



HZA

Bennewerf—nieuwe werf op Marken

stedenbouwkundig programma van eisen



Gemeente WATERLAND



INHOUDOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan

2. Beleidskader

- 2.1 Laag Holland
- 2.2 Aanvullend beleidskader Rijksbufferzone
- 2.3 Streekplan Noord-Holland-Zuid
- 2.4 Bouwen voor Waterland
- 2.5 Structuurvisie Noord-Holland
- 2.6 Beleidskader landschap en cultuurhistorie
- 2.7 Beschermd dorpsgezicht en welstandstoetsing

3. Omgevingsaspecten

- 3.1 Cultuurhistorie en archeologie
- 3.2 Wegverkeerslawaaï
- 3.3 Milieuhinder
- 3.4 Flora en fauna
- 3.5 Water
- 3.6 Bodem
- 3.7 Gevaar

4. Identiteit van de plek

- 4.1 De locatie
- 4.2 Historische en landschappelijke ontwikkeling
- 4.3 Karakteristieke bebouwingsstructuur
- 4.4 Karakteristieke landschappelijke- en wegenstructuur
- 4.5 Schatkaart

5. Mogelijke ontwikkelingsrichting

- 5.1 Locatie: 3 mogelijkheden
- 5.2 Opzet werf
 - Model 1: Aan de buurt / Buurt V
 - Model 2: In het landschap
 - Model 3: Aan de dijk
- 5.3 Principeschets opbouw werf en parkeeroplossing
- 5.4 Groen en recreatie

Colofon

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er is een initiatief plan ontwikkeld voor een nieuwe werf op Marken. Het plan is omarmd door de gemeente Waterland als zijnde waardevol. Om dit plan te toetsen is in het voorjaar van 2008 een eerste workshop met betrokkenen georganiseerd, waarin randvoorwaarden naar voren zijn gekomen. Het plangebied ligt in de rijksbufferzone, en is door het rijk aangemerkt als pilotproject. Om een onafhankelijk traject naar de mogelijkheden voor een nieuwe werf te kunnen voeren zullen de resultaten uit de eerste workshop daarom niet worden meegenomen.

Op Marken zijn een aantal werven, buurtschappen met bebouwing in een open landschap gelegen op een terp. Bij hoogwater konden de bewoners het droog houden. De ligging van de werven is historisch bepaald. De karakteristiek van de werven is compact, smalle straatjes, een afwisselend silhouet.

In de structuurvisie van gemeente Waterland, wordt met betrekking tot wonen voornamelijk gepleit om voor ouderen en kleine huishoudens en de lokale bevolking te bouwen. Een nieuwe werf, met inachtneming van de landschappelijke kwaliteiten, wordt in dit plan voor Marken als uitbreidingsoptie genoemd.

Het realiseren van nieuwbouw op Marken is omkleed met vele voorwaarden. Deze voorwaarden vloeien voort uit diverse wetten, richtlijnen, beleidsnotities etc. Om uiteindelijk tot realisering van een nieuwe werf te kunnen komen zal zeer gedegen onderbouwd moeten worden waarom een nieuwe werf gewenst/nodig is, welke effecten een nieuwe terp heeft en wat de meerwaarde voor Marken zal zijn. Daarnaast zal de werf, als deze motivatie tot een positief standpunt leidt met betrekking tot realisering, ruimtelijk esthetisch naadloos moeten passen in het Marker landschap, een kwalitatief halve oplossing is hier ontoelaatbaar.

De locatie is in het woningbouwprogramma Waterland aangewezen voor woningbouw voor een breed scala van de Waterlandse bevolking in zowel

koop als huursector.

Voor de locatie staat een indicatief woningaantal aangegeven. Aan de hand van een nader onderzoek naar de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied kan het definitieve programma worden bepaald.

1.2 Ligging van het plangebied

Marken is een voormalig eiland in de Zuiderzee, tegenwoordig Markermeer, dat sinds 1957 via een dijk met het vasteland verbonden is.

Plangebied Bennewerf ligt aan de zuidwest-zijde van het eiland, in het open weiland met de kern van Marken op de achtergrond. De locatie ligt in het zicht van de toegang tot het eiland.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie heeft in het Bestemmingsplan Buitengebied Waterland op dit moment een agrarische bestemming. De voorgestane ontwikkeling is volgens het bestemmingsplan niet mogelijk.

De locatie heeft in het bestemmingsplan een uitwerkingsbevoegdheid, welke door de provincie van goedkeuring is onthouden. In het bestemmingsplan is geen stedenbouwkundig richtbeeld aan de locatie meegegeven.

Om de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.



2 BELEIDSKADER

2.1 Laag Holland

In de Nota Ruimte zijn nationale landschappen opgenomen. Dit zijn gebieden met nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch of natuurlijk gebied. Binnen nationale landschappen zijn op een bescheiden wijze kleinschalige ontwikkelingen toegestaan. Hier voor geldt het 'mits, ja' principe met ruimte voor groei ten hoogste voor de eigen bevolking. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten van het landschap niet aangetast worden. De gemeente Waterland ligt binnen het nationaal landschap Laag Holland.

Ook de Rijksnota Belvédère onderstreep de cultuurhistorische eigenschappen van Marken. De nota geeft aan dat zowel het eiland met terpencluster als het dorpsgezicht Marken tot Belvédèregebied behoren. Hierbij dient rekening worden gehouden dat bij de inrichting van het eiland goede inrichtingsactiviteiten ten behoeve van het toerisme op Marken, wordt ingepast.

Verdere uitvoer van deze plannen ligt bij de provincie.

Het provinciaal beleid voor het nationaal landschap Laag Holland vindt zijn vertaling in de volgende doelstellingen:

- Het open houden van het veenweide landschap.
- Behoud van de veenweidegebieden.
- Het behoud en ontwikkeling van ecologisch belangrijke gebieden vooral de gebieden die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen.
- Het behoud van het cultuurhistorische karakter van het gebied. Het gaat hierbij om de:
 - bouwstijl en de karakteristieke structuur van de dijk- en lintdorpen;
 - het traditionele verkavelingspatroon van de droogmakerijen en de veenweidegebieden;

- de archeologische locaties van het Oer-IJgebied en de veenweidegebieden;
- de historische dijk- en waterstructuren.
- Het vergroten van de toegankelijkheid van het nationaal landschap door realisatie van toeristische verbindingen en voorzieningen.
- Realisatie van nieuwe natuur en recreatiegebieden.
- Een duurzaam watersysteem dat de gebruiksfuncties ondersteund.
- Schaalvergroting, structuur verbetering en specialisatie van agrarische bedrijven zodat het land duurzaam beheerd kan worden.



Laag Holland

2.2 Aanvullend beleidskader Rijksbufferzone

Het veenweidegebied met zijn open verkavelingspatronen, waterlopen en specifieke bebouwing wordt hoog gewaardeerd door recreanten en bewoners en heeft daarmee een hoge belevingswaarde (bron: aanvullend beleid op streekplanuitwerking Waterlands Wonen in de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend).

De rijksdoelstelling tot transformatie naar open groene recreatiegebieden wordt, in dit aanvullende beleidskader, vertaald naar de recreatieve belevingswaarde door de recreant voor de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten van Laag Holland.

Een goede ontsluiting en toegankelijkheid vergroten de belevingswaarde van het landschap. Er wordt voor een regionale aanpak gekozen. Verder wordt onderscheid gemaakt in direct en indirecte bijdrage aan recreatie. Uitgangspunt is dat de regionale bijdrage altijd aan moet sluiten bij regionale structuren.

Randvoorwaarden:

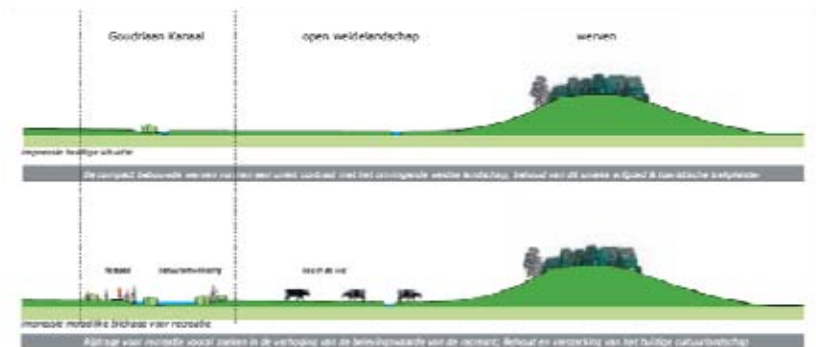
- De kernkwaliteiten 'grote openheid, geometrisch inrichtingspatroon in droogmakerijen en strokenverkaveling' van het nationaal landschap Laag Holland blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt.
- Vanuit de landschappelijke structuur wordt er bepaald wat er op welke locatie mogelijk is en in welke mate.
- 'Rode ontwikkelingen' in het bufferzonegebied dragen bij aan versterking van het landschap, versterking van de dagrecreatieve mogelijkheden of door middel van sanering van ongewenste bebouwing.
- Op het eiland Marken biedt de streekplanuitwerking Waterlands Wonen de mogelijkheid om in totaal 90 woningen te bouwen.

Het beleidskader Rijksbufferzone zet in op een investering in groen en recreatie.

Door de zeer compacte bouw van de werven is er in de directe omgeving van nieuwe woningbouw geen bijdrage voor recreatie mogelijk. Op Marken wordt vooral gezocht naar versterking van het landschap om zo de belevingswaarde voor de recreant te verhogen.

Behoud van het landschap van Marken is uitgangspunt. Vanuit de toekomstige woningbouwopgave kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand komen met de volgende beoogde bijdragen:

- Veehouderij als beheerder van het veenweidelandschap.
- Extra voorzieningen voor grote waterrecreatie.
- Landschappelijke versterking van het Goudriaan kanaal d.m.v. "natte" natuurontwikkeling.



Legenda

WLB rijksbufferzone
Nader te begrenzen op basis van de uitvoering van de afspraken tussen het rijk (VROM en LNV) en provincie Noord-Holland over de rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend, uit de brief van 8 januari 2009 nr. 2009000768



2.3 Streekplan Noord-Holland-Zuid

Het provinciale beleid is neergelegd in het Streekplan Noord-Holland-Zuid dat is vastgesteld in 2003. In Waterland staat bij alle toekomstige ontwikkelingen een hoge ruimtelijke kwaliteit centraal om de regionale identiteit te behouden en te versterken. Voor ingrepen in de ruimtelijke inrichting worden dan ook bij de identiteit passende ontwerpen gemaakt, zo nodig ondersteund door een beeldkwaliteitsplan.

Voor woningbouw geldt dat de Provincie in de periode tot 2020 met een toename van 166.000 woningen ruimte wil bieden aan de (gedifferentieerde) vraag naar woningen. Voor de regio Waterland geldt een bouwopgave tot 2020 van maximaal 6.000 woningen, waarvan 50% ICT (intensiveren, combineren en transformeren) en 50% in uitleg gebieden (landelijk).

De Provincie heeft hiervoor een uitwerkingsplan "Waterlands Wonen" opgesteld in samenwerking met het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland en de acht Waterlandse Gemeenten (vastgesteld 28 februari 2006). Het streven is om 2000 woningen te realiseren via ICT in bestaand stedelijk gebied en daarnaast 3.000 woningen te realiseren in het landelijk gebied en 1000 als zgn. 'bufferwoningen'.

In het streekplan wordt de grens van het stedelijk gebied aangegeven met rode contouren. De ontwikkelingslocatie Bennewerf ligt buiten de rode contour. Dat betekent dat voor de ontwikkeling van de locatie een beeldkwaliteitsplan verplicht is.

Vertaling naar gemeentelijke beleid

Aansluitend op de streekplanuitwerking Waterlands Wonen is het woningbouwprogramma Waterland opgesteld, waarin voor Waterland een aantal woningbouwlocaties binnen de rode contour zijn opgenomen. Het woningbouwprogramma wordt elk jaar geactualiseerd. Het woningbouwprogramma per 1 januari 2009 gaat uit van de ontwikkeling van de locatie Bennewerf. De woningaantallen in het woningbouwprogramma zijn indicatief. Op basis van een

stedenbouwkundige programma van eisen, waarin de landschappelijke en cultuurhistorische kaders van het plan worden geschetst, kan een definitief programma voor de locatie worden bepaald. Voorliggend stedenbouwkundig programma van eisen Nieuwe werf Marken - Bennewerf vormt deze onderbouwing.

2.4 Bouwen voor Waterland

In de streekplanuitwerking Waterlands Wonen wordt het realiseren van een nieuwe werf als oplossing voor de woningvraag op Marken aangereikt. Het bouwen van werven is de enige Markense bouwwijze. Verder bouwen aan de bestaande werven is geen optie. Een nieuwe werf dient op een afgewogen plek in het open weideland te komen en waarbij de identiteit van de plek voorop staat.



Strategie voor jonge werven:

- Het bouwen van werven is de enige Markense bouwwijze
- Nieuwe werven zijn compacte gehuchten op een groene bult die als een klontje in het weidse landschap liggen
- De werven liggen verspreid in het landschap en maken samen een mooie ruimtelijke compositie op het eiland
- De werfopbouw is kleinschalig met smalle straatjes
- De nieuwe werven moeten een vertaling zijn naar de eisen van de huidige tijd, maar wel met de typische kenmerken van een oude werf



Voor de ontwikkeling van de Bennewerf worden in Bouwen voor Waterland de volgende criteria genoemd:

Locatie (locatiekeuze is vrij)

- Op afgewogen plekken in het open weideland

Structuur

- De nieuwe werven moeten herkenbaar familie zijn van de oude werven
- Nieuwe werven zijn altijd compact, met smalle straatjes
- Nieuwe werven bevatten 15 tot 30 woningen

Korreltype

- Kleine houten huizen
- Een woning kan meerdere korrels beslaan

Korrelsamenspel

- Moderne woningtypologieën ingepast in typische Markense bouwwijze
- Korrels staan dicht op elkaar met smalle straatjes

Architectuur

- Houtbouw in Markense kleuren

Ontsluiting

- Terp benutten als (parkeer)kelder

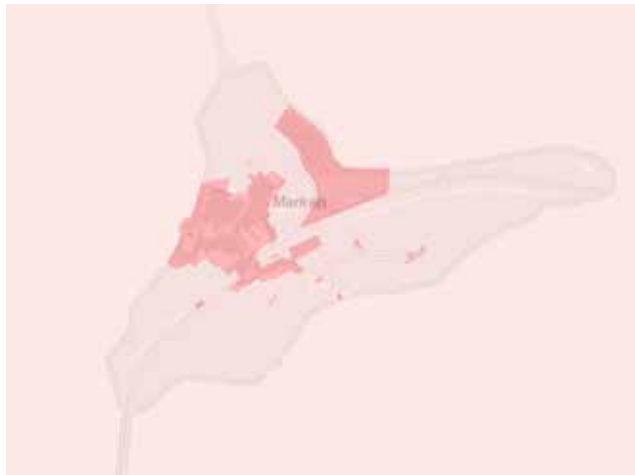
2.5 Structuurvisie Noord-Holland

Medio oktober 2009 heeft de ontwerp Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt in mei 2010 de structuurvisie vastgesteld. Tot die tijd zijn de ruimtelijke eisen vastgelegd in het overgangsdokument geldend streekplanbeleid en de ruimtelijke verordening.

In de concept structuurvisie is het provinciale beleid voor de ontwikkelingen op Marken ten opzichte van het vigerende streekplan niet gewijzigd.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatie en groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw.

Het bestaand bebouwd gebied bestaat uit feitelijk bebouwd gebied, geprojecteerde locaties die op grond van geldende bestemmingsplannen mogelijk zijn alsmede locaties die op grond van geldende streekplannen



zijn gehonoreerd door onherroepelijke besluiten. De locatie Bennewerf ligt buiten het bestaand bebouwd gebied. Buiten het bestaand gebied zijn slechts onder voorwaarden ontwikkelingen mogelijk.

De uitbreiding in het landelijk gebied moet rekening houden met:

- De kernkwaliteit van het landschapstype en de aardkundige waarden
- De kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd
- De openheid van het landschap
- De historische structuurlijnen
- Cultuurhistorische objecten, overeenkomstig het beleidskader Landschap en Cultuurhistorie

Gedeputeerde Staten kunnen, gehoord de Adviescommissie ruimtelijke Ontwikkeling, de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied wijzigen. Hierbij is een verantwoording noodzakelijk van de mate waarin rekening gehouden wordt met:

- De ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap
- De ordeningsprincipes van het landschap
- De bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse
- De inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid)
- De bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies

2.6 Beleidskader landschap en cultuurhistorie

Het beleidskader landschap en cultuurhistorie richt zich op het behouden, versterken en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit van de te onderscheiden landschapstypen. Voor Marken geldt:

Behouden

- Marken als beschermd dorpsgezicht
- Open en waterrijk karakter
- Doorzichten naar het achterliggende polderland
- Behouden en benutten van het patroon van dijken en waterlopen om het recreatief medegebruik te vergroten
- Tracé van Goudriaan (het kanaaltracé door Waterland en Marken)

Versterken

- Nieuwe bebouwing een bijdrage laten leveren aan de cultuurhistorische identiteit van de locatie

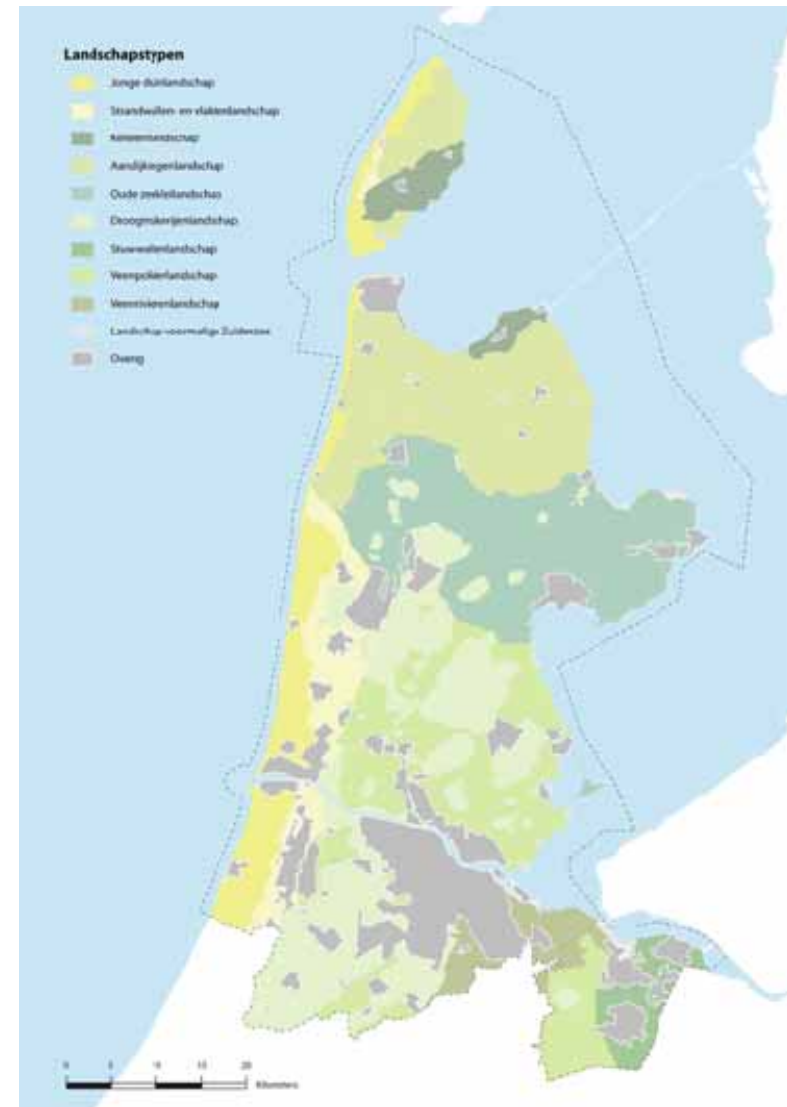
Ontwikkelen

- Gebiedseigen natuurontwikkeling in aansluiting op cultuurhistorische waarden

De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van de kernkwaliteiten van het landschap. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid (tezamen 'Landschaps-DNA') en 'Dorps-DNA'. Per landschapstype wordt een ruimtelijke beleidsprofiel uitgezet. In dit profiel staat onder andere dat belangrijke zichtlijnen, watergangen en verkavelingen moet worden behouden en dat het open landschap moet worden versterkt.

Marken wordt als oud zeeleilandschap en aardkundig waardevol gebied in de nieuwe provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie benoemd. Waterland, waarbinnen Marken ligt, is aangewezen als archeologisch gebied van provinciaal belang.

Het micro-relief en de verhoogde ligging (terpen) van de geconcentreerde bebouwingen (werven) is in landschappelijke en cultuurhistorisch opzicht karakteristiek voor Marken.



2.7 Beschermd dorpsgezicht en welstandstoetsing

Marken is als beschermd dorpsgezicht aangewezen vanwege de karakteristieke houtbouw, de nederzettingcultuur van de afzonderlijke werven en het contrast tussen hoger gelegen bebouwde werven en de overwegend onbebouwde tussen ruimten. In dit gebied is het welstandstoezicht gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek en de samenhang van het gebied. Alle ingrepen zijn vergunningsplichtig.

Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van groot belang aangezien deze patronen de dragers vormen van de landschappelijke hoofdstructuur en een belangrijke karakteristiek van het gebied. De openheid tussen de bestaande clusters en op de bleekvelden moet in stand worden gehouden. Dit betekent dat aan de voet van de werf de helling en het zicht op de bebouwing in stand dient te blijven. Hoge beplanting en schuttingen moeten daarom voorkomen worden.

Eventuele nieuwe ruimtevormende elementen (o.a. bebouwing) dienen in de landschappelijke hoofdstructuur te worden ingepast. Van belang is dat het karakter van nieuwe bouwwerken dient te passen bij de regionale en cultuurhistorische betekenis van het gebied. Aanvullingen op het bestaande silhouet zijn bijvoorbeeld mogelijk door sprekende, gedifferentieerde daklijnen in nieuwbouw toe te passen.

De historische woonhuizen in Marken zijn van hout. Het veelvoud van kleine donkergroene en zwarte houten woningen maakt Marken zo bijzonder. Door toepassing van hout zal het authentieke karakter van Marken bewaard blijven. Het gebruik van kunststof is daarom op de oude werven niet toegestaan.

Aandachtspunten zijn:

- Gebruik oorspronkelijk materiaal
- Passende maatvoering
- Passende vormgeving
- Passend kleurgebruik

Conclusie

De thema's cultuurhistorie, beschermd dorpsgezicht en landschap vormen belangrijke grondslag en uitgangspunten voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen op Marken.

3 OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Cultuurhistorie en archeologie

Grote delen van het eiland zijn op de CHW door de aanwezigheid van onregelmatige blokverkavelingen, tot vlakken van 'zeer hoogwaardige geografische waarde' verklaard.

Verder is het gehele eiland beschermd dorpsgezicht.

De voorgenomen locatie ligt in een gebied dat vroeger vaak overstroomde. Hier heeft van oudsher geen bebouwing gestaan, waardoor de archeologische verwachting laag is. Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan volstaat een archeologische literatuurstudie.

3.2 Wegverkeerslawaaï

De toegangsweg tot Marken, de Kruisbaakweg, is een zoneplichtige weg. Deze kan geluidshinder veroorzaken op de woningbouwlocatie. (Onderzoek P.M.)

3.3 Milieuhinder

Voorzover bekend liggen er in de omgeving geen hindergevende functies die de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw kunnen belemmeren.

3.4 Flora en fauna

PEHS

Het gebied valt binnen de ecologische hoofdstructuur en heeft een belangrijke functie als weidevogelgebied. In dergelijke gebieden moet zorgvuldig worden omgegaan met bijvoorbeeld peilverlaging in verband met de weidevogelstand.

Vogel- en habitatrichtlijn

De wateren die Marken omringen vallen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn. De bouwmogelijkheden voor de Bennewerf zijn niet direct in of aan het

water gesitueerd, maar minimaal 30 meter verwijderd van de dijk in verband met de vrijwaringzone. Op de vogels, levende in het Markermeergebied, zal de uitbreiding daarom geen significante gevolgen hebben.

De habitatrichtlijn beschermt het leefgebied van diersoorten die vallen onder de soortenbescherming.

Voor zover bekend bevinden zich op Marken geen beschermde diersoorten.



Habitatrichtlijn



Vogelrichtlijn

Flora en Faunawet

Ten aanzien van de flora en fauna is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is gericht op:

- **Voorkomen**
Plannen kunnen zo worden aangepast dat leefgebieden en populaties van soorten worden ontzien.
- **Mitigeren**
Dit houdt in dat door aanpassing van de ruimtelijke ingrepen het gebied een functie behoudt voor de daar voorkomende beschermde soorten.
- **Compenseren**
Hierbij wordt het verlies van een leefgebied goedgemaakt door elders (binnen of buiten het plangebied) voor vervanging te zorgen. Bij compensatie moet gekeken worden naar zowel kwalitatieve als kwantitatieve oplossingen. Voorbeelden hiervan zijn het verbeteren van berminrichting en het optimaliseren van het beheer of het aanleggen van een vergelijkbaar leefgebied.

3.5 Water

Met de Watertoets moet worden aangetoond dat ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed heeft op het watersysteem. Voor dit plan kan een compensatiepercentage aangehouden worden van 9%.

3.6 Bodem

In het plangebied heeft een inventariserend bodemonderzoek plaatsgevonden, hierbij is geen vervuiling ontdekt. Het kanaal is gedeeltelijk gedempt met afval, dit is niet vervuild.

3.7 Gevaar

De dijk rond Marken is een primaire waterkering. Voor primaire waterkeringen geldt een vrijwaringszone waterkeringen van 100 meter binnendijs en 175 meter buitendijs, waarbinnen bestemmingsplannen nieuwe bebouwing of gebruik, anders dan voor bebouwing, uitsluitend mogen toestaan indien:

- er sprake is van niet-onomkeerbare ontwikkelingen;
- een toekomstige landwaartse versterking van de waterkering niet wordt belemmerd;

kan worden meebewogen met het peil van IJsselmeer en Markermeer.

Het is aan het gemeentebestuur om te bepalen welke functies aan weerszijden van de dijk mogelijk zijn.

Volgens Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ligt de grens van het profiel van vrije ruimte op 18 meter vanaf de teen van de primaire waterkering. Aan de hand van berekeningen kan aangetoond worden dat ontwikkelingen dichter bij de waterkering kunnen plaatsvinden. De ontwikkelingen liggen wel gedeeltelijk binnen de grenzen van het waterstaatswerk. Voor werkzaamheden binnen die zone zal dus wel een watervergunning aangevraagd moeten worden.



4 IDENTITEIT VAN DE PLEK

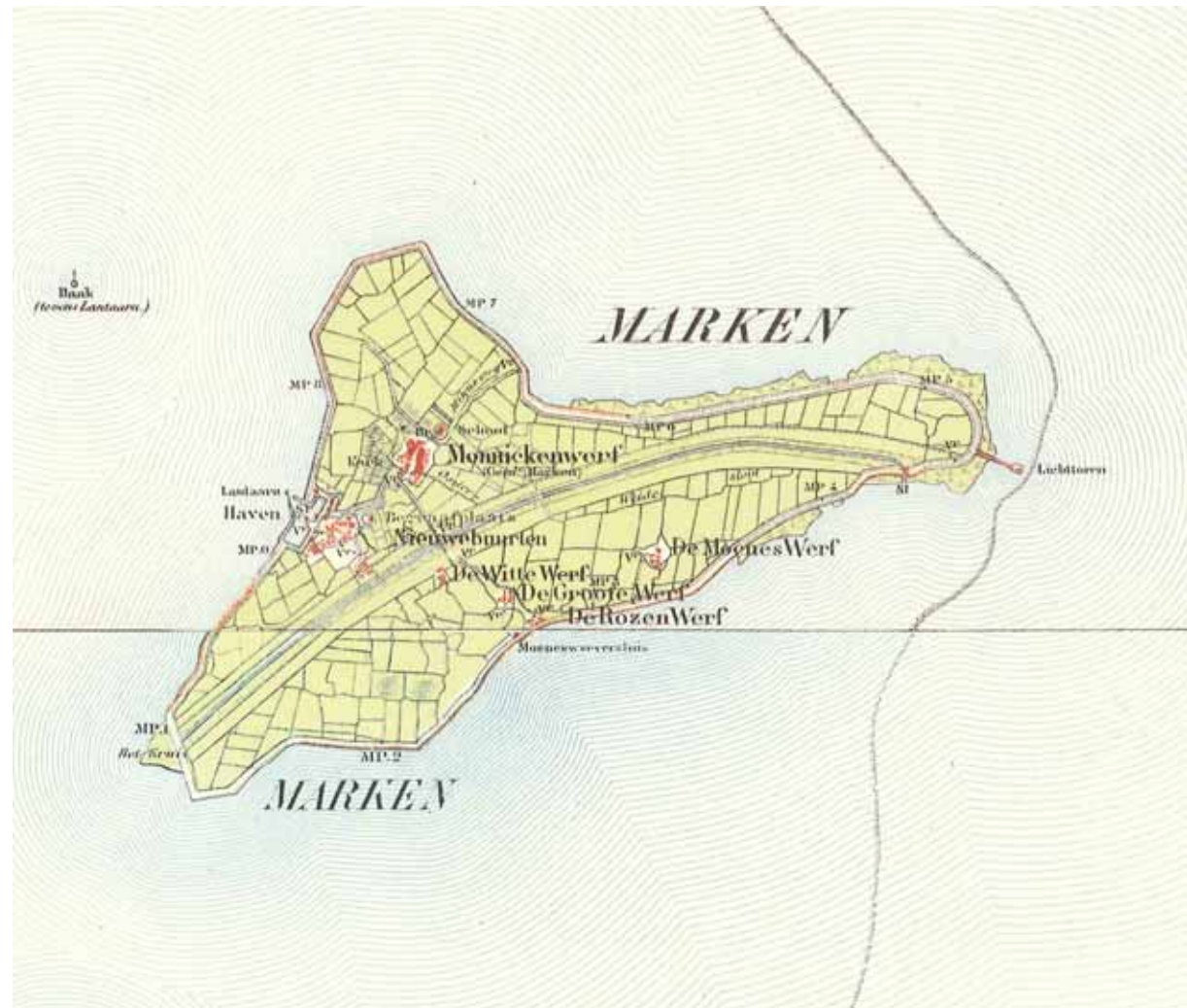
4.1 De locatie



4.2 Historische en landschappelijke ontwikkeling

Gelaagdheid van het landschap

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



Historische kaart, 1876

Ontstaan

Marken moet omstreeks 1200 als eiland zijn ontstaan, toen ten gevolge van het stijgen van het zeeniveau, de steeds groeiende Zuiderzee tal van lager gelegen landen overspoelde en de afbrokkelen.

Het hoogtepunt van de landbouw op Marken viel in de 13e eeuw, toen zich in 1251 monniken van de Norbertijner abdij van Mariëngaarde te Hallem op het eiland vestigden. Het klooster bevond zich op een kunstmatige verhoging die de naam Monnikenwerf verkreeg en later Kerkbuurt werd genoemd. De monniken realiseerden de eerste aanleg van een dijk rondom het eiland en bouwden er twee grote boerderijen, het Oesthus en het Westhus op hoogten van 4 meter.

Nadat in 1345 de monniken van het eiland werden verdreven liep de landbouw sterk achteruit. Door herhaalde overstromingen, inklinking en verzilting van de bodem was ook veeteelt nauwelijks meer mogelijk.

Visserij werd de belangrijkste bestaansbron. In de vijftiende en zestiende eeuw vond onder invloed van de omschakeling van veeteelt naar visserij een verdrievoudiging van het aantal inwoners plaats. In 1477 telde het eiland 250 inwoners, in 1622 751 inwoners.



Historische kaart, reconstructie situatie 1300

Werven en paalwoningen

Na het vertrek van de monniken werd het dijkonderhoud een structureel probleem en raakten de dijken in verval. Als gevolg daarvan is de bewoningsgeschiedenis van Marken dan ook volledig bepaald door dat er bijna jaarlijks overstromingen plaats vonden. Waarschijnlijk voor het eerst in de veertiende eeuw werden hoogwatervrije woonheuvels opgeworpen, de zogenaamde 'werven'. Deze woonheuvels zijn in verschillende fasen opgehoogd en werden tot in de achttiende eeuw vergroot.

Als uitbreiding van de bestaande woonruimte bouwde men ook woningen op palen, de 'paalwoningen', vaak in stroken tegen de werf aan. De eerder besproken Monnikenwerf, de huidige kerkbuurt, is de vroegst bekende werf op Marken. Waarschijnlijk was het Zereiderpad toen de oorspronkelijke verbindingsweg tussen de twee door monniken aangelegde werven: de Monnikenwerf (Westhus) en de inmiddels verdwenen Kloosterwerf (Oesthus).

Langs deze weg zijn in de vijftiende en zestiende eeuw een aantal jongere werven ontstaan die gezamenlijk ook wel bekend staan onder de naam 'Zegereid': de Wittewerf, de Grotewerf, de Rozenwerf en de Moeniswerf. Na een dijkdoorbraak werd de nieuwe dijk vooral in het zuiden landinwaarts gelegd. Marken verloor aan oppervlakte en een aantal werven zijn in zee verdwenen.

Van de oorspronkelijk 27 werven zijn nu nog slechts twaalf bewoond. Drie werven zijn alleen in het landschap nog herkenbaar en aangewezen als archeologische monumenten.



Historische kaart, 1745

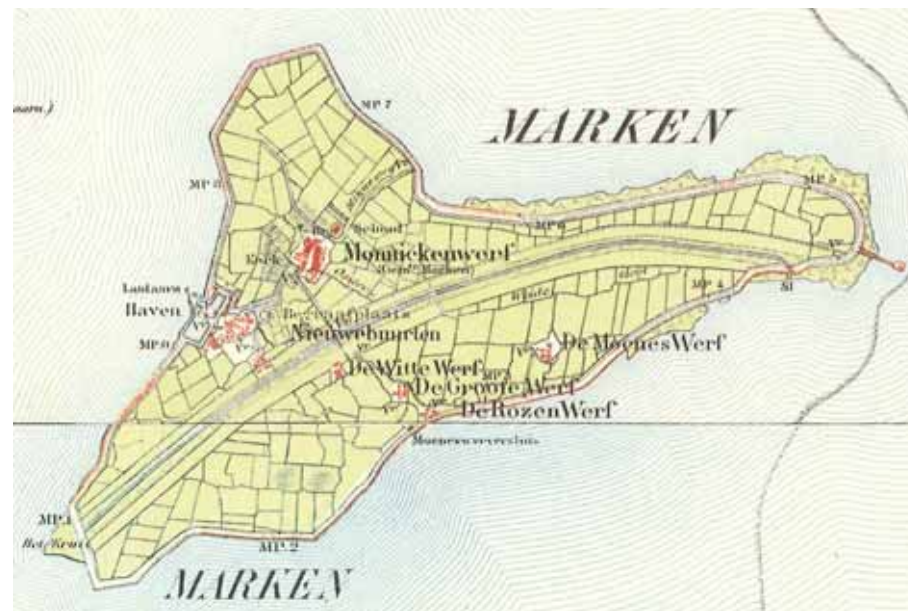
Ontwikkelingen in de 19e en 20ste eeuw

In 1825 werd begonnen met de aanleg van een kanaal dat Marken van noordoost naar zuidwest zou doorsnijden. Doel van deze aanleg was Marken tot voorhaven van Amsterdam te maken. Het kanaal is nu niet meer beleefbaar omdat het grotendeels gedempt is. Al drie jaar nadat de aanleg was begonnen werd het project gestaakt wegens aanhoudende bezwaren van Amsterdam. Alleen aan de noordoost- en de zuidwestzijde zijn delen van het tracé bewaard gebleven.

In 1837 werd een haven gegraven (in latere jaren een aantal malen vergroot) die vooral in de 19e eeuw en in het begin van de 20e eeuw tot grote bloei kwam. Hieraan kwam een einde door de afsluiting van de Zuiderzee in 1932.

Het bouwen op werven of paalwoningen was niet langer noodzakelijk en zo ontstond in de jaren dertig ten zuidwesten van de Kerkbuurt een compleet woonwijkje op het maaiveld. Sindsdien zijn nog enkele uitbreidingen gerealiseerd. 1970 ontstond de relatief grote nieuwbouwwijk 'de Minneweg' in het noordelijke gedeelte van Marken.

1957 werd Marken middels een dijk met het vasteland verbonden.



Historische kaart, situatie 1876

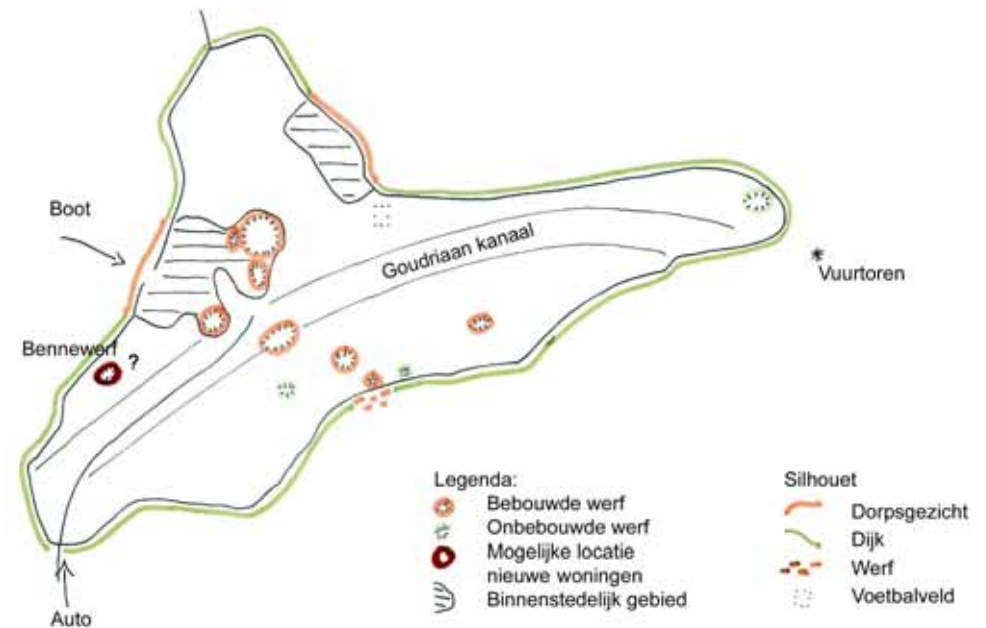
4.3 Karakteristieke bebouwingsstructuur

De werven met de typische houtbouw torenen uit boven het omringende open landschap. Ruimtelijk is er een onderscheid tussen de Kerkbuurt en de overige werven. Het bebouwingspatroon van het merendeel van de werven is terug te brengen tot een vierkante met twee elkaar kruisende paden, waarbij in iedere hoek ruimte is voor ongeveer vier huizen. Het bebouwingpatroon in de Kerkbuurt daarentegen kenmerkt zich door de ovale basis vorm van de werf. Haaks op de hoofdweg zijn de woningen in rijen gesitueerd. Enkele woningen zijn inmiddels gesloopt voor betere lucht – en lichttoetreding. Op deze plekken zijn kleine openbare ruimtes ontstaan.

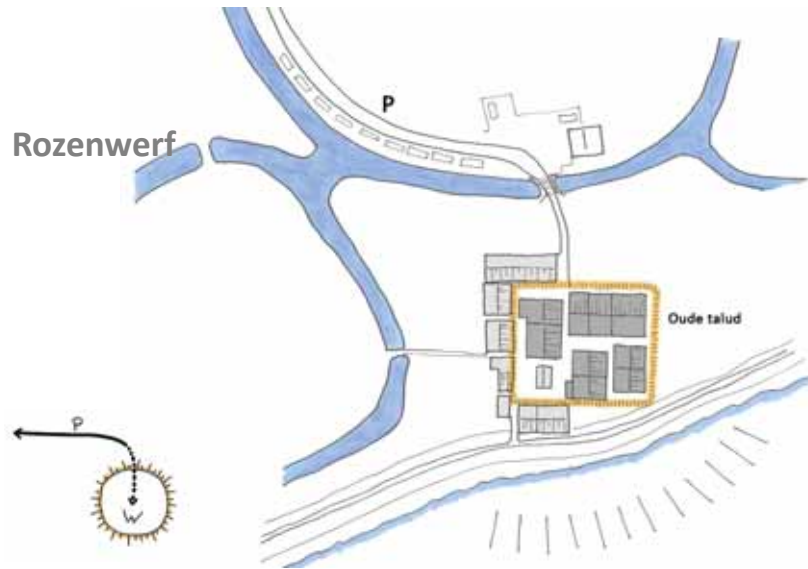
De werven in het zuidoosten van Marken, aan het Zereiderpad en de Moeniswerf, worden gekenmerkt door een geïsoleerde ligging, kleine omvang en intensief bebouwde woonbuurten. De hoge dichtheid leidt ertoe dat de openbare weg en het privéterrein meestal in elkaar overlopen.

Op Marken zijn vier verschillende typen woningen te vinden: de lage woning, de verhoogde woning, woningen gedeeltelijk op palen gebouwd en woningen geheel op palen gebouwd. Het karakteristieke lage Marker woonhuistype is vooral op de werven te vinden. De kapruimte en de nokhoogte zijn groot ten opzicht van de onderbouw. Op de hellingen van de werven staan verhoogde woningen waarbij de borstwering in hoogte varieert om een gelijke nokhoogte te bereiken. De paalwoningen staan in een lange rij parallel aan de weg. Het woongedeelte is bereikbaar via een trap.

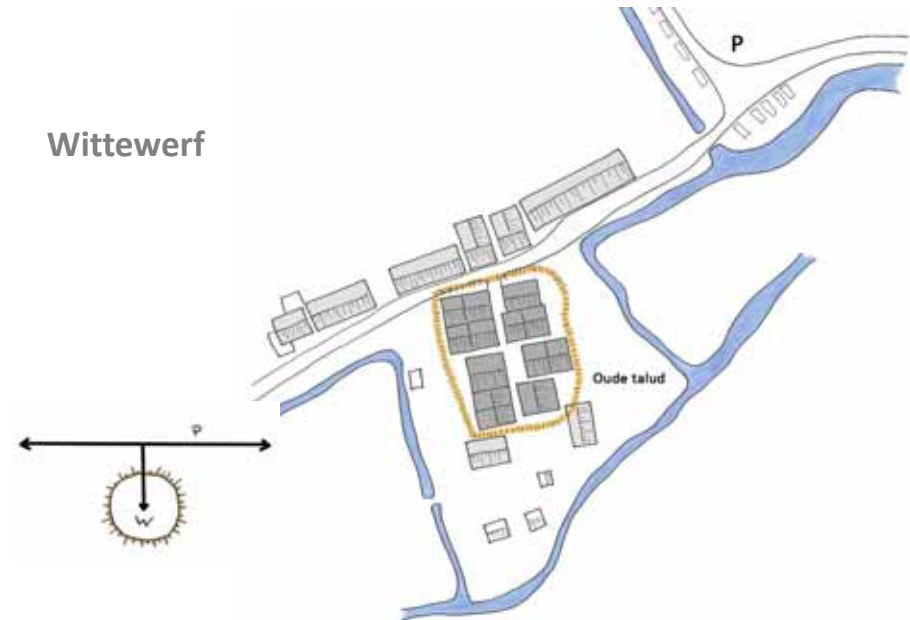
De oudste huizen zijn zwart geteerd. De nieuwere woningen, uit de negentiende eeuw, zijn groen geverfd. Soms zijn de uithollingen in het rabatprofiel wit geverfd. De kozijnen, windveren, makelaars en waterborden zijn wit geverfd. De dakpannen zijn overwegend rood; er komen ook grijze gesmoorde dakpannen voor.



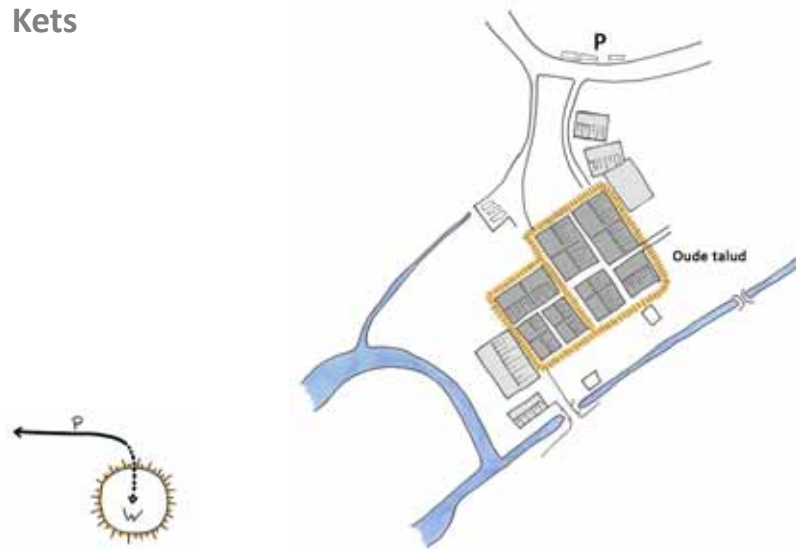
Rozenwerf



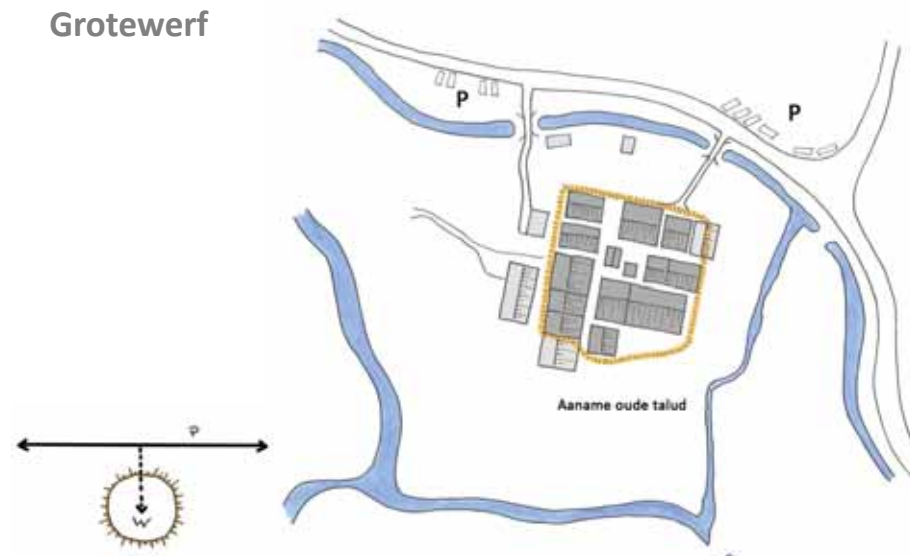
Wittewerf



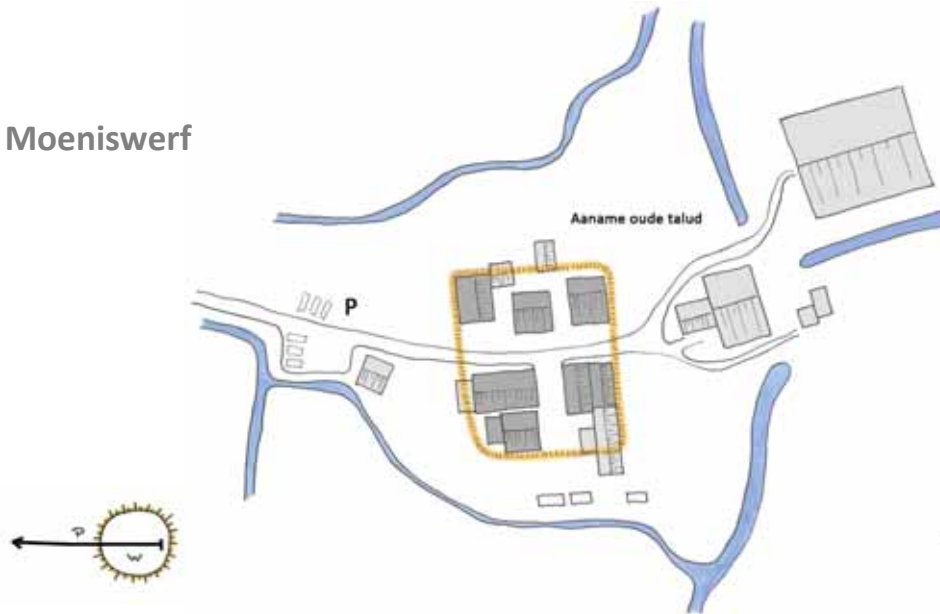
Kets



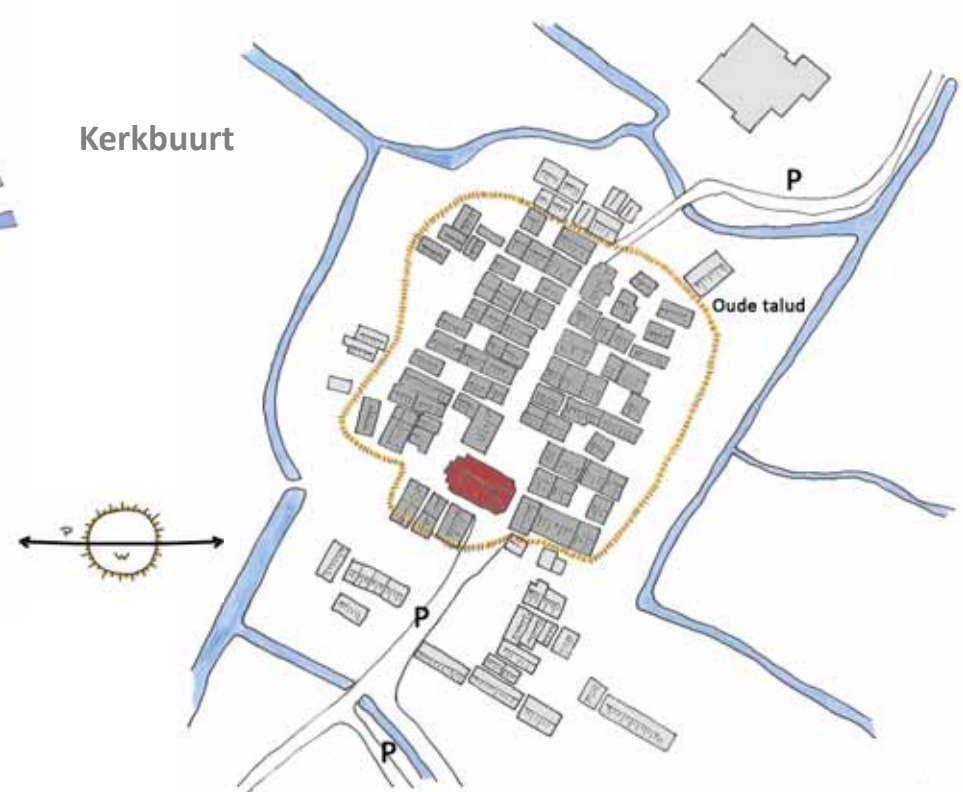
Grotewerf



Moeniswerf



Kerkbuurt



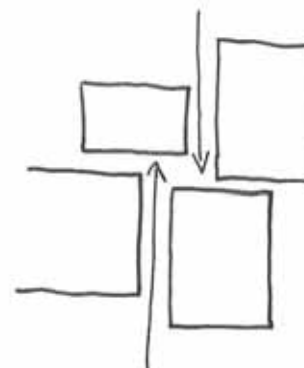
Dorps-dna

Karakteristiek voor de ruimtelijke opbouw van een werf zijn:

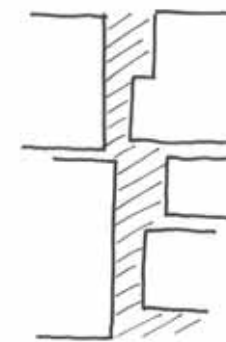
- Zichtlijnen begrenst
- Verbreding en versmalling van stegen: stegen zijn smal
- Verspringende rooilijnen aan de buitenkant creëren terrasruimtes en beëindigen zichtlijnen
- Binnenruimtes
- Diverse huistypes en diverse volumes
- Materialisatie: hout en baksteen
- 2 richtingen
- Nok- en goothoogtes verschillen
- Doorkijkjes van binnenin naar buiten
- Relatie tussen landschap en opzet werf



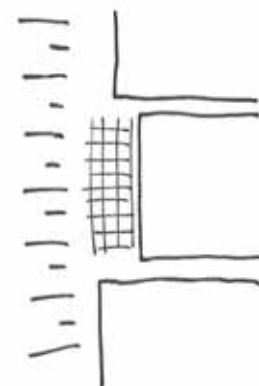
*Diverse huistypes en volumes
Nok- en goothoogtes verschillen*



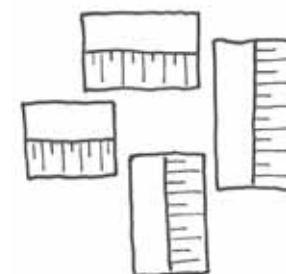
Zichtlijnen begrenst



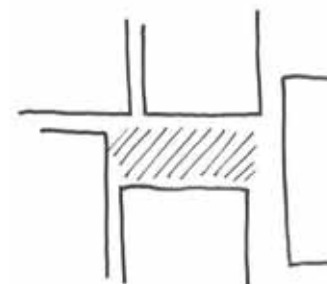
Gevarieerde straatbreedte



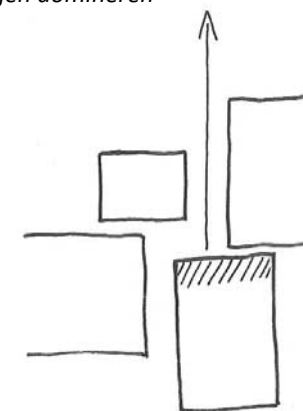
*Verspringende rooilijn aan buitenkant scheidt
spannende ruimtes*



2 richtingen domineren



Binnenruimtes



*Doorkijkjes creëren relatie met het
landschap*



Relatie met het landschap



2 kaprichtingen



Terrasruimtes aan de buitenkant



Zichtlijnen begrenst



Diverse huistypes en volumes



Gevarieerde straatbreedte



Gevarieerde goot- en nokhoogtes



Binnenruimtes



Spannende ruimtes door verspringingen

4.4 Karakteristieke landschappelijke- en wegenstructuur

Ondanks het feit dat al naar drie jaar gestopt werd met het graven van het kanaal in 1825 is het boogvormige tracé duidelijk herkenbaar in de ruimtelijke structuur van Marken. Het tracé van het kanaal is vooral in de percelering bewaard gebleven. Aan de noordoostzijde is de Oostervaart en dichtbij het plangebied aan de zuidwestzijde is de Zuidervaart als gedeeltes van het kanaal nog steeds herkenbaar.

De huidige autoweg volgt dan ook tot het parkeerterrein de zuidelijke kant van de Zuidervaart en het Oosterpad loopt langs de noordkant van de Oostervaart door tot de vuurtoren.

Belangrijke historische wegen zijn de verbindingen tussen de werven als het Zereiderpad met enerzijds haaks hierop georiënteerd de Buurterstraat die de Nieuwe Buurten met de Kerkbuurt verbindt en anderzijds het Moenischwerverpad die ten zuiden de Moenischwerf op het Zereiderpad aansluit. Op die manier is elke werf direct of indirect met de Kerkbuurt verbonden.

Belangrijke oriëntatiepunten vormen de vuurtoren ("het paard van Marken") aan de oostzijde en de kerktoren in het centrum van de Kerkbuurt. In het silhouet zijn verder de werven als compacte clusters in de open en vrijwel boomloze, met sloten doorsneden graslanden van belang. De vroegere kwetsbaarheid voor overstromingen is hieraan duidelijk af te lezen. Het eilandkarakter is nog steeds goed voelbaar op Marken.

Landschaps-dna

- Verbinding tussen de werven met de Kerkbuurt via routes
- Ligging werf in open polderland, lange zichtlijnen
- Patroon van dijken en waterlopen
- Tracé van Goudriaan goed herkenbaar op de kaart maar landschappelijk slecht beleefbaar



Historische wegenstructuur 1779



Foto: Oostervaart richting vuurtoren



4.5 Schatkaart

De schatkaart geeft een beeld van de identiteit en de huidige karakteristiek van het gebied, waarin de locatie gelegen is, en vormt de basis en inspiratiebron voor de te ontwikkelen locatie.



Clusterstructuur van de werven.

Ondanks de latere bebouwing op het maaiveld is de onderlinge relatie tussen met name de werven Wittewerf, Grotewerf en Rozenwerf aan het Zereiderpad niet verstoord geraakt. Deze is daardoor van grote waarde in het silhouet van het eiland.



De openheid van het weidegebied en de transparantie van de bleekvelden rond de werven zijn voor het ruimtelijke karakter van Marken van groot belang. Relatie met het landschap.



Hoge concentratie van de woningen op de werven. Waardevolle tegenstelling tussen de dicht bebouwde werven en de onbebouwde tussenruimte



Belangrijke, historische routes. Elk pad is direct of indirect verbonden met de Kerkbuurt.

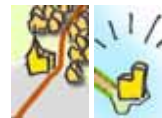


Nieuwe verbindingswegen.

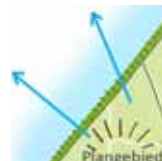


Boogvormige tracé van het kanaal is op de kaart duidelijk herkenbaar in de ruimtelijke structuur van Marken en vooral in de percelering bewaard gebleven. Landschappelijk is dit niet het geval.

In het zuidelijke gedeelte is het grotendeels gedempt en zijn alleen nog kleine stukken als "Zuidervaart" over gebleven.



Belangrijke oriëntatiepunten vormen de vuurtoren aan de oostzijde en de kerktoren van de kerk in het centrum van de kerkbuurt.



Het plangebied bevindt zich tussen het tracé van de Zuidervaart en de dijk en heeft ten noordwesten een directe relatie met de dijk en de daarachter liggende Gouwzee en ten zuidoosten met de graslanden.





5

MOGELIJKE ONTWIKKELINGSRICHTING

5.1 Locatie: 3 mogelijkheden

Het plangebied is verdeelt in drie zoekgebieden. Elk zoekgebied heeft zijn eigenheden, is specifiek qua ligging en vraagt om een bijzonder en karakteristieke oplossing. Uitgangspunt is 35 woningen, zoals aangegeven in het woningbouwprogramma Waterland en in de Pilot Waterland (bouwen in de rijksbufferzone). Sociale cohesie, samenhang en verschillende woningtypen zijn belangrijke aspecten voor het ontwikkelen van een nieuwe werf. Uitgangspunt is de realisatie van 35 grondgebonden woningen, waarvan minimal 30% in de sociale sector.

Een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe werf is gewenst. Daarbij is uitgegaan van behoud van de verkaveling en watergangen. De ontsluitingsweg sluit aan op de Kruisbaakweg. Er is gezocht naar een locatie van de werf die het landschap kan versterken.

Model 1: Aan de buurt / Buurt V

Model 1 zoekt een relatie met het bebouwd gebied rond de Kerkbuurt. Slechts één grasland ligt tussen het zoekgebied en de bebouwde zone. Komt de Bennewerf op deze locatie te liggen kan ze worden gezien als een voortzetting van Buurt I, II, III en IV langs de Buurterstraat. De nieuwe werf zal dan geen visuele relatie hebben met de overage werven aan de oostzijde van het eiland.

Model 2: In het landschap

Model 2 ligt midden in het plangebied en is omgeven door graslanden. De vrije ligging in het landschap is vergelijkbaar met de ligging van de Moeniswerf. Voor de nieuwe werf kan aan een agrarische werf met binnenhof worden gedacht. Door het openhouden van zichtlijnen kan de werf een visuele relatie met de overige werven krijgen.



Model 3: Aan de dijk

Model 3 is gekoppeld aan de dijk en heeft zo een directe relatie met het water (de Gouwzee). Een nieuwe werf op deze locatie is van veraf goed zichtbaar: zowel bij de entree van het eiland aan de Kruisbaakweg, als vanaf het vasteland. Ook bestaan duidelijke zichtrelaties met de overige werven ten oosten van het zoekgebied.

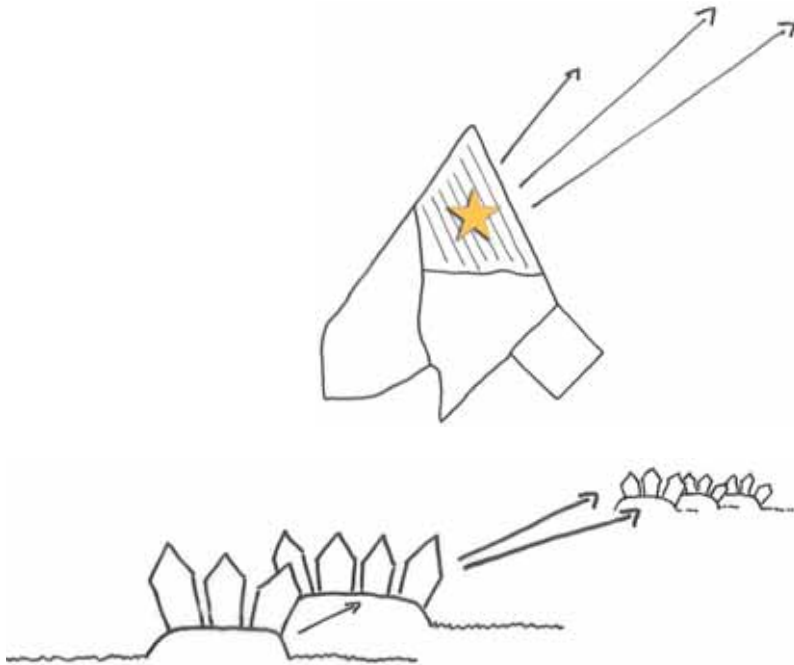


5.2 Opzet werf

Model 1: Aan de buurt

De opzet van de nieuwe werf is gerelateerd aan de Buurten I, II, III en IV. De Buurterstraat wordt als langzaam-verkeersroute doorgetrokken en koppelt de Bennewerf aan de Buurten en de Kerkbuurt.

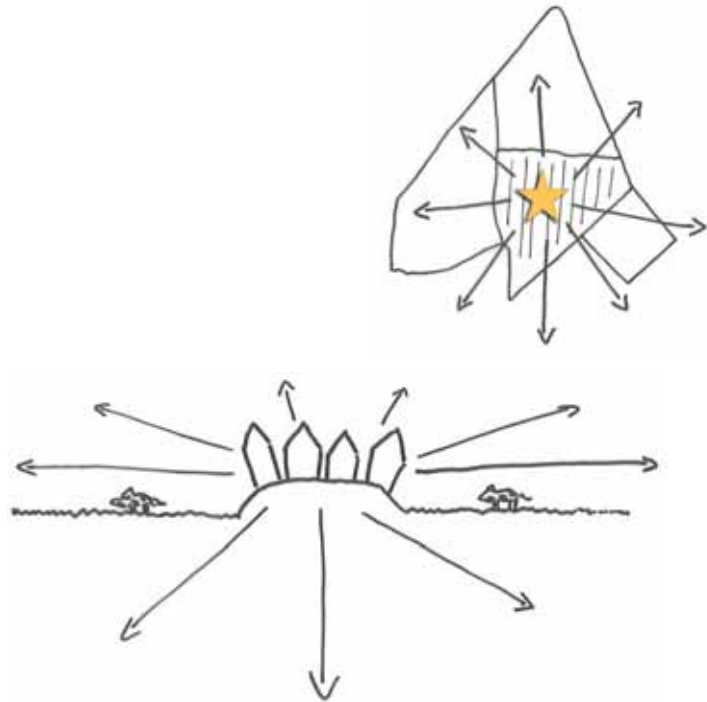
De nieuwe werf is opgebouwd uit twee buurten op één werf, verbonden door een voetpad. Elk huis heeft of een relatie met het landschap of met een binnenpleintje. Er ontstaat zo een werf met een fijnmazig netwerk van brede en smalle stegen, met pleintjes en terrassen.





Model 2: In het landschap

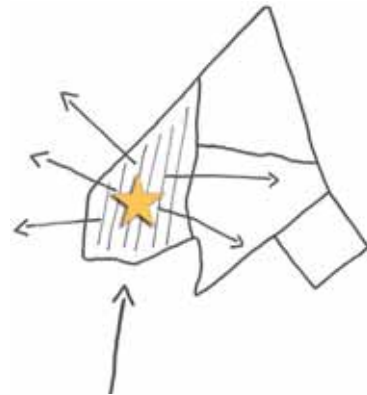
De werf heeft als voorbeeld de agrarische Moeniswerf. De gebouwen zijn langs een binnenhof gesitueerd en hebben of een relatie met de hof of met de omgevende landschap. Deze werf heeft de meest ruime opzet en wordt met een langzaamverkeersroute aan de Kerkbuurt en de dijk gekoppeld. Het (fiets)pad loopt als het ware over de werf. De pleinruimte geeft aan deze werf zowel gebruikswaarde voor gezinnen met kinderen (speelruimte) als belevingswaarde aan jongeren en ouderen (zitgelegenheid).





Model 3: Aan de dijk

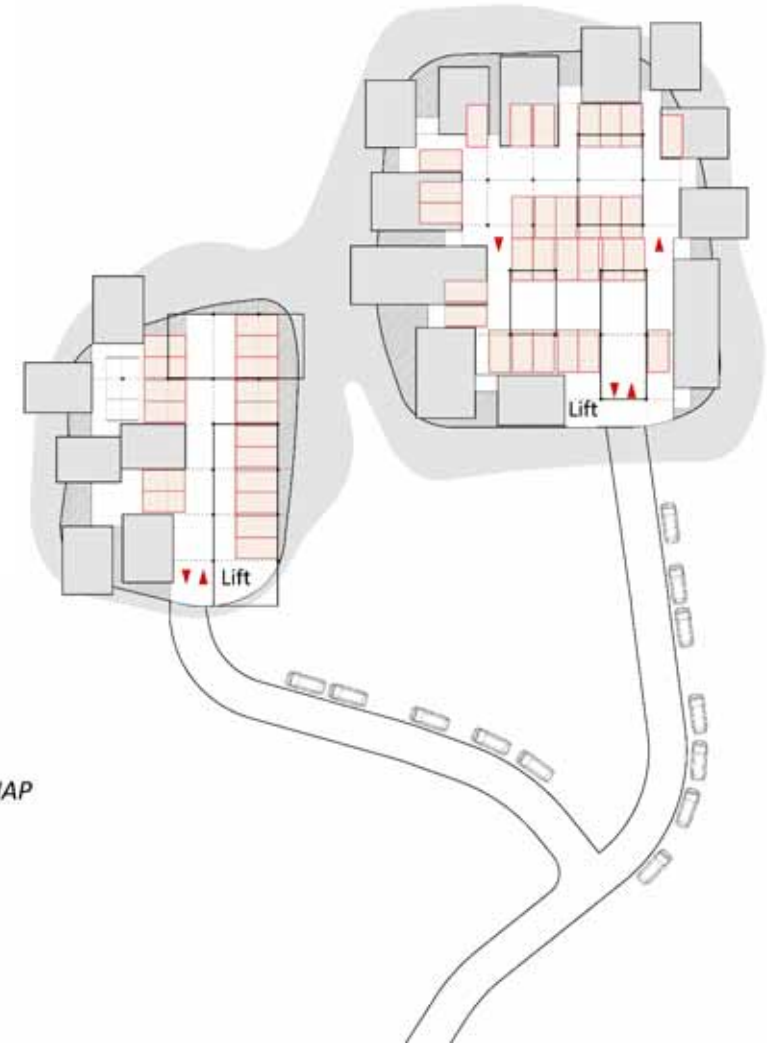
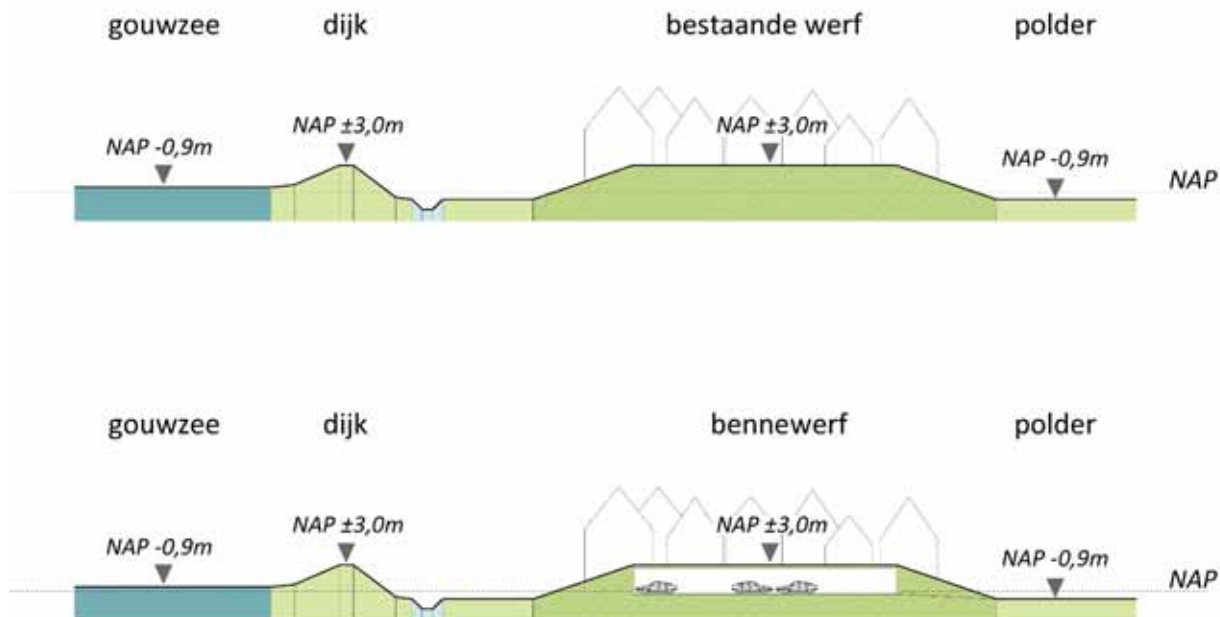
Door de ligging aan de dijk is deze werf vergelijkbaar met de Rozenwerf en zeer compact opgebouwd. De langzaamverkeersroute loopt over de werf. Aan de oostzijde van de route zijn paalwoningen gedacht. Aan de westzijde ligt een fijnmazig netwerk van brede en smalle stegen en binnenpleintjes. Elk huis heeft of een relatie met het landschap of met een binnenpleintje. De woningen aan de westkant hebben vooral ook een duidelijke visuele relatie met de Gouwezee. Vanaf de werf zijn doorkijkjes naar de omliggende landschap mogelijk.





5.3 Principeschets opbouw werf en parkeeroplossing

De hoogte van de Bennewerf sluit aan op de hoogte van de bestaande werven. De kunstmatige hoogte van de Bennewerf wordt gecreëerd door een parkeerkelder op maaiveld te bouwen, met daarboven de woningen. Door het parkeren in de woonterp op te lossen wordt het karakteristieke beeld van een werf benaderd.



Bewoners van de werf parkeren in de garage onder de woningen. Bezoekers parkeren op openbare plaatsen naast de werf.

5.4 Principeschets groen en recreatie

De compacte werven op Marken vormen een uniek contrast met het omliggende landschap. In het kader van het mogen bouwen in de Rijksbufferzone kan de bijdrage voor groen en recreatie in dit project gezocht worden in het verhogen van de belevingswaarde van dit bijzondere landschap voor de recreant.

Dit kan door middel van:

- Versterken ruimtelijke relatie van de werf met het dorp, met een pad
- Versterken tracé Goudriaankanaal door “natte” natuurontwikkeling
- Versterken relatie werf met dijk en Markermeer: bruggetje



5.5 Voorkeursmodel

De modellen laten zien dat afhankelijk van de locatiekeuze een andere opzet voor de werf gewenst is. Hierdoor ontstaat op alle drie de locaties een gevarieerd woonmilieu. Bij het gewenste beeld voor de nieuwe werf spleen twee afwegingen een rol: de binding met de landschappelijke basis en het aanzicht van Marken, de positie in het landschap.

Zowel het model “Aan de dijk” als “Aan het dorp” hebben een logische ligging in het landschap., gekoppeld aan respectievelijk de dijk en de bestaande bebouwing.

Daarnaast is het aanzicht van Marken, de ligging van de werf in zijn context, belangrijk. Komend vanaf het vasteland springt de werf tegen de dijk aan het meest in het oog, in de andere twee modellen valt de Bennewerf weg tegen het silhouet van de bestaande bebouwing, of ontnemt zelfs het zicht op de bestaande bebouwing.

De voorkeur gaat uit naar het model “Aan de dijk”. In dit model versterkt de dijk de ligging van de werf aan het water en het aanwezige landschap met de karakteristieke werven op Marken.



6 STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

6.1 Stedenbouwkundig richtbeeld

De werven op Marken vormen een krachtige familie van dorpsstructuren, ze lijken sprekend op elkaar. De verspreide werven vormen een bijzondere ruimtelijke compositie in het verder open weidelandschap. De huizen staan er, ter bescherming van de straffe wind, dicht opeen, de straten zijn soms maar anderhalve meter breed. Alle huizen zijn van hout, de meeste in een donkere kleur geverfd. De werven zijn alleen op het eiland Marken te vinden, ze bepalen het unieke karakter van het eiland. Het plan Bennewerf zou hier op aan moeten sluiten. Dit komt tot uiting in de materialisatie en vormgeving van de nieuwe werf en de woningen maar ook de inrichting van de openbare ruimte speelt mee. De woningen zouden geïnspireerd moeten zijn op bouwvormen die karakteristiek zijn voor de Marker werven.

De openbare ruimte is gebaseerd op een werf met smalle straatjes, binnenhofjes en een verspringende rooilijn aan de buitenkant van de werf. De privéterrasjes zijn qua hoogte niet gescheiden van de openbare ruimte.

De nieuwe Bennewerf is een vertaling van historische principes naar de eisen van de huidige tijd, zonder de typische kenmerken van een oude werf tekort te doen.





6.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Om er voor te zorgen dat het gewenste eindbeeld bij de uitwerking ontstaat zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld:

PROGRAMMA

Rijksbufferzone

Woningbouw in de rijksbufferzone maakt deel uit van de gebiedsgerichte aanpak waarbij behoud en versterking van de kwaliteiten van de bufferzone voorop staat. De pilot Waterland maakt onder voorwaarden de bouw in totaal 875 woningen mogelijk, uitgesplitst in:

- 740 woningen op de locatie Lange Weeren (Edam-Volendam)
- 35 terpwoningen op de locatie Bennewerf (Marken)
- 100 woningen op een aantal nader te bepalen (kleinschalige) locaties in de rijksbufferzone

Binnen de pilot Waterland wordt een deel van de opbrengsten uit rood (afdrachten) en de uitgaven voor groen en de recreatieve opgave (kosten uitvoeringsprogramma) door middel van een regionaal fonds gefaciliteerd. Per woning wordt € 10.000 gegenereerd om te kunnen investeren in groene en recreatieve waarden in de rijksbufferzone.

De gezamenlijke partijen bepalen welke opgaven uit het regionale fonds worden gerealiseerd.

Gemeente Waterland

De locatie Bennewerf is in het woningbouwprogramma Waterland aangewezen voor woningbouw voor een breed scala van de Waterlandse bevolking in zowel koop als huursector.

Voor de locatie staat een aantal van 35 woningen aangegeven, waarbij 24 woningen in de vrije sector en 11 woningen in de sociale sector te vinden moeten zijn.

Het programma is als volgt voor de locatie verdeeld:

- 11 Sociale woningen huur of koop als grondgebonden (S)
- 13 Gezinswoningen als 2/1 kappers of grote rijtjes grondgebonden (G)
- 11 Luxe woningen vrijstaand (L)

FASERING

Het plan wordt in zijn geheel uitgevoerd.

De opzet van de locatie, gebouwd op een kunstmatige verhoging, is zodanig dat de bouwstroom waarschijnlijk in een fase dient te worden afgerond.

MILIEUZONERING

Voorzover bekend liggen er in de omgeving geen hindergevend functies die de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw kunnen belemmeren.

BIJDRAGE NATUUR EN RECREATIE

Met de ontwikkeling van dit gebied dient een bijdrage te worden geleverd aan de beleefbaarheid van het karakteristieke landschap, in de vorm van natuur of recreatieve projecten, in de Rijksbufferzone.

De directe omgeving van de Bennewerf biedt voldoende mogelijkheden voor groene en recreatieve opgaven, voordeel hierbij is dat de relatie tussen woningbouw en compensatie duidelijk blijft.

De volgende compensatie stellen wij voor (regionaal gebiedsfonds pilot Waterland:)

- Versterken ruimtelijke relatie van de werf met het dorp met een geitenpad
- Herkenbaar maken van het tracé van het Goudriaankanaal door de ontwikkeling van “natte” natuur op een deel van het traject aansluitend op de locatie
- Versterken relatie werf met dijk en Markermeer in de vorm van een bruggetje over de dijsloot

BEBOUWING OP DE WERF

Voor de nieuwe woningen op de werf dient de ontwerpcatalogus Bennewerf aangehouden te worden.

Ontwerpcatalogus Bennewerf

Belangrijk voor de nieuwe werf zijn de volgende bouwstenen:

- Oriëntatie op, ligging aan de dijk
- Zichtlijnen overwegend begrenst
- Verbreding en versmalling van stegen, stegen minimaal 1,5 m
- Verspringende rooilijnen aan de buitenkant creëren terrasruimtes en beëindigen zichtlijnen
- Binnenruimtes
- Diverse huistypes en diverse volumes
- Materialisatie: hout en baksteen, geen kitscherige architectuur
- 2 richtingen in de bouwvolumes mogelijk
- Nok- en goothoogtes verschillen
- Doorkijkjes van binnenin naar buiten
- Traditioneel kleur- en materiaalgebruik: witte kozijnen, rode pannendaken, zwarte of groene houten gevels, soms op een stenen voet
- Parkeergarage in de terp



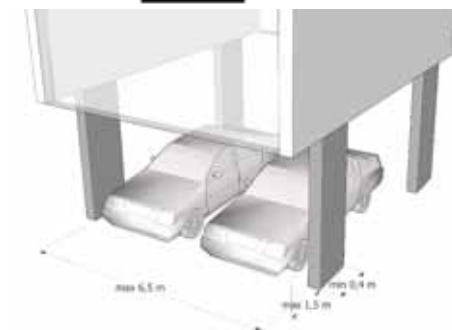




Parkeeroplossing Bennewerf

	woningen	pp
luxe	11	22
gezin	13	23,4
sociaal	11	15,4

61 pp totaal (waarvan 10 voor bezoekers)



Principe bewonersparkeren in de garage

Principe bezoekersparkeren in parkeerhof



OPENBARE RUIMTE—BUITENRUIMTE

Landschappelijke inpassing

Belangrijkste uitgangspunten voor de verweving van het gebied met het landschap:

- De Bennewerf krijgt een groene overgang naar het landschap.
- Aandacht voor het zicht vanuit de nieuwbouw de Bennewerf naar de andere werven (en omgekeerd) is belangrijk: invulling, maat en schaal sluiten hier aan op de andere werven.
- Ook de zichtlijnen van en naar de dijk zijn van groot belang.
- De door- en uitzichten vanuit de werf naar buiten (tussen de huizen door) richting open landschap vragen om aandacht.
- Voorkomen van aanplanting van hoge hagen en het zetten van hekwerken of schuttingen omdat anders de waarneming van de werven en de overgang naar het landschap wordt verstoort.
- De Bennewerf is compact gebouwd op een groene bult die als een klontje in het weidse landschap liggen.

Ontsluiting /Parkeren

- Ontsluiting van de werf vanaf de Kruisbaakweg met een nieuwe toegangsweg.
- Er moeten nadere afspraken worden gemaakt over de toegankelijkheid van het gebied. De voorkeur gaat uit naar een toegankelijkheid van het gebied alleen met een ontheffing voor bewoners; hiervoor een slingerend verloop van de weg aanhouden.
- De toegangsweg heeft een informeel karakter, er is geen zelfstandig trottoir.
- De wegbreedte van de toegangsweg is minimaal 5.50 meter.
- Bewonersparkeren geschiedt in een parkeerkelder onder de woningen.

- Voor bezoekersparkeren is ruimte aan de voet van de terp voorzien, op een bescheiden vormgegeven parkeerplaats (halfverharding).
- Parkeernorm (conform richtlijn ASVV) minimum aantal parkeerplaatsen per woning (incl. 0,3 parkeerplaats voor bezoekers):
“Dure woning”: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
“Middendure woning”: 1,8 parkeerplaats per woning;
“Goedkope woning”/ sociaal: 1,4 parkeerplaats per woning.

Groen en straten

- De tuinen aan de buitenzijde van de terp bepalen voor een belangrijk deel de groene uitstraling van het gebied.
- Bescheiden inrichting straatjes met duurzame, kleurechte materialen., de straatjes zijn minimaal 1,50 meter breed.
- Erfafscheidingen in de vorm van groene hagen.

Water

- Compensatie water in het plan: 9% van de extra verharding in het gebied (watertoets in nader overleg met Hoogheemraadschap).
- Watercompensatie vindt in het plangebied plaats in combinatie met natuurontwikkeling bij het Goudriaankanaal.

Speelplekken

- Goede verbindingen naar de omgeving zorgen voor veel informele speelaanleidingen (dijk, Goudriaankanaal)
- Op de terp kan een speelplek voor de allerkleinsten worden gerealiseerd. De speelplek dient verder als hart en ontmoetingsplek voor de buurt.

COLOFON

Projectgroep

P. Sountheranayagam, projectleider gemeente Waterland
M. Alles, provincie Noord-Holland, projectleider Pilot Waterland
R. van den Bos, Ministerie van VROM
Y. Koopen, Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland
D. Appel, Eilandraad Marken
H. Zeeman, Eilandraad Marken
K. Zeeman, bouwkundige
E. Uithuisje, Commissie Stads- en Dorpsbeheer
A. van Oostrom, initiatiefnemer
J. van Oostrom, initiatiefnemer
I. Lubrun, Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam, ontwikkelaar
K. Boots, gemeente Waterland, openbare werken
A. Wijnholds, HzA stedenbouw & landschap, stedenbouwkundig adviseur

Augustus 2010

HzA stedenbouw & landschap

Postbus 2033
1620 EA HOORN
telefoon: 0229-216757
e-mail: info@hzabv.nl
web: www.hzabv.nl