

## **STEDENBOUWKUNDIGE PASSENDHEID MANEGE DELTARUITERS, IJSSELMUIDEN**

Van: Stedenbouw / Carla van Hooff

Datum: 28-06-2016

Vraag: In hoeverre is de manege van de Deltaruiters vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend op de bestaande plek aan de Oosterlandenweg.

### **Ligging locatie Deltaruiters**

De manege van de Deltaruiters is gelegen aan de Oosterholtseweg en de Oosterlandenweg. Aan de zijde Oosterholtseweg betreft het een smalle toegang. De bebouwing ligt terug vanaf de straat. Daardoor is de bebouwing weinig zichtbaar en terughoudend gezien vanaf deze zijde.

De hoofdtoegang bevindt zich aan de zijde van de Oosterlandenweg. Hier bevindt zich ook de toegang tot het nieuwe complex van het Sonnenbergkwartier met Kulturhus, school en zorgappartementen. Aan de zijde van de Oosterlandenweg bevindt zich een smalle groenstrook met bomenrij en sloot, en daarachter een halfverhard terrein dat dienst doet als parkeerterrein voor de manege. De bebouwing van de manege aan deze zijde ligt in de langsricting aan het parkeerterrein en is een bouwlaag hoog met een langskap over de gehele lengte.

De manege ligt binnen een cluster met meerdere openbare voorzieningen: scholen, manege gehandicapten, sporthal, kulturhus en zorgvoorzieningen.



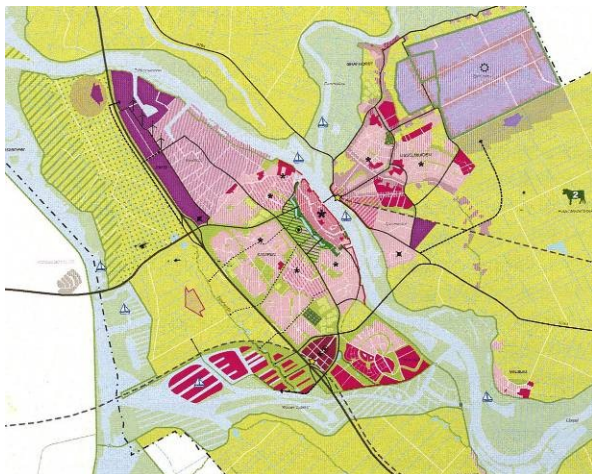


Grondeigendomkaart. Oranje = gemeentegrond  
Luchtfoto manege Deltaruiters gezien vanuit het oosten

### Beleid

In de structuurvisie 2030, uit 2009, is deze locatie opgenomen als ontwikkelingslocatie voor wonen; bestaande planvorming afronden. De ontwikkellocatie wordt benoemd als het Sonnenbergkwartier. Het deel met het Kulturhus, de school en de zorgappartementen is inmiddels afgerond. Het deel bij de manege nog niet.

In de groenstructuurvisie is de Oosterlandenweg aangeduid als secundaire groenstructuur met een dubbelzijdige bomenrij. Deze is voor het grootste deel intact, bij de toegang tot de manege ontbreken een aantal bomen. Bij de Oosterholtseweg staat in de groenstructuurvisie een dubbele bomenrij aangegeven, die ook aanwezig is.



Structuurvisie en groenstructuurvisie

## **Stedenbouwkundige passendheid manege Deltaruiters - zijde Oosterholtseweg**

De bebouwing ligt terug, de toegang is smal.

Aan deze zijde is de manege stedenbouwkundig gezien prima ingepast.



## **Stedenbouwkundige passendheid manege Deltaruiters - zijde Oosterlandenweg**

### Historisch perspectief / huidige situatie en functie

Vanuit historisch perspectief is de functie van een manege in een dorpse setting als passend te beschouwen. Ook vanuit clustering van openbare functies is een manege op deze plek niet verkeerd. Echter, in de huidige situatie is er naast de manege een nieuwe ontwikkeling geplaatst. Deze nieuwe ontwikkeling, met een kulturhus en zorgappartementen, heeft een moderne, hoogwaardige, kwalitatieve uitstraling die qua beeld moeilijk te rijmen is met de uitstraling van de verouderde manege. De uitstraling van de twee naast elkaar gelegen ontwikkelingen PAST VOLSTREKT NIET BIJ ELKAAR. De eenvoudige, armoedige, uitstraling van de manege wordt sterker ervaren doordat er een moderne, hoogwaardige ontwikkeling naast is geplaatst.



### Inrichting

De inrichting van het voorterrein van de manege is vanaf de Oosterlandenweg gezien armoedig van uitstraling. De groenstrook is smal, de grootte van het grauwe, halfverharde parkeervlak overheerst in hoge mate het beeld. Het parkeervlak is in de omgeving qua schaal relatief groot. Door de openheid van het grote, grijze parkeervlak liggen het gebouw van de manege en van de geparkeerde paardentrailers prominent in het zicht. Zeker gezien de meer hoogwaardige en kwalitatieve inrichting bij de nieuwbouw kulturhus / zorgappartementen is het grote monotone parkeerterrein NIET PASSEND in de stedenbouwkundige context.



### Bebouwing

Het gebouw van de manege aan de zichtzijde, de zijde Oosterlandenweg, is sterk verouderd. De materialisering is niet hoogwaardig. Doordat gebouw en kap in de lengterichting zijn gesitueerd zijn deze prominent aanwezig. Het naar de weg gekeerde gebouw is monotoon en kent geen onderverdeling. De korrelgrootte bezien vanaf de straat en de omgeving is daardoor groot. De uitstraling van de manege staat haaks op de uitstraling van de naastgelegen bebouwing van de nieuwe ontwikkeling met kulturhus en zorgappartementen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het monotone, lange, sterk verouderde gebouw NIET PASSEND naast de nieuwe ontwikkelingen aan de zijde Oosterlandenweg.



### Toekomstperspectief

Er zijn GEEN UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN voor de manege binnen de bestaande context. Vanuit dit perspectief bezien is het de vraag of er nog geïnvesteerd zal worden in een meer hoogwaardige uitstraling van de bebouwing en het terrein.

### Samenvatting

Op zich past de functie van een manege in een langzaam gegroeide, dorpse omgeving met meerdere openbare voorzieningen. In de structuurvisie is de manege, en de omgeving daarvan, echter vastgelegd als ontwikkellocatie voor woningbouw. Bij de ontwikkeling / bouw van het Kulturhus en de zorgwoningen is dan ook op geen enkele wijze rekening gehouden met het mogelijk in de toekomst blijven bestaan van de manege; er is vanuit gegaan dat ook het terrein van de manege wordt herontwikkeld.

In de nu voorliggende situatie, met het reeds gerealiseerde hoogwaardige complex met kulturhus en zorgappartementen en geen tot weinig ruimte voor eventuele uitbreiding of verbetering van de uitstraling van het voorterrein van de manege, kan geconcludeerd worden dat de manege van de Deltaruiters vanuit stedenbouwkundig oogpunt NIET PASSEND IS binnen de locatie Oosterlandenweg.