

Beeldkwaliteitsplan DAV-terrein

Gemeente Winterswijk



Rapportnummer: 209X00532.064297_1
Datum: 10 augustus 2018
Contactpersoon opdrachtgever: A. Hoenderboom
Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Wietse Oostra
Eindcontrole: Wim de Ruiter
Trefwoorden: Beeldkwaliteitsplan, DAV-terrein, Winterswijk, Ecologie
Foto kافت:

Planlocatie

BRO Boxtel
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

INLEIDING

Landschap voor bedrijven, bedrijven voor landschap

In het jaar 2000 stelde het toenmalige Ministerie van LNV een natuurbeleidsnota vast met de sprekende titel 'Natuur voor mensen, mensen voor natuur'. In deze nota werden de hoofddoelstellingen van het natuurbeleid in Nederland geformuleerd. Het concept 'werklandschap' willen we een vergelijkbaar motto meegeven: 'landschap voor bedrijven, bedrijven voor landschap'. De kern van het werklandschap is namelijk dat er een wisselwerking plaatsvindt tussen het landschap en het bedrijf of de bedrijven, zodat beide profiteren van elkaars aanwezigheid. Een bedrijf dat zich in een werklandschap vestigt, investeert in het landschap maar daarmee ook in haar eigen bedrijf. Het werklandschap is daardoor meer dan een bedrijventerrein dat toevallig omringd is door groen.

Voorliggend plan is een groen beeldkwaliteitsplan voor een werklandschap op de voormalige DAV-locatie aan de Wooldseweg te Winterswijk. Op de locatie is het voornemen deze om te vormen tot een werklandschap, waarbij bedrijvigheid en natuur integraal ontwikkeld worden. Samen met de eisen die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd vormt het voorliggend beeldkwaliteitsplan een borging van de groene ambities die zijn geformuleerd in de 'Uitwerking werklandschap DAV-terrein Winterswijk'. Het beeldkwaliteitsplan vormt een toetsingskader voor de gemeente bij de concrete uitwerking van de bedrijfslocatie. Deze randvoorwaarden en regels zijn weergegeven in tabellen en geïllustreerd met referentiebeelden.

Om te laten zien dat ondernemen in een werklandschap vooral kansen biedt, is dit document tevens bedoeld als inspiratiekader voor potentiële toekomstige bedrijven en hun architecten. Het laat zien wat de meerwaarde is voor een natuurlijke werkomgeving en geeft voorbeelden om hiermee aan de slag te gaan.

Ligging en karakteristiek

De locatie is gelegen aan de westzijde van de Wooldseweg, direct ten zuiden van de spoorlijn Winterswijk-Zevenaar en direct ten noorden van de Boven Slinge. Door het gebied loopt de Olden Goorweg in oost-westelijke richting. De locatie ligt in het coulissenlandschap van het buurtschap Winterswijk-Woold. Houtwallen en wegbegroeiingen delen het landschap op in kleine, onregelmatige vlakken (zogenaamde kamers). Ten noorden van het gebied zijn de bedrijventerreinen Vèèneslat Noord en Vèèneslat Zuid gesitueerd. Het zuidelijke bedrijventerrein is een recent en relatief grootschalig opgezet terrein met gemengde en lokale bedrijvigheid. Het gebruik kenmerkt zich door relatief veel productiebedrijven en ondernemingen in de sector transport en distributie.



Inrichtingsprincipes van de kamer

Uitgangspunten

Het startpunt voor het beeldkwaliteitsplan is het rapport "Uitwerking werklandschap DAV-terrein" van 5 november 2009 en vastgesteld op 8 april 2010 door het college van burgemeester en wethouders. In dit rapport zijn drie natuurlijke deelgebieden aangeduid:

1. De Moeraszone
2. De Boven Slinge
3. Weiden en Houtwallen.

Deze zijn in dit beeldkwaliteitsplan uitgewerkt.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitskader bestaat uit vier bladen. Deze bladen bestaan uit een beschrijving en referentiebeelden. Deze twee onderdelen zijn opgenomen om de visie op het gebied over te dragen en te vertalen in beelden. Voor ieder deelgebied is ook een criteriaschema opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kan de toelichtende tekst of de beelden uitsluitel bieden.

Status

Dit beeldkwaliteitsplan wordt in het kader van artikel 12a Woningwet vastgesteld als welstandskader voor voormalig DAV-terrein. Voor zaken die niet vergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig) zijn, zoals de inrichting van de voorterreinen of de erfafscheidingen, fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

Het landschap als gemeentelijk kapitaal

Wie Winterswijk zegt, denkt onmiddellijk aan het landschap: het typische kampen- en essenlandschap met kleine, onregelmatig gevormde percelen en grote afwisseling van akkers, weilanden en bospercelen is uniek voor Nederland. De menselijke invloed is ontstaan in harmonie met het landschap; rust en ruimte zijn belangrijke kernkwaliteiten. Niet voor niets is Winterswijk inclusief stads-kern aangewezen als Nationaal Landschap. De gemeente Winterswijk is zuinig op dit landschap en zet zich met haar beleid en beheer in om dit te behouden. Naast een publieke taak is het beheer van het landschap ook een taak van agrariërs en andere ondernemers in het buitengebied.

Het economisch belang van het landschap voor de gemeente Winterswijk moet niet worden onderschat. Het vormt de voornaamste pijler voor de toeristische en recreatieve sector in de gemeente. Daarnaast is een fraai landschap met ruimte voor planten, dieren en mensen van belang voor welzijn en gezondheid van burgers en schept het een goed vestigingsklimaat voor nieuwe inwoners en bedrijven.

Werken in het groen werkt

Het landschapsbeheer is van oudsher in handen van de (voornamelijk agrarische) bedrijven die dit landschap gebruikten en in stand hielden. Eeuwenlang gebeurde dit op een manier die de biodiversiteit bevorderde en ook nu nog is het Winterswijkse landschap rijk aan natuurwaarden. Ook vanuit een modern bedrijfseconomisch perspectief gebruik en instandhouding van de natuurlijke omgeving interessant. Een groene inrichting van een bedrijventerrein biedt handvatten om de werkomgeving aantrekkelijk te maken.

Diverse vooruitstrevende bedrijven zijn hiermee met succes aan de slag gegaan. Voor deze ondernemers is groen niet slechts aankleding van de openbare ruimte, maar een visitekaartje. Er zijn diverse voorbeelden waar het groen een rol gekregen heeft in het primaire bedrijfsproces. Daarnaast kan het een belangrijke secundaire arbeidsvoorwaarde zijn, met name in creatieve en kennisintensieve sectoren. Een groene buitenruimte met een aangenaam verblijfsklimaat geeft inspiratie, bevordert ontmoeting en is belangrijk voor contacten tussen bedrijven. Het is een kleine stap om dat groen niet slechts groen te laten zijn, maar ook natuurwaarde te geven.



*Luchtfoto plangebied
met BP grens
(bron: Kadaster)*

Voorbeeld 1: High Tech Campus, Eindhoven

De High Tech Campus in Eindhoven is in 1998 gesticht door Philips. Inmiddels zijn er meer dan negentig bedrijven en instituten gevestigd en werken er ruim 8.000 onderzoekers, ontwikkelaars en ondernemers. De kenniswerkers op de campus werken aan innovaties die het leven van mensen interessanter, gemakkelijker, gezonder en duurzaam verantwoord maken. Dat kan het beste in een omgeving die aan dezelfde criteria voldoet, zo is het idee.

Het streven naar duurzaamheid uit zich onder meer in een groene parkachtige omgeving, een ruime biodiversiteit en ecologisch groenbeheer. Hiermee wil men de kwaliteiten van de Kempische landschapstypen zoveel mogelijk in stand houden: geen bemesting, aangepast maaibeheer van graslanden en snoei-beheer gericht op struikvorming. Een aantal schoolklassen hebben enkele poelen op het terrein geadopteerd en dragen bij aan het beheer ervan. Ook aan gebouwen op de campus worden hoge duurzaamheidscriteria gesteld.



High Tech Campus, Eindhoven



Voorbeeld 2: Van Werven BV, Biddinghuizen

Van Werven is een grote speler in de snelgroeende markt van biomassa en kunststofrecycling. In 2004 wilde het bedrijf zijn terrein uitbreiden met een gebied van elf hectare grenzend aan de Hoge Vaart. In eerste instantie stonden het bedrijf en de Milieugroep Dronten hierbij lijnrecht tegenover elkaar. In tweede instantie vonden beide partijen echter begrip voor elkaars standpunten, en hebben ze hun vanuit de gedachte van maatschappelijk verantwoord ondernemen een gezamenlijke basis vastgesteld. Hieruit werd het idee van een natuurstrook geboren.

De natuurstrook is een gebied van dertig bij tweehonderd meter. Het vormt de overgang tussen het bedrijfsterrein en de Hoge Vaart. De strook ligt voor tachtig procent op het terrein van Van Werven; een smalle rand langs het kanaal is in eigendom van de provincie. Op basis van een inrichtingsplan is een kleilaag afgegraven en zijn poelen gegraven met flauwe hellingen voor amfibieën. Er is van afgedankte duikers een zwaluwwand gebouwd. Er is een steile oeverwand die aantrekkelijk is voor ijsvogels en bevers, en er is een vleermuizengrot.

Als er ijsvogels of amfibieën zijn gesignaleerd, komt het in de krant of op de lokale tv. Er zijn regelmatig excursies en tientallen natuurliefhebbers en vrijwilligers voelen zich uitermate betrokken bij het groene bedrijfsterrein. Het bedrijf associeert zich er graag mee. Het is voor alle werknemers heel prettig als er positief over het bedrijf wordt gesproken. Maar de grootste waarde is het draagvlak in de omgeving.



Van Werven BV, Biddinghuizen





Deelgebied 1 Moeraszone

B|A|O

Beeldkwaliteitsplan DAV-terrein
Projectnummer 209x00532
10 augustus 2018

definitief

gemeente Winterswijk



Deelgebied 1: 'Moeraszone'

Algemeen beeld

Het oostelijke deel van het plangebied is het laagstgelegen deel van het plangebied. De bodem bestaat uit beekerdgronden. Het gebied is momenteel in gebruik als grasland en aan de oostelijke en zuidelijke rand beplant met bomen. Vanaf de Wooldseweg is het plangebied daardoor vanuit het buitengebied landschappelijk ingepast. Langs de Wooldseweg watert een sloot het gebied af richting Boven Slinge.

Ambitie

Vanwege de lage ligging leent de zone zich slecht voor bebouwing en bedrijfsmatig gebruik, maar is wel geschikt voor natuurontwikkeling in combinatie met waterretentie. In de beoogde situatie zal de afvoer van hemelwater van daken en verhardingen worden afgekoppeld en afgevoerd naar de laagte. De laagte zal natuurlijk worden vormgegeven en voorzien van begroeiing die natte omstandigheden goed kan verdragen. De zone kan afwateren op de Boven Slinge.

Op basis van de huidige situatie, de te realiseren en een gewenst beheer van 'niets doen' (in ieder geval de komende 15 jaar) is het streefbeeld om beekbegeleidend bos te laten ontwikkelen ten zuiden van de ontsluitingsweg van het plangebied. Een houtsingel omzoomt het gebied aan de Wooldseweg en aan de Boven Slinge. Deze versterken de kamerstructuur. Door het gebied loopt een informeel wandelpad van halfverharding. Dit pad kan gebruikt worden als 'ommetje' voor de werknemers op het terrein, maar ook voor wandelingen door het buitengebied van Winterswijk.



Water	Periodiek droogvallende zone en permanent oppervlaktewater in vorm van poelen
	Oever met flauw talud, opgaande beplanting niet wenselijk
	Afwatering via inzijging, bij hoge waterstand instroom vanuit Boven Slinge
Beplanting / vegetatie	Open begroeiing aan noordzijde ontsluitingsweg, opgaande begroeiing aan zuidzijde van ontsluitingsweg (50%)
	Gebiedseigen soorten, geschikt voor hoge grondwaterstand
	Eventueel inzaaien met kruidenmengsel geschikt voor natte gronden
Verharding en infrastructuur	Informeel wandelpad bestaande uit halfverharding en vlonders
Afscheidingen	Houtsingels rondom Wooldseweg en Boven Slinge
	Takkenrillen in overig gebied
Overige bijzonderheden en details	Zeer extensief maaibeheer en hakhoutbeheer



Deelgebied 2 De Boven Slinge

BRO

Beeldkwaliteitsplan DAV-terrein
Projectnummer 209x00532
10 augustus 2018

definitief

gemeente Winterswijk



Deelgebied 2: ‘Boven Slinge zone’

Algemeen beeld

De Boven Slinge is een regenwaterbeek, waarvan het waterpeil sterk kan fluctueren. Het is een dynamische beek: door erosie en sedimentatie verlegt de beek in de loop van de tijd zijn bedding. In buitenbochten ontstaan hierdoor steile oevers, in de binnenbochten periodiek droogvallende oeverbanken met fijn zand. In haar bovenloop komen beekbegeleidende bossen voor, een bostype met een zeer gevarieerde vegetatiestructuur en hoge soortenrijkdom. Ter hoogte van het plangebied is de Boven Slinge diep ingesneden in het landschap. De oevers zijn begroeid met ruigtekruiden, struikgewas en bomen. De bedrijfsverharding heeft op circa 10 meter van de beek gelegen.

Ambitie

De ambitie is om de Boven Slinge meer ruimte te geven in het werklandschap, waardoor de natuurlijke stromingsdrang van de beek tot zijn recht komt. In de ruimte tussen de bedrijfslocatie en de beek is het streefbeeld om beekbegeleidend bos te laten ontwikkelen. Deze ruimte dient tevens als buffer om landschap-pelijke en ecologische verstoring te beperken. Doelsoorten als de IJsvogel, Beekprik, Goudveil, Bosgeelster en Watervleermuis zullen profiteren van de ontwikkeling.

Het gebied kenmerkt zich door een natuurlijk oeverprofiel met opgaande beplanting. Door het gebied loopt een informeel wandelpad van halfverharding. Op verschillende punten is uitzicht op de beek mogelijk.

Bijzondere aandacht verdienen de nestmogelijkheden voor de Grote gele kwikstraat en Oeverwaluw die bij voorkeur in de bebouwing worden meegenomen.



Water	Geen oppervlaktewater toevoegen
	Huidige oeverprofiel behouden
	Afwatering via inzijging, overstrooming alleen bij hoge waterstanden
Beplanting / vegetatie	Opgaande beplanting
	Mix van gebiedseigen bomen en heesters
	Geen kruidachtige vegetatie toevoegen
Verharding en infrastructuur	informeel wandelpad bestaande uit halfverharding en vlonders
Afscheidingen	Waterkering aan gebouwszijde
	Opgaande beplanting Boven Slinge (bestaand)
Overige bijzonderheden en details	Nestplaatsen voor Grote gele kwikstaart en Oeverwaluw
	Geen verlichting toepassen in beekzone



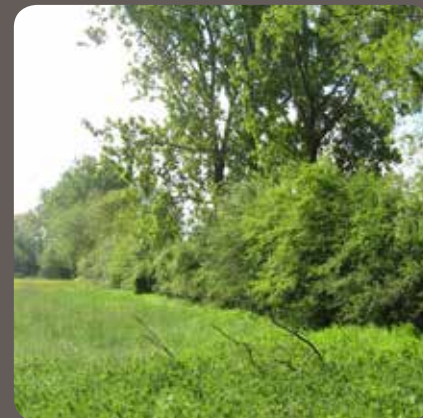
Deelgebied 3 Weiden en Houtwallen

BRO

Beeldkwaliteitsplan DAV-terrein
Projectnummer 209x00532
10 augustus 2018

definitief

gemeente Winterswijk



Deelgebied 3: 'Weide en houtwallen'

Algemeen beeld

Het plangebied ligt in het kleinschalige cultuurlandschap dat zich kenmerkt door een 'kamerstructuur': akkers en weilanden worden omkaderd door laanbeplantingen en houtsingels. Het westelijke deel van het plangebied is van oudsher een es of enk (oud bouwland) en ligt hoger in het landschap. Door de aanwezige verharding is er echter alleen nog een smalle strook agrarisch gebied tussen de Olden Goorweg en de spoorlijn over. De spoorberm is wat ruiger en biedt dekking aan kleinere diersoorten.

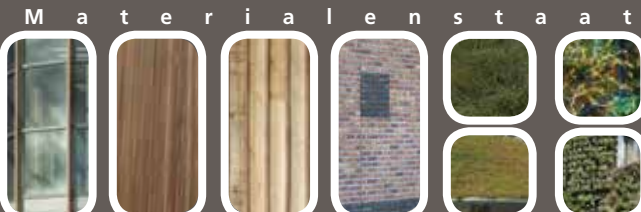
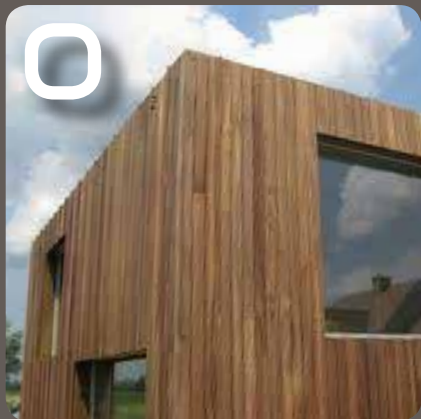
Sfeerbeschrijving

De ambitie is om de kamerstructuur van het gebied te herstellen door het aanleggen van doorlopende beplantingsstroken. Langs de spoorlijn is het om veiligheidsredenen niet mogelijk om hoge beplantingstructuren aan te leggen. Hier is het wel mogelijk om de functie van de spoorberm als ecologische verbindingszone te verbeteren. Als doelsoort geldt hiervoor de Levendbarende hagedis. Doelsoorten voor het kleinschalige landschap zijn Patrijs en Kneu.

Het gebied bestaat voornamelijk uit kruidenrijk grasland dat extensief wordt onderhouden. Het land wordt omzoomd door houtwallen en struweelbeplanting ter versterking van de landschappelijke kamerstructuur.



Water	Geen oppervlaktewater toevoegen
	Afwatering richting lager gelegen zones
Beplanting / vegetatie	Open begroeiing, opgaande begroeiing langs spoor en westzijde gebied
	Mix van gebiedseigen bomen en heesters
	Struweel aanplanten met gebiedseigen heesters tot 2 meter
	kruidachtige vegetatie bestaande uit bestaan uit grasland met kruidenmengsel
Verharding en infrastructuur	Informeel wandelpad, bestaande uit halfverharding
Afscheidingen	Laag struweel aan spoorzijde
	Houtwal aan westzijde
	Knipheggen en sierhekwerk overig gebied
Overige bijzonderheden en details	Extensief maaibeheer of begrazingsbeheer



Deelgebied 4 De gebouwen en het erf

BRO

Beeldkwaliteitsplan DAV-terrein
Projectnummer 209x00532
10 augustus 2018

definitief

gemeente Winterswijk



Deelgebied 4:

'De gebouwen en het erf'

Sfeer

Het DAV-terrein is een groen werklandschap. De bebouwing staat in een bijzondere en groene omgeving. De te realiseren bebouwing heeft een grote mate van vrijheden in vorm en uitstraling. Het ecologische en natuurlijke karakter is zichtbaar van invloed door het gebruik van natuurlijke materialen. Hierdoor is het mogelijk dat de bedrijfsbebouwing zich door bijzondere, moderne architectuur kan onderscheiden ten opzichte van zijn omgeving.

Bebouwing

De gebouwen zijn modern en met hoogwaardige, natuurlijke materialen vormgegeven. De entrees liggen aan de zijde van de Olden Goorweg. De vorm van de gebouwen en de opbouw van de gevels zijn vrij. De gevels bestaan uit natuurlijke materialen zoals hout, glas of baksteen. Ook valt te denken om (delen van) de gevel te laten begroeien. In de gebouwen zijn kansen te creëren voor gebouwgebonden plant- en diersoorten

Ook op het dak zijn biotopen te ontwikkelen voor diersoorten. Een groen dak vormt een biotoop op zich, maar ook een kiezel-dak biedt broed- of foerageergelegenheid voor diverse vogelsoorten zoals Scholekster en Grote gele kwikstaart.

De achterzijde van de gebouwen ten zuiden van de Olden Goorweg liggen aan de zuid- /zuidoostkant zodat de bedrijfsactiviteiten de ecologische waarden zo min mogelijk verstoren. Hier zijn daken plat of lichtaflopend richting de Boven Slinge. De daken zijn groen in de vorm van een sedum-, gras- of vegetatiedak. Vanuit de relatie met het beekdal zijn nestplaatsen voor Oeverzwaluwen interessant in de gevel.

Op het erf vindt geen open opslag plaats. Er wordt aan de voorzijde geparkeerd, waarbij de parkeerhoven met groen worden ingepakt.

Openbare ruimte

De buitenruimte wordt zodanig ingericht dat uitstraling naar de nabijgelegen natuur zoveel mogelijk wordt voorkomen. De inrichting van de openbare ruimte is ingetogen.

De rijweg bestaat uit asfalt en is 7 meter breed. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Afhankelijk van de intensiteit wordt er geparkeerd op klinkers of gestabiliseerd gras.

Criteria gebouw

Situering	Rooilijn	- Vrij
	Zijdelingse afstand	- 5 meter uit zijdelingse perceelsgrens
	Oriëntatie	- Op de weg
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Samengestelde bouwmassa - Vorm is vrij - Accent, de entree aan de weg
	Bouwhoogte	- Maximaal: zie bestemmingsplan
	Kapvorm	- Geen traditionele kap met pannen - Dak bij voorkeur aflopend richting de Boven Slinge voor de gebouwen ten zuiden van de Olden Goorweg - Anders geen kap
	Kaprichting	- Evenwijdig aan de Boven Slinge
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Entree ligt aan de weg - Aan de zijde van de Boven Slinge is de gevel gesloten
	Gevelgeleding	- Vrij
	Plasticiteit	- Vrij
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel: Natuurlijke materialen zoals hout, baksteen, beton, glas of natuursteen - Plaatmateriaal is alleen toegestaan als het is afgeschermd met groen. - Dak: Groen dak zoals een sedum-, gras- of vegetatiedak - Kozijnen: hout (FSC-keur) - Toepassen van zonnepanelen mits passend in het ontwerp.
	Materiaalkleur	- Gevel: Materiaaleigen kleur, - Baksteen in het lichtbruine tot donkerbruine spectrum, of antraciet tot lichtgrijs. - Plaatmateriaal: Lichtgrijs, antraciet of donkergroen - Dak: groen - Kozijnen: donkere kleuren
	Detaillering	- Aan de zuidkant van de gebouwen aan de Boven Slinge elementen voor oeverwaluw toevoegen. - Uitstraling van licht proberen te voorkomen aan de Boven Slinge. - Detaillering in overeenstemming met sfeerbeelden.
	Perceelsafscheiding	- Zwart hekwerk van maximaal 1 meter (voorzijde) tot 2 meter hoog. - Groene (beuk-)haag van maximaal 1 meter (voorzijde) tot 2 meter hoog.
	Perceelsinrichting	- Geen opslag in de openbare ruimte - Parkeren vind plaats voor de hoofdmassa in de nabijheid van de entree - Parkeren is in groen, door middel van hagen, ingepakt

Criteria openbare ruimte

Rijweg	7 meter breed, bestaande uit asfaltverharding
Parkeren	Op eigen terrein en voor hoofdmassa (ingepakt in hagen), bestaande uit klinkers en gestabiliseerd gras
Voetpad	bestaande uit stapstenen in het groen en halfverharding in een lichte kleur





www.bro.nl