

RAPPORT

Beeldkwaliteitsplan Regionaal Bedrijventerrein Laarberg fase 2

BKP Laarberg fase 2

Klant: Gebiedsonderneming Laarberg B.V.

Referentie: T&PBE5365RP001F01

Status: 1.0/Definitief

Datum: 22 juli 2021

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Postbus 593
8000 AN Zwolle
Transport & Planning
Trade register number: 56515154

+31 88 348 65 00 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Beeldkwaliteitsplan Regionaal Bedrijventerrein Laarberg fase 2

Referentie: T&PBE5365RP001F01
Status: 1.0/Definitief
Datum: 22 juli 2021
Projectnummer: BE5365-104-102
Auteur(s): RHDHV

Opgesteld door: RHDHV

Gecontroleerd door: RHDHV

Datum/paraaf: 22juli2021

Goedgekeurd door: RHDHV

Datum/paraaf: 22juli2022

Classificatie

Vertrouwelijk



Disclaimer

Niets uit deze specificaties/drukwerk mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van HaskoningDHV Nederland B.V.; noch mogen zij zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor zij zijn vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor deze specificaties/drukwerk ten opzichte van anderen dan de personen door wie zij in opdracht is gegeven en zoals deze zijn vastgesteld in het kader van deze Opdracht. Het geïntegreerde QHSE-managementsysteem van HaskoningDHV Nederland B.V. is gecertificeerd volgens ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 en ISO 45001:2018.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Masterplan op hoofdlijnen	1
1.2	Leeswijzer	3
2	Samenhang en regie	4
2.1	Samenhangende deelgebieden	4
2.2	Mate van regie	5
3	Bedrijventerrein	8
3.1	Beeldregie laag	8
3.2	Beeldregie middel	9
3.3	Beeldregie hoog (bebouwing)	11
4	Verbindingszone	17
4.1	Beeldregie Hoog (bebouwing)	17
4.1.1	Eisen Groot Hoornwerk	17
4.1.2	Eisen bebouwing in de Verbindingszone.	18
5	Biobased transitiepark	21
6	Agrarisch Landschap	22
7	Twenteroute	24
8	Algemeen, eisen	26
8.1	Openbare ruimte	27
8.2	Reclame-uitingen	30
Bijlage 1:	Proefverkaveling Laarberg fase 2	31

1 Inleiding

In 2012 is op basis van het Masterplan Regionaal Bedrijvenpark het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is een aanpassing op het beeldkwaliteitsplan van 2012. De verdere stedenbouwkundige uitwerkingen en ontwikkelingen in de markt hebben tot deze update van het beeldkwaliteitplan geleid.

De update draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein en de omgeving. De aanpassingen houden in dat bij de entree, afrit N18 en Noordgang en aan de westzijde van de Laarberg de beeldkwaliteit wordt aangepast. Een kwalitatief hoogwaardige entree voor Laarberg/Groenlo en de passende beeldkwaliteit bij de westzijde van de Laarberg. Een tweede belangrijke aanpassing is dat de landschappelijke inpassingen niet op uit te geven terrein worden gerealiseerd, maar in het openbaar gebied. Op deze wijze blijft de landschappelijke inpassing gewaarborgd. Hierbij verplaatst de beeldkwaliteitseis van de kavel naar de openbare ruimte. De eis is niet veranderd. Een derde aanpassing zit in de bouwhoogte centraal op het bedrijventerrein. Uit de markt komen vragen over de maximale bouwhoogte. Er zijn bedrijven met een verticaal productieproces waarbij bouwhoogte op veel locaties een beperking is. In het beeldkwaliteitsplan zijn hier nu eisen voor opgenomen om het verticale productieproces mogelijk te maken waarbij aandacht is voor impact voor de omgeving.

Het beeldkwaliteitsplan Regionaal bedrijventerrein Laarberg geldt voor Laarberg fase 1 en Laarberg fase 2. Voor de uitbreiding (Laarberg fase 2) is een Masterplan en een Structuurvisie met bijbehorend planMER opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geeft de beeldkwaliteitskaders voor ontwikkelingen die binnen het Masterplan/Structuurvisie vallen alsmede voor de nog te ontwikkelen kavels die onderdeel zijn van Laarberg fase 1. Daarmee vervalt het beeldkwaliteitsplan Regionaal Bedrijvenpark Laarberg fase 2 uit 2012. Het bedrijventerrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Leerinkbeek, aan de westzijde door de Oude Borculoseweg, aan de zuidzijde door Den Sliem en aan de oostzijde door de afgewaardeerde N18/Twenteroute.

Dit beeldkwaliteitsplan is ontwikkelingsgericht. Het meerjarige realisatie proces en de veranderende, onzekere marktvraag zijn daarbij de belangrijkste aspecten. Het belangrijkste aspect voor ontwikkelingsgerichtheid is flexibiliteit. Er wordt zoveel mogelijk vrijheid gegeven aan de toekomstige ondernemers. Het beeldkwaliteitsplan dient tegelijkertijd als basis voor de verschillende bestemmingsplannen en/of ruimtelijke onderbouwingen.

Om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang toch te waarborgen, wordt alleen het noodzakelijke vastgelegd in beeldkwaliteitseisen. De opgestelde regels bestaan uit eisen en wensen; eisen waar de ruimtelijke samenhang en het beeld een groot belang speelt en wensen waar het niet direct noodzakelijk is. Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader en daarmee leidend. Voor alle beeldkwaliteitsplannen binnen de gemeente Oost-Gelre geldt dat de toepassing aandachtige benadering vanuit de welstandsnota. Indien er in het beeldkwaliteitsplan geen uitspraak wordt gedaan dan kan er worden teruggevallen op het Welstandsbeleid Oost Gelre. Kleine afwijkingen op het beeldkwaliteitsplan zijn mogelijk, mits stedenbouwkundig verantwoord. Het Beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de Raad.

1.1 Masterplan op hoofdlijnen

De directe omgeving heeft een landschappelijke waarde. De ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijventerrein maakt, daar waar mogelijk, zoveel mogelijk gebruik van die bestaande kwaliteiten. Daarmee kan een terrein ontwikkeld worden dat functionaliteit laat samengaan met ruimtelijke kwaliteit. Er wordt rekening gehouden met de specifieke kwaliteiten van de omgeving. Dit kan ertoe leiden dat op de

een plek het bedrijventerrein juist wordt tentoongesteld aan de omgeving (rond de Grolse Linie), terwijl het op een andere plek het voor de omgeving 'verstoppt' of 'gefilterd' wordt. Het groene filter zorgt voor beperkt zicht op het bedrijventerrein. Op de plekken van het groene filter is de oriëntatie van de bedrijven gericht op het buitengebied. Deze combinatie zorgt voor een verzorgde uitstraling richting en tevens een overgang naar het bestaande landschap.

Het Masterplan maakt onderscheid in vier ruimtelijke eenheden, met elk haar eigen ruimtelijke en functionele kenmerken. Laarberg fase 1 is voor het beeldkwaliteitsplan een aanvulling op het Masterplan.

De Verbindingszone is de groene zone waarin de Grolse Linie met haar aanvalswerken een plek kan krijgen. In deze zone kan, waar mogelijk, de Grolse Linie geheel of gedeeltelijk worden gereconstrueerd¹. Deze zone kan de verbinding vormen tussen de sectoren, een verbinding met agrarisch landschap, een verbinding met onderwijs, ondernemers en overheid, een verbinding tussen historie en 21^e eeuw en letterlijk de verbinding tussen de voor- en achterdeur van Laarberg.

Oostelijk van de Verbindingszone komt de nieuwe ontsluiting van Laarberg op de N18. Deze zone vormt samen met het Groot Hoornwerk het eerste beeld van Laarberg. Ten noorden van de linie wordt de maat en schaal afgestemd op het landschap. Daarmee wordt tegelijkertijd een goede overgang naar het landschap vormgegeven. Ten zuiden van de linie is de maat en schaal afgestemd op het grootschalige landschap en Laarberg fase 1. Lange lijnen zijn vertaald in lijnen loodrecht op de Verbindingszone. De exacte ligging ligt niet vast, dit biedt volop flexibiliteit in de verkaveling, die daardoor afgestemd kan worden op de marktvraag.

Het bedrijventerrein grenst aan de west- en noordzijde aan het landschap, waar een landschappelijke inpassing de overgang vormt. Aan de oost- en zuidzijde grenst het bedrijventerrein aan de eerste fase en Den Sliem. Deze overgangen zijn zo vormgegeven dat het in de toekomst als één bedrijventerrein oogt.

¹ Indien financieel verantwoord



Figuur 1 Samenhang tussen de verschillende deelgebieden van de Laarberg

1.2 Leeswijzer

Indien u meer informatie wilt over het Regionaal Bedrijventerrein Laarberg verwijzen wij u naar de Structuurvisie Regionaal Bedrijvenpark fase 2. In hoofdstuk 2 van het beeldkwaliteitsplan wordt de samenhang tussen de verschillende deelgebieden en de mate van regie beschreven. In hoofdstuk 3 tot en met 7 worden de verschillende deelgebieden met bijbehorende beeldkwaliteitseisen en wensen beschreven. In hoofdstuk 8 worden de eisen en wensen van de landschappelijke inpassing, openbare ruimte en de algemene aspecten zoals reclame-uiting besproken.

In bijlage 1 treft u een proefverkaveling aan van de gehele ontwikkeling.

2 Samenhang en regie

De samenhang van Laarberg wordt gevormd door de identiteit van de plek. Met de identiteit van de plek is aansluiting gezocht met de historie en de maat en schaal van het landschap in de omgeving. Hiermee wordt Laarberg verankerd in de omgeving. Er zijn verschillende deelgebieden met elkaar verbonden (zie paragraaf 2.1). Binnen elk deelgebied is sprake van meer of minder beeldkwaliteit. Deze mate van regie is afhankelijk van de ligging van de deelgebieden ten opzichte van elkaar of de omgeving (zie paragraaf 2.2). De aansluiting op het landschap vindt plaats door middel van robuuste groene inpassingen aan de randen of door een combinatie van groene randen en de oriëntatie van bedrijven met het representatieve gebouw op het buitengebied. De groene inpassing dient te worden gerealiseerd alvorens de ontwikkeling op Laarberg plaatsvindt.

2.1 Samenhangende deelgebieden

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein vormt het grootste deel van het plangebied; in feite het gebied ingeklemd tussen enerzijds het Biobased Transitiepark/Verbindingszone en het Agrarisch Landschap en anderzijds het bestaande deel van het bedrijventerrein van Laarberg. De bestaande structuren van Laarberg worden doorgezet in de uitbreiding. Dit zorgt voor een versmelting van de eerste en tweede fase. De ruimtelijke casco wordt in eerste instantie afgestemd op de zich vestigende bedrijven. Aangezien de ontwikkeltijd van het bedrijvenpark een langere tijd duurt en de omvang van bedrijven divers is, is de structuur binnen het bedrijventerrein flexibel gehouden. De uiteindelijke structuur binnen het bedrijventerrein dient aan te sluiten op de Verbindingszone, het Agrarisch Landschap en het bestaande deel van het bedrijventerrein. Hierbinnen kan gefaseerd en flexibel worden ontwikkeld. De exacte ligging van de wegen is nog niet bekend. De uiteindelijke wegenstructuur wordt doorlopend. De bestaande profielen van Laarberg fase 1 worden in oost-west richting doorgezet. Ruimtelijk gezien gaan Laarberg fase 1 en fase 2 daarmee samen. In de noord-zuid richting bestaan de profielen uit een functioneler profiel; minder breed maar functioneel. Kwalitatief groen wordt samengebracht in de Verbindingszone. Het basisprofiel bestaat uit grasbermen waar ruimte is voor kabels en leidingen en de weg zelf. Het basisprofiel kan worden opgewaardeerd met een éézijdig laanprofiel naar mate deze een belangrijkere drager is in het plangebied. Het eenzijdig laanprofiel is verplicht ter plaatse waar het bedrijventerrein georiënteerd is op het agrarisch landschap. Om het bedrijventerrein landschappelijk in te passen wordt grenzend aan de uit te geven gebieden (zijanten en achterkanten) nieuwe groenstructuren voorzien. Zijn kavels georiënteerd op het buitengebied dan wordt in de openbare ruimte, met uitzondering van de zones rondom de gasleidingen en hoogspanningsleidingen, een groenfilter toegepast. Een groenfilter houdt in dat de laanstructuur in combinatie met voorzijden van de bedrijven een representatief beeld oplevert. Met het groene filter wordt direct zicht op het bedrijventerrein vanuit het buitengebied voorkomen.

De Verbindingszone

De Verbindingszone is de groene zone waarin de Grolse Linie met haar aanvalswerken een plek kan krijgen. In deze zone kan, waar mogelijk, de Grolse Linie geheel of gedeeltelijk worden gereconstrueerd². Om het zicht op de Linie te optimaliseren, wordt de zone rond de Linie extensief bebouwd. Deze zone biedt ondernemers de mogelijkheid hun innovatieve producten maar ook processen tentoon te stellen; denk daarbij aan allerlei soorten innovatieve initiatieven met proefakkers, gebouwde grote vitrinekasten, zonne-energie akkers of kleinschalige demonstratie kassen. De zone biedt ook kansen om het verleden van de Grolse Linie te aanschouwen. Zowel de geschiedenis van de Linie als het innovatieve karakter van de bedrijvigheid biedt dan ook mogelijkheden om bijvoorbeeld een educatief kenniscentrum annex vergaderruimte te situeren op een bijzondere plek langs deze Linie (Groot Hoornwerk). Deze recreatieve

² Indien financieel verantwoord

functie ligt dan in een parkachtige omgeving waar ook werknemers/ ondernemers gebruik van kunnen maken en de oost-west fietsroute door het plangebied is gelegen. Het betreft een zone met hoge beeldkwaliteit waarin een ontmoeting plaatsvindt tussen de historie en de 21e eeuw.

Het Biobased Transitiepark

Het Biobased Transitiepark is gelegen aan de noordzijde van het plangebied, grenzend aan de Leerinkbeek en de Verbindingszone. Hier bevinden zich de natuurlijke laagtes en de Leerinkbeek als onderdeel van de ecologische structuur in de regio. Dit gebied kent geen harde grenzen. Deze zone kenmerkt zich als een gebied waar de transitie van fossiele naar groene grondstoffen plaatsvindt; zelfs zicht- of tastbaar wordt.

De groene structuren worden waar mogelijk ingepast in het plan. Tevens maakt deze zone onderdeel uit van de lagergelegen gronden en grenst dit deel aan de Leerinkbeek. In de huidige situatie watert het plangebied af op de Leerinkbeek. In het Masterplan wordt het water zo veel mogelijk vastgehouden in het gebied. Alleen bij uitzonderlijke situaties wordt, via infiltratie stappen, afgewaterd op de Leerinkbeek.

De overgang naar de Verbindingszone verdient aandacht qua beeldkwaliteit en uitstraling. Er is daarbij mogelijk sprake van een grote verweving met de Verbindingszone. De zone is zowel vanaf de oostzijde (nabij het Groot Hoornwerk) als vanaf de westzijde ontsloten voor het autoverkeer. De uiteindelijke ontsluitingsstructuur door of op het Biobased Transitiepark is afhankelijk van het te realiseren programma en ontwerp voor deze zone.

Agrarisch Landschap

Met het Agrarisch Landschap wordt het overgangsgebied bedoeld gelegen aan de westzijde van het plangebied. De overgang tussen het bedrijventerrein en het aangrenzend landschap krijgt vorm door inpassing van weilanden op het bedrijventerrein. In deze zone zijn ook de hoogspanningsleiding en de buisleidingen gelegen. Doordat de agrarische functie niet strijdig is met die van de leidingen, er binnen de plangrenzen van Laarberg compensatie gronden nodig zijn met een agrarische functie en er direct grenzend aan de westzijde van Laarberg enkele woonfuncties zijn, dient deze zone daarom meerdere doelen (win-win situatie).

Twenteroute

Langs de afgewaardeerde N18 is nog een enkele kavel vrij. Deze kavels dienen mee te doen in het opgestelde beeld voor deze zone. Het deelgebied vizieren langs de N18 vormt de overgang van het bedrijvenpark naar het omliggende Achterhoekse natuur- en cultuurlandschap. Een ritmisch beeld van bedrijfsbebouwing en onbebouwde ruimte.

Langs de N18 ligt een rand van moderne bedrijfsbebouwing achter een brede groenstrook met verschillende typen grasland en infiltratiegreppels. Tussen de gebouwen onderling ligt telkens een onbebouwde zone van minimaal 25 meter breed, waardoor een afwisselend beeld ontstaat met zichtrelaties tussen de voormalige spoordijk op het bedrijvenpark en het omliggende Achterhoekse landschap.

2.2 Mate van regio

Om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang te waarborgen, zijn er verschillende eisen opgesteld, waarbinnen ontwikkelingen plaats moeten vinden. Waar de ruimtelijke samenhang en het gewenste beeld van groot belang zijn geldt **beeldregie hoog**, waar gewenst beeld van belang is **beeldregie middel** en waar ze niet (direct) van belang zijn geldt **beeldregie laag**. Dit onderscheid is gemaakt voor zowel de **openbare ruimte als op kavelniveau**.

Per deelgebied wordt beschreven welke eisen gelden. Dit wordt samengevat in een tabel met (eventueel) referentiebeelden. Naast de eisen zijn er wensen. Deze worden beschreven per deelgebied.

Onderstaande tabel geeft abstract de mate van regie weer. Hoe hoger de regie, des te meer eisen worden opgelegd.

Tabel 1 Mate van Regie

Hoog	Eisen		Wensen
Middel	Eisen		Wensen
Laag	Eisen	Wensen	

Er ontstaan met name op hoekkavels overgangen tussen de verschillende mate van regie. Door de flexibiliteit is er geen directe grens aan te geven, waar deze overgang ligt. Daarom wordt er voor de overgangen het volgende gehanteerd;

Op (hoek)kavels waar een overgang ontstaat tussen verschillende beeldregies geldt voor de bebouwing en de erfscheiding op de hoek de hoogste beeldregie met een minimale lengte van 30 meter.



3 Bedrijventerrein

Voor het grootste gedeelte van het bedrijventerrein geldt de laagste beeldregie op kavelniveau. De beeldregie middel geldt langs de westzijde van het bedrijventerrein waar de kavels met de voorzijden grenzen aan het agrarisch landschap. De hoge beeldregie eisen gelden langs de Verbindingszone/Noordgang en afrit van de N18.

3.1 Beeldregie laag

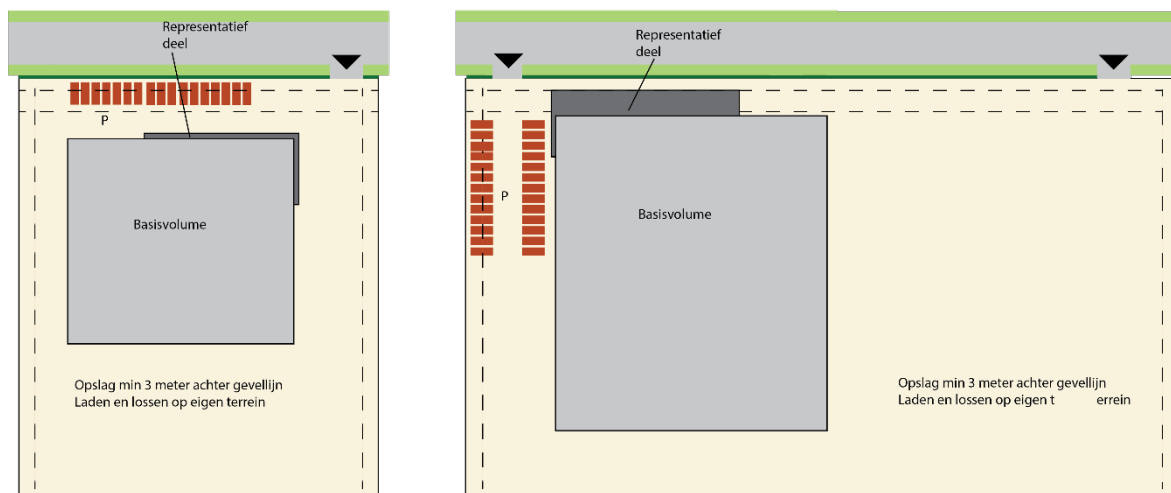
Eisen beeldregie laag kavelniveau Laarberg fase 2

Voor het deel met beeldregie laag worden eisen opgelegd met betrekking tot kleurgebruik en materiaal gebruik, erfscheidingen en de rooilijn waarop of achter met een maximale hoogte gebouwd moet worden. Er is een onderscheid gemaakt tussen de bestaande situatie Laarberg fase 1 en de nieuwe situatie Laarberg fase 2. Het grootste verschil tussen de bestaande en nieuwe situatie zit in de ligging van de rooilijn ten opzichte van de perceelgrens.

Tabel 2 overzicht beeldregie laag Laarberg fase 2

Onderdelen	Eisen
Organisatie van de kavel	■ Bebouwing minimaal 10 meter afstand van achterzijde perceelsgrens indien grenzend aan het landschap. ■ Bebouwing minimaal 3 meter van zijdelingse perceelsgrens. ■ Parkeren op eigen terrein. ■ Laden en lossen op eigen terrein. ■ Opslag achter de gevellijn.
Rooilijn	■ Minimaal bouwen in of achter de 1^e rooilijn. ■ 1^e rooilijn op 3 meter van perceelgrens met openbare ruimte. ■ 2^e rooilijn op 7 meter van perceelgrens met openbare ruimte.
Bouwhoogte	■ Tussen de 1^e en 2^e rooilijn maximaal 8 meter, achter de 2^e rooilijn maximaal 20 meter. Ter plaatse van (A) geldt een maximale bouwhoogte van 15meter Bouwhoogte hoger dan 20 meter toegestaan t.b.v. verticaal productieproces tot maximaal 30 meter met een maximale oppervlakte van 1000 m². Het kleurgebruik dient ondergeschikt te zijn en in afstemming met Welstand.
Materiaalkeuze	■ Basisvolume: plaatmateriaal met of zonder gemetselde plint. ■ Representatief deel of eventueel tweede toegevoegd volume: baksteen, glas, beton, hout, natuursteen, keramisch, geribbeld of vlak plaatmateriaal (staal, rvs, verzinkt) of groene gevels.
Materiaalkleur	■ Toepassen van materiaaleigen kleuren. ■ Baksteen: midden- tot donkere spectrum (rood, roodbruin, grijs, antraciet, mangaan, zwart). ■ Stalen beplating: van lichtgrijs tot donkere grijs tinten / antraciet. ■ Accenten in zoals kozijnen, deuren, kolommen, kleurvrij.
Erfscheiding	■ Hekwerk parallel aan de weg; op de erf grens, in de 1^e rooilijn of gelijk met bebouwing. Maximaal hoogte: 2 meter Kleur: antraciet³

³ Op Laarberg fase 1 komen meerdere kleuren hekwerk voor



Figuur 3 principe schetsen kaveloplossingen/organisatie van de kavel bij beeldregie Laag

Eisen bestaande situatie (Laarberg 1^e fase)

Tabel 3 eisen bestaande situatie (Laarberg 1^e fase)

Onderdelen	Eisen
Rooilijn	- De rooilijn ligt op 10 meter van de perceelgrens grenzend aan de openbare ruimte. - Afstand bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.
Hoogte	De maximale bouwhoogte achter de rooilijn bedraagt 15 meter.
Erfscheiding	- Hekwerk parallel aan de weg; op de erfgrans of in de 1^e rooilijn. - Maximaal hoogte: 2 meter - Kleur: antraciet ³

Wensen beeldregie laag

Naast de eisen bestaat er de wens om zoveel mogelijk in één rooilijn te bouwen en opslag van materiaal zoveel mogelijk uit het zicht.

3.2 Beeldregie middel

Het deel van het bedrijventerrein dat aan de westzijde, met de voorzijde aan het agrarisch landschap grenst.

Eisen beeldregie middel

De samenhang wordt bereikt door organisatie van de kavel(s) in samenhang met het groene filter van de beplanting in de openbare ruimte. Samen ontstaat er een representatief beeld.

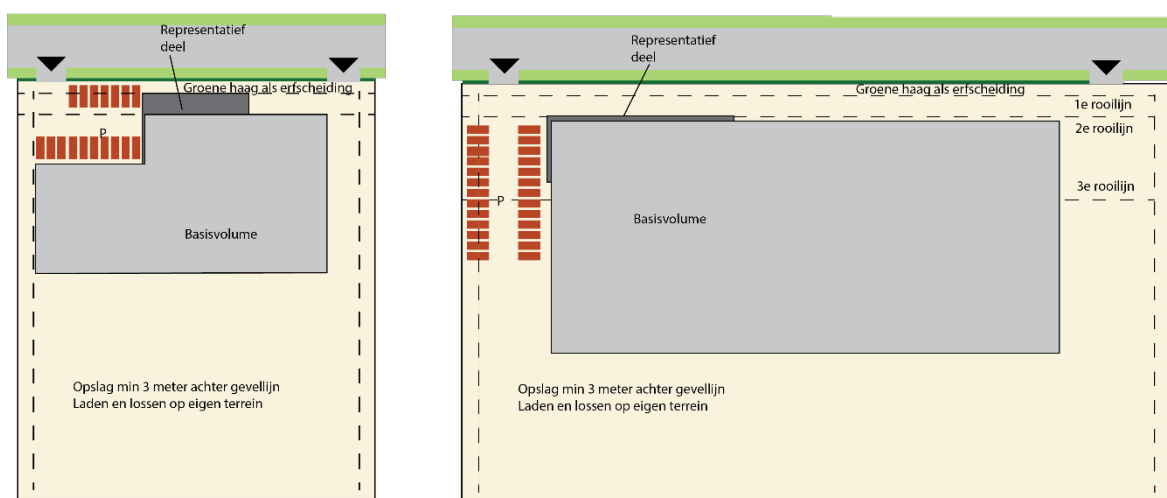
De organisatie van de kavel is er op gericht dat er zoveel mogelijk wandvorming plaatsvindt en dat laden en lossen uit het zicht plaatsvindt. De wandvorming wordt gecreëerd door het representatieve deel of het basisvolume in de 1^e of 2^e rooilijn te plaatsen. Indien er geen gebouwd programma aanwezig is, dan is de wens om dit door middel van een 'pergola' vorm te geven (zie referentiebeelden).

De samenhang in kleur wordt bereikt door het basisvolume van de bebouwing uit te voeren in een midden grijs tot antraciet tinten.

Op de perceelgrens, grenzend aan de openbare weg komt bij voorkeur een haag (60 à 80 cm hoog, bijv. beukenhaag). Indien men een hekwerk wil plaatsen dan vindt dit plaats op gelijke hoogte met de gevellijn. Het hekwerk is maximaal 2 meter hoog en antraciet van kleur.

Tabel 4 eisen voor beeldregie middel

Onderdelen	Eisen
Organisatie van de kavel	■ Geen opslag in het zicht. (minimaal 3 meter achter de gevellijn) ■ Geen laden en lossen in het zicht. (aan zijkant of achterzijde)
Rooilijn	■ Verplicht bouwen in de rooilijn in de 1^e of 2^e rooilijn met representatief deel of basisvolume. ■ 1e rooilijn op 3 meter van perceelgrens met openbare ruimte. ■ 2e rooilijn op 7 meter van perceelgrens met openbare ruimte. ■ 3^e rooilijn op 30 meter van perceelgrens met openbare ruimte. ■ In aanzicht: minimaal 80% van de rooilijn bebouwd.
Hoogte	■ Tussen de 1^e en 2^e rooilijn maximaal 8 meter, achter de 2^e rooilijn maximaal 15 meter. ■ Achter de 3^e rooilijn maximaal 20 meter.
Materiaalkeuze	■ Basisvolume: plaatmateriaal met of zonder gemetselde plint. ■ Representatief deel of eventueel tweede toegevoegd volume: baksteen, glas, beton, hout, natuursteen, keramisch, geribbeld of vlak plaatmateriaal (staal, rvs, verzinkt) of groene gevels.
Materiaalkleur	■ Toepassen van materiaaleigen kleuren. ■ Baksteen: midden- tot donkere spectrum (rood, roodbruin, grijs, antraciet, mangaan, zwart). ■ Stalen beplating: van lichtgrijs tot donkere grijs tinten / antraciet. ■ Accenten in zoals kozijnen, deuren, kolommen, kleurvrij.
Dak	■ Plat dak.
Erfscheiding	■ Haag(bijv. beukenhaag) op de perceelgrens aan de zijde van de naar de weg toegekeerde gevel. (60 à 80 cm hoog) ■ Hekwerk parallel aan voorgevellijn van basisvolume of representatief deel. ■ Maximale hoogte: 2 meter ■ Kleur: antraciet



Figuur 4 Principe schetsen kaveloplossingen/organisatie van de kavel Beeldregie middel

3.3 Beeldregie hoog (bebouwing)

Het deel van het Bedrijventerrein dat grenst aan de afrit N18 en de Verbindingszone krijgt hoge beeldregie-eisen opgelegd. De afrit en de Verbindingszone vormen de etalage van het Regionaal Bedrijvenpark Laarberg. Eisen zijn noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen.

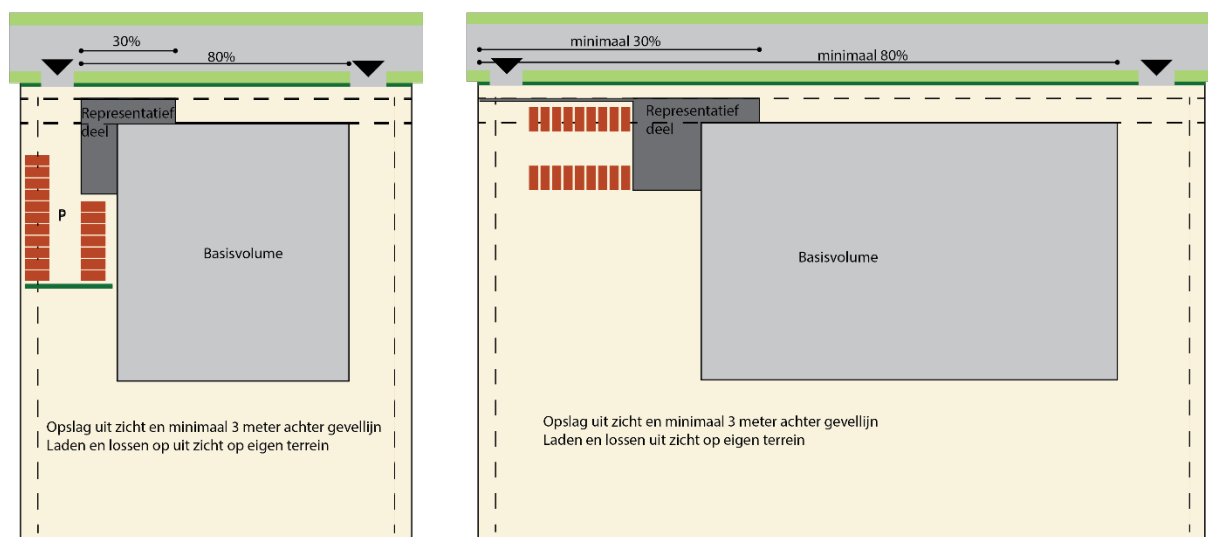
Eisen beeldregie hoog

Samenhang wordt bereikt door de kleur van de bebouwing, wandvorming en organisatie van de kavel. De wandvorming, als achtergrond voor de groene Verbindingszone, wordt gecreëerd door in het aanzicht ca 80% van de rooilijn te bebouwen met heldere volumes, waarvan ca 30% in de eerste rooilijn. De eerste rooilijn ligt op 3 meter uit de perceelgrens en de tweede rooilijn op 7 meter. Indien er geen bebouwd programma aanwezig is, dan is er de mogelijkheid dit doormiddel van een 'pergola' vorm te geven (zie referentiebeelden). Belangrijk aspect is wel dat dit in goede overeenstemming moet met aanliggende kavels. De voorkeur gaat uit naar de eis van ca 80% bouwen in de rooilijn.

De samenhang in kleur wordt bereikt door het basisvolume van de bebouwing uit te voeren in een midden grijs tot antraciet tinten. Extra aandacht wordt besteed aan de organisatie van de kavel. Het parkeren dient uit het zicht plaats te vinden evenals de opslag en het laden en lossen. Op de perceelgrens, grenzend aan de Verbindingszone, komt een haag (60 à 80 cm hoog, bijv. beukenhaag). Indien men een hekwerk wil plaatsen dan vindt dit in de eerste of tweede rooilijn plaats. Deze is maximaal 2 meter hoog en antraciet van kleur.

Tabel 5 eisen voor beeldregie hoog

Onderdelen	Eisen
Organisatie van de kavel	■ Geen parkeren in het zicht. ■ Geen opslag in het zicht. ■ Geen laden en lossen in het zicht. (aan zijkant of achterzijde)
Rooilijn	■ Verplicht bouwen in de rooilijn. ■ 1e rooilijn op 3 meter van perceelgrens met openbare ruimte. ■ 2e rooilijn op 7 meter van perceelgrens met openbare ruimte. ■ 3e rooilijn op 30 meter van perceelgrens met openbare ruimte. ■ In aanzicht: ca. 80% van de rooilijn bebouwd. ■ Ca 30% in de 1e rooilijn bouwen.
Materiaalkeuze	■ Basisvolume: plaatmateriaal met of zonder gemetselde plint. ■ Representatief deel of eventueel tweede toegevoegd volume: baksteen, glas, beton, hout, natuursteen, keramisch, geribbeld of vlak plaatmateriaal (staal, rvs, verzinkt) of groene gevels.
Materiaalkleur	■ Toepassen van materiaaleigen kleuren. ■ Baksteen: midden- tot donkere spectrum (rood, roodbruin, grijs, antraciet, mangaan, zwart). ■ Stalen beplating: van lichtgrijs tot donkere grijs tinten / antraciet. ■ Accenten in zoals kozijnen, deuren, kolommen, kleurvrij.
Hoogte	■ 1e rooilijn, bouwhoogtetussen de 6 en 8 meter. ■ 2e rooilijn bouwhoogte maximaal 15 meter. ■ 3e rooilijn bouwhoogte maximaal 20meter.
Dak	■ Plat dak
Erfscheiding	■ Haag(bijv. beukenhaag) op de perceelgrens aan de zijde van de naar de weg toegekeerde gevel. (60 à 80 cm hoog). ■ Indien hekwerk, dan verplicht in 1e of 2e rooilijn (in gevellijn basisvolume maximaal 2 meter hoog en antraciet van kleur.

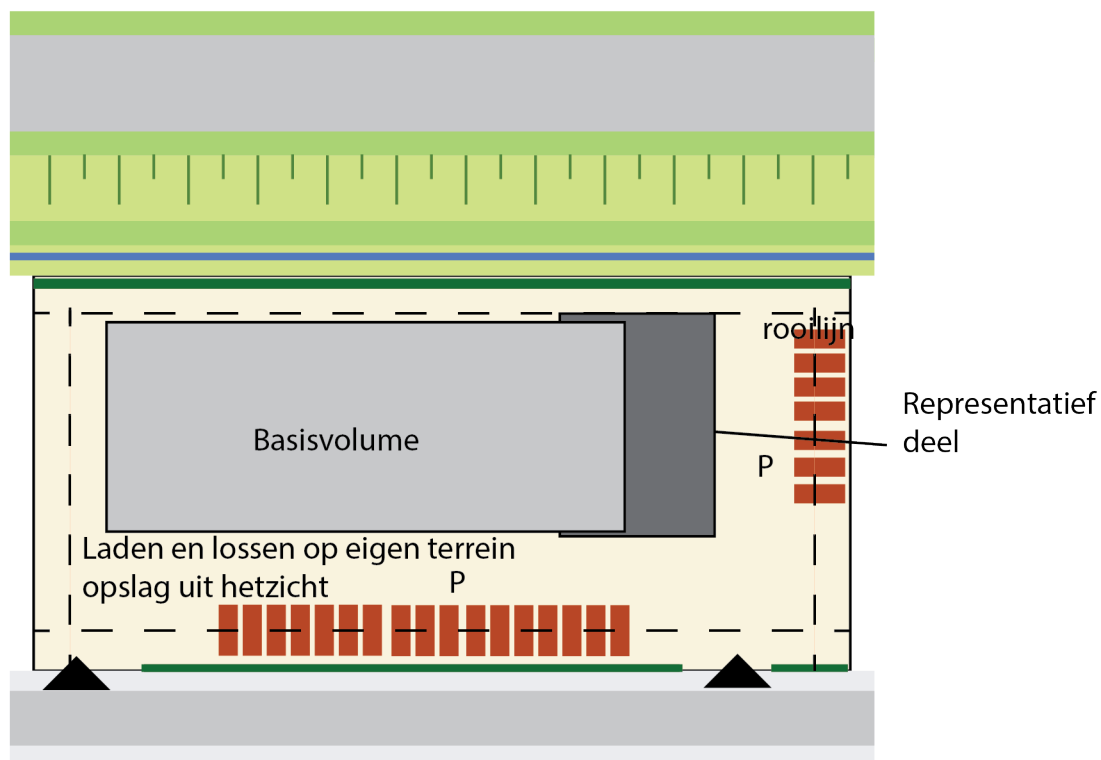


Figuur 5 Principe schetsen kaveloplossingen/organisatie van de kavel beeldregie hoog

Afrit N18

Tabel 6 eisen beeldregie afrit N18

Onderdelen	Eisen
Organisatie van de kavel	■ Geen parkeren in het zicht vanaf afrit. (toegestaan vanachter de gevellijn) ■ Geen opslag in het zicht vanaf afrit. ■ Geen laden en lossen in het zicht van afrit.
Rooilijn	■ Verplicht bouwen in de rooilijn (noordzijde). ■ 1e rooilijn op 3 meter van perceelgrens met openbare ruimte(noordzijde). (op gelijke afstand van de perceelsgrens met aanliggende panden) ■ In aanzicht: minimaal 60% bebouwd.
Materiaalkeuze	■ Basisvolume: plaatmateriaal met of zonder gemetselde plint. ■ Representatief deel of eventueel tweede toegevoegd volume: baksteen, glas, beton, hout, natuursteen, keramisch, geribbeld of vlak plaatmateriaal (staal, rvs, verzinkt) of groene gevels.
Materiaalkleur	■ Toepassen van materiaaleigen kleuren. ■ Baksteen: midden- tot donkere spectrum (rood, roodbruin, grijs, antraciet, mangaan, zwart). ■ Stalen beplating: van lichtgrijs tot donkere grijs tinten / antraciet. ■ Accenten in zoals kozijnen, deuren, kolommen, kleurvrij.
Hoogte	■ 1e rooilijn, maximaal 8 meter en hoek bij de rotonde maximaal 10 meter.
Dak	■ Plat dak
Erf scheiding	■ Haag(bijv. beukenhaag) op de perceelgrens aan de zijde van de naar de weg toegekeerde gevel. (60 à 80 cm hoog). ■ Indien hekwerk, dan aan zijde afrit verplicht in gevellijn en aan zijde Redoute op erf grens. ■ Maximaal 2 meter hoog en antraciet van kleur.



Figuur 6 principe schets kaveloplossing/organisatie van de kavel beeldregie hoog langs afrit N18



Figuur 7 representatief deel in de eerste rooilijn



Figuur 8 Wandvorming en opslag uit het zicht.



Figuur 9 Wandvorming en laden en lossen uit het zicht



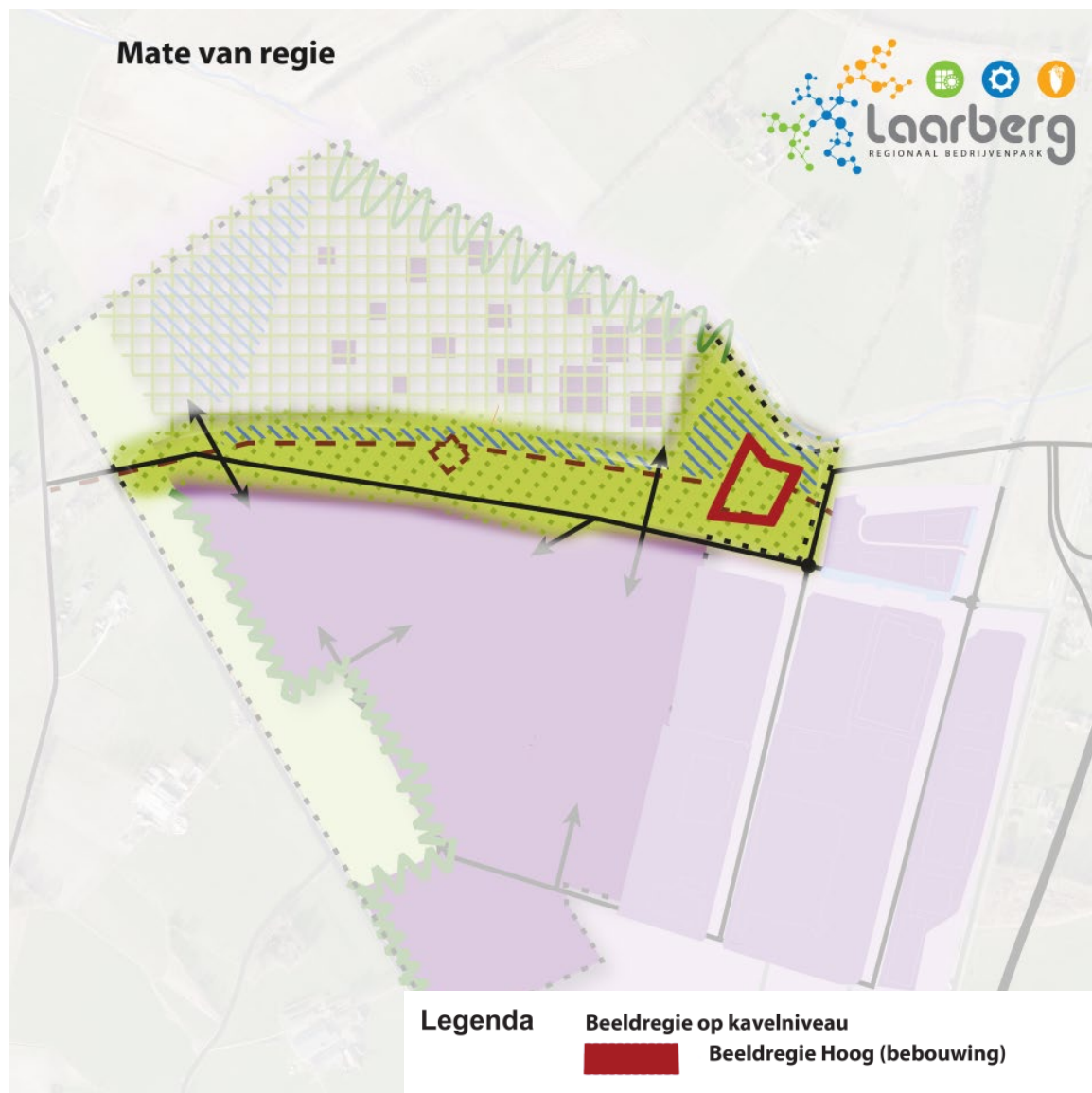
Figuur 10 Wandvorming en parkeren uit het zicht



Figuur 11 Referentie wandvorming creëren door middel van schijngevel als onderdeel van de architectuur



Figuur 12 Referentie wandvorming creëren door middel van schijngevel als onderdeel van de architectuur



Figuur 13 Mate van regie voor de verbindingzone

4 Verbindingszone

De Verbindingszone bestaat voor het grootste gedeelte uit openbare ruimte. De eisen die daarvoor gelden zijn te vinden in hoofdstuk 8 Algemeen. Voor de bebouwing in de Verbindingszone en het Groot Hoornwerk staan in dit hoofdstuk de eisen. Hier geldt beeldregie hoog.

4.1 Beeldregie Hoog (bebouwing)

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het Groot Hoornwerk en de rest van de Verbindingszone.

4.1.1 Eisen Groot Hoornwerk

Het Groot Hoornwerk vormt het herkenningspunt als entree van Laarberg. Het Groot Hoornwerk wordt vormgegeven door middel van een grondwal. Scherpe taluds geven de contouren weer van het historische aanvalswerk. Voor de ruimtelijke ordening voor de bebouwing ligt de historie ten grondslag. Deze ordening komt terug in de locatie, de massa / korrelgrootte en samenhang in architectuur van de bebouwing.

Voor de bebouwing geldt dat deze eenzijdige oriëntatie dient te hebben en dat de opslag van materiaal uit het zicht staat. De bebouwing bestaat uit één basismateriaal van een natuurlijke materiaalsoort. Binnen in de grondwal mag 4 meter uit deze grondwal gebouwd worden. Dit om de grondwal en cultuurhistorie tot zijn recht te laten komen. De uitzondering hierop is een gebouw dat de grondwal aan de noordzijde doorsnijdt. De kleur van de bebouwing bestaat uit aardse tinten.

De bebouwing ligt deels verscholen achter de grondwal. Voor de zichtbaarheid en voldoende massa dient er in 2 bouwlagen gebouwd te worden met een maximale hoogte van 8 meter. Hekwerken zijn op het Groot Hoornwerk niet toegestaan.

Tabel 7 eisen beeldregie Groot Hoornwerk

Onderdelen	Eisen
Organisatie van de kavel	■ Geen opslag in het zicht ■ Alzijdige oriëntatie van de gebouwen is vereist
Architectuur / materialisering	■ Samenhang in bebouwing en architectuur op Groot Hoornwerk ■ Maat en schaal passend bij Groot Hoornwerk ■ 1 basismateriaal
Rooilijn	■ 4 meter van binnenzijde grondwal mag worden gebouwd
Kleur	■ Aardse tinten
Hoogte	■ Minimaal 2 lagen ■ Maximaal 8 meter
Dak	■ Maximale dakhelling 30° ■ Eenheid in dakhellingen
Erfscheidig	■ Geen, hekwerk niet toegestaan

Wensen Groot Hoornwerk

Voor het Groot Hoornwerk is de wens om het laden en lossen uit het beeld te hebben. Daarnaast is er een voorkeur van materialiseren van glas, hout en cortenstaal.

Onderdelen



Figuur 14 Referentiebeeld gebouw doorsnijding grondwal



Figuur 15 referentie beeld bebouwing. Combinatie glas en hout.

4.1.2 Eisen bebouwing in de Verbindingszone.

Deze zone biedt ondernemers de mogelijkheid hun innovatieve producten maar ook processen ten toon te stellen; denk daarbij aan allerlei soorten innovatieve initiatieven met proefakkers, gebouw grote vitrinekasten, zonne-energie akkers of kleinschalige demonstratie kassen. De bebouwing staat als 'rode' elementen in de Verbindingszone. De Verbindingszone wordt extensief bebouwd en bestaat uit enkele

objecten en/of gebouwen die passen binnen de openheid en aansluit bij de bijzonderheid van de Verbindingszone. Deze bebouwing staat in het groen en zijn afwijkend ten opzichte van de bebouwing van het Groot Hoornwerk en aangrenzende bebouwing qua richting van de hoofdmassa, in maatvoering en in materialisering. De bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie en opslag is uitzicht opgelost (inpandig). Het eventuele parkeren bij de bebouwing is uit het zicht of op de daarvoor aangewezen locaties. In een verdere uitwerking wordt bepaald in overleg met de gemeente hoeveel oppervlak maximaal kan worden bebouwd, zodat een gedragen plan ontstaat.

Tabel 8 eisen beeldregie bebouwing verbindingszone

Onderdelen	Eisen
Organisatie van de kavel	■ Geen opslag in het zicht ■ Alzijdige oriëntatie van de gebouwen is vereist ■ Richting hoofdmassa afwijkend ten opzichte van Groot Hoornwerk en aanliggende bedrijventerrein
Architectuur / materialisering	■ Onderscheidend in materiaal ten opzichte van Groot Hoornwerk
Rooilijn	■ Bouwen binnen bouwvlak
Kleur	■ Onderscheidend kleurgebruik ten opzichte van Groot Hoornwerk
Hoogte	■ Maximaal 12 meter
Dak	■ Maximale dakhelling 30° ■ Diversiteit in dakhellingen
Erfscheiding	■ Hekwerk niet toegestaan

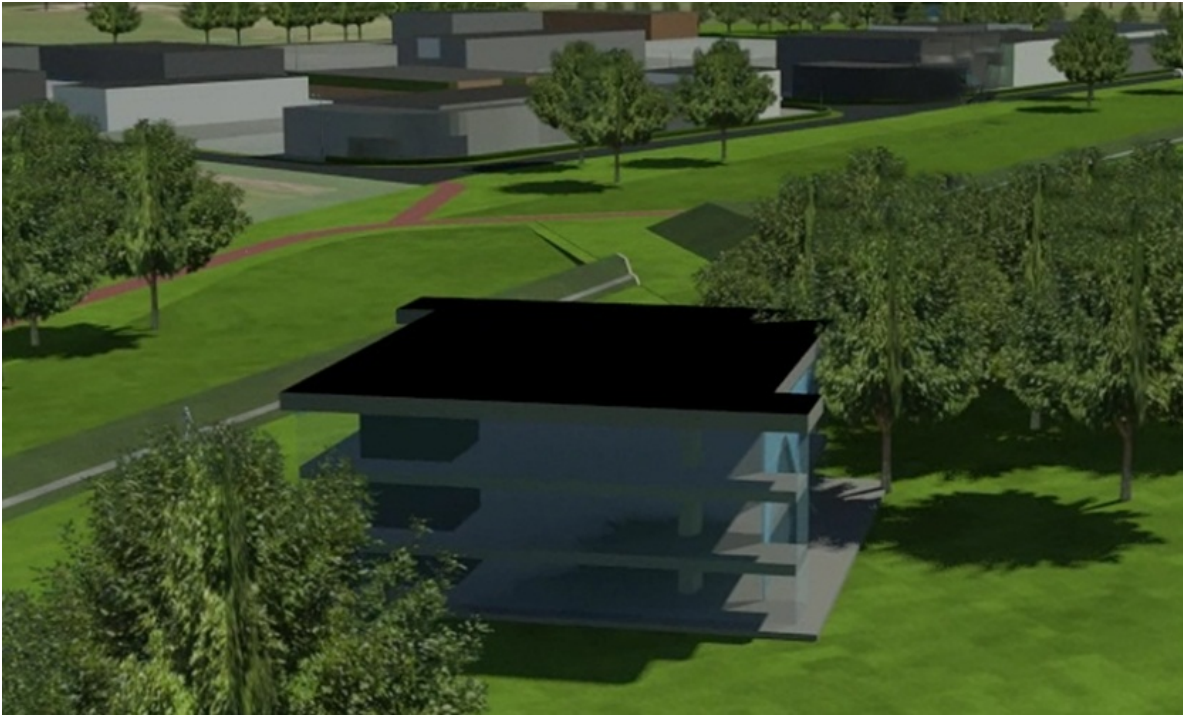
Wensen bebouwing in Verbindingszone

De wens is om parkeren zoveel mogelijk uit het zicht te plaatsen.

Naast de bebouwing kunnen er ook proefvelden in de Verbindingszone komen.



Figuur 16 demonstratiekas



Figuur 17 referentie pand in de Verbindingszone

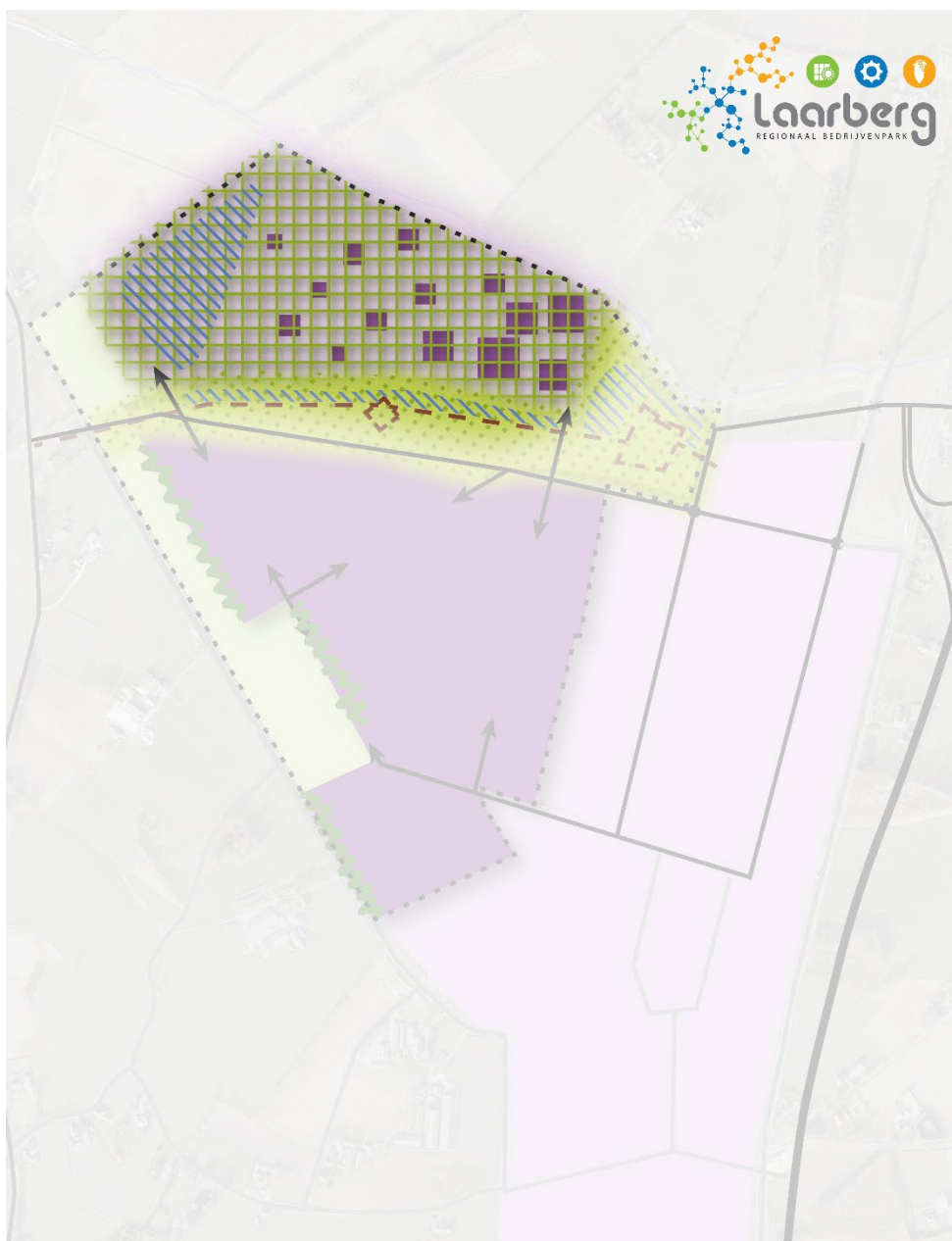


Figuur 18 Zonnepanelen in parkachtige setting (Magic in motion)

5 Biobased transitiepark

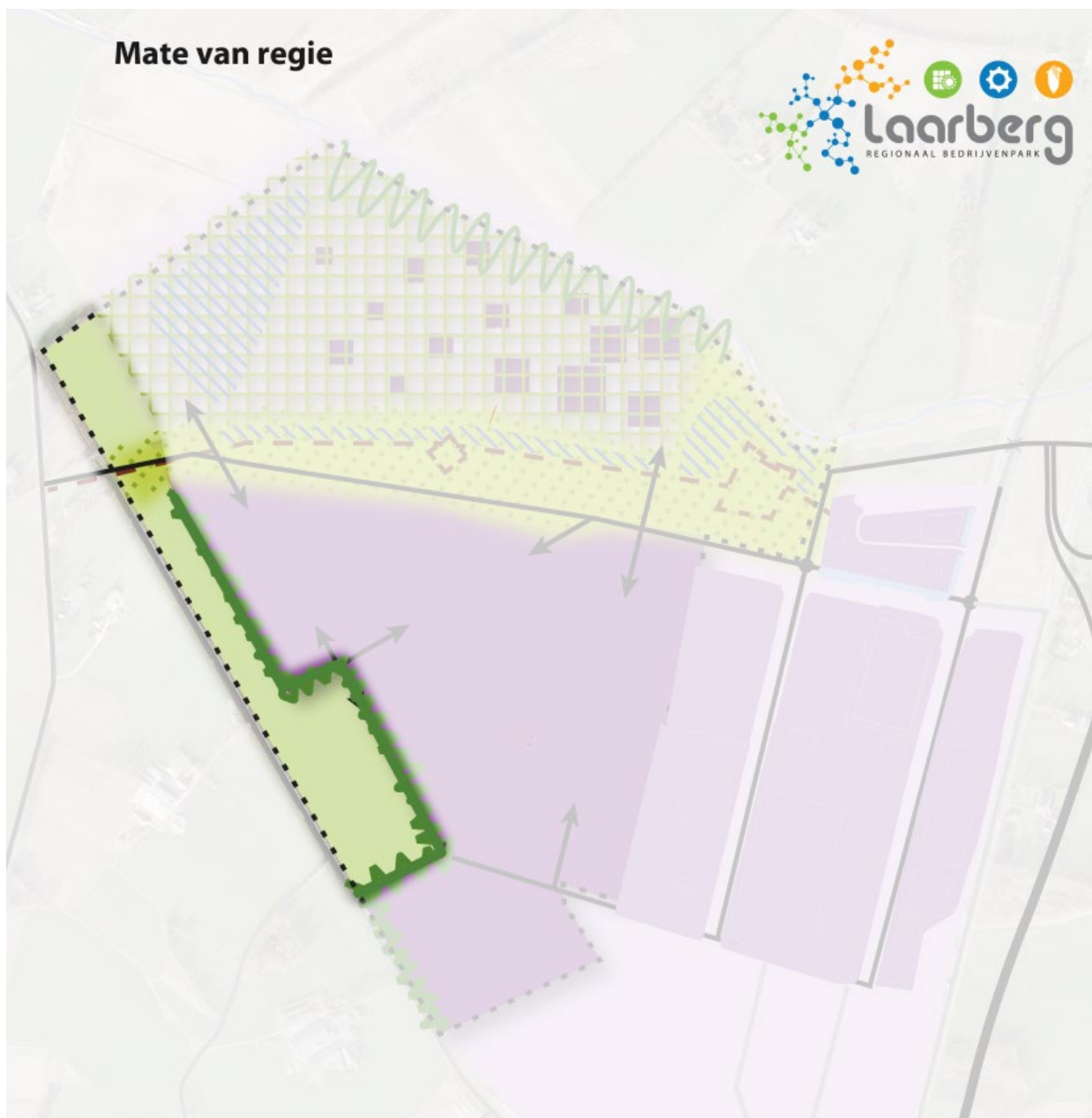
Het biobased transitiepark betreft de gehele zone aan de noordzijde van de Laarberg. In het vigerende bestemmingsplan voor het Biobased Transitiepark fase 1 zijn de beeldkwaliteitseisen opgenomen en in het bestemmingsplan Solarpark de landschappelijke eisen voor het solarpark.

De invulling van de beeldkwaliteitseisen zijn te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl, het bestemmingsplan Regionale Bedrijvenpark Laarberg, Bio-Based Transitiepark deelgebied 1, onder Hoofdstuk 4.3 van de toelichting. Indien de 2^e fase wordt ontwikkeld kan worden uitgegaan van dezelfde beeldkwaliteitseisen voor zowel de kavel als de landschappelijke inpassing als deelgebied 1



Figuur 19 deelgebied Biobased transitiepark

6 Agrarisch Landschap



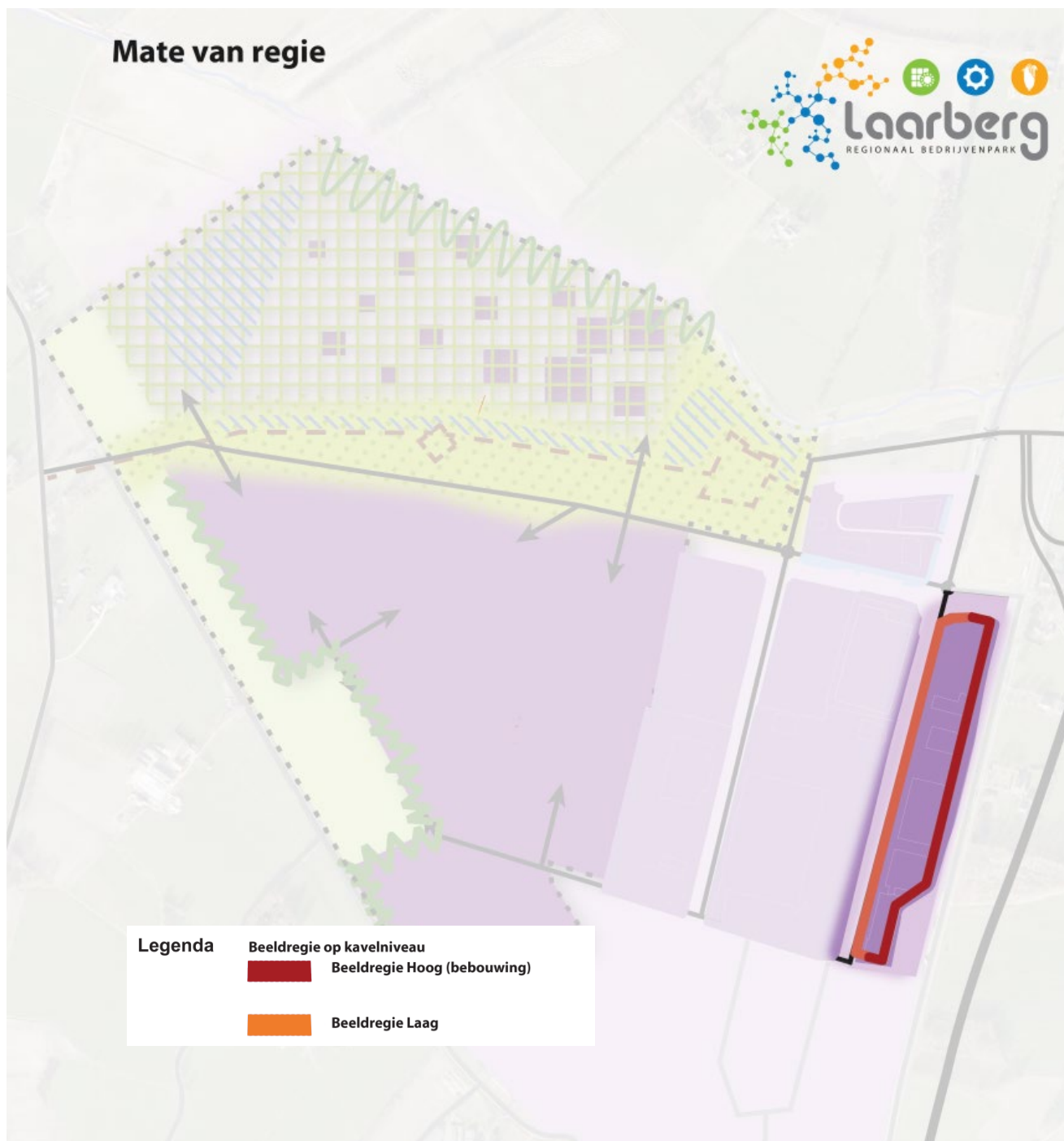
Figuur 20 deelgebied agrarische landschap

Voor het agrarisch landschap worden geen eisen met betrekking tot bebouwing opgenomen. De overgang naar het bedrijventerrein worden vormgegeven door middel van houtwallen. Voor de invulling van deze houtwallen zie hoofdstuk 8. Deze zone maakt deel uit van het landschap ten westen van Laarberg. Het agrarisch landschap krijgt een agrarische functie. De overgang van het Bedrijventerrein vindt dan wel plaats op het agrarisch gebied dan wel in openbaar gebied van het bedrijventerrein.



Figuur 21 overgang van agrarisch landschap naar bedrijventerrein

7 Twenteroute



Figuur 22 Mate van regie deelgebied Twenteroute (bestaand Laarberg)

Langs de huidige N18 ligt een rand van moderne bedrijfsbebouwing achter een brede groenstrook met verschillende typen grasland.

Eisen beeldregie hoog

De samenhang tussen de bebouwing wordt gecreëerd door een samenspel van bebouwde en onbebouwde ruimte, waarbij maximaal 2/3 van de kavelbreedte bebouwd mag worden en minimaal 25 meter aan de noordzijde van kavel onbebouwd dient te zijn. Aan de zijde van de N18 dient op of binnen 2 meter uit de perceelgrens te worden gebouwd, voor de randen van de perceelgrens ligt de bebouwing op minimaal 5 meter.

De kleur van de hoofdmassa bestaat uit een midden-grijs tot een antraciet tint. De bouwhoogte bedraagt 10 meter met accenten tot 13 meter, met een maximum van 25% van het perceeloppervlak. De erfscheiding tussen de percelen en langs de N18 als ruimtelijke scheiding in de vorm van een beukenhaag (maximaal 1,25 m). Hekwerken zijn in de zone langs de N18 uigesloten

Tabel 9 beeldregie eisen Twenteroute

Onderdelen	Eisen
Organisatie van de kavel	■ Maximaal 2/3 van de kavelbreedte wordt gebouwd. ■ Aan de noordzijde van elke kavel blijft 1/3 deel van de kavelbreedte met een minimum van 25 meter ongebouwd.
Rooilijn	■ Langs de N18 wordt gebouwd op of binnen 2 meter uit de perceelgrens. ■ Van de overige randen van de perceelgrens ligt het gebouw minimaal op 5 meter afstand.
Kleur	■ De hoofdmassa in een midden-grijs tot antraciet tint .
Hoogte	■ Standaard bouwhoogte van 10 meter. ■ Accenten toegestaan tot 13 meter met een maximum van 25% van het perceeloppervlak.
Dak	■ Plat dak
Erfscheiding	■ Beukenhaag (hoogte max. 1,25) als ruimtelijke afscheiding tussen bebouwing en langs de N18. ■ Geen hekwerk langs de N18.

Wensen beeldregie hoog

Verbijzonderingen van bouwaccenten langs de N18 kan middels transparante plint en/of een kleurenspectrum van geel tot roodbruin (aardetinten).



Figuur 23 representatieve uitstraling richting N18

8 Algemeen, eisen



Figuur 24 Mate van regie openbaar gebied

8.1 Openbare ruimte

De openbare ruimte in de vorm van groen is op het Regionaal Bedrijventerrein zoveel mogelijk gebundeld. Door de openbare ruimte te bundelen wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan de Verbindingszone en komt deze tot zijn recht. De openbare ruimte is dan ook onder te verdelen in de Verbindingszone met hogere eisen aan de openbare ruimte en de overige openbare ruimtes, welke met name bestaan uit de wegen met de groenbermen. Naast de Verbindingszone en de profielen zijn er op de overgangen van het bedrijventerrein naar het buitengebied eisen opgelegd aan de landschappelijke inpassing.

Beeldregie Hoog

Eisen openbare ruimte Verbindingszone

Het algemene beeld voor deze zone is een tapijt van gras met als strooigoed de gebouwde elementen. In de Verbindingszone bevindt zich de Archeologische waarde van de Grolse Linie. De Grolse Linie kan worden verbeeld in een grondlichaam met aan de noordzijde een zone voor waterberging/retentie. Het redoute is een cultuurhistorisch middelpunt in de zone en kan gemarkeerd worden (zie inspiratieboek: Beeldkwaliteitsplan Grolse Linie 1627). Indien de Grolse Linie wordt weergegeven in de vorm van een grondlichaam wordt deze ca 1,5 meter hoog en bij doorsnijdingen wordt de vorm afgerond door middel van cortenstaal. Ter plaatse van de Verbindingszone heeft de Grolse Linie uit een dubbele linie bestaan. Indien de Grolse Linie wordt weergegeven wordt deze in de vorm van één grondlichaam weergegeven. De tweede linie bestaat uit aanzetten bij kenmerkende locaties (rondom Groot Hoornwerk, bij doorsnijdingen van wegen, en het redoute). Door de Verbindingszone ligt een fietspad. Deze wordt uitgevoerd in asfalt. Naast het fietspad bevinden zich informele paden die bestaan uit een (half)-verharding.

Tabel 10 eisen beeldregie openbare ruimte Verbindingszone

Onderdelen	Eisen
Groen	■ (bloemrijk) gras, en solitairen
Grondlichaam Grolse Linie	■ Enkele linie en bepalende locaties dubbele linie⁴ ■ maximaal 1,5 meter hoog ■ Doorsnijdingen uitvoeren in cortenstaal
Verharding	■ Fietspad uit te voeren in asfalt ■ Informele wandelpaden uit te voeren in (half)verharding



Figuur 25 doorsnijding/beëindiging grondwal door middel van cortenstaal

⁴ Indien financieel verantwoord

Eisen openbare ruimte Groot Hoornwerk

De openbare ruimte van het Groot Hoornwerk is onder te verdelen in twee categorieën. De grondwal en het gebied binnen de grondwallen. De grondwallen zijn begroeid met gras. De grondwal is opgebouwd uit scherpe taluds (1:1)

Het gebied binnen de grondwallen dient op een eenduidige manier te worden vormgegeven. De verharding sluit aan bij de bebouwing waardoor het samen een geheel vormt. Bomen dienen in vakken / bakken komen te staan en worden niet langs de grondwal geplaatst. De verlichting dient afgestemd te worden op de bebouwing. De parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk in de hagen aangelegd. Eventuele overloop van parkeren vindt plaats in de Verbindingszone net ten zuiden van het Groot Hoornwerk. Dit vindt dan op gefundeerd gras plaats.

Onderdelen	Eisen
Bestrating	■ Eenheid in bestrating voor het gehele Groot Hoornwerk ■ Aansluiten met kleur bij bebouwing ■ Natuurlijke tinten
Groen	■ Gras op de grondwallen ■ Eerste vier meter binnen grondwal bestaat uit gras ■ Bomen in vakken en niet langs de grondwal
Verlichting	■ Verlichting afgestemd op bebouwing

Tabel 11 eisen beeldregie openbare ruimte Groot Hoornwerk

Wensen openbare ruimte Groot Hoornwerk

Een wens is om een uitkijkpunt te realiseren ter plaatse van de grondwallen van de Grolse Linie. Inspiratie kan uit het Beeldkwaliteitsplan Grolse Linie 1627 worden gehaald.

Eisen Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing vindt plaats tussen de Agrarische Zone en de achterkanten van het bedrijventerrein en het Biobased Transitiepark en de Leerinkbeek. Deze landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat het zicht op de Laarberg landschappelijke wordt ingepast.

Waar het bedrijventerrein grenst aan de Holtkampsweg wordt ter plaatse van de bestaande laanstructuur onder beplanting toegevoegd. Deze onder beplanting zorgt dat de opslag van de bedrijven niet zichtbaar is.

Tabel 12 eisen landschappelijke inpassing

Onderdelen	Eisen
Groen	■ Filtering zicht op bedrijventerrein door toepassen robuuste groenzone (eik, els, wilg, berk) en onder beplanting (sleedoorn, meidoorn, hazelaar etc.) ■ Minimaal 10 meter breed
Holtkampsweg	■ Onder beplanting (sleedoorn, meidoorn, hazelaar etc.)

Eisen Landschappelijk filter

Het landschappelijk filter vindt plaats op de overgang van de agrarische zone en het bedrijventerrein op de plek waar de gebouwen georiënteerd zijn op het Agrarische gebied. Grenzend aan het agrarische gebied gaat het om een 'losse laanstructuur' welke onderdeel is van het wegprofiel, waarmee het directe zicht op het bedrijventerrein wordt ontnomen. Ter plaatse van de afrit N18 is de op taluds onder beplanting aangeplant welke een deel van het zicht wegneemt.

Tabel 13 eisen landschappelijk filter

Onderdelen	Eisen
Filtering 'laanstructuur'	■ Zwarte els h.o.h. afstand variërend tussen de 3 à 6 meter
Filtering afrit N18 (door derden)	■ Handhaven bestaande beplanting. Taluds afrit worden met inheemse soorten ingeplant.



Figuur 26 Landschappelijke inpassing; Groene vitrage bestaat uit boomgroepen.

Beeldregie Laag

Eisen overige openbare ruimte

De overige openbare ruimte bestaat uit de wegen en bermen in het plangebied. De wegen bestaan uit asfalt en de bermen uit gras. In de noord-zuid richting krijgen twee wegen een verbrede groenstrook met een eenzijdige laanbeplanting. Deze verbinden het bedrijventerrein met de Verbindingszone.

Onderdelen	Eisen
Groen	■ Grasbermen / bloemrijk gras
Bestrating	■ Asfalt
Verlichting	■ Eenduidig

Figuur 27 eisen beeldregie laag openbare ruimte

8.2 Reclame-uitingen

Om eenheid en rust te creëren geldt voor het gehele bedrijventerrein dezelfde eisen wat betreft gevelreclame en reclameborden. Het reclamebeleid van de gemeente Oost Gelre is leidend. Kleine afwijkingen op het gevelbeeldreclame zijn mogelijk.

Bijlage 1



Figuur 28 Proefverkaveling Laarberg fase 2, aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.