



De Varsselderse Molen

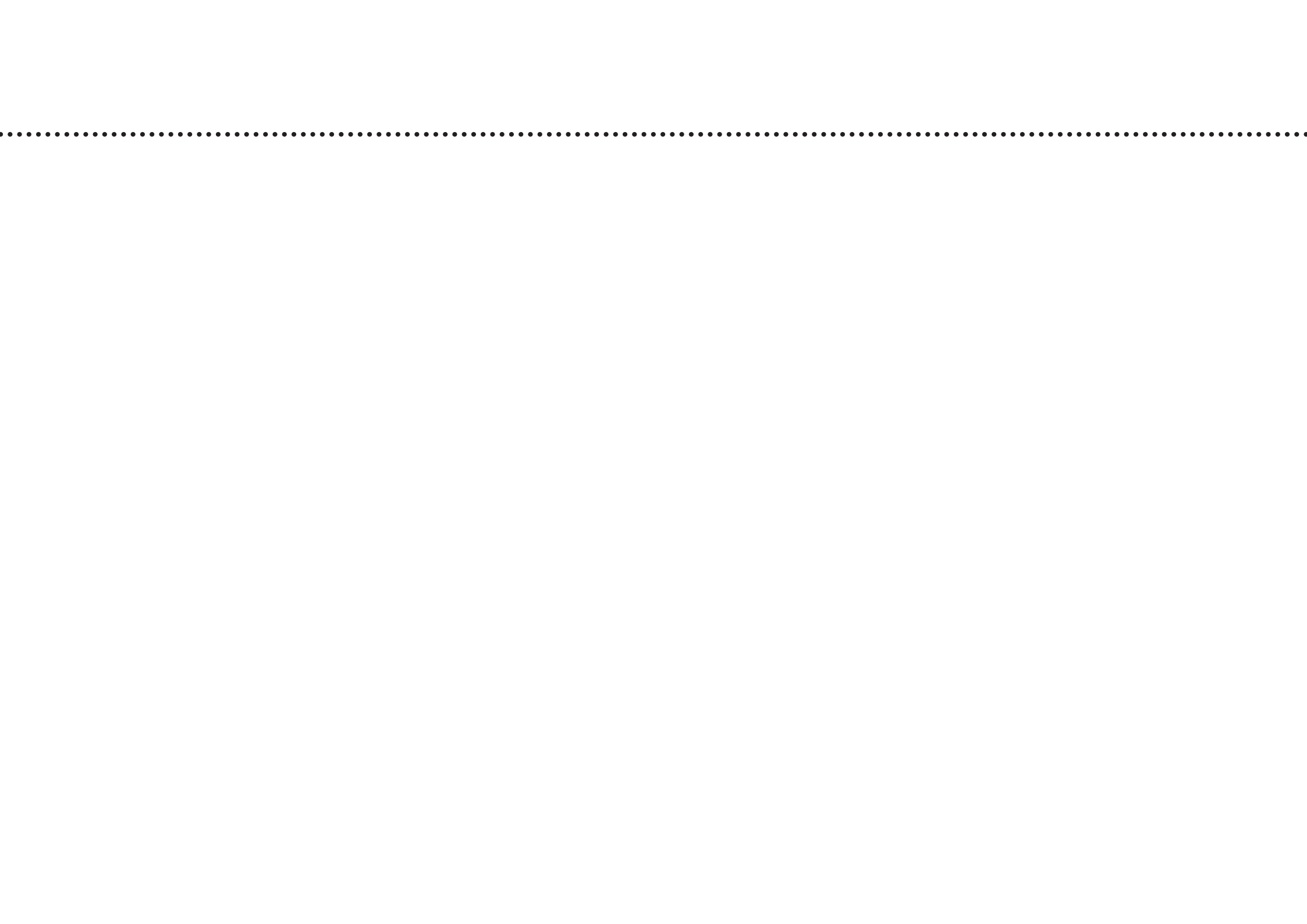
ontwikkeling van een historische locatie

De Varsselderse Molen

ontwikkeling van een historische locatie

Huissen, 15 januari 2010

opgesteld in opdracht van: dhr. W. Hendriksen



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
2.	Landschap	9
3.	Dorp	17
4.	Molenterrein	25
5.	Visie	39
6.	Ontwikkelingsrichtingen	43
7.	Tot slot	53
	 Bronnen	 54
	Colofon	54



1.1. Aanleiding

In de kern Varsselder (gemeente Oude IJsselstreek) staat aan de Hoofdstraat een oude molen. De eigenaar van de molen en het omliggende terrein is voornemens op deze locatie woningen te ontwikkelen. Hoewel molenkap en wieden ontbreken is de molen(romp) een rijksmonument en valt de omgeving van de molen (molenbiotoop) onder de bescherming van de Gelderse molenverordening. Dit stelt beperkende randvoorwaarden aan de ontwikkeling van het molenterrein. In hun pré-advies (d.d. 12 maart 2009) ten aanzien van deze ontwikkeling geven RACM, provincie en Gelders Genootschap aan dat zij bereid zijn mee te denken aan “een ontwikkeling van de locatie waarbij de molen op passende wijze herbestemd wordt en voor de omgeving van de molen een cultuurhistorisch passend stedenbouwkundig plan komt”. Hoewel men positief staat ten aanzien van het initiatief tot restauratie en herbestemming van de molen worden de voorliggende plannen op deze punten als onvoldoende beoordeeld. Geadviseerd wordt een studie te laten verrichten die inzicht biedt in de cultuurhistorische kwaliteiten en kansen van deze locatie.

1.2 Opgave en werkwijze

De heer Hendrixen heeft als eigenaar van de locatie aan landschapsarchitect Abe Veenstra gevraagd een dergelijk onderzoek te verrichten. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze rapportage samengebracht. De opgave hierbij was de ontwikkelingsgeschiedenis van de plek te onderzoeken, de huidige ruimtelijke karakteristiek te duiden en op basis van deze analyse een aantal ontwikkelingsrichtingen te schetsen. Het rapport dient daarmee als uitgangspunt voor een verdere (aangepaste) planvorming voor de locatie.

De rapportage is tot stand gekomen op basis van kaart- en literatuurstudie en eigen veldwaarnemingen. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met de dhr. J. Heijdra, molendeskundige van de provincie Gelderland, en dhr. J. Westerman en mevr. B. Overbeek van het Gelders Genootschap. Ook is informatie ingewonnen bij de oudheidkundige vereniging OVGG.

De resultaten komen in de volgende hoofdstukken aan bod, waarbij wordt gestart met een analyse van de plek. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar drie verschillende schaalniveaus: het landschap, het dorp en het molenterrein. Op elk schaalniveau wordt de ontwikkelingsgeschiedenis in beeld gebracht en worden de huidige ruimtelijke karakteristiek beschreven. In het visie-hoofdstuk wordt, op basis van deze analyse, een aantal uitgangspunten voor de locatie geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn vervolgens op verschillende manieren uitgewerkt in een drietal ontwikkelingsschetsen voor de locatie.

De analyse van de plek is verricht op drie schaalniveaus: die van het landschap, het dorp en het molenterrein. In de hierna volgende hoofdstukken komen deze schaalniveaus achtereenvolgens aan bod. Gezien de opgave ligt de nadruk bij de analyse op de lagere schaalniveaus.

2 | Het landschap



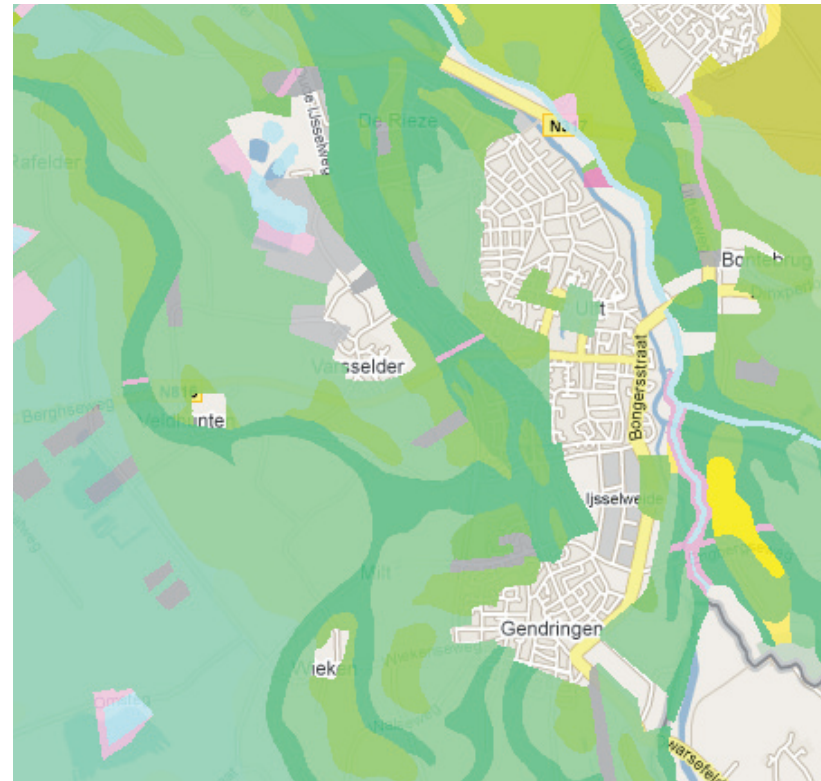
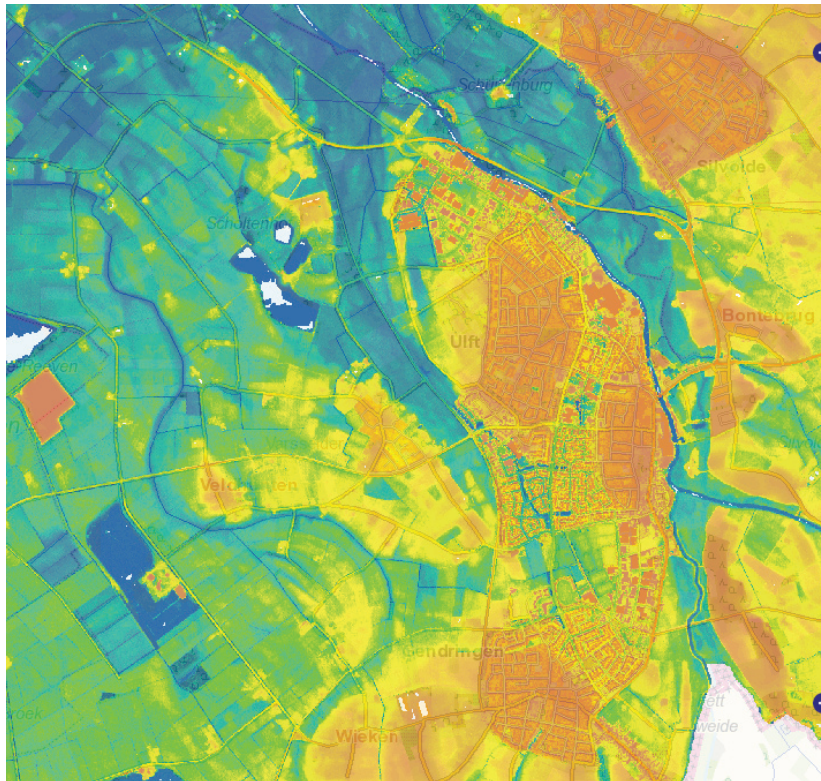
2.1 Ondergrond

De basis van het huidige landschap is gelegd in de laatste ijstijden. Grote ijsmassa's drongen vanuit het noorden het land in en dwongen de bestaande rivierlopen af te buigen in westelijke richting. Het materiaal dat voor de gletscher werd opgestuwd vormde plaatselijk hoge wallen, zoals de stuwwal van Montferland. Na het smelten van het ijs bleef een diep dal achter waarin de rivier de Oude IJssel weer haar loop heeft gevonden. Aanvankelijk heeft de rivier een vlechtend karakter; een patroon dat op de geomorfologische kaart goed te zien is. De rivier zette rivierzanden af die tijdens droge perioden konden verstuiwen, waardoor een licht golvend dekzand landschap kon ontstaan. Aan met name de linkeroever van de Oude IJssel ontstonden rivierduinen. Aan de rechteroever zijn lage

stroomruggen te vinden die geleidelijk overgaan in de hogere zandgronden van het Oost-Nederlands Plateau. In latere perioden zijn door de rivier vooral oude rivierkleigronden in het gebied afgezet. In de lagere gelegen delen ontstonden zo de komgronden.

Op de hoogtekkaart zijn de hogere gronden aan de rechteroever van de Oude IJssel goed te zien. Ook de oude rivierlopen zijn als laagtes tussen de kernen van Varsselder, Gendringen en Ulft goed zichtbaar.

Bodemkundig gezien behoren de gronden in het gebied grotendeels tot de oude rivierkleigronden (poldervaag en ooivaaggronden) met grof zand binnen 40 – 120 cm. De rivierduinen zijn geclassificeerd als vorstvaaggronden en bestaan uit vnl. grof zand.



2.2 Historie

De ondergrond zoals hierboven beschreven vormt het vertrekpunt van de occupatiegeschiedenis van het gebied. Historische kaarten weer- spiegelen dan ook het patroon van de ondergrond. De oudste nederzet- tingen zijn te vinden op de hogere en drogere plekken in het landschap. Kernen als Ulft, Gendringen en Varsselder vinden hun oorspong op oude rivierduinen. Gendringen is daarbij van oudsher de belangrijkste op de splitsing van de (bevaarbare) Oude IJssel en A-strang. De lagere gronden (komgronden) zijn voornamelijk als weidegrond in gebruik. Akkerbouw vindt plaats op de hogere gronden. Langs de Oude IJssel ontwikkelen zich al vroeg industriële activiteiten. In komgrondgebieden werd klei gewon- nen voor de baksteenfabricage. In lagere delen waar water stagneert zijn moerassen ontstaan (broekgebieden). Hierin werd plaatselijk moerasijzer- erts gewonnen ten behoeve van de ijzergieterijen, zoals die in Ulft. Later wordt de erts ook vanuit het buitenland betrokken en wordt een tweede gieterij opgericht. De metaalindustrie neemt in het gebied een grote vlucht. Veel fabrieksarbeiders hebben er een bescheiden agrarisch bedrijf naast, vanwege de lage beloning in de industrie.

De belangrijkste historische verbinding is die van Etten via Ulft naar Gendringen (via de Ulftsestraat / Ulftseweg / Zwanenburgseweg). Vanaf omstreeks 1830 wordt deze weg verhard. Beklinkering van andere be- langrijke wegen in het gebied vindt plaats vanaf het midden van de 19^e eeuw. De Varsselderweg komt pas laat aan de beurt: in 1908. Aanvankelijk is de Oude IJssel belangrijk als scheepvaartroute. Door verzanding en lage waterstanden is deze betekenis in de loop der tijd afgenomen.

Een historische kaartvergelijking laat een aantal opvallende ontwikkelin- gen zien. Met name vanaf de jaren '60 is er sprake van een forse toename van de bebouwing bij Ulft en Gendringen. De kernen zijn in de loop der tijd via een bedrijventerrein aan elkaar vastgegroeid. De linkeroever van de Oude IJssel heeft daarmee een verstedelijkt karakter gekregen. In sa- menhang met de uitdijende bebouwing is ook de infrastructuur toegenomen. De belangrijkste routes volgen niet langer de historische tracés; een aantal doorgaande (provinciale) wegen, buiten de kernen om, vormen nu

de belangrijkste verbindingen.

Het agrarisch grondgebruik is veranderd. Schaalvergroting in de land- bouw komt tot uitdrukking in minder boerenbedrijven op grotere kavels. Daar waar het grondgebruik op de historische kaarten nog nadrukkelijke de natuurlijke bodemgesteldheid volgt (akerbouw op de hogere zandi- gere gronden, weidebouw in de lagere delen) is dat onderscheid in de huidige situatie niet meer herkenbaar.

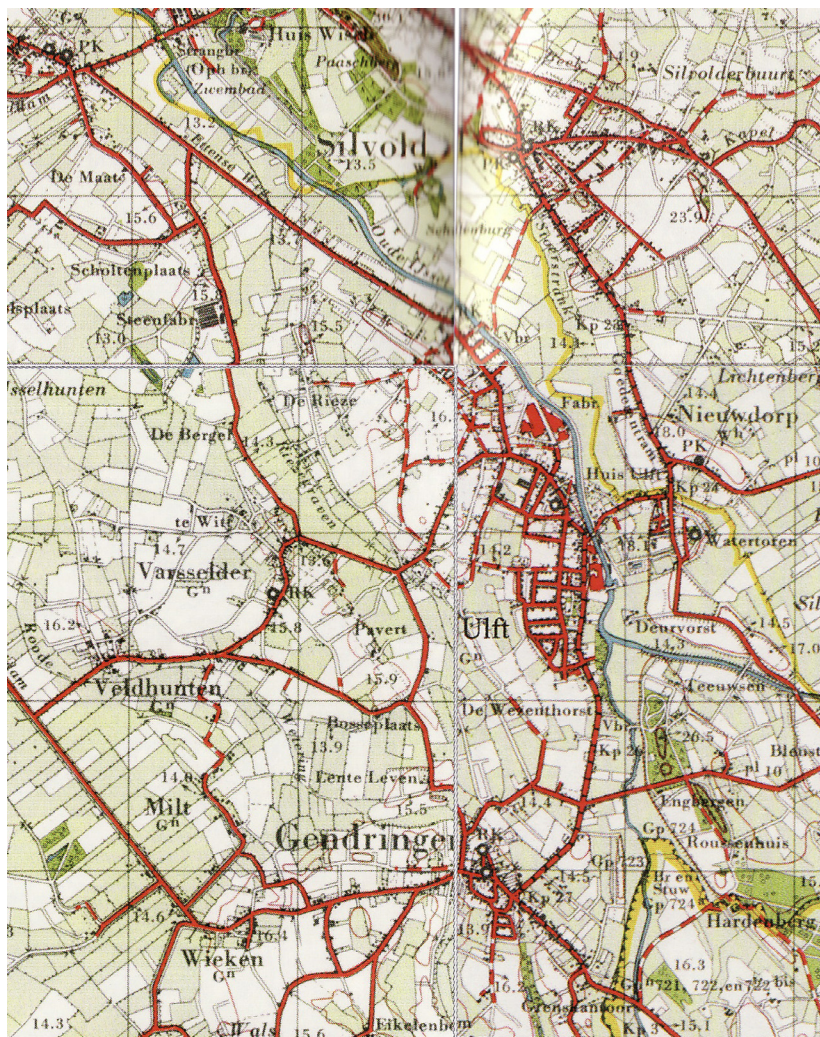




1845



1900



1960

2007

2.3 Ruimtelijke karakteristiek

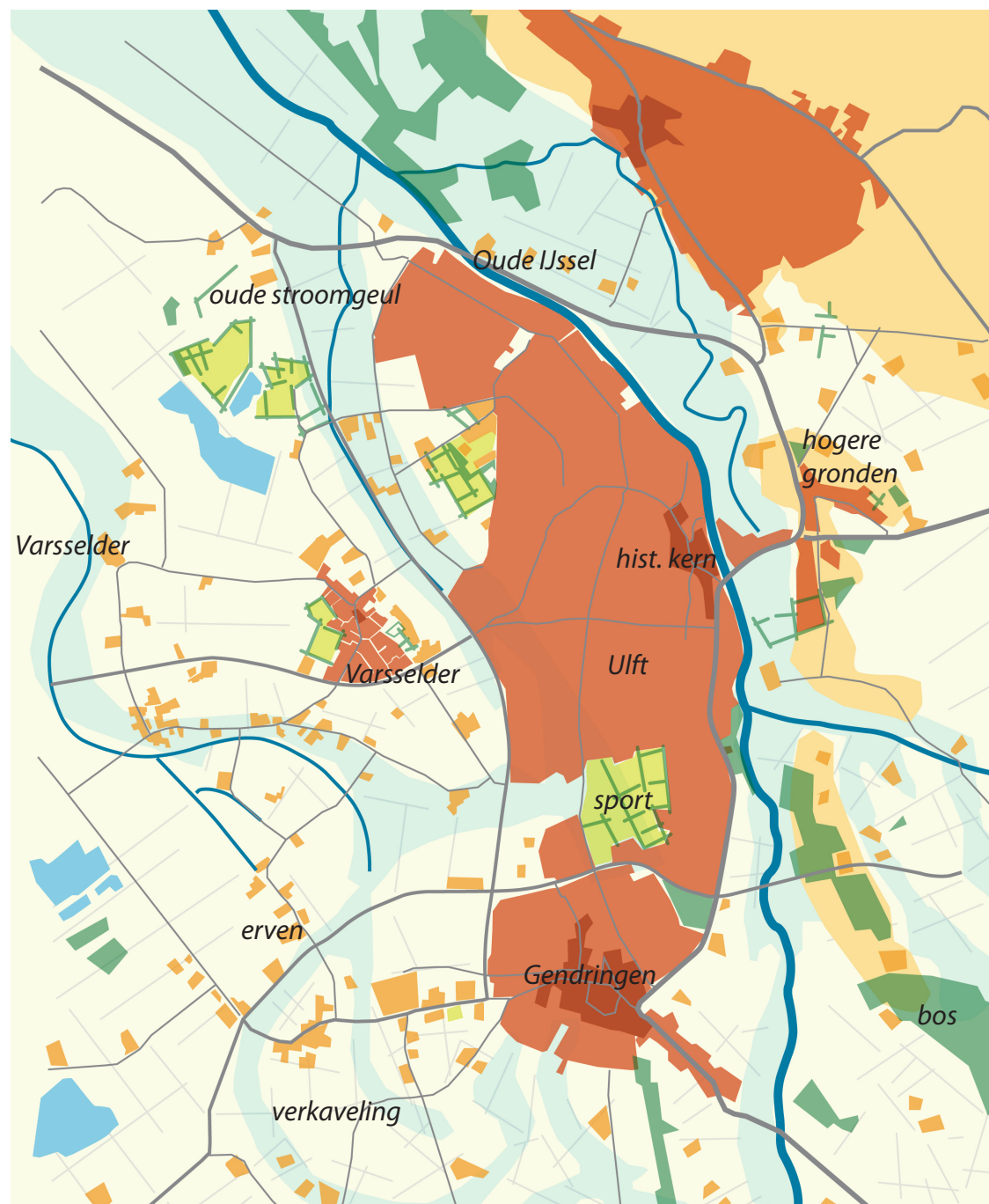
Het huidige beeld van het landschap rondom Varsselder laat grote verschillen zien. Ten oosten van de kern is er sprake van een sterke verdichting: de kernen Ulft en Gendringen vormen een aaneengesloten bebouwd gebied langs de oevers van de Oude IJssel. Een smalle strook langs de provinciale weg scheidt Varsselder van Ulft. Ten westen van het dorp is er juist sprake van een open agrarisch landschap met een vrij regelmatige verkavelingstructuur.

Verspreid over het gebied liggen verschillende erven, soms in clusters bij elkaar zoals bij het buurtschap Veldhunten. Enkele monumentale boerderijen in het gebied zijn te vinden aan de noordrand van het dorp, tussen Varsselder en Gendringen en in het buurtschap Veldhunten. Enkele wegen in gebied zijn fraai beplant. Samen met de beplante erven vormen zijn de voornaamste beplantingsstructuren in dit gebied.

2.4 Conclusie

Het landschap rondom Varsselder is sterk gevormd door de Oude IJssel. Het dorp ligt daarbij van oorsprong op een oud rivierduin. Ten oosten van de kern is er sprake van een sterke verdichting door de bebouwing van Ulft. Het landschap ten westen van de kern wordt gekenmerkt door een grotere openheid en een agrarisch karakter. De onderliggende structuren zijn in de loop der tijd sterk minder geworden, door schaalvergroting, verstedelijking en veranderend grondgebruik. De historische erven vormen nog steeds belangrijke elementen in het landschap; de erfbeplantingen en (deels) monumentale boerderijen zijn karakteristieke elementen in het gebied.

Landschapsstructuur





3 | Het dorp

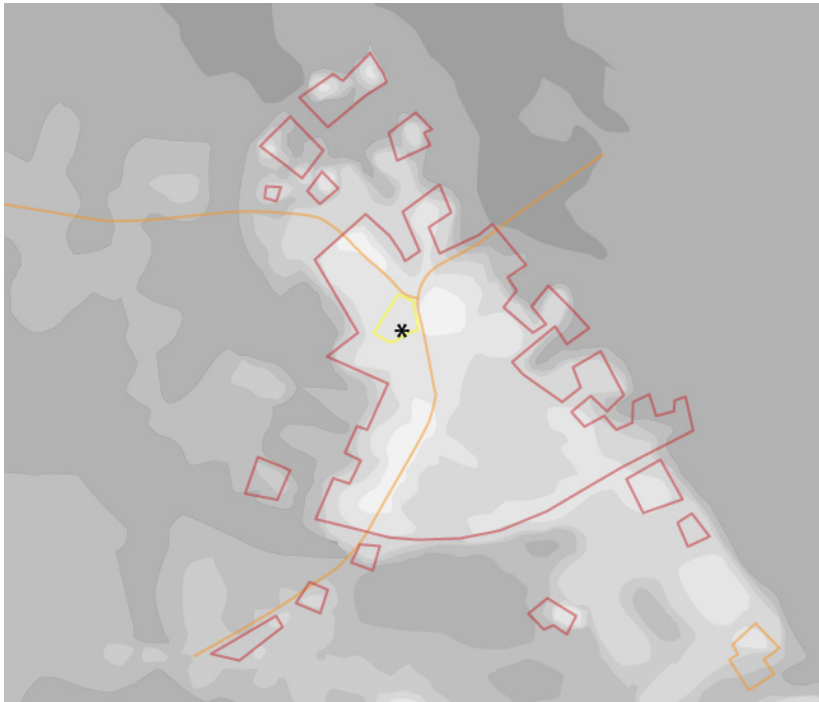


3.1 Historie

Varsselder is een dorp met ongeveer 800 inwoners. Het is een relatief jong dorp met als belangrijkste doorgaande structuur de Hoofdstraat, die het dorp verbindt met Ulft en in zuidelijke richting met Gendringen. Langs de zuidrand van het dorp loopt de N816 (Berghse Weg) van Ulft naar 's-Heerenberg. Op iets grotere afstand loopt aan de oostzijde de N817 (Ulft–Gendringen).

Varsselder is ontstaan op een oude rivierduin langs de Oude IJssel. Patronen in de ondergrond laten zien dat er eigenlijk sprake is van een eiland omgeven door een geulenpatroon van de rivier. De rivier is nu niet meer zichtbaar maar in de hoogteligging is de rivierduin nog herkenbaar; de oudste delen van het dorp liggen op de hoogste gronden.

hoogteligging Varsselder



De eerste bebouwing concentreerde zich met name aan de noordkant van wat nu als het dorp beschouwd wordt. Al in de 15^e eeuw wordt van Varsselder als buurtschap melding gemaakt. Een clustering van enkele boerderijen is op historische kaarten te zien langs de Hoofdstraat en de Hesterweg. De boerderijen liggen op lokale verhogingen, precies op de overgang van hogere naar lagere gronden. Historische kaarten laten een kleinschalig verkavelingspatroon op de hogere gronden zien, met verspreide boerderijen, onderling verbonden door verharde maar veelal ook onverharde wegen. De kaarten laten verder kleine bosclementen en perceelsrand beplantingen (houtwallen) zien. Opvallend is dat de verbinding richting Ulft plaatsvindt via een weg dwars door het lager gelegen gebied, richting het buurtschap de Pol.

cluster historische boerderijen aan de noordrand, situatie omstreeks 1845



De molen, die dateert uit 1866, vormt één van de eerste bijzondere elementen in het dorp. De molenaar fungeerde tevens als bakker, winkelier en caféhouder en vervulde dus een belangrijke rol in de toen nog kleine gemeenschap. In 1901 wordt er in het dorp vervolgens een school, met schoolplein en onderwijzerwoning, gerealiseerd. In 1918 wordt een pastorie gebouwd en de kerk komt in 1927 gereed. Het vormt de aanloop tot een verdere ontwikkeling van het dorp. Aanvankelijk betreft het hier de ontwikkeling van lintbebouwing langs de Hoofdstraat. Het kaartbeeld van het dorp uit de 60-er jaren laat nog een bescheiden ontwikkeling langs de Hoofdstraat zien van nieuwe bebouwing. Vanaf de vijftiger en zestiger jaren vinden er meer planmatige uitbreidingen plaats; eerst langs de Leemlandseweg, later langs de Vicarisweg en de Pastoor Balkstraat.

Langs de Berghseweg worden in de jaren 60 bungalows gebouwd. Met de bestemmingsplannen 'De Pavert' en 'Vicarisweg' worden in de jaren 70 en 80 nieuwe straten aan het dorp toegevoegd en breidt het dorp zich in oostelijke richting uit. In de jaren 90 wordt invulling gegeven aan het plan 'Achter de Molen', waarbij er vrijstaande woningen en tweekappers worden gebouwd in de directe omgeving van de molen.

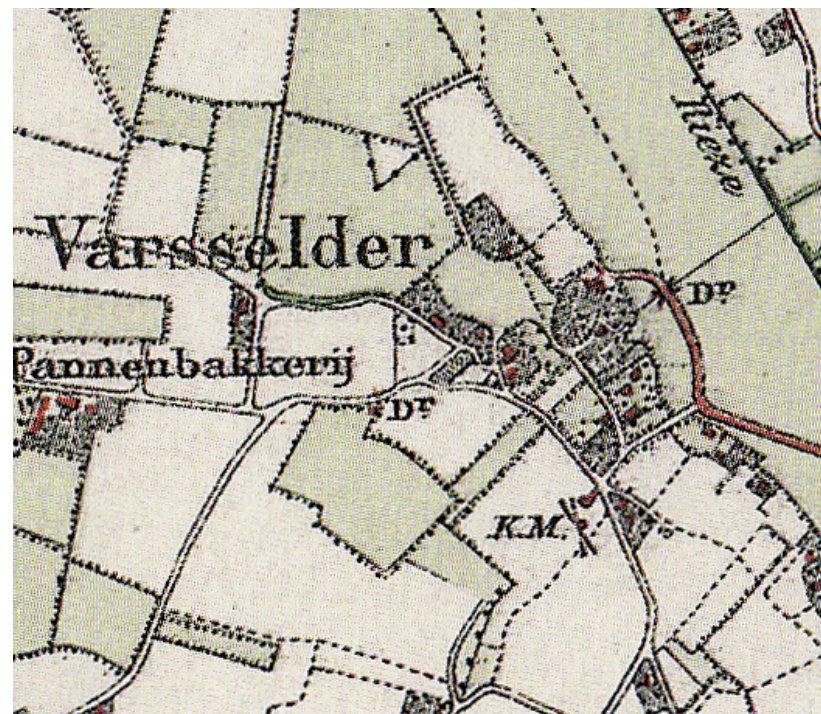
De ontsluitingsstructuur van het gebied is in de loop der tijd veranderd. Enerzijds zijn er nieuwe (grotere) wegen bijgekomen, zoals de provinciale wegen ten oosten en te zuiden van het dorp. Aan de andere kant zijn er veel informele, onverharde paden, door het boerenland, verdwenen. Zo ook een pad tussen Veldhunen en de molen, zoals dat op kaarten uit de jaren '60 nog te zien.

kerk van Varsselder



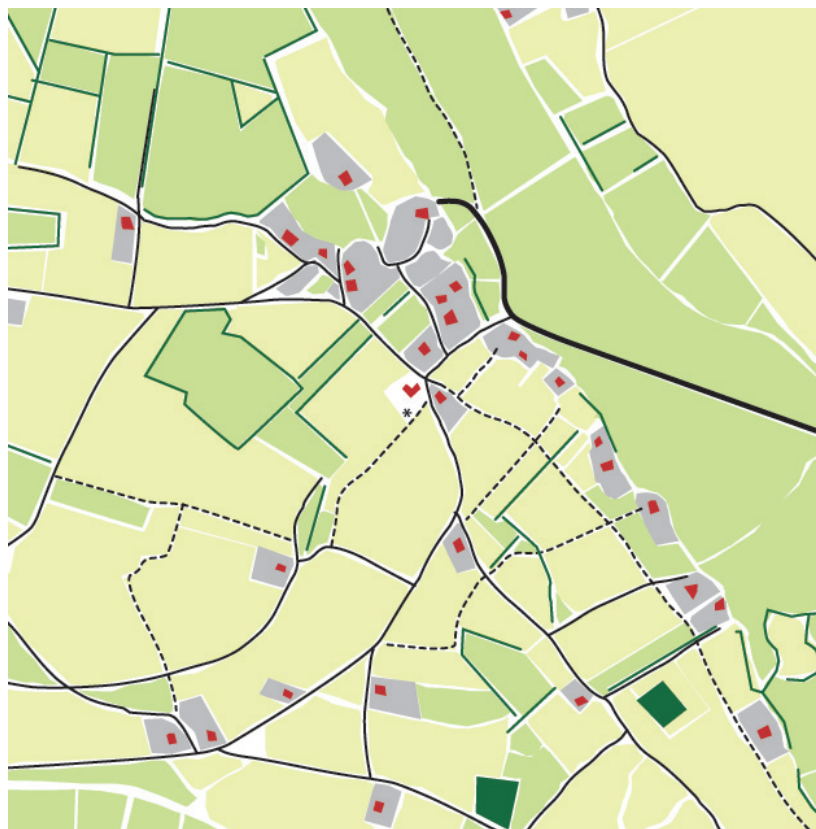
DE VARSSELDERSE MOLEN

kaartbeeld ca 1900: de molen (KM) met gestippeld het pad richting Veldhunen

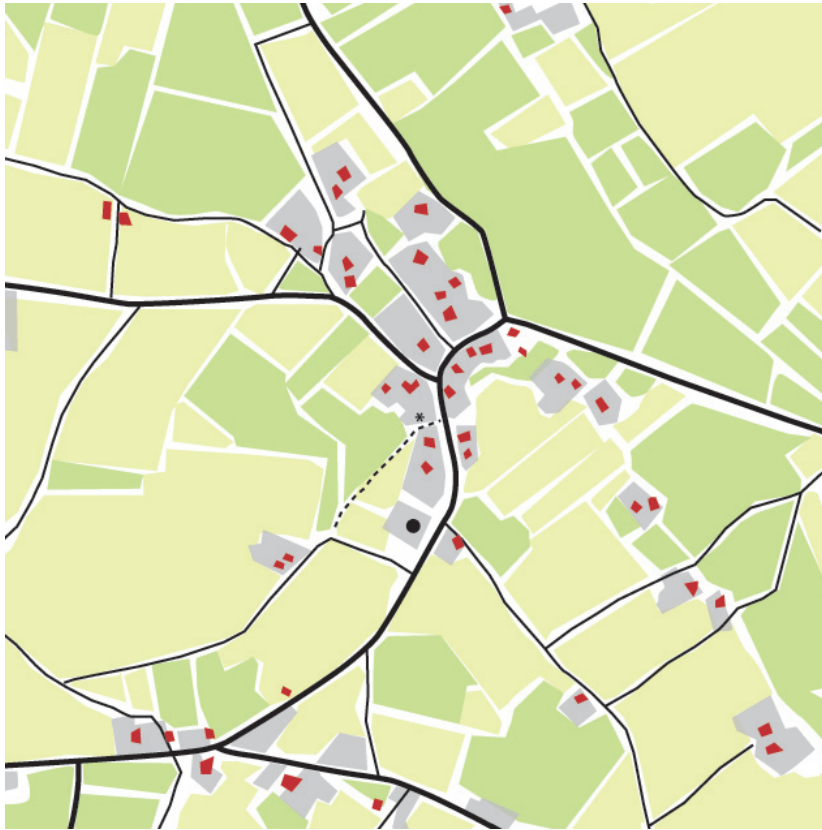




1845



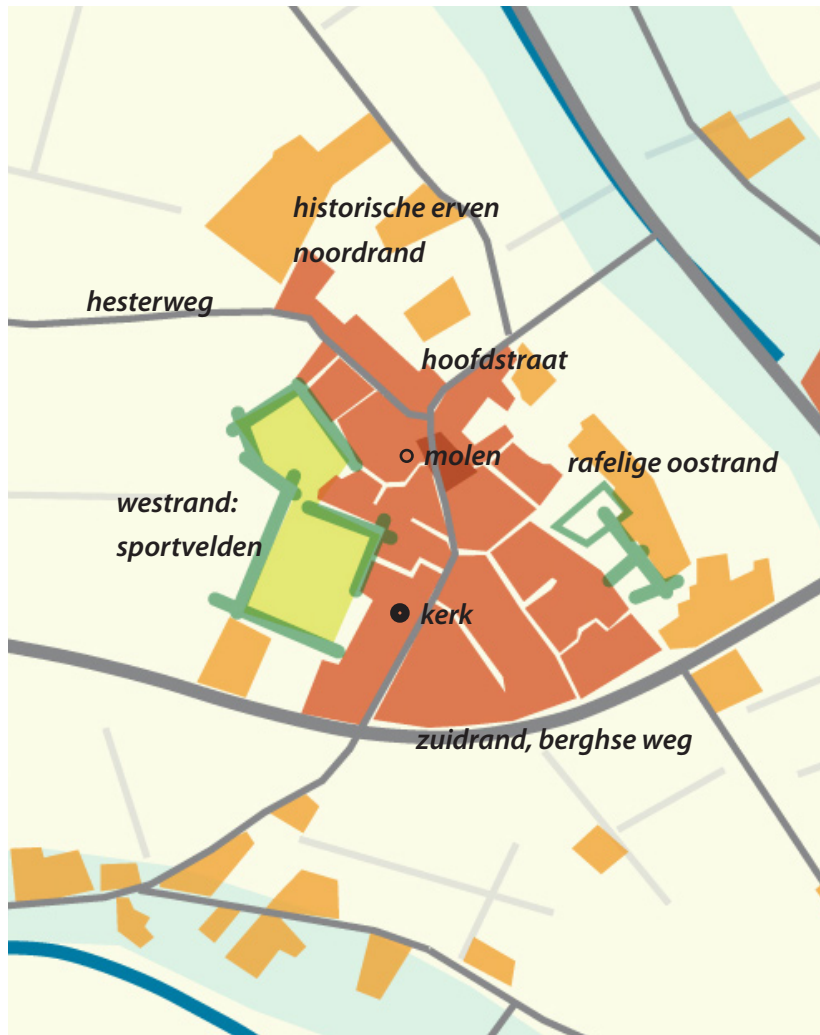
1900



1960



2007



3.2 Ruimtelijke karakteristiek

De Hoofdstraat vormt ook letterlijk de belangrijkste structuur in het dorp. Aan deze weg zijn alle belangrijke gebouwen en plekken gekoppeld, zoals de kerk, de school en vroeger ook de molen, winkel en café.

Varsselder heeft een uitgesproken dorps karakter; de woningen bestaan vrijwel uitsluitend uit vrijstaande woningen en tweekappers, met op een enkele plek een korte reeks rijtjeswoningen.

In zijn huidige vorm zijn er drie type randen van het dorp naar zijn omgeving. De zuidzijde van het dorp wordt gevormd door de Berghse Weg; de woningen zijn gericht op het landschap in duidelijke richting; tussen de provinciale weg en de straat staan bomen. De oost- en ook noordzijde van het dorp kent een lossere en meer rafelige structuur met verspreide erven en een tamelijk groen karakter. De westrand van het dorp wordt vooral bepaald door de sportvelden met een hoog opgaande beplantingsstrook eromheen; alleen de kerktoeren steekt hier bovenuit.

Het dorp kent weinig bijzondere openbare ruimtes; zo is er bv. geen dorpsplein of parkje. Verspreid over het dorp liggen er enkele groene speel- en verblijfsplekken. Het molenterrein is in zijn huidige verschijningsvorm geen sieraad voor het dorp. De gebouwen staan leeg. Het vormt een schrale en rommelige plek met een groot verhard oppervlak en aftakelende bebouwing. Het pand aan de kop van het molenterrein (voormalige winkel/café), vormt een markant focus-punt vanaf de entree tot het dorp vanuit noord/oostelijke richting. Het staat precies in de zichtlijn van de Hoofdstraat. Daar waar de Hoofdstraat afbuigt in zuidelijke richting voor het pand langs wordt een zicht geboden op de molen met op de achtergrond de kerktoeren. Daarmee vormt dit in de openbare ruimte van het dorp een markant punt.

3.3 Conclusie

Varsselder is een vrij jong dorp, met de Hoofdstraat als belangrijkste ontsluitingsstructuur. De kern kent relatief weinig historische bebouwing. Historische boerderijen zijn m.n. te vinden langs de noordrand van het dorp. In het dorp zelf is met name de kerk beeldbepalend. Historisch gezien is het molenterrein een belangrijke plek in het dorp. Van oudsher was dit een centrale plek in het buurtschap, met een concentratie van verschillende voorzieningen (maalderij, winkel, café). In de huidige situatie is hier weinig van terug te vinden. Nu is sprake van een schrale en kale plek in het dorp, zonder een duidelijke functie.

zicht op Varsselder vanaf de Varsselderdeweg





4 | Het molenterrein



4.1 Historie

De geschiedenis van de molen in Varsselder gaat terug tot 1865. In dat jaar dient Johannes Nieuwenhuis een verzoek in bij gemeente Gendringen om een molen in Varsselder te mogen bouwen. Op 30 februari van het jaar daarop wordt de korenmolen in bedrijf gesteld. Het wordt een zogenaamde stenen grondzeiler – dit betekent dat de wieken tot vlak aan maaiveld raken. De molen heeft een vlucht (spanwijdte van de wieken) van 20 meter. Het is daarmee een vrij klein exemplaar en wordt ook wel een “dwergmolen” genoemd. Op de begane grond heeft de molen een diameter van 7.20 meter. De molen stond oorspronkelijk enigszins verhoogd op een bult en heeft twee toegangsdeuren recht tegenover elkaar.

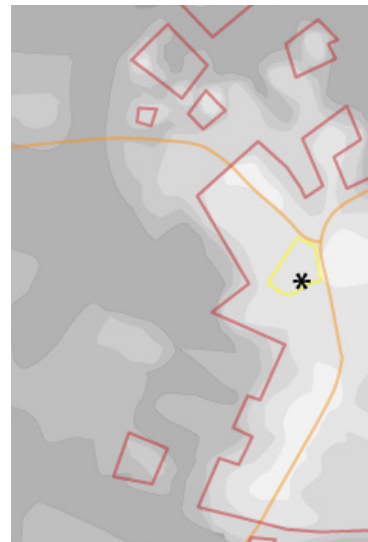
Ligging

De molen wordt gesitueerd aan de rand van het buurtschap, in de nabijheid van de bestaande boerderijen, aan wat nu de Hoofdstraat heet. Het gebied ten westen van de molen was vrij van bebouwing en opgaande beplanting waardoor een ombelemmerde windaanvoer plaats kon vinden. De natuurlijke terreingesteldheid was daarbij behulpzaam: het molenterrein ligt net op de rand van het hoogste deel van het oude rivierduin, met een aflopende maaiveld in westelijke richting. De molen zelf ligt daarbij net even van de weg, achter de bebouwing en aan een pad door de velden richting Veldhunen.

Gebruik van het molenterrein

Direct na de ingebruikname van de molen wordt er een meelhandel en bakkerij aan toegevoegd. In 1881 wordt het geheel verkocht aan J. Hoegen die er vervolgens ook nog een winkel en café aan toevoegt. In 1892 verkoopt hij het geheel aan Lukassen. Deze vestigt zich in het bedrijf en combineert het aanvankelijk met wat kleinschalige agrarische activiteiten.

gilde poseert voor molen en maalderij



ligging aan rand van dorp



Zijn zoon neemt het bedrijf in 1921 over en wordt ook de bakker van het dorp. In 1923 wordt er een maalbedrijf toegevoegd, de 'Stoom' genaamd, waardoor het malen ook bij weinig wind doorgang kon vinden. Vlak voor de Tweede Wereldoorlog wordt er nog een stuk aan de maalderij gezet en een nieuwe bakkerij toegevoegd. Na de oorlog fungeert de molen nog enkele jaren maar wordt in 1950 stilgezet. Het bedrijf op het molenterrein floreert echter en bestaat dan inmiddels uit een (mechanische) maalderij, boerderij, bakkerij, winkel, café/zaal, kolen- en kunstmesthandel. De verschillende familieleden van Lukassen hadden elk hun eigen aandeel in de verschillende onderdelen van deze veelzijdige onderneming. De molen zelf is hierbij niet langer in gebruik: begin jaren zestig worden de wieken er af gehaald en begin jaren zeventig wordt er een nieuwe kap op de molenromp gezet. In 1976 wordt de bakkerij en winkel gesloten. De winkel wordt als woonruimte in gebruik genomen. Eind jaren 70 wordt ook de maalderij gesloten. In 1984 wordt het gebouw van de oude maalderij in gebruik geno-

men door Bekker die er een metaalbedrijfje in begint. In 1989 verhuist het bedrijf en een jaar later wordt het gebouw afgebroken. De horeca-functie in de andere gebouwen blijft behouden en wordt tot 1985 door de familie Bluemink gerund. Het café vervult in die tijd een belangrijke sociale functie in het dorp. In 1987 wordt het overgenomen door de familie Balduk die de boel flink verbouwd. De voormalige winkel wordt een bloemisterij en het café wordt omgevormd in een cafetaria. Een nieuw café met zalen wordt er achter gerealiseerd en geopend onder de oude naam "De Molen". Het verenigingsleven krijgt hier ook een plek en het vervult een centrale plek bij evenementen als de kermis, intocht Sinterklaas en kerst. In 1993 wordt het bedrijf overgedragen aan de familie Hendrixen. Het cafetaria blijft, het achterliggende complex wordt wederom verbouwd en omgedoopt tot "De Møl" en tot 1997 worden hier discoavonden gehouden. Daarna zal het nog enkele jaren als café-zaal "Gasterij Alleman" dienst doen. Tegenwoordig staat het complex leeg.

bloemenshop en cafetaria



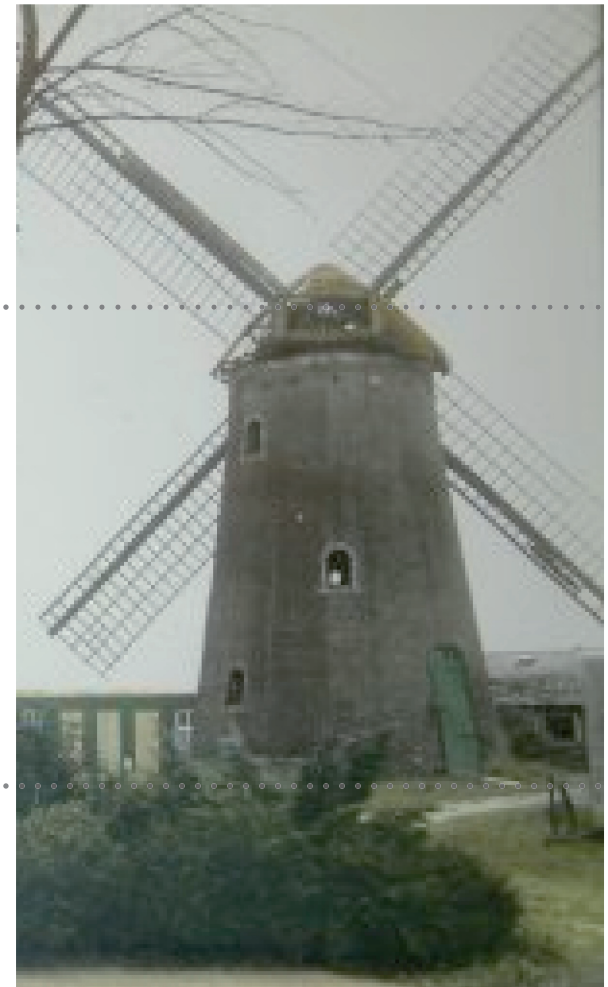
DE VARSELDERSE MOLEN

luchtfoto 1985: kerk en molen





1962



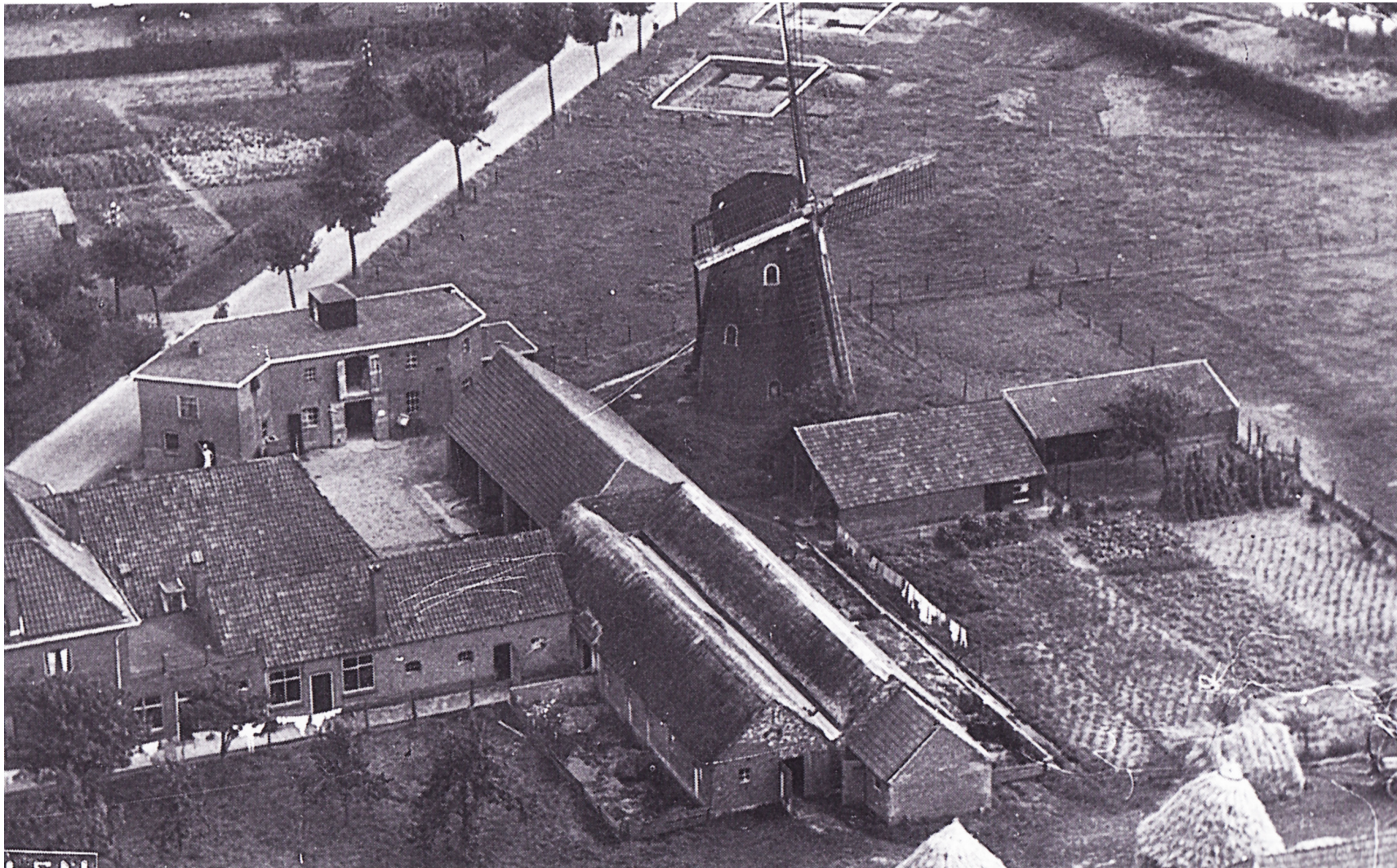
1965



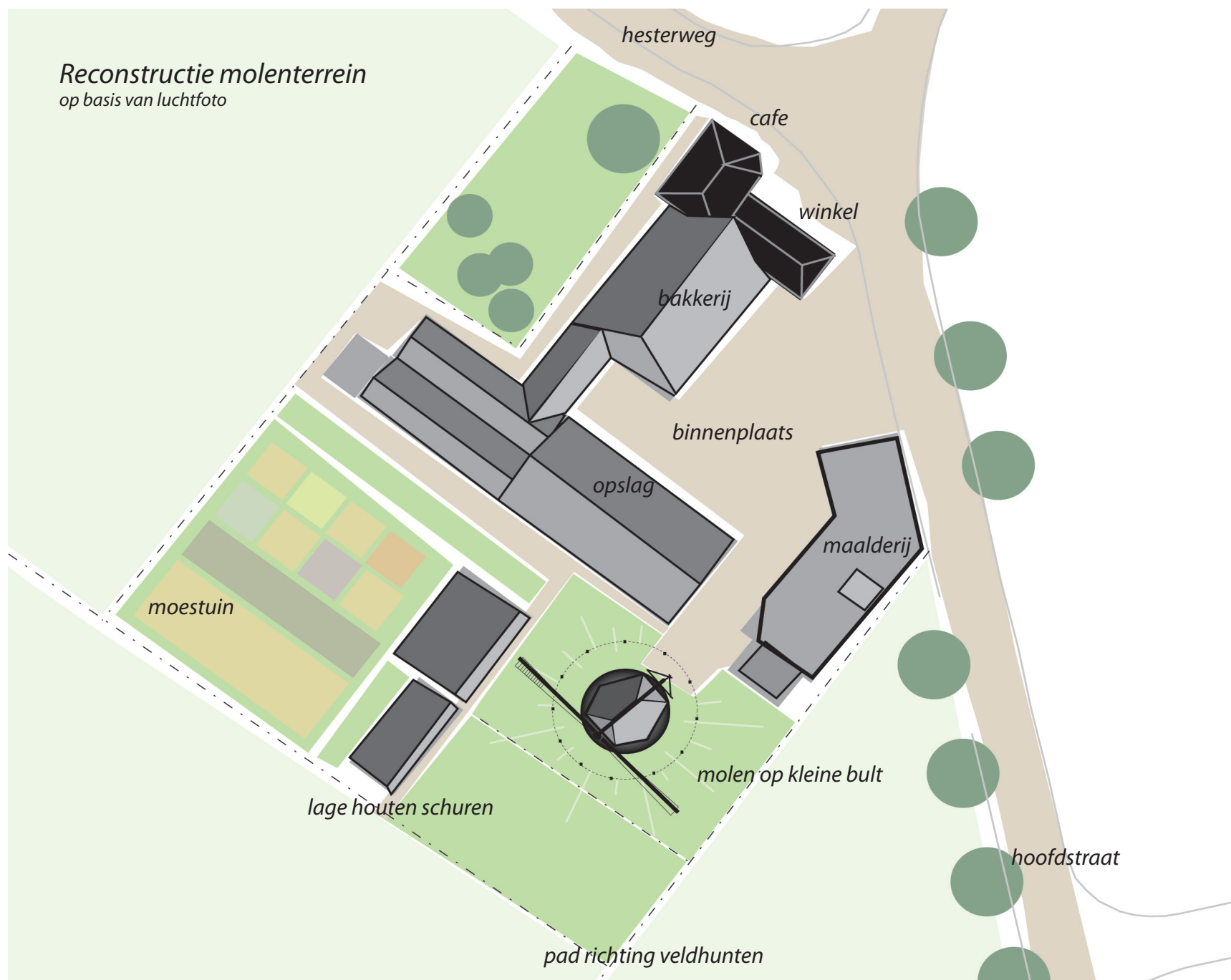
2004



2009



luchtfoto molenterrein jaren '50.

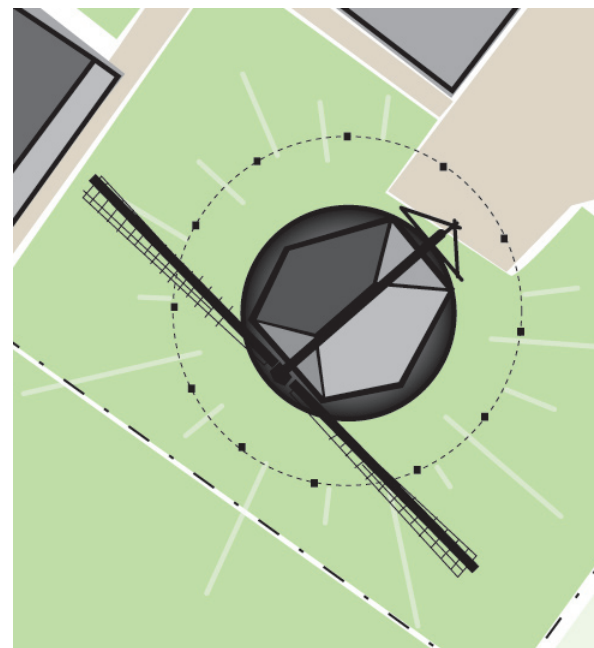




oorsponkelijke verhoogde ligging.



huidige situatie; verlaagd maaiveld.



reconstructie verhoogde ligging met kruipalen.

4.2 Ruimtelijke karakteristiek

Tijdens de “hoogtijdagen” van het molenterrein is er sprake van een complex van bouwwerken met de molen als letterlijk hoogtepunt. Een luchtfoto uit begin jaren 50 laat zien hoe er rondom de molen een ensemble van maalderij, boerderij en lage schuren is te zien. De molen zelf ligt enigszins verhoogd op een bult. Waarschijnlijk hebben er kruipalen rondom de molen gestaan, waaraan de molen vastgezet kon worden op de wind. De toegang tot de molen vond plaats vanaf de Hoofdstraat, over het erf langs de maalderij. De toegangsdeur in de molen ligt in het verlengde van deze toegang.

In de huidige situatie resteert alleen de romp van de molen. Het bouwwerk verkeert in een tamelijk deplorabele toestand: de kap is niet meer intact en begroeiing groeit uit de muur. De grond rond de molen is afgegraven; het oude maaiveldniveau is afleesbaar aan oorspronkelijke onderkant van de deuropening. De molenromp staat op een leeg, verhard terrein; de maalderij en lage schuren zijn verdwenen. Het zalencomplex van de voormalige horeca staat leeg evenals het pand van de voormalige winkel en café/cafetaria. Het molenterrein is in de huidige situatie omgeven door bebouwing. Naast het molenterrein ligt een kleine groene speelplek.

zicht op molen en kerktoren

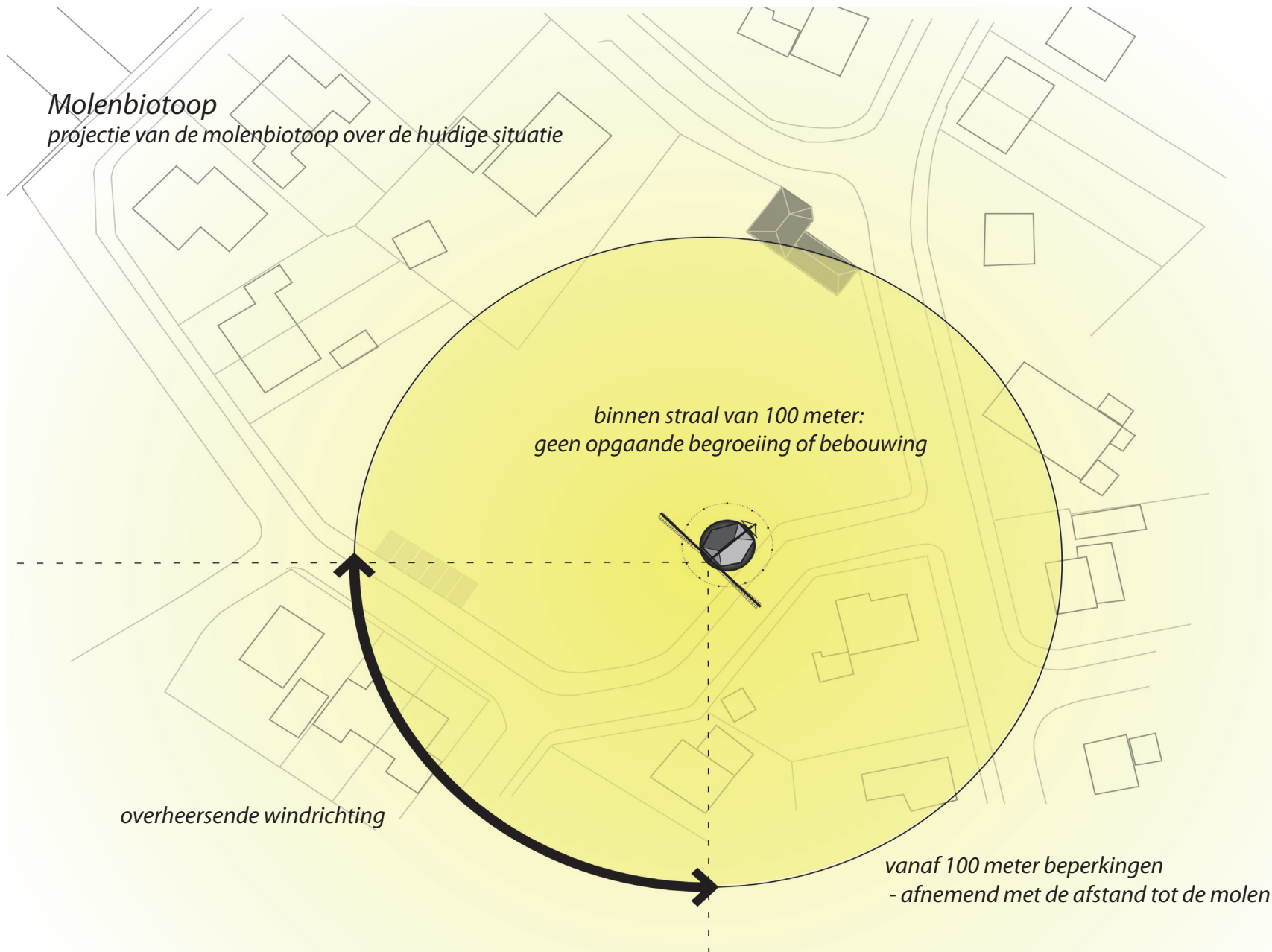


voormalige winkel en cafe



Molenbiotoop

projectie van de molenbiotoop over de huidige situatie



4.3 Molenbiotoop

In de provincie Gelderland worden molens beschermd door middel van de “Gelderse Molenverordening” (1996). In de verordening is o.a. vastgelegd dat molens niet beschadigd, vernield of afgebroken mogen worden. Maar ook ten aanzien van de directe omgeving van de molen zijn bepalingen opgenomen. Het begrip molenbiotoop speelt hierbij een belangrijke rol. De molenbiotoop is gedefinieerd als de omgeving van een molen of molenrestant, voor zover die omgeving van belang is voor het (toekomstig) functioneren daarvan als maalwerktuig, voor de monumentale waarde van de molen of het molenrestant, of voor beide. Vanwege de Gelderse Molenverordening is het verboden in de molenbiotoop zonder vergunning “bouwwerken op te richten, te wijzigen, werken aan te leggen of bomen, struiken of heesters aan te planten of te hebben van zodanige aard of omvang, dat daardoor het normale of toekomstig gebruik van een molen of molenrestant met wind- of waterkracht wordt verminderd, belemmerd of onmogelijk gemaakt of de monumentale waarde van de molen of het molenrestant wordt aangetast.” Voor de berekening van de toelaatbare obstakelhoogten in de molenbiotoop van windmolens is een aantal factoren van groot belang, onder andere het type molen (stelling-, beltmolen of grondzeiler), de afmetingen van molen en molenonderdelen (hoogte en grootte wiekenkruis) en het gebied waarin de molen zich bevindt (landelijk of stedelijk gebied).

De molen in Varsselder is een zgn. grondzeiler; een molen waarvan de wieken net boven het maaiveld (de begane grond) draaien. Bij een windmolen van het type grondzeiler mag zich binnen een afstand van honderd meter rondom de molen geen obstakel bevinden. Buiten de honderd meter grens geldt een formule die de toelaatbare hoogte van elementen definieert op basis van verschillende factoren. Hierbij gaat het om de afstand tot de wieken, de askophoogte (de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de

molen) en de ruwheidscoëfficiënt (een maat voor de ruwheid van het terrein waarover de wind naar de molen toestroomt; open, ruw of gesloten). Rondom de molen dient een vrije ruimte van honderd meter aanwezig te zijn. Door obstakels wordt windturbulentie veroorzaakt. Een vrije ruimte van honderd meter rond de molen wordt nodig geacht voor het herstel van de aanstromende wind. Buiten deze honderd meter cirkel loopt de lijn van de toelaatbare obstakelhoogte van laag naar hoog. Toepassing van de formule komt er op neer dat de toegestane (bouw)hoogte van elementen vanaf de 100 meter grens geleidelijk oploopt. De beperkingen van de molenbiotoop gelden ook voor molens die niet meer functioneren, zelfs voor zgn. molenrestanten. De gedachte hierachter is dat eventuele toekomstige plannen om dergelijke molens weer te herstellen en in gebruik te nemen mogelijk moeten blijven.

Voor het beschermen van de molenbiotoop worden, naast redenen die voortvloeien uit de noodzakelijke windaanvoer, ook aspecten genoemd die van invloed kunnen zijn op de aantasting van de monumentale waarde van een molen of molenrestant. Meer dan windtoevoer gaat het daarbij om het zichtbaar houden of maken van de molen in zijn omgeving. Het gaat daarbij zowel om de betekenis van de molen zelf als om de relatie van de molen met de omgeving. Beide hangen ook met elkaar samen. Wanneer de molen zelf een bijzondere betekenis heeft (bijvoorbeeld een bijzonder type) dan zal een grotere betekenis kunnen worden gehecht aan het zichtbaar houden van de molen in zijn omgeving. De betekenis van de omgeving is evenzeer van belang. Wanneer een molen een duidelijk zichtbaar of herkenbaar onderdeel is van een historisch waardevol gebied (stedenbouwkundig of landschappelijk) dan kan een op te richten obstakel afbreuk doen aan de herkenbaarheid en zichtbaarheid van de molen.

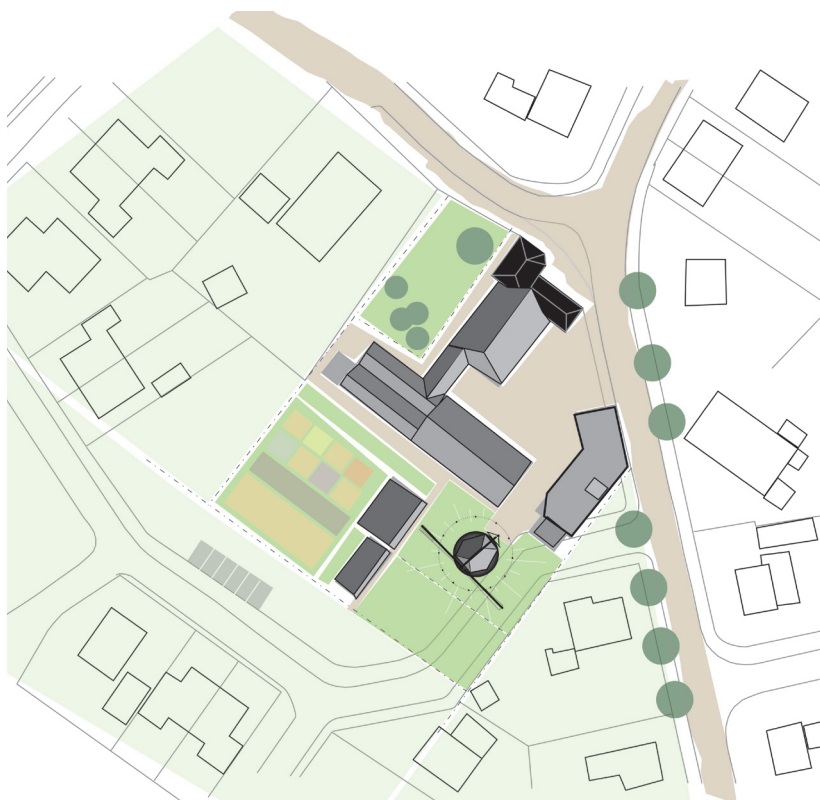
Situatie in Varsselder

In principe valt de molenromp van Varsselder dus onder het beschermingsregime van de Gelderse Molenverordening. Dit betekent dat er in een straal van 100 meter rondom de molen geen bebouwing of hoogopgaande beplanting zou mogen staan. De praktijk is duidelijk anders. Voor een deel is dit een historisch gegeven maar voor een ander deel ook van veel recenter datum. De molen staat aan de Hoofdstraat van het dorp. Een deel van de bebouwing langs deze weg valt binnen de 100 meter zone. Van oudsher staat deze bebouwing echter in de windluwe zijde van de molen; de overheersende windrichting is nl. vanuit het (zuid) westen. Oude kaarten en luchtfoto's laten ook zien dat er rond de molen verschillende bouwwerken hebben gestaan zoals een maalderij en lage schuren. Deze gebouwen belemmerden echter niet de windaanvoer van de molen. Een ander verhaal is echter de aanleg van huizen "achter de molen" geweest. Deze huizen liggen aan de "windzijde" van de molen en zouden

conform de bepalingen van de Molenverordening niet gebouwd hebben mogen worden. Ook de hoog opgaande beplanting langs de randen van de sportvelden voldoet niet aan de eisen die worden gesteld aan de molenbiotoop. Geconcludeerd moet dus worden dat in de huidige situatie de molenbiotoop niet aan de eisen voldoet. Tevens moet geconstateerd worden dat het niet realistisch is dat deze situatie wordt teruggedraaid. Daarbij, en daarmee samenhangend, komt dat het niet in de verwachting ligt dat er een initiatief zal komen om de molen weer maalvaardig te maken.

nieuwbouw 'achter de molen'





reconstructie situatie jaren 50 geprojecteerd in huidig kaartbeeld

4.4 Conclusie

Het molenterrein is historisch gezien altijd een belangrijke plek in het dorp geweest. Niet alleen als molen, maar als verzamelplek van verschillende activiteiten – van meelhandel, bakkerij, winkel, café, cafetaria tot zaalverhuur. De molen maakte daarbij deel uit van een ensemble van gebouwen, waar ook de maalderij, het winkel/café-pand en verschillende schuren deel van uitmaakten. De molen bevond zich achter deze bebouwing, georiënteerd op het achterliggende open landschap en werd ontsloten vanaf de Hoofdstraat.

In de huidige situatie is er veel veranderd. Van de molen zelf resteert alleen de romp en het bouwwerk verkeert in bouwvallige staat. Van het ensemble van gebouwen resteert verder nog vooral het pand aan de Hoofdstraat met de voormalige winkel / café. De context van de molen is daarbij sterk veranderd: van een locatie aan de rand van het dorp is het nu geworden tot een plek midden in het dorp, omgeven door woningen. Het geheel vormt in zijn huidige vorm een onaantrekkelijke en kale plek in het dorp.



Op basis van de analyse van de plek is een ruimtelijke visie op het molenterrein geformuleerd. In deze visie wordt een aantal uitgangspunten benoemd die bij een verdere ontwikkeling van het terrein als leidraad kunnen dienen.

Molen behouden als bijzonder element in het dorp

De molen vormt een historisch bouwwerk in het dorp. Het is één van de weinige plekken met “een verhaal”, een plek die iets vertelt over het verleden van het dorp. Nog los van het feit dat de molen een monument is, is behoud van de molen ook vanuit de betekenis van de plek voor het dorp van belang. De ontwikkeling van de locatie van het molenterrein biedt de kans de molenromp weer op te knappen en het element voor verder verval te behoeden.

Nieuwe functie molenromp

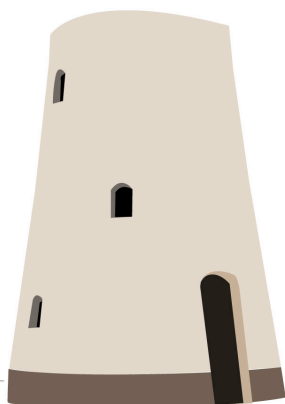
Behoud van de molen is het beste gewaarborgd door het bouwwerk een nieuwe functie te geven. Daarbij kan gedacht worden aan wonen en/of werken of een andere bijzondere functie. Het bruikbaar oppervlak binnen het bouwvolume van de molen is niet erg groot. Het is daarom waarschijnlijk niet eenvoudig een passende functie te vinden binnen het huidige volume. Koppeling van de molen aan een ander bouwvolume kan daarbij soelaas bieden. Bij een koppeling met een ander bouwvolume is de herkenbaarheid van de hoofdvorm van de molen als zelfstandig element van groot belang.

Herstel molenvoet

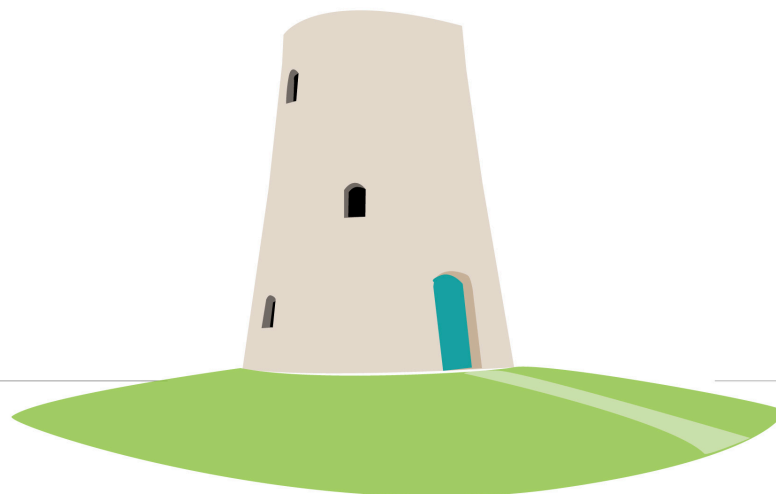
De molen lag aanvankelijk enigszins verhoogd ten opzichte van zijn omgeving. Uitgangspunt is dat het maaiveld weer op het oorspronkelijk niveau aansluit bij de molen. Hierdoor kunnen de deur(opening)en weer teruggebracht worden tot hun ‘normale’ proporties. Tevens kan overwogen kan worden om de kruipalen die in een kring rondom de molen moeten hebben gestaan (evt. in gestileerde vorm) terug te brengen. Door de molen weer op een kleine verhoging van gras te zetten wordt de historische situatie hersteld, onderscheidt de molen zich nadrukkelijker van zijn omgeving en herkrijgt het weer een bijzondere positie.

Een nieuwe betekenis voor het molenterrein

De molen heeft nooit op zichzelf gestaan, maar maakte deel uit van een groter geheel; een ensemble van gebouwen, functies en voorzieningen die lange tijd het hart van het buurtschap Varsselder vormde. Veel is er in de loop der tijd veranderd en de functies zijn verdwenen. Het oorspronkelijke open karakter aan de westzijde van de molen is niet langer aanwezig en het is ook niet realistisch dat dit hersteld wordt. Van een molenbiotoop in de zin van een open zone rondom de molen is dan ook feitelijk geen sprake en het lijkt niet zinvol dit na te streven. Wel zijn er mogelijkheden de molen weer een meer aansprekende plek en een nieuwe betekenis binnen het dorp te geven. De ontwikkeling van het molenterrein biedt kansen om de molen weer in samenhang met zijn omgeving te brengen. Daarmee kan er weer sprake zijn van een nieuw “molenterrein”, een kwalitatief hoogwaardige en aantrekkelijke plek binnen het dorp, met daarin een centrale positie voor de molen.



bestaande situatie; afgegraven maaiveld



herstel hoogteligging terrein rondom molen

Inspiratie uit het verleden

Bij de vormgeving van het nieuwe molenterrein kan inspiratie geput worden uit het verleden. Door bij de ontwikkeling van de locatie aansluiting te zoeken bij “het verhaal” van deze plek, ontstaat een kans om bijzondere plek te maken, die zich duidelijk onderscheidt. Daarbij gaat het overigens niet om een letterlijke reconstructie van een historische situatie. Gedacht kan worden aan het vormgeven van een nieuw ensemble van gebouwen waarbij vorm, kleur- en/of materiaalgebruik verwijzen naar de historische situatie. Gedacht kan bv worden aan zwartgeverfd hout en lange kappen refererend naar de lage schuren of een nieuw (eigentijds) bouwvolume dat verwijst naar de oude maalderij.

Zichtbaarheid

Zichtbaarheid van de molen is van groot belang. Hoewel op enige afstand, ligt de molen toch van oudsher aan de Hoofdstraat. Vanaf deze historische route werd het molenterrein ontsloten. Bij een nieuwe ontwikkeling van de locatie dient de molen een visuele relatie met de Hoofdstraat te behouden. Een bijzondere zichtlijn is er vanaf de hoek Hoofdstraat – Hesterweg in zuidelijke richting. Langs het voormalige winkelpand kijkend is hier in één blikveld zicht op zowel de molen als de kerk; twee beeldbepalende elementen van het dorp. Dit zicht dient bij een ontwikkeling van de locatie behouden te blijven, mogelijk nog verfraaid en versterkt door de strategische plaatsing van bijvoorbeeld enkele bomen. Deze te behouden zichtrelatie stelt beperkingen aan de mogelijkheden voor bebouwing op de driehoek tussen molen, winkel en Hoofdstraat.

Aantrekkelijke verblijfsplek maken

Het terrein rond de molen biedt de kansen hier een bijzondere plek in de openbare ruimte van het dorp te maken. Varsselder kent weinig bijzondere plekken met een verblijfskwaliteit. Er is bijvoorbeeld geen dorpsplein of parkje dat een centrale rol speelt. De plek rond de molen biedt kansen om hier een dergelijke plek te maken. Hiermee kan weer invulling gegeven worden aan de betekenis die het molenterrein lange tijd heeft gehad als ‘ontmoetingsplek’ binnen het dorp. Een aantrekkelijke, groene verblijfsplek, passend bij het dorps karakter kan een belangrijke verrijking van de openbare ruimte van het dorp betekenen.

Aansluiting bij de bestaande dorpsstructuur

De locatie ligt ingebed binnen de bestaande dorpsstructuur van Varsselder. Bij de ontwikkeling van de locatie is het van belang dat deze ook op een goede manier wordt verankerd binnen de bestaande structuur. Langs de Hesterweg kan aangesloten worden bij de bestaande structuur door het opvullen van het gat tussen het voormalige café/winkelpand en de bebouwing verderop langs de Hesterweg. Nieuwe bebouwing op de locatie van het molenterrein dient te passen bij het dorps karakter van Varsselder.

Café/winkelpand

Het pand waar in het verleden café en winkel in gehuisvest zijn geweest neemt een bijzondere positie in. Het ligt direct aan de straat, op de splitsing tussen Hoofdstraat en Hesterweg. Het vormt de blikvanger vanaf de toegang tot het dorp via de Hoofdstraat uit noord/oostelijke richting. Het pand kan een nieuwe bestemming krijgen bij de herontwikkeling van de locatie. Als voormalig winkelpand is het een bijzonder element in het dorp, mede ook vanwege het feit dat het direct aan de straat grenst, zonder voortuin.



het oorsponkelijk plan

6 | Ontwikkelingsrichtingen

Op basis van de uitgangspunten zoals die in het vorige hoofdstuk zijn benoemd is een drietal ontwikkelingsrichtingen voor de locatie geschetst. De ontwikkelingsrichtingen beogen vooral inzichtelijk te maken op welke, verschillende, manieren invulling gegeven kan worden aan de uitgangspunten. De schetsen variëren dan ook op een aantal aspecten, zoals de manier waarop is omgegaan met het groen / openbare ruimte; de wijze waarop de nieuwe functie voor de molen is gedacht (al dan niet met een extra volume er aan gekoppeld); de ontsluitingsstructuur en woningtypologie, oriëntatie van de woningen en het aantal woningen. De schetsen zijn zo ingestoken dat ze een bandbreedte aan mogelijkheden laten zien. Ze zijn daarmee overigens niet uitputtend en vooral bedoeld om de discussie over de gewenste ontwikkeling van de locatie te voeden. De getekende woningen zijn qua typologie, vorm en aantal indicatief. Binnen de uitgangspunten is het ook mogelijk hierin andere keuzes te maken; een twee-onder-een-kapper kan bijvoorbeeld ook vervangen worden door een vrijstaande woning.

De volgende drie schetsen zijn gemaakt:

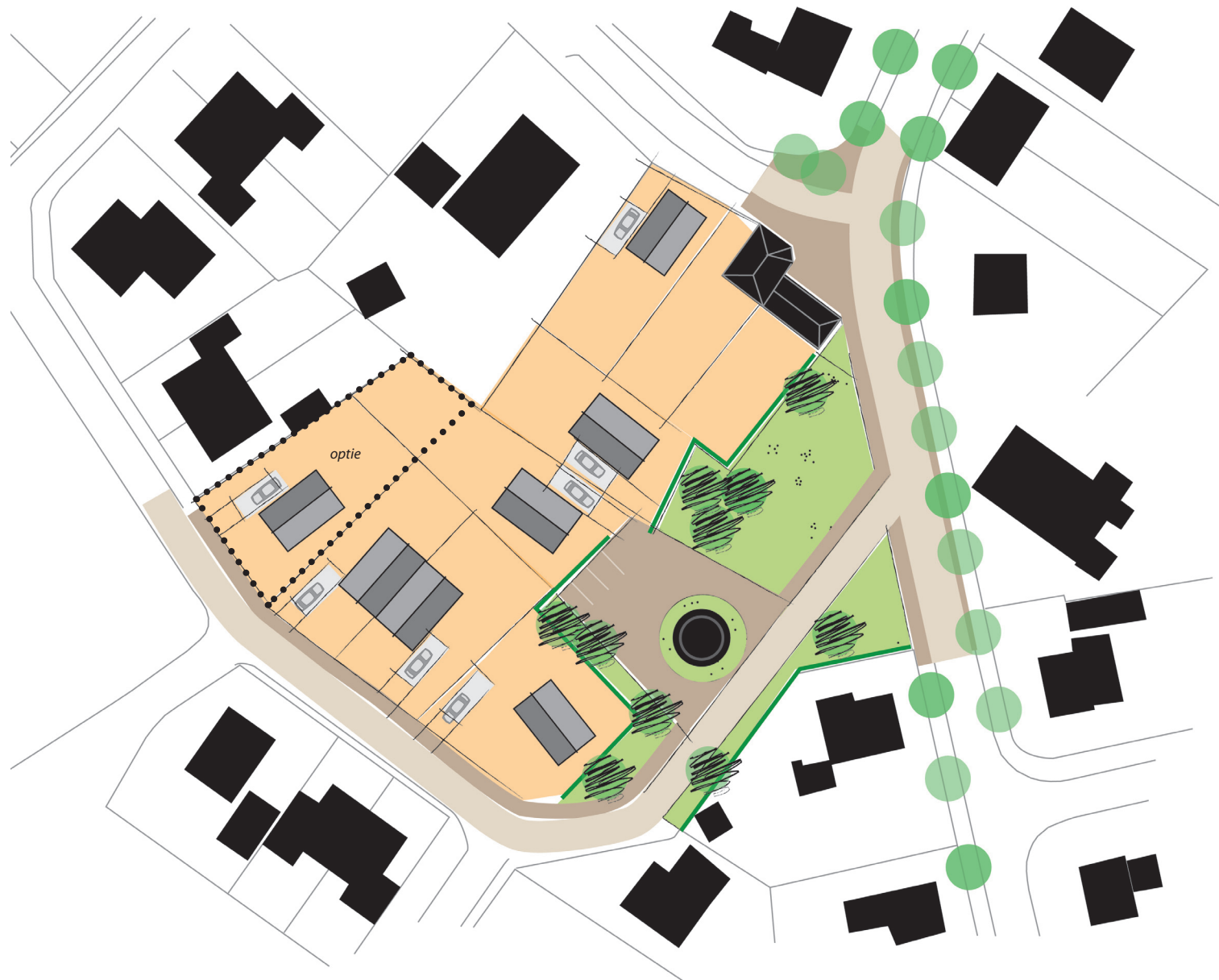
Schets A: Het Molenplein

Schets B: De Maalderij

Schets C: Het Molenerf

Voor alle modellen geldt dat het voormalige winkel/café pand wordt omgevormd tot twee woningen. Ook wordt in alle modellen de ruimte naast dit pand aan de Hesterweg ingevuld met een kavel voor een vrijstaande woning.

Schets A
Molenplein



Schets A: Molenplein

In deze schets krijgt de molen een nieuwe groene setting; een grasveld met enkele losgestrooide bomen. Een aantal van de nieuwe woningen worden gerealiseerd aan een pleintje rond de molen. Deze woningen zijn met hun voorkanten richting molen georiënteerd. Hagen markeren de overgang tussen privé en openbaar. De molen wordt opgeknapt en geschikt gemaakt voor een passende functie; bv. als werkplaats / atelier. Onderzocht kan worden of door toevoeging van een nieuwe kap er wellicht meer ruimte (en licht) binnen het volume gerealiseerd kan worden. De ontsluiting wordt aangepast door een nieuwe toegangsweg rechts langs de molen. De nieuwe weg sluit daarmee meer aan bij de historische ontsluitingstructuur. De nieuwe weg loopt als het ware door het groen naar de molen. In deze schets kan overwogen worden het bestaande groenplekje "Achter de Molen" te integreren in het groen rond de molen en de bestaande plek in te zetten voor woningbouw.

groen:	geconcentreerd rondom molen pleintje rondom molen.
molen:	geen extra volume bij molen zoeken naar passende functie (atelier?)
ontsluiting:	nieuwe toegangsweg, rechts en recht langs de molen, meer in lijn met historische toegang
woningen:	voorkanten richting molen woningen aan het molen plein
aantallen:	ca. 8 of 9 woningen (1 woning aan Hesterweg, 2 woningen in pand café/winkel, 5 (of 6 wanneer bestaande groenplek wordt meegenomen) woningen rond de molen).



Schets B

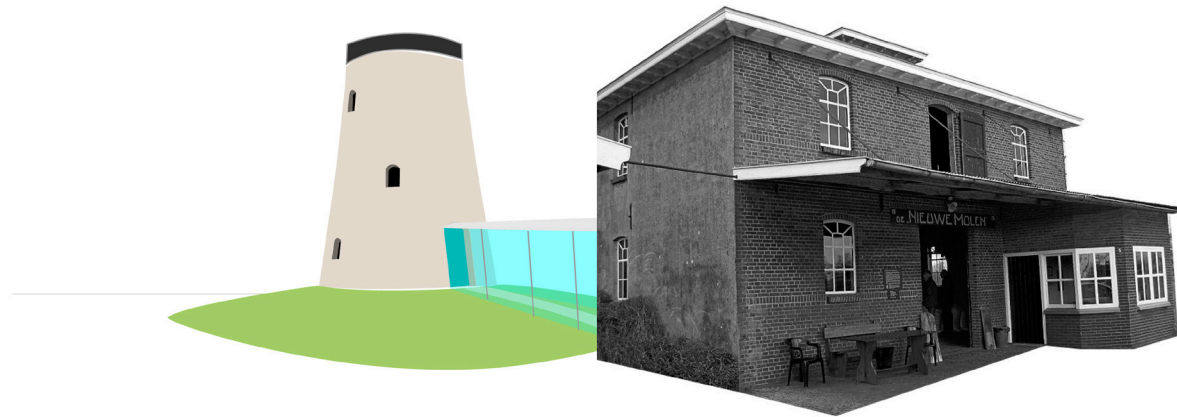
De Maalderij



Schets B: De Maalderij

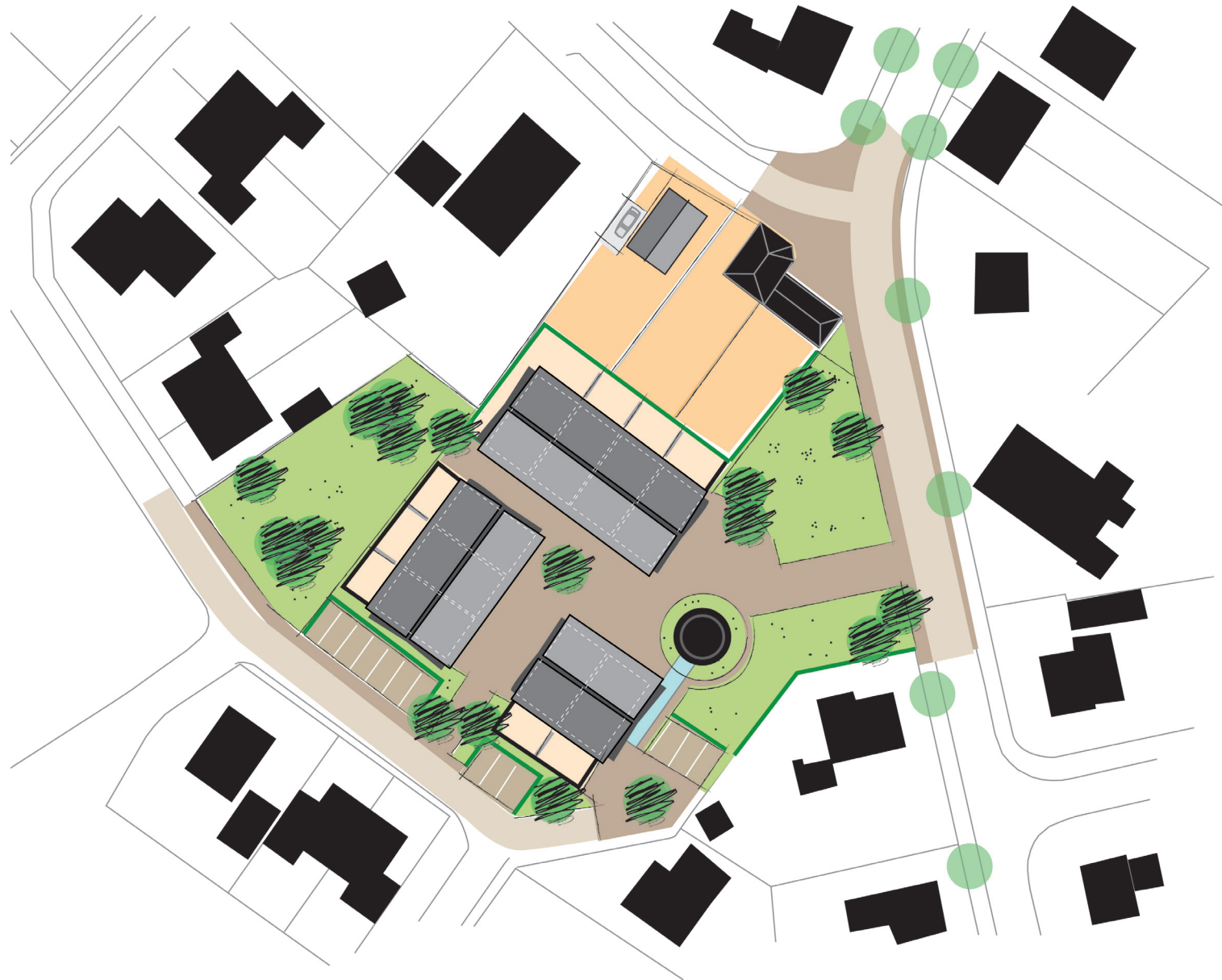
Ook in deze schets krijgt de molen een groene setting. De molen krijgt in deze ruimte een centrale positie en wordt uitgereid met een nieuw volume. Hierbij wordt gedacht aan een volume dat qua verschijningsvorm geïnspireerd kan zijn op de voormalige maalderij. Beide volumes worden op een transparante wijze met elkaar verbonden. De nieuwe “maalderij” staat met zijn voeten in het groen; zonder tuinen, schuttingen of hekken, zodat langs alle zijden zicht mogelijk blijft op de achtergelegen molen. De overige woningen richten zich meer op de straten in de omgeving. De ontsluiting blijft op de huidige plaats, ten zuiden van de molen. De groene ruimte rond de molen wordt verbonden met de bestaande groenplek.

groen:	ook bestaande groen gekoppeld door dwarsverbinding
molen:	nieuw volume gekoppeld aan de voorzijde (geïnspireerd op maalderij); woning
ontsluiting:	op bestaande plek, langs de molen
woningen:	molen met nieuwe toevoeging is blikvanger andere woningen richten zich vooral op de omliggende straten.
aantallen:	ca. 8 woningen (1 woning aan Hesterweg, 2 woningen in pand café/winkel, 4 woningen rond de molen, 1 woning (+evt. werken) in molen / maalderij).



Schets C

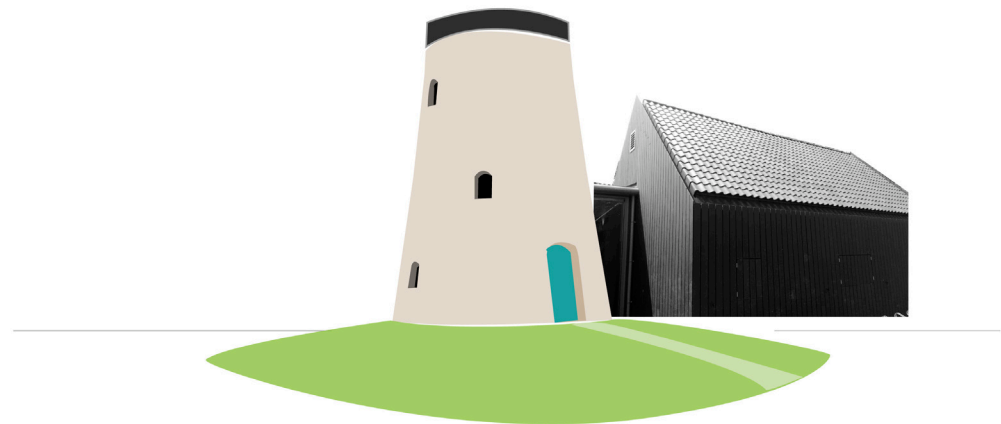
Het Molenerf



Schets C: Het Molenerf

In deze schets wordt een nieuw ensemble gecreëerd. De molen wordt gekoppeld aan een cluster van bouwvolumes die tezamen een erf omsluiten. De molen vormt samen met één van woningen in het nabijgelegen volume een eenheid. De drie volumes vormen één geheel en bestaan uit meerdere woningen rondom een gezamenlijke plaats. De woningen hebben een ruime groene setting maar daarentegen een beperkte privé buitenruimte. De ontsluitingsstructuur van het geheel loopt over het erf, ten noorden van de molen.

<i>groen:</i>	<i>open ruimte aan de Hoofdstraat plein/verharding rondom gebouwen (erf) bestaande groen gehandhaafd</i>
<i>molen:</i>	<i>nieuw volume gekoppeld aan de achterzijde; als onderdeel van het ensemble op het erf</i>
<i>ontsluiting:</i>	<i>nieuw over het erf, rechts langs de molen, doorstekend naar achter de molen</i>
<i>woningen:</i>	<i>nieuw ensemble in samenhangende stijl, refererend naar een molenerf bv. lange kappen (schuurtypologie), toepassing zwart geverfd hout etc.</i>
<i>aantallen:</i>	<i>ca. 12 woningen (1 woning aan Hesterweg; 2 woningen in pand café/winkel; 9 woningen in cluster (waarvan 1 i.c.m molen))</i>



Voorkeursmodel initiatiefnemer



Voorkeursmodel initiatiefnemer

De modellen zijn met de initiatiefnemer dhr. Hendrixen en zijn architect dhr. Freriks besproken. Daarbij is een voorkeur uitgesproken voor het verder uitwerken van schets C. Initiatiefnemer ziet hierin goede kansen om het molenterrein te ontwikkelen tot een bijzondere woonplek in het dorp. Vanuit de exploitatie zijn echter bedenkingen bij de haalbaarheid aangezien het hier om relatief wat kleinere woningen gaat en vanwege het feit dat het opknappen van de molen bekostigd zal moeten worden uit de opbrengst van het geheel. Daarom stelt initiatiefnemer voor om het element van “de Maalderij” te combineren met dit model. De ‘nieuwe maalderij’ wordt daarbij gekoppeld aan de molenramp (zoals in model B) en krijgt een ‘industriële look’. Het terrein wordt ontsloten via een nieuwe toegang tussen het bestaande pand (voorm. winkel/café) en de nieuwe maalderij. In totaal worden er in dit model 13 wooneenheden ontwikkeld.



In deze rapportage is op basis van een historische studie van de locatie van de molen in Varsselder een visie geformuleerd op de ontwikkelingsrichting van de plek. Uitgangspunt is daarbij geweest het bijzondere karakter van de plek te benutten bij de toekomstige ontwikkeling. Hoewel de molen in weinig florissante staat verkeert is het om meerdere redenen de moeite waard om op een zorgvuldige manier met molen en omgeving om te gaan. In de eerste plaats vanwege het feit dat de molen een monument is en derhalve een beschermde status heeft. Maar wellicht belangrijker nog is het feit dat de molen een belangrijke positie inneemt in de geschiedenis van het dorp Varsselder. Het is van oudsher een centrum van bedrijvigheid en ook sociale activiteiten geweest. Daarmee heeft de molen, maar vooral ook het molenterrein als geheel, een belangrijke plek in het “verhaal” van het dorp Varsselder. Een zorgvuldige ontwikkeling van deze plek die recht doet aan die betekenis kan een verrijking voor het dorp betekenen. Wanneer de historie van de plek “afleesbaar” blijft bij een nieuwe ontwikkeling worden er zo drie vliegen in 1 klap geslagen: een nu verwaarloosd terrein wordt opgeknapt, er wordt ruimte geboden voor wonen en wellicht werken en het dorp krijgt er een nieuwe betekenisvolle plek bij.

Bronnen

Overzicht van de belangrijkste geraadpleegde bronnen:

Boeken en rapporten:

Varsselder-Veldhunten, kroniek van een dorpsgemeenschap, 2001, Benny Kroesen (uitgave in eigen beheer)

Gelderse Molenverordening, 1996, Provincie Gelderland

Van nieuwe noabers en brood op de plank, landschapsonwikkelingsplan Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek, 2008, Schokland e.a.

Historische beschrijving Gendringen (MIP project), 1992, prov. Gelderland

Kaarten:

Topgrafische atlas Gelderland

Historische Atlas Achterhoek, Liemers, Rijk van Nijmegen

Grote Historische Atlas, Gelderland

Topografische kaarten Nederland 1955 – 1965

Websites:

www.molenbiotoop.nl

www.molens.nl

www.molendatabase.org

www.bodemdata.nl

www.ahn.nl

www.aardkunde.nl

Colofon

Opgesteld door ir Abe Veenstra, landschapsarchitect BNT
in opdracht van dhr. W. Hendriksen, Varsselder

Huissen, 15 januari 2010

© ABE VEENSTRA landschapsarchitect (2010)

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en / of openbaar gemaakt
mits de bron wordt vermeld.

