

Uitwerking werklandschap DAV-terrein

Gemeente Winterswijk

Eindrapportage



Uitwerking werklandschap DAV-terrein

Gemeente Winterswijk

Eindrapportage

Rapportnummer: 206X00150.046463_2

Datum: 5 november 2009

Contactpersoon opdrachtgever: De heer A. Hoenderboom

Projectteam BRO: Sven Maas, John Stohr, Luke Vredeveld, Marnix van Driel, Rob van Dijk

Trefwoorden: Werklandschap, Winterswijk, DAV-terrein, Boven Slinge, Vèèneslat

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 10

Beknopte inhoud: Het DAV-terrein steekt in de bestaande hoedanigheid af tegen de open en groene cultuur-historische omgeving. Door het gebied opnieuw in te richten als werklandschap, waar natuur en werken bij elkaar komen, wint het sterk aan kwaliteit. Die kwaliteit komt tot uitdrukking in ruimtelijk, natuurlijk, economisch en sociaal perspectief.

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

Inhoudsopgave

	pagina		
1. AANLEIDING EN DOELSTELLING	2	4.2 Huidige kwaliteiten	15
1.1 Herstel van de parelsnoer	2	4.3 Ambities ruimtelijke kwaliteit	16
1.2 Werklandschap	2	4.4 Ambities economische kwaliteit	17
1.3 Maatwerk binnen pilot-project	3	4.5 Ambities duurzame kwaliteit	19
1.4 Diversiteit van belangen	3	4.6 Ambities sociale kwaliteit	20
1.5 Leeswijzer	4	4.7 Conclusie	21
2. AANPAK EN BENADERING	5	5. 100% NATUUR, 100% WERKEN	23
2.1 Per definitie maatwerk	5	5.1 Een nieuwe kamer ingericht	23
2.2 Gewenste kwaliteiten en invulling	5	5.2 Ruimte voor waterretentie	23
2.3 Werklandschap in ruimtelijk perspectief	7	5.3 Ruimte voor de Boven Slinge	25
2.4 Conclusies	7	5.4 Weides en houtwallen	26
		5.5 Integratie van economische activiteit	27
		5.6 Conclusie	30
3. DAV-TERREIN IN RUIMTELIJK PERSPECTIEF	8	6. STRUCTUURVISIE	31
3.1 Ligging en begrenzing	8	6.1 De keuze voor een structuurvisie	31
3.2 Huidig gebruik en bijzondere waarden	9	6.2 Beleidskeuzen	31
3.3 Bodem, ondergrond en water	10	6.3 Maatschappelijke betrokkenheid bij de planontwikkeling	33
3.4 Toekomstambitie op hoofdlijnen	11		
3.5 Creëren van een nieuwe kamer	11	7. UITVOERINGSPARAGRAAF	34
3.6 Conclusie	14	7.1 Opstap tot realisatie	34
		7.2 Realisatie randvoorwaarden	34
4. TOEKOMSTAMBITIES	15	7.3 Blijvend gezamenlijk belang	35
4.1 Keuzes op maat	15		

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING

1.1 Herstel van de parelsnoer

Winterswijk is een bijzondere groene gemeente in de Achterhoek en in zijn geheel aangewezen als Nationaal Landschap. Dit unieke karakter wil de gemeente graag behouden en versterken. Onder andere door te investeren in de kwaliteitsverbetering van bijzondere plekken.

In het zuidwesten van de gemeente is het voormalige DAV-terrein gelegen. Van oorsprong was hier een destructiebedrijf gevestigd. Deze is geruime tijd geleden gesloopt. Thans is het gebied in bedrijfsmatig gebruik door een bouwmaterialenhandel.

De locatie maakt geografisch onderdeel uit van een reeks bijzondere gebieden en gebouwen langs de beek de Boven Slinge. Maar de functionele en bedrijfsmatige uitstraling van het DAV-terrein staat in schril contrast met de groene en cultuurhistorische uitstraling van de parels langs de Boven Slinge. Hierdoor kan gesproken worden van een gebroken parelsnoer. Om het parelsnoer te herstellen, wil de gemeente Winterswijk een nieuwe invulling aan de locatie geven, die past bij haar unieke ligging.

1.2 Werklandschap

Om tot de gewenste invulling te komen, heeft de gemeente zich voor- genomen het gebied als werklandschap tot ontwikkeling te brengen. Het begrip werklandschap is een breed te interpreteren vorm van ruim- tegebruik, waarbij meerdere gebruikers en functies in een gebied sa- menkomen. Het soort gebruikers en functies en de kwaliteit ervan is afhankelijk van de locatie.

Om de praktische toepassingsmogelijkheden van het begrip werkland- schappen te verduidelijken, heeft de provincie Gelderland het “project werklandschappen” in het leven geroepen. Doel van het project is in- zicht krijgen in de mogelijkheden om locaties te realiseren waar werken en andere vormen van gebruik hand in hand gaan.

De herinvulling van het DAV-terrein is één van de drie pilot-projecten om een concretere invulling aan het concept werklandschappen te ge- ven. De provincie Gelderland heeft bijgedragen om tot een gedragen ruimtelijk ontwerp voor de toekomstige invulling van het DAV-terrein te komen.

Uitgangspunt van de invulling van het werklandschap in Winterswijk is een maximale integratie van natuurwaarden en functioneel bedrijfsma- tig gebruik van het gebied. Daarom ook de titel van onderliggende Structuurvisie; 100% natuur, 100% bedrijvigheid.

1.3 Maatwerk binnen pilot-project

De structuurvisie werklandschap Winterswijk biedt een ruimtelijk plan-concept voor de invulling van de voormalige DAV-locatie op maat. Omdat de studieonderdeel uitmaakt van het provinciale pilot-project werklandschappen, zijn in deze rapportage de in dit project opgedane ervaringen gedeeld.

Op diverse plaatsen in de rapportage is in vergelijkbare kaders de uitwerking van het werklandschappenconcept in Winterswijk binnen het provinciale pilot-project geplaatst. Daarmee delen we praktische ervaringen en toepassingsmethoden om het concept werklandschappen ook in andere gebieden uit te werken.

1.4 Diversiteit van belangen

Het plangebied is uniek qua ligging en bijzonder vanwege de aanwezige kwaliteiten op gebieds- en omgevingsniveau. De verschillende waarden en gebruikers, hebben verschillende opvattingen en belangen over de toekomst van het gebied. Om de kwaliteiten in het gebied en de omgeving te verbinden en te borgen, is een afgewogen proces gevolgd. Een groot aantal partijen heeft bijgedragen aan en belangrijke input geleverd in de totstandkoming van het ontwerp voor het werklandschap, door zitting te nemen in de projectgroep.

De projectgroep bestond uit:

- Rik Gommers - Gemeente Winterswijk
- André Hoenderboom – Gemeente Winterswijk
- Rudi Verhagen – Gemeente Winterswijk
- Hans Bronkhorst – Gemeente Winterswijk
- Gert de Lange – Gemeente Winterswijk
- Patricia van Eijndthoven – Provincie Gelderland
- Stiep van der Heijden – Provincie Gelderland
- Ben Geurkink – Landinrichting Winterswijk Oost
- Wim van Ast – Arco
- Maarten Sanders – Arco / OIII Architecten
- Richard Bruins – Dienst Landelijk Gebied
- Gerben Houwers – Waterschap Rijn en IJssel
- Berrie Teunissen – Vereniging Natuurmonumenten
- John Stohr – BRO
- Luke Vredeveld – BRO
- Sven Maas – BRO

Uitgangspunt van het te ontwikkelen werklandschapconcept is vanaf het eerste moment geweest om natuurwaarden en werken in het plangebied te combineren. Daarbij is ingezet op het herontwikkelen van de bestaande bedrijfsmatige bebouwing en onbebouwde voorzieningen tot een nieuwe bedrijfsomgeving die past binnen de voorwaarden van het werklandschapconcept. De nieuwe bedrijfsomgeving en gebruiker dient te passen in het concept.

Bij de start van het traject heeft een geïnteresseerd bedrijf uit de gemeente zich aangediend, die het te ontwikkelen werklandschap als ideaal vestigingsconcept ziet. Het betreffende bedrijf, Arco, is daarom

vanaf de initiatiefase betrokken bij de totstandkoming. Arco is een op de internationale markt bekend meubelbedrijf. Zowel ontwerp als productie van meubels vindt in het bedrijf plaats. Arco opereert in het hogere marktsegment van de meubelsector en in de huidige situatie al gevestigd in de gemeente Winterswijk.

Gedurende het planproces en -concept is continu gestreefd naar een zo hoog mogelijke mate van flexibiliteit voor mogelijk in te passen bedrijfsvormen en niet gericht gestuurd op het inpassen van Arco. Omgeving en bedrijf dienen zich naar elkaar te zetten, zonder dominantie vanuit welke bedrijfsmatige invulling dan ook. Arco is in het proces betrokken, met als doel uiteindelijke vestiging en realisatie van het werklandschap. Het traject is echter verkennend van karakter en zonder formele contractuele verbintenissen. Daarom is voor een flexibele benadering van randvoorwaarden voor bedrijfsmatig gebruik van het werklandschap gekozen.

1.5 Leeswijzer

In de rapportage is er aandacht voor de manier waarop de invulling van het werklandschap tot stand is gekomen. In hoofdstuk 2 wordt vanuit een wat breder perspectief ingegaan op wat een werklandschap nou eigenlijk is en op welke manier hier in de ruimte mee om kan worden gegaan. Het plangebied en de omgeving van het toekomstige werklandschap in Winterswijk staan in hoofdstuk 3 centraal. Hierin worden aanpak en keuzes benoemd die hebben geleid tot de inpassing van het plangebied in de omgeving. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de aanpak gespecificeerd naar het plangebied. Daarin worden de ambities vanuit

de betrokken partijen en diverse thematische invalshoeken benoemd. De vertaling van de ambities naar het ruimtelijk en functioneel ontwerp komt in hoofdstuk 5 aan bod. De hoofdstukken 6 en 7 verankeren de uitwerking van het werklandschap in het juridisch-planologisch instrumentarium waarover de gemeente beschikt en een route naar contractuele afspraken en uitvoering.

2. AANPAK EN BENADERING

2.1 Per definitie maatwerk

Het begrip werklandschap bestaat al even. De vertaling naar de praktijk is nog vrij nieuw. De toepassing van het begrip werklandschap naar de praktijk in Winterswijk is in een pilot-project tot stand gekomen. Kenmerkend voor werklandschappen is dat steeds sprake is van een dubbele basisopgave. Met het vinden van een aanpak voor deze basisopgaven, kan een vertrekpunt voor de invulling van het werklandschap op iedere locatie worden bepaald.

De eerste basisopgave dient antwoord te geven op de vraag wat de ruimtelijke positie is van het werklandschap op gebiedsniveau en als onderdeel van de omgeving. De tweede basisopgave heeft betrekking op de kwaliteiten die in het gebied worden nagestreefd. Deze kwaliteiten zijn afhankelijk van de bestaande en toekomstige gebruikers en betrokkenen in het gebied en het ambitieniveau dat zij nastreven.

De ruimtelijke positie van een locatie en de betrokken partijen en de na te streven kwaliteiten zijn op iedere locatie in Nederland verschillend. Dit geldt daarom ook voor de praktische uitwerking van het begrip werklandschap. Daarom is eerst een afwegingskader opgesteld, waarbinnen de twee genoemde basisopgaven benoemd kunnen worden. De praktische toepassing is per definitie maatwerk!

2.2 Gewenste kwaliteiten en invulling

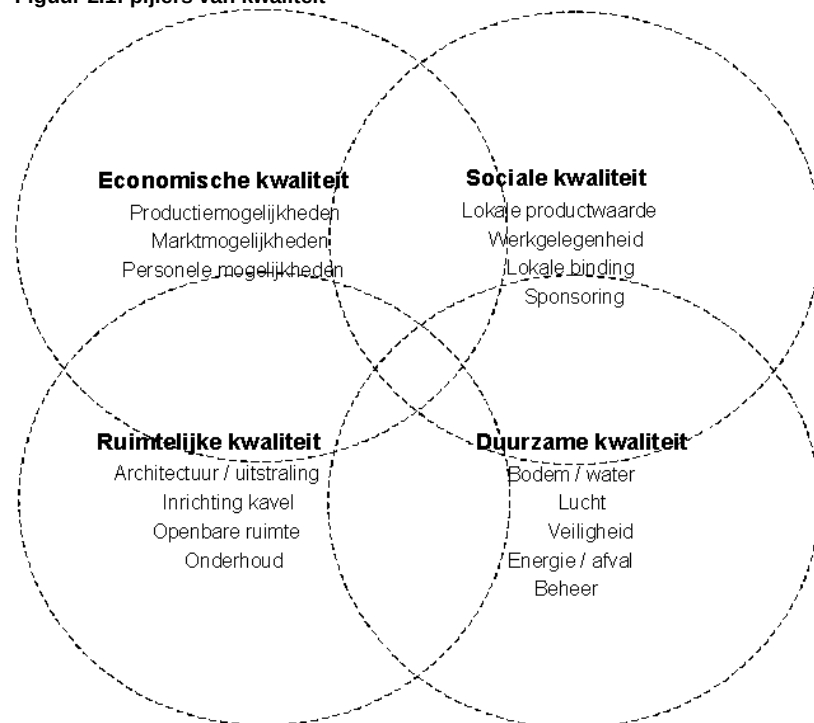
Het ontwikkelen van een concept voor een werklandschap verschilt van de aanpak bij vrijwel ieder ander gebied. Bedrijventerreinen, woonwijken en een winkelcentrum zijn grotendeels opgezet vanuit één hoofdfunctie. Het doel van een werklandschap is een gebied te creëren waar verschillende gebruikers met verschillende belangen en interesses samenkomen, vanuit meerdere hoofdfuncties. In Winterswijk zijn dat bedrijvigheid en landschap, met als doelstelling beide functies voor 100% de ruimte te bieden én waarbij de afzonderlijke kwaliteiten elkaar versterken. Het bij elkaar brengen van deze kwaliteiten vraagt om een invulling waar alle betrokkenen hun eigen wensen en eisen in terug zien komen.

Om aan de variëteit van partijen ieder vanuit hun eigen invalshoek het gebied te laten beleven en te laten aansluiten bij hun verwachting en interesses, vraagt om het verenigen van veel verschillende wensen en ambities. Het doel van het ontwikkelen van een werklandschap is om de individuele wensen van deze partijen te respecteren en een plaats te geven in de ruimtelijke toepassing van het concept.

Kwaliteit is een veelgebruikt begrip, maar wat is dan die kwaliteit voor de verschillende betrokken partijen. Om de verschillende kwaliteiten te structureren, zijn vier themavelden benoemd.

- Duurzame kwaliteit;
- Economische kwaliteit;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Sociale kwaliteit.

Figuur 2.1: pijlers van kwaliteit



De vier velden van kwaliteit zijn in figuur 2.1 verbeeld. In de aanpak zijn eerst de gewenste kwaliteiten per partij aan de hand van de vier thema's benoemd en geordend. Op het moment dat de kwaliteiten bekend zijn, is het de opgave de kwaliteiten in te passen in het concept. Het streven bij het werklandschap DAV-terrein is geweest om zoveel mogelijk van al de kwaliteiten te verenigen in de te realiseren locatie. In hoofdstuk 3 worden de bestaande kwaliteiten in het plangebied en om-

geving benoemd. In hoofdstuk 4 zijn de wensen en ambities voor de toekomstige inpassing van de kwaliteiten in het werklandschap beschreven.

Solitair werklandschap: geen mozaïek maar multiplex

Werklandschappen worden per definitie gekarakteriseerd door meervoudige hoofddoelstellingen. In tegenstelling tot reguliere bedrijventerreinen, waar werken de hoofddoelstelling is, zijn bij werklandschappen minimaal twee hoofddoelstellingen gelijkwaardig aan de orde.

Bij het werklandschap DAV-terrein Winterswijk zijn de hoofddoelstellingen bedrijvigheid en natuur niet naast elkaar geplaatst, maar op elkaar gelegd. Neergelegd in de doelstelling: 100% bedrijvigheid én 100% natuur. Met deze benadering wordt beoogd om de doelen niet te bereiken met een mozaïek, waarbinnen de beide hoofddoelstellingen via "eigen" vakinvulling worden gerealiseerd, maar een integratie van beide hoofddoelstellingen in een fysieke en functionele gelaagdheid (multiplex).

Deze insteek is vooral voor solitaire werklandschappen in het buitengebied van essentiële betekenis. Het betreft immers herontwikkeling van bestaande, al dan niet verloederde werklocaties in het landelijk gebied, tot een landschappelijk en economisch duurzame locatie. Dat kan alleen als bedrijvigheid en natuur geïntegreerd worden één geheel. Een totaal compositie ontstaat die beide functionaliteiten in zich heeft maar daarin ook de ruimte biedt aan beide functies om ook ontwikkelingen door te maken. Bedrijvigheid en natuur hebben beide hun eigen dynamiek nodig om duurzaam te kunnen blijven functioneren.

Zoals in het voorgaande kader is beschreven, zijn de bestaande en na te streven kwaliteiten in ieder gebied verschillend. Afhankelijk van onder andere de locatie, de bestaande situatie en waarden, toekomstige gebruikers en inpassing in de omgeving kunnen de kwaliteiten worden benoemd.

De uitgangspunten voor het werklandschap DAV-terrein zijn het integreren van nieuwe bedrijvigheid, in een gebied dat zich kenmerkt door belangrijke landschappelijke waarden. Behoud en versterking van de natuurlijke waarden, met het toevoegen van nieuwe economische gebruikers is uitgangspunt geweest. De opgave was om dit uitgangspunt tot stand te doen komen binnen optimale ruimtelijke, duurzame, economische en sociale randvoorwaarden.

2.3 Werklandschap in ruimtelijk perspectief

Iedere locatie is uniek en maakt onderdeel uit van een groter gebied. Bij het tot ontwikkeling brengen van een gebied, is het uitgangspunt dat het gebied moet passen in de omgeving. Minimaal dient de inpassing in de omgeving te verbeteren, als er sprake is van een nieuwe of vernieuwd gebied. Voor een werklandschap is dit niet anders.

Nadat de doelstellingen van het toekomstige gebruik en de ambities van gebruikers en belanghebbenden duidelijk zijn, dient dit ruimtelijk optimaal ingepast te worden in het concept voor het werklandschap. De ruimtelijke kwaliteit van het omliggende gebied is hierbij van groot belang.

Ruimtelijke opgaven die bij het bepalen van het ruimtelijke perspectief van belang zijn betreffen de manier waarop het gebied aansluiting kan vinden op, dan wel kan passen in de ruimtelijke structuur van de omgeving. Als de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving sterk afwijkt van de locatie waar het werklandschap gerealiseerd dient te worden, ligt een afwijkende ruimtelijke compositie voor de hand. Maar als de omgeving ruimtelijk en functioneel aansluit op de ambities van het werklandschap, dan kan het gebied in ruimtelijke zin direct aansluiten op de omgeving.

Kortom kan een werklandschap, ruimtelijke gezien, als een aparte eenheid worden ontwikkeld, of direct aansluiten op bestaand en aangrenzend gebied. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving is hiervoor bepalend.

2.4 Conclusies

Het benoemen van de uitgangspunten van de twee basisopgaven is de eerste opgave. De functionele invulling in Winterswijk zal bestaan uit bedrijvigheid en natuur, die optimaal dienen te integreren.

In ruimtelijk opzicht is in Winterswijk een verbetering van de bestaande ruimtelijke situatie nagestreefd. De ruimtelijke randvoorwaarden in het gebied zelf en ten aanzien van inpassing in de omgeving, worden vooral door het omliggende gebied bepaald.

3. DAV-TERREIN IN RUIMTELIJK PERSPECTIEF

3.1 Ligging en begrenzing

Het DAV-terrein ligt in het zuidelijke deel van de gemeente Winterswijk en heeft een omvang van ongeveer 5,3 ha. Formeel is de locatie gelegen buiten de bebouwde kom van Winterswijk en maakt het onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied West'.

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. Aan de oost-, zuid- en in mindere mate westzijde wordt het gebied omgeven door de voor de regio kenmerkende groene kamers. De kamers presenteren zich als zelfstandige kavels die ruimtelijk zijn ingepast en afgegrond door een omzoming van bomen en beplanting.

Aan de noordzijde wordt de grens van het plangebied bepaald door de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. Aan de oost- en zuidzijde wordt de binnenvoer van de Boven Slinge aangemerkt als grens. Het plangebied wordt afgesloten door de zuidwestelijke planlijn die is doorgetrokken vanaf de kavelgrens van het bedrijfsp perceel tot aan de spoorlijn.

Figuur 3.1: Ligging plangebied in omgeving



Bron: Google Earth Aerodata international survey, bewerking BRO

Figuur 3.2: Begrenzing plangebied



Bron: Google Earth Aerodata international survey, bewerking BRO

3.2 Huidig gebruik en bijzondere waarden

Het plangebied heeft reeds geruime tijd een bedrijfsmatige bestemming, meer specifiek de bestemming destructiebedrijf. Nadat de bedrijfsvoering van het destructiebedrijf begin jaren negentig is gestaakt, heeft een bouwmaterialenhandel de locatie in 1997 aangekocht. Tevens is er een aantal kleine ondernemers actief op het terrein. Naast de bedrijven ligt er een tweekapswoning in het gebied en wordt een strook langs het spoor gebruikt als weidegebied voor grazend vee. De beek de Boven Slinge is een belangrijke blauwe drager van het gebied.

Figuur 3.3: Impressie plangebied



Bijzondere waarden

De bijzondere kwaliteiten die het gebied kent, komen vooral tot uiting in de ecologische en natuurwaarden.

- De Boven Slinge is een beek met de hoogste ecologische natuurwaarden (HEN) en is een bijzonder geschikte habitat voor diverse flora en fauna soorten. De Boven Slinge is zichtbaar en beleefbaar door de structuren van de singels en bosjes. Het water zelf is niet zichtbaar, omdat het beekdal hier smal is.
- Het plangebied ligt op een enkeerdgrond, een voormalige es. De es is een bijzonder kenmerk in het landschap, maar is door de verharding van het bedrijfsp perceel niet meer duidelijk zichtbaar.
- In de spoorbermen komen soorten van droge, voedselarme omstandigheden voor. Ook is dit het leefgebied van levendbarende hagedis. De spoorberm en de Boven Slinge vormen belangrijke verbindingzones door het gebied.
- In de bermen van de spoorlijn, de Wooldseweg en in de bossages langs de Boven Slinge komt een aantal bijzondere en regionaal zeldzamere planten voor.
- De Oldengoorweg is een oude weg die rondom de es ligt en vroeger een duidelijke verbinding had met de aan de es liggende boerderijen het Molenveld en de Grever. De grote eikenbomen langs de weg refereren aan deze historie.

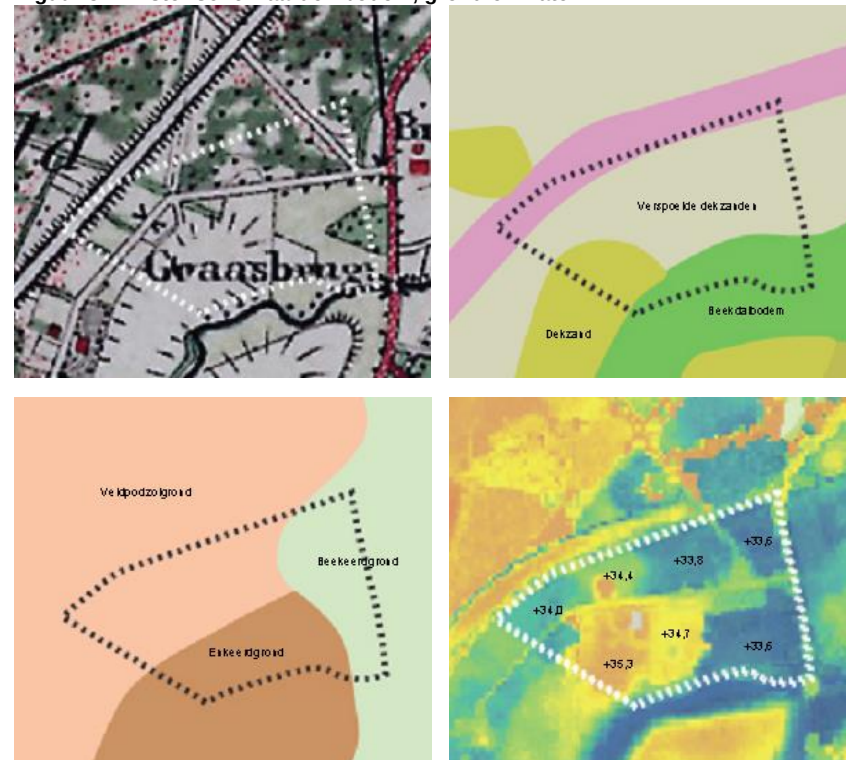
3.3 Bodem, ondergrond en water

Het plangebied kent al een lange historie. Deze historie heeft haar handtekening achtergelaten in de bodem, ondergrond en waterhuishouding in het gebied. In figuur 3.4 zijn beelden van de historische invulling van het plangebied, de bodem, grond en hoogteverschillen weergegeven.

In het historische kaartje is in het zuidwesten van het plangebied de oude es met stippellijn weergegeven. De es is gelegen op dekzand. In het bed van de Boven Slinge is sprake van een beekdalbodem. In de zone ten noorden en zuiden van de Boven Slinge bestaat de bodem uit enkeerdgrond. In het oosten uit beekkeerdgrond en in de rest van het gebied uit veldpodzolgrond. Het plangebied ligt ongeveer 34 meter boven NAP. Het oostelijke deel is het laagst gelegen. De oude enk is op de hoogtekaart duidelijk zichtbaar, hier is namelijk sprake van het hoogste deel van het plangebied.

De verschillen in opbouw van de bodem en ondergrond hebben geen directe invloed op de toekomstige ruimtelijke indeling van het plangebied. Het verschil in hoogte leidt ertoe dat het westelijke deel in principe het meest geschikt is voor bebouwing en de oostelijke zone voor waterberging.

Figuur 3.4: historische waarden bodem, grond en water



Bronnen: www.watwaswaar.nl, www.ahn.nl, bodemkaart van Nederland, geomorfologische kaart van Nederland

3.4 Toekomstambitie op hoofdlijnen

Impuls gevraagd

De ligging van het terrein direct tegen de beek Boven Slinge, met de hoogste ecologische natuurwaarden (HEN), betekent dat het huidige functionele en ruimtelijke gebruik van de locatie niet geschikt is. Naast de ligging aan de Boven Slinge, grenst het DAV-terrein tevens aan het industrieterrein Vèèneslat en de spoorlijn. Deze beide functionele elementen kennen een stedelijk gebruik en staan daarmee in contrast met het gebied van en rondom de Boven Slinge.

Van harde confrontatie naar natuurlijke overloop

De doelstelling van het te ontwikkelen werklandschap is om de bestaande harde confrontatie tussen industrieterrein en buitengebied te veranderen in een natuurlijke overloop tussen de gebieden, waarin er ruimte is voor natuur en werken.

De primaire ambitie is om ruimte voor natuur en werken optimaal in het gebied samen te brengen en elkaar te laten versterken. Ofwel; 100% natuur, 100% werken.

Het eerste uitgangspunt bij het ontwerp van het werklandschap betreft het behouden en waar mogelijk versterken van de landschapswaarden in het gebied door het verruimen van de natuurwaarden. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het behoud van de flora en fauna waarden van de Boven Slinge en de zones langs het spoor en de Wooldseweg. Ook wordt gestreefd naar het behoud van de voormalige es.

De tweede functie die nadrukkelijk ruimte in het werklandschap krijgt, is de werkfunctie. Met het behoud van de huidige werkfunctie van Breukers kan de gewenste ruimtelijke kwaliteit niet worden gerealiseerd. Uitgangspunt van het werklandschap is dan ook dat Breukers verplaatst naar een andere locatie in de gemeente. Hierdoor ontstaat een nieuwe uitgeefbare ruimte waarop de werkfunctie uitgevoerd kan worden.

3.5 Creëren van een nieuwe kamer

Met de kennis van de toekomstige ambities voor het gebied op hoofdlijnen, is het bepalen van de ruimtelijke compositie een tweede belangrijk uitgangspunt. Door de ligging van het plangebied in de omgeving te bekijken, worden de ruimtelijke randvoorwaarden en contouren voor het werklandschap op een geleidelijke manier inzichtelijk.

Wanneer we het plangebied en de directe omgeving bekijken, dan valt op dat het een grensgebied betreft. Ingesloten tussen aan de noordzijde het bedrijventerrein Vèèneslat en de spoorweg en met aan de zuidzijde de Boven Slinge. Door het gebied in de directe omgeving te plaatsen, valt op dat de spoorlijn een harde grens vormt tussen het bebouwde en stedelijke gebied aan de noordzijde en het groene gebied aan de zuidzijde.

Nog een niveau verder uitgezoomd, valt de scheiding tussen rood (bebouwd) en groen (natuur) nog steeds op. Maar zeer duidelijk tekent zich nu tevens een kamersstructuur in het gebied af.

Figuur 3.5: bovenaanzicht plangebied, vanuit diverse schaalniveaus

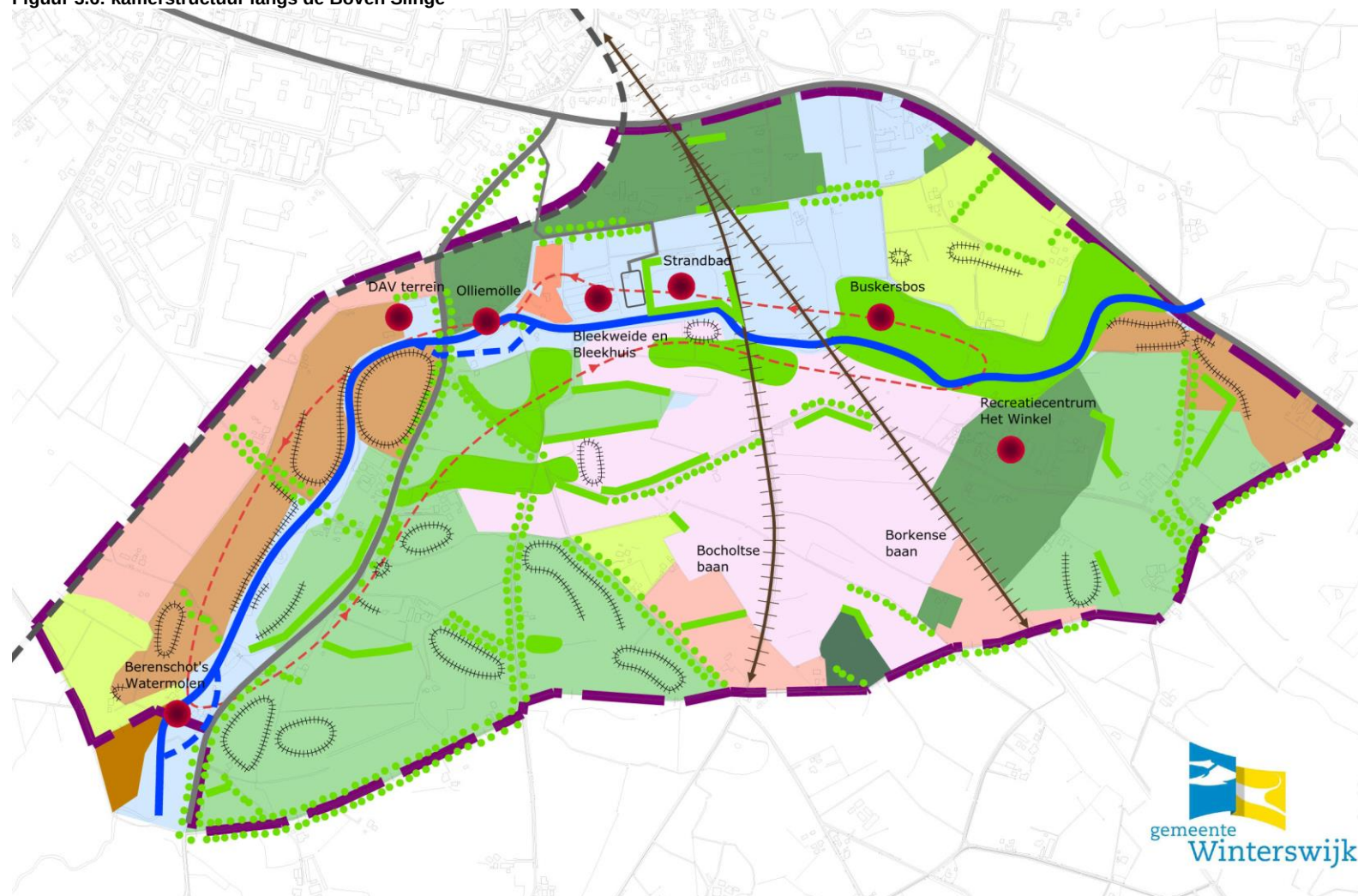


Bron: Google Earth Aerodata international survey

Tegen deze achtergrond zijn de volgende twee ruimtelijke vertrekpunten voor de totstandkoming van het werklandschap in acht genomen:

1. De spoorlijn Arnhem – Winterswijk wordt beschouwd als harde grens tussen stedelijk en landelijk gebied. Ten noorden van de spoorlijn heeft de omgeving een stedelijk karakter en ten zuiden een groen en landelijk karakter. Het werklandschap dient daarom een landelijke en groene ruimtelijke uitstraling te krijgen, waarbinnen de functie werken optimaal wordt ingepast. Daarmee kan ruimtelijk een trendbreuk met de ruimtelijk laagwaardige achterkanten van het bedrijventerrein worden gecreëerd. En is een vloeiende ruimtelijke overgang naar het groene achterland mogelijk.
2. De ligging van het plangebied leent zich uitstekend om de typerende Achterhoekse kamerstructuur in voort te zetten. De kamerstructuur “an sich” past uitstekend in de cultuurhistorische en landschappelijke omgeving van Winterswijk. De omzoming met een brede groene zone, zorgt voor een passende ruimtelijke scheiding tussen rode en groene zone. Met de omzoming wordt het huidige belemmerende en kwalitatief ondermaatse zicht op de volumineuze bedrijfsgebouwen van Vèèneslat onttrokken. Daarnaast biedt het aantrekkelijke kansen om de bestaande natuurwaarden van de Boven Slinge te borgen en te versterken.

Figuur 3.6: kamerstructuur langs de Boven Slinge



Bron: gemeente Winterswijk, BOS-project

3.6 Conclusie

De keuze met het werklandschap een nieuwe kamer te creëren, past in de omgeving van de historische kralenketting van kamers die al honderden jaren bestaat. Met het werklandschap wordt er een nieuwe kraal aan toegevoegd, waardoor de ketting bijdraagt aan de verdere versterking van het landschappelijke karakter in het gebied. De kamer krijgt een eigen positie in het gebied en een eigen identiteit met eigen functies en gebruikers.

In afbeelding 3.6 worden de kamers en kralen langs de Boven Slinge getoond, die in het kader van het BOS-traject zijn benoemd. Doelstellingen van het BOS-project is het behouden van bestaande monumenten, het herstellen van cultuurhistorische parels en het toegankelijk maken ervan. De beoogde invulling van het werklandschap draagt bij aan de uitstraling van de omgeving en het bereiken van de doelstellingen van het BOS-project.

Solitair werklandschap: vormgeven van een entiteit

Het landelijk gebied wordt gekenmerkt door grote structuren die een sterke onderlinge relatie hebben. De ontstaansgenese van een gebied door geologische en geomorfologische processen, waarop de mens vervolgens heeft geanticipeerd en via eeuwenlange kleinschalige processen een stempel heeft gedrukt, heeft geleid tot de huidige landschappelijke karakteristiek en ecologische kwaliteiten. Gebouwen hebben daar altijd een vanzelfsprekend onderdeel van uitgemaakt. Totdat de schaal van de gebouwen zich niet meer voegt in de schaal van de elementen die dat landschapsbeeld componeren.

In het agrarisch cultuurlandschap bepalen kleine landschapselementen (boomsingels, boomgroepen, kleine bosjes) de compositie. Bebouwing waarvan de schaal mede is bepaald door bouwconstructieve mogelijkheden van bomen voegen zich daarom goed in dit landschap. Bebouwing die deze schaal overschrijden verstoren de karakteristiek.

Eigentijdse bebouwing, met behulp van eigentijdse constructieve mogelijkheden en gericht op fysieke gebruikseisen van deze tijd, contrasteert daarmee per definitie met landschap dat gevormd wordt door landschapselementen.

Eén schaalniveau hoger wordt het agrarisch cultuurlandschap gekarakteriseerd door landschapsstructuren. De compositie van ruimtelijk afgebakende eenheden (zoals een akkercomplex, een stuk beekdal, een bos, een landgoed, een agrarisch bedrijf ingebed met een sterke erfbeplanting). Eigentijdse bebouwing vormt door zijn maat en schaal fysiek een eigen eenheid in deze landschapsstructuren. De mate waarin deze eenheid samenhang vertoont met de andere structuren bepaalt het passen of juist detoneren in de landschapsstructuur.

Een nieuw solitair werklandschap zal altijd een schaal hebben die zich zal moeten voegen op het niveau van de landschapsstructuren. Daarmee zal het solitaire werklandschap altijd als zelfstandige entiteit in deze landschapsstructuur moeten worden benaderd. De mate waarin het werklandschap zich voegt in het landschap wordt daarmee bepaald door de wijze van vormgeven van de gehele entiteit en deze zich als geheel verhoudt tot zijn omgeving.

4. TOEKOMSTAMBITIES

4.1 Keuzes op maat

In het vorige hoofdstuk zijn de kaders voor de invulling van het werklandschap beschreven. Het werklandschap dient de ruimte te bieden om de bestaande en toe te voegen natuurlijke waarden tot volle wasdom te doen komen. De natuurlijke invulling dient gecombineerd te worden met de functionele randvoorwaarden om het gebied aantrekkelijk te maken voor bedrijfsmatige functies. Beide ingrediënten dienen optimaal ruimtelijk en duurzaam in het gebied tot stand te komen.

De spoorlijn is de noordelijke plangrens van het werklandschap, en wordt in ruimtelijk opzicht gebruikt als scheidslijn tussen stedelijk en landelijk gebied. Dit betekent dat het werklandschap aan de noordzijde een groene en duurzame uitstraling en afronding / begrenzing krijgt.

In perspectief van de omgeving tekent het gebied ten zuiden van de spoorlijn zich als een verzameling van groene kamers. Iedere kamer huisvest een specifieke en eigen functie. Het werklandschap zal aansluiten op deze structuur. Een nieuwe kamer met eigen specifieke functie zal worden gecreëerd.

De volgende stap is om binnen deze kaders invulling te geven aan de wensen en eisen van partijen en betrokkenen. In dit hoofdstuk staan we eerst stil bij de bestaande waarden en kwaliteiten van het gebied. Vervolgens worden voor de vier thema's van kwaliteit de ambities en wen-

sen van betrokken partijen benoemd. Deze ambities vormen de bouwstenen voor de uitwerking van het werklandschap DAV-terrein in de navolgende hoofdstukken.

4.2 Huidige kwaliteiten

De invulling van het werklandschap op het DAV-terrein start niet met een schone lei. Er dient rekening gehouden te worden met bestaande gebruikers en waarden. Vooral de bestaande bodem, ondergrond en waterstructuren bieden bruikbare aanknopingspunten richting de invulling van het gebied.

1. Het oostelijke deel van het plangebied is het meest laaggelegen. In de inrichting dient hier rekening mee gehouden te worden.
2. De Boven Slinge is een beek met HEN-water en daarmee van grote natuurwaarde. Behoud en waar mogelijk versterken van de Boven Slinge dient uitgangspunt te zijn.
3. De bestaande woningen zijn karakteristiek voor de historische relatie met het gebied. De mogelijkheid de bebouwing te behouden dient in de inpassing meegenomen te worden.
4. De spoorlijn Arnhem – Winterswijk is de harde noordelijke plangrens. Vanwege veiligheidseisen is binnen elf meter aan weerszijde van het spoor geen bebouwing en hoge beplanting toegestaan¹.

¹ zie artikel 20 Spoorwegwet

4.3 Ambities ruimtelijke kwaliteit

Huidige situatie

Het huidige ruimtelijke gebruik wordt sterk bepaald door de bedrijfsmatige gebruikers. De functionele invulling overheerst en heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke uitstraling van het gebied. De aanwezige bomenrijen en groene zones zijn de positieve ruimtelijke accenten in het gebied, maar kunnen beter tot hun recht komen. De Boven Slinge is als belangrijke drager niet zichtbaar. De harde en steense overgang naar het bedrijventerrein Vèèneslat maakt het DAV-terrein een locatie waar de confrontatie tussen landschappelijke, groene kwaliteit en stedelijk, steens gebied samenkomen.

Figuur 4.1: impressie huidige ruimtelijke kwaliteit



Ambitieniveau

De kwaliteitsimpuls die het werklandschap beoogt te geven, heeft voornamelijk een ruimtelijke aanleiding. De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied fors op te waarderen. Daarbij is het de doelstelling ruimte te bieden aan natuur in de vorm van groene beplanting en wa-

terzones. Ook de bedrijfsmatige functie dient van hoge kwaliteit te zijn, door het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen en een natuurlijke inrichting van bebouwd en onbebouwd terrein. Beide functies moeten in elkaar verweven worden en dit ook ruimtelijk uitstralen.

De ambities van de belangrijkste stakeholders worden navolgend beschreven.

Ambities gemeente Winterswijk

- hoogwaardige en duurzame inrichting van het gebied, in de openbare en private ruimte;
- verbeteren van de huidige ruimtelijke situatie in het gebied;
- verbeteren van de versturende zichtlijnen vanuit het zuiden richting bedrijventerrein Vèèneslat;
- zichtbare ruimtelijke verbinding van het werklandschap met de omgevingslocaties als benoemd in het BOS-project.

Ambities provincie Gelderland

- verbetering van de huidige ruimtelijke situatie in het gebied, door een werklandschap te ontwikkelen waar bedrijvigheid en natuur worden gecombineerd en dat als voorbeeld kan dienen voor de regio.

Ambities bedrijfsleven

- ontwikkelen van een bedrijfsomgeving, die door de inbreng van natuurlijke en duurzame elementen een meerwaarde biedt en die aansluit bij de uitstraling van het de gebruikers;

- omgeving die niet alleen in de eerste fase van de nieuwe situatie, maar ook op de lange termijn mogelijkheden biedt om door te groeien in productieomvang en ruimte.

Ambities projectpartners

- het gebied ontwikkelen tot een omgeving met een landschappelijke en natuurlijke uitstraling;
- afschermen van het gebied ten opzichte van Vèèneslat;
- ruimte bieden aan de Boven Slinge om zich op natuurlijke wijze te bewegen;
- extra ruimte voor de retentie en wateropslag van gebruikers in het plangebied en in de omgeving;
- de beleefbaarheid en zichtbaarheid van de Boven Slinge vergroten.

4.4 Ambities economische kwaliteit

Huidige situatie

De aanwezige bedrijvigheid in het gebied maakt onderdeel uit van de economische positie van de gemeente en zorgt voor werkgelegenheid. Het huidige bedrijfsmatige gebruik doet echter afbreuk aan de ruimtelijke potenties. Wat de aanleiding is geweest onderliggende studie naar een nieuwe invulling te initiëren.

Figuur 4.2: impressie huidige economische kwaliteit



Ambitieniveau

In de huidige situatie is een aantal ondernemers in het plangebied gevestigd. De basis van de toekomstige bedrijfsmatige gebruiker(s) is het optimaal kunnen laten functioneren van hun bedrijf. De uitdaging ligt in het combineren van de economische functie, met de hoge ambities ten aanzien van ruimtelijke, duurzame en sociale kwaliteit. Gedurende de totstandkoming van het werklandschap, zijn alle betrokken partijen ervan overtuigd geraakt dat economische activiteit en natuur en duurzaamheid uitstekend samen kunnen gaan. Het bieden van ruimte voor bedrijvigheid, is ook als financiële drager van de ontwikkeling van het werklandschap belangrijk. Het belangrijkste uitgangspunt is dat de toekomstige bedrijfsmatige functie op een natuurlijke wijze wordt ingebed en geen conflicten veroorzaakt met andere waarden in het gebied.

Solitair werklandschap: locatie met toekomstwaarde

Bij de afwegingen om in het landelijk gebied een solitaire werklandschap te ontwikkelen, speelt in eerste instantie de afweging of een nieuwe economische ontwikkeling in dat gedeelte van het landelijk gebied aanvaardbaar is. Vertrekpunt van die keuze zal waarschijnlijk de huidige aflopende functie zijn, waarbij functieverandering naar agrarisch grondgebruik of natuur om technische en/ of financiële redenen niet uitvoerbaar is zonder grote financiële inspanningen.

Als de keuze valt op behoud of ontwikkeling van een bedrijfsfunctie, dan is realisatie van een werklandschap een bewuste kiezen een bedrijfsmatige ontwikkeling toe te staan op een wijze dat sprake is van een functioneel en ruimtelijk duurzame ontwikkeling. Dus dat dit werklandschap de komende decennia als zodanig duurzaam kan functioneren. Dit vraagt om een locatieconcept dat:

- zich als een entiteit voegt in de karakteristiek van het gebied;
- er binnen die entiteit voldoende ruimte is om, gedurende een langere periode, de ontwikkelingsdynamiek van een bedrijf mogelijk te maken;
- een gebouwde omgeving die ook voor andere bedrijven dan de eerste eigenaar/huurder van betekenis kan zijn als huisvesting;
- een inrichting van de buitenruimte die de dynamiekvragen van het bedrijf kan opvangen;
- een wijze van omgaan met aspecten van milieu, energie en klimaat, die geen afwenteling om de omgeving tot gevolg heeft;
- een ruimtelijke inbedding in de omgeving die aansluit bij de gebruiks- en wensen van de aangrenzende gebieden.

Alleen dan ontstaat een nieuwe werklocatie die op alle aspecten, ruimtelijk, economisch, duurzaamheid en sociaal, ook een toekomstwaarde heeft.

Navolgend worden de concrete ambities van de betrokken partijen beschreven.

Ambities gemeente Winterswijk

- bieden van ruimte voor bedrijfsmatige activiteit, die bijdragen aan de economische prestaties van de gemeente en zorgen voor werkgelegenheid voor de inwoners van Winterswijk;
- invulling van de locatie op een bijzondere wijze zodat deze een bijdrage levert aan de landschappelijke kwaliteit van het Nationaal Landschap Winterswijk.

Ambities provincie Gelderland

- ruimte blijven bieden aan economisch activiteit en groei, als onderdeel van de provinciale economische structuur;
- verkennen van mogelijkheden om economische functies te mengen en integreren met afwijkende functies, om als voorbeeld te dienen voor andere gebieden.

Ambities bedrijfsleven

- ontwikkelen van een locatie om de bedrijfsmatige activiteiten op functioneel optimaal uit te kunnen voeren;
- bieden van een meerwaarde naar werknemers en klanten, om ook economisch van te kunnen profiteren.

Ambities overige projectpartners

- de bedrijfsmatige gebruikers vormen een geheel met, en versterken de natuurlijke waarden en mogelijkheden in het gebied. Ook in het beheer van de omgeving kunnen de bedrijfsmatige gebruikers een blijven rol vervullen.

4.5 Ambities duurzame kwaliteit

Huidige situatie

De Boven Slinge is de belangrijkste duurzame drager van het gebied. In de huidige situatie is de Boven Slinge minimaal zichtbaar en nauwelijks van toegevoegde waarde voor het gebied. Dit geldt ook voor de overige flora en fauna waarden, die in het gebied aanwezig zijn. Het gebied heeft de potentie deze waarden te versterken en beleefbaar te maken.

Figuur 4.3: impressie huidige duurzame kwaliteit



Ambitieniveau

Het vormgeven van de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden van het werklandschap is slechts vertrekpunt. Doelstelling is om het gebied op een duurzame manier tot stand te brengen, gebruik te maken van duurzame materialen en technische faciliteiten en constructies. Ten slotte duidt duurzaamheid op het behouden van de kwaliteit en gebruik op de lange termijn.

Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op het borgen en het scheppen van de optimale voorwaarden om natuurlijke en ruimtelijke waarden in het gebied tot zijn recht te doen komen. De duurzaamheid van natuur-

waarden in het gebied, zoals het bieden van ruimte aan de Boven Slinge en bijzondere flora en fauna zijn uitgangspunt.

Ambities gemeente Winterswijk

- werklandschap bij laten dragen aan de kwaliteit van de regio en het Nationaal Landschap;
- door duurzame oplossingen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken en een voorbeeld voor de regio vormen;
- een duurzaam gebied tot ontwikkeling brengen, wat voor een diverse groep betrokkenen zichtbaar en beleefbaar is;
- toepassen van duurzame technische oplossing in inrichting en bedrijfsvoeringsprocessen. Natuurlijke oplossingen voor waterberging, afval, energie et cetera gaan voor traditioneel technische oplossingen.
- trachten de bestaande woningen in het gebied te behouden, vanuit de gedachte dat behouden van bestaande bebouwing onder duurzame interpretatie valt;

Ambities provincie Gelderland

- werklandschap bij laten dragen aan de kwaliteit van de regio en het Nationaal Landschap;
- inzicht in de mogelijkheden van duurzame toepassingen op gebieds-, locatie- en bedrijfsniveau, als voorbeeld voor andere gebieden.

Ambities bedrijfsleven

- het inpassen van duurzame natuurwaarden op een dusdanige manier dat de bedrijfsvoering en het imago van het bedrijf erdoor worden versterkt;
- voorkomen dat de duurzame waarden en toepassingen beperkend werken op de bedrijfsvoering of bovenmatige investeringen in pand en kavel vragen.

Ambities overige projectpartners

- het bieden van ruimte aan de aanwezige natuurwaarden en het toevoegen van nieuwe waarden;
- ruimte voor de natuurlijke stroming van de Boven Slinge;
- behoud van een vrije zone langs het spoor ten behoeve van bijzondere aanwezige flora en fauna;
- toepassen van duurzame technische oplossing in inrichting en bedrijfsvoeringsprocessen. Natuurlijke oplossingen voor waterberging, afval, energie et cetera gaan voor traditioneel technische oplossingen.

4.6 Ambities sociale kwaliteit

Huidige situatie

In de huidige situatie heeft het gebied een beperkte belevingswaarde. Het DAV-terrein maakt ruimtelijk onderdeel uit van het BOS-traject en omgeving. Maar in tegenstelling tot de omliggende gebieden, biedt de huidige invulling geen meerwaarde.

Figuur 4.4: impressie huidige sociale kwaliteit van de omgeving



Ambitieniveau

De ligging in een omgeving met vele bijzondere plekken, verzameld onder het BOS-traject, maar de beleefbaarheid van het werklandschap tot een vooraanstaande ambitie. Gebruikers, bezoekers en passanten moeten het gevoel krijgen in een bijzonder gebied te verblijven. De Boven Slinge is daarbij de snoer die de parels aan elkaar rijgt. Door wandel- en fietsroutes wordt deze snoer verder gecomplementeerd.

Ambities gemeente Winterswijk

- bereikbaar en beleefbaar maken van het werklandschap als onderdeel van de omgeving van het BOS-traject en het nationaal landschap Winterswijk voor gebruikers, bezoekers en recreanten;
- voor fietsers inzetten op de aansluiting op doorgaande fietsroutes;
- voor wandelaars een wandelplan implementeren in bestaande en nieuwe routes.

Ambities provincie Gelderland

- bereikbaar en beleefbaar maken van het werklandschap als onderdeel van de aantrekkelijke regio en het nationaal landschap Winterswijk voor gebruikers, bezoekers en recreanten;
- uitbouwen van de regionale routestructuur voor fietsers en wandelaars.

Ambities bedrijfsleven

- het bieden van een aantrekkelijk omgeving voor bezoekers en werknemers en het beleefbaar maken van een uniek werkklimaat.

Ambities overige projectpartners

- zichtbaar en beleefbaar maken van het gebied om de natuurwaarden van het gebied en de omgeving te promoten.

4.7 Conclusie

Met de vier pijlers van kwaliteit is een groot aantal ambities benoemd. Als samenvattend overzicht zijn in figuur 4.5 op de volgende pagina alle ambities gecompriëerd bij elkaar gebracht. Het combineren van de ambities in het inrichtingsplan van het werklandschap is een opgave van formaat. Deze uitwerking is in het volgende hoofdstuk beschreven.

Figuur 4.5: overzicht huidige situatie en ambities voor de vier pijlers van kwaliteit

Bestaande waarden	Partijen	Toekomstambitie
Het huidige ruimtelijke gebruik wordt sterk bepaald door de bedrijfsmatige gebruikers. De functionele invulling overheerst en heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke uitstraling van het gebied. De aanwezige bomenrijen en groene zones zijn de positieve ruimtelijke accenten in het gebied, maar kunnen beter tot hun recht komen. De Boven Slinge is als belangrijke drager niet zichtbaar.	gemeente	◦ inrichting hoogwaardige en duurzame ruimte voor natuur en bedrijvigheid ◦ verbeteren van de slechte huidige ruimtelijke situatie ◦ verbeteren van de slechte zichtlijnen op Vèèneslat ◦ zichtbare verbinding met omgeving BOS-traject
	provincie	◦ werklandschap voor bedrijven en natuur, dienend als voorbeeld voor regio
	bedrijfsleven	◦ ruimte en functie als totaalconcept, aansluitend bij de uitstraling van het bedrijf
	natuurorganisaties	◦ Boven Slinge vraagt meer ruimte en een betere beleefbaarheid ◦ borgen van voldoende ruimte tussen spoort en bebouwing
Economische kwaliteit		
De aanwezigheid bedrijvigheid in het gebied maakt onderdeel uit van de economische positie van de gemeente en zorgt voor werkgelegenheid. Het huidige bedrijfsmatige gebruik doet echter afbreuk aan de ruimtelijke potenties. Wat de aanleiding is geweest onderliggende studie naar een nieuwe invulling te initiëren.	gemeente	◦ bieden van continuïteit voor bedrijven en werkgelegenheid voor inwoners
	provincie	◦ op een afgewogen wijze ruimte bieden aan economie
	bedrijfsleven	◦ nieuwvestiging met ruimte voor toekomstige groei ◦ aantrekkelijke locatie voor bezoekers en werknemers
	natuurorganisaties	◦ bedrijfsmatige gebruikers versterken ontwikkeling en beheer van het werklandschap
Duurzame kwaliteit		
De Boven Slinge is de belangrijkste duurzame drager van het gebied. In de huidige situatie is de Boven Slinge minimaal zichtbaar en nauwelijks van toegevoegde waarde voor het gebied. Dit geldt ook voor de overige flora en fauna waarden, die in het gebied aanwezig zijn. Het gebied heeft de potentie deze waarden te versterken en beleefbaar te maken.	gemeente	◦ met duurzame toepassingen uniciteit van het gebied versterken ◦ natuurlijke inrichting en openbare ruimte, boven technische traditionale oplossingen ◦ voorkeur voor het behouden van de woningen
	provincie	◦ ruimte en functie in een duurzaam concept verenigen
	bedrijfsleven	◦ kostenefficiëntie en imagobuidling door duurzame toepassingen
	natuurorganisaties	◦ meer ruimte voor de Boven Slinge en retentie bij wateroverlast ◦ flora en fauna potenties beter benutten
Sociale kwaliteit		
In de huidige situatie heeft het gebied een beperkte belevingswaarde. Het DAV-terrein maakt ruimtelijk onderdeel uit van het BOS-traject en omgeving. Maar in tegenstelling tot de omliggende gebieden, biedt de huidige invulling geen meerwaarde.	gemeente	◦ verbinden werklandschap met omgeving (BOS-project) ◦ aansluiting vinden op bestaande en nieuwe routestructuren
	provincie	◦ beleefbaarheid van het gebied, aansluitend op de omgeving
	bedrijfsleven	◦ werken als belevenis en toegevoegde waarde
	natuurorganisaties	◦ gebied toegankelijk en beleefbaar maken voor bezoekers

5. 100% NATUUR, 100% WERKEN

5.1 Een nieuwe kamer ingericht

Als vertrekpunt voor de uitwerking van de locatie is de voor het Boven Slinge gebied kenmerkende kamerstructuur genomen. Door het terrein als een eigen kamer in te richten kan op de verschillende schaalniveaus inhoud worden gegeven aan de gewenste ruimtelijke inpassing enerzijds en de eigen ruimtelijke identiteit anderzijds. Daarmee is een optimale integratie van het werklandschap mogelijk. De ambities van de diverse partijen zijn zo optimaal mogelijk ingepast in de kamerstructuur.

5.2 Ruimte voor waterretentie

Het oostelijke gedeelte van het plangebied is het laagstgelegen gebied. Deze zone leent zich daarom uitstekend om te worden ingericht voor waterretentie. Voor bebouwing en bedrijfsmatig gebruik is de lage ligging juist een knelpunt. De laagte zal natuurlijk worden vormgegeven en voorzien van begroeiing die natte omstandigheden goed kunnen verdragen.

In het gebied is een forse zone ingericht, die voorziet in incidentele overstrooming in geval van natuurlijke piekafvoermomenten. Dit sluit aan bij de wensen van het waterschap om buffermogelijkheden voor deze piekmomenten te vinden. De beoogde natuurlijke laagte is ruimschoots

groot genoeg om het afvloeiende hemelwater tijdelijk te bergen, alvorens het kan worden afgevoerd naar de Boven Slinge.

Door het inrichten van de retentiezone aan de oostzijde van het plangebied, is wateroverlast in de rest van het gebied vrijwel uitgesloten. De rest van het gebied is gelegen op de es, die relatief hoog is gelegen ten opzichte van de beek.

In de beoogde situatie zal de afvoer van hemelwater van daken en verhardingen worden afgekoppeld. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar een natuurlijke laagte in het oostelijk deel van het plangebied. Hier zal het hemelwater tijdelijk worden geborgen, met een overlaat naar de Boven Slinge. Vanuit het oogpunt van een goed waterbeheer/watersysteem voldoet het initiatief aan het gestelde waterbeleid. Het initiatief voorziet namelijk in het afkoppelen van hemelwater en een 'opwaardering' van de Boven Slinge.

De laagte zal worden gevoed met afvloeiend (schoon) hemelwater. Voor de natte inrichting komt aanplanting met essen en goudveilbos in aanmerking. Voor de droge inrichting, op de oevers van de Boven Slinge, zijn eiken en haagbeukbos geschikte vegetatiemogelijkheden.

Via nader geohydrologisch onderzoek dient in beeld gebracht te worden welk precieze niveau de ontwateringsdiepte nodig heeft en hoe de natuurlijke laagte concreet wordt ingericht, in relatie tot de toekomstige geohydrologische.

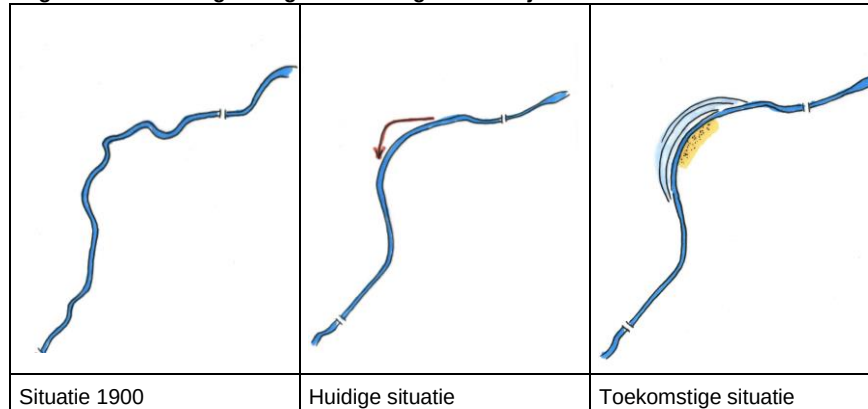
Figuur 5.1: de inrichtingsprincipes van kamer gezien vanuit natuurlijke kwaliteiten



5.3 Ruimte voor de Boven Slinge

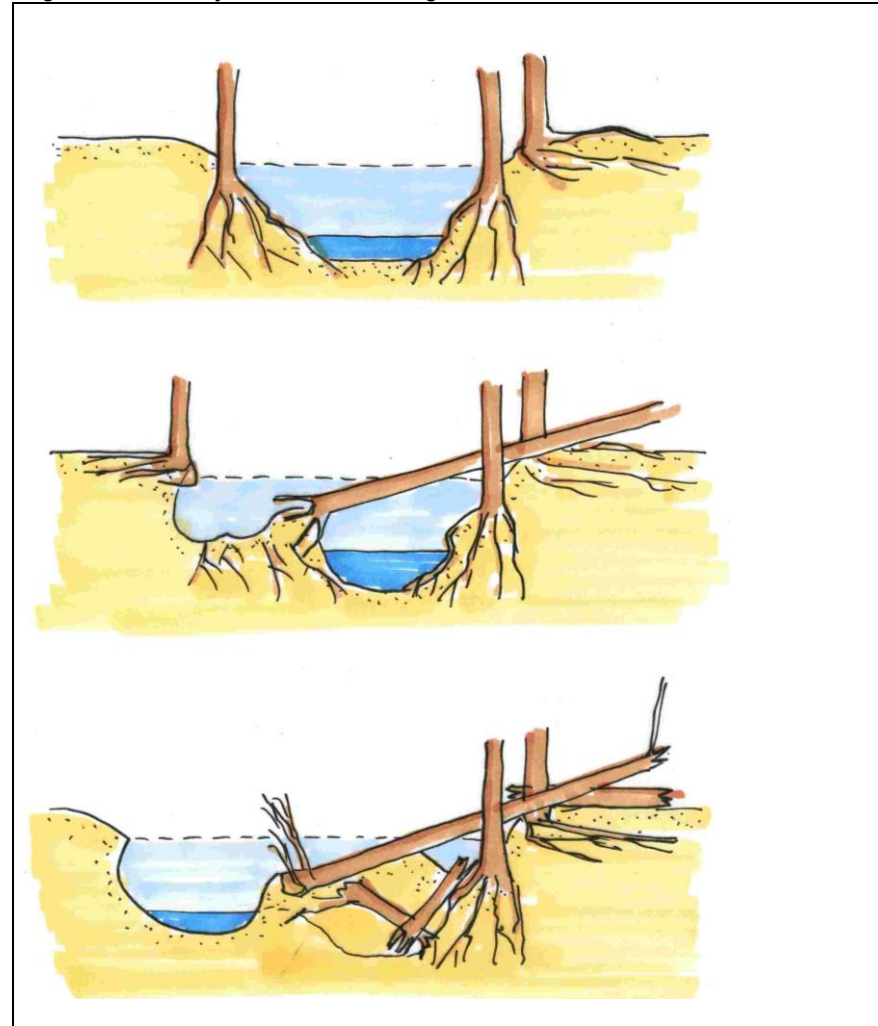
De Boven Slinge krijgt extra ruimte in het werklandschap, waardoor de natuurlijke stromingsdrang van de beek tot zijn recht komt. In de buitenbocht van de Boven Slinge wordt erosie mogelijk gemaakt, waardoor de beek ruimte krijgt zich te ontwikkelen. Er komt meer blauwe ruimte voor het water, maar ook een brede natuurlijk oever komt tot stand.

Figuur 5.2: stromingsdrang Boven Slinge door de jaren



Het bieden van ruimte komt ook ten goede aan flora en fauna soorten. Doelsoorten als de ijsvogel, beekprik, goudveil, bosgeelster en water-vleermuis kunnen goed gedijen in de nieuwe situatie. Hetzelfde geldt voor beplanting zoals de es, vogelkers, hazelaar, gelderse roos, els, eik en haagbeuk.

Figuur 5.3: natuurlijke oeverontwikkeling



De zone langs de Boven Slinge wordt daarnaast openbaar toegankelijk voor wandelaars. Op deze wijze wordt het water 'beleefbaar' gemaakt. Door de groene en blauwe zone langs de Boven Slinge zal een wandelpad worden aangelegd.

Figuur 5.4: impressie wandelpad langs Boven Slinge



De Boven Slinge is in beheer is bij het waterschap. Deze situatie blijft gehandhaafd. De invulling van de erosie dient te geschieden in nauw overleg met het waterschap, als beheerder van de beek.

5.4 Weides en houtwallen

Om gestalte te geven aan de kamerstructuur van het werklandschap wordt het gebied groen ingepakt. Langs de randen zal door intensieve beplanting met houtwallen en bomenrijen de afronding van het gebied vorm krijgen. Waar mogelijk worden bestaande bomenrijen behouden, zoals aan de achterzijde van de woningen en langs de oostelijke grens van het plangebied bij de Wooldseweg.

Langs het spoor en aan de westzijde worden nieuwe bomenrijen aangeplant om de kamerstructuur te voltooien. De zichtlijnen vanuit het zuiden richting de bedrijfsgebouwen Vèèneslat worden hierdoor sterk opgewaardeerd. De spoorwegenwet vereist een afstand van 11 meter, waarbinnen in principe geen hoge beplanting mogelijk is. Tussen het spoor en de Oldengoorweg zal de bestaande weide zoveel mogelijk behouden blijven. Begrazing door vee kan hierdoor mogelijk blijven en zorgt voor behoud van de natuurlijke uitstraling van het gebied.

In het werklandschap wordt de mogelijkheid geboden de bebouwing van de woningen te behouden. Daarmee wordt aangesloten bij het behouden van duurzame waarden en het bewaken van de traditionele en cultuurhistorische karakter van het gebied. Naast de natuurlijke flora en fauna, hoort daar ook traditionele bebouwingselementen bij.

Figuur 5.5: impressie weide en houtwal langs spoor



5.5 Integratie van economische activiteit

Uitgangspunt voor het werklandschap is bedrijvigheid samen te laten smelten met de natuurlijke kwaliteiten van het gebied, zodanig dat beide functies elkaar versterken.

De keuze voor de kamerstructuur betekent dat de randen van het gebied omzoomd worden met een brede groene zone van houtwallen. De waterretentie en het bieden van ruimte voor de Boven Slinge vragen ruimte in het oostelijke en zuidelijke deel van het plangebied. Het middengebied en de westelijke zone van het plangebied zijn het hoogst gelegen. Tevens is er vanuit de bestaande bedrijfsmatige situatie al verharding aanwezig. Deze inrichtingselementen met een natuurlijk als functioneel karakter scheppen de ideale voorwaarden het bedrijfsmatig gebruik centraal in het gebied te positioneren.

Met de inrichting van de natuurlijke waterretentie aan de oostzijde, ruimte voor de Boven Slinge aan de zuidzijde en houtwallen en weidegebied aan de noord- en westzijde, biedt het middengebied van het werklandschap een forse en flexibel indeelbare ruimte voor bedrijfsmatig gebruik.

Marktgestuurde bedrijfsmatige inrichting

Het te bedrijfsmatig te gebruiken bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1,5 – 2,0 ha. Hierin is ruimte voor opstallen en buitenruimte. De invulling biedt mogelijkheden voor een individuele grootschalige gebruiker, maar kan ook ruimte bieden aan meerdere kleinschalige ondernemers.

In de totstandkoming van het werklandschap is meubelfabrikant Arco als geïnteresseerde marktpartij bij het proces betrokken. Arco heeft als voorwaarde gesteld als individuele gebruiker in het werklandschap ingepast te worden. Als startomvang heeft Arco 6.000 m² aan bebouwd oppervlak nodig, met doorgroeimogelijkheden naar 10.000 m². De uitwerking van de inpassing van Arco is door OIII Architecten ter hand genomen.

Ruimtelijke voorwaarden bedrijfsmatige bebouwing

Hoewel de invulling van het bedrijfsmatig gebruik door de markt zelf wordt geïnitieerd, is een aantal generieke uitgangspunten aangereikt voor de invulling van de bedrijfsmatige inrichting.

- De bedrijfsmatige bebouwde en onbebouwde ruimte dient ruimtelijk op een verantwoorde wijze ingepast te worden, met oog voor de kwaliteiten en ruimtelijke uitgangspunten van de directe én indirecte omgeving.
- Materiaalgebruik en kleurstelling dient van een duurzaam karakter en natuurlijk karakter te zijn en aan te sluiten bij de kwaliteiten van het werklandschap als geheel.
- Parkeren en expeditie wordt op een ruimtelijk efficiënte wijze ingepast in het plan, waarbij bovenmatige verharding voor functioneel verkeerskundig gebruik wordt voorkomen.
- Toepassingsmogelijkheden van duurzame procesmatige aspecten zoals energie- en afvalmanagement worden nauwgezet in de inrichting van kavel en pand meegenomen.

Figuur 5.6: impressie van het werklandschap met inpassing Arco



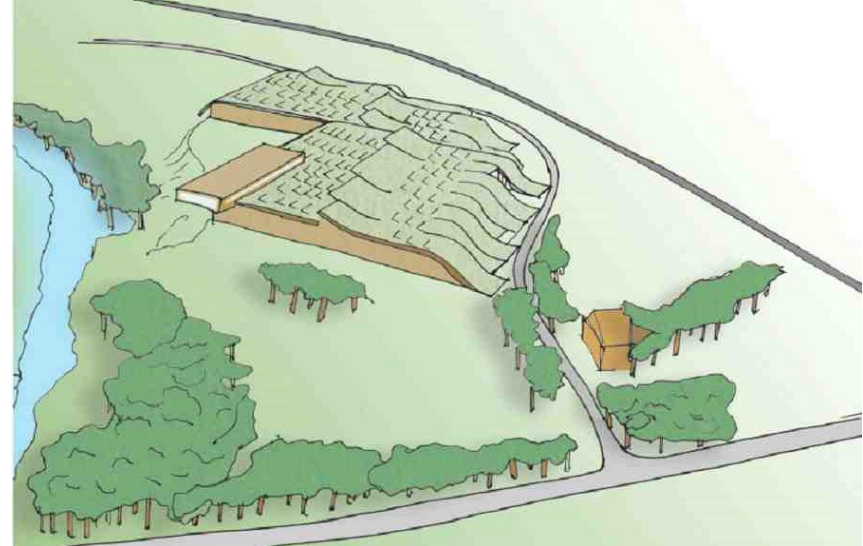
De inpassing van Arco als gebruiker van het werklandschap en binnen de ruimtelijke randvoorwaarden op gebiedsniveau is in figuur 5.6 verbeeld. Daarbij is de eindsituatie verbeeld, met een bebouwd oppervlak van circa 10.000 m². In eerste instantie zal enkel het opstal aan de rechterzijde worden gerealiseerd. Het opstal aan de linkerzijde betreft een mogelijke toekomstige uitbreiding. De afbeelding toont aan dat ruimtelijke inpassing van de eindsituatie voor Arco met 10.000 m² mogelijk is in het werklandschap.

Gebruiksmatige flexibele voorwaarden bedrijfsmatige bebouwing

De ruimtelijke inpassing van Arco op kavelniveau is uitgewerkt door OIII. Om een inzicht te geven in de mogelijkheden om binnen het concept van het werklandschap tot daadwerkelijke bedrijfseconomische invulling van de locatie te komen. Dit betekent niet per definitie dat Arco zich in het werklandschap zal vestigen. Het werklandschap dient flexibiliteit te bieden om ook voor andere bedrijven interessant te zijn.

Onafhankelijk van de eerste gebruiker(s) van het werklandschap, dient flexibiliteit op de lange termijn geborgd te zijn. De eerste gebruiker zal niet meteen de volledige kavel benutten, maar ruimte vragen voor een groeislag in geval van toekomstige uitbreiding. Vanaf de start een te intensief gebruik van de kavel stimuleren is daarom niet aan te raden. Door toekomstruimte te bieden kan bij positieve economische ontwikkelingen de gebruiker zijn bedrijfsvoering uitbreiden en voortzetten op de bestaande locatie.

Figuur 5.7: impressie van de mogelijke bedrijfsmatige invulling



Bron: schetsen OIII Architecten

Voor een specifieke locatie als het werklandschap is ook van belang dat de kavel en het pand voldoende flexibiliteit voor hergebruik houden. Indien Arco of een andere gebruiker als gevolg van economische ontwikkeling, dan wel tegenslag het werklandschap verlaat, moet hergebruik door een volgende gebruiker mogelijk zijn. Hiervoor dient er in het ontwerp van het gebouw en buitenruimte aandacht te zijn voor aspecten als vorm, uitstraling, flexibele indeling en parkeer- en verkeerfaciliteiten, die ook voor nieuwe gebruikers aantrekkelijk zijn.

5.6 Conclusie

Vanuit haar eigen publieksrechtelijke verantwoordelijkheid kiest de gemeente voor het eindresultaat van deze structuurvisie voor het werklandschap Winterswijk voor het abstractieniveau dat een flexibele invulling van het bedrijfsmatig gebruik mogelijk maakt. Publiekrechtelijk zal de locatie geschikt moeten zijn voor bedrijfsmatig gebruik en met een bepaald kwaliteitsniveau worden ingevuld. Dat kan Arco worden of een ander bedrijf.

Regie op de ontwikkeling

Een solitair werklandschap in het landelijk gebied vraagt per definitie om een sterke regierol van de gemeente. Een solitair werklandschap vraagt wat alle aspecten betreft om maatwerk. De gemeente moet daarbij in staat blijven om, indien dat noodzakelijk is, tegen een initiatief nee te kunnen zeggen als de beoogde doelen onvoldoende bereikt worden. Ze zal haar publiekrechtelijke en privaatrechtelijke mogelijkheden daartoe daarom met strategie moeten inzetten.

Publiekrechtelijk verdient het daarom de voorkeur de inhoudelijk gewenste aspecten van de ontwikkeling van een solitaire bedrijfslocatie te verankeren in een locatiegerichte (gebiedsgerichte) structuurvisie. Daarin legt de gemeente ook de uitvoeringsgerichte kaders vast, inclusief de financiële aspecten (kostenverhaal). Pas als met een partij inhoudelijk en financieel overeenstemming is bereikt over de verdere invulling van deze kaders tot een concreet bouw- en inrichtingsplan vertaalt de gemeente deze overeenstemming in een anterieure overeenkomst en een daarop toegespitst bestemmingsplan.

De anterieure overeenkomst is een belangrijk privaatrechtelijk instrument van de gemeente om regie te voeren op de gewenste ontwikkeling. De privaatrechtelijke positie van de gemeente wordt structureel sterk als de gemeente ook eigenaar is van de gronden waarop het werklandschap wordt gerealiseerd.

6. STRUCTUURVISIE

6.1 De keuze voor een structuurvisie

De Wro biedt de gemeente twee instrumenten om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch vorm te geven, de structuurvisie en het bestemmingsplan. De structuurvisie legt primair beleidskeuzen vast, maar heeft nog geen bindende juridische doorwerking. Het bestemmingsplan regelt de concrete bouw- en gebruiksrechten en legt de kaders voor de ruimtelijke inrichting vast.

Door het planconcept zoals dat is ontwikkeld als gebiedsgerichte structuurvisie vast te leggen legt het gemeentebestuur beleidsmatig de gewenste ontwikkeling vast. Maar ze behoudt de mogelijkheid om sturing te kunnen blijven geven aan het inhoudelijk voor de realisatie van een werklandschap zo belangrijke maatwerk

Het maatwerk vraagt om integrale realisatie van gebouw(en) en omgevingskwaliteiten. De structuurvisie biedt daarvoor de beleidsmatige kaders. Voor de verdere realisatie zal de gemeente met een realiserende partij concrete realisatieafspraken die zullen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie. In deze overeenkomst zullen niet alleen de ruimtelijk kwalitatieve aspecten worden vastgelegd, maar ook de planeconomische aspecten en de privaatrechtelijke aspecten ten aanzien van grondoverdracht en beheer.

Nadat de anterieure overeenkomst is getekend zal de gemeente voor de werklocatie het bestemmingsplan vaststellen dat realisatie van het plan ook publiekrechtelijk mogelijk maakt.

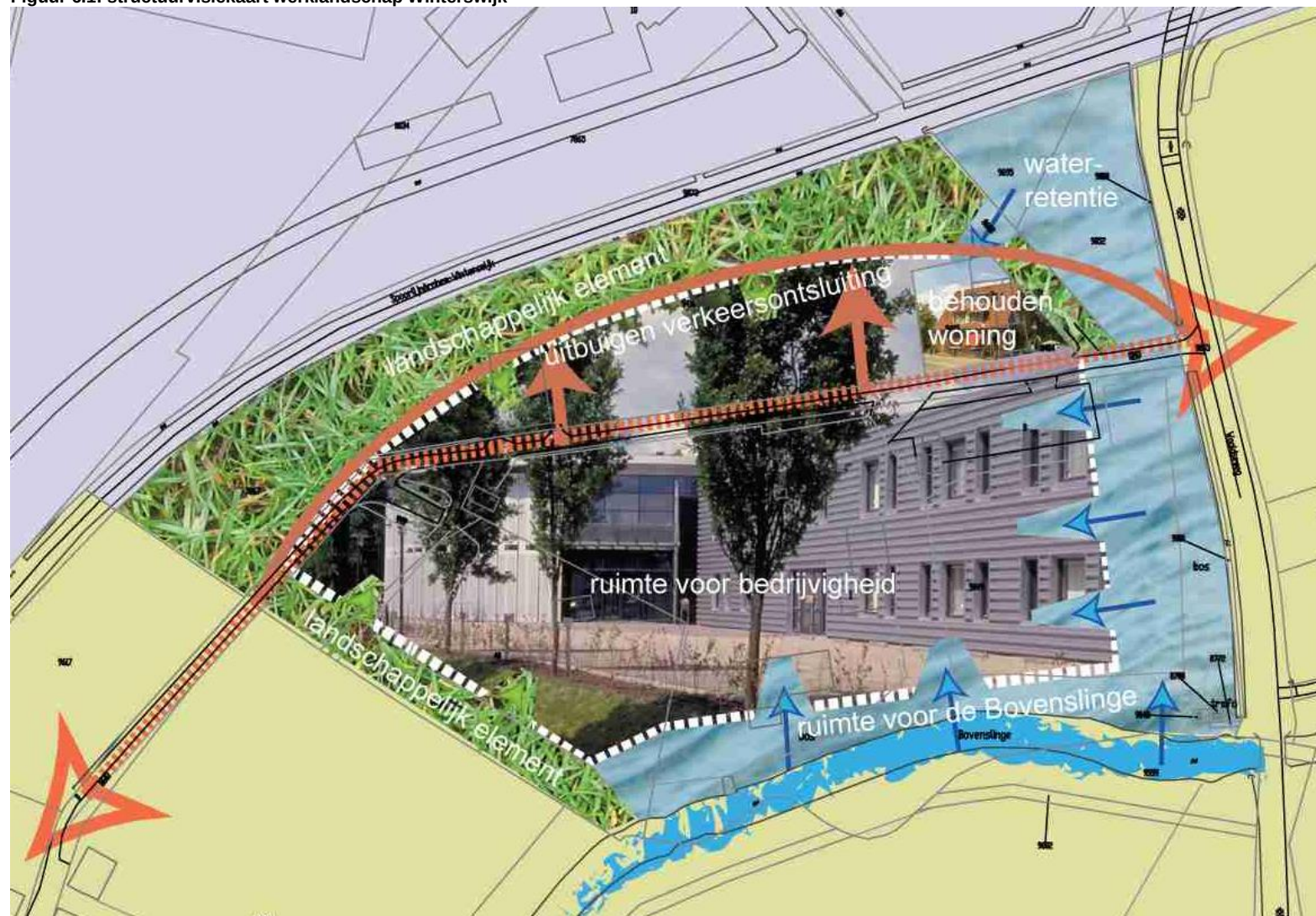
6.2 Beleidskeuzen

De Structuurvisie Werklandschap Winterswijk biedt de kaders en uitgangspunten voor het tot ontwikkeling brengen van het gebied. Daarin worden natuur en bedrijvigheid optimaal in elkaar verweven. Getuige ook de titel; 100% natuur, 100% werken.

Vanuit deze ambities leidt dit tot de volgende concrete beleidskeuzen voor het Werklandschap Winterswijk.

- Langs de Boven Slinge wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van de beek. Daarmee krijgt de beek meer mogelijkheden haar natuurlijke stromingsdrang te volgen.
- Het oostelijke deel van het plangebied is het laagst gelegen en wordt ingedeeld als zone voor waterberging. Dit zal geschieden op zo natuurlijk mogelijke wijze. Vooralsnog wordt daarbij uitgegaan van twee trappen. De eerste trap zal een moerassige omgeving worden, mogelijk met helophytenfilter. De tweede trap kan worden ingericht met elzenhakhout en kan wellicht voorzien in toepassing van bio-brandstof.
- Aan de west- en noordzijde van het plangebied wordt de kamer afgerond met landschappelijke elementen om de kamer een eigenstandige ruimtelijke identiteit te geven en een landschappelijke scheiding te maken met bedrijventerrein Vèèneslat. Dit zal vorm krijgen door middel van houtwallen en weidegebied.

Figuur 6.1: structuurvisiekaart werklandschap Winterswijk



- In het centrale gedeelte van het plangebied is er ruimte voor bedrijvigheid. Invulling, compositie en precieze omvang zijn flexibel, maar dienen te passen in de eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid. Integratie tussen natuur en bedrijvigheid is vereiste. De bedrijfsontwikkeling en de inrichtingskwaliteit van de kamer moeten één geheel vormen.
- Traditionele kaveluitgifte met bebouwingsregels zijn daarvoor niet geschikt.
- De aansluitingen op de verkeersontsluiting blijven in het oosten (Wooldseweg) en westen (vervolg van de Oldengoorweg) ongewijzigd.
- Vanuit duurzame overweging wordt de mogelijkheid geboden de woonbebouwing in het gebied te behouden. De functionele gebruiksmogelijkheden van deze bebouwing zijn afhankelijk van de specifieke milieuumstandigheden die samenhangen met de aard van de bedrijvigheid die zal worden gerealiseerd.
- De Landinrichting Winterswijk Oost, Vereniging Natuurmonumenten en Dienst Landelijk Gebied, vanuit de waarden van natuur en landschap;
- Het Waterschap Rijn en IJssel vanuit het grote belang van de Boven Slinge en de watervraagstukken;
- Meubelbedrijf Arco heeft geparticipeerd als potentiële vestigingskandidaat;
- De ontwerp structuurvisie heeft ook te inzage gelegen.

Figuur 6.1 verbeeldt de structuurvisiekaart.

6.3 Maatschappelijke betrokkenheid bij de planontwikkeling

Bij de totstandkoming van deze structuurvisie zijn, naast de gemeente Winterswijk, diverse partijen betrokken geweest:

- De Provincie Gelderland, vanuit haar beleid ten aanzien van Werklandschappen;

7. UITVOERINGSPARAGRAAF

7.1 Opstap tot realisatie

Het proces van totstandkoming van de structuurvisie is afgewogen ingevuld. Alle betrokken partijen hebben ruim de mogelijkheid gehad wensen en eisen in te brengen. De economische, ruimtelijke, duurzame en sociale randvoorwaarden van partijen zijn conceptueel verbeeld en vastgelegd in de structuurvisiekaart.

In het werklandschap is sterke interactie tussen gebouw en functioneel bedrijfsmatig gebruik en de inrichting van natuur en omgeving noodzakelijk. Dit geldt ook voor de afstemming tussen partijen. De gemeente kiest daarom om op basis van onderliggende structuurvisie, het plan verder inhoud te geven.

Het vaststellen van deze structuurvisie biedt de opstap naar de juridische uitwerking van de plannen en uiteindelijke realisatie.

7.2 Realisatie randvoorwaarden

De gemeente Winterswijk is eigenaar van de betreffende gronden. Daarmee is zij niet alleen publiekrechtelijk, maar ook privaatrechtelijk in staat de beoogde ontwikkeling te realiseren.

De realisatie van het Werklandschap Winterswijk zal leiden tot een andere kosten-baten verhouding dan gemiddeld gebruikelijk bij ontwikkeling van bedrijfslocaties. Deze afwijkende kosten-baten verhouding wordt mede veroorzaakt door:

- de maatschappelijke wens de huidige activiteiten op de locatie te saneren;
- de maatschappelijke wens een buitengebied-eigen sterke zelfstandige groene kamer te realiseren;
- de maatschappelijke wens meer ruimte te creëren voor de Boven Slinge;
- de wens bedrijfsontwikkeling en natuurontwikkeling voor 100% te integreren.

De verwachting is dat de totale kosten niet volledig vanuit de gebiedseigen planexploitatie kunnen worden gedekt. De gemeente zal daarom met andere overheden en semi-overheden die belang hebben bij een goede ontwikkeling van het Werklandschap Winterswijk in overleg gaan over de wijze waarop zij kunnen bijdragen de realisatie op financieel verantwoorde wijze te realiseren. De gemeente zal naar verwachting desondanks ook zelf middelen moeten inzetten om tot een financieel sluitende planexploitatie te komen.

7.3 Blijvend gezamenlijk belang

De te volgen route naar de realisatie van het werklandschap vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeente en de toekomstige bedrijfsmatige gebruiker. De navolgende stappen dienen in een nader te benoemen samenwerkingsvorm ondernomen te worden:

1. Gemeente en de kandidaat ondernemer stellen gezamenlijk een intentieovereenkomst op om invulling verdere invulling te geven aan het werklandschap.
2. Indien het uitwerken van het werklandschap tot tevredenheid van alle partijen leidt, wordt een realisatieovereenkomst gesloten. Dit betreft een anterieure overeenkomst in de zin van de GrEx, waarin ook de financiële verantwoordelijkheden en kostendragers zijn benoemd.
3. Als vervolg van de realisatieovereenkomst, biedt het uitgewerkte model de kaders voor het bestemmingsplan.
 - Onderliggende structuurvisie biedt de kaders, maar naar aanleiding van concrete marktinitiatieven en uitwerking wordt de bestemmingsplanprocedure in gang gezet. Het werklandschap krijgt daarmee een eigenstandig bestemmingsplantraject.
 - In het bestemmingsplan wordt het in te richten beekdal van de Boven Slinge, de natuurlijke waterretentie en landschappelijke elementen en omzoming geregeld.
 - De technische waterretentie in de noordoosthoek van het plangebied is reeds in het bestemmingsplan Vèèneslat-Zuid opgenomen.
 - In de bestemmingsplanprocedure wordt ook het beheerplan vormgegeven en afspraken met derden, zoals het waterschap, uitgewerkt.
4. Vervolgens wordt overgegaan tot de privaatrechtelijke contractuele afhandeling zoals verkoop en overdracht van gronden.
5. Ten slotte wordt de bouwvergunning ingediend en verleent, alvorens tot de feitelijke realisatie wordt overgegaan.

