

# STEDENBOUWKUNDIG ADVIES MOLENGOUW BROEK IN WATERLAND

## 1. Aanleiding

Voor de locatie Molenbouw nabij 48 in Broek in Waterland is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning. Op 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad besloten om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren, waarna vervolgens op 3 augustus 2017 het college de omgevingsvergunning heeft afgewezen.



Schetsverkaveling verzoek extra woning nabij 48



Eerder verzoek om vooroverleg (3 woningen)

Eerder is voor deze locatie hetzelfde bouwplan ingediend door middel van een verzoek om vooroverleg. De nu aangevraagde woning maakte deel uit van een plan voor 3 woningen. De aanvraag om 3 woningen is destijds afgewezen, maar er is een bestemmingsplanprocedure gestart voor 2 woningen (Molengouw 60-62). In de nieuwe omgevingsvergunningaanvraag is de derde woning iets naar het zuiden verschoven ten opzichte van de oorspronkelijke verzoek.

De aanvrager heeft een zienswijze ingediend tegen de afwijzing omgevingsvergunning in de vorm van een nadere stedenbouwkundige onderbouwing.

HZA stedenbouw & landschap is gevraagd de stedenbouwkundige situatie opnieuw te beoordelen. Dit stedenbouwkundig advies betreft een 'second opinion' reactie op bovenbedoelde stedenbouwkundige onderbouwing. In het advies wordt zowel ingegaan op het ingediende plan zelf (afronding van een rijtje van 3 woningen) als de hele ruimtelijke structuur rond dit deel van de Molengouw.

## 2. Planlocatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Broek in Waterland, aan een doodlopend straatje dat aansluit op de Burgemeester Peerdeboomweg. Het omliggende veenweidegebied is zeer open met brede watergangen. Verspreid in het landschap liggen dorpen en boerderijen als eilanden in dit open landschap.

De Molengouw liep van oorsprong langs het water. Twee stolpboerderijen en een burgerwoning voegen zich nog in deze structuur. Parallel hieraan is een tweede straat aanwezig, met nieuwere woningen. De planlocatie ligt aan het eind van dit pad. Langs het water liggen enkele woonboten.



*Bebouwing met voorzijde naar het open landschap*

*Bebouwing met voorzijde aan het water*



*Bebouwing met achterzijde richting open landschap  
Voorzijde kijkt over groen tussen woonboten door naar water*

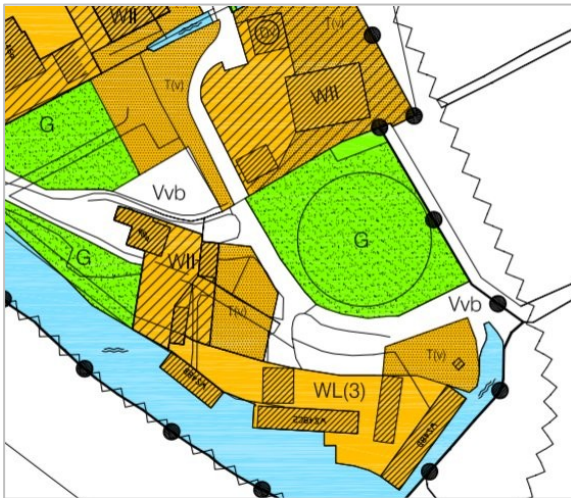
Luchtfoto, overzicht planlocatie (begrenzing indicatief)

### 3. Toetsingskader

#### 3.1 Bestemmingsplan

Voor de planlocatie geldt het gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Broek in Waterland 2008' en gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Broek in Waterland – Molengouw 60-62'. Het bestemmingsplan 'Broek in Waterland 2008' gaat uit van het op een adequate manier vertalen van de kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht in planregels, het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten als open veenweidegebied en het behoud van de herkenbaarheid van het dorp en de relatie met het omliggende landschap; daarbij zijn het karakteristieke dorpsilhouet en de doorzichten naar het open land van belang.

Binnen de bestemmingen 'Tuinen (voortuinen)', 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeersdoeleinden, verblijfsgebied' is de realisatie van de woning niet mogelijk.



Vigerend bestemmingsplan Broek in Waterland 2008



Bestemmingsplan Broek in Waterland 2018, in procedure

Voor de locatie is het bestemmingsplan Broek in Waterland 2018 in procedure. In het plan worden de bestaande regels geactualiseerd.

*Wat opvalt is dat rond de planlocatie de situering van de kavelgrenzen het wegenverloop in het bestemmingsplan niet overeenkomt met de ruimtelijke situatie ter plaatse. Dit wordt in de afweging meegenomen.*

#### 3.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Water speelt in dit gebied een belangrijke structurerende rol.

Het buitengebied van de gemeente Waterland bestaat grotendeels uit veenweidegebied dat vanaf de tweede helft van de 10e eeuw werd ontgonnen. Het ontginningsproces was afgestemd op de natuurlijke gesteldheid van het landschap. De planlocatie ligt in een veenpolderlandschap, bestaande uit onvergraven veen met een onregelmatig, vaak historisch verkavelingspatroon. Het is dooraderd met grillige veenwaterlopen (dieën, ook Ae of Ee genoemd), die karakteristiek zijn voor Waterland. Het veenpolderlandschap is in gebruik als grasland (veenweide).

Broek in Waterland is ontstaan doordat lineaire veenontginningsnederzettingen naar elkaar opgeschoven en aan elkaar groeiden. De geconcentreerde bewoning ontstond op een verkeersknooppunt, hiermee samenhangend vervulde Broek in Waterland een functie als handelscentrum.

### Historische context

De planlocatie ligt buiten het dorp Broek in Waterland, langs een oude veenstroom. Op de historische kaart van 1925 is de basisstructuur van het gebied goed te zien: agrarische bebouwing met een relatie met het water. De oorspronkelijke achterontsluiting van de erven is in de loop der jaren uitgegroeid tot een volwaardige woonstraat. De Burgemeester Peereboomweg is een relatief nieuwe ruilverkavelingsweg.

Bebouwing ligt van oorsprong met de voorzijde aan de weg en de achterzijde aan het water. Zo is ook de ruimtelijke structuur in dit gebied ontstaan. Het laatste stukje Molengouw wijkt daarmee af van de karakteristiek.



Topografische kaart 1925



Topografische kaart ca. 2015

### Weidevogelleefgebied

De openheid van het gebied is een belangrijke ruimtelijke drager, en zorgt tevens voor de waarde van het gebied als weidevogelleefgebied. E.e.a. is in de diverse bestemmingsplannen beschermd. De beleving van de openheid (zichtlijnen) vormt een landschappelijke kwaliteit. Verdere verdichting van het landschap is ongewenst.

### Aardkundig waardevol gebied

Het aardkundig waardevol Ae-en en Die-engebied Waterland is een van de representatieve delen van het voormalige veenlandschap van Holland en Utrecht. Het voorkomen van de brede en goed zichtbare inbraakgeulen is uniek waarmee het gebied aardkundig zeer waardevol is. Vergraving van het gebied is niet mogelijk. E.e.a. is in de diverse bestemmingsplannen beschermd. Deze bodemwaarden zijn ook goed in het veld herkenbaar.

### 3.3 'Schatkaart'

De schatkaart vormt de vertaling van de ruimtelijke kwaliteiten in dit gebied en aanknopingspunt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Elementen op de schatkaart zijn:

- smalle doodlopende wegen;
- karakteristiek van de waterlopen (Ae-en en Die-en);
- karakteristieke verkavelingsstructuur van de polder;
- zichtlijnen tussen de bebouwing door, beleving van de openheid;
- voorzijde of achterzijde naar het water (afhankelijk van de karakteristiek zoals onder 2 beschreven);
- in samenhang hiermee rooilijnen;
- een duidelijke rand naar het landschap;
- bijzondere watergerelateerde zone met woonboten vormt de beëindiging van de weg.



Schatkaart (rooilijnen en toegevoegde bebouwing indicatief)

#### 4. Ontwikkelingsmogelijkheden locatie Molengouw bij 48

De ruimtelijke beëindiging van de weg naast Molengouw 60 en 62 is op dit moment onduidelijk. Het toevoegen van een woning binnen de bestaande structuur is mogelijk zonder het gebied wezenlijk te verdichten. Er moeten echter wel duidelijke randvoorwaarden worden gesteld, omdat de ruimte tussen de huidige woonboot en Molengouw 62 niet heel groot is.

De randvoorwaarden zijn:

- er blijft naast de kavel een open ruimte bewaard, waardoor er vrij zicht over de polder is;
- deze ruimte ontstaat door het slopen van de bestaande schuur en botenhuis;
- de woonboot schuift iets in zuidelijke richting op, en krijgt een positie die overigens al is aangegeven in het bestemmingsplan Waterland 2018;
- er wordt een duidelijke oostelijke bebouwingsrand aan de kavel gesteld: géén bebouwingsmogelijkheden binnen twee meter vanaf de denkbeeldig doorgetrokken sloot, en sluit hiermee aan op de herkenbare kavelrichting van het veenweidelandschap;
- er is slechts ruimte voor 1 woning, deze volgt de bebouwingslijn van Molenbouw 60 en 62;
- parkeren wordt op eigen erf opgelost;
- het verblijfsgebied is ruimtelijk een overgangsgebied tussen de woningen en de woonschepen / het water.

Dit sluit aan op het plan van de initiatiefnemer. De randvoorwaarden moeten met de omgevingsvergunning worden vastgelegd.

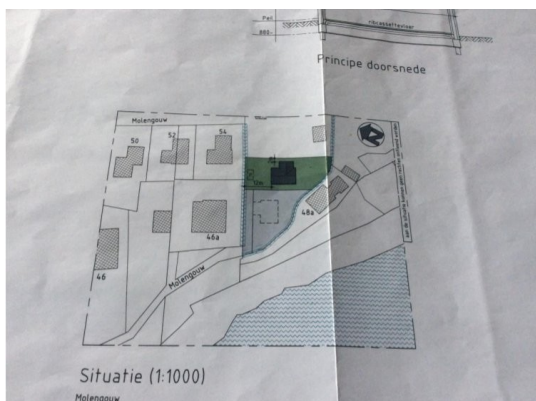


Nieuwe situatie plan initiatiefnemer, onderbouwing JE-architecten

### 5. Advies ontwikkeling Molengouw 46c en 46d

Ook voor de locatie Molengouw 46C en 46D is recent een bestemmingsplan vastgelegd voor de toevoeging van twee woningen. Met eenzelfde methodiek als voor het plan Molengouw 60 en 62 is een rooilijn vastgelegd, gecombineerd met de bepaling dat tweedelijnebebauwing niet is toegestaan en dat de voorgevel naar de weg gericht moet zijn. De ontsluiting vindt plaats door middel van een toegangsweg langs de huisnummers 56 en 58 en vindt plaats op de Burgemeester Peereboomweg.

Voor de planlocatie is een voorlopig stedenbouwkundig plan aanwezig.



Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp Molengouw 46c en 46d



Wensbeeld vanuit Schatkaart

Het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp laat een verkavelingsrichting zien die geen samenhang in het gebied brengt. Er is sprake van een extra insteekpad, en een woning die hier op georiënteerd is. Beter zou zijn in aansluiting op huisnummers 56 en 58 de ruimte naar het water te vergroten (de woningen iets naar achteren te leggen), waardoor er een samenhangend beeld ontstaat. Herpositionering ten opzichte van de richtlijnen uit het bestemmingsplan gewenst.

Dit is indicatief op de Schatkaart aangeduid.

## 6. Conclusie

- Verdichting van het gebied met 1 woning, onder voorwaarden, is mogelijk.
- De voorwaarden betreffen de grootte van de bouwkvavel en de inrichting van de omliggende kavels (zie onder 4). Op deze wijze blijven de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied behouden en wordt de ruimtelijke situatie verbeterd.
- Voor de planlocatie Molengouw 46c en 46d is herpositionering van de te bouwen woningen ten opzichte van de richtlijnen uit het bestemmingsplan gewenst.

Ir. Anita Wijnholds

HZA stedenbouw & landschap  
30 januari 2018



**HZA stedenbouw & landschap b.v.**  
Achterstraat 26A  
1621 GH Hoorn

tel: 0229 216757 (kantoor) / 06 20617957 (mobiel)  
a.wijnholds@hzabv.nl  
www.hzabv.nl