

Aan de Raadsleden van de gemeente Waterland

Watergang, 11 September 2024

Geacht raadslid,

Een dezer dagen wordt u een conceptvergunning voorgelegd voor de bouw van zeven woningen aan de Broekermeerdijk 16 en 16b/c in Watergang. Als bewoners van de de Broekermeerdijk menen wij dat met die plannen afbreuk wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap, in het bijzonder door de hoeveelheid woningen en het doorbreken van de lintbebouwing. Wij menen dat er andere oplossingen zijn die wel in het beschermde landschap passen en lichten dat in deze brief graag toe.

Voorop staat dat wij de wens begrijpen om op de plaats van de huidige bedrijfsterreinen woningen te realiseren. Daartegen richten onze bezwaren zich dan ook niet. Maar waar de huidige (verouderde) bedrijfsgebouwen passen in de typische lintbebouwing, met hier en daar een bijgebouw in het weiland, ligt in de voorgestelde plannen het zwaartepunt van de bebouwing (5 van de 7 woningen) juist in het weiland, dwars op het lint, met dwarswegen en parkeerplaatsen die daarheen leiden. Slechts een keer eerder is er, aan de Broekermeerdijk bij Broek in Waterland, een dergelijke afwijkende bebouwing toegestaan met de bouw van drie stolpen dwars op het lint; het is sindsdien een breed gedragen overtuiging dat dergelijke bebouwing niet in het landschap past.

In het gemeentelijk beleid (Omgevingsvisie Waterland) staat bescherming van het landschap in het buitengebied voorop. Ook de toelichting op de Omgevingsverordening 2020 van de provincie maakt duidelijk dat kleinschalige woningbouwontwikkelingen buiten de beschermingsregimes kan worden toegestaan (bijlage 10 bij die verordening), maar dat binnen de beschermingsregimes uitsluitend maatwerk mogelijk is als de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast (art. 6:46 en bijlage 11). Die kernkwaliteiten zien, opnieuw, op de karakteristieken van de lintbebouwing. In de toelichting van de provincie valt te lezen:

De ontginningsgeschiedenis van het gebied heeft geresulteerd in karakteristieke korte bebouwingslinten. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk **mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristiek van het lint**. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. **Tweedelijsbebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit**. Er is sprake van tweedelijs bebouwing **als een nieuw gebouw niet ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw in het lint, als de ontsluiting van bebouwing parallel aan het lint gelegd wordt of wanneer bebouwing langs een nieuwe dwarsweg wordt ontwikkeld en 'hofjes' worden gecreëerd**.¹

¹ https://geoapps.noord-holland.nl/app/nnn_bpl/docs/bpl/PNH_Kernkwaliteit%20landschap_Waterland.pdf

Als de plannen die aan u worden voorgelegd zullen worden gerealiseerd, zullen de doorzichten naar het weiland feitelijk verdwijnen. Die zijn er nu al minder dan in de bouwplannen wordt voorgesteld, omdat de vergunningaanvraag de zichtlijnen dwars door bestaande schuttingen van de burens zijn getekend (die niet zullen verdwijnen). De resterende zichtlijnen zouden bovendien naar alle waarschijnlijkheid worden geblokkeerd door nog vergunningsvrij te realiseren bijgebouwen; de bouwplannen voorzien immers niet in een schuur of opslag voor de nieuwe bewoners.

Daarnaast bevinden zich zoals gezegd maar liefst vijf van de zeven geplande woningen dwars op de dijk én aan een dwarsweg, wat eveneens een aantasting van de kernkwaliteiten is.

Het verbaast ons dat de Welstandscommissie in het geheel niet op deze omstandigheden is ingegaan, en niet heeft toegelicht waarom van een aantasting van de kernkwaliteiten geen sprake zou zijn. Binnen het lint zouden op de bewuste plek met gemak vier woningen kunnen worden gerealiseerd zónder aan de kernkwaliteiten afbreuk te doen. Grootschaliger woningbouw (en daarmee het loslaten van lintbebouwing) past naar onze overtuiging niet bij het typische landschap van de Broekermeerdijk dat wij zo waarderen.

Daar komt bij dat ook de werkelijke effecten op het verkeer niet terdege lijken te zijn onderzocht. In de afgelopen jaren werden er uitsluitend bedrijfsactiviteiten ontplooid bij Deegen (later RMB Steigerbouw) aan de Broekermeerdijk 16; daar kwam ook maar zeer beperkte verkeersactiviteit bij kijken. Bij de nu te bouwen zeven woningen wordt uitgegaan van veertien extra auto's (en evenveel parkeerplaatsen) en valt dus een navenante toename van verkeer te verwachten op onze smalle dijk waar passeren lastig is, en die momenteel juist als fietsstraat wordt ingericht.

Wij doen, kortom, een appel op u om in plaats van de nu voorgestelde plannen aan te dringen op bebouwing die wél in de omgeving past, en daarbij vast te houden aan de typische lintbebouwing van de Broekermeerdijk. Woningontwikkeling is – zij het misschien iets kleinschaliger – óók mogelijk zonder aantasting van het landschap en het woongenot van de andere bewoners.

Daarbij is ook van belang dat de ontheffing van het bestemmingsplan (en de aanwijzing als 'probleemlocatie') dient om 'verrommeling' van het landschap door de bedrijfspercelen tegen te kunnen gaan. De vraag is dus of de nieuwe plannen feitelijk een *verbetering* vormen ten opzichte van de huidige situatie. Dat is met de voorgenomen maat en hoeveelheid van de nieuw te plaatsen gebouwen, de locatie daarvan (doorbreking van het lint) en dwarswegen ernaartoe, beslist niet het geval.

Tot slot hechten wij er nog aan op te merken dat de aanvragers een onjuiste voorstelling van zaken hebben gegeven om als probleemlocatie te kunnen worden aangemerkt. Daartoe zijn destijds de betreffende percelen aan de gemeente en provincie als één aansluitend terrein voorgesteld. In werkelijkheid gaat het echter om twee niet aangesloten terreinen die worden verbonden door de tuin van de woning aan de Broekermeerdijk 16a (percelen 492, 493, 500). In die tuin is evident geen sprake van 'verrommeling' door bedrijfsgebouwen. Bovendien zijn de bewoners van nummer 16a onwetend gehouden van alle plannen, totdat de ontheffing

een feit was en de aanvraag voor de omgevingsvergunning al werd ingediend. Dat is op zijn minst onbehoorlijk en zeker laakbaar.

De Broekermeerdijk is een prachtig stuk buitengebied dat dagelijks door vele voetgangers, fietsers en boten wordt bezocht en waar wij heel graag wonen. Nieuwe woningbouw in de stijl van het landschap kan de dijk nog mooier maken; eenmaal gerealiseerde huizen blijven tot in lengte van dagen staan. Wij hopen dat in de besluitvorming van de gemeente de kernkwaliteiten van het landschap doorslaggevend zullen zijn. Heel graag treden we daarover nader met u in overleg; we hopen zeer dat u bereid bent tot het maken van een afspraak voordat de (concept)vergunning aan de raad zal worden voorgelegd.

Met vriendelijke groet,



Namens de bewoners van

Broekermeerdijk
Broekermeerdijk
Broekermeerdijk
Broekermeerdijk
Broekermeerdijk
Broekermeerdijk
Broekermeerdijk
Broekermeerdijk
Broekermeerdijk

