

Mastwijkerdijk 138a Montfoort

Opgave

Initiatiefnemer ██████ Beheer BV wil graag aan de Mastwijkerdijk (op termijn) vier woningen bouwen. Hij wil de locatie aan de plas inzetten als unieke woonkwaliteit. De bouwmogelijkheden komen tot stand door slopmeters van elders in te zetten. De slopmeters van Klapweg 5 uit IJsselstein worden ingezet voor de eerste woonbestemming aan de plas.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van het terrein is in 2011-2012 een gebogen oprijlaan aangelegd. Deze dient landschappelijk goed worden ingepast.

Ontstaansgeschiedenis van het landschap

De omgeving van het Groene Hart heeft eeuwenlang onder invloed gestaan van de Rijn. De vele zijtakken baanden zich kronkelend een weg door het uitgestrekte moeras. In de bedding vervoerde de rivier grind, zand en klei. Jaarlijks overstroomde de rivier en werd er materiaal afgezet. Het grind en grof zand bleef achter op de bodem van de rivierbedding. Door de beplanting langs de rivier nam de stroomsnelheid sterk af, waardoor het fijne zand en zavel afgezet werd op de oevers (oeverwal) van de rivier. Daar waar het water vrijwel tot stilstand kwam werd de klei afgezet. Door dit sedimentatieproces verlegde de rivier continue haar bedding. Tussen de oeverwallen slibden de oude rivierbeddingen na verloop van tijd dicht met klei (=stroomgordel). Hierdoor is er een complex stelsel van stroomgordels terug te vinden in de bodem. De oudste in de omgeving van Montfoort is de Benschopse- en Willeskopse stroomgordel, die 6000 jaar geleden werd gevormd. De jongste is circa 1800 jaar geleden ontstaan en heet de stroomgordel van de Hollandse IJssel. Door de bedijking van de grote rivieren (1100 na Chr.) kwam er een einde aan de natuurlijke ontwikkeling van stroomruggen en kommen. Met als gevolg dat de uiterwaarden hoog opgeslibd zijn. Bij de Hollandsche IJssel is dit hoogteverschil tussen binnen- en buitendijs slechts 0,2 meter, omdat de rivier al vrij snel na de bedijking is afgedamd.

Ongeveer gelijktijdig met de bedijking vond er nog een drastische verandering in het landschap plaats; de Grote Ontginning van het Groene Hart. De systematische ontginningen vonden plaats vanuit een ontginningsbasis (een weg op een stroomrug, een rivierdijk of een gegraven wetering) en hadden een vaste breedte- en lengtemaat.

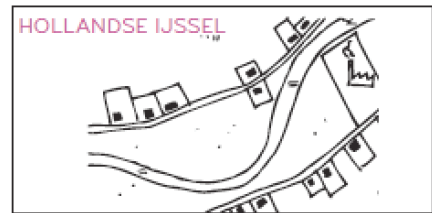
Kwaliteiten van het landschap

In de gebiedskatern 'Groene Hart' behoort de locatie aan de Mastwijkerdijk tot het deelgebied 'Oude Stroomrug'. Een brede zone rond een meanderende rivier, met een mozaïek van landgebruik, veel opgaand groen, dorpen langs de rivier en open boerderijlinten langs de slingerende wegen. De zone 'Oude Stroomrug' heeft geen harde grens, maar een geleidelijke overgang naar het omliggende open landschap. Dit is goed te zien aan de Mastwijkerdijk. De boerderijen liggen op enige afstand van de ontginningsbasis (Noord IJsseldijk/Mastwijkerdijk). Men bouwde de boerderijen op de overgang van de oeverwal naar het achterland (veen/klei). Dit deed men om te voorkomen dat sloten onnodig dicht zouden slibben met het zandige materiaal van de oeverwal. Hierdoor is het boerderijlint Mastwijk zeer open en gelegen in een zeer landelijke, open setting. Ter hoogte van het buurschap Mastwijk staat de bebouwing dicht bij elkaar en aan weerszijden van de dijk. Deze afwisseling maakt het contrast tussen open-dicht goed beleefbaar.

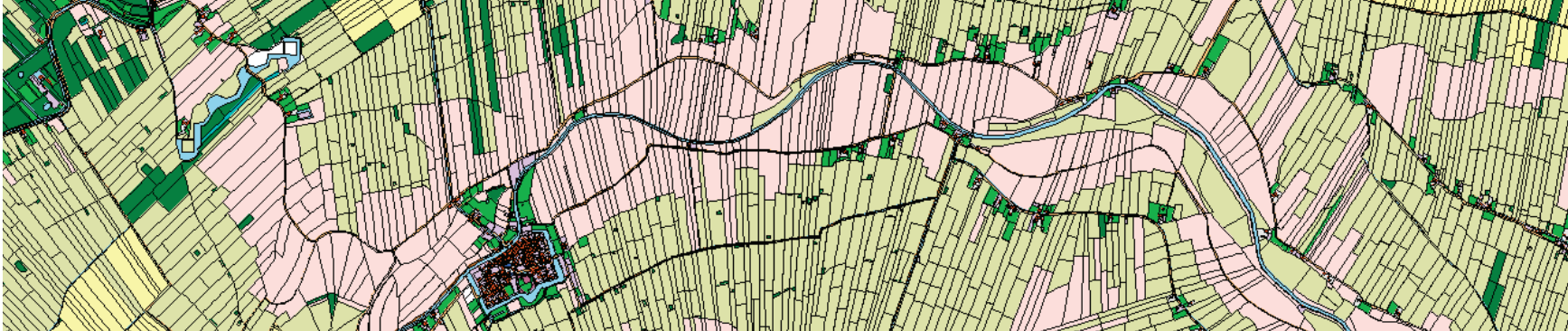
Kansen tot kwaliteitsverbetering

Op de oude stroomruggen was er altijd dynamiek en dat blijft nu ook het motto. Het landschap biedt ruimte voor ontwikkeling met behoud van wat waardevol is. De stroomrug van de Hollandsche IJssel vraagt een genuanceerde benadering.

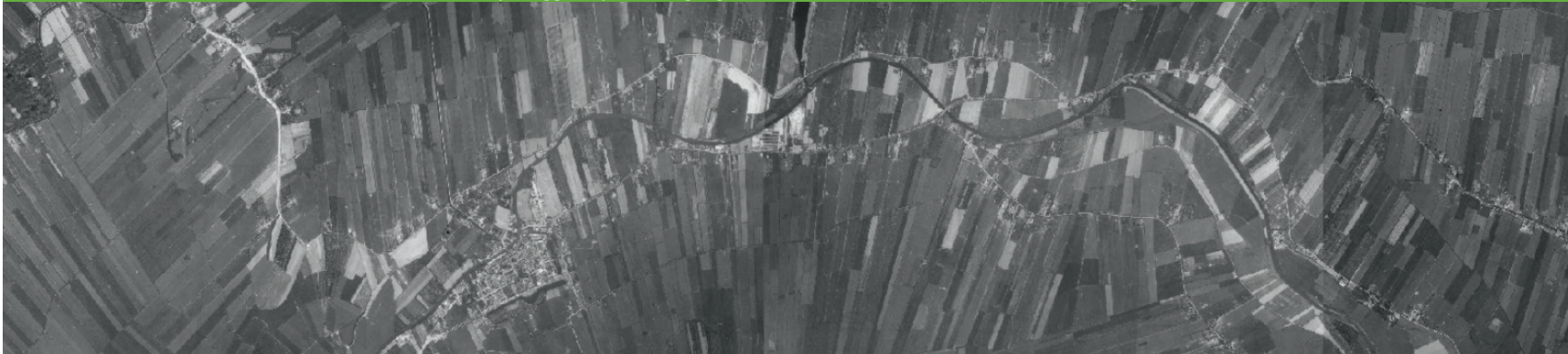
- Behoud en accentueer de doorzichten naar de velden
- Versterk afwisseling open-dicht
- Hollandsche IJssel: dijk met open lint
- Versterk de beleving van de rivier
- Versterk de diversiteit stroomrug-agrarisch cultuurlandschap



dijk met open lint ligt op afstand van de rivier, soms fabriek aan de waterzijde



Minuutplan uit 1811-1832. Door het landgebruik is de oeverwal (met daarin de meanderende rivier en dijken) goed herkenbaar op de kaart. De boerderijen liggen op de overgang van de overwal naar het achterland. Bron: hisgis.nl



Luchtfoto 1950. De contouren van de plas is al te zien. De binnendijkse kleiwinning is reeds functioneel. Bron: provincie-utrecht.nl



Luchtfoto 2013. Doordat de dorpen en steden fors gegroeid zijn, is het contrast open-dicht extra waardevol. Bron: provincie-utrecht.nl



Versterk de contrasten tussen open-dicht door de doorzichten vrij van beplanting te houden en de bosrijke gebieden nog compacter.



bron: google streetview



bron: google streetview



Voorkom dat bebouwing dubbel georiënteerd is.



Laatste jaren is er opgaande beplanting langs de rand van de plas geplant.



huidige situatie bron: provincie-utrecht 2013



Verbeelding van de randvoorwaarden.

RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

Het landschap van de oude stroomruggen biedt ruimte voor ontwikkeling (uit: gebiedskatern Groene Hart). Door de vier nieuwe woningen te plaatsen in een fors, landschappelijk raamwerk, ziet het ervenconsulentschap kansen om de hoofdambitie van het Groene Hart te versterken, namelijk: het versterken van de landschappelijke diversiteit. De diversiteit ontstaat door contrasten tussen open-dicht, rust-drukte, groot-klein, droog-nat en bebouwd-onbebouwd te accentueren.

De Mastwijkerplas is in de jaren '50-'60 gegraven voor het winnen van delfstoffen (kleiwinning). Door de extreme diepte (circa 15 meter) is (natte) natuurontwikkeling aan de oevers van de plas nauwelijks mogelijk. De huidige landschappelijke inpassing beperkt zich tot opgaande beplanting aan de rand. Hierdoor is, en blijft, de plas een vreemd en geïsoleerd element in het landschap. Anderzijds is het geïsoleerde karakter ook de kwaliteit van de plas zelf. Op dit moment is de strook aan de oostzijde van de plas bestemd als wonen, tuin en dagrecreatie. Deze functies zijn op de plas georiënteerd en keren hun rug naar het omliggende landschap. De achterkanten geven verrommeling aan het open boerderijlint.

Om het geïsoleerde karakter van de plas te versterken én mogelijke verrommeling aan het open boerderijlint te voorkomen, wordt de plas met de bijbehorende ontwikkelingen van wonen en dagrecreatie omsloten door een fors, landschappelijk raamwerk, bestaande uit: bos, struweel, lanen, fruit- en knotbomen. Door de opgaande beplanting wordt een dubbele oriëntatie van de bebouwing (naar de plas en de Mastwijkerdijk) én verrommeling aan het lint voorkomen. Op groter schaal versterkt het landschappelijk raamwerk de afwisseling tussen het open en besloten landschap.

Vanuit landschappelijk oogpunt, geven wij de voorkeur aan het ontwikkelen binnen de huidige recreatiebestemming. Helaas is dit, vanwege de 200 meter milieuzone van het recycle bedrijf aan de overkant van de IJssel, niet mogelijk. In verband met veiligheid wil de initiatiefnemer de nieuwe woningen niet direct aan de plas gesitueerd hebben. Door de plas enigszins uit te breiden, komen de woningen alsnog aan het water te liggen en kan er een natuurlijke oever gerealiseerd worden. Dit geeft zowel extra woon-, als landschappelijke kwaliteit en ecologische kansen.

Om deze kansen ook waar te maken dient deze ontwikkeling gecombineerd te worden met het landschappelijk raamwerk volgens de randvoorwaarden die hiernaast beschreven staan. Deze zijn verbeeld in de schets hiernaast. Deze schets is geen blauwdruk. Er is enige flexibiliteit voor wat betreft de uitwerking van het ontwerp, zolang aan de genoemde randvoorwaarden wordt voldaan. Omdat er gekozen wordt voor een nieuwe bebouwingstypologie, namelijk 'wonen aan de plas' is het welstandregime hier minder toepasbaar. Een aanvullend beeldkwaliteitsplan kan hierbij ondersteunend zijn.

Landschap

- Bestendig zicht/ruimtelijke relatie tussen dijk en Hollandsche IJssel aan de westzijde van de plas: Vorm maïsland om tot (natuurlijk) grasland.
- Maak een bosstrook (150m lang, 30m diep) langs de Mastwijkerdijk, ter hoogte van de plas, zodat de kavels vanuit het landschap niet te zien zijn.
- Doorbreek de gesloten wand van de hoge elzenhaag, zodat er een open weiland aan de weg ontstaat. Dit versterkt de landschappelijke diversiteit tussen open en besloten
- Versterk het landschappelijk raamwerk door het aanplanten van een bosstrook rondom de gebogen oprijlaan, waardoor deze goed landschappelijk wordt ingepast.
- Vorm (op termijn) de productieboomgaard om naar een extensieve hoogstamboomgaard, zodat er meer natuurwaarde en variatie in landschapselementen langs de Hollandsche IJssel kan ontstaan.
- Verdicht het landschappelijk raamwerk binnen de recreatieve bestemming.

Bebouwing

- Maak groenstroken tussen de kavels als onderdeel van het landschappelijk raamwerk.
- Ontsluit de 3 nieuwe woningen aan de weg via 1 oprit, zodat de bosstrook niet doorsneden wordt.
- Ontsluit de nieuwe woning(en) binnen de recreatie bestemming via de bestaande (oorspronkelijke) inrit.
- Woningen zijn georiënteerd op de plas.

Architectuur en materialisatie

De bebouwing is eenvoudig van karakter en wordt terughoudend vormgegeven:

- Eenvoudig van vorm (enkelvoudige, dus niet samengestelde massa's).
- Geen grote aanbouwen of dakkapellen.
- Een stoer karakter, geïnspireerd op het landschap: neutraal, eigentijds en/of schuur-achtig.
- Geen expressieve vormen en details.
- Gevelindeling wordt gekenmerkt door een samenhangende en evenwichtige opbouw.
- Materiaal baksteen en/of hout, grotere puien of ruiten zijn denkbaar, mits onopvallend omkaderd met donkere kozijnen.
- De hoofdkleuren zijn terughoudende naturel of gedempte (aard-)kleuren en afgestemd op de omgeving (geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren).

Klimaatadaptatie en ecologie

- Al het regenwater infiltreert ter plaatse in de bodem.
- Gebruik autochtone beplanting, met voorkeur van biologische afkomst.
- Gebruik bij- en vlindervriendelijk zaadmengsel en stem tijd en frequentie van het maaien op deze insecten af.
- Uitbreiding van de plas heeft flauwe, natuurvriendelijke oevers. Al dan niet verstevigd met wilgentenen (geen hoge beschoeiingen).

Project: Mastwijkerplas
Datum: juli 2020, versie 2
Locatie: Mastwijkerdijk 138a
Eigenaar: Beheer BV
Adviseur:
Ervenconsulenten:



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl