

Hofdijk

Montfoort

Schetsverkenning





PROJECT

Schetverkenning Hofdijk

Montfoort

Projectnummer: SR200333

INITIATIEFNEMER

OverIJssel Investment BV

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: Krijn Lodewijks

T 030 - 267 91 98

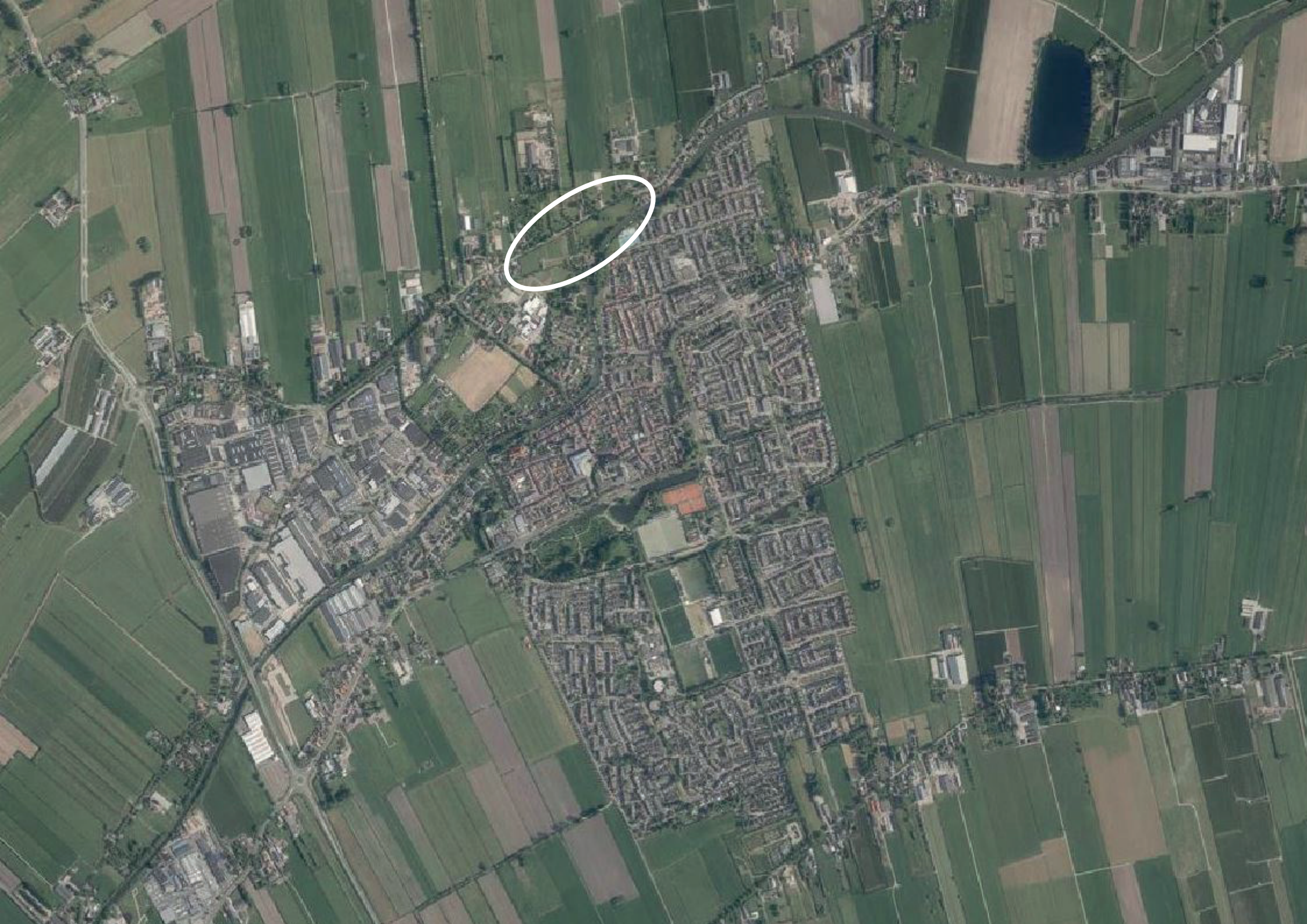
E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

5 maart 2021 | Concept

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	5
2. Analyse	6
2.1 historische context	6
2.2 locatie en omgeving	7
3. Schetsverkenning	9
3.1 Planvoornemen	9
3.2. Uitgangspuntenkaart	10
3.3 Schetsvoorstel	11



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van Montfoort bevinden zich, aan weerszijden van de Hofdijk, onbebouwde en onbenutte gronden. Voor deze gronden bestaat het voornemen ze te ontwikkelen en te bebouwen. Daarbij beogen de initiatiefnemers meerdere functies. Ten eerste is het doel om de locatie te benutten voor een nieuw woonconcept: Duurzame en modulaire woningen voor starters. Ten tweede wil men een kleinschalig woonzorggebouw inpassen. Als derde en laatste functie denkt men aan reguliere woningbouw in de vorm van vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap woningen op ruime kavels.

Een eerdere planologische quickscan toont aan dat er beleidsmatig en milieu-planologisch voldoende aanknopingspunten zijn voor een dergelijke ontwikkeling van dit gebied. Daarom is als vervolg op die quickscan deze ruimtelijke schetsverkenning opgesteld, die een mogelijke invulling van de locatie wat concreter in beeld brengt. In deze schetsverkenning zijn de voornemens van de initiatiefnemers zo goed als mogelijk gecombineerd met de aandachtspunten die er vanuit de provincie zijn meegegeven.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk twee bevat een korte analyse van de historische context en van de locatie en zijn directe omgeving. Hoofdstuk 3 gaat nader in op de schetsverkenning en de beoogde invulling van de locatie.

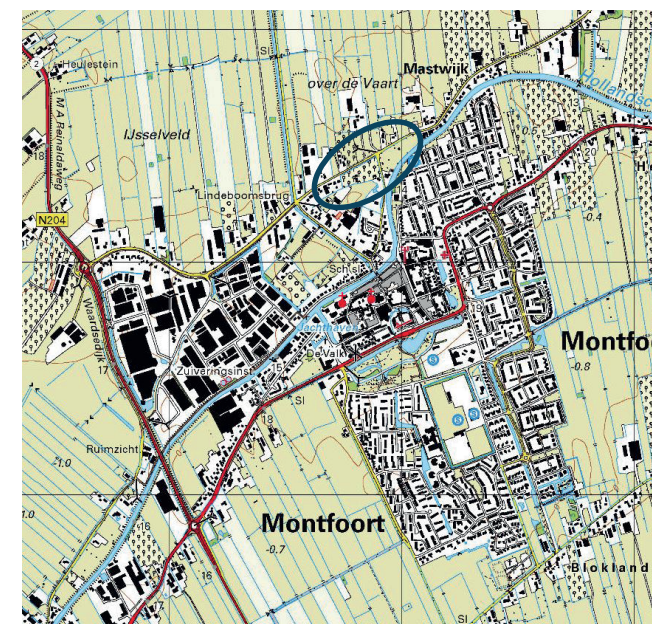
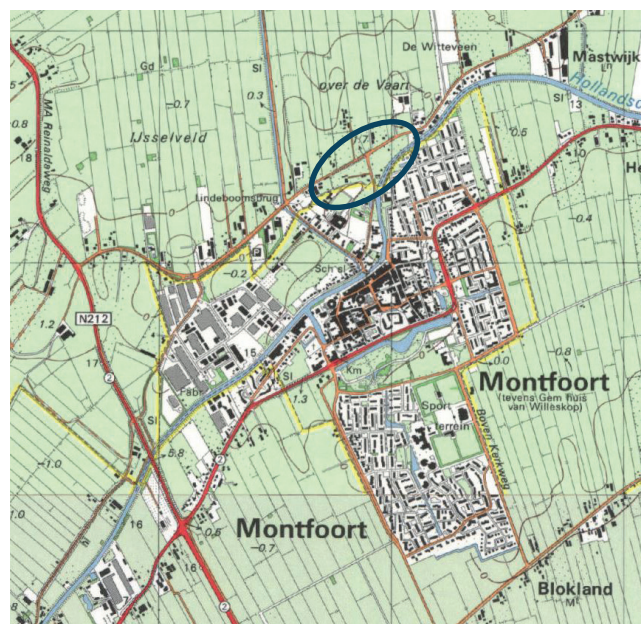
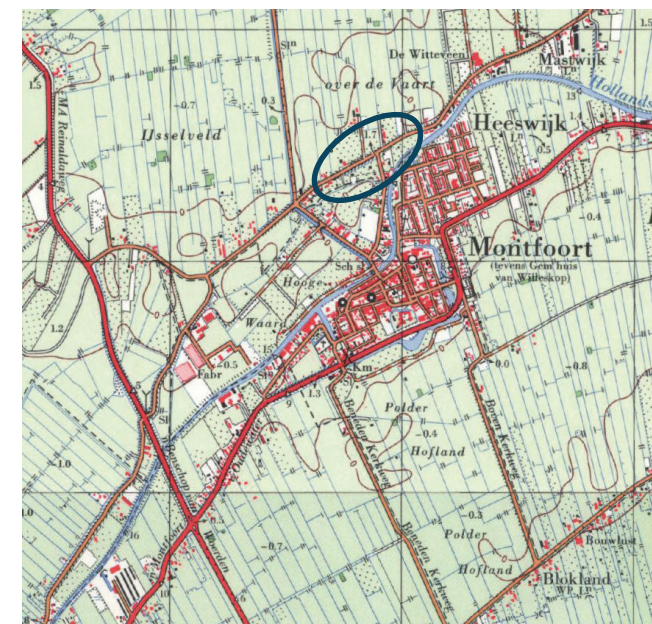
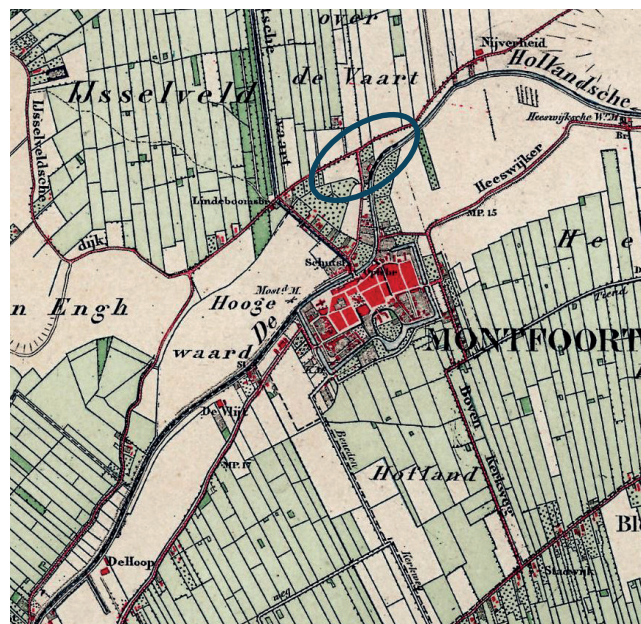
2. Analyse

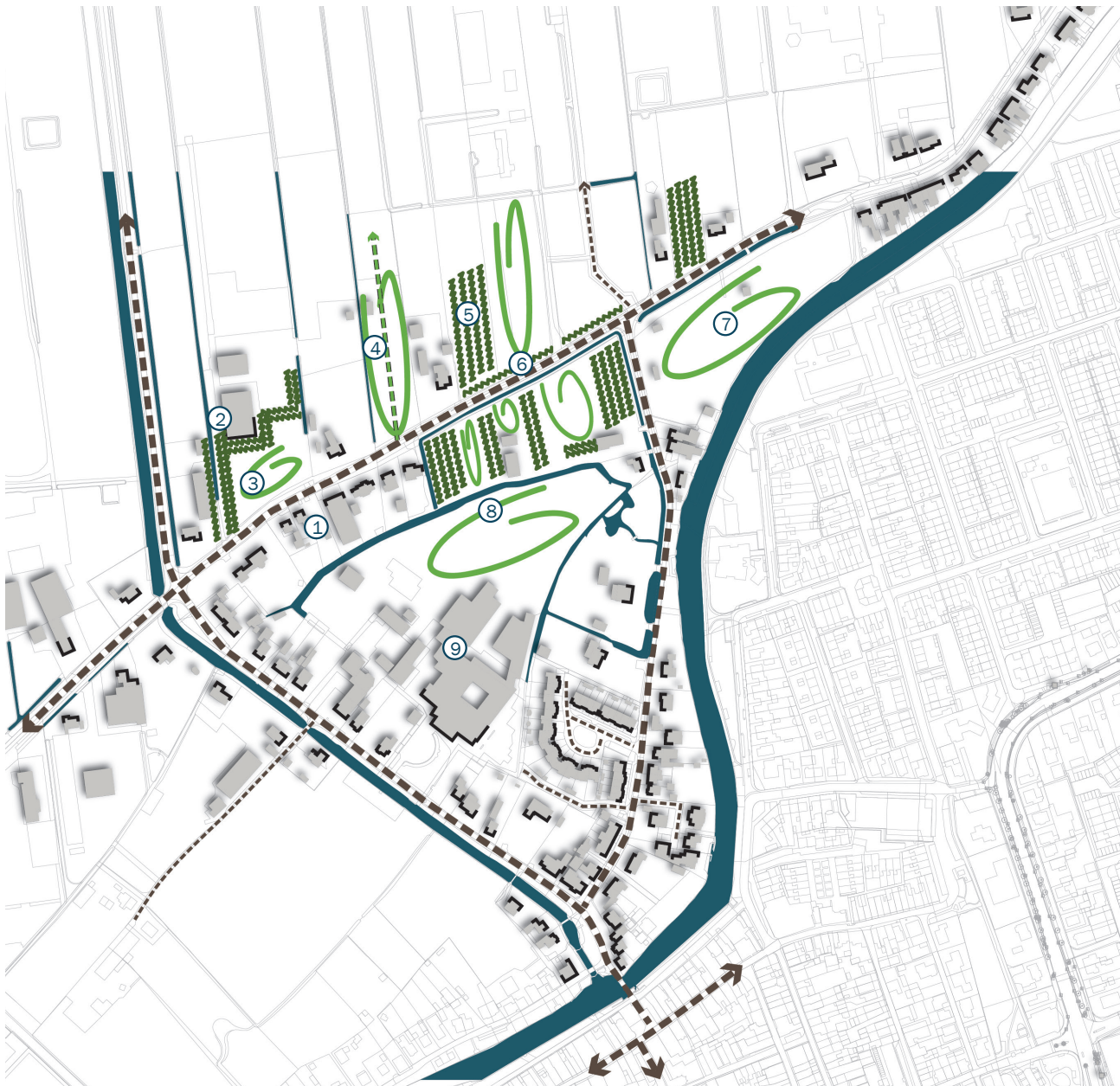
2.1 historische context

Montfoort is ontstaan op de hogere gronden aan de Hollandsche IJssel temidden van een lager gelegen veenmoeras. Als nederzetting bij het kasteel. Rondom deze nederzetting vond vervolgens de ontginning van het veenmoeras plaats via een rechtlijnige copeverkaveling. Hierdoor ontstaat het nu nog kenmerkende polderlandschap van weidegebieden, boomgaarden, geriefbosjes en houtwallen. Bebouwingslinten met agrarische erven structureren dit landschap.

De planlocatie ligt nabij drie van dit soort linten. De Lindeboomsweg / Mastwijkerdijk, de Doeldijk en de Hofdijk. De Doeldijk vormt met de Montfoortse Vaart de verbinding tussen Montfoort en Linschoten. De Lindeboomsweg / Mastwijkerdijk ligt op de grens van de bebouwde kern en het polderlandschap. Het gebied tussen deze drie linten blijft bij de groei van Montfoort onbebouwd en krijgt een invulling als boomgaard.

Pas in de tweede helft van de 20e eeuw groeit Montfoort verder en ontstaan er achtereenvolgens uitbreidingswijken aan de noordoost-, oost-, zuid- zuidoost-zijde. De linten verdichten en de agrarische bebouwing transformeert tot reguliere woningen. Aan de Doeldijk





verschijnt in jaren '80 het Wellantcollege en aan de Hofdijk verschijnt in de jaren '90 een klein wooncluster, beide in schaal en situering a-typisch voor het lint. In 2017 leidt de uitbreiding van het Wellantcollege tot een nog groter bouwvolume.

2.2 locatie en omgeving

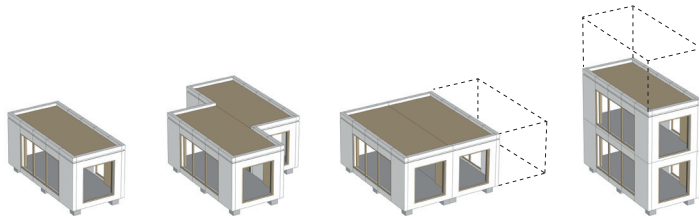
De locatie ligt aan de zuidzijde van de Lindeboomsweeg en wordt gesplitst in een oostelijk en westelijk deel door de Hofdijk. Als gevolg van de hiervoor omschreven historische ontwikkeling maakt de locatie geen onderdeel uit van de polder maar meer van de stadsrand.

Aan weerszijden van het plangebied bevat de Lindeboomsweeg lintbebouwing. Aan de westzijde in de vorm van vrijstaande bebouwing van 1 laag met kap, wisselende voorgevelrooijlijnen op circa 10-15 meter uit de weg (1). Er zijn hier geen open percelen tussen de bebouwing aanwezig. Ten oosten van de locatie is de lintbebouwing wat meer aaneengesloten en staat ze dichter op het lint. Ten noorden van het lint is de bebouwingsdichtheid lager en is er sprake van agrarische bebouwing en bedrijven aanwezig (2);

Bebouwde en onbebouwde percelen wisselen elkaar af, evenals open ruimten met groen omsloten (3), open ruimten met doorzicht op landschap (4) en boomgaarden (5); Tegenover het westelijke deel van de locatie schermt een hoge haag het achterliggend landschap af van het lint. Het oostelijke deel van de locatie wordt begrensd door de Hollandsche IJssel. Het westelijke deel door een watergang die de percelen aan de Hofdijk en het Wellantcollege afschermt van de planlocatie. De locatie zelf is afwisselend ingevuld met watergangen, open weiden en boomgaarden.



3. Schetsverkenning



Een derde laag is ook mogelijk bij dit modulaire concept maar zal op deze locatie niet toegepast worden. Maximaal twee bouwlagen hier.



3.1 Planvoornemen

Zoals gezegd bestaat het voornemen uit meerdere woningtypen. Ten eerste wordt beoogd om de locatie in te vullen met een nieuw woonconcept: duurzame, modulaire woningen voor starters. Dit zijn zeer kleine woningen die bestaan uit een eenheid van circa 3,5 x 9 meter. Deze eenheid is modulair en kan op flexibele wijze uitgebreid worden door er een tweede eenheid aan vast en/of bovenop schakelen (zie afbeelding hiernaast). Een derde laag kan ook, maar is voor deze locatie niet van toepassing. Naast deze flexibiliteit zijn andere trefwoorden van dit nieuwe woonconcept 'bio-based', 'duurzaam', 'energieneutraal' en 'circulair'. Het voornemen is om de locatie als visitekaartje voor deze woningen in te zetten en zo tegelijkertijd woonruimte voor starters te bieden waaraan zo'n grote behoefte is in Montfoort.

Het tweede voornemen is om een kleinschalige woonzorggebouw te realiseren. Hiervoor komt het gebouwconcept van futura in aanmerking, dat ruimte biedt voor circa 20 woonzorgeenheden.

Ten slotte is het doel om de ruimte die overblijft in te vullen met aanvullende woningbouw in de vorm van ruime kavels aan de Hollandsche IJssel.

3.2. Uitgangspuntenkaart

- Modulaire starterswoningen en woonzorggebouw inpassen in het westelijke deel van de planlocatie.
- Reguliere woningen inpassen in het oostelijk deel van de planlocatie.
- Aansluiten op korrelgrootte lintbebouwing.
- Bebouwing oriënteren op beide linten.
- Oostelijk deel, achtertuinen aan de Hollandsche IJssel in combinatie met een langshaven en aanlegmogelijkheden.
- Westelijk deel achter de lintbebouwing haakse structuren met groen en woonpaden waarop overige bebouwing is georiënteerd.
- Overnemen landschapsstructuur en deze doorzetten op planlocatie.
- Passende landschapselementen integreren in het plan zoals houtwallen, boomgaarden en open weiden. Deze als onderbreking van het bebouwingsritme en in het zicht van het lint situeren. Integreren bestaande boomgaard aan Hofdijk
- Ontsluiting westelijk deel heeft één aantakking op de Lindeboomsweg en één aantakking op de Hofdijk. Parkeren nabij deze aansluitingen en groen afschermen.
- Ontsluiting oostelijk deel direct op het lint, in lijn met aangrenzende bebouwing. Inritten hierbij bundelen.





3.3 Schetsvoorstel

Het schetsvoorstel is een voorbeelduitwerking op basis van de hiervoor genoemde voornemens en uitgangspunten. In het schetsvoorstel is een deel van de modulaire woningen getekend met uitbreiding, dus met een tweede unit geïntegreerd, en een deel is getekend zonder uitbreiding dus als enkele unit. Met stippellijn is het gebied aangegeven waar de woningen met één eenheid kunnen worden uitgebreid.

Westzijde

Het zorggebouw is in het voorstel aan de Hofdijk geplaatst en ligt dus niet direct aan het lint. Op de hoek van Lindeboomsweg en Hofdijk blijft de boomgaard grotendeels behouden en wordt geïntegreerd in het plan. Op deze wijze ligt het zorggebouw, wat het grootste volume is, verdekt en achter het groen.

Ten noorden van het zorggebouw, aan het lint, liggen verspreid en op een ruime groene voet een aantal van de modulaire woningen. Per volume zijn er hier steeds maximaal vier woningen. Dit zorgt ervoor dat de bebouwing qua massa en korrel aansluit op het beeld van het lint. Indien de woningen uitbreiden bevat een blok van vier woningen namelijk maximaal zes modulaire eenheden (de tussenwoningen kunnen immers

niet zijwaarts uitbreiden). De gevelbreedte varieert hierdoor aan het lint van minimaal 3,5m (1 woning zonder uitbreiding) tot 21m (4 woningen waarvan twee met zijwaartse uitbreiding). Daarmee is er sprake van een passende bouwmassa in aansluiting op het lint.

Achter deze strook lintbebouwing ligt de ontsluitingsweg die als woonpad door het groen slingert. Uit het zicht vanaf het lint gezien. Het beeld aan het lint bestaat hierdoor uit de watergang met natuurvriendelijke oevers, groen en lintbebouwing. Voor de woningen loopt een woonpad voor langzaam verkeer. Vanaf de ontsluitingsweg leiden smalle haakse woonpaden naar het zuiden. Aan deze straatjes ligt de rest van de modulaire woningen. Deze zijn hier wat meer geclusterd. Op deze wijze is er ruimte voor circa 32 modulaire woningen.

Het plan bevat twee bijzondere gebouwen op de uiteinden van de ontsluitingsweg. Het oostelijke gebouw kan dienst doen als gezamenlijke ontmoetingsruimte voor de woningen en deels als gezamenlijke berging voor fietsen, tuinmateriaal, klushok.



De watergangen aan de noord- en zuidzijde krijgen brede natuurvriendelijke oevers en vormen fraaie groene randen van de locatie. Eventueel bieden ze ruimte voor extra waterberging. De zuidelijke watergang wordt doorgetrokken tot de Hofdijk en ten noorden van het water is ruimte voor een klein bosperceel. Dit zorgt voor een passende afscherming van het zuidelijk gelegen woonperceel. Aan de zuidrand is er aan het water ten slotte ruimte voor een moestuin die gezamenlijk door zowel bewoners van het zorggebouw als van de starterwoningen gebruikt kan worden.

Het parkeren voor het zorggebouw vindt geconcentreerd plaats nabij het gebouw in de vorm van een terreintje met 12 haakse parkeerplaatsen (20 woon-eenheden, 0,6pp/woning). Het parkeren voor de starterswoningen vindt geclusterd plaats op twee terreintjes nabij beide inritten tot het gebied en enkele langsparkeerplaatsen aan het centrale woonpad. Er zijn geen specifieke normen voor dit nieuwe type woningen. In lijn met de duurzame insteek en het nieuwe woonconcept is het uitgangspunt om veel van de parkeerplaatsen in te zetten voor deelauto's. Een norm van 1 parkeerplaats per woning lijkt in dit licht gezien redelijk. Het plan bevat daarom 32 parkeerplaatsen.

Oostzijde

De oostzijde biedt ruimte aan vrijstaande woningen en een enkele tweekapper. De woningen zijn hoofdzakelijk aan het lint gesitueerd en hierop ook gericht. De woningen staan op passende afstand van elkaar zodat aangesloten wordt op het bebouwingsritme van het lint. De lintwoningen hebben diepe achtertuinen tot aan de Hollandsche IJssel. Hier krijgen ze de mogelijkheid tot een aanlegplaats doordat het plan voorziet in een langshaven.

De overige bebouwing is aan de Hofdijk gesitueerd en staat in lijn met de hier aanwezige bebouwing. Hierdoor is er sprake van een grote groene ruimte aan de Hofdijk. Aan het lint zijn eveneens groene ruimten voorzien. Een doorzicht naar de rivier en een boomgaard direct aan het lint. Vijf van de lintwoningen staan aan deze boomgaard en zijn hier ook op gericht. Haaks op de rivier wordt een watergang voorgesteld. De woningen waarvan de achtertuinen niet direct aan de rivier liggen, grenzen zo toch ook aan het water. Door dit water van natuurlijke oevers met rietkragen te voorzien is er vanaf de Hofdijk geen zicht op storende achterkanten met schuttingen, bergingen, tuinhuisjes.

Op alle kavels is ruimte voor meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein.





buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement