HOGE DIJKJE

NIJVERDAL

ONTWIKKELPLAN

MEI 2024

CONCEPT

HOGE DIJKJE

NIJVERDAL

ONTWIKKELPLAN

Mei 2024
Een samenwerking tussen Strootman Landschapsarchitecten & Weusten Liedenbaum Architecten
in opdracht van Ter Steege Bouw Vastgoed

Ter Steege

Ter Steege Bouw Vastgoed
Regesingel 32
7461 AK Rijssen
+31(0) 548–530000
info@tsbouwvastgoed.nl
www.tsbouwvastgoed.nl
Funenpark 1-D

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

1018 AK Amsterdam
Nederland
T. +31(0) 20-4194169
bureau@strootman.net
www.strootman.net

weusten liedenbaum
architecten

Utrechtseweg 310, Gebouw B09
6812 AR, Arnhem
Nederland
T. +31(0) 26-4436972
Info@weustenliedenbaum.nl
www.weustenliedenbaum.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding

2 Nijverdal in ontwikkeling

3 Ruimtelijke kansen en visie

4 Ontwikkelplan

5 Architectuur

6 Ontwikkelen en beheren ruimte

1 INLEIDING

INLEIDING

Aanleiding

Nijverdal en de textielindustrie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Al twee eeuwen lang zetelt Ten Cate in het dorp aan de Regge. Sterker nog: het dorp is ontstaan door de komst van de textielfabriek(en). De huidige monumentale fabriek, waarin de productie al deze jaren plaatsvond, voldoet echter niet meer aan de eisen van nu. Per januari 2026 zal Ten Cate de locatie aan het Hoge Dijkje verlaten. Dan komt een einde aan bijna 200 jaar textielnijverheid op deze locatie en verhuist Ten Cate (Thiolon) naar de overzijde van het spoor. Wat rest zijn de Rijksmonumentale panden, gelegen net naast het centrum van Nijverdal.
Ter Steege Bouw Vastgoed heeft de ambitie om hier een nieuwe woonwijk te ontwikkelen. De huidige, naar binnen gekeerde locatie, transformeert in een levendige buurt. De uitgangspositie is gunstig: een bijzondere plek met een rijke cultuurhistorie, een ambitieuze projectontwikkelaar en een welwillende gemeente. Dit alles met een markt waar grote vraag is naar woningen.

Opgave

De opgave is het gebied te transformeren naar een woonwijk waar mensen prettig wonen in een industriële, stedelijke omgeving. De fabriekslocatie omvat vele aan elkaar gegroeide ‘Rijks’monumentale gebouwen die behouden en ingepast dienen te worden in de nieuwe woonwijk. De vervuilde grond zal gesaneerd moeten worden. Dan kunnen condities ontstaan waardoor groen en cultuur met elkaar verweven tot een duurzame woonomgeving voor gemengde doelgroepen. Als kers op de taart biedt De Smidse de kans voor een unieke functie voor de buurt en heel Nijverdal.

Cultuur en natuur worden met elkaar verweven

Rijksmonumenten behouden en inpassen

Wonen in een industriële, stedelijke omgeving

Gemengde doelgroepen

Doel

Het ontwikkelplan biedt de basis voor de verdere uitwerking naar het stedenbouwkundig plan. In het ontwikkelplan staan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bouwvelden. Zo blijft er voldoende ruimte over voor de groene leefomgeving. In het Ontwikkelplan worden vooral kwaliteiten voor de buitenruimte vastgelegd, de voorlopige contour van de bouwvelden aangegeven en de beeldkwaliteit beschreven. Door alleen de randvoorwaarden vast te leggen, blijft de invulling van de bouwvelden flexibel.

Zo kan in tijden van een veranderende markt gekozen worden voor een passende (tijdelijke) invulling zonder al te streng vast te houden aan een bestemmingsplan. Ervaring leert ons dat langdurige transformaties flexibiliteit vragen. Er kan worden gereageerd op de huidige markt van vraag en aanbod. Het Ontwikkelplan geeft de komende jaren richting aan de gefaseerde ontwikkeling en houdt vastgestelde kwaliteitswaarden vast. Verder integreert het de belangen en acties van vele partijen die bij de transformatie van dit textielcomplex betrokken (zullen) zijn.

Locatie van Nijverdal tussen de Sallandse Heuvelrug en het Reggedal

2 NIJVERDAL IN ONTWIKKELING

Textielindustrie aan de Regge

Nijverdal ligt op de flanken van de Sallandse Heuvelrug aan het Reggedal. De naam Nijverdal vertelt al veel over het ontstaan van het dorp. In de 19e eeuw vestigt de textielnijverheid zich in Nederland. In 1836 opende de eerste fabriek aan de Regge en in 1850 volgt de Koninklijke Stoomweverij aan 't Hoge Dijkje. Deze groeide later uit tot de Koninklijke Ten Cate, die nog tot op de dag van vandaag meters stof produceert op de fabriek aan 't Hoge Dijkje.

In het begin van de 19e eeuw werden goederen voornamelijk over de Regge getransporteerd. In de zomer kon deze droogvallen en in de winter dichtvriezen. Door de komst van de Rijksstraatweg en het spoor tussen Almelo en Zwolle kwam er continuïteit in het transport. Het water van de Regge werd verder gebruikt voor de stoomweverij en voor de wasserij. Zo vormde de Regge onderdeel van het ensemble van industrie, infrastructuur en wonen.

De textielnijverheid is lange tijd aanjager geweest van de ontwikkeling van Nijverdal. Het dorp ontwikkelde zich rond de fabrieken. Veel mensen uit het dorp werkten in de fabrieken. Zij verdienden er hun brood, maar werden er ook aan gebonden doordat de fabriek leningen verschafte, zorgde voor huisvesting en culturele groepen en verenigingen faciliteerde.

De stadsbeek

Door het centrum van Nijverdal stroomt de stadsbeek. Deze 'beek' loopt onder vrij verval van de Sallandse Heuvelrug richting het Reggedal. Tot voor kort lag de stadsbeek onder het maaiveld. Sinds 2019 is deze in het centrum weer zichtbaar gemaakt. Waarbij het zelfs een prijs won voor 'het beste duurzame drainagesysteem voor regenwater in een stedelijke omgeving'. De beek stroomt verder, vooralsnog onder de grond, via de Grootestraat, onder het plangebied, naar de Regge.

Sallandse Heuvelrug ← → *Reggedal*

Centrum Nijverdal

Groei van Nijverdal en de industrie

Ensemble van: industrie - station - het centrum - de Regge

Unieke identiteit

De bedrijfsgebouwen aan het Hoge Dijkje zijn onderdeel van de eerste stoomfabrieken in Nederland. De gebouwen vormen de identiteit van het gebied. Het kenmerkt zich door de karakteristieke muur rond het complex, het fraaie ketelhuis (Smidse) en het bijzondere in- en exterieur van het kantoor. Deze onderdelen zijn daarom aangewezen als rijksmonumenten. Ook het grote complex van fabriekshallen wordt door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed gezien als complex van algemeen cultuur-, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang.

Gebouwen met historische waarde

Foto's van de gebouwen binnen het complex

3 RUIMTELIJKE KANSEN EN VISIE

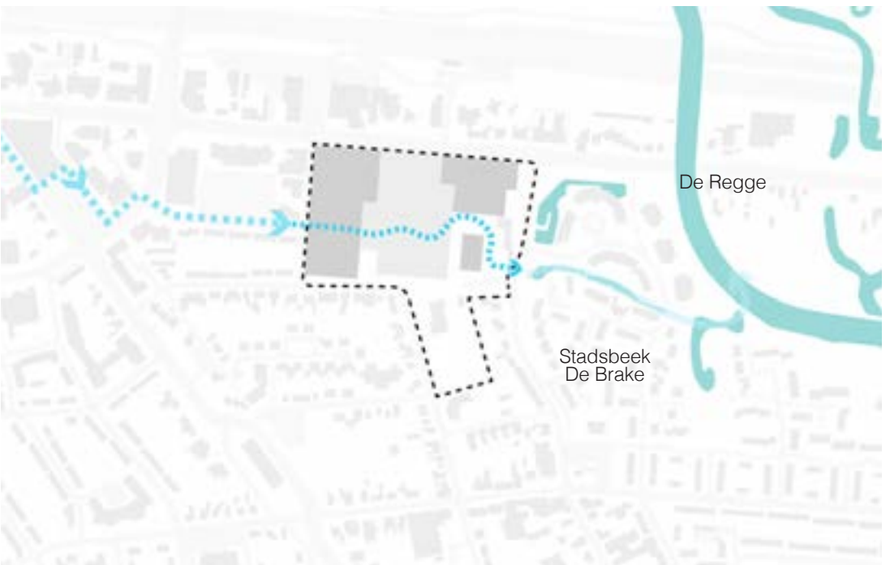
KERNWAARDEN

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn gezamenlijke ambities geformuleerd met de gemeente Hellendoorn. Deze komen voort uit het gemeentelijke collegeprogramma en beleid zoals de omgevingsvisie en de woonvisie. Deze ambities zijn geformuleerd in het 'Akkoord op Hoofdlijnen; Hoge Dijkje Nijverdal'
Voor de planvorming zijn allereerst gezamenlijke kernwaarden benoemd, samen met de gemeente, woningcorporatie en omwonenden.
De volgende kernwaarden zijn (in willekeurige volgorde) benoemd:

- Een onderscheidende woonwijk.
- Rijksmonumenten koesteren.
- Geen 'hoogbouw'
- Een divers woningbouwprogramma.
- Doorwaadbaar gebied voor langzaam verkeer.
- Inpassen van bestaande bomen.
- De stadsbeek zichtbaar terugbrengen met groen/blauwe woon- en verblijfskwaliteit.
- Autoluw gebied (geclusterd) aan de randen van het gebied.

Participatie

Het is belangrijk voor de ontwikkeling van het Hoge Dijkje dat het plan gedragen wordt door de omgeving. Het plan heeft alleen kans van slagen als alle betrokken partijen mee kunnen denken, hun wensen kenbaar maken en zich gehoord voelen tijdens de planontwikkeling. Daarom overleggen we regelmatig met de buurtbewoners, Historische Kring Hellendoorn-Nijverdal, woningcorporatie Reggewoon, de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, de gemeente Hellendoorn en de provincie Overijssel.

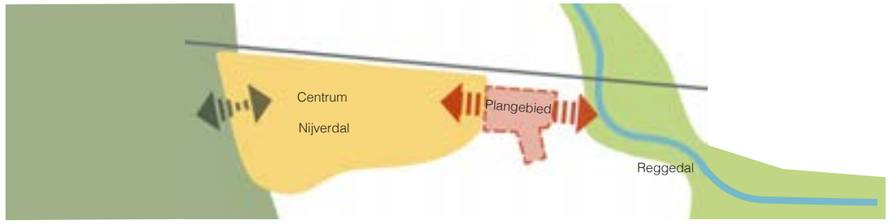


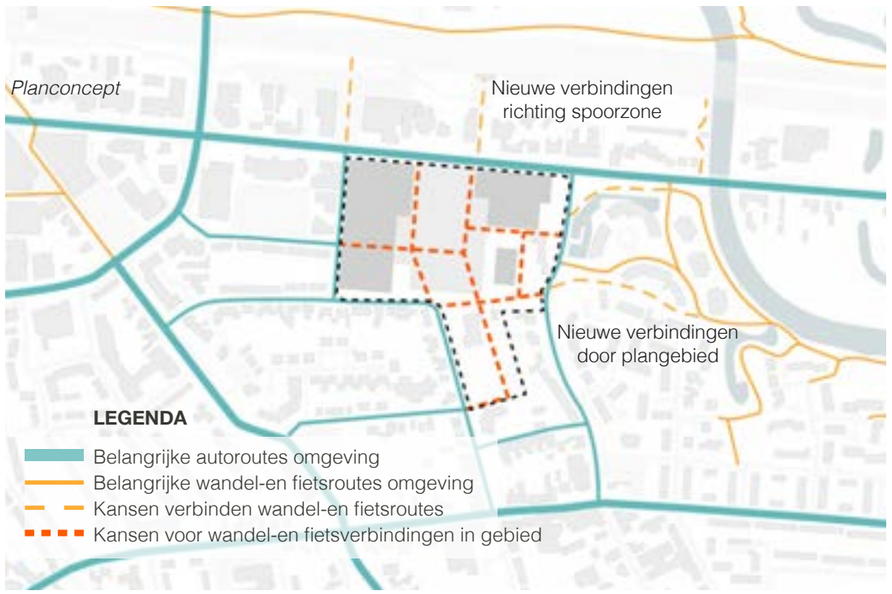
Ontbrekende schakels invullen, verbinding met de stadsbeek

Een verrijking voor de omgeving

Het Hoge Dijkje ligt aan de Grotestraat tussen centrum en Reggedal. De lange aaneengesloten fabrieksgevels aan de straat vormen een dichte wand. Hierdoor werkt de locatie van Ten Cate als een blinde vlek in het stedelijke weefsel.

Met het ontwikkelen van het terrein wordt het gebied toegankelijk gemaakt. Zo ontstaan aangename wandel- en fietsroutes vanuit het centrum naar het Reggedal. Ook in de noord-zuid richting zal het gebied diverse doorsteken krijgen. Omwonenden hebben nu de mogelijkheid om niet alleen verschillende routes te bewandelen maar ook te verblijven in het plangebied.





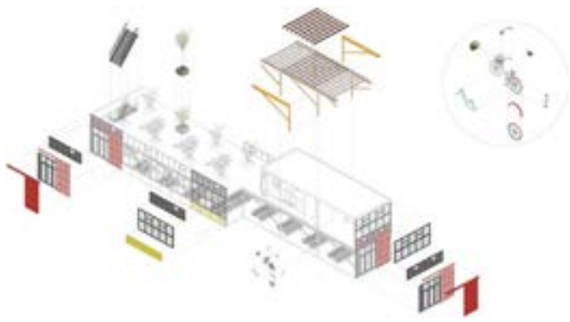
Kansen en opgaven voor verbindingen in en rond 't Hoge Dijkje

Duurzaamheid en circulariteit

In het ontwikkelplan worden ambities voor duurzaamheid en circulariteit nagestreefd. Het ontwikkelen van deze bijzondere locatie kan op zichzelf al gezien worden als een duurzaam initiatief. Er wordt bijgedragen aan ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, welzijn, bereikbaarheid en het project creëert meerwaarde op sociaal vlak. Er wordt ingezet op het reduceren van gebruikte materialen door het maken van (collectief) groen, gedeelde parkeergelegenheden en het minimaliseren van verharde/stenige oppervlaktes.

Verder wordt er gekeken naar hergebruik van bestaand (bouw) materiaal dat vrijkomt bij de sloop. Door inzet van een materialendepot kunnen afgedankte materialen en onderdelen weer hun plaats vinden in andere ontwikkelingen in het plan of daarbuiten. Natuurlijk is er nog het belang van het behoud van de historische panden voor de toekomst. Met een keuze voor gebiedseigen en lokaal materiaal zullen kortere ketens ontstaan en is de CO2 footprint voor transport minimaal.

Toepassing van zonnepanelen op sheddaken



Circulaire Hal uit elementen materialendepot (Oostenburg Architectuur MAKEN)

Hoogwaardige afwerking van de buitenruimte

(Her)Gebruik van industriële elementen in de openbare ruimte

(Her)Gebruik van (gebiedseigen) materialen uit een materialendepot

Circulaire bouwmarkt (Buurman Rotterdam)

Klimaat en biodiversiteit

Het ontwikkelplan richt zich op het klimaatadaptief bouwen en inrichting van het gebied die de biodiversiteit stimuleert.

- Om ervoor te zorgen dat water lokaal kan infiltreren zal het dakoppervlak afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast kan het bestrate oppervlak geminimaliseerd worden en het hemelwater afgekoppeld worden op de stadsbeek.

Om hittestress te minimaliseren kan er worden ingezet op verticaal groen en klimplanten met de sheddakenstructuur als pergola. Daarnaast dragen schaduwwerking van bomen, natuurlijke ventilatie en stromend water hieraan bij. Ook de vele groene erfafscheidingen leveren hieraan een belangrijke bijdrage.

- Door het aanleggen van binnentuinen, gedeeld groen en openbare groene ruimtes ontstaat er een groen en gezond leefmilieu, waar naast mensen, flora en fauna zich thuis voelen.
- Door te werken met inheemse bomen, planten en struiken en andere robuuste soorten kunnen er habitats voor vogels, amfibieën, zoogdieren en insecten ontstaan.

Robuuste droogtebestendige beplanting

Verlichting afstemmen met flora en fauna

Zoveel mogelijk gebruiken van gebiedseigen beplanting

Afkoppelen hemelwaterafvoer en water lokaal laten infiltreren

Groene daken

Groene speelplekken koppelen aan de stadsbeek

Verticale groene gevels

Hittestress minimaliseren door vloeiend water, schaduw en materiaalkeuze

Zoveel mogelijk groene ruimte voor plant, mens en dier

Neststenen, kasten en hotels voor vogels vleermuizen en insecten

Gebruik van beplanting met een positieve invloed op flora en fauna

4 ONTWIKKELPLAN

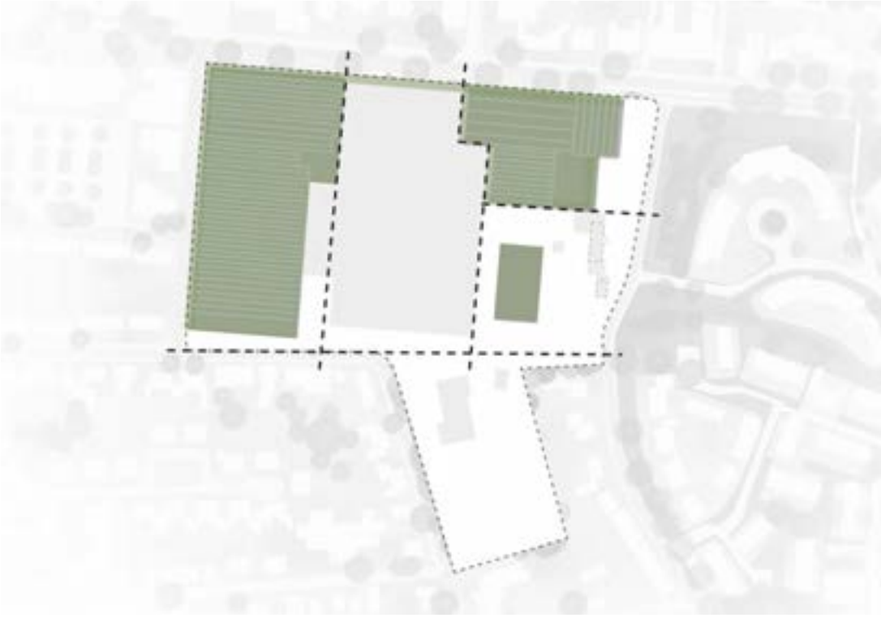
ONTWIKKELPLAN

Een ontwikkelplan vormt de leidraad voor de fysieke ontwikkeling en inrichting van een het gebied. Het plan gaat verder dan alleen gebouwen en wegen. Het omvat de visie op ruimtelijke ordening, duurzaamheid en welzijn van de gemeenschap. Het ontwikkelplan is nog geen blauwdruk maar een stap op weg naar het stedenbouwkundige plan. In het ontwikkelplan is ruimte voor kleine wijzigingen zoals veranderingen in de tijd, woonwensen, functies enz. Het plan is zodanig omschreven dat dit niet af doet aan de kwaliteit en ambities.

Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied bestaat voor een groot deel uit fabriekshallen. Om het gebied te ontwikkelen tot woningbouwlocatie zal een deel van de bestaande bebouwing moeten verdwijnen. De huidige orthogonale structuur van de gebouwen dient als onderlegger voor het ruimtelijk raamwerk van het stedenbouwkundig plan. Een groenblauwe parkstructuur meandert door het gebied met de beek als centrale as. Aan deze groen/blauwe structuur zijn nieuwbouw en rijksmonumenten gekoppeld.

Met deze ruimtelijke indeling ontstaan verschillende deelgebieden in het plan. In het ene gebied spelen de rijksmonumenten een grotere rol dan in het andere. Dit geeft in meer of mindere mate vrijheid aan de vormgeving van de stedelijke structuur en bouwblokken.
De kernwaarde ‘het gebied autoluw’ heeft een grote invloed op de indeling. Er wordt een duidelijke scheiding tussen auto en langzaam verkeersroutes gemaakt. Deze ingrediënten hebben sterke invloed op de



Historische waarden en verschillende deelgebieden

In Bussum kon er lange tijd geen passende invulling gegeven worden aan de verschillende horeca en bedrijfspanden, zoals was vastgelegd in het bestemmingsplan.

Legenda
Woningen
Openbare ruimte
Hagen
Waterberging
Wadi/ ecologische oever
Pad
Weg auto
Brug
Stapstenen
Pergola
Klimplanten
Bomen bestaand
Bomen nieuw
Bloemen en planten
Grasparkeren
Speelplek
Afval
N
0 5 10 15 20 25 30m
STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Inzetten bestaande kwaliteiten

Binnen het plangebied zijn er bestaande gebouwen aangewezen die waardevol zijn om te behouden. De Smidse en het kantoor zijn monumenten en zullen behouden blijven. Voor deze monumentale panden wordt gezocht naar een passende functie. Daarnaast blijft het pakhuis behouden en wordt getransformeerd naar wonen.

We hanteren vier verschillende benaderingen voor de muren. Belangrijk is dat alle muren onderdeel zijn van eenzelfde familie en op elkaar aansluiten om zo cohesie binnen het plan te waarborgen.

1. Behouden en herstellen van bestaande historische muren. Het restaureren van historische muren en hergebruiken als gevel, tuinmuur of afscheiding naar de Grotestraat. Eventueel kunnen deze muren geperforeerd worden door een segmentboog of raamopening open te breken of te vervangen door een hek of glas.

2.Refereren aan de historische muren in de architectuur. Hierbij wordt op de locatie van een oude fabrieksmuur een nieuwe gevel geplaatst. Door in de architectuur te refereren aan de oude muur zal deze leesbaar blijven in de openbare ruimte.

Dit kan bijvoorbeeld door het verspringen van gevelstenen, het aanbrengen van elementen, het hergebruiken van oude stenen of het maken van een afdruk van de oude muur in de nieuwe gevel.

3. Nieuwe muren inzetten als tuinafscheiding. Hierbij wordt op de locatie van een oude fabrieksmuur een nieuwe tuinmuur geplaatst. Deze zorgt ervoor dat de privétuinen afgeschermd zijn van de openbare ruimte.

4. Refereren aan de historische muren in de openbare ruimte. Hierbij wordt de locatie van een oude fabrieksmuur leesbaar gemaakt in de buitenruimte. Dit kan door de oude muur te laten begroeien met klimplanten, een nieuwe muur of pergola-constructie, zitelementen in lijn met de oude muur of de muur afdrukken in de bestrating.

Muur met speelelement

Referentie in de openbare ruimte

Naast de muren zijn de spanten te gebruiken als ruimte waaronder kan worden geparkeerd of als pergola voor klimplanten of als draagconstructie voor zonnepanelen. Zo blijft de sheddakenstructuur van de fabriekshallen leesbaar. De overgebleven kolommen en spanten worden hergebuikt in de openbare ruimte. Er ontstaan op deze manier intieme ruimtes, begroeid met klimplanten. In de architectuur wordt ook gewerkt met een knipoog naar de spanten. Bijvoorbeeld het (her)gebruik van spanten en kolommen in lijstwerk en overkappingen.

Referentie spanten in de architectuur (NRE Eindhoven)

Parkeren onder geraamte (Oudewater)

Spanten als pergola

Hergebruik geraamte (Oudewater)

Stadsbeek

De stadsbeek komt centraal te liggen in het plangebied. Hierdoor zal 't Hoge Dijkje transformeren in een goed toegankelijke, groene en levendige woonwijk met aantrekkelijke verblijfsplekken voor heel Nijverdal. Daarmee vormt de stadsbeek een groenblauwe kwaliteitsas tussen het centrum en de Regge waarlangs mensen zich kunnen bewegen door het plangebied. De stadsbeek zal helpen met het mitigeren van hittestress en kan overtollig water opvangen en lokaal laten infiltreren. Ook het hemelwater kan worden afgekoppeld op de stadsbeek. Het water kan actief bijdragen aan de biodiversiteit binnen 't Hoge Dijkje. De beek zal vanuit het centrum van Nijverdal het plangebied binnenstromen dóór de buitenmuur. Binnen het eerste deel krijgt de beek een stenig en strak karakter. Meer richting de Regge zal de stadsbeek overgaan in een meanderende stroom met zachte en natuurlijke oevers met een variatie in beplanting.

Door speelplekken en parkruimte aan de stadsbeek te koppelen, ontstaat een prettige en levendige verblijfsruimte rond de stadsbeek. De stadsbeek brengt zo voor mens en dier 'leven' in het hele plangebied

Schematische indeling van de stadsbeek, stenig in het centrum en landschappelijk richting de Regge

Pleinen en Verblijfsplekken

Binnen het plangebied wordt de hoofdroute begeleid door verblijfsplekken. Langs de stadsbeek zijn verschillende plekken ingericht om het water te ervaren. De stadsbeek verloopt van stenig in het westen naar een open en landschappelijk profiel in het oosten. Openbare en semi-openbare plekken worden verder verspreid door het plangebied om zo ruimte te bieden voor spelen, recreëren, werken, (stads)landbouw en natuur. Binnen het plangebied zijn er ruimten die meer semi-openbaar zijn. Deze gebieden bevinden zich o.a. binnen een woonblok en in het hofje. Deze kunnen afgesloten zijn met een hek of visueel meer besloten zijn door een poort, pergola of overkapping. Voor de publieke functie kunnen terrassen komen waar horeca zich kan vestigen. Door deze terrassen af te bakenen met een haag gaan ze op in de groene buitenruimte en zorgen ze voor privacy voor de mensen op het terras.

De bovengronds gebrachte Leibeek in Hombeek

Plekken waar een groene openbare ruimte, wonen en werken samenkomen

Routing / Verbindingen

De routes voor langzaam verkeer meanderen door de openbare ruimte en dooraderen het hele gebied. Doordat parkeren aan de randen van het plangebied plaatsvindt is er juist meer ruimte voor voetgangers en fietsers. De hoofdroute is gericht op de verbinding tussen de heuvelrug, het centrum en de Regge. Binnen het plangebied is deze hoofdroute gekoppeld aan de stadsbeek met bruggen en verblijfsplekken.

Schematische weergave routes in het plangebied

Groene openbare ruimte, met privéruimtes afgeschermd door hagen (GWL-terrein Amsterdam)

Doorlopende openbare ruimte met meanderende paden (Funenpark Amsterdam)

Hoogte - Accenten

Het plan is opgebouwd uit grondgebonden woningen (max 3 lagen) om aan te sluiten op de omliggende woonwijken en de wensen van de omwonenden. Daarnaast is er ruimte voor appartementen (max 4 lagen).

Schematische weergave bouwhoogtes in het plangebied

Bomen en beplanting

Bestaande bomen
Binnen het plangebied zijn verschillende volgroeide bomen te vinden. De bomen geven karakter aan het gebied en worden bijna volledig behouden. Aan de oostzijde staan bomen met sierwaarde aangeplant, zoals lindes, twee gekleurde esdoorns, kers en trompetboom. Aan de zuidzijde van het plangebied langs de Salomonsonstraat worden de bestaande grote zomereiken ingepast.
Nieuwe bomen
Naast de bestaande bomen voorziet het plan in veel diverse nieuwe bomen. Bomen geven schaduw, helpen in de preventie van hittestress en dragen bij aan de biodiversiteit.

Ook in de privétuinen worden bewoners gestimuleerd bomen aan te planten.
Sterke hagenstructuur
Met een sterke hagenstructuur rond de tuinen worden privé en openbaar van elkaar gescheiden. De tuinen dragen bij aan de beleving van de openbare groene ruimte maar ook aan de lokale biodiversiteit.
Ze bieden ruimte voor nestplekken en beschutting voor vogels, insecten en kleine zoogdieren.
Beplanting
De beplanting kan bijdragen aan de ervaring van de transitie: van heuvelrug naar Reggedal. Dit bewerkstelligen we door te werken met soorten die passend zijn voor beide landschapstypen.

Bomen en beplanting

Rooilijnen

De rooilijnen voor de nieuwe bebouwing zijn ontleend aan de orthogonale opzet van de historische gebouwen. De rooilijnen versterken de route langs de stadsbeek en verspringen om lange en eentonige gevels te voorkomen. Langzaam opent dit gebied zicht richting De Smidse.

De verspringende rooilijn biedt steeds nieuwe perspectieven (GWL, Amsterdam)

Schematische weergave rooilijnen in het plangebied

Materialisatie en expressie

De materialen die gebruikt worden voor de nieuwe gebouwen en de buitenruimte worden afgestemd op het bestaande industriële karakter van de plek. En ze sluiten aan op de bestaande materialisatie in de openbare ruimte van Nijverdal. Door bestrating te minimaliseren kan de woonwijk zo groen mogelijk opgezet worden, wat ervoor zorgt dat de woonwijk ook klimaatbestendiger wordt. Veel van de vrijgekomen materialen tijdens de sloop van de hallen kan worden hergebruikt (indien kwalitatief bruikbaar) in de buitenruimte.

Z ontstaat er - in combinatie met de ambitie, gebruik te maken van (gebiedseigen) hoogwaardige nieuwe materialen - een fijne mix tussen ‘gebiedseigen’ geleefde materialen.

Hergebruik bestaande materialen

Gebruik maken van industriële materialen die passen in Nijverdal

Groene open ruimte met zo min mogelijk bestrating tussen de bouwblokken

Verkeer en parkeren

Voor dit nieuwbouwplan is afgesproken de centrumnorm toe te passen. Hierdoor kan al het parkeren worden opgelost in het plangebied. Door het parkeren van auto's aan de randen van het gebied creëren we een autoluw binnengebied. Hier kunnen fietsers en voetgangers in alle rust het gebied doorkruisen. Er wordt geparkeerd in een hof, in een van de grote hallen met sheddaken of op eigen terrein. De centrale parkeerplekken kunnen tot mobiliteitshubs uitgroeien door verschillende functies te stapelen zoals: (elektrische) deelauto's, oplaadpunten voor elektrische auto's, zonnepanelen, aansluiting op het openbaar vervoer en plekken om je fiets gemakkelijk te parkeren.

Parkeren in compacte parkeerkoffers

Schematische weergave parkeren en autoroutes in het plangebied

Hulpdiensten

Hulpdiensten en afvaldiensten kunnen het gebied bereiken aan alle zijden van het gebied. Afhankelijk van waar je moet zijn is de aanvalsrichting bepalend. Hiervoor kunnen ze gebruik maken van de Grotestraat, de Salomonsonstraat en het Hoge Dijkje. Er zijn een paar routes die enkel en alleen voor deze nood- en hulpdiensten bereikbaar zijn. Met (verzinkbare) paaltjes kunnen deze worden afgezet zodat er geen andere auto's het middengebied in kunnen. Dit plan zal nog nader worden uitgewerkt in samenwerking met de brandweer.

Schematische weergave hulpdiensten in het plangebied

5 ARCHITECTUUR

ARCHITECTUUR

Al twee eeuwen lang is het monumentale industriële complex van Ten Cate verbonden met Nijverdal.

In onderstaande tekst worden de beeldbepalende, karakteristieke elementen van de bestaande gebouwen omschreven

Tevens wordt er richting gegeven aan hoe een nieuwe invulling van deze plek op een passende wijze vormgegeven kan worden.

Huidige Architectuur

Het voormalig ketelhuis (de Smidse) en het oorspronkelijke kantoorgebouw hebben een rijksmonumentale status. Datzelfde geldt ook voor de fabrieksmuur langs de Grotestraat en de Salomonsonstraat. Deze karakteristieke en beeldbepalende elementen blijven vanzelfsprekend bewaard en vormen een inspiratiebron voor de nieuwe planontwikkeling.

Het totale fabriekscomplex heeft een indrukwekkend en robuust voorkomen. Het is hoofdzakelijk uit rode baksteen opgebouwd. De gevels van ‘de Smidse’ en het oorspronkelijke kantoorgebouw zijn rijk gedecoreerd in siermetselwerk. De fabriekshallen zijn logischerwijs aanzienlijk soberder uitgevoerd. Ondanks het zakelijke utilitaire karakter is er ook hier sprake van ornamentiek - zij het meer ingetogen. Zeer karakteristiek is de gevel met de sheddaken langs de Salomonsonstraat. Deze markante contour, de repetitie van de segmentbogen en de gevelritmiek geven het complex de kenmerkende industriële sfeer.

In tegenstelling tot de buitenzijde van de fabriek oogt het interieur verrassend open en transparant. De sheddaken worden gedragen door een fragiele constructie in hout en staal. Via de dakvensters valt veel daglicht naar binnen.

Oud met Nieuw

Binnen de contouren van de monumentale fabrieksmuren wordt een nieuwe, moderne woonwijk ontwikkeld. Hierdoor ontstaat er een interactie tussen het bestaande en het nieuwe. In het voorliggende plan wordt gezocht naar subtiele overgangen en lichte contrasten. In geen geval dient de nieuwbouw de concurrentie aan te gaan met het bestaande monumentale complex.

De nieuwe volumes worden in sterke samenhang ontworpen. De schaal van de oude fabriekshallen wordt vertaald naar de nieuwbouw. Aspecten als ritmiek en repetitie spelen hierin een belangrijke rol. Dat geldt ook voor zaken als ornamentiek en siermetselwerk die een eigentijdse vertaling zullen krijgen. Op diverse plekken binnen het plangebied blijft de fragiele staalconstructie van de hallen als industrieel relict gehandhaafd.

Al deze elementen samen appelleren aan de industriële geschiedenis en geven

Abstractie/ Ingetogenheid. Industriële sfeer. Hergebruiik staalconstructie

Samenhangende vormgeving

Robuuste baksteenarchitectuur

Grote gevelopeningen
Opvallende gevel ingetogen dak

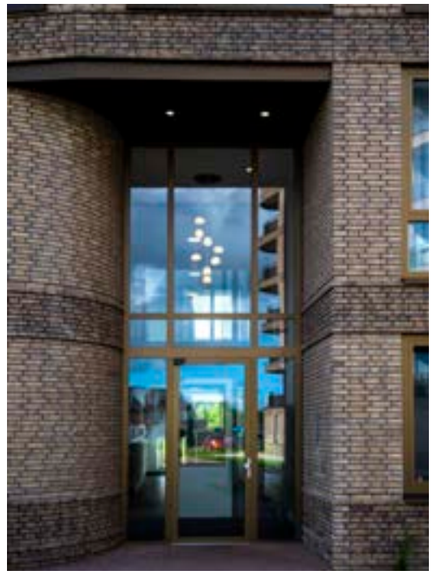
Nieuwbouw

De architectuur van de nieuwbouw is ingetogen en kent een sterke ritmiek. Het hoofdmateriaal van de gevels bestaat uit baksteen, in een schakering van (voornamelijk lichte) aardetinten. Naast baksteen is een tweede, secundair materiaal denkbaar, zoals hout of metaal. De volumes zijn eenduidig vormgegeven. De detaillering is zorgvuldig. Deze staat in dienst van de gewenste ingetogen, abstracte architectuur. Op bijzondere plekken, bijvoorbeeld in de hofjes, is een licht afwijkende materialisering denkbaar. Het doel is om een passende nieuwe woonomgeving te ontwerpen die licht contrasterend is, maar zeker niet concurrerend is met het monumentale industriële erfgoed.

Hoogbouw

Alleen al door zijn schaal en omvang vormt het appartementengebouw een 'special' binnen de nieuwe ontwikkeling. Om de schaal wat te verzachten krijgt dit volume een wat meer informele vormgeving (dit in tegenstelling tot de wat strengere gevelritmiek van de grondgebonden woningen). De gevels kennen een sterk grafische vormgeving met subtiele verschuivingen in gevelopeningen en/of balkons. In materialisering en detaillering sluit het appartementengebouw aan op de rest van het plangebied. Hierdoor blijft de gewenste samenhang gewaarborgd.

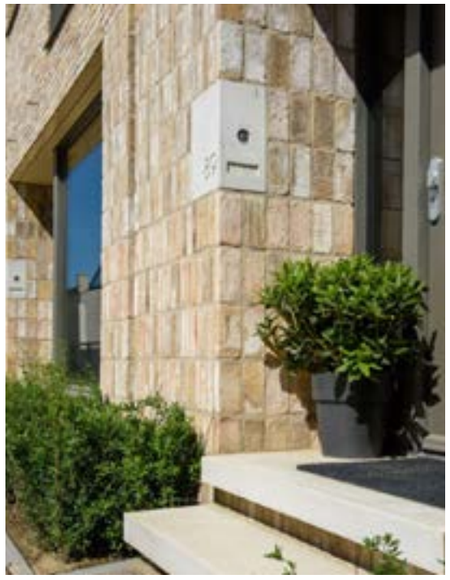
'Special/ Abstractie/ Ingetogenheid
Robuste baksteenarchitectuur



Siermetselwerk
Uitnodigende entree

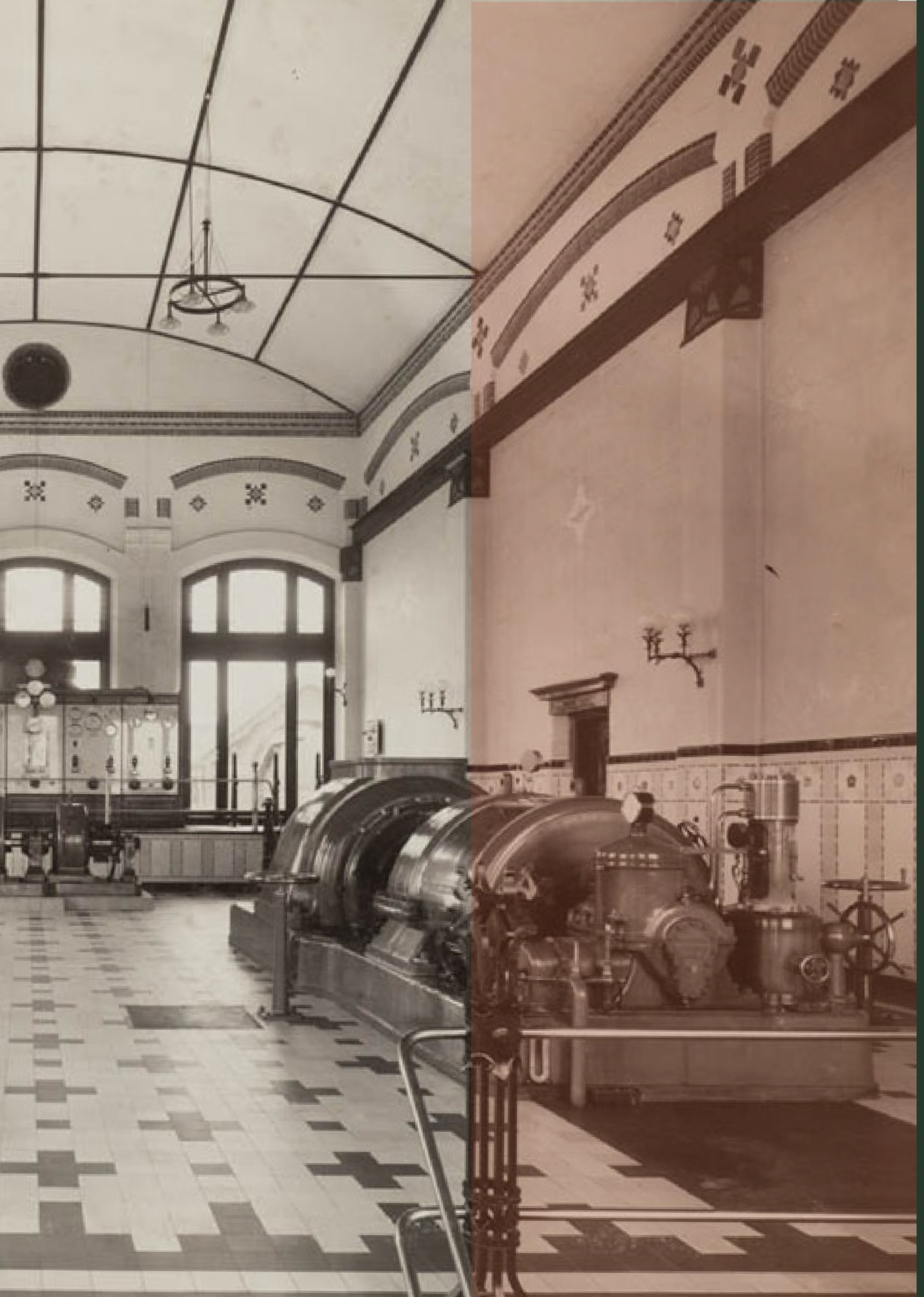
Ritme

Abstracte vormgeving



Stoer siermetselwerk

Plastiek



6

PROCES TOETSING EN BEHEREN RUIMTE

PROCES TOETSING EN BEHEREN RUIMTE

6.1 Proces

Stedenbouw, Landschap en Architectuur

Na het afronden van het ontwikkelplan volgt het concept stedenbouwkundig plan. In het ontwikkelplan zijn zaken nog 'vloeibaar' omdat het programma nog niet exact is ingepast.

Uit ervaring weten we dat er nog verschillende fasen aankomen waar ontwerpbeslissingen moeten worden gemaakt samen met de architecten en de (civiel-)technische adviseurs. Er zijn verschillende manieren waarop het proces kan worden ingestoken, een stapsgewijs proces met betrokkenheid van gemeente en andere stakeholders werkt het beste. Veelal gaat het dan om een lineair ontwerpproces van VO, DO naar UO. De gemeente en andere partijen hebben zo de kans om te reageren en voelen zich betrokken bij de keuzes. Op deze manier wordt stap voor stap het ontwerp uitgewerkt naar een Uitvoeringsontwerp tot tekeningen voor het woon- en bouwrijp maken.

Definitief Stedenbouwkundig plan:

Doel: vastleggen van de planopzet en de beeldkwaliteit in een stedenbouwkundig plan. De kernwaarden worden verder uitgewerkt in een definitief verkavelingsplan met passende principeprofielen waarbij het programma voor de openbare ruimte wordt ingepast. Terreinhoogtes worden in deze fase al meegenomen. In deze fase wordt een eerste aanzet voor een lean-and-mean Beeldkwaliteitsplan van de architectuur en de buitenruimte opgesteld. Het verkavelingsplan is ook de onderlegger voor het plankaart van het omgevingsplan. Vanaf dan kan de RO-procedure van start.

Ingrediënten: verkeersstromen, ontsluiting en parkeerbalans, waterhuishouding, groenplan, afval maar ook de ondergrondse ruimte voor k&l in het profiel en ruimte voor boomwortels en waterberging. Beelkwaliteitsplan architectuur en openbare ruimte.

Combinatie: van stedenbouwer/ landschapsarchitect samen met de architect

Besluitvorming/vaststelling: projectgroep (gemeente + Ter Steege)

Tijdspad: 3 maanden

Voorlopig Ontwerp openbare ruimte:

Doel: het ontwikkelen van een globale voorstelling van het plan, zodanig dat het een goed en beknopt beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de (architectonische) verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten. Centraal in deze fase staat het ontwerpen van de hoofdopzet inclusief voorlopige materiaalkeuze en globale dimensionering. Denk aan het vastleggen van de profielen, afwatering, waterberging, waterloop, materialisatie, ontwerp van bruggen of muren, de aanzet tot een groenplan, beheer eigendom, speelplekken, verlichting, calamiteiten, nutsbedrijven maar ook het opstellen definitief beeldkwaliteitsplan. enz.

Combinatie: landschapsarchitect in the lead met civieltechnische adviseur.

Besluitvorming/vaststelling: projectgroep (gemeente + Ter Steege)

Tijdspad: 3 maanden

Definitief Ontwerp openbare ruimte:

Doel: Aanscherpen van het VO aan te scherpen en dit zo te verbeelden dat men in staat is de bouwrijp- en woonrijp tekeningen te maken. De grootste keuzes zijn al gemaakt in het VO; het DO bouwt hierop voort. Het DO is uitgebreider met een uitgewerkt hoogteplan van het maaiveld, materiaalkeuzes en een bomen- en beplantingsplan in de plantekening, profielen en belangrijke details in de openbare ruimte zoals de muren.

Combinatie: civieltechnische adviseur samen met de landschapsarchitect

Besluitvorming/vaststelling: projectgroep (gemeente + Ter Steege)

Tijdspad: 3 maanden

Architectuur:

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan worden de ontwerpen voor de woningen en appartementen gemaakt. Dit gebeurt op basis van een programma van eisen. Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd woonprogramma voor diverse doelgroepen. Zo'n ontwerpproces verloopt van grof (globaal) naar fijn (gedetailleerd).

Het plan wordt gedurende dit proces op diverse momenten getoetst aan allerlei zaken, zoals esthetica (stedenbouw, monumentenzorg, welstand) regelgeving, techniek en financiële haalbaarheid. Vervolgens wordt het bouwplan formeel, als omgevingsvergunningsaanvraag, ingediend bij de gemeente.

Doel: na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan kunnen de woningontwerpen gemaakt worden. Er worden verschillende ontwerpstadia doorlopen, van schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO) tot definitief ontwerp(DO).

Na de welstandsgoedkeuring volgt de gefaseerde technische uitwerking en vergunningsaanvraag. Door één vaste architect ontstaat eenheid in de woningontwerpen.

Combinatie: architect en projectontwikkelaar/bouwerBesluitvorming/ vaststelling: welstand + gemeente + Ter Steege

Tijdspad: 6 maanden (parallel met de stedenbouwkundige uitwerking)

Uitvoering Ontwerp / Bestek, Bouw- en Woonrijp: Vervolgens kan de civiele adviseur een bestek maken en definitieve bouwrijp- en woonrijp tekeningen.

Tijdspad: 2 maanden

6.2 Toetsing en supervisie

Gedurende het proces worden verschillende toetsings- en supervisiemomenten ingebouwd. Dit om de kwaliteit van het plan te waarborgen.

- Het ontwikkelplan is kadervormend voor publieke en private partijen. Dit vormt samen met het omgevingsplan de basis voor het stedenbouwkundig plan.
- Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte.
- Dit plan zal de kwaliteit voor de verdere ontwikkeling waarborgen.
- Er worden kavelpaspoorten opgesteld voor de vrijstaande zelfbouwkavels. Dit is een document met een korte beschrijving van de kenmerken van de kavel. Hierin komt een samenvatting van de regels en randvoorwaarden die gelden voor de bouw van een woning en de inrichting van de grond.
- Er zal kwaliteitsborging worden uitgevoerd door de welstand. Dit kan aan de hand van de omschreven documenten zoals het beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoorten. Het is mogelijk om de beleidsregels uit het beeldkwaliteitsplan als formele beleidsregels vast te stellen en als apart document aan een regel in het omgevingsplan te koppelen.

Ter afsluiting

Het is een enorme kans deze unieke locatie in Nijverdal te ontwikkelen. Het oude fabrieksterrein wordt getransformeerd tot een levendige groen/blauwe woonwijk met een historisch karakter. Met een variatie aan woningtypen biedt het een thuis voor woningzoekenden. De stadsbeek vormt een laagdrempelige, doorwaadbare verbinding tussen het centrum van Nijverdal en de Regge, waar de nieuwe bewoners en inwoners van Nijverdal in een prachtig groen gebied kunnen wandelen en fietsen. Een plek waar het historische karakter van de locatie behouden blijft en monumentale panden een nieuwe bestemming krijgen.

Het ontwikkelplan zet hiervoor de koers uit, op een wijze die een heldere richting geeft, maar tegelijkertijd ruimte biedt te anticiperen op ontwikkelingen die nu nog niet te voorzien zijn. Het ontwikkelplan vormt hiermee een stevige stap op weg naar het stedenbouwkundig plan.

HOGE DIJKJE
NIJVERDAL

ONTWIKKELPLAN

Ter Steege

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

weusten liedenbaum
architecten