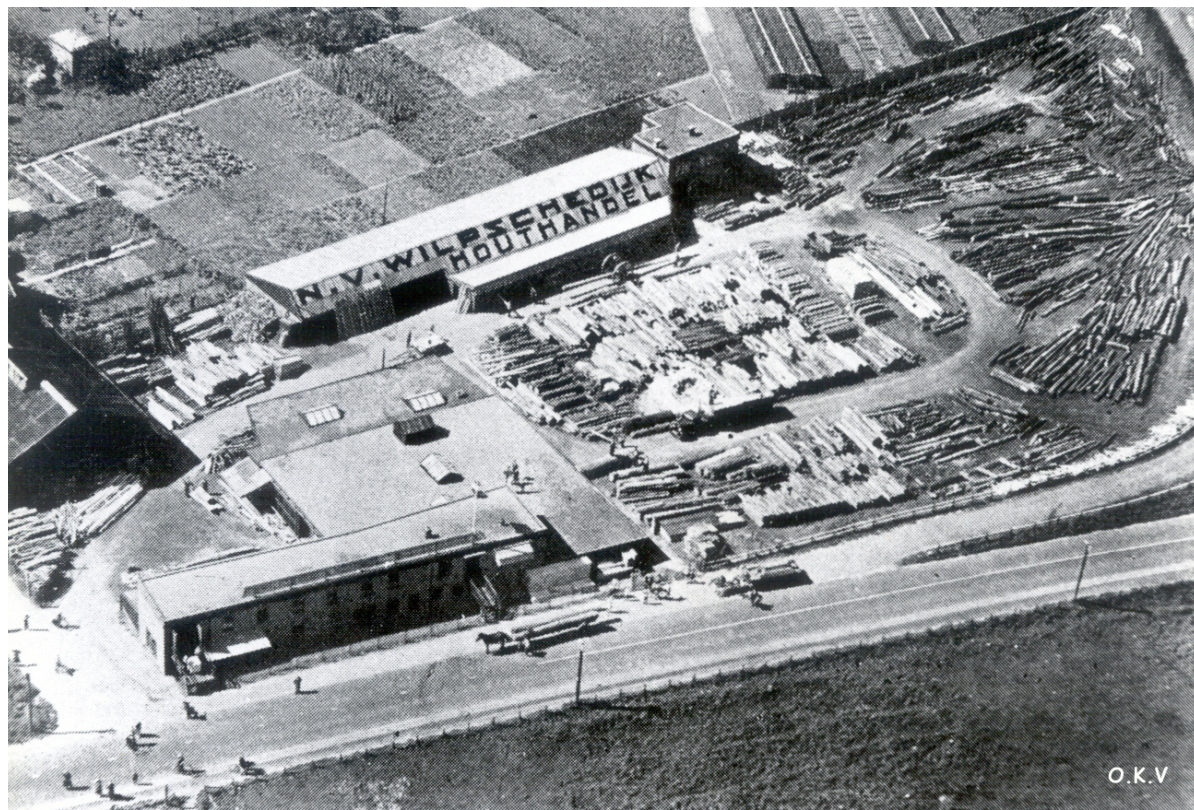




Houtzagerij de Wilpsedijk en omgeving analyse



reitsema & partners

Reitsema & partners architects BNA
Bouwstraat 48
7462 AZ Rijssen
+31[0]548 540099

i.s.m. **LANDLAB** landschapsarchitecten
Amsterdamseweg 21
6814 GA Arnhem
+31[0]26 442 66 50

Inhoud

Inleiding	5
Landschappelijke context	7
Locatie	11
Inventarisatie	14
Kwaliteiten	16
Uitgangspunten en wensen locatie houtzagerij	18
Kansen	20
Randvoorwaarden landschap	24



Ligging van het plangebied in zijn landschappelijke context

Inleiding

Aanleiding

Stichting Stoomhoutzagerij Wilpsche Dijk (SSWD) heeft onlangs het terrein van de voormalige houtzagerij op de hoek Wilpsedijk, Vermeersweg en Burgemeester van der Feltweg gekocht. Zij willen de houtzagerij herstellen en de plek opnieuw leven inblazen. Om de kosten van restauratie en beheer te dekken is een verdiencomponent nodig. De stichting denkt hierbij aan kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid, opslag en daghoreca. De wens vanuit de stichting is om het programma, met daarin een maximum van 50% bebouwd terrein, vraaggestuurd te realiseren.

Voor deze, met de gemeente overeengekomen, uitgangspunten is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

De Gemeente Voorst steunt het initiatief, maar wil alvorens het bestemmingsplan te wijzigen meer inzicht krijgen in hoe en waar deze ontwikkelingen vorm krijgen, hoe ze zich daarin verhouden met de omgeving en welke uitstraling het geheel krijgt. Zij vraagt een integrale visie op het terrein die kaders en uitgangspunten biedt voor de ontwikkelingen. Het visiedocument omvat een heldere ontwerpfilosofie, een (gefaseerd) terreininrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

Aangezien het naastgelegen perceel, nu de Intratuin, in de nabije toekomst vrijkomt wil de gemeente ook verder denken over de mogelijke ontwikkeling van dit terrein in het licht van de herontwikkeling van de houtzagerij. Het ligt voor de hand hier te zoeken naar functies die elkaar versterken om zo het gehele gebied van betekenis te voorzien.

Opgave

De opgave bestaat uit twee delen:

Inrichting en beeldkwaliteit terrein Houtzagerij

Nadere uitwerking van de inrichting en beeldkwaliteit van de percelen van de Houtzagerij binnen de overeengekomen uitgangspunten om op basis hiervan: (1) richting te geven aan mogelijke toekomstige ontwikkelingen, (2) de bestemmingsplanwijziging op te stellen.

Ontwikkelvisie op terreinen houtzagerij en Intratuin

Ruimtelijke verkenning van de ontwikkelmogelijkheden van het Intratuinperceel in het licht van de ontwikkelingen op het perceel van de houtzagerij

Om een onderbouwde visie voor beiden te ontwikkelen, maken we eerst een analyse van de plek en zijn omgeving. Deze ligt nu voor u.

In dit document analyseren we de plek in zijn grotere landschappelijke context, de plek ansich en het voorgestelde programma. De verkenning biedt ons de landschappelijke/stedebouwkundige/programmatische uitgangspunten en inspiratie voor het vervolg van de opgave.

Bronnen

Er is al veel geschreven over het gebied en de opgave. Verschillende documenten belichten verschillende aspecten van het terrein en de opgave. De voorliggende analyse destilleert informatie hieruit en bouwt voort op het reeds gedane werk.

Overeengekomen uitgangspunten

- *Collegestuk: Startnotitie van SSWD over herontwikkeling locatie houtzagerij Wilpsedijk* (01-05-2015) nummer Z-15-01715_2015-22052

Overige bronnen

Gemeente Voorst

- *Notitie Randvoorwaarden bij herontwikkeling terrein Houtzagerij Wilpsedijk* (23-02-2010)
- *Notitie beleidsuitgangspunten locatie oude houtzagerij hoek Wilpsedijk\Vermeersweg* (09-03-2010)
- *Verslag Platform Ruimte* (14-09-2015)

SSWD

- *Startnotitie transformatie voormalige stoomhoutzagerij Wilpse Dijk* (23-04-2015), SSWD
- *Gebiedsvisie Stoomhoutzagerij Wilpschedijk tbv bestemmingsplanwijziging*, concept versie 2

Derden

- *Haalbaarheidsstudie herbestemming Voormalige Houtzagerij Wilpschedijk*, GeldersGenootschap & NIBAG (3-2-2014)



1820



1860



1935



1950



1975

Landschappelijke context

Locatie

Het plangebied ligt aan het stroomgebied van de IJssel aan de overzijde van Deventer nabij De Hoven en De Steenenkamer. De houtzagerij bevindt zich in de hoek Wilpsedijk, Vermeersweg en Burgemeester van der Feltzweg.

Rivierenlandschap

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de IJssel en behoort tot het rivierenlandschap. Het perceel waar de zagerij staat ligt op een oeverwal; het perceel aan de overzijde van de Wilpsedijk ligt in een ingepolderde uiterwaard.

Het perceel op de oeverwal maakt deel uit van het voor de oeverwal typische lappendekken van grondgebruik. Deze droge en vruchtbare delen werden al vroeg bewoond en in cultuurnomen voor akkerbouw en boomgaarden. Met de bedijking in de 12^{de} eeuw werd de rivier in een smallere bedding gedwongen. Incidentele dijkdoorbraken met diepe kolken tot gevolg boden mooie aanleidingen voor de aanleg van landgoederen en buitenplaatsen. Een half open landschap met slingerende wegen, erfbeplanting, boomgaarden, akkerbouw, landgoederen/buitenplaatsen en heggen is typisch voor de oeverwal.

Het uiterwaard is een ruiger landschap, nog in directe invloed van de rivier. Bebouwing is schaars en de grond veelal in gebruik als weidegrond. In de 18^{de} eeuw kwam het gebied ten westen van Deventer in gebruik als tuinbouwgebied. De goed ontwaterde vruchtbare klei met een relatief hoge ligging maakten deze gronden hiervoor geschikt. Tuinbouwgebieden De Hoven en de Steenenkamer ontwikkelden zich als productiegebied voor Deventer en omstreken. Later werd een dijk om deze gebieden gelegd. Nu behoren zij tot het ingepolderde uiterwaard. Waarbij de De Hoven en de Steenenkamer duidelijke enclaves zijn in het verder door weidegrond, akkerbouw en natuur gedomineerde voormalige uiterwaard. Dijken structureren het rivierenlandschap. Het plangebied ligt in de oksel van twee dijken: de Wilpsedijk en de Burgemeester van der Feltzweg.

Productief en recreatief landschap

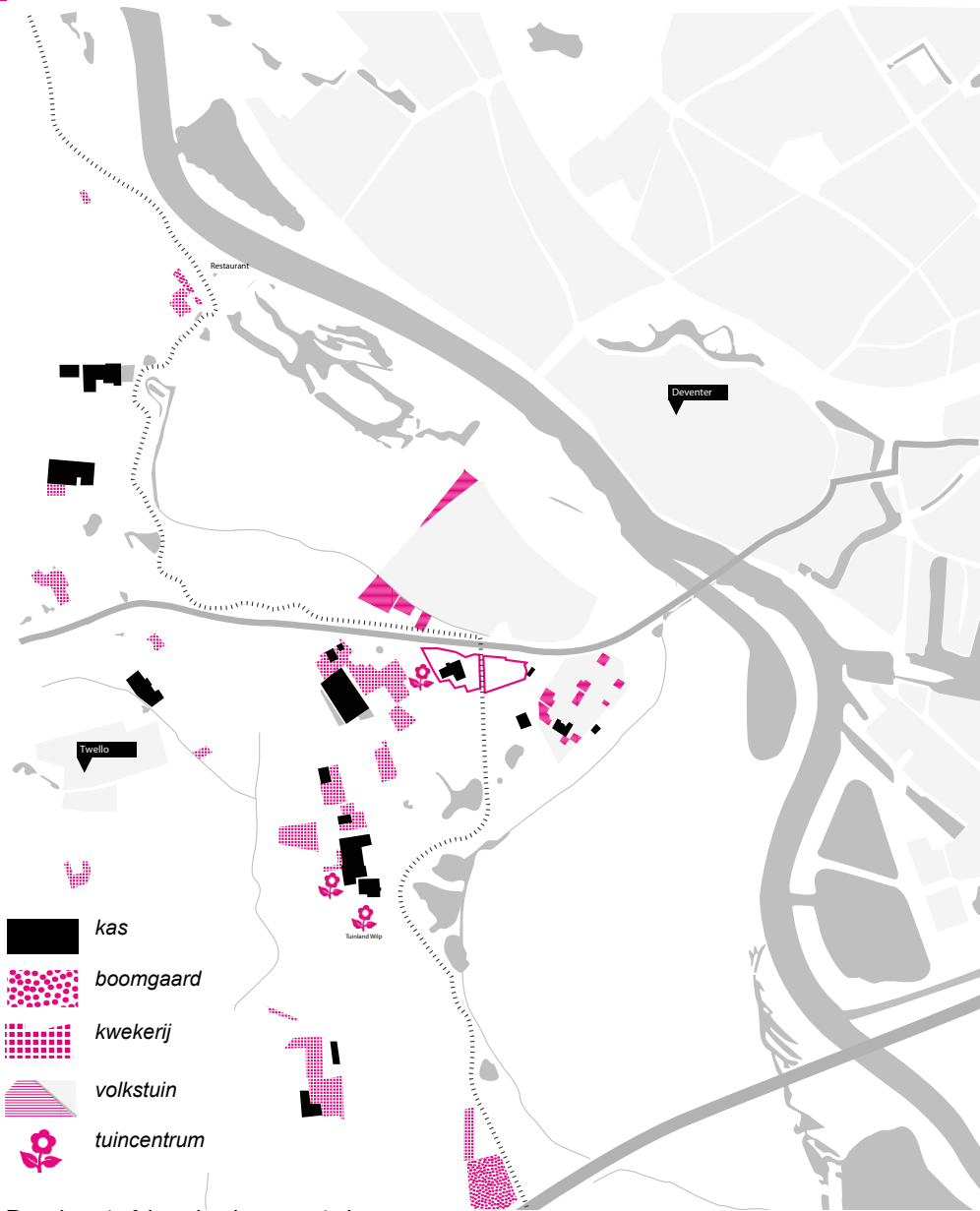
Van oudsher is het gebied onderdeel van een productief en recreatief landschap.

Al in de 17^{de} eeuw vormde het gebied met de herberg en later sociëteit De Dood, het Worpplantsoen en Lindenlaan een 'buitensociëteit' van Deventer. Hier kwam de (welgestelde) Deventenaar recreëren. De zeer welgestelden bewoonden een van de buitenplaatsen zoals Het Schol of De Ziele. Nog steeds zijn dit geliefde bestemmingen. Fiets- en wandelroutes ontsluiten nu meer van het achterland.

In de 18^{de} eeuw intensiverde het productieve landschap zich met de ontwikkeling van relatief grote tuinbouwgebieden in het buitendijkse gebied. Gelieerde bedrijven zoals kistenmakerijen vestigen zich ook in het gebied. De moderne tuinbouw verplaatste zich later meer naar de oeverwal op zoek naar ruimte. Hier vinden we nu nog relatief veel kassen, kwekerijen en tuincentra.

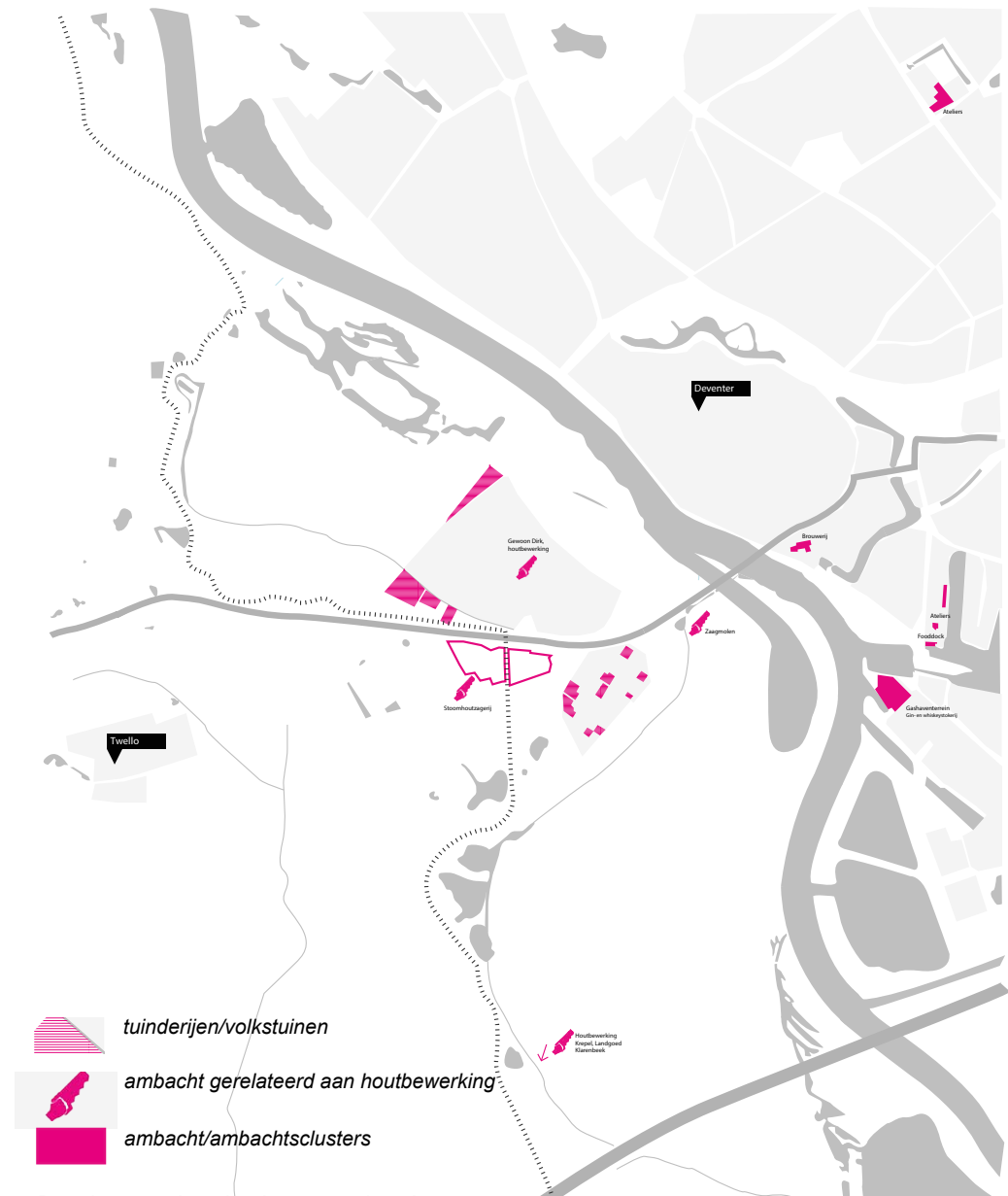
Kansen

Het gebied biedt een mooie kans om aan te sluiten op het verhaal van het landschap als productieve én recreatief aantrekkelijke plek. Het herstellen en het openstellen van de houtzagerij en het oprichten van ateliers voor (lokaal) ambacht is hierbij een passend initiatief. Voor het Intratuin complex biedt het zoeken naar een 'productieve', tuinbouw gerelateerde invulling met recreatieve meerwaarde mogelijkheden voor een passende herontwikkeling.



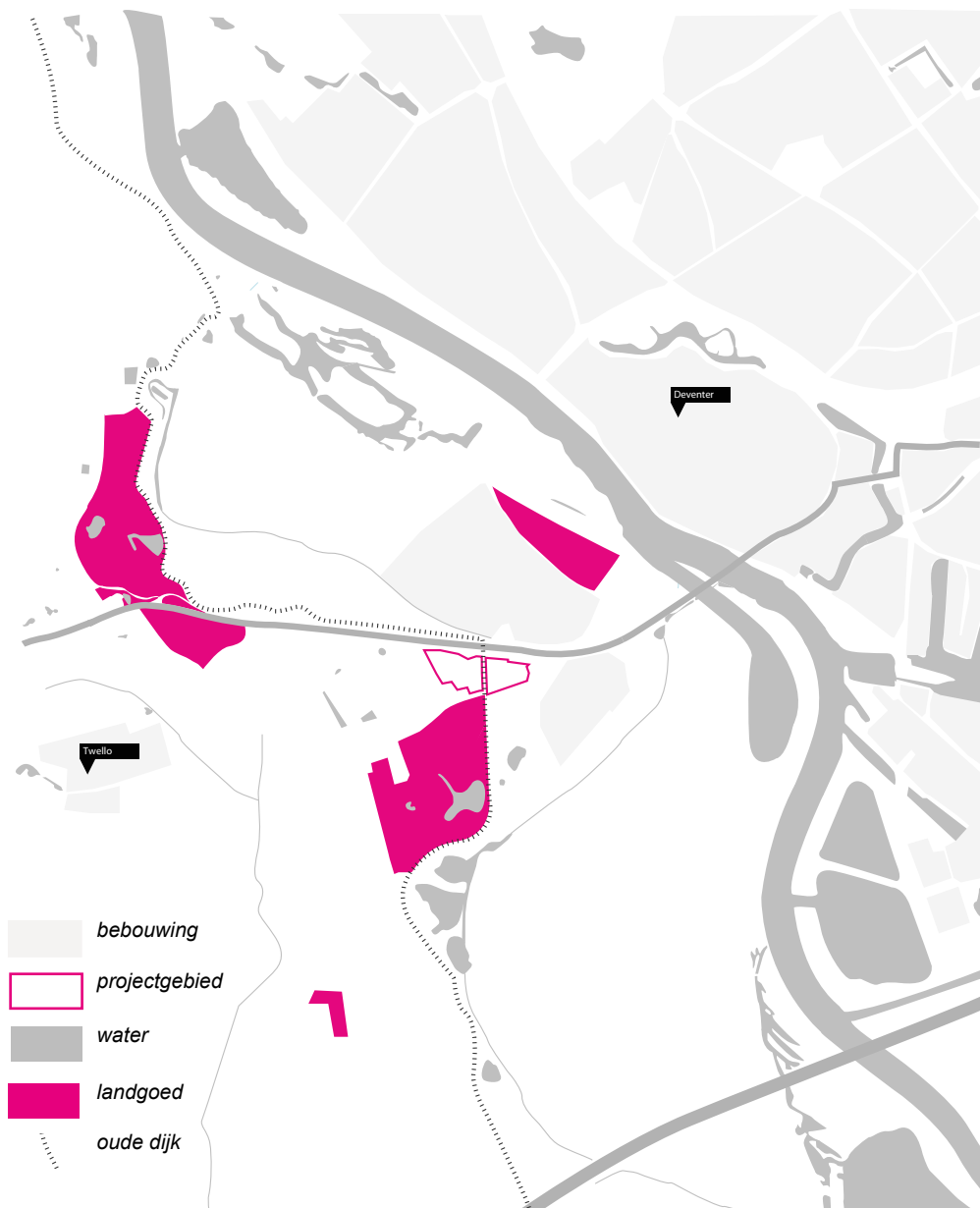
Productief landschap: tuinbouw

Nog steeds is de tuinbouwkundige geschiedenis van de plek af te lezen aan de vele kassen, kwekerijen, boomgaarden en volkstuintjes



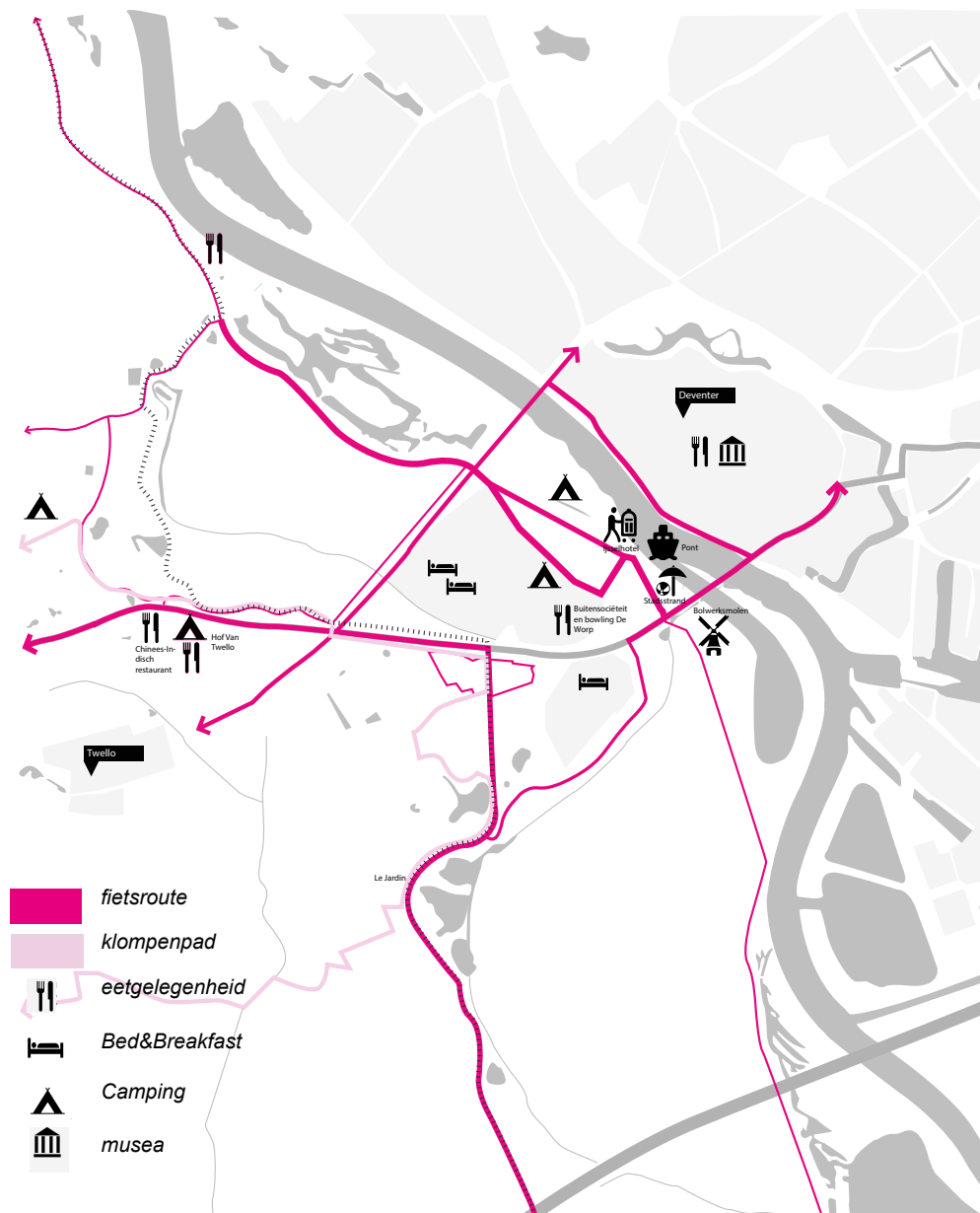
Productief landschap: ambachten

Het ambacht is weer hip. In en rond Deventer keert het ambacht weer terug.



Recreatief landschap: buitenplaatsen

Verschillende buitenplaatsen langs de oude dijk en het Worpplaatsoen herinneren aan de recreatieve functie van het gebied in de 17de eeuw.



Recreatief landschap: recreatie

De buitenplaatsen, het Worpplaatsoen en het afwisselende rivierenlandschap zijn nog steeds in trek bij dagjesmensen, wandelaars en fietsers. De route over de Wilpsedijk loopt dwars door het plangebied.



Situatie

Reitsema & partners architects BNA i.s.m. LANDLAB studio voor landschapsarchitectuur

NAP+6.3m

3.0 | 6.8m

NAP maaiveld (indicatief)
goothoogte | bouwhoogte

A horizontal number line with tick marks at 0, 5, 10, and 40m. A bracket above the line spans from 0 to 5, with the label "5m" centered below it. Another bracket above the line spans from 5 to 40, with the label "35m" centered below it.

Locatie

Het plangebied ligt aan weerszijden van de Wilpsedijk in de hoek Wilpsedijk, Vermeersweg en Burgemeester van der Feltzweg.

De voormalige houtzagerij ligt op een langgerekt, enigszins trapeziumvormig perceel met een toegang aan de Vermeersweg. De inrichting van het perceel is eenvoudig en bestaat voornamelijk uit klinkers, betontegels en asfalt. Het blokvormige perceel aan de overzijde van de Wilpsedijk is bereikbaar via de Wilpsedijk. Het perceel is grotendeels begroeid met bomen en in het zuiden ligt een weide. Het Intratuinperceel is grotendeels bebouwd met kassen en heeft een grote, geasfalteerde parkeerplaats aan de voet van de dijk. Dit terrein is bereikbaar via de Burgemeester van der Feltzweg.

Over de geschiedenis van de plek is weinig bekend. Zeker is dat er in 1832 een tuinderswoning stond met een bijenstal. Tegen het einde van de Eerste Wereldoorlog, vermoedelijk in 1917, is de houtzagerij/kistenmakerij opgericht. Door de tijd is de oorspronkelijke zagerij uitgebreid met loodsen en bijgebouwen. In 1958 bereikt de zagerij zijn grootste omvang. In 1964 brandt een deel van het uitgebreide hoofdgebouw af. De zagerij lijkt deze catastrofe nooit te boven zijn gekomen: in 1980 worden de bedrijfsactiviteiten beëindigd. Tot de koop van de SSWD in 2015 kent het terrein verschillende tijdelijke functies zoals een brocante.

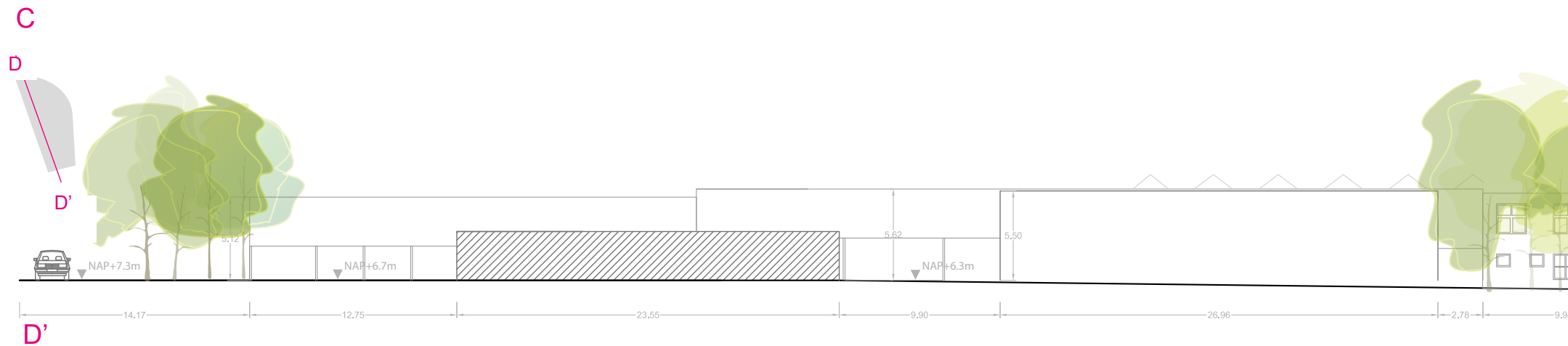
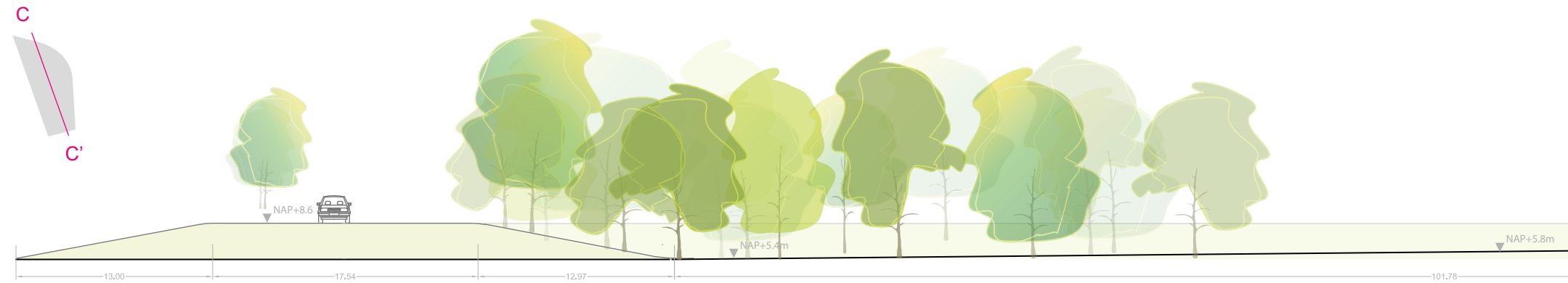
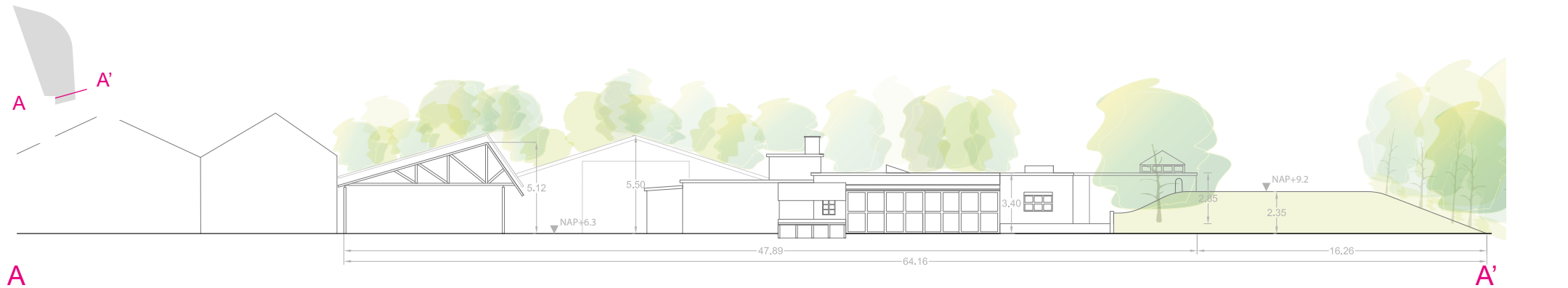
Op het terrein van de Intratuin lag tot in de jaren 90 van de vorige eeuw een tuinderij. De huidige Intratuin is van plan zijn activiteiten te verplaatsen naar Deventer, waardoor het perceel vrijkomt.

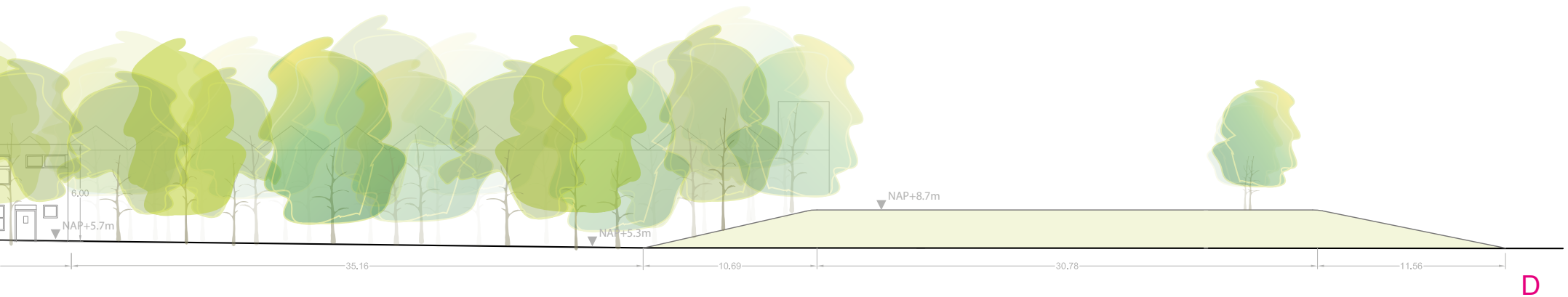
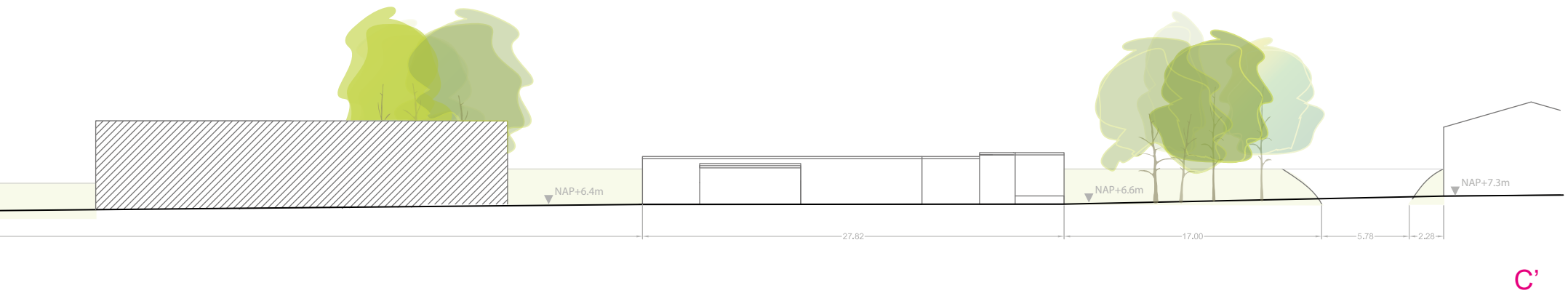
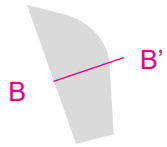


foto via: SSWD, www.wilpschedijk.nl

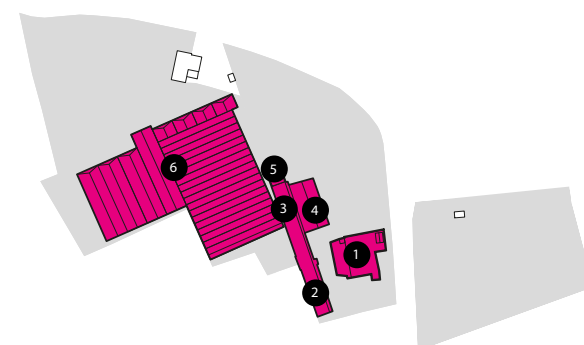
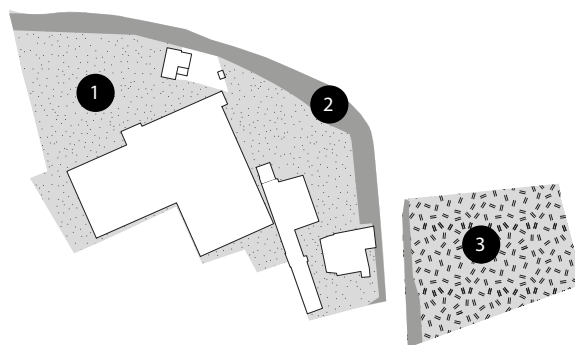
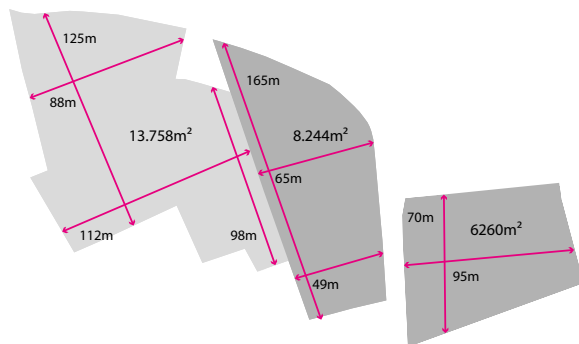


de weergegeven hoogtes zijn indicatief





Inventarisatie



1. Houtzagerij (ca. 1920)
2. Loodsen | kapschuur (ca. 1950)
3. Wagenloods, zaagseldepot en houtloods (1928)
4. Houtbewerkingsloods (1958)
5. Dienstwoning (1928)
6. Kassen Intratuin

Perceel

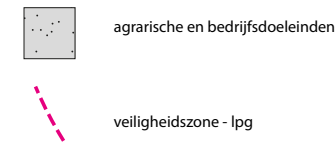
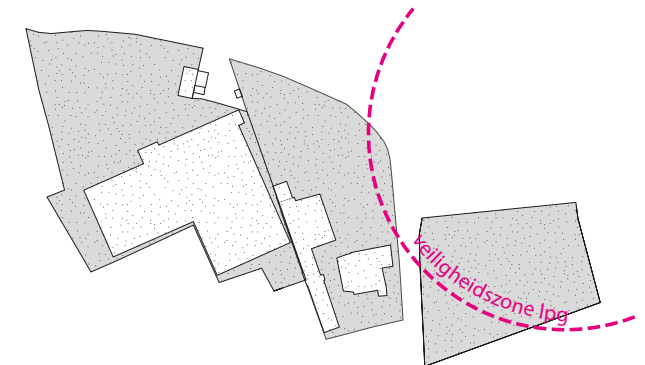
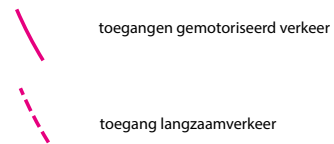
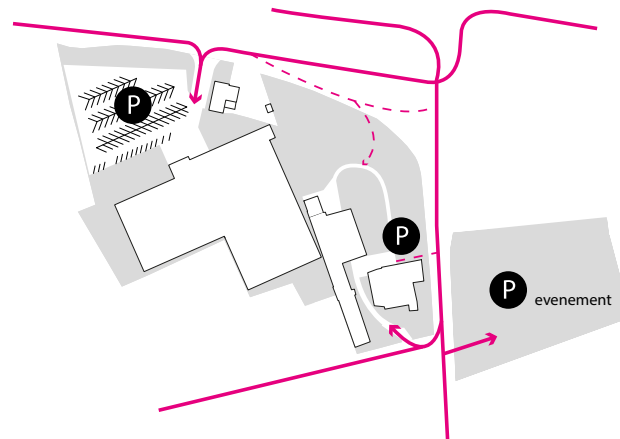
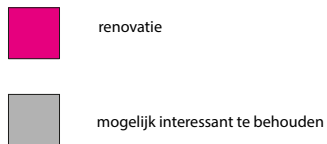
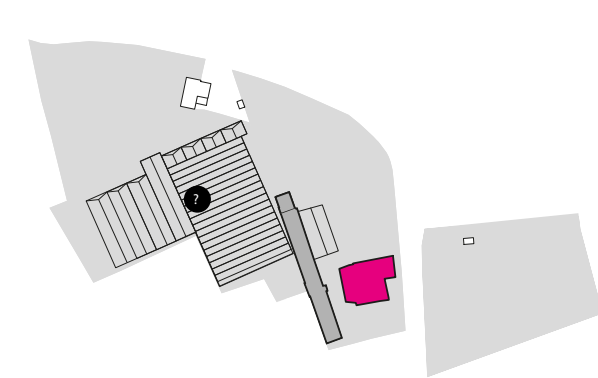
- het terrein van de houtzagerij bestaat uit twee delen. Het perceel waar de houtzagerij staat (0,82ha) en het perceel aan de rivierzijde van de dijk (0,62ha; totaal bijna 1,5ha)
- het perceel van de Intratuin beslaat 1,38ha

Landschap

- het gebied ligt in het rivierenlandschap. De Wilpsedijk vormt de scheiding tussen de oeverwal (ten westen van de dijk)(1) en het ingepolderde uiterwaard (3) (ten oosten van de dijk). De dijk zelf is daarmee een belangrijk landschaps(stucturerend)element (2).
- de dijk is goed herkenbaar op het terrein door het grastalud en bomen
- het Landschapsontwikkelingsplan geeft aan de herkenbaarheid en leesbaarheid van oeverwal, dijk en ingepolderd uiterwaard te versterken
- mogelijk is er grondvervuiling op het terrein. Dit wordt onderzocht en in kaart gebracht

Bebouwing

- de zagerij en kistenmakerij is opgericht tegen het einde van WOI, vermoedelijk in 1917, door de familie Nuesink
- in de volgende jaren is het terrein verder uitgebreid met nieuwe bijgebouwen en loodsen
- in 1964 brandde het bouwdeel uit 1925 van het hoofdbouw uit
- de houtzagerij functioneert als zichtbaar 'bewijs' van de geschiedenis en vertellen over het ontstaan van het dorp en de regio. Op grond hiervan is restauratie en behoud van de houtzagerij belangrijk
- de gebouwen en hun waardstelling zijn verder beschreven in de *Haalbaarheidstudie herbestemming Voormalige Houtzagerij Wilpschedijk* (2014)



Renovatie en behoud

- niet alle gebouwen op het terrein van de houtzagerij zijn vanuit cultuurhistorisch perspectief het behouden waard en/of verkeren in een bouwkundige slechte staat
- vooralsnog is het plan in ieder geval het behoud en herstel van de houtzagerij (roze)
- het behoud van de kassen op het Intratuin terrein is afhankelijk van de ontwikkelingen op dat terrein
- mogelijk is er archeologie aanwezig op het terrein

Ontsluiting

- het terrein van de houtzagerij is ontsloten via de Vermeersweg; de Intratuin via de Burgemeester van der Feltweg
- er wordt op eigen terrein geparkeerd
- nieuwe ontsluiting voor de houtzagerij via de Wilpsedijk is niet mogelijk zo dicht bij de verkeerslichten van de Rijksstraatweg; een nieuwe ontsluiting vanuit de Burg. Van der Feltweg wordt onderzocht i.r.t. een eventuele bouw van een woning nabij deze weg

Bestemmingsplan/regelgeving*

- vanwege het ontbreken van een bouwvlak op het terrein van de zagerij staat het bestemmingsplan geen enkele ontwikkeling toe. Voor de herontwikkeling is dus een nieuw bestemmingsplan nodig
- het terrein van de Intratuin is specifiek bestemd voor een tuincentrum
- bij de herontwikkeling moet de veiligheidszone rond het lpg vulstation in acht worden genomen
- gebied ligt in het groene carré Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst, hierin staat het versterken van het landschap centraal

* bestemmingsplan Steenenkamer 2000

Kwaliteiten

De kwaliteiten van het plangebied bestaan voornamelijk uit:

- de ligging binnen twee verschillende landschapstypen
- de dijk als ruimtelijke eenheid
- de ruimtelijke beslotenheid die de dijk geeft
- het hoofdgebouw van de zagerij en de lange kapschuur
- de groene uitstraling
- het zicht op de zuid/zuid-oosthoek van het perceel
- strategische ligging nabij Deventer, Twello en Wilp
- ligging aan een recreatief veel gebruikte route
- rauwe/ongepolijste industriële karakter van de plek
- ligging aan- en zicht vanaf drie wegen



lang bouwkundig volume als perceelsgrens



achterzijde van het hoofdgebouw



voorzijde van het hoofdgebouw



werkplaats



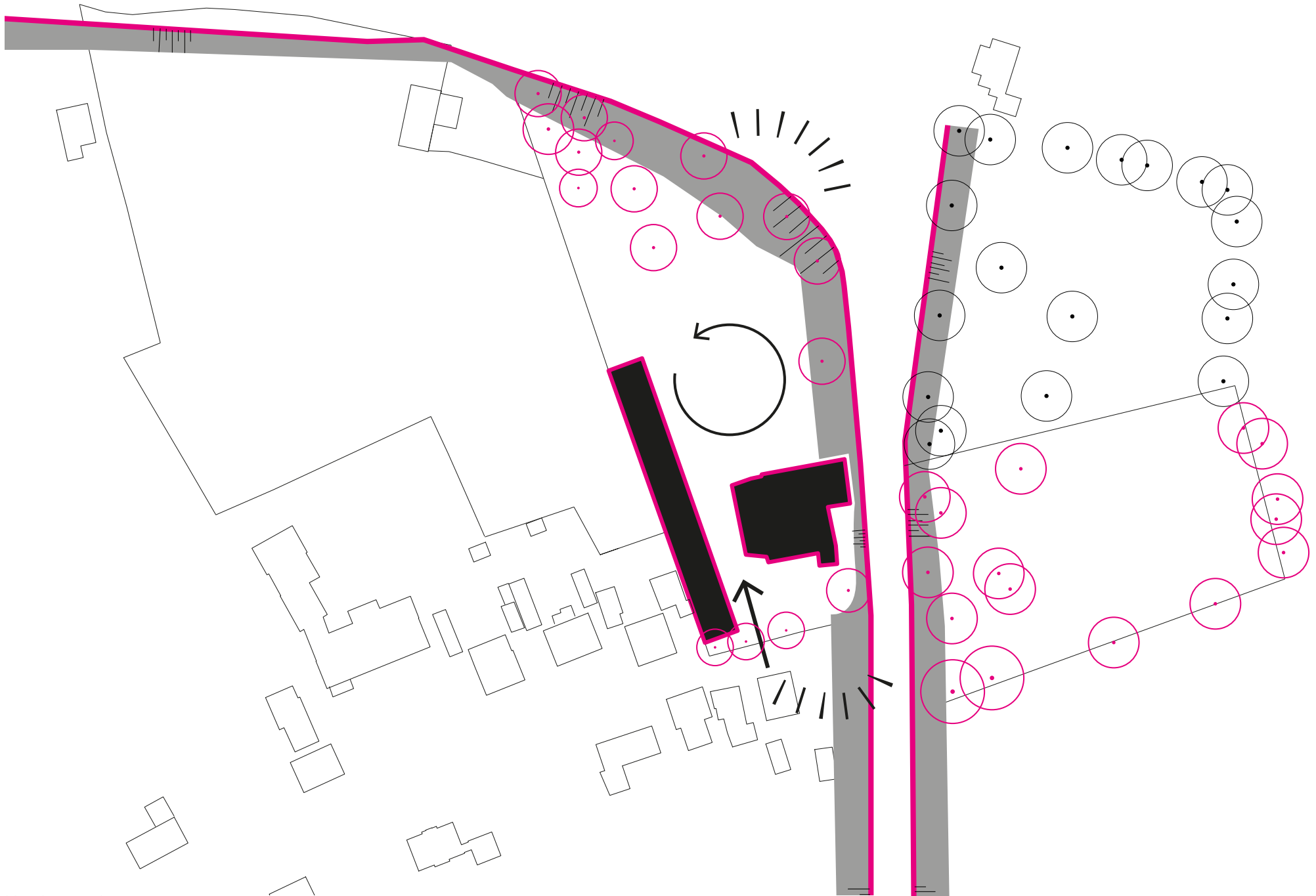
de dijk



voorzijde van het hoofdgebouw met een grote esdoorn in de fundering daarachter



enkele potentieel interessante bomen



Kwaliteitenkaart

bomen zijn indicatief weergegeven, het gaat hierbij om de esthetische en ruimtescheppende kwaliteit van de bomen, niet om hun boomtechnische staat

Uitgangspunten en wensen locatie zagerij

Overeengekomen uitgangspunten

De SSWD en de gemeente zijn een aantal uitgangspunten overeengekomen ten aanzien van het westelijk gelegen terrein van de Wilpsedijk:

1. herstel en behoud van de voormalige houtzagerij
2. museumfunctie van de stoomzagerij met ondergeschikte horeca tot en met categorie 1a
3. kleinschalige bedrijvigheid/detailhandel in de vorm van (ambachtelijke) bedrijven tot milieu categorieën 1 en 2 of daarmee vergelijkbare bedrijvigheid met dezelfde milieu-belasting
4. kleinschalige detailhandel rondom, in hoofdzaak, ter plaatse vervaardigde producten of gewassen
5. maximum bebouwingspercentage van 50% met een bedrijfshal van ca 1000 m²
6. behoud of herbouw bestaande bedrijfswoning met daarin een B&B voorziening
7. behoud van terrein inrit aan Vermeersweg
8. parkeervoorziening voor dagelijkse functies
9. parkeren bij grotere evenementen aan de overzijde van de Wilpsedijk, waarbij de verkeersveiligheid wordt geregeld
10. nieuw- en verbouw sluit aan in beeldkwaliteit op de bestaande zagerij en op bouwhoogten van de woningen in de omgeving
11. plannen dienen te zijn voorzien van een groene inpassing die aansluit op de situatie

Voor het aan de oostelijk gelegen perceel geldt:

12. 12x per jaar mogelijkheid openstelling terrein voor grotere evenementen
13. groene invulling

Additionele wensen SSWD

1. Bed&Breakfast ruimte buiten de bedrijfswoning
2. realisatie van 1 a 2 artist-in-residence woningen/ateliers
3. mogelijkheid tot verkoop van het bestaande woningbouwrecht (van de beheerderswoning)
4. herbouw huidige woning elders op het terrein met eigen ontsluiting vanaf Burgemeester van der Feltweg
5. een hoogte accent
6. mobiele additionele droogvoorziening voor meubelhout
7. dagelijks parkeren ten oosten van de dijk (op eigen terrein) en in het kader daarvan een wijzigen van verkeerregime Wilpsedijk naar 60km/u en oversteekplaats.
8. eventuele ontsluiting aan de Burgemeester van der Feltweg bij de bouw van een woning

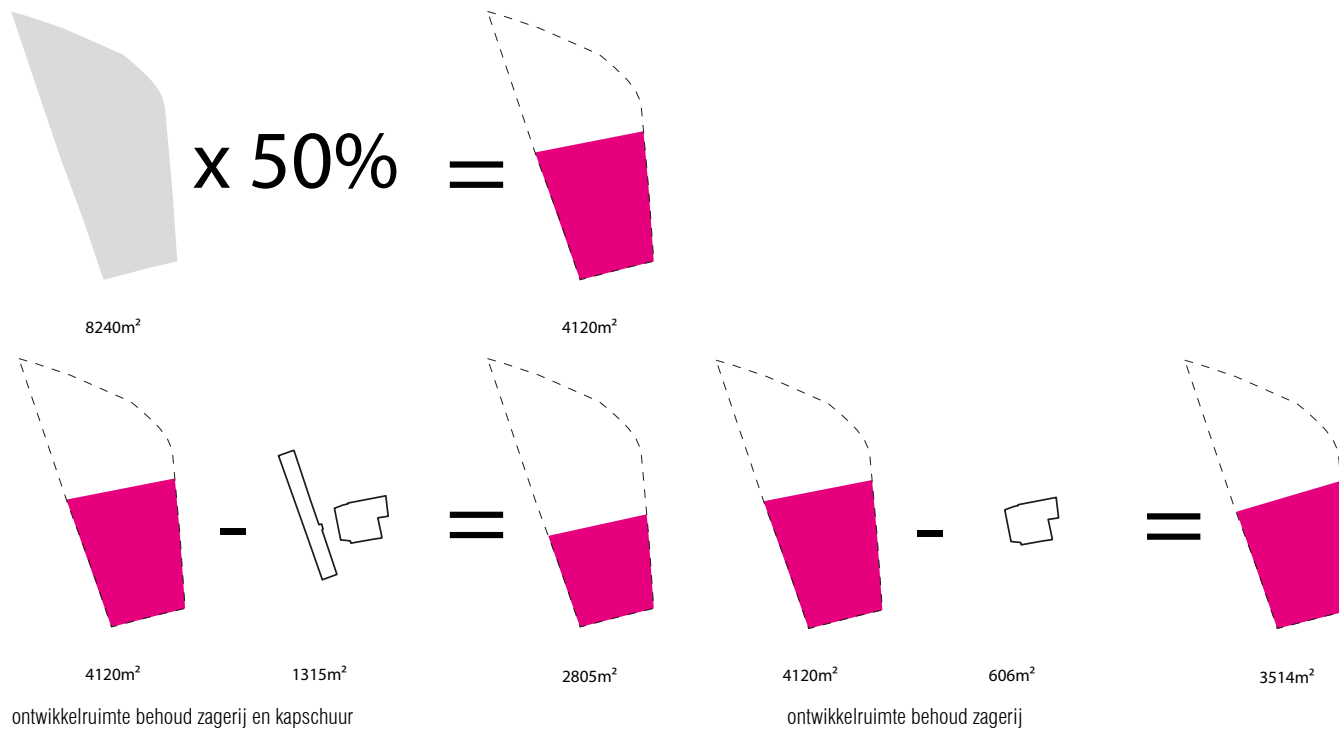
Additionele wensen gemeente Voorst

De gemeente hanteert als algemeen uitgangspunt bij het meewerken aan herontwikkeling dat zij meer ruimte kan bieden aan nieuwe functies naarmate de kwaliteit van de ontwikkeling toeneemt. Zij is echter wel gebonden aan wettelijke regels, bijvoorbeeld wat betreft de milieuzonering van bedrijvigheid en de aan te houden veiligheidszones. Daarnaast zijn onder meer in regionaal verband afspraken gemaakt voor wat betreft het woningbouwcontingent.

Het ongepolijste karakter van de plek geeft richting aan een passende beeldkwaliteit waarbij de situering op de oeverwal en de ingepolderde uiterwaarden wordt behouden/versterkt.

Het maximaal te hanteren bebouwingspercentage is afhankelijk van het laadvermogen van de plek en het uiteindelijke inrichtingsplan waarin ook rekening gehouden wordt met:

1. een landschappelijke groene uitstraling
2. geen stedelijke bebouwing
3. mogelijkheid voor een losstaand volume (woning) langs de Burg.vd Feltweg met gelimiteerde afwijkende hoogte als verticale werking (landmark/follie)
4. passende aantrekkelijke uitstraling
5. rechtstreekse langzaamverkeer(wandel)verbindingen tussen het perceel en de Bolwerkersmolen en Steenenkamer
6. Ruimtelijk functionele verbindingen mogelijk houden voor in de toekomst met het Intratuincomplex
7. parkeerriichtlijnen hanteren van gemeente Voorst
8. nader onderzoek naar in en uitrit voorziening voor eventueel te bouwen woning vanaf Burg. vd Feltweg
9. nader onderzoek naar dijk gerelateerde randvoorwaarden (Provincie wegbeheer) die van invloed kunnen zijn op bebouwingswensen.



Ruimte voor ontwikkeling

- max. 50% van het perceel mag bebouwd zijn (4120m^2)
- situering nieuwbouw sluit aan bij bestaande bebouwing
- min. 0,3m afstand tussen nieuwbouw en perceelsgrenzen
- bouwhoogte aansluitend op de bouwhoogten van de woningen in de omgeving
- vormgeving en materiaalgebruik sluiten aan bij de te behouden bebouwing en functie houtzagerij en de landschappelijke context
- met behoud van zagerij en mogelijk de kapschuur blijft er totaal 2805m^2 nieuw te ontwikkelen bouwruimte. Bij behoud van de houtzagerij en sloop van de kapschuur blijft er totaal 3514m^2 te ontwikkelen bouwruimte

Kansen

Herontwikkeling Houtzagerij

- potentieel van gebouwen en machines om de historie van de plek zichtbaar en beleefbaar te maken
- herontwikkeling geeft opnieuw betekenis aan de plek
- kleinschalige ontwikkelingen in relatie tot de plek en tot het ambacht
- complementair programma dat aansluit bij het groene profiel van de gemeente
- recreatieve betekenis voor Voorst/Deventer en omgeving
- rauwe/ongepolijste industriële karakter
- de vormtaal en het langgerechte volume van de droogloodsen

Benutten landschappelijke kwaliteiten

- bijzondere locatie in de oksel van de dijk bestaande uit twee verschillende landschapstypen
- herkenbaar en leesbaar maken van deze kwaliteiten: dijk, oeverwal en uiterwaard
- op het terrein staan enkele fraaie bomen die het terrein een groene uitstraling geven

Ontwikkelen in samenhang

- ontwikkelen van de locatie in samenhang met het Intratuin terrein: potentie om het gehele gebied een nieuwe, aansprekende functie en betekenis te geven
- potentie om met versterkende functies de gebieden bij elkaar te brengen en meer te zijn dan de som der delen
- ontwikkelen van een programma dat complementair is aan de ontwikkelingen/functies in de nabije omgeving (ambachten, educatie (AOC) etc.).

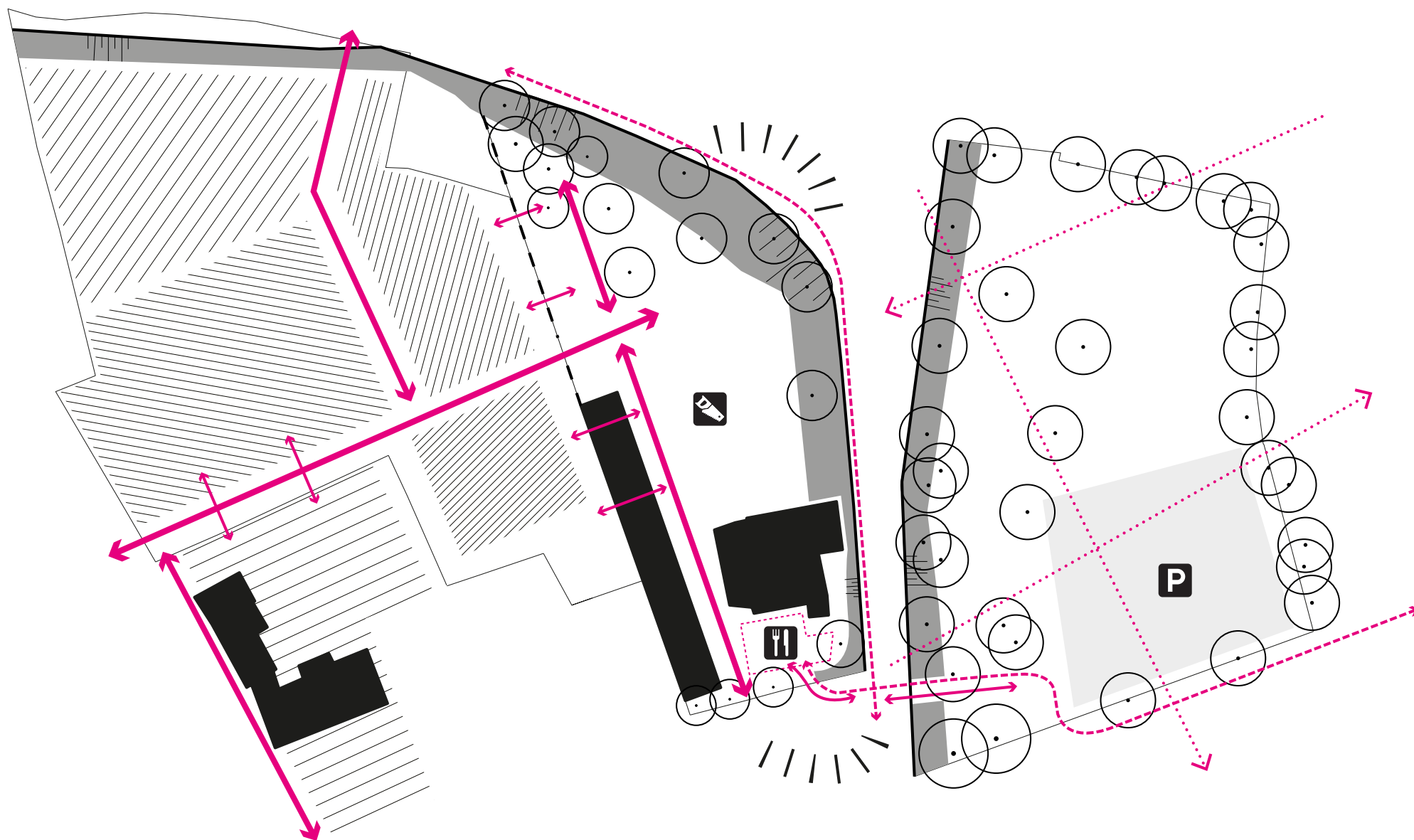
Aansluiten op de omgeving

- initiatief breder trekken in het recreatief-productieve landschap
- de plek heeft de potentie opgenomen te worden in het langzaamverkeer netwerk, betere verbindingen met:
 - Deventer
 - landgoederenzone rondom Twello
 - rondje Bussloo
 - rondje luchthaven Teuge
 - rondje IJssel De Kribbe, Gorssel (More), Epse etc.
- klompenpad de Fliert (in ontwikkeling) sluit mooi hierop aan
- toegang voor wandelaars en fietsers vanaf de Burgemeester van der Feltzweg herstellentoevoegen wandel/fietsverbinding naar de Steenenkamer en de Bolwerksmolen

NB. De ontwikkeling van het houtzagerij krijgt als eerste handen en voeten. Dit gebeurt zodanig dat de ontwikkelingen op het Intratuin terrein daar later mogelijk op aan kunnen sluiten. De houtzagerij vormt het vliegwiel, en de inspiratie voor een veel globalere uitwerking van het Intratuinterrein.

Gefaseerde ontwikkeling Intratuin terrein

- gefaseerde ontwikkeling biedt flexibiliteit en maakt minder afhankelijk van één investeerder



Kansenkaart

Kansen

De nieuw ontwikkelde Houtzagerij biedt bijzondere kansen voor nieuwe functionele ontwikkelingen en kan uitgroeien tot een bruisende energieke plek met aan de omgeving gerelateerde activiteiten.



koffie en thee



passende uitstraling



biologische producten



verzamelgebouw voor ateliers en verkoop



mobile overkapping



kleine kwekerij en tuindersinformatie



verse groenten verkoop



tuin- en landbouw gerelateerde producten



klompenmaker



meubelateliers en verkoop



steenhouwer



fietsenbouwer



tonnen en kuipen



gerookte producten



en stokvissen

Randvoorwaarden landschap

Op basis van de voorliggende landschappelijke analyse bevelen wij aan de bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken:

Landschap

De dijk is de ruggengraat van het landschap. Het vormt de grens tussen het oeverwal landschap en het ingepolderde uiterwaard en is structurerend voor de ontwikkeling van het rivierengebied. De dijk dient dan ook, bij iedere ontwikkeling, leesbaar en beleefbaar te zijn als ruimtelijke groene eenheid.

Erf en bebouwing

Het erf van de houtzagerij is georiënteerd op de Vermeersweg als onderdeel van het historische bebouwingslint en kenmerkt zich door zijn besloten ligging in de oksel van de dijk en zijn interne oriëntatie en sluit daarmee aan bij de andere kavels langs de Vermeersweg.

De bebouwing bestaat uit een ensemble van een hoofdgebouw (de voormalige houtzagerij) en bijgebouwen (grote schuren en werkplaatsen) rondom een eenvoudige ontsluitingsstructuur. Om het karakter van de plek te behouden en te versterken bevelen we aan bij toekomstige ontwikkeling een soort gelijke structuur met grote volumes te hanteren. Middels een volume-studie zal het 'maximale laadvermogen' van de plek bepaald worden.

Bomen

Een aantal boomgroepen zijn het vanuit ruimtelijk oogpunt waard te behouden of te herplanten.

Verbindingen

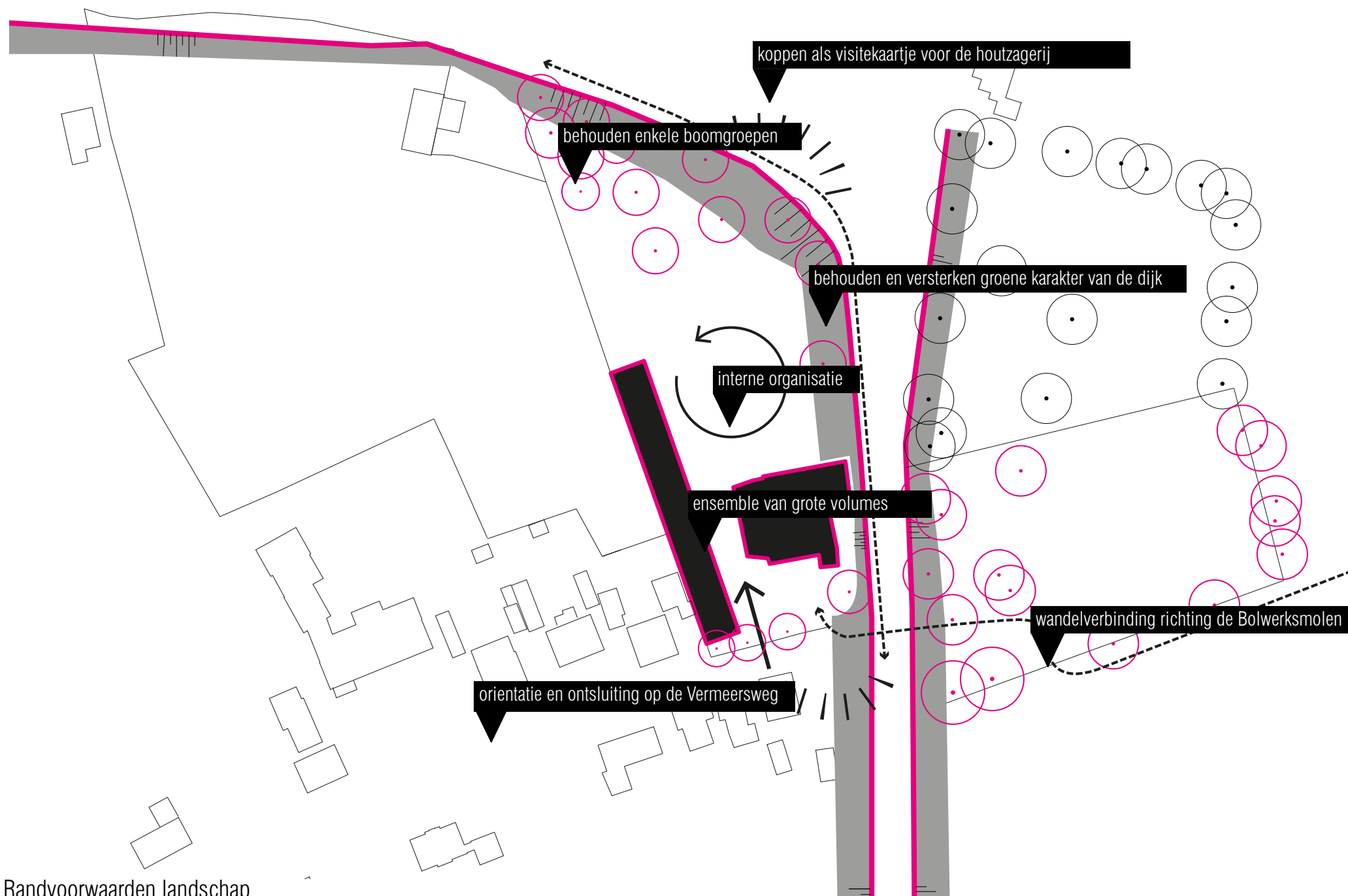
Een wandelverbindingen tussen de Burgemeester van der Feltzweg, het perceel, richting de Bolwerksmolen versterkt de verknoping van het erf in het recreatieve netwerk en legt een directe verbinding tussen twee gerelateerde plekken.

Zicht

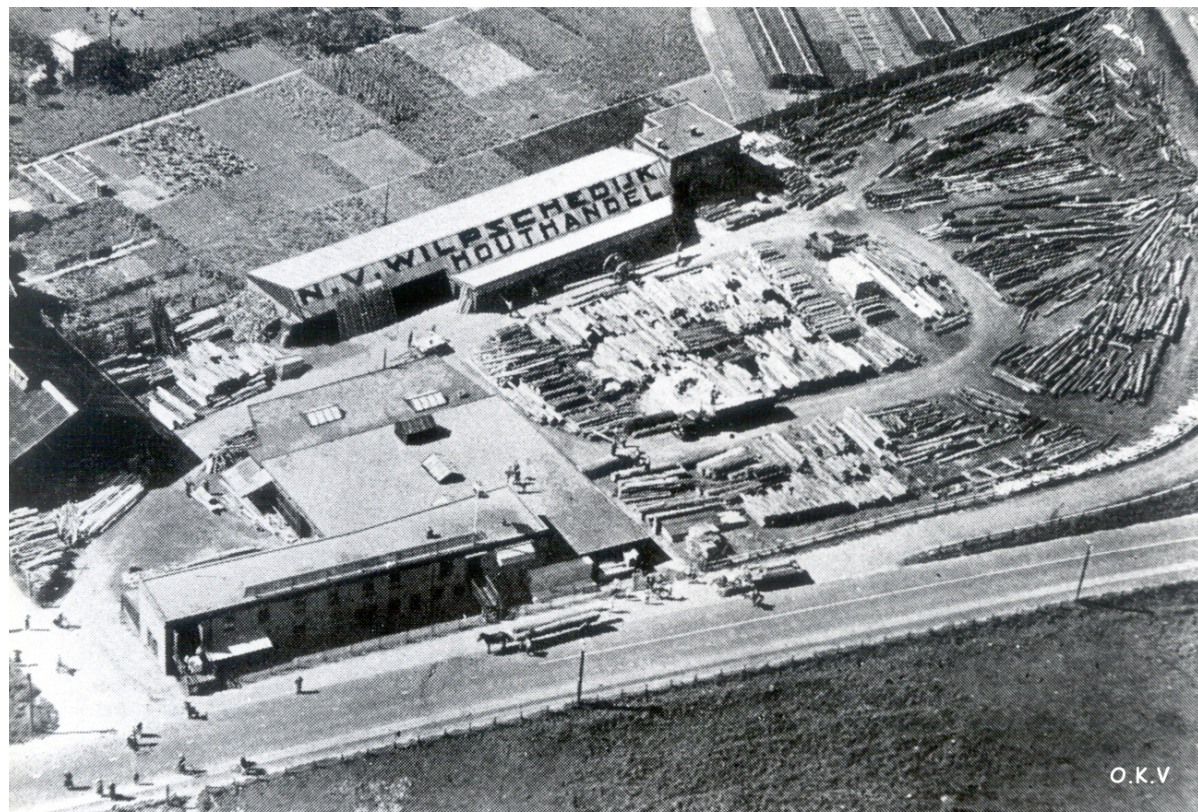
De kavel heeft twee koppen die duidelijk in het zicht liggen. Een in het noordoosten die zich richt naar de N344; en een in het zuidoosten die zich richt naar de Wilpsedijk. Deze koppen bepalen voor een groot deel de uitstraling naar buiten en dienen dus met zorg te worden vorm gegeven.

Karakter

Behoud zoveel mogelijk het rauwe/ongepolijste industriële karakter van de plek. Tezamen met zijn bijzondere ligging maakt dit de plek uniek.



Randvoorwaarden landschap



reitsema & partners

Reitsema & partners architects BNA
 Bouwstraat 48
 7462 AZ Rijssen
 +31[0]548 540099

i.s.m. **LANDLAB** landschapsarchitecten
 Amsterdamseweg 21
 6814 GA Arnhem
 +31[0]26 442 66 50