

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan  
**Hinderdam 2, Nederhorst  
den Berg**

Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

[www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)  
0546 434 466  
[info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)

Vestiging Zwolle  
Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV Utrecht

## Ruimtelijk kwaliteitsplan “Hinderdam 2, Nederhorst den Berg”

Auteur: BJZ.nu  
Status: Concept  
Datum: Maart 2022  
Projectnummer: 2021-683



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## Inhoud

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| <b>1. Inleiding</b>                           | 4  |
| <b>2. Omgevingsanalyse</b>                    | 6  |
| 2.1 Landschap                                 | 6  |
| 2.2 Huidige situatie                          | 8  |
| <b>3. Vigerend beleid</b>                     | 9  |
| 3.1 Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018 | 9  |
| <b>4. Onderbouwing erfinrichtingsplan</b>     | 13 |
| 4.1 Uitgangspunten                            | 13 |
| 4.2 Groenstructuren en inrichting             | 15 |
| <b>5. Aanleg en beheer</b>                    | 17 |
| <b>5. Erfinrichtingstekening</b>              | 19 |

## 1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het woonperceel aan de Hinderdam 2 in Nederhorst den Berg. Op het perceel is een karakteristieke woonboerderij met zomerhuis aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens de karakteristieke woonboerderij te splitsen in twee zelfstandige woningen. Gemeente Wijdmeren staat positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling, mits de nieuwe woonpercelen landschappelijk worden ingepast.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving en het van toepassing zijnde beleid. Naast het beleid zijn ook de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Figuur 1 Locatie projectgebied (bron: PDOK)



## 2. Omgevingsanalyse

### 2.1 Landschap

Het landschap nabij de locatie is kenmerkend voor het veenrivierenlandschap (ook te classificeren als laagveenontginningslandschap). De omgeving van het projectgebied was deel van een enorm veenkussen dat zich uitstreckte tussen de duinen en de Utrechtse Heuvelrug. De Vecht vormde in dit deel van het veengebied de centrale afwatering waarin veenrivieren als Gaasp en Gein uitmondden. Langs het zuidelijk deel van de Vecht, tussen Utrecht en Nederhorst den Berg, werd zandig materiaal uit de Oude Rijn afgezet en ontstonden oeverwallen. Rond 500 v.Chr. vestigden zich hier de eerste mensen. Rond 1300 werden er op verschillende plaatsen kastelen en ridderhofsteden gebouwd.

De venen werden in de middeleeuwen vanuit (de nederzettingen langs) de rivieren in ontginning genomen. Met evenwijdige sloten loodrecht op de Vecht, werd het veen ontwaterd en geschikt gemaakt als landbouwgrond. Op enige afstand van de rivier ontstonden lintdorpen, die steeds verder het veen in verplaatst werden. Hierbinnen liggen de lintdorpen in hoefijzervorm. Door de ontwatering daalde het veen en werd het steeds natter. Akkerbouw werd onmogelijk in het gebied en men ging over op veeteelt.

Na verdere bodemdaling werd turfwinning (het afgraven van landbouwgrond) op veel plaatsen het meest profijtelijke bedrijfsmodel. De turfwinning voorzag de groeiende steden van brandstof, maar hierdoor ontstond

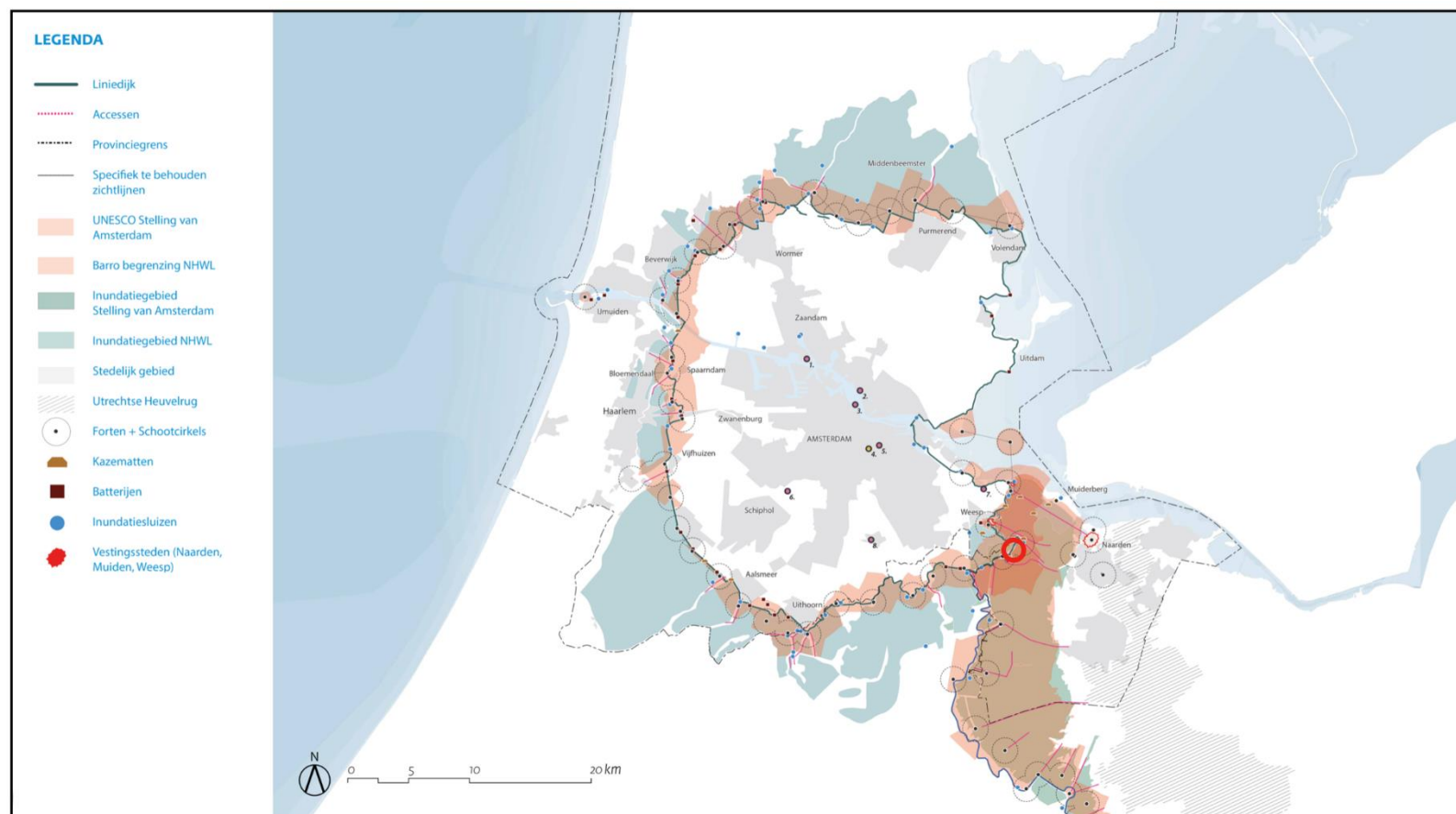


Figuur 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1890 en 2020 (Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

in het gebied een patroon van petgaten en legakkers. Door verdergaande vervening en het wegslaan van legakkers door wind en golven ontstonden verschillende plassen rondom het gebied. De Spiegel en Blijkpolderplas ten zuiden van het projectgebied zijn ontstaan door zandwinning voor de realisatie van woonwijken in Amsterdam.

De Vechtstreek ontwikkelde zich in de 80-jarige oorlog als een 'strategisch landschap' met vestingsteden die deel uitmaakten van de Oude- en Nieuwe Hollandse Waterlinie. De forten en schootsvelden van Muiden en Weesp werden later toegevoegd aan de Stelling van Amsterdam. In aanloop tot de Tweede Wereldoorlog is de Stelling versterkt met bunkers.

In de 17e en 18e eeuw komt wonen langs de Vecht in trek bij rijke Amsterdamse kooplieden die er buitenverblijven laten bouwen. Een indrukwekkende reeks van fraaie buitenplaatsen was het gevolg. Via de 's-Gravelandsche Vaart werd zand voor uitbreiding van Amsterdam vervoert, de landgoederen en buitenplaatsen daar ontstonden uit deze ontginning.



Figuur 3 Projectgebied weergegeven in de Stelling van Amsterdam / Nieuwe Hollandse Waterlinie (Bron: provincie Noord Holland)

## 2.2 Huidige situatie

De rivier de Vecht vormt in de huidige situatie nog steeds de belangrijkste ruimtelijke drager. Verder wordt het landschap gekenmerkt door de structuur van lange, rechte, smalle, parallelle kavels, gescheiden door sloten, haaks op lange weteringen dijken en wegen. De huizen, veelal boerderijen van (voormalige) melkveebedrijven, staan georiënteerd op en aan de wegen en aan de ontginningsbasis. Het landschap heeft een open karakter, waarbij beplantingsmassa's komen voor langs perceelgrenzen en op erven.

Het projectgebied ligt aan de Hinderdam, in het buitengebied van de gemeente Wijdmeren. Het perceel aan de Hinderdam 2 bestaat uit een voormalige boerderij. Op het perceel is een zogenoemde zomer- en winterwoning aanwezig. De voormalige boerderij betreft een monumentale woonboerderij. Op het achtererf van de woonboerderij zijn in de loop der tijd verscheidene bijgebouwen gerealiseerd, waardoor het zicht op het open landschap is verdwenen. Voor het overige is in het projectgebied enkele lindenbomen, elzen en gebiedsvreemde beplanting aanwezig in de vorm van Laurierhagen en -struiken.



*Figuur 4 Straatbeelden vanaf de Hinderdam richting het projectgebied (bron: google.nl/maps)*

### 3. Vigerend beleid

#### 3.1 Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (Leidraad) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie Noord Holland beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Het projectgebied is gelegen in de 'Vechtstreek'. Het ensemble Vechtstreek is beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- De landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen;
- Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten;
- De ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen.

#### **De landschappelijke karakteristiek**

De Vechtstreek bestaat uit een veenlandschap met veenrivieren en veenpolders. Het projectgebied is gelegen in het Veenrivierenlandschap. Het veenrivierenlandschap in het westen heeft uitwaaiende verkavelingen (met de oeverwal van de kronkelige rivier als basis).

De rivier de Vecht ligt centraal in het gebied. Ten oosten van de Vecht heeft grootschalige turfwinning plaatsgevonden, waardoor een besloten landschap met lintbebouwing, opstreckende verkaveling, legakkers, petgaten en veenplassen ontstond.

#### **Openheid en ruimtebeleving**

De veenweidepolders geven (van oorsprong) een open landschapsbeeld. De inundatiegebieden en de verboden kringen van de waterlinies ten oosten van de Vecht hebben het landschap opengehouden. In het oosten is het landschap verdicht door de aanwezige moerasbossen rond de veenplassen.

In het noorden van het ensemble is het landschap verdicht en versnipperd geraakt door grootschalige infrastructuur en (recreatieve) groengebieden. Het bosrijke Muiderberg is samen met Muiden gescheiden van de rest van het gebied door de A1, de hooggelegen Hollandse brug (A6) en golfbanen op voormalige vuilnisbelten. De ruimte tussen de Naardertrekvaart en de A1 slibt dicht.

Grote delen van het schootsveld van Muiden zijn nog open, waardoor het Muiderslot vanuit het oosten goed zichtbaar is. Door verlegging van de A1 wordt de openheid van het schootsveld van Muiden aan de zuidzijde hersteld.

## Ruimtelijke dragers

De rivier de Vecht vormt de belangrijkste ruimtelijke drager. In het zuiden zijn bredere oeverwallen afgezet en liggen talrijke buitenplaatsen. In het noorden zijn de oevers bebouwd met boerderijen.

In het Vechtplassengebied zijn ontginningslinten, kaden en de ringdijk dragers. Veel van de kades zijn tevens oude grenzen tussen het voormalige graafschap Holland en het Oversticht (Dammerkade, Kromme Rade, Rading).

Het Amsterdam-Rijnkanaal en de spoorlijn Utrecht-Amsterdam zijn deels naast elkaar en onafhankelijk van de landschappelijke patronen aangelegd. Het kanaal is beplant met populieren.

De Stelling van Amsterdam overlapt in dit gebied de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De reeks forten die de accessen bewaken vormen een helderde structuur.

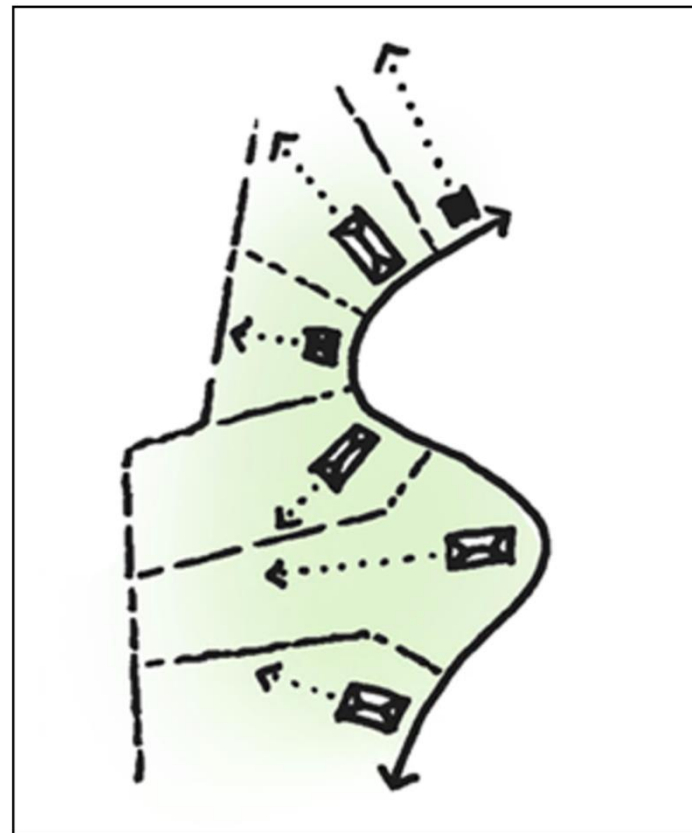
## Ambities en ontwikkelingsprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid;
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Onderstaande ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

De ambities en ontwikkelprincipes zijn onder andere gebaseerd op 'Belvédère bouwen Vecht en Plassengebied' (la4sale in opdracht van Vechtplassencommissie, 2002), Beeldkwaliteitsplan 'Stelling van Amsterdam' (DHV/Feddes-Olthof in opdracht van provincie Noord-Holland, 2008), Gebiedskatern 'Waterlinies' (Okra in opdracht van provincie Utrecht, 2011).



*Figuur 5 Veenriviervanlandschap: ontwikkel haaks op de waterlopen  
(Bron: provincie Noord Holland)*

#### *Karakteristiek van het veenrivierenlandschap met uitwaaiende lijnen*

Ruimtelijke kwaliteit in het veenrivierenlandschap is gebaat bij het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen het verkavelingspatroon waarbij de richting en breedte van de kavels leidend zijn. Daarnaast moeten hoge erfafscheidingen en verbreding van bebouwing worden voorkomen, zodat zichtlijnen vanaf de weg/dijk op het achterliggende gebied open blijven.

#### *In de Vechtstreek blijft openheid van het militair-strategisch landschap waarneembaar*

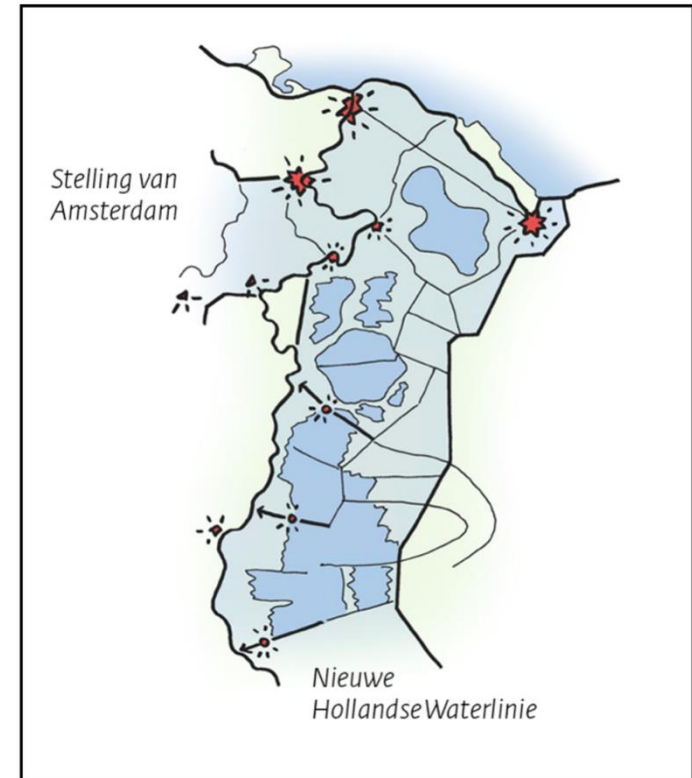
De Vechtstreek heeft een lange militaire geschiedenis: kastelen, vestingsteden, Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam volgden elkaar op. In aanloop naar de Tweede Wereldoorlog werden groepsschuilplaatsen (bunkers) en tankversperringen toegevoegd aan het landschap. De onderdelen van de militaire systemen zijn in onderlinge samenhang herkenbaar.

#### *Sluit aan bij de Vecht als ruimtelijke drager in het open landschap*

Door de goede bereikbaarheid over water, de grondslag en de nabijheid van Amsterdam is de Vecht uitgegroeid tot een geheel van romantische buitenplaatsen, luxe villa's, oude boerderijen en rijke beplanting. De relatie met het open achterland is steeds 'voelbaar', ook als er geen direct doorzicht is, blijft het open landschap op de achtergrond waarneembaar.

Als gevolg van de breedte van de oeverwallen en het voorkomen van vruchtbare zeeklei komen in het noorden meer boerderijen voor en in het zuiden meer buitenplaatsen.

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij: behoud van doorzichten vanaf de Vecht naar het open achterland. Het contact tussen de Vecht en het open achterland met doorzichten, transparante beplanting en paden blijft gehandhaafd of wordt versterkt. Hoge erfafscheidingen moeten worden voorkomen. Daarnaast moet aansluiting worden gezocht bij de kenmerkende typen bebouwing langs de Vecht.



*Figuur 5 Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie  
(Bron: Provincie Noord Holland)*



## 4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

### 4.1 Uitgangspunten

#### **Uitgangspunten initiatiefnemer:**

- Planologisch splitsen van bestaande bebouwing naar twee zelfstandige woningen met passende woonbestemming;
- Behoud van belangrijkste bijgebouwen op beide percelen;
- Opschonen van verrommeling op achterliggende perceel;
- Inpassing van toekomstige percelen in het bijzondere provinciale landschap.

#### **Uitgangspunten provincie Noord Holland:**

- De voorgenomen ontwikkeling moet bijdragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek behorend bij het veenrivierenlandschap;
- De voorgenomen ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van (de beleving van) openheid.

#### **Uitgangspunten gemeente Wijdmeren:**

- Planologisch splitsen van bestaande bebouwing naar twee zelfstandige woningen;
- Het projectgebied dient te worden ingepast conform de kenmerken van het veenrivierenlandschap;
- Sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

## Legenda

- 1 Bestaande woning
- 2 Bestaande woning
- 3 Bestaande bijgebouwen
- 4 Bestaande groenstructuren
- 5 Zichtlijnen vanaf de Vecht op achterliggende open landschap
- 6 Aan te planten Zwarte elzen



## 4.2 Groenstructuren en inrichting

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Wijdmeren aan de Hinderdam 2 in Nederhorst den Berg. Het projectgebied is gelegen in het veenrivierenlandschap. Het bebouwingsbeeld in de omgeving bestaat uit percelen langs de Vecht of aan de ontginningsassen in het landschap. De percelen hebben een open karakter waarbij beplanting langs de perceelsgrenzen voorkomt.

In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het provinciale beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer en gemeente.

### **Kenmerken erfinrichtingsplan**

#### *Stedenbouwkundig*

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het planologisch splitsen van de bestaande bebouwing in twee zelfstandige woningen. Er vinden geen uitbreidingen van bebouwing plaats. De achterzijde van het perceel heeft in de loop der tijd een verrommelde invulling gekregen. Deze bebouwing dient te worden verwijderd, evenals de groenstructuren rondom deze bebouwing.

Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieke erfindeling. Het woongedeelte (woningen) bevindt zich aan de voorzijde, het werkgedeelte (schuren) aan de achterzijde. De voorzijde is de representatieve kant van het erf, hier toont het erf zich met een mooi voorhuis en een siertuin. Hierbij is een duidelijk beeld op de karakteristieke woonboerderij met zomer- en winterverblijf. Dit beeld is vanaf de Vecht en Hinderdam voldoende zichtbaar. Aan de achterzijde van het erf wordt gewerkt; hier bevinden zich stallen en schuren, opslag, logistiek en lopen de routes naar het land. Deze zijde is vooral praktisch en naar eigen behoefte ingericht.

De bebouwing op de toekomstige percelen is in de lengterichting van de verkaveling gesitueerd. Middels voorliggend erfinrichtingsplan wordt de verkaveling zichtbaarder gemaakt door erfbeplanting. Dit is passend voor in het karakteristieke veenrivierenlandschap. Van belang is dat zichtlijnen vanaf de Vecht en Hinderdam naar het achterliggende open landschap blijven behouden of worden versterkt.

### *Landschappelijk*

De ambitie is het behouden van de kenmerken van het veenrivierenlandschap. Hierbij is het van belang dat het landschap zijn open karakter behoudt. Op de perceelsgrenzen komt erfgransbeplanting voor. Door middel van het aanplanten van een elzensingel worden de erfgransen weer visueel gemaakt en worden bijgebouwen weer duidelijk binnen de perceelsgrenzen gesitueerd. Daarmee ontstaat een beter balans tussen groen en gebouwen en presenteert het erf zich meer als eenheid met het landschap en wordt ook beter aangesloten op het beeld van de omgeving en de verkavelingspatronen.

Middels voorliggend erfinrichtingsplan worden zichtlijnen vanaf de Vecht en Hinderdam naar het achterliggende open landschap behouden. Vanaf de Vecht en Hinderdam is langs de bebouwing een zichtlijnen over het erf naar het achterliggende landschap. Deze zichtlijnen dienen niet te worden geblokkeerd door bebouwing of groenstructuren. Daarom wordt geadviseerd om de groenstructuren op de oostelijke perceelsgrens te verwijderen waardoor de zichtlijnen worden hersteld.

Met de voorgestelde wordt het erf beter ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

## 5. Aanleg en beheer

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de ingetekende landschapselementen zoals de knip- en scheerheg of een solitaire boom idealiter geplant en onderhouden dienen te worden.

### *Algemene aanplantinstructies*

1. Het aanplanten van een landschapselementen kan plaats vinden tussen (half) november en (half) maart, mits het niet vriest.
2. Voor de aanplant wordt vaak gekozen voor een zogeheten bewortelde stek met de maat 200-250 cm hoogte vanaf de wortelhals.
3. Het bosplantsoen dient niet te diep worden geplant. De diepte is afhankelijk van de omvang van het wortelstelsel.
4. Indien niet direct alle bomen worden geplant, kan het bosplantsoen tijdelijk worden opgekuild.

### *Elzensingel*

Rij met zwarte elzen (*Alnus glutinosa*), vaak op slootkant groeiend, ontstaan door spontaan ontkiemende elzenzaadjes. De vroegere boeren waren blij met de op hun perceelsranden kiemende boompjes en zaagden ze periodiek af voor brandhout en gebruikshout.

### *Specifieke aanplantinstructies*

1. Plant de elzensingel in een enkele rij aan met zwarte elzen (*Alnus glutinosa*).
2. Plant de elzen op een onderlinge afstand van 2 meter in een onbewerkte bodem, een boompaal is niet nodig.
3. De plantgaten dienen zo ruim te zijn dat het wortelgestel er goed in past, maak hiervoor een plantgat van ongeveer 40x40 cm.

### *Instructies na aanplant*

Plaats een afrastering op minimaal 1 meter afstand van de elzensingel, om de nieuwe aanplant tegen vraat door vee te beschermen.

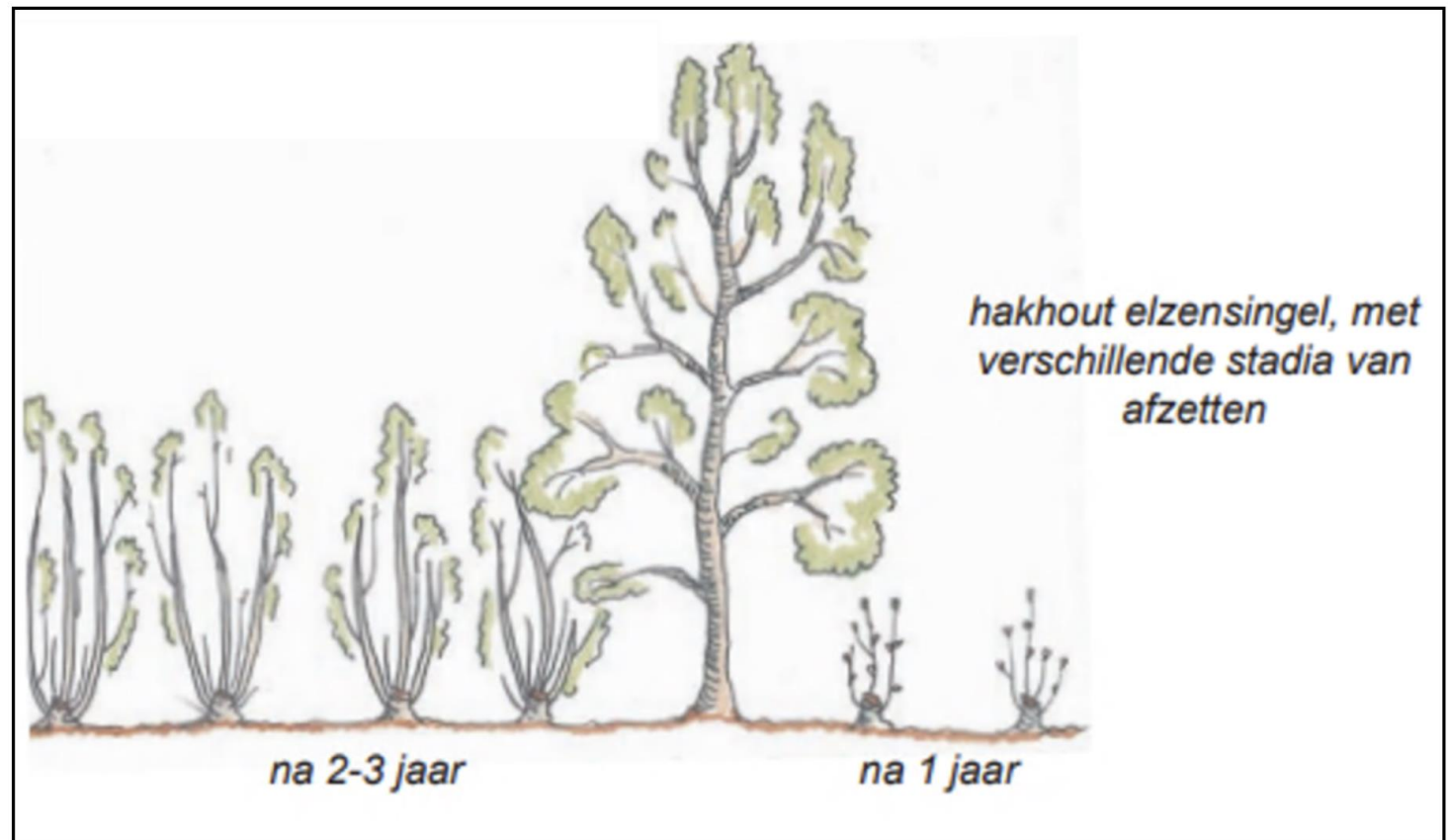
### *Beheerinstructies*

Elzensingels kunnen op twee verschillende manieren worden beheerd.

Er kan worden gekozen voor een vrij uitgroeiende elzensingel, waarbij de elzen laten uitgroeien tot volwassen bomen. In dit geval is beheer niet noodzakelijk. Ook kan er voor worden gekozen periodiek de elzensingel af te zetten zodat zich een dichte singel kan worden ontwikkeld. Afzetten betekent dat de bomen en struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De bomen en struiken groeien uit zichzelf weer uit. Het afzetten dient eens in de 6 tot 10 jaar te gebeuren. De werkzaamheden dienen in de periode van begin november tot eind februari plaats te vinden. Bij voorkeur kleinschalig waarbij niet alle singels tegelijk een onderhoudsbeurt krijgen. Om de variatie in leeftijd te waarborgen dient ieder jaar, afhankelijk van het onderhoudsinterval, een gedeelte van de

singel te worden afgezet. Er kan ook gekozen worden om de elzensingel deels af te zetten en enkele bomen te laten staan. Dit levert een belangrijke bijdrage in de variatie.

Het vrijkomende stamhout dient grotendeels uit de singel te worden verwijderd. Het kan bijvoorbeeld dienstdoen als brandhout. Een deel van het vrijkomende stamhout kan op diverse plaatsen worden opgestapeld en een deel van het tak en tophout kan worden verwerkt tot een takkenril. Op die manier ontstaan schuilplaatsen voor diverse kleine zoogdieren en vogels.



Figuur 6 Hakhout elzensingel, met verschillende stadia van afzetten

## 5. Erfinrichtingstekening



# Legenda

- 1 Bestaande woning
- 2 Bestaande woning
- 3 Bestaande bijgebouwen
- 4 Bestaande groenstructuren
- 5 Zichtlijnen vanaf de Vecht op achterliggende open landschap
- 6 Aan te planten Zwarte elzen



## Hinderdam 2, Nederhorst den Berg

www.bjz.nu

Dokter van Deenweg 13  
8025BP Zwolle

Formaat:  
A3

0546 45 44 66

Euclideslaan 265  
3584 BV Utrecht

Datum:  
maart 2022

www.info@bjz.nu

Twentepoort Oost 16a  
6709RG Almelo

Schaal:  
1 : 500

# Legenda

- 1 Rooien gebiedsvreemde beplanting en illegale bouwwerken
- 2 Zichtlijnen vanaf de Vecht op achterliggende open landschap
- 3 Aanplant Zwarte els  
Alnus glutinosa  
Plantmaat 14-16, hartafstand 2 meter
- 4 Aanleg 3 parkeerplaatsen per woning en een in- en uitrit.



## Hinderdam 2, Nederhorst den Berg

www.bjz.nu

Dokter van Deenweg 13  
8025BP Zwolle

Formaat:  
A3

0546 45 44 66

Euclideslaan 265  
3584 BV Utrecht  
Twentepoort Oost 16a  
6709RG Almelo

Datum:  
maart 2022

www.info@bjz.nu

Schaal:  
1 : 500

