

INGEKOMEN

13 FEB 2014

12

Hinderdam 19

Ruimtelijke onderbouwing

dhr. Meijer

12 maart 2010

Definitief rapport

9V5235

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 (0)10 443 36 66 Telefoon
010 4433 688 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Hinderdam 19
	Ruimtelijke onderbouwing
Verkorte documenttitel	Ruimtelijke onderbouwing Hinderdam 19
Status	Definitief rapport
Datum	12 maart 2010
Projectnaam	Aantonen uitvoerbaarheid Hinderdam 19
Projectnummer	9V5235
Auteur(s)	ir. W. Guliker
Opdrachtgever	dhr. Meijer
Referentie	9V5235/R/902137/Rott

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging locatie	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan	1
1.4 Planbeschrijving	1
2 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	2
2.1 Landschap en cultuurhistorie	3
2.2 Archeologie	3
2.3 Bodem	3
2.4 Water	3
2.5 Natuur	3
2.6 Verkeer en parkeren	4
2.7 Geluid	4
2.8 Lucht	4
2.9 Externe Veiligheid	4
2.10 Kabels en Leidingen	5
3 UITVOERBAARHEID	6
3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
3.2 Economische uitvoerbaarheid	6

Bijlagen

Bijlage 1 Quicksan ecologie
 Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
 Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.2 Ligging locatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst Den berg
Vastgesteld 27 september 2012
Onherroepelijk 18 september 2013

In dit bestemmingsplan is de woningbouwontwikkeling aan de Hinderdam 19 mogelijk gemaakt in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling.

1.4 Planbeschrijving

In de huidige situatie staat een verzameling schuren (in slechte staat) die het landschap verstoren. Deze schuren ontnemen ook het zicht op de historische bebouwing van Hinderdam 17. De initiatiefnemer heeft aangegeven deze bebouwing te slopen, de grond te saneren en het hele terrein opnieuw in te richten. De ontwikkeling zorgt er voor dat 646,9 m² aan oude schuren verdwijnt. Hiervoor komen twee woningen met een footprint van 256,5 m² terug. Een netto afname van 390,4 m². Hiermee zal de locatie en daarmee de weg en de omgeving een beter aanzien krijgen. Ook het zicht vanaf de Vecht zal verbeteren. De Hinderdam is een historische geografische lijn met grote waarde (CHW Noord-Holland). Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie zal de kwaliteit van deze lijn verhogen. Hier speelt ook mee dat de Hinderdam 19 de laatste locatie is die grondig moet worden opgeknapt. Andere plekken langs de Hinderdam zijn in een eerder stadium al verbeterd. Hinderdam 19 is vanaf het oosten gezien het begin van de bebouwing en drukt op dit moment een negatief stempel op het gehele bouwlint.

Het bouwplan behelst de bouw van twee nieuwe woningen en het samenvoegen van twee bestaande wooneenheden tot één. De bestaande woning op hinderdam 19 zal bij de woning van Hinderdam 17 worden getrokken zodat de oorspronkelijke situatie wordt hersteld. Er wordt 'netto' één wooneenheid toegevoegd. Door de bouw van de twee woningen is het mogelijk de sanering en herinrichting te bekostigen. De oorspronkelijke bedrijfsbestemming (opslag) zal vervallen ten gunste van een woonbestemming.

Voor een meer uitgebreide beschrijving met beelden wordt verwezen naar de het beeldkwaliteitsplan in bijlage 3. Hierin wordt duidelijk beschreven hoe de toekomstige situatie een verbetering zal zijn ten opzichte van de huidige situatie.

2 BELEID

Rijksbeleid

- ruimte-voor-ruimte regeling

Provinciaal beleid

Gemeentelijk beleid

3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

3.1 Landschap en cultuurhistorie

De ontwikkeling van twee woningen middels de ruimte-voor-ruimte regeling maakt het mogelijk de storende bebouwing ter plaatse te verwijderen. De bestaande opstallen zijn bouwwerken zonder cultuurhistorische waarde die het aanzicht van de Hinderdam negatief beïnvloeden. De opstallen zijn grijs en vervallen en passen niet bij de naastgelegen cultuurhistorische waardevolle huizen. Deze bebouwing vormt het begin van de bebouwing aan de Hinderdam en heeft hiermee een entreefunctie. Het herontwikkelen van deze locatie zal betekenen dat één van de laatste verrommelde plekken langs de Hinderdam wordt opgeruimd. Het aanzien vanaf het de Vecht en vanaf de weg (beide belangrijke recreatieve routes) zal worden verbeterd.

3.2 Archeologie

Voor de ontwikkeling aan de Hinderdam 19 is een archeologisch onderzoek¹ uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van verstoring van archeologische waarden. Dit onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor archeologische waarden die verstoord worden. Er is geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan of het uitvoeren van vervolgonderzoek.

3.3 Bodem

Aan de Hinderdam 19 worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. De grond is hier altijd agrarisch gebruikt. Zware vervuiling wordt hier niet verwacht. Hier en der zal puin in de grond zitten. Eventuele vervuiling zal gecontroleerd worden gesaneerd. In de exploitatieopzet is rekening gehouden met een eventuele sanering van de bodem.

3.4 Water

De ontwikkeling aan de Hinderdam 19 betreft het slopen van bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwe bebouwing. Netto zal het oppervlak verharding afnemen. De ontwikkeling zorgt er voor dat 646,9 m² aan oude schuren verdwijnt. Hiervoor komen twee woningen met een footprint van 256,5 m² terug. Een netto afname van 390,4 m². Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

3.5 Natuur

Voor de ontwikkeling aan de Hinderdam 19 is een onderzoek² (zie ook bijlage 1) uitgevoerd om te bepalen of negatieve effecten worden verwacht. Er zijn geen negatieve

1 Archeologisch onderzoek aan de hinderdam 19 te Nederhorst den Berg, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met boringen, Archeomedia, december 2009

2 Quicksan ecologie, Royal Haskoning, oktober 2009

effecten te verwachten van het planvoornemen op beschermde soorten (vleermuizen, broedvogels, vissen). Eventuele negatieve effecten zijn goed te voorkomen door voorzorgsmaatregelen in acht te nemen. Er is aangetoond dat er geen sprake is van een achteruitgang in de ecologische functionaliteit van beschermde soorten door het planvoornemen. Er is daarom geen ontheffingsplicht noodzakelijk voor het overtreden van verbodsbepalingen, omdat deze worden voorkomen.

3.6 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling aan de Hinderdam 19 zorgen er voor dat de huidige parkeerplek direct langs de Hinderdam verdwijnt naar een parkeerplek op het perceel zelf. Dit is een verbetering voor de verkeersveiligheid en voor het beeld van de omgeving. De ontwikkeling voegt netto één wooneenheid toe. Dit zal een geringe toevoeging van verkeer veroorzaken maar géén knelpunten veroorzaken.

3.7 Geluid

Voor het bouwplan aan de Hinderdam 19 is onderzocht³ (zie ook bijlage 2) of vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï sprake is van een acceptabel leefklimaat. Uit dit onderzoek blijkt dat het geluid op de gevels de voorkeursgrenswaarden uit de Wet Geluidhinder niet overschrijdt. Zowel het verkeer op de Hinderdam als op de Spiegelweg (N523) zorgen niet voor een overschrijding van de grenswaarde. Er is geen sprake van een knelpunt.

3.8 Lucht

Het bouwplan aan de hinderdam dient vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit te worden gezien. Het betreft hier het realiseren van twee nieuwe woningen. Omdat in dezelfde ontwikkeling twee bestaande woningen worden samengevoegd betreft het hier in feite een netto een toename van één woning. Dit valt binnen een categorie uit de Regeling NIBM. Met andere woorden: Het realiseren van het bouwplan draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen knelpunt in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

3.9 Externe Veiligheid

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening is niet alleen van belang welke bebouwing er momenteel in de omgeving van de betreffende inrichtingen aanwezig is, maar tevens de ruimtelijke ontwikkeling die de bestemmingsplannen hiervoor mogelijk maken. Dit bestemmingsplan maakt op de ontwikkeling aan de Hinderdam 19 na echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De ontwikkeling aan de Hinderdam ligt echter op grote afstand van risicovolle bronnen. Externe veiligheid vormt hiermee geen knelpunt.

³ Akoestisch onderzoek Hinderdam, Royal Haskoning, 2009

3.10 Kabels en Leidingen

Er zijn in het plangebied van de ontwikkeling van de Hinderdam 19 geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch-juridische bescherming behoeven.

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid zal blijken nadat het bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg voorbij de fase van inspraak en overleg is.

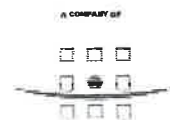
4.2 Economische uitvoerbaarheid

Uitzondering op het conserverende karakter van het bestemmingsplan is de ontwikkeling aan de Hinderdam 19. Dit betreft een particuliere ontwikkeling die volledig wordt gedragen door de eigenaar en initiatiefnemer van het bouwplan. De twee nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. De provincie stimuleert op deze wijze het verwijderen van verrommeling in het landschap. Nieuwe woningen mogen gerealiseerd worden indien storende bebouwing wordt verwijderd. De bouwmogelijkheid hangt af van de kosten die noodzakelijk zijn voor het slopen en de kosten voor herinrichting. In het geval van Hinderdam 19 zijn twee woningen noodzakelijk om de sloop en herinrichting mogelijk te maken. Dit zal door een exploitatieopzet die door de gemeente en de initiatiefnemer als realistisch wordt gezien, worden bevestigd.

=0=0=0=

Bijlage 1

Quicksan ecologie



ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Notitie

Aan : De heer H. Meijer
Van : Royal Haskoning
Datum : 22 oktober 2009
Kopie : Gemeente Wijdmeren
Onze referentie : 9V5235/M/903743/Rott

**Betreft : Notitie betreffende Quicksan Flora- en faunawet
locatie Hinderdam 19, Nederhorst den Berg**

Inleiding

Deze notitie gaat in op de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden op de locatie Hinderdam 19 te Nederhorst den Berg. Er zijn in de tuin een aantal bouwwerken aanwezig, welke worden gesloopt en verwijderd. Er vindt hierna nieuwbouw plaats op dezelfde locatie. Er dient voor dit bouwplan een ruimtelijke onderbouwing te worden gegeven om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen. Elke initiatiefnemer dient binnen de ruimtelijke onderbouwing rekening te houden met de Flora- en faunawet bij plannen gericht op ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten en dieren in Nederland door middel van een aantal verbodsbepalingen. In de wet zijn soorten opgenomen die op landelijk dan wel op Europees niveau zeldzaam en/ of bedreigd zijn of worden. Er dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van een achteruitgang in de ecologische functionaliteit van beschermde soorten. Er is een ontheffing noodzakelijk als er niet met voorzorgsmaatregelen kan worden voorkomen dat een functionele verblijfplaats wordt aangetast.

Deze notitie gaat in op de vraag of er voor het bouwplan in het plangebied een ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Flora- en faunawet. Deze vraag wordt beantwoord door:

- te bepalen of en welke beschermde soorten flora en fauna een vaste rust- en verblijfplaats hebben in het plangebied. Dit is bepaald door middel van een quickscananalyse, met literatuurrecherche en door middel van een geschiktheidanalyse van het terrein als leefomgeving voor in de omgeving voorkomende beschermde soorten.
- te bepalen of er negatieve effecten zijn als gevolg van het uitvoeringsplan op aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten;
- te bepalen of en welke (voorzorgs)maatregelen noodzakelijk zijn om een overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen.

Er heeft een veldbezoek plaatsgevonden op woensdag 30 september 2009. Het plangebied is tijdens dit veldbezoek beoordeeld op de geschiktheid van het plangebied voor beschermde soorten. Er heeft ook een avondinventarisatie plaatsgevonden om te kijken naar beschermde soorten vleermuizen. De inventarisatie is uitgevoerd in de avondperiode met behulp van een batdetector van het type Petterson D-200. De watergang, aangrenzend aan het plangebied, is ook onderzocht op het voorkomen van beschermde vis- en amfibiesoorten. Het globale veldonderzoek kan echter niet worden gezien als een compleet, uitgebreid onderzoek naar het voorkomen en de functie van beschermde soorten. Een uitkomst van de quickscananalyse kan ook juist zijn dat dit laatste type onderzoek noodzakelijk is.

Aanwezigheid beschermde natuurwaarden

Flora

Er zijn geen beschermde soorten flora waargenomen in het plangebied ten tijde van het veldbezoek. Er is hier ook nagenoeg geen natuurlijke vegetatie aanwezig, de achtertuin bestaat uit een gazon met enkele aangeplante bomen en struiken. Dit biedt geen geschikte groeiomstandigheden voor beschermde plantensoorten.

Vleermuizen

De bebouwing is geïnspecteerd op de geschiktheid voor vleermuizen. Er heeft ook een avondinventarisatie plaatsgevonden om te kijken naar beschermde soorten vleermuizen. De inventarisatie is uitgevoerd in de avondperiode met behulp van een batdetector van het type Petterson D-200.

Er is een exemplaar van de gewone dwergvleermuis waargenomen ten tijde van het veldbezoek. Dit individu is, ter hoogte van het golfplaten dak van een bewoonde ruimte, foeragerend waargenomen ongeveer 15 minuten na zonsondergang (zie voor het bouwwerk figuur 1). Er zijn meer vleermuisactiviteiten vastgesteld waaronder een foeragerend exemplaar rondom een populier, grenzend aan dit bouwwerk. Er zijn geen sporen aangetroffen van vleermuizen, zoals uitwerpselen.



Figuur 1: Er is ten tijde van het veldbezoek een gewone dwergvleermuis waargenomen ter hoogte van het golfplaten dak van de bewoonde ruimte.

De bebouwing is niet geschikt om dienst te doen als een winterverblijf, omdat het microklimaat in het bouwwerk niet geschikt is. Het gebouw bestaat uit één laag van betonnen stenen en uit een dak met golfplaten. Er is hier geen sprake van een koele, vochtige ruimte met een constante temperatuur, welke vleermuizen nodig hebben als onderkomen. Het gebouwtje lijkt ook weinig geschikt om dienst te doen als een kraamverblijf door de blootstelling aan wind onder de golfplaten. Het dak is een paar jaar geleden gerenoveerd. Er zijn toen geen vleermuizenesignaleerd (Pers. mededeling Dhr. Meijer). Het (grotendeels) ontbreken van gaten en spleten in het gebouw in combinatie met een weinig geschikt microklimaat maakt het gebouw ook weinig geschikt als paarverblijf.

Het is mogelijk dat een solitair exemplaar of enkele individuen tijdelijk in het bouwwerk verblijven. Het onderzoek is echter te beperkt geweest om met grote zekerheid (alle) aanwezigheid uit te sluiten. Echter op basis van constructiewijze en het ermee samenhangende ongeschikte microklimaat kunnen vaste verblijven uitgesloten worden. Maar door de aanwezigheid van foeragerende exemplaren en het beperkte onderzoek is het niet ondenkbaar dat het gebouwtje als tijdelijk onderkomen dient. Het gaat hier dan echter niet om de definitie van een vaste rust- en verblijfplaats als bedoeld in artikel 11 van de Flora- en faunawet, zoals een verblijfplaats van een kraamkolonie of winterverblijf.

De andere bouwwerken in de tuin zijn niet geschikt als verblijfplaatsen voor vleermuizen door het ontbreken van geschikt microklimaat. Het gaat hier om houten (opslag)ruimten met golfplaten op het dak. Dit zijn te tochtige ruimten voor vleermuizen.

Terrestische zoogdieren

Er zijn geen beschermde terreestische soorten zoogdieren waargenomen in de tuin. De omstandigheden zijn ook niet geschikt voor beschermde soorten uit tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, omdat de tuin bestaat uit een gazon met enkele struiken en bomen. De planlocatie is alleen geschikt voor enkele zeer algemene soorten, zoals de huisspitsmuis en de mol. Deze soorten zijn genoemd in tabel 1 van de Flora- en faunawet.

Broedvogels

Er zijn geen vogels waargenomen ten tijde van het veldbezoek. De bebouwing is wel geïnspecteerd op het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van uilen, spechten of zwaluwen. Er zijn geen nesten waargenomen en de bebouwing is ook niet geschikt hiervoor. Geschikte nestplaatsen voor uilen, zoals bij de nokken tegen de muur of tegen het plafond, zijn afwezig. Er is in de bebouwing van figuur 1 een verlaagd plafond aangebracht. Geschikte invliegopeningen, zoals gaten in het dak, zijn ook niet aanwezig in de bouwwerken op het terrein. Er zijn geen holen aangetroffen in de aanwezige populieren en wilgen.

De verwachting is dat enkele algemene soorten broedvogels, zoals de merel en het roodborstje gebruik maken van de planlocatie als nestbiotoop in bomen. De nesten van deze soorten zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er is op de planlocatie gekeken naar geschikte verblijfplaatsen op het land van soorten amfibieën en reptielen, zoals aanwezige ruigten en tussen achtergebleven maaisel. De watergangen rondom de planlocatie zijn ook met een schepnet bemonsterd om de aanwezigheid te onderzoeken. Er is hier ook gekeken naar de aanwezigheid van beschermde vissoorten.

Er zijn geen soorten reptielen (ringslang) en amfibieën (rugstreeppad) waargenomen op de planlocatie, welke zijn genoemd in tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet. Er is wel een beschermde soort uit tabel 1 van de Flora- en faunawet aangetroffen in de watergang, aangrenzend aan de planlocatie, namelijk de meerkikker.

Er zijn geen vissen waargenomen in de watergang. De sloot was een paar dagen eerder geschoond en de watervegetatie en de bagger van de slootbodem zijn opgebracht op de kant. Dit kan de reden zijn van het ontbreken van vissoorten, naast de matige waterkwaliteit.

Er zijn op de kant geen mosselen aangetroffen, welke potentieel door de bittervoorn kunnen worden gebruikt als voortplantingsgelegenheid. De aanwezigheid van de kleine modderkruiper (tabel 2) kan niet worden uitgesloten.

Vlinders, libellen en overige ongewervelden

Er zijn geen beschermde soorten vlinders, libellen of overige ongewervelden waargenomen, welke zijn genoemd in tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet. Geschikte omstandigheden voor zwaardere beschermde soorten ontbreken. De geelgerande waterroofterver is gevangen in de aangrenzende aan de planlocatie gelegen watergang. Deze soort is echter niet beschermd.

De volgende beschermde soorten uit tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet zijn waargenomen op en nabij de planlocatie; de gewone dwergvleermuis (mogelijk verblijf, tabel 3 soort, enkele algemene soorten broedvogels en mogelijk de kleine modderkruiper (tabel 2). Deze soorten worden in het vervolg van de rapportage besproken.

De volgende soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet zijn aanwezig of worden verwacht in het plangebied; de meerkikker (tabel 1 soort), de mol en de huisspitsmuis. Er geldt een vrijstelling voor deze soorten in het kader van ruimtelijke inrichtingsplannen. Deze worden daarom verder buiten beschouwing gelaten.

Effectenanalyse

Vleermuizen

Het slopen van de bebouwing heeft geen effect op vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De aanwezigheid van kraam- en winterverblijven en paarplaatsen is uitgesloten. Eén gebouw wordt mogelijk als tijdelijk onderkomen wordt gebruikt door één of enkele individuen (zie figuur 1). Er is dan geen sprake van een vaste rust- en verblijfplaats en dan is het niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen voor het slopen van het pand. Er dienen wel, in het kader van de zorgplicht (opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet), een aantal voorzorgsmaatregelen te worden genomen om eventuele risico's op het schaden van dieren uit te sluiten;

Een aantal gerichte voorzorgsmaatregelen waaraan kan worden gedacht is;

- Maatregelen uitvoeren in de minst ongunstige periode voor vleermuizen (in april of van september t/m medio oktober);
- het maken van grote tochtgaten in de bebouwing om het gebouw ongeschikt te maken als tijdelijk verblijf voor vleermuizen. Dit kan door gaten te maken in het dak door een aantal golfplaten te verwijderen en enkele grote gaten te maken in de bebouwing. Het gebouw blijft op deze manier minstens een week staan. Hierdoor hebben eventueel aanwezige vleermuizen de kans om te ontsnappen.
- Het gebouw kan na een week fasegewijs worden afgebroken door het te strippen.

Er blijven verder voldoende foerageermogelijkheden aanwezig voor de gewone dwergvleermuis in de nabije omgeving. De soort is flexibel in de keuze van jachtgebieden en jaagt zowel boven water als in tuinen, parken, open bossen en onder straatverlichting. Deze situatie is ook na herinrichting nog aanwezig. Effecten op foerageergebied zijn daarmee uit te sluiten.

Broedvogels

Er zijn geen effecten te verwachten op aanwezige soorten broedvogels als gevolg van het planvoornemen, waarvan de nesten alleen tijdens het broedseizoen zijn beschermd. Een ontheffing is niet noodzakelijk als de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats vinden. De Flora- en faunawet kent echter geen standaardperiode voor het broedseizoen (zie kader).

Broedseizoen

Voor een begrip als 'broedseizoen' is geen standaardperiode te hanteren. Afhankelijk van de soort en weersomstandigheden in een bepaald jaar kunnen soorten veel eerder of juist later broeden dan normaal het geval zou zijn. Dit kan zelfs per regio verschillen. Voor de wet is van belang of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. De vaak geciteerde periode 15 maart t/m 15 juli is dus slechts een indicatie. De periode tot begin oktober kan theoretisch door broedvogels nog gebruikt worden als een broedperiode. Voor aanvang van de werkzaamheden dient altijd op broedgevallen gecontroleerd te worden.

Indien er niet buiten het broedseizoen om kan worden gewerkt, dient het plangebied voor de werkzaamheden van start gaan, te worden gecontroleerd op nesten door een ter zake kundige. Indien er geen nesten aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden doorgang vinden. Als er onverhoopt een nest wordt aangetroffen, dienen de werkzaamheden te worden uitgesteld tot het moment dat het nest niet meer in functie is (als de jongen zijn uitgevlogen). Deze voorzorgsmaatregelen staan de uitvoerbaarheid van het plan echter niet in de weg.

Vissen

Er is in deze notitie vanuit gegaan dat er niet in de watergang zal worden gewerkt. Effecten op de mogelijk aanwezige kleine modderkruiper kunnen daarmee worden uitgesloten. Indien er alsnog in de watergangen wordt gewerkt, dient er rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van deze soort in de te hanteren werkwijze, zoals door het vangen en overzetten van exemplaren voordat de sloot wordt gedempt. Er is geen ontheffingsplicht voor deze soort, wanneer er aantoonbaar wordt gewerkt met een goedgekeurde gedragscode, zoals die van de Unie van Waterschappen of van Bouwend Nederland.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten van het planvoornemen op beschermde soorten (vleermuizen, broedvogels, vissen). Eventuele negatieve effecten zijn goed te voorkomen door voorzorgsmaatregelen in acht te nemen.

Conclusie

De volgende beschermde soorten uit tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet zijn waargenomen op en nabij de planlocatie; de gewone dwergvleermuis (tabel 3 soort), enkele soorten broedvogels (alleen tijdens broedseizoen beschermd) en mogelijk de kleine modderkruiper (tabel 2).

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten van het planvoornemen op beschermde soorten (vleermuizen, broedvogels, vissen). Eventuele negatieve effecten zijn goed te voorkomen door voorzorgsmaatregelen in acht te nemen. Er is aangetoond dat er geen sprake is van een achteruitgang in de ecologische functionaliteit van beschermde soorten door het planvoornemen. Er is daarom geen ontheffingsplicht noodzakelijk voor het overtreden van verbodsbepalingen, omdat deze worden voorkomen.



ROYAL NEDERLANDSE GOVERNMENT

Er is via deze notitie voldoende rekening gehouden met de bepalingen uit de Flora- en faunawet.
Deze wetgeving vormt geen belemmering voor het vaststellen van het ophanden zijnde
bestemmingsplan.

Bijlage 2

Akoestisch onderzoek



HASKONING NEDERLAND B.V.
MILIEU

Barbarossastraat 35
Postbus 151
6500 AD Nijmegen
+31 (0)24 328 42 84 Telefoon
+31 (0)24 323 61 46 Fax
info@nijmegen.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

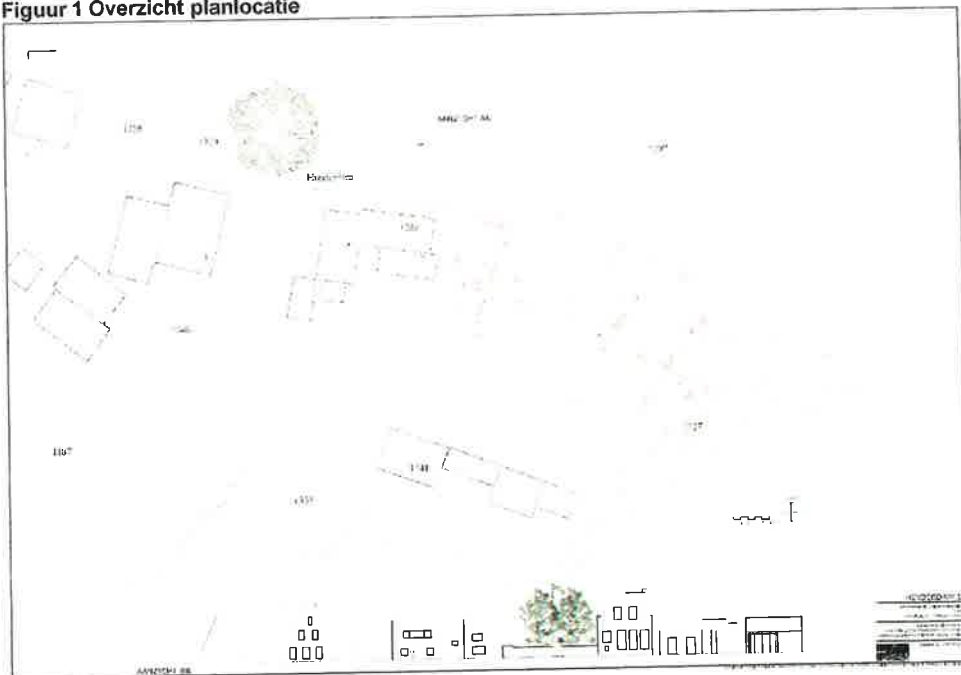
Documenttitel	Akoestisch onderzoek Hinderdam Ten gevolge van wegverkeer
Verkorte documenttitel	Plan Hinderdam
Status	Definitief rapport
Datum	15 oktober 2009
Projectnaam	Hinderdam
Projectnummer	9V5235.A0
Auteur(s)	M.R. Mulder, A. Vermeulen
Opdrachtgever	De heer H. Meijer
Referentie	

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
2 UITGANGSPUNTEN	2
2.1 Bouwplan Hinderdam 19	2
2.2 Verkeersgegevens	3
2.3 Rekenmethode	4
3 WETTELIJK KADER	5
3.1 Algemeen	5
3.2 Zones langs wegen	5
3.3 Voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffing	5
3.4 Aftrek op basis van artikel 110g Wet geluidhinder	6
3.5 Wettelijk binnenniveau	6
4 REKENRESULTATEN EN CONCLUSIE	7
4.1 Algemeen	7
4.2 Bron Hinderdam	7
4.3 Bron N523	8

Er zijn voornemens twee woningen te realiseren aan de Hinderdam 19 te Nederhorst den Berg. De huidige bebouwing op deze locatie zal worden gesloopt. De nieuwe planlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de Hinderdam en de N523.

Figuur 1 Overzicht planlocatie



Voor de planlocatie is in het kader van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het voorliggend onderzoek is te bepalen of de nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen, volgens de bepalingen in de Wet geluidhinder (Wgh) kunnen worden gerealiseerd.

In hoofdstuk 2 tot en met 4 zijn de gehanteerde uitgangspunten, wettelijke kader, de rekenresultaten en de conclusie opgenomen.

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 Bouwplan Hinderdam 19

Voor het op te stellen rekenmodel is gebruik gemaakt van:

- de Grootchalige BasisKaart (GBKN);
- Autocad tekening plan 091013 situatie.dxf (figuur 1);
- de hoogte van de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal drie bouwlagen.

Figuur 2 overzicht huidige situatie



2.2 Verkeersgegevens

Aantal voertuigen per etmaal:

Hinderdam

Het verkeer op de Hinderdam bestaat voornamelijk uit woon-/werkverkeer van woningen en een paardenhouderij gelegen aan de Hinderdam.

Aangezien er geen telgegevens zijn van de Hinderdam, is hier uit gegaan van 5 voertuigen per woning per etmaal. Er zijn ongeveer 18 woningen die de Hinderdam als ontsluitingsweg gebruiken. Er is hier dan ook uitgegaan van $18 \times 5 = 90$ motorvoertuigen per etmaal.

De paardenhouderij genereert bij een normale bedrijfssituatie tussen de 4 en 15 voertuigen per twee uur. In het rekenmodel is uitgegaan van 7 voertuigen per uur tijdens de dag en avond periode. Voor de dag- en avondperiode wordt er dan uitgegaan van 112 motorvoertuigen.

Ten tijde van dit onderzoek was het niet exact duidelijk hoeveel verkeer van de paardenhouderij rechtsaf of linksaf het terrein op- en afrijdt. Er is in de geluidberekening uitgegaan van de worst-case situatie waarin al het verkeer rechtsom rijdt. Hierdoor zal er geen onderschatting van de geluidbelasting op de gevels van de nog te realiseren woningen plaatsvinden.

Het totaal aantal voertuigen per etmaal (2009) op de Hinderdam is 202.

In de toekomstige situatie (2020) komt er ter plaatse van Hinderdam 19, één woning meer dan in de huidige situatie. Hierdoor komt het aantal voertuigen per etmaal op 207.

Voor de verdeling van het licht-, middel- en zwaar verkeer is dezelfde verdeling aangehouden als op de N523. Deze verdeling van het verkeer is aangeleverd door de provincie en is als volgt: licht/middel/zwaar is 91.7/7.8/0.5. De provincie heeft ook telgegevens aangeleverd van de N523 ter hoogte van de Hinderdam. Hieruit volgen de uurpercentages voor de dag avond en nacht periode met 6.7/3.3/0.8.

N523

De etmaalintensiteit (in weekdays) op de N523 in 2008 is 3370. Voor het jaar 2020 is een groeipercentage van 1% per jaar gehanteerd in overleg met de provincie, waardoor de etmaalintensiteit in 2020 op 3796 komt.

Rijdsnelheid:

N523 van de Gooiseweg tot de Sluis	80km/uur
N523 van de Sluis tot de dorpskern	60km/uur
Hinderdam	60km/uur.

Wegdekverharding:

N523	Dicht Asfalt Beton
Hinderdam	Dicht Asfalt Beton

2.3 Rekenmethode

Het rekenmodel is gemaakt met behulp van het programma WinHavik 7.77 van DirActivity software. Het programma maakt bij de berekeningen gebruik van het Royal Haskoning rekenhart voor wegverkeerslawaaï SRMII versie 12.

3 WETTELIJK KADER

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de het wettelijke kader ten aanzien van het wegverkeerslawaaï beschreven. De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van woningen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting in de bandbreedte tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Deze 'hogere waarde' ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) wordt via een formele procedure vastgelegd.

3.2 Zones langs wegen

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74 hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en 30 km/uur wegen. De zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of een weg binnen of buitenstedelijk is gelegen.

De Hinderdam is buitenstedelijk gelegen en heeft twee rijstroken ter plaatse van het plan. Hiermee bedraagt de geluidzone 250 meter vanaf de buitenste rijstrook. De N523 heeft ook twee rijstroken. Hierdoor heeft de N523 een geluidzone van 250 meter. Het bouwplan valt binnen beide zones.

3.3 Voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffing

In de zin van de Wet geluidhinder is er bij het bestemmingsplan sprake van een "nieuwe situatie in buitenstedelijk omgeving langs een bestaande weg". De voorkeursgrenswaarde voor de gevelbelasting van woningen bedraagt 48 dB¹ (artikel 82 Wgh). De ten hoogste toelaatbare gevelbelasting met ontheffing voor nieuw te bouwen woningen (in buitenstedelijk gebied) bedraagt 53 dB (artikel 83 lid 1 Wgh).

Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of als deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, is B&W van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidbelasting.

3.4 Aftrek op basis van artikel 110g Wet geluidhinder

Ter anticipatie op het steeds stiller worden van motorvoertuigen mag alvorens te toetsen aan de geldende grenswaarden een aftrek worden toegepast op de berekende geluidbelasting. Deze aftrek bedraagt:

- 2 dB voor wegen waar de maximumsnelheid gelijk is aan, of hoger is dan 70 km/uur (Dit geldt voor de N523)
- 5 dB voor overige wegen (Dit geldt voor de Hinderdam)

3.5 Wettelijk binnenniveau

Op basis van de Wet geluidhinder mag het binnenniveau van een geluidgevoelige bestemming als woningen niet meer dan 33 dB bedragen (Wgh en Bouwbesluit). Deze binnenwaarden gelden, zodra er hogere grenswaarden worden vastgesteld. Bij het bepalen van de gevelwering komt de aftrek conform artikel 110g Wgh voor de gevelbelasting te vervallen.

4 REKENRESULTATEN EN CONCLUSIE

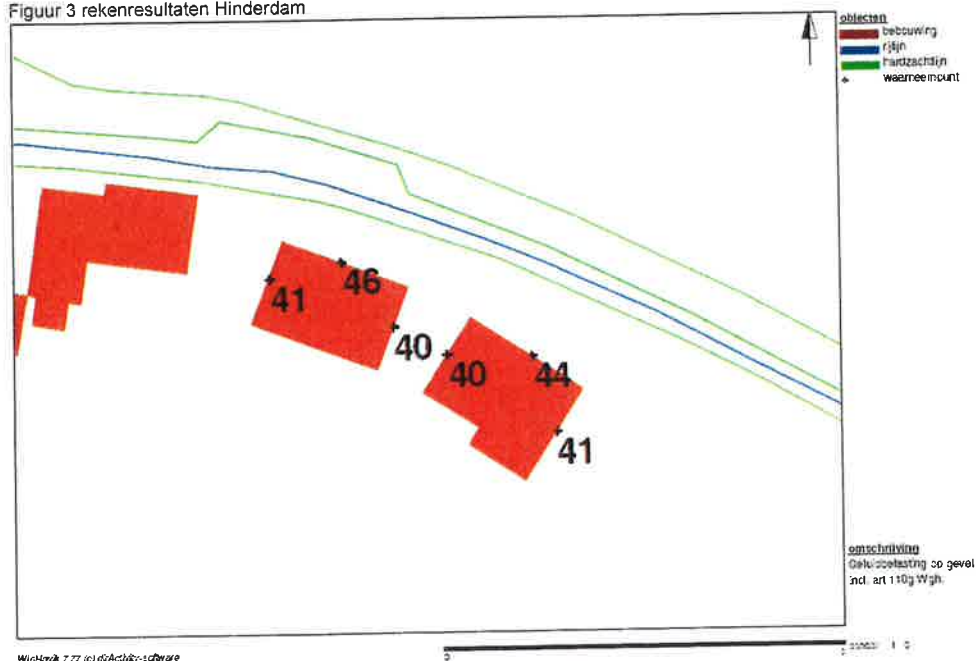
4.1 Algemeen

Voor het vernieuwingsplan is een driedimensionaal rekenmodel opgebouwd van de nieuwe situatie. In het SRM2 rekenmodel is rekening gehouden met de afscherming en reflectie van het geluid van de bestaande woningen en omgeving. Conform de Wet geluidhinder systematiek moet per weg de geluidbelasting worden berekend en getoetst aan de normstelling.

4.2 Bron Hinderdam

Uit de rekenresultaten blijkt dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van de Hinderdam 46 dB bedraagt, (zie figuur 3). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er is hier geen sprake van een knelpunt conform de Wetgeluidhinder.

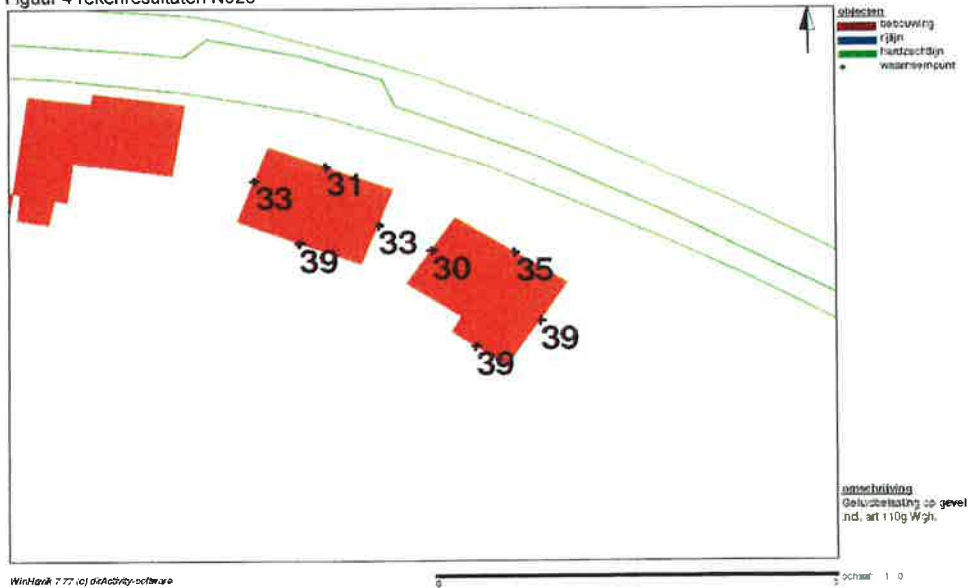
Figuur 3 rekenresultaten Hinderdam



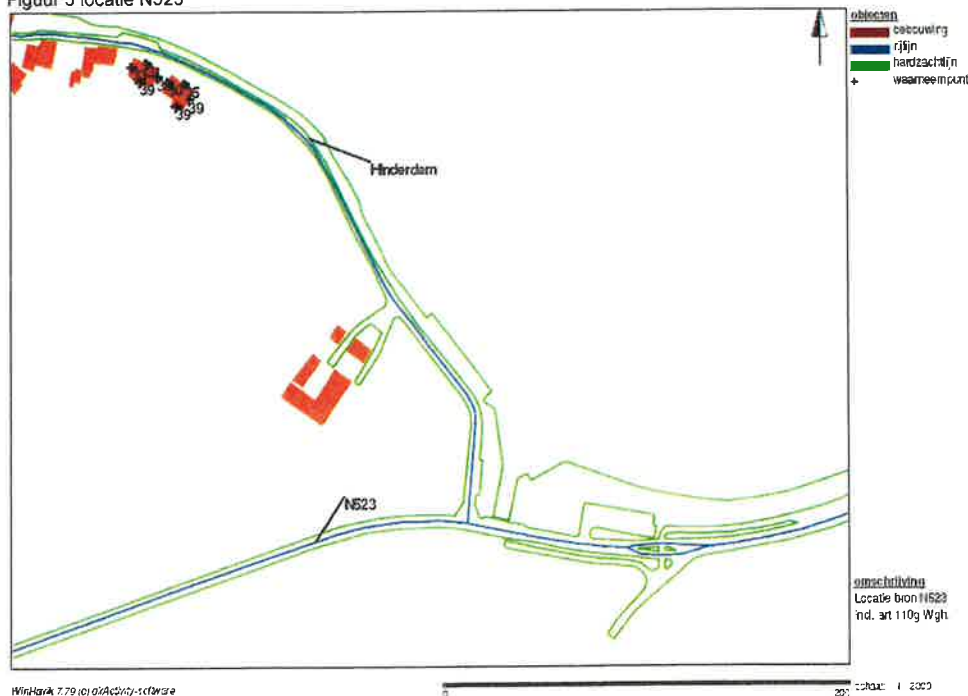
4.3 Bron N523

Uit de rekenresultaten blijkt dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van de N523 39 dB bedraagt, (zie figuur 4). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er is geen sprake van een knelpunt conform de Wetgeluidhinder.

Figuur 4 rekenresultaten N523



Figuur 5 locatie N523



Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

Visiepresentatie januari 2009

Hinderdam 19 in Nederhorst den Berg







Sloop en nieuwbouw kan verbetering betekenen voor deze locatie met vervallen woonhuis en opstallen. Verbetering van landschappelijke kwaliteit, ontworpen met respect voor de karakteristieke 17e eeuwse bebouwing.

In deze visie wordt ruimte voor nieuw programma ondergebracht onder een grote kap. Natuurlijke materialen, een lage goot en een programma dat betrokken is met de ruimte eromheen passen het gebouw in het landschap in. Kap en gevel vormen een huid om het nieuwe programma. De huid wordt specifiek ontworpen voor die plek. De indeling moet ruimte krijgen voor verandering.



De gevels worden opengewerkt met veel glas aan de landzijde -op het zuiden- dit is de prive zijde. Zonnepanelen en glasvlakken worden geïntegreerd in het dakvlak. Aan de zijde van de Vecht krijgt de bebouwing een meer gesloten karakter.

De kap staat parallel langs de Vecht in aansluiting op overige bebouwing. Bebouwing, schuren en groen op achterliggend terrein vormen samen een besloten ruimte in het open landschap.

De maat van het volume wordt groter dan de 17e eeuwse bebouwing. Huidige woonwensen vragen om meer ruimte.

De visie is een voorzet aan een positieve ontwikkeling van een vervallen stuk terrein in het mooie landschap langs de Vecht.

ir. Marieke Tobias, architect





Er leeft een breed gevoel dat Nederland verrommelt, zo stelt de architectuurnota 'Een cultuur van ontwerpen'.



2 landschappelijke winst

duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied



Slopen van landschappelijk storende bebouwing.

De samenklontering van schuren, en de opdeling van het woonhuis in twee zorgen voor verrommeling in het landschap.

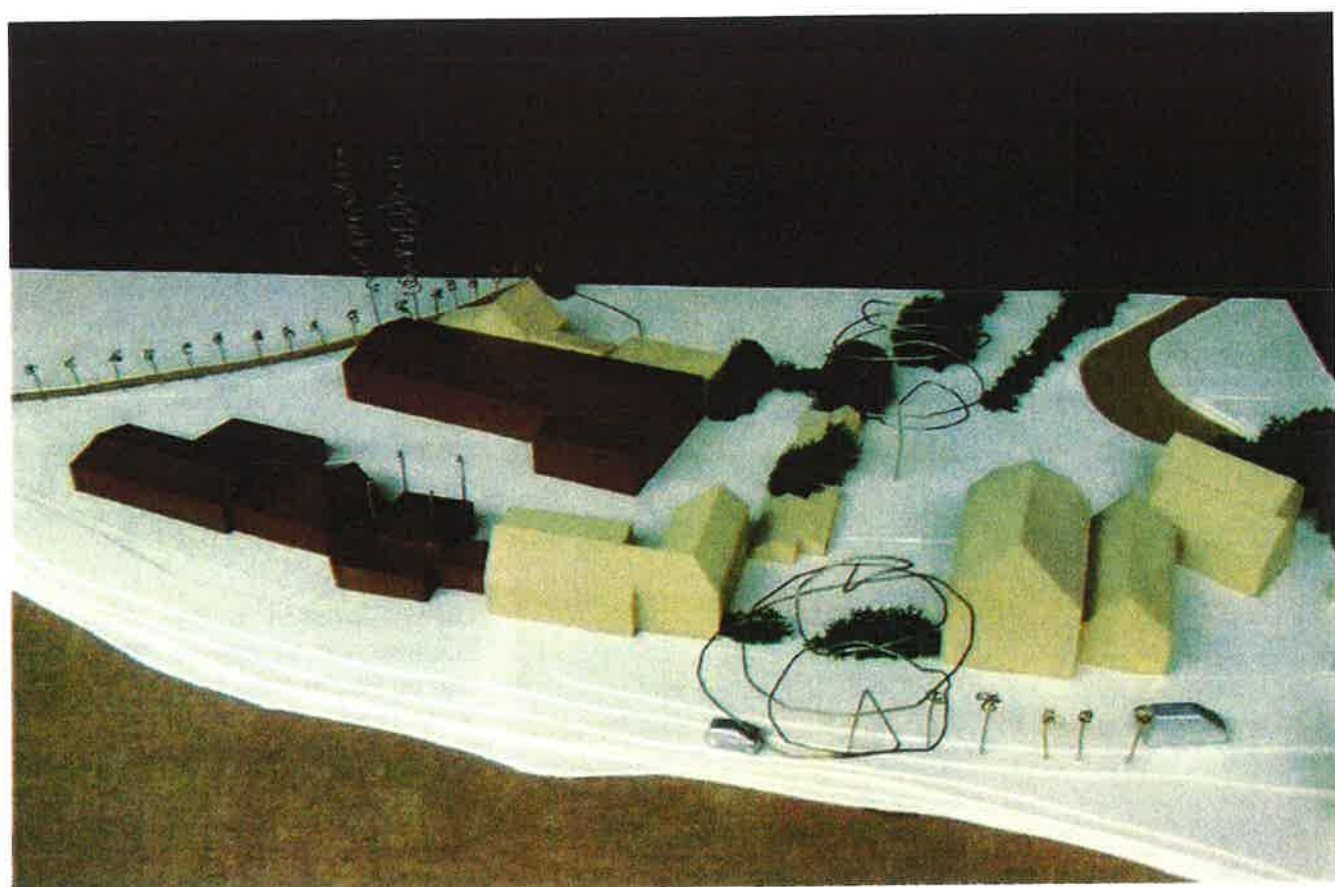
Cultuurhistorisch gezien dragen de schuren niet bij aan de rijke historie van de Hinderdam:

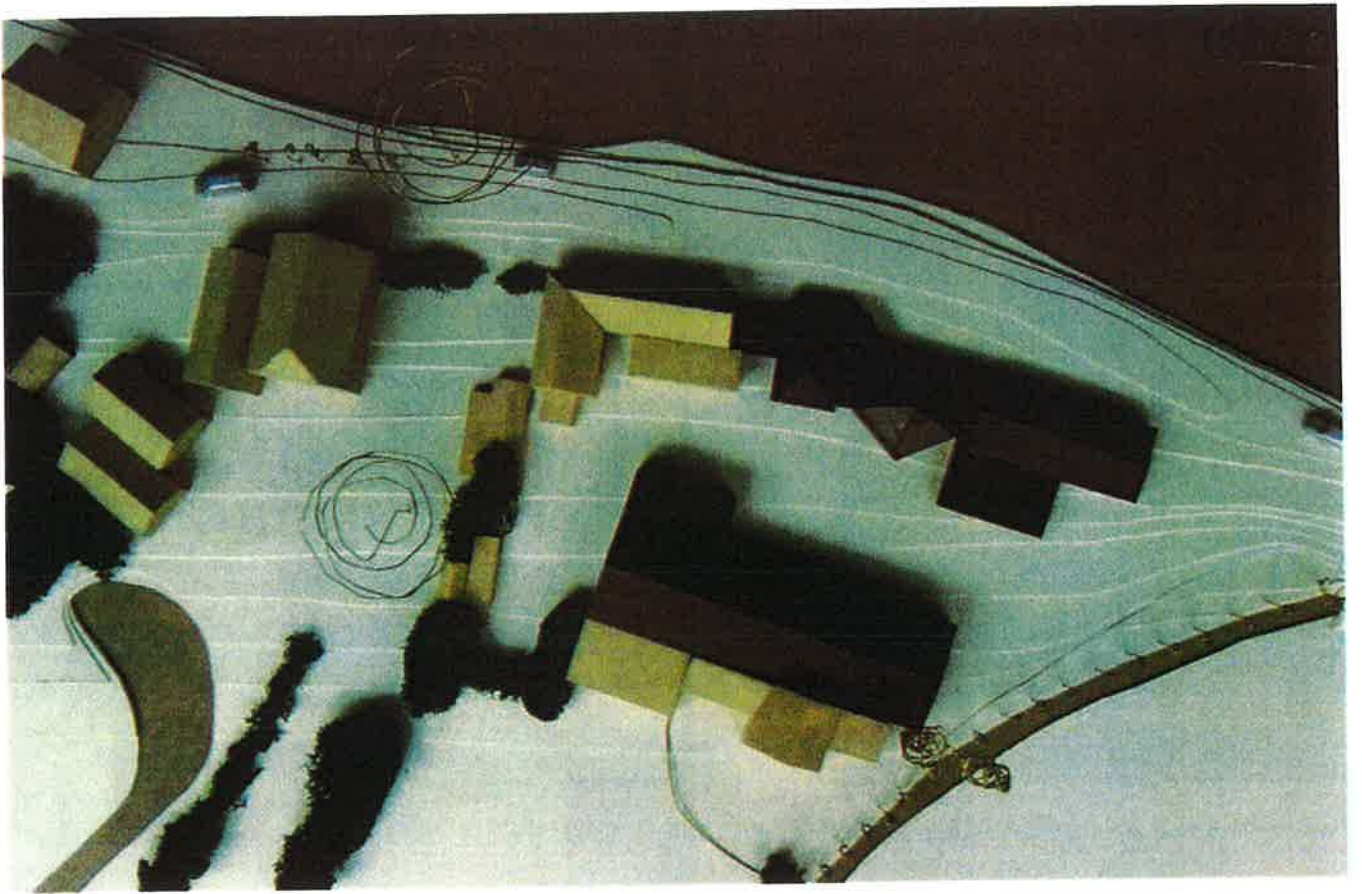
In architectonisch opzicht hebben de opstallen geen waarde, ze zijn snel en goedkoop gebouwd in de jaren '60' en '70 voor het houden van varkens. De kapconstructie van de tweede hooiberg is authentiek, het hergebruiken van de constructie voor de schuren wordt overwogen.

In functioneel opzicht zijn de schuren afgeschreven; er zijn geen varkens meer en die zullen er ook niet meer komen. Het oppervlak aan schuren staat niet in verhouding tot het woonprogramma.

De vervallen staat van de opstallen en het daarmee samenhangende gegeven dat de opstallen hun functie hebben verloren is storend.

door sloop vervallen opstallen **3**





Het ontwerp heeft alles te maken met de betekenis van de plek. Het maakt ruimte voor de historie door:

het originele tolhuis weer bij 1 eigenaar onder te brengen;

de karakteristieke kopgevel van het tolhuis vrij in het zicht te zetten;

een organische inpassing in het omringend landschap, voortbordurend op de bestaande bebouwingsstructuur;

een ruimtelijke compositie met respect voor de karakteristieke 17e eeuwse bebouwing, met name nummer 15 vormt het hoogtepunt, letterlijk en figuurlijk.



1943

1915

1875
1941

1773
(brug)

1769

(fort hinderdam)

1600
1672

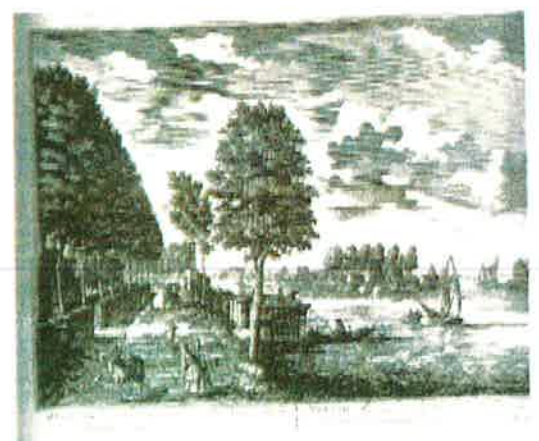
“Een zodanig ontwerp dat komende generaties willen erven, kunnen gebruiken en onderhouden is een duurzaam ontwerp.” Jon Kristnison, architect.

zo ontworpen dat de woning minimaal energie verbruikt, misschien zelfs oplevert, zodat ze is voorbereid op de toekomst;

zo ontworpen dat er ruimte is voor ook andere manieren van wonen. Zeker gezien de rijke historie van de plek waar het huidige terrein verschillende functies heeft gehad, heeft en flexibel ontwerp waarde. Draagconstructie en inbouw wordt onafhankelijk van elkaar ontworpen;



DE VECHT BIJ HINDERDAM.



Het verzoek om bestemmingswijziging van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden is niet een uniek verschijnsel. In de praktijk verliezen veel kleinschalige bedrijven, en boerenbedrijven hun functie. Het is dan ook een vraagstuk van deze tijd hoe om te gaan met de vrijgekomen gebieden met bebouwing.



2008

2008



Een boerderij in Raalte voldoet niet meer aan de huidige woonwensen. Dit referentieproject laat zien hoe bij de boerderij een groter bouwvolume gebouwd is dat tot woning bestemd is. De originele boerderij wordt gerespecteerd en blijft bestaan, een hooiberg wordt hergebruikt, de hiërarchie in bouwvolumes wordt aangepast aan de werkelijkheid van vandaag.

In het ontwerp is voortgeborduurd op de betekenis van de plek. Het wonen is verbonden met het landschap, echter nu op een andere, eigentijdse, manier. Vorm en materiaalkeuze zijn zorgvuldig ingepast in het in het landschap en zijn eigentijdse oplossingen. De nieuwe woning en de compositie van gebouwen respecteren bestaand en maken ruimte voor nieuw.

De verticale lijn geeft heel schematisch de rijke historie van de Hinderdam weer. Van het ontstaan op een de zandrug langs de Vecht, de ligging aan de Vecht als handelsroute mede in de gouden eeuw, de ligging recht tegenover de brug naar de overzijde tot de situatie nu, gelegen in het buitengebied aan de Vecht in een heel kleinschalige nederzetting; een mooi woonmilieu.

De bebouwing heeft in vroegere tijden als tolhuis gediend, Vrij recent als varkensschuur en op dit moment als woonhuis. Op deze plek heeft men de zeelucht kunnen ruiken doordat de Vecht in open verbinding met de zee stond, het fort heeft een rol gespeeld in de oorlog met de Fransen. Een samenvatting van de rijke geschiedenis en alle verhalen en herinneringen aan de plek voert te ver. Het gaat erom dat de plek allerlei tijden heeft gekend, ook in deze tijd moet zij een passende functie kunnen krijgen.

De horizontale lijn geeft aan de bouwprojecten op bedrijventerreinen die hun functie hebben verloren. Op het kruispunt van de twee lijnen staan wij nu, met deze visie.

de historie van de plek **7**





Zicht vanaf de Vecht - NIEUW



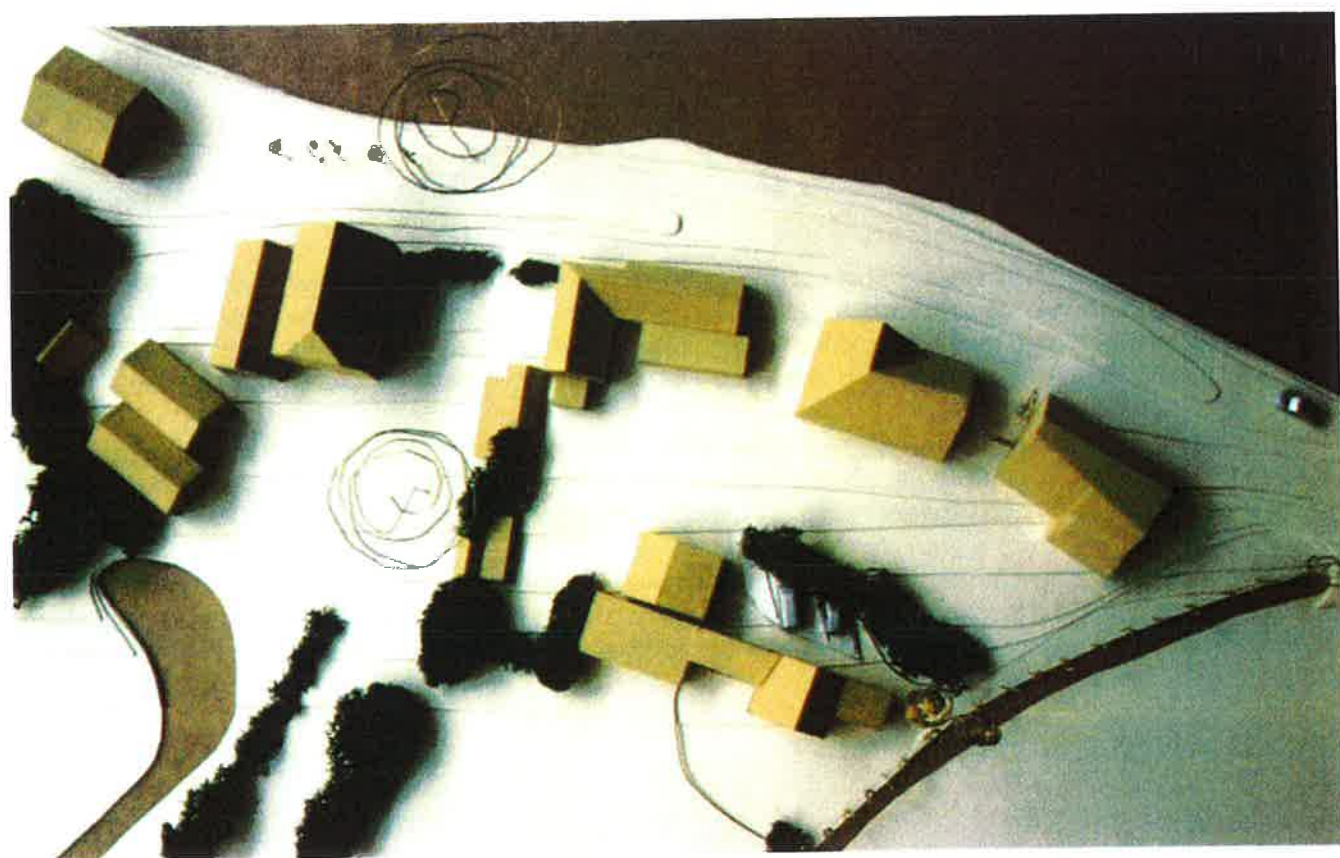
Zicht vanaf de Vecht - BESTAAND

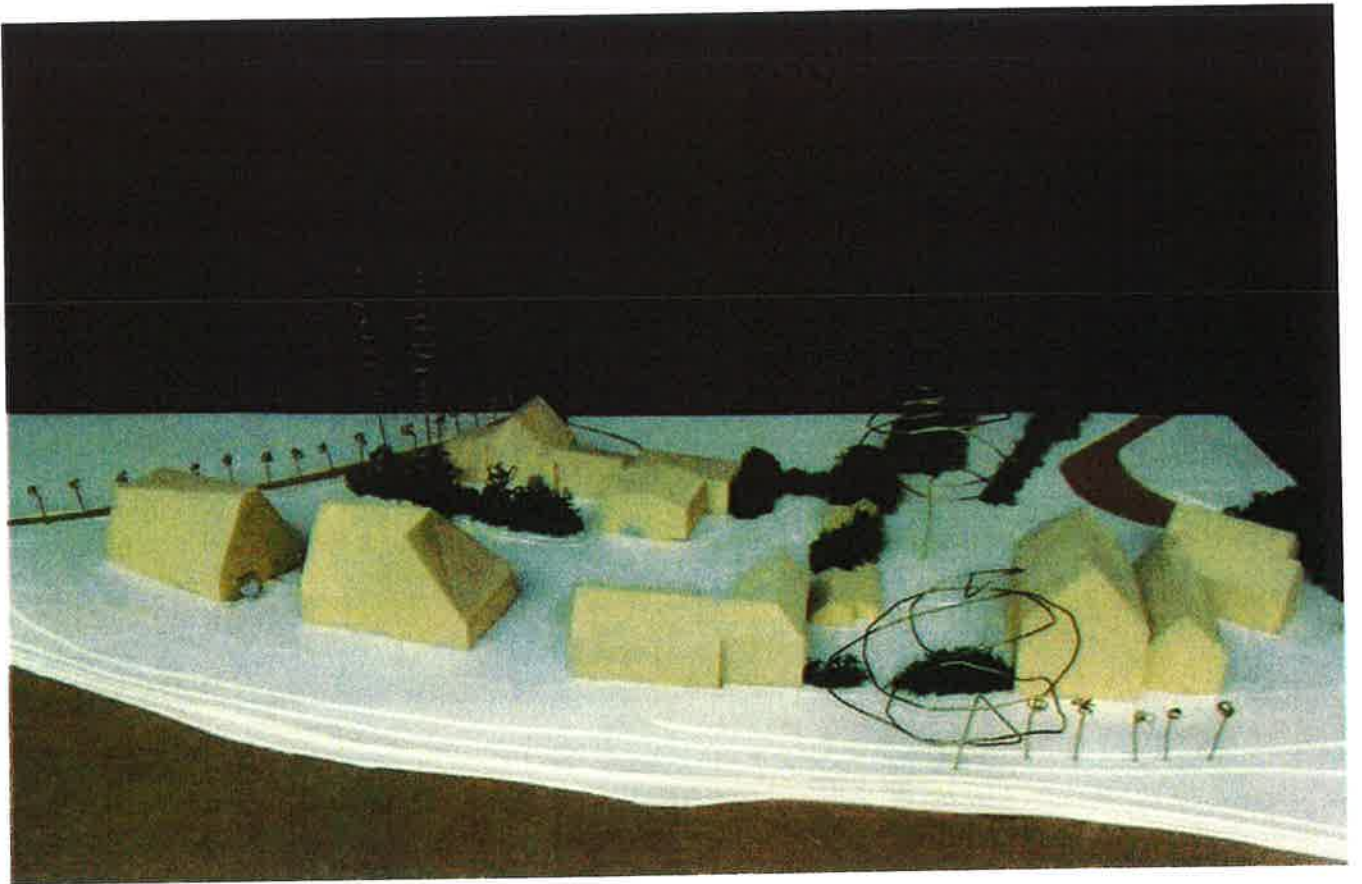
De nieuwe bebouwing vormt een begin van de verdichting. Vanuit een leeg landschap langs de Vecht verschijnen ten zuiden van de Hinderdam bouwvolumes die steeds dicht(er) op elkaar gesitueerd worden en waarvan de bouwhoogtes geleidelijk op lopen. Vervolgens verschijnt ook aan de noordzijde van de Hinderdam bebouwing. De nieuwe bebouwing wordt in de karakteristieke bebouwingstructuur ingepast.

Tevens maakt de nieuwe bebouwing een compositie met bestaande karakteristieke bebouwing. Door de nieuwe bebouwing naar achteren te situeren ten opzichte van nummer 17 komt de karakteristieke kopgevel vrij in zicht. Nummer 17 is in vroegere tijden een tolhuis geweest.

De karakteristieke vroeg 17e eeuwse bebouwing (nummer 15) staat met zijn gevel direct aan de weg, met de kopgevel richting de Vecht gedraaid en de bouwhoogte is de hoogste in de directe omgeving. De **bouwhoogte en nokrichting** van de nieuwe bebouwing is ondergeschikt aan nummer 15.

De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing begint laag in het landschap en loopt op richting Hinderdam. Op de kop draait de richting van de kap zodat een schuine kaplijn ruimte maakt voor nummer 17. Het bouwvolume is in twee delen, twee woningen, uiteengetrokken. De twee woningen vormen samen een gebaar in het landschap, ze maken samen een plek, ze worden als 1 opgave ontworpen. Binnen dit gebaar krijgt iedere woning een eigen uitwerking in materiaal. Bijvoorbeeld het ene volume in hout, het andere geheel in leien uitgevoerd. De schuine nok maakt dat de kopgevels van elkaar verschillen. Dit levert een mooie compositie van kopgevels, samen met de kopgevels van nummer 17 en 15, op.







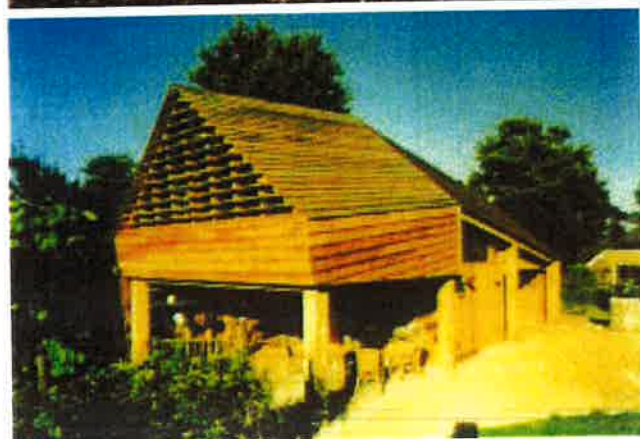
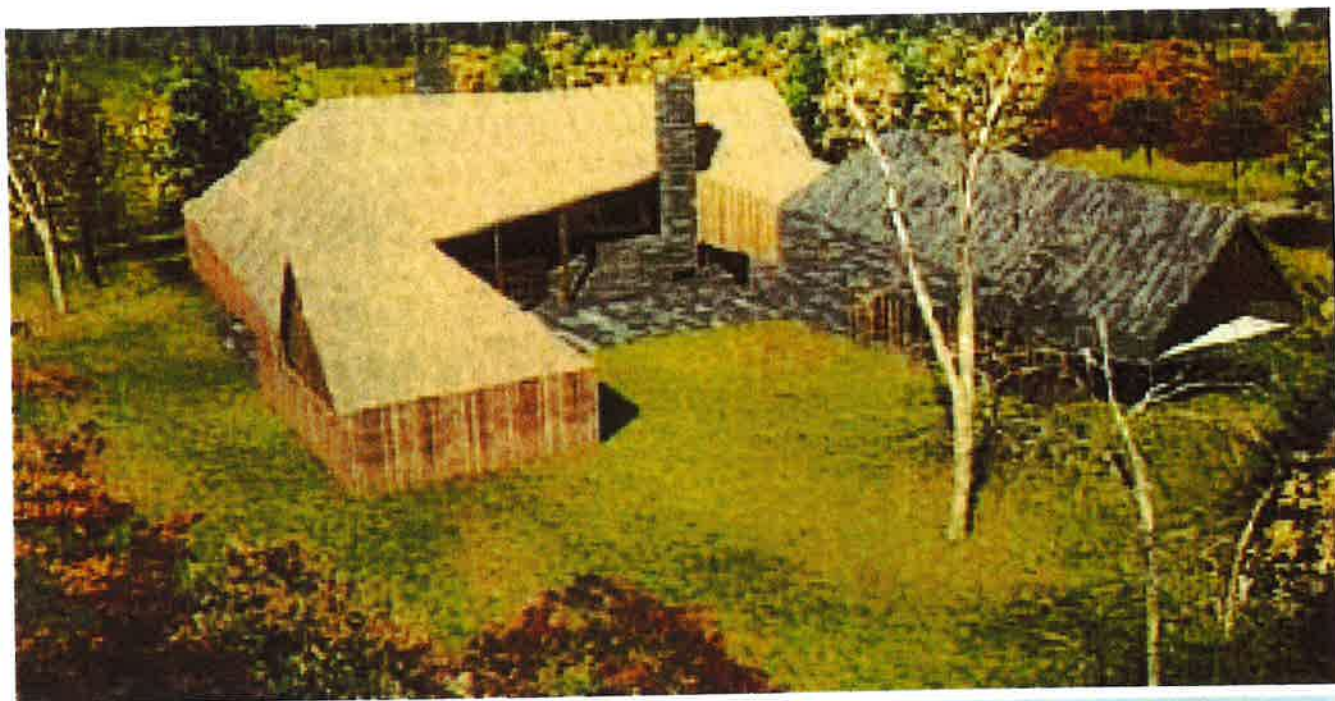
Referentiebeeld van mooie kopgevel



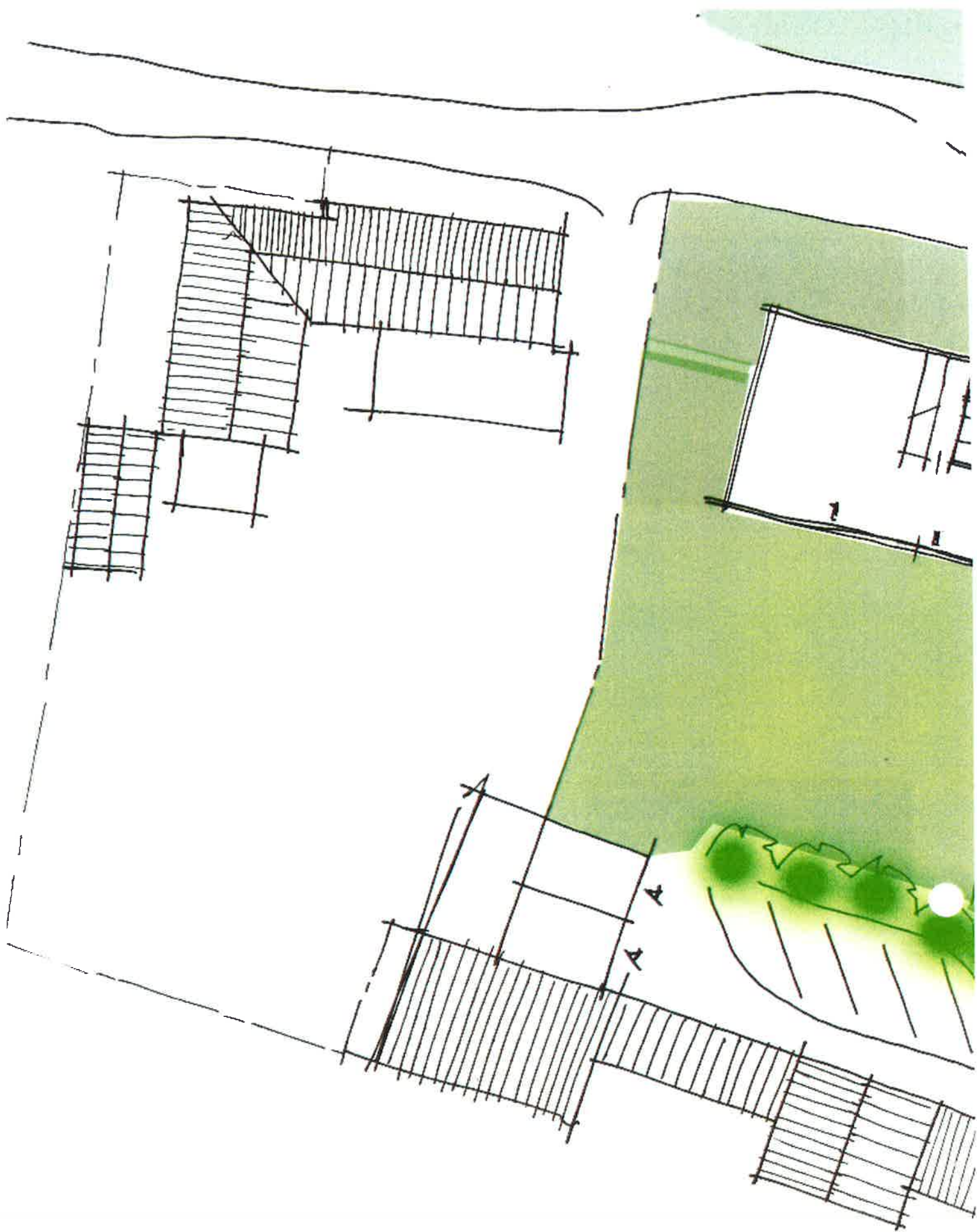
Deze prachtige boerderij heeft heel verschillende gevels, in vorm, materiaal en richting; 1 van de kopgevels staat gedraaid ten opzichte van de hoofdrichting van de kap

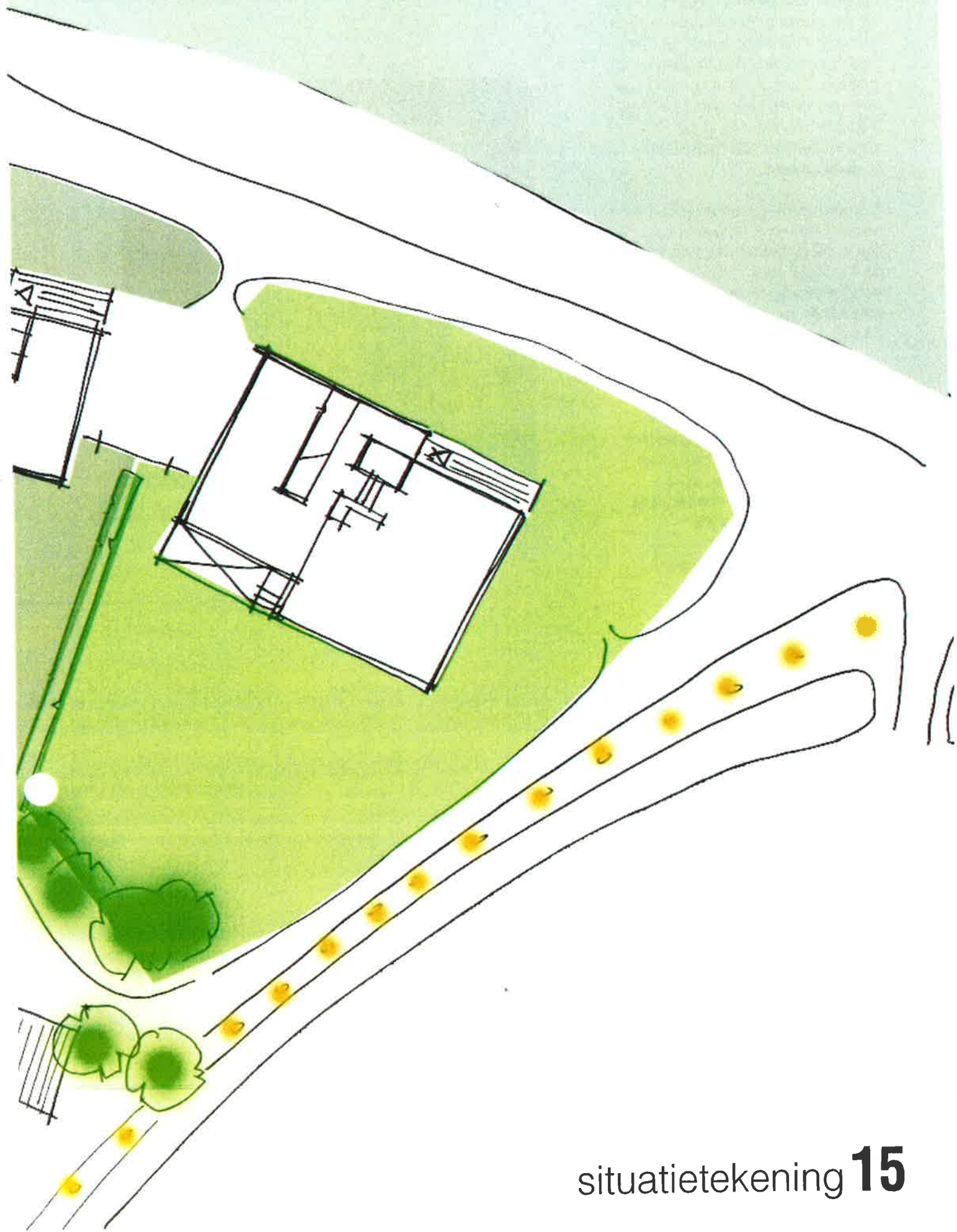


12 verschillende gezichten van een woonhuis



palet van natuurlijke materialen **13**
 hout-leien-riet -glas, ook in het dak en pv cellen in het dakvlak geïntegreerd





situatietekening **15**

PV/Zonnestroom

De jaarlijkse elektriciteitsbesparing bij toepassing PV systeem is 75 kWh per 100 Wattpiek PV ($\pm 1\text{m}^2$). Een gemiddeld huishoudelijk PV-systeem bestaat uit 400 – 600 Wp: hiermee wordt voor een gemiddeld Nederlands gezin rond de 10% van het jaarlijks elektriciteitsverbruik bespaard.

Standaard PV-systemen (circa 4 m² paneeloppervlak, 400 Wp) kosten in nieuwbouwprojecten tussen de € 2.000,- en € 2.400,- (inclusief installatiekosten, exclusief BTW en voor aftrek van subsidies, prijspeil 2002).

Het voordeel van geïntegreerde systemen is dat de zonnepanelen vaak een dubbele functie kunnen hebben. Zo kunnen zonnepanelen ook de waterkerende functie van dakpannen overnemen, of kan een PV gevel kosten voor andere gevelbekleding uitsparen.

bronn: www.senternovem.nl



Passieve zonne-energie

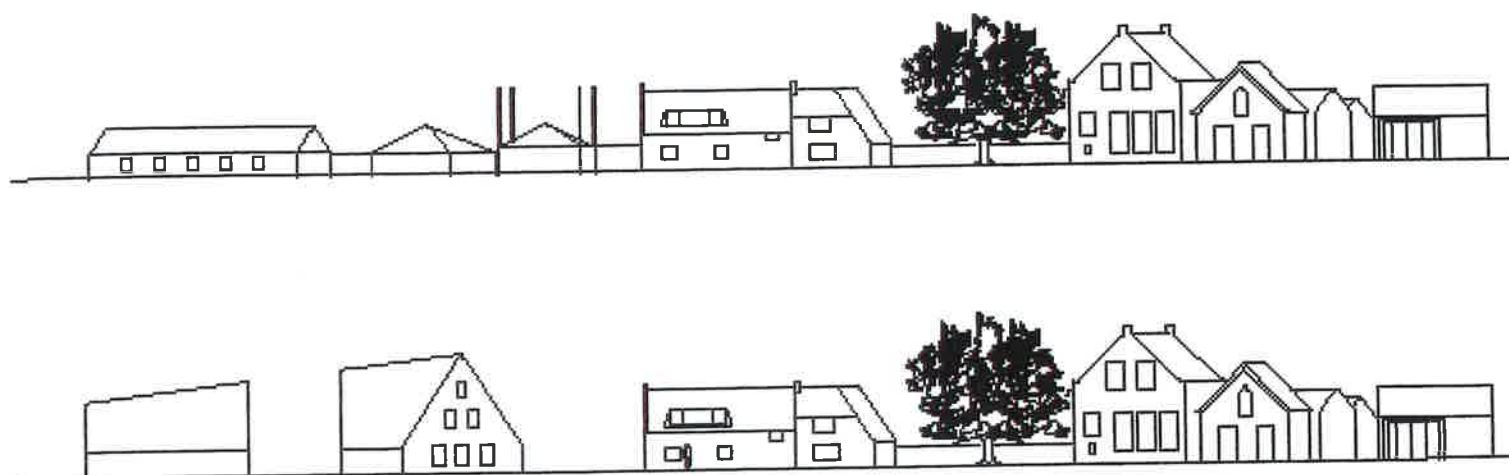
Bij passieve zonne-energie voorziet de zon zonder tussenkomst van installaties in een deel van de warmtebehoefte. Passieve zonne-energie werkt energiebesparend en comfortverhogend. De oriëntatie van de woning met de prive-zijde naar het zuiden bepaalt de mogelijkheid om passieve zonne-energie goed te benutten.

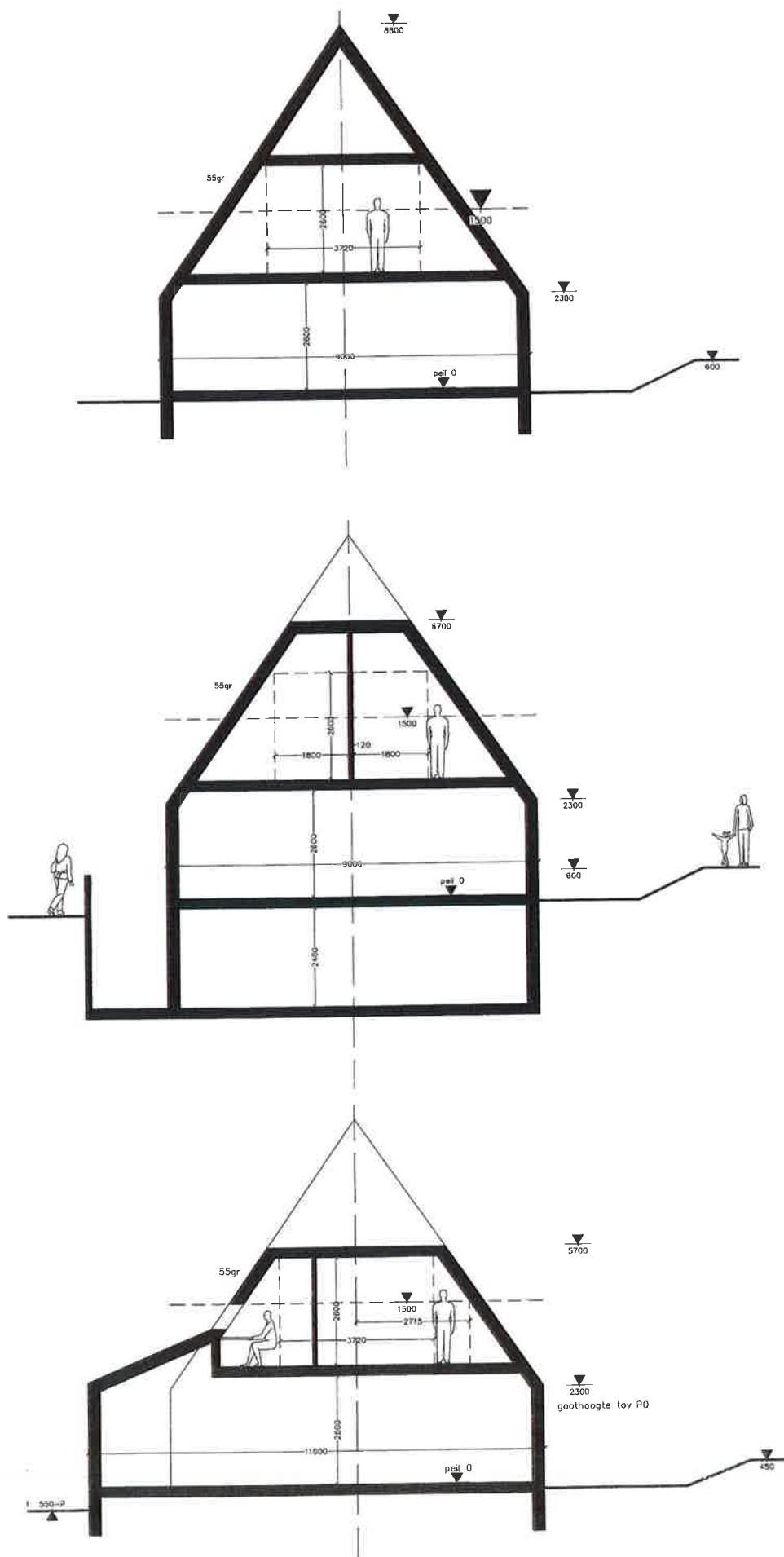
In het ontwerp van de woning is rekening zijn de verblijfsruimtes (daar waar zonnestraling het meest gewaardeerd wordt) aan de zonzijde gelegen.



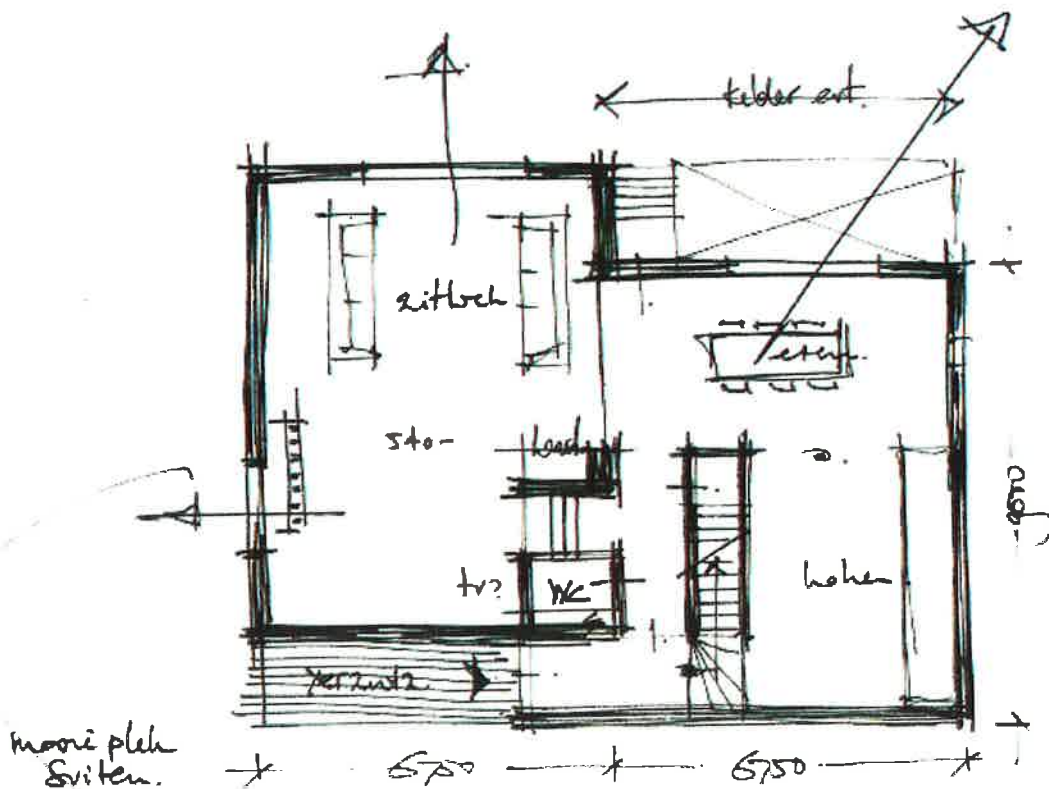
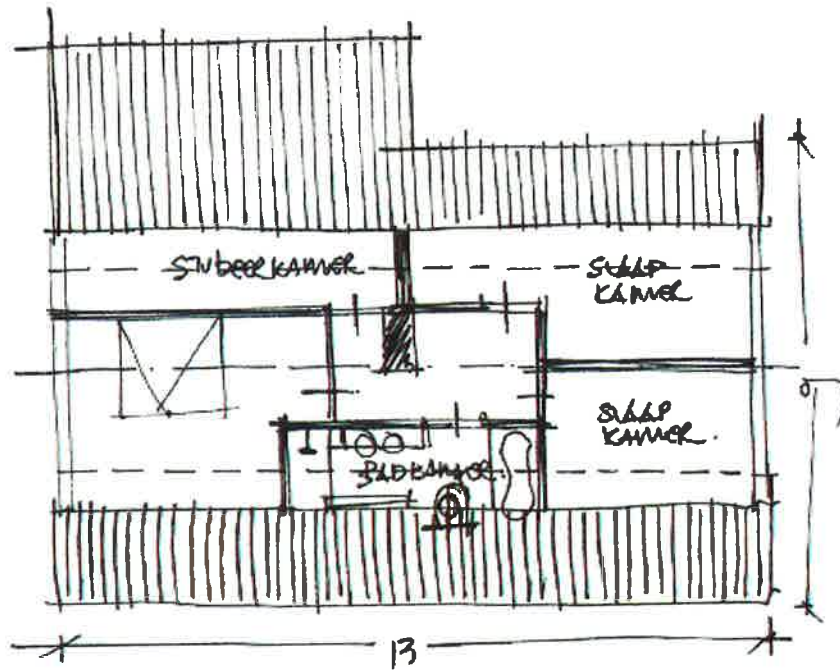
Glas geïntegreerd in kap en gevel aan zuidzijde

18 pv systeem geïntegreerd in zuidzijde kap



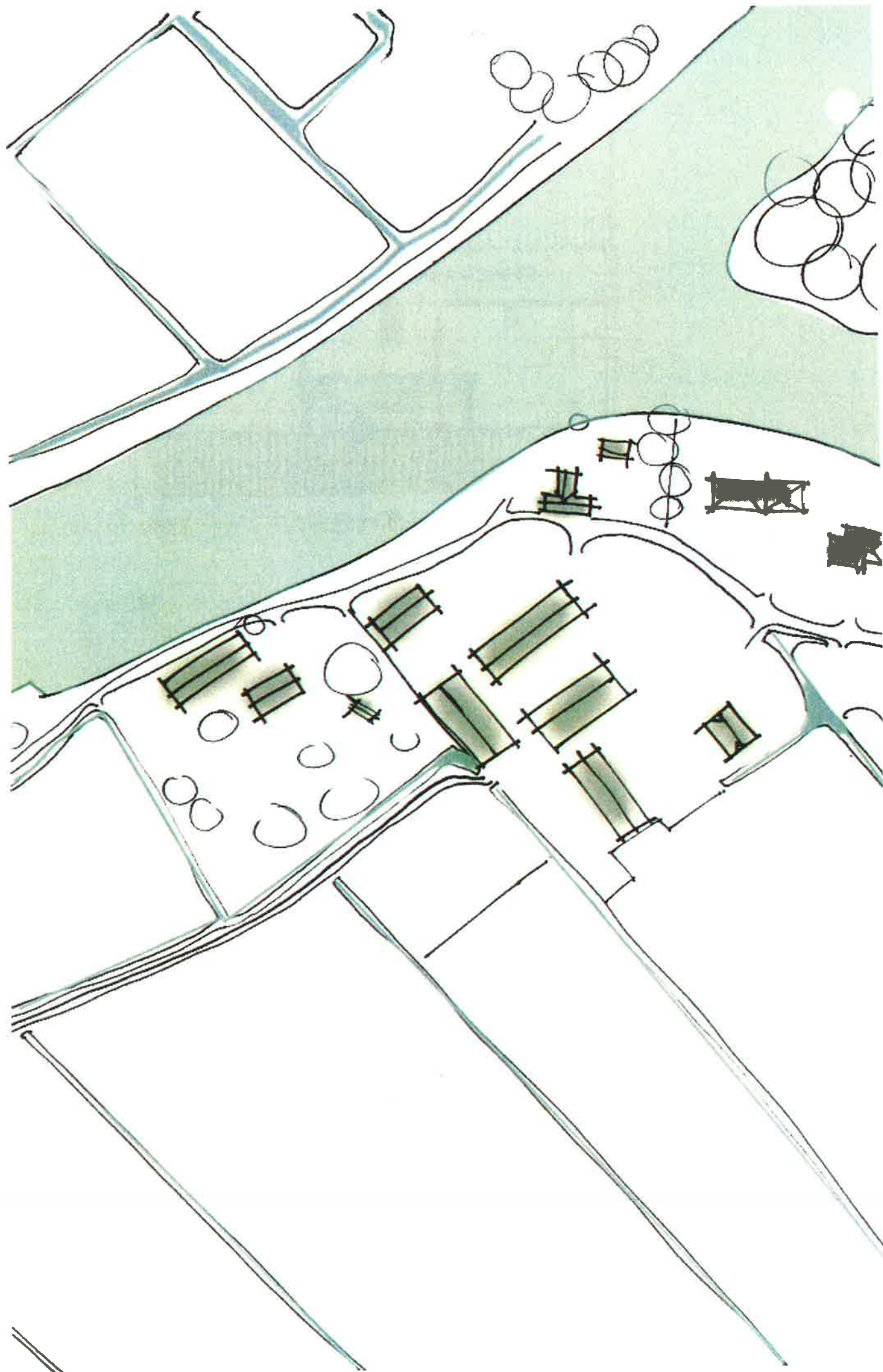


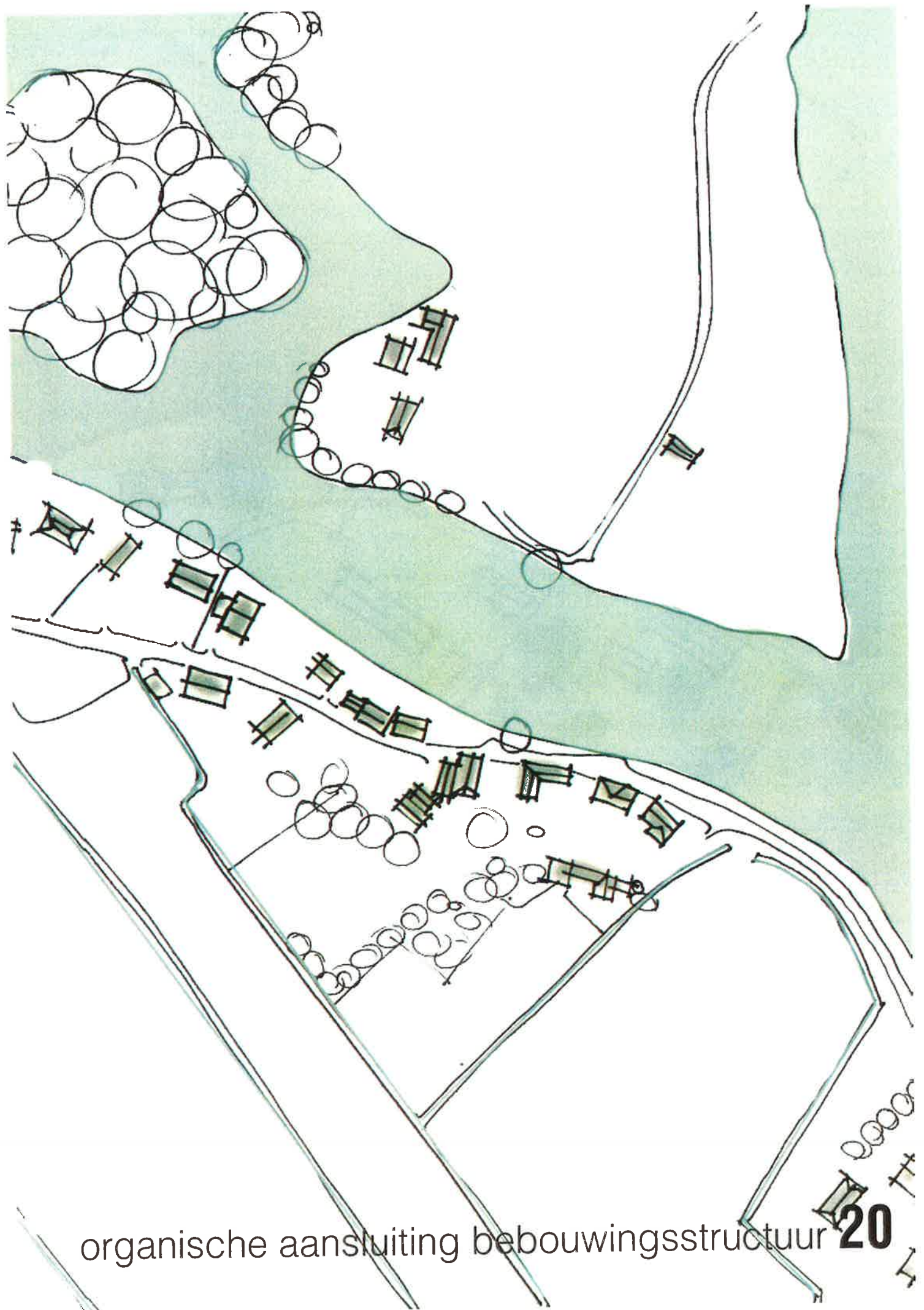
18 dwarsdoorsnedes



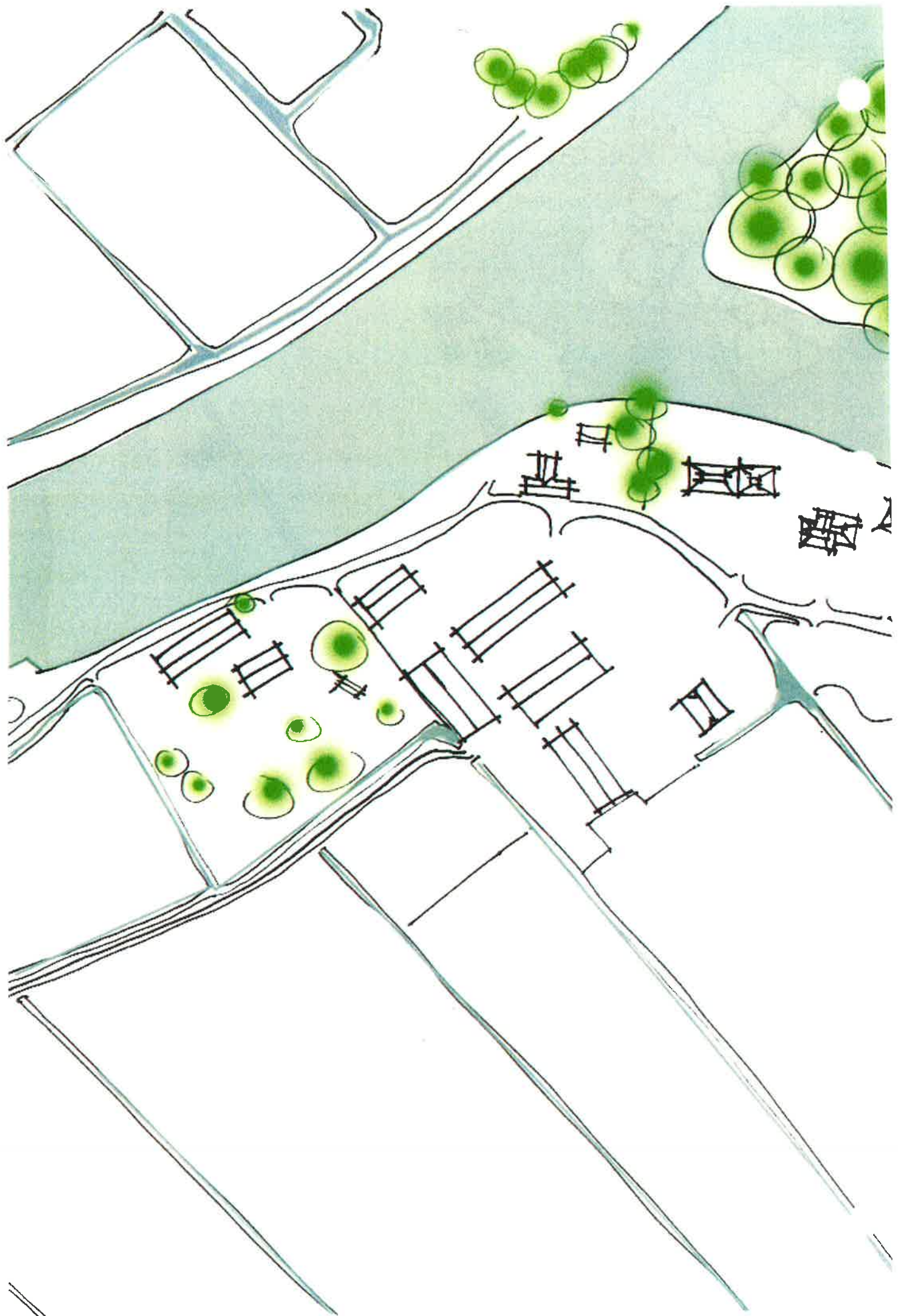
moore plek
Sviten.

600-700 m³
+ ophef voor kelder.
voetprint 135 m²





organische aansluiting bebouwingsstructuur **20**







22 No we didn't



Yes we can **23**

Deze visie is de inzet om een overlegsituatie met de gemeente te creëren zodat een positieve ontwikkeling van het vervallen stuk terrein in het mooie landschap langs de Vecht mogelijk gemaakt zal worden.

Voor ontwikkeling van het terrein is medewerking van de gemeente nodig voor herbestemming van het perceel.

De huidige bestemming is gedeeltelijk 'woondoeleinden eengezinshuizen' (Wa), gedeeltelijk 'gebied bijgebouwen toegestaan', en gedeeltelijk 'bedrijfsdoeleinden III opslag'. Voor huidige normen is de bestemming woondoeleinden te klein. Tegelijkertijd hebben de stallen en schuren hun functie verloren.

In deze visie wordt de huidige woning weer ondergebracht bij de originele bebouwing, nummer 17. In plaats van de huidige woning wordt een nieuwe woning gebouwd. Ten behoeve van een sluitende begroting voor sloop, sanering (asbest) en nieuwbouw is een tweede nieuwbouw-woning gepland.

Hieronder kort de pluspunten van deze visie:

Oplossing van een woonprobleem voor de familie Meijer-te Wierik;

Landschappelijke winst door sloop van vervallen opstallen;

Een versterking van de beeldkwaliteit op de nieuwe locatie door:

- het karakteristieke vroeg 17e eeuwse pand nummer 15 hoogtepunt, letterlijk en figuurlijk, in de ruimtelijke compositie te maken;
- het originele tolhuis weer bij 1 eigenaar onder te brengen;
- de karakteristieke kopgevel van het tolhuis vrij in het zicht te plaatsen in de compositie;
- aard en de omvang van de bebouwing zorgvuldig in te passen in het landschap en op een organische manier aan te sluiten op de bestaande bebouwingsstructuur.

Voor deze visie zijn met name de volgende stukken bestudeerd: Nota Belvedere, gericht op het bewaken van de cultuurhistorische kwaliteit van het gebied; Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland - meer kwaliteit en minder steen in het landelijk gebied; gericht op duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied

**Visiepresentatie voor Hinderdam 19,
in Nederhorst den Berg**

januari 2009

ontwerp Studio Tobias architectenbureau bna

Westeinde 21
2512 GS DEN HAAG
t +31(0)70 363 5862
w www.studiotobias.nl

ir. Marieke Tobias, architect
e marieke@studiotobias.nl
m +31(0)6 286 45267

met medewerking van Riben Lewis

**Beleidsregel
Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland**

Meer kwaliteit en minder steen in het landelijke gebied

opdracht dhr. H. Meijer en mevr. M.E. te Wierik



Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

25 september 2007





