

**BESTEMMINGSPLAN MARKEN -
BUURTERSTRAAT 47**

**BESTEMMINGSPLAN MARKEN -
BUURTERSTRAAT 47**

CODE 1112114 / 24-02-12

GEMEENTE WATERLAND 1112114 / 24-02-12
BESTEMMINGSPLAN MARKEN - BUURTERSTRAAT 47

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De ontwikkeling	4
3. BELEID	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Cultuurhistorie	9
4. 3. Archeologie	9
4. 4. Water	10
4. 5. Milieuzonering	10
4. 6. Bodem	10
4. 7. Geluid	11
4. 8. Luchtkwaliteit	11
4. 9. Externe veiligheid	12
4. 10. Kabels en leiding	12
4. 11. M.e.r.-beoordeling	12
5. JURIDISCHE PLANOPZET	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
6. 3. Grondexploitatie	15

Bijlage 1 **Cultuurhistorische verkenning**

Bijlage 2 **Ecologisch onderzoek**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente Waterland is het verzoek binnen gekomen voor de bouw van twee woningen op het perceel Buurterstraat 47 te Marken. Op dit perceel staat nu een woning met een schuur. De twee woningen worden op de plaats van de bestaande schuur gebouwd. Om hier twee woningen toe te staan is een nieuw bestemmingsplan nodig. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Marken (2005)* (vastgesteld op 27 januari 2005). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen - 1' met een aanduiding 'detailhandel en zakelijke dienstverlening'. Op basis van het geldende bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Wonen - 1' maar één woning toegestaan. Voor het bouwen van extra woningen is een nieuw bestemmingsplan nodig. De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van twee woningen toe te staan.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de bestemming. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan grondexploitatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Cultuurhistorie van de locatie

De karakteristieke bebouwing van Marken is gesitueerd op zogenaamde 'werven'. Een 'werf' is een hoogwatervrije woonheuvel. Deze woonheuvels werden voor het eerst in de veertiende eeuw opgeworpen.

Nadat in 1932 de Zuiderzee is afgesloten door de afsluitdijk, stopte de periodieke overstroming van het eiland. De noodzaak om te bouwen op de werven of op palen verdween daarmee. Sindsdien zijn er ook woonwijken op het maaiveld gebouwd. Het plangebied ligt in een van de nieuwe woonwijken. De cultuurhistorie van de Marken is uitgebreider beschreven in bijlage 1.

Bebouwingskarakteristiek

Karakteristiek voor Marken is dat behalve een stenen voeting, de woningen volledig uit hout zijn opgetrokken. De vroegste Marker woningen waren zwart of bruin geteerd. In de loop van de negentiende eeuw werden in navolging van de Zaanstreek de nieuwe huizen groen geverfd, soms met witte banden in het rabatprofiel. Ook de kozijnen, windveren, makelaars en daklijsten werden wit geverfd.

In het karakteristieke Marker woonhuistype is de kapruimte en de nokhoogte groot ten opzichte van de onderbouw. Tot de tweede helft van de negentiende eeuw werden de daken met riet gedekt, daarna verschijnen overwegend rode Hollandse dakpannen; echter ook grijze gesmoorde dakpannen komen voor.

Huidige situatie in het plangebied

In het plangebied zelf staat een voormalige hooischuur. De schuur werd in het verleden gebruikt als opslag voor een supermarkt. Deze supermarkt is nu elders op Marken, aan de Boxenring gevestigd. De schuur betreft een houten pand.



Figuur 2. Een weergave van de huidige schuur

2. 2. De ontwikkeling

De huidige schuur wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een twee-onder-één-kap woning gebouwd. De twee-onder-één-kap woning wordt in dezelfde stijl en goot- en bouwhoogte gebouwd als de bestaande schuur. Hierdoor blijft het karakteristieke beeld van deze locatie behouden. De nieuwe woningen sluiten goed aan bij de woonfunctie die in de omgeving aanwezig is.

Parkeren gebeurt op het eigen terrein. Hier wordt ruimte voor 2 nieuwe parkeerplaatsen gemaakt. De schuur had een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats (200 m² x 0,85 pp per 100 m² bvo). De twee woningen hebben een parkeerbehoefte van 1,85 per woning totaal dus 3,7 parkeerplaatsen. Dat is een verschil van 2 parkeerplaatsen, deze moeten op eigen terrein worden gerealiseerd.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Rijksbeleid

Beschermd dorpsgezicht

Op 17 september 1971 is Marken op rijksniveau aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De gemeente werd daarmee verplicht om een op de bescherming van de historische waarden gericht bestemmingsplan op te stellen, of een bestemmingsplan als zodanig te herzien.

Volgens de toelichting op het beschermd gezicht is de bescherming gericht op behoud van het eigen karakter van Marken dat, ondanks de afsluiting van de voormalige Zuiderzee, bewaard is gebleven. Als één van de gaafste voorbeelden van een traditierijke woon- en leefcultuur in ons land, is Marken een nationaal waardevol cultuurhistorisch monument. De toelichting op de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht is opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

Conclusie rijksbeleid

Het beschermd dorpsgezicht wordt beschermd door een dubbelbestemming in dit bestemmingsplan op te nemen. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan het rijksbeleid.

3. 2. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Verordening

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren zijn provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de *Structuurvisie* uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (eveneens vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringt door aantrekkelijke recreatiegebieden en groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden

gehouden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw.

Bebouwde gebieden, waaronder het plangebied, zijn aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen 'bestaand bebouwd gebied' hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid bij het maken van plannen.

In de Structuurvisie wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Laag Holland, waarin de gemeente Waterland ligt. Dit gebied is van belang voor het behoud en de ontwikkeling van groen om de stad. In dit gebied hebben de functies recreatie, natuur en landschap voorrang. In de verordening worden regels gesteld aan de verdere verstedelijking van Nationale Landschappen.

In Nationale Landschappen bepaald de verordening dat nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies alleen is toegestaan als deze geen significant negatieve effecten hebben op de kernkwaliteiten van het gebied.

Het plangebied ligt in een aardkundig waardevol gebied. De verordening stelt dat in het bestemmingsplan beschreven moet worden op welke wijze er rekening wordt gehouden met de aanwezige aardkundige waarden. In het plangebied zijn echter geen aardkundige waarden (zoals stuwwallen, duinen, wadden en beekdalen) aanwezig.

Conclusie provinciaal beleid

Het voornemen past binnen het provinciaal beleid. Omdat de nieuwe woningen worden gebouwd op een reeds bebouwd perceel en de bestaande bebouwing wordt vervangen passend binnen de bebouwingsstructuur van Marken, doen de woningen geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland. Omdat het woningbouwproject plaatsvindt op de locatie van bestaande bebouwing, zijn er geen aardkundige waarden in het geding. Het voornemen past binnen het Convenant Binnenstedelijke opgave. Er wordt invulling gegeven aan de binnenstedelijke woningbouwopgave.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Marken

In het bestemmingsplan Marken wordt uitgegaan van het behoud van de bestaande ruimtelijke structuur. Daarmee wordt de bestaande indeling in werven en buurten bedoeld. Daarnaast wordt gestreefd naar het behoud van de bestaande ontsluitings- en groenstructuur.

Het plangebied valt in zone 2 en ligt in een van de stabiele gebieden. Zone 2 betreft de naoorlogse uitbreidingen. Behoud van de bestaande situering, goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en bestaande houten vlonders en beunen is het uitgangspunt.

Welstandsnota gemeente Waterland

De gemeente Waterland heeft haar welstandsbeleid beschreven in de *welstandsnota Waterland* (herziening 2009). Voor het plangebied is het gebiedsgerichte welstandbeleid voor de historische kern Marken van toepassing. Het gebiedsgerichte beleid betreft de relatie van het gebouw met zijn omgeving, de massa en opbouw van het gebouw en de detaillering van het materiaal en het kleurgebruik.

In dit gebied geldt, vanwege de status als beschermd dorpsgezicht en de kwaliteit van het gebied, een bijzonder welstandregime. Dit bestemmingsplan is afgestemd op de bepalingen in de welstandsnota

Naast gebiedsgericht welstandbeleid kent de welstandsnota ook beleid voor specifieke bouwwerken. Hiertoe behoren de beeldbepalende en waardevolle panden die (nog) geen monumentenstatus hebben. Voor deze categorie wordt een beschermd of bijzonder welstandniveau voorgestaan.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voornemen past binnen het gemeentelijk beleid. Door het gebouw terug te bouwen met dezelfde uiterlijke kenmerken wordt het karakteristieke beeld behouden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Markermeer & IJmeer'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 300 meter vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied ligt de kern Marken. Gezien de aard van de ingreep en het feit dat de projectlocatie binnen bestaand bebouwd gebied ligt, is er door dit plan geen negatief effect op dit gebied te verwachten.

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

In het plangebied is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Op basis van de bevindingen van het onderzoek zijn vanuit het oogpunt van ecologie geen verplichte vervolgacties naar voren gekomen. Wel wordt geadviseerd om de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen van vogels.

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 2. Cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Op basis van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteedt aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

De provincie Noord-Holland heeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. Hierop zijn cultuurhistorische elementen geïnventariseerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Volgens de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie zijn er op de locatie geen cultuurhistorische objecten waarmee rekening gehouden moet worden.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 3. Archeologie

Normstelling en beleid

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Het archeologisch beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de 'Archeologienota Waterland 2011'. In deze nota wordt verwoord hoe het behoud van of het onderzoek naar archeologische waarden worden zeker gesteld.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten aanzien van archeologie gaat het om de aanwezigheid van eventuele archeologische sporen in de ondergrond. Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart ligt het plangebied in een gebied, waarin onderzoek nodig is bij plannen vanaf 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter. De ontwikkeling blijft onder deze waarden. Daarom is er geen onderzoek nodig.

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 4. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Momenteel is de gehele locatie verhard. Het verhard oppervlak neemt dan ook niet toe. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen of boezemkades.

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De omgeving van het plangebied is ingericht als woongebied. In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven of functies die hinder kunnen veroorzaken voor de nieuwe woningen. Andersom veroorzaken de woningen ook geen hinder voor de omgeving. De nieuwe woningen passen uitstekend in dit gebied.

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gezien het historische gebruik van het perceel wordt het plangebied niet gezien als verdachte locatie. Daarom wordt verondersteld dat de bodem van voldoende kwaliteit is om de woningen toe te staan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 7. Geluid**Normstelling en beleid**

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied liggen alleen 30 km-uur wegen. Deze wegen hebben op basis van de *Wet geluidhinder* geen geluidzone. Op de Kruisbaakweg is de verkeersintensiteit wel hoog. Deze weg ligt echter op 150 meter vanaf het plangebied. Tussen deze weg en het plangebied liggen ook diverse panden die het geluid dempen. Daardoor veroorzaakt deze weg geen relevante geluidhinder in het plangebied.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 8. Luchtkwaliteit**Normstelling en beleid**

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. 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.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In deze situatie worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Een ontwikkeling van een dergelijke omvang valt onder de regeling 'niet in betekenende mate'. De woningen leidt daarom niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 9. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving. De belangrijkste daarvan zijn het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* en de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en gasleidingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 10. Kabels en leiding

In (de omgeving van) het plangebied liggen geen kabels en leidingen waarmee rekening gehouden moet worden.

Ten aanzien van het aspect kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 11. M.e.r.-beoordeling

Normstelling en beleid

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn.

Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied. Er treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Voor dit bestemmingsplan is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemming in dit bestemmingsplan.

Wonen

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. De bescherming die voortvloeit uit het beschermd dorpsgezicht is in de bestemming geïntegreerd. Zo moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met het beschermd dorpsgezicht en de cultuurhistorische verkenning Marken. Hiermee wordt voorkomen dat er nieuwbouw ontstaat die niet past in het beeld van Marken. Daarnaast is er een omgevingsvergunning nodig voor diverse werken, waardoor er niet zomaar afbreuk aan karakteristieke waarden plaats kan vinden.

De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn maximaal twee woningen toegestaan. Bij de woningen is ruimte voor detailhandel en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke instellingen, ambachtelijke en verzorgende bedrijven en aan-huis-gebonden beroepen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Overleg en inspraak

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, biedt de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader zal het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden en wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vastgesteld bestemmingsplan

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Na de vaststelling bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier om een particulier initiatief. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarmee de initiatiefnemer de verplichting op zich heeft genomen alle kosten voor zijn rekening te nemen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het projectbesluit. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, besluit de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

===

BIJLAGE 1

CULTUURHISTORISCHE VERKENNING

MARKEN

drs. A. Aarsen
M. Dingemans
drs. M.A. Kooiman

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ), die ressorteert onder het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, is het centrale expertise- en kennisinstituut op het terrein van de monumentenzorg in Nederland. De RDMZ streeft een blijvende integratie van waardevolle cultuurhistorische elementen in het veranderende leefmilieu na en wil de kennis van en de waardering voor historische stads- en dorpsstructuren en monumenten van geschiedenis en kunst bevorderen.

© Copyright: Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
2	HISTORISCH-RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	3
2.1	Ontstaan	3
2.2	Werven en paalwoningen	3
2.3	Ontwikkelingen in de 19 ^{de} en 20 ^{ste} eeuw	5
3	HUIDIG RUIMTELIJK KARAKTER	6
3.1	Wegenstructuur en open ruimte	6
3.2	De werven	7
3.3	Bebouwingskarakteristiek	9
4	ONTWIKKELINGSRICHTING	10
4.1	Beschermd gezicht	10
4.2	Ruimtelijke waarden en toekomstige ontwikkelingen	10
	LITERATUUR	16
	COLOFON	16

1 INLEIDING

De gemeente Waterland heeft besloten tot actualisering van verouderde bestemmingsplannen. In dat kader komt ook het bebouwde gebied van Marken aan bod. In het bestemmingsplan voor Marken wordt een Beschrijving in Hoofdpijnen opgenomen waarin de bijzondere kenmerken van het plangebied vastgelegd worden. Deze Cultuurhistorische Verkenning (CV) zal mede de basis vormen voor die Beschrijving (Notitie herziening bestemmingsplannen beschermd woongebied Marken 11/II/98, blz. 5).

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg brengt het instrument van de CV in omloop ter ondersteuning van een samenhangende belangenafweging op gemeentelijk en provinciaal niveau, maar eveneens ter stimulering van ontwikkelingsscenario's op basis van culturele identiteit. Dit alles met de verwachting dat de CV actief zal bijdragen tot een kwaliteitsbewust proces van herontwerp en ontwikkeling. De CV richt zich op het aangeven van mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, in het licht van bestaande cultuurhistorische waarden en beredeneerd vanuit de historisch-ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

De Cultuurhistorische Verkenning is een instrument van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg dat, doorgaans in een vroeg stadium van planvorming, het cultuurhistorische belang van het plangebied belicht in relatie tot toekomstige ontwikkelingen. Daartoe wordt een beknopte schets van de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied plus een overzicht van de cultuurhistorische waarden gegeven (hoofdstukken 2 en 3). Beide hoofdstukken kunnen dienen als basis voor de te herziene bestemmingsplannen voor het gebied. Op grond van deze twee hoofdstukken worden in hoofdstuk 4 aanknopingspunten voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen benoemd. In het geval van Marken wordt op basis van een ruimtelijke waarderingskaart de ontwikkelingsrichting voor een viertal onderwerpen gegeven, te weten 'het open buitengebied', 'de contouren van het bebouwd gebied', 'de beplanting' en 'de onbebouwde gebieden tussen de Buurten en de Kerkvaart'.

De waarderingskaart is in een vroeg stadium bij toekomstige ontwikkelingen te gebruiken als een eerste toetsingskader. De kaart is voornamelijk gericht op het schaalniveau van het eiland als geheel. Een detailkaart gaat in op de ruimtelijke betekenis van de open plekken tussen de Kerkbuurt, de andere Buurten en het parkeerterrein.

De waarderingskaart als ook een kaart ter oriëntatie zijn als losse bijlage achterin het rapport opgenomen.

2 HISTORISCH-RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

2.1 Ontstaan

In de elfde en twaalfde eeuw werden de uitgestrekte veengebieden van Waterland ontgonnen en als bouwland in gebruik genomen. Van het eiland Marken was nog geen sprake; het veengebied strekte zich aan de oostkant uit tot in het huidige IJsselmeer. Bij stormvloed en overstromingen in de tweede helft van de twaalfde eeuw ging veel land verloren. Daarbij speelde tevens dat het maaveld daalde omdat de veengrond inklonk door het gebruik als akkerland. Het Almere, waaruit later de Zuiderzee ontstond, breidde zich sterk uit en Waterland werd herschapen in een aantal (schier)eilanden. Ook Marken werd in deze periode een eiland. De vergroting van het Almere vormde aanleiding het bestaande land van dijken te voorzien. Zo is het dijktracé ter plaatse van bij voorbeeld Monnickendam circa 1180 gereed gekomen.

Bij de bedijking van Marken hebben kloosterlingen een rol gespeeld. In 1251 kwam Marken in bezit van het Friese Norbertijner klooster Mariëngaarde te Hallum. Het kloosterbezit bestond onder meer uit twee boerderijen: een 'westhuse' en een 'oesthuse' Akkerbouw en veeteelt waren de voornaamste bronnen van bestaan. De monniken waren bovendien ervaren dijkenbouwers en realiseerden de eerste aanleg van een dijk rondom het eiland. In 1345 werden de monniken onteigend en kwam de ene helft van het eiland in bezit van de voormalige pachters, terwijl de andere helft werd verkocht aan een zestal Amsterdammers.

Door inklinking en verzilting van de bodem bleek op den duur ook veeteelt nauwelijks meer mogelijk. Uiteindelijk was de grond alleen nog geschikt voor gebruik als hooiland. 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.

2.2 Werven en paalwoningen

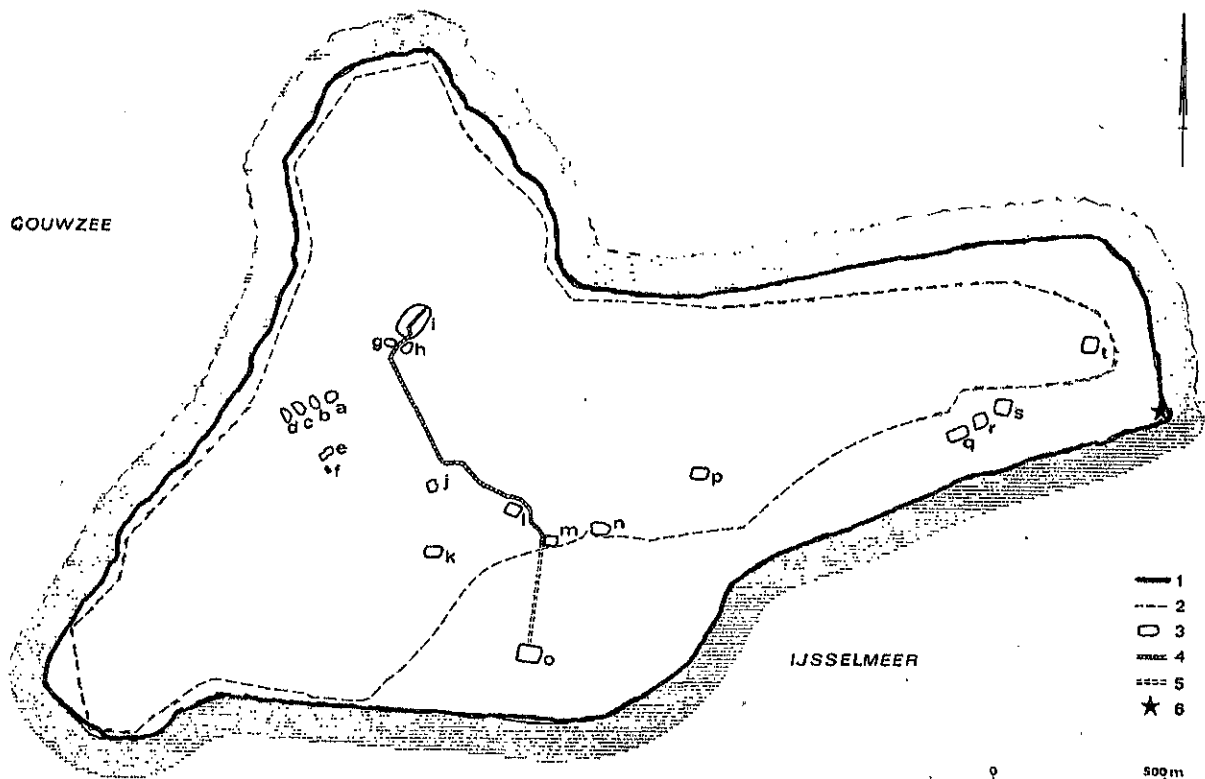
Het bleek steeds minder goed mogelijk Marken afdoende met dijken te beschermen tegen de zee. Na het vertrek van de monniken werd het dijkonderhoud een structureel probleem.

Door de hoge kosten van het onderhoud, de vele overstromingen en de opkomst van de visserij verzaakten veel Markers de aan hun grond verbonden dijkplicht.

Bijna jaarlijks vonden er overstromingen plaats, waarbij het eiland onderliep en mens en dier gevaar liepen. De bewoningsgeschiedenis van Marken is dan ook volledig door dit gegeven bepaald. Waarschijnlijk voor het eerst in de veertiende eeuw werden hoogwatervrije woonheuvels opgeworpen, de zogenaamde 'werven'. De ontstaanswijze van deze werven is slechts op onderdelen bekend. Aan de hand van proefboringen is vastgesteld dat de woonheuvels in verschillende fasen zijn opgehoogd en tot in de achttiende eeuw werden vergroot. Daarna, tot de afsluiting van de Zuiderzee (1932), creëerde men extra woonruimte door woningen op palen te bouwen, de 'paalwoningen'. Het oudste type paalwoning ligt in het oostelijke deel van het havengebied. Paalwoningen van meer recente datum bevinden zich op de Kets en het Fort. De paalwoningen werden vaak in stroken tegen de werf aangelegd.

De Monnikenwerf, de huidige Kerkbuurt, is de vroegst bekende werf op Marken en is vermoedelijk ontstaan op de plek waar ooit het westhuis heeft gelegen, een van de twee

kloosterboerderijen op het eiland. Het oosthuis moet waarschijnlijk gezocht worden ter hoogte van de plaats waar eeuwen geleden de Kloosterwerf lag.
Het is aannemelijk dat het Zereiderpad de oorspronkelijke verbindingsweg vormde tussen beide vestigingen. Langs deze weg zijn vermoedelijk vanwege de bevolkingstoename in de vijftiende en zestiende eeuw een aantal jongere werven opgeworpen die gezamenlijk ook wel bekend staan onder de naam 'Zegereid': de Wittewerf, de Grotewerf en de Rozenwerf.
Na een dijkdoorbraak werd de nieuwe dijk meestal enigszins landinwaarts gelegd. Marken verloor zo steeds aan oppervlakte. Een aantal werven is volledig in zee verdwenen (afb. 1).



- | | | |
|-----------------------|-----------------------|---|
| a. Altena, | k. Remmitswerf | 1. kustlijn in de 17de eeuw |
| b. Buurt 1 | l. Grootewerf | 2. huidige kustlijn |
| c. Buurt 2 | m. Roosenwerf | 3. werf |
| d. Buurt 3 | n. de Heuvel | 4. nog bestaand traject van het Zegereid |
| e. Kets | o. Grote Kloosterwerf | 5. gereconstrueerd traject van het Zegereid |
| f. huisterpje 't Fort | p. Moeniswerf | 6. vuurtoren |
| g. Kerkbuurt (zw) | q. Thamiswerf | |
| h. Kerkbuurt (zo) | r. Houtemanswerf | |
| i. Kerkbuurt | s. Kraaienwerf | |
| j. Wittewerf | t. Noorderwerf | |

Afb. 1 Marken, de huidige en de 17de-eeuwse omringing met bestaande en verdwenen werven

Van de oorspronkelijk 27 werven bestaan er nu nog vijftien. Slechts twaalf zijn nu nog bewoond, de overige drie werven – de Remmitswerf, de Heuvel (naast de Rozenwerf) en de Noorderwerf - zijn alleen in het landschap nog herkenbaar en aangewezen als archeologische monumenten.

De momenteel bewoonde werven zijn Buurt 1, Buurt 2, Buurt 3, Kets, 't Fort, de drie werven van de Kerkbuurt, de Wittewerf, de Grotewerf, de Rozenwerf en de Moeniswerf. De werf Altena werd in 1818 niet langer bewoond en is sinds 1845 ingericht als begraafplaats.

2.3 Ontwikkelingen in de 19de en 20ste eeuw

In 1825 werd op initiatief van koning Willem I begonnen met de aanleg van een kanaal dat Marken overlans, van noordoost naar zuidwest, zou doorsnijden. Doel van deze aanleg was Marken tot voorhaven van Amsterdam te maken. Drie jaar later werd de aanleg gestaakt, wegens aanhoudende bezwaren van Amsterdam tegen deze plannen van de koning. Het reeds gegraven kanaal werd grotendeels gedempt. Alleen aan de noordoost- en de zuidwestzijde zijn delen van het kanaal bewaard gebleven. (Ook op het vasteland in Waterland is het tracé goed te volgen.)

Omdat de sterk in omvang toegenomen Marker vissersvloot de ligplaatsen in de buitendijkse rietlanden ontgroeide, werd in 1837 de eerste officiële haven aangelegd. In 1869/1870 werd de visserskolk bij de haven getrokken, de Westerhaven. Tenslotte werd in 1953 een tweede havenarm gegraven.

Onder invloed van bevolkingstoename en het gebrek aan ruimte op de werven vond aan het einde van de negentiende eeuw in de Kerkbuurt uitbreiding van woningen plaats in de achtertuinen. Hierdoor ontstonden rijen van achter elkaar, haaks op de weg gesitueerde huizen die door nauwe steegjes van elkaar waren gescheiden.

Met de afsluiting van de Zuiderzee (1932) verloren de werven hun functionele betekenis. Niet langer vormde de zee een directe bedreiging en was het niet meer noodzakelijk om op de werven of in paalwoningen te wonen.

Toen het maaiveld als nieuwe bouwplaats beschikbaar kwam, ontstond in de jaren dertig ten zuidwesten van de Kerkbuurt een compleet woonwijkje. Sindsdien zijn in de vlakke open ruimten nog enkele uitbreidingen gerealiseerd. Zo ontstond na 1970 de relatief grote nieuwbouwwijk 'de Minneweg' in het noordelijke gedeelte van Marken. Ingeklemd tussen de dijk in het noorden, de Walandweg en het Oosterpad werd een sportcomplex aangelegd.

Inmiddels was Marken met het vasteland verbonden. In 1957 werd de dijk tussen Marken en de Waterlandse Zeedijk aangelegd. De dijk was tevens bedoeld als een van de dijken van de toekomstige Markerwaard. Ook de dijk aan de noordkant is met die achtergrond aangelegd. In de jaren tachtig van de 20^{ste} eeuw leidt het sterk toegenomen autogebruik tot ingebruikname van tuinen en open terreinen bij de werven als parkeerplaats.

3 HUIDIG RUIMTELIJK KARAKTER

Het ruimtelijk karakter van Marken wordt bepaald door de dichtbebouwde werven met de typische houtbouw enerzijds en de omringende, open en vrijwel boomloze, met sloten doorsneden graslanden anderzijds. De vroegere kwetsbaarheid voor overstromingen is hieraan duidelijk af te lezen. Ondanks de aanleg van de dijkweg in 1957 is het eilandkarakter nog steeds goed voelbaar op Marken.

3.1 Wegenstructuur en open ruimte

Duidelijk herkenbaar in de ruimtelijke structuur van het buitengebied is het boogvormige tracé van het kanaal dat in 1825 op initiatief van Willem I werd aangelegd. Hoewel in 1828 grotendeels gedempt, is het tracé dat Marken van noordoost naar zuidwest doorsnijdt, bewaard gebleven in de percelering (zie kaart ter oriëntatie, achterin). Aan de noordoostzijde is een gedeelte van het kanaal - de Oostervaart - bewaard gebleven evenals aan de zuidwestzijde, de Zuidervaart. De huidige autoweg, de Kruisbaakweg, volgt tot aan de parkeerplaats grotendeels de zuidkant van het kanaal. Langs de noordkant loopt het Oosterpad dat uitkomt bij de vuurtoren. Nadat de vuurtoren afgesneden was komen te liggen van de rest van het eiland, werd in 1839 een verbindingsdijk gelegd. Andere belangrijke historische wegen zijn de verbindingen tussen de werven als het Zereiderpad met haaks hierop georiënteerd de Buurterstraat die de Nieuwe Buurten met de Kerkbuurt verbindt. Ten noorden van de Kerkbuurt gaat deze weg over in de Minneweg die eindigt in de in de jaren zeventig van de 20^{ste} eeuw aangelegde nieuwbouwwijk.

Gelijktijdig met de vernieuwing van de haven werd ten westen van de Buurterstraat de Westerstraat aangelegd. Een andere belangrijke nieuwe verbindingsweg die na 1945 is ontstaan, is de Walandweg, een noordoostelijke aftakking van de Minneweg die in het zuidwesten, na het parkeerterrein bij de Kets, overgaat in de Kruisbaakweg.

Voor de inrichting van de karakteristieke rechthoekige haven geldt dat deze, met de hoge steiger in het midden, nog altijd is afgestemd op de bottervloot van de Marker visserij. Het verkavelingspatroon dat sinds 1850 niet ingrijpend is gewijzigd, afgezien van de doorsnijding door het Boogkanaal, is grillig en volgt in hoofdlijnen de loop van oude veenstroompjes. De talrijke sloten zijn aangelegd om de afwatering mogelijk te maken. Ook rondom de werven zijn sloten gegraven. Enkele sloten, waaronder de Weidesloot, zijn later verbreed om transport mogelijk te maken.

De oprichting van een gemaal bij de Moeniswerversluis in 1930 betekende een belangrijke verbetering in de afwatering. In plaats van langdurige wateroverlast na een overstroming zorgde het gemaal, dat recent is vernieuwd, voor een snelle ontwatering van het eiland. Voordien konden de sluisdeuren van de Moeniswerversluis pas open worden gezet op het moment dat het Zuiderzeepijl lager was dan het water in de sloten op het eiland.

Belangrijke oriëntatiepunten voor Marken vormen de vuurtoren aan de oostzijde en kerktoren van de Hervormde kerk in het centrum van de Kerkbuurt. In het silhouet zijn verder de Rozenwerf en de Grote werf van belang als compacte clusters van karakteristieke woningen in het open land vlak achter de dijk.

3.2 De werven

Zoals reeds genoemd bestaat Marken tegenwoordig uit vijftien werven. De buurten op de twaalf nog bewoonde werven kennen alle een hoge bebouwingsdichtheid.

De grootte van de werven varieert van 0,004 ha (de Kets) tot 0,75 ha (Kerkbuurt). De overige werven beslaan gemiddeld 0,06 ha. De Marker werven onderscheiden zich van Friese en Groningse terpen door hun grote bebouwingsdichtheid en de opvallend steile taluds. Traditioneel werden deze intensief gebruikt voor het drogen en het bleken van de was.



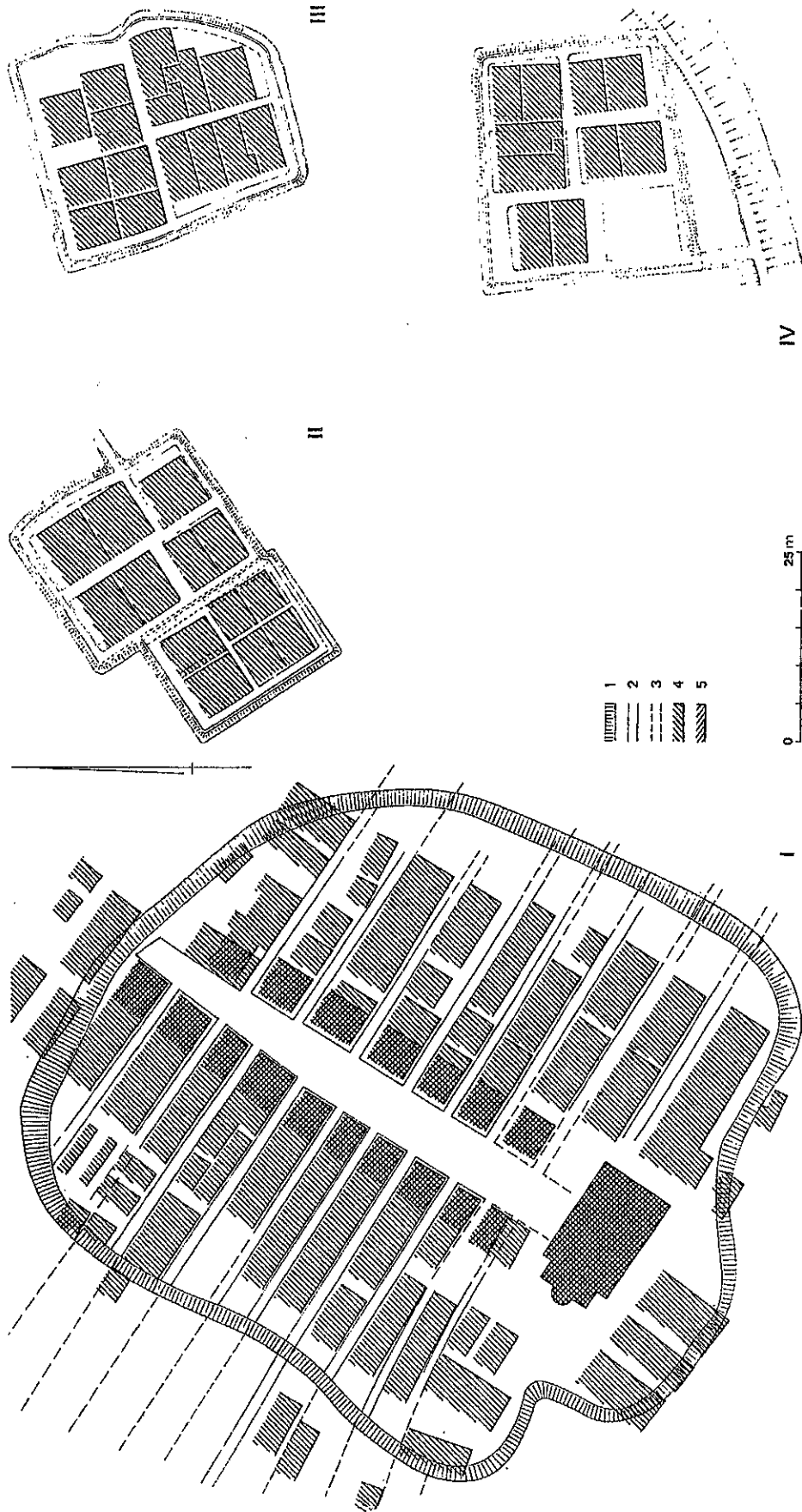
Afb. 2 Het vroegere gebruik van het talud van de werv voor het drogen en bleken van de was

Ruimtelijk is er een onderscheid waarneembaar tussen de Kerkbuurt en overige werven. Het bebouwingspatroon van het merendeel van de werven is terug te brengen tot een vierkant met twee elkaar kruisende paden waarbij in iedere hoek ruimte is voor ongeveer 4 huizen (afb. 3).

De bebouwing in de Kerkbuurt daarentegen kenmerkt zich door de ovale basisvorm van de werv. Oorspronkelijk bestond de Kerkbuurt uit drie werven, een grote waar nu de kerk zich bevindt en twee kleine vlak bij de ophaalbrug. De woningen liggen aan weerszijden van de enige hoofdstraat (de 'street'). In de loop van de negentiende eeuw ontwikkelde zich het huidige karakteristieke bebouwingspatroon dat bestaat uit rijen achter elkaar geplaatste woningen haaks op de hoofdweg gesitueerd. Door het volbouwen van de achtererven zijn tussen de rijen woningen nauwe stegen ontstaan.

Als gevolg van een rehabilitatieplan zijn begin jaren zeventig enkele inpandig gelegen woningen gesloopt voor betere licht- en luchttoetreding. Hierdoor zijn tevens versteende openbare binnenruimtes ontstaan.

De werven in het zuidoosten van Marken, aan het Zereiderpad, en de meer oostelijk gelegen Moeniswerv kennen een karakteristieke onderlinge samenhang door hun hoogte, geïsoleerde



- I. Kerkbuurt
- II. Kets (twee geïntegreerde vierkante werven)
- III. Witte werf (vierkante terp met kruisende voetpaden)
- IV. Roosenwerf (vierkante terp van groot formaat met dubbel padenkruis)

- 1. talud
- 2. weg
- 3. reconstructie
- 4. huidige bebouwing op de terp
- 5. hypothetische reconstructie van de oorspronkelijke nederzetting

Afb. 3 Het bebouwingspatroon op de werven

ligging, kleine omvang en hun intensief bebouwde woonbuurten. Als gevolg van de dichte bebouwing is de scheiding tussen openbare weg en privé-terrein op deze werven nauwelijks waarneembaar.

De drie werven, Buurt I, Buurt II en Buurt III zijn niet meer van elkaar gescheiden, maar lopen in elkaar over doordat de tussenliggende ruimten zijn opgevuld. Alleen hoogteverschillen verwijzen nog naar de oorspronkelijke driedeling.

De overgang van de Kets naar 't Fort verloopt via een glooiing naar de Zuidervaart, die de grens tussen de twee werven markeert.

3.3 Bebouwingskarakteristiek

Door de eeuwen heen zijn in Marken als gevolg van watersnoodrampen en branden de oudste huizen grotendeels verdwenen. De oudste huizen in het huidige bouwbestand –enkele exemplaren- dateren uit de zeventiende eeuw. Ook uit de achttiende eeuw zijn nog slechts enkele woningen aanwezig. Het merendeel dateert uit de negentiende eeuw.

Karakteristiek voor Marken is dat behalve een stenen voeting de woning volledig uit hout is opgetrokken. De onderkant van de voorgevel is meestal horizontaal gepotdekseld, en bevat schuiframen met een roedeverdeling. Het bovenschot bestaat uit verticaal aangebrachte planken waarin meestal een raam of luik is aangebracht. De ingang bevindt zich in principe in de voorgevel, maar kan zich ook in een van de zijgevels bevinden.

Aanvankelijk bezaten de Marker woonhuizen geen schoorsteen. Ze werden rookhuizen genoemd omdat ze in plaats van een schoorsteen een rookkist hadden, een opening in het dak die met een klep open of dicht kon worden gezet.

De vroegste Marker woningen waren zwart of bruin geteerd. In de loop van de negentiende eeuw worden in navolging van de Zaanstreek de nieuwe huizen groen geverfd, soms met witte banden in het rabatprofiel. De kozijnen, windveren, makelaars en daklijsten zijn wit geverfd.

De Marker woning is grofweg onder te verdelen in vier typen: de lage woning (zaalhuistype), de verhoogde woning, woningen gedeeltelijk op palen gebouwd en woningen geheel op palen gebouwd.

In het karakteristieke lage Marker woonhuistype is de kapruimte en de nokhoogte groot ten opzichte van de onderbouw. Toen men ook op de hellingen van de werven woningen ging bouwen ontstond er een type woning waarbij de wurmt -het stuk boven zoldervloer- in hoogte varieerde om een gelijke nokhoogte te bereiken.

Bij de paalwoningen bestaat de onderbouw uit zware stijlen. Het woongedeelte is bereikbaar via een buitentrapp die is aangebracht tegen een houten bordes of beun. Dit type woningen werd meestal ontworpen in een lange rij parallel aan de weg. Vanwege overstromingen kon de onderkant van de woning niet volledig dichtgezet worden.

Voorop de Rozenwerf hebben veel woningen een sterk overhellende voorgevel die het gevolg is van het ontbreken van verstijvingen en windverbanden.

Tot de tweede helft van de negentiende eeuw werden de daken met riet gedekt, daarna verschijnen overwegend rode Hollandse dakpannen; echter ook grijze gesmoorde dakpannen komen voor.

4 ONTWIKKELINGSRICHTING

4.1 Beschermd gezicht

In 1971 is het gehele schiereiland Marken aangewezen als beschermd dorpsgezicht op grond van de Monumentenwet. De grens van het beschermde gebied volgt grotendeels de dijk. Aan de westzijde is op de hoogte van de haveningang en de Havenbuurt een stuk van de Gouwzee in de bescherming betrokken.

Volgens de Toelichting op het beschermd gezicht is de bescherming gericht op behoud van het eigen karakter van Marken dat ondanks de afsluiting van de toenmalige Zuiderzee bewaard is gebleven. Als één van de gaafste voorbeelden van een traditierijke woon- en leefcultuur in ons land is Marken een nationaal waardevol cultuurhistorisch monument. Belangrijke aspecten zijn de overheersende houtbouw, de nederzettingsstructuur van de afzonderlijke werven en de hoge concentratie van de woningen op de werven. Ook het contrast tussen hoger gelegen bebouwde werven en de overwegend onbebouwde tussenruimten is waardevol. Ondanks latere bebouwing op het maaiveld is de onderlinge relatie tussen met name de werven Witte Werf, Grote Werf en Rozenwerf aan het Zereiderpad niet verstoord geraakt en is daardoor van grote waarde voor het silhouet van het eiland.

De kleinste van alle woonbuurten, de Moeniswerf, is mede door zijn geïsoleerde ligging en beperkte bereikbaarheid via het Moeniswerverpad tevens landschappelijk bijzonder waardevol.

4.2 Ruimtelijke waarden en toekomstige ontwikkelingen

De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht beoogt een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling, die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt. Omdat deze kwaliteiten niet overal gelijk zijn, zijn de ruimtelijke en historisch geografische waarden op hoofdlijnen in kaart gebracht (als losse bijlage achterin dit rapport). Deze waarderingskaart is in een vroeg stadium bij toekomstige ontwikkelingen te gebruiken als een eerste toetsingskader. De kaart is voornamelijk gericht op het schaalniveau van het eiland als geheel. Een detailkaart gaat in op de ruimtelijke betekenis van de open plekken tussen de Kerkbuurt, de andere Buurten en het parkeerterrein. Op basis van deze analyses kunnen kansen en risico's van toekomstige ontwikkelingen nader benoemd worden.

Het open buitengebied

Van grote waarde voor de identiteit van het eiland is het open en lege weidegebied met daarin de geïsoleerd gelegen, compacte bebouwing op de werven (afb. 4). Het weiland ligt laag binnen de bescherming van het talud van de dijk. De verhogingen van de werven - bebouwd of niet meer bebouwd - zijn daarin te onderscheiden. Het land is doorsneden volgens een min of meer onregelmatige verkaveling. Het boogvormige tracé van het Kanaal door Marken is in het beloop van Zuider- en Oostervaart en van Kruisbaakweg en Oosterpad nog altijd herkenbaar. De langwerpige percelen gras- en hooiland en de rietkragen langs de vaart versterken de herkenbaarheid van dit tracé.

De wegen liggen vlak in het landschap zonder begeleiding van bomen of, in het geval van het Oosterpad zelfs zonder lantaarnpalen. Visueel gezien versterkt dit de geïsoleerde ligging van de werven.



Afb. 4 Van grote waarde voor de identiteit van het eiland is het open en lege weidegebied met daarin de geïsoleerd gelegen, compacte bebouwing op de werven

De agrarische bedrijven maken deel uit van het open weidegebied. Het behoud van de agrarische functie is voor het buitengebied van belang. Kenmerkend is het ontbreken van afschermdende erfbeplanting.

Het open en vlakke weiland is in hoge mate bepalend voor het silhouet van Marken met de karakteristieke, compacte clusters van bebouwing

Contouren van het bebouwd gebied

Als contramal van de openheid zijn de duidelijk herkenbare bebouwingscontouren van belang. Bij de waardevolle contouren wordt de overgang tussen de compacte bebouwing en het buitengebied gevormd door de strook van bleken en erven op de rand van de werf.

Kenmerkend is het hellend terrein van het talud en de afwateringssloot aan de voet van de werf. Het zijn kleinschalige erven, gescheiden door lage eenvoudige hekjes. Ondergeschikte gebouwtjes als duivenhokken in karakteristieke Marker vormgeving komen er voor. Aan de voet van de werf zijn er incidenteel boomgaardjes of moestuintjes. Van waarde is het open en transparante karakter van deze overgangszone tussen de bebouwing op de werf en het open gebied.

De neutrale -niet-historische- contour heeft een duidelijke overgang tussen bebouwd en onbebouwd gebied, maar van een van specifieke overgangszone met kleinschalige erven is geen sprake.

Op de ruimtelijke waarderingskaart zijn twee zones aangegeven waarbinnen een oplossing gevonden kan worden voor een eventuele benodigde uitbreiding van woningbouw. De locaties zijn zo gekozen dat de openheid tussen de bestaande clusters zo goed mogelijk in stand blijft. Verder is er hier de *kans* om in het silhouet een markante afronding van de bebouwingsclusters te ontwerpen en om een meer specifieke overgang -een nieuwe waardevolle contour- van bebouwing naar weidegebied te creëren. Het complex van bedrijfsgebouwen met de sprekende, gedifferentieerde daklijnen bij het parkeerterrein laat zien dat karakteristieke aanvullingen op het silhouet mogelijk zijn.

Beplanting

De openheid van het weidegebied en de transparantie van de bleekveldenzone op de werven zijn voor het specifieke ruimtelijk karakter van Marken van groot belang. Voor de instandhouding daarvan is een expliciet beleid met betrekking tot beplanting gewenst. Een beleid van ingrijpen en gericht onderhoud van beplanting is nodig om het *risico* van een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling van verder dichtgroeien te kunnen stoppen. Dit geldt zowel voor openbaar groen als voor particuliere tuinen. Maakt beplanting tegenwoordig onderdeel uit van het beeld van Marken, oude afbeeldingen laten zien dat nog maar enkele decennia geleden Marken een eiland was waar vrijwel geen struiken en bomen voorkwamen (afb. 5).

De planmatige, afscherpende beplanting van het sportpark en het zuidelijk deel van de Minnewegbuurt vormt een op zichzelf staande groene groep en speelt daarmee goed in op de ruimtelijke karakteristiek van duidelijk begrensde eenheden in het weidegebied. Voor de twee gebiedjes met windsingels langs het Oosterpad is goed onderhoud van belang.



Afb. 5 De Kerkbuurt, waar opgaande beplanting geheel ontbrak; opname vermoedelijk uit de jaren 30 van de 20^{ste} eeuw

Het is daar een kwestie van in de hand houden, een verdere uitbreiding en/of verdichting van de beplanting is niet gewenst.

Over de in het open gebied storende beplanting is het volgende op te merken: tussen de Kerkbuurt en de Minnewegbuurt wordt de openheid met dichtgroeien bedreigd. Een plan om ter plaatse uiteindelijk tot een vermindering van hoogopgaand groen te komen is gewenst. Het verdient aanbeveling om te zijner tijd wanneer de hoge bomen langs de weg vervangen moeten worden, niet tot herplant over te gaan.

Bij particuliere tuinen is er het risico van verlies van het transparante karakter van de bleekveldenzone. Met name ondoordringbare coniferenhagen en hoge schuttingen doen ernstig afbreuk aan de transparantie van deze overgangszone (afb. 6) In ieder geval zal aan de voet van de werf en de sloot afscherming voorkomen moeten worden om de helling van de werf zichtbaar te houden en het zicht op de bebouwing. Eventuele zijerfgrenzen zouden uitgevoerd kunnen worden in een minder dichte en minder donkergroene en lagere haag. Egalisatie van het talud en terrasaanleg is onder geen enkele voorwaarde aanvaardbaar. Onder bijzondere voorwaarden bij een breed en lang perceel is een kleinschalige berging vlak bij het woonhuis, hoog op het talud mogelijk.



Afb. 6 Op de voorgrond een open erf, daarnaast erven met beplanting van struiken waardoor het zicht op het talud van de werf wordt ontnomen. Bij verdere groei van de beplanting in de hoogte zal ook het zicht op de bebouwing worden ontnomen

Relatief grote siertuinen aan de rand van bebouwing in het open weidegebied doen afbreuk aan het ruimtelijk karakter. Ontwikkelingen zoals ten zuiden van de Havenbuurt verdienen geen navolging. Hier zijn de gebouwen van een voormalig agrarisch bedrijf tot ruime

woningen verbouwd, ieder voorzien van een ruime tuin met een omheining volgens een op zichzelf staand beloop, dat onvoldoende aan de omgeving is gerelateerd. Een oplossing met in de schaal passende landjes, moestuinen of boomgaardjes zou op deze visueel markante plek achter de Havenbuurt beter op het karakter van Marken aangesloten hebben.

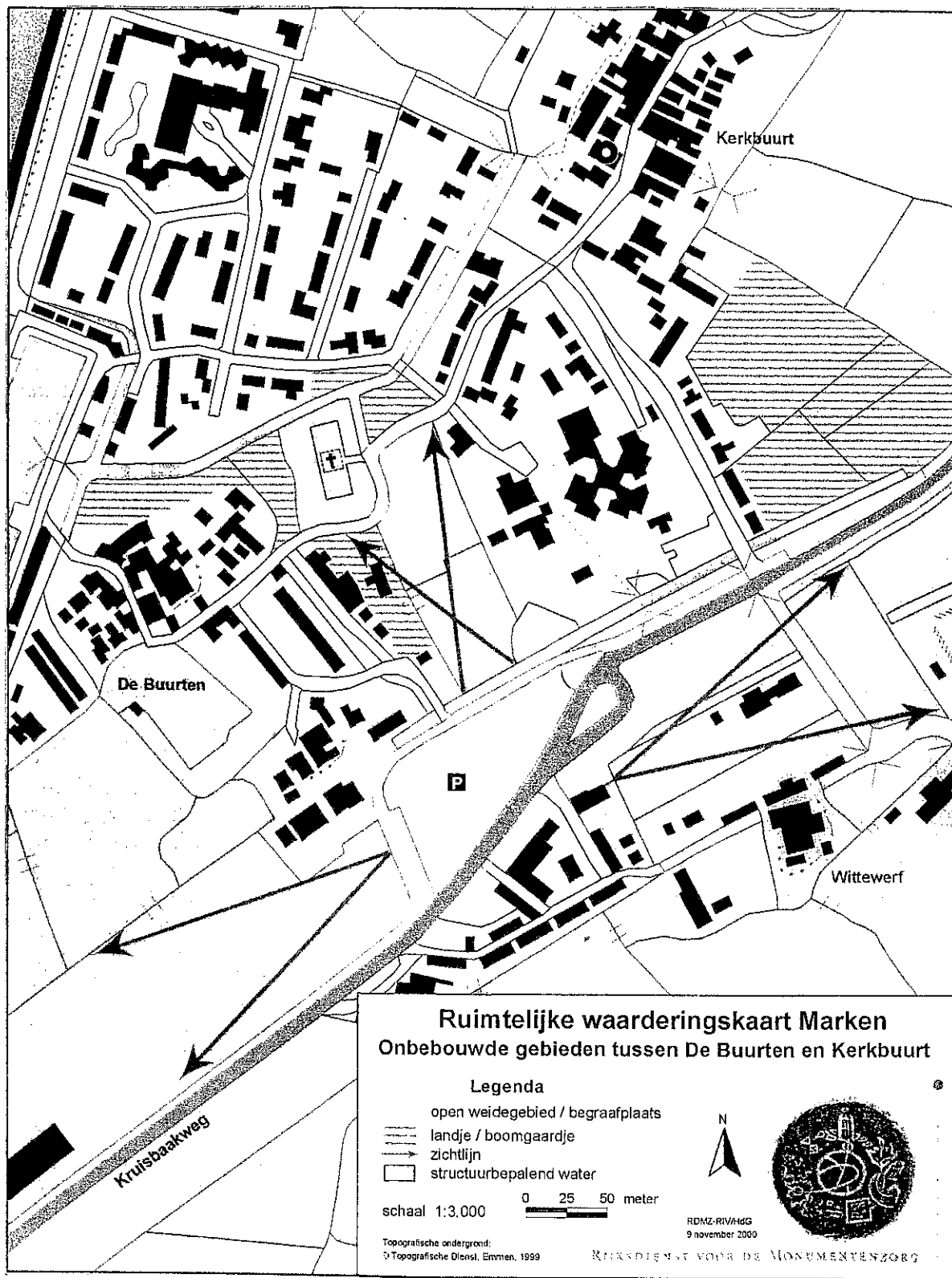
De onbebouwde gebieden tussen de Buurten en de Kerkbuurt

Eerder in dit rapport is uiteengezet dat de clustervorming met duidelijke overgangen tussen bebouwd en onbebouwd gebied de basis vormt van de ruimtelijke karakteristiek van het eiland als geheel. Oorspronkelijk gold dit ook voor het nu min of meer aaneengegroeide gebied tussen de Buurten en de Kerkbuurt (afb. 7). Sinds de beschermende werking van de Afsluitdijk zijn de buurten zonder duidelijke planvorming meer naar elkaar toe gegroeid. Nu is het onderscheid tussen de zelfstandige bebouwde eenheden en niet-bebouwd gebied nog altijd herkenbaar in een aantal onbebouwde gebiedjes, onder meer rond de werf Altena en langs de verbindingen tussen Havenbuurt en Kerkbuurt. De landjes zijn veelal in gebruik als moestuin of boomgaardje.

Met name de laatste jaren staat het tuinachtige karakter van deze gebiedjes door toenemend autobebouwing en gebrek aan parkeerruimte onder druk. Incidentele oplossingen met verhardingen, soms met garages, versnipperen het gebied en doen afbreuk aan het specifieke van Marken. Met een visie op het omgaan met de onbebouwde gebieden als belangrijk onderdeel van het ruimtelijk beleid zou de *kans* gegrepen kunnen worden om dit sluipende, ruimte consumerende proces een halt toe te roepen. Het gaat erom deze gebieden niet te behandelen als indifferente restgebieden, maar er meer betekenis aan te geven als karakteristiek overgangsgebied tussen de bebouwingscluster in de vorm van moestuin, boomgaard of weilje. Zeker voor de beleving van de werf Altena is het van belang dat ook de aangrenzende percelen zo veel mogelijk onbebouwd blijven en een tuinbestemming krijgen.

De openheid van de agrarische graslanden, grenzend aan de parkeerplaats zijn van belang voor de doorzichten op het buitengebied en op de werf Altena met de begraafplaats. De herontwikkeling van de plek van het vervallen agrarische bedrijf aan de Buurterstraat biedt de *kans* om hier te komen tot een ruimtelijk gezien specifieke 'Marker oplossing'. Het is een prominente locatie aan de looproute van het parkeerterrein naar de trekpleisters Havenbuurt en Kerkbuurt, die meer mogelijkheden in zich heeft dan de gebruikelijke invullingen met woningen. De plek leent zich voor huisvesting van een bijzondere functie in een loods, omgeven door grasland. Omdat er op Marken bij de markante buurten geen gelegenheid is voor grootschaliger vestigingen kan het verstandig zijn betrokken locatie hiervoor in reserve te houden.

Wanneer toch tot woningbouw wordt besloten is het van belang om in het ontwerp voor de buitenruimten in te spelen op het specifieke kleinschalige karakter van de Markense landjes en tuinen aan de rand van het buitengebied. Op die manier is er een *kans* om met het schonen van het perceel een nieuwe duurzame oplossing te bevorderen met behoud van een zo breed mogelijk zicht op de werf Altena.



Afb. 7

LITERATUUR

- Bernet Kempers, A.J., Toen Marken nog "het eiland" was. Arnhem, 1965.
Burger, J.E. (e.a.), Landschap Waterland. Zutphen, 1985.
Eberhard, Marken in zijn waarde en zijn ellende beschouwd. Leiden, 1877.
Gerritsen, F. en J. Peereboom, Over Marken en haar Markers; bekeken en beschreven. Edam, 1982.
Kuin, P, Jr., Het eiland Marken. Groningen, 1932.
Lourijssen, R.J., Monumenten Inventarisatie Project Provincie Noord-Holland; Marken. Haarlem, 1993.
Marken. Ideeën en overwegingen voor nieuwbouw. Bureau voor stedenbouw ir. F.J. Zandvoort bv. Amsterdam, 1973.
Schutte, G.J. en J.B. Weitkamp, Marken. De geschiedenis van een eiland. Amsterdam, 1998.
Vervloet, J.A.J., Marken, een terpen-zwerm uit de late Middeleeuwen. Bussum, 1974.

COLOFON

Uitgave van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, december 2000.

Tekst: drs. A. Aarsen, M. Dingemans, drs. M.A. Kooiman

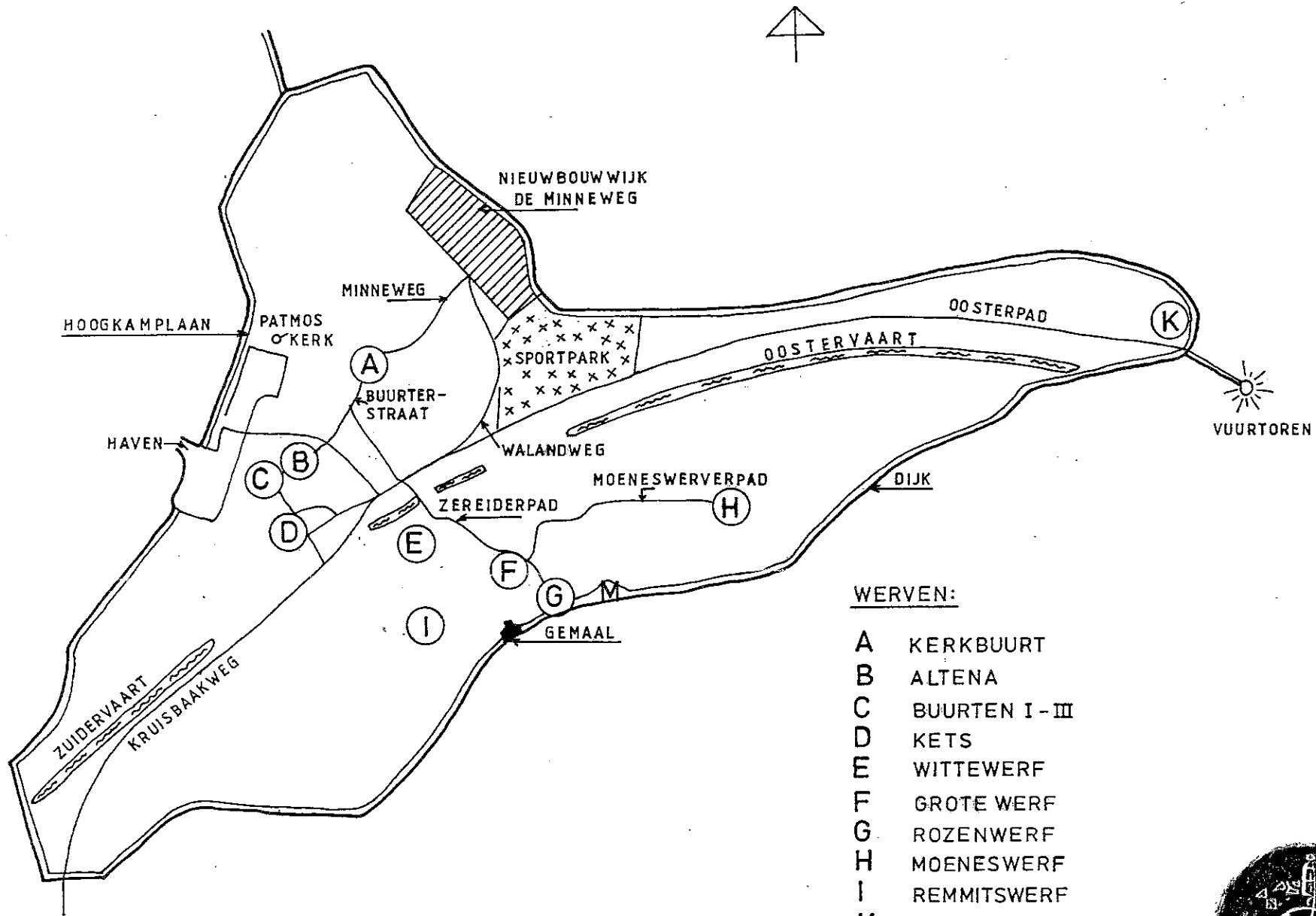
Eindredactie: drs. L. Prins

Afbeeldingen:

- titelpagina: Bügel-Hajema Adviseurs, Leeuwarden
afb. 1 Vervloet, blz. 1 (Copyright Fibula-Van Dishoek/ROB)
afb. 2 collectie M.A. Kooiman
afb. 3 Vervloet, blz. 22-23 (Copyright Fibula-Van Dishoek/ROB)
afb. 4 Bügel-Hajema Adviseurs, Leeuwarden
afb. 5 collectie M.A. Kooiman
afb. 6 Bügel-Hajema Adviseurs, Leeuwarden
afb. 7 Rijksdienst voor de Monumentenzorg
kaart ter oriëntatie: Rijksdienst voor de Monumentenzorg
ruimtelijke waarderingkaart: Rijksdienst voor de Monumentenzorg

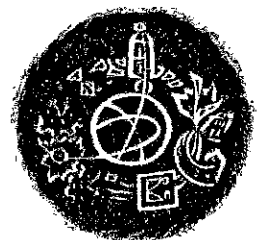
Druk: MultyCopy, Zeist.

Deze publicatie is te bestellen bij de afdeling Communicatie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, liefst schriftelijk, per fax 030-6916189 of e-mail info@monumentenzorg.nl



WERVEN:

- A KERKBUURT
- B ALTENA
- C BUURTEN I - III
- D KETS
- E WITTEWERF
- F GROTE WERF
- G ROZENWERF
- H MOENESWERF
- I REMMITSWERF
- K NOORDERWERF
- M HEUVEL



BIJLAGE 2

FLORA- EN FAUNAONDERZOEK BUURTERSTRAAT 47, MARKEN

Auteur: drs. I. (Iwan) Veeman
Veldonderzoek: ing. M. (Martijn) Bunskoek
Project: 11-513
Datum: 21 december 2011
Status: Concept



Aanleiding en doelstelling

In opdracht van Buro Vijn (contactpersoon: dhr. E. Mosterman) heeft EcoGroen Advies BV een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in verband met het plan een houten schuur in Marken te verbouwen tot een twee-onder-1-kap woning. Het onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek op 9 december 2011, waarbij specifiek is gelet op de potenties voor vleermuizen en broedvogels waarvan de nestplaatsen jaarrond beschermd zijn. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet. Ook is gekeken naar de relatie van de plannen met de vigerende gebiedsgerichte natuurbescherming.

Gebiedsgericht natuurbeleid

De planlocatie (zie ook bijlage I) maakt geen onderdeel uit van de EHS, Natura 2000-gebied of een Beschermde Natuurmonument. De ingreep vindt in de bebouwde kom en zeer lokaal plaats en er worden geen uitstralende effecten verwacht met negatieve effecten op de te beschermen waarden in omliggende natuurgebieden.

Aangetroffen en te verwachten soorten

De locatie bestaat uit een hoge houten schuur met een dak opgetrokken uit asbest golfplaten. Tijdens het onderzoek is deze schuur van binnen en buiten geïnspecteerd.

- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten;
- Uit een visuele inspectie van de aanwezige bebouwing wordt geconcludeerd dat deze ongeschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen (FFW tabel 3). Wel kunnen verblijfplaatsen van een laag beschermde (FFW tabel 1) grondgebonden zoogdier als Huisspitsmuis aanwezig zijn. Ook zijn sporen aangetroffen van de niet beschermde Huismuis en Bruine rat;
- Er zijn geen vogelsoorten aangetroffen en/of te verwachten waarvan de nestplaatsen en hun functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn. Het pand is ongeschikt als broedlocatie voor soorten als Gierzwaluw en Huismus;
- Mogelijk vindt in de schuur incidenteel overwintering plaats van laag beschermde (FFW tabel 1) amfibieën als Gewone pad;
- Reptielen, beschermde libellen, dagvlinders, vissen en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet op de onderzoekslocatie verwacht.

Vervolgstappen en mitigerende maatregelen

- Op basis van de bevindingen uit het onderzoek zijn vanuit het oogpunt van ecologie geen verplichte vervolgacties naar voren gekomen. Wel is aan te raden de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen van vogels, voor de meeste soorten de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt overigens geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Verstoring van broedvogels is strikt verboden;
- Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren (en mogelijk amfibieën) verloren gaan. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet. De in de regel minst schadelijke periode voor uitvoeren van sloopwerkzaamheden zijn de maanden september en oktober.

BIJLAGE 1: LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE



**GEMEENTE WATERLAND 1112114 / 24-02-12
BESTEMMINGSPLAN MARKEN - BUURTERSTRAAT 47**

REGELS

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	6
Artikel 3 Wonen	6
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	10
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling	10
Artikel 5 Algemene gebruiksregels	11
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	12
Artikel 7 Overige regels	13
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	14
Artikel 8 Overgangsrecht	14
Artikel 9 Slotregel	15
<u>Bijlage 1</u> Beschermd dorpsgezicht Marken	
<u>Bijlage 2</u> Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Marken - Buurterstraat 47 van de gemeente Waterland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0852.BPKMAbuurter47012-vo01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis gebonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van diensten als genoemd in lid 1.24, dat door zijn beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing -met behoud van de woonfunctie als hoofdfunctie- kan worden uitgeoefend;

1.4 aanbouw:

een -in één bouwlaag- aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw of uitstekend deel van een hoofdgebouw;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aankapping:

een aanbouw die is voorzien van een lessenaarskap waarvan de hoge zijde zich aan de zijde van het hoofdgebouw bevindt;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 beunen:

balkons;

1.12 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat qua afmetingen en in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.20 dienstverlening:

het bedrijfsmatig aan personen aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten met een baliefunctie, zoals banken, reisbureaus, kapsalons en wasserettes;

1.21 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.22 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel ruimtelijk als functioneel als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.23 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.24 kantoor- en praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel dat dient voor het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied;

1.25 kleinschalig toeristisch overnachten:

het bieden van kortstondige overnachtingsmogelijkheden in een gedeelte van de woning en/of bijbehorende bouwwerken. Een zelfstandige recreatieve verblijfsruimte in een gebouw wordt hier ook onder verstaan;

1.26 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in Bijlage 2 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, met inbegrip van productiegebonden detailhandel, die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.27 mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de zorgverlening wordt uitgeoefend in een afhankelijke woonruimte bij een (bedrijfs)woning;

1.28 meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.29 nutsvoorzieningen:

infrastructurele voorzieningen zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, openbaar vervoer en waterstaat;

1.30 ondergronds:

beneden peil;

1.31 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand, niet bedoeld een luifel;

1.32 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het zomerwaterpeil;

1.33 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen wordt verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.34 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdige aan de as van de weg gelegen bouwgrens, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: de naar de weg gekeerde bouwgrens;

1.35 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.36 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. detailhandel en zakelijke dienstverlening;
 2. een aan huis gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 3. mantelzorg;
- b. aan- en uitbouwen en overkappingen;
waarbij het behoud, de bescherming en het herstel van de in Bijlage 1 en bijlage 1 zoals opgenomen bij de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht uitgangspunt is;
met daaraan ondergeschikt:
 - c. wegen en paden;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. water;met de daarbijbehorende:
 - g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Ondergronds bouwen*

Voor ondergronds bouwen geldt de volgende regel:

- ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend toegestaan indien daarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

3.2.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. het aantal te bouwen woonhuizen mag ten hoogste 2 bedragen;
- d. de situering van de gevels, de goot- en bouwhoogte en de dakvorm van het bestaande gebouw wordt per gebouw in acht genomen, met dien verstande dat het bestaande gebouw kan worden vervangen door nieuwbouw, waarbij geldt dat de situering van de gevels, de goot- en bouwhoogte en de dakvorm van het bestaande gebouw in acht worden genomen;
- e. bij nieuwbouw worden gevels, deuren en raamkozijnen uitgevoerd in hout, waarbij het bepaalde in Bijlage 1 en bijlage 1 zoals opgenomen bij de toelichting in acht wordt genomen;
- f. de gevelopeningen zijn ondergeschikt in de gevelwand en hebben een maximale afmeting van 1,40 m breed en 1,60 m hoog, waarbij het bepaalde in Bijlage 1 en bijlage 1 zoals opgenomen bij de toelichting in acht wordt genomen;

- g. een hoofdgebouw zal worden afgedekt met Oudhollandse dan wel verbeterde Hollandse pannen, waarbij het bepaalde in Bijlage 1 en bijlage 1 zoals opgenomen bij de toelichting in acht wordt genomen.

3.2.3 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen bijgebouwen worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat binnen het bouwvlak uitsluitend bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan.

3.2.4 *Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen beunen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 1,00 m bedragen;
- c. erf- en terreinafscheidingen dienen uitgevoerd te worden in hout, waarbij het bepaalde in Bijlage 1 en bijlage 1 zoals opgenomen bij de toelichting in acht wordt genomen.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de in Bijlage 1 en bijlage 1 zoals opgenomen bij de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht, nadere eisen stellen aan:

- a. het materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken binnen de bouwvlakken;
- b. de gevelindeling en de afmetingen van de gevelopeningen van de gebouwen binnen de bouwvlakken;
- c. de dakhelling, het materiaalgebruik en de kleur van de gebouwen buiten de bouwvlakken;
- d. de plaats, de vormgeving, het materiaalgebruik en de kleur van erf- en terreinafscheidingen.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de verkeers- en parkeersituatie, worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 onder d in die zin dat de goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting worden gewijzigd, mits:
 - 1. de afwijking van de bestaande goot- en bouwhoogte en dakhelling ten hoogste 15% bedraagt;
 - 2. het geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige kenmerkende nokrichting per cluster of straatzijde;
 - 3. het geen onevenredige afbreuk doet aan de kenmerkende geleidelijk oplopende bouwvolumes van buurten en werven;

- b. lid 3.2.3 onder b in die zin dat nieuwe aan- en uitbouwen in de vorm van aankappingen worden gebouwd, mits:
 - 1. de toegankelijkheid van en het doorzicht door de stegen tussen de bebouwing behouden blijft;
 - 2. de aankapping een diepte heeft van ten hoogste 1,20 m;
 - 3. de aankapping met een verspringing onder de gootlijn wordt gerealiseerd;
 - 4. de aankapping in kleur- en materiaalgebruik aansluit op het hoofdgebouw;
 - 5. vanuit een gezichtspunt ten hoogste één aankapping per hoofdgebouw waarneembaar is;
- c. lid 3.2.4 onder a in die zin dat beunen aan een hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
 - 1. het een hoofdgebouw met twee bouwlagen betreft;
 - 2. de toegankelijkheid van en het doorzicht door de stegen tussen de bebouwing behouden blijft;
 - 3. de beun een diepte heeft van ten hoogste 1,20 m;
 - 4. ten hoogste twee gevels van een hoofdgebouw worden voorzien van een beun;
 - 5. kleur- en materiaalgebruik aansluit op het hoofdgebouw;
- d. lid 3.2.4 onder b in die zin dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt verhoogd tot 1,40 m, mits:
 - 1. er geen sprake is van aantasting van het doorzicht naar het centrum van de werf;
 - 2. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheiding meeglooit met het maaiveld;
 - 3. ten hoogste een lengte van 5,00 m wordt gerealiseerd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan in de vorm van een aan huis verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, detailhandel en zakelijke dienstverlening;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van het woonhuis en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kantoor- en praktijkruimte, met dien verstande dat dit niet geldt voor het gebruik van een gedeelte van deze bebouwing als kantoor- en praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep, indien en voor zo ver:
 - 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - 2. kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie en de milieusituatie, worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.5 onder a en b in die zin dat maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor het bieden van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, mits:
 1. parkeren ten dienste van de kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid geschiedt op het erf van de kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan de woon- en leefomgeving;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van derden;
- b. het bepaalde in lid 3.5 onder b in die zin dat de bedrijfsvloeroppervlakte wordt vergroot tot ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Vergunningplicht

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen, afgraven, afschuiven of egaliseren van gronden;
- b. het uitvoeren van bodembewerking dieper dan 40 cm;
- c. het aanleggen van ondergrondse leidingen, uitgezonderd drainageleidingen.

3.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3.7.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de herkenbaarheid van de hoogteverschillen niet onevenredig wordt aangetast;
- b. in geval van ondergronds bouwen de aanpassing een zeer ondergeschikte invloed heeft op het karakter van de bebouwing, de bleken en de werven.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen, percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien dit van belang is voor technische realisering van bouwwerken in aansluiting op bestaande bouwwerken.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan Marken - Buurterstraat 47
van de gemeente Waterland.**

Behorend bij het besluit van

BIJLAGE 1



INGEKOMEN
20 SEP. 1971
No. _____

GEMEENTE MARKEN

Verg. van B. en W./Raad

Datum: _____

Beslissing: _____

*afschrijving van de
besluit d.w. J. J.*

MINISTERIE VAN CULTUUR, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJK WERK

De Raad van de gemeente Marken
te

Technische Dienst Kerk- en Dorpsgezichten Marken

INGEKOMEN op

28 SEP 1971

Nr. 8065

uw brief

afdeling en nummer

Rijswijk (ZH), Steenvoordelaan 370, tel. 070-907600

onderwerp Aanwijzing beschermd dorpsgezicht te Marken gemeente Marken.

M.M.A./Mo.-162.274.

17 SEP. 1971

Mijne heren,

Met toezending van een afschrift van de beschikking van mij en van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van heden, Directie M.M.A./Mo.-160.777, met bijlagen, geef ik u kennis van de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet van het gebied in de gemeente Marken zoals is aangegeven in de bij het genoemde besluit behorende tekening en als omschreven in de bijbehorende toelichting.

Hoogachtend,

De Staatssecretaris van Cultuur,
Recreatie en Maatschappelijk Werk,

INGEKOMEN
20 SEP. 1971
No. 1471

(Handwritten signature)
(H.J.L. Vonhoff).

GEMEENTE MARKEN

Verg. van B. en W./Raad

Datum: 23-9-71

Beslissing: v.l.a.

Bijlagen div.



17 SEP. 1971

Afschrift

DE STAATSSECRETARIS VAN CULTUUR, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJK WERK

EN

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,

Overwegende dat het eiland Marken een cultuur-historisch monument van de grootste waarde is en door zijn op werven geconstrueerde houten bebouwing, waarvan de structuur sinds eeuwen vrijwel ongewijzigd is gebleven, een beeld oplevert, dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan;

Gelet op artikel 20 van de Monumentenwet;

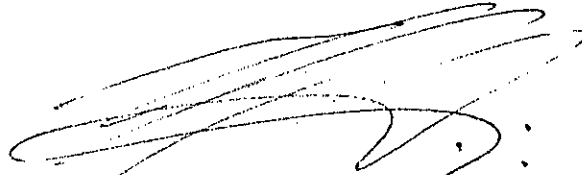
Gehoord de Monumentenraad, de raad van de gemeente Marken, gedeputeerde staten van Noord-Holland, en de Rijksplanologische Commissie;

B E S L U I T E N:

het gebied in de gemeente Marken, zoals is aangegeven op de bij deze beschikking behorende tekening nr. 099 en zoals omschreven in de toelichting bij deze beschikking, aan te wijzen als dorpsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet.

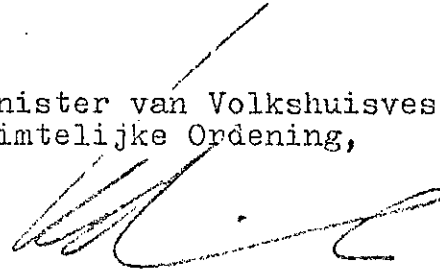
Van deze beschikking, waarvan mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de Monumentenraad, de raad van de gemeente Marken, gedeputeerde staten van Noord-Holland en de Rijksplanologische Commissie.

De Staatssecretaris van Cultuur,
Recreatie en Maatschappelijk Werk,



(H.J.L. Vonhoff).

De Minister van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening,



(Drs. B.J. Udink).

TOELICHTING bij het besluit tot vaststelling van een beschermd dorpsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet

te

MARKEN, gemeente Marken

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op de bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tek. nr. 099) met een stippellijn omgrensde gebied.

Geschiedenis

Het eiland Marken moet omstreeks 1200 zijn ontstaan, toen ten gevolge van het stijgen van het zeeniveau de steeds groeiende Zuiderzee tal van lager gelegen landen overspoelde en deed afbrokkelen. Dat Marken gespaard bleef, is te danken aan een van de kloostergemeenschappen die, evenals bij de vele inpolderingen in Friesland en Noord-Holland, ook de bedijking van Marken in de 13e eeuw ter hand nam. Deze kloosterlingen, behorende tot de Norbertijnerabdij van Mariëngaarde te Hallum in Oostergo, verkregen het eiland in het begin van de 13e eeuw in eigendom. Niet alleen werd door de werkzame monniken het gehele eiland bedijkt maar ook bouwden zij een klooster op een grote kunstmatige verhoging, die de naam Monnikenwerd verkreeg en later Kerkbuurt werd genoemd. Op een aantal van deze kunstmatige opgeworpen woonheuvels, de z.g. werven, werden burgernederzettingen aangetroffen. De monniken brachten vooral de landbouw, in die tijd de belangrijkste bestaansbron, tot ontwikkeling. Omstreeks het jaar 1345 maakte graaf Willen IV van Holland aan dit nuttige monnikenwerk een einde. De Graaf liet n.l. bij wijze van vergeldingsmaatregel, na zijn nederlaag bij Stavoren, de kloosterlingen gevangen nemen en de uithof met kapel verwoesten. Gravin Margaretha ontvreemde in 1346 het eiland definitief van de abdij, zij verkocht een deel aan de bewoners en het overige aan de poorters van Amsterdam. Aan de belangrijkste bron van een bescheiden welvaart, het fokken van runderen en paarden waarmede de monniken een begin hadden gemaakt, kwam toen spoedig een einde. Voor de slechts geringe bevolking was het niet mogelijk de lange zeedijk te onderhouden, zodat al snel het land niet voldoende was beschermd tegen het opdringende water. De weilanden dienden voorlopig in de zomermaanden alleen

Beleidsafdeling Cultuur, Recreatie en Landschap van de Mark
en van Velehuisvesting en Ruimtelijke
Ordering

van

17 SEP. 1971

~~OK~~ nr. 160.777

m m o / m o

nog maar als hooiland en Marken werd al spoedig een eiland met een mitgesproken vissersbevolking. Dit bleef zo tot de afsluiting van de Zuiderzee door de Afsluitdijk.

De sterk verspreide bewoning, geconcentreerd op de verschillende werven, gaat op de vroege agrarische periode terug; zij was reeds aanwezig toen Marken nog een deel van het vaste land uitmaakte. Pas veel later, in de 18de en de 19de eeuw, toen op de terpen geen bouwgrond meer beschikbaar was, ging men over tot het bouwen van paalwoningen, waarvan de oudste nog overgebleven voorbeelden worden gevormd door het al een eeuw of langer als "Nieuwe Buurten" aangeduide Moskou en Siberië.

Het eiland, dat bestaat uit zeeklei op een ondergrond van laagveen, heeft een uitstekend oogpunt van verdediging tegen de aanvallen van water en wind, moeilijke kustlijn. De dijk, die in eerste aanleg, zoals reeds beschreven, te danken was aan de 13de eeuwse monniken, bood ondanks herhaalde pogingen hem in stand te houden nooit voldoende bescherming. Een lange reeks van overstromingen en stormvloedden, waarvan de laatste in 1916, deed dan ook tal van stukken land dikwijls gehele woonbuurten in zee verdwijnen, terwijl gedurende de wintermaanden het laag gelegen land door gebrek aan bemaling onder water stond. Evenals in het vroege Friese en Groninse terpenland vormden dan de z.g. werven op zichzelf staande eilandjes. In 1930 werd zuidwestelijk van de Rozenwerf een gemaal gebouwd, waardoor een betere beheersing van de waterhuishouding mogelijk werd.

Bestaande situatie

Ondanks de sterke veranderingen, die Marken vooral sinds de afsluiting van de Zuiderzee heeft ondervonden, alsmede door de aanleg van de in 1957 gereedgekomen dijk, die het opnieuw met het vaste land verbond, is het eigen karakter bewaard gebleven.

De vrijwel uitsluitend houten behuizing, dicht bijeen geconcentreerd op de werven, die als verhoogde nederzettingen oprijzen uit het lage polderland, en de relatie met het aan alle zijden nog aanwezige water, hebben het isolair aspect nog in

vele opzichten doen voortbestaan. Ook de structuur van de werf-
bebouwing is sinds eeuwen vrijwel ongewijzigd gebleven. Veel van
de houten huizen dateren nog uit de 18de eeuw. Voorts is de
onderlinge relatie van vooral de kleinere werven op geen enkele
wijze verstoord door latere bebouwing van het lage land. De inge-
boren vrees tegen het te laag wonen, die ook nu nog bij verschil-
lende vooral oudere bewoners wordt aangetroffen, is hiervan de
reden. Alleen tussen de Kerkbuurt en Havenbuurt en in een uit-
breidingsplan noordoostelijk op het eiland zijn sinds de laatste
jaren enige eigentijdse woonblokken verrezen. Ondanks deze nieuwe
woningen, die slechts ondergeschikt zijn aan de hoger gelegen, het
beeld bepalende, oude woonwerven, behoort Marken tot een van de
gaafste voorbeelden in ons land van een woon- en leefcultuur uit
vroeger tijd. Zonder overdrijving kan gesteld worden, dat hier een
cultuurhistorisch monument van de grootste waarde wordt aangetrof-
fen. Het is van nationaal belang dat deze situatie, die uniek is
in zijn soort, en als geheel van grote schoonheid is, bewaard
blijft.

Karakterbeschrijving van de Werven.

In totaal worden acht op werven gebouwde woonbuurten aangetrof-
fen, Noordwestelijk van het 1825 uitgezette en afgegreppelde "kanaal"
waarvan de verdere aanleg enige jaren later werd opgegeven, bevin-
den zich de Kerkbuurt, Havenbuurt, Kets en het Fort. Zuidoostelijk
van het "kanaal" dat het eiland over de gehele lengte van zuidwest
naar noordoost doorsnijdt, bevinden zich de Witte Werf, Grote Werf,
Rozenwerf en Moeniswerf, tezamen vroeger Zereide geheten. Geheel
in het oosten, nog voorbij de uiterste punt van het eiland, staat
aan het einde van een dam de uit 1839 stammende vuurtoren. Zonder
uitzondering worden vrijwel alle werven omgeven door op de taluds
gelegen bleekveldjes, die zijn afgezet met eenvoudige houten hekjes

Kerkbuurt

De kerkbuurt of Monnikenwerf vormt het centrum van het Marker leven. We treffen hier aan de zuidwestzijde van de buurt de uit 1904 stammende Nederlands Hervormde kerk aan, op dezelfde plaats, waar ook vroeger reeds een kerkgebouw werd aangetroffen. Noordoostelijk van de kerk ligt een kleine pleinvormige ruimte, waaraan het nogal uit de toon vallende nieuwe raadhuis is gebouwd. Vanaf deze ruimte verdeelt een smalle straat de buurt in twee vrijwel gelijke delen. De langgerekte woonblokken (aan weerszijden begrensd door nauwe stegen) zijn haaks op deze straat gesitueerd. Deze vrijwel alle uit hout opgetrokken woonblokjes, die in verschillende afzonderlijke woningen zijn onderverdeeld, liggen in nog slechts gering verspringende rooilijn aan de hoofdstraat. Het beeld vanaf deze straat alsmede die van de naar buiten gerichte gevelwanden wordt daarom bepaald door een reeks houten topgevels, die alleen in hoogte onderling verschillen. De hogere huizen, vrijwel alleen voorkomend direct langs de hoofdstraat, zullen aanvankelijk alle hebben bestaan uit één woonlaag met een kap. Verschillende woonblokjes of delen ervan komen voor op de lijst van beschermde monumenten. Zowel aan de hoofdstraat als aan de naar buiten gerichte zijde zijn enige smalle, door keurige hekjes omheinde erfjes aangelegd. Ieder heeft voorts op het talud van de terp buiten de woonkern een eigen bleekveld. Vermeldenswaard is ook de oude pastorie, een uit 1840 stammend gebouw met daarnaast nog een tweetal houten woonblokjes, tezamen aan de zuidwestelijke zijde de begrenzing vormend van zowel de kerksituatie als van de werfbebouwing. De plattegrond van gehele Kerkbuurt vertoont een zeer regelmatige en compacte structuur. Men heeft hier een maximaal aantal woningen op de terp bijeen gebouwd. Een situatie, die uit een oogpunt van hedendaagse eisen van volkshuisvesting, hoe schijnderachtig het geheel ook moge zijn, problemen oproept.

Binnenkort zal daarom een zorgvuldig opgesteld sanerings-c.q. rehabilitatieplan worden uitgevoerd, hetwelk beoogt het samenvoegen van enige te kleine eenheden tot een nieuwe woning, waarbij het uiterlijk zal worden gerestaureerd en aangepast. Op enkele plaatsen zal een inpandig gelegen huis terwille van de

licht- en luchttoetreding van de naastliggende huizen worden afgebroken. De hierdoor te maken open ruimten zullen door hekjes worden omheind en de functie van bleekveldjes krijgen. Het plan zal evenwel zodanig tot uitvoering worden gebracht, dat op geen enkele wijze afbreuk aan het karakter zal worden gedaan. Hier en daar zal zelfs een aspectverbetering optreden, omdat enige uit de toon vallende objecten zullen verdwijnen.

Havenbuurt

In tegenstelling tot de Kerkbuurt is het oude gedeelte van de Havenbuurt, ofschoon niet minder intensief gebouwd, onregelmatiger van aanleg. De buurt bestaat uit twee terpen, waarvan de meest zuidwestelijke en dichtst bij de haven gelegen werf de grootste is. Ook hier wordt een groot aantal karakteristieke houten woningen, waarvan meerdere onder één kap, aangetroffen. Te midden van de Marker woningen wordt in deze buurt een qua schaal en materiaaltoepassing sterk afwijkend gebouw, ingericht tot café annex hotelbedrijf, aangetroffen. Opvallend is evenwel dat door de intimiteit van de dicht er omheen gelegen bebouwing, het beeld door de houten huizen bepaald blijft. Voorts worden langs de landzijde van de Havenbuurt enige panden aangetroffen, die als veestal en hooiberging in gebruik zijn. Zij zijn enkele der weinige boerderijen van het eiland.

Het andere deel van de Havenbuurt bestaat uit een kleinere meer noordoostelijk gelegen terp. De hierop aanwezige bebouwing, bestaande uit een vijftal langgerekte houten huizen en enige daar omheen gelegen kleinere panden, is bijzonder schilderachtig. De merendeels op de Monumentenlijst geplaatste opstallen leveren tezamen in eengave aanleg, met steegplaveisel en omheinde erfjes aan de buitenzijde, een zo gaaf beeld op, dat wat uiterlijk betreft dit buurtje representatief voor de oude Marker woonerf geacht kan worden.

De haven was tot 1837 slechts gering van omvang. In dat jaar werd het thans aanwezige noordelijke gedeelte aangelegd en in 1853 werd dit vergroot door het graven van de zuidelijk aangrenzende havenkolk. Beide delen zijn door een gedeeltelijk

weggegraven dam, waarop enige jaren geleden een scheepswerf met werfloods werd aangetroffen, gescheiden. Door de verbeteringen behoorde de Markerhaven in 1860 tot een der modernste vissershavens in Nederland. De thans hier omheen gelegen z.g. dijkwoningen stammen allen van na 1916, het jaar van de laatste watersnood. De traditionele opzet, zowel in vorm als materiaalkeuze, past goed in het karakteristieke beeld van Marken.

De buurten Moskou en Siberië met, zoals reeds vermeld, het oudste type paalwoning, treffen we oostelijk van de in 1837 gegraven havenkolk aan.

Noordoostelijke van de Havenbuurt aan de Middenweg, die de verbinding vormt met de Kerkbuurt, ligt de vroeger bewoonde werf Altena. Deze reeds in 1818 verlaten woonbuurt is later tot begraafplaats ingericht.

De Kes en het Fort zijn twee dicht bijeen gelegen afzonderlijke woonterpen, op enige afstand zuidoostelijk van de Havenbuurt. Door middel van een tweetal zeer langgerekte blokken houten paalwoningen van recente datum zij zij thans aan de Havenbuurt verbonden. Deze woonterpen zijn van elkaar gescheiden door een sloot, die een onderdeel vormt van de in 1825 gegraven afgrepelling van het kanaal. Beide buurten bezitten de eerder omschreven kenmerken, die karakteristiek voor Marken zijn. De relatie van deze beide werven, met de oorspronkelijk rondom aanwezige laaggelegen graslanden, is alleen aan de westzijde bewaard gebleven.

Witte Werf, Grote Werf, Rozenwerf en Moeniswerf, waarvan de eerste drie gelegen zijn aan het Zereider pad, vormen een viertal woonbuurten, die zich door hun hoge ligging op bijzonder fraaie wijze manifesteren in het open polderland. Vooral de drie eerstvermelde zijn ten opzichte van elkaar fraai gelegen.

Geen enkel element verstoort de onderlinge samenhangn waarbij de meestal naar buiten gerichte houten topgevels van deze drie werven, gezien vanaf de ene naar de andere werf, een bijzonder markant beeld opleveren. De werven zijn slechts gering van omvang maar ook hier zeer intensief bebouwd. De smalle steegjes, die de

woonblokjes begrenzen, leveren door hun geringe lengte tal van verrassende doorkijkjes op. Voorts worden alle eerder beschreven kenmerken ook hier aangetroffen. De huizen, waarvan slechts enkele later uit steen zij opgetrokken, bestaan in beginsel alle uit een begane grond en een kap.

Vermeldenswaard zijn ook de z.g. ijsbrekers in het IJsselmeer, die ter bescherming van de vlak langs het water gelegen Rozenwerfbebouwing zijn aangebracht.

De Moeniswerf is de kleinste van alle woonbuurten op Marken. Deze meest oostelijk gelegen werf aan het einde van het Moeniswerf pad bestaat uit slechts enkele huizen, die min of meer afwijken van het Marker type. De werf is daarom mede door de geïsoleerde ligging alleen als element van goede schaal in het landschap van belang.

Naast de bescherming van het gehele eiland is aan de zijde van de Haven het gedeelte van de Gouwzee, dat tot de gemeente Marken behoort mede in de aanwijzing betrokken. Hierdoor wordt de historische relatie van het voormalige eiland met het water benadrukt.

Bij de verschillende waterstaatkundige werken, die zich in het kader van de IJsselmeer-inpolderingen rond Marken gaan afspelen, zal men bijzondere aandacht aan dit aspect moeten besteden.

Ofschoon aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht van het omschreven gebied geen bevestiging van de bestaande situatie beoogt, moet de hieruit voortvloeiende stede-bouwkundige regeling al die waarborgen bieden, die de bovenomschreven karakteristiek ook voor de toekomst zal waarborgen. Een bijzonder gedetailleerd bestemming plan met uitvoerige voorschriften zal in dit geval dan ook noodzakelijk zijn.

In het bijzonder zal hierbij, naast de omschreven kenmerken, gelet moeten worden op de toepassing van hout voor de buitenwanden en topgevels die in de kleuren zwart of groen geschilderd dienen te worden.

BIJLAGE 2

LIJST MET KLEINSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstofferderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

notaris
advocaat
accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening, waaronder:

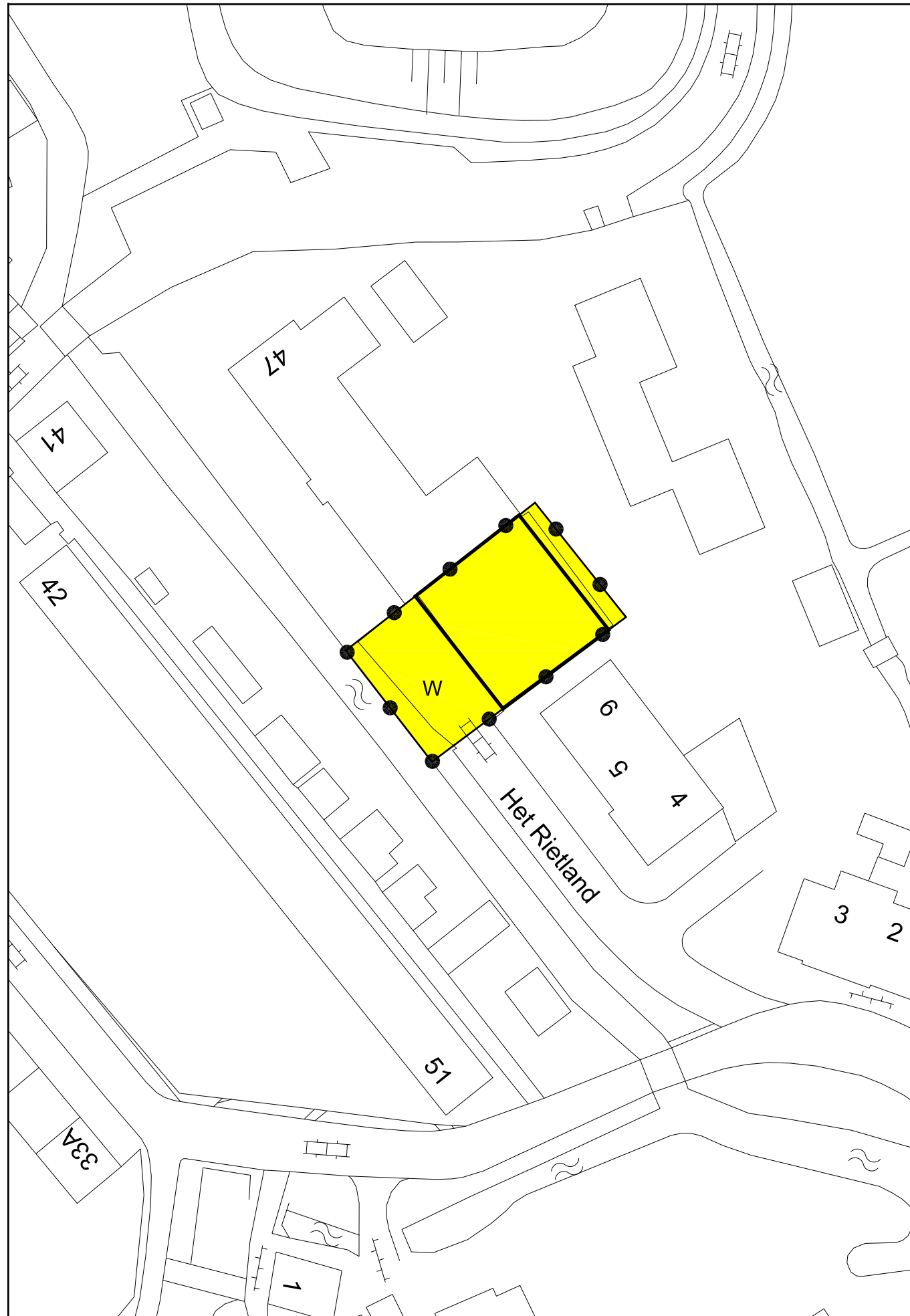
kappersbedrijf
schoonheidssalon
pedicure

Onderwijs

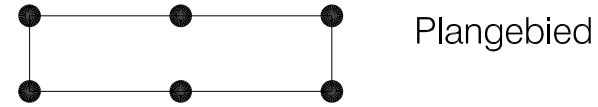
autorijsschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Logiesverstrekking

Bed and Breakfast



PLANGEBIED



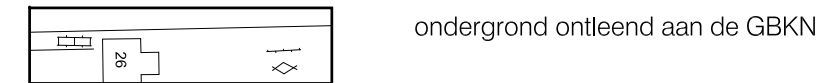
BESTEMMINGEN



AANDUIDING



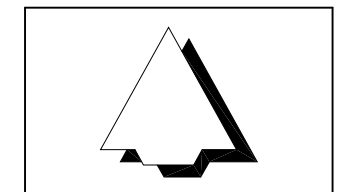
VERKLARING



ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG
DE REGELS

3

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp			
voorontwerp	24-02-12		EV
concept	13-01-12		EV



GEMEENTE WATERLAND

BESTEMMINGSPLAN MARKEN - BUURTERSTRAAT 47

code: 11-121-14

IDN: NL.IMRO.0852.BPKMAbuurter47-vo01

formaat: 380 x 280 mm

schaal: 1:500

kaart: -

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl



buro vijn

adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw