



HZA

# Broek in Waterland—drs. J. Van Disweg

*Stedenbouwkundig programma van eisen*

- definitieve versie, door de raad vastgesteld op 5 september 2013 -



Gemeente WATERLAND

Juni 2012  
Gewijzigd: April 2013



# INHOUDOPGAVE

<b>1. Inleiding</b>		
1.1 Aanleiding	4	
1.2 Ligging van het plangebied	4	
<b>2. Beleidskader</b>		
2.1 Rijksbeleid	6	
2.2 Regionaal en provinciaal beleid	7	
2.3 Gemeentelijk beleid	10	
2.4 Conclusie beleidskader	12	
<b>3. Omgevingsaspecten</b>		
3.1 Cultuurhistorie en archeologie	13	
3.2 Wegverkeerslawaaï	13	
3.3 Milieuhinder	13	
3.4 Flora en fauna	13	
3.5 Water	14	
3.6 Bodem	14	
3.7 Gevaar	14	
3.8 Luchtkwaliteit	14	
3.9 Conclusie omgevingsaspecten	15	
<b>4. Identiteit van de plek</b>		
4.1 De locatie	16	
4.2 Historische en landschappelijke ontwikkeling	17	
4.3 Karakteristieke bebouwingsstructuur	18	
4.4 Schatkaart	21	
<b>5. Mogelijke ontwikkelingsrichtingen</b>		
5.1 Bouwstenen	22	
5.2 Verkavelingsstudies	23	
5.3 Modellen	24	
5.4 Eerste voorkeursmodel—lint & eiland	32	
5.5 Definitief voorkeursmodel—lint & eiland	34	
<b>6. Randvoorwaarden</b>		
6.1 Stedenbouwkundig richtbeeld	36	
6.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	37	
6.2.1 Bebouwing	37	
6.2.2 Schuurwoningen	38	
6.2.3 Walbeschoeiing	39	
6.2.4 Bruggen/dammen	40	
6.2.5 Groen	41	
6.2.6 Rijbaan/parkeren	42	
6.3 Illustratieve schets	43	



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan “Broek in Waterland” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het plangebied Van Disweg. Hierdoor kunnen de agrarische gronden aan de Drs. J. van Disweg een woonbestemming krijgen. De locatie grenst aan het beschermd dorpsgezicht en ligt aan open landschap. De ontwikkeling van de locatie is vanuit het open landschap beeldbepalend. In het bestemmingsplan wordt de locatie gezien als de afronding van het dorp Broek in Waterland.

## 1.2 Ligging van het plangebied

De locatie van Disweg ligt aan de noordzijde van Broek in Waterland. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de Drs. J. van Disweg, aan de zuidwestzijde door de gebouwen van de Noordmeerweg. De westelijke grens wordt bepaald door een aanwezige waterloop.



Aan de oostkant van het plangebied is Van Disweg 4-6 (zie onderstaande afbeelding) gelegen. Dit gebied heeft een bestemming 'Recreatieve doeleinden, dagrecreatie' met de subbestemming watersport. Het bedrijf Waterland Recreatie ontwikkelt op deze plek kleine recreatievaart. Bovendien vindt er groepsaccommodatie, zeilkamp en verhuur van zeilboten, sloepen en kano's plaats.



*Uitsnede uit bestemmingsplan 'van Disweg 4-6' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

## 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden geformuleerd met de daarbij behorende onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. De doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende onderwerpen van nationale belang benoemd:
  1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
  2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorzieningen en de energietransitie
  3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen en buisleidingen;
  4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:
  1. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
  2. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
  3. Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiervoor zijn de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:
  1. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
  2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
  3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
  4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
  5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Naast de drie hoofddoelen is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Hierbij stelt het Rijk zich ten doel dat er zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming plaatsvindt bij alle ruimtelijke plannen.

Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige opzet en het bebouwings- en verkavelingspatroon van Broek in Waterland. Dit draagt bij aan het behoud van de

cultuurhistorische waarden. Voor aanvang van het realiseren van het plan wordt een toets van de omgevingsaspecten gedaan om na te gaan of milieukwaliteit niet verslechtert. Tot slot stelt de gemeente Waterland evenals het Rijk alles in werking om besluitvormingsprocessen zo zorgvuldig en transparant te laten verlopen. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt dan ook geen belemmering voor de totstandkoming van het bouwplan.

## 2.2 Regionaal en provinciaal beleid

### Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

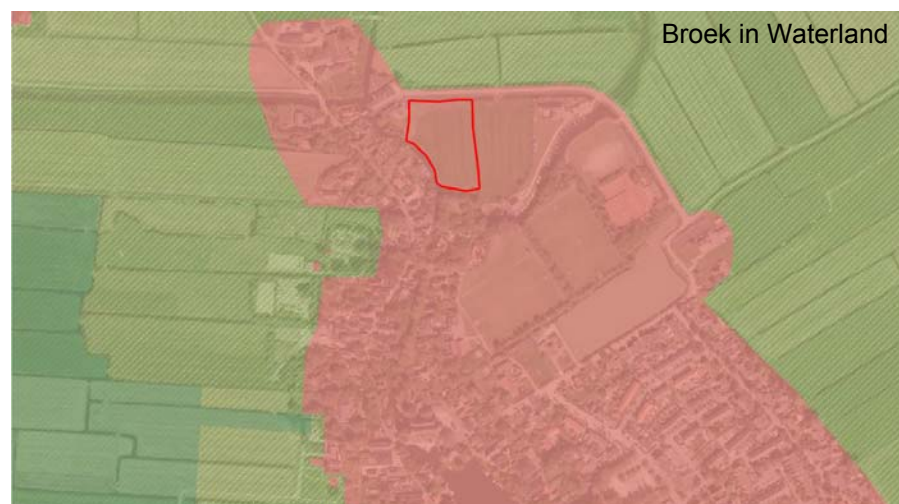
Op 21 juni 2010 is de structuurvisie van de provincie Noord-Holland vastgesteld.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De Provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt Gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Tevens wordt er gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken. In de kop van Noord-Holland wordt ingezet op het opwekken van duurzame energie. Daarmee draagt de Provincie bij aan de noodzaak van

alternatieve energievoorzieningen. Tot 2030 worden in het noorden van de Provincie 35.000 woningen bijgebouwd.

In het zuiden van de Provincie is veel aandacht voor de extra woningbouwopgave, de internationale concurrentiepositie en de leefbaarheid en bereikbaarheid van de metropoolregio Amsterdam. In goed overleg met de gemeente Amsterdam zal worden onderzocht op welke wijze het Noordzeekanaalgebied nog beter benut kan worden. Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden zullen veel woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen. Woningbouw moet zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid.



*Uitsnede verbeelding 2 Bestaand Bebouwd Gebied  
van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*

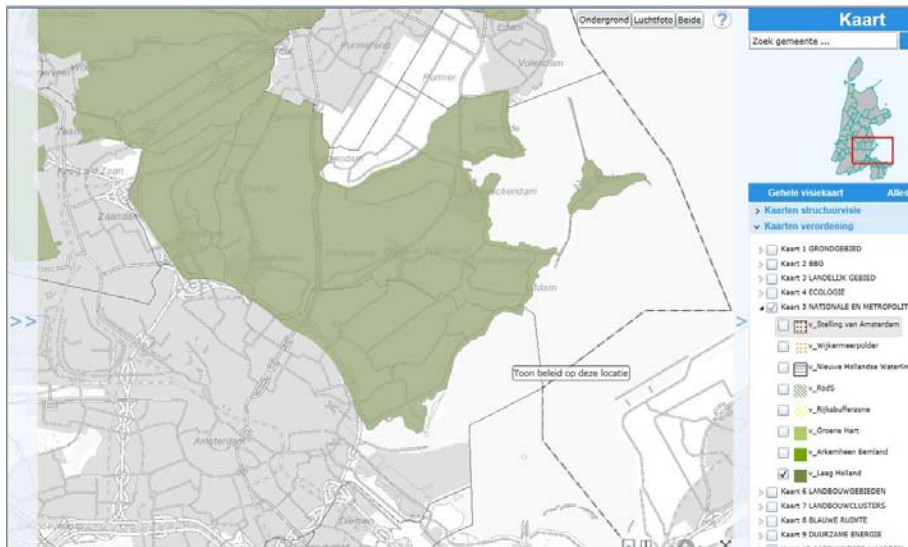


De woningbouwontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het provinciaal beleid voor het zuiden van de provincie.

### Nationaal Landschap Laag Holland

Voorts ligt het plangebied in het Nationaal Landschap Laag Holland. Het rijk heeft de provincies gevraagd hierop regie te voeren volgens het principe “behoud door ontwikkeling”. In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 staat dat de provincie regie voert over het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten van dit gebied.

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland zijn:



*Uitsnede verbeelding 5 Nationale en metropolitaan van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*

- Het behoud en de ontwikkeling van de openheid van het landschap;
- Het behoud van de rijkdom aan weide- en moerasvogels;
- Het behoud van het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- Het behoud van het veenpakket;
- Het behoud van de middeleeuwse strokenverkevelingen en de historische watergangen in het veenweide gebied;
- Het behoud van een groot aantal archeologische locaties;
- Het behoud en de ontwikkeling van karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Om deze kernkwaliteiten te kunnen behouden en ontwikkelen, voert de Provincie regie op de volgende doelen:

- Het behoud en de ontwikkeling van de landbouw als economische drager van het open landschap;
- Het verkrijgen van een robuust watersysteem met een goede waterkwaliteit;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van het gebied voor recreatie en toerisme;
- Een op de burger gerichte communicatie over het Nationaal Landschap.

Bij de ontwikkeling van het bouwplan wordt rekening gehouden met de doelstellingen voor het behoud van het nationaal landschap.

### Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels. Deze regels zijn bindend voor het ruimtelijke beleid van gemeenten.



Volgens de digitale verbeelding behorende bij deze verordening ligt het plangebied binnen het Bestaand Bebouwd Gebied van de Structuurvisie.

### Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Conform artikel 21 van de provinciale verordening dienen in het nieuwe bestemmingsplan voor deze ontwikkeling regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap zoals omschreven in de leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie richt zich op het behouden, versterken en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit van de te onderscheiden landschapstypen. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”.

De ruimtelijke kwaliteit is omschreven aan de hand van de kernkwaliteiten van het landschap. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte (tezamen ‘ondergrond’), historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid (tezamen ‘Landschaps-DNA’) en ‘Dorps-DNA’. Per landschapstype wordt een ruimtelijke beleidsprofiel uitgezet.

Broek in Waterland ligt in het veenpolderlandschap en wordt als wegdorp aangeduid in provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

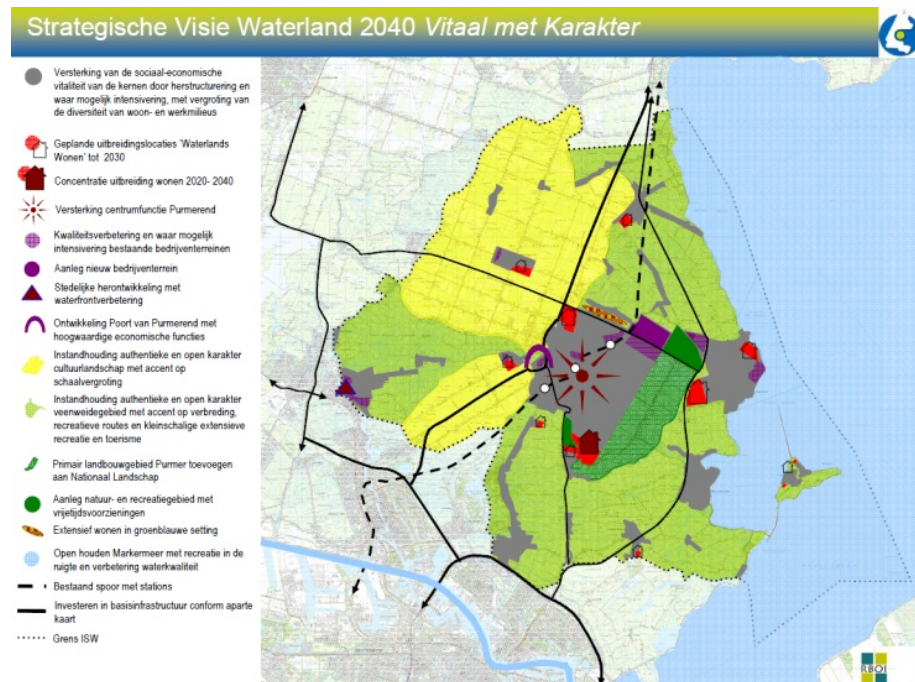
Karakteristiek voor een wegdorp in de veenpolders is:

- Lineaire bebouwing;
- Opstreckende verkaveling;
- Waterrijke omgeving;
- Langgerekt slotenpatroon;
- Doorzichten vanaf de weg naar open landschap.

Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de belangrijke zichtlijnen, watergangen, verkavelingen en het open landschap.

### Regiovisie Waterland 2040

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) is een samenwerkingsverband van zeven Waterlandse gemeenten: Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. Samen vormen deze gemeenten de regio Waterland.



Plankaart strategische visie Waterland 2040

De regio Waterland heeft in 2009 de Regiovisie Waterland 2040 opgesteld. Het motto van de Regiovisie is: Vitaal met Karakter. De Regiovisie Waterland 2040 vormt de basis voor de gemeentelijke plannen die gemaakt gaan worden. Tevens wordt hij gebruikt voor het inbrengen van de mening van de regio Waterland bij plannen van de Provincie Noord-Holland en die van de Stadsregio Amsterdam.

Volgens de visie dient de sociaal-economische vitaliteit van de kernen te worden bewaakt. Hieraan dient het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk bij te dragen, zonder het authentieke karakter van het landschap aan te tasten. Verder is er een plus nodig op het gebied van woningbouw ter bevordering/instandhouding van de vitaliteit van de kernen. Daarbij horen ook de locaties van Waterlands Wonen, die kwantitatief tot 2020 nog niet zijn ingevuld. Deze dienen na 2020 verder te worden ontwikkeld.

De woningbouw in het plangebied draagt bij aan de sociaal-economische vitaliteit van Broek in Waterland. De toekomstvisie van het ISW vormt geen belemmeringen ten aanzien van dit bouwplan.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### Woningbouwprogramma

Op 12 oktober 2006 heeft de gemeenteraad van Waterland het woningbouwprogramma 2006-2020 vastgesteld. Het programma geeft de verschillende woningbouwlocaties met een indicatie van het aantal woningen en het jaar van programmering weer. Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geëvalueerd. In 2011 is hieraan voldaan met de actualisering Woningbouwprogramma 2011-2020. Het woningbouwplan voor de Van Disweg is opgenomen in het woningbouwprogramma.

### Bestemmingsplan Broek in Waterland

De locatie heeft in het bestemmingsplan “Broek in Waterland” op dit

moment een agrarische bestemming. Op de plankaart is een wijzigingsbevoegdheid aangegeven voor Van Disweg (Noord). Wijziging is toegestaan in de bestemming “Woondoeleinden” ten behoeve van het oprichten van maximaal 13 woningen, waarvan 5 ten behoeve van de sociale woningbouw. De maximale goot en bebouwingshoogte bedraagt respectievelijk 7 en 9 meter. De woningen moeten zijn uitgevoerd met een



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Broek in Waterland.

zadeldak. De ontsluiting van deze toekomstige woonbuurt is vanaf de Drs. J. van Disweg. Tot slot wordt het parkeren conform het bestemmingsplan (artikel 5 lid 2) ingepast.

De nieuwe ontwikkeling van 16 woningen is in strijd met deze wijzigingsbevoegdheid.

Het college van de gemeente Waterland heeft op 31 augustus 2011 besloten het huidige plangebied als ontwikkelingslocatie te gebruiken en maximaal 16 woningen toe te staan.

Om de ontwikkeling van deze 16 woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

#### **Welstandsnota Waterland 2004 herziening 2009**

In de Welstandsnota Waterland van februari 2004, herzien in 2009 is het gebiedsgerichte welstandbeleid voor uitbreidingen in Broek in Waterland opgenomen. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van Broek in Waterland.

Het plangebied is gelegen in het gebied D2; Uitbreidingen Broek in Waterland. Voor dit plangebied geldt dat de nieuwbouw de kleinschalige structuur van de oorspronkelijke kern overneemt. Dat sommige woningtypen beschikken over elementen die in de oorspronkelijke karakteristieke woningbouw van Broek in Waterland voorkomen, zoals veel houtgebruik voor de gevelbekleding, de kleinschaligheid en zadeldak. Aan de randen van de wijk is meestal de relatie met het achterliggende open landschap gehandhaafd.

In het bestemmingsplan is het ruimtelijke beleid vastgelegd. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd.

Het welstandsniveau voor dit plangebied is regulier. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de basiskwaliteit van het

gebied. Voorkomen moet worden dat nieuwe toevoegingen afbreuk doen aan deze basiskwaliteit.

De planlocatie grenst aan het beschermd dorpsgezicht van Broek in Waterland. De uitbreiding kan naar onze mening niet geheel los worden gezien van het historische deel van Broek in Waterland. Bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt dan ook rekening



gehouden met de welstandscriteria voor het beschermd dorpsgezicht. In het beschermde dorpsgezicht zijn de onderstaande welstandscriteria van toepassing:

- kenmerkende houtbouw;
- overwegend één bouwlaag met kap;
- wisselende diepte voortuin;
- hoofdrichting van de bebouwing dient evenwijdig te zijn aan de zijdelingse perceelgrenzen;
- de nokrichting dient of haaks, of parallel aan de straat te zijn;



- aan- en bijgebouwen dienen zich in beginsel achter het hoofdgebouw te bevinden;
- aanbouwen zijn verbonden met de hoofdmassa en zijn een geheel met de hoofdmassa.

Het karakter van nieuwe gebouwen dient te passen bij de lokale uitstraling waarvan de kenmerken in bovenstaande opsomming zijn weergegeven. Qua kleurgebruik is “Broeker grijs”, een modetint die in het dorp in de negentiende eeuw opkwam, karakter bepalend. Nieuwe bebouwing zal hierbij dienen aan te sluiten.

Voor de relatie met de omgeving geldt dat::

- de verspringende rooilijn dient te worden doorgezet binnen een marge van 10 meter;
- Woningen uitsluitend in de eerste bebouwingslijn zijn toegestaan;
- het doorzicht naar het achterliggende landschap, waar dat aan de orde is, wordt gehandhaafd;
- de nokrichting of haaks op, of parallel aan de straat dient te zijn.

## 2.4 Conclusie beleidskader

Het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie Van Disweg. De ontwikkeling vindt binnen bestaand bebouwd gebied plaats. De thema's landschap en cultuurhistorie, (grens met) beschermd dorpsgezicht en de grens aan open landschap vormen een belangrijke grondslag en de uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen in Broek in Waterland.



## 3 OMGEVINGSASPECTEN

### 3.1 Cultuurhistorie en archeologie

In de Structuurvisie Noord-Holland is Waterland aangewezen als een van de gebieden welke waardevolle archeologische vindplaatsen bevatten. Het archeologisch beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de 'Archeologienota Waterland 2011'. In deze nota wordt verwoord hoe het behoud van archeologische waarden of het onderzoek daarnaar worden zeker gesteld.

Volgens de archeologienota ligt het plangebied in een gebied, waar archeologisch onderzoek is vereist bij plangebieden vanaf 500 m<sup>2</sup> en een bodemverstoring dieper dan 0,40 meter. Het plangebied voldoet aan deze vereisten en er zal dus een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

*(P.M. Resultaten archeologisch onderzoek)*

### 3.2 Wegverkeerslawaaï

De Drs. J. van Disweg is een zoneplichtige weg. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Van Disweg. Momenteel wordt deze weg gebruikt om het landelijk gebied te bereiken en niet voor doorgaand verkeer. Het maken van een geluidsberekening zal in de huidige situatie niet nodig zijn. Echter door het toevoegen van woningen zal de verkeersintensiteit toenemen. Deze kan eventueel geluidshinder veroorzaken op de woningbouwlocatie.

*(P.M. Resultaten onderzoek wegverkeerslawaaï)*

### 3.3 Milieuhinder

In de buurt van de planontwikkeling bevindt zich (aan de van Disweg 4-6) Waterland Recreatie. Dit bedrijf richt zich op de verhuur van kleine recreatieboten en wordt volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gezien als categorie 2-bedrijven. Een groepsaccommodatie valt onder milieucategorie 1. Voor dergelijke bedrijven advi-



seert de VNG afstanden ten opzichte van milieugevoelige functies van respectievelijk 30 en 10 meter. De planlocatie bevindt zich buiten de invloedssfeer van deze zonering.

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

### 3.4 Flora en fauna

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer vanaf het plangebied. Natura 2000 gebied maakt ook deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Gezien de aard van de ingreep en de afstand, is er geen negatief effect op dit gebied. Vanuit de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

*Flora en Faunawet*

Dit plan moet zo worden ingericht dat leefgebieden en populaties van

soorten worden ontzien. Als gevolg van de nieuwbouw worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Deze werkzaamheden hebben doorgaans een groot risico tot het verstoren van soorten. Het plangebied is momenteel agrarisch in gebruik. Het plangebied kan leefgebied zijn voor (beschermde) soorten. Met de nieuwe ontwikkeling kan compensatie van leefgebied noodzakelijk zijn. Ook kan soms ontheffing noodzakelijk zijn. De taluds van de sloten kunnen zo worden vormgegeven dat er bloemrijke slootkanten kunnen ontstaan. Vóór de toepassing van de wijziging dient nader onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en foeragerende Laatzvliegers (in mei-juni) en indien nodig het verkrijgen van een ontheffing artikel 75 van de Flora en Faunawet.

*(P.M. Resultaten Flora- en Faunaonderzoek)*

### 3.5 Water

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op het watersysteem in een peilgebied. Hiervoor is een watertoets verplicht. Het is van belang om in een vroeg stadium met het waterschap te overleggen over de precieze invulling van de watertoets. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het terrein is op dit moment niet verhard. Door de geplande bouwactiviteiten zal het verharde oppervlakte toenemen. Er is overleg met het waterschap nodig om te bepalen hoeveel wateroppervlakte hiervoor gecompenseerd moet worden in het plangebied/peilgebied.

*(P.M. watertoets)*

### 3.6 Bodem

De bestemming van de te ontwikkelen locatie zal worden veranderd van agrarisch naar wonen. Wonen is een hindergevoelige functie. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een verkennend bodemonderzoek plaats moeten vinden, zonodig vergezeld van saneringsmaatregelen.

*(P.M. resultaten bodemonderzoek)*

### 3.7 Gevaar

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Gevaar (externe veiligheid) vormt geen belemmering voor dit plan.

### 3.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld.

De wet- en regelgeving noemt “gevoelige bestemmingen”(zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die “in betekende mate” (IBM) en “niet in betekende mate”(NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten “niet in betekende mate” van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip “niet in betekende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide. Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen. Een van de categorieën is woningbouw tot 1500 woningen netto met 1 ontsluitingsweg. Voor deze categorie kan toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit achterwege blijven.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling van 16 woningen valt binnen de categorie “niet in betekende mate”. Een onderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

### **3.9 Conclusie omgevingsaspecten**

Nader onderzoek naar archeologie, wegverkeerslawaaï, bodem, flora en fauna is noodzakelijk. Overleg met het hoogheemraadschap is noodzakelijk vanwege de watertoets.

# 4 IDENTITEIT VAN DE PLEK

## 4.1 De locatie

Het karakter, de eigenheid en identiteit van de plek, dienen als inspiratiebron om kwalitatief goede en locatiespecifieke oplossingen te bedenken. Nieuwe plannen worden niet gemaakt op een lege kaart. Elk landschap waarin wordt gebouwd heeft zijn specifieke ontstaansgeschiedenis, waarin kenmerken uit de verschillende perioden, een samenspel van ondergrond, natuur en bebouwing, zich als lagen over elkaar heen voegen. Door nieuwe ontwikkelingen te funderen op aanwezige waardevolle en karakteristieke elementen, kunnen deze zorgvuldig in het landschap worden ingepast. Elke opgave begint daarom met een speurtocht naar de basis, de oorsprong. Op deze wijze wordt er een nieuwe laag aan het landschap toegevoegd, afhankelijk van de opgave soms ingrijpend, soms subtiel.



*Open landschap, noordarens planlocatie*



*Waterland Recreatie*



*Bestaande waterloop, grens plangebied*



*Bestaande bebouwing van Disweg*



*Achterkanten, Noordmeerweg*



## 4.2 Historische en landschappelijke ontwikkeling

### Verbinding tussen meren

Het grote ongerepte en drassige veengebied dat nu Waterland heet, werd vanaf de tiende eeuw ontgonnen in blokken met een opstreckende kavelrichting. De blokken waren relatief klein, met een onderling afwijkende kavelrichting. Door de afwatering van het gebied droogde het veen uit en klonk het in. Hierdoor daalde het land snel. In de twaalfde en dertiende eeuw werd het gebied geteisterd door enorme overstromingen. Tal van meren en geulen zijn in die tijd ontstaan. Om verdere overstromingen te voorkomen, legden de boeren dijken aan. Het land was echter te drassig geworden voor akkerbouw. Er ontstond een overschakeling op veeteelt, waardoor het karakteristieke weidegebied van Waterland kon ontstaan. Bewoners gingen zich langzamerhand meer toeleggen op handel en scheepvaart, het belang van de landbouw nam af. Het dorp Broek in Waterland werd aan een waterloop gevestigd dat het Belmermeer, het Broekmeer en het Noordmeer verbond. De bebouwing was als lint met name langs de oostelijke oever van deze waterloop gevestigd.

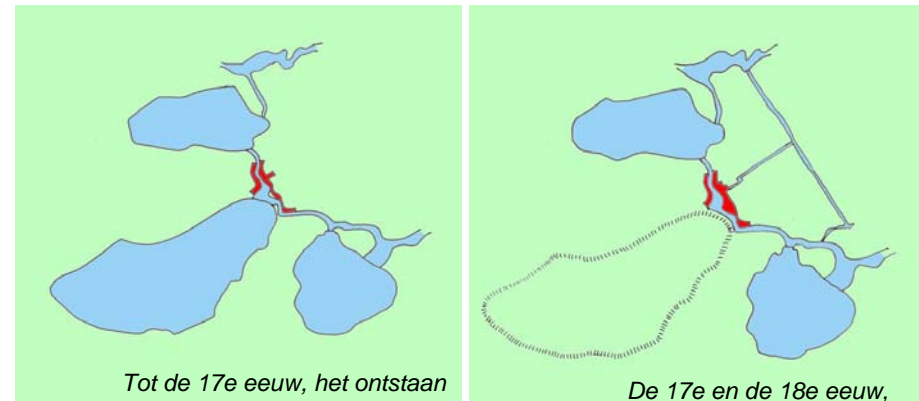
*Herkenbaar voor identiteit van Broek:*

- lintbebouwing langs het water.

### Rond het Havenrak

In de zeventiende eeuw ontstond door het droogmalen van de Broekmeer een kleine restruimte, het Havenrak. De bebouwing concentreerde zich rond dit water. Het relatief lichte hout leende zich prima als bouw materiaal op de drassige en slappe bodem. Op enkele plaatsen ontstonden achter de woonhuizen karakteristiek 'vierkanten', die mogelijk als stal voor vee en opslagplaats voor hooi dienden.

*Herkenbaar voor identiteit van Broek:*



- Open karakter, beperkte scheiding tussen privé en openbaar, karakteristieke transparante hekwerken;
- Veel groen in voortuinen en openbaar gebied: groen karakter;
- Sloten tussen de bebouwing.

### Trambaan en verdichting

Het karakteristieke historische dorpsgezicht is het welvarende deel van Broek in Waterland. De achttiende eeuw was de glorie tijd van Broek in Waterland. Door beleggingen en rente verworven door handel- en scheepvaart, groeide de rijkdom gestaag. Huizen werden verrijkt met pronkgevels. De huizen waren geschilderd in allerlei kleuren. Pas later in de twintigste eeuw kreeg de tint grijs bij de houten huizen de overhand, een op natuursteen gelijkende kleur.

Ruimtelijk kenmerkt het dorp zich nog steeds als lintbebouwing met een aantal zijstraten. De trambaan, uit de late negentiende eeuw, zorgt voor verdichting rond dit gedeelte van het dorp. Ook de Zesstedenvaart uit 1661, een kanaal dat Broek verbond met Amsterdam en vijf andere Noord-

Hollandse steden droeg bij aan deze verdichting.

*Herkenbaar voor identiteit van Broek:*

- Historisch tracé van trambaan en trekvaart;
- Traditionele bouwstijl, natuurlijk materiaalgebruik, kleurgebruik.

## Doorsnijding van het dorp

Met het verdwijnen van de trambaan en de komst van de provinciale weg in 1938 werd het dorp in twee stukken gedeeld.

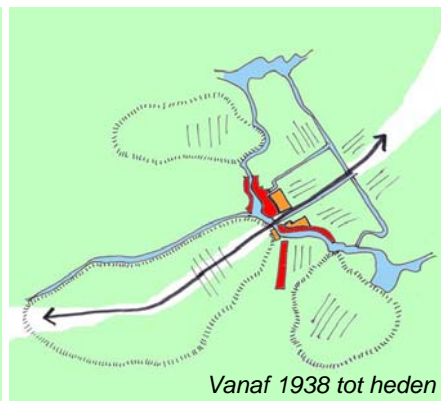
Vooraf in de jaren zeventig werd Broek in Waterland uitgebreid met diverse nieuwbouwwijken. In opzet wijken deze sterk af van de historische Bebouwing en hebben weinig relatie met de oorspronkelijke lintbebouwing.

*Herkenbaar voor identiteit van Broek:*

- trekvaart als beeldbepalende lijn door het dorp;
- nu onduidelijke ruimtelijke relaties tussen beide delen van het dorp, met verstopte oversteken en ongedefinieerde restruimtes;
- uitbreidingsbuurten zijn door architectuur, materiaal en kleurgebruik samenhangend, maar zeer afwijkend van de identiteit van het historische Broek in Waterland. Vanuit het landschap is de bebouwingsrand 'groen'.



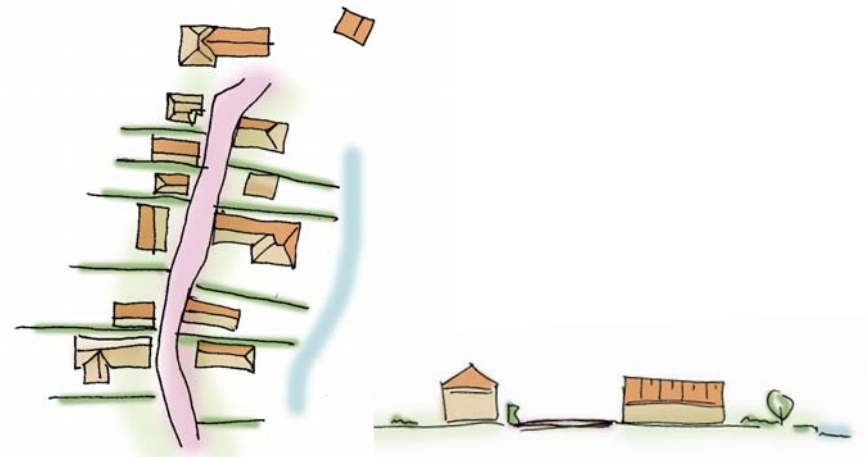
De 19e en begin van de 20e eeuw



Vanaf 1938 tot heden

## 4.3 Karakteristieke bebouwingsstructuur

In Broek in Waterland zijn verschillende bebouwingskarakteristieken aanwezig;



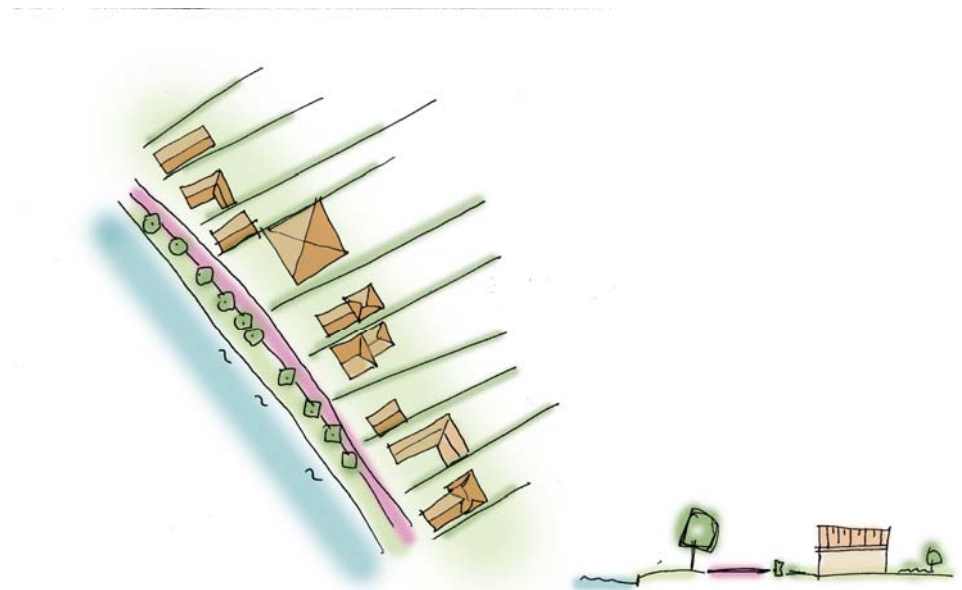
### Symmetrisch lint

Een karakteristieke straat in het beschermde dorpsgezicht van Broek in Waterland is Roomeinde. Deze straat is opgebouwd uit een symmetrische lintbebouwing. De woningen bestaan voornamelijk uit 1 bouwlaag met kap. De voorkanten van de woningen zijn naar de weg gekeerd. De woningen staan haaks of evenwijdig aan de weg waarbij de rooilijn verspringt. Erfafscheidingen worden vooral door hagen gevormd. Achter de woningen zijn de privé tuinen gelegen al dan niet aan de achterzijde begrensd door een watersloot.



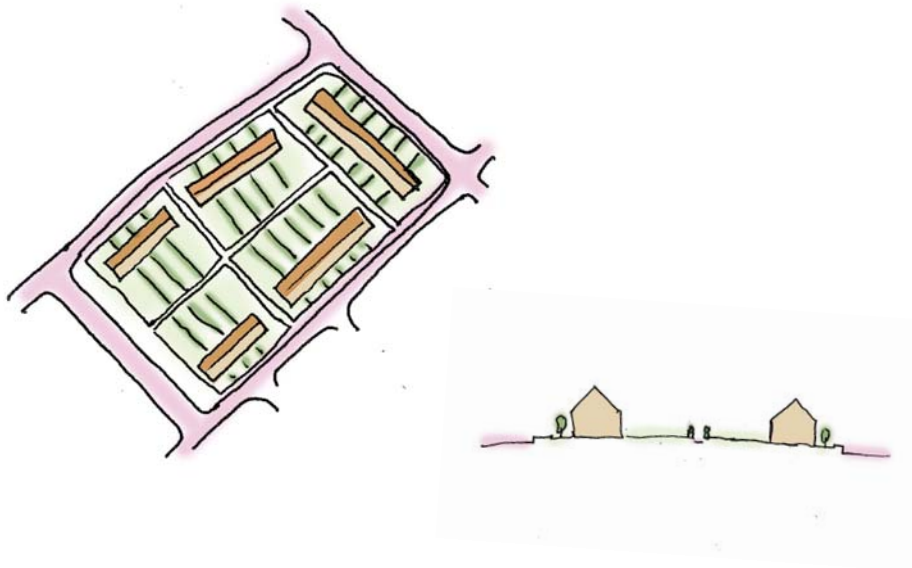
### Erf

Enkele erven die aanwezig zijn in Broek in Waterland bestaan uit een ensemble van gebouwen, geënceneerd rond een centrale ontsluiting. Er is een hoofdvolume aanwezig meestal bestaande uit een stolpboerderij.



### Enkel lint

't Havenrak alsook Leeteinde hebben een andere kenmerkende structuur voor Broek in Waterland. Deze straten zijn opgebouwd uit een straat gelegen langs een openbaar toegankelijke groenstrook langs het water. Tussen de weg en het water komt een bomenrij voor. De woningen zijn overwegend haaks op de weg georiënteerd. De kavels worden aan de voorzijde met een heg of hek van de weg gescheiden. Aan de achterzijde van de woningen liggen de private achtertuinen.

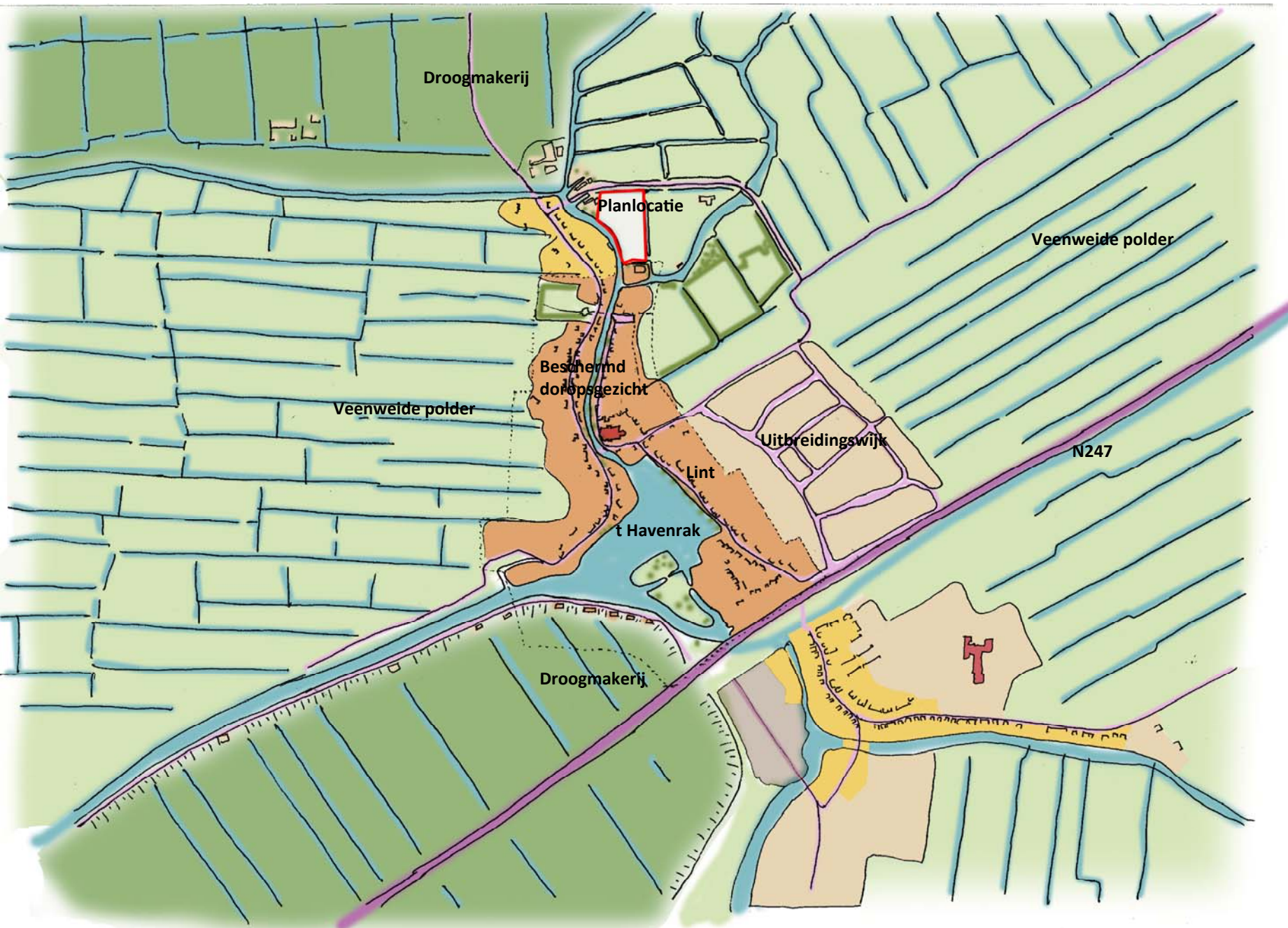


### **Uitbreidingswijk**

Buitenweren en Moerland zijn straten in de uitbreidingswijk van Broek welke tot stand zijn gekomen in de suburbanisatieperiode. De woningen zijn geschakeld in een rij waarbij vier tot zes woningen aan elkaar zijn gekoppeld.



#### 4.4 Schatkaart



#### Legenda

- water
- veenweidelandschap
- droogmakerijlandschap
- bebouwing
- kern bebouwing
- kern bebouwing beschermd dorpsgezicht
- primaire infrastructuur
- secundaire infrastructuur
- planlocatie

# 5

## MOGELIJKE ONTWIKKELINGSRICHTINGEN

### 5.1 Bouwstenen

#### Mogelijke ontwikkelingsrichtingen

Maximaal 13 woningen volgens wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Broek in Waterland". Het college van de gemeente Waterland heeft op 31 augustus 2011 besloten het huidige plangebied als ontwikkelingslocatie te gebruiken en maximaal 16 woningen toe te staan.

Zicht op de openheid van het landschap is een van de kwaliteiten van de planlocatie. Van belang voor de ruimtelijke invulling van deze plek is de mogelijke (toekomstige) ontwikkeling van 'Van Disweg oost'. Een samenhangende afronding van het dorp is hierbij uitgangspunt. De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden vanaf de Drs. J. van Disweg.

Binnen het beschermde dorpsgezicht van Broek in Waterland zijn verschillende verkavelingstypologieën te onderscheiden:

- erfbebouwing (boerenerf);
- dubbele lintbebouwing, voorkanten aan beide zijden;
- enkele lintbebouwing met groenstrook langs openbaar water.



Planlocatie



## 5.2 Verkavelingsstudies

Vanuit de verschillende bouwstenen is een aantal modellen te destilleren welke een ruimtelijke relatie vormen met het karakteristieke lintdorp Broek in Waterland.

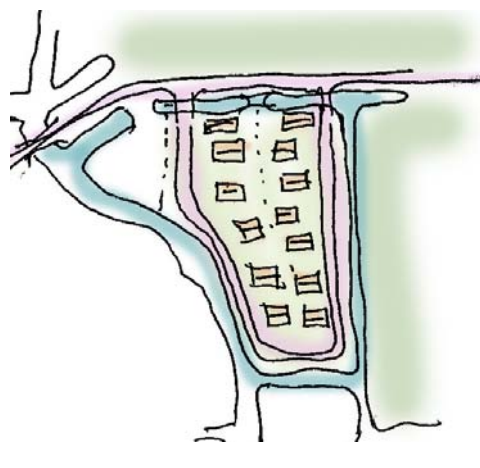
Er is een ruimtelijke studie verricht naar de volgende modellen:

- Erfbebouwing
- Lintbebouwing (in een lus)
- Symmetrische lintbebouwing
- Enkel (openbaar) lint

'Lintbebouwing (in een lus)' en 'enkel (openbaar) lint' bieden ruimtelijk te weinig oppervlakte voor het gewenste woningaantal en zullen in de navolgende paragraaf niet verder worden uitgewerkt. De overige onderstaande modellen zijn verder uitgewerkt waarbij de bebouwingsstructuur als inspiratiebron is gebruikt voor de verkaveling van de nieuwbouw.



*Erfbebouwing*



*Lintbebouwing (in een lus)*



*Symmetrische lintbebouwing*



*Enkel (openbaar) lint*

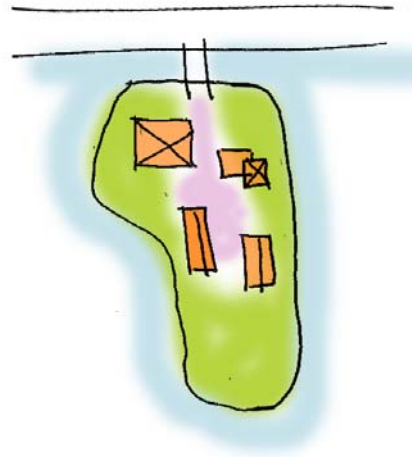
## 5.3 Modellen

### Het erf

Erfbebouwing met een duidelijk hoofdvolume. Overige bebouwing ondergeschikt en geordend rond een erf met informeel parkeren op dit erf. De woningen beschikken over privé kavels van verschillende grootte. De sociale woningen kunnen in één bouwvolume worden geclusterd. Om het aantal bouwvolumes te beperken is hier gewerkt met het programma van 13 woningen uit de wijzigingsbevoegdheid.

Programma:  
8 bouwvolumes  
13 woningen waarvan 5 sociaal

7 openbare parkeerplaatsen  
16 parkeerplaatsen op eigen erf







## Korte dwarssteek

Lintbebouwing met gevarieerde woningtypes. Een verspringende rooilijn met kapvormen welke haaks of parallel aan het lint worden gesitueerd. Een parkeercoffer ten behoeve van de sociale woningen zorgt voor een mogelijkheid voor doorlusing van het lint in de toekomst. De woningen beschikken over privé kavels met verschillende oppervlakten, grenzend aan het water. Ten behoeve van de variatie in woningtypes is hier met een woningprogramma van 16 woningen gewerkt.

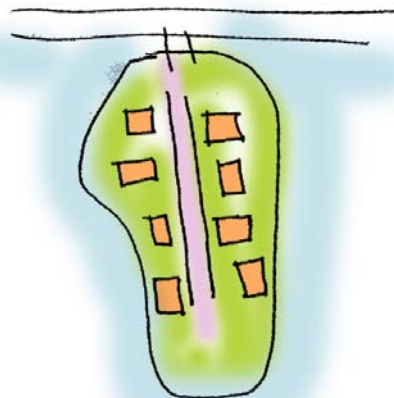
Programma:

12 bouwvolumes

16 woningen waarvan 5 sociaal

7 openbare parkeerplaatsen

22 parkeerplaatsen op eigen erf





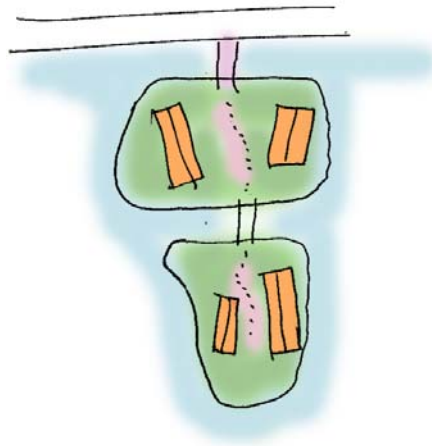


## Schuren

Nieuw schurenensemble geënt op het DNA van “Broek” vanuit het boerenerf. Het model ‘Het erf’ wordt verder uitgewerkt, hierbij wordt de openheid van het landschap geoptimaliseerd en zichtlijnen en uitzicht gewaarborgd. Schuren met hierin meerdere woningen. ‘Speels’ gepositioneerd op twee eilanden hebben de woningen een beperkte privé buitenruimte. De overige buitenruimte wordt collectief gebruikt en beheerd, waarbij ook het parkeren in het collectieve domein een plaats krijgt. 16 woningen van verschillende grootte kunnen in de vier voorgestelde volumes een plaats krijgen.

Programma:  
4 bouwvolumes  
16 woningen waarvan 5 sociaal

23 openbare parkeerplaatsen

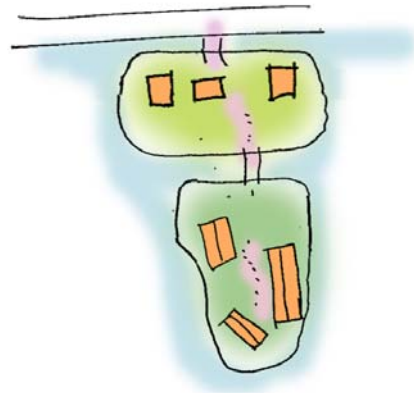






## Lint & schuren

Langs de Van Disweg wordt de lintstructuur, kenmerkend voor Broek in Waterland, doorgezet. Dit vormt de 'afhechting van het dorp'. Achter het lint, gescheiden door nieuw water (lintsloot) kan een ensemble met collectieve woongebouwen een plaats krijgen. De lintwoningen worden met bruggen ontsloten vanaf de Van Disweg; centraal loopt een ontsluiting voor het achtergelegen collectieve schurenensemble. De situering van deze bouwvolumes zorgt voor meer transparantie, bovendien onttrekt het zich van de verschijningsvorm van een nieuwbouwwijk.



Programma:

3 lint-bouwvolumes;

3 schuurvolumes

13 woningen waarvan 5 sociaal (16 woningen mogelijk)

15 openbare parkeerplaatsen

8 parkeerplaatsen op eigen erf

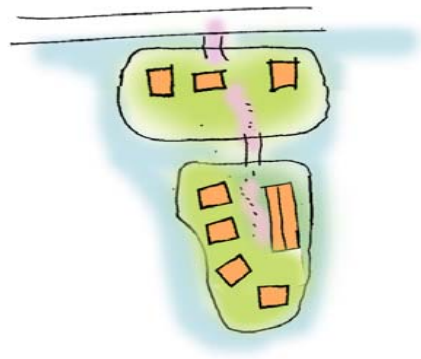






## 5.4 Eerste voorkeursmodel – Lint & eiland

De voorkeur gaat uit naar een combinatie van de modellen. Dit model voegt zich in de natuurlijke groei van het dorp. Langs de Van Disweg wordt de lintstructuur, kenmerkend voor 'Broek' doorgezet. Dit vormt de 'afhechting' van het dorp. Achter het lint, gescheiden door nieuw water (lintsloot) worden de overige woningen gesitueerd op een eiland. De sociale woningen worden geclusterd in één bouwvolume (een woonschuur) in een collectieve groene omgeving. Hierdoor blijft de openheid gewaarborgd en kunnen bepaalde (door)zichten worden behouden. De lintwoningen worden op privé kavels gesitueerd.



Programma:

3 lint-bouwvolumes aan de van Disweg (4 woningen);  
1 schuurvolume ( 5 woningen sociaal)  
7 woningen

11 parkeerplaatsen in openbaar gebied  
22 parkeerplaatsen op eigen erf







## 5.5 Definitief voorkeursmodel – Lint & eiland

Als resultante van het overleg tussen omgeving (omwonende) en marktpartijen is tot het definitieve voorkeursmodel gekomen. Ten behoeve van 'lucht' in het plan is de dwarssloot een aantal meter richting het noorden verschoven ook is er één woning komen te vervallen. Op het eiland neemt de druk op het grondvlak af er ontstaat meer ruimte rondom de bebouwing. Behouden blijft de lintstructuur langs de Van Disweg, kenmerkend voor 'Broek'. Achter het lint, gescheiden door nieuw water (lintsloot) worden de overige woningen gesitueerd. De sociale woningen worden geclusterd in één bouwvolume (een woonschuur) in een collectieve groene omgeving. Hierdoor blijft de openheid gewaarborgd en kunnen bepaalde (door)zichten worden behouden.

Programma:

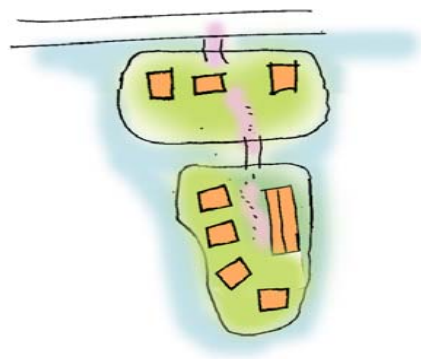
3 lint-bouwvolumes aan de van Disweg (4 woningen);

1 schuurvolume ( 5 woningen sociaal)

6 woningen

11 parkeerplaatsen in openbaar gebied

22 parkeerplaatsen op eigen erf







# RENV001

KAVELGRENZEN

BOVENKRUIN TUIN

TALUD

SLOOT

PRIVE KAVELS

COLLECTIEF TERREIN

BEBOUWING

STEIGER

ONDERZOEKEN BESTEMMING TUIN

GARAGE

PARKEERPLAATS PRIVE

PARKEERPLAATS OPENBAAR

BEUKEN HAAG

KNOTWILG

SOLITAIRE BOOM

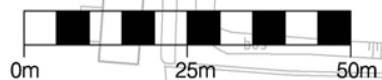
DIJ.V. TREURWILG

KEERSCHOT

PLAATBRUG

VAARDUIKER

DUIKERDAM



# 6 RANDVOORWAARDEN

## 6.1 Stedenbouwkundig richtbeeld

Broek in Waterland heeft een lange traditie van lintbebouwing. Een groot deel van het historische dorp is mede door de stedenbouwkundige waarde als beschermd dorpsgezicht aangewezen. De nieuwe ontwikkeling zal door middel van lintbebouwing voortborduren op de karakteristieke en ruimtelijke waarde van de bebouwingstypologie van 'Broek'. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit twee deelgebieden: de lintbebouwing langs de Drs. J. van Disweg en de eilandbebouwing.



Impressie ruimtelijk beeld bouwmassa



Opzet: lintbebouwing langs Drs. J. van Disweg



## 6.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Programma:

Het programma vanuit het bestemmingsplan gaat uit van 13 woningen waarvan 5 sociaal. Het aantal woningen is verhoogd naar 16, om meer differentiatie in het woningtype te kunnen creëren. Omdat bleek dat door dit aantal woningen de (door)zichten in het gedrang kwamen is het aantal woningen gewijzigd naar 15. Dit aantal is ruimtelijk ingepast in het definitieve stedenbouwkundig richtbeeld. Om aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristiek van Broek in Waterland is een overwegende goot en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter gewenst.

Per onderwerp worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld.

### 6.2.1 Bebouwing

Randvoorwaarden bebouwing:

- langs Drs. J. Van Disweg een lintstructuur;
- bebouwing van individuele panden;
- verspringende rooilijn (1-4m);

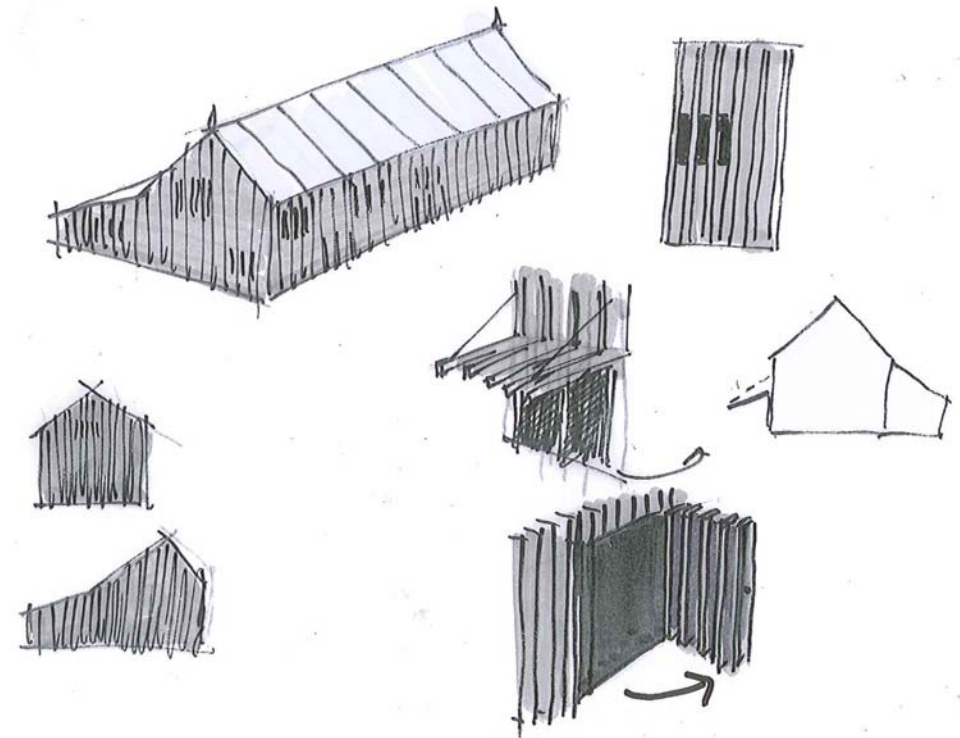
- variatie in kapvormen, grotendeels zadeldaken;
- kaprichting haaks of parallel aan de weg;
- maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 3,5 en 9 meter (uitzondering voor type hooihuis, 7 en 10,8 meter);
- dakhelling karakteristiek voor Broek in Waterland (45-60°);
- maximale inhoud 600m<sup>3</sup> (met 15% af wijking)
- privé kavels;
- de kavels worden aan de achterzijde door water begrensd;
- tussen de kavels zorgen hagen voor groene erf-afscheidings (voorkeur beukenhagen);
- voorkomen van dichtslibben van doorzichten; koppelen van garages aan woningen t.p.v. kritische doorzichten (bv. t.p.v. de woonark 6a);
- houten schuttingen niet gewenst;
- nieuw te graven sloot 5 meter breed.



### 6.2.2 Bijzondere bebouwing: schuurwoningen

Randvoorwaarden bijzondere bebouwing:

- sociale schuur woningen worden geclusterd in één bouwvolume, individuele woningen zijn hierin niet af te lezen;
- Maximale goot- en nokhoogte volgens wijzigingsbevoegdheid, respectievelijk 7 en 9 meter;
- privé buitenruimte van de sociale woningen is beperkt, buitenruimte rond bouwvolume is semi-openbaar/collectief;
- het collectieve sociale bouwvolume wordt sober gedetailleerd, het gebruikte gevelmateriaal is voornamelijk hout;
- erfafscheidingen worden meeontworpen;
- parkeren vindt plaats in openbaar gebied in een parkeerkoffer\*.



\* langs de rijbaan gelegen verharding die bestemd is voor stilstaande of geparkeerde voertuigen.

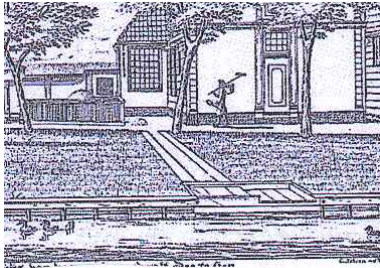




### 6.2.3 Walbeschoeiing

Aan de achterzijde van de vrije kavels zal een houten beschoeiing worden geplaatst, gebaseerd op de karakteristieke oeverbeschoeiing in Broek in Waterland.

- maximaal 30 cm boven waterpeil;
- deksloof 20 cm breed;
- vlonders mogelijk;
- incidenteel insteek 'haventjes' mogelijk;
- nieuwe sloten 6 meter breed.

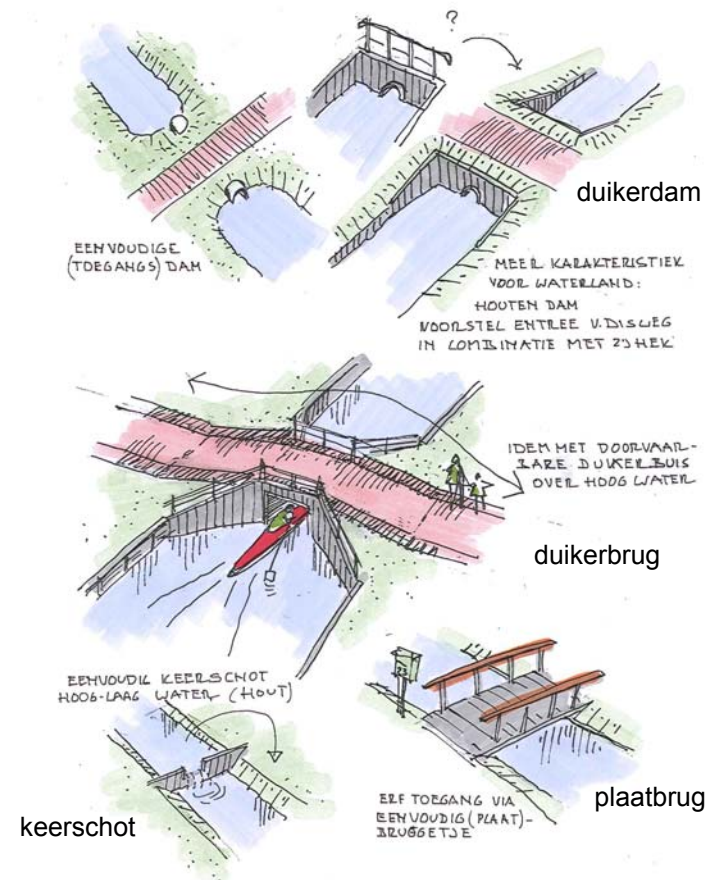


## 6.2.4 Bruggen/dammen

De bruggen en dammen zullen op Waterlandse wijze in hout worden gematerialiseerd.

Randvoorwaarden:

- karakteristieke houten duikerdam bij entree van Disweg;
- duikerbrug over tussensloot, doorvaarbaar (minimaal 1 meter doorvaarhoogte);
- erf toegang via eenvoudig (plaat)bruggetje;
- eenvoudig houten keerschot hoog-laag water;
- materiaal: duurzaam hout.

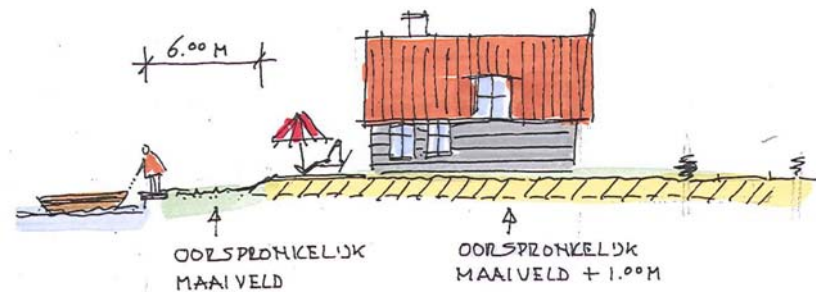




## 6.2.5 Groen

Op een aantal plaatsen wordt opgaande beplanting ingezet ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

- langs het water rondom de woonschuur knotwilgen toepassen;
- op strategische plaatsen treurwilgen plaatsen;
- grasroosters toepassen ten behoeve van langsparkeren;
- groene hagen langs de ontsluitingsroute;
- langs de achterzijde van de privé kavels blijft 6 meter op oorspronkelijke maaiveld hoogte (partiële ophoging)



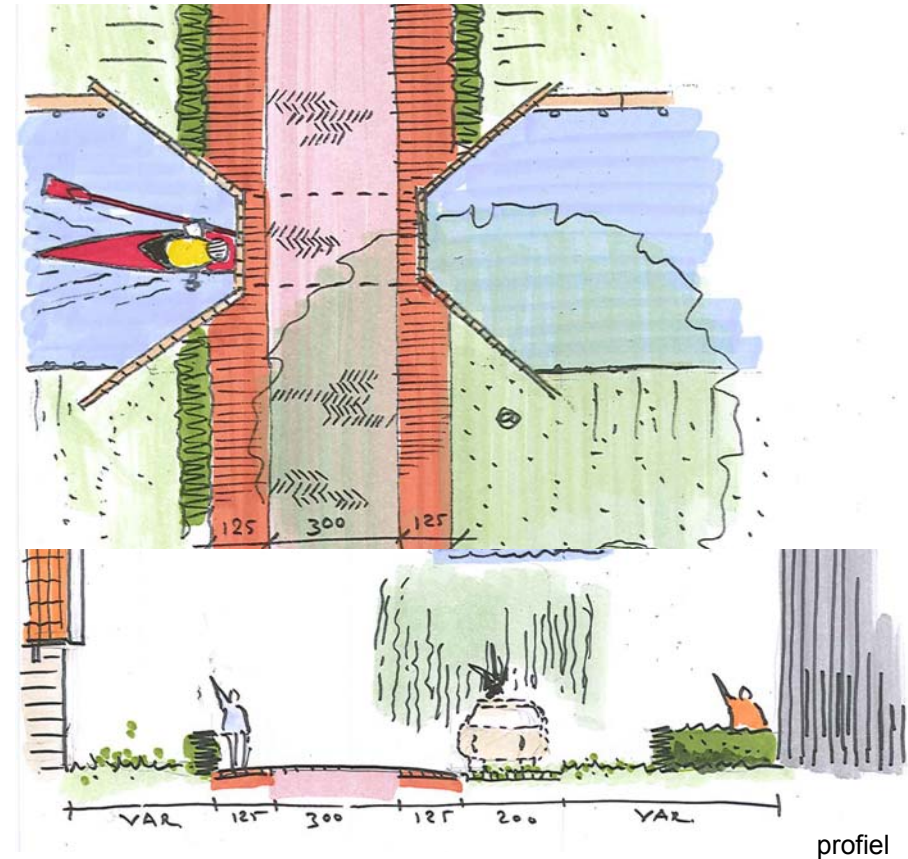
### 6.2.6 Rijbaan/Parkeren

Randvoorwaarden:

- wegprofiel doorgangsbreedte 5,5 meter (rijloper 3 meter, rabatten 1,25 meter);
- materiaal gebakken klinker rood/bruin (keperverband);
- rabatstrook in halfsteensverband.

Voor parkeren rekening houden met volgende normen:

- “Dure woning” ( boven € 400.000,=) gemiddeld 1,75 parkeerplaatsen per woning;
- “Midden woning” ( € 200.000 - € 400.000) gemiddeld 1,55 parkeerplaatsen per woning;
- “Goedkope woning” ( tot € 200.000,=) gemiddeld 1,4 parkeerplaatsen per woning;
- bij parkeren op eigen erf dienen deze parkeervakken voor 0,8 stuks te worden meegenomen in de berekening;
- langspaarkeervakken met groenroosters;
- parkeerkoffer met beukenhagen ‘inpakken’.





### 6.3 Illustratieve schets





18 april 2013

- definitieve versie, door de raad vastgesteld op 5 september 2013 -

**HZA *stedebouw & landschap***

Schuijteskade 14  
1621DE Hoorn

telefoon: 0229-216757  
e-mail: [info@hzabv.nl](mailto:info@hzabv.nl)  
web: [www.hzabv.nl](http://www.hzabv.nl)