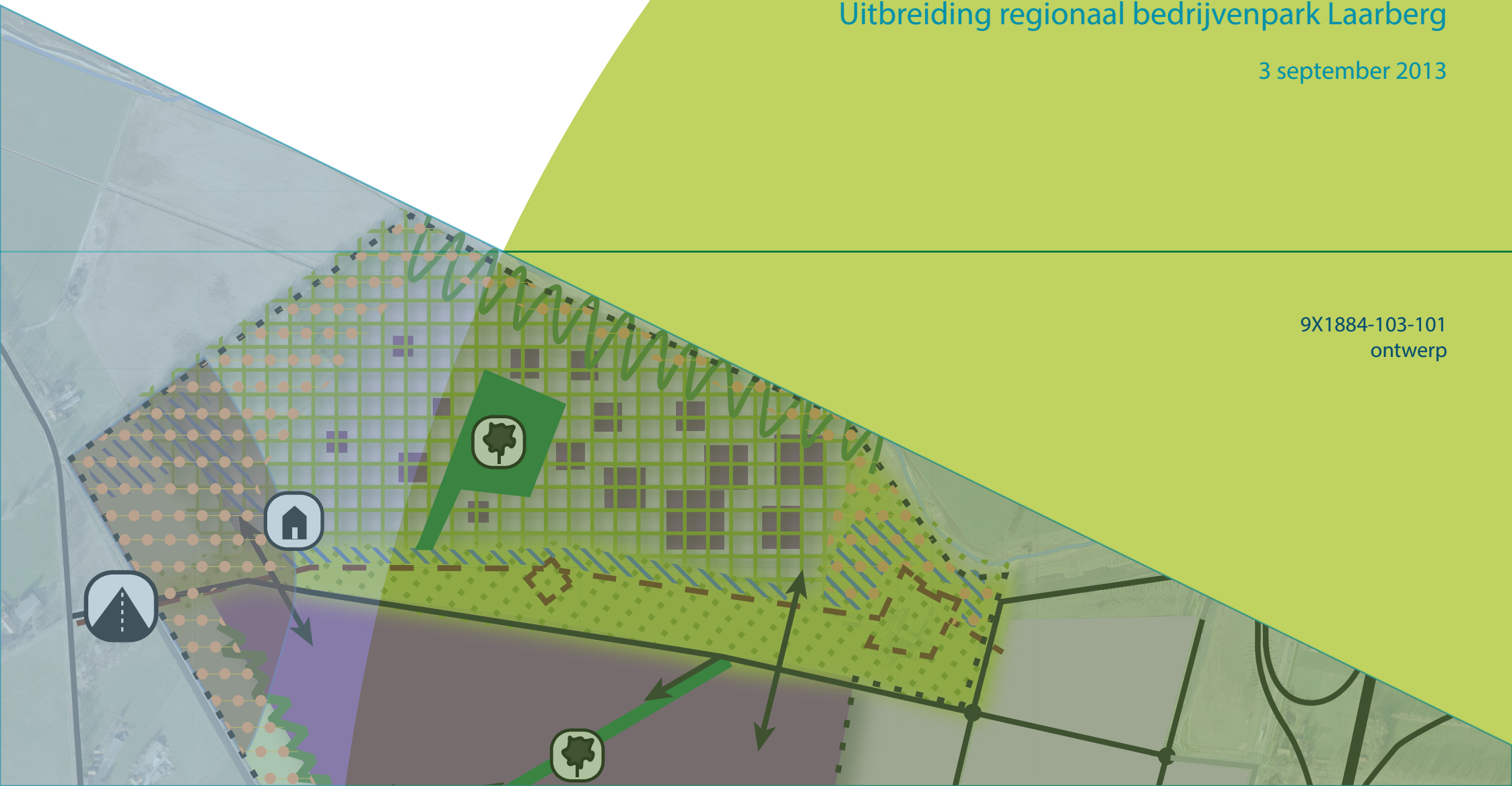


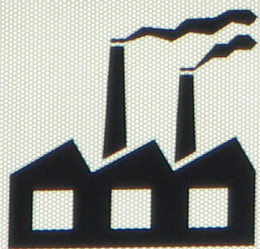
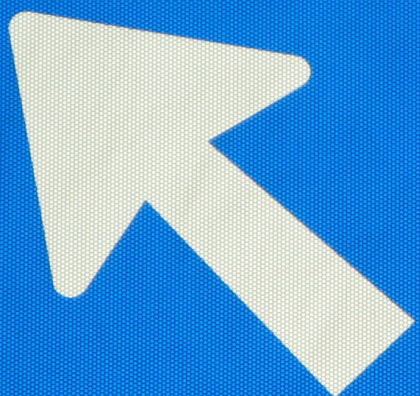
Structuurvisie

Uitbreiding regionaal bedrijvenpark Laarberg

3 september 2013

9X1884-103-101
ontwerp





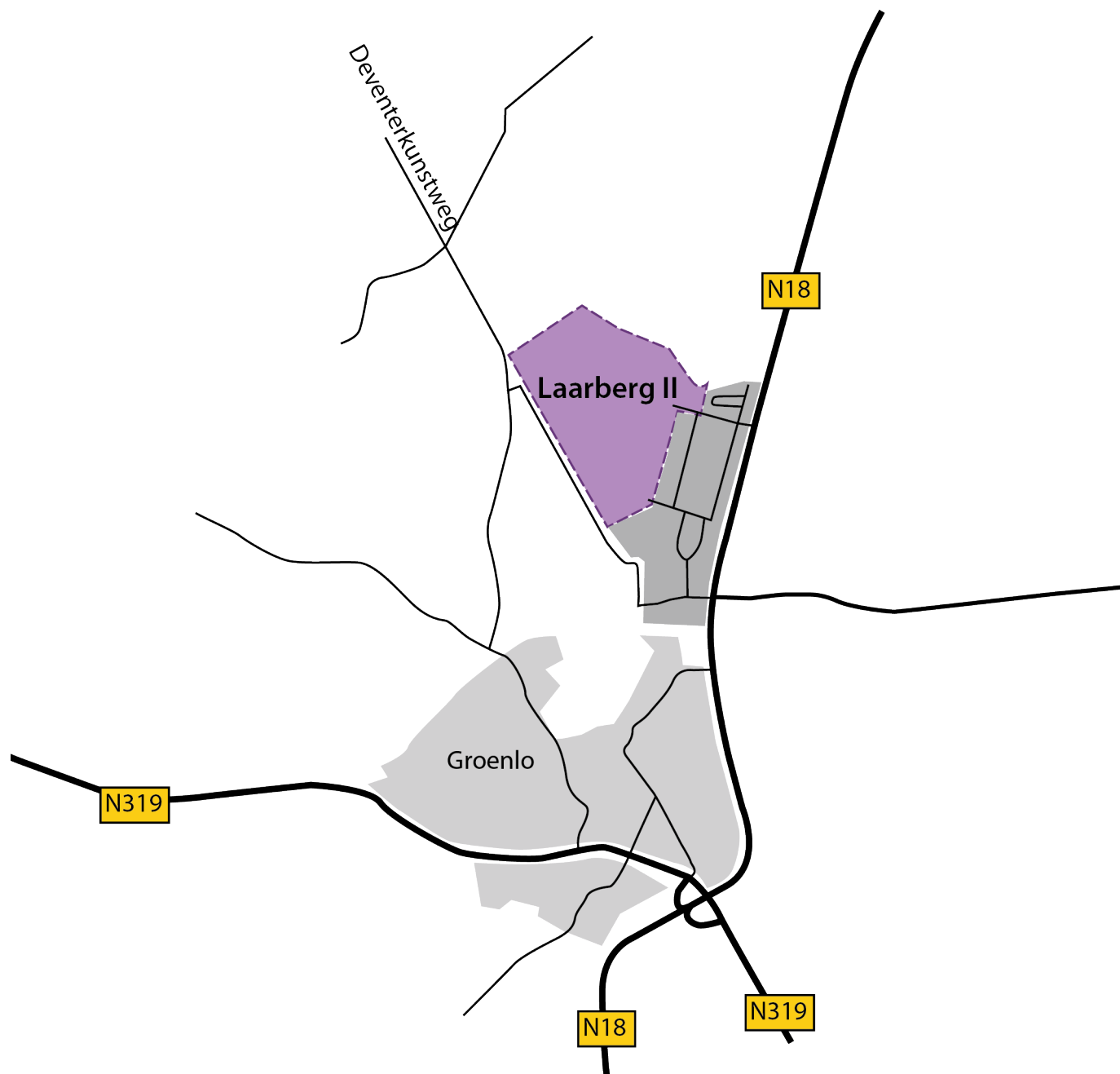
Laarberg

68401/006

Rijkswaterstaat

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3	5. Milieueffectrapportage	23	Bijlagen	43
1.1 Aanleiding	3	5.1 Milieuaspecten	23	BIJLAGE 1 - Structuurvisiekaart	
1.2 Doel en status Structuurvisie	3	5.2 Voorkeursalternatief	27	BIJLAGE 2 - Milieueffectrapportage	
1.3 Context en m.e.r.	4				
1.4 Leeswijzer	4	6. Structuurvisie	33		
		6.1 De samenhang	33		
2. Nut en noodzaak	5	6.2 De Verbindingszone	33		
2.1 Beleidsanalyse	5	6.3 Het Biobased Transitiepark	34		
2.2 Marktanalyse	7	6.4 Agrarisch Landschap	34		
		6.5 Bedrijventerrein	35		
3. Verhaal van de plek	9	6.6 Bereikbaarheid	35		
3.1 Inleiding	9	6.7 Interne zonering	36		
3.2 Identiteit	9	6.8 Beeldkwaliteit	36		
3.3 Occupatielaag	10	6.9 Flexibiliteit en fasering	37		
3.4 Netwerklaag	12				
3.5 Ondergrond	14	7. Voorwaardelijke bepalingen	39		
3.6 Conclusie	16	7.1 Inleiding	39		
		7.2 Voorwaardelijke bepalingen	39		
4. Bouwstenen	17				
4.1 Bouwsteen Identiteit en ambitie	17	8. Uitvoerbaarheid	41		
4.2 Bouwsteen Water	18	8.1 Financiële uitvoerbaarheid	41		
4.3 Bouwsteen Groen	18	8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41		
4.4 Bouwsteen Verkeer	19				
4.5 Bouwsteen Milieu	20				
4.6 Bouwsteen Programma	21				



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Oost Gelre heeft (als juridisch initiatiefnemer) in samenwerking met Gebiedsonderneming Laarberg B.V. (praktisch initiatiefnemer) op basis van het Masterplan voor de uitbreiding regionaal bedrijvenpark Laarberg een structuurvisie opgesteld die een ruimtelijk kader vormt voor concrete ontwikkelingen binnen het plangebied voor de uitbreiding Laarberg. Het betreft ontwikkelingen die in een later stadium nader worden gedefinieerd en afgebakend in bestemmingsplannen op maat.

In het Regionaal Programma Bedrijventerrein (het RPB) is aangegeven dat in de regio Oost Achterhoek behoefte is aan ongeveer 42 hectare bedrijventerrein met daarnaast ruimte voor 20 hectare voor 'innovatie- en energiepark'. Daarbij is Laarberg aangewezen als de locatie waar, in een samenwerkingsverband binnen de regio, vorm gegeven wordt aan deze behoefte samen.

De beoogde uitbreiding Laarberg is gelegen ten noorden van Groenlo, grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Laarberg (1e fase) en Den Sliem. Den Sliem is met name bedoeld voor lokaal gebonden bedrijvigheid. Laarberg, ruimtelijk als een verlengstuk hiervan, is bedoeld als

een regionaal bedrijventerrein. Het ligt gunstig langs de N18, zowel vanuit het oogpunt van bereikbaarheid als van zichtbaarheid. Met bedrijventerrein Laarberg wordt voorkomen dat verspreid in de regio nieuwe bedrijventerreinen (soms als uitleggebieden) ontwikkeld moeten worden.

Sinds de start van de uitgifte heeft Laarberg zich ontwikkeld tot een zichtbare bedrijvenlocatie langs de N18. De tijd is nu gekomen om vorm te geven aan de uitbreiding van Laarberg. De belangrijkste beweegredenen hiervoor zijn:

- Om vorm te geven aan een nieuw, duurzaam imago van Laarberg, gebaseerd op bio-based economy. Dit geldt ook voor de 1e fase.
- Om plek te kunnen bieden aan bedrijven uit de regio zodat geen nieuwe uitleg terreinen elders gerealiseerd hoeven te worden.
- Om plek te bieden aan nieuwe bedrijven (tot en met milieucategorie 5) van buiten de regio, ter stimulering van de werkgelegenheid in de regio.
- Om te anticiperen op de nieuwe kansen die ontwikkelingen rond de N18 bieden.

De omvang van de uitbreiding en het plangebied wat wordt bekeken voor deze structuurvisie, de tweede fase van Laarberg, beslaat ongeveer 90 hectare. Binnen dit oppervlak zal de bovenstaande opgave gerealiseerd worden.

1.2 Doel en status Structuurvisie

De structuurvisie vormt een kader voor de toekomstige ontwikkelingen voor regionaal bedrijvenpark Laarberg. Aan de hand van de structuurvisie kunnen in een later stadium voor concrete ontwikkelingen bestemmingsplannen op maat worden opgesteld.

In deze structuurvisie wordt de ruimtelijke visie beschreven op de gehele ontwikkeling en zijn randvoorwaarden voor de nadere invulling opgenomen. De randvoorwaarden komen mede voort uit de uitgevoerde planMER. Deze randvoorwaarden vormen een belangrijke onderlegger voor het uitvoerbare plan wat tot stand is gekomen en deze dienen doorvertaald te worden in de nader op te stellen bestemmingsplannen.

Het instrument structuurvisie is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening, art. 2.1 en is bindend voor de gemeente Oost-Gelre, maar niet voor burgers.

1.3 Context en m.e.r.

Voor de uitbreiding van regionaal bedrijvenpark Laarberg is reeds een Masterplan opgesteld. Dit is door de gemeenteraad van de gemeente Oost-Gelre vastgesteld op 18 december 2012. Het Masterplan vormt het uitgangspunt voor de structuurvisie. In het Masterplan zijn stedenbouwkundige verkenningen gedaan in het licht van de beoogde ontwikkeling. In deze structuurvisie worden de milieueffecten van die voorgenomen ontwikkeling beschreven. Dit heeft geleid tot een bijstelling van het plan. De structuurvisie vormt het feitelijke ruimtelijke kader op basis waarvan bestemmingsplannen op maat kunnen worden opgesteld.

De structuurvisie is planm.e.r.-plichtig gezien de aard en omvang van de voorziene ontwikkelingen (namelijk zware bedrijvigheid) en de op voorhand niet uit te sluiten significante effecten op Natura 2000-gebieden (een passende beoordeling in het kader van Natuurbeschermingswet 1998 is verplicht).

In de planm.e.r. worden de milieueffecten van de gehele uitbreiding van Laarberg in samenhang beschouwd. Doel is dat de resultaten van de planm.e.r. voor de structuurvisie

bruikbaar zijn bij de onderbouwing van de later op te stellen bestemmingsplannen. Daarnaast kunnen de resultaten worden gebruikt voor de eventuele m.e.r.-en en/of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingen die mogelijk uitgevoerd dienen te worden (in het geval m.e.r.-plichtige bedrijven zich vestigen). In specifieke gevallen (als een initiatief op zichzelf m.e.r.-(beoordelings)plichtig is) zal er een verdiepingsslag moeten volgen om zo op basis van voldoende milieu-informatie een besluit te kunnen nemen (bijvoorbeeld over een milieuvergunning van een specifiek bedrijf uit een hoge milieucategorie).

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de nut en noodzaak van de ontwikkeling van Laarberg vanuit overheidsbeleid en de marktvraag. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie van het plangebied beredeneerd vanuit drie lagen. Dit betreft een samenvatting van een inventarisatie en analysedocument dat reeds eerder is opgesteld. In hoofdstuk 4 worden de bouwstenen van de structuurvisie besproken; in feite de belangrijkste uitgangspunten. Hoofdstuk 5 beschrijft de resultaten van de uitgevoerde milieueffectrapportage (MER) en de totstandkoming van het voorkeursalternatief. Hoofdstuk 6 gaat in op de visie, de beschrijving van de kaders op hoofdlijnen. Daarna worden in hoofdstuk 7 de voorwaardelijke bepalingen beschreven. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan zowel maatschappelijk als financieel-economisch.

2. Nut en noodzaak

2.1 Beleidsanalyse

Streekplan Gelderland 1996

Al In het streekplan 1996 van de provincie Gelderland is Laarberg aangewezen als een regionaal bedrijventerrein voor de Achterhoek.

Structuurvisie Gelderland 2006 – Bedrijventerreinen en werklocaties

De Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties is een aanpassing van het beleid voor bedrijventerreinen van het in 2005 vastgestelde streekplan Gelderland.

Op 30 juni 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties is een aanpassing van het structuurvisiebeleid als gevolg van de volgende ontwikkelingen.

- Toekomstprognoses wijzen erop dat na 2020 de vraag naar bedrijventerreinen sterk zal afnemen, op termijn (vanaf 2025) treedt zelfs krimp op.
- Maatschappelijk is er weerstand tegen de verrommeling van het landschap ontstaan. Dit vertaalt zich in de vraag naar meer regie van de provincie op het (her)ontwikkelen van de juiste kwaliteit bedrijventerrein op de juiste plek.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt, maar overschot aan bedrijventerrein moet worden voorkomen. Verder vraagt de provincie Gelderland aan de gemeenten om extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten, zoals een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting. Het nieuwe beleid wordt in overleg met samenwerkende gemeenten op regionaal niveau uitgewerkt en tot uitvoering gebracht. In een Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) moet de weerslag van het provinciale beleid zichtbaar worden.

Regionale bedrijventerreinen

Regionale terreinen vervullen een belangrijke (opvang)functie voor de grotere, zwaardere (wat betreft milieuhindercategorie) en op hoogwaardige bereikbaarheid (A-wegen) aangewezen bedrijven. De provincie vindt van belang dat dit type bedrijvigheid zich duurzaam kan vestigen op dit soort hoogwaardige terreinen.

In de structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties is de locatie Laarberg aangewezen als een regionaal bedrijventerrein.

Regionaal Programma Bedrijventerrein

De Regio Achterhoek heeft het Regionaal Programma Bedrijventerrein (RPB) Regio Achterhoek opgesteld.

Het RPB is tevens een nadere uitwerking van de provinciale Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties en het Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument. In het RPB erkent de Regio Achterhoek de noodzaak van een gezamenlijke regionale aanpak om een dreigend overaanbod van bedrijventerreinen te voorkomen.

In het RPB is Laarberg opgenomen als ontwikkeling waarin deze is aangewezen als het terrein waar zware milieuhinderlijke bedrijvigheid kan worden opgevangen. De omvang van de uitgeefbare gronden bedraagt 42 hectare en daarnaast is 20 hectare aangewezen als alternatief innovatie- en energiepark.

Omgevingsvisie Gelderland (ontwerp)

De Gelderse Omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De Omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. De Omgevingsvisie Gelderland betreft een ontwerp, en dient nog te worden vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

Enkele beleidsrichtingen en nieuwe accenten, relevant voor de ontwikkeling regionaal bedrijvenpark Laarberg, zijn:

- De provincie heeft op regionale schaal afspraken met partners over wonen en
- bedrijventerreinen gemaakt. Deze afspraken blijven staan en worden met partijen verder doorontwikkeld.
- Ruimte voor bedrijvigheid is vastgelegd in afspraken met partijen op regionaal niveau. De
- provincie verwijst in de Omgevingsvisie naar deze afspraken. Zij biedt verder ondersteuning aan bedrijven die zich duurzaam willen ontwikkelen door waar mogelijk te faciliteren bij processen en procedures.

Ten aanzien van regionale bedrijventerreinen, regionale programmeringsafspraken en energieopwekking hanteert de provincie Gelderland de volgende uitgangspunten.

Regionale bedrijventerreinen

Regionale terreinen vervullen een belangrijke opvangfunctie voor de grotere, zwaardere bedrijven (wat betreft milieuhindercategorie) die op hoogwaardige bereikbaarheid (A-wegen) zijn aangewezen. Het gaat om bedrijven met een kavel groter dan 0,5 hectare waarvan vestiging op een lokaal bedrijventerrein niet gewenst is. De provincie vindt het van belang dat dit type bedrijvigheid zich in elke Gelderse regio duurzaam kan vestigen op zo'n hoogwaardig terreinen, waarbij met name ruimte voor bedrijven uit categorie 4 en 5 wordt gewaarborgd.

Regionale programmeringsafspraken

De provincie gaat uit van de regionale programmeringsafspraken over voorraden en soorten bedrijventerreinen die in 2011 zijn gemaakt. Deze afspraken zorgen voor voldoende kwaliteit en kwantiteit van bedrijventerreinen. Daarin staan onder meer afspraken over regionale bedrijventerreinen, intergemeentelijke terreinen en kadegebonden terreinen. Het uitgangspunt

is zorgvuldig ruimtegebruik: terughoudend zijn met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.

Energieopwekking en energieneutraliteit in de Achterhoek

In een regionaal 'routekaart'-proces maakt de provincie afspraken met regio's, gemeenten, terreinbeherende organisaties en netwerkbedrijven over hoe de ambities voor energietransitie per regio waar te maken.

Uitgangspunt van de routekaarten is de ambitie die binnen de regio leeft rond windenergie, zonne-energie, gebruik van warmte en energie uit biomassa.

Het routekaartproces resulteert eind 2013 in een overzicht van de locaties en ambities die de provincie en partijen in de Achterhoek hebben voor hernieuwbare energie: windenergie, zonne-energie, gebruik van warmte en energie uit biomassa.

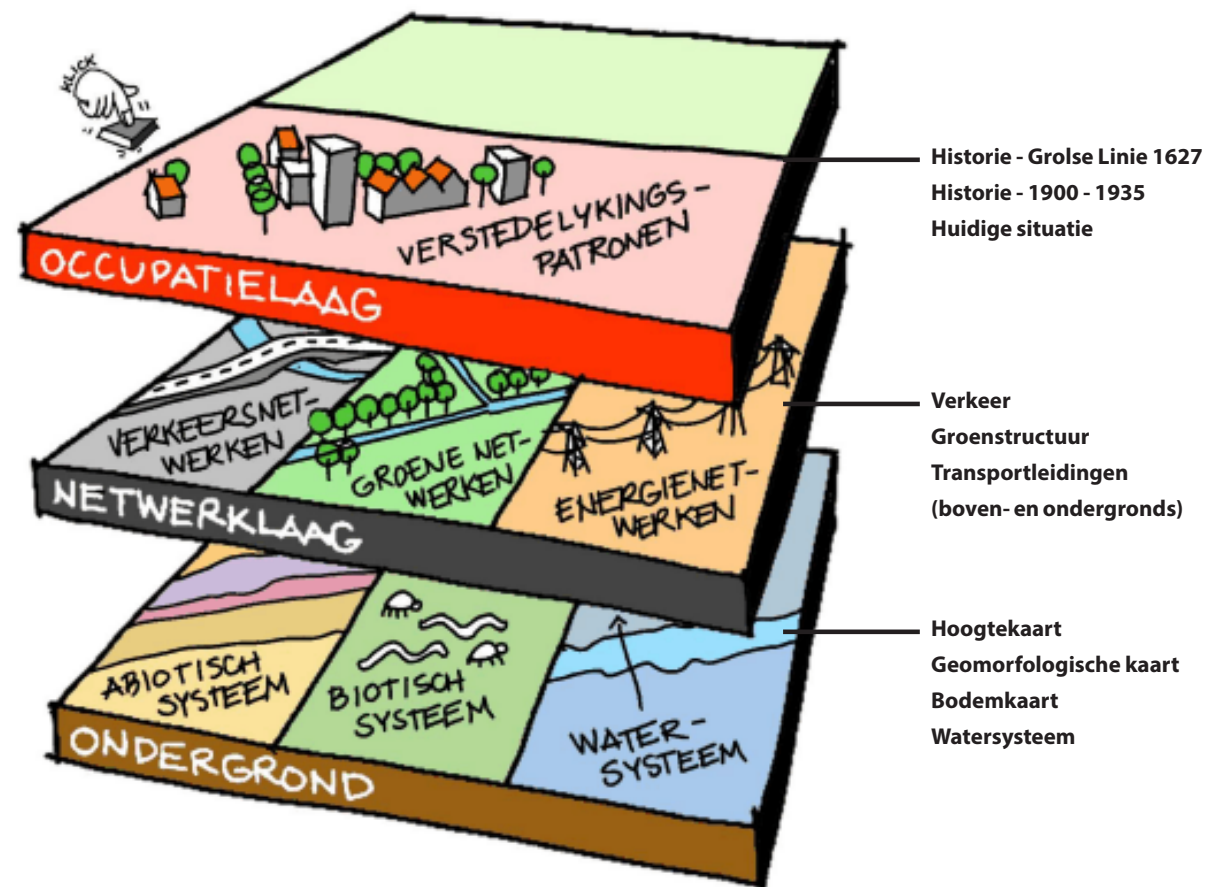
In de regio Achterhoek is er een sterke ambitie om te komen tot een energieneutrale regio. Organisatiestructuren als AGEM en BION zijn samenwerkingsvormen om die energieneutraliteit te verwezenlijken. De regio loopt voorop in ontwikkelingen bij mest(co-)vergisting met bedrijven als Friesland Campina en Groot-Zevert.

2.2 Marktanalyse

De Provincie, regionale en lokale overheden hebben heel bewust ingezet op één regionaal bedrijventerrein voor West Achterhoek (A18) en één regionaal bedrijventerrein voor Oost Achterhoek (Laarberg). Een bundeling van krachten om daarmee de concurrentiepositie van de regio te waarborgen, te verstevigen en te verbeteren. Op Laarberg is ruimte voor ondernemingen tot en met milieucategorie 5 en grote (boven) regionale ondernemingen. Mede op basis van onderzoek van de STEC Groep is de marktvraag nauwkeurig in beeld gebracht.

De Achterhoek is van oudsher economisch sterk in de maakindustrie en de landbouw, in vakmanschap en in innovatie in de toepassing van nieuwe technieken. De kansen voor verdere innovatie worden gezien in verduurzaming van productieprocessen en energievoorziening. De Achterhoek (bron: Regionale Structuurvisie Achterhoek) kiest nadrukkelijk voor een bijdrage aan duurzame energieproductie. Laarberg kan de katalysator zijn voor nieuwe economie. Het grootste deel van de ondernemingen in de Achterhoek bestaat uit het MKB. Er is geconstateerd dat het MKB behoefte

heeft aan ander soortige omgevingen. Meer gericht op samenwerking. Alleen is men vaak niet in staat om te investeren in onderzoek en ontwikkeling. Op regionale bedrijventerreinen kan voldoende ingespeeld worden op die nieuwe behoeften.



Afbeelding: Lagen benadering

3. Verhaal van de plek

3.1 Inleiding

Het verhaal van de plek vormt de basis voor een ontwikkeling met ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij of voegen ontbrekende kwaliteiten toe aan het verhaal. Om het verhaal van Laarberg te bepalen is het gebied geïnventariseerd en geanalyseerd. Hiervoor is de lagenbenadering toegepast. In deze lagenbenadering worden drie lagen nader bekeken: de occupatielaag, de netwerklaag en de ondergrond.

3.2 Identiteit

Het landschap is opgebouwd uit vele zichtbare en onzichtbare lagen. Oude abiotische patronen en cultuurhistorische lagen schemeren door de nieuwste lagen van verstedelijking en landgebruik heen.

De ondergrond laat zien dat Laarberg op een overgangsgedebiet ligt tussen het oude hoevenlandschap met grillige vormen en het jonge ontginningslandschap met meer rechtlijnige verkavelingspatronen. Ten zuiden en noorden van het gebied liggen twee beekdalen. Een belangrijke lijn doorkruist het gebied: de Grolse Linie 1627. In dit spel van lijnen en vlakken zijn er de 20e en 21e eeuwse ingrepen in het gebied die van invloed zijn op de huidige situatie. Dit betreffen de stedelijke uitbreidingen en harde infrastructurele doorsnijdingen in het landschap. Hier ligt een belangrijke ontwerpopgave om de nieuwe ingrepen te laten versmelten met het huidige patroon.

De occupatielaag, netwerklaag en ondergrond worden hierna nader toegelicht.



Afbeelding : Ligging Grolse Linie en urnenveld

3.3 Occupatielaag

Grolse Linie 1627

De Grolse Linie is een aanvalslinie uit de Tachtigjarige Oorlog. Wat de Grolse Linie om Groenlo uniek maakt, is dat deze voor het grootste deel nog intact in de bodem aanwezig is, in agrarisch gebied. De linies rondom andere steden zijn vrijwel volledig vergraven ten behoeve van met name snelwegen en nieuwbouwwijken¹. Een deel ervan is gelegen in het plangebied van fase twee, met onder andere het Groot Hoornwerk als bijzondere plek precies op de locatie waar het verkeer van de N18 Laarberg zal oprijden.

De Grolse Linie was een belangrijk onderdeel van het Beleg van Grol (Groenlo) in 1627 door Frederik Hendrik. De verovering van 'die starcke stad Grol', in de zomer van 1627, was een strategisch hoogstandje. De basis van de roem die prins Frederik Hendrik als bevelhebber zou gaan vergaren en die hem uiteindelijk de bijnaam 'de Stedendwinger' zou brengen, was hiermee gelegd. Voor het eerst in de geschiedenis van de Tachtigjarige Oorlog werd voor de verovering van een stad, een volledige insluitingslinie (Grolse Linie) om een vesting aangelegd. Later (bijvoorbeeld bij de belegering van 's-Hertogenbosch) gebeurde dit vaker.

Urnenveld

Tijdens het egaliseren van een perceel dennebos in 1937 werden hier door de heer Assink drie urnen gevonden, gevuld met crematieresten. Eveneens werd hier in 1937 een urn gevonden en crematieresten tijdens het afgraven van een zogenaamde bult. Rondom boerderij Holtkamp werden vondsten van urnen gedaan tijdens het ontginnen van de heide ter plaatse. Onder andere is een kerbschnittschaal gevonden bij het ploegen van een "bult" met een breedte van circa 2 meter. Verschillende andere urnen die hierbij aan de oppervlakte kwamen zijn niet verzameld. De urnen dateren uit de late bronstijd en vroege ijzertijd.

Historie circa 1900

Op de kaart uit 1950 is het ontstaan van het landschap goed te zien. Het plangebied ligt op het scheidingsvlak van twee landschapstypen; de heideontginningen met de rechtlijnige verkaveling en het kleinschalige coulisselandschap. De Hupselsche beek (tegenwoordig de Leerinkbeek), de Slinge, de Ruiterweg en de Oude Borculoseweg zijn de kenmerkende lijnen. De Leerinkbeek ligt in het jonge ontginningenlandschap en heeft een rechte loop. De verkavelingsrichting staat haaks op

de beek. De Slinge daarentegen meandert door het coulissenlandschap.

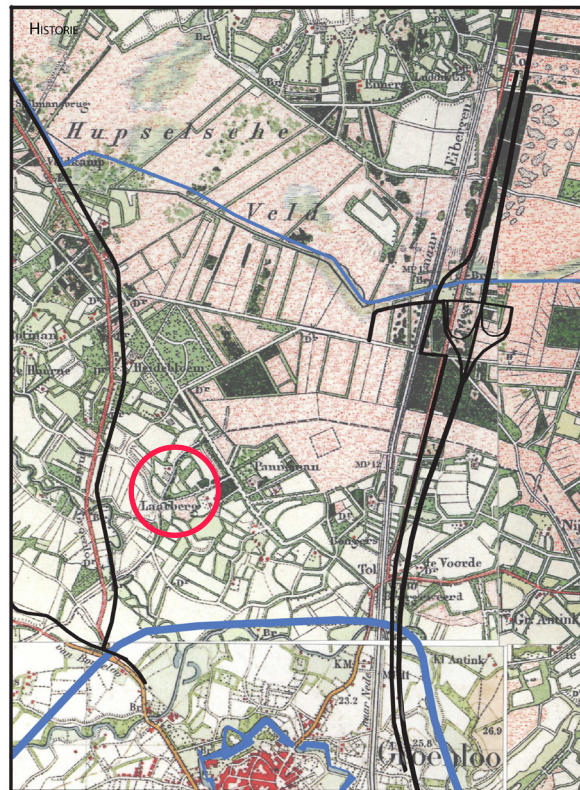
Het bedrijvenpark Laarberg is vernoemd naar de boerderij Erve Laarberg aan de Oude Borculoseweg. De naam van de boerderij komt van de familienaam Laarburg die later veranderd is in Laarberg. De oude kern Groenlo met haar grachtensysteem is duidelijk zichtbaar.

Huidige situatie (2012)

De verkavelingspatronen van het jonge ontginningslandschap en het coulissenlandschap zijn nog steeds zichtbaar. De rechtlijnige patronen van het ontginningsgebied is vooral zichtbaar door de lijnvormige beplantingsstructuren.

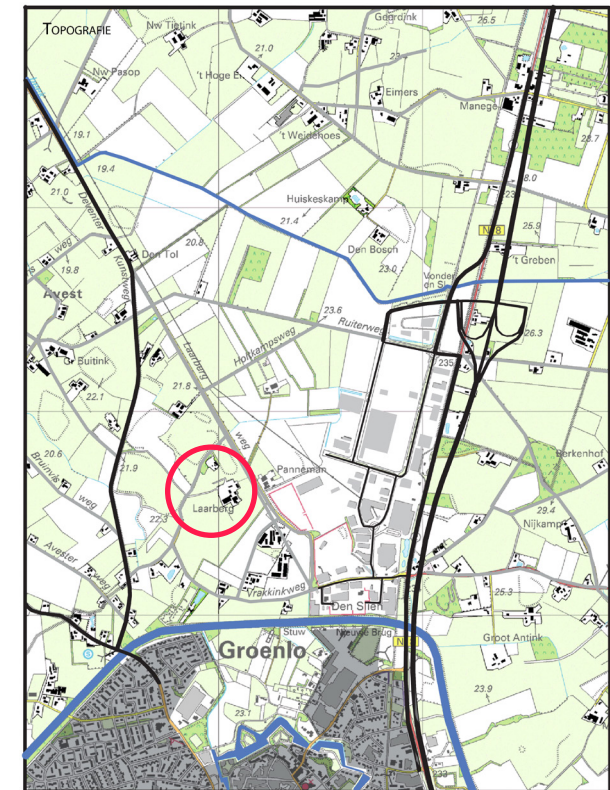
Het coulissenlandschap wordt gekenmerkt door microreliëf, verspreid staande bebouwing en houtwallen. Veel van de houtwallen zijn in de loop van de tijd verdwenen.

De Leerinkbeek volgt haar oorspronkelijke loop. De Slinge is sterk gekanaliseerd. De historische kern en het grachtensysteem zijn nog intact. Een groenzone ten noorden van de historische kern vormt de schakel naar het buitengebied.



HISTORISCHE KAART CA. 1900

Afbeelding : Historische ca. 1900



Afbeelding: Huidige situatie(2012)

Daarnaast zijn in en rondom het plangebied woningen aanwezig. In het plangebied zijn twee woningen aanwezig waarvan er één reeds is aangekocht.

3.4 Netwerklaag

Verkeer

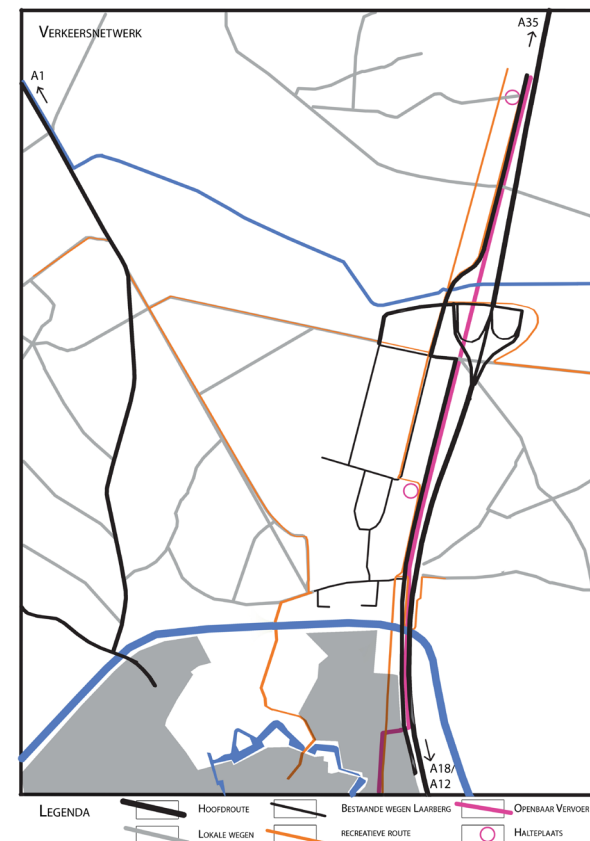
Het bedrijventpark Laarberg is gunstig gelegen en goed bereikbaar. Via de N18 is aansluiting op het snelwegennetwerk A18, A12 en A35. Via de Deventerkunsweg is er een (weliswaar indirecte) verbinding met A1. Een directe aansluiting richting Duitsland ontbreekt.

Het bedrijventpark is aangesloten op lokale fietsroutes. Deze vormen een goede langzaamverkeersroute voor onder andere woonwerkverkeer voor werknemers uit de nabije omgeving.

In de nabijheid van Laarberg (tegenover het bedrijf VION) is een OV-busverbinding die de mogelijkheid biedt aan werknemers om gebruik te maken van het openbaar vervoer voor woon-werkverkeer. Ontwikkelingen rond de N18 en de uitbreiding van Laarberg maken heroverweging van de gewenste locatie van de halte en routing gewenst.



Afbeelding : Ligging Laarberg in de regio



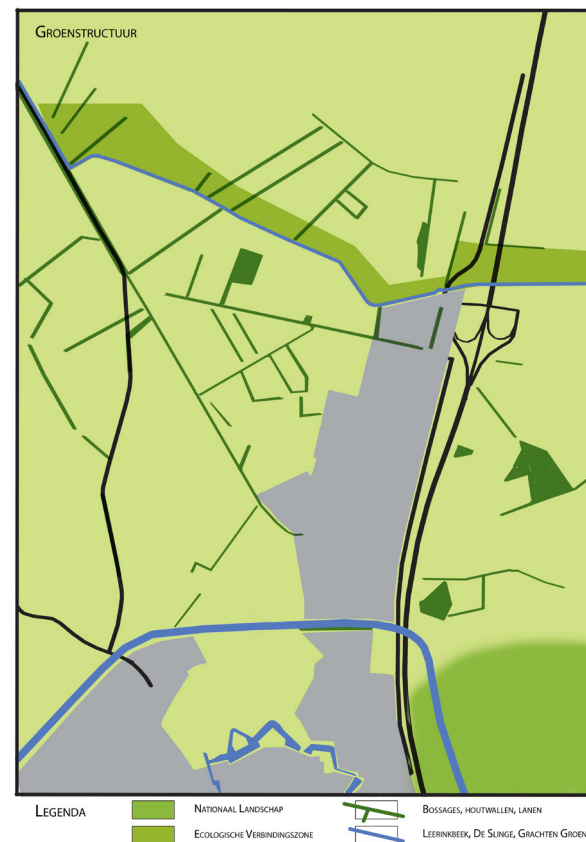
Afbeelding : Verkeersnetwerk

Groenstructuur

In het plangebied zijn houtwallen en laanbeplanting aanwezig. Daarbij is niet altijd sprake van inheemse soorten. De kwaliteit van het groen (vitaliteit en landschappelijke kwaliteit) is beperkt. Wel heeft het groen een betekenis voor vleermuis routes over Laarberg. De Leerinkbeek is een ecologische verbingszone (EVZ) welke deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur (EHS)². In de omgeving van het plangebied zijn twee Natura 2000 gebieden gelegen, te weten het Zwillbrocker Venn (op circa 4 kilometer van Laarberg, in Duitsland) en het Korenburgerveen (op circa 7 kilometer van Laarberg).

Transportleidingen

Het plangebied wordt door een tweetal belangrijke energieleidingen doorsneden: een hoogspanningsleiding van 150 Kilovolt (Kv) en een gastransportleiding. Binnen de bijbehorende zones gelden beperkingen voor wat betreft bouw mogelijkheden. Voor de hoogspanningsleiding geldt een onderzoekszone van 2 keer 80 meter, met een zone waarin beperkte bouw mogelijk is van 2 keer 17,5 meter.



Afbeelding : Groenstructuur

Voor de gastransportleiding geldt een onderzoekszone van 2 keer 115 meter. Nieuwe wetgeving is in de maak die deze zone aanzienlijk zal verkleinen.

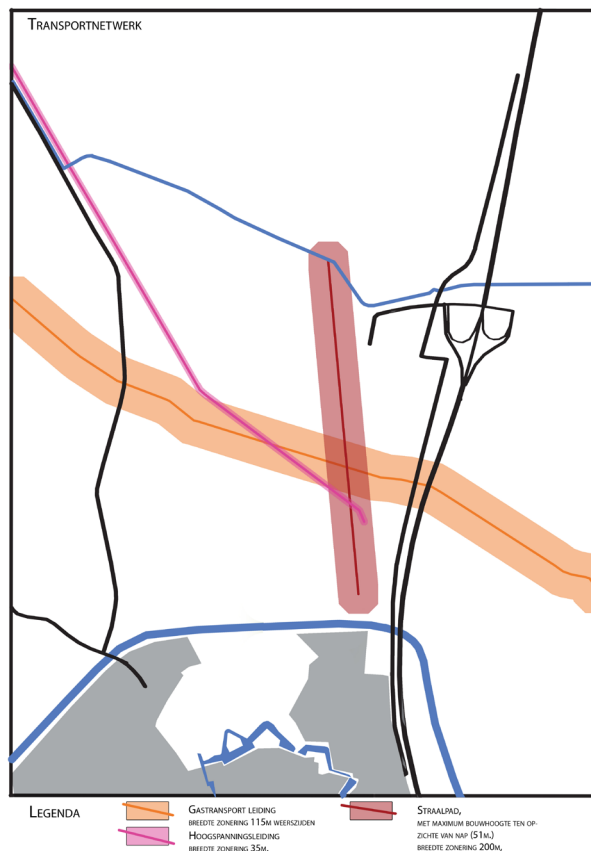
Radarverstoringsgebieden

Daarnaast zijn in het plangebied radarverstoringsgebieden gelegen. Deze dienen ter bescherming van de werking van antennevelden. Binnen deze gebieden gelden beperkingen voor wat betreft bouwhoogte.

Milieuzonering

In en rondom het plangebied zijn woningen gelegen. Woningen kunnen een belemmerend effect hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van soorten bedrijvigheid en daarnaast kan bedrijvigheid negatieve effecten met zich mee brengen voor woningen. Het betekent niet dat beide functies niet samen kunnen gaan.

² Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten, Provincie Gelderland, 2005



Afbeelding : Transportnetwerk

3.5 Ondergrond

Hoogtekaart

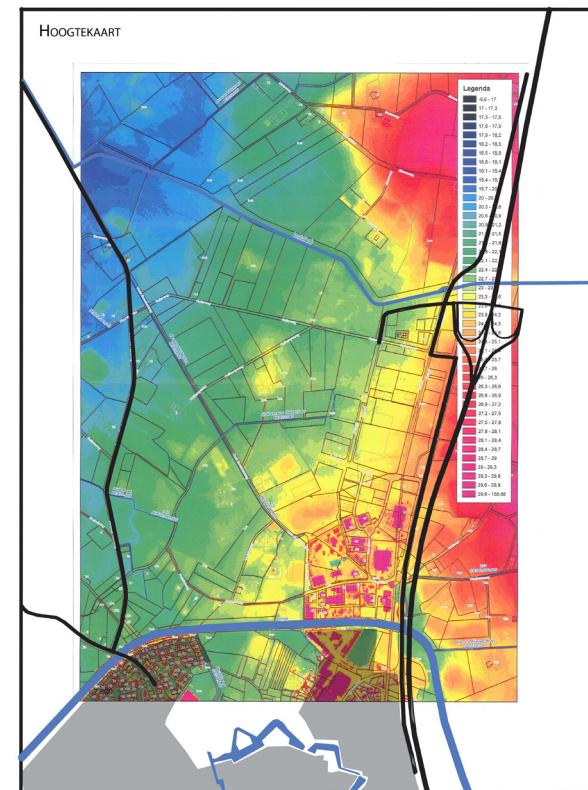
In het verleden is voornamelijk op de natuurlijke hogere delen in het gebied gebouwd. De eerste fase is gerealiseerd op een dekzandrug. Het terrein loopt richting het noordwesten af. Het noordwestelijke deel van het plangebied ligt dus lager en is van nature natter. De hoogte van het plangebied varieert van 20-25 meter boven NAP.

Geomorfologie

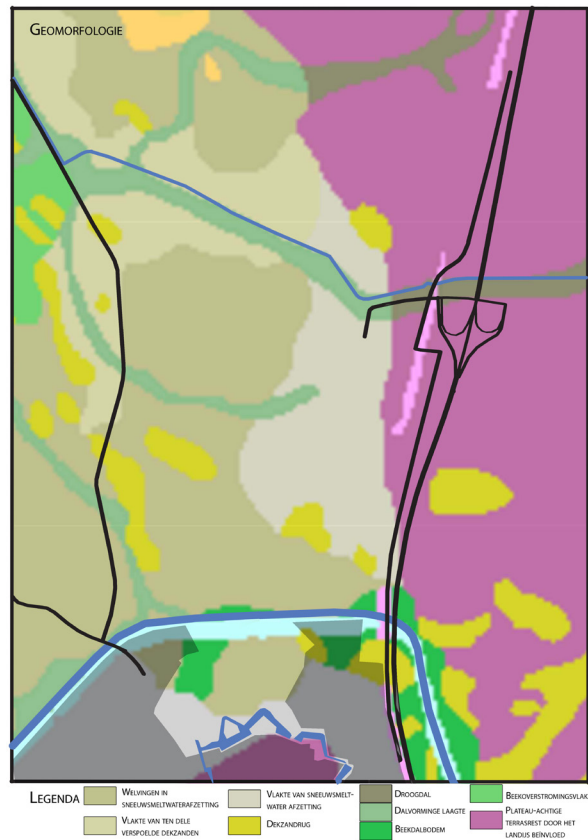
Het plangebied bestaat grofweg uit twee gebieden; Welvingen in sneeuwsmeltwaterafzettingen en Vlake van ten dele verspoelde dekzanden. Verspreid in het plangebied liggen enkele dekzandruggen. Deze liggen met name in de eerste fase van Laarberg. De Leerinkbeek en de Slinge liggen in een dalvormige laagte.

Bodemkaart

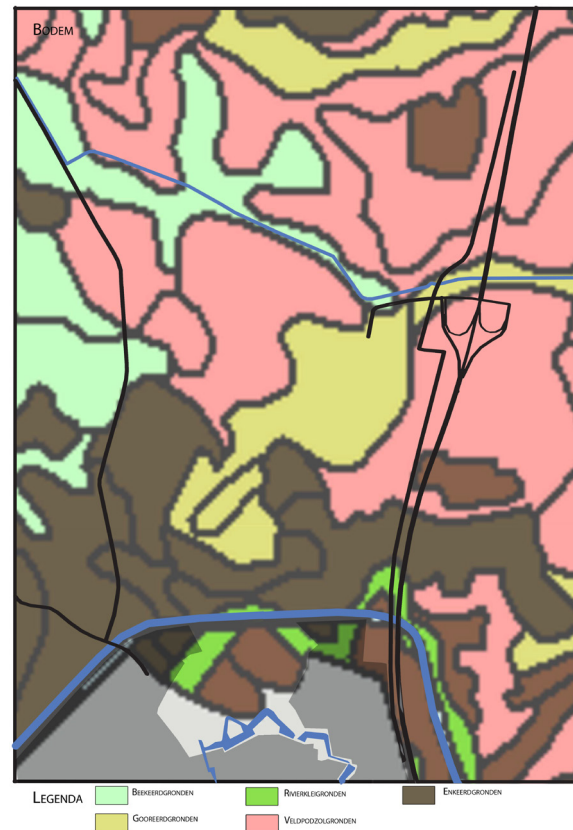
De bodem op Laarberg bestaat hoofdzakelijk uit drie grondsoorten: veldpodzolgrond, enkeerdgrond en gooreerdgrond. Met name de enkeerdgronden liggen hoger in het gebied. Dit zijn van oudsher rijkere gronden waarop akkerbouw plaatsvond. De Leerinkbeek en Slinge liggen respectievelijk in beekerd- en rivierkleigrond.



Afbeelding : Hoogtekaart



Afbeelding : Geomorfologie



Afbeelding : Bodemkaart

Watersysteem

Het gebied Laarberg watert af op de Leerinkbeek aan de noordzijde. Deze beek is opgenomen op de legger van het waterschap Rijn en IJssel. Langs de Oude Borculoseweg ligt een kleine waterloop (Afwatering van Heidebloem) die uitmondt in de Leerinkbeek. Het plangebied loopt af van het oosten richting de noord-westhoek. De noord-oosthoek van het plangebied, in de oksel Leerinkbeek/ Afwatering van Heidebloem) staat bekend als een 'nat' gebied.

3.6 Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande lagenbenadering kunnen de volgende conclusies per laag worden getrokken:

Occupatielaag

- De Grolse Linie is bij uitstek een element om als identiteitsdrager te gaan gebruiken op Laarberg.
- Het Hoornwerk is de aangewezen plek om de entree van Laarberg cachet te geven.
- Het bestaande bedrijventerrein Laarberg biedt aanknopingspunten voor de uitbreiding. Hierop dient in deze uitbreiding op te worden aangesloten, zodat een logische verbinding ontstaat tussen oud (bestaand) en nieuw.
- Het aanwezige groen heeft een beperkte kwaliteit. Indien gekozen wordt structuren te onderbreken of te verwijderen, dient rekening gehouden te worden met het inrichten van een alternatieve route voor vleermuizen.
- Zorgvuldige vormgeving van de randen van Laarberg dan wel de aansluiting van Laarberg op het bestaande landschap is een aandachtspunt.

Netwerklaag

- Laarberg heeft een gunstige ligging ten opzichte van het omliggende wegennet.
- In verband met de ontwikkelingen rond de N18 als de uitbreiding van Laarberg, verdient het de voorkeur de routing en de ligging van de OV halte op Laarberg te heroverwegen.
- De Grolse Linie en Oude Borculoseweg maken deel uit van een langzaamverkeersstructuur. Hierop kan aangesloten worden met de langzaamverkeersstructuur over Laarberg.
- Bestaande groenstructuren in het plangebied hebben een beperkte kwaliteit. Afhankelijk van de vitaliteit en landschappelijke kwaliteiten en de inpasbaarheid in het plan, kunnen deze worden gebruikt ter versterking van de identiteit.
- De ligging van twee Natura 2000 gebieden en de EHS in de omgeving is een onderzoeksaspect in de planologische uitwerking in relatie tot m.e.r.-plichtige activiteiten.
- De hoogspanningsleiding brengt beperkingen met zich mee voor wat betreft functies en bouwmogelijkheden.
- De gastransportleiding verdient nadere aandacht.

- Er dient rekening te worden gehouden met nabijgelegen woningen en mogelijke beperkingen die daaruit voortvloeien.

Ondergrond

- Er is een logische plek aan te wijzen voor waterberging, namelijk op de lager gelegen gronden in het noordwestelijk deel van het plangebied.

4. Bouwstenen

De bouwstenen vormen de uitgangspunten voor het uiteindelijke masterplan. Dit zijn de belangrijkste uitgangspunten, bepalend voor keuzes, bepalend voor het uiteindelijke plan. Veranderen de bouwstenen, dan zal dit ook consequenties hebben voor het plan.

4.1 Bouwsteen Identiteit en ambitie

De occupatielaag biedt de aanleiding voor een (ruimtelijke) identiteitsdrager voor Laarberg. Dit betreft de Grolse Linie, een krachtig element (nog onzichtbaar maar wel als archeologisch monument beschermd) en een cultureel historische waardevolle linie, die samen met haar directe omgeving kansen biedt voor Laarberg. Deze zone biedt kansen om het hart van de ontwikkeling te vormen. Het Groot Hoornwerk kan daarbij extra cachet geven aan de entree van afrit N18 voor Laarberg, een combinatie van cultuurhistorie en de 21e eeuw. Deze zone kan daarbij meerdere functies krijgen:

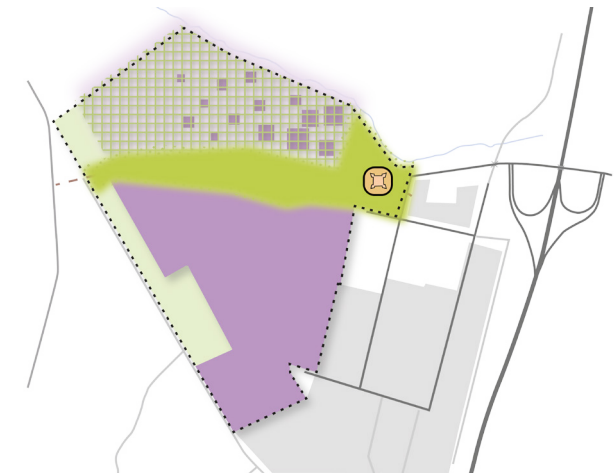
- De identiteitsdrager; Laarberg is het bedrijfsterrein gelegen rond de Grolse linie.
- De etalage; bedrijven kunnen in deze zone en rond de linie laten zien wat zij produceren.
- Het park; deze zone kan voor werknemers een prettige plek worden om te pauzeren.

- De voorzieningszone; gemeenschappelijk gebruikte voorzieningen of bijzondere functies kunnen in deze zone een herkenbare plek krijgen.

Aan deze identiteitsdrager mag een hoog ambitieniveau hangen. Beeldkwaliteit is daarbij van groot belang om de ruimtelijke compositie te waarborgen.

Voor de gebieden ten noorden en zuiden gelden lagere eisen. Ten zuiden en ten noorden van de zone rond de Grolse Linie kan de identiteit van het bedrijventerrein opgehangen worden aan landschappelijke kenmerken. Hierbij kan gedacht worden aan de richting van het landschap, de kenmerkende lange lijnen of de huidige structuren die beeldbepalend en waardevol zijn.

Laarberg wil over enige jaren de bindende economische schakel zijn voor de regio. De ambitie ligt er om Laarberg een duurzame motor te laten worden voor de regio om ondernemers in de 3 topsectoren 'Maakindustrie', 'AgroFood' en 'Duurzame Energie' maximaal te faciliteren. De eerste twee industrietakken zijn zeer sterk vertegenwoordigd in de regio en behoren tot de 9 topsectoren die de Rijksoverheid heeft aangewezen. Topsectoren waar Nederland wereldwijd sterk in is en wil blijven. Tevens is Laarberg de plek waar ruimte is voor de



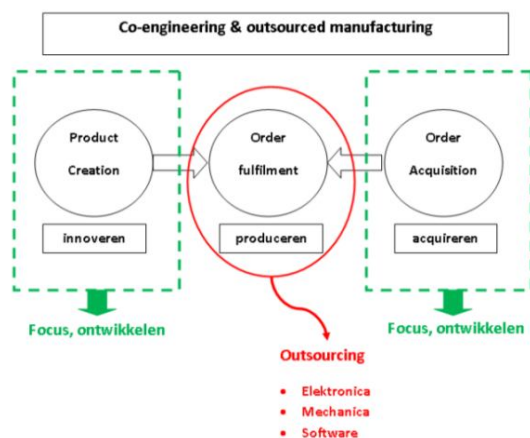
Afbeelding : Identiteit en ambitie

provinciale opgave voor zwaardere bedrijvigheid. Ondernemingen worden steeds vaker ingericht op basis van het 'open innovatie model'. Dat vraagt om fysieke plekken waar de sector zich kan clusteren. Laarberg kan zo'n omgeving worden. Een plezierige omgeving met toegevoegde waarde.

Een modern bedrijvenpark met een hoogwaardige ICT infrastructuur, centrale ontmoetingsruimte, horeca, eventuele maatschappelijke voorzieningen, goede logistiek, ruimte voor trainingen en wellicht leisure. 'Enjoy

work' wordt een belangrijke factor om goed personeel te krijgen en te behouden.

Laarberg als aanjager voor innovatie, vergroening en jong talent. Een locatie waar onderwijs, overheid, ondernemers en onderzoek elkaar gaan ontmoeten. Een aanjager voor het benutten van ieders kwaliteiten. Een plek waar de unieke waarden van de regio samen komen. Kortom een nieuw werkmilieu.



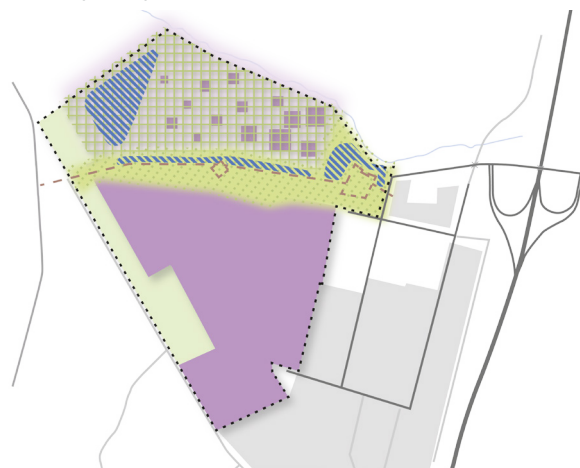
Afbeelding : Co-engineering & outsourced manufacturing

4.2 Bouwsteen Water

Het noordwesten van het plangebied ligt gemiddeld tussen 1 à 2 meter lager dan de rest van het plangebied. Het is van nature een nattere plek. Deze locatie biedt kansen om waterberging te creëren op een natuurlijke laagte in het plangebied.

Naast de natuurlijke laagte in het plangebied, biedt waterberging de mogelijkheid om de Grolse Linie visueel te versterken.

De waterberging voor Laarberg dient binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Dit betekent dat in extreme situaties 74mm/m² verhard oppervlak moet worden geborgen.³



Afbeelding : Mogelijke locaties waterberging

4.3 Bouwsteen Groen

De bouwsteen groen bestaat uit twee onderdelen. Het onderliggende landschap en het aangrenzende landschap. Het onderliggende landschap (gestippelde groene lijn) kenmerkt zich door groene structuren die gekoppeld zijn aan historische lijnen. Het biedt kansen om de kwalitatieve goede structuren en bomen waar mogelijk in te passen in het plan. Daar waar dit groen vitaal is en landschappelijk bijdraagt aan het plan worden deze ingepast. Dit zal nooit ten koste gaan van een goed functionerend bedrijventerrein. Indien groenstructuren verdwijnen die ook een functie hebben als vleermuisroute zullen deze worden gecompenseerd op plekken waar dit groen bijdraagt aan het ruimtelijk beeld van Laarberg. Het aangrenzende landschap (doorgetrokken groene lijn) vraagt om een goede overgang tussen het landschap en Laarberg. Een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke overgang worden vormgegeven door robuuste groenzones van landschappelijke structuren passend bij het landschapstype.

³ duurzaam en veilig water in de stad, Normen en uitgangspunten voor wateraspecten bij stedelijke ontwikkelingen, feb. 2012

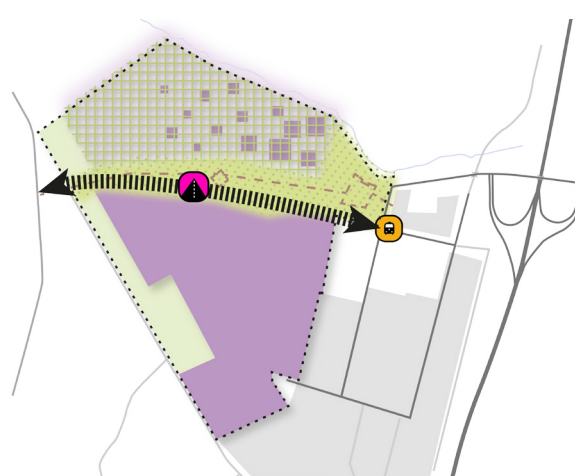


Afbeelding : Nieuwe landschapselementen

4.4 Bouwsteen Verkeer

Verbindingsweg N18 – Deventer Kunstweg.

Het regionaal bedrijvenpark Laarberg krijgt een eigen adres aan de nieuwe N18. Het bedrijvenpark krijgt daarmee een uitstekende ontsluiting op het hoger gelegen verkeersstructuur. Naast de hoofdentree is een ontsluiting aan de westzijde via Deventerkunstweg (richting A1) wenselijk. Tussen de twee ontsluitingen komt een verbinding. Er is voor de mogelijkheden een studie uitgevoerd en aan de hand van de resultaten is gekozen voor een weg over Laarberg. Bij een weg over en

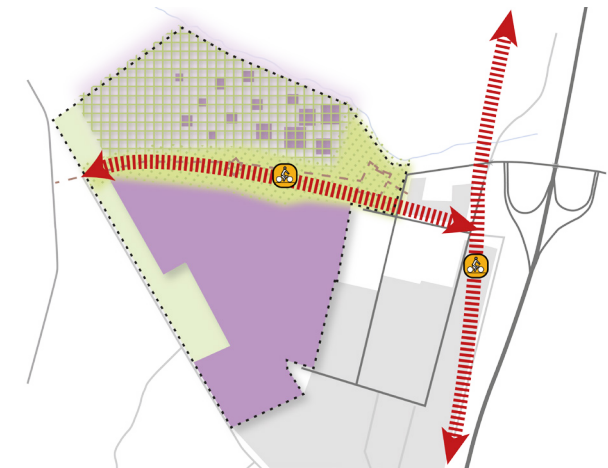


Afbeelding : Verbindingsweg en gewenste locatie OV-halte

als onderdeel van Laarberg biedt de verbinding kansen om de zone rond de Grolse Linie als etalage van Laarberg zichtbaar te maken voor passerend verkeer.

Openbaar Vervoer

Het openbaar vervoer wordt in de toekomst afgewikkeld via de bestaande N18, welke als parallelstructuur van de opgewaardeerde N18 functioneert. Door de uitbreiding van Laarberg komt de huidige halte (kruising N18/ Vredenseweg) decentraal te liggen. Een nieuwe halte dient centraler komen te liggen, zodat het gehele



Afbeelding : Fietsverbinding

bedrijventerrein op relatief korte loopafstand van het openbaar vervoer bereikbaar is. De locatie ter plaatse van de entree en het Groot Hoornwerk biedt daar kansen voor.

Fietsverkeer

De structuur van het fietsnetwerk voorziet in het utilitaire en recreatieve netwerk. De huidige Ruitersweg maakt daar op dit moment onderdeel van uit. Een nieuwe verbinding over Laarberg is daarbij een logisch gevolg. De fietsverbinding tussen de N18 en Deventerkunstweg

kan onderdeel uit gaan maken van de zone rond de Grolse Linie; een route langs cultuurhistorie en een etalage van 21e eeuwse technologie. De noord zuid-fietsverbinding dient vanwege de toekomstige N18 nader zorgvuldig te worden ingepast.

4.5 Bouwsteen Milieu

De bouwsteen milieu bestaat voornamelijk uit een aantal voorwaarden waar vanuit wetgeving aan moet worden voldaan. Echter biedt het ook ruimtelijk functioneel kansen.

Leidingen

Hoogspanningsleiding

De aanwezigheid van de hoogspanningsleiding brengt beperkingen met zich mee. Binnen de onderzoekszone van twee keer 80 meter geldt dat in een zone van 17,5 meter aan weerszijde van de hoogspanningsverbinding geen bouwwerken mogen worden gebouwd, uitgezonderd terreinafscheidingen en bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 2 meter⁴. Deze zone dient daarom zo optimaal mogelijk te worden ingevuld met passende functies. De zone biedt tegelijkertijd door de ligging kansen om aan de westzijde van Laarberg de

landschappelijke overgang van het bedrijvenpark naar het landschap op een goede manier vorm te geven.



Afbeelding : Ligging hoogspanningsleiding, gasbuisleiding

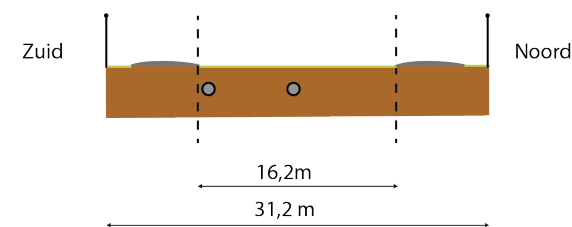
Gasbuisleiding

Het gebied wordt doorkruist door een gasbuisleiding, leidingsegment 4-DVI dat deel uitmaakt van de strategische aantakking Lochem-Winterswijk (LW).

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan⁵ dat binnen een zone van 30 meter bebouwing niet is toegestaan om daarmee de zone vrij te houden voor mogelijke aanleg van nieuwe leidingen. Onder bebouwing worden gebouwen en infrastructuurverstaan. Echter, uitgangspunt voor Laarberg

fase 2 is doortrekken bestaande profiel (afmeting en materialisering) van de Zuidgang⁶. Momenteel zijn er in de leidingenstrook twee leidingen aanwezig van de Gasunie. De zone kan in de toekomst worden voorzien van maximaal vijf leidingen, tot 2021 is de aanleg van tenminste één leiding gepland.

Ondanks de hiervoor genoemde vrij te houden zone dient daarnaast altijd rekening te worden gehouden met een mogelijk groepsrisico vanuit externe veiligheid welke een grotere vrij te houden zone met zich mee kan brengen. Dit dient nader te worden onderzocht.



Afbeelding : Profiel leidingstrook

⁴ Geldt op basis van vigerend bestemmingsplan

⁵ Op basis van de informele reactie van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu op de ingediende zienswijze tegen de aan te houden afstand voor de betreffende leiding opgenomen in de ontwerp Structuurvisie Buisleidingen.

⁶ Met de ingediende zienswijze tegen de ontwerp Structuurvisie Buisleidingen dient inzichtelijk te worden of alle infrastructuur is uitgesloten of dat er toch mogelijkheden zijn.

De aanwezigheid van deze gasbuisleiding biedt echter ook kansen. Het is mogelijk dat ingeplugd wordt op deze leiding voor de aanlevering van groen gas, als product van Laarbergse bedrijvigheid.

Belemmeringstroken

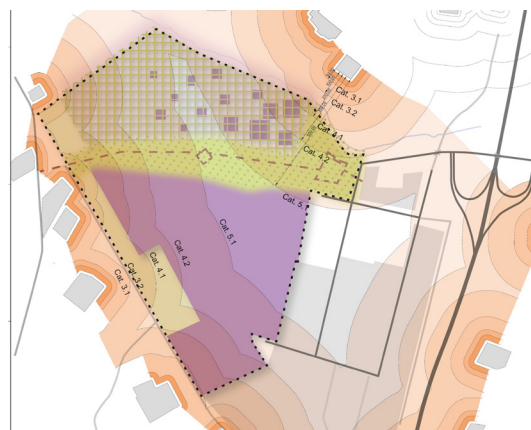
Radarverstoringsgebieden

Radarverstoringsgebieden betreffen zones ter bescherming van de werking van antennevelden. Wanneer bebouwing buiten een bouw- of bestemmingsvlak wordt gesitueerd, moet worden getoetst of deze verstoring werkt voor de antennevelden. Voor bebouwing die hoger is dan 22 meter, moet vooraf worden nagegaan of deze een verstoring kan opleveren voor de werking van de antennevelden.

Milieuzonering

Vanwege de aanwezige woningen in en rondom het plangebied kunnen mogelijke belemmeringen ontstaan. Zoals aangegeven betekent dit niet dat beide functies niet samen kunnen gaan. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het Masterplan wordt er vanuit gegaan dat de woningen die gelegen zijn binnen de plangrenzen verdwijnen.

Op de afbeelding is inzicht gegeven in een mogelijke zonering van de verschillende bedrijfscategorieën. Deze milieucirkels zijn gemeten vanaf het bouwvlak van nabijgelegen woningen richting bedrijvenpark Laarberg. Deze cirkels geven weer welke categorie bedrijvigheid zich waar kan vestigen zonder een directe belemmering te vormen voor de woningen. Het betreft een indicatie en zal in de verdere (planologische) planvorming nader moeten worden uitgewerkt.



Afbeelding : Op basis van vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre

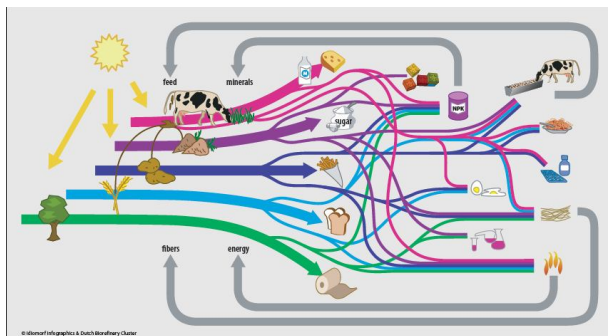
4.6 Bouwsteen Programma

Een nieuw werkmilieu

Laarberg wil letterlijk ruimte voor ondernemingen creëren om de krachten te bundelen en kennis te delen in de genoemde sectoren. Koppelingen tot stand zien te brengen tussen de 'Maakindustrie', 'AgroFood' en 'Duurzame Energie' en ruimte bieden aan zwaardere bedrijvigheid. Ketenintegratie kan leiden tot meerwaarde.

Met de groene chemie zullen de grootschalige geclusterde chemie en de verspreide agrarische bedrijven naar elkaar toe groeien. Agro en chemie zullen verbonden raken. Laarberg is een ideale locatie om dit te stimuleren en huisvesten. De koppeling met de sterk vertegenwoordigde Food & Nutrition en de agrarische bedrijven kan leiden tot nieuwe innovatie en werkgelegenheid in de regio.

Laarberg zal nieuwe innovatieve productiebedrijven van groene grondstoffen, chemie en energie aantrekken. Mineralen en grondstoffen uit afval [mest, bioafval, hoog calorisch afval [HCA], etcetara] en gewassen kunnen door deze innovatieve bedrijven worden teruggewonnen. Er is ruimte nodig voor laboratoria, demonstratie- en testomgevingen en daarnaast voor op- en overslag en



Afbeelding : Energiestromen

bewerking van biomassa. Er ontstaat een spin off voor de Maakindustrie en synergie met het platteland. Laarberg als broedkamer/proeftuin voor de regio waar kennis en nieuwe product marktcombinaties in de maakindustrie geëxploiteerd worden. Laarberg als voedingsbodem voor nieuwe technologie. Door het openbaar groen zoveel mogelijk te bundelen ontstaat een groene parkachtige omgeving, waarbij het beleven een belangrijke factor zal zijn. Daarmee zal het regionale bedrijvenpark zich in alle opzichten onderscheiden van de lokale bedrijventerreinen, maar ook van het regionale bedrijvenpark A18.



Na vaststelling van het ruimtelijke concept zal in samenwerking met ondernemers gewerkt gaan worden aan een nieuw onderscheidend werkmilieu; niet via de traditionele 'top-down' werkwijze, maar via een 'bottom-up' benadering waarin samen met de ondernemers opzoek gegaan wordt naar het juiste werkmilieu.



Afbeelding : Traditionele 'top-down' versus gewenste 'bottom-up' werkwijze

5. Milieueffectrapportage

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het MER beschreven. In het MER is onderzocht wat de te verwachten effecten zijn van de voorgenomen ontwikkelingen (zoals opgenomen in het Masterplan). De bouwstenen, beschreven in het vorige hoofdstuk, zijn input geweest voor de toetsing.

In 5.1. wordt per (milieu-) aspect inzicht gegeven in de invloed die de voorgenomen ontwikkeling op het betreffende aspect heeft. Voor een uitgebreide toelichting op de milieueffecten als gevolg van het voornemen wordt verwezen naar het planMER. Dit is als bijlage opgenomen in deze Structuurvisie.

Het planMER laat zien dat de voorgenomen ontwikkeling op een aantal aspecten negatieve effecten met zich mee brengen. In het planMER zijn alternatieven beschouwd, waarin de negatieve aspecten zoveel mogelijk beperkt worden. Op basis daarvan is een voorkeursalternatief ontwikkeld. Het voorkeursalternatief betreft het plan dat deze negatieve aspecten zoveel mogelijk beperkt en daardoor vertaling krijgt in deze Structuurvisie. Het voorkeursalternatief wordt toegelicht in 5.2.

5.1 Milieuaspecten

Natuur

Natura 2000-gebieden

Binnen enkele Natura 2000-gebieden is sprake van een kleine toename van stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen industriële activiteiten en toename van verkeer. In deze gebieden is nagenoeg geen toename toegestaan, met uitzondering van het Duitse gebied Zwillbrockervenn & Ellewickerfeld. In Duitsland zijn de normen minder streng en is de toename als gevolg van de ontwikkeling van Laarberg II toegestaan.

Voor de Nederlandse gebieden (op een afstand van 7 tot 10 km) ligt de depositietoename van de ontwikkeling van Laarberg fase II als geheel tussen 0,5 en 1 mol N/ha/jaar. De depositietoename is in absolute zin een dusdanig kleine verandering dat deze ecologisch gezien verwaarloosbaar is.

Ecologische hoofdstructuur

Ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur geldt dat het bosje aan de Ruitersweg in de ontwerp Omgevingsvisie Gelderland, die aan het eind van het jaar wordt

vastgesteld, aangewezen is als Gelders Natuurnetwerk. Voorheen was dit een ecologische verbingszone (met een minder zwaar beschermingsregime dan het Gelders Natuurnetwerk). Voor het Gelders Natuurnetwerk geldt een 'nee, tenzij-benadering': Ruimtelijke ontwikkelingen hierbinnen zijn niet mogelijk tenzij er geen alternatief is en er dwingende redenen van groot openbaar belang zijn. Tevens geldt een compensatieplicht indien de betreffende natuurwaarden niet behouden kunnen worden. Het is derhalve van belang dat dit perceel behouden blijft en als onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk kan functioneren. Met de voorgenomen ontwikkeling voor de uitbreiding van Laarberg wordt nog onvoldoende bijgedragen aan de doelen van de Groene Ontwikkelingszone gelegen rond de Leerinkbeek.

Een smalle zone rond de Leerinkbeek is ook aangewezen als Gelders Natuurnetwerk. Deze ligt net buiten het plangebied. Daar omheen ligt een ruime zone die in de Omgevingsvisie is begrensd als Groene Ontwikkelingszone welke wel binnen het plangebied valt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, mits tegelijkertijd de natuurwaarden versterkt worden. Er is bij de voorgenomen ontwikkeling voor Laarberg een zone van 10 meter

tussen de gerealiseerde verbindingzone en toekomstige bebouwing gereserveerd. Hiermee wordt enigszins bijgedragen aan het ‘zoneren van overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies’, maar wordt niet of nauwelijks nagestreefd om de ‘samenhang tussen natuurgebieden te bevorderen of het functioneren als netwerk te versterken’.

Vanwege de aanwezigheid van het Gelders Natuurnetwerk in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling dienen maatregelen te worden getroffen om de uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen.

Beschermde soorten (Flora en Faunawet)

Er zijn negatieve effecten te verwachten op aanwezige soorten en daardoor is de voorgenomen ontwikkeling strijdig met de Flora- en Faunawet voor een aantal beschermde diersoorten waardoor het plan niet uitvoerbaar is. Het gaat onder andere om de boomvalk, buizerd, ransuil, steenuil en diverse vleermuizen.

Het is noodzakelijk om voor de hiervoor genoemde diersoorten maatregelen te nemen om tot een uitvoerbaar plan te komen en waarmee overtredingen op de

verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet in de toekomst voorkomen worden. De maatregelen zijn van invloed op de inrichting van het plangebied en het is daardoor van belang om hier in een vroegtijdig stadium inzicht in te hebben.

Bodem en water

Bodem- en grondwaterkwaliteit

Het plangebied is voor het overgrote deel ‘onverdacht’. Verspreid in het plangebied ligt een aantal locaties dat aandacht behoeft ten aanzien van bodem- en grondwaterkwaliteit wanneer een ontwikkeling plaatsvindt op deze locaties.

Het risico op verspreiding van bodem- of grondwaterverontreinigingen als gevolg van de beoogde ingrepen is klein als de daarvoor geldende aandachtspunten in acht worden genomen. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Wanneer grond wordt ontgraven in het plangebied mag deze in principe direct (zonder keuring) worden toegepast

in de omgeving en ook in andere gebieden, aangezien het gebied nu onder de hoogste kwaliteits-/ontgravingsklasse valt (Bodemkwaliteitskaart/Nota bodembeheer regio Achterhoek). Uitzondering hierop vormt grond van ‘verdachte locaties’. Deze zijn beperkt aanwezig in het plangebied, zoals hiervoor aangegeven. Bij grondverzet op deze locaties moet eerst een partijkeuring plaatsvinden voordat deze ergens anders toegepast kan worden.

Effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit worden niet verwacht. Grondwaterbeschermingsgebieden of gevoelige/beschermde ecologische wateren liggen niet nabij het plangebied.

Om nadelige gevolgen van eventueel afstromend hemelwater richting oppervlaktewater te voorkomen, wordt het hemelwater vanuit het plangebied niet rechtstreeks geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het water wordt geïnfiltreerd in infiltratievelden of eerst geborgen binnen het plangebied. Door toepassing van een zogenaamd ‘drievoudig stelsel’ wordt daarbij ook hemelwater van daken en parkeerterreinen gescheiden.

Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit

Voor het plangebied is een watertoets uitgevoerd waarbij inzicht is gegeven in de gevolgen van het ruimtelijke plan voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Er is daarbij gekeken naar de volgende toetsingsthema's:

- Riolerings en Afvalwaterketen: toename van afvalwater (droog weer afvoer; DWA)
- Wateroverlast (oppervlaktewater): toename van het verhard oppervlak
- Grondwateroverlast: slecht doorlatende lagen in de ondergrond, kwel en dempen van perceelsloten of andere wateren
- Inrichting en beheer: wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap
- Volksgezondheid: functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)
- Natte natuur: natte EVZ

Voor alle thema's geldt dat geen grote effecten worden verwacht. Er gelden wel aandachtspunten om eventuele effecten te voorkomen. Het is echter niet noodzakelijk om in deze structuurvisie daar randvoorwaarden voor op te nemen.

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Landschappelijke waarden

Door de realisatie van Laarberg is sprake van aantasting van de landschappelijke waarden. De karakteristiek van het landschap wordt namelijk aangetast door het verdwijnen van groenstructuren door de komst van bedrijvigheid en realisatie van nieuwe lijnen. De effecten worden verzacht door diverse inpassingmaatregelen (zoals groene randen op overgang landbouw en bedrijventerrein) en randvoorwaarden die worden gesteld ten aanzien van beeldkwaliteit.

Cultuurhistorisch waardevolle structuren

De belangrijkste cultuurhistorische elementen (Grolse Linie) worden opgenomen in de structuur en zijn onderdeel van het plan. De verkavelings- en ontginningsstructuur gaat hierbij wel verloren.

Met het plan voor Laarberg wordt de Grolse Linie deels weer zichtbaar gemaakt in het landschap. Op dit moment ligt de Grolse Linie verscholen in de ondergrond. Het doel in het plan is de structuur weer zichtbaar en beleefbaar te maken

Archeologische waarden

Er komen veel archeologische waarden voor in het plangebied. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bedrijvigheid en infrastructuur gerealiseerd waarvoor graafwerkzaamheden plaats gaan vinden. De verwachting dat bij graafwerkzaamheden in het plangebied archeologische resten worden gevonden is groot.

Voor het archeologisch waardevolle gebied rondom de Grolse Linie geldt dat dit grotendeels gevrijwaard wordt van bebouwing. Er zijn minimale bouw mogelijkheden toegestaan. Het Groot Hoornwerk, onderdeel van de Grolse Linie, wordt ontwikkeld waarbij de contouren van grondwal weer zichtbaar worden gemaakt en functies worden toegevoegd. De ontwikkeling zorgt enerzijds voor cultuurhistorische zichtbaarheid waarbij het doel is de archeologische waarden te conserveren. Hierdoor worden op deze plek minimale effecten verwacht.

Voor het urnenveld en op de plek van geomorfologische eenheden met plaggendek geldt dat op deze plek bedrijvigheid is gepland. Dit gebied betreft een AMK-terrein, welke behouden dient te worden als vindplaats, en kent tevens een hoge archeologische

waarde. Ondanks dat op deze plek de grond mogelijk al geroerd is door de daar aanwezige (voormalige) boerderij, wordt daar toch aantasting verwacht.

In verband met graafwerkzaamheden in gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarde worden negatieve effecten verwacht. Er worden ten aanzien van archeologie in het kader van deze structuurvisie geen maatregelen getroffen en daarvoor geldt dat het gemeentelijk archeologiebeleid gevolgd dient te worden.

Verkeer

Voor verkeer worden geen grote effecten verwacht. De wijziging van de ontsluitingsstructuur heeft geen substantiële wijzigingen tot gevolg voor de verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid.

Aandachtspunt vormt wel de westelijke secundaire ontsluiting via de Oude Borculoseweg/Deventer Kunstweg. Deze secundaire ontsluiting (een zogenaamde 'achterdeurontsluiting') is kwetsbaar omdat de wegen hier niet zijn gedimensioneerd op een ontsluiting van Laarberg. Ook in de huidige situatie zijn deze wegen al onvoldoende qua capaciteit. Bij openstelling van de directe ontsluiting vanuit de noordzijde van Laarberg II

richting Oude Borculoseweg/Deventer Kunstweg zal een direct effect op de verkeersintensiteit daar merkbaar zijn; vooral door een (lichte) stijging van motorvoertuigen op de Deventer Kunstweg ten opzichte van de huidige (en autonome) situatie.

Gezien de huidige onvoldoende situatie, zijn maatregelen nodig als deze secundaire ontsluiting leidt tot een toename van de reeds te hoge huidige intensiteiten. Vooral als deze ontsluitingsstructuur gebruikt gaat worden door doorgaand verkeer door de regio Achterhoek. Het is noodzakelijk dat maatregelen worden getroffen om dit verkeer te ontmoedigen en een goede ontsluiting van het gebied aan de westzijde te waarborgen.

Geur

Er treden naar verwachting geen relevante effecten op van nieuwe bedrijven op Laarberg met een geuremissie op de omgeving van het plangebied. Bij vestiging van nieuwe bedrijven met een geuremissie op Laarberg II kan het leefklimaat in de directe omgeving en in het plangebied zelf lager worden door een mogelijk hogere cumulatieve geurbelasting.

De voorgestelde milieuzonering voorziet in hoofdlijnen in voldoende afstand tussen hinderproducerende en

hindergevoelige functies. Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de milieuvergunning (of de algemene regelgeving op het gebied van milieuhinder) altijd een nadere toetsing plaats. Bij naleving van deze regels kan een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' worden gegarandeerd.

Ook levert het plan waarschijnlijk geen nieuwe belemmeringen op voor eventuele uitbreidingsplannen voor omliggende veehouderijen ('omgekeerde werking'). Aandachtspunt hierbij is dat bij realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten in het noordwesten van het plangebied de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf Huurninkallee 11 mogelijk belemmerd kan worden. Het is daarom noodzakelijk maatregelen te treffen om de uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen.

Luchtkwaliteit

Onderzocht is de invloed op de luchtkwaliteit van de nieuwe industriële activiteit en de verkeersaantrekkende werking van regionaal bedrijvenpark Laarberg fase II. Voor zowel stikstofdioxide als fijnstof geldt dat de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³ ruim niet overschreden wordt als gevolg van de voorziene ontwikkeling van Laarberg II. De concentraties zullen volgens de worst case berekening lokaal wel toe kunnen nemen. De verwachte toenames

vinden (over het algemeen) echter niet plaats bij gevoelige bestemmingen.

Geluid

Voor geluid geldt dat sprake is effecten als gevolg van industriële activiteiten en toename van verkeersintensiteiten.

Industriële activiteiten

Het geluidonderzoek laat zien dat bij uitvoering van het plan een aanzienlijk aantal woningen hogere waarde behoeven, omdat zij de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschrijden (ook veel woningen in bebouwde kom van Groenlo). Daarnaast wordt voor 8 woningen aan de Oude Borculose weg de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 60 dB(A) voor geluidgevoelige bestemmingen overschreden (voor nieuwe woningen geldt een maximale waarde van 55 dB(A)). Deze overschrijding is niet toegestaan. Bij handhaving van de voorgenomen ontwikkeling zullen geluidbeperkende maatregelen plaats moeten vinden. Het is noodzakelijk dat maatregelen worden getroffen om tot een uitvoerbaar plan te komen.

Verkeersaantrekkende werking

Door de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de aanleg van Laarberg II (en daardoor de toename van de geluidbelasting), blijkt dat de voorkeursgrenswaarde bij diverse woningen langs de Deventerkunsweg wordt overschreden, maar dat de geluidbelasting niet hoger is dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting.

De geluidbelasting neemt maar met 1 dB toe ten opzichte van de referentiesituatie en een verschil van 1 dB is voor mensen niet waarneembaar. De geluidbelasting neemt bij woningen aan de Deventer Kunsweg in zuidelijke richting toe van een niveau van 59 dB in de huidige situatie naar 60 dB in de autonome situatie inclusief Laarberg II. In noordelijke richting is dit een toename van 63 dB naar 64 dB. Vanwege de gering toename worden geen problemen verwacht.

Externe veiligheid

Voor externe veiligheid geldt dat de toekomstige risicovolle inrichtingen bepalend zijn. Als gevolg van het bedrijvenpark neemt het plaatsgebonden risico van de risicovolle bedrijven toe waarbij de verwachting is dat het plaatsgebonden risico geen knelpunt oplevert. Ten aanzien van groepsrisico kan worden geconcludeerd dat

het groepsrisico toeneemt. Dit komt door de toename van het aantal personen en door de ontwikkeling van risicovolle bedrijven.

De toename van het groepsrisico is wel toegestaan, zolang de toename van het groepsrisico wordt verantwoord bij de nog op te stellen bestemmingsplannen. Daarbij zal een kwantitatieve risicoanalyse (indien nodig) moeten uitwijzen of deze toename zal leiden tot een overschrijding van de 'oriëntatiewaarde' ('optelsom' van risico's als gevolg van kwetsbare objecten nabij de buisleidingen).

5.2 Voorkeursalternatief

In de vorige paragraaf is inzicht gegeven in de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit blijkt dat met name voor de aspecten natuur, verkeer, geluid en geur effecten optreden die de uitvoerbaarheid van het plan belemmeren. Om de structuurvisie wel een uitvoerbaar plan te maken is het ontwerp aangepast. In het uiteindelijke voorkeursalternatief zijn maatregelen getroffen waarmee de uitvoerbaarheid op de genoemde aspecten gewaarborgd is. Hierna worden doorgevoerde aanpassingen beschreven.

Natuur

Ten aanzien van natuur is het ontwerp aangepast met randvoorwaarden en ruimtelijke reserveringen voor het behoud en compensatie van natuurwaarden om (grote) negatieve effecten op beschermde dieren (Flora- en faunawet) en het Gelders Natuurnetwerk (EHS) te voorkomen. In de structuurvisie is een oppervlak van circa 20 hectare gereserveerd voor behoud en compensatie van beschermde soorten. Eventueel is deze opgave ook buitenplans te realiseren. De reservering is ook opgenomen op de kaart van de Structuurvisie.

Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone (voormalig EHS)

Het bosje aan de Ruiterweg is in de ontwerp Omgevingsvisie Gelderland begrensd als Gelders Natuurnetwerk en is ingepast in de opgave.

Een smalle zone rond de Leerinkbeek is ook aangewezen als Gelders Natuurnetwerk. Deze ligt net buiten het plangebied. Daar omheen ligt een ruime zone die in de Omgevingsvisie van Gelderland is begrensd als Groene Ontwikkelingszone welke wel binnen het plangebied valt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk,

maar er moet ook gestreefd worden om de “samenhang tussen natuurgebieden te bevorderen, het functioneren als netwerk te versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies te zoneren”. De hierna genoemde maatregelen ten behoeve van het foerageergebied, van onder andere de steenuil, sluiten aan op dit nieuwe provinciale beleid en versterken de natuurwaarden in de zone langs de Leerinkbeek en een daar aan grenzende zone in het noordwesten van het plangebied (waar ook waterberging is beoogd).

Flora- en faunawet

Zonder het nemen van mitigerende dan wel compenserende maatregelen is de voorgenomen ontwikkeling strijdig met de Flora- en faunawet voor een aantal beschermde diersoorten en daarmee niet uitvoerbaar. Het gaat onder andere om de boomvalk, buizerd, ransuil, steenuil en diverse vleermuizen. Door randvoorwaarden te stellen in de structuurvisie voor de ontwikkeling van het plangebied, welke gerespecteerd moeten worden bij het opstellen van bestemmingsplannen, wordt zorg gedragen voor passende leefgebieden en kan worden voldaan aan de eisen die de Flora- en faunawet stelt. Hierdoor wordt een uitvoerbaar plan tot stand gebracht.

In het MER (tabel 3, zie 6.1.1) is een overzicht opgenomen van de diersoorten waarvoor maatregelen nodig zijn om een uitvoerbaar plan te ontwikkelen. Omdat de maatregelen van invloed zijn op de inrichting van het plangebied is het van belang om hier in een vroegtijdig stadium (deze structuurvisie) al inzicht in te hebben. De kerngebieden binnen het plangebied waar het merendeel van de beschermde soorten van afhankelijk is, betreffen:

- de Holtkampsweg;
- de boerderijen Panneman en aan de Ruiterweg;
- het bosgebiedje aan de Ruiterweg;
- enkele oude bomen aan de rand van het plangebied voor de rosse vleermuis.

Om de vaste rust- en verblijfplaatsen (tabel 3 van het MER, paragraaf 6.1.1) van de relevante diersoorten zoveel mogelijk te behouden zijn de navolgende randvoorwaarden en maatregelen opgesteld:

Holtkampsweg

De routestructuur voor vleermuizen blijft op één of andere wijze in voldoende mate behouden.

Boerderij Panneman

Boerderij Panneman en bijbehorende schuur betreffen een gemeentelijk monument. Hierdoor is behoud van de gebouwen gewenst. Het heeft tevens sterk de voorkeur om de gebouwen die dienst doen als vaste rust- en verblijfplaats van deze soorten te behouden en zo mogelijk (eventueel met een andere functie) in te passen in het bedrijventerrein. Voor de inpassing in het bedrijventerrein dient de functie te veranderen. In elk geval zal de gevoelige bestemming te verdwijnen.

Als sloop van de gebouwen onvermijdelijk is, dan moeten de vaste rust- en verblijfplaats gecompenseerd worden. Tevens zal door de ontwikkeling van het bedrijventerrein een deel van het foerageergebied verloren gaan. Ook dit dient gecompenseerd te worden. Hiervoor moet het deel dat gereserveerd is als landbouw optimaal worden ingericht als leefgebied voor de steenuil op het moment dat het foerageergebied wordt aangetast. Daarvoor gelden de volgende inrichtingsmaatregelen:

- een open tot halfopen landschap met een afwisselend korte en verruigde vegetatie;
- erven met bebouwing, beplanting, tuinen, moestuinen en weilandjes met (hobby)vee;

- voldoende nestplaatsen in boomholten, nestkasten of nauwe ruimten in gebouwen, bijvoorbeeld tussen de dakbedekking en het beschot;
- een gevarieerd aanbod van prooien zoals muizen, regenwormen en insecten;
- voldoende zit- en uitkijkposten om te foerageren en om te rusten;
- geen verstoring en versnippering door grote wegen;
- geen gebruik van insecticiden of andere pesticiden in het territorium of in de directe omgeving.

Het territorium van een steenuil is tussen de 5-30 hectare groot, afhankelijk van de kwaliteit (muisdichtheid) van het foerageergebied. Bij een optimale inrichting zoals hierboven beschreven is 10 ha voldoende voor het behouden van een broedpaar steenuil in dit deel van het plangebied.

De nestplaats van de huismus kan mogelijk gecompenseerd worden bij de bebouwing bij Groot Hoornwerk (plaatsen van nestkasten, neststenen en vogelvides) in combinatie met het landbouwgebied, de Leerinkbeek en de waterberging in de omgeving. De habitat van de huismus moet voldoen aan een

combinatie van een aantal eisen, die binnen een straal van enkele meters (dekking bij voedselbronnen) tot enkele honderden meters (nestplek en voedselbronnen) moeten liggen. Het betreft een combinatie van nestgelegenheid, voedsel (voor volwassen en jongen), dekking (stekelige struiken; groenblijvende struiken, coniferen en klimplanten, klimop), plekken voor stofbaden en drinkwater. Ontbreekt één van de onderdelen of liggen ze te ver van elkaar verwijderd, dan is de habitat niet geschikt.

De verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis kan relatief eenvoudig gecompenseerd worden door de (nieuwe) bedrijfsgebouwen toegankelijk te maken voor vleermuizen.

Boerderij aan Ruiterweg

Ook deze boerderij vormt nestgelegenheid voor de steenuil en huismus (2 paar). Tevens is er een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis aangetroffen. Het heeft sterk de voorkeur om het gebouw/de gebouwen die dienst doen als vaste rust- en verblijfplaats van deze soorten te behouden en zo mogelijk met een andere functie in te passen in het bedrijventerrein. Voor de inpassing in

het bedrijventerrein dient de functie te veranderen. In elk geval zal de gevoelige bestemming te verdwijnen. Als sloop van de gebouwen onvermijdelijk is dan moeten de vaste rust- en verblijfplaats gecompenseerd worden. Aantasting van foerageergebied moet sowieso gecompenseerd worden:

Voor de steenuil liggen mogelijkheden door aan de noordkant van het plangebied een ruime zone (tenminste 10 ha) in te richten als foerageergebied, waarbij nestkasten (bij sloop van boerderij) in de bestaande houtwallen geplaatst kunnen worden. Deze zone valt deels binnen de begrenzing van de Groene Ontwikkelingszone waarmee de natuuropgave die hiervoor geldt gecombineerd kan worden.

De verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis kan relatief eenvoudig gecompenseerd worden door de bedrijfsgebouwen toegankelijk te maken voor vleermuizen. Zie verder ook de beschrijving bij boerderij Panneman.

De gewone grootoorvleermuis is opportunistisch wat betreft het vinden en gebruiken van verblijfplaatsen. Ter compensatie van de bestaande verblijfplaats kunnen vooral aan de rand van het bedrijventerrein aanpassingen aan de nieuwe gebouwen helpen om

gebouwen toegankelijk te maken voor de vleermuis. De soort profiteert daarnaast van de maatregelen om het foerageergebied van de steenuilen te behouden en verbeteren.

Bosje Ruitersweg

In het bosje aan de Ruitersweg broedt een boomvalk en af en toe wordt het nest gebruikt door een buizerd. Ook is het bosje begrensd als Gelders Natuurnetwerk (zie kopje 'Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone' eerder in deze paragraaf). Uitgangspunt is dat dit bosje behouden blijft. Indien dit (in samenspraak met de provincie) niet mogelijk of niet meer nodig is, moet de jaarrond beschermde nestplaats van de boomvalk of buizerd verplaatst worden.

De buizerd is in staat om in de omgeving een nieuwe nestplaats te bewonen of bouwen. Daar zijn geen specifieke maatregelen voor nodig. De soort profiteert daarnaast van de maatregelen om het foerageergebied van de steenuilen te behouden en verbeteren.

Voor de boomvalk kunnen in de hoogspanningsmasten in het westen van het plangebied kunsthorsten geplaatst worden. Hiermee wordt ook de eventuele verblijfplaats van de soort (niet jaarlijks in gebruik) in het andere bosje

aan de Ruitersweg gecompenseerd. Het foerageergebied van deze soort zal verbeteren door de aanleg van de waterbergingsgebieden.

Overig

De rosse vleermuis is aangetroffen in bomen bij de Leerinkbeek en langs de Oude Borculoseweg. Deze bomenrijen aan de rand van het plangebied zijn van belang. Voor de rosse vleermuis is het voldoende als de bomen behouden blijven. Daarbij is verlichting niet wenselijk. Onder deze randvoorwaarden zijn verdere maatregelen niet nodig. Indien het onvermijdelijk is dat verlichting wordt aangebracht is het mogelijk om met maatregelen met betrekking tot de locatie, type, en kleur van de verlichting negatieve gevolgen te voorkomen. De eekhoorn en steenmarter die zeer waarschijnlijk in het plangebied voorkomen (maar exacte locatie is niet bekend) zullen meeprofitieren van de randvoorwaarden die voor de inrichting zijn opgesteld. Er blijft voldoende foerageergebied en nestgelegenheid voor deze soorten bestaan.

Indien noodzakelijk en daarvoor geschikt kan een groter deel van de verbindingszone als deels mogelijke compensatie worden ingericht.

Verkeer

Om een goede verkeersafwikkeling in de toekomst te garanderen, geldt als randvoorwaarde dat maatregelen worden getroffen om het doorgaande verkeer richting Oude Borculoseweg/Deventer Kunstweg te ontmoedigen (bijv. bestemmingsverkeer) dan wel te faciliteren (weg verbeteren) op het moment dat daadwerkelijk de ontsluiting richting (noord)westen tot stand wordt gebracht.

Geluid

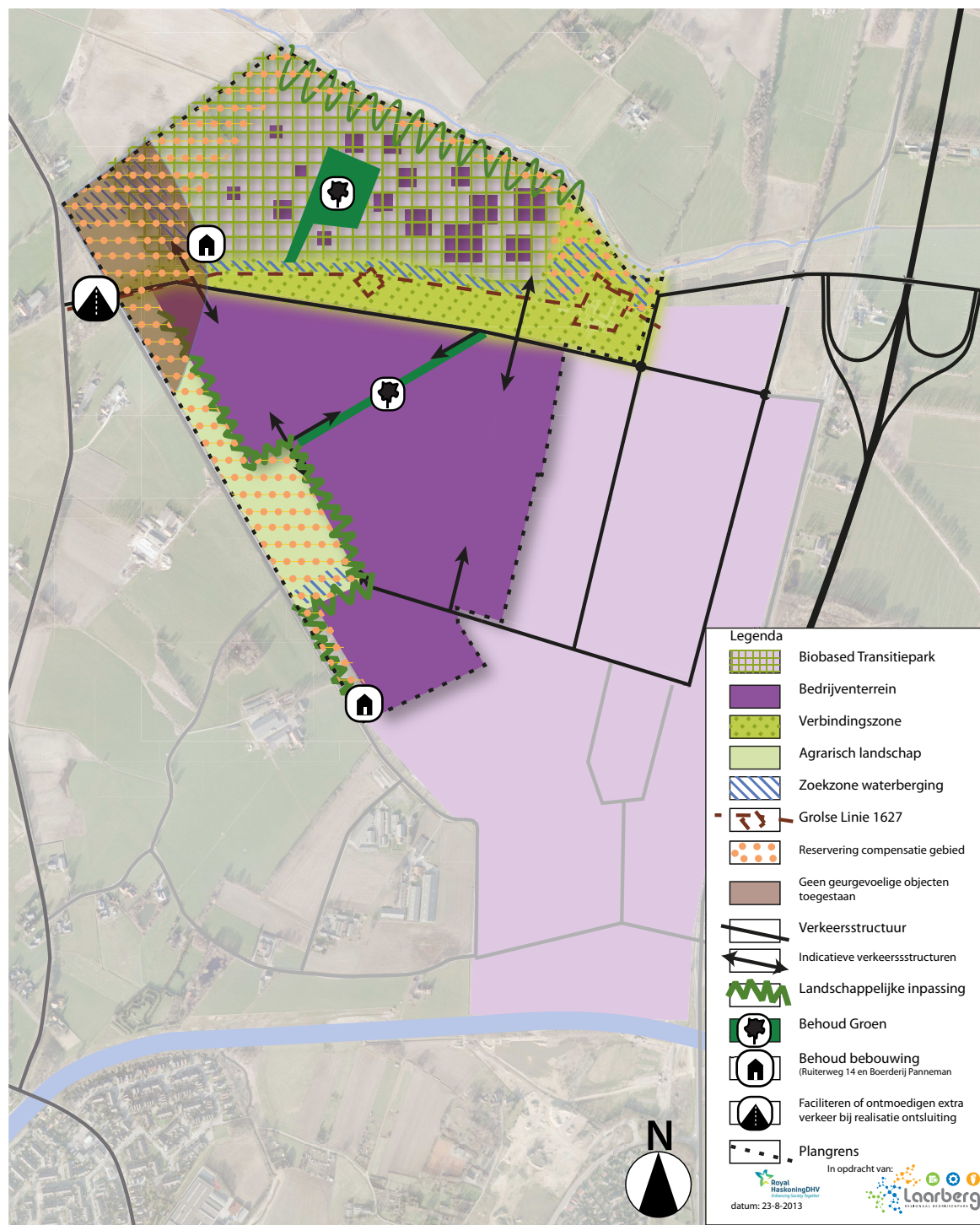
In het voorkeursalternatief wordt de geluidemissie van bedrijven die zonder meer wordt toegestaan verlaagd van 75 dB(A)/m² naar 70 dB(A)/m² om het mogelijke aantal vast te stellen hogere waarden in de omgeving te verlagen en te voorkomen dat de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 60 dB(A) voor geluidgevoelige bestemmingen wordt overschreden.

Geur

Om beperkingen voor de toekomstige ontwikkeling van een veehouderij ten noordwesten van het plangebied te voorkomen is een zone opgenomen waar geen nieuwe geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd.

Onderlinge verenigbaarheid

In het VKA geldt de voorwaarde dat nieuwe bedrijven bij vestiging moeten aantonen dat de bedrijfsactiviteiten het functioneren van de omliggende bedrijven niet belemmeren. Publiekstrekkende functies, zoals het Groot Hoornwerk, verhouden zich vaak niet goed tot bedrijven die veel geur en geluid veroorzaken.



6. Structuurvisie

Voor de bouwstenen uit hoofdstuk 4 is een m.e.r. opgesteld. Doel was inzicht verkrijgen in de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen uit het Masterplan. In hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste milieueffecten beschreven en daaruit is gebleken dat maatregelen nodig zijn om negatieve effecten te voorkomen. De maatregelen zijn beschreven en daarmee is het voorkeursalternatief tot stand gekomen. Het voorkeursalternatief krijgt zijn vertaling in de Structuurvisie en wordt in dit hoofdstuk toegelicht.

De Structuurvisie beschrijft het plan op hoofdlijnen. Op basis van de context worden de verschillende, daaruit volgende ruimtelijke eenheden beschreven. De manier waarop functies als groen en water in deze gebieden worden geïntegreerd, wordt per eenheid beschreven. Bereikbaarheid, interne zonering en flexibiliteit worden apart beschreven.

6.1 De samenhang

De directe omgeving en delen van het plangebied hebben landschappelijke waarde. De ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijventerrein maakt, daar waar mogelijk, zoveel mogelijk gebruik van die 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 er toe leiden dat op de ene plek het bedrijventerrein juist wordt tentoongesteld aan de omgeving (rond de Grolse Linie), terwijl het op een andere plek voor de omgeving 'verstopt' wordt; juist een hele groene uitstraling krijgt, aansluitend op het bestaande landschap (aan de westzijde). Alvorens een ontwikkeling plaatsvindt aan een rand, worden eerst de groenstructuren gerealiseerd, welke tevens als compensatiegebied kunnen dienen.

De structuurvisie maakt onderscheid in vier ruimtelijke eenheden, met elk haar eigen ruimtelijke en functionele kenmerken. Dit zijn:

- de Verbindingszone;
- het Biobased Transitiepark;
- het Bedrijventerrein;
- het Agrarisch Landschap.

De samenhang tussen de bestaande ondergrond en de nieuwe ontwikkeling bovengronds, wordt door deze bovengenoemde zones zichtbaar gemaakt.

6.2 De Verbindingszone

De Verbindingszone is de groene zone waarin de Grolse Linie met haar aanvalswerken een plek krijgt. In deze zone kan, waar mogelijk, de Grolse Linie geheel of gedeeltelijk worden gereconstrueerd. Om het zicht op de Linie te optimaliseren, wordt de zone rond de Linie extensief bebouwd en de openheid rond de Linie maar ook de bijzonderheid benadrukt. Deze zone biedt ondernemers de mogelijkheid hun innovatieve producten maar ook processen te tentoonstellen; allerlei soorten innovatieve initiatieven met proefakkers, gebouw grote vitrinekasten, zonne-energie akkers of kleinschalige demonstratiekassen. 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 functie ligt 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. De concentratie van deze functies rond de plek

van het Groot Hoornwerk maakt deze plek ook geschikt/aantrekkelijk voor de situering van de te verplaatsen bushalte voor Laarberg. In de Verbindingszone kunnen bestaande groenstructuren (bijvoorbeeld het groen langs de Ruiterweg) ingepast worden. Het ruimtelijk beeld gaat echter ook samen met de functionele invulling. De oost-west verbinding voor autoverkeer tussen de N18 en de Deventer Kunstweg wordt in deze zone gesitueerd. Hierdoor wordt de 'zichtlocatie-functie' van deze zone zowel commercieel als recreatief verhoogd. Het is ook de meest geschikte plek voor waterberging vanwege de lage ligging. Daarnaast kan het water bijdragen aan het zichtbaar maken van de Grolse Linie en het Groot Hoornwerk als onderdeel daarvan. Het Groot Hoornwerk biedt daarbij zowel ruimte voor permanent water (visuele kwaliteit en bluswater) als ook ruimte voor extra waterberging.

6.3 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. In dit gebied is plek voor ongeveer 7 hectare bedrijventerrein en ongeveer 20 hectare 'innovatie en energiepark'. Naast de ruimte voor de reguliere bedrijvigheid, zal deze zone zich gaan kenmerken als een gebied waar de transitie van fossiele naar groene grondstoffen zal plaatsvinden; zelfs zicht- of tastbaar wordt. De intensiteit van bebouwing in deze zone zal van oost naar het west afnemen. De zone tussen het intensieve deel van deze zone en het Groot Hoornwerk biedt mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing.

De zone kenmerkt zich door een fijnmazig patroon met lijnen haaks op de Leerinkbeek die ten noorden van het plangebied ligt. De groene structuren worden waar mogelijk ingepast in het plan. In de huidige situatie watert het plangebied af op de Leerinkbeek. In de Structuurvisie geldt het uitgangspunt dat het water zo veel mogelijk wordt vastgehouden in het gebied.

Het water wordt geïnfiltreerd in infiltratievelden of in eerste instantie geborgen binnen het plangebied. Door toepassing van een zogenaamd 'drievoudig stelsel' wordt daarbij ook hemelwater van daken en parkeerterreinen gescheiden. Alleen bij uitzonderlijke situaties wordt, via de Heideblom, afgewaterd op de Leerinkbeek.

De exacte waterhuishouding van het plangebied is uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan.

De overgang naar de Verbindingszone verdient aandacht qua beeldkwaliteit en uitstraling. Er zal daarbij mogelijk sprake zijn 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 zal afhankelijk zijn van het te realiseren programma en ontwerp voor deze zone. Aan de noordzijde zal landschappelijke inpassing samen gaan met de compensatie van natuur.

6.4 Agrarisch Landschap

Het Agrarische Landschap betreft het overgangsgebied gelegen aan de westzijde van het plangebied. De overgang tussen het bedrijventerrein en het aangrenzend landschap krijgt vorm door inpassing van weilanden en de waterbergingslocatie 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 compensatiegronden 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). Om de landschappelijke inpassing echter af te ronden, zijn langs de aangrenzende bedrijfskavels nieuwe groenstructuren voorzien, die tevens kunnen dienen als compensatiegebied. Deze groene erscheidingen moeten er voor zorgen dat er vanuit het buitengebied geen direct zicht is op het bedrijventerrein. Met de aan te houden afstand tot de nieuwe bedrijven en deze erscheidingen wordt zo goed als mogelijk voorzien in een zorgvuldige inpassing van Laarberg in het landschap.

6.5 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. Het ruimtelijke casco wordt in eerste instantie afgestemd op de zich vestigende bedrijven. Aangezien de ontwikkeltijd van de structuurvisie een

lange termijn kent en de omvang van bedrijven divers zal zijn, 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 structuur zal altijd doorlopend zijn. De bestaande profielen van Laarberg 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 éénzijdig laanprofiel naar mate deze een belangrijkere drager is in het plangebied. Bestaand groen zal, indien noodzakelijk in het Bedrijventerrein wijken voor situering van bedrijven. Daarnaast wordt bestaand en nieuw groen geconcentreerd in de Verbindingszone als identiteitsdrager en als compensatie groen voor Laarberg. De noodzakelijke

compensatie van groenelementen of structuren (in het kader van flora- en fauna wetgeving), worden in de nadere uitwerkingen meegenomen.

Het Bedrijventerrein biedt ruimte aan ongeveer 35 hectare uitgeefbaar terrein. Net als de overgang van het Biobased Transitiepark naar de Verbindingszone, verdient de overgang van het bedrijventerrein naar de Verbindingszone gelijke aandacht qua beeldkwaliteit.

6.6 Bereikbaarheid

Autoverkeer

Het regionaal bedrijvenpark is, zeker na de uitvoering van de nieuwe N18, goed bereikbaar ten opzichte van de regio, maar ook ten opzichte van de A1 (via de A35) en A50 (via de A12). Laarberg krijgt een eigen adres aan de nieuwe N18 (de 'voordeur') en een ontsluiting op de Deventer Kunstweg ('achterdeur'). Voor de door de gemeente Oost Gelre gewenste verbinding tussen de N18 en Deventer Kunstweg is de keuze gemaakt deze onderdeel te laten uitmaken van het wegennet van Laarberg. Dit biedt de mogelijkheid om via Laarberg richting Groenlo te rijden. Bij realisatie van de ontsluiting wordt het extra verkeer gefaciliteerd of er wordt gekozen voor een maatregel om het doorgaande verkeer te ontmoedigen.

Fietsverkeer

De verbindingsweg naar de op- en afrit van de N18 vormt de centrale toegangspoort tot Laarberg. Zowel het regionale-, het bestemmings- als het lokale verkeer bereikt het bedrijventerrein via deze invalsweg. Onderaan de verbindingsweg ontstaat een verdeelpunt, waar de verkeersstromen vanaf de N18 zich uitsplitsen naar de lokale bestemmingen op en in de omgeving van Laarberg.

De structuur van het fietsnetwerk komt grotendeels overeen met het netwerk van het overige verkeer. Het fietsnetwerk voorziet in de utilitaire fietsverbindingen in noord-zuid richting via het oude spoorlijntracé en het tracé van de (op termijn) oorspronkelijke N18 enerzijds en via de Deventer Kunstweg anderzijds. In oost-west richting wordt een verbinding gelegd tussen dit noord-zuidtracé en de Deventer Kunstweg. Dit zal gecombineerd worden met de ook voor de auto gewenste oost-west verbinding. Aangezien deze route mogelijk een hogere verkeersdruk krijgt, wordt hier gedacht aan een vrijliggend fietspad. Hierdoor wordt het mogelijk om dit fietspad deels door de Verbindingszone en deels langs en over de Grolse Linie te situeren. Dit versterkt het recreatieve karakter van deze route als onderdeel van het regionale recreatieve

fietsknooppuntennetwerk. In noordwestelijke richting sluit deze fietsknooppuntenroute aan op de Deventer Kunstweg. Nabij de aansluiting op de N18 bevindt zich knooppunt 50 waarbij de route over het viaduct over de N18 loopt en zich uitsplitst in noordelijke richting via de Wolvenkamerweg en in zuidelijke richting via de Schietbaan.

De inpassing van de noord-zuid route, de bestaande route over Laarberg vanuit de richting Eibergen naar Groenlo, dient opnieuw ingepast te worden in de plannen. Deze dient onder de afrit van de N18 doorgeleid te worden naar het op termijn af te waarderen tracé van de N18 en via die route naar Groenlo leiden. Met name de kruising van fietsverkeer met bestemmingsverkeer (vrachtverkeer) vraagt daarbij bijzonder aandacht.

6.7 Interne zonering

Op basis van een milieuzonering worden bepaalde typen bedrijvigheid toegestaan in het plangebied. In de omgeving van het plangebied liggen enkele vrijstaande (bedrijfs)woningen die bepalend zijn voor de maximaal toegestane milieucategorieën. Deze woningen hoeven niet te worden beschouwd als 'rustige woonwijk' zoals bedoeld in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

(2009). De voorgestelde inwaartse milieuzonering (hoogste milieucategorie in het midden van het plangebied) kan daardoor iets worden versoepeld. Er wordt uitgegaan van één 'afstandstap' minder tot de gevels van de betreffende woningen in de omgeving. Dit maakt op het merendeel van het bedrijventerrein minstens milieucategorie 4.2 mogelijk (aan te houden afstand 200m i.p.v. 300m bij een 'rustige woonwijk') en op grote delen milieucategorie 5.1 (aan te houden afstand 300m i.p.v. 500m).

6.8 Beeldkwaliteit

Laarberg is opgebouwd uit het Bedrijventerrein, het Agrarisch Landschap en het Biobased Transitiepark'. Deze zijn allen gelegen rond de Verbindingszone. De Verbindingszone vormt de verbindende schakel en biedt allerlei mogelijkheden en aanleidingen voor het bedrijventerrein ondersteunende functies. Het Groot Hoornwerk, prominent gelegen in de Verbindingszone, vormt de entree van Laarberg. Deze zone krijgt binnen Laarberg de hoogste beeldkwaliteit. Dit stelt eisen aan de in deze zone gelegen en aan deze zone grenzende (bedrijfs)gebouwen en kavels en de inrichting van de openbare ruimte. De overgangen naar het omliggende

landschap worden aan alle zijden gerealiseerd door aanleg van een robuuste groenzone die tevens dienst zal doen als compensatiegebied voor natuur (gebieden en soorten). Aan de westzijde gebeurt dit reeds in het toekennen van niet gebouwde functies (Agrarisch Landschap). Aan de noordzijde vraagt dit in de uitwerking nadere aandacht. Voor de beeldkwaliteit is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld (Beeldkwaliteitsplan Regionaal bedrijventerrein Laarberg), dat als toetsingskader dient voor de ontwikkelingen die plaats vinden binnen dit Masterplan. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft op hoofdlijnen op welke plek aan welke eisen en wensen voldaan moet worden als het om beeldkwaliteit gaat. Daarbij is ook aandacht gegeven aan de aansluiting bij het bestaand deel van Laarberg.

6.9 Flexibiliteit en fasering

De Structuurvisie is opgebouwd uit een aantal ruimtelijke structuren. Deze structuren zijn kadervormend. Binnen de kaders is volop flexibiliteit mogelijk. In het zuidelijk deel, het Bedrijventerrein, is de vrijheid het grootst. Aanleiding voor deze gewenste flexibiliteit zijn het meerjarige realisatieproces (meer dan 10 jaar) en het kunnen inspelen op veranderende marktvraag (wisselende omvang en

soorten bedrijven). De flexibiliteit kan worden gezocht in kavelgrootte, eigendomssituatie, zonering, beeldkwaliteit en een keuze in fasering voor de ontwikkeling van Laarberg.

Bij de ontwikkeling van het plangebied is bewust gekozen voor een gefaseerde aanpak, uit te werken in meerdere bestemmingsplannen zodat ingespeeld kan worden op de toekomstige wensen vanuit de markt. Bij de fasering wordt gekeken naar aspecten zoals bijvoorbeeld haalbaarheid, vestigingsvoorwaarden van bedrijven en eigendomssituaties. De Structuurvisie bewaakt gedurende het gehele proces de samenhang tussen de voorstaande ontwikkeling en het totale plan. De Structuurvisie vormt bij elke ontwikkeling ook de basis voor de goede ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is voor dergelijke ontwikkelingen.

Vooruitlopend op de compensatieopgave worden bij de deeltuitwerkingen, waar mogelijk en nodig, al compenserende maatregelen genomen.



7. Voorwaardelijke bepalingen

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voorwaardelijke bepalingen nader toegelicht. De voorwaardelijke bepalingen komen voort uit het opgestelde planMER en hebben tot doel om de uitvoerbaarheid van het plan te garanderen. In paragraaf 5.2 is gebleken dat voor de thema's ecologie, verkeer, geluid en geur effecten te verwachten zijn en daardoor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling niet kan worden gewaarborgd. Als gevolg daarvan is de voorgenomen ontwikkeling aangepast tot het nu voorliggende plan. Daarnaast is het noodzakelijk in het vervolg maatregelen te treffen en daarom worden in de structuurvisie voorwaardelijke bepalingen opgenomen. De structuurvisie is niet rechtstreeks bindend, maar legt wel de basis voor de toepassing van deze bepalingen. Wanneer voor concrete ontwikkelingen bestemmingsplannen worden opgesteld dienen deze voorwaardelijke bepalingen hierin te worden vertaald. Met deze bepalingen kunnen toekomstige bestemmingsplannen binnen dit plangebied worden gemaakt die kunnen worden vastgesteld door de gemeenteraad.

7.2 Voorwaardelijke bepalingen

Natuur

Gelders Natuurnetwerk

- Behoud Bosje Ruitersweg;
- Reservering compensatiegebied in noorden en noordwesten van het plangebied binnen de Groene Ontwikkelingszone (waar ook waterberging is beoogd en parallel aan Leerinkbeek);

Flora en Faunawet

- Behoud in voldoende mate van routestructuur voor vleermuizen aan de Holtkampsweg.
- Behoud gebouwen boerderij Panneman. Indien niet mogelijk dan dienen vaste rust- en verblijfsplaatsen te worden gecompenseerd.
- Behoud boerderij Ruitersweg ten behoeve van nestgelegenheid steenuil en huismus en vaste rust- en verblijfsplaats van gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis. Indien onmogelijk dan dienen vaste rust- en verblijfsplaats en foerageergebied gecompenseerd te worden conform voorwaarden (zie paragraaf 5.2).
- Behoud bosje Ruitersweg vanwege Gelders Natuurnetwerk maar tevens als broedplaats voor

boomvalk en/of buizerd. Indien niet mogelijk, dan dient de jaarrond beschermde nestplaats van de boomvalk of buizerd verplaatst te worden conform voorwaarden.

- Behoud bomenrijen bij Leerinkbeek en langs Oude Borculoseweg ten behoeve van rosse vleermuis. Verlichting niet wenselijk, indien onmogelijk dan verlichting conform voorwaarden (zie paragraaf 5.2).
- Compensatie foerageergebied op het moment dat dit wordt aangetast. Compensatie dient ter plaatse van in verbeelding van structuurvisie gereserveerd gebied plaats te vinden en ingericht te worden als geschikt leef- en foerageergebied voor steenuil conform voorwaarden (zie paragraaf 5.2). Bij volledige ontwikkeling van Laarberg fase II volgens plan bedraagt de oppervlakte geschikt leef- en foerageergebied in totaal minimaal 20 hectare.
- Compensatie nestplaatsen huismus conform voorwaarden (zie paragraaf 5.2) (bijvoorbeeld ter plaatse van het restaurant Groot Hoornwerk in combinatie met landbouwgebied, de Leerinkbeek en de waterberging in de omgeving).
- Compensatie verblijfsplaatsen gewone dwergvleermuis door (nieuwe) bedrijfsgebouwen toegankelijk te maken voor vleermuizen.

Verkeer

- Treffen maatregelen om extra verkeer richting Oude Borculoseweg/Deventer Kunstweg te ontmoedigen, dan wel te faciliteren op het moment dat daadwerkelijk de ontsluiting richting (noord) westen tot stand wordt gebracht.

Geluid

- Verlaging zonder meer toegestane maximale geluidsemissie van milieucategorie 5.1 bedrijven naar 70 dB(A)/m².

Geur

- Opnemen zone waar geen nieuwe geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd om beperkingen van veehouderij ten noordwesten van plangebied te voorkomen.

Onderlinge verenigbaarheid

- Nieuwe bedrijven dienen bij vestiging aan te tonen dat de bedrijfsactiviteiten het functioneren van omliggende bedrijven niet belemmeren.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Financiële uitvoerbaarheid

De in deze structuurvisie beschreven planontwikkeling is financieel haalbaar. Voor de uitvoering van de plannen is de Gebiedsonderneming Laarberg opgericht. Deze heeft ten doel de uitvoering van de ontwikkeling en realisatie van dit regionale project. Gebiedsonderneming Laarberg kent twee publieke aandeelhouders; de gemeente Oost Gelre en de gemeente Berkelland. Beide aandeelhouders hebben ieder een borgstelling afgegeven. Ten beoordeling van de financiële haalbaarheid stelt de gebiedsonderneming jaarlijks een grondexploitatie op. Uit de laatste grondexploitatie 2013, waarin de uitgangspunten van deze structuurvisie zijn meegenomen, blijkt dat de voorgenomen plannen sluiten met een positief resultaat.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-structuurvisie zal – conform de inspraakverordening van de gemeente Oost-Gelre - ter inzage gelegd worden, waarmee aan iedereen de gelegenheid zal worden geven van de structuurvisie kennis te nemen en daar op te reageren.

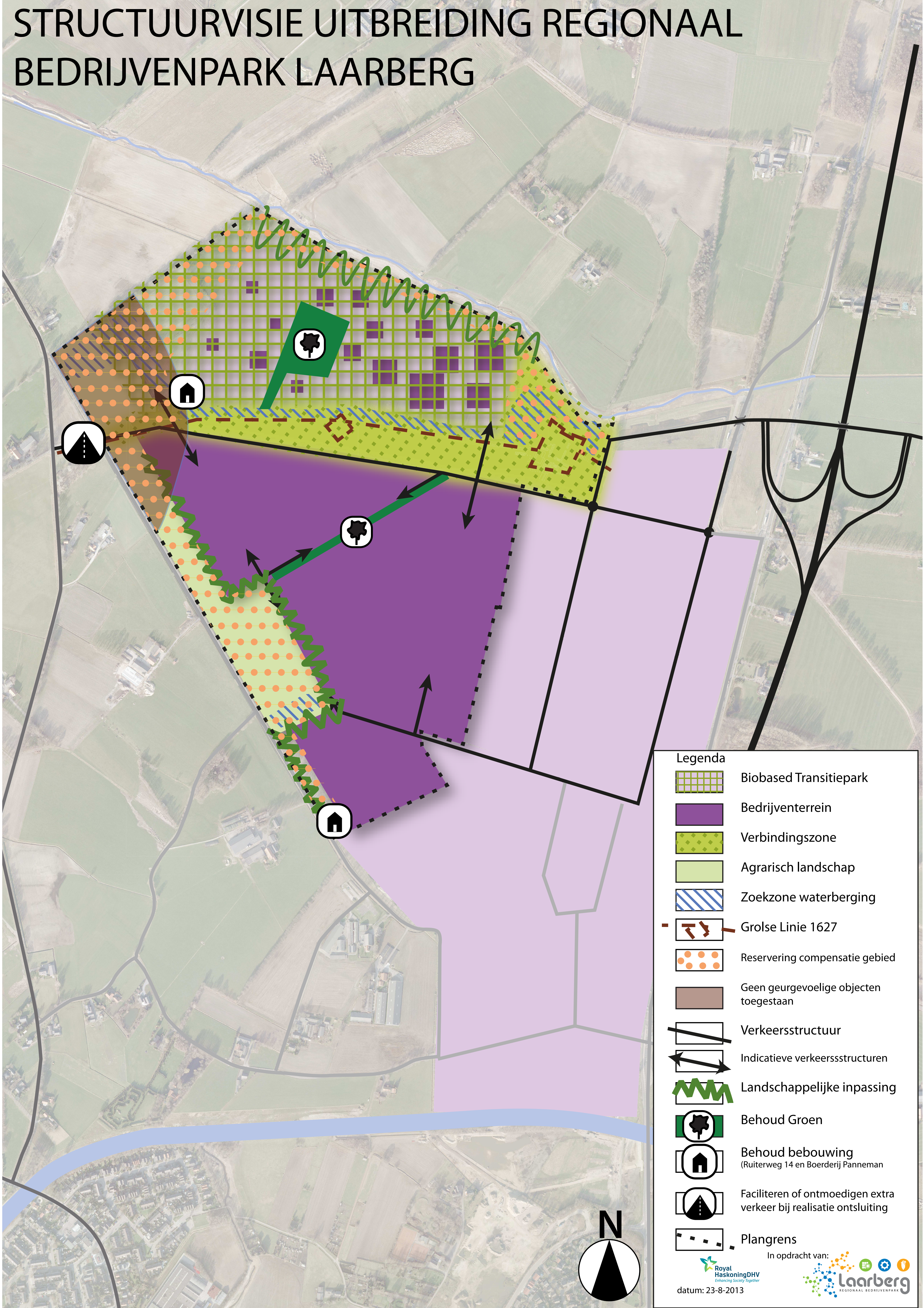
In een afzonderlijke bijlage 'Reactienota' worden vervolgens de ingekomen inspraakreacties samengevat en beantwoord.

Bijlagen

BIJLAGE 1 - Structuurvisiekaart

BIJLAGE 2 - Milieueffectrapportage

STRUCTUURVISIE UITBREIDING REGIONAAL BEDRIJVENPARK LAARBERG



Legenda

- Biobased Transitiepark
- Bedrijventerrein
- Verbindingszone
- Agrarisch landschap
- Zoekzone waterberging
- Grolse Linie 1627
- Reservering compensatie gebied
- Geen geurgevoelige objecten toegestaan
- Verkeersstructuur
- Indicatieve verkeerssstructuren
- Landschappelijke inpassing
- Behoud Groen
- Behoud bebouwing
(Ruiterweg 14 en Boerderij Panneman)
- Faciliteren of ontmoedigen extra verkeer bij realisatie ontsluiting
- Plangrens

In opdracht van:

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Laarberg
REGIONAAL BEDRIJVENPARK

datum: 23-8-2013



7500 AA Enschede

053 483 01 25 TELEFOON

info@rhdhv.com E-MAIL

www.rhdhv.com INTERNET



9X1884-103-101 NUMMER

9X1884-103-101/R001/EBEL/MDGR/Encs KENMERK

Ontwerp STATUS

3 september 2013 DATUM

ing. Elja Beld NAAM

Planoloog FUNCTIE

06 46 35 67 05 TELEFOON

elja.beld@rhdhv.com E-MAIL

Collegiale toets

drs. Bastiaan Kok NAAM

3 september 2013 DATUM

Vrijgegeven door:

ir. Rob Huisman NAAM

3 september 2013 DATUM