



Deeluitwerking Gebiedsvisie Kernrandzone-west

Gemeente Montfoort



Inleiding

Met deze deeluitwerking Kernrandzone-west wil de gemeente Montfoort de bestaande landschappelijke kwaliteiten van dit gebied vastleggen, zodat deze als basis kunnen dienen voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wordt vooruitgelopen op een integrale visie op de kernrandzones van Montfoort, die in de toekomst zal worden opgesteld.

De reden dat voor dit deel van de kernrandzones de visievorming naar voren wordt gehaald is het initiatief om binnen het plangebied een manege te realiseren. Het opstellen van deze deeluitwerking Kernrandzone-west heeft tot doel om vanuit verschillende perspectieven en schaalniveaus de inpassing van de manege te onderbouwen en tegelijkertijd vanuit de landschappelijke analyse randvoorwaarden te formuleren voor een degelijke inpassing van het nieuwe complex.

Plangebied

Het plangebied van deeluitwerking Kernrandzone-west wordt aan de noordzijde begrenst door de Willeskop. Aan de zuidzijde loopt het plangebied door tot aan de tiendweg die het open landschap in oost-west richting doorsnijdt. De westelijke grens bestaat uit de provinciale M.A. Reinaldaweg en oostelijke grens is gebaseerd op de landschappelijke structuur en het einde van de lintbebouwing langs de Willeskop.

Ligging in het grotere geheel

Het plangebied maakt onderdeel uit het uitgestrekte veenweidelandschap van de Lopikerwaard en ligt direct ten zuid-westen van de stad Montfoort op de stroomrug van de Hollandse IJssel. Kenmerkend voor de Lopikerwaard zijn de (agrarische) linstructuren, zoals Willeskop, die min of meer parallel aan de rivier door het landschap lopen. De steden en dorpen bestaan uit verdichtingen van deze lintstructuren.

De lintstructuren kennen van oorsprong voornamelijk een agrarisch karakter. Dichter bij de kernen hebben de linten een gemengd karakter met meer burgerwoningen, niet-agrarische bedrijvigheid en recreatieve functies. Met name op de hoger gelegen stroomruggen zijn deze functies goed vertegenwoordigd. In het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan wordt op deze tendens aangesloten door in deze gebieden te zoeken naar een nieuwe balans tussen rode, groene en blauwe functies in een halfopen landschap.

Vanuit de kern gezien vormt deeluitwerking Kernrandzone-west een aantrekkelijke plek voor functies waarvoor geen ruimte is, of functioneel gezien niet passen, binnen het bestaand stedelijk gebied, maar wel een sterke relatie hebben met de kern. Een manege is hier een goed voorbeeld van en past in een trend waarbij steeds meer paarden gehouden worden in het buitengebied van Montfoort. Andere functies waar aan gedacht kan worden zijn bijvoorbeeld een plattelandswinkel, een bed&breakfast, een kinder- of een zorgboerderij.



Kerk in het centrum van Montfoort



Willeskop richting het oosten



M.A. Reinaldaweg richting het noorden



Het open landschap vanaf Blokland richting het noorden



Het open landschap vanaf Blokland richting het noorden



Woonwijk Hofland



De tiendweg



Bedrijvigheid aan de noordzijde van de Willeskop



De Bleek vanaf de tiendweg



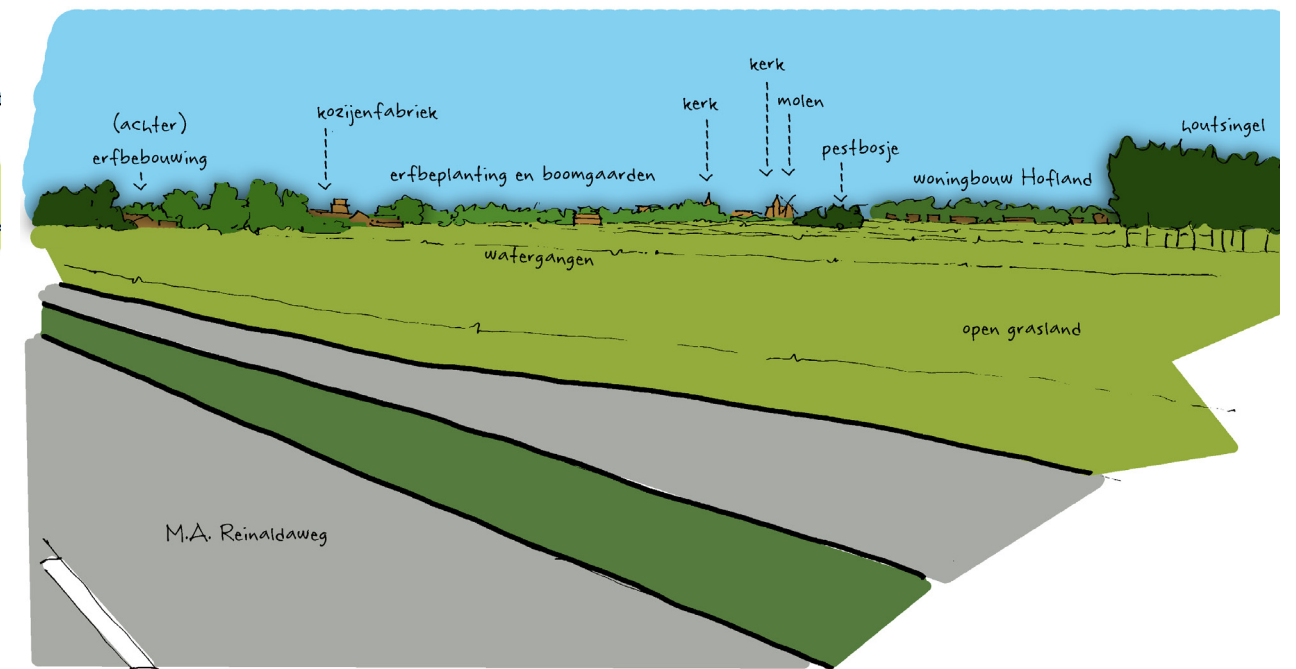
Molen de Valk aan de rand van het centrum



Zicht vanaf de tiendweg richting Willeskop met rechts van het midden het geriefhoutbosje



Julianalaan



Landschappelijke structuur

In het plangebied en de directe omgeving zijn diverse landschappelijke structuren en overgangen te vinden. Ten oosten van het plangebied ligt het stedelijk gebied van Montfoort. De woonwijk Hofland grenst hier aan het open landschap. Deze wijk kent een harde begrenzing in de vorm van de wijkontsluitingsweg de Bleek. Vanaf de Bleek is met name in zuidelijke richting, zoals opgenomen in de bovenstaande schets, de grootschalige openheid van het veenweidelandschap beleefbaar. In westelijke richting wordt deze openheid begrenst door de bebouwing en erfbeplanting langs de Willeskop.

Oorspronkelijk liep de Willeskop door richting het centrum via de Julianalaan. Halverwege de vorige eeuw is een nieuwe doorgaande weg om het stadscentrum aangelegd waar ook de Bleek haaks op aansluit. De Julianalaan en het omliggende gebied hebben in de huidige situatie ruimtelijk en functioneel gezien een zeer divers karakter met de molen De Valk als lettelijk hoogtepunt. De molen vormt een belangrijk herkenningspunt en markeert het centrum van Montfoort.

In aanloop op het centrum van Montfoort ligt de lintstructuur Willeskop. De lintbebouwing aan de zuidzijde van de Willeskop heeft een half open karakter waardoor er vele (zicht) relaties zijn met het achterliggende landschap. De bebouwing aan de noorzijde is daarentegen veel compacter. De ruimte tussen de Hollandse IJssel en de Willeskop is daardoor bijna niet ervaarbaar vanaf de openbare weg. Deze

ruimte is tevens op verschillende locaties bebouwd, bijvoorbeeld in de vorm van de Kozijnenfabriek Vianen en tuincentrum Overvecht.

De grootschalige openheid is een belangrijk kenmerk van het veenweidelandschap. Daarnaast zijn in en om het plangebied diverse landschappelijke structuren te vinden zoals het netwerk van watergangen wat het landschap opdeelt in relatief lange smalle kavels. Tussen het Willeskop- en het Bloklandlint loopt parallel aan deze structuren een tiendweg. De begeleidende semi open beplanting van deze weg vormt één van de uitzonderingen in het verder zeer open landschap. Een ander beplantingselement, ook voorkomend in het plangebied, is een zogenaamd geriefhoutbosje. Deze bosjes vormen kleine eilandjes in de open ruimte.

Vanoudsher was meer houtopstand in het gebied aanwezig in de vorm van langere houtsingels langs de oevers van de watergangen. Deze houtsingels waren met name aanwezig aan de noordzijde van het plangebied en liepen vanaf de erven aan de Willeskop tot aan de dwarsloten haaks op hoofdstructuur en soms zelfs tot aan de Tiendweg. Ondanks de sterke afname van het aandeel opgaande beplanting in het landschap vormt de nu nog aanwezige erfbeplanting langs de Willeskop, een fraaie groene begrenzing van de openheid. Tegelijkertijd zorgt deze beplanting voor een geleidelijke overgang tussen het bebouwd gebied en het open landschap.

De rand van de wijk Hofland is in tegenstelling tot de Willeskop, een voorbeeld van een zeer harde overgang tussen het open landschap en stedelijk gebied. Vanuit een landschappelijke perspectief kan een geleidelijkere overgang hier kwaliteit toevoegen aan het silhouet van Montfoort. Het middelpunt van het silhouet bestaat uiteraard uit de kerktorens en de molen in het centrum van de stad.

Het stadssilhouet is met name goed ervaarbaar vanaf de M.A. Reinaldaweg. Deze belangrijke, later aan het landschap toegevoegde, doorgaande verbinding loopt parallel aan de landschappelijke structuur en kent geen lintbebouwing. Alleen ter hoogte van de Hollandse IJssel is sprake van laanbeplanting, verder ligt de weg open en bloot in het landschap. Vanuit deze openheid is optimaal zicht op de overwegend groene achterzijde van de erven aan de Willeskop, het centrum en de rand van de Bleek. Opgaande beplanting, met name parallel aan de landschappelijke structuur draagt in grote mate bij aan de kwaliteitsbeleving van de kernrandzone vanaf deze route.



Aan de noordzijde van het lint Willeskop, in tegenstelling tot de zuidzijde, vrijwel geen zichtrelaties met het achterliggende landschap



De lintstructuur van Willeskop

De Willeskop vormt, als voormalige ontginningsas zijnde, letterlijk de basis van het landschap. Langs deze basis is in eerste instantie een bebouwingstructuur ontstaan van agrarische complexen. Later zijn daar ook burgerwoningen en andere bedrijfsactiviteiten bij gekomen. Het deel van het lint wat onderdeel uitmaakt van de uitwerking Kernrandzone-west heeft deze ontwikkeling ook doorgeemaakt. Karakteristiek voor dit deel is echter dat, ondanks de toevoeging van bebouwing en functies, de relatie met het achterliggende landschap niet verloren is gegaan. Deze kwaliteit is vooral te danken aan de ruime opzet van het lint waarbij de erfinrichting een afgeleide is van de landschappelijke structuur.

Bepanting draagt daarnaast ook in grote mate bij aan de landschappelijke kwaliteit van de locatie. Bebouwing vormt altijd een eenheid met houtopstand in de vorm van houtsingels, knotbomen, siertuinen en boomgaarden. Vanaf de Willeskop zorgt dit voor een aantrekkelijk groen en ruim opgezet straatbeeld. Vanuit het landschap ontstaat door deze eenheid voor een fraaie geleidelijke overgang tussen bebouwd en onbebouwd.

Op basis van de bestaande kwaliteiten in het plangebied zijn een aantal inrichtingsprincipes te herleiden. Hierbij gaat het onder andere om de situering van de bebouwing en de inrichting van het erf. Door het toepassen van deze inrichtingsprincipes bij nieuwe ontwikkelingen blijven de bestaande kwaliteiten behouden en kunnen, waar mogelijk, de aanwezige kwaliteiten ook versterkt worden. Het gaat hierbij om de volgende zaken;

- watergangenstructuur is leidend en loopt in veel gevallen door tot aan de openbare weg;
- hiërarchische erfopbouw met een hoofdgebouw georiënteerd op de Willeskop;
- overige bebouwing kent een ondergeschikte situering achter het hoofdgebouw;
- over het algemeen een representatief voorerf en een functioneel achtererf;
- rechte erfonthutingsassen parallel aan het landschap;
- gebouwen zijn achter elkaar, in lijn met het landschap, geplaatst waardoor veel relaties ontstaan met het achterliggende gebied;
- voorerf ingericht als moestuin, boomgaard of soms als kleine weide;
- zachte natuurlijke erfafscheidingen op het achtererf zoals knotwilgen of houtsingels en geriefhoutbosjes los in het landschap;
- voorerf slechts zeer beperkt verhard, achtererf kent meestal een groter verhard oppervlak.

Ten aanzien van de bebouwing zijn er tevens enkele algemene kenmerken te herleiden uit de bestaande situatie in het plangebied en omgeving. Hierbij gaat het om eigenschappen van de massa's, kapvormen en de architectonische uitwerking. De volgende punten zijn daarbij van belang;

- de bebouwing bestaat over het algemeen uit enkelvoudige massa's waardoor een rustig beeld ontstaat;
- de massa's zijn uitgevoerd met een (zadel)kap;
- de bebouwing heeft een eenvoudig en ingetogen karakter;
- bij de hoofdgebouwen is veel aandacht voor de detaillering van de representatieve gevel;
- de uitwerking van de grootschaligere achterliggende bebouwing is veel eenvoudiger;
- deze bebouwing kent over het algemeen een langgerekt rechthoekig bouwvlak met de nokrichting parallel aan de landschappelijke structuur;
- ingetogen materiaal- en kleurgebruik zorgt ervoor dat deze gebouwen enigszins wegvallen tegen de aanwezige erfbeplanting.





Inpassing manege in deelsluitwerking Kernrandzone-west

De beoogde manege vormt een relatief grootschalige functie die zowel ruimtelijk als functioneel moeilijk inpasbaar is in het bestaand stedelijk gebied. De ligging van de manege in de directe omgeving van de kern is uiteraard wel een harde voorwaarde. Deelsluitwerking Kernrandzone-west is vanwege de beschikbare ruimte en de ligging ten opzichte van de kern een goede locatie om een dergelijke voorziening te huisvesten.

Programma

De manege bestaat uit verschillende programmaonderdelen die allen een ingepast dienen te worden op de beoogde locatie. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen het inpandige programma, zoals de stallen en de binnenrijbaan, en de onderdelen waarvoor geen gebouwen noodzakelijk zijn. In hoofdlijnen bestaat het inpandige programma van de manege uit de volgende onderdelen:

- Binnenrijbaan
- Stallen
- Kantine
- Beheerders appartementen
- Spuitplaats
- Zadelkamer
- Poetsplaats

De overige programmaonderdelen zijn:

- Paddocks
- Buiten rijbaan
- Stapmolen
- Longeerring
- Mestplaats
- Parkeerplaatsen
- Verplichte watercompensatie

Uitgangspunten voor de inpassing

Bij de visie op de inpassing van de manege zijn de bevindingen uit de landschappelijke analyse als uitgangspunt genomen. In combinatie met de bovenstaande programmaonderdelen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd;

- het gebouwde programma clusteren in één massa met een enkelvoudige hoofdvorm ten behoeve van een rustig en eenduidig bebouwingsbeeld;
- positie van de massa afstemmen op de bestaande zichtrelaties tussen de Willeskop en het achterliggende open landschap;
- massa als zijnde grootschalige achterefbebauwing in het lint aan de Willeskop;
- zoveel mogelijk rekening houden met de beleving van het Montfoortse silhouet vanuit het open landschap;
- lange rechte erfontsluitingsweg parallel aan de landschappelijke structuur;
- bebouwing, buitenrijbaan, parkeren en overige zo veel mogelijk clusteren;
- grasweides deels inzetten als overgang met het aangrenzende open landschap;
- watercompensatie door het verbreden van de bestaande watergangen.

Om het complex op een goede wijze in te passen in het landschap worden in aanvulling op het bovenstaande enkele (nieuwe) landschappelijke elementen geïntroduceerd, hierbij gaat het om;

- een representatief groen en onbebouwd voorerf en/of kleinschalige weide aan de Willeskop;
- bestaande geriefhoutbosje integreren in de grasweides;
- aansluiten op, en integreren van, de bestaande hoogstamboomgaard ten oosten van het perceel;
- bestaande knotbomen langs de watergangen zo veel mogelijk behouden;
- nieuw geriefhoutbosje ten oosten van het perceel ter verzachting van de massa gezien vanaf de Bleek in westelijke richting;
- nieuw geriefhoutbosje ten zuiden van het bestaande geriefhoutbosje ter verzachting van de massa gezien vanaf de M.A. Reinaldaweg in noordelijke richting;
- semi transparante houtsingels of knotbomen langs de noord-zuid lopende watergangen;
- enkele solitaire bomen en boomgroepen op het erf.