



HERBESTEMMING OUDE STOONGEMAAL TERWOLDE



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN

Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl

+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

Herbestemming oude stoomgemaal Terwolde

Publieksrapportage

Aangeboden aan:

Waterschap Vallei en Veluwe
27 januari 2022

Auteur(s):

Anneke van Mispelaar MSc
Daniek Nijland MSc

Projectnummer 2021-1636



Inhoudsopgave

1	Inleiding	6	7	Voorkeursvarianten	32
2	Cultuurhistorische waarden	8	7.1	<i>Twee voorkeursvarianten</i>	<i>32</i>
3	Te herbestemmen ruimtes	13	7.2	<i>Voorkeursvariant 1: “Waterbeleving”</i>	<i>33</i>
3.1	<i>Hoofdgebouw (voormalige machinekamer)</i>	<i>13</i>	7.3	<i>Voorkeursvariant 2: “Lokale productie”</i>	<i>39</i>
3.2	<i>Schuur (voormalig ketelhuis)</i>	<i>13</i>			
3.3	<i>Buitenruimte (erf)</i>	<i>13</i>			
4	Kansen vanuit de omgeving	17			
5	Randvoorwaarden	19			
5.1	<i>Eisen voor toekomstige functies (must haves)</i>	<i>19</i>			
5.2	<i>Wensen voor toekomstige functies (nice to haves)</i>	<i>19</i>			
6	Varianten voor nieuwe functies	20			
6.1	<i>Bouwstenen</i>	<i>20</i>			
6.2	<i>Variant 1: Informatie- en educatiecentrum (niet-commercieel)</i>	<i>23</i>			
6.3	<i>Variant 2: Bezoekerscentrum (commercieel)</i>	<i>25</i>			
6.4	<i>Variant 3: Lokale productie, kleine horeca en verkooppunt</i>	<i>27</i>			
6.5	<i>Variant 4: Wonen & kantoor</i>	<i>29</i>			
				Bijlage 1: Functies in de omgeving	43





1 Inleiding

Waterschap Vallei en Veluwe is op zoek naar een nieuwe bestemming voor het oude stoomgemaal bij Terwolde en heeft daarom een onderzoek laten uitvoeren naar mogelijke (combinaties van) nieuwe functies.

Aanleiding van het onderzoek

Het gemaalensemble bij Terwolde en de polder Nijbroek moeten klimaatbestendig worden gemaakt. Het ensemble bestaat uit het gebouw van het huidige elektrische gemaal (gemaal Mr. A.C. Baron van der Feltz) en het naastgelegen gebouw van het oude (stoom)gemaal dat is omgebouwd tot dienstwoning en tot voor kort in gebruik was als woonhuis. Op dit moment wordt het gebouw incidenteel gebruikt als kantoor voor het Waterschap. In het kader van de Erfgoed Deal Nieuw Drassig Land worden het erf en het gebouw van het oude stoomgemaal zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat teruggebracht. De gevels worden hersteld en de tussenvloer wordt verwijderd. Het industriële karakter van het gebouw komt zo weer terug. Waarschijnlijk worden ook de balkons en balustrades (die in de jaren 60 zijn geplaatst) verwijderd.

Na de restauratie, die vermoedelijk eind 2024 gereed zal zijn, wil het Waterschap het gebouw van het oude (stoom)gemaal inclusief naastgelegen schuur een nieuwe functie geven. Het waterschap heeft Bureau BUITEN daarom gevraagd te onderzoeken welke mogelijke (combinaties van) functies passend en haalbaar zijn. Het haalbaarheidsonderzoek vormt input voor het bredere co-creatieproces

van de Erfgoed Deal, waarin samen met inwoners en lokale gebiedspartijen naar oplossingen voor de toekomst wordt gezocht.

Onderzoeksvragen

Het haalbaarheidsonderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

1. Welke mogelijke nieuwe (combinaties van) functies zijn denkbaar voor het oude stoomgemaal?
2. Wat zijn de meest passende (combinaties van) functies? Rekening houdend met het gebouw, het ensemble, het landschap, verkeer, en de opvattingen van gebiedspartijen en omwonenden.
3. Wat is de haalbaarheid van het realiseren van deze functie(s)? Zowel ruimtelijk, organisatorisch als financieel (investering en exploitatie).

Met de antwoorden op deze vragen kan het Waterschapsbestuur een besluit nemen over de gewenste invulling richting 2025.

Aanpak

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen zijn we te werk gegaan in drie stappen, die overeenkomen met de drie delen van het rapport.

1. Allereerst hebben we – op basis van beschikbare informatie, interviews met de projectgroep, gebiedspartijen en experts¹ en een bijeenkomst met omwonenden en gebiedspartijen – de huidige situatie van het gemaal, kansen vanuit de omgeving en randvoorwaarden voor herbestemming in beeld gebracht.
2. Op basis van de input uit stap 1 hebben we vervolgens vier varianten voor (combinaties van) mogelijke nieuwe functies beschreven.
3. Samen met de projectgroep hebben we de twee meest wenselijke en kansrijke varianten bepaald. Vervolgens hebben we deze inhoudelijk, ruimtelijk en financieel verder uitgewerkt.

¹ Projectgroep: Waterschap Vallei en Veluwe, Gemeente Voorst, Open Kaart (projectleider co-creatieproces Erfgoed Deal). Gebiedspartijen: Ondernemersvereniging Terwolde,

Veluwe op 1, Vrienden Terwoldse Molen, VVV Deventer, Iesseldier. Expert: Nelleke Manschot (auteur cultuurhistorische waardestelling).



Tot slot is van belang dat dit rapport en de varianten die hierin zijn uitgewerkt, nadrukkelijk niet bedoeld zijn als blauwdruk voor de toekomst. De uitwerking van de varianten is indicatief en heeft vooral als doel om een beeld te schetsen van hoe de toekomstige invulling van het gemaal er uit zou kunnen zien, en of de gewenste functies ook haalbaar zijn. Het is dus niet zo dat functies die hierin niet genoemd worden, per definitie uitgesloten zijn. De uiteindelijke invulling is mede afhankelijk van de plannen van de initiatiefnemer(s) en het is belangrijk om voldoende ruimte te bieden voor creatieve ideeën. De eisen en wensen uit hoofdstuk 5 van dit rapport zijn leidend voor de uiteindelijke keuze.



Figuur 1.1 Ligging en afbakening projectgebied (bij benadering)

Erfgoed Deal Nieuw Drassig Land

Binnen de Erfgoed Deal Nieuw Drassig Land werken Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Voorst samen met andere gebiedspartners aan een klimaatrobuuste Nijbroekpolder. Het project is gericht op het verkennen van mogelijkheden voor klimaatadaptatie met behoud van het gemaal en met meerwaarde voor cultuurhistorie, natuur, landschap en recreatie.

Het elektrische gemaal wordt gereviseerd en gerenoveerd om ook de komende jaren te kunnen blijven functioneren. Daarnaast wordt het gemaal aan de zuidzijde uitgebreid om de pompcapaciteit en inlaatmogelijkheden vanuit de IJssel te vergroten. Het voormalige stoomgemaal speelt geen rol meer in het waterbeheer; deze is beschikbaar voor een nieuwe bestemming. Er is hiermee ruimte voor ondersteunende functies op het gebied van bijvoorbeeld informatievoorziening (over werking en geschiedenis gemaal, de IJssel, Ruimte voor de Rivier, klimaatadaptatie e.d.); recreatie, horeca (ligging aan de toeristisch zeer interessante Terwoldse Bandijk) en (ambachtelijke en kunstzinnige) bedrijvigheid.

Als stip op de horizon voor 2030 zien gemeente en waterschap een klimaatrobuust gebied waar inwoners en gebiedspartijen gezamenlijk aan bijgedragen hebben. Het bewustzijn van zowel klimaatadaptatief waterbeheer als cultuurhistorische, landschappelijke waarde is gegroeid. Het Baron van der Feltz-gemaal is een nieuwe verblijfsplek geworden waar de historie van ons waterbeheer tot de verbeelding spreekt. Initiatieven in en rondom Nijbroek hebben de polder een voorbeeld van nieuw waterbeheer gemaakt, waarbij tegelijkertijd landschappelijke kwaliteit, beleving van de cultuurhistorie en biodiversiteit sterk verbeterd zijn. Erfgoed als drager van waarden en kwaliteiten vormt de verbindende rode draad in zowel samenwerking als ruimtelijke resultaten.

2 Cultuurhistorische waarden

Het oude stoomgemaal en het omringende landschap – waaronder de op enige afstand gelegen polder Nijbroek waarmee het gemaal een functionele verbinding heeft – hebben belangrijke cultuurhistorische waarden, die bij de herbestemming behouden en waar mogelijk ook beleefbaar gemaakt moeten worden. Op basis van het projectplan voor de Erfgoed Deal, de cultuurhistorische waardestelling en het bouwhistorisch onderzoek, nemen we u daarin mee.

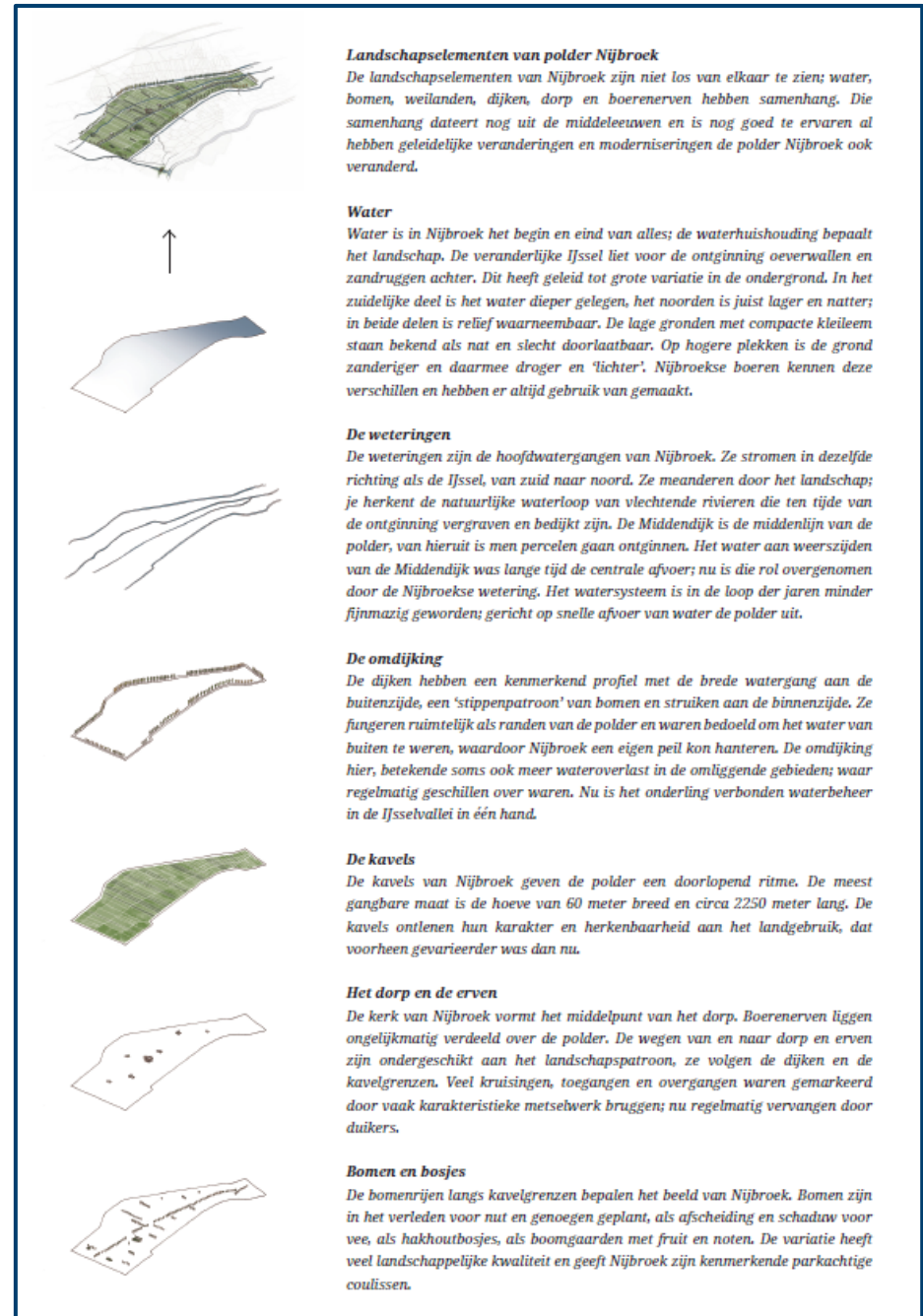
Nijbroek: goed bewaarde middeleeuwse polder

De vruchtbare grond van de polder Nijbroek werd in de 14^e eeuw ontgonnen. Het is één van de vroegste polders in Nederland. De afwatering moest kunstmatig geregeld worden, wat de start van het waterbeheer aan deze kant van de Veluwe markeerde. Sloten en weteringen werden gegraven om het water af te voeren. Het kenmerkende slagenlandschap dat hiermee ontstond, is op veel plekken nog goed te herkennen en is cultuurhistorische zeer waardevol.

Nijbroek betekent letterlijk ‘nieuw drassig land’. Driehonderd jaar vóór de Beemster werd Nijbroek ontgonnen om de vruchtbare kleigronden leefbaar en bewerkbaar te maken. De middeleeuwse polder, met haar kenmerkende sloten, weteringen, bruggen en stuwen, is tot op de dag van vandaag goed bewaard gebleven. De historische structuur heeft de potentie ook nu een cruciale rol te spelen in een leefbare toekomst voor dit waardevolle landelijke gebied.

Uit: Projectplan Erfgoed Deal Nieuw Drassig Land

Figuur 2.1 Landschapselementen van de polder Nijbroek (bron: Projectplan Erfgoed Deal Nieuw Drassig Land)



Het gemalenensemble: een korte geschiedenis

Omstreeks 1870 werden de eerste stappen gezet om de middeleeuwse waterhuishouding van het Veluwegebied te verbeteren. Ter verbetering van de waterafvoer waren twee stoomgemalen nodig, een in Wapenveld en een in Terwolde. Het stoomgemaal in Terwolde werd in 1918 in gebruik genomen. Bij de bouw van het gemaal werd ook een nieuw toevoerkanaal van ruim 6 kilometer gegraven, waarmee het water uit het zuidelijke deel van de polder bij Terwolde op de IJssel geloosd kon worden én water vanuit de IJssel polder Nijbroek ingelaten kon worden.

In de loop der tijd bleek de capaciteit van het stoomgemaal niet groot genoeg meer te zijn. Het Technisch Bureau van de Unie van Waterschapsbonden kreeg opdracht een nieuw gemaal te ontwerpen. Het nieuwe elektrische gemaal, gebouwd in 1951, werd ten zuiden van het stoomgemaal gebouwd. Waar de niet meer functionele stoomgemalen veelal gesloopt werden, werd aan de Bandijk gekozen voor het bijbouwen van een nieuw gemaal, waardoor het huidige unieke gemaalensemble ontstond. Het voormalige stoomgemaal werd verbouwd tot dienstwoning voor 'de machinist' die het gemaal bediende.

Het nieuwe gemaal stond aanvankelijk bekend als het gemaal 't Blokhuis, maar werd later vernoemd naar de dijkgraaf baron A.C. van der Feltz, die zich hard had gemaakt voor de elektrische bemaling van de polder. Het ensemble is momenteel niet beschermd, gemeente Voorst is voornemens er een gemeentelijk monument van te maken.

Bron: Projectplan Erfgoed Deal Nieuw Drassig Land

Gemaal illustreert waterbeheer door de jaren heen

Het gemaalcomplex is ruimtelijk sterk verbonden met de IJssel, de dijk en het achterliggende watersysteem waaronder polder Nijbroek. Het gemaal is als het ware de schakel tussen rivier en polderlandschap. Gezamenlijk getuigen het gemaal en de polder van de ontwikkelingen in het waterbeheer door de eeuwen heen. Niet alleen in het (water)landschap maar ook in de objecten en bouwwerken langs het water zijn verschillende tijdslagen te herkennen. Ze illustreren onze omgang met water, ontwikkelingen in landschap en klimaat en opvattingen over waterbeheer door de tijd heen. Dit maakt het complex én het omringende landschap als geheel cultuurhistorisch waardevol.

Het Baron van der Feltz-gemaal toont de relatie tussen de historische waterstructuur van polder Nijbroek en de IJssel. Het gemaalensemble zelf is bovendien van cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde. Het is een plek waar ook de recentere geschiedenis van ons waterbeheer zichtbaar is.

Uit: Projectplan Erfgoed Deal Nieuw Drassig Land

Cultuurhistorische waardenstelling

In 2019 is door NM een cultuurhistorische waardenstelling gemaakt voor het gemalencomplex. Daaruit blijkt dat het gemalencomplex van middelhoge tot hoge cultuurhistorische waarde is. Er is wel sprake van een verschil in de cultuurhistorische waarde per onderdeel van het complex. Dat wil zeggen dat sommige onderdelen een hogere waarde hebben dan andere onderdelen en dat sommige onderdelen zelfs helemaal geen cultuurhistorische waarde hebben. Concreet is de cultuurhistorische waardenstelling voor het oude stoomgemaal als volgt:

- *Cultuurhistorische waarde totale gemalencomplex*: de functionele relatie met de waterhuishouding van Polderdistrict Veluwe vanaf eind 19^e eeuw en begin 20^e eeuw. Het voormalig stoomgemaal is, in de omgeving van de Veluwe, een van de weinige nog resterende twintigste-eeuwse gemalen uit de eindperiode van de bemaling met stoomkracht.
- *Architectuur- en kunsthistorische waarde stoomgemaal*: doordat veel oorspronkelijke elementen verloren zijn gegaan tijdens het omvormen tot dienstwoning, heeft dit gemaal een gemiddelde architectuurhistorische waarde. De waarde zit vooral in de hoofdvorm van het voormalige stoomgemaalgebouw (machinekamer en ketelhuis), die in de basis nog vrij compleet bewaard is gebleven, en de situering van de twee gebouwen ten opzichte van elkaar (historisch stedenbouwkundige waarde).
- *Ensemblewaarde extern (relatie met de omgeving)*: het gemalencomplex heeft een hoge ensemblewaarde. Enerzijds vanwege de gelaagdheid en de verschillende schaalniveaus. Het complex heeft namelijk een functionele relatie met het voormalige stoomgemaal Pouwel Bakhuis te Wapenveld en de waterbeheersing in het polderdistrict Veluwe, met het Toevoerkanaal en vormt een (water)verbinding met de IJssel. Daarnaast heeft het een beeldbepalende ligging aan de Bandijk.
- *Ensemblewaarde intern (binnen het ensemble van gebouwen)*: De aanwezigheid van het voormalig stoomgemaal en het elektrische stoomgemaal naast elkaar is kenmerkend en redelijk uniek. Het ensemble representeert hiermee een bepaalde periode in de waterstaatkundige ontwikkeling van Nederland, namelijk het stoomgemaaltijdperk en de industriële ontwikkeling door elektrificatie van gemalen. Het ensemble heeft op dit niveau een hoge waarde.

Kortom, de cultuurhistorische waarde wordt vertegenwoordigd door:

- Situationele en ensemblewaarde in en met polderdistrict Veluwe, het Toevoerkanaal en de westoever van de IJssel;

- Historisch-stedenbouwkundige en functionele relatie met de Bandijk;
- Ensemblewaarde met het stoomgemaal Pouwel Bakhuis te Wapenveld;
- Ensemblewaarde onderling, de twee gemaalgebouwen naast elkaar;
- Het voormalige stoomgemaal als een van de jongste relictten uit de laatste periode van het stoomtijdperk;
- De hoofdvorm en typologie van het voormalige stoomgemaal.

Helaas heeft het oude stoomgemaal door verschillende aanpassingen een deel van de cultuurhistorische waarde en herkenbaarheid verloren. Er zijn van het oorspronkelijke ensemble van het stoomgemaal met onder meer machinekamer, ketelhuis, schoorsteen, kolenloods en machinistenwoning een groot aantal onderdelen verdwenen. De schoorsteen is gesloopt, de kolenloods/ machinistenwoning is er niet meer en een deel van het toevoerkanaal (met bijbehorende kademuur en loopbrug) is aangepast. Hierdoor is ook de cultuurhistorische waarde van het erf rondom het gemaal vrijwel geheel verloren gegaan. De gebouwonderdelen die nog wel aanwezig zijn, de voormalige machinekamer (omgebouwd tot dienstwoning) en ketelhuis (huidige schuur), zijn deels verbouwd. Ook zijn de installaties niet meer aanwezig in het stoomgemaal.

Bouwhistorische waardenstelling

In 2019 is door bureau Polderman een bouwhistorische verkenning voor het gemalencomplex uitgevoerd. De verkenning geeft inzicht in de bouwhistorische waarden van de verschillende gebouwde onderdelen. Daaruit blijkt dat met name de gevels en interieur van het oude stoomgemaal met daarin toegepaste elementen als profielstenen, keramisch tegelwerk in de vloer en geprofileerde spantconstructies in het machinegebouw een zekere bouwhistorische waarde hebben. Voor verschillende delen van het gebouw is aangegeven of deze een hoge cultuurhistorische waarde, of geen cultuurhistorische waarde hebben.



Hoge cultuurhistorische waarde

- De oorspronkelijke, nog resterende bouwdelen uit 1917-1918 hebben een hoge cultuurhistorische waarde als drager van het oorspronkelijke ontwerp en als tastbare herinnering aan het functioneren van het gebouw als stoomgemaal.
- Het betreft met name de samenstelling van de twee bouwdelen en daarbinnen de gevels en dakvorm, alsmede de ramen in de topgevels van het machinehuis en de gevelopeningen in de oorspronkelijke gevels van het ketelhuis.
- In het interieur herinneren alleen de vloer in het souterrain (voormalige begane grondvloer) van het machinegebouw en de kapconstructies nog aan het oorspronkelijke gebruik; deze elementen hebben een hoge waarde.

Geen cultuurhistorische waarde

- De vernieuwde gevels van het ketelhuis hebben alleen situationele waarde en geen intrinsieke cultuurhistorische waarde.
- De ingrepen van de verbouwing tot dienstwoning verhouden zich matig tot de oorspronkelijke vormgeving en verminderen de beleefbaarheid van het gebouw als een oorspronkelijk gemaal. Het betreft de nieuwe gevelopeningen, dak en dakrandafwerking, het balkon, de betontrappen en de uitbouw aan de keuken, alsmede het gemetselde plateau achter het ketelhuis.
- In het interieur zijn de later ingebrachte tussenvloer alsmede alle indelingen en met het gebruik voor bewoning samenhangende elementen van indifferente waarde.

Daarbij geeft de verkenning aan dat zich achter de aanwezige afwerkingen nog bouwsporen kunnen bevinden die meer licht kunnen werpen op het oorspronkelijk gebruik van het pand en de ontwikkeling daarvan en daarmee van cultuurhistorische waarde zijn. Het is daarom aan te bevelen bij eventuele werkzaamheden waarbij afwerkingen verwijderd worden,

alert te zijn op nieuwe sporen en eventueel een aanvullende inspectie van relevante bouwsporen te doen.

Betekenis voor herbestemming

Tijdens de restauratie wordt het gemaal zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat hersteld. Een belangrijk uitgangspunt voor nieuwe functies is dat de cultuurhistorische waarden die het gemaal nog heeft, behouden blijven. Dat betekent dat na restauratie:

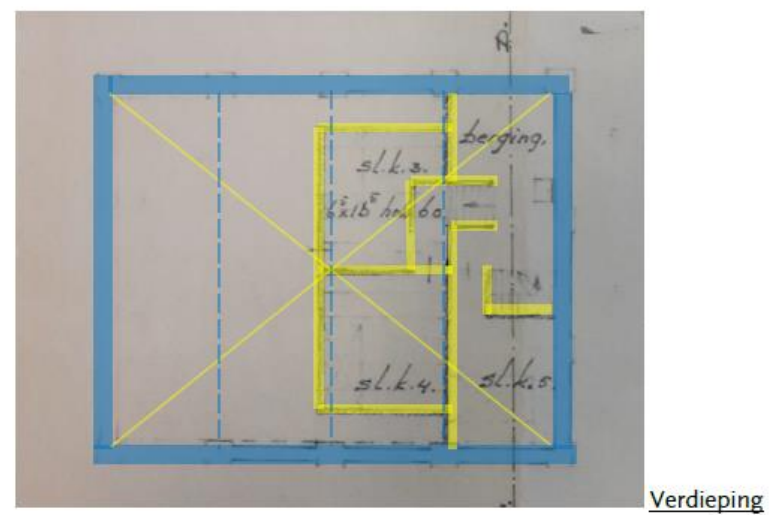
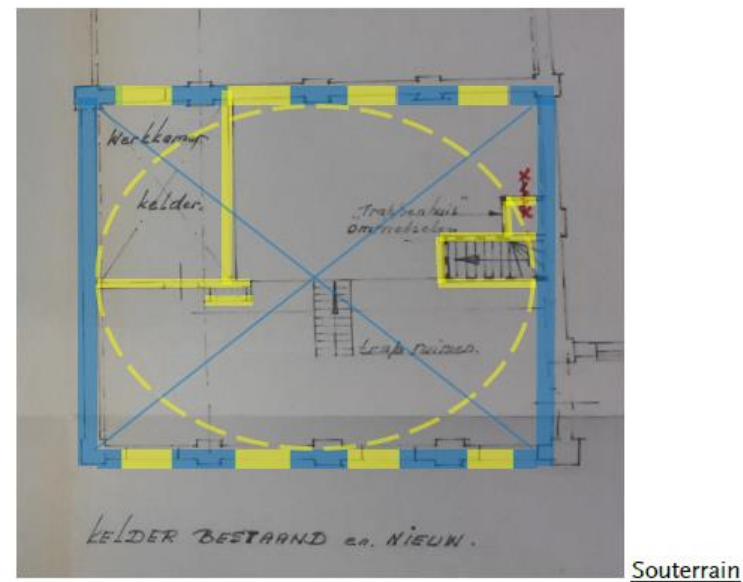
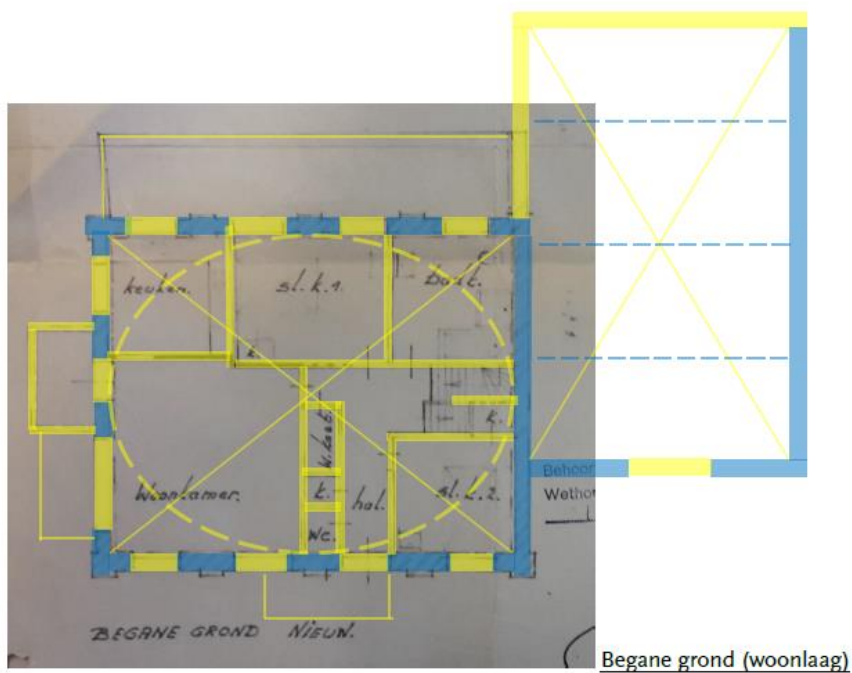
- het aangezicht van het gebouw door een nieuwe functie niet permanent mag veranderen;
- de relatie met het elektrische gemaal en de omgeving zichtbaar moet blijven;
- geen grote ingrepen mogen worden gedaan aan wanden, ramen, deuren of kapconstructies met hoge cultuurhistorische waarde (zie figuur 2.2);
- de vloer in het souterrain behouden blijft.

Waar mogelijk dragen nieuwe functies – naast behoud van de cultuurhistorische waarden – bij aan het zichtbaar en beleefbaar maken van de cultuurhistorie van het gebouw, het ensemble en de omgeving. Andersom geldt ook dat het belangrijk is om tijdens de restauratie van het oude stoomgemaal rekening te houden met / zoveel mogelijk te anticiperen op de nieuwe functie(s).

Deze randvoorwaarden komen ook terug in hoofdstuk 5.



- Hoge cultuurhistorische waarde
- Positieve cultuurhistorische waarde
- Indifferente cultuurhistorische waarde
- Cultuurhistorische waarde onbekend
- Vloerveld
- Plafondafwerking
- Wandafwerking



Figuur 2.2 Grafische weergave bouwhistorische waardenstelling voormalig stoomgemaal (bron: Bouwhistorische verkenning 2019)

3 Te herbestemmen ruimtes

De herbestemming van het oude stoomgemaal betreft de voormalige dienstwoning, de aangrenzende schuur en het erf.

3.1 Hoofdgebouw (voormalige machinekamer)

De afmetingen van het hoofdgebouw (de voormalige machinekamer, verbouwd tot dienstwoning) zijn aan de binnenzijde circa 11 bij 8,75 m (zie figuur 3.1). Dit komt neer op een gebruiksoppervlakte van 96 m². Na restauratie kent het gebouw in principe alleen een begane grond, bestaande uit één grote ruimte, die vrij kan worden ingedeeld. De hoogte van het gebouw is circa 5,80 m tot de trekspant en 10,40 m tot de nok aan de binnenzijde. De voordeur komt weer aan de voorzijde.

De vloer die het souterrain scheidt van de huidige begane grond én de verdieping van de voormalige dienstwoning worden ten behoeve van de restauratie verwijderd. Het is goed denkbaar dat er uiteindelijk een zwevende verdieping of doos-constructie voor terugkomt. Hiermee blijft de hoogte van de hal beleefbaar en blijft het uitzicht over de banddijk naar de IJssel en over het toevoerkanaal in stand (zie figuur 3.4). Tegelijkertijd zijn er hierdoor meer (verhuurbare) gebruiksmeters.

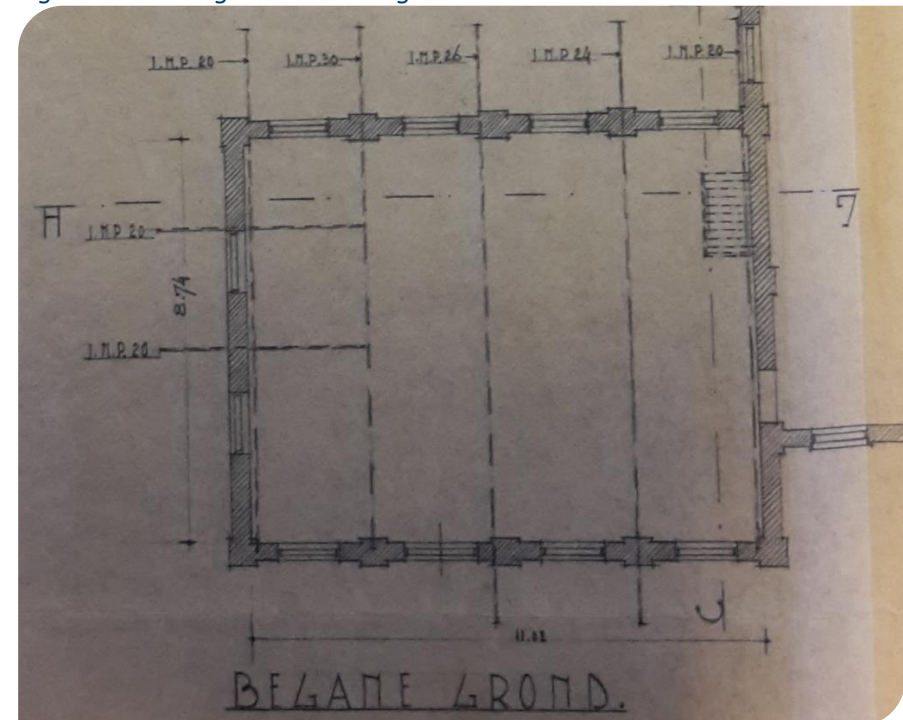
3.2 Schuur (voormalig ketelhuis)

De afmetingen van de voormalige schuur zijn aan de binnenzijde 12 bij 7,4 meter. Dit komt neer op een gebruiksoppervlakte van 89 m². De hoogte tot de trekspant bedraagt circa 3,60 m en tot de nok aan de binnenzijde 7,80 m. De schuur heeft een interne verbinding met het hoofdgebouw. Van de schuur is helaas geen detailtekening beschikbaar, maar figuur 3.2 geeft de ligging van de schuur binnen het ensemble weer.

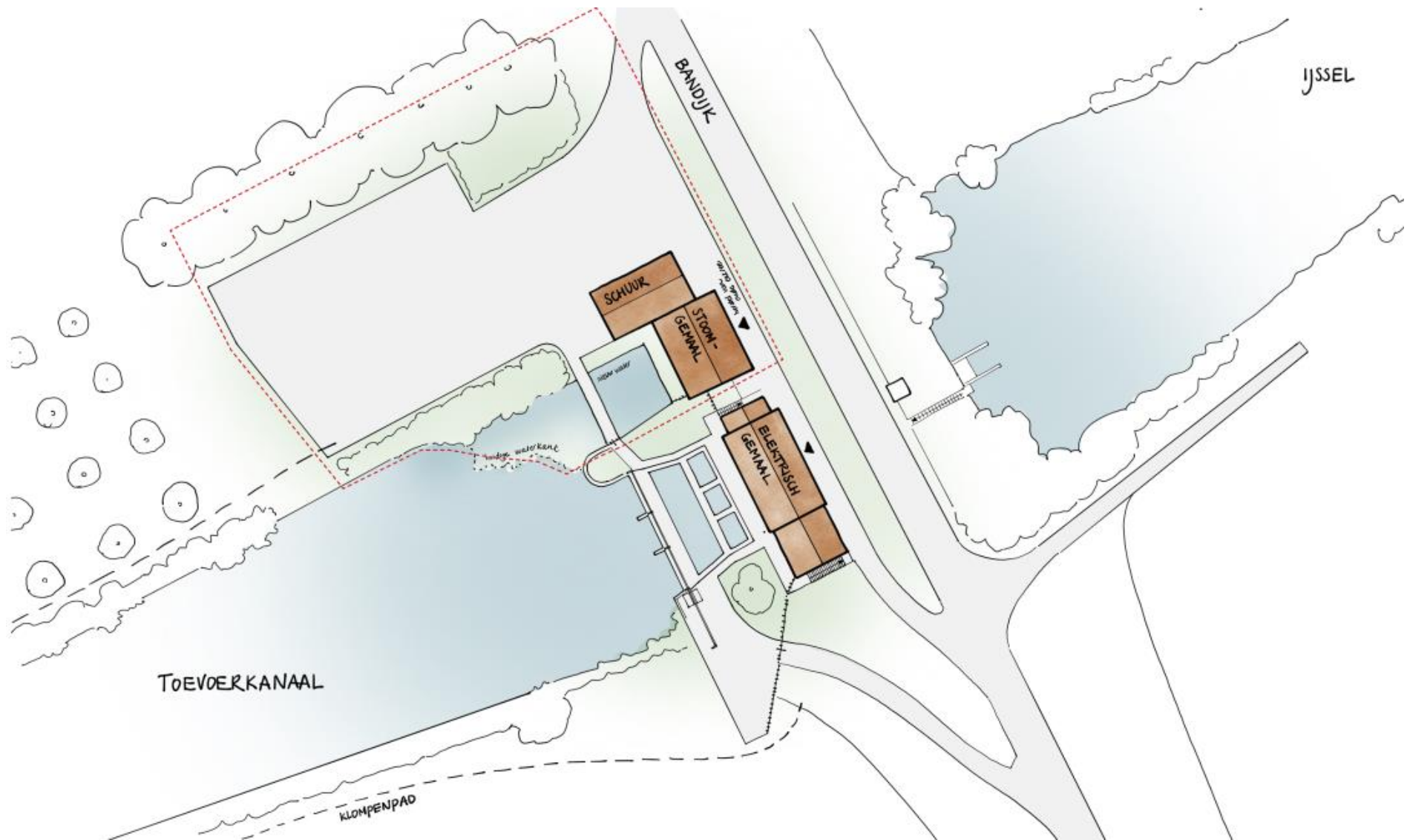
3.3 Buitenruimte (erf)

De beschikbare buitenruimte voor, naast en achter het voormalige stoomgemaal (inclusief inrit) is ruim 3.000 m². Aan de noord- en westzijde gaan we hierbij uit van de bestaande perceelsgrenzen (percelen in eigendom van het waterschap). Aan de oostzijde is de dijk de grens (deze kan immers niet worden gebruikt). Bovendien moet er voldoende vrije ruimte rondom het huidige elektrische gemaal zijn. Op dit moment wordt het erf grotendeels gebruikt voor opslag door het waterschap. De bedoeling is om het erf landschappelijk aantrekkelijker in te richten en te betrekken bij de herbestemming van het gemaal.

Figuur 3.1 Plattegrond voormalige machinekamer na restauratie



Figuur 3.2 Schematische weergave gemaalensemble en ligging van hoofdgebouw, schuur en erf (beeld: Hanneke Stenfert, Open Kaart)



Figuur 3.3 Impressie huidige situatie



Voor-zijaanzicht schuur en voormalig stoomgemaal



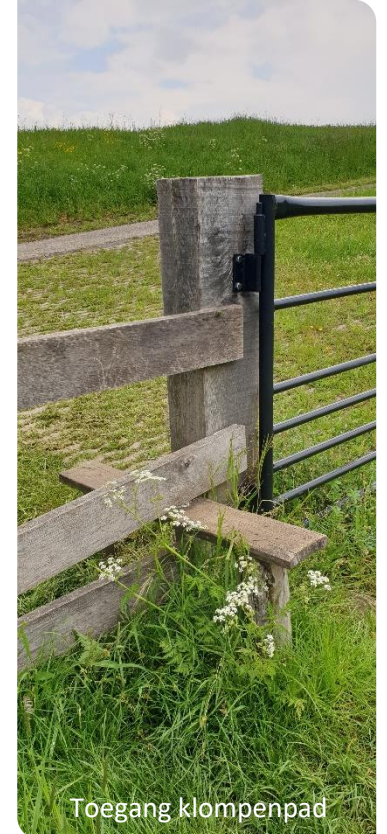
Huidig gebruik erf als opslagterrein



Uitzicht op toevoerkanaal



Dichtgemaakte ramen



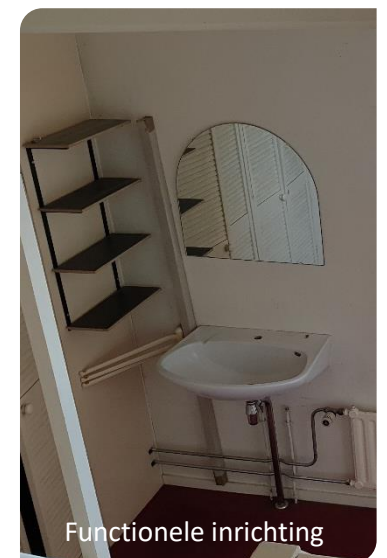
Toegang klompenpad



Uitzicht op de IJssel vanuit het hoofdgebouw

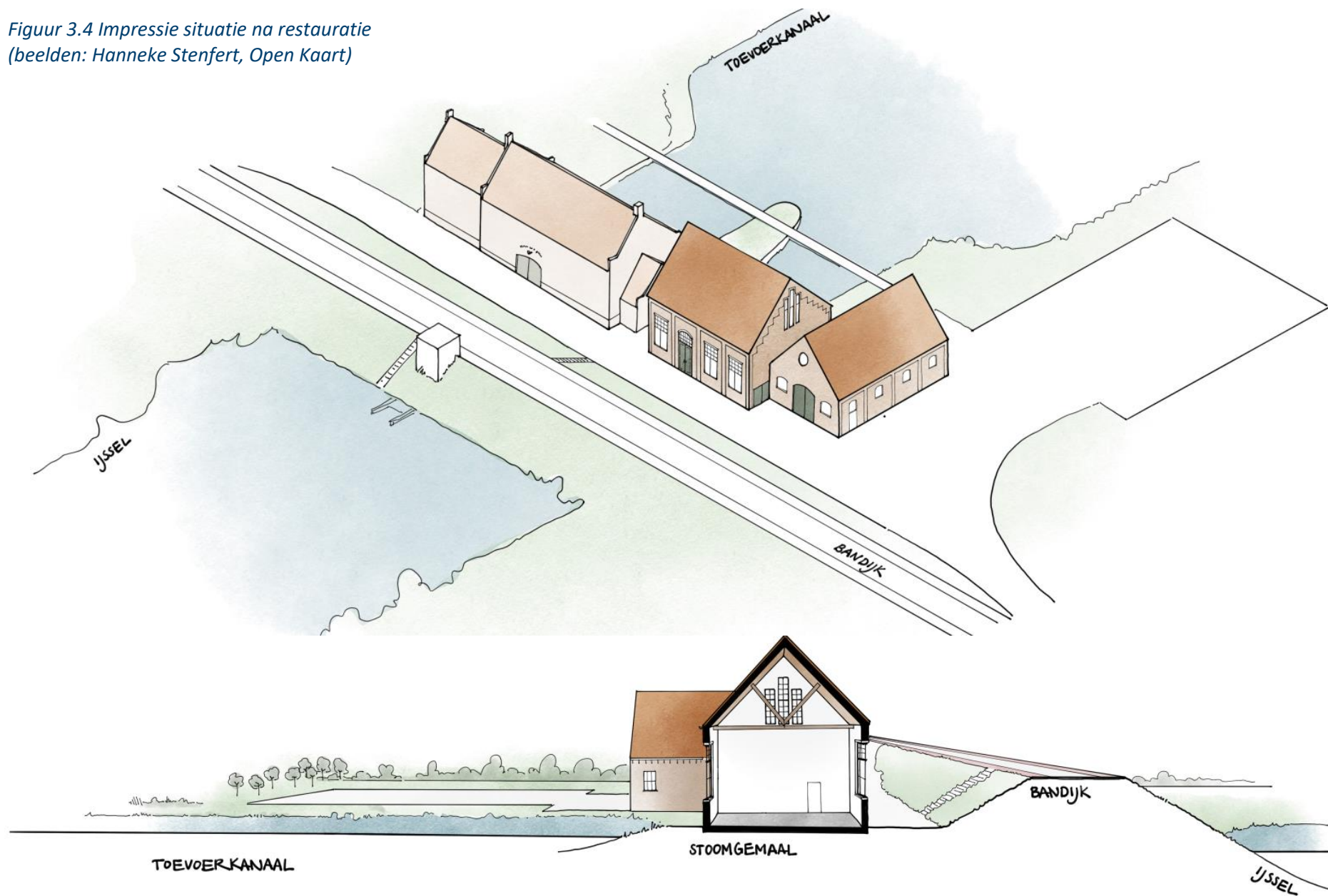


Achter-zijaanzicht elektrisch gemaal, stoomgemaal, schuur



Functionele inrichting

Figuur 3.4 Impressie situatie na restauratie
(beelden: Hanneke Stenfert, Open Kaart)



4 Kansen vanuit de omgeving

De ambities uit de Erfgoed Deal en het Masterplan IJsselvallei zijn een belangrijk uitgangspunt voor de nieuwe functie(s) van het oude stoomgemaal en bieden daarvoor interessante aanknopingspunten. Er zijn volop kansen vanuit (ontwikkelingen in) de omgeving, maar ook een aantal aandachtspunten waar we rekening mee moeten houden.

Transformatie van het bestaande gemaalensemble biedt kansen voor versterking van ruimtelijke kwaliteit en beleving van het (cultuurhistorische) watersysteem.

Uit: Projectplan Erfgoed Deal Nieuw Drassig Land

Benutten van unieke ligging

- Het gemaal ligt op een goed zichtbare plek langs een historische dijk met een prachtig uitzicht over de IJssel, waar veel recreatief verkeer overheen komt. Het fietsroutenetwerk loopt over de Bandijk en rondom het gemaal lopen diverse klompenpaden. De IJssel en het toevoerkanaal bieden mogelijkheden voor waterrecreatie.
- Het gemaal maakt de relatie tussen de verschillende onderdelen van het watersysteem letterlijk zichtbaar. Op de verdieping van het hoofdgebouw kijk je aan de ene kant uit over de IJssel (mét het resultaat van het project Ruimte voor de Rivier) en aan de andere kant over de polder en het toevoerkanaal. Bovendien ligt het voormalige stoomgemaal náást het nieuwe elektrische gemaal. Alle ingrediënten om juist op deze plek het verhaal over het waterbeheer door de jaren heen te vertellen. Dit draagt ook bij aan de ambitie van het waterschap om het waterbewustzijn te vergroten.

- Het gemaal ligt in een gebied met een rijke historie waaraan nog veel dingen herinneren, zoals de Terwoldse Bandijk (VOC-tijd), de eerdere verdedigingswerken van Deventer, de landhuizen en IJsselboerderijen, de landschappelijke kenmerken van de oeverwal en de boerenerven op de oeverwallen.

Link leggen met bestaande functies en voorzieningen in de omgeving

Zoals (zie ook bijlage 1):

- De vele boomgaarden, kwekerijen en andere gronden waar lokale producten worden geteeld en vervaardigd (korte ketens);
- Molen de Ooievaar;
- Houtzagerij aan de Wilpsche Dijk;
- Diverse horecagelegenheden (Restaria de Zoete Inval, Brasserie Kriebelz, 't Nieuwe Diekhuus);
- Overnachtingslocaties in het gebied (B&B Landgoed Matanze, Recreatiecentrum De Scherpenhof, Gastenverblijf Huize de Kaa, Hoeve de Ruiterkolk, Groepsverblijf Donkelsgoed, Recreatieboerderij de Weerd B&B de Steltenberg).

Aansluiting zoeken bij ambities, initiatieven en ontwikkelingen in de omgeving

Zoals:

- Inzet op cultuurtoerisme vanuit het Masterplan IJsselvallei, als uitloper van het stedelijk gebied en om de recreatieve druk op de Veluwe te verminderen. De 'inzichtzoeker' is geïnteresseerd in erfgoed en de bijbehorende verhalen en wordt daarom als een interessante toeristische doelgroep voor de IJsselvallei gezien. Het landelijk gebied van de IJsselvallei biedt volop kansen voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling als de juiste verhalen worden ontsloten en toegankelijk worden gemaakt via routes met voldoende voorzieningen en rustpunten (die zijn nu nog beperkt).
- Projecten en ambities vanuit de Erfgoed Deal, namelijk:



- Aanleg van nieuwe wandel- en fietsroutes waarbij landschap en watererfgoed beter beleefbaar zijn en delen van kennis over de waterstructuur, bijvoorbeeld in de vorm van een (buiten)museum (als onderdeel van de Erfgoed Deal).
- Projecten uit de Erfgoed Deal die historische elementen in het landschap zichtbaar maken, terugbrengen en/of benutten (klimaatmantels, cultuurhistorische rabattenbosjes, kleiputten, stuwen, bruggen, peilbeheer).
- Ontwikkeling van een waterspeelplaats in de Polder Nijbroek en in het verlengde daarvan een watererfgoedroute, die het verhaal van water in de polder verbindt aan historische sluizen en stuwen, langs de wateringen met klimaatmantels loopt en verbonden is met het gerenoveerde en herbestemde Baron van der Feltz-gemaal en de IJssel.
- Er vinden veel inspirerende burgerinitiatieven plaats in het gebied van de IJsselvallei. Coöperatie Polder Nijbroek heeft een eigen ontwikkelingsplan geschreven voor de polder Nijbroek. Hierin wordt aandacht besteed aan de historie van de unieke polder en wordt tegelijkertijd invulling gegeven aan hedendaagse opgaven.
- Molen De Ooievaar (met kleinschalig terras en molenwinkel) is volop in ontwikkeling. Er zijn plannen om een eigen graanveld in te zaaien om lokaal graan te kunnen malen, om de productie uit te breiden, en om een bijgebouw te realiseren met een grotere winkel en een kleinschalig restaurant. Hier worden straks streekproducten verkocht en komen gastkoks koken voor mensen uit de omgeving. Ook kan de molen hiermee de ontmoetingsfunctie uitbreiden. Daarnaast zijn er ideeën om iets met het kanaal te gaan doen (bijv. kleinschalige waterrecreatie).
- Er is een lokale ciderij die overtuigd fruit uit de boomgaarden van de IJsselvallei verwerkt, die een band heeft met het gebied en zich graag in het gemaal wil vestigen.

Het vertellen van verhalen uit de omgeving

Dit kan bewoners en bezoekers dichterbij elkaar brengen en maakt de IJsselvallei interessanter voor inzichtzoekers. In de omgeving zijn diverse verhalen waarbij aangesloten kan worden:

- Verhaal van strijd voor én tegen het water, functioneren van het watersysteem, ontwikkeling van het waterbeheer door de jaren heen (waaronder Ruimte voor de Rivier), klimaatverandering, in combinatie met de functie van het waterschap
- Bewoningsgeschiedenis van het gebied
- VOC-tijd / 80-jarige oorlog en de verdediging van Deventer (“blokhuisen”)
- De IJssellinie en de Koude Oorlog
- Industrieel erfgoed (o.a. in Deventer)



Het Grote Blokhuis (bron: monumenten.nl)

5 Randvoorwaarden

Uit de beschikbare documenten en gesprekken met gemeente en waterschap volgen een aantal eisen (must haves) en wensen (nice to haves) voor toekomstige functies.

5.1 Eisen voor toekomstige functies (must haves)

- Nieuwe functies vormen op geen enkele manier een beperking voor het functioneren van het huidige gemaal (terrein ten allen tijde toegankelijk en rekening houden met enig geluid en incidentele stankoverlast);
- Nieuwe functies passen bij het karakter van het gebouw en houden rekening met de monumentale en cultuurhistorische waarden zoals beschreven in hoofdstuk 2;
- Nieuwe functies dragen bij aan een grotere verblijfskwaliteit van het erf, ter versterking van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het gemaalensemble; waar de relatie tussen polderstructuur, dijk en IJssel beleefbaar is;
- De herbestemming is in de exploitatie (minimaal) kostenneutraal: de kosten voor het reguliere onderhoud moeten gedekt kunnen worden;
- De herbestemming is wat betreft investeringskosten financieel haalbaar (rekening houdend met de beschikbare financiële middelen vanuit de Erfgoed Deal);
- Vanuit de omgeving is er voldoende draagvlak is voor de nieuwe functie(s);
- De nieuwe bestemming mag niet te veel (auto)verkeer aantrekken in verband met de capaciteit van de Bandijk;
- Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

5.2 Wensen voor toekomstige functies (nice to haves)

- Nieuwe functies zijn bij voorkeur hoofdzakelijk (semi-)openbaar en publiek toegankelijk;
- Nieuwe functies dragen bij voorkeur bij aan:
 - De realisatie van ambities die leven voor het gebied, bijvoorbeeld als het gaat om landschap, erfgoed, toerisme en recreatie (IJsselvallei, Terwolde);
 - Het beleefbaar maken van het watererfgoed en de diverse tijdlagen in het gebied;
 - Het vertellen van één of meerdere verhalen uit de directe omgeving;
 - Het creëren van een ontmoetingsplek voor omwonenden, in aanvulling op de functie van de molen.



*Gemaalensemble gezien vanaf het klompenpad langs het toevoer kanaal
(bron: Bezoek Voorst)*

6 Varianten voor nieuwe functies

6.1 Bouwstenen

Uit de inventarisatie van hoofdstuk 1 t/m 5 volgen vier bouwstenen voor herinvulling, namelijk: functies, verhalen, verbindingen en exploitatie.

Functies

Op basis van het vooronderzoek constateren we het volgende.

- De ideale herinvulling van het oude stoomgemaal bestaat uit een combinatie van functies die elkaar versterken.
- Hoewel de locatie top is, moet gedacht worden aan een ondersteunende rol voor horeca en geen horeca als hoofdfunctie. Meerdere partijen hebben aangegeven dat, vanwege de bestaande horeca in de omgeving, de toegevoegde waarde van een solo-horecafunctie niet optimaal is.
- Toeristisch-recreatieve bezienswaardigheden kunnen worden gecategoriseerd als basisvoorziening, niche, vasthouder of trekker. Voor het gemaal moet gedacht worden aan een functie als vasthouder, in combinatie met basisvoorzieningen.
 - Een functie als *vasthouder* betekent dat de locatie functies en een ambiance biedt die ervoor zorgen dat je langer in het gebied kan blijven. Bijvoorbeeld door een prettig verblijfsklimaat in combinatie met informatie en goede verbindingen met andere bezienswaardigheden in het gebied. Het gemaal trekt straks op zichzelf geen gasten van heinde en verre, maar vormt een waardevolle aanvulling op het bestaande aanbod in de omgeving. Daarmee draagt het gemaal bij aan kruisbestuivingen tussen bezienswaardigheden in de IJsselvallei, en het langer vasthouden van gasten.
 - Voor een grote *trekker* waar grote groepen mensen van heinde en verre voor naar Terwolde komen, zijn de locatie en het gebouw ongeschikt, en hiervoor is ook geen draagvlak.

- De invulling als een *niche*-trekker (zo bijzonder dat mensen van ver komen, maar niet in grote groepen) is ook minder geschikt, omdat daarvoor autobereikbaarheid belangrijk is. Hier is het ongewenst om mensen van ver met de auto aan te trekken.
- Het gebouw heeft méér potentie dan om alleen als *basisvoorziening* (zoals reguliere horeca, of onbemand rustpunt langs een fietsroute) te fungeren.

Mogelijke nieuwe functies voor het oude stoomgemaal, de schuur en het erf, die we zijn tegengekomen, hebben we geclusterd:

Cultuur / informatie

- Interactief museum, bijv. dependance van Watermuseum Arnhem
- Informatiecentrum voor de omgeving
- Bezoekers- en/of educatiecentrum
- Galerie

Vrijtijds- leisurevoorziening

- Escape room / serious gaming waar je de historie van het gebied ontdekt
- Kleinschalige daghoreca (als hoofdfunctie niet wenselijk in verband met aanwezige horeca in de omgeving)
- Buitenspeel- of natuurspeelplek op het erf
- Evenementen zoals foodtrucks of pop-up camping, of evenementen op het water
- Kleinschalig verblijf zoals B&B of kleinschalig hotel

Commerciële ruimte: winkel / productie / kantoor

- (Streekproducten)winkel
- Ambachten: lokale productie, zoals productielocatie ciderij (eventueel i.c.m. rondleidingen, proeverijen, boomgaarden bezichtigen)
- Kantoor



Overig

- Dagbesteding voor cliënten van een zorginstelling (is geen functie an sich, maar een vorm van exploitatie die gecombineerd kan worden met bijvoorbeeld, horeca, winkel, lokale productie)
- Wonen

Vijf varianten voor functionele invulling

Er zijn ontelbare combinaties van functies, oftewel varianten, mogelijk. Op basis van de gesprekken die we hebben gevoerd en de input die we hebben opgehaald tijdens de bijeenkomst met omwonenden en andere gebiedspartijen op 4 oktober, zijn we gekomen tot 4 varianten. Hierbij hebben we gezocht naar combinaties van hoofd- en nevenfuncties die goed samen kunnen, en voldoen aan de eisen.

De varianten zijn:

	Hoofdfunctie	Nevenfunctie
1.	Informatie- en educatiecentrum (ontmoeten en leren)	Ontmoetingsplek buurt, locatie voor verenigingen. Klein horecapunt (koffiecorner)
2.	Bezoekerscentrum (bezoeken en plezier)	Leisurefuncties zoals escape room, kano- en subverhuur. Daghoreca.
3.	Lokale productie incl. opslag (maken en proeven)	Kleinschalige daghoreca en verkooppunt, informatiepunt over de locatie
4.	Wonen i.c.m. kantoor (wonen en werken)	Buiten een openbaar informatiepunt over de locatie

Elke variant voldoet in principe aan de eisen, maar ze variëren in de mate waarin ze voldoen aan de wensen voor de toekomstige invulling (zie bijlage).

Op de volgende pagina's hebben we de varianten uitgewerkt. Een aantal van de functies uit de longlist komen in deze varianten terug als ondergeschikte functies. Er zijn twee functies uit de longlist die in de varianten helemaal niet terugkomen:

- Museum. Hier is een collectie voor nodig. Op dit moment is er geen collectie die ook daadwerkelijk tentoongesteld kan worden. Een informatie- of bezoekersfunctie is verwerkt in varianten 1 en 2.
- Kleinschalig verblijf. Voor een zelfstandig klein hotel is te weinig fysieke ruimte. Bovendien is het voor een ondernemer onaantrekkelijk te investeren in een verblijfsaccommodatie, omdat het pand eigendom blijft van het Waterschap. Een B&B wordt veelal gecombineerd met een woonfunctie, echter combinatie met een woonfunctie zoals variant 4 is niet logisch. Samenwerking met de burens (exploitatie B&B vanuit de burens) zou wel een optie kunnen zijn, maar onbekend is hoe de burens hiertegenover staan (bijv B&B De Matanze en De Steltenberg).

Verhalen

Er worden op dit moment meerdere verhalen geprojecteerd op de locatie. Om succesvol te zijn, is het belangrijk hierin meer focus aan te brengen. Wat *moet* deze locatie echt vertellen? En wat leent zich bijvoorbeeld voor een tijdelijke tentoonstelling? Welk verhaal leeft het meeste bij de inwoners en vrijwilligers? Er kunnen mogelijk wel meerdere verhalen gecombineerd worden omdat die elkaar versterken, maar teveel "verhaal" projecteren op de locatie leidt tot verwarring bij bewoner en bezoeker.

Verhalen die hier verteld kunnen worden, zijn:

- Hoe werkt het huidige gemaal en hoe werkte het stoomgemaal
- Ontstaan van polder Nijbroek, ontginning en waterbeheer
- Klimaatverandering in relatie tot waterbeheer
- Verhaal van ruimte voor de rivier



- Het belang van het waterschap
- Bewoningsgeschiedenis van het gebied
- Hoe de landbouw in het gebied functioneert, streekproducten
- VOC-tijd / 80-jarige oorlog en verdediging van Deventer (“blokhuizen”)
- De IJssellinie en de Koude Oorlog
- Wat er allemaal te doen is in de omgeving, toeristisch-recreatief

Waterverhaal als basis voor alle varianten

Uit de gesprekken en bijeenkomst komt duidelijk naar voren dat het gemaal bij uitstek geschikt is om het thema ‘water’ tot leven te laten komen. Binnen dit thema kunnen de focus van het verhaal en de manier waarop het verteld wordt, variëren op basis van de keuze voor functies. Voor elk van de vijf varianten hebben we op de volgende pagina’s kort aangegeven waar je aan zou kunnen denken.

Verbindingen

Het gemaal staat niet op zichzelf; verbindingen met de omgeving zijn essentieel om de meerwaarde van een nieuwe functie voor het gebied te maximaliseren. Er zijn verschillende typen verbindingen mogelijk:

- Historische verbinding of relatie, zoals met de IJssel, het toevoerkanaal, gemaal Pouwel Bakhuis, polder Nijbroek;
- Recreatief netwerk, zoals Molen de Ooievaar, IJssel als recreatierivier, klompenpaden, fietsknooppunten, overnachtingslocaties;
- Functionele verbinding, zoals samenwerking met horeca in de omgeving, watermuseum Arnhem, andere historische gemalen, boomgaarden, etc.

De meest kansrijke verbindingen volgen uit, en variëren op basis van, de keuze voor functies. Op de volgende pagina’s hebben we voor elke variant aangegeven welke verbindingen kansrijk zijn.

Exploitatie

Mogelijke vormen voor exploitatie zijn:

- Door vrijwilligers
- Door een bedrijf of maatschappelijke organisatie
- Door de overheid
- Een combinatie van bovenstaande

Gemeente en Waterschap hebben aangegeven dat exploitatie door de overheid niet tot de mogelijkheden behoort. Uitzondering daarop is een variant waarbij het Waterschap een deel van het gebouw blijft gebruiken als kantoor. Wel wil het waterschap investeren in het gebouw (casco en afwerking) en het erf. De kosten daarvan hoeven niet (helemaal) terugverdiend te worden in de exploitatie.

Een exploitatie geheel door vrijwilligers ligt minder voor de hand, omdat er (nu nog) geen vrijwilligersgroep betrokken is bij het gemaal. Die moet dan nog opgebouwd worden. Daarnaast moet het gemaal minimaal enkele dagen per week open zijn. Om dit helemaal met vrijwilligers te runnen, zijn veel actieve vrijwilligers nodig (stel je voor als vrijwilliger besteed je 24 dagen per jaar, en het gebouw moet 3 dagen per week open zijn met 2 vrijwilligers, dan zijn er 13 actieve vrijwilligers nodig).

Het meest logisch lijkt daarom een exploitatie op basis van een (sociale) onderneming, eventueel in combinatie met vrijwilligers. Vrijwilligersorganisaties in de omgeving zijn onder meer Stichting IJssellandschap en de historische vereniging Voorst. In de omgeving werken onder meer Molen De Ooievaar en Stoomhoutzagerij Wilpsche Dijk met vrijwilligers.

Voor elk van de varianten hebben we aangegeven wat de meest logische (combinatie van) exploitatievorm(en) is.



6.2 Variant 1: Informatie- en educatiecentrum (niet-commercieel)

Functies

- Gemaal: tentoonstellingsruimte, coffee corner.
- Schuur: ruimte voor ontvangen van groepen zoals schoolklassen, tevens buurtcentrum en/of verhuur aan lokale verenigingen.
- Erf: parkeren, buitententoonstelling, klein terras, eventueel in combinatie met kunst in de openbare ruimte.

Verhaal

- Focus: De werking van het gemaal en alles eromheen (gemaalensemble) nu en in het verleden, in relatie tot waterbeheer, klimaatverandering en de rol van het Waterschap daarin.
- Ruimte om het verhaal breder te trekken (landbouw, ruimte voor de rivier, IJssellinie), met verwijzingen naar wat daar nog van te zien is in de omgeving.
- Klein deel met aandacht voor wat er te doen is in de omgeving.
- Zowel binnen- al buitenruimte wordt hiervoor benut.

Verbindingen

- Routes langs polder Nijbroek en andere locaties uit het verhaal.
- Het gemaal wordt als 'basisvoorziening' onderdeel van het recreatieve netwerk in de omgeving. In het informatiecentrum is informatie beschikbaar over toeristisch-recreatieve voorzieningen in de omgeving, buiten staat een overzichtskaart;
- Qua functionele verbindingen is er contact met het IVN (afdeling Apeldoorn) en basisscholen voor educatieve activiteiten en de toeristische info-functie wordt door de gemeente ingevuld (fysieke versie van Bezoek Voorst). Mogelijk kan er voor de buurtfunctie worden samengewerkt met Molen De Ooievaar. Voor de invulling kan de verbinding worden gezocht met de historische vereniging Voorst.

Exploitatie en beheer

- Door stichting met vrijwilligers. Inkomsten uit subsidie en/of eigen activiteiten om kosten te dekken.
- Open in het weekend en op afspraak.
- Kostendekkende vergoeding voor gebruik ruimtes door ideële organisaties (zonder winstoogmerk).
- Commerciële vergoeding voor verhuur aan commerciële organisaties en voor feesten / partijen. Catering via ondernemers uit de buurt.

Voordelen van deze variant

- Gemaal wordt geheel openbaar toegankelijk én krijgt publieksfunctie;
- Draagt bij aan ambities uit de omgeving op het gebied van erfgoed, recreatie en toerisme (doelgroep Inzichtzoeker);
- Watererfgoed en verhaal worden beleefbaar, locatie voor waterschap om zich te laten zien;
- Gemaal krijgt óók een functie voor omwonenden (ontmoetingsplek / buurthuis / verenigingen).
- Er kan volstaan worden met een basis-afwerking van het casco; relatief weinig fysieke ingrepen en investeringen noodzakelijk;

Nadelen van deze variant

- Er moet een beroep worden gedaan op initiatiefnemers om het centrum in te richten, te beheren en te exploiteren. Er moet voldoende animo en professionaliteit zijn om dit goed uit te voeren;
- Beperkte openstelling;
- Het watererfgoed wordt toegankelijk en het verhaal wordt verteld, maar er zijn maar beperkte middelen beschikbaar. Het risico bestaat dat het weinig sprankelend wordt. Sluit dit aan bij het ambitieniveau?
- Ruimte voor groepen: alleen als men met de fiets of gezamenlijk vervoer komt (geen plek voor tientallen auto's);
- Er is subsidie nodig om de tentoonstelling zo nu en dan te vernieuwen. Mogelijk is er ook een jaarlijkse exploitatiebijdrage nodig.



Informatiecentrum 't Ende, Drenthe



Bezoekruimte van Vrienden van het Staelduinse Bos



Informatiecentrum hoogspanningstraject, Zeeland



Toeristisch informatiepunt, Utrechtse Heuvelrug



Laagdrempelige coffee corner



Buitententoonstelling, Landgoed Bronbeek



Educatieve activiteiten

6.3 Variant 2: Bezoekerscentrum (commercieel)

Functies

- Gemaal: bezoekerscentrum met interactieve tentoonstelling, vrijetijdsbedrijf met o.a. escape room op het gebied van water en daghoreca
- Schuur: zaalverhuur
- Erf: parkeren (uitbreiden ten opzichte van huidige situatie), terras, kano- en supverhuur, speelplek, een tent t.b.v. horeca, kleinschalige evenementen en evenementen op het water

Verhaal

- Focus op werking gemaalensemble nu en in het verleden, in relatie tot waterbeheer, klimaatverandering en de rol van het Waterschap;
- Meest uitgebreide vorm, met interactieve elementen.

Verbindingen

- Wandel- en fietsroutes langs locaties die onderdeel zijn van het verhaal;
- Het gemaal wordt als 'vasthouder' onderdeel van het recreatieve netwerk en is een uitvalsbasis / startpunt voor het verkennen van de omgeving;
- Er komt een trekpontje over het Toevoerkanaal en eventueel een aanmeerstijger in de IJssel ter versterking van het recreatieve netwerk;
- De horeca kan een dependance van één van de horecavoorzieningen in de omgeving en/of voor catering bij de zaalverhuur wordt gebruik gemaakt van horeca in de omgeving;
- Voor evenementen open rond het water kan samenwerking worden gezocht met de Molen, die verderop langs het Toevoerkanaal ligt.

Exploitatie

- Volledig commercieel, circa 5 dagen per week open. De horeca is klein, maar in combinatie met de leisurefuncties (groepenmarkt) wel zelfstandig te exploiteren.
- Entreeheffing voor de evenementen en bezoekerscentrum kan aan de orde zijn (bijv. 3 euro voor volwassenen, gratis voor kinderen).

Voordelen van deze variant

- Watererfgoed en verhaal worden interactief beleefbaar, groot deel van de week open;
- De potentie van de plek voor recreatie en toerisme wordt met deze variant optimaal benut (doelgroep harmoniezoeker, plezierzoeker) en daarmee draagt deze variant bij aan ambities uit de omgeving op dat vlak;
- De commerciële invulling maakt het haalbaarder om de kosten voor beheer en onderhoud te dekken.

Nadelen van deze variant

- Voor een commerciële functie zijn zoveel mogelijk gebruiksmeters wenselijk, er zal dus een investering nodig zijn om in het gemaal een zwevende verdieping te maken;
- De interactieve tentoonstelling vraagt een hogere investering voor ontwerp en uitvoering.
- Er moet een ondernemer gezocht worden die dit wil exploiteren. Vervolgens moet er ook voldoende vrijheid zijn voor de ondernemer om er op een eigen manier invulling aan te geven;
- Functie brengt veel reuring met zich mee. Om het commercieel uit te baten, zijn voldoende bezoekers nodig. Met name parkeerdruk en het gebruik van het water kunnen tot overlast voor omwonenden leiden;
- Gemaal krijgt minder een functie voor omwonenden;
- Openbare toegankelijkheid mogelijk beperkt als entree wordt geheven.



Kaap Skil Texel



Interactieve elementen, Watermuseum Arnhem



Trekpuntje



Escape room



Zaalverhuur en kleinschalige daghoreca



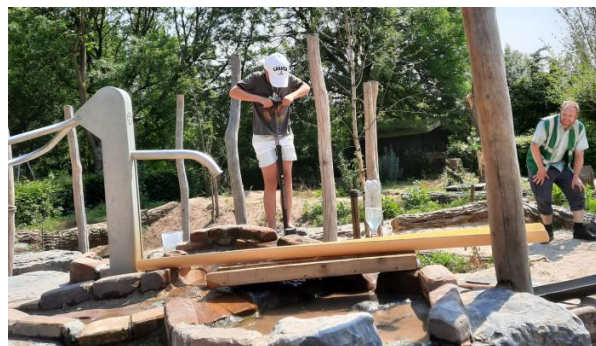
Plezier op het water



Kleinschalige evenementen op het water



Waterspeelplaats in Gorinchem



Terras aan het water in Aalsmeer



6.4 Variant 3: Lokale productie met kleinschalige daghoreca en verkooppunt

Functies

- Gemaal: lokale (ambachtelijke) productie en bijbehorende opslag, dit zou in combinatie met dagbesteding kunnen
- Schuur: kleinschalige daghoreca en verkooppunt, aan de wanden informatie over de locatie en waterbeheer
- Erf: parkeren en logistiek, klein terras of proeftuin, landschappelijke verbinding met naastgelegen boomgaard

Verhaal

- Focus op waterbeheer (functie gemaal), evt in relatie tot land- en tuinbouw in de IJsselvallei, lokale producten
- Kleine tentoonstelling in de schuur of gemaal, en rondleidingen en proeverijen waar het verhaal wordt verteld

Verbindingen

- Wandel- en fietsroutes langs locaties die een relatie hebben met het gemaal, waterbeheer en lokale productie
- Het gemaal wordt als 'vasthouder' onderdeel van het recreatieve netwerk en legt de verbinding met de klompenpaden en het fietsknooppuntennetwerk in de omgeving;
- Functionele verbinding met afnemers en toeleveranciers (bijv. land- en tuinbouw) in de omgeving, eventueel rondleidingen bij bedrijven in de buurt (toer langs de boer), verbinding met Molen de Ooievaar waar ook met streekproducten wordt gewerkt.

Exploitatie

- Gemaal, schuur en erf wordt verhuurd aan een ondernemer voor de productie.
- Verkooppunt, kleine horeca en infopunt open in het weekend en wanneer het de ondernemer uitkomt (op afspraak)
- Mogelijk moeten kleinschalige horeca en verkooppunt op vrijwilligers draaien als producent dit niet zelf wil exploiteren.

Voordelen van deze variant

- Er is op dit moment een lokale producent met een concrete huisvestingsbehoefte, die goed zou kunnen passen bij het gemaal;
- Wanneer producten uit de omgeving worden verwerkt, is er een duidelijke link met de omgeving;
- Gemaal krijgt gedeeltelijk een publieksfunctie;
- Herinvulling draagt deels bij aan realiseren ambities uit de omgeving voor recreatie en toerisme (wens);
- Huurinkomsten stabiel, dekken ruimschoots de kosten voor beheer en onderhoud.

Nadelen van deze variant

- Mogelijk is basis-afwerking van het casco van het gemaal voldoende, waardoor de investeringskosten relatief laag zullen zijn.
- Gemaal maar beperkter openbaar toegankelijk (wens); historie alleen beleefbaar tijdens rondleidingen, proeverijen en deels tijdens openingstijden horeca;
- Deze functie draagt niet per definitie bij aan creëren van ontmoetingsplek voor omwonenden (wens), al zou de schuur daar buiten openingstijden wel voor kunnen worden gebruikt.



Voorbeeld van lokale productie: ciderij / mobiele sappers



Infopunt Watermolen Singraven, Waterschap



Lokale koffiebranderij



Streekproducten verkoop



Proeverij



Rondleidingen



Proeftuin en proflokaal



Ambachtelijke productie



6.5 Variant 4: Wonen & kantoor

Functies

- Gemaal: wonen, bijvoorbeeld een grote eengezinswoning, woongroep of 2-4 appartementen
- Schuur: kantoor voor Waterschap
- Erf: tuin en parkeren voor woonfunctie, parken voor kantoorfunctie, openbaar informatiepunt, eventueel in combinatie met kunst in de openbare ruimte

Verhaal

- Focus op werking gemaalensemble nu en in het verleden, in relatie tot waterbeheer, klimaatverandering en de rol van het Waterschap daarin;
- Beperkte vorm, bijvoorbeeld met informatiepanelen op het erf of aan de buitenmuur van de schuur.

Verbindingen

- Wandel- en fietsroutes langs locaties die onderdeel zijn van het verhaal;
- Weinig verbinding met recreatief netwerk in de omgeving, ligging aan klompenpaden en fietsknooppuntennetwerk wordt wel benut om bekendheid te geven aan informatiepunt;
- Kantoorgebruik door het Waterschap is sterk verbonden met de locatie
- Bij verhuur voor wonen via een maatschappelijke organisatie, kan gezocht worden naar een organisatie uit de buurt.

Exploitatie

- Verhuur van het pand aan bewoners of aan een organisatie of instelling t.b.v. wonen. Verkoop is voor het Waterschap geen optie.

- Voor het kantoorgedeelte geldt dat de huisvestingslasten voor rekening van het waterschap komen. (instandhouding door gebruik).

Voordelen van deze variant

- Rustige functie die op draagvlak uit de omgeving kan rekenen; omwonenden pleiten voor terugbrengen woonfunctie omdat hier behoefte aan is, omdat het weinig overlast veroorzaakt en omdat er dan altijd toezicht is;
- Kan oplossing bieden voor behoefte aan tijdelijke woonruimte of wonen op een bijzondere plek (onduidelijk of hier behoefte aan is in de gemeente Voorst);
- Stabiele huurinkomsten financieel aantrekkelijk.

Nadelen van deze variant

- Grote verbouwing nodig die zeker bij een invulling met appartementen de halbeleving van het oorspronkelijke gemaal onmogelijk zal maken. Om de schuur bruikbaar te maken als kantoor is ook een grote verbouwing nodig (daglicht o.a.);
- Voor de verbouwing en afwerking is een aanzienlijke financiële investering nodig;
- Gemaal niet openbaar toegankelijk (wens); historie alleen aan de buitenzijde in zeer beperkte vorm beleefbaar;
- Herinvulling draagt niet bij aan realiseren ambities uit de omgeving voor recreatie en toerisme (wens);
- Herinvulling draagt niet bij aan creëren van ontmoetingsplek voor omwonenden (wens).
- Het waterschap ten aller tijden kunnen beschikken over het pand en directe omgeving, en dan is langdurige huur (met huurbescherming) een groot nadeel. Dit kan wellicht ondervangen worden door enkel tijdelijk te verhuren, als pauzewoning, of via een instelling t.b.v. bijvoorbeeld opvang van gescheiden ouders of een andere specifieke doelgroep.



Wonen in voormalig gemaal Reinier Blok, Krimpenerwaard



Informatiepaneel, Tusschenwater



Kunst in openbare ruimte, Koksijde (B)



Kantoor met industriële sfeer, The Ministry



Voorbeeld van informatiepanelen buiten (pressart)



Invulling op basis van actuele marktvraag

Het gemaal zal op zijn vroegst in 2025 gereed zijn voor de nieuwe functie. De varianten zijn voor een deel gebaseerd op de behoeften, wensen en initiatieven van dit moment. We verwachten dat deze over 4 jaar nog steeds actueel zijn, maar het kan zijn dat zich tegen die tijd een concreet initiatief aandient dat hier niet binnen past. Daarom hieronder een doorkijk naar hoe hiermee om kan worden gegaan.

Proces

- Gemeente en waterschap leggen vast wat de mogelijke invulling kan zijn en er worden duidelijke voorwaarden en wensen geformuleerd (zie Hoofdstuk 5). Selectie vindt plaats op basis van invulling van de wensen en onderbouwing van het totaal.
- Om in contact te komen met mogelijk initiatiefnemers kan vanuit de gemeente en het waterschap actief contact worden gelegd met partijen die interessant zouden kunnen zijn.
- Om de marktvraag in beeld te brengen kan te zijner tijd eventueel een markconsultatie worden gedaan.
- Het is ook mogelijk om een brede openbare oproep te doen voor initiatiefnemers met plannen en ideeën om het gemaal in te vullen en te exploiteren.

Verbindingen

- Er kan ingezet worden in het bereiken en begeleiden van initiatiefnemers uit de (nabije) omgeving.

Exploitatie

- Voorwaarde is dat de invulling de kosten voor beheer en onderhoud dekt.



7 Voorkeursvarianten

In overleg met gemeente, waterschap en Open Kaart zijn we tot twee voorkeursvarianten gekomen, die we in dit hoofdstuk verder inhoudelijk en ruimtelijk uitwerken.

7.1 Twee voorkeursvarianten

Er is gekozen voor twee voorkeursvarianten waarin we een combinatie maakten van de hiervoor beschreven varianten:

1. “Waterbeleving” – ontmoeten en leren in combinatie met bezoeken en plezier (combinatie van variant 1 en 2)
2. “Lokale productie” – met kleinschalige daghoreca, verkooppunt en informatiepunt (combinatie van variant 1 en 3)

De volgende overwegingen hebben daarin een rol gespeeld.

- Variant 1 Informatie- en educatiecentrum: Een informatieve en educatieve functie spreekt zeer aan. Er is behoefte aan, het maakt het gemaal openbaar toegankelijk en het verhaal op een laagdrempelige manier beleefbaar. Maar de exploitatie is zeer kwetsbaar omdat er weinig inkomsten mee worden gegenereerd. Bovendien is de vraag wie het gaat opzetten. Het heeft de voorkeur om de informatie- en educatiefunctie te koppelen aan één van de andere varianten.
- Variant 2 Bezoekerscentrum: Wat aanspreekt is dat het gemaal hiermee een recreatieve functie krijgt die van meerwaarde is voor de regio. Bovendien is het verdienvermogen vanwege de commerciële invulling groter en staat de exploitatie minder onder druk. Maar in deze variant trekt het gemaal mogelijk (te) veel mensen aan. Er is maar beperkte parkeermogelijkheid en er kan overlast ontstaan voor omwonenden. Een iets minder uitbundige functie heeft de voorkeur.
- Variant 3 Lokale productie met kleinschalige dagrecreatie en verkooppunt: Deze functie verbindt het verhaal van waterbeheer met

dat van de vruchtbare grond in polder Nijbroek. Een invulling met lokale productie is sympathiek en inspirerend, en de kleinschalige horeca en het verkooppunt hangen nadrukkelijk samen met de hoofdbestemming. Het gemaal krijgt deels een publieksfunctie, die er qua schaal goed past en waarmee het risico op overlast voor omwonenden beperkt is. Het zou van meerwaarde zijn om deze variant aan te vullen met een kleinschalige informatieve en/of educatieve functie.

- Variant 4 Wonen i.c.m. kantoor: Omwonenden hebben een woonfunctie ter overweging meegegeven. Wat aanspreekt is dat er behoefte aan is, dat er een vorm van toezicht is en er een link is met de voormalige functie. Bovendien is er bij deze functie het minste risico op overlast voor omwonenden. Een woonfunctie is echter niet in lijn met de randvoorwaarden uit hoofdstuk 5. Het gemaal wordt niet publiek toegankelijk, draagt niet bij aan het vertellen van het verhaal en aan het bereiken van ambities uit de omgeving. Bovendien kunnen bewoners overlast ervaren van geluid of trilling als het elektrische gemaal aan staat. Dit is voor het waterschap een te groot risico. Een woonfunctie behoort daarom niet tot de voorkeursvarianten.

In de volgende paragrafen hebben we deze voorkeursvarianten uitgewerkt in een overzicht van functies, een ruimtelijke uitwerking (oppervlakten en mogelijke indeling gebouwen en terrein) en een impressie van hoe dat er uit zou kunnen zien (referentiebeelden). We hebben ook aangegeven welk deel van het verhaal het beste verteld kan worden, welke verbindingen er kunnen worden gelegd en wat de voor- en nadelen van beide varianten zijn.



7.2 Voorkeursvariant 1: “Waterbeleving” – ontmoeten en leren in combinatie met bezoeken en plezier

In deze variant krijgt het gemaal een publieksfunctie met educatie en plezier (edutainment) met het thema ‘water’ als vertrekpunt. De geschiedenis van het gemaal wordt hiermee zo goed mogelijk beleefbaar gemaakt en de ligging aan toeristisch-recreatieve routestructuren wordt optimaal benut. Deze variant richt zich op een brede doelgroep, van jong tot oud.

Functies en vlekkenplan

Het oude stoomgemaal wordt ingericht met:

- Commerciële leisure functies (ca 50% van de beschikbare ruimte) die bij kunnen dragen aan het vertellen van het verhaal, zoals een escape room op het gebied van water, creatieve of sportieve activiteiten, maar ook kookworkshops met lokale producten zijn denkbaar. Het bedienen van de zakelijke doelgroep (teambuilding, vergaderen) en de groepenmarkt (bijv. kinderfeestjes of schoolklassen) is ook mogelijk. De ondernemer moet binnen de kaders van wat in de omgeving mogelijk is (zoals parkeren), de vrijheid krijgen om een passend eigen concept te ontwikkelen. Een goede focus is hierin wel noodzakelijk.
- Een interactieve tentoonstelling (ca 50% van de beschikbare ruimte), gericht op de werking van het gemaalensemble nu en in het verleden, in relatie tot waterbeheer, klimaatverandering en de rol van het Waterschap daarin. Er is ruimte om het verhaal breder te trekken (landbouw, ruimte voor de rivier, IJssellinie), met verwijzingen naar wat daarvan te zien is in de omgeving.

² Het erf biedt in potentie voldoende ruimte voor tientallen parkeerplaatsen, maar zowel vanuit landschappelijk oogpunt en vanuit de gebruiksmogelijkheden is het niet wenselijk om het erf volledig voor parkeren te benutten. Daarnaast is de Bandijk niet geschikt voor het verwerken van grote aantallen motorvoertuigen

Een commerciële invulling is gebaat bij zoveel mogelijk gebruiksmeters. Tegelijkertijd is het belangrijk om rekening te houden met de beleving van het gemaal als een grote ‘hal’ en de beperkte ruimte voor parkeren op het erf² die een directe relatie heeft met het aantal gebruiksmeters. Daarom is het voorstel om in deze variant een zwevende verdieping of doosconstructie te realiseren ter grootte van maximaal de helft van de oppervlakte van de begane grond, oftewel 50 m². Het aantal gebruiksmeters wordt daarmee met de helft vergroot tot ca. 150 m² en past daarmee nog steeds goed bij de beschikbare ruimte voor parkeren. Bovendien blijft de hoogte van de hal beleefbaar en biedt de verdieping een plek om van het uitzicht over de Bandijk naar de IJssel en over het Toevoerkanaal te genieten. Deze ruimte kan worden gebruikt voor de interactieve tentoonstelling, worden verhuurd voor activiteiten en/of worden gebruikt voor de ontvangst van groepen zoals schoolklassen. De indeling van de begane grond is afhankelijk van de commerciële functiemix waarvoor wordt gekozen.

De schuur krijgt een invulling als:

- Kleinschalige daghoreca, ondersteunend aan de leisure en informatieve / educatieve functies van het oude stoomgemaal. Er is ruimte voor een kleine keuken en maximaal 40 gasten aan tafeltjes³. Eventueel kunnen hier incidenteel ook kleinschalige feestjes of recepties of bedrijfsborrels worden georganiseerd, maar geen grootschalige feesten en partijen, en niet tot laat in de avond.

en is daar vanuit de omgeving ook geen draagvlak voor. Onze inschatting is dat circa 35 parkeerplaatsen acceptabel en realistisch zouden zijn.

³ Uitgaande van een oppervlakte van 90 m², 40% keukenruimte (bron: Lightspeed) en 1,25 m² benodigde ruimte per couvert (bron: Misset Horeca).



Op het erf komen:

- Landschappelijk goed ingepaste parkeerplaatsen, bijvoorbeeld door de aan de westzijde gelegen boomgaard door te trekken, en een fietsenstalling met oplaadpunt voor e-bikes;
- Een terras aan het water en deels in de boomgaard, op de zon gelegen, indien mogelijk (deels) zichtbaar vanaf de weg, met een oppervlakte van ca 200 m², dat bij een wat ruimere opzet ruimte biedt aan circa 60 gasten⁴;
- Een buitententoonstelling die in het verlengde ligt van de interactieve binnententoonstelling;
- Een (eenvoudige) waterspeelplaats waar kinderen spelenderwijs kennis kunnen maken met watermanagement;
- Mogelijk een kunstwerk dat verwijst naar de voormalige schoorsteen en dat bijvoorbeeld als ‘photo point’ een bijdrage levert aan de totaalbeleving.

In de directe omgeving van het gemaal is ruimte voor:

- Kleinschalige activiteiten, bijvoorbeeld op of rond het water;
- Suppen / peddelen op het kanaal (kleine afstanden);
- Speurtocht / kinderroute / klompenpad kids met trekpontje;
- Eventueel (verder onderzoeken):
 - Mogelijkheden voor het realiseren van een aanlegsteiger voor de pleziervaart aan de oostzijde van de Bandijk waar het Toevoerkanaal in de IJssel uitmondt; in combinatie met een veilige oversteekplaats over de Bandijk;
 - De mogelijkheid om samen te werken met de eigenaar van de uiterwaarden voor activiteiten (IJsellandschap).

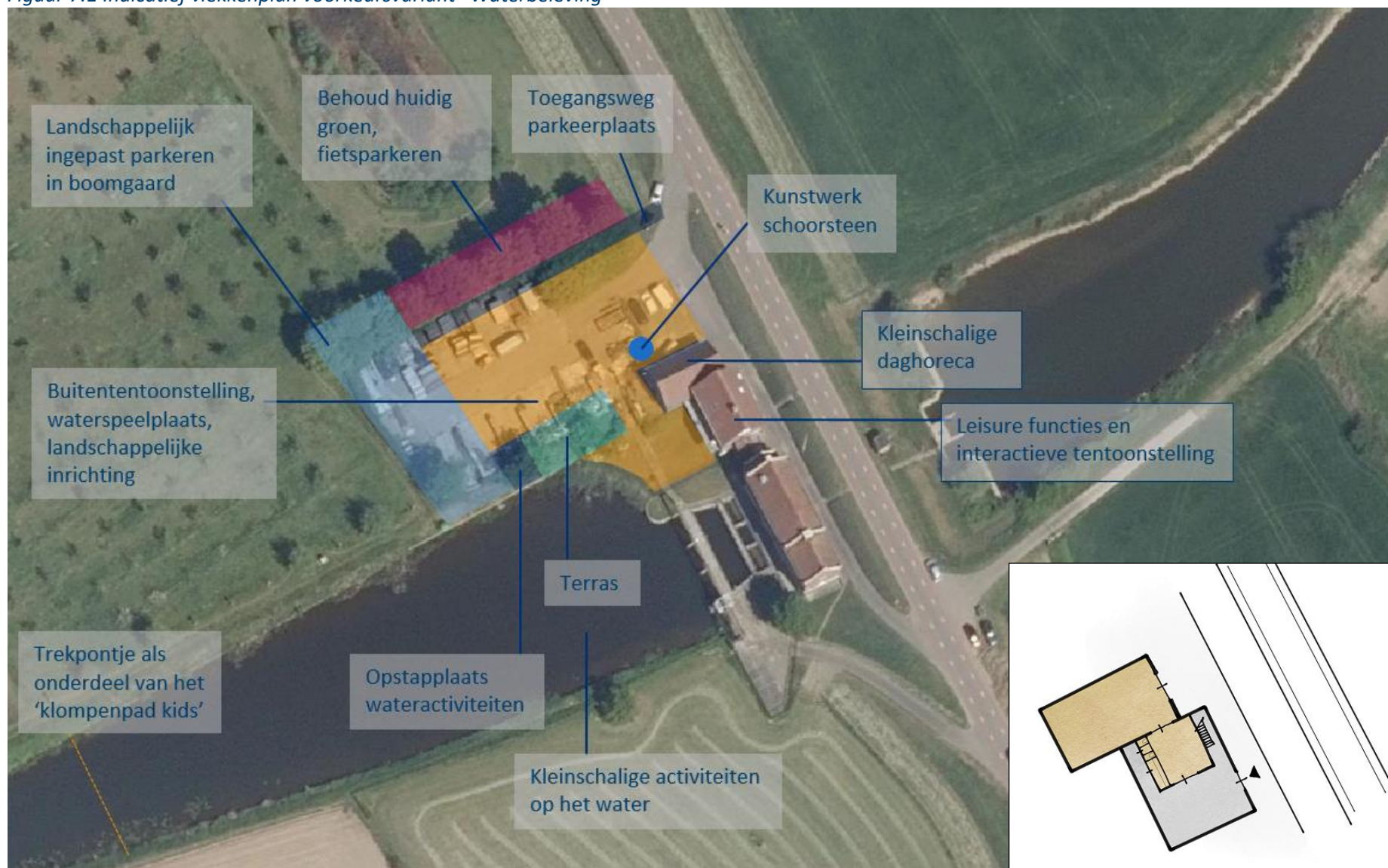
⁴ De kleine keuken is de beperkende factor, maar een groter terras met ruimte voor meer gasten is ook minder passend gezien het aantal parkeerplaatsen en de wens om de horecafunctie kleinschalig en ondergeschikt te houden.

Tabel 7.1 Overzicht functies voorkeursvariant “Waterbeleving”

Locatie	Type functie/invulling	Schatting oppervlakte
Hoofdgebouw	Commerciële leisure functies	75 m ²
	Interactieve tentoonstelling, deels multifunctionele ruimte	75 m ²
Schuur	Kleinschalige daghoreca	90 m ² (40 gasten)
Erf	Ruim opgezet terras	200 m ² (60 gasten)
	Buitententoonstelling	500 m ²
	Eenvoudige waterspeelplaats	500 m ²
	Landschappelijke inrichting	500 m ²
	Landschappelijk parkeren	700 m ² (35 plaatsen)
	Behoud huidig groen, fietsparkeren	500 m ²
	Toegangsweg erf, parkeerplaats en voorzijde gemaal	300 m ²

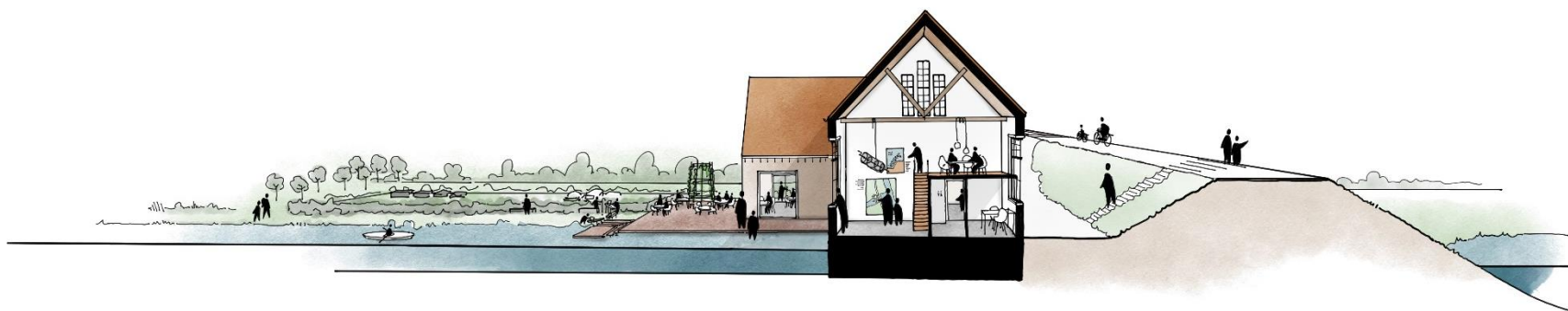
In tabel 7.1 is een overzicht opgenomen van de functies en de oppervlakte per functie. Het vlekkenplan in figuur 7.1 geeft aan hoe dit er ruimtelijk uit zou kunnen zien. Maar er zijn uiteraard ook andere varianten voor indeling van het erf mogelijk.

Figuur 7.1 Indicatief vlekkenplan voorkeursvariant "Waterbeleving"



N.B. Richting 2025 wordt de Bandijk heringericht en komen er snelheidsbeperkende voorzieningen. Dit wordt meegenomen in het ontwerp van de buitenruimte bij het gemaal.

Dwarsdoorsnede van het gemaal en omgeving, voorkeursvariant “Waterbeleving”



Verbindingen

We zien bij deze variant de volgende mogelijkheden voor verbindingen met de omgeving:

- Verbinding met de molen met wandelroutes en bij activiteiten op het kanaal;
- Fiets- en wandelroutes langs polder Nijbroek, over de dijk, en andere locaties uit het verhaal;
- Qua functionele verbindingen kan gedacht worden aan een samenwerking met het IVN (afdeling Apeldoorn) en basisscholen voor educatieve activiteiten. Voor de invulling van de tentoonstellingen heeft het Waterschap een belangrijke rol, en kan de verbinding worden gezocht met de historische vereniging Voorst.

Investering, exploitatie en beheer

- Er moet een ondernemer gezocht worden die dit wil exploiteren;
- Commerciële exploitatie, circa 5 dagen per week open;
- De horeca is klein, maar in combinatie met de leisurefuncties (groepenmarkt) wel zelfstandig te exploiteren;

- Voor de tentoonstelling hoeft niet per definitie entree geheven te worden, als mede hierdoor meer betalende gasten voor de horeca en leisurefuncties worden getrokken;
- Door de commerciële invulling kan een wat hogere huuropbrengst worden gerealiseerd;
- Voor het inrichten van de interactieve tentoonstelling (en periodiek vernieuwen daarvan) zijn fondsen en subsidies nodig;
- Het terrein wordt door de uitbater onderhouden.

Voordelen van deze variant

- Gemaal wordt geheel openbaar toegankelijk én krijgt een publieksfunctie (conform wens);
- De potentie van de plek voor recreatie en toerisme wordt met deze variant optimaal benut (doelgroep harmoniezoeker, plezierzoeker) en daarmee draagt deze variant bij aan ambities uit de omgeving op dat vlak;
- Watererfgoed en verhaal worden beleefbaar, locatie voor waterschap om zich te laten zien;

- De commerciële invulling maakt het haalbaarder om de kosten voor beheer en onderhoud te dekken.

Nadelen van deze variant

- Voor een commerciële functie zijn zoveel mogelijk gebruiksmeters wenselijk, er zal dus een investering nodig zijn om in het gemaal een zwevende verdieping te maken;
- De interactieve tentoonstelling vraagt een relatief hoge investering voor ontwerp en uitvoering;
- De exploitant heeft voldoende ruimte nodig om op een eigen manier invulling te geven aan het concept, hierdoor is e.e.a. op dit moment nog wat minder concreet;
- Deze functie brengt reuring met zich mee; met name in het weekend worden er bezoekers ontvangen. Om het commercieel uit te baten, zijn voldoende bezoekers nodig. Het aantal parkeerplaatsen moet beperkt zijn, en ook over het gebruik van het water en eventuele muziek op het terras moeten goede afspraken met omwonenden gemaakt worden;
- Als entree wordt geheven, is de drempel om het te bezoeken hoger (minder toegankelijk).





7.3 Voorkeursvariant 2: “Lokale productie” met kleinschalige daghoreca, verkooppunt en informatiepunt

In deze variant wordt het gemaal omgevormd tot unieke locatie voor kleinschalige lokale productie, die gebruik maakt van producten uit de streek. Het waterverhaal wordt hier gekoppeld aan het belang van water voor het verbouwen van voedsel en dat verhaal kan hier beleefd en geproefd worden. Met name de ‘inzichtzoeker’ wordt daarmee goed bediend, maar afhankelijk van het type productie kan ook een bredere doelgroep worden aangetrokken.

Functies en vlekkenplan

Het oude stoomgemaal wordt ingericht met:

- Lokale (ambachtelijke) productie en bijbehorende opslag (50% van de begane grond). Zoals een ciderij of koffiebranderij. Het kan één producent zijn, of meerdere kleine producenten. Er zijn ook mogelijkheden om productie te combineren met dagbesteding. Mogelijk kan een glazen wand gerealiseerd worden om de beleving van de ‘hal’ te behouden en waarmee zicht wordt gecreëerd op de productie/opslagruimte.
- Combinatie van informatiepunt, winkeltje en (koffie)bar (50% van de begane grond gemaal). Hier wordt het verhaal verteld van de techniek van het gemaal en het belang van waterbeheer voor land- en tuinbouw. In het winkeltje worden lokaal geproduceerde producten te koop aangeboden. De bar is met name in de weekenden geopend voor passanten. Mocht er een activiteit plaatsvinden waarvoor lunch, diner of buffet aan de orde is, dan wordt dit afgenomen bij één van de horecagelegenheden in de buurt.
- Publieksfunctie in de vorm van rondleidingen en proeverijen (entresol optioneel). Net als in de eerste variant komt er bij voorkeur een entresol met uitzicht op een deel van de productieruimte (en over de IJssel en het Toevoerkanaal), die wordt gebruikt als ontvangstruimte

en waar ook proeverijen gehouden kunnen worden. Mogelijk kan ook de horeca op de begane grond hiervoor benut worden. Een entresol is dan niet per se nodig, maar is wel een relatief goedkope manier om extra ruimte te creëren en het uitzicht over de IJssel terug te brengen.

De schuur krijgt een invulling als:

- Productieruimte en opslag, zodat hiervoor in totaal zo’n 140 m² beschikbaar is. Deze ruimte is door de stenen muren meer besloten en geschikt voor handelingen die conform de richtlijnen voor voedselverwerking om een afgesloten ruimte vragen. Er is een interne verbinding met de productie- en opslagruimte in het gemaal.

Op het erf komen:

- Een klein terras aan het water, aan de achterzijde van het gemaal, dat bereikbaar is via het gebouw zelf. Bij een wat ruimere opzet biedt het terras ruimte aan 50 gasten. Zo kunnen ’s zomers meer passanten worden bediend en kan het eventueel dienst doen als biertuin;
- Aan de voorzijde van het gemaal picknickbanken en eventueel een automaat met flesjes sap, als laagdrempelig rustpunt voor fietsers dat ook doordeweeks toegankelijk is (onbemand);
- Landschappelijke inrichting, met plek voor kleine food-gerelateerde activiteiten zoals foodtrucks, plukdagen in de boomgaard of een streekproductenroute (in samenwerking met de Molen);
- Een buitententoonstelling die meer tekst en uitleg geeft bij het waterverhaal. Ook het elektrische gemaal wordt hierbij betrokken, bijvoorbeeld door middel van een (deels) glazen gevel die een doorkijk biedt of een korte film over de werking van het gemaal, en misschien zelfs een maquette (die bestand is tegen weer en wind en vandalen);
- Landschappelijk goed ingepaste parkeerplaatsen, bijvoorbeeld door de aan de westzijde gelegen boomgaard door te trekken, en een fietsenstalling met oplaadpunt voor e-bikes.



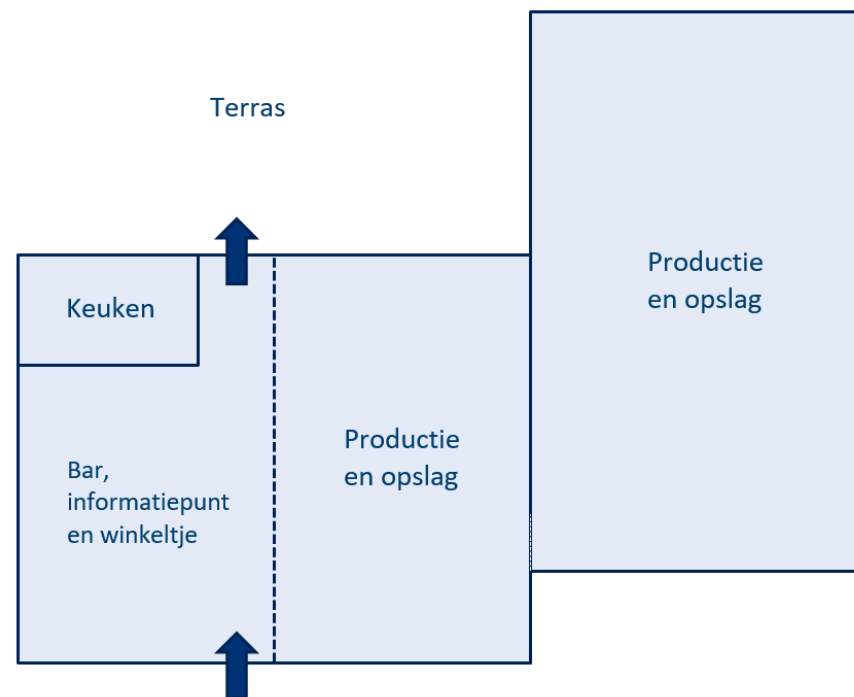
Tabel 7.2 Overzicht functies voorkeursvariant “Lokale productie”

Locatie	Type functie/invulling	Schatting oppervlakte
Hoofdgebouw	Productie en opslag	50 m ² (beg. grond)
	Informatiepunt, winkeltje en (koffie)bar en keuken	50 m ² (beg. grond)
	Ruimte voor startpunt rondleidingen en proeverijen	50 m ² (entresol, optioneel)
Schuur	Productie en opslag	90 m ²
Erf	Terras aan het water	200 m ² , 50 gasten*
	Buitententoonstelling	500 m ²
	Landschappelijke inrichting met ruimte voor activiteiten	1.000 m ²
	Landschappelijk parkeren	700 m ² , 35 plaatsen
	Behoud huidig groen, fietsparkeren	500 m ²
	Toegangsweg erf, parkeerplaats en voorzijde gemaal (picknickbanken)	300 m ²

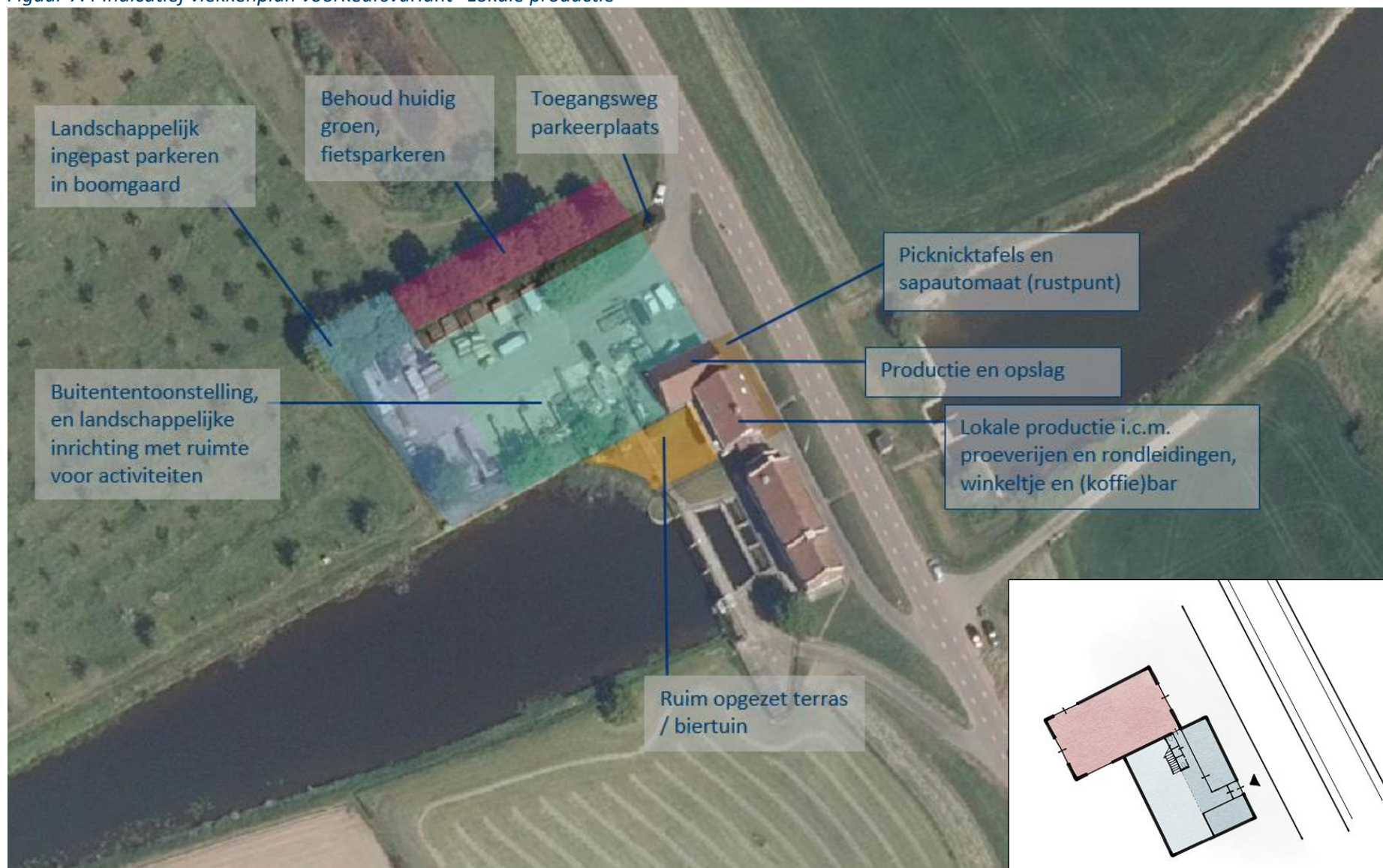
* De keukenruimte is hierin de beperkende factor

In tabel 7.2 is een overzicht opgenomen van de functies en de oppervlakte per functie. Figuur 7.3 geeft aan hoe de verdeling van de functies over het gemaal en de schuur eruit zou kunnen zien. Het vlekkenplan in figuur 7.4 laat zien hoe de indeling van de buitenruimte eruit zou kunnen zien. Maar er zijn uiteraard ook andere varianten voor indeling van de gebouwen en het erf mogelijk.

Figuur 7.3 Mogelijke indeling gebouwen voorkeursvariant “Lokale productie” (excl. entresol)

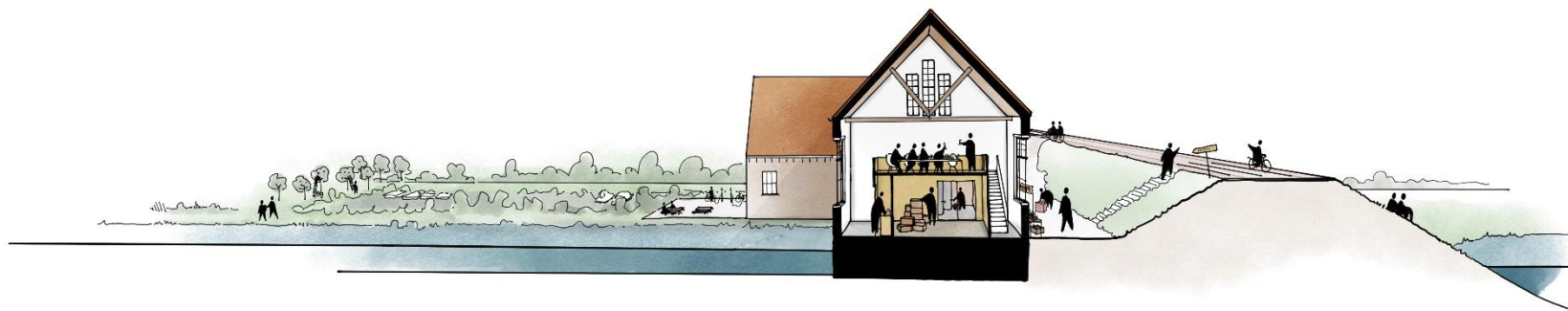


Figuur 7.4 Indicatief vlekkenplan voorkeursvariant "Lokale productie"



N.B. Richting 2025 wordt de Bandijk heringericht en komen er snelheidsbeperkende voorzieningen. Dit wordt meegenomen in het ontwerp van de buitenruimte bij het gemaal.

Dwarsdoorsnede van het gemaal en omgeving, voorkeursvariant “Lokale productie”



Verbindingen

- Een wandelroute naar Polder Nijbroek (waar het water naartoe gaat), met points of interest langs de route met (online) informatie;
- Het gemaal wordt als ‘vasthouder’ onderdeel van het recreatieve netwerk en legt de verbinding met de klompenpaden en het fietsknooppuntennetwerk in de omgeving;
- Functionele verbinding met afnemers en toeleveranciers (bijv. land- en tuinbouw) in de omgeving, eventueel rondleidingen bij bedrijven in de buurt (toer langs de boer), verbinding met Molen de Ooievaar waar ook met streekproducten wordt gewerkt.

Investing, exploitatie en beheer

- Mogelijk is basis-afwerking van het casco van het gemaal voldoende, waardoor de investeringskosten en onderhoudskosten relatief laag zullen zijn (m.u.v. eventuele glazen wand en entresol);
- Gemaal, schuur en erf worden verhuurd aan een ondernemer voor de productie;

- Verkooppunt, kleine horeca en infopunt open in het weekend en wanneer het de ondernemer uitkomt (op afspraak)
- Mogelijk moeten kleinschalige horeca en verkoop punt op vrijwilligers of samenwerkingsverband draaien als producent dit niet zelf wil exploiteren;
- Voor beheer van de landschappelijke inrichting kan verkend worden of samenwerking met de burens of Stichting IJssellandschap een optie is.

Voordelen van deze variant

- Er is op dit moment een lokale producent met een concrete huisvestingsbehoefte, die goed zou kunnen passen bij het gemaal;
- Wanneer producten uit de omgeving worden verwerkt, is er een duidelijke link met de omgeving;
- Gemaal krijgt gedeeltelijk een publieksfunctie;
- Herinvulling draagt deels bij aan realiseren ambities uit de omgeving voor recreatie en toerisme en het creëren van voorzieningen voor de inzichtzoeker (wens);
- Huurinkomsten stabiel, dekken de kosten voor beheer en onderhoud.

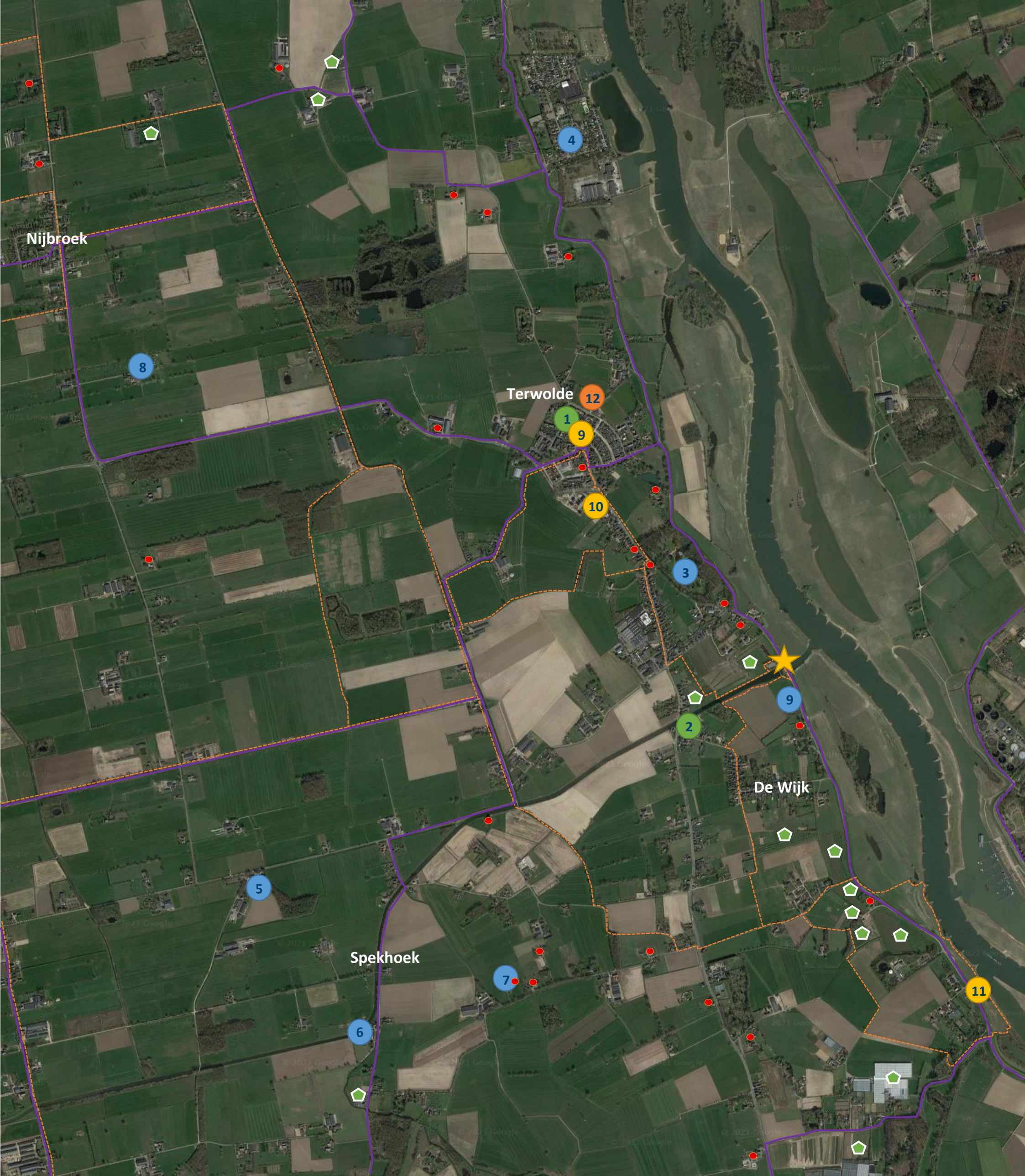
Nadelen van deze variant

- Gemaal maar beperkt openbaar toegankelijk (wens); historie alleen beleefbaar tijdens rondleidingen, proeverijen en deels tijdens openingstijden horeca;
- Deze functie draagt niet direct bij aan creëren van ontmoetingsplek voor omwonenden (wens), al zouden de ontvangstruimte en het erf daar wel voor kunnen worden gebruikt.
- De locatie van het gemaal ligt niet in het 'ambachtscluster' waar door Veluwe-op-1 op wordt ingezet. Toch is een lokale productiefunctie wel een geschikte invulling voor het gemaal. Bovendien kan mogelijk ook weer de verbinding worden gelegd met andere ambachten verderop in de IJsselvallei.









Gemaal

Routestructuren



Fietsknooppuntennetwerk



Klompenpaden

Monumenten



Kerk van Terwolde



Molen de Ooievaar



Rijksmonumentale
boerderijen

Landschap / agrarisch



Boomgaard / kwekerij
(greep uit de vele)

Overnachten



B&B Landgoed Matanze



Recreatiecentrum De
Scherpenhof



Gastenverblijf Huize de Kaa



Hoeve De Ruiterkolk



Groepsverblijf Donkelsgoed



Recreatieboerderij De Weerd



B&B De Steltenberg

Horeca



Restaria de Zoete Inval



Brasserie Kriebelz



't Nieuwe Diekhuus

Overig



Sportvereniging Terwolde

Verderop: Houtzagerij en
Klompemaking Wilpsche Dijk

Bijlage 1:
Functies in de omgeving