

RUIMTELIJKE ONTWIKKELING EN INPASSING LUGARDE HOLTERWEG, LAREN

versie 5

GEMEENTE LOCHEM

INHOUD

1	INLEIDING	3
2	BESTAANDE SITUATIE EN HET INITIATIEF	3
2.1	Ligging plangebied	3
2.2	Ruimtelijke structuur.....	4
2.3	Het bestemmingsplan.....	4
2.4	Het planinitiatief	5
3	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING....	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Stedenbouwkundig en landschappelijke uitgangspunten en kader ..	6
3.3	Landschappelijke inpassing	8
3.4	Oostzijde van het perceel (N332).....	8
3.5	Zuidzijde van het perceel (Markeloseweg)	9
3.6	Westzijde van het perceel (Holterweg)	9
3.7	Perceelsgrenzen binnenzijde en inrichting van het terrein	10
3.8	Alternatieve inrichting	12
4	BEELDKWALITEIT.....	13
4.1	Omvang experience ruimte	13
4.2	Beeldkwaliteit toekomstige bedrijfsgebouwen	14
4.3	Beeldkwaliteit erf.....	15
5	BEPLANTING	16
5.1	Zijde N332.....	16
5.2	Zijde Markeloseweg	16
5.3	Zijde Holterweg	16
5.4	Terrein	16

1 INLEIDING

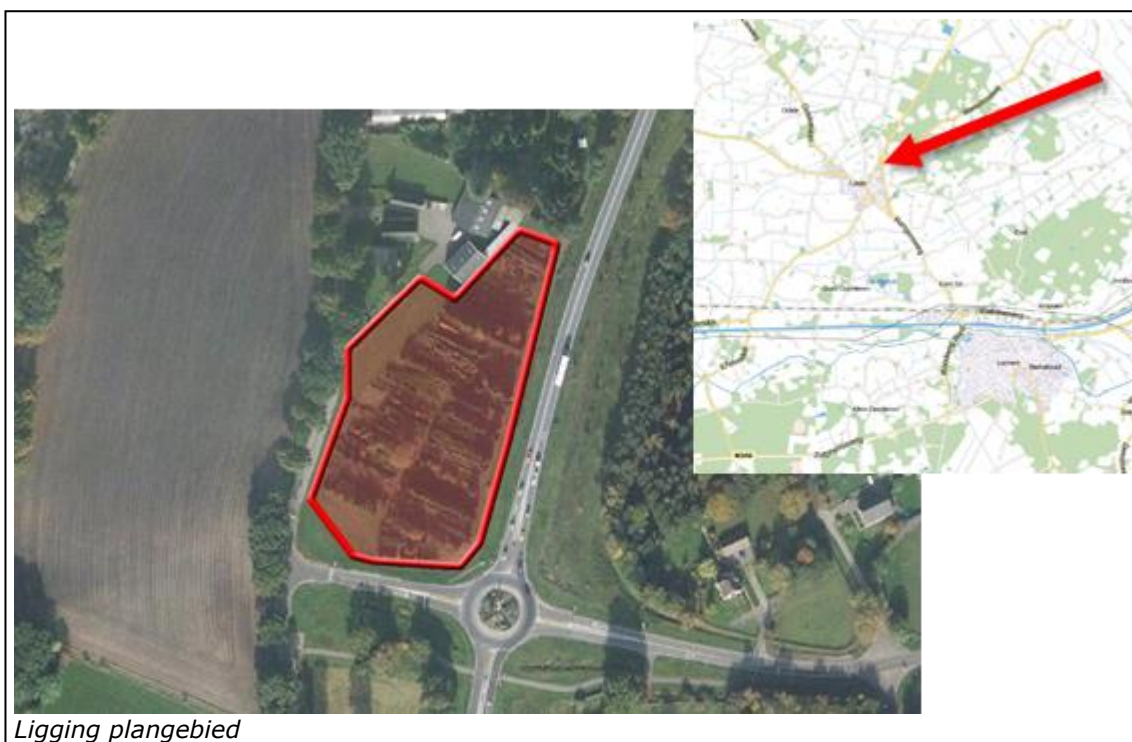
Langs de Holterweg in Laren noord, direct noordelijk van de aansluiting op de N332, wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. In een eerder principe verzoek d.d. juni 2018 is gemeente Lochem verzocht medewerking te verlenen aan de beoogde bedrijfsontwikkeling ten behoeve van het Larense bedrijf Lugarde. Gemeente heeft hierover positief geoordeeld en voor het vervolgproces zal een inpassings- en bestemmingsplan worden opgesteld, waarna de gemeente Lochem een definitief besluit kan en zal nemen over de voorgestane ontwikkeling.

Voorliggend inpassingsplan is een eerste vervolg op dat besluit. De ontwikkeling betreft de realisatie van een showroom, annex 'experience centrum' voor tuinhuisjes en blokhutten direct noordelijk van de aansluiting van de Holterweg op de N332. Het inpassingsplan doet verslag van de inrichting van het terrein, de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit van zowel gebouw als omgeving.

2 BESTAANDE SITUATIE EN HET INITIATIEF

2.1 Ligging plangebied

In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven. Het gebied ligt direct noordelijk van de aansluiting van de Holterweg op de N332.



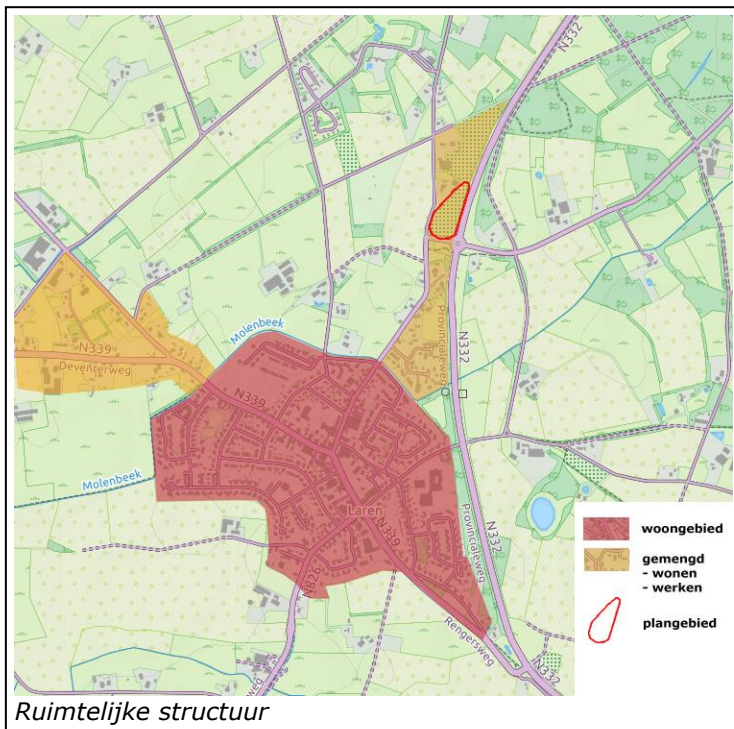
2.2 Ruimtelijke structuur

Het gebied en directe omgeving vormt een overgangsgebied tussen de dorpsbebauwing van Laren en het buitengebied waarin landschapselementen, tuincentra en bedrijvigheid aanwezig zijn.

De (verlegde) Molenbeek vormt een markante grens van de kom Laren: zuidelijk van de beek is sprake van de dorpsbebauwing van Laren, met overwegend woonfuncties en noordelijk is sprake van het bedrijventerrein Molenveld en langs de Holterweg woonbebouwing, met verschillende bedrijfsfuncties.

Verder noordelijk vormt het autobedrijf Nijhof en de verkeersaansluiting op de Holterweg, de noordelijke grens van de bebouwde kom c.q. de rode contour van het dorp.

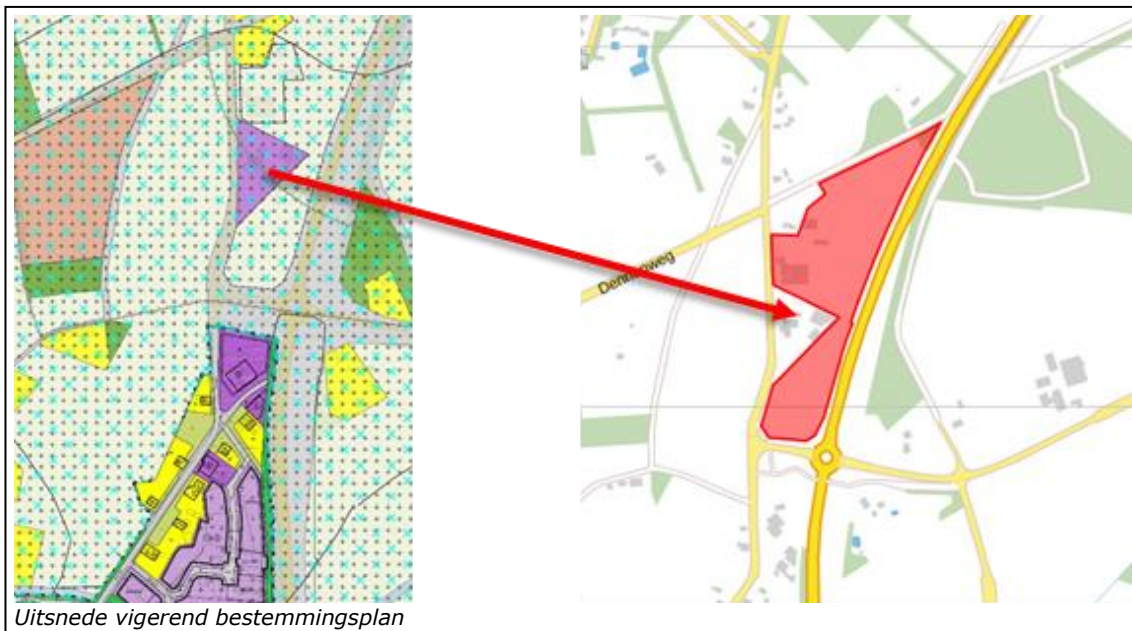
Noordelijk van de aansluiting van de Holterweg is sprake van een tuinbouw-, hoveniers en aannemersbedrijf langs de Holterweg.



2.3 Het bestemmingsplan

Voorliggend ruimtelijke initiatief heeft betrekking op het perceel ingesloten tussen de provinciale weg N332 en de Holterweg te Laren. Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noordoosten van de kern Laren.

Het plangebied ligt in het bestemmingsvlak 'Agrarisch' in het geldende bestemmingsplan en heeft als functie aanduiding 'Intensieve kwekerij'. Ter plaatse kan een kwekerij worden uitgeoefend en kunnen tijdelijke kassen, ten behoeve van de kwekerij, worden gerealiseerd. In bijgaande figuur is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.



De gehele strook kenmerkt zich door een intensieve kwekerij en de bedrijfsbestemming ten behoeve van een aannemersbedrijf.

Hiervoor is al benoemd dat direct zuidelijk van de aansluiting op de Holterweg eveneens sprake is van bedrijvigheid en bestemming. Vanuit dat oogpunt sluit een nieuwe bedrijfsbestemming noordelijk van de aansluiting hierop goed aan.

2.4 Het planinitiatief

Het initiatief heeft primair betrekking op het perceel direct noordelijk van de aansluiting van de Holterweg op de provinciale weg.

Initiatiefnemer is voornemens op het ca. 10.500 m² grote perceel een showroom van tuinhuisjes en tuinblokhutten te realiseren, met een totaal bruto vloeroppervlak van ca. 5.750 m².

Doel is het Larens bedrijf Lugarde en de Blokhutwinkel (een van oorsprong Larens bedrijf met lokale banden) te concentreren op de bedrijfskavel in Laren. Hiermee ontstaat (wederom) een Larens bedrijf dat haar oorsprong heeft in het dorp. In totaal zal naar verwachting aan ca. 40 werknemers werk gaan bieden. De nadruk ligt op de showroom en de 'experience', het gaat niet om een productiebedrijf.

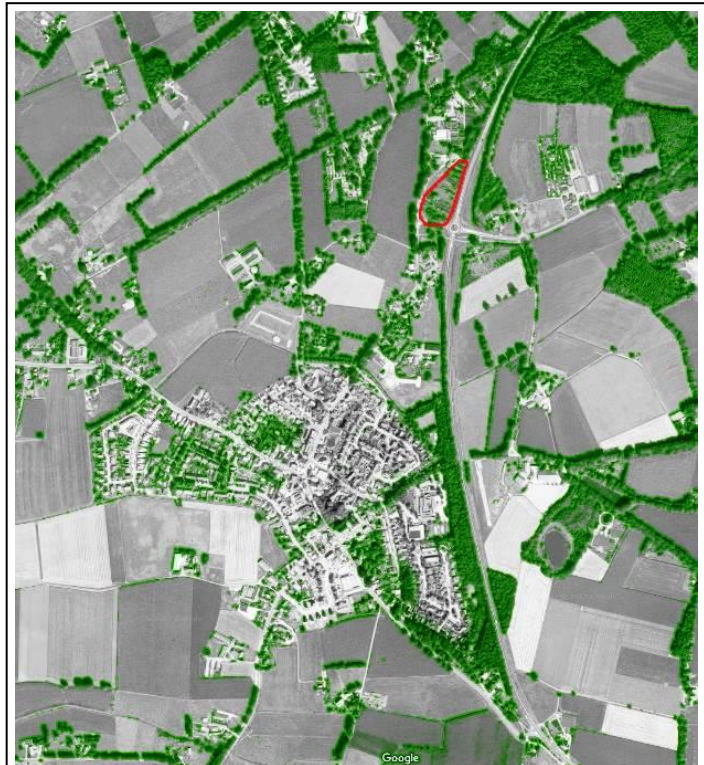
De ligging van de kavel in Laren en de buitengewone goede bereikbaarheid vormen een belangrijke drijfveer om de vestiging hier te realiseren.

3 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1 Inleiding

Kenmerkend voor de kern van Laren is dat deze als het ware ingepakt wordt door groene structuurlijnen langs de wegen. Langs de provinciale weg bij de entree van Laren begint dit groen als een stevige buffer, die langs dezelfde provinciale weg in noordelijk richting ter plaatse van het plangebied, langzaam verdund.

Door deze sterke groenstructuur is langs de provinciale weg de bebouwing van Laren nauwelijks waarneembaar. De bebouwing in de omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een relatief kleine footprint c.q. korrelgrootte. De bebouwing in het buitengebied ligt ruim op het perceel.



Bestaande landschappelijke structuur en plangebied

De omgeving van het perceel wordt gekenmerkt door een agrarisch karakter: het perceel is gelegen nabij weilanden en gronden die worden gebruikt als intensieve kwekerij. Het huidige perceel heeft een oppervlakte van ca. 10.500 m².



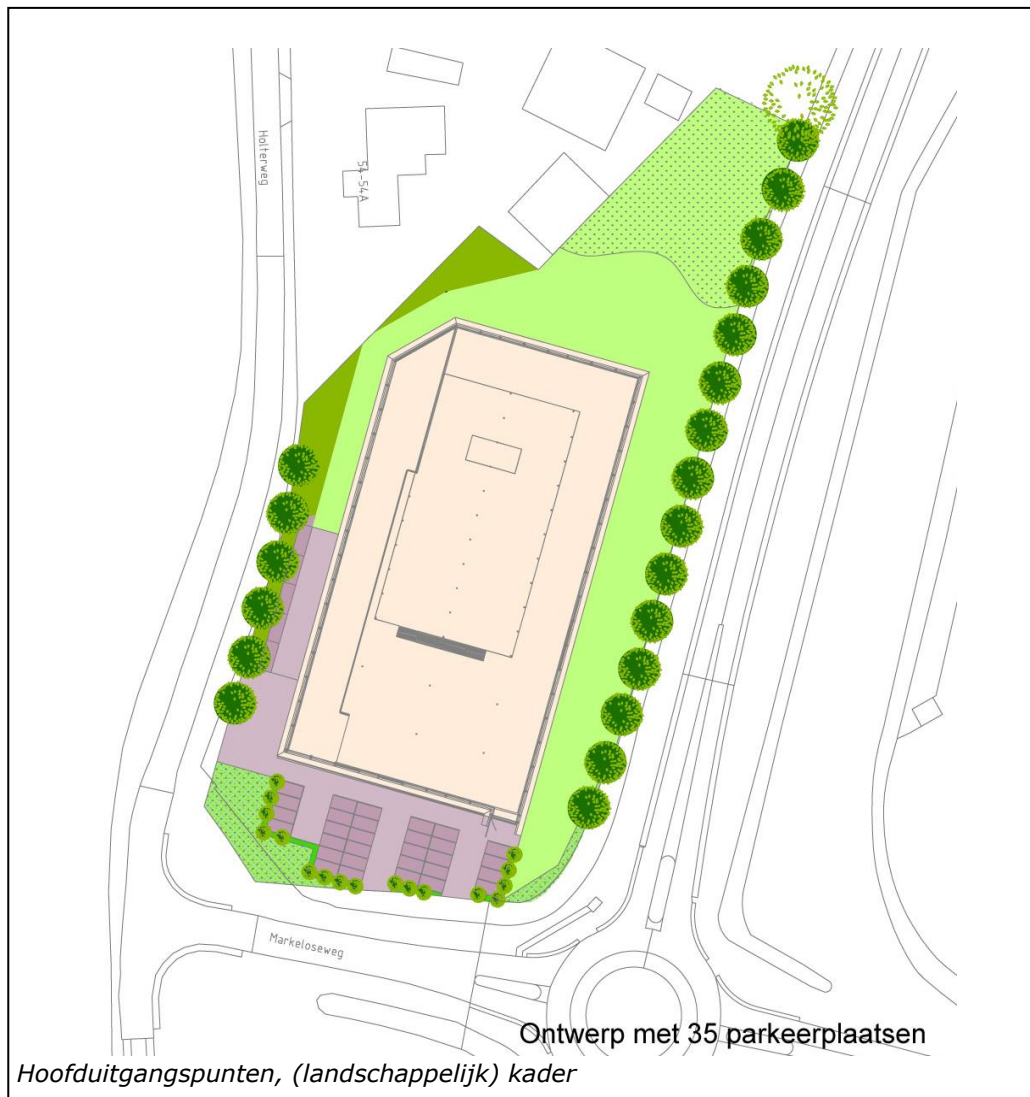
Huidig beeld vanaf de rotonde op de Holterweg, met zicht op de beoogde kavel

3.2 Stedenbouwkundig en landschappelijke uitgangspunten en kader

Het planinitiatief kan als passend worden gezien in dit gemengde gebied. Wonen en bedrijvigheid vormen hierin de basis, binnen een sterk landschappelijk kader. Groen en gebouw moeten daarin met elkaar in evenwicht zijn. Uitgangspunt is een transparant gebouw in een groene setting.

Navolgend kader en randvoorwaarden vormen de basis:

- De kavelomvang van 10.500 m² in relatie tot het noodzakelijk oppervlak, vraagt om bebouwing in twee bouwlagen. Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte op de kavel voor een goede landschappelijke inpassing.
- De landschappelijke inpassing betekent hier onder meer een strook van 11 meter breed aan de zuidzijde van het perceel tot de kadastrale perceelsgrens en 13 meter aan de noordzijde, langs de provinciale weg. In deze strook wordt de landschappelijke inpassing gerealiseerd.
- Voorgesteld wordt het gebouw enigszins verdiept aan te leggen, waardoor de bouwhoogte boven maaiveld maximaal ca. 9 meter zal bedragen.
- Het gebouw heeft een breedte van ca. 50 meter en een lengte van ca. 95 meter. De footprint van het gebouw is daarmee maximaal ca. 4.800 m².
- De uitstraling van het gebouw/showroom moet transparant en uitnodigend zijn. Uitgangspunt is een ontwikkeling waarin de groene buitenruimte als het ware doorloopt in het gebouw, waar de blokhutten en luxere tuinhuizen ook in het groen worden gepresenteerd.



- Parkeren vindt op eigen erf plaats. Uitgangspunt is ca. 35 parkeerplaatsen.

Parkeersituatie

De parkeercapaciteit van ca. 35 parkeerplaatsen is voldoende voor het specifieke gebruik van het gebouw als "experience ruimte Lugarde".

Wordt echter puur planologisch gekeken naar de ontwikkeling dat moet het aantal parkeerplaatsen worden afgestemd op het planologisch gebruik van het gebouw en terrein.

Het gebruik als "experience ruimte" is dusdanig specifiek dat geen exacte parkeernorm conform de algemene normering kan worden toegepast.

Aansluiting wordt gezocht bij een vergelijkbare referentie in de vorm van een 'klein segment' meubelwinkel. Conform de CROW-norm zou daarbij op basis van het te realiseren aantal m² BVO een norm gelden van 113 parkeerplaatsen waarbij een percentage van 70 % (klein segment) realistisch wordt geacht.

Dit komt concreet neer op circa 80 parkeerplaatsen.

Zoals voornoemd is voor de werkelijke bedrijfsvoering als experience ruimte ca. 30 parkeerplaatsen nodig.

Het bestemmingsplan zal echter wel moeten inspelen op de planologische situatie.

Het inrichtingsplan gaat uit van minimaal 30 parkeerplaatsen.

Omwillen van de planologische situatie zal echter wel ruimtereservering nodig zijn voor in totaal 80 parkeerplaatsen op eigen terrein.

3.3 Landschappelijke inpassing

De hoofdopzet van het plan bestaat uit één bouwmassa met deels een verdiepte begane grondvloer, waar rondom heen de buitenruimte ligt. Aan de zuidelijke perceelsgrens is de entree van het gebouw gerealiseerd, tevens ligt aan deze zijde de parkeergelegenheid. Het terrein wordt rechtstreeks ontsloten op de oostelijk gelegen Holterweg.

De landschappelijke inpassing, weergegeven in voorgaande figuur, beoogt het perceel op te nemen in de omgeving en de randen van passende landschappelijke beplanting te voorzien. Het planconcept dat aan de inpassing ten grondslag ligt, gaat uit van een representatieve zijde aan de N332 met een zacht, landschappelijke afronding aan Markeloseweg, Holterweg en de noordzijde van het perceel waarbij aansluiting gezocht wordt met het buitengebied.

De landschappelijke inpassing wordt ook aangewend voor de berging van hemelwater en de realisatie van de parkeerplaatsen. Er worden geschoren hagen gebruikt voor afscheidingen, bomen en boomgroepen om aanzichten te filteren en laagten in groenstroken voor de waterretentie.

3.4 Oostzijde van het perceel (N332)

De beeldbepalende zijde van het perceel vormt de oostzijde langs de N332 en de zuidzijde langs de ontsluiting op de provinciale weg.



Voor een goede ruimtelijke inpassing is het wenselijk om het perceel door middel van een representatief beplantingsbeeld op te nemen in het omliggend landschap. De zone aan de zijde van de N332 wordt voorzien van bomen maar blijft voor het overige vrij van opgaande beplanting om zo het zicht op de gevel vrij te houden. Gekozen is voor een evenwichtige verdeling tussen zicht vanaf de Holterweg op de experience ruimte en een zorgvuldige laan/bomenstructuur. Een samenspel van hoogwaardige architectuur en open beplanting bepaalt daarbij het beeld aan de N332.

De straatgerichte gevel wordt beeldmerk van het bedrijf en vraagt om een hoogwaardige beeldkwaliteit. Ook wordt de groenzone vrijgehouden van geparkeerde auto's en andere voorzieningen die het zicht op de gevel blokkeren of die leiden tot verrommeling.

Gekozen kan worden uit verschillende soorten laanbomen;

- de koningslinde *Tilia europaea* 'Pallida';
- gewone haagbeuk, *Carpinus betulus*;
- gewone esdoorn, *Acer pseudoplatanus*;
- hemelboom, *Simaroubaceae ailanthus altissima*.

Combinaties zijn mogelijk. De plantafstand is 6 tot 8 meter.

3.5 Zuidzijde van het perceel (Markeloseweg)

Aan de kopse kant van het bedrijfsverzamelgebouw ter plaatse van de Markeloseweg wordt een representatieve zijde gerealiseerd die is gericht naar de Holterweg en de entree tot het plangebied. Aan deze zijde wordt het erf ingepast met een lage geschoren haag op de perceelsgrens ter plaatse van het parkeerterrein.

Bijkomend voordeel is dat de aansluiting op de weg overzichtelijk en daarmee verkeersveilig is. Aldus ontstaat een representatieve entree, waarbij de overgang van landelijk gebied naar bedrijventerrein evenwichtig wordt ingevuld.

Ten behoeve van een beperkt zicht op de bebouwing en een zachte overgang naar het agrarisch landschap, worden blokhagen en bomen aangeplant. Auto's blijven grotendeels uit het zicht blijven door de aanplant van de blokhagen. De bomen in de haag dragen bij aan een representatief groenbeeld, waarbij de boomkronen het zicht op de bedrijfsbebouwing grotendeels breken, maar niet geheel ontnemen. Het samenspel van een representatieve gevel en de bomenrij zorgt voor een fraai aanzicht vanaf de Markeloseweg en, in groter verband gezien, een representatief entree van de dorpsrand en het bedrijventerrein.

3.6 Westzijde van het perceel (Holterweg)

Vanaf de Holterweg wordt het terrein ontsloten. De gevel van het gebouw zal te zien zijn vanaf de weg.



Langs de Holterweg bevindt zich momenteel laanbeplanting. Deze laanbeplanting zal in het plangebied worden doorgezet richting de Markeloseweg. Voor deze laanbeplanting kan worden gekozen voor de koningslinde *Tilia europaea* 'Pallida', met een plantafstand van 6 tot 8 meter.

Het terrein kan in de noordwesthoek van het gebouw worden afgeplant met een houtsingel, waarmee ook een afscherming naar de noordelijke woonkavel ontstaat.

3.7 Perceelsgrenzen binnenzijde en inrichting van het terrein

Aan de binnenzijde van het perceel wordt de grens met het naastgelegen woonperceel voorzien van een haag met opgroeiende beplanting. De haag vormt een groene en tot op ooghoogte dichte terreinafscheiding waarbij deze in afstemming met de bewoners van het aangrenzende pand tot een gewenste hoogte gesnoeid kan worden. Er kan gekozen worden voor een geschoren blokhaag of meer robuuste struweelhaag. Bestaand en nieuw groen schermen het zicht op de bedrijfsbebouwing af en markeren de grens met het naastgelegen woonperceel. Het binnenterrein is vanuit de omgeving nauwelijks zichtbaar. Enkel vanaf de entrees is het terrein te zien, waardoor alleen bezoekers het binnenterrein beleven.

De centrale ruimte krijgt een vormgeving die refereert aan het agrarische erf. Dit uit zich in het gebruik van gebakken materialen. Het buitenterrein dient vrij te blijven van opslag.

Hiermee kent het terrein vanuit de omgeving 3 verschillende aanzichten:

- Een representatief beeld aan de N332, met een groene en representatieve uitstraling;
- Een landschapsgerichte en meer ingetogen zijde aan de Holterweg met een evenwichtige verhouding tussen bebouwing en een passende beplanting;
- Een entree zijde aan de Markeloseweg met bescheiden uitstraling met versterking van de groenstructuur aan de terreinrand.



Ontwerp met 35 parkeerplaatsen

LEGENDA

-  Bebouwing
-  Rijweg
-  Parkeren
-  Grasland
-  houtsingel
-  Streekeigen erfbeplanting
-  Bomen

Nieuw experience centrum Lugaarde
Holterweg naast 54 Laren
Ontwerp met 35 parkeerplaatsen

nummer	99.402	schaal	1:1000	raad	
formaat	A3	volgnummer	mRO	ID nr.	N.V.E.
datum	juli 2018	versie			

mRO bv
Leeuwenveldseweg 16 H 1382 LX Weesp
T: 020 485 0149 F: 020 485 0141 E: info@mro.nl

mRO 

Indicatieve terreininrichting

3.8 Alternatieve inrichting

Hiervoor is al benoemd dat het inrichtingsplan ook ruimte moet bieden voor ca. 80 parkeerplaatsen op eigen terrein. De ruimtereservering voor deze extra parkeercapaciteit is op het noordelijke deel van het terrein opgenomen. Ter plaatse is het mogelijk om nog eens ca. 45 parkeerplaatsen te realiseren, mocht dit in de toekomstige situatie noodzakelijk zijn. Tot slot is vanuit initiatiefnemer de wens geuit om het gebouw in een artificieel water te plaatsen. Ook deze inrichtingsmogelijkheid is weergegeven.



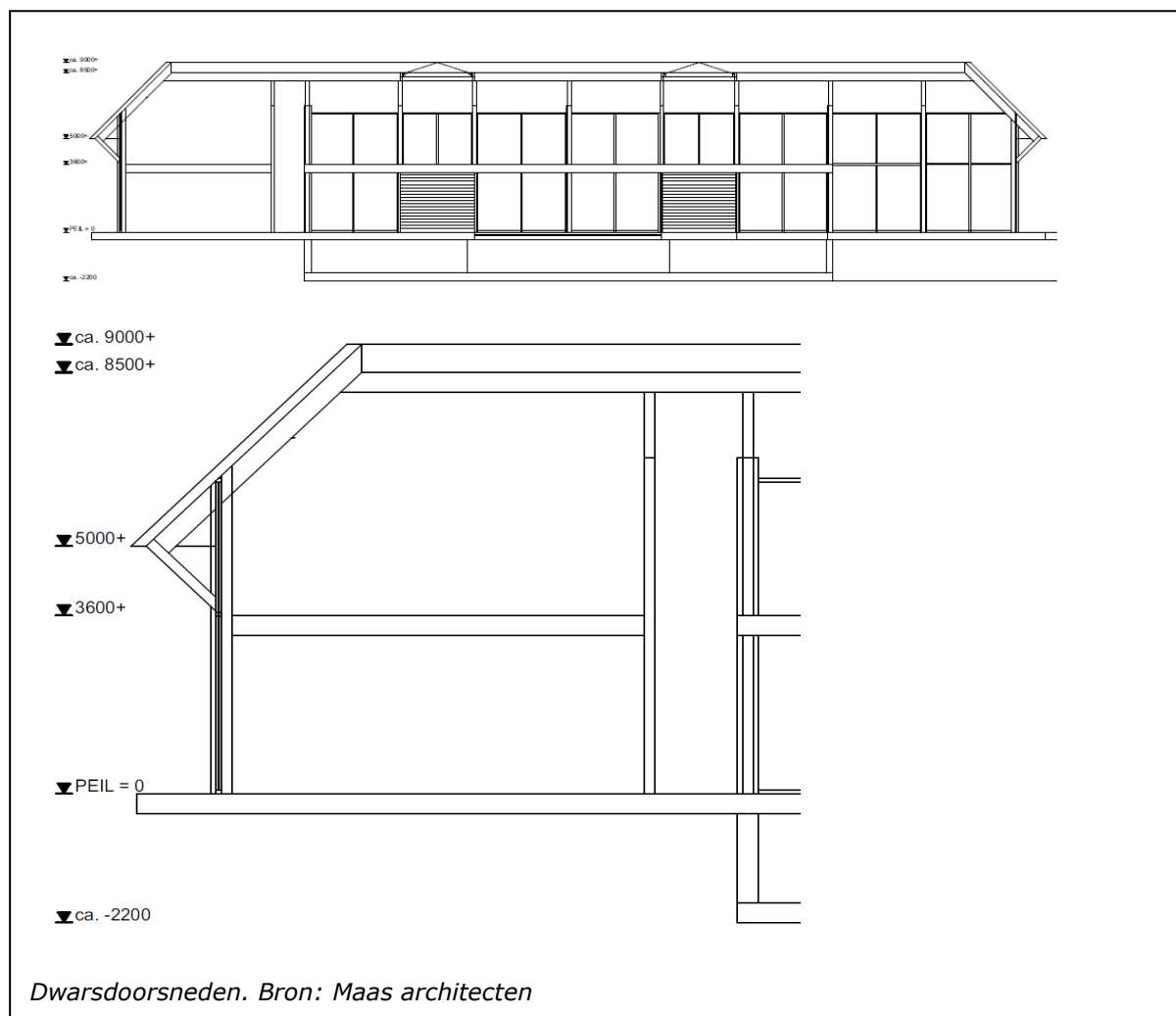
4 BEELDKWALITEIT

De beeldkwaliteit van het plangebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door de ligging van het perceel aan de rand van Laren en de overgang naar het buitengebied. Bij de ontwikkeling van dit perceel kunnen architectuur en groen in een belangrijke meerwaarde voorzien.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit van onderhavig perceel en diens bebouwing. In de toekomstige situatie worden functionele/doelmatige bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Voor dit gebouw betekent dat een rechthoekige bedrijfshal.

4.1 Omvang experience ruimte

Het grondvlak van het gebouw is ca. 50 bij 100 meter. Gezien het benodigd volume wordt uitgegaan van een gedeeltelijk verdiepte ligging van het gebouw. De bouwhoogte is 9 meter, waarmee er ook ruimte ontstaat om ter plaatse van de verdiepte ligging een split level toe te passen. In het middengebied van het gebouw worden twee verdiepingvloeren gerealiseerd.



4.2 Beeldkwaliteit toekomstige bedrijfsgebouwen

Door de ligging van het gebied dient er extra te worden ingezet op hoogwaardige beeldkwaliteit in de vorm van bijzondere architectuur.

Het bedrijfsgebouw zal een markant beeldmerk vormen op het terrein. Zowel vanaf de N332 als vanaf de Markeloseweg en de Holterweg heeft dit gebouw een prominente plaats.

Het hoofdgebouw heeft een langgerekte vorm waarbij de naar buiten gerichte gevel een herkenbare en bijzondere hedendaagse uitstraling zal krijgen.

Hierbij wordt gekomen tot een hoogwaardige inrichting zonder zichtbare buitenopslag.

Beeldkwaliteitseisen toekomstige bedrijfsgebouwen

Dit uit zich in de massa, hoogte en materiaalgebruik van de representatieve gevels;

- In verband met de grote van de massa zijn volledig blinde gevels uitgesloten;
- Zowel de gevels aan de binnenzijde van het erf als de gevels die aan de openbare wegen grenzen, worden voorzien van hoogwaardige materialen en een representatieve zijde met gevelopeningen. Dit betekent de toepassing van traditionele materialen zoals hout, baksteen, glas en eventueel panelen;
- De gevels aan de N332 en de Markeloseweg verdienen extra aandacht voor wat betreft vormgeving en materiaalgebruik. Deze gevels grenzen aan de toegangsweg en vormen derhalve het visitekaartje van het dorp;
- Eventuele opslag die voortvloeien uit de bedrijfsactiviteiten dienen uit het zicht te blijven van de passant op de Holterweg, de Markeloseweg en de N332.



*Sfeerimpressie nieuwbouw vanaf de rotonde.
 Bron: Maas architecten*

4.3 Beeldkwaliteit erf

Het erf wordt voorzien van een traditionele vormgeving, als verwijzing naar het agrarisch erf in het buitengebied. Dit betekent geen toepassing van betonplaten of asfalt, maar van traditionele materialen. Het erf wordt voorzien van een klinkerverharding. Samen met de geschoren hagen op de perceelranden, zorgt dit voor een erf met een meer agrarisch karakter. Voor het aanzicht dient het erf vrij te blijven van opslag en hekwerken.



Landschappelijke inpassing provinciale weg, met transparante rand.



Sfeerimpressie nieuwbouw, vanaf de noordzijde. Bron: Maas Architecten

5 BEPLANTING

Het terrein dient landschappelijk te worden ingepast. Om het beoogde ruimtelijke beeld te bereiken, zal de groene inpassing aan de terreinranden volledig worden ingevuld met gebiedseigen beplanting. Hierna zijn de toe te passen beplantingsvormen en -soorten uitgewerkt en is ingegaan op het beheer ervan, dat nodig is om de beplanting op een juiste wijze te laten uitgroeien.

5.1 Zijde N332

Navolgende laanbomen ca. 25 stuks (ook in combinatie) zijn mogelijk

- de koningslinde *Tilia europaea* 'Pallida';
- gewone haagbeuk, *Carpinus betulus*;
- gewone esdoorn, *Acer pseudoplatanus*;
- hemelboom, *Simaroubaceae ailanthus altissima*

De plantafstand bedraagt 6 tot 8 meter. De plantmaat 16-20 cm¹

5.2 Zijde Markeloseweg

- Geschoren haag (Beuk);
- Plantmaat bij aanplant 130 cm hoog, 5 per strekkende meter;
- Bomen (hoogstam (sier-)fruitbomen) 10 st.
- Plantmaat 18-20 cm.
- Struweel (Gelderse roos, krent, meidoorn);
- Laagblijvende en langzaam groeiende soorten;
- Hoogte max. 1.5 m hoog i.v.m. zicht op gevels;
- Aanplant 1 plant per vierkante meter;
- Plantmaat bij aanplant 80-100 cm.

5.3 Zijde Holterweg

- de koningslinde *Tilia europaea* 'Pallida', 4 à 5 st met een plantafstand van 12 meter, Plantmaat 18-20 cm.

5.4 Terrein

- Struweel (Gelderse roos, krent, meidoorn);
- Laagblijvende en langzaam groeiende soorten;
- Hoogte max. 1.5m hoog i.v.m. zicht op gevels;
- Aanplant 1 plant per vierkante meter;
- Plantmaat bij aanplant 80-100 cm.

¹ Dit is de omtrek van de stam, gemeten op 1 m boven maaiveld