



# **‘DE VRIENDSCHAP’**

*Stedenbouwkundig Programma van Eisen  
Ontwikkeling zorghotel Kloosterdijk Monnickendam*



**In opdracht van:**

**Fam. D.J. van Geemen**

Oosterweg M 21  
1482 AJ Purmer

*Concept, versie 11 mei 2012*

**HZA stedenbouw & landschap**

Schuijteskade 14  
1621 DE HOORN  
telefoon: 0229-216757  
e-mail: [info@hzabv.nl](mailto:info@hzabv.nl)  
web: [www.hzabv.nl](http://www.hzabv.nl)

# INHOUDSOPGAVE

## 1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging van het plangebied
- 1.3 Beschrijving huidige situatie
- 1.4 Opgave, beoogde ontwikkeling

## 2. Beleidskader

- 2.1 Beleid hogere overheden
- 2.2 Gemeentelijk beleid
- 2.3 Conclusies beleidskader

## 3. Randvoorwaarden milieu

- 3.1 Ecologie
- 3.2 Archeologie en cultuurhistorie
- 3.3 Water
- 3.4 Milieuzonering / agrarische bedrijven
- 3.5 Bodem
- 3.6 Geluid
- 3.7 Verkeersveiligheid
- 3.8 Luchtkwaliteit
- 3.9 Externe veiligheid
- 3.10 Kabels en leidingen
- 3.11 Conclusies milieukader

## 4. Ruimtelijk en landschappelijk kader

- 4.1 Historische en landschappelijke context
- 4.2 Karakteristieke bebouwingsvormen
- 4.3 De ontwikkelingslocatie Kloosterdijk 2
- 4.4 Conclusies ruimtelijk kader

## 5. Ontwikkelingsmogelijkheden

- 5.1 Zorghotel Kloosterdijk
- 5.2 Modellenstudie
- 5.3 Afweging en ruimtelijk voorkeursmodel

## 6. Spelregels herontwikkeling Kloosterdijk 2

- 6.1 Rol gemeente
- 6.2 Toegestaan gebruik c.q. doeleinden
- 6.3 Context - ligging in de omgeving
- 6.4 Beeldkwaliteit bebouwing
- 6.5 Beeldkwaliteit openbare ruimte





*Luchtfoto Purmer Ee*

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Eeuwenlang hebben de molens aan de binnenzijde van de Kloosterdijk bij Monnickendam een vitale rol gespeeld in het de drooglegging van het land, buitendijks vervulde de houtzaagmolen De Vriendschap een bepalende rol in de bloeiende houtzaagindustrie in dit gebied. Samen met de kerktorens vormen molens nog steeds belangrijke bakens in het landschap. Helaas zijn de drie molens rond deze locatie verdwenen.

Houtzaagmolen De Vriendschap werd vermoedelijk in 1629 aan de Purmer Ee gebouwd. De karakteristieke houtzaagmolen bleef tot 1961 als laatste zeskantige bovenkruier in Nederland in bedrijf. In de nacht van 8 mei 1961 brandde de molen tot de grond toe af. De houtzagerij is herbouwd, maar zonder molen. Houtzagerij Dekker & Zonen heeft in 2004 haar deuren aan de Kloosterdijk 2 gesloten. De lange lage houten houtloodsen langs het water zijn nog steeds karakteristiek voor deze plek.

Sinds 2000 zijn er plannen om de molen te herbouwen, in combinatie met de ontwikkeling van een recreatief en toeristisch attractiepunt. Voor deze ontwikkeling is in 2007 een modelstudie uitgevoerd, die ook aan de raad is gepresenteerd. Op basis van deze studie heeft het college vooralsnog de voorkeur uitgesproken voor het model dat het beste aansluit bij de oorspronkelijke inrichting van de eilanden ten tijde van de teloorgang van de molen. In 2011 heeft het college van B&W aangegeven dat een alternatieve invulling van de locatie mogelijk is. Hiervoor moeten nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgesteld.

In het voorjaar van 2011 is er bij de gemeente een verzoek om vooroverleg over de bouw van een zorghotel, woongroep en een woning ingediend op deze locatie. Het initiatiefplan is in de informatieve raad van november 2011 enthousiast ontvangen. Het college heeft het verzoek om vooroverleg daarom verder in behandeling genomen.

Het betreft een nieuw initiatief en een andere ruimtevraag. Een zorghotel is een particuliere accommodatie voor overwegend tijdelijk verblijf met zorg: een hotel dat zich richt op mensen met een zorgbehoefte. De initiatiefnemers (Zeddevier BV en D. van Geemen en Zn. BV) achten de locatie kansrijk vanwege de landelijke omgeving, de goede bereikbaarheid en de nabijheid van de historische binnenstad van Monnickendam.

Om inzichtelijk te maken of de ontwikkeling van een zorghotel op deze locatie ruimtelijk verantwoord is, heeft HzA *stedebouw en landschap* een stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing gemaakt. Het programma van eisen vormt een advies over de relatie tot plannen in de omgeving, milieukaders waaraan voldaan moet worden, de verantwoorde landschappelijke inpassing en aansluiting op de locale bebouwingkarakteristiek, de mogelijke situering van bebouwing op de kavel en welke inspanning van de initiatiefnemers wordt verwacht bij de ontwikkeling van de locatie.

**Op basis van dit advies zal de gemeente een definitief standpunt innemen over het verzoek om vooroverleg. Het programma van eisen vormt tevens het ruimtelijke kwaliteitskader voor overleg met de provincie over de bestemmingswijziging van deze locatie.**



*Overzicht eigendomssituatie buitendijks gebied voormalige houtzaagmolen de Vriendschap.*

*Planlocatie: 1, 2, 4, 5, 6 (Van Geemen), 3 (particulier) en 7 (eigendom Hoogheemraadschap, gebruiksrecht bij Van Geemen)*

## 1.2 Ligging van de locatie

De ontwikkelingslocatie Kloosterdijk 2 ligt buitendijks, ten noorden van de Kloosterdijk, aan de Purmer Ee. De Purmer Ee is een oude waterverbinding tussen de polder de Purmer en de voormalige Zuiderzee. De locatie ligt ten westen van de N247, in het buitengebied van Monnickendam. Ten oosten van de N247 ligt de stadsrand van Monnickendam.

## 1.3 Beschrijving huidige situatie

De locatie ligt als een eiland in de Purmer Ee, aan de Kloosterdijk. De Kloosterdijk is het deel van de dijk rond de polder Monnickenbroek dat Monnickendam met de Purmer verbindt. De ligging aan de Purmer Ee met rietoevers geeft het gebied een idyllische, natuurlijke uitstraling. De opslag van de houtstammen en de verharding van het terrein geven een nogal rommelige indruk. (zie foto's p.8 en p.9)



De N247 scheidt de locatie van de stad Monnickendam. Er is geen ruimtelijke relatie. De incidentele buitendijkse bebouwing aan de zuidzijde van de Purmer Ee bestaat overwegend uit woonhuizen, de binnendijkse bebouwing uit (stolp)boerderijen met (voormalige) agrarische bedrijven.

Over de Purmer Ee, komend vanuit het noorden, is het gebied vanaf de N247 goed zichtbaar. De locatie bestaat uit een bebouwingscluster van individuele, karakteristieke houtdroogschuren en een open, verharde, vlakte waar van oudsher het hout (de boomstammen) werd gewaterd, en een (dienst)woning. Vanaf het noorden is de locatie als baken opgenomen in het silhouet van Monnickendam (hoewel de feitelijke molen als hoogteaccent verdwenen is).

Vanuit het zuiden ligt de locatie los van het historisch stadsgezicht, aan de dijk, in het landelijk gebied, herkenbaar aan de karakteristieke bebouwing. Op het terrein is één bedrijfswoning aanwezig. De planlocatie is via twee opritten bereikbaar vanaf de Kloosterdijk, die direct aansluit op de N247.

Het terrein van de voormalige houtzagerij is in eigendom van D. van Geemen en Zn. Bv.. Een centraal deel van het terrein is in eigendom van het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier (zie luchtfoto p.6). Hierop rust een gebruiksrecht. De bedrijfswoning (Kloosterdijk 2) zal blijven staan. De burgerwoning Kloosterdijk 3 (het westelijkste deel van het eiland) valt buiten de planlocatie.

## 1.4 Opgave, beoogde ontwikkeling

### Principeverzoek

Het principeverzoek betreft de realisatie van een zorghotel, een woongroep voor dementerende ouderen (indicatief oppervlak totaal ca. 3.225 m2 kamers inclusief gemeenschappelijke ruimtes) en de realisatie van een burgerwoning met bijgebouwen.

### Criteria voor de afweging

- Is de bouw van een nieuwe woning en/of een zorghotel op deze locatie mogelijk?
- Welke volumes zijn op deze locatie toelaatbaar?
- Kan de bebouwing landschappelijk worden ingepast?
- Wat is de relatie van deze ontwikkeling met de omgeving?
- Op welke wijze en in welke omvang kan nieuwe ontwikkeling de aanwezige kwaliteit van het gebied versterken en zo nodig compenseren?

## 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2, 3 en 4 beschrijven achtereenvolgens de [kaders](#) die er vanuit het beleid, milieu en landschap en cultuurhistorie aan de ontwikkeling van de locatie worden gesteld.

Hoofdstuk 5 weegt verantwoorde [ontwikkelingsmodellen](#) tegen elkaar af, resulterend in een voorkeursmodel.

In hoofdstuk 6 tenslotte worden de [inspanningseisen](#) voor de herontwikkeling van de locatie vertaald naar spelregels voor context, toegestaan gebruik, bebouwing en openbare ruimte.



*Locatie doet mee in silhouet stad*



*Binnendijkse en buitendijkse bebouwing*



*Stolpboerderijen aan structuurdrager dijk*



*Hoge elementen buitengebied herkenbaar*



*Monnickendam: stenige kades*



*Monnickendam: groene kades*



*Zicht op buitendijkse locatie vanaf N247*





*Ecologische hoofdstructuur langs water*



*Visuele relatie tussen beide oevers*



*Fietsroute naar Monnickendam*



*Westzijde: clustering verschillende volumes*



*Oostzijde: open ruimte, houtopslag*



*Karakter van twee "eilanden"*



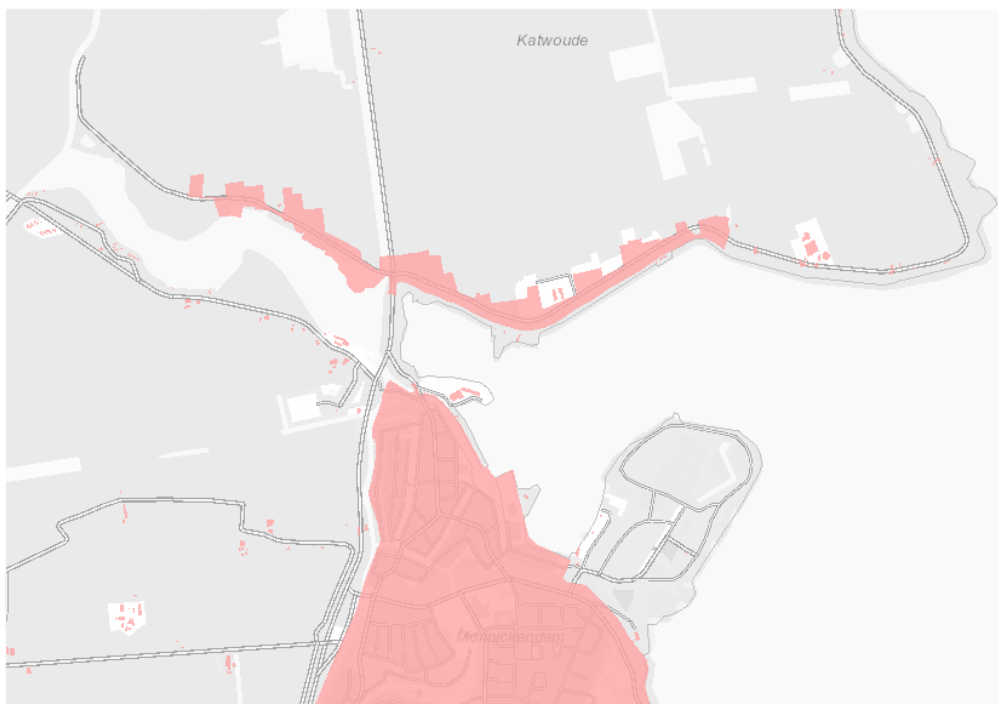
*Luchtfoto bestaande situatie*



*Maaiveld ca. 1 meter lager als dijk*



*Landelijke sfeer Kloosterijk*



*Uitsnede Structuurvisie Noord Holland deelkaart BBG*



*Luchtfoto plangebied en omgeving*

## 2. BELEIDSKADER

### 2.1 Beleid hogere overheden

#### Levensloopgeschikte woningen en tijdelijk verblijf met zorg

Het beleid van de Nederlandse overheid is gericht op het realiseren van meer en betere levensloopgeschikte woningen. De vergrijzing neemt toe, mensen willen in toenemende mate zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning blijven wonen en er is meer aandacht voor de leefbaarheid van wijken en buurten. Langer zelfstandig blijven wonen vraagt daarnaast óók om voorzieningen voor tijdelijk verblijf met zorg voor bijv. vakantie en revalidatie.

Een tijdelijk verblijf in een zorghotel zorgt ervoor dat mensen uiteindelijk langer thuis wonen en niet of later verhuizen naar een woonzorgomgeving. (Bron: Actieplan 'Beter (t)huis in de buurt', Ondernemend met Krimp!, [www.kenniscentrumwonenenzorg.nl](http://www.kenniscentrumwonenenzorg.nl))

**Naast de waarde van een zorgvoorziening in de regio en de kern vormt een zorghotel ook een economische impuls voor de omgeving.**

In een zorghotel is veel zorg en begeleiding aanwezig. Omdat het niet hetzelfde is als een woning, is hiervoor dus geen wooncontingent nodig.

#### Structuurvisie Noord Holland

Door vergrijzing en individualisering stijgt de vraag naar zorg in Noord-Holland. De provincie ondersteunt netwerken, diensten en voorzieningen die mensen in staat stellen om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Dit doet zij samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties.

Een van de taken van de provincie is het bevorderen van de samenhang tussen wonen, welzijn en zorg en het verbeteren van de leefbaarheid in het landelijk gebied. De plannen van de provincie op het gebied van zorg en welzijn staan in het beleidsprogramma "Meedoen in Noord-Holland". (bron: [www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)). Het provinciaal beleid sluit daarmee aan op het landelijke beleid waarin een zorghotel als meerwaarde voor de regio is benoemd.

In de hele provincie is de identiteit van de landschappen versterkt met behoud door ontwikkeling en transformatie. Deze landschappen zijn een veelgenoemde reden voor mensen om in Noord-Holland te willen wonen, werken en recreëren. De afwisseling tussen stad en open landschap is hier een belangrijk onderdeel van. De landschappen rond de steden zijn toegankelijk voor recreatie. De verbreding van de landbouwgebieden rond steden is gericht op kleinschalige productie, streekproducten, educatie, zorg, energie en natuur en landschapsbeheer.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vertaald in de Structuurvisie Noord-Holland (2011). De structuurvisie zet in op een zorgvuldig omgaan met de regio Waterland zonder Waterland tot een museum te maken. De locatie Kloosterdijk ligt buiten het zgn. Bestaand bebouwd gebied (bbg). (Her)ontwikkeling is hier niet zonder meer mogelijk: het concentreren van nieuwe bebouwingsinitiatieven binnen bestaand bebouwd gebied is wenselijk om het bestaande cultuurlandschap te ontzien. De Provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen, op basis van de provinciale Leidraad Landschap en cultuurhistorie. Ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen moeten plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen.



Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hantieren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. Pas na het aantonen van nut en noodzaak en het verkennen van binnenstedelijke verdichtings- en transformatiemogelijkheden, worden ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied door een ontheffing toegestaan.

Bij herstructurering van bestaande bedrijfslocaties is een netto-afname van bestaande, storende, bebouwing wenselijk. Ter compensatie is de realisatie van nieuwe woningen mogelijk, waarbij een ligging tegen het bestaand bebouwd gebied aan de voorkeur geniet. Daarnaast mag de nieuwe functie geen verkeersaantrekkende werking hebben en bestaande omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering niet belemmeren.

De locatie Kloosterdijk is een vrijkomende bedrijfslocatie buiten bestaand bebouwd gebied waar de realisatie van nieuwe functies als woningen en/of een zorghotel denkbaar is mits deze een kwaliteitverbetering voor de plek betekenen en de nut en noodzaak van de ontwikkeling op deze plek is aangetoond.

Waterland valt in het Nationaal Landschap Laag Holland en de Rijksbufferzone Amsterdam - Purmerend. Hiervan zijn de kernkwaliteiten vastgelegd (Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, hierna PRVS). Ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats op basis van maatwerk en sluiten aan op de ruimtelijke kwaliteiten en het draagvermogen van het landschap. Ontwikkelingen in dit gebied moeten rekeningen houden met:



*De Kloosterdijk is een niet-primaire, regionale, waterkering*



- De kernkwaliteiten van het karakteristieke landschapstype en de aardkundige waarden:
  - De Kloosterdijk ligt in het zgn. veenpolderlandschap
  - De Purmer Ee is een aardkundig waardevolle natuurlijke waterloop
  - Waterland is een gebied met (hoge) archeologische verwachting
  - De periode van de veenontginning is nog goed zichtbaar in het huidige landschap
  - De oriëntatie van de bewoning op dijken en langs wegen en de relatie met de stad
  - Kenmerken die samenhangen met de ontginningsstructuur zoals boezemgebieden, strokenver-kaveling e.d.
- De kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuren:
  - Lineaire nederzettingstructuur
  - Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende polderlandschap
  - De Kloosterdijk als ruimtelijke structuurdrager
  - De bebouwing is georiënteerd naar de structuurdrager
  - Opstreckende verkaveling, schuin op het lint
- Openheid van het landschap en de daarbij inbegrepen stilte en duisternis:
  - Veenweidelandschap: open en vlak landschap, grasland, water en natuurlijke begroeiing
  - Mate van openheid: landschap met een open tot zeer open karakter
  - Het open en waterrijk karakter.
- Historische structuurlijnen:
  - De Middeleeuwse verkavelingsstructuren
  - De Waterlandse Zeedijk
  - De trekvaart
- Cultuurhistorische objecten:
  - Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen verspreid langs de ontginningsas
  - Verspreide molens

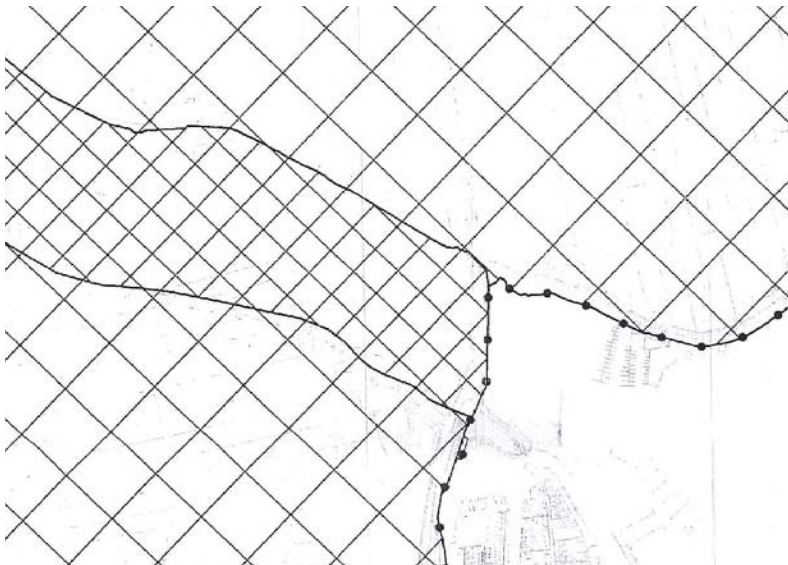
(Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland)

*In hoofdstuk 4 worden de consequenties van dit ruimtelijk kwaliteitsbeleid nader uitgewerkt.*

Relevante elementen uit het gebiedsprogramma Waterland-Oost zijn:

- Behoud van het authentieke en open groenblauwe karakter van het agrarische cultuurland-schap.
- Behoud van de karakteristieke veenweidennatuur: weidevogels en op kleine schaal riet- en moerasvegetaties.
- Landbouw is de drager van de karakteristieke landschap en natuur.
- Het gebied leent zich uitermate voor kleinschalige recreatie, waarbij de stedeling een be-langrijke gebruiker is. Investerings- en uitbreiding van kleinschalige recreatie worden ge-stimuleerd.
- Cultuurhistorische waarden en de verschillende landschapskwaliteiten zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.
- Woningbouw dient vooral aan te sluiten op de bestaande kernen.


Ontwikkelingen in de Rijksbufferzone zijn mogelijk wanneer er sprake is van een groot openbaar belang en een substantiële verbetering van de aanwezige kwaliteiten van natuur, water en land-schap.



- art. 3  PRIMAIR AGRARISCH GEBIED (zone I)
- art. 4  AGRARISCH GEBIED  
MET LANDSCHAPSWAARDEN (zone II)
- art. 5  AGRARISCH GEBIED MET VERWEVING VAN  
LANDBOUW EN NATUUR EN  
LANDSCHAPSWAARDEN (zone III)
- art. 6  GEBIED MET NATUUR- EN LANDSCHAPSWAARDEN  
MET AGRARISCH  
MEDEGEBRUIK (zone IV)

*Uitsnede Bestemmingen op gebiedsniveau*



- art. 9  AGRARISCHE DOELEINDEN
- art. 10  WOONDOELEINDEN
- art. 11  WOONARKENLIGPLAATS
- art. 12  WOONWAGENSTANDPLAATS
- art. 13  DETAILHANDELSDOELEINDEN  
AGRARISCHE PRODUCTEN
- art. 14  BEDRIJFSDOELEINDEN
- art. 15  MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN
- art. 16  HORECADOELEINDEN
- art. 17  VERBLIJFSRECREATIEVE DOELEINDEN
- art. 18  DAGRECREATIEVE DOELEINDEN
- art. 19  NATUURDOELEINDEN
- art. 20  WATER
- art. 21  VERKEERSDOELEINDEN
- art. 22  LEIDINGEN
- art. 23  WATERKERINGSDOELEINDEN

*Uitsnede Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1999*

## Stiltegebied

De planlocatie ligt langs de rand van een Stiltegebied. Provincie Noord-Holland heeft stiltegebieden vastgesteld in de Provinciale Milieu Verordening. Structurele lawaaiige bronnen moeten zoveel mogelijk uit een stiltegebied worden geweerd (zoals wegen, bedrijven, lawaaiige recreatie en woonlocaties).

De omvang van de voorgenomen locatie Kloosterdijk, tegen het stedelijke gebied en de provinciale weg aan, is zo gering dat de invloed op het stiltegebied beperkt zal zijn.

## Waterbeheer

In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 staat dat nieuwe buitendijkse bebouwing in het IJssel- en Markermeer moet voldoen aan een beschermingsniveau van 1:4000. Initiatiefnemers wordt geadviseerd rekening te houden met toekomstige peilstijgingen van het IJssel- en Markermeer.

De Kloosterdijk betreft een niet-primaire, regionale, waterkering. Het is aan de gemeente te bepalen welke functies aan weerszijden van de dijk mogelijk zijn. Uitgangspunt is een multifunctioneel gebruik van de regionale waterkering.

De ontwikkelingslocatie ligt buitendijks aan het binnenwater van het Stinkevuil (de Purmer Ee) en heeft een functie als potentieel overstromingsgebied. Bij ontwikkelingen is het overstromingsbestendig bouwen wenselijk, bijvoorbeeld door het vloerpeil van de begane grond van de buitendijkse bebouwing op het niveau van de waterkering te brengen.

## 2.2 Gemeentelijk beleid

### Bestemmingsplan Landelijk gebied

Voor de locatie is het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1999) van toepassing. De bestemming op gebiedsniveau valt onder zone IV: gebied met natuur- en landschapswaarden met agrarisch medegebruik (art. 6).

Het vigerende bestemmingsplan staat voor de bestemming "Bedrijfsdoeleinden, houthandel categorie 3 (Bhh)" de volgende ontwikkelingen toe:

- Op deze gronden mogen uitsluitende bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Een deel van de gronden (*het oostelijke deel*) mag niet worden bebouwd.
- Het bouwvlak mag tot een oppervlakte van 1400 m<sup>2</sup> met gebouwen worden bebouwd.
- Eén woning (inclusief uitbouwen) met een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup> is toegestaan.
- Bedrijfsgebouwen en woningen hebben een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.
- Terreinafscheidingen tot een hoogte van 2 meter zijn toegestaan.
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hebben een maximale bouwhoogte van 3 m<sup>1</sup>.
- De locatie kent dubbelbestemmingen voor wat betreft Leidingen en Waterkering.

Het bouwen van zorghotel en burgerwoningen op deze locatie is in strijd met bovengenoemde voorschriften voor wat betreft functie, oppervlakte en situering. Voor de beoogde ontwikkeling is daarom een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Volgens het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Waterland 2013 is nieuwbouw in het landelijk gebied niet toegestaan, tenzij er sprake is van sanering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing en er wordt bijgedragen aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied. Behoud van de kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden staat voorop. Verdere versterking is niet wenselijk.

Negatieve effecten moeten zo veel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten gecompenseerd.

Het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Waterland 2013 biedt speelruimte voor kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden en ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen bij de functiewijziging van het voormalige bedrijfsterrein in het buitengebied van Waterland.

### **Zorgbeleid**

De gemeente Waterland heeft geen vastgesteld zorgbeleid.

Het Coalitieakkoord gaat uit van een realistische en praktische koers voor de komende jaren en een positieve grondhouding ten aanzien van mensen met nieuwe ideeën. Daarbij heeft de coalitie “oog voor mensen die zorg nodig hebben”.

Het initiatiefplan is in de informatieve raad van november 2011 enthousiast ontvangen. Het college heeft het verzoek om vooroverleg daarom verder in behandeling genomen.

### **Welstands- en monumentenbeleid**

De historische zaagschuren hebben geen monumentale status. Dit staat karakterverandering van de bebouwing op deze locatie niet in de weg.

In de welstandsnota van de gemeente Waterland is het gebiedsgerichte welstandsbeleid voor het landelijk gebied opgenomen. Het gebied heeft vanwege de karakteristieke bebouwings- en verkavelingspatronen en de grote mate van openheid een hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Voor de bebouwing langs de Kloosterdijk geldt een regulier welstandstoezicht. Dit houdt in dat de basiskwaliteit van het gebied behouden moet blijven.

Nieuwe ruimtevormende elementen (gebouwen en beplanting) moeten de karakteristieke openheid en doorzichten in het gebied respecteren en dienen in de landschappelijke hoofdstructuur te worden ingepast. Gebouwen moeten binnen hun context worden geplaatst (bijv. nieuwe stolpboerderijen alleen op de juiste plek en in de goede landschappelijke configuratie).

Een stolpboerderij is op deze buitendijkse locatie niet wenselijk. Uitgangspunt is dat het ontwerp van het gebouw bijzondere op de plek toegesneden eigen architectonische kwaliteiten heeft, afgeleid van gebiedseigen kenmerken. Criteria uit het gebiedsgerichte toetsingskader zijn bijvoorbeeld de losse situering van de bebouwing op het erf, het gebruik van gebiedseigen materialen (hout en steen), de duidelijke kapvorm en het gebruik van donkere, gedekte kleuren voor gevels en daken.

Voor het plangebied is nog géén concreet bouwplan aanwezig. Voorliggend SPvE schept de spelregels voor de ontwikkeling van de locatie op basis van het initiatief voor het zorghotel en twee woningen met bijgebouwen.



## 2.3 Conclusies beleidskader

- Provinciaal beleid staat de herontwikkeling van de vrijkomende bedrijfslocatie niet in de weg, mits de nieuwe functie een kwaliteitsverbetering voor de plek betekent en de nut en noodzaak van de ontwikkeling op deze plek is aangetoond.
- Ontwikkelingen in de Rijksbufferzone zijn mogelijk wanneer er sprake is van een groot openbaar belang en een substantiële verbetering van de aanwezige kwaliteiten van natuur, water en landschap.
- Op basis van de bestemming mag geen zorghotel of woningen worden gebouwd. Bij ontwikkelingen is een bestemmingsplanherziening nodig.
- Ontwikkelingen moeten aansluiten op de lokale bebouwingkarakteristiek.



*De locatie is uniek: kwaliteitsverbetering voor een vrijkomende bedrijfslocatie aan het water, met de sfeer van het landelijk gebied en de nabijheid van stedelijke voorzieningen.*

## 3. RANDVOORWAARDEN MILIEU

### 3.1 Ecologie

Een deel van het boezemland aan deze zijde van de Purmer Ee valt binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). Dit geeft een mogelijke indicatie van de potentie van het gebied. Het water en de oeverlanden hebben een betekenis als pleister- en broedplaats van water-, moeras- en weidevogels.

In het plangebied zijn belangrijke gradiëntsituaties aanwezig die de bestemming natuurwaarden kunnen verantwoorden: de dijk en de oevers.

In de vervallen houtloodsen zijn mogelijk beschermde diersoorten als vleermuizen aanwezig.

*Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermingswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. In het gebied is onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk.*

### 3.2 Archeologie en cultuurhistorie

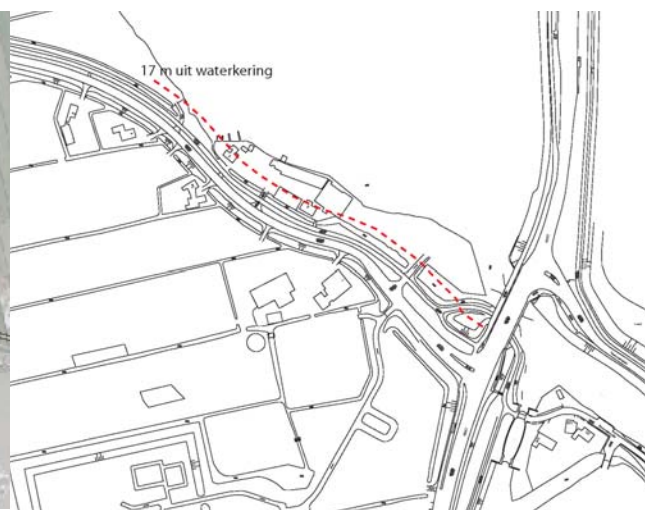
Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Het archeologisch beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de 'Archeologienota Waterland 2011'. In deze nota wordt verwoord hoe het behoud van archeologische waarde of het onderzoek daarnaar worden zeker gesteld. Voor de locatie waar de molen heeft gestaan is, op basis van de aanduiding op de kaart behorende bij de archeologienota, archeologisch onderzoek verplicht.

Ter plaatse is van de ontwikkellocatie De Vriendschap is archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. Het initiatiefplan gaat uit van een grondoppervlak van ca. 1.550 m<sup>2</sup>.

Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het voormalige stroomgebied van de Purmer Ee is aangeduid als Aardkundig Waardevol gebied.



Belemmering: aardkundig waardevol gebied  
(Uitsnede uit kaart behorende bij PRVS)



Belemmering: beschermingszone waterkering

### 3.3 Water

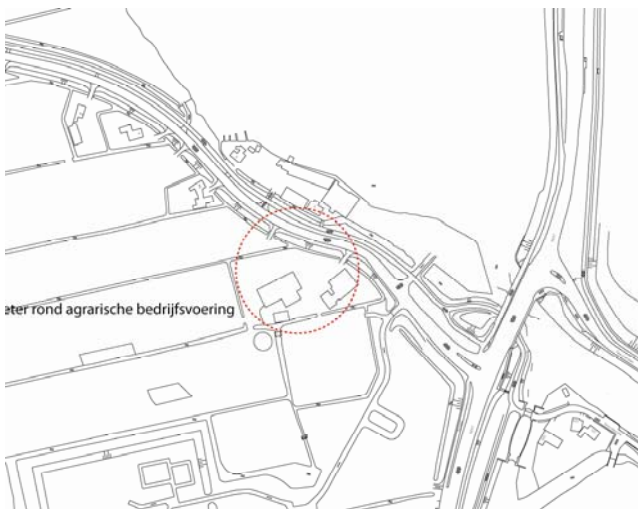
De Kloosterdijk is een kerende dijk (niet-primaire maar regionale waterkering). Door de ligging als boezemland, grenzend aan een regionale waterkering, stelt het Hoogheemraadschap randvoorwaarden aan nieuwe ontwikkelingen, te weten:

1. De bergingscapaciteit van de boezem mag niet verkleinen. Met het Hoogheemraadschap moet nader overlegd worden over de capaciteit van het overstromingsgebied binnen het plangebied (boezemgebied, plasdras), met/zonder boezempeilstijging (0,50 m).
2. Het profiel van het waterstaatswerk (de Kloosterdijk) dient vrij te blijven van ontwikkelingen. Er moet een afstand van 17 meter vanaf de kerende dijk vrij worden gehouden van bebouwing, ten behoeve van eventuele dijkversterking.
3. Minimaal 15% van de toename aan bebouwing en verharding moet als waterberging in het plangebied worden gecompenseerd.
4. Nieuwe buitendijkse bebouwing moet zodanig worden geconstrueerd dat deze veilig is in geval van overstromingen.

### 3.4 Milieuzonering / agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied liggen geen niet-agrarische bedrijven die hinder kunnen veroorzaken voor de woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied. De woningen en het zorghotel zelf vormen ook geen hinder voor hun omgeving. Vanuit milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten.

Ten zuiden van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf. Omdat hier sprake is van een situatie buiten de bebouwde kom moet dit agrarisch bedrijf minimaal 50 meter afstand hebben ten opzichte van de nieuwe woning en het zorghotel. Op deze wijze leveren de nieuwe woning en het zorghotel geen beperking op in de bedrijfsvoering van het bedrijf. Andersom is het zo dat het agrarische bedrijf geen hinder veroorzaakt voor de geluidsgevoelige functies in het plangebied.



Belemmering: hindercirkel agrarisch bedrijf



Overzicht planlocatie/eigendom, zie p.6

### 3.5 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Op de planlocatie hebben eeuwenlang industriële activiteiten plaatsgevonden. Nader bodemonderzoek en zo nodig saneringsmaatregelen zijn noodzakelijk.

### 3.6 Geluid

De ontwikkellocatie De Vriendschap wordt begrensd door de zoneplichtige weg N247. Woningen, zorghotel, woonzorgvoorzieningen en gezondheidsgebouwen zijn alle geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder\*. Er dient dus een akoestisch onderzoek plaats te vinden om te zien of de gebouwen niet te zwaar belast worden.

Op basis van indicatieve cijfers (geluidsonderzoek ten behoeve van de tegenoverliggende locatie Lagedijk) is de verwachting dat het geluidsniveau op een deel van de gevels meer zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 53 dB buiten de bebouwde kom. Burgemeester en wethouders dienen voor de ontwikkeling van de locatie, in overleg met de Milieudienst Waterland, een hogere grenswaarde vast te stellen. Een dergelijke hogere grenswaarde is mogelijk in deze situatie, mits in de gevels geluidisolerende voorzieningen worden getroffen en de situering van niet-geluidsgevoelige ruimtes in het gebouw richting weg is. \*\*

Op deze wijze voldoet het binnenmilieu aan de eisen.

### 3.7 Verkeersveiligheid

De realisatie van het zorghotel voorziet in een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename zal bestaan uit personeelsleden, (tijdelijke) bewoners en bezoekers. Het verkeer sluit via de Kloosterdijk direct aan op de N247.

*Het verkeer op de Kloosterdijk is intensief vanwege de directe verbinding met Purmerend (in 2006 ca. 4600 verkeersbewegingen per etmaal). Door de ontwikkeling van het zorghotel zal de verkeerssituatie ter plaatse niet significant veranderen.*

### 3.8 Luchtkwaliteit

De realisatie van het zorghotel voorziet in een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename zal bestaan uit personeelsleden, (tijdelijke) bewoners en bezoekers.

Op grond van de Wet luchtkwaliteit dient bij ruimtelijke ontwikkelingen primair te worden nagegaan of de luchtkwaliteit door de extra verkeersstromen of door wijzigingen in de bestaande verkeersstructuur als gevolg van de ontwikkeling, negatief wordt beïnvloed en dat daardoor grenswaarden worden overschreden.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op basis van het initiatiefplan (30 gastenunits, 3 familiekamers en mogelijk 2 woongroepen) is de bijdrage van het verkeer is niet in betekende mate; geen extra onderzoek noodzakelijk.

---

\* Conclusie op basis van vooroverleg met de Milieudienst Waterland.

\*\* Geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn hier niet mogelijk.



### 3.9 Externe veiligheid

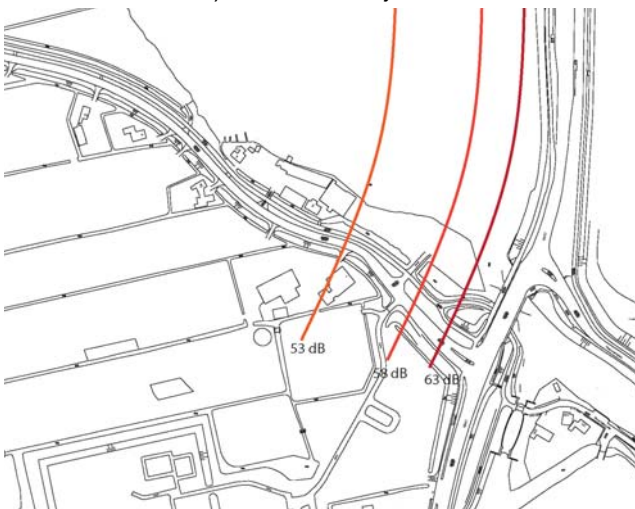
Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichten en hoofdgasleidingen. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de N247. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit onderzoek blijkt dat er momenteel binnen de gemeente Waterland geen overschrijdingen van de grenswaarde voor het plaatgebonden risico en de oriëntatie wordt veroorzaakt voor het vervoer van gevaarlijk stoffen over de weg. Als gevolg van dit plan neemt het groepsrisico wel toe. Een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico is een advies van de brandweer op het bouwplan. Aandachtspunten bij de ontwikkeling van de locatie zijn: bijvoorbeeld een goede bereikbaarheid van het plangebied, voldoende bluswatervoorziening, informatievoorziening over potentiële calamiteiten met gevaarlijke stoffen, het creëren van een veilige vluchtplek. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er op basis van de huidige gegevens geen belemmeringen voor zit plan.

### 3.10 Kabels en leidingen

Door het oostelijke deel van de locatie loopt een persleiding op 17 m diepte (zie tekening). Hier mogen geen woningen of zorghotel op gebouwd worden in verband met het voorkomen van schade aan de leiding.

### 3.11 Conclusies milieukader

- Door milieuzonering is de speelruimte voor geluidgevoelige bestemmingen gering. De aanwezigheid van de dijk als waterkering, de milieuzonering van het agrarische bedrijf, de geluidszone van de N247 en de aanwezigheid van het tracé van de persleiding zorgen voor belemmeringen in het gebruik van de ruimte.
- Afspraken met het Hoogheemraadschap over bijv. de bergingscapaciteit zijn noodzakelijk. : aangezien het terrein op dit moment bijna volledig verhard is zal dit geen probleem opleveren.
- Nader onderzoek naar archeologie, wegverkeersgeluid, flora en fauna en externe veiligheid (advies brandweer) is noodzakelijk.



Belemmering: geluidscontouren (indicatief)



Belemmering: persleiding

## 4. RUIMTELIJK EN LANDSCHAPPELIJK KADER

### 4.1 Historische en landschappelijke context

Verschillende momenten in de geschiedenis van Waterland hebben de huidige verschijningsvorm van het landschap bepaald. Restanten van deze historische structuren zijn nog steeds als scherven in het huidige landschapsbeeld herkenbaar.

#### Veeenvorming

Het grondgebied van de gemeente Waterland maakt deel uit van het veenweidegebied. In de veengebieden speelt het water een bijzonder grote rol, de naam Waterland duidt daar al op. De veenvorming is ontstaan na de laatste ijstijd, toen als gevolg van een stijging van de zeespiegel een groot deel van Nederland onder water kwam te staan. In deze ondiepe zee konden zich in de luwte van strandwallen uitgestrekte rietmoerassen ontwikkelen, waarin op den duur veenvorming plaatsvond. Waterland is van oorsprong een drassige wildernis met meren en moerasbos(riet, veenmossen en bomen als els en berk), met daardoorheen een stelsel van veenriviertjes. De naam broek refereert naar het moerassige stukje veengebied.

*Herkenbaar in het landschap:*

- *Het oorspronkelijke veengebied bestaat tegenwoordig niet meer. Uit deze periode is nog wel de loop van enkele veenriviertjes herkenbaar, een zuidelijk van het Nes, de ander onder Kwadijk langs, uitmondend in het Stinkevuil.*



Oorspronkelijk hoogveen



Veenpakket met veenrivieren (ca. 800)

### Ontginning van het veengebied

Vanaf de vroege Middeleeuwen is de ontginning van het gebied ter hand genomen. Groepen kolonisten trokken langs de riviertjes het veen in om het te ontginnen. Ze groeven sloten, kaptten moerasbos, ploegden en bemestten het veen en herschiepen zo de wildernis in cultuurland, meest akkergronden. Het door de kolonisten gegraven fijnmazige slotenpatroon om het veenwater af te voeren is nog altijd zichtbaar in het landschap. Langs de Kloosterdijk staan de sloten in een schuine hoek ten opzichte van de Purmer Ee. Aan die schuine hoeken valt de richting af te lezen waarin het overvloedige water naar de rivier werd geleid.

Omstreeks het jaar 1000 begon de zeespiegel weer sterk te stijgen. Grote delen van het pas ontgonnen land werden weer weggeslagen, hetgeen resulteerde in de vorming of vergroting van verscheidene meren. Eb en vloed hadden tot de Middeleeuwen in dit gebied eeuwenlang vrij spel. Een van de zeegaten waardoor het water het land kon binnendringen via de Purmer Ee. Deze stroom verbond de Zuiderzee met de Purmer.

*Herkenbaar in het landschap:*

- *Karakteristiek verkavelingspatroon van de veenpolders met lange opstreckende kavels en fijnmazig slotenpatroon.*
- *Afwijkend patroon van voormalige meren in het landschap.*



*Karakteristiek ontginningspatroon veenweidepolder*



*Meren in het landschap (ca. 1000)*



## Dijken en droogmakerijen

Uiteindelijk is Waterland gered door het aanleggen van dijken. Er kwam een omringdijk om het zuidelijke gedeelte, het huidige Waterland, en een dijk om de Zeevang. Op den duur werden ook de meeste riviermondingen met dammen afgesloten en werden sluizen aangelegd om het water buiten de polder te houden, zoals de Nieuwendam in de Purmer Ee. Het bochtige verloop van de dijken en de vele 'braken' getuigen nog steeds van de vele keren dat de dijken bezweken bij zware stormen. De dijken vormden de wegen in het drassige land. De trekvaarten vormden een verbinding tussen Amsterdam en Purmerend, Monnickendam, Edam en Hoorn. Langs deze trekvaart lag later de tramlijn tussen Amsterdam en Edam, via Broek in Waterland en Monnickendam.

De meren, waaronder de Purmer, de Noordmeer en de Monnickenmeer, zijn in latere perioden drooggelegd en in cultuur gebracht. In de 16e eeuw kwam de waterhuishouding onder centraal gezag. Langs de Kloosterdijk stonden twee watermolens.

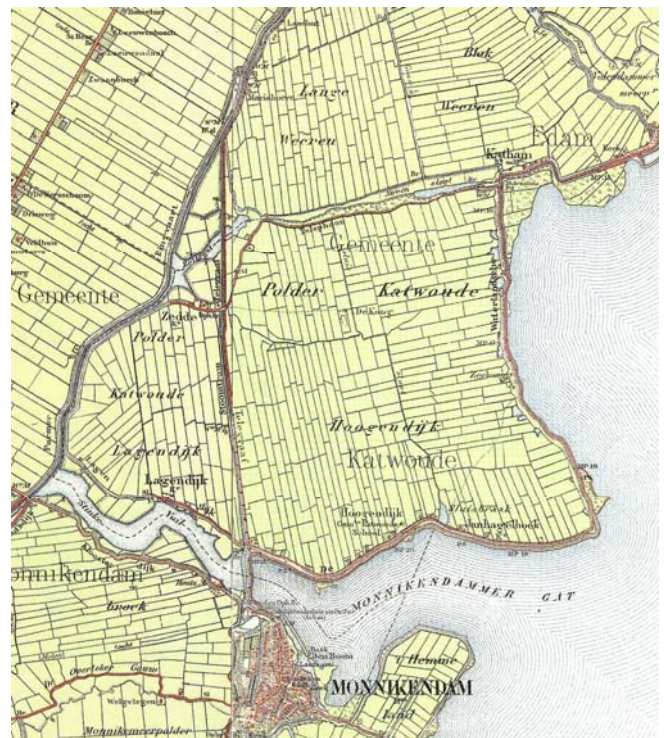
Het complex van veengebieden en droogmakerijen heeft uiteindelijk geleid tot een landschap met karakteristieke hoogteverschillen. De maaiveldligging van de veengebieden bedraagt circa 0.50 tot 2.00 m -NAP. Het maaiveld van de droogmakerijen ligt op circa 3.00 tot 6.00 m -NAP.

*Herkenbaar in het landschap:*

- Zeedijk, binnendijken, dammen en sluizen.
- Veengebieden en droogmakerijen, hoogteverschil in maaiveld.
- De molenplaats, de locatie van de voormalige watermolens, binnendijs bij Kloosterdijk 2.
- De rechte lijn van de Trekvaart.



*Kloosterdijk: beperkt hoogteverschil met buitendijs gebied*



*Veenpolders en droogmakerijen (ca. 1850)*



## Verstedelijking in het gebied

Het landschappelijke DNA van dit gebied is sinds de Middeleeuwen nauwelijks veranderd. In de 19e eeuw is Waterland door de toeristen ontdekt, vanaf die tijd is de rust en openheid van het historische landschap als ruimtelijke kwaliteit bewaakt.

De Nieuwendam is een fysieke barrière in de ruimtelijke relatie tussen het Stinkevuil en het open water van het Markermeer. Als de tramlijn verdwijnt en de provinciale weg verschijnt ontstaat in de 20e eeuw aan de westzijde van de stad een harde scheiding tussen Monnickendam en het open weidegebied. Na renovatie van de binnenstad ontwikkeld de stad zich vanaf de wederopbouwperiode aan de zuidzijde met nieuwbouwwijken zonder directe relatie met het landschap.

In buitengebied ontstaan elementen die geen basis met het landschap hebben (burgerwoningen langs de Purmer Ee, (woonwagencentrum, begraafplaats), of de landschappelijke waarde van het landschap ondersteunen (jachthavens). De recreatieve ontsluiting van het gebied (fietspaden, wandelpaden) vindt plaats via de historische dijken.

*Herkenbaar in het landschap:*

- *De doorsnijding van het landschap door de Provinciale weg*
- *(Recreatieve) routes over dijken in het gebied.*
- *Natuurontwikkeling en rietkragen langs de oevers van het water.*



*Rietkragen in de natte gebieden*



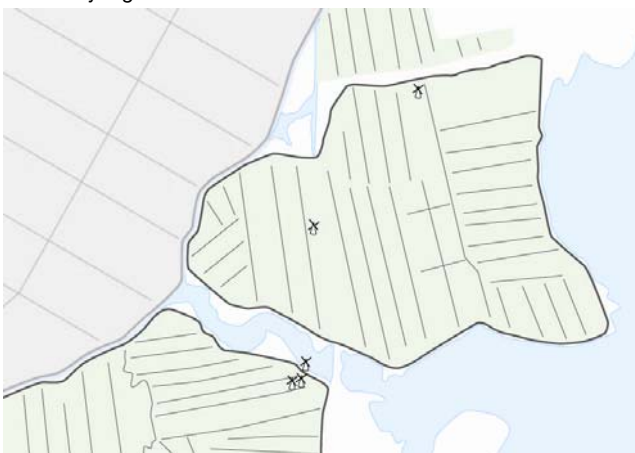
*Historische ontginningspatronen nog steeds herkenbaar (ca. 2000)*



*De locatie*



*Buitendijks gebied*



*Droogmakerij versus veenweidelandschap*

### **Kernkwaliteiten landschappelijk DNA**

De locatie ligt in een omgeving met een duidelijke identiteit.

#### *Verschijningsvorm*

- De historische ontginningsstructuur is nog goed herkenbaar in landschap: strokenverkaveling, waterrijk, brede sloten.
- Middeleeuwse verkavelingsstructuren en historische watergangen.
- Patroon veenweidepolders in contrast met aangrenzende droogmakerijen, zoals de Purmer.
- De dijk is een belangrijke drager van ruimtelijke ontwikkelingen.
- Vanaf de weg op de dijk is zowel het polderland als het water beleefbaar.
- Rond de polder veel buitendijkse gebieden.
- Karakteristiek hoogteverschil binnendijks-buitendijks.
- Karakteristieke verschijningsvorm van het water: meanderende voormalige veenrivier.

#### *Cultuurhistorisch waardevolle objecten*

- Waterlandse zeedijk is provinciaal monument

#### *Openheid*

- Open en vlak grasland, water en natuurlijke begroeiing.
- Dijken met bebouwing begrenzen de open ruimtes.

## 4.2 Karakteristieke bebouwingsvormen

Parallel aan de ontwikkeling van het landschap is het gebied door mensen in gebruik genomen en zijn karakteristieke bebouwingsstructuren ontstaan, die de cultuurhistorische waarde en eigenheid van het landschap benadrukken.

### Ontginning van de polder: ontstaan lintbebouwing

De eerste ontginners van het veengebied bouwden hun huizen in langgerekte nederzettingen evenwijdig aan de veenriviertjes, met elk huis op een eigen stuk grond. De lange bebouwingslinten zijn nog steeds de structuurdragers van de dorpen in Waterland. De kernen liggen overwegend langs de randen van de polders. Ten behoeve van het droogmalen van de polders verschenen molens in het landschap, naast de kerktorens belangrijke oriëntatiepunten.

De huizen werden gebouwd van lichte en in het gebied aanwezige materialen: hout en plaggen. Na 1500 werd er in verband met de brandveiligheid besloten dat de huizen in de stad van bakstenen gebouwd moesten worden. Het gebruik van hout is nog steeds kenmerkend voor de huizen op het platteland.

### Boerderijen en buitens

Het karakteristieke landschap van de veenweidepolders en de droogmakerijen is voor een groot deel in de Gouden Eeuw ontstaan. Waterland deelde in de voorspoed van de Republiek. De droogmakerijen Beemster, Purmer en Wormer hadden veel nieuwe landbouwgrond opgeleverd.

De Beemster vond snel navolging. In 1622, 1626 en 1635 werden achtereenvolgens de Purmer, de Wijde Wormer en de Schermer drooggemalen. Ook hier verrezen statige boerderijen en buitens, maar toch niet in die mate als in de Beemster.



Molens als bakens in het landschap (ca. 1850)



Stolpboerderijen vormen de kern van de agrarische bebouwing



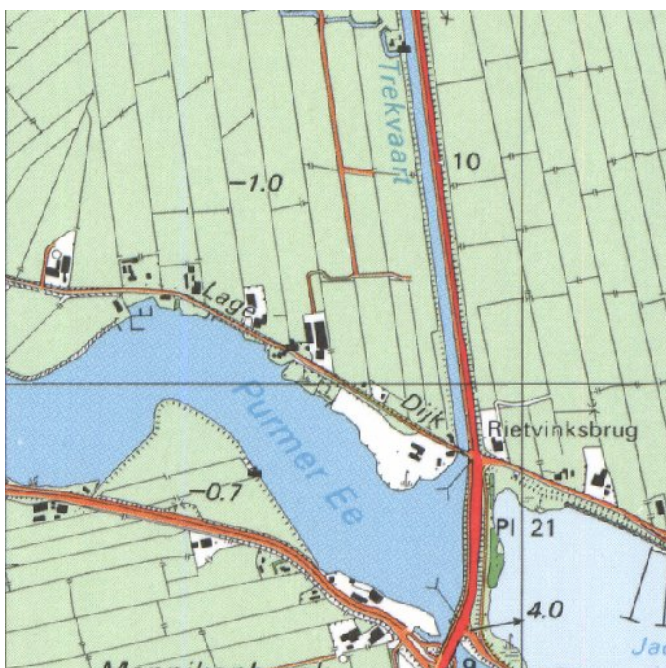
Maar ook op het oude land met zijn veenweidegronden kwam het boerenbedrijf tot bloei en werden prachtige stolpboerderijen gebouwd. De markante bouwvorm heeft nog steeds architectuur-historische en landschappelijke waarde. Stolpboerderijen zijn belangrijke bakens in het agrarische landschap.

### Havenstad Monnickendam

Monnickendam kreeg rond 1355 als een van de eerste plaatsen langs de Zuiderzee stadsrechten. Met belangrijke voorrechten, waardoor de stad goed op de kaart kwam te staan. Handel en nijverheid ontwikkelde zich voorspoedig tot in de 15e eeuw. Grote zeeschepen wisten de havens van Monnickendam te vinden. Rond deze havens ontstond industriële bedrijvigheid. In de 17e eeuw kwam de zeevaart vanuit Monnickendam geleidelijk in verval. De Purmer Ee werd afgesloten met de Nieuwendam. De handel met Amsterdam groeide daarna via de nieuw gegraven trekvaart. Vermoedelijk rond 1629 werd de houtzaagmolen De Vriendschap gebouwd, buitendijks, aan de Purmer Ee (of het Stinkevuil). De molen is rond 1961 door blikseminslag compleet afgebrand. De bedrijvigheid op deze locatie is gehandhaafd, de houtloodsen zijn herbouwd, maar de markante molen is verdwenen. Naast de kerktorens vormden de molen belangrijke bakens in het landschap. Scheepsbouw bleef voor de stad belangrijk, waardoor er veel werven bleven. De havens zijn ondertussen van groot toeristisch belang voor Monnickendam. Halverwege langs de Lagedijk ligt aan het Stinkevuil ene kleine jachthaven, langs de Hogedijk een wat grotere (de Zeilhoek).

### Uitbreiding Monnickendam

Na 1959 werd de stad naar het zuiden uitgebreid met diverse nieuwbouwwijken. In opzet wijken deze sterk af van de historische bebouwing. Langs de Kloosterdijk zijn incidenteel buitendijks woonhuizen aan het water gebouwd.



Havens en industriële ontwikkeling langs het water (ca. 1980)



Huidige situatie: geplande en aanwezige woningen buitendijks (2012)





*Cultuurhistorisch waardevolle structuurlijnen*



*Eerste bebouwing in het gebied: molens en boerderijen*



*Buitengebied als aantrekkelijke plek om te wonen*

## Kernkwaliteiten Dorps- DNA

### *Bestaande bebouwingsstructuren*

- De bebouwing in het gebied is georiënteerd op de belangrijkste structuurdrager, de dijk.
- De opstreckende verkaveling staat schuin op het lint.
- Tussen de bebouwing zijn doorzichten aanwezig naar het open polderlandschap.
- Deze doorzichten bestaan uit open ruimtes met nat grasland tussen de bebouwing.
- Buitendijkse bebouwing heeft ook een relatie met het water.
- De relatie tussen de binnendijkse bebouwing met het water is beperkt.
- De binnendijkse bebouwing is overwegend landelijk, losse bebouwing in het groen (tuin), soms nog van agrarische oorsprong. De buitendijkse bebouwing is gevarieerd, laag, en soms watergerelateerd.
- Het landschap is open en overwegend weiland. Het opgaande groen wordt gevormd door de stevige beplantingen rond de erven en de rietkragen langs het water.
- Uitstraling bebouwing: natuurlijke materialen, hout, gedekte kleuren, pannendaken.

### *Cultuurhistorisch waardevolle objecten*

- Stolpboerderijen zijn de identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en liggen ook verspreid langs de ontginningsassen.
- Molens en cultuurhistorische resten van industriële activiteit zijn belangrijke blikvangers.

### *Structuurlijnen*

- De dijk is een belangrijke drager voor ontwikkelingen. Gebouwen oriënteren zich met de voorkant naar de dijk. Binnendijkse bebouwing is gericht op het agrarisch gebruik en op wonen.
- Buitendijks is de oeverlijn ook een structuurdrager. Gebouwen hebben hier een entree aan de dijkzijde en een visuele oriëntatie op het water. Buitendijkse bebouwing is gericht op recreatieve functies en (op beperkte schaal) op wonen.



*Compact erf aan de dijk*



*Baken aan het water / in het landschap*



*In ruimtelijk opzicht karakteristiek van twee verschillende "eilanden"*

## 4.3 Het ontwikkelingslocatie Kloosterdijk 2

### De Kloosterdijk

De Kloosterdijk is in feite de nog steeds functionerende waterkering langs de Purmer Ee. De weg is tevens de regionale verbinding tussen Monnickendam en Purmerend. Aan de waterkant van de dijk bevinden zich enkele waardevolle natuurgebieden voor watervogels (en weidevogels). Een doorlopende oeverlijn is belangrijk voor migratie van oever- en watergebonden fauna. De buitendijkse bebouwing heeft een landelijke en informele sfeer, variërend van woonschepen tot een woning met kaakberg. De bebouwing is overwegend geclusterd.

Aan de zuidkant van de dijk ligt een grotendeel open veenweidelandschap met een strokenverkaveling; dit gebied haakt in een hoek van ca. 45° op de dijk aan. Aan deze zijde van de dijk staat nog veel historische (agrarische) bebouwing, waaronder stolpboerderijen.

Het karakter bij de aansluiting van de Kloosterdijk op de N247 is anders. Aan de kant van de Purmer Ee ligt buitendijks gebied met betonplaten en doorgeschoten beplanting. In de polder ligt een gebied met parkeerterrein, volktuinen en begraafplaats. Dit gebied heeft een dichte randbeplanting. Dit gebied sluit landschappelijk slecht aan op de openheid van en functies in de polder. Het gebied wordt door de N247 gescheiden van het stedelijke gebied van Monnickendam.

Op de planlocatie komen oorspronkelijke landschappelijke structuren en de stadsrand van Monnickendam samen.

### Locatie De Vriendschap

Van oudsher is op de planlocatie buitendijkse bebouwing aan het water aanwezig geweest. De molen was onderdeel van het stadssilhouet van Monnickendam. Ten behoeve van de molenbuitoep is de ruimte rond het bedrijfserf open gehouden.

De zagerij (de molenshuur met daarop de zeskantige houtzaagmolen) vormde het middelpunt van het molenerf. Daarnaast stonden vermoedelijk een molenaarswoning, knechtwoning en houtdroogloodsen. Water hield de stammen nat en was een belangrijk vervoermiddel voor de stammen. Na de brand is de zagerij zonder molen opnieuw opgebouwd. Het open opslageiland (oorspronkelijk water) is verhard. Met het verdwijnen van de molen is de directe noodzaak tot de ligging aan het water verdwenen. De plek is nog steeds een belangrijk oriëntatiepunt langs de N247.

Op de Kloosterdijk is het westelijke deel van de planlocatie (de huidige plek van de houtzagerij) het meest in het oog springend. Vanaf de N247 is de plek van het oostelijke eiland, nu nog bestaande uit betonplaten, het meest in het oog springend.

### DNA van de plek

- De planlocatie verknoopt het landschap met de stad.
- Het westelijke eiland is vanaf de dijk beeldbepalend en voegt zich in het landschap.
- Buitendijkse bebouwing in het landschap is overwegend laag en bescheiden qua uitstraling.
- Het oostelijke eiland is beeldbepalend vanaf de N247 en voegt zich in de stadsrand van Monnickendam.
- De voormalige hoogte van de molen gaf betekenis aan de planlocatie als landmark.

#### 4.4 Conclusie ruimtelijk kader

De identiteit van het landschap en de cultuurhistorische waarden in dit gebied (karakteristieke bebouwing) bepalen in belangrijke mate welke ontwikkelingen op deze locatie verantwoord zijn.

Omdat het initiatief een bestemmingswijziging buiten het bestaand bebouwd gebied betreft is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voorwaarde. Met de herontwikkeling van het terrein van de voormalige houtzaagmolen zal de uitstraling van het terrein ingrijpend veranderen; van aan relatief compact en vervallen historisch industrieterrein naar een nieuw markeringspunt in het silhouet van Monnickendam.

Randvoorwaarden en kansen voor De Vriendschap zijn op basis van de kernkwaliteiten van het landschap van Laag-Holland gelegen in:

##### Schaalniveau van het landschap

- De kronkelige dijk vormt een ruimtelijke grens in het open polderlandschap tussen de binnendijs gelegen polder en de buitendijs gelegen boezem en is tevens een continue, verbindende lijn (en langzaamverkeersroute) rond de hele polder. Het behouden en benutten van het patroon van waterlopen, dijken en kades is wenselijk om de mogelijkheden van het recreatief medegebruik van het veenweidegebied te vergroten.
- Het veenweidelandschap kenmerkt zich door het opstrekende verkavelingspatroon van lange smalle kavels, gescheiden door sloten, en door boerderijen in linten langs wegen en dijken. Bebouwing en beplanting in het gebied is overwegend compact op erven gesitueerd langs de randen, die de open ruimte begrenzen. Erfbeplantingen vormen oriëntatiepunten in het landschap. Stille en duisternis zijn kwaliteiten van de polder.
- Boezemgebieden hangen samen met de ontginningsstructuur. De kustlijn is grillig en bestaat uit een wisselend beeld van overwegend (brede en smalle) graslanden grenzend tot aan de dijk. Met enkele buitendijkse bebouwingselementen. Voor het behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden van dit gebied is de continuïteit van de buitendijkse zone cq. oeverlijn belangrijk. Continuïteit van de buitendijkse kustzone/kustlijn is belangrijk.
- Vanaf de dijk is zowel de openheid van het polderlandschap als het water beleefbaar. Nieuwe ontwikkelingen langs de dijk zijn mogelijk met respect voor landschappelijke patronen, doorzicht en uitzicht.
- Buitendijs ligt het maaiveld hoger als binnendijs. Dit betekent dat buitendijkse ontwikkelingen ook binnendijs een grote impact zullen hebben.

##### Schaalniveau van de dijk

- De bebouwing in dit gebied is georiënteerd op de dijk. De bebouwing is geclusterd op compacte erven die in een losse structuur, met open ruimtes, aan de dijk liggen.



- Buitendijkse bebouwing heeft ook een relatie met het water: functioneel (recreatief) of ruimtelijk (boothuis). Versterking van de relatie van de buitendijkse bebouwing met het water, de levenslijn in het gebied, is wenselijk.
- De karakteristieke bebouwing binnendijs bestaat uit stolpboerderijen. De daken van de stolpen steken net boven de dijk uit. Buitendijkse ontwikkelingen moeten rekening houden met dit aanzicht.
- De Kloosterdijk heeft overwegend een landelijke en informele sfeer, met natuurgebieden en woningen aan de waterkant en het agrarische veenweidelandschap aan de binnenzijde. De sfeer bij de aansluiting op de N247 is anders: dit is een stadsrandzone, minder open, met andere functies. De locatie "verknoot" als het ware ruimtelijk en functioneel het landschap met de binnenstad van Monnickendam. Ontwikkelingen op deze locatie, langs het water, hebben een toegevoegde waarde voor de stad als geheel.

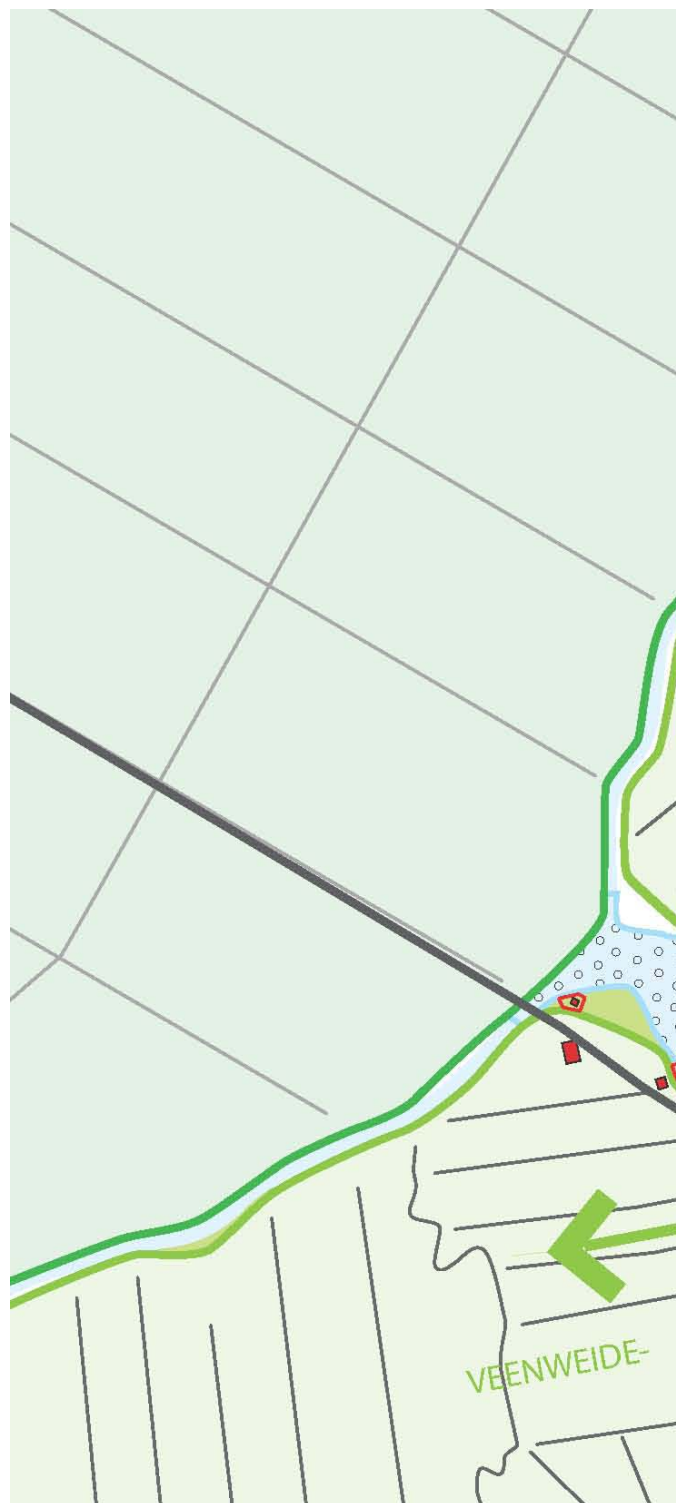
#### Schaalniveau van het eiland, de planlocatie

- Vernieuwing binnen de bestaande, unieke, context is denkbaar.
- De plek is van cultuurhistorisch belang. Hergebruik van de bestaande gebouwen is niet mogelijk, gebruik maken van de functie van de plek (baken in het landschap) en/of de vormtaal van de bebouwing kan wel.
- De bebouwing op de planlocatie voegt zich in het landschap (bescheiden vormgeving, laag) of vormt juist een baken in het landschap (opvallend, compact, hoger element mogelijk).
- De ligging langs de Purmer Ee maakt de locatie uniek. Bebouwing moet zich naar het water toe openen.
- De uitstraling van de twee "eilanden" is verschillend qua invulling/functie en qua grootte en volume van de bebouwing. De bebouwing heeft een directe relatie met de bijbehorende buitenruimte.
- De herkenbaarheid als eiland kan visueel (openheid) en ruimtelijk (nieuw water) worden versterkt.
- Zowel een betere inrichting van het bestaande bedrijfserf als de herontwikkeling van het verharde eiland door goed ingepaste bebouwing in landschap betekenen een verbetering van het landschap. Het westelijke eiland voegt zich in het patroon van de Kloosterdijk, het oostelijke eiland is een belangrijk oriëntatiepunt langs de N247. Nieuwe bebouwing moet hierop aansluiten: op het westelijke eiland dient deze zich te voegen tussen de twee bestaande woningen (*een woning kan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterken*), op het oostelijke eiland vormt de bebouwing een zelfstandig element.
- Vanwege de nabijheid van de begraafplaats is een ontwikkeling die aansluiting zoekt bij de kwaliteit van het landschap, het uitzicht en de rust wenselijk.

## Schatkaart

De schatkaart geeft een beeld van de ruimtelijke randvoorwaarden vanuit de landschappelijke context, aanwezige structuren en de identiteit van de plek, en de kansen voor de ontwikkeling van de locatie.

-  *Karakteristiek polderpatroon*
-  *Water als levensader van het gebied*
-  *Dijk als drager van ruimtelijke ontwikkelingen*
-  *Doorzicht naar open polder handhaven*
-  *Cluster van bebouwing*
-  *Compact erf langs dijk, begraafplaats*
-  *Uitzicht , openheid vóór stolpen, handhaven*
-  *Incidentele bebouwing langs water*
-  *Versterken continuïteit oeverlijn en boezemlanden*
-  *Knooppunt landschap en stad*
-  *Oriëntatiepunt, landmark entree Monnickendam*
-  *Uitzicht op Purmer Ee en planlocatie*





## 5. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

### 5.1 Herontwikkeling locatie 'De Vriendschap'

Na het sluiten van de deuren van de zagerij raakt de locatie steeds meer in verval. Herbestemming van de bestaande schuren en behoud van het cultuurhistorisch erfgoed is niet mogelijk. Ook initiatieven om de molen te herbouwen hebben tot nu toe geen resultaat gehad.

Herstructurering (en functieverandering) van de locatie is een kans om verdere verrommeling van deze beeldbepalende plek tegen te gaan.

#### Nut en noodzaak

De locatie Kloosterdijk is een vrijkomende bedrijfslocatie buiten bestaand bebouwd gebied waar de realisatie van nieuwe functies als woningen en/of een zorghotel denkbaar is mits deze een kwaliteitsverbetering voor de plek betekenen en de nut en noodzaak van de ontwikkeling op deze plek is aangetoond.

Het is de wens van de initiatiefnemer/eigenaar om op het westelijke deel van het plangebied de woonfunctie (het landschappelijk wonen aan de Purmer Ee) te versterken door voor zichzelf een meergeneratiewoning (twee woningen) met bijgebouwen te realiseren en in het oostelijke deel ruimte te bieden aan een zorghotel, tegen de rand van Monnickendam aan.\*

#### Nut en noodzaak meergeneratiewoning/ twee woningen met bijgebouwen

##### *De verstedelijkingsopgave*

De regionale woningbouwambitie is vastgelegd in het '*Gebiedsdocument Verstedelijkingsafspraken 2010-2020 Metropoolregio Amsterdam*'. Hierin worden strategische keuzes gemaakt die het draagvlak voor openbare vervoer en grootstedelijke voorzieningen versterken, terwijl tegelijkertijd de waardevolle landschappen intact blijven.

In de regio Waterland valt de woningbouwopgave uiteen in binnenstedelijk gebied, uitleglocaties en 'bufferwoningen' in het landelijk gebied. Om de infrastructurele voorzieningen te verbeteren hebben de gemeenten Purmerend, Zeevang, Beemster en Wormerland een convenant gebiedsgericht benutten afgesloten met Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, de Stadregio Amsterdam, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit convenant speelt in op de relatie tussen de woningbouwopgave en het verbeteren van de mobiliteitsmogelijkheden. (bron: *Gebiedsdocument Metropoolregio Amsterdam 2010-2020*).

Naast de mogelijkheid voor uitleglocaties en het bouwen in de Rijksbufferzone (pilot-project) zijn er in Waterlands Wonen ook zogenaamde 'bufferwoningen' benoemd. Deze liggen verspreid in de gehele regio en kunnen buiten de rode contour worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld in het geval van bedrijfsverplaatsing, maar ook als accent ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De bufferwoningen zijn nog niet van een locatie voorzien en bovendien incidenteel van karakter.

---

\* In de onderbouwing van nut en noodzaak dient gemotiveerd te worden waarom de woningen niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden, hoe het aantal zich verhoudt in het licht van de verstedelijkingsafspraken en welke regionale afstemming van de bouwplannen heeft plaatsgevonden.



Tot 2020 houdt de regio Waterland vast aan de verstedelijkingsopgaven zoals die in Waterlands wonen zijn gemaakt (bron: *Regiovisie Waterland 2040*). Deze verstedelijkingsopgaven sluiten aan op de lokale behoeften en zijn meegenomen in de regionale afstemming tussen de woningbouwplannen (RAP stadsregio Amsterdam).

De kwantitatieve opgave voor Waterland ziet er als volgt uit:

Binnenstedelijke opgave/ICT	250 woningen
Uitleg	220 woningen
Bufferwoningen	150 woningen

(Bron: *Waterlands wonen, 2006, opgave tot en met 2012*)

De *Provinciale woningbouwmonitor 2011* laat de gemeente Waterland een harde capaciteit zien van 155 woningen, namelijk 62 Voor Anker, Marken (sloop/nieuwbouw), Broekerhaven, Broek in Waterland 26 (functieverandering), Veenderijvaart 65, Broek in Waterland en De Noord 15, Ilpendam 2 (beide verdichtingslocaties). Voor de regio Waterland in het geheel is er een achterstand in de woningbouwproductie van 153 woningen ten opzichte van de verstedelijkingsopgave van 500 woningen per jaar. (Verstedelijkingsafspraken in de Metropoolregio Amsterdam).

De verwachtingen voor de woningbouwproductie in de komende jaren zijn somber. De afgifte van bouwvergunningen is gedaald met 17% en ook de verwachtingen van gemeenten zijn niet positief. Veel plannen zijn doorgeschoven naar een latere periode. De bouwproductie zal de komende jaren beduidend lager liggen dan in de periode 2006-2009.

De kwalitatieve invulling van de woningplannen komt op een aantal punten niet overeen met de vraag. De vraag naar huurwoningen ligt in bijna alle regio's hoger dan het aandeel in het planaanbod. In een aantal regio's bestaat een scheve verhouding tussen de vraag en het planaanbod van eengezinswoningen.

Het bouwen van woningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap is een van de doelen in de Woonvisie Noord-Holland.

#### *Locatiekeuze*

Het initiatief betreft de bouw van één meergeneratiewoning (2 generaties) tussen de bestaande woningen aan de Kloosterdijk. De meergeneratiewoning bestaat uit twee geschakelde, zelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijke leefruimten.

Het woningbouwprogramma Waterland voorziet niet in de bouw van meergeneratiewoningen. In de bestaande plannen is hiervoor ook geen ontwikkelingsvrijheid en/of ruimte. Het coalitieakkoord biedt hiervoor wel openingen.

De initiatiefnemer wil op eigen terrein deze woningen realiseren, ter vervanging van de vervallen bedrijfsopstallen van de voormalige houtzagerij. De woningen voegen zich tussen de bestaande woningen op deze locatie.

Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar de bestemming woondoeleinden past binnen een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Waterland 2013. Er geldt daarbij een aantal voorwaarden:

- Maatvoering van woningen conform bestemming 'Wonen'.
- Zekerheid dat het bedrijf op de oude locatie wordt gesaneerd (afbraak en herinrichting).
- Voldoende afstand tot andere bedrijven.
- Maximaal vijf woningen zijn toegestaan, waarbij ten hoogste 15% van het oppervlakte wordt teruggebouwd en de huidige bedrijfswoning als woning wordt aangemerkt.

- Beeldbepalende bouwvormen worden als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm gehandhaafd.
- Geen onevenredige afbreuk aan milieusituatie, woonsituatie en gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden.

Vanwege de bouwkundige kwaliteit is het handhaven en herbestemmen van de huidige bebouwing niet mogelijk.

#### Nut en noodzaak zorghotel

Een zorghotel is een maatschappelijke functie. Het concept is gericht op een uitstraling gericht op het prettige verblijf (hotel) , waarbij een goede zorg en services belangrijke randvoorwaarden zijn. Er is een haalbaarheidsstudie verricht die uitgaat van de vestiging van 30 gastenunits, 3 familiekamers en mogelijk 2 woongroepen voor dementerende bejaarden. Deze omvang, met een bebouwd oppervlakte van ca. 1550 m<sup>2</sup>, maakt het plan haalbaar. Binnenstedelijk zijn er in Monnickendam geen alternatieve locaties met voldoende ruimte.

Een zorghotel is een op herstel gericht verblijf in een rustige omgeving. Deze noodzakelijke rust maakt drukke, veelal binnenstedelijke locaties ongeschikt.

Daarnaast vraagt de functie een goede bereikbaarheid, nabijheid van openbaar vervoer en nabijheid van stedelijke voorzieningen.

Vanwege de ligging in het landelijk gebied, aan de N247 en in de nabijheid van de stedelijke voorzieningen is deze locatie uniek. Voor een zorghotel met deze kwaliteiten zijn er in Monnickendam of in de omgeving geen reële alternatieve mogelijkheden; zowel niet binnenstedelijk als daarbuiten.

Het opschonen en herinrichten van het terrein met alleen twee woningen is financieel niet haalbaar. Een zorghotel is een ruimtelijk aanvaardbare aanvullende functie.

#### **Kwaliteitsverbetering planlocatie**

De nieuwbouw van woningen in het landelijk gebied van Waterland is alleen toegestaan indien er sprake is van sanering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing en wordt bijgedragen aan de ruimtelijke functionele kwaliteit van het gebied.

Uit de schatkaart komt naar voren dat er in landschappelijke en ruimtelijk opzicht een tweedeling in het gebied aanwezig is: een westelijk deel dat aansluit op de karakteristiek van het landschap, en een oostelijk deel dat onderdeel uit maakt van de stadsrand van Monnickendam.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de identiteit van de plek en vormt een kwaliteitsverbetering voor de locatie.

Op dit moment is ca. 1200 m<sup>2</sup> van het terrein bebouwd, waar volgens het bestemmingsplan 1400 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen is toegestaan, exclusief binnenplanse ontheffingsmogelijkheid om dit met 15% te verhogen. Rond de voormalige zaagmolen ligt een molenbiotoop, ruimte die vanwege de windvang open moest blijven. Dit is nu niet meer van toepassing.

Het initiatief kent de volgende omvang:

- Een meergeneratiewoning (twee woningen voor twee generaties) met praktijkruimte met een bebouwd oppervlak van ca. 204 m<sup>2</sup> en een volume van ca. 1533 m<sup>3</sup>. *(In het buitenge-*

*bied zijn woningen van 650 m<sup>3</sup> tot 900 m<sup>3</sup> toegestaan. Een meergeneratiewoning is een bijzondere woning)*

- Bijgebouwen ten behoeve van de meergeneratiewoning en de bestaande dienstwoning ca. 260 m<sup>2</sup> (samengesteld bijgebouw voor 3 gezinnen). *(In het buitengebied zijn bijgebouwen tot 100 m<sup>2</sup> toegestaan op voormalige bedrijfslocaties)*
- Een zorghotel met een bebouwd oppervlak van ca. 1550 m<sup>2</sup>. *(Hiervoor bestaat nog geen bestaande regelgeving)*

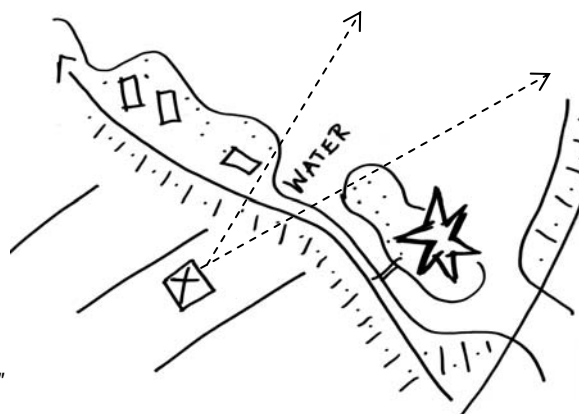
De herontwikkeling van de locatie betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van zowel de bebouwing als de openbare ruimte: een toename van de bebouwing en tevens een afname van de hoeveelheid verharding.

Kwaliteitsverbetering vindt in het westelijke deel van de planlocatie plaats door de sloop van de vrijgekomen bedrijfsbebouwing en de realisatie van een nieuwe woning een karakteristieke botenloods langs de waterkant. De woning voegt zicht tussen de bestaande twee woningen en versterkt de karakteristieke groene uitstraling van het boezemland met de incidentele (woon-)bebouwing.

Om de bebouwing compact te houden worden de twee woningen van de meergeneratiewoning 'in elkaar geschoven'. Hierdoor is de hoogte hoger dan een 'normale' burgerwoning, maar blijft de transparantie van het lint ter plaatse gehandhaafd/ wordt hersteld: in plaats van 1 laag met kap wordt uitgegaan van 2 lagen met kap. Deze hoogte is lager dan de huidige bedrijfsloodsen.

De bijgebouwen zijn gecombineerd en achter de bestaande bedrijfswoning gesitueerd. Hiermee wordt de transparantie op de kavel bewaakt. De hoogte van de bijgebouwen is gerelateerd aan de geschiktheid als botenhuis.

Kwaliteitsverbetering vindt in het oostelijke deel van de planlocatie plaats door het verwijderen van de betonnen verharding en de invulling van de locatie met bebouwing die recht doet aan de identiteit van de plek, als schakel tussen landschap en stad. Deze nieuwe bebouwing is toelaatbaar vanwege het maatschappelijk belang, de aansluiting op de recreatieve functie langs water en in landschap en de nabijheid Monnickendam. De hoogte sluit aan op de bestaande mogelijkheden binnen de bedrijfsbestemming.



Planconcept, 2 "eilanden"

## Conclusie

Woningbouw op deze locatie is aanvaardbaar op basis van het particuliere opdrachtgeverschap, het bescheiden aantal (waarbij de woningen zich voegen tussen de twee bestaande woningen), het gebrek aan alternatieven binnen de harde plancapaciteit van de gemeente en ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de afbraak en herinrichting van het terrein van de voormalige houtzagerij. De locatie is voor een zorghotel vanwege de ligging in het landelijk gebied, aan de N247 en in de nabijheid van de stedelijke voorzieningen uniek.

## Modellenstudie (5.2)

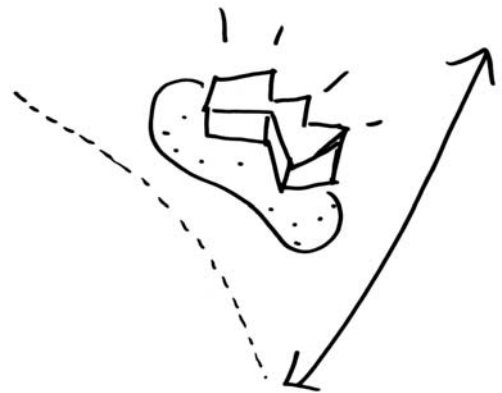
De modellenstudie onderzoekt op welke wijze de toename van bebouwing in dit gebied wenselijk is, welke volumes passend zijn en op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse kan worden verbeterd; hoe past het programma in het plangebied.

Voor de ontwikkeling van het Zorghotel zal aansluiting worden gezocht bij de hoogte van de dijk. Dit betekent een ophoging van ca. 1 m. Op dit moment is een hoogte van 10 m vanaf maaiveld toegestaan. In de modellen is deze hoogte aangehouden, die tevens refereert naar de hoogte van de stolpboerderijen.

## Afweging, gewenste ruimtelijke ontwikkeling (5.3)

Modellen worden tegen elkaar afgewogen. Criteria zijn de ligging in het landschap, de ligging aan de dijk, de uitstraling van de plek en de kwaliteitsverbetering door deze ontwikkeling.

De modellen zijn richtinggevend. De ruimtelijke opzet van het gebouw en de organisatie van de zorgvoorziening zullen door de architect nader moeten worden onderzocht.



Model 1 - Nieuw baken

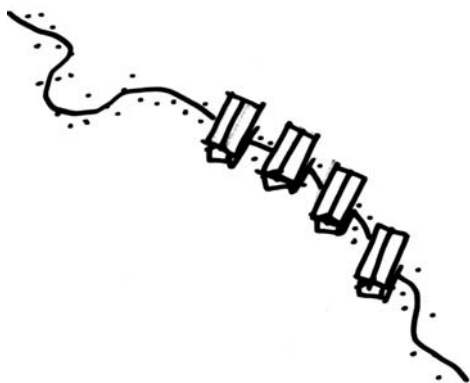


## 5.2 Modellenstudie

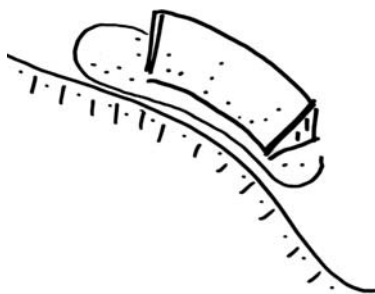
De kwaliteitsverbetering van de planlocatie vindt plaats door een planconcept waarin ruimtelijk het verschil tussen het oostelijke en westelijk eiland wordt versterkt: (zie p.36, 5.1)

De modellenstudie laat drie varianten voor het oostelijke eiland zien van een ruimtelijk passende invulling van het zorghotel op dit markante knooppunt van historische, Oud-Hollandse, landschap van Waterland en het beschermd stadsgezicht van Monnickendam. Conform de conclusies in het Ruimtelijk Kader (p.35) voegt de bebouwing op de planlocatie zich in het landschap (bescheiden vormgeving, laag) of vormt het juist een baken in het landschap (opvallend, compact, hoger element mogelijk). De modellen vinden hun inspiratie in een versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de locatie:

1. “Molens zijn belangrijke blikvangers” (kernkwaliteit dorps-DNA). In model 1 vormt het zorg hotel een nieuw ruimtelijk baken in het landschap, met een knipoog naar de oorspronkelijke rol van de oude zaagmolen in het silhouet van Monnickendam en het weidse landschap. Model 1a is een traditionele vertaling van de zagerij, model 1b een eigentijdse vertaling:  
*Model 1a - Nieuwe zagerij*  
*Model 1b - Panoramahotel*
2. “Versterking van de relatie van de buitendijkse bebouwing met het water is wenselijk” (conclusie ruimtelijk kader). In model 2 vormt is het zorghotel vormgegeven als een verzameling bouwwerken aan het water, in aansluiting op de karakteristiek van de boothuizen.  
*Model 2 - Boothuizen*
3. “De dijk vormt een continue, kronkelige lijn in het landschap”. “De impact van buitendijkse bebouwing is groot.” “Bebouwing moet zich naar het water toe openen (conclusie ruimtelijk kader)”. Model 3 zoekt aansluiting bij het sterk horizontale karakter van de structuurlijnen in het landschap, zoals *de dijk*, waardoor de bebouwing zich in het landschap voegt.  
*Model 3 - Opgetild uit het maaiveld*



*Model 2 - Boothuizen*



*Model 3 - Verscholen in het landschap*

## MODEL 1A - NIEUWE ZAGERIJ





Aanzicht vanaf N247



Overzicht ruimtelijke ontwikkeling



Referentie: "openen" van het gebouw richting het landschap

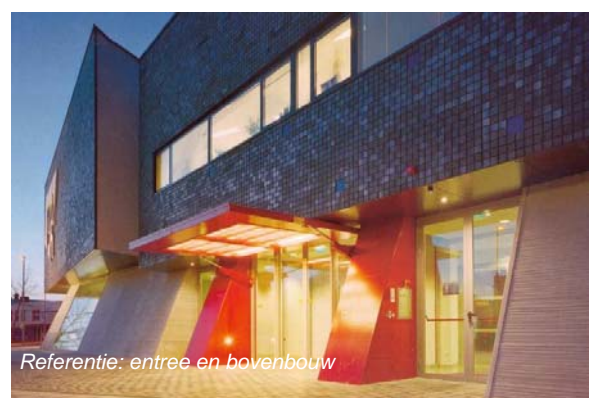
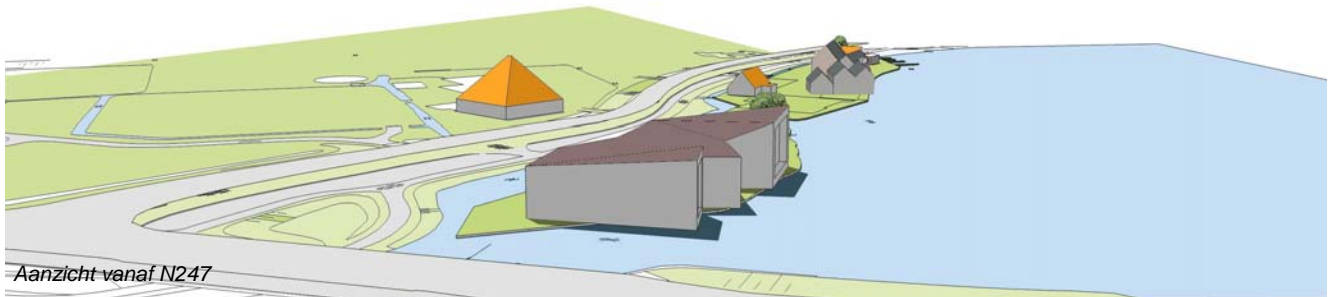


Referentie: samenspel eenvoudige hoogvormen



## MODEL 1B - PANORAMAHOTEL



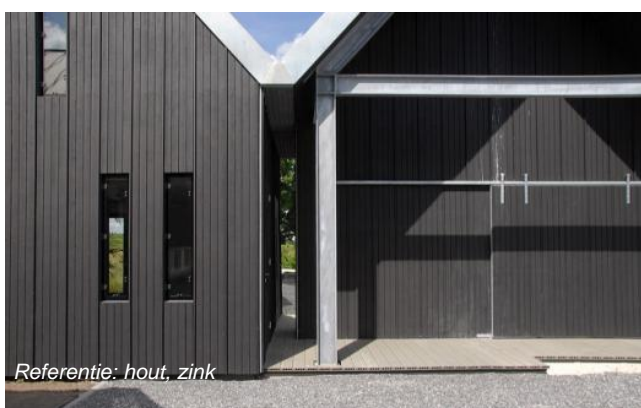




## MODEL 2 - BOOTHUIZEN



Plattegrond



Referentie: hout, zink



Referentie: samenhang op erf





## MODEL 3 - VERSCHOLEN IN HET LANDSCHAP





Aanzicht vanaf N247



Overzicht ruimtelijke ontwikkeling



Referentie: gebouw volgt natuurlijke lijnen



Referentie: vhorizontaal, glas, metaal, lichte kleuren

### 5.3 Afweging en ruimtelijk voorkeursmodel

TOETSINGSCRITEIA	MODEL 1A
<i>Uitgangspunten voor het model (zie 5.2)</i>	<i>Herbouw zagerij op een nieuwe plek in een nieuw jasje. Referentie; sobere vormgeving houtloodsen. Eigentijdse vertaling cultuurhistorische waarde van de plek.</i>
<i>Schaalniveau van het landschap (toetsingskader 2.1, 4.1 en 4.4)</i>  Op welke wijze sluit het model aan op de kernkwaliteiten van het landschappelijk DNA?	+ Dijk is drager van ontwikkelingen + Dijk vormt duidelijke rand 0 Continuïteit oeverlanden (aandachtspunt terreininrichting)
<i>Schaalniveau van de dijk (toetsingskader 4.2 en 4.4)</i>  Op welke wijze sluit het model aan op de kernkwaliteiten van het stedelijk DNA?	+ Open zichtlijnen blijven open + Nieuw baken in het landschap + Historisch plek met hoogte + Zowel oriëntatie op dijk als op water + Plek hoort bij stad aan water
<i>Schaalniveau van de plek (toetsingskader 4.4):</i>  Is de verhouding tussen massa en open ruimte op deze plek verantwoord?	+ Door hoogte blijft er genoeg open ruimte rond het gebouw over
<i>Schaalniveau van de plek (toetsingskader 4.4):</i>  Wat zijn in dit model de mogelijkheden voor een goede terreininrichting?	+ Ruimte voor goede inrichting terrein + Zorgvuldige inpassing parkeren mogelijk
<i>Schaalniveau van de plek (toetsingskader 4.4):</i>  Wat voegt dit model toe aan de herkenbaarheid van het gebouw en de uitstraling van het gebouw?	+ Traditionele vormgeving, vertrouwd - Vormgeving verhuut mogelijk functie gebouw
Op welke wijze draagt het model bij aan de kwaliteitsverbetering van de locatie? (zie 2.1 en 5.1)	+ Herstel baken in het landschap + Ruimte voor goede (landschappelijke) terreininrichting
<b>CONCLUSIE, RUIMTELIJK VOORKEURSMODEL *</b>	<b>+ Bijzondere functie in een bijzonder gebouw op een strategische plek</b>

\* De voorkeur gaat uit naar een model dat het midden houdt tussen model 1a en model 1b, met een knipoog naar de houtzaagmolen, zonder de architect in zijn uitwerking te veel te willen belemmeren,

MODEL 1B	MODEL 2	MODEL 3
<i>Referentie houtloodsen in een vrije setting, relatie met het water, Vensters aan het water Eigentijdse vertaling traditionele, historische vormen</i>	<i>Referentie botenloodsen aan het water, geschakeld door gemeenschappelijke ruimtes</i>	<i>Referentie lijnvormig element in het landschap, horizontaal, slingerend langs de oever. De programmaonderdelen zijn als een opgetild vel papier onder het maaiveld geschoven.</i>
+ Dijk is drager van ontwikkelingen + Dijk vormt duidelijke rand 0 Continuïteit oeverlanden (aandachtspunt terreininrichting)	+ Versterking beeld recreatieve ontwikkelingen langs het water structuur van recreatieve bouw - werken aan het water - Continuïteit oeverlijn onderbroken tussen gebouwen door	+ Versterking dijk als continu element in het landschap + Continuïteit oeverlanden/waterlijn + Versterking ontwikkeling natuur boezemland
+ Open zichtlijnen blijven open - Nieuw baken in het landschap + Historisch plek met hoogte + Zowel oriëntatie op dijk als op water + Plek hoort bij stad aan water	+ Open zichtlijnen blijven open 0 Oriëntatie op de dijk onduidelijk + Sluit aan op beeld recreatieve bebouwing langs het water - Beperkte hoogte mogelijk (aandachtspunt: programma)	+ Opgetild maaiveld schermt doorzichten af + Oriëntatie op de dijk onduidelijk - Gebouw verscholen in het landschap, geen relatie met de stad
+ Door hoogte blijft er genoeg open ruimte rond het gebouw over + Vriendelijke nokrichting - Mogelijk extra kosten ivm inefficiënt ruimtegebruik	- Schakering van kleinere gebouwtjes, waardoor er weinig open maaiveld over blijft	- Programma vraagt teveel ruimte voor deze locatie, te hoog, te breed
+ Ruimte voor goede inrichting terrein + Zorgvuldige inpassing parkeren mogelijk	0 Weinig ruimte over voor goede inrichting verblijfsruimte - Parkeerdruk op gebied hoog	- Nauwelijks buitenruimte bij gebouw - Parkeerdruk op gebied hoog
+ Moderne vertaling traditionele vormen + Transparante en open uitstraling, uitnodigend + Uitzicht naar verschillende kanten, aantrekkelijke beleving van het landschap	+ Uitstraling paviljoens past bij zorgfunctie	- Vormgeving verhult mogelijk functie gebouw - Geen schakel tussen landschap en stad
+ Herstel baken in het landschap + Ruimte voor goede (landschappelijke) terreininrichting	+ Versterking water als drager van ontwikkelingen, natuurlijke oever + Door lage bebouwing veel oppervlak aan bebouwing.	+ Integratie gebouw in het Landschap - Geen groene uistraling door parkeerdruk - Veel oppervlak aan bebouwing
<b>+ Bijzondere functie in een bijzonder gebouw op een strategische plek</b>	0 Verbijzondering van de plek niet sterk genoeg	- Landschappelijke kwaliteiten gaan mogelijk verloren



## 6. SPELREGELS HERONTWIKKELING KLOOSTERDIJK 2

### 6.1 Rol gemeente

Voor de ontwikkeling van het zorghotel ligt de initiërende en trekkende rol bij een ontwikkelende partij, die goede contacten heeft met zorgaanbieders. Omdat het hier een maatschappelijke functie betreft die wonen, welzijn en zorg vertegenwoordigd, speelt de regievoering door de gemeente een belangrijke rol. Deze regievoering bestaat uit:

- Goede afstemming tussen de initiatiefnemers en de gemeentelijk projectleider over programma, procedure, bouwplan en terreininrichting.
- Een goede samenwerking binnen het gemeentelijk apparaat tussen de afdelingen Zorg en Welzijn (op het gebied van zorg en wmo) en VROM (op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening).
- In een vroeg stadium van het planproces een heldere keuze voor de mogelijkheid tot herontwikkeling van de locatie tot zorghotel (besluitvorming in B&W en raad). Voorliggend SPvE vormt hiervoor het afweging- en besluitkader.
- Het planologische en juridische vertalen van het SPvE in een nieuw bestemmingsplan. De gemeente is verantwoordelijk voor de juiste bestemmingsplanprocedure. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is nader onderzoek betreffende archeologie, bodem, wegverkeerslawaaï en flora en fauna noodzakelijk. Voor de ontwikkeling van het zorghotel moet een ontheffing hogere grenswaarden worden verleend door B&W (op basis van advies Milieudienst Waterland) en een ontheffing bestaand bebouwd gebied door Gedeputeerde Staten (op basis van advies ARO).
- Het SPvE is geen stedenbouwkundig plan en omvat een globaal eindbeeld. Bij de architectonische uitwerking is binnen de toetsingskaders nog een behoorlijke mate van flexibiliteit mogelijk. De welstandscommissie toetst aan de richtlijnen beeldkwaliteit bebouwing en openbare ruimte zoals die in dit SPvE zijn opgenomen.

### 6.2 Toegestaan gebruik c.q. de doeleinden

Dit SPvE is opgesteld op basis van de volgende voorgenomen ontwikkeling\*:

#### Meergezinswoning (2 burgerwoningen)

Kwaliteitsverbetering: afname bebouwd oppervlak, sloop zaagloodsen, bedrijfswoning wordt burgerwoning.

Doeleinden: realisatie meergezinswoning (twee woonhuizen) met gezamenlijk boothuis (voor drie woningen).

Indicatie omvang en volume: woning max. 204 m<sup>2</sup> cq. 1533 m<sup>3</sup> (2 lagen met kap), gezamenlijk boothuis max. 260 m<sup>2</sup>.

#### Zorghotel

Kwaliteitsverbetering: afname verhard oppervlak, terreininrichting gericht op uitstraling en verblijf.

Doeleinden: realisatie zorgvoorziening in de regio, toeristische functie in de omgeving.

Indicatief programma (totaal ca. 1550 m<sup>2</sup> grondoppervlak c.q. 3.225 m<sup>2</sup> BVO), hoogte max. 10 meter.

- Circa 35 zorggeschikte gastenkamers 35 m<sup>2</sup> tot 100 m<sup>2</sup>
- 3 kamers voor (niet zorgbehoevende) familieleden
- Twee begeleide woongroepen voor dementerende bejaarden ( 2\*9 cliënten)
- Ondersteunende zorgvoorzieningen

---

\* Aanpassing van het programma of de voorgenomen functie van de planlocatie kunnen leiden tot aanpassing van (onderdelen van) dit SPvE.

### 6.3 Context - ligging in de omgeving

In de toekomstige situatie zal de opzet van het terrein grotendeels veranderen. Op basis van de modelstudie vormt de ontwikkeling van het zorghotel een kwaliteitsverbetering voor de locatie.

Het ruimtelijke voorkeursmodel gaat uit van de realisatie van een zorghotel als nieuwe baken langs de N247 en de toevoeging van een woning naast Kloosterdijk nummer 3. Op basis van het voorkeursmodel kunnen de volgende randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie worden meegegeven:

#### **Uitstraling van de bebouwing**

- De bebouwing vormt een bijzonder buitendijks accent aan de Purmer Ee. Vanuit verschillende invalshoeken is de locatie van het zorghotel goed zichtbaar. Een vrije interpretatie van een nieuwe “molen” als landschappelijk baken op deze plek is denkbaar en cultuurhistorisch verantwoord. Een kopie van de zaagmolen is niet wenselijk.
- Het zorghotel heeft een eigentijdse maar landelijke uitstraling door de toepassing van hout, steenachtige materialen/beton en glas.
- De gebouwen hebben zowel een oriëntatie op de dijk als op het water, staan los op de kavel op een groene voet.

#### **Landschappelijke inpassing**

- De kwaliteit van de locatie betreft de ligging aan het water en de openheid van het veenweidelandschap (recreatieve waarde, rust en ruimte).
- Natuurlijk verloop van de oever intact houden. Eventuele natuurcompensatie kan plaatsvinden ter versterking van de kwaliteit van de oevers.
- Eventuele watercompensatie kan plaatsvinden ter versterking van het eilandkarakter van de twee deelgebieden.
- Het westelijke deel van de planlocatie zoekt aansluiting bij het landschap en het water met een fijne bebouwingskorrel, vrijstaande woningen en een transparante setting.

#### **Ligging in de rand van Monnickendam**

- De kwaliteit van de locatie betreft de goede ontsluiting per weg, de nabijheid van openbaar vervoer en de nabijheid van het stedelijke gebied van Monnickendam (voorzieningen) en het beschermd stadsgezicht van Monnickendam (recreatieve waarde).
- Het oostelijke deel van de planlocatie zoekt aansluiting bij het stedelijke gebied van Monnickendam, met een grote korrel, een gebouw met heldere hoofdvorm, een zorghotel als zelfstandige ontwikkeling.
- Het oostelijke deel van de planlocatie verknoopt het landschap met Monnickendam

#### **Maatvoering**

- Woningen sluiten aan op de maatvoering van nieuwe woningen in het buitengebied. Alleen voor de meergezinswoning is een hoogte van twee bouwlagen met kap toegestaan. Uitgangspunt is een uit meerdere massa's samengesteld gebouw met een totaal volume van max. 1533m<sup>3</sup>, en een complex van bijgebouwen max. 260 m<sup>2</sup>.
- Voor het zorghotel is de bestaande toegestane hoogte maatgevend: 10 meter. De modellen zijn getekend op basis van een gewenst vloeroppervlak begane grond van 1550 m<sup>2</sup> (kaveloppervlak ca. 3100 m<sup>2</sup>: waarvan ca. 1500 m<sup>2</sup> in eigendom Hoogheemraadschap). Op grond van deze aanname is het volume van het zorghotel op deze plek acceptabel. Op het terrein van het Hoogheemraadschap zal geen bebouwing worden gerealiseerd, dit gebied maakt wel onderdeel uit van de terreininrichting van het gebouw. Het zorghotel vraagt een maatbestemming in het bestemmingsplan.

## 6.4 Beeldkwaliteit bebouwing

In aanvulling op de gebiedsgerichte welstandscriteria voor bebouwing in het landelijk gebied gelden voor de herontwikkeling van de planlocatie de volgende randvoorwaarden:

Voor de realisatie van de woning gelden de volgende ambities en criteria:

### Relatie met de omgeving

- Landelijke woning met grote groene voet
- Bebouwing en tuinen gericht naar het landschap
- De hoofdrichting van het gebouw is evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen
- Ontsluiting van de woning vanaf de dijk
- Daarnaast ook oriëntatie op het water

### Massa en opbouw van het gebouw

- Gebouw staat vrij op de kavel, op enige afstand van de dijk
- Het hoofdgebouw is een samenspel van eenvoudige hoofdvormen, welke in materiaal- en/of kleurgebruik herkenbaar zijn
- Gebouwen zijn afgedekt met een duidelijk zadeldak
- Bijgebouw staan vrij en refererend in kleurstelling en materialisatie aan de karakteristiek van het gebied, aan het water, vormgeven als/integratie in botenhuis

### Detailtering, materiaal- en kleurgebruik

- De gevelopeningen dienen in verhouding te zijn met de opbouw van de gevel
- Gebruik materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, dus hout en steen voor gevelvlakken
- Het gebruik van kunststof is niet toegestaan, tenzij sprake is van sterke houtgelijkende materialen en detailleringen
- Traditioneel kleurgebruik, terughoudende kleuren. Kleurgebruik refereert aan de omgeving: donkere gevelbeplanting, lichtere kozijnen, boeidelen en goten.
- Groene erfafscheidingen gewenst



Voor de realisatie van het zorghotel gelden de volgende ambities en criteria:

#### **Relatie met de omgeving**

- Gebouw straalt kwaliteit en representatie uit
- Samenhang tussen de bebouwing en de groene omgeving
- Compact gebouw op groene voet
- Ingang zorghotel aan zijde dijk
- Orientatie ook op het water en de dijk
- Het gebouw is rondom zichtbaar
- Aan- en -bijgebouwen staan niet op de voorgrond, bijgebouwen bij voorkeur in het gebouw oplossen
- Het bouwplan van het zorghotel dient te worden vergezeld door een terreininrichtingsplan
- Bouwen in het water is niet mogelijk maar uitkragend boven het water wel

#### **Massa en opbouw van het gebouw**

- Gebouw staat vrij op de kavel
- Opbouw van de massa komt overeen met de structuur van de plattegronden; dove gevel en niet geluidgevoelige ruimtes aan zijde N247, gebouw opent zich met gastenkamers richting het water
- De bouwmassa vertoont samenhang en richting, een samenhangend geheel van verschillende volumes
- Een kap is gewenst. De dakhelling en het dakvlak moeten in goede relatie staan tot de gevels. De aansluiting op de gevels dient zorgvuldig te worden vormgegeven.
- De plaatsing van gevelelementen zoals ramen en deuren moet relatie vertonen
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebouw
- Goede aansluiting van het gebouw op het maaiveld, gebouw staat buitendijks, niet op de dijk

#### **Detailering, materiaal- en kleurgebruik**

- De vormgevende details moeten overeenkomen met de stijl van het ontwerp
- De entree krijgt nadruk in de compositie
- Eigentijdse maar landelijke uitstraling door de toepassing van hout, steenachtige materiaal/beton, glas
- Traditioneel kleurgebruik, terughoudende kleuren, bescheiden en natuurlijke uitstraling
- Het gebruik van kunststof is niet toegestaan, tenzij sprake is van sterke houtgelijkende materialen en detaileringen
- Balkon- en terrasafscheidings dienen in principe van glas of natuurlijke materialen te zijn waardoor een grote openheid ontstaat; de kleur dient donker te zijn. Het hekwerk dient binnen de daklijn geplaatst te zijn. Bouwen boven het water is mogelijk, in het water niet.
- Gevelreclame is niet toegestaan.





## 6.5 Beeldkwaliteit openbare ruimte

De terreininrichting sluit aan op het standaard civiel-technisch programma van eisen van de gemeente Waterland.

### Terreininrichting

- In de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de drooglegging van het terrein
- Het terrein is als erf ingericht: 1 soort verharding
- Geen hoge bomen, geen hoog opgaand groen, buitendijks terrein zoveel mogelijk open en transparant houden
- Geen gebouwde erfafscheidingen (een poort- of damhek mag wel), bij woningen zijn eventueel hagen mogelijk
- In terreininrichting is een knipoog naar de historische molen mogelijk, bijvoorbeeld in de bestrating of als kunstwerk.

### Ontsluiting en parkeren

- Gebruiken huidige ontsluitingen vanaf de Kloosterdijk
- Het parkeren dient op eigen erf te worden opgelost, voor het zorghotel bij voorkeur uit het zicht (verdiept); Indien parkeren op maaiveld dan in een halfopen verharding en groene setting
- Op basis van het definitieve programma dient de parkeerbehoefte voor het zorghotel te worden onderbouwd; toets parkeernorm volgens ASVV 2004

### Inrichting waterkant

- Continuïteit oeverlanden en waterkant waarborgen; natuurlijk kronkelend verloop van de oever intact houden
- Uitgangspunten zijn natuurvriendelijke oevers (met riet) en enkele ingerichte plekken aan het water
- Oeverbeschoeiingen moeten worden uitgevoerd in hout of houtgelijkende materialen en dienen zo laag mogelijk te worden gehouden (max. 0,50 meter) en bij voorkeur met riet aangeplant; aanwezige hoogteverschillen op maaiveld moeten bij voorkeur met een natuurlijk talud worden opgevangen
- Hekwerken als afscheiding met het water mogen de oever niet ontsieren, moeten transparant van karakter zijn, niet hoger dan 1 meter en minimaal 1 meter uit de oeverlijn geplaatst
- Nieuwe steigers mogen, tenzij anders overlegd met het Hoogheemraadschap, maximaal 6 meter lang zijn 1 meter breed zijn en 1 meter het water insteken
- Bestaande steigers zijn 15 meter lang en mogen 1.80 meter breed (rolstoelvriendelijk). Bestaande palen in het water mogen worden opgewerkt tot steigers



## VERANTWOORDING

Actieplan “Beter (t)huis in de buurt” (vml Ministerie van VROM, 2007)

Ondernemend met Krimp (Ministerie van EL&I, 2010)

Handreiking transitie agrarische bebouwing (vml Ministerie van VROM, 2007)

RegioCanons, Canon van Waterland

Structuurvisie Noord-Holland (Provincie Noord-Holland, herz. 2011)

Beleidsprogramma “Meedoen in Noord-Holland” (Provincie Noord-Holland, 2009)

Provinciale verordening behorende bij de Structuurvisie (Provincie Noord-Holland, herz. 2011)

Leidraad Landschap en cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland, 2010)

Handboek ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit (Provincie Noord-Holland, 2010)

Bestemmingsplan Landelijk gebied 1999 (Gemeente Waterland, 1999)

Coalitieakkoord 2010-2014, gemeente Waterland

De mogelijkheden en onmogelijkheden van bedrijfsserven bij Monnickendam (Gemeente Waterland, 2007)

Welstandsnota 2004 herziening 2009 (Gemeente Waterland, 2009)

[www.kenniscentrumwonenenzorg.nl](http://www.kenniscentrumwonenenzorg.nl)

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

[www.waterland.nl](http://www.waterland.nl)



