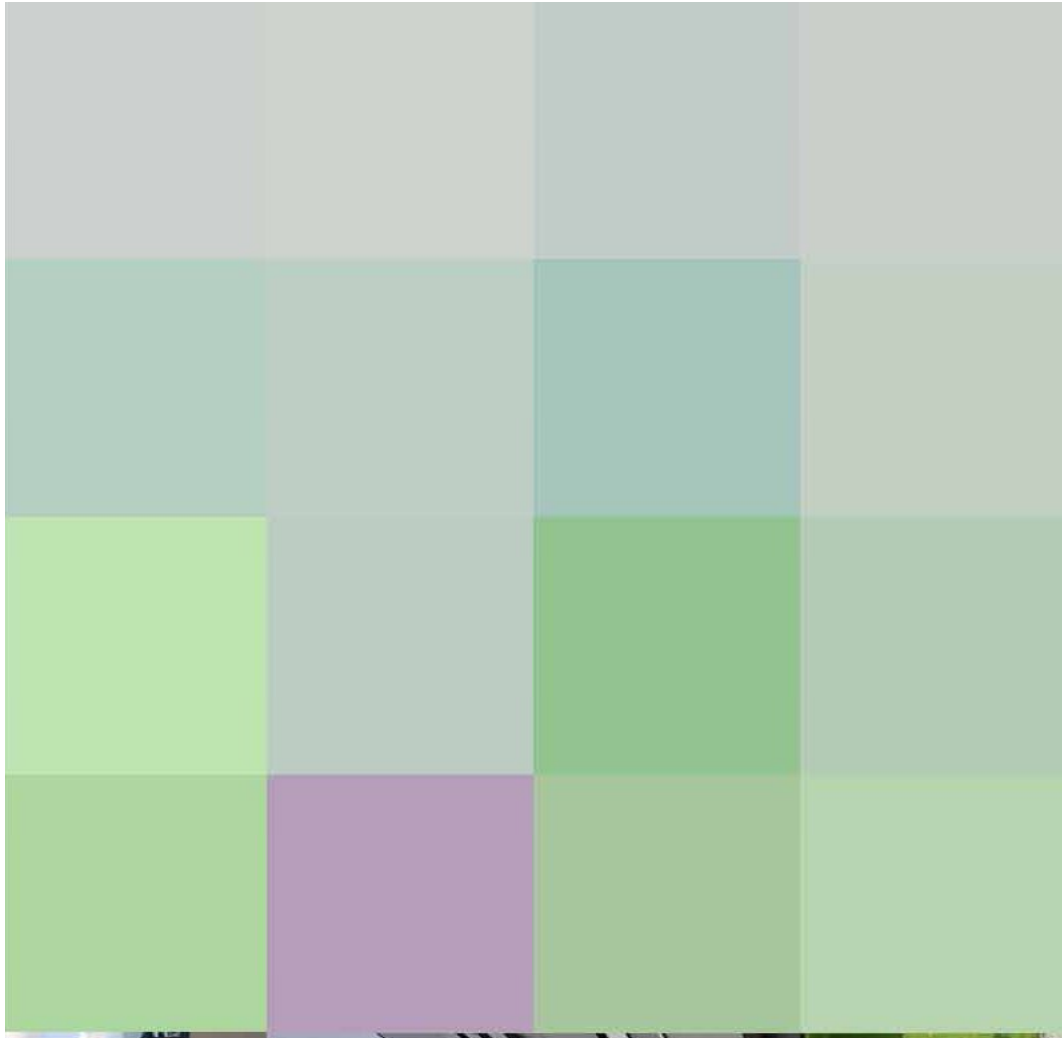
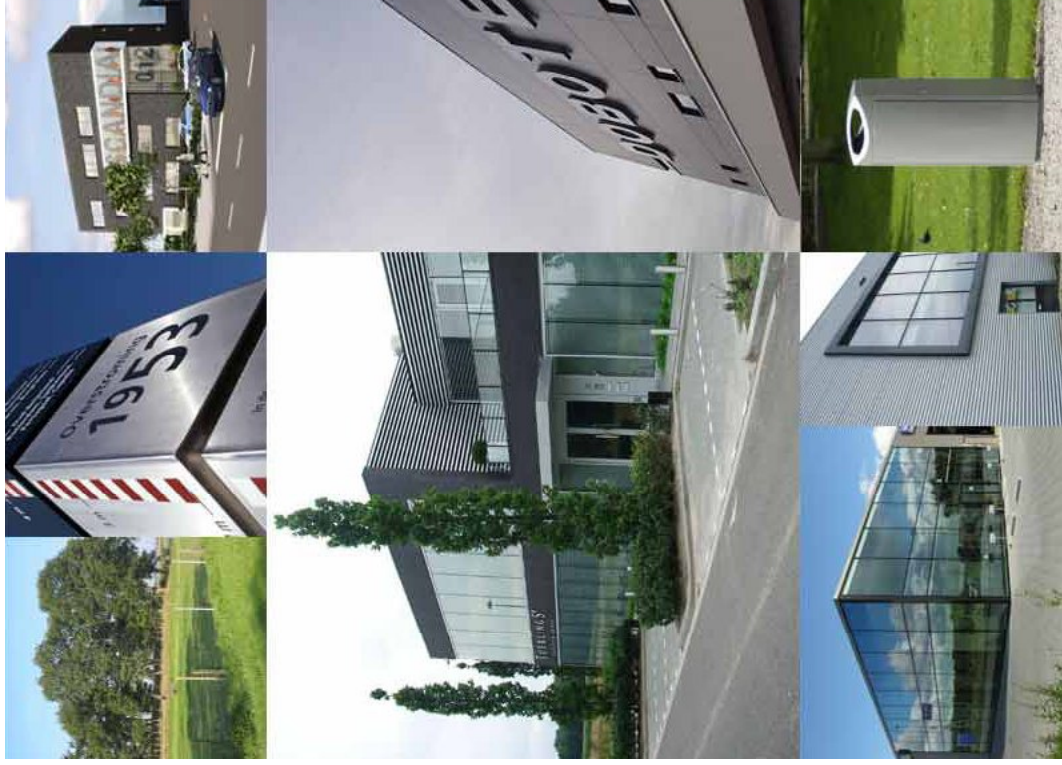


# Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Laarakker



# Colofon

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Laarakker

Gemeente Cuijk

23 april 2009

BOE01-CUY00023-01D.indd

**CROONEN ADVISEURS**  
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 - 5243 SR Rosmalen  
Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen  
T (073) 523 39 00 - F (073) 523 39 99  
E info@croonen.nl - I www.croonenadviseurs.nl

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Achtergrond	1
1.2 Beeldkwaliteitplan	1
1.3 Procedure bouwplanbegeleiding	3
1.4 Juridische uitvoerbaarheid	3
1.5 Opbouw beeldkwaliteitplan	5
<b>2 Ruimtelijke visie</b>	<b>7</b>
2.1 Het plangebied	7
2.2 Visie	9
<b>3 Gewenste beeldkwaliteit laarakker</b>	<b>11</b>
3.1 Ensemble 1: zone A73	11
3.2 Ensemble 2: zone Oeffetseweg	17
3.3 Ensemble 3: overige terrein bedrijventerrein	23
3.4 Ensemble 4: openbare ruimte	29



Bestaande situatie

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

Sinds enige tijd hebben de gemeenten in het Land van Cuijk, in samenwerking met de provincie, ervoor gekozen een gezamenlijk bedrijventerrein te ontwikkelen voor grotere bedrijven en bedrijven uit zwaardere milieucategorieën. Dergelijke bedrijven zijn steeds moeilijker inpasbaar in de huidige ruimtelijke structuur en indien bestaand leveren zij op hun huidige locatie overlast op voor de omgeving.

Op basis van analyses in de regionale ruimtelijke structuurvisie, het provinciale streekplan en het uitwerkingsplan is besloten dat een regionaal bedrijventerrein van circa 53 ha omvang ten westen van de A73 en ten noorden van de Oeffeltseweg gesitueerd moet worden. De locatie is goed ontsloten aan (inter)nationale wegverbindingen, is gelegen nabij de regionale hoofdkernen Cuijk en Boxmeer en kan bijdragen aan het versterken van het hoogdynamische karakter van de Maasterrasrug.

Om het regionaal bedrijventerrein Laarakker te realiseren is het noodzakelijk hiervoor een bestemmingsplan op te stellen.

Het beeldkwaliteitplan is een aanvullend instrument naast het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan kan als een intermediair worden gebruikt tussen het stedenbouwkundige en architectonische niveau.

## 1.2 Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan is een integraal document voor het noordelijke deel van het bedrijventerrein Laarakker om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit in de looptijd van het project te waarborgen. Beeldkwaliteit is voor de welstandscommissie een houvast om individuele bouwplannen te toetsen in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel. Beeldkwaliteitplannen vormen de schakel tussen stedenbouw en architectuur. Een goede mix tussen enerzijds individuele wensen en anderzijds een samenhangend totaalbeeld is van belang. Elk individueel kavel met bebouwing moet voldoen aan de richtlijnen die tegemoet komen aan zowel de individuele wensen als de groepswensen. Het beeldkwaliteitplan is dienstbaar aan de functionaliteit van het bedrijventerrein en bevat duidelijke regels en aanbevelingen. Door middel van dit toetsingskader wordt samenhang gecreëerd tussen de gebouwen, de terreininrichting van de individuele kavels en het openbaar gebied.

Dit beeldkwaliteitplan beschrijft in woord en beeld de spelregels voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.



### 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 kan er op verschillende manieren uit komen te zien. Hierna zijn enkele mogelijkheden weergegeven.

#### Vooroverleg

De gemeente kan ontwerpers en planindieners de mogelijkheid bieden om, voorafgaand aan de formele bouwvergunningaanvraag, een preadvies te vragen aan de welstandscommissie. Het is mogelijk om vooroverleg te plegen met de welstandscommissie. Hierbij kan het gaan over de interpretatie van de criteria uit het beeldkwaliteitplan. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het voorleggen van schetsplannen aan de commissie en hiervoor een preadvies te vragen.

Vooraf dient uiteraard wel duidelijkheid te bestaan over de planologische aanvaardbaarheid van het initiatief.

#### Supervisie

De gemeente kan een supervisor aanstellen met als taak de bewaking van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het gebied, zoals die is vastgelegd in het beeldkwaliteitplan. De supervisor dient de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te stimuleren en kan initiatiefnemers in de vroege planvormingfasen informeren en begeleiden. De supervisor voert als extern of ambtelijk deskundige de eerste gesprekken - het vooroverleg - met de gemeente, planindieners, ontwerpers en andere belanghebbenden, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van bouwplannen in de welstandscommissie voor. De plannen worden door de supervisor van een bindend advies voorzien en vervolgens ter formele vaststelling aan de welstandscommissie voorgelegd.

Op verzoek kan de supervisor in de bouwplanontwikkeling begeleiden, waarbij de criteria als neergelegd in het beeldkwaliteitplan het kader vormen.

#### Formele toetsing welstandscommissie

Burgemeester en wethouders vragen de welstandscommissie om advies met betrekking tot een bij hen ingediend bouwplan. De uiteindelijke welstandsbeoordeling wordt gedaan door de welstandscommissie. Zij stelt het welstandsadvies op. Indien een supervisor voor het project wordt aangewezen is het aan te raden om vooraf de relatie tussen de planbegeleiding door de supervisor en de uiteindelijke welstandsbeoordeling door de welstandscommissie schriftelijk vast te leggen.

### 1.4 Juridische uitvoerbaarheid

In het beeldkwaliteitplan worden diverse criteria met betrekking tot de beeldkwaliteit vastgelegd. Hierbij is een onderscheid te maken in criteria met betrekking tot de openbare ruimte, het stedenbouwkundig en architectonisch beeld.

In deze paragraaf wordt globaal inzicht gegeven in de juridische uitvoerbaarheid van het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan kan juridische status krijgen door het als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen. In art. 12a van de Woningwet is geregeld dat de welstandscommissie alleen kan toetsen aan de welstandsnota (en dus niet aan een beeldkwaliteitplan). Als het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld kan de welstandscommissie wel aan de eisen uit het beeldkwaliteitplan toetsen. Het gaat dan uitsluitend om de architectonische eisen.

Het beleid dat in het beeldkwaliteitplan is weergegeven en dat niet onder de welstandstoets valt, kan doorvertaald worden in inzetbare juridische instrumenten. De stedenbouwkundige criteria en criteria met betrekking tot de openbare ruimte kunnen respectievelijk worden vastgelegd in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Een bouwplan moet voldoen aan de voorwaarden, zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan (artikel 44 Woningwet). Daarnaast moet een bouwplan voldoen aan het exploitatieplan (artikel 44 Woningwet). Van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kan niet worden afgeweken.

Een bouwplan moet ook voldoen aan redelijke eisen van welstand (artikel 12a Woningwet). Wat deze eisen zijn, legt een gemeente vast in haar welstandsnota. Van een welstandsadvies kan wel afgeweken worden, mits goed gemotiveerd.

Hierna wordt nader ingegaan op de criteria uit het beeldkwaliteitplan en de juridische instrumenten waarmee de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd.

#### **Criteria met betrekking tot de openbare ruimte**

Op grond van de bepalingen uit de Wro is het mogelijk om eisen te stellen aan de kwaliteit van de locatie. Deze eisen zijn vooral van belang indien een particuliere eigenaar zelf de openbare ruimte realiseert/aanbestedt. De eisen kunnen worden geregeld in een anterieure overeenkomst dan wel via een exploitatieplan. De eisen kunnen onder andere betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte. De eisen kunnen in het exploitatieplan globaal of gedetailleerd worden geregeld. In het exploitatieplan kan gekozen worden voor een globaal programma van eisen, waarbij de uitvoerder eerst een ontwerp en bestek ter goedkeuring voorlegt of er kan gekozen worden voor een inrichtingsplan of -kaart. Eventueel kan een verbodsbepaling opgenomen worden voor werken en werkzaamheden die in strijd zijn met de eisen.

#### **Stedenbouwkundige criteria**

Met het bestemmingsplan wordt de stedenbouwkundige opzet van een gebied vastgelegd in een beleidskader. De stedenbouwkundige aspecten die in het beeldkwaliteitplan voor Laarakker worden beschreven kunnen vastgelegd worden in een bestemmingsplan. Voorbeelden van stedenbouwkundige aspecten die vertaald kunnen worden op een bestemmingsplank kaart en/of in de bestemmingsplanregels zijn de situering van bebouwing (bijvoorbeeld rooilijnen), de hoogte van bebouwing, de oriëntatie van bebouwing, het bebouwingspercentage, zones waar parkeren is toegestaan, zones waar opslag is toegestaan etc. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen aan het bestemmingsplan te worden getoetst. Daarnaast kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen regels bij overtredingen aanleiding vormen tot handhaving.

#### **Architectonische criteria**

Met de welstandsnota wordt de architectonische verschijningsvorm van een gebied vastgelegd in een beleidskader. De in de welstandsnota neergelegde criteria zijn geen algemeen verbindende voorschriften, maar beleidsregels. Als beleidsregels vormen zij het kader waarbinnen burgemeester en wethouders het welstands-toezicht uitvoeren. Afwijking van deze beleidsregels is mogelijk, mits deugdelijk gemotiveerd. De architectonische aspecten die in het beeldkwaliteitplan voor Laarakker worden beschreven, kunnen vastgelegd worden in de welstandsnota. Het architectonisch deel van het beeldkwaliteitplan kan als wijziging/aanvulling van de welstandsnota worden beschouwd. Om dit juridisch te verankeren dient dezelfde procedure te worden doorlopen als voor de welstandsnota. Dit betekent dat de wijziging/aanvulling van de welstandsnota de inspraak moet doorlopen en vervolgens moet worden vastgesteld door de gemeenteraad.



## 1.5 Opbouw beeldkwaliteitplan

Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen aan de welstandsnota te worden getoetst. Daarnaast kunnen de in de welstandsnota opgenomen criteria grondvormen voor repressief toezicht, d.w.z. voor handhaving via aanschrijving, indien een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

### Vergunningvrije bouwwerken

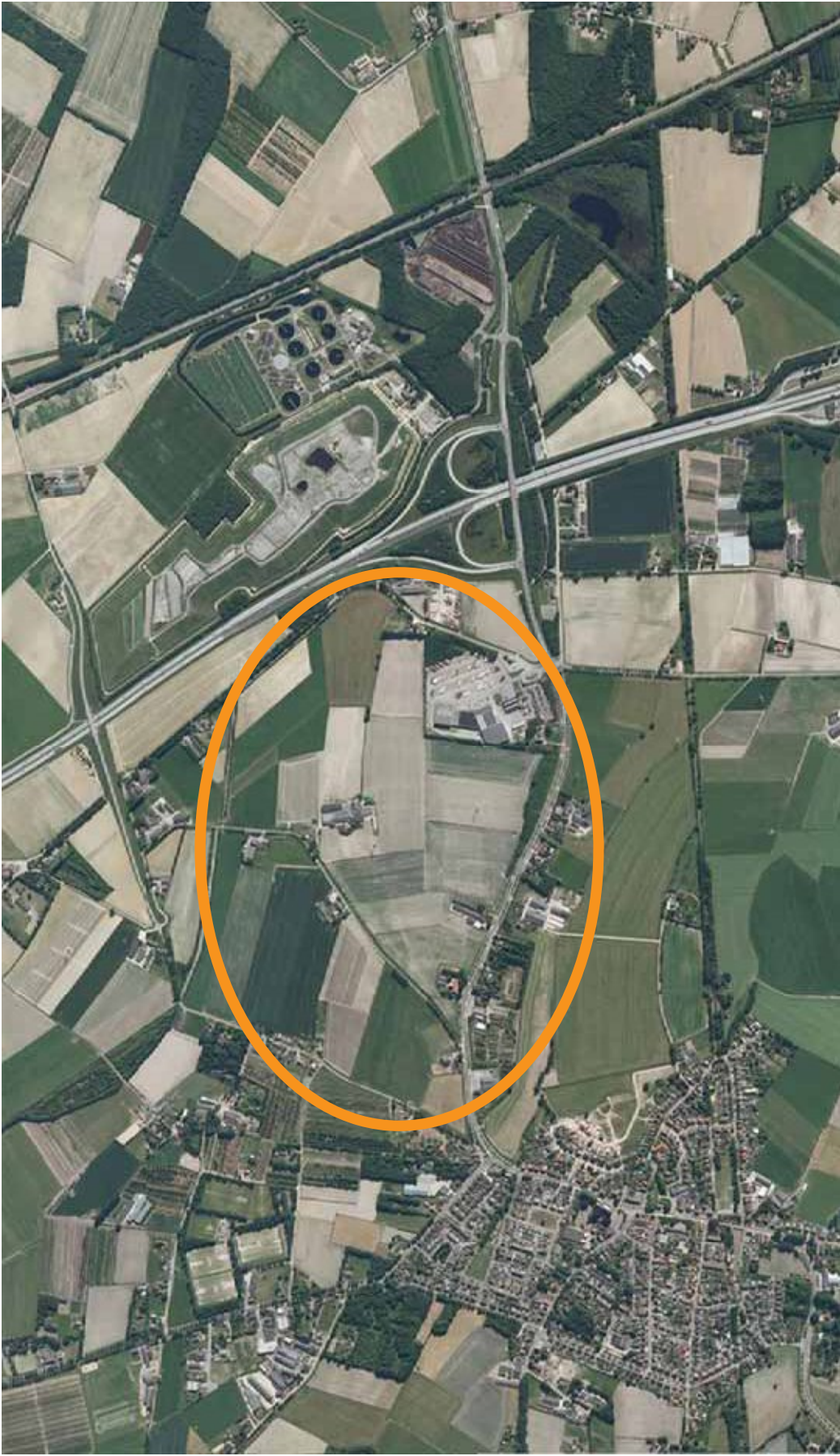
Ingevolge artikel 43 lid 1 van de Woningwet is voor bepaalde bouwwerken geen bouwvergunning vereist. De bouwvergunningvrije bouwwerken zijn opgenomen in de artikelen 2 en 3 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken d.d. 13 juli 2002 (Stb. 410, 2002). Het betreft een landelijk uniforme lijst met een uitputtende opsomming. Gemeenten mogen van deze lijst niet afwijken of er eigen regels aan toevoegen.

Bouwvergunningvrij betekent dat de betreffende bouwwerken niet aan enige preventieve gemeentelijke toets zijn onderworpen. Dit geldt voor de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening, de bebouwingsregels (voorschriften) van het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand.

Wel kan repressief worden getoetst aan de constructie-eisen van het Bouwbesluit. Verder zijn ook het zogenaamde Burenrecht zoals neergelegd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de ongeschreven (gedrags)normen van toepassing.

Bouwvergunningvrije bouwwerken worden dus niet aan een preventieve stedenbouwkundige beoordeling of welstandsbeoordeling onderworpen.

Hierna wordt de indeling van voorliggend beeldkwaliteitplan beschreven. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke visie op het bedrijventerrein Laarakker te Cuijk. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van het bedrijventerrein in hoofdlijnen. Wat wordt de identiteit van het nieuwe bedrijventerrein en hoe past dit in de omgeving? In de paragrafen in hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de onderdelen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte.



Het plangebied

## 2 Ruimtelijke visie

### 2.1 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Haps op de overgang van het dorp en het agrarische landschap. Het bedrijventerrein Laarakker wordt grofweg begrensd door de A73, Oeffeltseweg, de Cuijksseweg, en de Laarakkerse Waterleiding. Het bedrijventerrein is hierdoor direct gelegen aan de Rijksweg en de entree van de kern Haps. De gronden van het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik voor agrarische doeleinden. In het plangebied zijn op dit moment een aantal landschappelijke elementen zoals bomenlanen en een waterloop aanwezig. Deze elementen worden in het ontwerp geïntegreerd en waar mogelijk versterkt.

In het ontwerp zijn een aantal ensembles te herkennen: (1) de zone direct gelegen aan de A73 en de afrit-entree Haps, (2) de terreinen die direct gesitueerd zijn aan de Oeffeltseweg en (3) het middengebied. De bebouwing en de inrichting van de terreinen direct gelegen aan de A73 en de Oeffeltseweg hebben een representatieve waarde, dit vertaalt zich in strengere richtlijnen en regels dan voor het overige bedrijventerrein. De maatvoeringen en materiaalgebruik van de openbare ruimte is in een apart ensemble beschreven.

Ensemble 1: zone A73  
Ensemble 2: zone Oeffeltseweg  
Ensemble 3: overig bedrijventerrein  
Ensemble 4: openbare ruimte

Ensemble 3:  
overige terrein bedrijventerrein

Ensemble 4:  
openbare ruimte





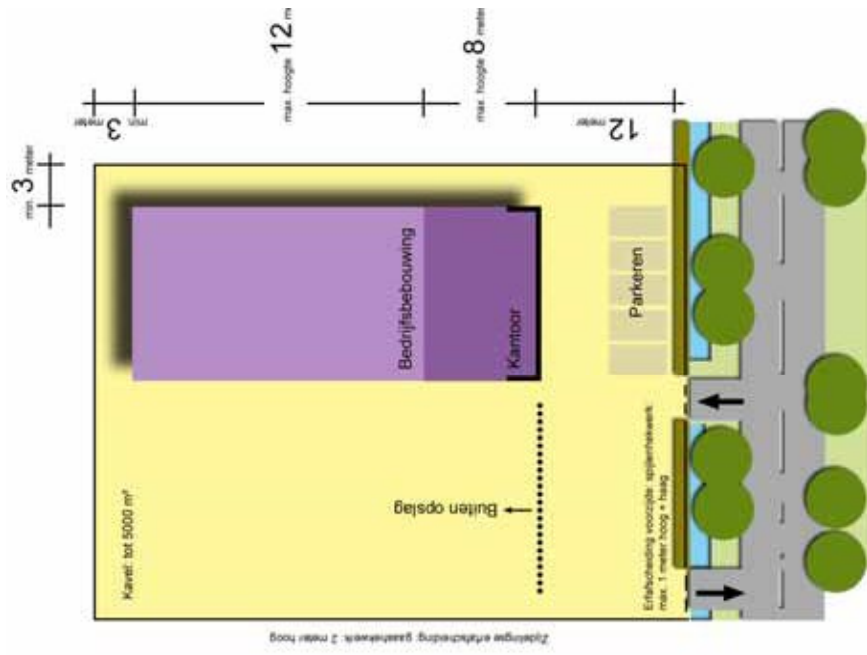
## 2.2 Visie

De ruimtelijke visie van het bedrijventerrein Laarakker is gebaseerd op de historische en landschappelijke eigenheid van het plangebied. Bij een regionaal bedrijventerrein van deze omvang is het van wezenlijk belang om een duidelijke landschappelijke structuur te realiseren waardoor de ruimtelijke impact wordt geminimaliseerd.

Bij de bepaling van de eigenheid en landschappelijke eigenheid van het plangebied is gekeken naar de historische opbouw van het terrein Laarakker. De betekenis van Laarakker: 'akker omringt door bos', is op de historische kaart goed zichtbaar wanneer de historische groenstructuur wordt bekeken. De landschappelijke eenheden worden op een vanzelfsprekende manier begrensd. Deze begrenzingen vormen tevens de overgang naar naastgelegen landschappelijke eenheden.

Het principe van de 'landschappelijke eenheden' dient als leidraad bij de invulling en afbakening van het bedrijventerrein. In lijn met het provinciaal beleid en de historische structuur, is gekozen de landschappelijke eenheden met groen te omzoomen. De ecologische verbindingzone van de Laarakkerse Waterleiding gaat vanzelfsprekend op in deze groenstructuur.

Belangrijke zichtrelaties vanaf zowel het dorp als de entree staan voorop, om met name het zicht op de dorpsrand en kern van Haps, de Mariamolens en het afwisselende open en gesloten buitengebied te behouden. De westelijke begrenzing van het bedrijventerrein is minder hard dan de begrenzing aan de oostzijde van de A73. Door de dorpsstructuur van Haps en het patchwork van bebouwing en groen ten noorden hiervan, is de begrenzing van het terrein aan de westkant 'rafelig' en daarmee zacht.



Inrichtingsprincipe: zone A73

# 3 Gewenste beeldkwaliteit Laarakker

Op basis van de ruimtelijke visie en de gewenste beeldkwaliteit van het bedrijventerrein Laarakker is in dit hoofdstuk het stedenbouwkundig - en architectonisch beeld vastgelegd. Hierbij is een onderscheid gemaakt in de massa van de bebouwing, de situering van deze bebouwing, materiaalgebruik - kleur bebouwing als het inrichten van het resterende deel van de bedrijfskavel en de overgang van het privéterrein naar de openbare ruimte.

## 3.1 Ensemble 1: zone A73

### Gewenst beeld

Dit ensemble bestaat uit de zone aande A73 en de afrit van de A73 in de richting van Haps. Dit ensemble is de zichtlocatie van het bedrijventerrein vanaf de A73. Het bepaalt daarmee de eerste indruk in sfeer en uitstraling van het achterliggende bedrijventerrein.

De bebouwing ligt niet direct aan de A73 maar wordt door de maatvoering van de ecologische verbingszone op enige afstand ervaren vanaf de A73. Dit samenspel van bebouwing en landschap geeft het gebied haar bijzondere kwaliteit. Bij de entree van Haps toont het bedrijventerrein zich met een bijzonder gebouw in de vorm van een "landmark"; een gebouw als aankondiging van het regionale bedrijventerrein Laarakker alsmede een "landmark" langs de A73.

### Stedenbouwkundig beeld

#### Plaatsing en situering

##### Zone A73

- de representatieve delen van de bedrijven zoals het kantoorgedeelte en showrooms moeten zich oriënteren en presenteren op de A73.
- bij hoeksituaties dient de hoofdbebouwing een dubbele oriëntatie te hebben, naar beide zijden.
- wanneer er sprake is van meerdere bouwdelen dient er een duidelijk overgang van klein (kantoor) naar groot (hal), aanwezig te zijn.
- meervoudig en intensief ruimtegebruik wordt gestimuleerd.



Ensemble 1: zone A73



Sfeerbeeld bedrijfsbebouwing



Sfeerbeelden Landmark

Landmark

- de bebouwing dient zich te oriënteren op de kruising (afrit A73 – Oeffeltseweg) als een solitair en zelfstandig gebouw in een groene setting.
- meervoudig en intensief ruimtegebruik wordt gestimuleerd.

Bebouwingsmassa

Zone A73

- de bebouwing dient een eenduidige vorm te hebben, dit komt tot uiting in een strakke contour en het streven naar een eenduidig bouwvolume.
- het kantoordeel wordt tegen het bedrijfsdeel geplaatst (interne verbinding).
- de daken dienen plat te zijn om de rechthoekigheid van het volume te versterken.
- wanneer er sprake is van meerdere bouwdelen dient er een evenwichtige en samenhangende compositie van bouwdelen onderling te zijn.
- de schaal en maatvoering van de bebouwing dienen in verhouding te zijn met de perceelsgrootte.

Landmark

- de bebouwing dient een verbijzondering in vorm te zijn binnen het ensemble, dit komt tot uiting in een strakke contour en het streven naar een alzijdig bouwvolume.
- de bebouwing dient solitair uitgevoerd te worden.
- de dakvorm dient een duidelijke afronding vormen van het basisvolume met een mogelijke afschuining.
- wanneer er sprake is van meerdere bouwdelen dient er een evenwichtige en samenhangende compositie van bouwdelen onderling te zijn.
- de schaal en maatvoering van de bebouwing dienen in verhouding te zijn met de perceelsgrootte.



- bij bedrijfskavels tot 5000 m<sup>2</sup> mogen maximaal 2 uitritten worden aangelegd, bij bedrijfskavels boven 5000 m<sup>2</sup> maximaal 4 uitritten met een maximale breedte van 15 meter per uitrit.
- parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein binnen een groene sfeer (hagen).
- laden en lossen dient op eigen terrein te geschieden en achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing.
- buitenopslag mag enkel achter de voorgevelrooilijn, bij voorkeur op het achterterrein en afgeschermd.

#### Erfafscheidingen

- Zone A73
- erfafscheidingen dienen geplaatst te worden op de grens van privé en openbaar. aan de voorzijde dient een combinatie te worden aangebracht van groene erfafscheidingen in de vorm van hagen met spijlhekwerk ( maximaal 1 meter hoog).
  - de zijdelingse erfafscheidingen, niet aansluitend aan wegen, dienen uitgevoerd te worden in gaaswerk of spijlhekwerk (2 meter hoog) op de kavelgrens.
  - toegangspoorten ter plaats van de inritten van het bedrijfskavel dienen te worden uitgevoerd in spijlhekwerk.

#### Landmark

- erfafscheidingen dienen geplaatst te worden op de grens van privé en openbaar. aan de voorzijde dient een combinatie te worden aangebracht van groene erfafscheidingen in de vorm van hagen met spijlhekwerk ( maximaal 1 meter hoog).
- de zijdelingse erfafscheidingen, niet aansluitend aan wegen, dienen uitgevoerd te worden in gaaswerk of spijlhekwerk (2 meter hoog) op de kavelgrens.
- toegangspoorten ter plaats van de inritten van het bedrijfskavel dienen te worden uitgevoerd in spijlhekwerk.

#### Maatvoering

##### Zone A73

- de maximale hoogte van het kantoordeel is 8 meter.
- de maximale hoogte van het bedrijfsdeel is 12 meter.

##### Landmark

- minimale hoogte van het kantoordeel is 15 meter en maximaal 20 meter.

#### Inrichting bedrijfskavel

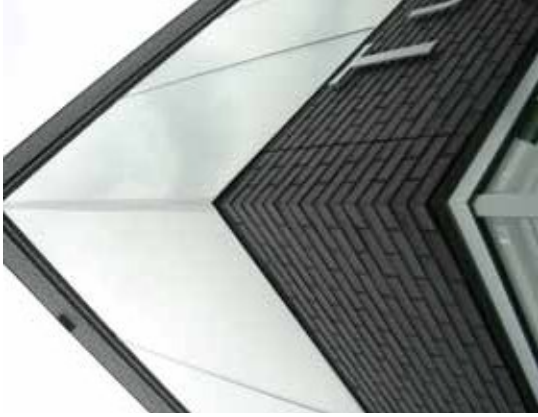
##### Zone A73

- de kavels dienen minimaal 40% en maximaal 80% te worden bebouwd met bedrijfsbebouwing.
- de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 3 meter, de afstand van de bebouwing tot de voorste perceelgrens is minimaal 12 meter (i.v.m. het aanleggen van parkeerplaatsen).
- bij bedrijfskavels tot 5000 m<sup>2</sup> mogen maximaal 2 uitritten worden aangelegd, bij bedrijfskavels boven 5000 m<sup>2</sup> maximaal 4 uitritten met een maximale breedte van 10 meter per uitrit.
- parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein binnen een groene sfeer (hagen).

- laden en lossen dient op eigen terrein te geschieden en achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing.
- buitenopslag mag enkel achter de voorgevelrooilijn, bij voorkeur op het achterterrein en afgeschermd.

##### Landmark

- het kavel dient maximaal 50% te worden bebouwd.



Eigentijdse vormgeving, eenheid kantoor- en bedrijfsdeel.



Architectuur, materiaalgebruik en reclame zijn in evenwicht.

## Architectonisch beeld

### Karakteristiek

#### Zone A73

- de bebouwing dient een representatieve uitstraling te hebben met eigentijdse verschijningsvorm en rechthoekig van volume.
- de kantordelen, de bedrijfsdelen en de overige gebouwen dienen per kavel in samenhang te worden ontworpen, waarbij nadrukkelijk aandacht vereist is voor de uitstraling naar de openbare weg.
- indien achtergevels zich op de doorgaande wegen oriënteren dient tevens aandacht te worden besteed aan de representativiteit van deze gevel. De achtergevels dienen in dit geval binnen het bebouwingsbeeld van de doorgaande weg te passen.
- de gevels dienen vrijgehouden te worden van grootschalige uitstekende objecten zoals grote luifels of overkappingen.
- de dakvorm van alle bedrijven is eenduidig en heeft een platte vorm. Eventuele dakconstructies voor ventilatie, masten en antennes en eventueel andere noodzakelijke objecten dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en dienen afgeschermd te worden.

#### Landmark

- de bebouwing dient een representatieve uitstraling te hebben met eigentijdse verschijningsvorm en vorm (landmark in het groen).
- de bebouwing dient door de positionering alzijdig te zijn.
- de gevels dienen vrijgehouden te worden van grootschalige uitstekende objecten zoals grote luifels of overkappingen.
- de dakvorm dient aan te sluiten op de eigentijdse verschijningsvorm en dient afgeschuind te worden uitgevoerd. Eventuele dakconstructies voor ventilatie, masten en antennes en eventueel andere noodzakelijke objecten dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en dienen afgeschermd te worden.

### Materiaal en kleurgebruik

#### Zone A73 - Kantoordeel

- de uitvoering van het kantoordeel is afwijkend in materiaal en kleur van het bedrijfsdeel om de individuele herkenbaarheid van een bedrijf tot uitdrukking te laten komen.
- het kantoordeel heeft een rol in de individuele presentatie van het bedrijf, op hoe-ken dient deze een dubbele oriëntatie te krijgen (gevelopeningen).
- het kantoordeel dient uitgevoerd te worden in baksteen, het percentage baksteen in de gevel bedraagt minimaal 50%, het overig deel van de gevel wordt transparant uitgevoerd.
- het metselwerk kan uitgevoerd worden in een spectrum dat varieert van donker-rood/roodbruin tot mangaan.
- accenten in geveluitvoering mogen worden toegepast en dienen te worden uitgevoerd in natuurlijke materialen zoals staal, glas of beton.

#### Zone A73 - Bedrijfsdeel

- het basismateriaal voor de bedrijfsdelen bestaat uit plaatmateriaal in het spectrum grijs. Het plaatmateriaal mag zowel verticaal als horizontaal worden uitgevoerd.
- de bedrijfsnal dient in onderlinge harmonie met het kantoordeel te worden ontworpen, hierbij dient de baksteen van het kantoordeel terug te komen in het bedrijfsdeel (plint).
- de gevel van het bedrijfsdeel dient qua architectuur ondergeschikt te zijn aan het kantoordeel, accenten in de vorm van raampartijen en deuren mogen in een afwijkend materiaal- en kleurgebruik uitgevoerd worden.

#### Landmark - Kantoordeel

- dit kantoor heeft een rol in de individuele presentatie van het bedrijf en dient alzijdig uitgevoerd te worden.
- kantoor dient een representatieve uitstraling te krijgen en uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen zoals hout, glas of staal (zie sfeerbeelden).

### Reclame-uitingen

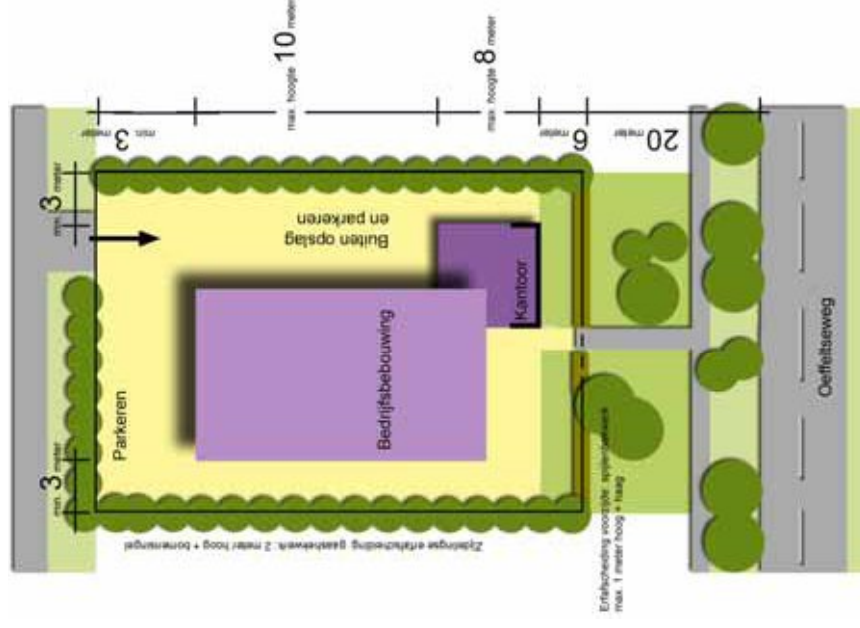
- per bedrijf is één reclamevorm toegestaan. De reclame dient geïsoleerd te worden op de gevel van het kantoordeel. Een uitzondering geldt voor kavels waar- bij het kantoordeel op de hoek van twee ontsluitingswegen ligt. Hiervoor geldt dat maximaal twee reclamevormen op het kantoordeel zijn toegestaan.
- reclamevormen dienen uitgevoerd te worden in losse letters en dienen een onder- deel te vormen van de architectuur.
- de reclame op de gevel mag de ritmiek van deze gevel niet verstoren.
- reclame-uitingen op het dak van de bebouwing zijn niet toegestaan.
- reclameblinders voor de raampartijen zijn niet toegestaan.
- vlaggen zijn op het gehele bedrijventerrein niet toegestaan.
- vrijstaande reclameobjecten zijn alleen toegestaan in de vorm van een zuil voor het kantoordeel (maximaal 3 meter hoog). Materiaalgebruik en uitstraling dient aan te sluiten op het materiaalgebruik zoals aangegeven in ensemble 4.



Sfeerbeelden materiaalgebruik Landmark.



Sfeerbeelden representatieve bebouwing  
Oeffeltseweg



Inrichtingsprincipe: zone Oeffeltseweg

### 3.2 Ensemble 2: zone Oeffeltseweg

#### Gewenst beeld

De bebouwing en inrichting van de terreinen direct gelegen aan de Oeffeltseweg zijn bepalend voor de sfeer en uitstraling van het bedrijventerrein Laarakker en de dorps-entree van Haps. Om de entreefunctie te versterken wordt langs de Oeffeltseweg een riante groenzone aangelegd. Hierdoor komt de bebouwing op enige afstand te staan binnen een groene en landschappelijke setting. Het ensemble krijgt hierdoor een hoogwaardige en representatieve uitstraling. Bij de ontwikkeling is de nieuwe straatwand bezien in samenhang van de overige bebouwing aan de Oeffeltseweg. Kleinschalige bebouwing (kantoor) gericht op de Oeffeltseweg met erachter de bedrijfsbebouwing. Hierdoor vormt de bebouwing aan de Oeffeltseweg de overgang tussen de lintbebouwing en het regionaal bedrijventerrein. Het kantoordeel is het representatieve en prominente bebouwingsdeel van het geheel. Om dit te realiseren is het noodzakelijk het kantoordeel gezien vanaf de Oeffeltseweg voor het bedrijfsdeel te plaatsen, wel in directe relatie met het bedrijfsdeel (zie inrichtingsprincipe). De verschillende kavels dienen met een groensingel omzoomd worden. De bedrijfspercelen worden overigens niet vanaf de Oeffeltseweg ontsloten.

#### Stedenbouwkundig beeld

##### Plaatsing en situering

- de representatieve delen van de bedrijven zoals het kantoorgedeelte en showrooms moeten zich oriënteren op de Oeffeltseweg.
- het bedrijfsdeel dient zich te oriënteren op de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein Laarakker.
- bij hoeksituaties dient de hoofdbebouwing een dubbele oriëntatie te hebben.
- wanneer er sprake is van meerdere bouwdelen dient er een duidelijk overgang van klein (kantoor) naar groot (hal), aanwezig te zijn.
- meervoudig en intensief ruimtegebruik wordt gestimuleerd.

##### Bebouwingsmassa

- de bebouwing dient een eenduidige vorm te hebben, dit komt tot uiting in een strakke contour en het streven naar eenduidig bouwvolume.
- het kantoordeel wordt tegen het bedrijfsdeel geplaatst (interne verbinding).
- de daken dienen plat uitgevoerd te worden om de rechthoekigheid van het volume te versterken.
- wanneer er sprake is van meerdere bouwdelen dient er een evenwichtige en samenhangende compositie van bouwdelen onderling te zijn.
- de schaal en maatvoering van de bebouwing dienen in verhouding te zijn met de perceelsgrootte.



Ensemble 2: zone Oeffeltseweg



### Maatvoering

- de maximale hoogte van het kantoordeel is 8 meter.
- de maximale hoogte van het bedrijfsdeel is 10 meter.

### Inrichting bedrijfskavel

- de kavels aan de Oeffeltseweg dienen minimaal 40% en maximaal 80% te worden bebouwd met bedrijfsbebouwing.
- de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 3 meter, de afstand van de bebouwing tot de voorste perceelsgrens is minimaal 6 meter.
- per bedrijfskavel mogen maximaal 2 inritten met een maximale breedte van 10 meter worden aangelegd.
- parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost binnen groene sfeer (hagen).
- laden en lossen dient op eigen terrein te geschieden en achter de voorgevelrooilijn van de kantoorbebouwing.
- buitenopslag mag enkel achter voorgevelrooilijn van het kantoordeel + bedrijfsdeel plaats vinden en bij voorkeur dient dit groen te worden afgeschermd.

### Erfafscheidingen

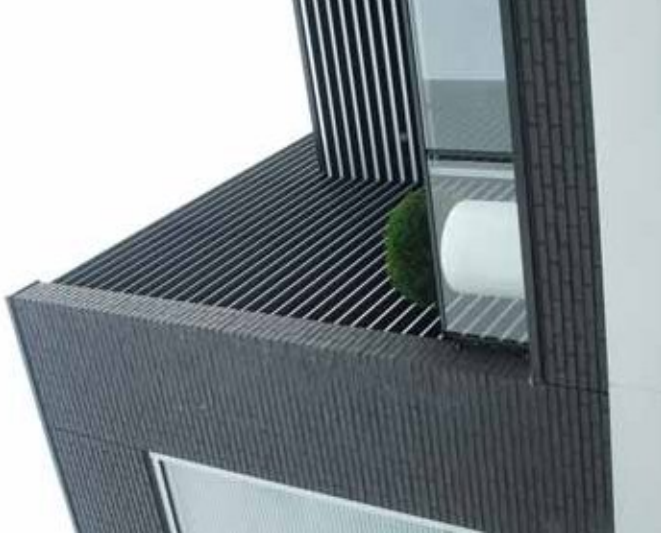
- de bedrijfskavels langs de Oeffeltseweg dienen omzoomd te worden door een beplantingssingel van 5 meter.
- erfafscheidingen dienen geplaatst te worden op de grens van privé en openbaar. aan de voorzijde dient een combinatie te worden aangebracht van groene erfafscheidingen in de vorm van hagen met spijlhekwerk ( maximaal 1 meter hoog).- de zijdelingse erfafscheidingen, niet aansluitend aan wegen, dienen uitgevoerd te worden in gaaswerk of spijlhekwerk (2 meter hoog) op de kavelgrens.
- toegangspoorten ter plaats van de inritten van het bedrijfskavel dienen te worden uitgevoerd in spijlhekwerk.

### Architectonisch beeld

#### Karakteristiek

- de bebouwing dient een representatieve uitstraling te hebben met eigentijdse verschijningsvorm en rechthoekig van volume.
- de kantoordelen, bedrijfsdelen en overige gebouwen dienen per kavel in samenhang te worden ontworpen, waarbij nadrukkelijk de aandacht vereist is voor de uitstraling naar de Oeffeltseweg (hoofdpresentatie).
- indien achtergevels zich op de doorgaande wegen oriënteren dient aandacht te worden besteed aan de representativiteit van deze gevel.
- de dakvorm van alle bedrijven is eenduidig en heeft een platte vorm. Eventuele dakconstructies voor ventilatie, masten en antennes en eventueel andere noodzakelijke objecten dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en dienen afgeschermd te worden.

Sfeerbeelden representatieve uitstraling kantoordeel.





### Materiaal en kleurgebruik

#### Kantoordeel

- de uitvoering van het kantoordeel is afwijkend in materiaal en kleur van het bedrijfsdeel om de individuele herkenbaarheid van een bedrijf tot uitdrukking te laten komen.
- het kantoordeel heeft een rol in de individuele presentatie van het bedrijf, op hoeken dient deze een dubbele oriëntatie te krijgen (gevelopeningen).
- het kantoordeel dient uitgevoerd te worden in baksteen, het percentage baksteen in de gevel bedraagt minimaal 50%, het overig deel van de gevel wordt transparant uitgevoerd.
- het metselwerk kan uitgevoerd worden in een spectrum dat varieert van donkerrood/roodbruin tot mangaan.
- accenten in geveluitvoering mogen worden toegepast en dienen te worden uitgevoerd in natuurlijke materialen zoals staal, glas of beton.

#### Bedrijfsdeel

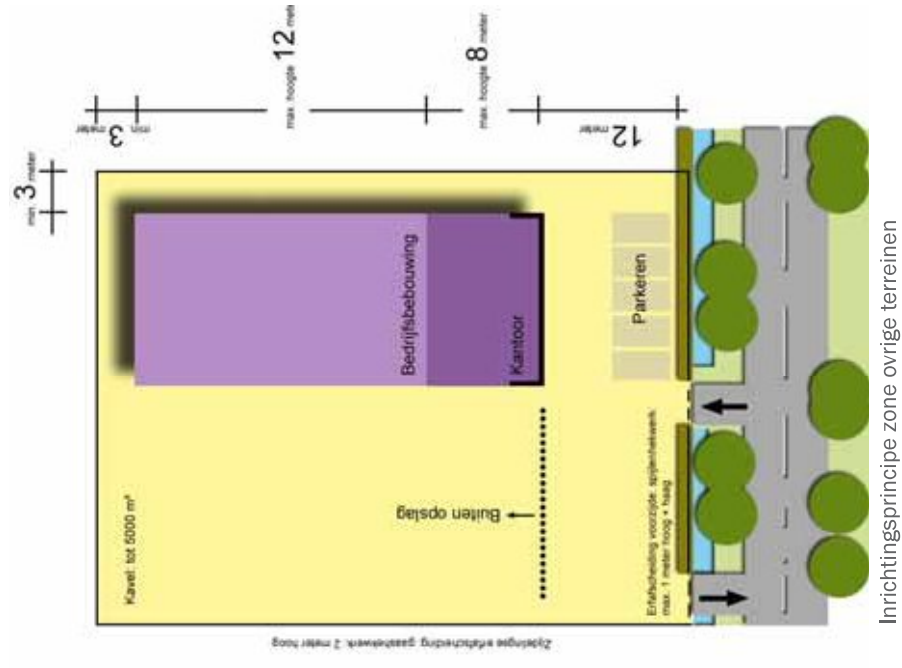
- het basismateriaal voor de bedrijfsdelen bestaat uit plaatmateriaal in het spectrum grijs. Het plaatmateriaal mag zowel verticaal als horizontaal worden uitgevoerd.
- de bedrijfsdeel dient in onderlinge harmonie met het kantoordeel te worden ontworpen, hierbij dient de baksteen van het kantoordeel terug te komen in het bedrijfsdeel (plint).
- de gevel van het bedrijfsdeel dient qua architectuur ondergeschikt te zijn aan het kantoordeel, accenten in de vorm van raampartijen en deuren mogen in een afwijkend materiaal- en kleurgebruik uitgevoerd worden.

#### Reclame-uitingen

- per bedrijf is één reclamevorm toegestaan. De reclame dient geïsoleerd te worden op de gevel van het kantoordeel. Een uitzondering geldt voor kavels waarbij het kantoordeel op de hoek van twee ontsluitingswegen ligt. Hiervoor geldt dat maximaal twee reclamevormen op het kantoordeel zijn toegestaan.
- reclamevormen dienen uitgevoerd te worden in losse letters en dienen een onderdeel te vormen van de architectuur.
- de reclame op de gevel mag de ritmiek van deze gevel niet verstoren.
- reclame-uitingen op het dak van de bebouwing zijn niet toegestaan.
- reclameblinderingen voor de raampartijen zijn niet toegestaan.
- vlaggen zijn op het gehele bedrijventerrein niet toegestaan.
- vrijstaande reclameobjecten zijn alleen toegestaan in de vorm van een zuil voor het kantoordeel (maximaal 3 meter hoog). Materiaalgebruik en uitstraling dient aan te sluiten op het materiaalgebruik zoals aangegeven in ensemble 4.



Sfeerbeelden bedrijfsbebouwing (individuele uitstraling en materialisering).



### 3.3 Ensemble 3: overige bedrijventerrein

#### Gewenst beeld

De bebouwing en inrichting van de overige terreinen gelegen ten noorden van de Oef- feltseweg zijn bepalend voor uitstraling en kwaliteitsniveau van het regionale bedrij- venterrein Laarakker. Het bedrijventerrein wordt op de overgang van bedrijventerrein en landschap omzoomd door een beplantingssingels van 8 a 10 meter waardoor het bedrijventerrein landschappelijke wordt "ingepakt".

Voor dit ensemble gelden vergelijkbare eisen ten aanzien van de verschijningsvorm van de bedrijven en kavels. Bij de ontwikkeling is het van belang dat er gestreefd wordt naar een zowel stedenbouwkundige- als architectonische eenheid en samenhang.

#### Stedenbouwkundig beeld

##### Plaatsing en situering

- de representatieve delen van de bedrijven zoals het kantoorgedeelte en show- rooms moeten zich oriënteren naar de ontsluitingswegen op het terrein.
- bij hoeksituaties dient de hoofdbebouwing een dubbele oriëntatie te hebben.
- wanneer er sprake is van meerdere bouwdelen dient er een duidelijk verschil in plaatsing en hoogte aanwezig te zijn tussen hoofd- en bijgebouwen.
- meervoudig en intensief ruimtegebruik wordt gestimuleerd.

##### Bebouwingsmassa

- de bebouwing dient een eenduidige vorm te hebben, dit komt tot uiting in een strakke contour en het streven naar eenduidig bouwvolume.
- het kantoordeel wordt tegen het bedrijfsdeel geplaatst (interne verbinding).
- de daken dienen plat uitgevoerd te worden om de rechthoekigheid van het volume te versterken.

- wanneer er sprake is van meerdere bouwdelen dient er een evenwichtige en sa- menhangende compositie van bouwdelen onderling te zijn.
- de schaal en maatvoering van de bebouwing dienen in verhouding te zijn met de perceelsgrootte.

##### Maatvoering

- de maximale hoogte van de bebouwing is 12 meter.



Ensemble 3: overige terrein bedrijventerrein



Sfeerbeelden materiaal- en kleurgebruik bedrijfsbebouwing.



### Inrichting bedrijfskavel

- de kavels dienen minimaal 40% en maximaal 80% te worden bebouwd met bedrijfsbebouwing.
- de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 3 meter, de afstand van de bebouwing tot de voorste perceelsgrens is minimaal 12 meter (i.v.m. het aanleggen van parkeerplaatsen).
- bij bedrijfskavels tot 5000 m<sup>2</sup> mogen maximaal 2 uitritten worden aangelegd, bij bedrijfskavels boven 5000 m<sup>2</sup> maximaal 4 uitritten met een maximale breedte van 10 meter per uitrit.
- parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein binnen een groene sfeer (hagen).
- laden en lossen dient op eigen terrein te geschieden en achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing.
- buitenopslag mag enkel achter de voorgevelrooilijn, bij voorkeur op het achterterrein en afgeschermd.

### Erafscheidingen

- erafscheidingen dienen geplaatst te worden op de grens van privé en openbaar. aan de voorzijde dient een combinatie te worden aangebracht van groene erafscheidingen in de vorm van hagen met spijlhekwerk ( maximaal 1 meter hoog).- de zijdelingse erafscheidingen, niet aansluitend aan wegen, dienen uitgevoerd te worden in gaaswerk of spijlhekwerk (2 meter hoog) op de kavelgrens.
- toegangspoorten ter plaats van de inritten van het bedrijfskavel dienen te worden uitgevoerd in spijlhekwerk.

### Architectonisch beeld

#### Karakteristiek

- de bebouwing dient een representatieve uitstraling te hebben met eigentijdse verschijningsvorm en rechthoekig van volume.
- de kantordelen, de bedrijfsdelen en de overige gebouwen dienen per kavel in samenhang te worden ontworpen, waarbij nadrukkelijk de aandacht vereist is voor de uitstraling naar de openbare weg.
- indien achtergevels zich op de doorgaande wegen oriënteren dient aandacht te worden besteed aan de representativiteit van deze gevel. De achtergevels dienen in dit geval binnen het bebouwingsbeeld van de doorgaande weg te passen.
- de gevels dienen vrijgehouden te worden van uitstekende objecten.
- de dakvorm van alle bedrijven is eenduidig en heeft een platte vorm. Eventuele dakconstructies voor ventilatie, masten en antennes en eventueel andere noodzakelijke objecten dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en dienen afgeschermd te worden.



Sfeerbeelden reclame-uitingen op bedrijfsbebouwing.



### Materiaal en kleurgebruik

#### Kantoordeel

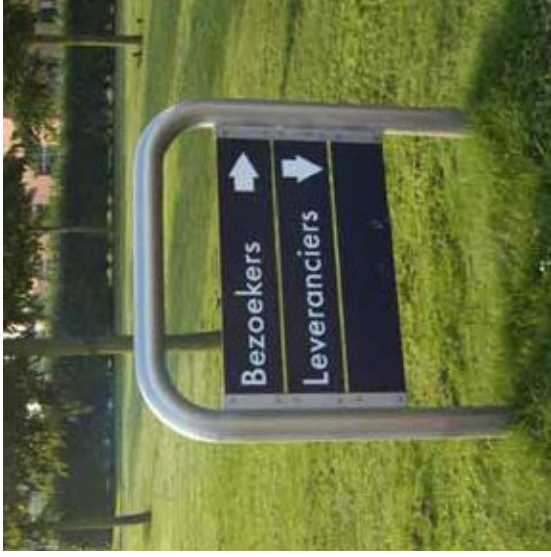
- de uitvoering van het kantoordeel is afwijkend in materiaal en kleur van het bedrijfsdeel om de individuele herkenbaarheid van een bedrijf tot uitdrukking te laten komen.
- het kantoordeel heeft een rol in de individuele presentatie van het bedrijf, op hoe-ken dient deze een dubbele oriëntatie te krijgen (gevelopeningen).
- het kantoordeel dient uitgevoerd te worden in baksteen, het percentage baksteen in de gevel bedraagt minimaal 30%, het overig deel van de gevel wordt transparant uitgevoerd.
- het metselwerk kan uitgevoerd worden in een spectrum dat varieert van donker-rood/roodbruin tot mangaan.
- accenten in geveluitvoering mogen worden toegepast en dienen te worden uitgevoerd in natuurlijke materialen zoals staal, glas of beton.

#### Bedrijfsdeel

- het basismateriaal voor de bedrijfsdelen bestaat uit plaatmateriaal in het spectrum grijs. Het plaatmateriaal mag zowel verticaal als horizontaal worden uitgevoerd.
- de bedrijfsnal dient in onderlinge harmonie met het kantoordeel te worden ontworpen, hierbij dient de baksteen van het kantoordeel terug te komen in het bedrijfsdeel (plint).
- de gevel van het bedrijfsdeel dient qua architectuur ondergeschikt te zijn aan het kantoordeel, accenten in de vorm van raampartijen en deuren mogen in een afwijkend materiaal- en kleurgebruik uitgevoerd worden.

#### Reclame-uitingen

- per bedrijf is één reclamevorm toegestaan. De reclame dient gepositioneerd te worden op de gevel van het kantoordeel. Een uitzondering geldt voor kavels waar- bij het kantoordeel op de hoek van twee ontsluitingswegen ligt. Hiervoor geldt dat maximaal twee reclamevormen op het kantoordeel zijn toegestaan.
- reclamevormen dienen uitgevoerd te worden in losse letters en dienen een onder- deel te vormen van de architectuur.
- de reclame op de gevel mag de ritmiek van deze gevel niet verstoren.
- reclame-uitingen op het dak van de bebouwing zijn niet toegestaan.
- reclameblindersingen voor de raampartijen zijn niet toegestaan.
- vlaggen zijn op het gehele bedrijventerrein niet toegestaan.
- vrijstaande reclameobjecten zijn alleen toegestaan in de vorm van een zuil voor het kantoordeel (maximaal 3 meter hoog). Materiaalgebruik en uitstraling dient aan te sluiten op het materiaalgebruik zoals aangegeven in ensemble 4.

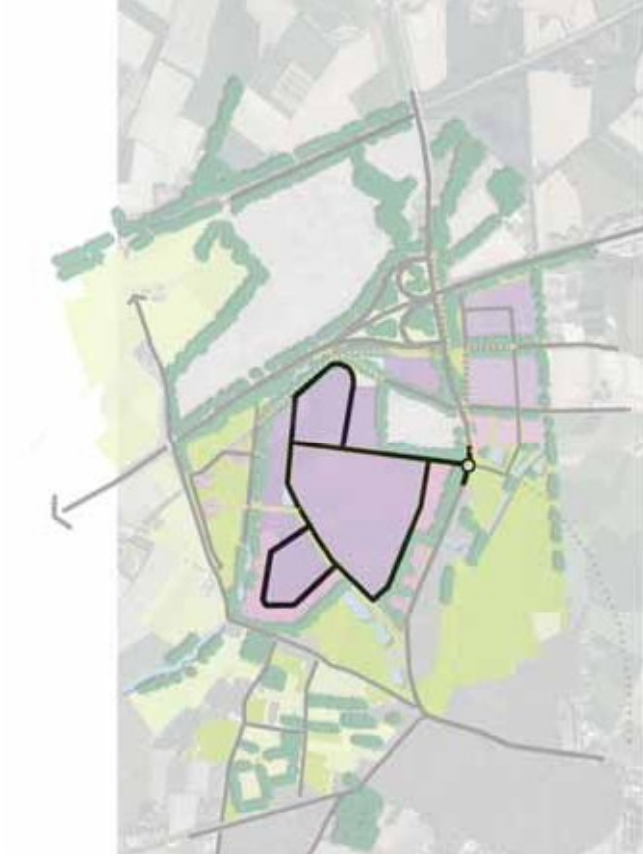


Sfeerbeelden straatmeubilair (eigentijdse vormgeving en uitstraling).

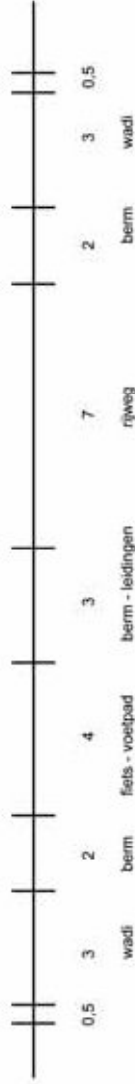
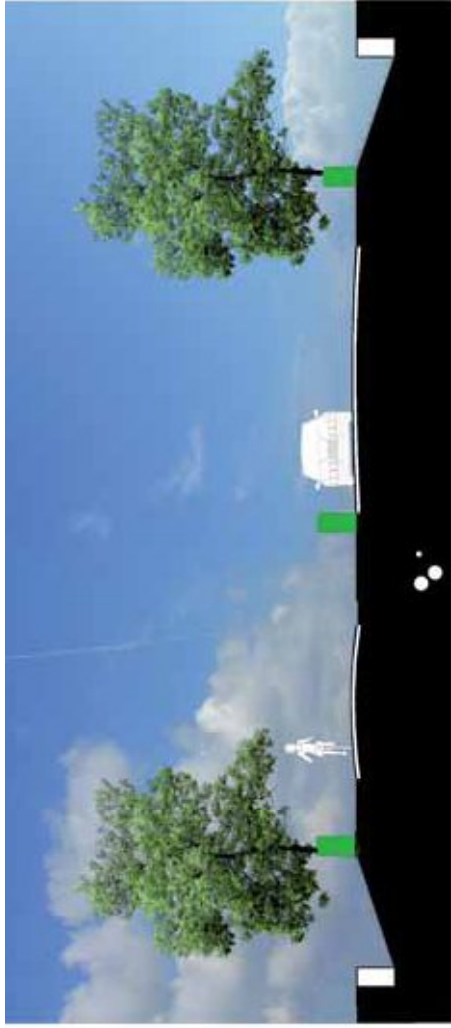


### 3.4 Ensemble 4: openbare ruimte

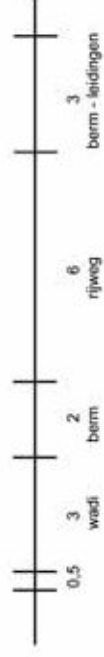
De openbare ruimte bepaalt in belangrijke mate de identiteit van het bedrijventerrein Laarakker. Een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte is dan ook van belang. In deze paragraaf worden de profielen beschreven, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de hoofdontsluitingsweg en de secundaire ontsluitingswegen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het materiaal- en kleurgebruik, het groen en het straatmeubilair.



Ensemble 4: openbare ruimte



profil 1



profil 2

## Profielen

### Hoofdontsluitingsweg

- een helder, herkenbaar wegprofiel met groenzones die de verkeerstromen zowel scheiden als begeleiden.
- aan weerszijden van het profiel vormen de groenzone (wadi's) en de beplanting de begeleiding van het totaal profiel. Het profiel bestaat verder uit een rijweg van 7 meter breed en een voetpad van 4 meter die door een groene berm van elkaar worden gescheiden (zie profiel 1).

### Secundaire ontsluiting

- een helder, herkenbaar wegprofiel met groenzones aan weerszijden.
- een A-symmetrisch profiel met aan één zijde een wadi + opgaande beplanting en aan de andere zijde blokhagen op de overgang openbaar – privé. De rijweg is 6 meter breed (zie profiel 2).

### Materiaalgebruik en kleur

- de rijbanen en fiets-voetpaden dienen uitvoeren in asfaltverharding (wegen: grijs/ antraciet en fiets-voetpad: rood) te worden uitgevoerd.
- de goten dienen in uitvoering aan te sluiten op de kleur van het asfalt, uitgevoerd in betonklinkers/-tegels.

### Groen

- langs de hoofdontsluiting dient een robuuste landschappelijke structuur te ontstaan waarin bomen van de 2e categorie een plaats te krijgen.
- langs de secundaire ontsluiting wordt aan één zijde beplanting gesitueerd.
- soorten: bomen worden eiken (Quercus Robur), hagen worden beukenhagen.

### Straatmeubilair

- het straatmeubilair dient geüniformeerd te worden, waarbij het streven erop gericht is om het aantal elementen zoveel mogelijk te beperken en te combineren.
- alle benodigde elementen zoals verlichting, verkeersaanwijdingen en bewegwijzering dienen als één "familie" ontworpen te worden.
- het basismateriaal van het straatmeubilair betreft RVS buisprofielen voor alle dragers of beugels. De invullingen of verwijzingen dienen binnen de dragers of beugels plaats te vinden.

### Nutsvoorziening

- nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuizen, mogen geen afbreuk doen aan het gebruik van de openbare ruimte.
- uitsluitend kleinschalige nutsvoorzieningen zijn in het openbaar gebied toegestaan.

