



PURMER OOSTERWEG M26

ADVIES LANDSCHAPPELIJKE INPASSING—ERFINRICHTINGSPLAN 1 MEI 2020

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Foto analyse	4
Context: ruimtelijk kader Purmer	6
Context: historisch erf	8
Ontwikkelingsrichting: bouwstenen	10
<i>Tekening: ontwikkelingsrichting</i>	
Verankering in het landschap	12
Erfinrichtingsplan	13
<i>Tekening: Erfinrichtingsplan,(indicatief)</i>	

Versie 1 mei 2020

HZA Stedebouw & Landschap

Achterstraat 26A
1621 GH HOORN
telefoon: 0229-216757
e-mail: info@hzabv.nl
web: www.hzabv.nl



INLEIDING

Aanleiding

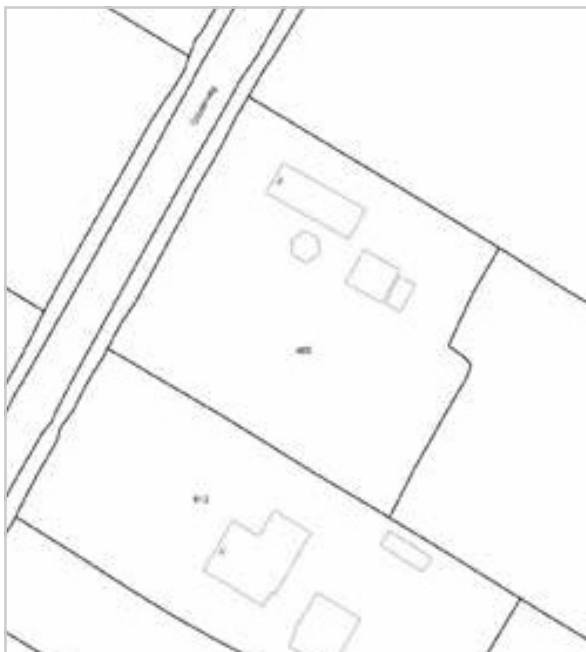
Het perceel Oosterweg M 26 heeft op dit moment een woonbestemming. De eigenaren willen bij de woning nieuwe paardenstallen en een rijbak realiseren ten behoeve van het uitbreiden van een hobbymatige paardenfokkerij naar circa 15 paarden. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderdeel van dit wijzigingsplan is voorliggend erfinrichtingsplan.

Het erfinrichtingsplan kent een korte onderbouwing met aandacht voor de landschappelijke en cultuurhistorische context op de schaal van het landschap (Purmer) en de locatie (historische situatie erf).

Huidige situatie

De voormalige boerderij is in gebruik als woning. Achter en naast de boerderij staan (oude) bedrijfsgebouwen. In het naastliggende weiland zijn nog restanten van een historische boomgaard herkenbaar (zie commentaar bij foto's op p.4 en 5).

Voor de paarden is op dit moment een tijdelijke uitloopvoorziening achter het erf gerealiseerd. Deze stemt niet overeen met de definitieve locatie van de rijbak.



Kadastrale gegevens



Huidige situatie voormalig agrarisch erf, inclusief tijdelijke voorziening voor paarden

FOTO ANALYSE

Herkenbaar erf in de open polder, landschappelijk ingepast met grote bomen.



Toegangsdam met oprijlaan, met karakteristieke laanbomen op de erfrand. Bomen staan in talud van sloot, dicht op woning. Via pad vrij doorzicht naar het achterland. Grote bomen als 'poortwachters'



Locatie historische hofstede Purmerhoeve, stolp afgebrand 1950.

Huidige situatie: markante boerderij, zonder monumentale waarde, bouwjaar 1950, met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen



Erf Oosterweg M26 verscholen tussen andere erven. Achterkant erf niet zichtbaar. Grote openheid in lengterichting polder.

Laanbeplanting langs Oosterweg als belangrijke structuurdrager. Erven liggen langs de weg.

FOTO ANALYSE

Enkele fruitbomen in weiland



Groen voorerf, rommelig van opzet, met gras, bomen, siertuin en boomgaard.



Voormalige agrarische bebouwing. Randbeplanting deels gekapt en van slechte kwaliteit.

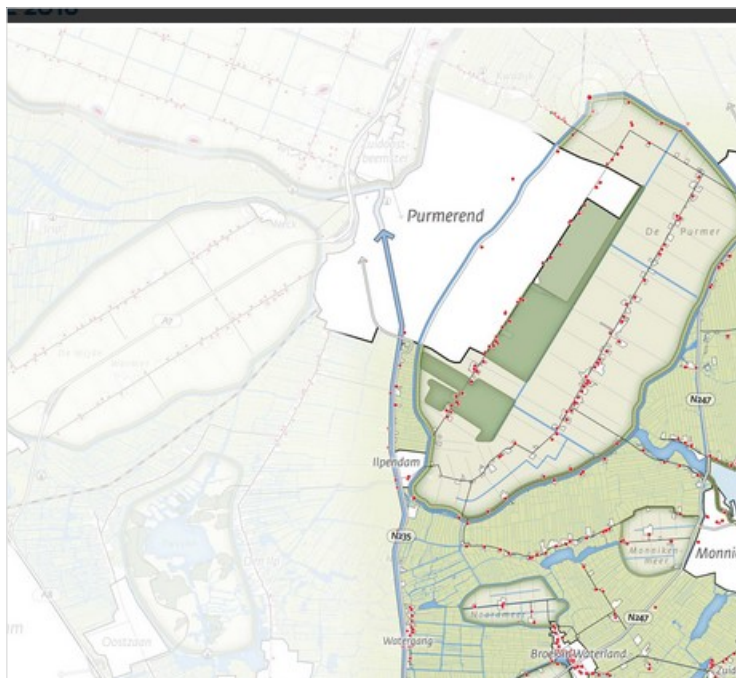


Ringdijk als duidelijke (hoge) ruimtelijke begrenzing van de Purmer.

Restant ondergeschikte afwateringssloot. Cultuurhistorisch waardevolle binnensloot.

Historische boomgaard gekapt en in gebruik als weiland. Open doorzicht polder. Geen ruimtelijke samenhang meer met het woonerf.

CONTEXT: RUIMTELIJK KADER PURMER

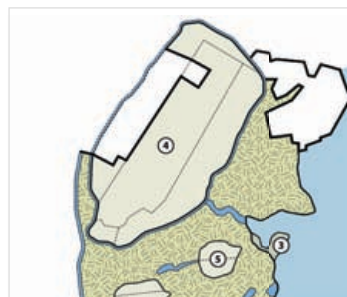


Context landschap en cultuurhistorie

Op basis van de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie ligt de Purmer in het ensemble Waterland. Het bestaat uit veenpolderlandschap, met waterrijke veenpolders en veenstromen, en droogmakerijenlandschap. De Purmer is de grootste droogmakerij.

Kenmerkend voor De Purmer binnen dit ensemble:

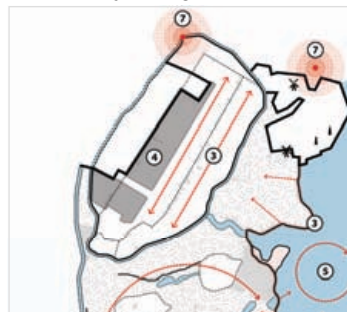
1. herkenbare droogmakerij omringd door veenweidelandschap;
2. polderas als belangrijke ruimtelijke drager;
3. lange zichtlijnen in de polder.



1. Landschappelijke karakteristiek



2. Ruimtelijke dragers



3. Openheid en ruimtebeleving



Ad 1. Landschappelijke karakteristiek

Droogmakerijen in veenweidelandschap.

CONTEXT



Ad 2. Ruimtelijke dragers

Tochten, polderwegen, beplanting, stedelijke ontwikkeling vormen de ruimte in de Purmer. De Oosterweg is een belangrijke ruimtelijke drager.



Oosterweg M26, Purmer, gemeente Waterland

Ad 3. Openheid en ruimtebeleving

De Purmer kent een grote openheid in de lengterichting van de polder.

CONTEXT: HISTORISCH ERF



Ontginning van de Purmer

De planlocatie is een historisch erf uit de ontginningsperiode van de Purmer. Op de historische kaart eind 19e eeuw is het karakteristieke ruimtelijke patroon van de Purmer goed zichtbaar, met ringdijk als duidelijke rand, bebouwing langs de ontginningsassen Oosterweg en Westerweg, en een rationeel patroon van ontginningsloten die open, langgerekte kavels omsluiten.



Situatie Purmerhoeve 1875



Situatie Purmerhoeve 1925

CONTEXT

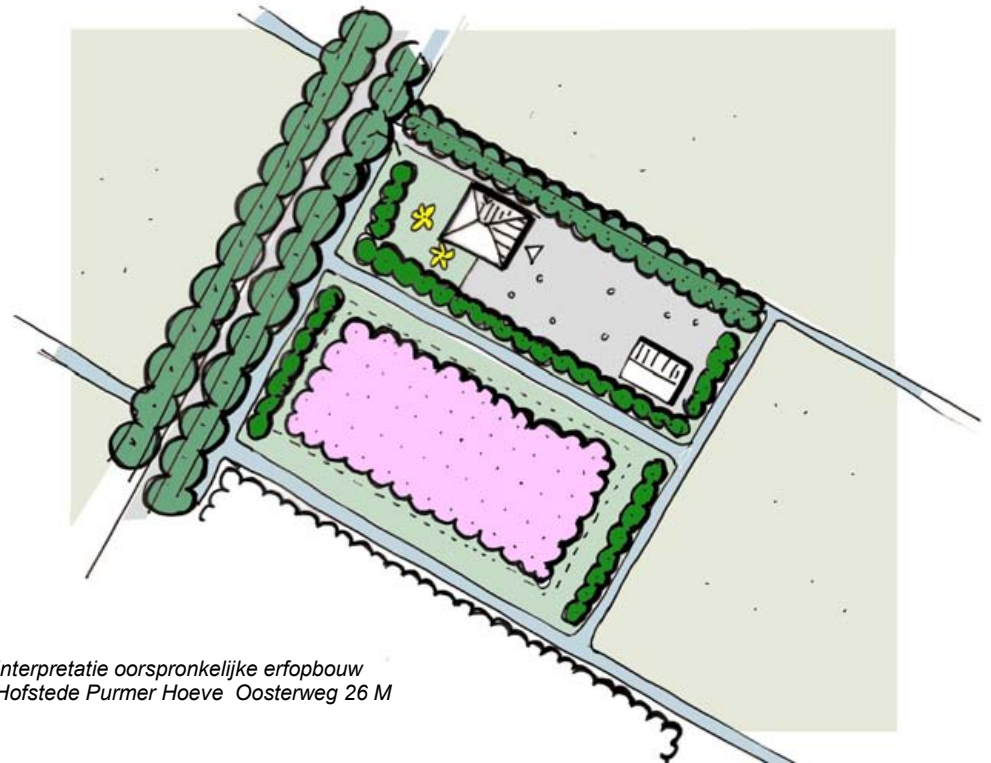


Historische stolpboerderij hofstede Purmer Hoeve (afgebrand 1950)

Oorspronkelijke, karakteristieke, erfopbouw

De Hofstede Purmer Hoeve is een historisch erf aan de Purmerweg, uit de ontginningsperiode van de polder. De ruimtelijke samenhang op het erf is ondertussen sterk veranderd, maar elementen van het historische erf zijn nog herkenbaar. De Purmer heeft geen 'karakteristieke Purmererf', maar kent wel overeenkomsten met ander polders. .

De historische erfopbouw op de planlocatie lijkt op een karakteristiek, breed, zgn. Schermererf. De karakteristieke erfopbouw en een dergelijk erf dient als aanknopingspunt voor het erfinrichtingsplan.



Interpretatie oorspronkelijke erfopbouw
Hofstede Purmer Hoeve Oosterweg 26 M

Het oorspronkelijke erf is een samenhangend geheel van sloten, beplanting en bebouwing. Uit de interpretatie van het oorspronkelijke erf, op basis van historische kaarten, komen de volgende 'bouwstenen' naar voren:

- toegangshek en erfpad met doorzicht over het erf;
- markant hoofdgebouw (authentieke stolpboerderij met enkel vierkant);
- sloten rond het erf, met een binnensloot;
- een (dubbele) bomenrij op de erfranden;
- traditioneel voorerf met gras, stinzenplanten en solitaire bomen;
- achtererf met erfverharding en schuurtjes;
- een fruitboomgaardje op een apart erfdeel, mogelijk met 'gracht'.

ONTWIKKELINGSRICHTING: BOUWSTENEN

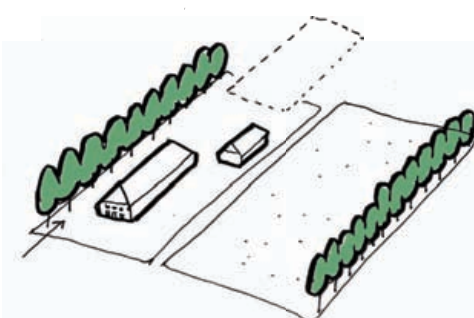
Het wijzigingsplan beoogt het zodanig aanpassen van de grenzen van het bestemmingsvlak 'wonen', dat de paardenbak hierbinnen valt. Door de paardenbak in de lengterichting te situeren, achter de bestaande en nieuwe gebouwen, blijft de impact op het landschap beperkt. Voor de herinrichting van het (voormalige agrarische) erf, passend in het landschap, is een inpassingsplan opgesteld.

Het inrichtingsplan sluit aan bij de karakteristieken van historische agrarische erven. De Purmer kent geen karakteristiek 'Purmererf': er is veel variatie aanwezig. De historische Hofstede Purmerhoeve heeft veel weg van een (breed) "Schermererf". De landschappelijke inpassing kent de volgende bouwstenen (*inspiratie is gevonden in het Ervenhandboek*):

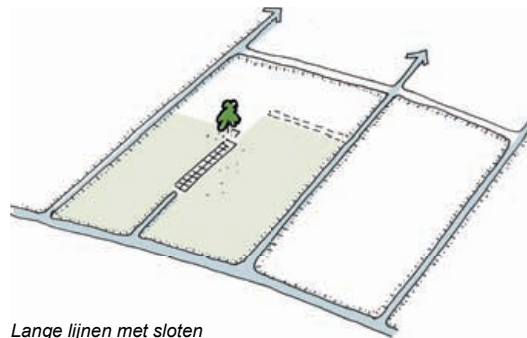
Samenhangend erf

Uitgangspunt is het creëren van een samenhangend erf, opgebouwd uit twee erfdeelen. Elk erfdeel kent een eigen inrichting: er is een huiskavel (met woning, stal en paardenbak) en een weiland. Beide erfdeelen verspringen aan de achterzijde iets van elkaar.

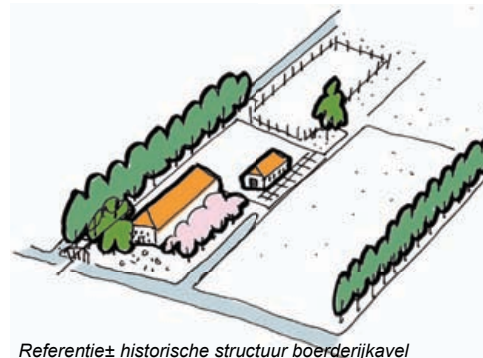
Opgaande bomen in de lengterichting van het erf omlijsten en zorgen voor visuele samenhang. De oprijlaan, die het erf via de zijkant ontsluit, wordt begeleidt met (nieuwe) laanbeplanting. Langs de zuidzijde van het perceel wordt een rij nieuwe bomen geplant.



Samenhangend erf, 2 delen



Lange lijnen met sloten



Referentie± historische structuur boerderijkavel

Erfgrens met sloten en binnensloot 2.0

Lengtesloten tot aan de Ringdijk begrenzen het erf. De historische binnensloot (lengtesloot) is 60 jaar geleden grotendeels gedempt en deels begroeid. Het restant aan de zijde van de Oosterweg is niet opgenomen in de legger van het Hoogheemraadschap, er is sprake van stilstaand water.

In verband met de functionaliteit van het erf, en boxdeuren aan de zijde van het weiland, is het niet mogelijk om de binnensloot over de volle lengte te herstellen. Op het nieuwe erf wordt in het verlengde van de huidige binnensloot, naast de stal, een binnensloot 2.0 als verhard pad (mogelijk deels begeleid door een hekwerk) teruggebracht. De binnensloot 2.0 deelt het erf en begrenst de erfdeelen.

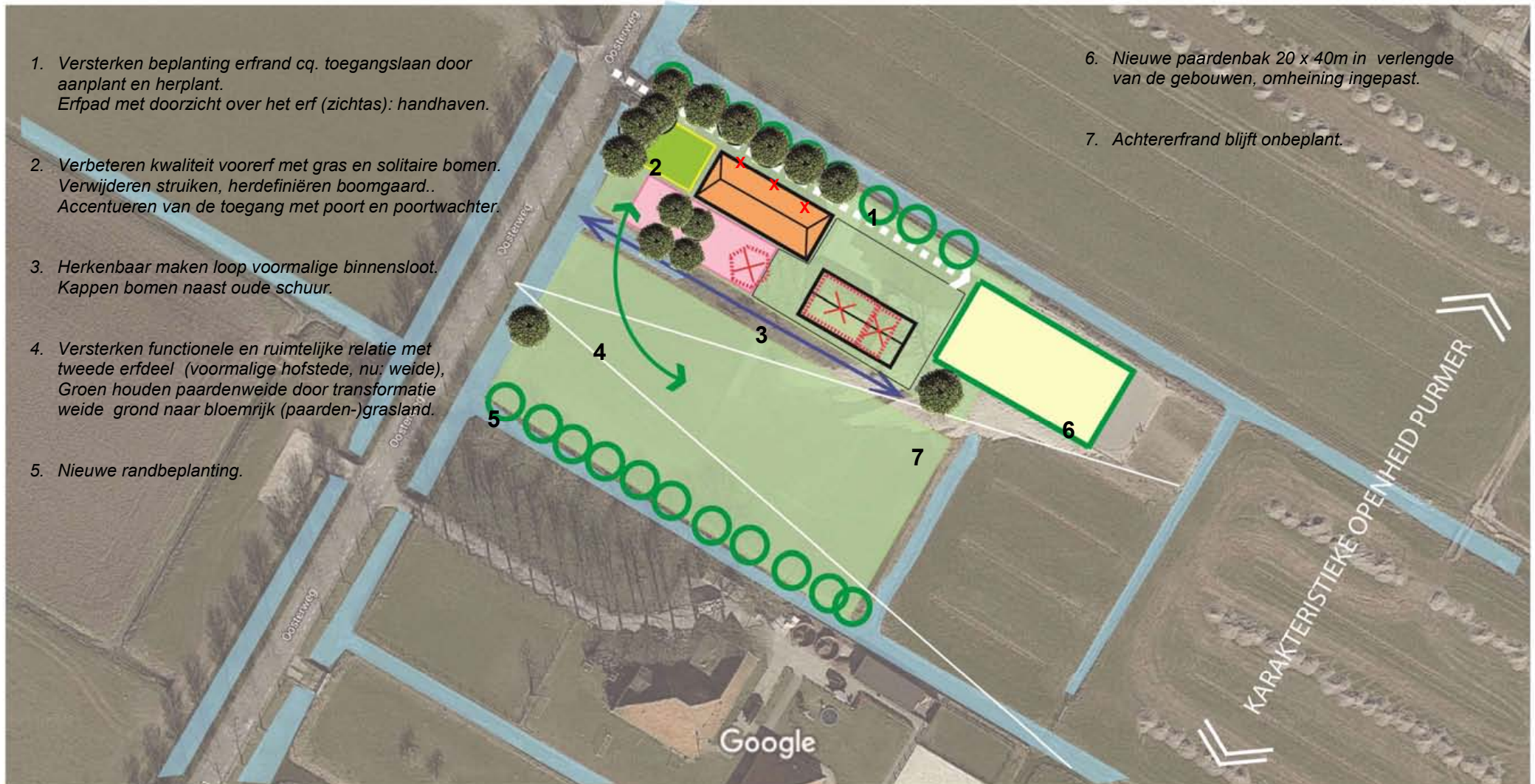
Structuur boerderijkavel

De huiskavel kent een traditionele opbouw, met een 'representatieve' voorzijde en een 'werkzame' achterzijde.

Het voorerf is onbebouwd en groen. De voortuin wordt ingericht met gras en stinze planten. Op het voorerf, doorlopend in het zijerf, wordt de aanwezige hoogstamfruitboomgaard herstelt en aangevuld. De inrit houdt de huidige markeringen met damhek en rode beuk als 'poortwachter'.

De paardenbak en de nieuwe stal liggen achter het hoofdhuis. De inrichting van het achtererf is functioneel, met verharding en paardenstal. De paardenbak zal op een bescheiden wijze worden afgeschermd.

ONTWIKKELINGSRICHTING



VERANKERING IN HET LANDSCHAP

Verankering in het landschap

Het erf van Oosterweg M26 reikt niet verder het landschap in dan de omliggende erven. De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op het grote doorzicht in de lengterichting van de polder.

Met zichtlijnen wordt erf verankert met het landschap: via de bestaande oprijlaan en via de nieuwe 'binnensloot 2.0'. Over de open paardenweide is er vrij doorzicht richting Purmerringdijk. In het weiland staat aan de zijde van de Oosterweg nog een eenzame historische hoogstamfruitboom.

Samenvatting

Met een compacte opzet van het erf, nieuwe randbeplanting, en een bescheiden omheining van de paardenbak, blijft de landschappelijke impact van de nieuwe paardenbak beperkt. Daarnaast krijgt het erf als geheel door de nieuwe erfinrichting en het realiseren van een nieuwe binnensloot 2.0 meer samenhang, passend bij karakteristieke erven in de Purmer en Waterland.



Handhaven:

- Toegangspoort met afsluitbaar hek
- Solitaire bomen in voortuin
- Rode beuk als 'poortwachter'

Herstel voorerf:

- Gras met Stinzeplanten
- Uitbreiden hoogstamfruitboomgaard

Versterken oprijlaan:

- Vervangen huidige restant enkele rij bomen voor nieuwe laanbomen op erfrand langs pad
- Erfpad en achtererf met halfverharding

Inpassing paardenbak:

- Hekwerk natuurlijke materialen
- Lage aarden wal met gras

Inrichting tweede erfdeel:

- Bloemrijk paardengrasland
- Nieuwe bomenrij op erfgrans

Nieuwe binnensloot 2.0 (lengterichting kavel):

- Restant binnensloot opschonen
- Langs nieuwe paardenstal duidelijke rand, met pad in verlengde sloot, en houten hek op rand weiland
- Handhaven solitaire boom einde kavel

ERFINRICHTINGSPLAN Oosterweg M26 Purmer, 1 mei 2020



Hza