



# Broek in Waterland - Broekerveerdiijk 35 C

*Stedenbouwkundig advies*



Gemeente WATERLAND



Juni 2012





*Locatie in het lint, zicht op hooihuis Broekerveerdijk 35d*

# INHOUDOPGAVE

## 1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging van het plangebied
- 1.3 Beschrijving bestaande situatie
- 1.4 Beoogde ontwikkeling

## 2. Beleidskader

- 2.1 Vigerend bestemmingsplan
- 2.2 Welstandsnota
- 2.3 Overig beleid

## 3. Identiteit van de plek

- 3.1 Historische en landschappelijke ontwikkeling
- 3.2 Ruimtelijke structuur
- 3.3 De locatie—karakteristiek van de plek
- 3.4 Randvoorwaarden ontwikkeling locatie

## 4. Toets principe verzoek

## 5. Advies

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Aan de Broekermeerdijk 35 C heeft ir. R.J.A.M. Baltussen een plan voor het vervangen van een bestaande schuur door een woning op dezelfde locatie getekend. Deze woning is dicht achter het lint gelegen en is vanaf de Broekermeerdijk niet zichtbaar. Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing is een stedenbouwkundig advies noodzakelijk. Hierin wordt de wenselijkheid en met name de ruimtelijke mogelijkheden en consequenties van de woning op het achterterf aan de Broekermeerdijk en de situering in de lintbebouwing nader onderbouwd. De beeldbepalende locatie, en vooral ook de realisatie van een nieuwe woning in de tweede lijn vraagt om een analyse van de plek en een visie op de wijze waarop de bouwmassa in dit gebied gerealiseerd zou kunnen worden.

De locatie heeft op dit moment de bestemming Bedrijfsdoeleinden, subbestemming Bo, opslag behorende bij categorie 2. Het bestemmingsplan staat de bouw van een woning binnen deze bestemming niet toe. De gemeente Waterland wenst een stedenbouwkundig advies voor dit plan om medewerking te kunnen verlenen aan vooroverleg.

## 1.2 Ligging van het plangebied

De huidige schuur ligt achter het lint langs de Broekermeerdijk, aan de noordzijde van de Broekermeerpolder. Er is hier sprake van eenzijdige lintbebouwing langs de dijk, de planlocatie (bestaande schuur) ligt achter de bestaande woningen Broekermeerdijk 35C en 35D.

## 1.3 Beschrijving bestaande situatie

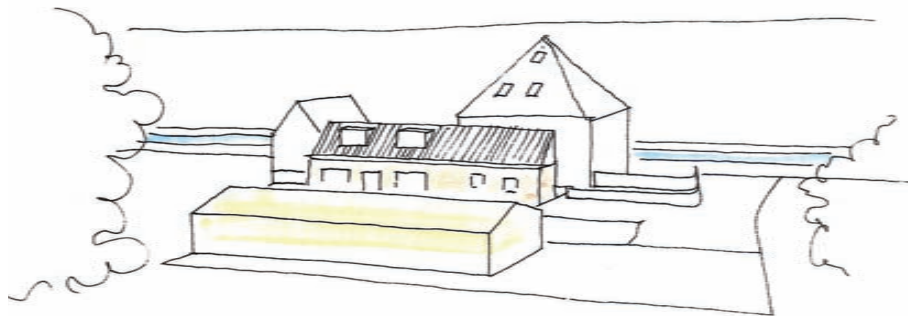
Het hoofdbouwwolume van het perceel aan de Broekermeerdijk bestaat uit een karakteristiek hooihuis met aangrenzende sleepkap. Achtergelegen bouwvolume bevat een tweede woning. Deze tweede woning bestaat uit één bouwlaag met kap met de nokrichting parallel aan de dijk. Op het achterterfgebied staat een loods met een oppervlakte van ca. 250m<sup>2</sup>. Ook dit

gebouw heeft een nokrichting parallel aan de dijk en bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. De loods is een voormalige autospuiterij. Vanuit het lint is de loods volledig aan het zicht onttrokken veroorzaakt door de bebouwing van het lint en de lagere ligging aan de teen van de dijk.

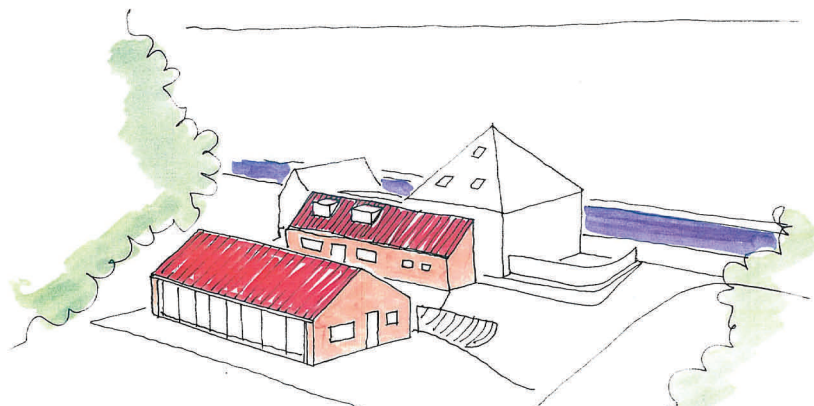


*Bestaande situatie planlocatie*





*Bestaande situatie (Hooyschuur architecten bna)*



*Beoogde ontwikkeling (Hooyschuur architecten bna)*

#### 1.4 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling behelst het vervangen van de bestaande loods voor een woning. Hierbij wordt de bestaande locatie van de loods aangehouden. Dit betekent dat er een ensemble van drie woningen ontstaat waarbij de kaakberg als hoofdvolume aan de weg is gelegen. De nieuwbouw gaat uit van de bestaande bouwvorm van de loods, bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van de woonfunctie. De voorgestelde woning heeft een inhoud van ca. 780m<sup>3</sup>.

## 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Broekermoordijk 35C ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de gemeente Waterland en heeft een bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (opslag)'. Het bestemmingsplan staat de realisatie van een nieuwe woning op deze locatie niet toe.

*Het initiatief betreft het vervangen van een bedrijfsgebouw voor een (individueel) woongebouw.*

Om de woning te kunnen bouwen is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, of als dit niet mogelijk is zal door middel van een

projectafwijkingbesluit omgevingsvergunning moeten worden verleend. Een goede stedenbouwkundige onderbouwing en een positieve reactie van de gemeente op het principeverzoek is hiervoor noodzakelijk.

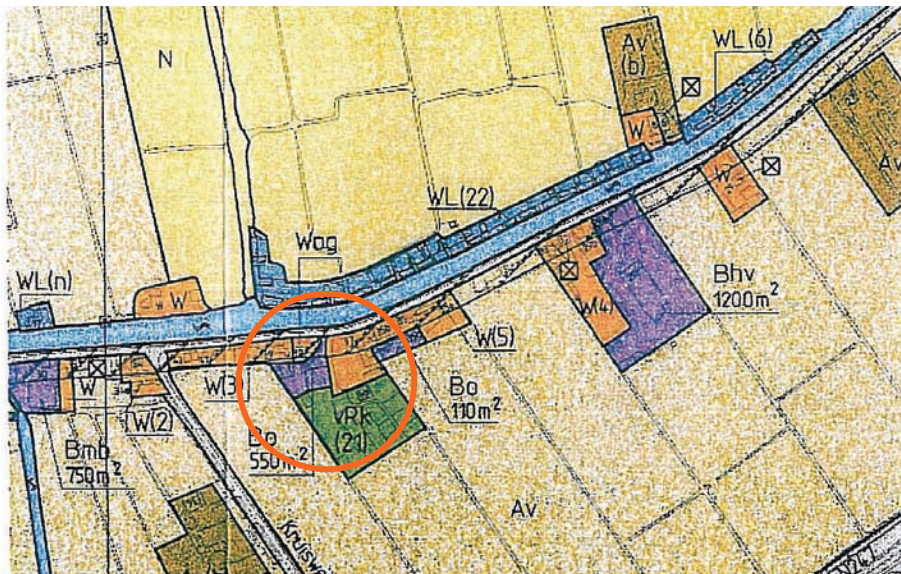
Om de bestemming van de planlocatie te wijzigen naar Woondoeleinden is er een voorwaarde gesteld voor de afstand van de woning tot de as van de weg van Broekermoordijk. Deze afstand mag niet minder bedragen dan 27 meter. In afwijking van deze voorwaarde kan worden gesteld dat moet worden aangetoond dat het bouwplan voldoet aan de geluidsnormen.

Er is een voorontwerp bestemmingsplan in procedure, dit plan kan hier mogelijk op anticiperen.

### Randvoorwaarden bestemmingsplan landelijk gebied

In het bestemmingsplan landelijk gebied worden de volgende voorwaarden voor behoud en ontwikkeling genoemd:

- Vanuit de bebouwingslinten zijn de achterliggende open polders zichtbaar. Behoud van deze zichtlijnen is van groot belang aangezien de beleving van het landschap in belangrijke mate vanaf de wegen plaatsvindt.
- Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van groot belang aangezien deze patronen belangrijke dragers van de landschappelijke hoofdstructuur vormen en van cultuurhistorische waarde zijn. Nieuwe ruimtevormende elementen (bebouwing en beplanting) dienen in de landschappelijke hoofdstructuur te worden ingepast.
- De maximale inhoud van woningen in landelijk gebied is 600m<sup>3</sup> met uitzondering van stolpen welke maximaal 900m<sup>3</sup> groot mogen zijn.



*Uitsnede bestemmingsplan*

## 2.2 Welstandsnota

In Waterland zijn 16 gebieden onderscheiden die elk eigen toetsingscriteria voor welstand hebben gekregen. De locatie ligt in “Landelijk gebied”

### Randvoorwaarden welstand

Voor het gebied geldt een regulier welstandsniveau. Dit houdt in dat de basiskwaliteit van het gebied behouden moet blijven. Functiewijzigingen zijn denkbaar. Om te voorkomen dat in het landelijk gebied ongewenste nieuwbouw ontstaat (bijvoorbeeld catalogusbouw, boerderettes) mag het gebouw alleen vanuit de volgende invalshoeken worden ontworpen:

- Het ontwerp is in zijn geheel direct afgeleid van de stolpboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de specifieke criteria voor stolpboerderijen voldoet.
- Het ontwerp is in zijn geheel niet van een stolp afgeleid, maar heeft bijzondere op de plek toegesneden eigen architectonische kwaliteiten, afgeleid van gebiedseigen kenmerken.

Daarbij is het van belang dat de streekeigen landelijke architectuur wordt beschermd, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde niet verloren gaat. En dat voor het gebied wezensvreemde gebouwen of elementen (bijvoorbeeld wolfseinden) worden voorkomen.

Er gelden de volgende aandachtspunten voor de relatie met de omgeving:

- De kleinste bepalende eenheid van het gebied omvat op zichzelfstaande gebouwen (zowel stolpboerderijen als minder typerende woningen) op een erf.
- Woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan.
- De hoofdrichting van de bebouwing dient in principe evenwijdig te zijn aan de zijdelingse perceelgrenzen.
- De rooilijnen dienen te verspringen.
- De bebouwing dient vrij op het erf te staan, enigszins teruggelegen van de straat.

## 2.3 Overig beleid

In de Nota Ruimte zijn nationale landschappen opgenomen. Dit zijn gebieden met nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch of natuurlijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten van het landschap niet aangetast worden. De Broekermeerdijk ligt in het nationaal landschap ‘Laag Holland’.

De streekplanuitwerking Waterlands Wonen beschrijft dit gebied als het ‘Plasjesland’. In het Plasjesland is het contrast tussen de droogmakerijen en het veenweidegebied belangrijk. Dit dient verstrekt te worden. Door de wisselwerking tussen deze twee is de culturele geschiedenis nog goed leesbaar.

In de structuurvisie Noord-Holland-Noord is de locatie als bestaand bebouwd gebied aangegeven.

Langs de Broekermeerdijk zijn veel burgerwoningen gesitueerd. Er zijn nog enkele agrarische bedrijven aanwezig. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van deze omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt door de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.

Conform de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling kan er door het saneren van de locatie een kwaliteitsverbetering plaatsvinden. Van volledige sanering op de locatie is echter geen sprake. Het betreft dus een toevoeging van een extra woning achter het bestaande dorpslint.

# 3 IDENTITEIT VAN DE PLEK

## 3.1 Historische en landschappelijke ontwikkeling

Historische en landschappelijke context, ondergrond, natuurlijke ontwikkeling en de ontginning van het landschap hebben dit gebied gevormd en de huidige identiteit bepaald.

### Ondergrond

Het landelijke gebied van de gemeente Waterland ligt in het veenweide gebied en wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. In het van oorsprong natte gebied zijn de inbraakgeulen en meren karakteristiek. Rond de 10de eeuw werd begonnen met het ontginnen van het veen in Waterland. Er werden sloten gegraven om het water af te voeren waardoor het veen in klonk. Het land daalde snel en werd steeds natter. Hierdoor ontstond het karakteristieke beeld van Waterland met zijn brede sloten en natte weilanden waarop koeien grazen.

### Landschappelijk-DNA

De droogmakerijen en oude veengebieden zijn duidelijk herkenbaar in het landschap.

Rondom het plangebied kenmerkt de openheid en het opstreckende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en boerderijen in linten langs wegen en dijken het veenweidelandschap.

De Broekermeer is een droogmakerij. Droogmakerijen kennen hun eigen vormtaal. Ze zijn te herkennen aan hun diepere ligging in het landschap met als rand een ringdijk. De Broekermeer heeft een rationeel kavel-, weg- en slotenpatroon met een middenweg en sloten die daar haaks opstaan. Het open landschap wordt alleen doorsneden door de gedeeltelijke bomenlaan langs de Middenweg en de beplanting om de boerderijen.

### Landschappelijke karakteristiek:

- Contrast tussen de Broekermeer met het veenweidelandschap.
- Diepere ligging met als rand een ringdijk.
- Strakke verkaveling met sloten haaks op de Middenweg.



*Droogmakerij landschap*

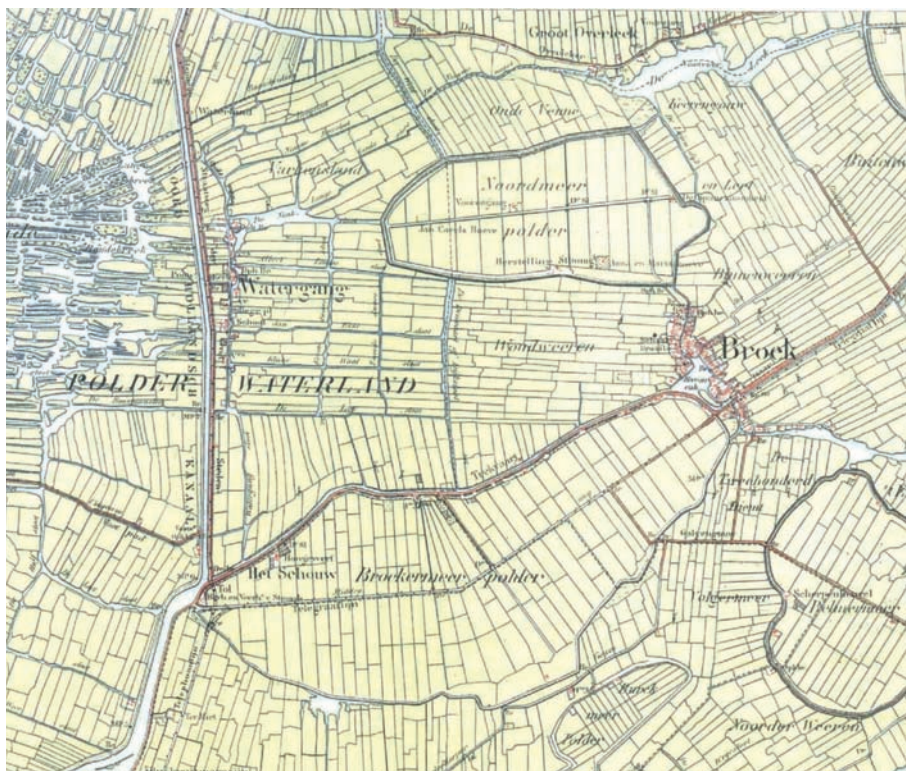


*Veenweide landschap*

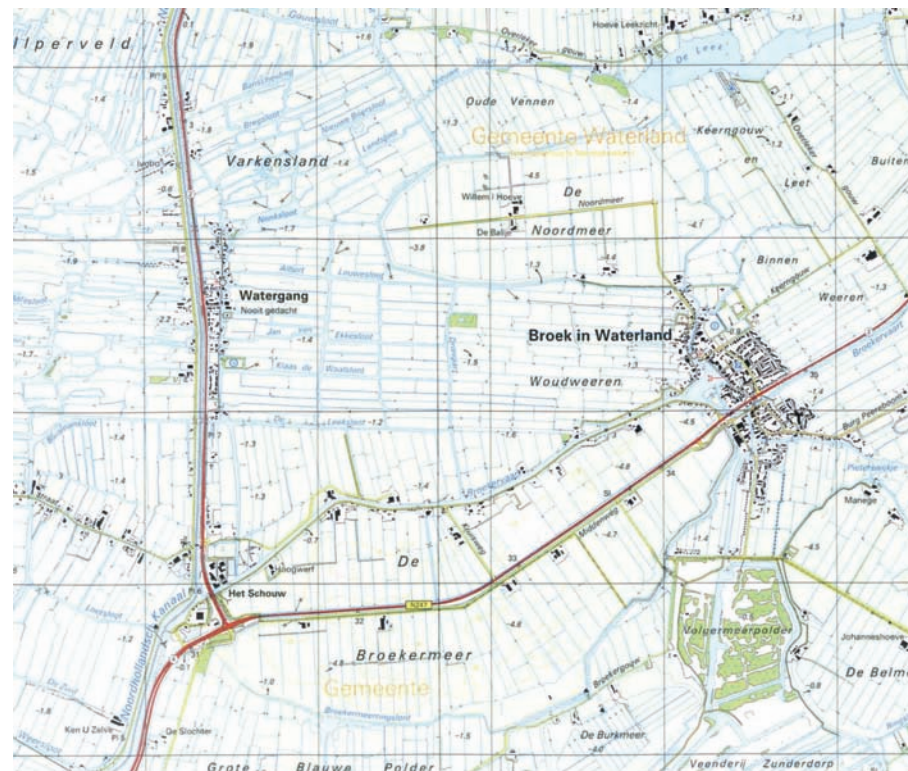


*Broek in Waterland*





Historische kaart ca. 1850: Onderscheid tussen veenweidelandschap en droogmakerij en is goed herkenbaar. Bebouwing concentreert zich in de Broekermeeerpolder langs de noordelijke dijk. De Broekermeer is gedeeltelijk onderdeel van de gemeente Landsmeer.



Topografische kaart ca. 2000. De Middenweg is een belangrijke ontsluitingsroute door de Broekermeer geworden. Langs de route liggen verspreid enkele boerderijen. De Broekermeedijk is niet meer de doorgaande route, naast boerderijen zijn hier ook burgerwoningen aanwezig. De gehele Broekermeer ligt in de gemeente Waterland.



### 3.2 Ruimtelijke structuur

De bebouwing rond Broekerveerdijk 35 maakt deel uit van een dijklint. Oorspronkelijk lagen de boerderijen van de Broekerveer tegen de dijk aan, aan de noordkant van de Broekerveer (1). Aan dit lint staan een aantal oude stolpboerderijen met daartussen meer moderne boerderijen. Tegenwoordig zijn er ook burgerwoningen langs, aan en op de dijk gesitueerd. De middenweg is een historische route door het midden van de Broekerveer. Sinds de jaren '70 zijn in het kader van de ruilverkaveling een aantal boerderijen gebouwd (2) langs de voorheen onbebouwde weg. Deze liggen als losse elementen in het landschap en bestaan uit een woongebouw en twee of drie stallen. De opbouw is bij alle erven hetzelfde en is als karakteristiek te bestempelen. De oprit leidt naar de stal of schuur. De woning ligt meer naar de weg toe met een open tuin rondom. Het erf is vaak beplant.

#### *Bebouwingskarakteristiek:*

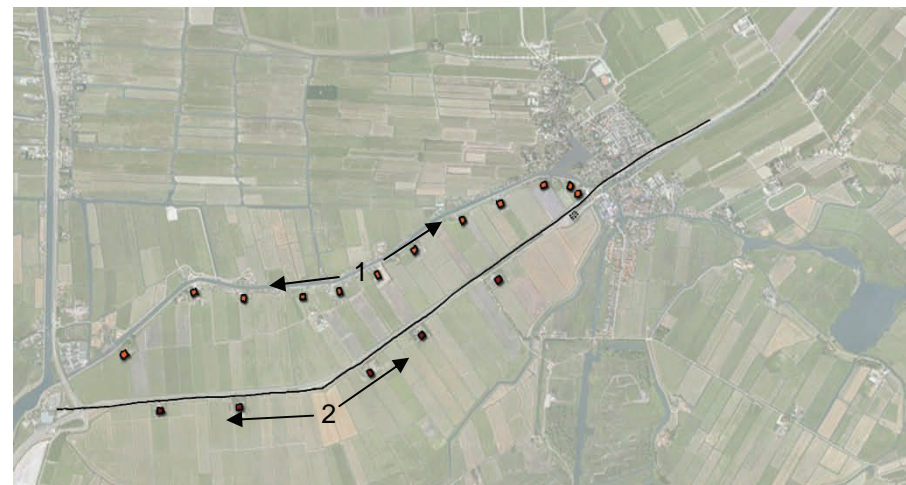
- Historische bebouwing van oudsher aan de noordkant van de Broekerveer, tegen de dijk aan.
- De bebouwing langs de dijk is divers en heeft aan de dijkzijde overwegend één laag met kap. Soms is er sprake van een souterrain, soms van een aandijking, soms van een lagere ligging van de woning. De bebouwing is op de dijk georiënteerd. En heeft een wisselende afstand tot de dijk.



*Diverse bebouwing aan het lint*



*Woningen met wisselende afstand tot dijk*



1. Oorspronkelijke bebouwing.
2. Nieuwe boerderijen langs de Middenweg.



*De N247 loopt door het midden van de Broekerveer*



*De bebouwde dijk, dijkwoningen aan de noordrand*



*De onbebouwde dijk aan de zuidrand*



*Open ruimtes wisselen bebouwing en beplanting langs de dijk af. De Broekermeer ligt laag ten opzichte van de dijk*



### 3.3 De locatie - karakteristiek van de plek

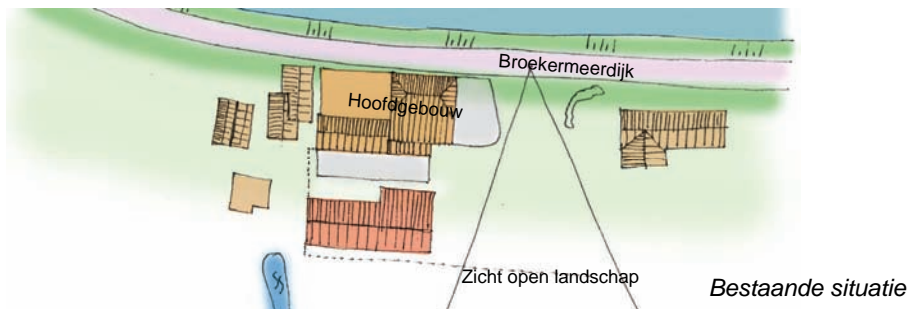
Door de ligging in het landelijk gebied en in het open landschap is een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing in het lint van belang.

De dijk ligt hoger ten opzichte van de omgeving. De omliggende panden zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen en zijn afwisselend, aan en op enige afstand van de dijk gebouwd.

De aanwezige bebouwing op de locatie bestaat uit een karakteristieke kaakberg/hooihuis. De belendende woning, aan de achterzijde, is niet waarneembaar vanaf de openbare weg. Deze woning is niet karakteristiek te noemen. Ook de huidige loods is niet vanaf de Broekmeerdijk waar te nemen.

#### *Karakteristiek van de plek:*

- Ligging in het landelijk gebied, er is openheid/doorzicht naar achtergelegen open landschap.
- Ligging aan/op de dijk moet aansluiten bij de karakteristiek ter plaatse. Het dijklint, mag niet worden geschaad.
- Karakteristiek van het dijklint op deze plek is dat het hoofdgebouw aan de dijk (hoog) is gelegen, overige bebouwing is achter de dijk, laag, uit het zicht gelegen.



### 3.4 Randvoorwaarden ontwikkeling locatie

Voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing moeten de bouwwerken:

- Aansluiten bij de historische landschappelijke structuur van het gebied en de typische configuratie van de bebouwing.
- Een kwaliteitsverbetering betekenen voor de bestaande locatie.
- Het bouwplan moet voldoen aan de geluidsnormen.
- Parkeren zal op eigen terrein moeten plaatsvinden.

#### **Inpassing in de bestaande landschappelijke en bebouwingskarakteristiek op de locatie:**

Karakteristiek voor de bestaande woningen langs de Broekermeerdijk is:

- Openheid en transparantie tussen de bebouwing.
- Variatie in bebouwing, in het algemeen aansluitend op de 'Broeker' karakteristiek. Oriëntatie bebouwing op de dijk. Wisselende rooilijn.
- Er moet worden omgegaan met het hoogteverschil, uitgangspunt is dat het dijkprofiel herkenbaar is.
- Dijk heeft een smal profiel: parkeerbehoefte op eigen erf oplossen.

#### **De wijze waarop de kwaliteitsverbetering van de bestaande locatie wordt gerealiseerd:**

- Sloop loods voormalige autospuiterij, t.b.v. functie welke minder hinder geeft: wonen.
- Positionering 'woonschuur' zodanig dat zichten vanuit de woningen naar open landschap worden verbeterd.
- Verkleinen bouwvolume, nieuwe woning ondergeschikt aan het hooihuis vormgeven.
- Aansluiting zoeken bij gebiedseigen materialisering zoals baksteen en hout in traditionele kleuren.

## 4 TOETS PRINCIPE VERZOEK

Baltussen architect BNA, heeft een ontwerp gemaakt voor een woning in de vorm van een schuur op het achtererfgebied van het 'hooihuis' Broekermeerdijk 35C.

- Er wordt op het perceel één extra woning gecreëerd.
- De woning wordt gerealiseerd op de plek van een bestaande schuur, niet zichtbaar vanaf de Broekermeerdijk.
- De voorgestelde bouwvorm sluit in hoofdlijnen aan bij de kenmerkende bouwmassa van erfbebouwing achter het lint.
- De woning is lager gelegen dan het hoofdgebouw en heeft een ondergeschikte goot en nokhoogte.
- De voorgestelde woning heeft een grote oppervlakte en grote inhoud, deze maat is voor woningen in landelijk gebied ongebruikelijk.
- In de huidige situatie is een doorzicht aanwezig naar het achterliggende landschap. Dit doorzicht mag niet verloren gaan. De woning zal hoger worden dan de aanwezige schuurbebouwing.
- De positionering van de nieuwbouw draagt niet bij aan een verbetering van de zichtlijnen (vanuit de woningen) naar het open landschap.
- Het plan wordt niet op een afstand meer dan 27 meter uit de as van de Broekermeerdijk gesitueerd.

### Conclusie:

- Op het perceel is ruimte voor een extra woning (inclusief parkeren op eigen erf).
- De nieuwbouw is vanuit het lint niet zichtbaar.
- De woning dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume, lager qua goot en nokhoogte.
- De nokrichting dient parallel aan de Broekermeerdijk te zijn gesitueerd.

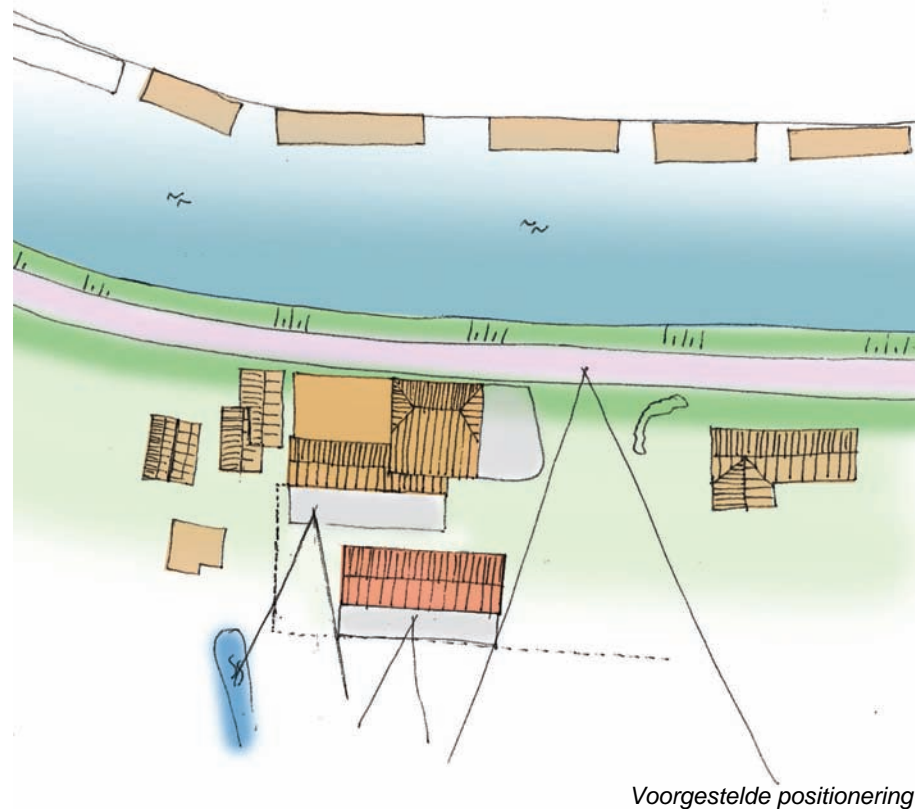
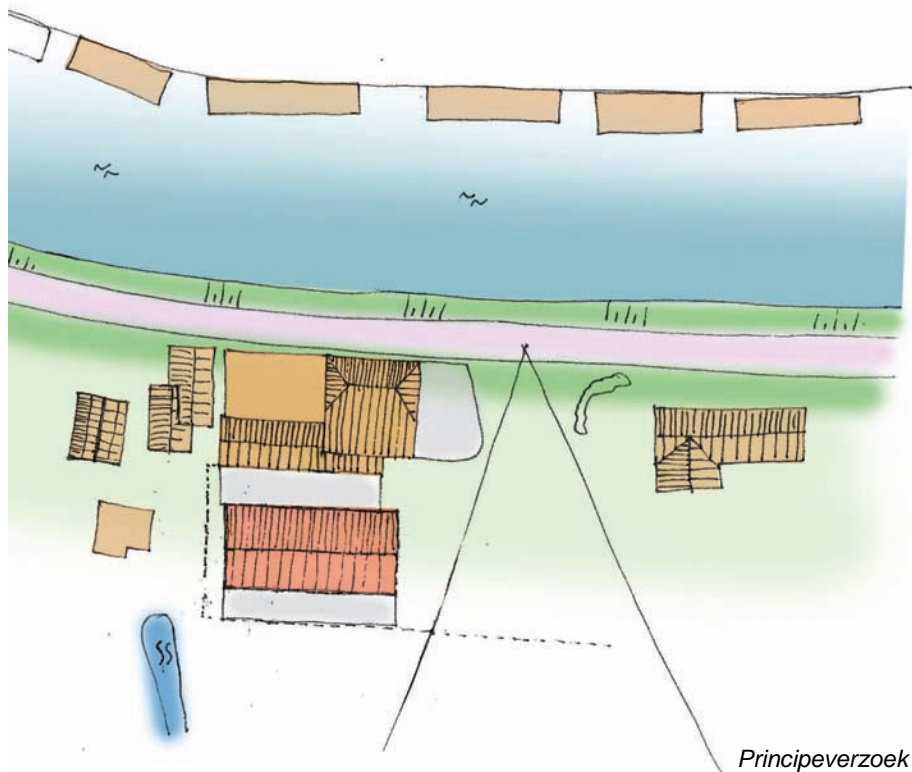
- Materiaalgebruik is niet ondergeschikt aan de materialisatie van het hoofdvolume.
- Het doorzicht naar het achterliggende landschap blijft behouden.
- Geen kwaliteitsverbetering bestaande woningen.
- Het parkeren vindt op eigen erf plaats.
- Er zal nader onderzoek naar geluid moeten plaatsvinden.



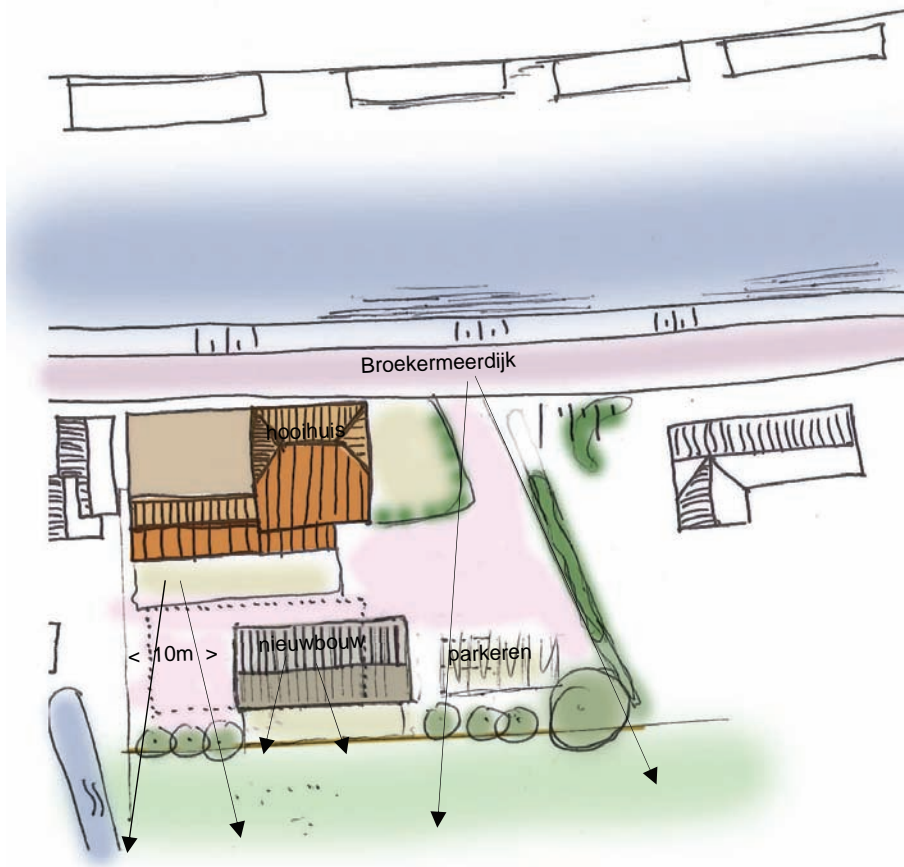
*Karakteristieke kaakberg aan de Broekermeerdijk. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en niet (prominent) aanwezig in het lint.*



## 5 ADVIES



Het is wenselijk dat de nieuwbouw de zichtlijnen naar het open landschap verbeterd. Door het nieuwe bouwvolume met ca. 10 meter te verschuiven ontstaat er ruimte tussen de schuurwoning en de westelijke erfgrans. Hierdoor zal de schuurwoning het zicht vanuit de woning 35 C niet belemmeren.



*Voorstel herpositionering 'woonschuur'*

### Zichtlijnen

Het huidige zicht vanaf het lint naar het achterliggende landschap is een karakteristiek van de lintbebouwing aan de Broekermeerdijk en moet worden gehandhaafd. Zichtlijnen vanuit de woningen op dit erf naar het open gebied moeten worden versterkt. Door voldoende maat te houden tussen

de westelijke erfgrens en de voorgestelde nieuwbouw is dit mogelijk. Het voorgestelde bouwvolume dat als woning in gebruik zal worden genomen is vors.

*Advies:* - afstand tussen erfgrens en nieuwbouw ca. 10 meter.

- zicht vanaf Broekermeerdijk naar achterland handhaven.

### Bouwmassa

Het hooihuis is het hoofdgebouw aan het lint. De overige bebouwing op het erf is qua bouwmassa ondergeschikt aan deze woning. Voor de voorgestelde nieuwbouw betekend dit een beperkte goot en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Het voorgestelde bouwvolume dat als woning in gebruik zal worden genomen is vors. Ons advies is het maximale bouwvolume gelijk te stellen aan de maximale inhoud gebruikelijk in landelijk gebied.

*Advies:* - het bouwvolume moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw met een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup>.

### Kleur- en materiaalgebruik

Het is belangrijk dat het kleur- en materiaalgebruik ingetogen wordt toegepast in lijn met de 'Waterlandse traditie'. Hierdoor ontstaat een nieuwe 'schuurwoning' ondergeschikt aan het hoofdgebouw aan het lint, b.v. dakpannen grijs i.p.v. oranje-rood.

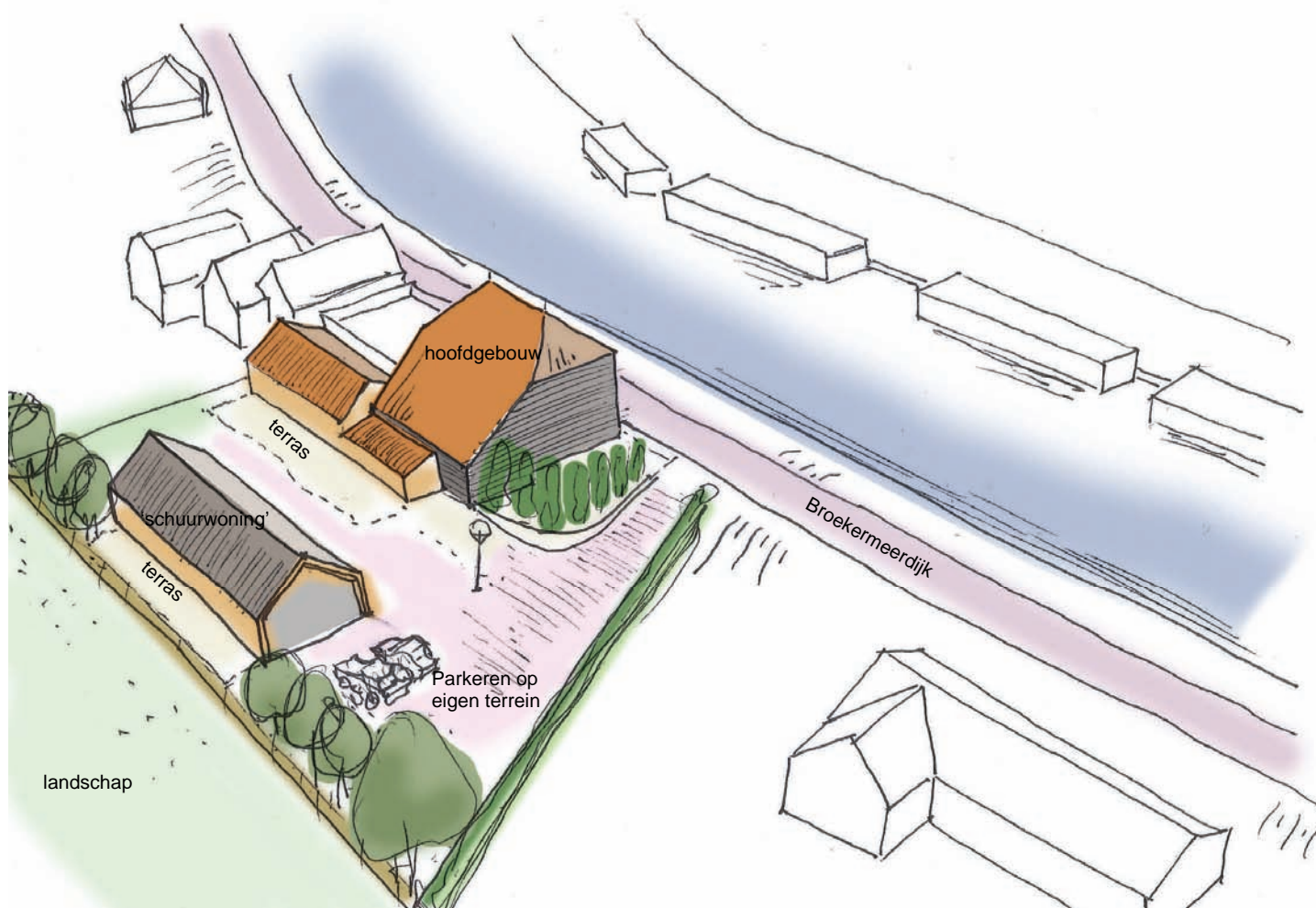
*Advies:* - ingetogen materiaalgebruik in 'Waterlandse traditie'.

### Wonen onderaan de dijk

Op deze plek is het mogelijk niet direct aan het lint te wonen. Dit kan op deze plek omdat het woongebouw aan het zicht wordt onttrokken. Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de primaire bebouwing aan de Broekermeerdijk en de secundaire bebouwing daarachter. Zichtlijnen worden niet aangetast. Uitzicht vanuit woningen in het lint richting open polderlandschap verbeteren.

*Advies:* - zichten vanuit de woningen richting het landschap verbeteren.

3D –impressie herpositionering 'woonschuur'





18 juni 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)

