

Beeldkwaliteitsplan Regionaal bedrijvenpark Laarberg

Gebiedsonderneming Laarberg B.V.

23 oktober 2012
Definitief rapport
9X1884.B0



HASKONING NEDERLAND B.V.
VESTIGING ENSCHEDE

Documenttitel Beeldkwaliteitsplan Regionaal bedrijvenpark
Laarberg

Verkorte documenttitel BKP Laarberg

Status Definitief rapport

Datum 23 oktober 2012

Projectnaam Regionaal Bedrijvenpark Laarberg

Projectnummer 9X1884.B0

Opdrachtgever Gebiedsonderneming Laarberg B.V.

Referentie 9X1884.B0/R004/903905/903752/Ensc

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede

+31 53 483 01 20 Telefoon
+31 53 482 27 85 Fax

info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Auteur(s) Edwin Hondorp, Berry van den Berg

Collegiale toets Koen Grob

Datum/paraaf 23-10-2012 

Vrijgegeven door Berry van den Berg

Datum/paraaf 23-10-2012 

INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	1
	1.1 Masterplan op hoofdlijnen	1
	1.2 Leeswijzer	2
2	SAMENHANG EN REGIE	3
	2.1 Samenhangende deelgebieden	3
	2.2 Mate van regie	5
3	BEDRIJVENTERREIN	7
	3.1 Beeldregie laag	7
	3.2 Beeldregie hoog (groen)	8
	3.3 Beeldregie hoog (bebouwing)	9
4	VERBINDINGSZONE	13
	4.1 Beeldregie Hoog (bebouwing)	13
	4.1.1 Eisen Groot Hoornwerk	13
	4.1.2 Eisen bebouwing in de verbindingzone.	15
5	BIOBASED TRANSITIEPARK	17
6	AGRARISCH LANDSCHAP	19
7	TWENTERROUTE	21
8	ALGEMEEN EISEN	23
	8.1 Openbare ruimte	23
	8.2 Reclame uitingen	25
	8.3 Duurzaamheid	27

1 INLEIDING

Het beeldkwaliteitsplan Regionaal bedrijvenpark Laarberg geldt voor Laarberg fase 1 en Laarberg fase 2. Voor de uitbreiding, Laarberg fase 2 is een Masterplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geeft de beeldkwaliteitskaders voor ontwikkelingen die binnen het Masterplan vallen alsmede voor de nog te ontwikkelen kavels die onderdeel zijn van Laarberg fase 1. Daarmee vervalt het beeldkwaliteitsplan dat voor Laarberg fase 1 (Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Achterhoek Oost) is opgesteld voor de nieuwe ontwikkelingen.

Het bedrijvenpark wordt aan de noordzijde begrensd door de Leerinkbeek, aan de westzijde door de Oude Borculoseweg, aan de zuidzijde door Den Sliem en aan de oostzijde door de huidige N18/Twenteroute. Dit beeldkwaliteitsplan is ontwikkelingsgericht. Het meerjarige realisatie proces en de veranderende, onzekere marktvraag zijn daarbij de belangrijkste aspecten. Het belangrijkste aspect voor het ontwikkelingsgerichtheid is flexibiliteit. Er wordt er zoveel mogelijk vrijheid gegeven aan de toekomstige ondernemers.

Om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang toch te waarborgen, wordt alleen het noodzakelijke vastgelegd in beeldkwaliteitseisen. De opgestelde regels bestaan uit eisen en wensen; eisen waar de ruimtelijke samenhang en het beeld een groot belang speelt en wensen waar het niet direct noodzakelijk is.

1.1 Masterplan op hoofdlijnen

De directe omgeving hebben een landschappelijke waarde. De ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijvenpark 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 het voor de omgeving 'verstopt' wordt; juist een hele groene uitstraling krijgt, aansluitend op bestaande landschap (aan de westzijde).

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

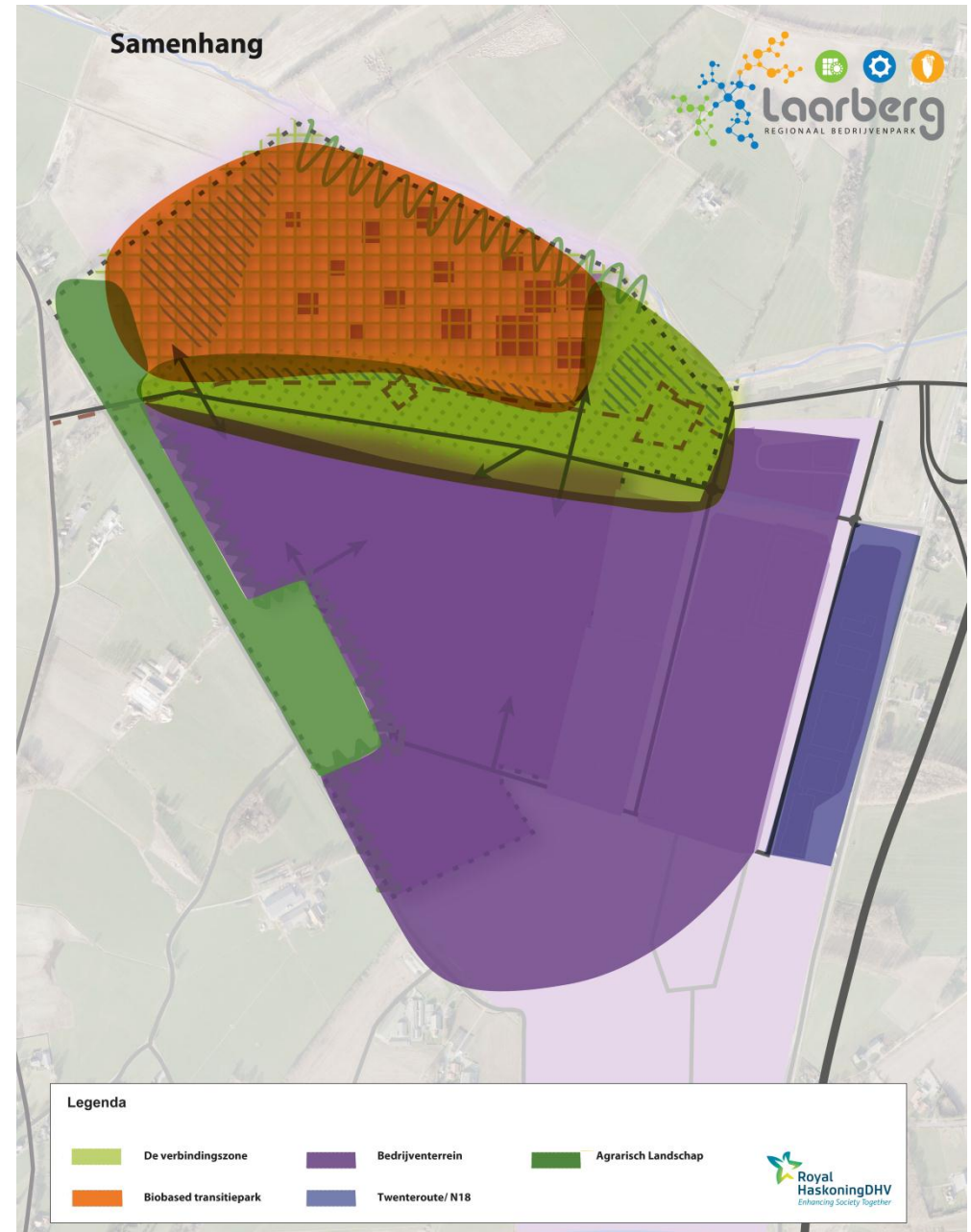
De Verbindingszone is de groene zone waarin de Grolse Linie met haar aanvalswerken een plek krijgt. In deze zone kan, waar mogelijk, de Grolse Linie geheel of gedeeltelijk worden gereconstrueerd¹. Deze zone kan de verbinding vormen tussen de sectoren, een verbinding met agrarisch landschap, een verbinding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

¹ Indien financieel verantwoord

Oostelijk van de Verbindingszone komt de nieuwe ontsluiting van Laarberg op de N18. Deze zone vormt samen met het Groot Hoornwerk het eerste beeld van Laarberg. Ten noorden van de lijne zou de maat en schaal afgestemd kunnen worden op het landschap. Daarmee kan tegelijkertijd een goede overgang naar het landschap worden vormgegeven. Ten zuiden van de lijne is de maat en schaal afgestemd op het grootschalige landschap en Laarberg fase 1. Lange lijnen zijn vertaald in lijnen loodrecht op de Verbindingszone. De exacte ligging ligt niet vast, dit biedt volop flexibiliteit in de verkaveling, welke afgestemd kan worden op de marktvrage. Het bedrijventerrein grenst aan de west- en noordzijde aan het landschap, waar een landschappelijke inpassing de overgang vormt. Aan de oost- en zuidzijde grenst het bedrijventerrein aan de eerste fase en Den Sliem. Deze overgangen zijn zo vormgegeven dat het in de toekomst als één bedrijventerrein oogt.

1.2 Leeswijzer

Indien u meer informatie wilt over het Masterplan regionaal bedrijventerrein Laarberg verwijzen wij u naar het Masterplan regionaal bedrijventerrein Laarberg. In hoofdstuk 2 wordt de samenhang tussen de verschillende deelgebieden en de mate van regie beschreven. In hoofdstuk 3 tot en met 7 worden de verschillende deelgebieden met bijbehorende beeldkwaliteitseisen en wensen beschreven. In hoofdstuk 8 worden de eisen en wensen voor de algemene aspecten, zoals openbare ruimte en reclame.



2 SAMENHANG EN REGIE

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

2.1 Samenhangende deelgebieden

Bedrijventerrein

Het Bedrijventerrein vormt het grootste deel van het plangebied; in feite het gebied ingeklemd tussen enerzijds het Biobased Transitiepark/Verbindingszone en het Agrarisch Landschap en anderzijds het bestaande deel van het bedrijventerrein van Laarberg. De bestaande structuren van Laarberg worden doorgezet in de uitbreiding. Dit zorgt voor een versmelting van de eerste en tweede fase. Het ruimtelijke casco wordt in eerste instantie afgestemd op de zich vestigende bedrijven. Aangezien de ontwikkeltijd van het Masterplan langere tijd zal duren 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 fase 1 worden in oost-west richting doorgezet. Ruimtelijk gezien gaan Laarberg fase 1 en fase 2 daarmee samen. In de noord-zuid richting zullen de profielen bestaan uit een functioneler profiel; minder breed maar functioneel. Kwalitatief groen wordt samengebracht in de Verbindingszone. Het basisprofiel zal bestaan 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.

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 gereconstrueerd². Om het zicht op de Linie te optimaliseren, wordt de zone rond de Linie extensief bebouwd. Deze zone biedt ondernemers de mogelijkheid hun innovatieve producten maar ook processen ten toon te stellen; denk daarbij aan allerlei soorten innovatieve initiatieven met proefakkers, gebouwde grote vitrine kasten, zonne-energie akkers of

² Indien financieel verantwoord

kleinschalige demonstratie kassen. De zone biedt ook kansen om het verleden van de Grolse Linie te aanschouwen. Zowel de geschiedenis van de Linie als het innovatieve karakter van de bedrijvigheid biedt dan ook mogelijkheden om bijvoorbeeld een educatief kenniscentrum annex vergaderruimte te situeren op een bijzondere plek langs deze Linie (Groot Hoornwerk). Deze recreatieve functie ligt dan in een parkachtige omgeving waar ook werknemers/ ondernemers gebruik van kunnen maken en de oost-west fietsroute door het plangebied is gelegen. Het betreft een zone met hoge beeldkwaliteit waarin een ontmoeting plaatsvindt tussen de historie en de 21^e eeuw.

Het Biobased Transitiepark

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

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

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.

Agrarisch Landschap

Met het Agrarische Landschap wordt het overgangsgebied bedoeld gelegen aan de westzijde van het plangebied. De overgang tussen het bedrijventerrein en het aangrenzend landschap krijgt vorm door inpassing van weilanden op het bedrijventerrein. In deze zone zijn ook de hoogspanningsleiding en de buisleidingen gelegen. Doordat de agrarische functie niet strijdig is met die van de leidingen, er binnen de plangrenzen van Laarberg compensatie gronden nodig zijn met een agrarische functie en er direct grenzend aan de westzijde van Laarberg enkele woonfuncties zijn, dient deze zone daarom meerdere doelen (win-win situatie). Om de landschappelijke inpassing echter af te ronden, zijn op de aangrenzende bedrijfskavels nieuwe groenstructuren voorzien. Deze groene erfscheidingen 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 erfscheidingen wordt zo goed als mogelijk voorzien in een zorgvuldige inpassing van Laarberg in het landschap.

Twenteroute

Langs de N18 zijn nog enkele kavels vrij. De kavels dienen mee te doen in het opgestelde beeld voor deze zone. Het deelgebied vizieren langs de N18 vormt de overgang van het bedrijvenpark naar het omliggende Achterhoekse natuur- en cultuurlandschap. Een ritmisch beeld van bedrijfsbebouwing en onbebouwde ruimte. Langs de N18 ligt een rand van moderne bedrijfsbebouwing achter een brede groenstrook met verschillende typen grasland en infiltratiegreppels. Tussen de gebouwen onderling ligt telkens een onbebouwde zone van minimaal 25 meter breed, waardoor een afwisselend beeld ontstaat met zichtrelaties tussen de voormalige spoordijk op het bedrijvenpark en het omliggende Achterhoekse landschap.

2.2 Mate van regie

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

Per deelgebied zal worden beschreven welke eisen gelden. Dit zal worden samengevat in een tabel met (eventueel) referentiebeelden.

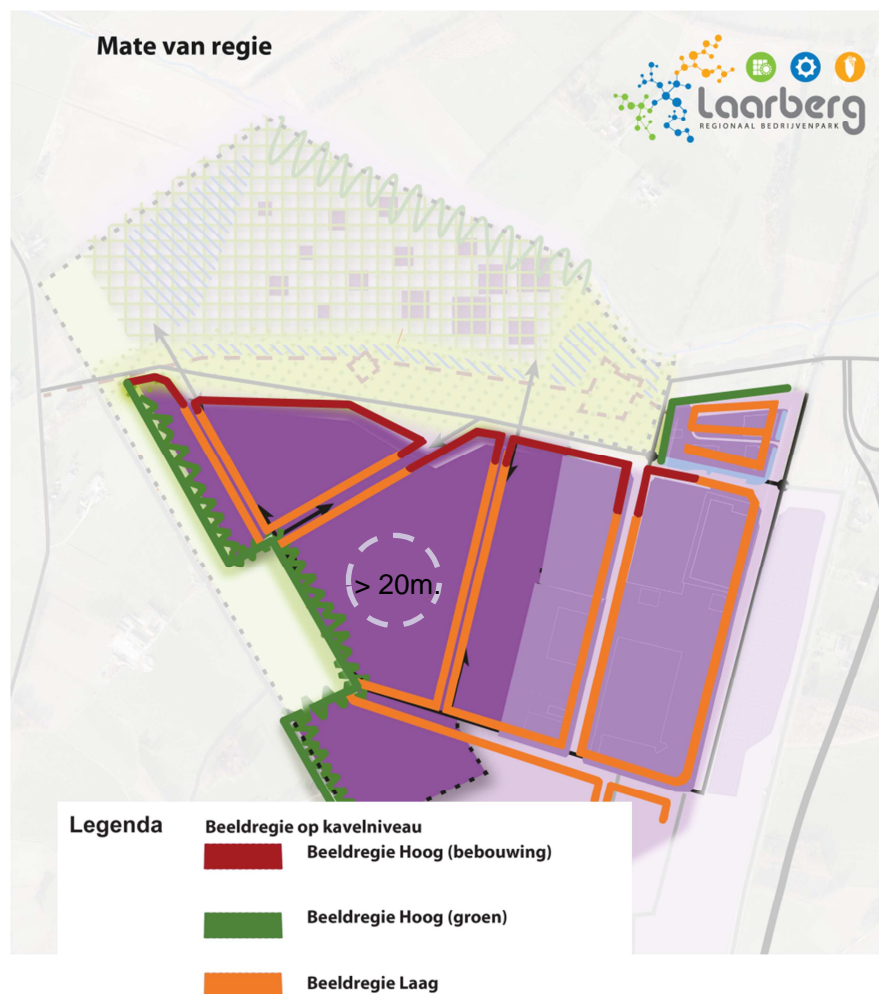
Naast de eisen zijn er wensen. Deze zullen worden beschreven per deelgebied.

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

Hoog	Eisen		Wensen
Middel	Eisen	Wensen	
Laag	Eisen	Wensen	

Er ontstaan op verschillende locaties, met name op hoeken van kavels, overgangen tussen de verschillende mate van regie. Door de flexibiliteit is er geen directe grens aan te geven, waar deze overgang ligt. Daarom wordt er voor de overgangen het volgende gehanteerd; op (hoek)kavels waar een overgang ontstaat tussen verschillende beeldregies geldt voor de bebouwing en de afscheiding op de hoek de hoogste beeldregie.

3 BEDRIJVENTERREIN



Voor het grootste gedeelte van het Bedrijventerrein geldt de laagste beeldregie. Alleen langs de randen die grenzen aan het Agrarisch Landschap en aan de Verbindingszone worden hoge beeldregie-eisen opgelegd. De samenhang in dit deelgebied zit zoveel mogelijk bouwen in de 2 rooilijnen en het antraciete hekwerk als erfscheiding.

3.1 Beeldregie laag

Eisen beeldregie laag

Voor het deel met beeldregie laag worden alleen eisen opgelegd voor de erfscheidingen en de rooilijn waar op of achter met een maximale hoogte gebouwd mag worden. Er is een onderscheid gemaakt tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie. Het grootste verschil tussen de bestaande en nieuwe situatie zit in de ligging van de rooilijn ten opzichte van de perceelgrens.

Wensen beeldregie laag

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

Op de volgende pagina staat de eisen voor Lage beeldregie van het Bedrijventerrein samengevat voor de huidige en bestaande situatie.

Nieuwe situatie (Laarberg 2^e fase)

Onderdelen	Eisen
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal bouwen in of achter de 1^e rooilijn • 1^e rooilijn op 3 meter van perceelgrens met openbare ruimte • 2^e rooilijn op 7 meter van perceelgrens met openbare ruimte.
Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> • Tussen de 1e en 2e rooilijn maximaal 7 meter, achter de 2e rooilijn maximaal 20 meter • Bouwhoogte hoger dan 20 meter toegestaan t.b.v. productieproces. Deze locatie is op kaart aangegeven.
Erfscheiding	<ul style="list-style-type: none"> • Hekwerk parallel aan de weg; op de erfgrans of in de 1e rooilijn. Maximaal hoogte: 2 meter Kleur: antraciet

Bestaande situatie (Laarberg 1^e fase)

Onderdelen	Eisen
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • De rooilijn ligt op 10 meter van de perceelgrens grenzend aan de openbare ruimte. • Afstand bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen
Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> • De maximale bouwhoogte achter de rooilijn bedraagt 15 meter
Erfscheiding	<ul style="list-style-type: none"> • Hekwerk parallel aan de weg; op de erfgrans of in de 1e rooilijn. Maximaal hoogte: 2 meter Kleur: antraciet ³

³ Op Laarberg fase 1 komen meerdere kleuren hekwerk voor

3.2

Beeldregie hoog (groen)

Eisen beeldregie hoog (groen)

De gebieden met beeldregie middel bevinden zich op de overgang van het Bedrijventerrein en het Agrarisch landschap. De eisen die opgelegd worden zijn gericht op de landschappelijke inpassing van Laarberg. De landschappelijke inpassing vindt plaats op de kavel. De landschappelijke inpassing, door middel van een robuuste groenzone van 10 meter breed, zorgt ervoor dat de panden en opslag van materialen niet zichtbaar zijn vanaf het landschap. Het groen kan bestaan uit bossages, struweel en solitair. Eventuele bebouwing die zich bevindt aan de landschapszijde op de kavel wordt op minimaal 10 meter van de perceelgrens gebouwd. Indien men aan de landschapszijde een hekwerk plaatst, dan is deze niet zichtbaar vanuit het landschap.

Onderdelen	Eisen
Organisatie van de kavel	<ul style="list-style-type: none"> • Geen opslag in het zicht • Robuuste groen zone van 10 meter • Een robuuste groenzone in de vorm van een houtwal (meidoorn, sleedoorn, hazelaar, liguster, wilde roos, hulst, eik, berk)
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 10 meter afstand t.o.v. perceelgrens, grenzend aan het landschap.

Erfscheiding	<ul style="list-style-type: none"> • Indien hekwerk, dan deze niet zichtbaar vanaf het landschap, maximaal 2 meter hoog, kleur antraciet.
--------------	--



Afbeelding: referentie landschappelijke inpassing; filtering kavels rechts door middel van groene zone.

3.3 Beeldregie hoog (bebouwing)

Het deel van het Bedrijventerrein dat grenst aan de Verbindingszone krijgt hoge beeldregie-eisen opgelegd, aangezien de verbindingzone de etalage is van het

regionaal bedrijvenpark Laarberg. Eisen zijn noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen.

Eisen beeldregie hoog

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

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

Wensen beeldregie hoog

Voor deze zone is er de wens om het representatieve deel van in de eerste rooilijn te bouwen..

Kleuraccenten om identiteit te geven aan de bebouwing zijn wenselijk in de kozijnen, ramen, kolommen, gevelreclame, zonneschermen, et cetera.

Onderdelen	Eisen
Organisatie van de kavel	<ul style="list-style-type: none"> • Geen parkeren in het zicht • Geen opslag in het zicht • Geen laden en lossen in het zicht
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • Verplicht bouwen in de rooilijn. • 1e rooilijn op 3 meter van perceelgrens met openbare ruimte • 2e rooilijn op 7 meter van perceelgrens met openbare ruimte. • In aanzicht: minimaal 80% van de rooilijn bebouwd. • Minimaal 30% in de 1e rooilijn bouwen.
Kleur	<ul style="list-style-type: none"> • De hoofdmassa in een midden-grijs tot antraciet tint
Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> • 1e rooilijn, tussen de 6 en 7 meter. • 2e rooilijn maximaal 15 meter.
Dak	<ul style="list-style-type: none"> • Plat dak
Erfscheiding	<ul style="list-style-type: none"> • Haag(bijv beukenhaag) op de perceelgrens aan de zijde van de naar de weg toegekeerde gevel. (60 a 80 cm hoog) • Indien hekwerk, dan verplicht in 1e of 2e rooilijn; maximaal 2 meter hoog en antraciet van kleur.



Afbeelding: representatief deel in de eerste rooilijn.



Afbeelding: Wandvorming en opslag uit het zicht.



Afbeelding: Wandvorming en Laden en lossen uit het zicht



Afbeelding: Referentie wandvorming creëren

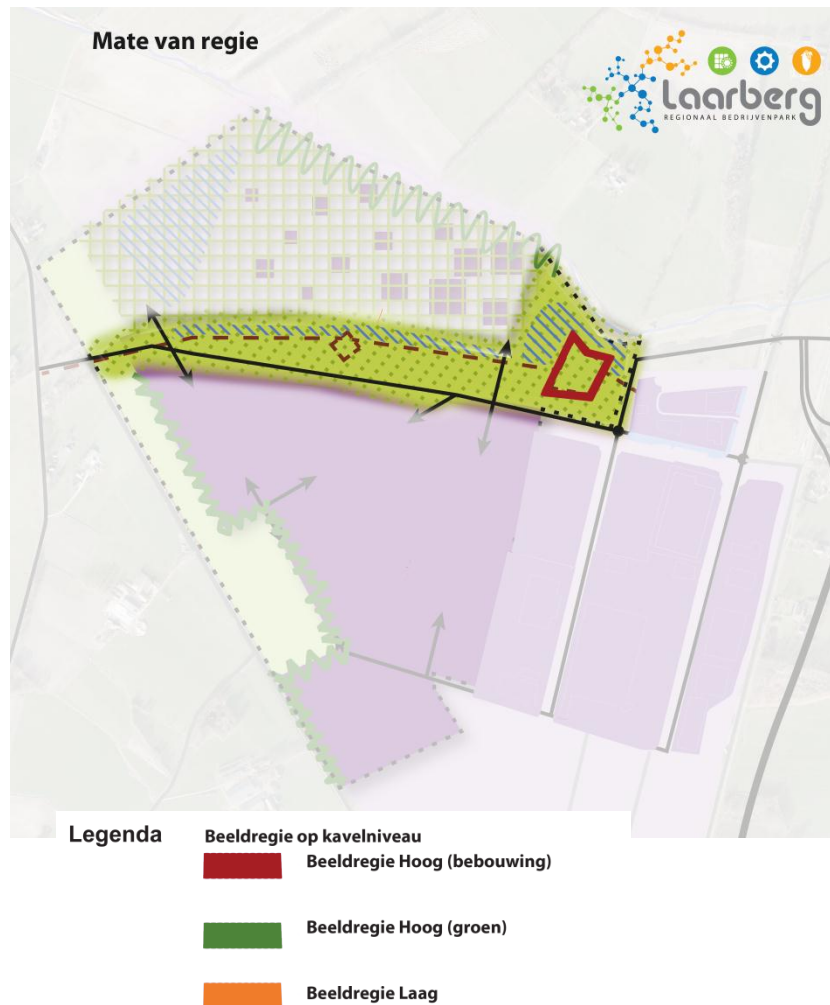


Afbeelding: Wandvorming en parkeren uit het zicht



Afbeelding: Referentie wandvorming creëren

4 VERBINDINGSZONE



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

4.1 Beeldregie Hoog (bebouwing)

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

4.1.1 Eisen Groot Hoornwerk

Het Groot Hoornwerk vormt het herkenningspunt als entree van Laarberg. Het Groot Hoornwerk wordt vormgegeven door middel van een grondwal. Scherpe taluds geven de contouren weer van het historische aanvalswerk. Voor de ruimtelijke ordening voor de bebouwing ligt de historie ten grondslag. Deze ordening komt terug in de locatie, de massa / korrelgrootte en samenhang in architectuur van de bebouwing. Voor de bebouwing geldt dat deze eenzijdige oriëntatie dient te hebben en dat de opslag van materiaal uit het zicht staat. De bebouwing bestaat uit één basismateriaal van een natuurlijke materiaalsoort. Binnen in de grondwal zal 4 meter uit deze grondwal gebouwd mogen worden. Dit om de grondwal en cultuurhistorie tot zijn recht te laten komen. De uitzondering hierop is een gebouw dat de grondwal aan de noordzijde doorsnijdt. De kleur van de bebouwing zal bestaan uit aardse tinten.

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

Wensen Groot Hoornwerk

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

Onderdelen	Eisen
Organisatie van de kavel	<ul style="list-style-type: none"> • Geen opslag in het zicht. • Alzijdige oriëntatie van de gebouwen is vereist.
Architectuur / materialisering	<ul style="list-style-type: none"> • Samenhang in bebouwing en architectuur op Groot Hoornwerk. • Maat en schaal passend bij Groot Hoornwerk • 1 basismateriaal.
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • 4 meter van binnenzijde grondwal mag worden gebouwd.
Kleur	<ul style="list-style-type: none"> • Aardse tinten
Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 2 lagen • Maximaal 8 meter
Dak	<ul style="list-style-type: none"> • Maximale dakhelling 30° • Eenheid in dakhellingen
Erfscheiding	<ul style="list-style-type: none"> • Hekwerk niet toegestaan



Afbeelding: Referentiebeeld gebouw doorsnijding grondwal



Afbeelding: referentie beeld bebouwing. Combinatie glas en hout.

4.1.2 Eisen bebouwing in de verbindingzone.

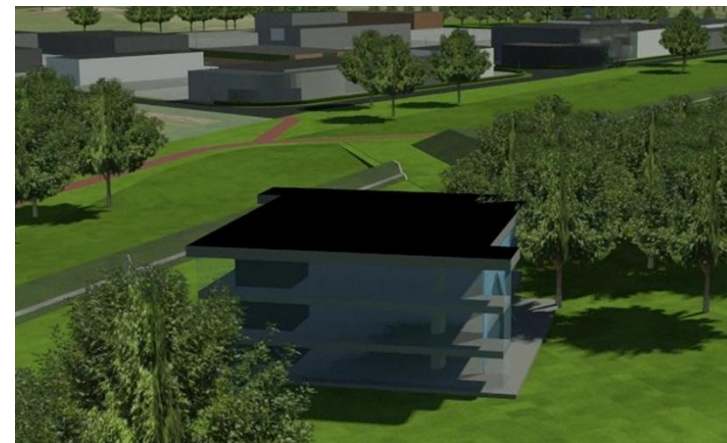
Deze zone biedt ondernemers de mogelijkheid hun innovatieve producten maar ook processen ten toon te stellen; denk daarbij aan allerlei soorten innovatieve initiatieven met proefakkers, gebouw grote vitrine kassen, zonne-energie akkers of kleinschalige demonstratie kassen. De bebouwing staat als 'rode' elementen in de Verbindingszone. De verbindingzone wordt extensief bebouwd en zal bestaan uit enkele objecten en/of gebouwen die passen binnen de openheid en aansluit bij de bijzonderheid van de Verbindingszone. Deze bebouwing staat in het groen en zijn afwijkend ten opzichte van de bebouwing van het Groot Hoornwerk en aangrenzende bebouwing qua richting van de hoofdmassa, in maatvoering en in materialisering. De bebouwing heeft eenzijdige oriëntatie en er is geen opslag in beeld. Het eventuele parkeren bij de bebouwing is uit het zicht of op de daarvoor aangewezen locaties.

Wensen bebouwing in verbindingzone

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

Naast de bebouwing kunnen er ook proefvelden in de verbindingzone komen. De afscheiding dient op een eenduidige manier plaats te vinden.

Onderdelen	Eisen
Organisatie van de kavel	<ul style="list-style-type: none"> • Geen opslag in het zicht. • Alzijdige oriëntatie van de gebouwen is vereist. • Richting hoofdmassa afwijkend ten opzichte van Groot Hoornwerk en aanliggende bedrijventerrein
Architectuur / materialisering	<ul style="list-style-type: none"> • Onderscheidend in materiaal ten opzichte van Groot Hoornwerk
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwen binnen bouwvlak
Kleur	<ul style="list-style-type: none"> • Onderscheidend kleurgebruik ten opzichte van Groot Hoornwerk
Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 12 meter
Dak	<ul style="list-style-type: none"> • Maximale dakhelling 30° • Diversiteit in dakhellingen
Erfscheiding	<ul style="list-style-type: none"> • Hekwerk niet toegestaan



Afbeelding: referentie pand in de verbindingszone



Afbeelding: demonstratiekas



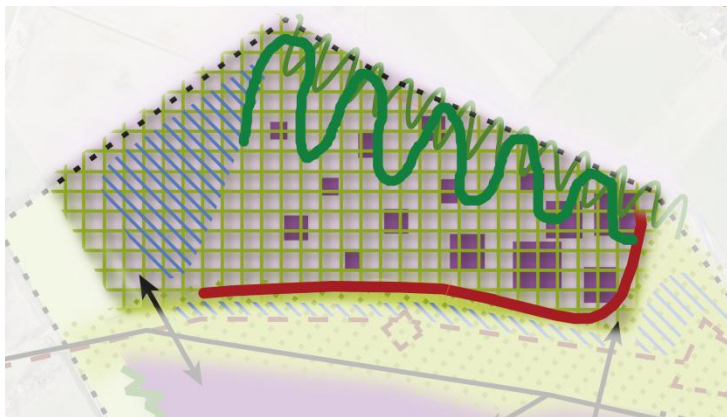
Afbeelding: Zonnepanelen (Magic in motion)

5 BIOBASED TRANSITIEPARK

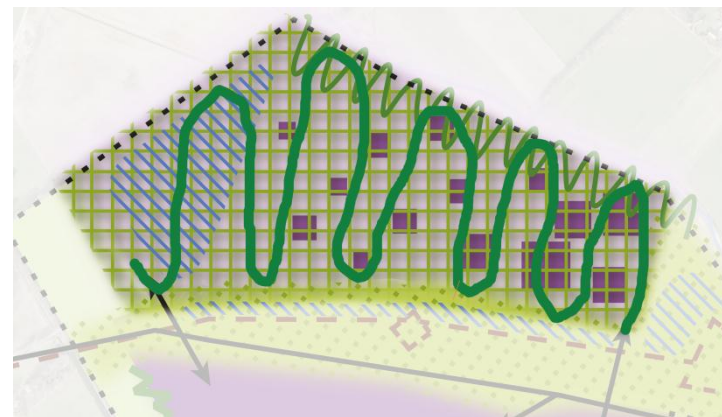
Het programma voor het Biobased Transitiepark is nog niet bekend. De intensiteit van de bebouwing zal van het Groot Hoornwerk richting westen afnemen. Het kan variëren van een Mestvergister of laboratoria. Krijgt de zone een uitstraling van een landschapspark of is de techniek volop zichtbaar?

Deze flexibiliteit in het programma maakt het op dit moment niet mogelijk beeldkwaliteitseisen op te leggen. Er zijn verschillende manieren mogelijk om met de grenzen om van het Biobased Transitiepark om te gaan.

1. Wandvorming richting de Verbindingszone en een landschappelijke inpassing door middel van een robuuste groenzone richting het landschap met bijbehorende eisen.

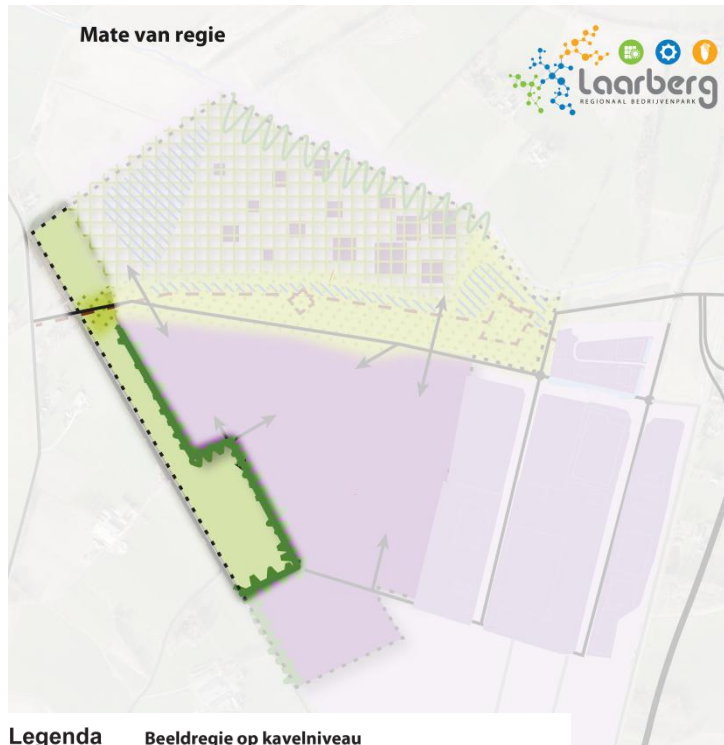


2. Het gehele Biobased Transitiepark met landschappelijke inpassingen door middel van robuuste groenzones met bijbehorende eisen.



Twee verschillende principes die allebei mogelijk zijn. Op basis van de eerste ontwikkeling in het Biobased Transitiepark kan een uitwerking van het beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Voor de robuuste groenzones worden inheemse soorten gebruikt die passen bij het landschapstype. Ter plaatse van de beek gaat het om sleedoorn, meidoorn, els, wilg, berk.

6 AGRARISCH LANDSCHAP



Legenda

Beeldregie op kavelniveau	
 Beeldregie Hoog (bebouwing)	
 Beeldregie Hoog (groen)	
 Beeldregie Laag	

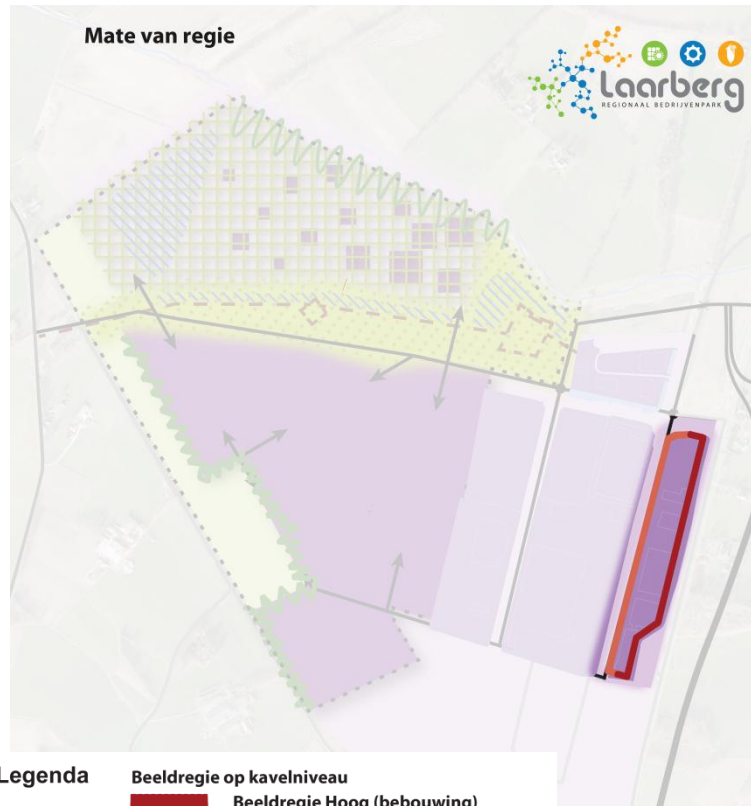
Voor het agrarisch landschap worden geen eisen met betrekking tot bebouwing opgenomen. De overgang naar het bedrijventerrein worden vormgegeven door middel van houtwallen. Voor de invulling van deze houtwallen zie paragraaf 3.2. Deze zone maakt deel uit van het landschap ten westen van Laarberg. Het agrarisch landschap krijgt een agrarische functie. De overgang van het Bedrijventerrein vindt dan wel plaats op het agrarisch gebied dan wel op het Bedrijventerrein.



Afbeelding: referentie beeld agrarisch landschap

7

TWENTERROUTE



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

Eisen beeldregie hoog

De samenhang tussen de bebouwing wordt gecreëerd door een samenspel van bebouwde en onbebouwde ruimte, waarbij maximaal 2/3 van de kavelbreedte bebouwd mag worden en minimaal 25 meter aan de noordzijde van kavel onbebouwd dient te zijn. Aan de zijde van de N18 dient op of binnen 2 meter uit de perceelgrens te worden gebouwd, voor de randen van de perceelgrens ligt de bebouwing op minimaal 5 meter. De kleur van de hoofdmassa bestaat uit een midden-grijs tot een antraciet tint. De bouwhoogte bedraagt 10 meter met accenten tot 13 meter, met een maximum van 25% van het perceeloppervlak. De erfscheiding tussen de percelen en langs de N18 als ruimtelijke scheiding in de vorm van een beukenhaag (maximaal 1,25 m). Geen Hekwerken langs de N18.

Wensen beeldregie hoog

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

Onderdelen	Eisen
Organisatie van de kavel	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 2/3 van de kavelbreedte wordt gebouwd • Aan de noordzijde van elke kavel blijft 1/3 deel van de kavelbreedte met een minimum van 25 meter ongebouwd
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • Langs de N18 wordt gebouwd op of binnen 2 meter uit de perceelgrens • Van de overige randen van de perceelgrens ligt het gebouw minimaal op 5 meter afstand.
Kleur	<ul style="list-style-type: none"> • De hoofdmassa in een midden-grijs tot antraciet tint
Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> • Standaard bouwhoogte van 10 meter • Accenten toegestaan tot 13 meter met een maximum van 25% van het perceeloppervlak
Dak	<ul style="list-style-type: none"> • Plat dak
Erfscheiding	<ul style="list-style-type: none"> • Beukenhaag (hoogte max. 1,25) als ruimtelijke afscheiding tussen bebouwing en langs de N18. • Geen hekwerk langs de N18.



Afbeelding: representatief deel richting de N18

8 ALGEMEEN EISEN



8.1 Openbare ruimte

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

Beeldregie Hoog

Eisen openbare ruimte Verbindingszone

et algemene beeld voor deze zone is een tapijt van gras met als strooigoed de gebouwde elementen. In de zone bevindt zich ook de Grolse Linie. Deze bestaat uit een grondlichaam met aan de noordzijde een zone voor waterberging. Het redoute is een cultuurhistorisch middelpunt in de zone en zal gemarkeerd kunnen worden (zie inspiratieboek: Beeldkwaliteitsplan Grolse Linie 1627). Het grondlichaam wordt 1,5 meter hoog en bij doorsnijdingen wordt de vorm afgerond door middel van cortenstaal. De Grolse Linie zal als één grondlichaam worden weergegeven en aanzetten bij kenmerkende locaties (rondom Groot Hoornwerk, bij doorsnijdingen van wegen, en het redoute) voor een deel als dubbele lijn worden uitgevoerd. Door de Verbindingszone ligt een

fietspad. Deze zal worden uitgevoerd in asfalt. Naast het fietspad bevinden zich informele paden die bestaan uit een (half)-verharding.

Onderdelen	Eisen
Groen	<ul style="list-style-type: none"> • Gras en solitaires
Grondlichaam Grolse Linie	<ul style="list-style-type: none"> • Enkele linie en bepalende locaties dubbele linie⁴ • maximaal 1,5 meter hoog • Doorsnijdingen uitvoeren in cortenstaal
Verharding	<ul style="list-style-type: none"> • Fietspad uit te voeren in asfalt • Informele wandelpaden uit te voeren in (half)verharding



Abbeelding doorsnijding/beëindiging grondwal door middel van cortenstaal

Eisen openbare ruimte Groot Hoornwerk

De openbare ruimte van het Groot Hoornwerk is onder te verdelen in twee categorieën. De grondwal en het gebied

⁴ Indien financieel verantwoord

binnen de grondwallen. De grondwallen zijn begroeid met gras. De grondwal is opgebouwd uit scherpe taluds (1:1) Het gebied binnen de grondwallen dient op een eenduidige manier te worden vormgegeven. De verharding sluit aan bij de bebouwing waardoor het samen een geheel vormt. Bomen dienen in vakken / bakken komen te staan en worden niet langs de grondwal geplaatst. De verlichting dient afgestemd te worden op de bebouwing. De parkeervoorzieningen zullen zoveel mogelijk in de hagen worden aangelegd. Eventuele overloop van parkeren vindt plaats in de Verbindingszone net ten zuiden van het Groot Hoornwerk. Dit zal dan op gefundeerd gras plaatsvinden.

Wensen openbare ruimte Groot Hoornwerk

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

Onderdelen	Eisen
Bestrating	<ul style="list-style-type: none"> • Eenheid in bestrating voor het gehele Groot Hoornwerk • Aansluiten met kleur bij bebouwing • Natuurlijke tinten
Groen	<ul style="list-style-type: none"> • Gras op de grondwallen • Eerste vier meter binnen grondwal bestaat uit gras • Bomen in vakken en niet langs de grondwal
Verlichting	<ul style="list-style-type: none"> • Verlichting afgestemd op bebouwing

Eisen Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing vindt plaats tussen het Biobased Transitiepark en de Leerinkbeek en de ontsluiting van de nieuwe N18. Een inpassing die past bij het landschap en op de juiste plekken zorgt voor voldoende filtering van het bedrijventerrein. De bestaande groenstructuren in het noordwestelijk deel worden versterkt.

Onderdelen	Eisen
Groen	<ul style="list-style-type: none"> • Filtering zicht op bedrijventerrein door toepassen robuuste groenzone (els. wilg, berk) en onder beplanting (sleedoorn, meidoorn) • Minimaal 10 meter breed



Afbeelding: Landschappelijke inpassing; Robuuste groenzone bestaat uit boomgroepen.

Beeldregie Laag

Eisen overige openbare ruimte

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

Onderdelen	Eisen
Groen	<ul style="list-style-type: none"> • Grasbermen • Bij brede groenberm → éézijdige laanbeplanting (inheems)
Bestrating	• Asfalt
Verlichting	• Eenduidig.

8.2

Reclame uitingen

Om eenheid en rust te creëren geldt voor het gehele bedrijventerrein dezelfde eisen wat betreft gevelreclame en reclameborden.

Gevelreclame

De gevelreclame zal terughoudend en onderdeel van de gevel zijn. Onderstaand twee referentiebeelden waarbij de gevelreclame onderdeel is van de bebouwing.



Afbeelding: referentie gevelreclame onderdeel van bebouwing



Afbeelding: referentie gevelreclame onderdeel van bebouwing

Reclame bord

De uiting van reclame zal voor heel Laarberg op een éénduidige manier plaatsvinden. Dit zorgt voor éénheid en rust in het straatbeeld. Onderstaand een referentiebeeld van een dergelijk reclame bord.



Afbeelding: referentie Reclamebord

Reclamezuil

Om de ligging van regionaal bedrijvenpark Laarberg zichtbaar te laten zijn van de N18 kan een reclamezuil worden geplaatst. Deze kan worden geplaatst op het Groot Hoornwerk. Belangrijk is hierbij dat de reclamezuil onderdeel uit maakt van het Groot Hoornwerk qua architectuur.

8.3 Duurzaamheid

Bij de keuze van alle materialen die worden toegepast voor gebouwen, productieproces en overige werkzaamheden wordt achtereenvolgens bekeken of het product:

1. Duurzaam geproduceerd is (bijvoorbeeld hout dat niet afkomstig is van het tropische regenwoud).
2. Een lange houdbaarheidsdatum heft.
3. Een mogelijkheid kent tot hergebruik mocht het niet meer nodig zijn. Hierbij geldt ook winning van energie uit het product.
4. Bij verwijdering als afvalproduct het geen negatieve invloed heeft op het klimaat en het milieu.