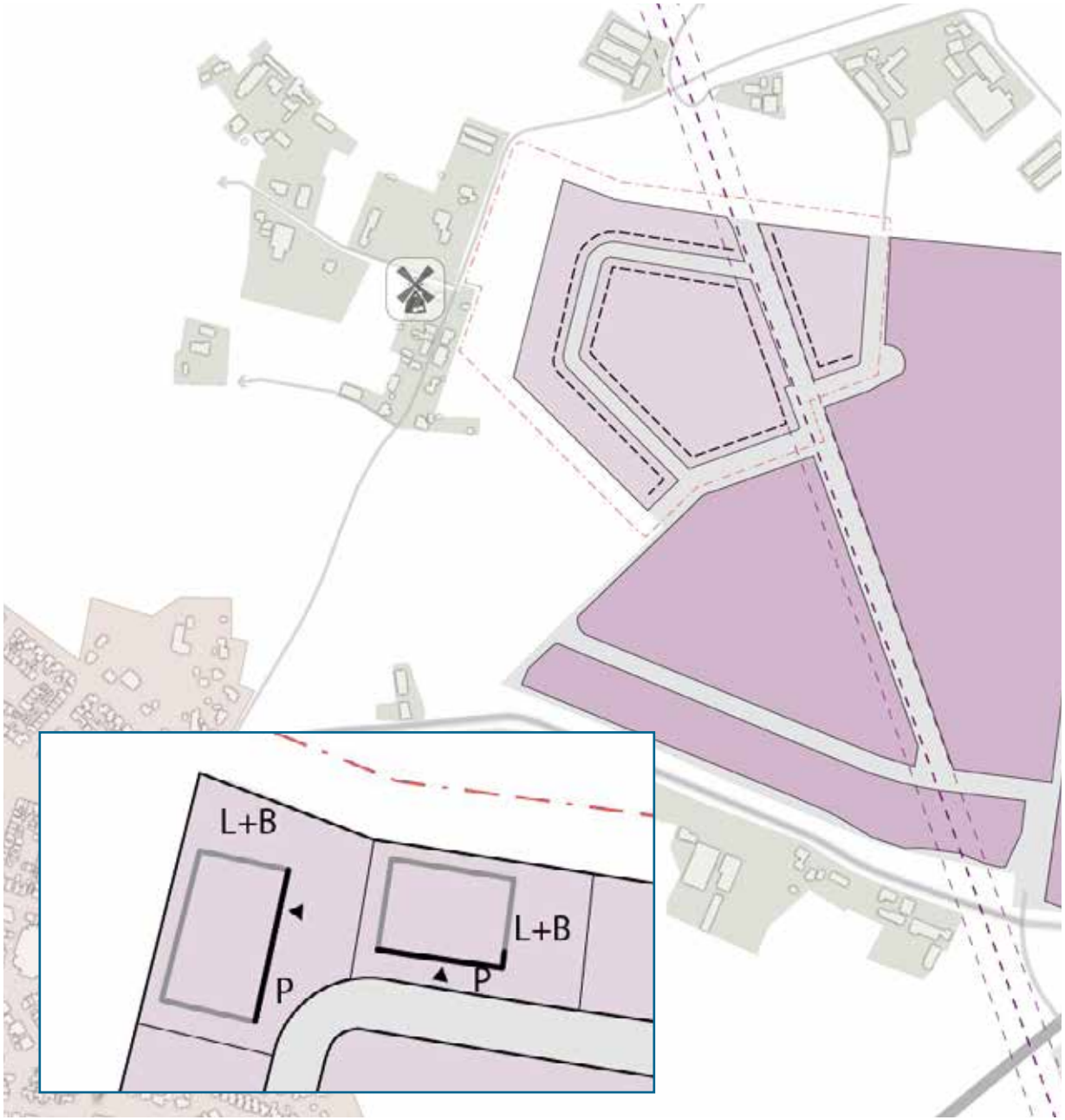
1 West- en zuidzijde: Aan deze zijde is er voldoende afscherming door de hakhoutbosjes. Het periodiek terugsnoeien gebeurt fasegewijs en met een beperkt percentage zodat er altijd een afscherming blijft (zie Beheerplan). Een gaashekwerk (hoogte 2 meter) met hedera op de erfgrens biedt voldoende afscherming.

2 Noordzijde: Vanaf het struinpad langs de beek en de overgangen van wegen over de beek zijn de bedrijven zichtbaar. De kavels kunnen zich op twee manieren naar de randen presenteren. Per situatie wordt een andere oplossing voorgesteld:

   a Als achterkant van bebouwing:
   De bebouwing heeft een blinde gevel met nog een open zone van minimaal 5 meter achter de bebouwing. Een gaashekwerk (hoogte 2 meter) met hedera op de erfgrens biedt voldoende afscherming. Tussen het gebouw en de erfgrens vindt geen buitenopslag plaats van goederen hoger dan 2 meter. Als basis ingetekend op de hoofdkaart.

   b Als onbebouwd deel van de bedrijfskavel:
   Een onbebouwd deel van een bedrijfskavel heeft meer impact naar de omgeving, denk hierbij aan bewegende voertuigen, lichten, buitenopslag (negatieve uitstraling). Als afscherming is een strook struweel (uiteindelijke hoogte 3 à 5 meter) verplicht. Om het struweel voldoende ruimte om te groeien te bieden, dient de strook minimaal 3 meter breed te zijn.





Ingrediënt 5 - Representatieve voorgevel

De representatieve voorgevel van de bedrijven zijn gericht op de verkeerslus. Op enkele hoekpercelen is er dus een tweezijdige oriëntatie mogelijk.

Deze zone krijgt de volgende mogelijkheden:

- Kwalitatieve voorgevels: aandacht voor gevelopeningen, entreepartijen en materialen.
- Zone voor entrees: De entrees bevinden zich hoofdzakelijk in de voorgevel gericht op de weg. Afhankelijk van de opbouw kavel en gebouw kunnen entrees zich ook op de zijgevel bevinden.
- Verlichte reclameuitingen aan de voorgevel van het gebouw en op de kavel tussen voorgevel en openbare ruimte zijn toegestaan. Op de zijgevels wordt reclameverlichting uitgesloten. Onverlichte reclame-uitingen zijn wel mogelijk. Op de achtergevels zijn reclameuitingen niet toegestaan.
- Voor verlichte reclame-uitingen worden nadere eisen gesteld ten aanzien van de tijdsperioden dat deze aan mogen staan. Onnodige verlichting in de nacht moet worden tegengegaan. Voor veiligheidsverlichting geldt een uitzondering. Deze dient bij voorkeur met sensoren te werken.

Representatieve voorgevels van de bedrijven mogen zich niet richten op de groenzones rondom het bedrijvenpark en het fietspad op de voormalige Mondsestraat (noordoostzijde).

Inrichting kavel:

- Parkeren (P) mag overal op de kavel worden gesitueerd.
- Logistiek en buitenopslag (L+B) mag niet plaatsvinden voor de voorgevel van het gebouw

Ingrediënt 6 - Inrit en parkeren

De openbare ruimte bestaat uit een weg in twee rijrichtingen met aan weerszijden een berm met wadi. De wadi bergt water en zorgt voor de afvoer van hemelwater naar de waterbergingszone aan de noordzijde.

De berm langs de zuidelijke weg (ter hoogte van de voormalige Mondsestraat), langs het fietspad aan de oostzijde en onder de hoogspanningsleiding is de berm breder en is er meer ruimte voor wadi's. Bij hoekkavels in deze delen de oprit bij voorkeur leggen bij de smalste berm / wadi.

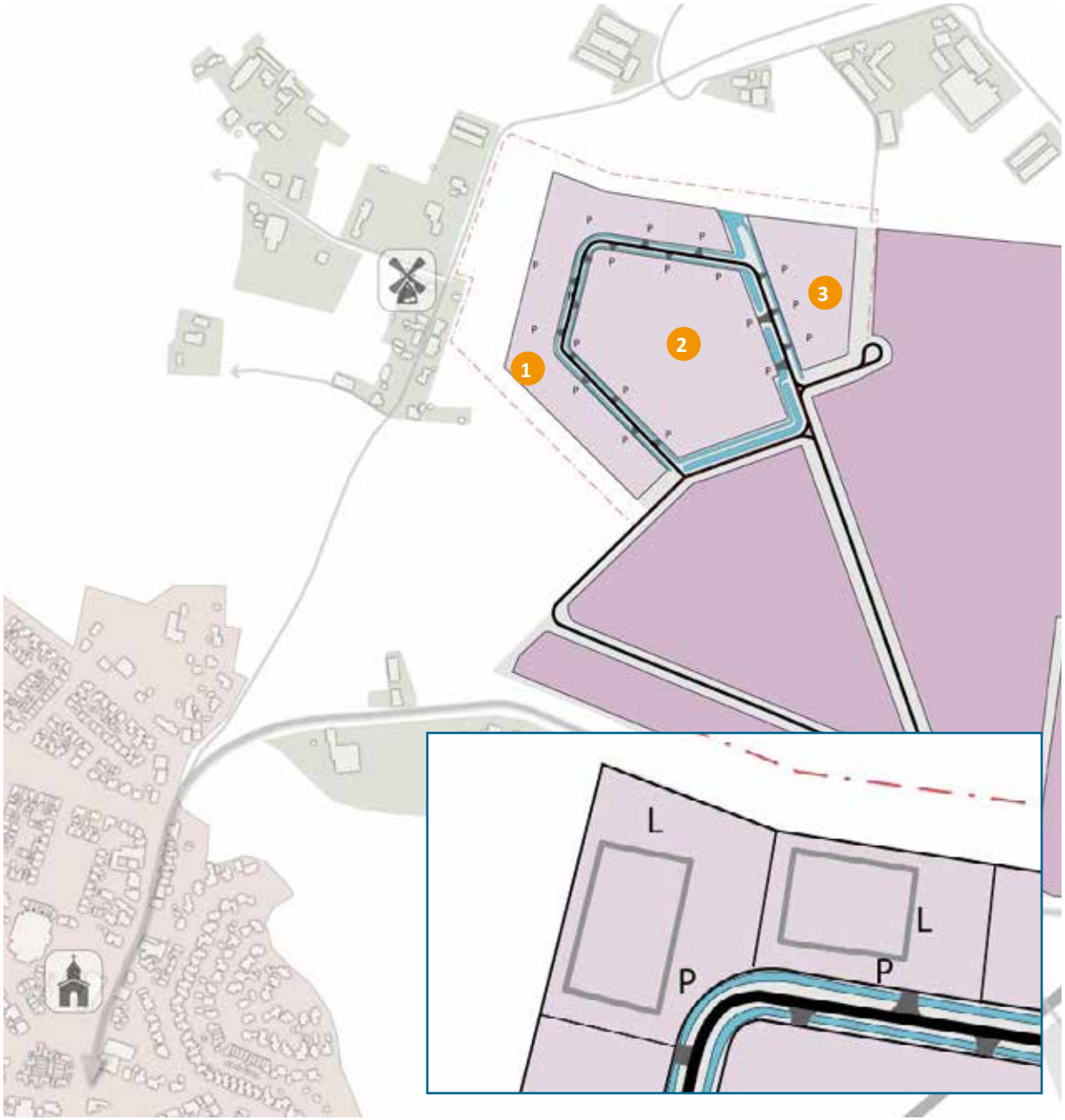
Voor de drie bouwvelden gelden andere eisen ten aanzien van de oprit:

- Lichte/kleinschalige bedrijvigheid (BT1) in vlak 1 en 2: Per bedrijf bij voorkeur één oprit toestaan.
- Zwaardere/grootschalige bedrijvigheid (BT2) in bouwveld 3: Per bedrijf zijn er maximaal twee opritten toegestaan.
- De opritten bij voorkeur situeren aan de zijde van de kavel met de smalste berm.

De opritten op de afbeelding zijn indicatief ingetekend.

Er wordt geen parkeren in de openbare ruimte aangelegd. Al het parkeren (P) vindt op eigen terrein plaats. Bij grote percelen kan het om aanzienlijke aantallen parkeerplaasten zijn.

Voor de bedrijfskavel tegen de landschappelijke inpassing geldt dat het parkeren op de bedrijfskavel is gesitueerd voor of langs het gebouw. Parkeren tussen het gebouw en de landschappelijke inpassing is niet wenselijk.





bebouwing en landschap



silo’s



parkeren



industriële complexen



logistiek



reclame



duurzame energie opwekking - zonnepanelen



hekwerken



veiligheid

3 BEELDKWALITEIT

3.1 ALGEMENE RICHTLIJNEN

Aanvulling op Beeldkwaliteitplan 2014

Als basis voor de algemene richtlijnen zijn de richtlijnen zoals geformuleerd in 'Bedrijvenpark Laarakker, Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan' (CroonenBuro5, 21 oktober 2014) overgenomen en aangevuld met specifieke criteria voor deelgebied 5.

In de algemene richtlijnen wordt meer aandacht besteed aan duurzaamheid en is als extra aandachtpunt toegevoegd het aspect verlichting.

Voor de duidelijkheid is in de subkop toegevoegd:
- **Beeldkwaliteit 2014:** Deze alinea(s) en criteria zijn afkomstig uit het Beeldkwaliteitplan dat in 2014 is opgesteld.
- **Deelgebied 5:** Deze alinea(s) en criteria zijn nieuw toegevoegd in 2021

Opzet richtlijnen

Bij de ontwikkeling van Bedrijvenpark Laarakker is het van belang dat er gestreefd wordt naar een zowel stedenbouwkundige als architectonische eenheid en samenhang. Daarom gelden voor het gehele bedrijvenpark uniforme uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit, deze zijn vertaald in de algemene richtlijnen. Aspecten zoals bouwhoogte, oppervlakte en afstand perceelsgrens zijn niet opgenomen in het beeldkwaliteitplan, hiervoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

De algemene richtlijnen zijn in vijf groepen verdeeld:
- Basisrichtlijnen
- Duurzaamheid --> aangevuld voor deelgebied 5
- Verlichting --> nieuw voor deelgebied 5
- Richtlijnen kavelinrichting --> aangevuld voor deelgebied 5:
  - Situering bedrijfbebouwing, silo's en buitenopslag;
  - Parkeren, laden-en-lossen, opritten;
  - Erfafscheidingen en inrichtingselementen.
- Richtlijnen bebouwing --> aangevuld voor deelgebied 5:
  - Bouwmassa en gevels;
  - Materialen, kleurgebruik en details;
  - Reclame-uitingen.

Basisrichtlijnen

Beeldkwaliteit 2014
Als basisrichtlijnen gelden de volgende punten:
- Een zorgvuldige uitstraling van de kavels en bebouwing naar de openbare weg.
- Heldere en overzichtelijke kavelinrichting die aansluit op de werkwijze / logistiek van het bedrijf.
- Aansluiting zoeken met aangrenzende (bouw)plannen en de landschappelijke zones.
- aandacht voor veiligheid zoals verlichting en afsluitbare kavels.
- Efficiënt, meervoudig en intensief ruimtegebruik.

Deelgebied 5
Geen aanvullende basisrichtlijnen.



Klimaatadaptatie: open verharding en bomen op parkeerterrein



Klimaatadaptatie: zeer open verhardingen voor parkeren



Klimaatadaptatie: zone met beek en wadi aan noordzijde



Klimaatadaptatie: zwaarder belastbare open verharding



Klimaatadaptatie: parkeren onder bomen



Klimaatadaptatie: zaksloten in bermen



Klimaatadaptatie: sedumdak en zonnepanelen



Klimaatadaptatie: groene erfafscheidingen en parkeerplaatsen



Klimaatadaptatie: groene gevels

Beeldkwaliteit 2014

De groene randen rondom Bedrijvenpark Laarakker zijn vormgegeven volgens duurzame principes. De ondernemers worden uitgedaagd om in navolging op deze zones een duurzaam plan te ontwerpen, zowel qua energievoorziening, bedrijfsprocessen als qua bouwplan.

Duurzaamheid biedt mogelijkheden voor het ontwerp van de kavel en het gebouw, zoals:

- Energie: actief (bijvoorbeeld zonnepanelen, warmtepompen, restwarmte) en passief (isolatie, natuurlijke zonnewarmte).
- Water: infiltratie, hergebruik;
- Duurzame materialen (o.a. cradle to cradle);
- Ketenbeheer (o.a. gedeelde diensten, afvalbeheer, hergebruik afvalstoffen);
- Een gezonde werkomgeving.

Onderdeel van duurzaamheid is om het thema mee te nemen in de vormgeving en uitstraling van de percelen en gebouwen. Daarnaast kunnen duurzame bedrijfsprocessen zichtbaar gemaakt worden in het plan.

Duurzaamheid is geen verplichting voor de ondernemers. Voor duurzaamheid wordt verwezen naar de principes van BREEAM en GPR.

Deelgebied 5

In 7 jaar zijn het besef, de kennis en de mogelijkheden (betere techniek, goedkoper) rondom duurzaamheid enorm toegenomen. Bepaalde normen, zoals waterberging, zijn geborgd in het bestemmingsplan en worden op het niveau van het bedrijvenpark aangelegd. Rondom gasloos bouwen en energienormen zijn er wettelijke verplichtingen bijgekomen waaraan voldaan dient te worden. Deze zaken zijn goed geborgd.

Klimaatadaptief ontwerpen

Het klimaat adaptief ontwerpen is een thema waar steeds meer aandacht voor is. Hierbij gaat het om drie aspecten:

- voorkomen van hittestress;
- voorkomen van droogte;
- voorkomen van natte voeten.

Op het niveau van het bedrijfspark wordt hier een goede basis voor gelegd door de aanleg van het wadisysteem (water bufferen en infiltreren), de landschappelijke inpassing (koelen, voorkomen opwarming) en bomen langs de wegen (voorkomen opwarming).

Op kavelniveau kunnen ondernemers ook hun maatregelen nemen voor het klimaat. Het is geen verplichting, maar een positieve stimulans. Uiteindelijk hebben de ondernemers er ook baat bij. Sommige maatregelen leveren (in)direct ook geld op. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Minimaliseren hoeveelheid verharding (goedkoper aanleggen) en pas waar mogelijk (belasting, uitspoelen vervuiling) soorten open verhardingen (grasstenen, doorlatende verharding, halfverharding) toe zodat water kan infiltreren.
- Toevoegen van groen (bomen, heesters, struweel, groene gevels) op de kavel om hittestress te voorkomen (zorg voor schaduw op verhardingen en geparkeerde auto's) en hemelwater vertraagd af te voeren.
- Toepassen van groene daken en gevels om opwarming tegen te gaan.
- Benut indien mogelijk de ruimte op de daken voor zonnepanelen (energie) en een vegetatiedak (voorkomen hittestress, isolatie, waterbuffering, efficiëntie zonnepanelen).

Energie

Het rendement van zonnepanelen is steeds hoger, daarmee wordt de terugverdientijd kleiner. Bedrijfsgebouwen bieden op daken en aan gevels mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen. Daarnaast kan ook gedacht worden aan een zonneboom, zonnepanelen boven parkeerplaatsen of WKO-installaties.

Duurzame mobiliteit

Het nastreven van duurzame mobiliteit heeft twee aspecten. Enerzijds de elektrificatie van het wagenpark, anderzijds het stimuleren om meer gebruik te maken van de fiets (gezond en minder energie).

Biodiversiteit

Pas zoveel mogelijk inheemse soorten groen toe om de biodiversiteit te vergroten. Plaats eventueel nestkasten of insectenhotels om de natuur te ondersteunen.

Combineren en overige aspecten

Veel van de bovenstaande punten kunnen uitstekend gecombineerd worden en versterken elkaar vaak.
De lijst hierboven is slechts een klein deel van wat nu al mogelijk is. Naar de toekomst toe zullen aspecten rond duurzaamheid alleen breder worden en meer rendabel, maar ook steeds meer de nieuwe standaard.



Energie: zonnepanelen boven parkeren



Mobiliteit: stimuleren fietsen



Biodiversiteit: insectenhotel



Energie: maximaal zonnepanelen op daken



Mobiliteit: Zorg voor faciliteiten



Biodiversiteit: gebiedseigen beplanting



Energie: zonnegevels



Mobiliteit: Oplaadplekken



Biodiversiteit: groene gevel en nestkasten

Verlichting

Beeldkwaliteit 2014
Geen specifieke eisen.

Deelgebied 5
Door de komst van LED-verlichting zijn de kosten om terreinen en/of reclame-uitingen te verlichten enorm afgenomen. Het gevolg ervan is dat meer en langer belicht wordt dan noodzakelijk en wenselijk is.
Deelgebied 5 is geen zichtlocatie, dus reclame-uitingen hoeven in de nacht niet zichtbaar te zijn. Daarnaast zijn over het algemeen de bedrijfsactiviteiten in de nacht beperkt. Het is van belang dat een bedrijf in het donker herkenbaar is voor leveranciers, maar het hoeft geen klanten aan te trekken.
Om de veiligheid te waarborgen en het werken mogelijk te maken is een basisniveau van verlichting nodig. Vanuit het aspect bewaking kunnen er ook regels zijn. Deze aspecten moeten mogelijk zijn. Maar kijk hierbij vooral naar de nut en noodzaak. Stel een 'slim' belichtingsplan op door:

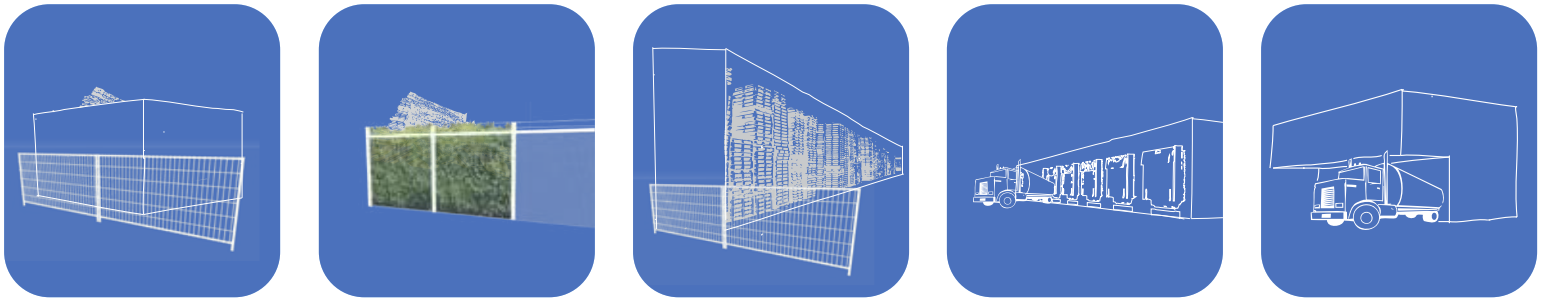
- Te werken met bewegingssensoren, tijdklokken en dimmers om onnodige verlichting te voorkomen.
- De positionering en afscherming van de verlichting om hinder naar de omgeving te voorkomen.
- Diervriendelijke verlichting zoals de afwijkende kleur in verlichting voor vleermuizen.

Enkele basisregels zijn:

- Ter voorkoming van overlast naar de omgeving (omwonenden en de natuur) gelden voor de delen van de bedrijfskavels grenzend aan de landschappelijke inpassingszone de volgende regels:
  - Geen verlichte reclame-uitingen gericht naar de zone van de landschappelijke inpassing; dus geen verlichte reclame-uitingen aan de zij- of achterkant van bedrijfsgebouwen.
  - Een 'slim' verlichtsplan is verplicht.
- Beperkte verlichte reclame-uitingen (omvang, lichtintensiteit) op alle bedrijfsgebouwen.



vleermuisverlichting



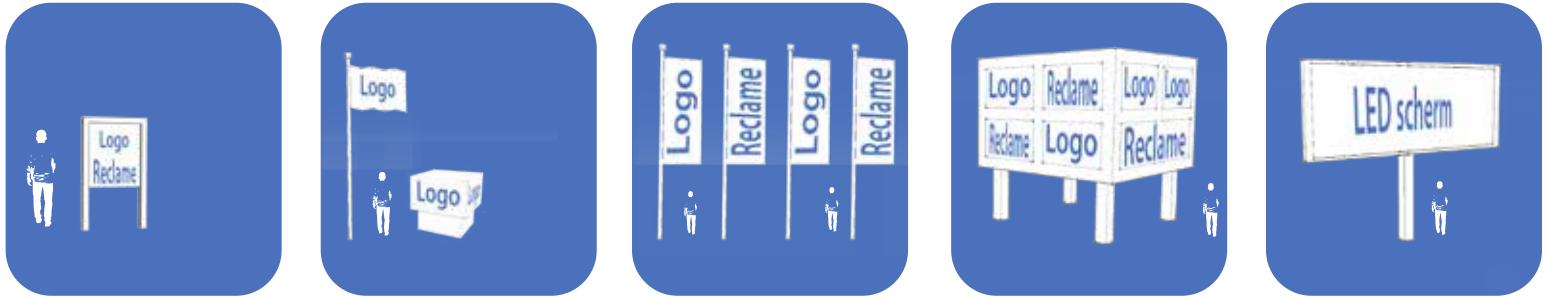
buitenopslag en laden-en lossen



parkeren



hekwerk



inrichtingselementen

Situering bedrijfsbebouwing, silo's en buitenopslag
Beeldkwaliteit 2014:

- De situering van de bedrijfsbebouwing op de kavel is geregeld in het bestemmingsplan.
- De representatieve delen van de bedrijven (entrees, kantoren etc.) dienen vanuit de openbare ruimte herkenbaar aanwezig te zijn.
- De gebouwen richten zich naar de openbare ruimte, op hoeksituaties aandacht voor een dubbele oriëntatie.
- Indien mogelijk de silo's clusteren.
- Voor silo's en bedrijfsinstallaties op de zichtlocaties geldt dat er extra aandacht dient te zijn voor de verschijningsvorm, echter ze dienen utilitair en technisch van karakter te blijven.
- Buitenopslag mag niet direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte:
  - Situering buitenopslag achter op de kavel;
  - Inpassing buitenopslag door bebouwing, landschapselementen, of onder een overkapping.

Deelgebied 5:

- Geen buitenopslag voor de voorgevel.
- Aan landschapszijde (ingrediënt 4) buitenopslag afschermen met een strook struweel van minimaal 3 meter breed (uiteindelijke hoogte 3 à 5 meter).

Parkeren, laden-en-lossen en opritten
Beeldkwaliteit 2014:

- Parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein, geen parkeren in de openbare ruimte.
- Indien het parkeren zichtbaar is vanaf de A73, de nieuwe Randweg, de Oeffeltseweg of de hoofdroute over het bedrijvenpark dan dient het parkeren ingepast te worden.
- Inpassing parkeren kan onder andere met een grondlichaam, lage natuurlijke beplanting, (landschappelijke) hagen en / of bomen of een combinatie daarvan.
- Laden-en-lossen dient plaats te vinden op eigen terrein.
- Laden-en-lossen bij voorkeur concentreren.
- Het aantal opritten per bedrijf is afhankelijk van de bedrijfsomvang en de logistiek van het bedrijf.
- Het aantal opritten, de positionering en de breedte van de opritten mag niet ten koste gaan van de veiligheid in de openbare ruimte.
- Bij opritten dient duidelijk te zijn welk bedrijfsperceel betreden wordt.

Deelgebied 5:

- De maximale breedte van de oprit bepaald op 10 meter breedte.
- Bouwveld 1 en 2: Per bedrijf bij voorkeur één oprit toestaan.
- Bouwveld 3: Per bedrijf zijn twee opritten toegestaan.
- De opritten bij voorkeur situeren aan de zijde van de kavel met de smalste berm.

Erfafscheidingen en inrichtingselementen
Beeldkwaliteit 2014:

- De erfafscheidingen zichtbaar vanaf het openbaar gebied (o.a. naar openbare ruimte, tussen voorpercelen) dienen uitgevoerd te worden als:
  - Metalen hekwerken en poorten: spijlhekwerk, staafhekwerk, etc.;
  - Combinatie van een gaashekwerk (met bovenligger) met opgaande beplanting;
  - Kleur: zwart.
- Bij erfscheidingen die niet zichtbaar zijn vanaf de weg (o.a. tussen achterkanten van percelen, naar beperkt toegankelijke groenzones) zijn geen eisen;
- Bij de entree(s) van een bedrijf dient de bedrijfsnaam en / of logo, straatnaam en huisnummer zichtbaar te zijn.
- Losse vlaggenmasten, reclamezuilen, bedrijfsnaamborden etc. zijn toegestaan in allerlei vormen, de positionering, het aantal en de vorm van de inrichtingselementen dient in het bouwplan afgestemd te worden.
- Inrichtingselementen zoals vlaggenmasten, bebording op terrein, lantaarnmasten, anti-parkeerpaaltjes uitvoeren in RVS, blank aluminium of zwart gelakt metaal.

Deelgebied 5:

- Voor de delen van de bedrijfskavels grenzend aan de landschappelijke inpassingszone gelden de volgende regels:
  - Geen vlaggenmasten, reclamezuilen, bedrijfsnaamborden.
  - De erfscheiding dient minimaal te worden uitgevoerd als een gaashekwerk van 2 meter hoogte beplant met hedera.
  - Wanneer het een onbebouwd deel van de kavel betreft dient er een 3 meter brede struweel aangelegd te worden met een uiteindelijke hoogte van 3 à 5 meter).



silos en bedrijfsinstallaties


bedrijfshal als één volume


bedrijfshal met loading-docks


gevel bedrijfshal


gevel bedrijfshal


gevel bedrijfshal



reclame op gevel langs entree



reclame op gevel



reclame als onderdeel ontwerp

Bouwmassa en gevels
Beeldkwaliteit 2014:

- Uitgangspunten bedrijfsgebouwen:
  - Eén verschijningsvorm / architectuurstijl per bedrijfskavel;
  - Bij meerdere gebouwen op een kavel streven naar een hiërarchie in gebouwen;
  - De hoofdvorm van het gebouw is een rechthoekig basisvolume, aan het hoofdvolume kunnen meerdere rechthoekige volumes gekoppeld worden;
  - Het kantoor- en bedrijfsdeel vormen samen een geheel (geen twee tegen elkaar geplakte volumes met afwijkende vormgeving);
  - Volumes krijgen gerichtheid door het toepassen van 'vensters', vensters richten op specifieke punten (bv A73, entree, hoofdroute).
- Grote overkappingen worden hetzelfde beoordeeld als gebouwen.
- De gevels op de drie zichtlocaties en aan de hoofdweg door Laarakker dienen representatief te zijn, aan de andere gevels worden geen specifieke eisen gesteld.
- Voor opbouw representatieve gevels:
  - Plattegrond gebouw en functies in gebouw afleesbaar maken in gevelvlakken (bv kantoorgedeelte);
  - Grote afwijkingen in het gevelvlak, toevoegingen aan de gevel en / of overkappingen zijn integraal onderdeel van de architectuur;
- Er worden platte daken toegepast, dakconstructies voor ventilatie, liften, antennes etc. dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.

Deelgebied 5:

- De hoogte van de bebouwing wordt beperkt door de molenbiotoop.
- Voor gevels grenzend aan de landschappelijke inpassingszone dient het aantal gevelopeningen beperkt te worden.

Materialen, kleurgebruik en details
Beeldkwaliteit 2014:

- Per gebouw een hoofdmateriaal en hoofdkleurstelling.
- Er worden geen eisen gesteld aan het materiaal, echter het materiaal dient wel te voldoen aan een minimale kwaliteit en te passen bij het karakter van het bedrijvenpark.
- Er worden geen eisen gesteld aan de kleurstelling, echter geen drukke en schreeuwerige kleuren.
- De voorkeur gaat uit naar plaatmaterialen (metaal) in tinten variërend van middengrijs tot zwart.
- Ondergeschikte materialen en kleuren zijn vrij.
- Aandacht voor detaillering rondom gevelopeningen (entrees, ramen, loading docks), toevoegingen aan gevels (luifels, volumes), de dakranden en hoeken.
- Interne opbouw bedrijfspand afleesbaar maken door vormgeving van en detaillering in gevels.

Deelgebied 5:
Geen specifieke eisen.

Reclame-uitingen
Beeldkwaliteit 2014:

- Reclame-uitingen per bedrijfsgebouw:
  - Per zijde van het gebouw die gericht is op een openbare ruimte is één hoofduiting toegestaan, ook voor de gebouwen gericht op de A73;
  - Eventuele ondergeschikte reclame-uitingen zijn toegestaan.
- Reclame-uitingen dienen uitgevoerd te worden als onderdeel van de architectuur:
  - Op of aan de gevel, niet op het dak;
  - Duidelijk zichtbaar vanaf de weg / entree bedrijfskavel;
  - Formaat, kleur en vormgeving van de reclame-uiting dient in proportie te zijn tot de vormgeving van de gevel en de omvang van het gebouw.
- Voor de zichtzones aan de A73 en entreezone Laarakker dienen de reclame-uitingen duidelijk leesbaar te zijn vanaf de weg (ook 's avonds), de reclameuitingen aan de Oeffeltseweg dienen ingetogen te zijn en mogen geen lichthinder opleveren naar de omgeving.
- In het bouwplan dient inzichtelijk te zijn hoe de reclame-uitingen worden uitgevoerd, het betreft de reclames op het gebouw, vlaggen, reclamezuilen etc..

Deelgebied 5

- Voor de gevels (achter- en zijgevels) en delen van de bedrijfskavels grenzend aan de landschappelijke inpassingszone zijn geen reclame-uitingen toegestaan.
- Onder het punt verlichting (bladzijde 23) zijn nadere eisen gesteld aan de verlichting van reclame-uitingen.

3.2 REFERENTIEBEELDEN DEELGEBIED 5

in ‘Bedrijvenpark Laarakker, Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan’ (CroonenBuro5, 21 oktober 2014) waren voor drie zones meer specifieke referentiebeelden toegevoegd. In deze beelden wordt de schaal en maat van de verschillende deelgebieden zichtbaar.

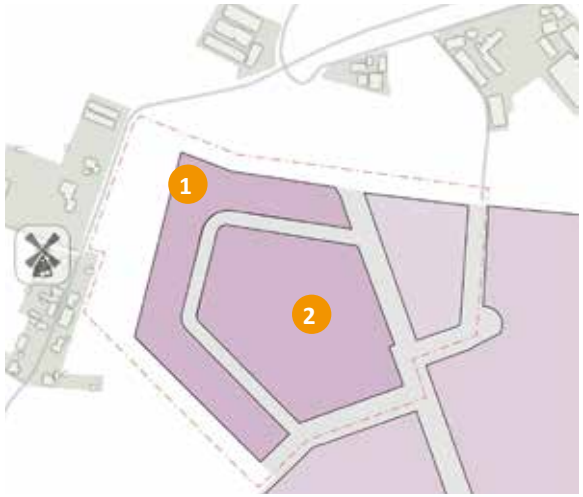
In het bestemmingsplan voor Deelgebied 5 wordt onderscheid gemaakt in lichte/kleinschalige bedrijvigheid (BT1) en zwaardere/grootschalige bedrijvigheid (BT2):

- Bouwveld 1 en 2 met lichte/kleinschalige bedrijvigheid.
- Bouwveld 3 met zwaardere/grootschalige bedrijvigheid.

Bouwveld 1 en 2

De hieronder afgebeelde referentiebeelden zijn een selectie van de gebruikte referentiebeelden voor ‘Groene Weg - het lokaal ondernemerschap’ in het beeldkwaliteitplan uit 2014.

Om de continuïteit op het bedrijventerren te waarborgen worden dezelfde referentiebeelden gebruikt.





helder rechthoekig volume



bedrijfshal met open hoek en luifel



omkadering volumes



open gevel bij entree



bedrijfshal met kantooropbouw

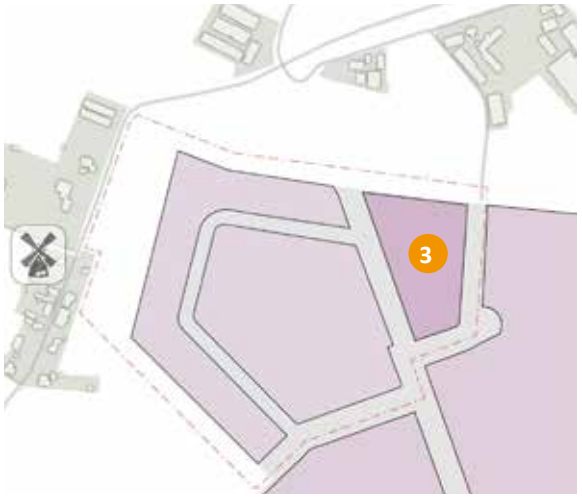


composities van volumes

Bouwveld 3

De hieronder afgebeelde referentiebeelden zijn een selectie van de gebruikte referentiebeelden voor ‘Entree Laarakker - de representatieve zone’ in het beeldkwaliteitplan uit 2014.
De gebouwen zijn grootschaliger dan in bouwveld 1 en 2. De referentiebeelden sluiten beter aan op de verwachte bedrijvigheid. Enkele referentiebeelden zijn verwijderd omdat deze typerend zijn voor de zichtlocaties.

Om de continuïteit op het bedrijventerren te waarborgen worden dezelfde referentiebeelden gebruikt.





bedrijfshal achter het groen



achterzijde bedrijfshal



omkadering volumes



industriehal met reclame



reclameaccent in gevel verwerkt


CB5


anteagroup