



Oosterweg M 28, Purmer erfinrichtingsplan ten behoeve van uitbreiding agrarisch bedrijf

HZA stedebouw & landschap, concept 10 september 2021

Inhoud

Aanleiding	3
Fotoanalyse	4
Context: ruimtelijk kader Purmer	8
Context: historisch erf	10
Erfinrichtingsplan	12

Erfinrichtingsplan d.d. 10 september 2021

HZA Stedebouw & Landschap
Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
Tel: 0229-216757
E-mail: info@hzabv.nl
Web: www.hzabv.nl



Inleiding

Aanleiding

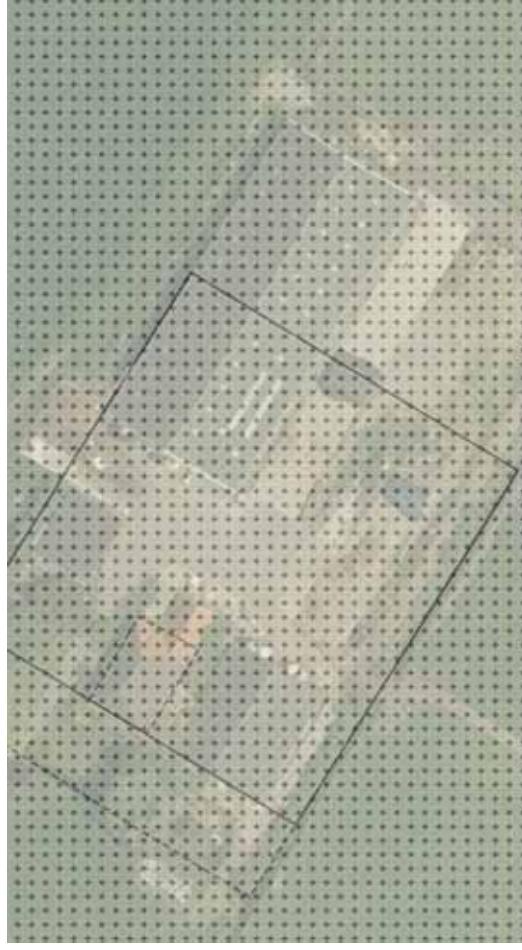
Het perceel Oosterweg M28 heeft op dit moment een agrarische bestemming, met een bouwvlak waarbinnen de huidige bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd. De eigenaren willen het bestaande agrarische bouwvlak uitbreiden, ten behoeve van het vergroten van één van de aanwezige schuren op het erf. Het initiatief betreft de uitbreiding van de hoofdschuur (uit 2009) aan de achterzijde in de vorm van een kapverlenging. Het gebouw komt daarmee zowel buiten het bouwvlak als buiten het agrarisch bouwperceel te liggen.

De gemeente Waterland wil meewerken aan dit initiatief. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het betreft een historisch erf in de karakteristieke droogmakerij De Purmer. Ontwikkelingen in dit gebied hebben invloed op het beeld van de polder.

In het geldende bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak tot ten hoogste 1,5 hectare indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Onderdeel van de onderbouwing van het wijzigingsplan is voorliggend erf-inrichtingsplan.

Het erf-inrichtingsplan kent een ruimtelijke verantwoording van het initiatief met beschrijving van de beoogde ontwikkeling, aandacht voor de landschappelijke en cultuurhistorische context op de schaal van het landschap (Purmer) en de locatie (historische situatie erf) en een inrichtingsplan ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het (vernieuwde) erf.



Bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013, met agrarisch bouwperceel en bouwvlak: huidige bebouwing ligt al deels buiten bouwperceel en bouwvlak



Huidige situatie agrarisch erf incl. kadastrale grenzen, met indicatief het beoogde initiatief ingetekend

Fotoanalyse



De Oosterweg is een ruimtelijke drager, Bebouwing is overwegend direct langs de weg gesitueerd en bestaat zowel uit agrarische bedrijven als woningen.

Het agrarische erf Oosterweg M28 ligt, als enige erf in de Purmer, op enige afstand van de weg. Het erf wordt omringd door open landschap (weiland). Het erf is via een lang erfpad aan de hoofdweg gekoppeld. Het erf wordt aan twee zijanten begeleid door polderloten, die doorlopen tot aan de Purmerringvaart

Erfinrichtingsplan Oosterweg M 28, Purmer

Het erf kent een bijzondere erfopbouw, die afwijkt van andere erven in de regio. Voor- en achtererf zijn met elkaar verweven. De luchtfoto uit ca. 2010 laat dit goed zien. De grote schuur aan de achterzijde is dan nog niet gebouwd. Sieruin/boomgaard, woning en agrarische bijgebouwen liggen vrijwel naast elkaar, parallel aan de Oosterweg (erf is breed en relatief ondiep). Vooral aan de noordzijde is er een stevige windsingel. De grote schuur is hier later haaks achter gebouwd, waardoor de oriëntatie van het erf is veranderd.

Toegangspad met haag en laanbomen
(enkele rij aan rechterzijde)



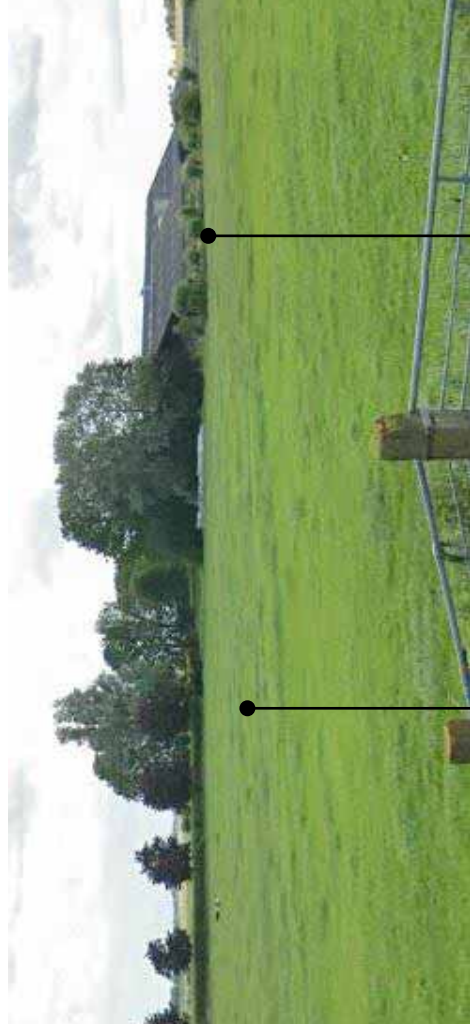
De voorzijde van het erf is dichtgeplant: vanaf de weg valt de karakteristieke stolpboerderij op, de overige gebouwen niet. Enkele stolp uit 1901, pannengedekt.



fotoanalyse



Het erf heeft een eigen toegangsdam. De rode beuken hebben een potentie uit te groeien tot grote bomen, maar zijn op zodanige afstand van elkaar geplaatst dat het beeld 'transparant' blijft



Hoge boom als poortwachter bij entree erf

Ongedefinieerde windsingel aan zuidzijde. Het erf is op dit punt vanaf de Oosterweg goed zichtbaar. Verbetering van de afscherming (met behoud van doorwaaimogelijkheden stal) is hier gewenst.

Harde rand aan noordzijde.
Mestplaats steekt het land in.



De locatie is ruimtelijk verweven met de Purmerweg. Langs de noordelijke kavelsloot is het oorspronkelijke erfpad nog herkenbaar. Het gebruik van de erven, o.a. met paardenbakken, zorgt hier voor verdichting.



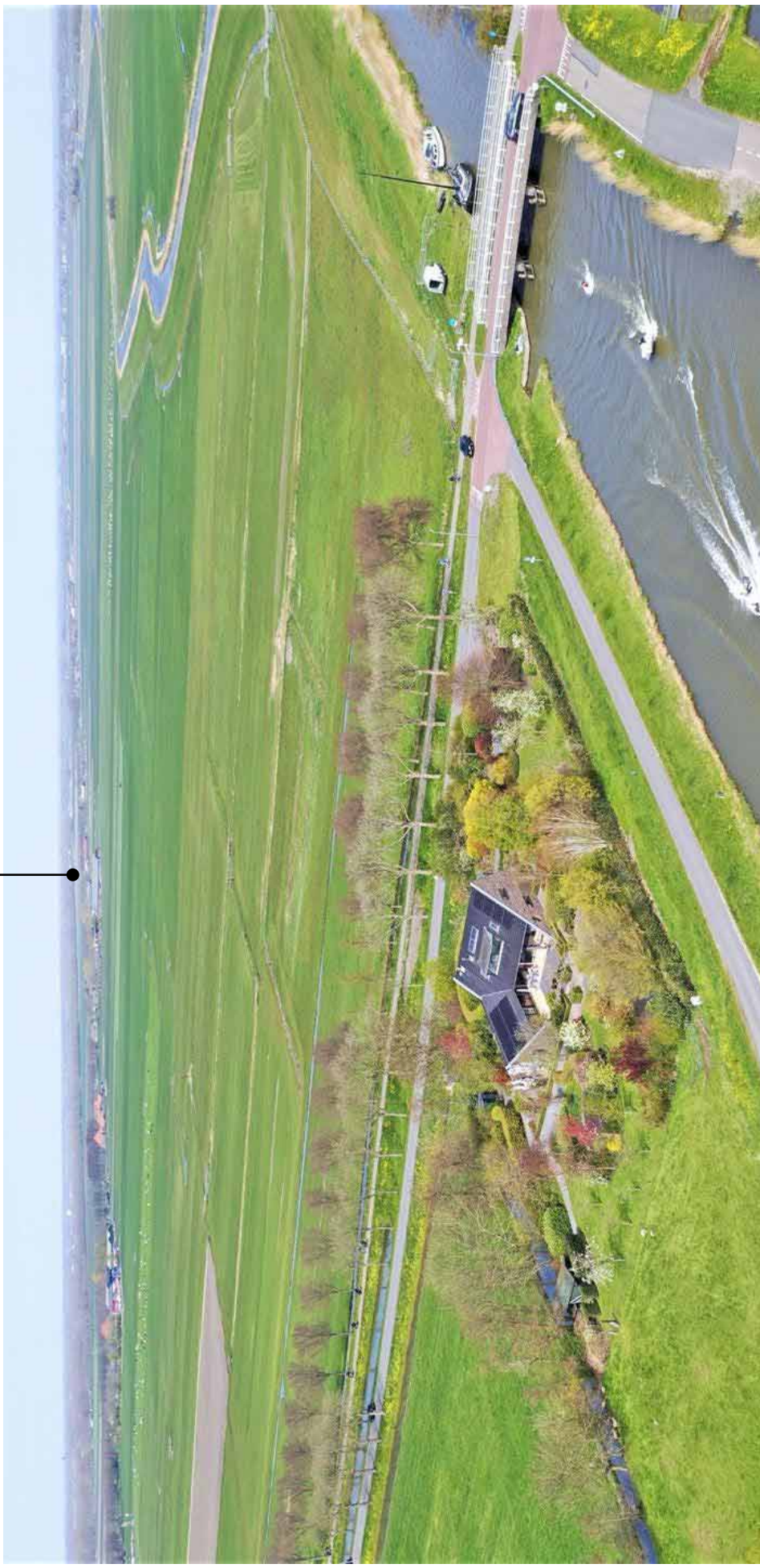
Waardevolle transparantie in het lint



Links naast de woning is nog het oorspronkelijke ontsluitingspad herkenbaar. Deze is niet meer bij het agrarisch erf betrokken.

fotoanalyse

Het erf heeft geen significante invloed op de beleving van de openheid van de polder. Een beperkte uitbreiding aan de achterzijde tast de beleving van de grote openheid in de lengterichting van de polder niet verder aan. Het erf is in de polder wel goed zichtbaar. Het voorste deel van het erf voegt zich van verre in de aanwezige lintbebouwing, het achterste deel springt uit in het open landschap. Een verbetering van de landschappelijke inpassing is gewenst.



Context: ruimtelijk kader Purmer



Context landschap en cultuurhistorie

Volgens 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 droogmakeri binnen dit landschappelijke ensemble.

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



ad 3. Openheid en ruimtebeleving
De Purmer kent een grote openheid in de lengterichting van de polder.

Context: historisch erf



Situatie Veldhuis ca. 1850



Situatie Veldhuis ca. 1925

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.

context

Ruimtelijke karakteristiek van het erf

De Veldhoeve is een historisch erf in de Purmer, het enige erf dat niet direct aan de Purmerweg ligt, maar 'in het veld'. De huidige stolpboerderij is in 1901 gebouwd, daarna is het erf in verschillende fasen uitgebreid, overwegend in de breedte. De laatste uitbreiding stamt uit ca. 2009, met de huidige grote schuur.

De ruimtelijke samenhang op het erf is door uitbreiding en aanpassing van de agrarische gebouwen sterk veranderd, maar elementen van het historische erf zijn nog herkenbaar. De arbeiderswoning (vernieuwd in 1951) direct aan de weg is ruimtelijk en functioneel, met het verplaatsen van het toegangspad, de huidige inrit, losgekoppeld van het agrarische erf.



Huidige erf Oosterweg M 28± historische erf aan voorzijde herkenbaar, achterzijde 'hard'

De Purmer heeft geen 'karakteristiek Purmererf', maar kent wel bouwkundige overeenkomsten met andere droogmakerijen. De historische erfopbouw op de planlocatie lijkt op het eerste gezicht op een karakteristiek breed / vierkant zgn. 'Schermererf' (zonder binnensloot) dat later naar achteren is uitgebouwd. Veel agrarische erven in de Purmer zijn met name in de aansluiting op agrarisch gebied onbeplant.

Uit de interpretatie van het oorspronkelijke erf (op basis van historische kaarten en karakteristieke erven in de omgeving) zijn voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf de volgende 'bouwstenen' gefilterd:

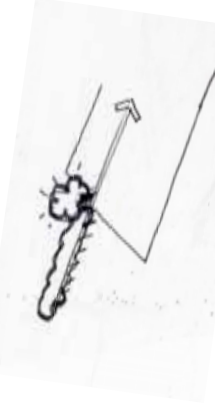
- het erf neemt de volle breedte van de kavel in beslag en wordt (rondom) begrensd door kavelsloten;
- het erf in de droogmakerij is rechthoekig van vorm. Dit specifieke erf ligt niet aan de weg. Oorspronkelijk had het erf een opbouw in de breedte, gezien de huidige grote agrarische bedrijfsgebouwen is een opbouw in de lengte meer passend;
- het (agrarische) erf kent een 'voorerf' en een 'achtererf'. Het voorerf biedt ruimte aan een markt hoofdgebouw (authentieke stolpboerderij met enkel vierkant), moestuin, gras/bleekveld en boomgaard. Het achtererf is de werkomgeving, met bedrijfsgebouwen, erfverharding en opslag;
- het erf heeft een eigen toegangspad vanaf de Oosterweg, met laanbomen en een 'poortwachter' bij de entree van het erf;
- openheid en doorzicht aan weerszijden van het erf is belangrijk¹
- randbepanting verbindt een erf op een natuurlijk wijze met het landschap. Markering van de randen is belangrijk voor de herkenbaarheid van de erven in het open landschap. De bomenrij op de erfanden vormt het kader rond de gebouwen in het landschap.
Specifiek voor deze locatie dient de markering zodanig plaats te vinden dat geen visuele verdichting van het open polderlandschap.

¹ Karakteristieke erfpaden hebben doorzicht over het erf. In deze specifieke situatie eindigt het erfpad op de koppevel van de melkveestal. De 'losse' ligging van het erf in het landschap belangrijk.

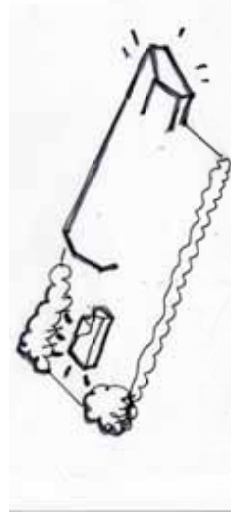
Erfinrichtingsplan



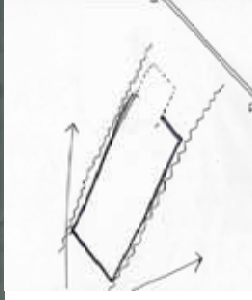
Verankering in het landschap



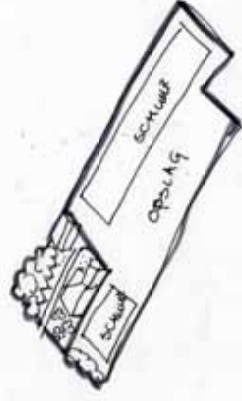
bouwsteen 1: herkenbaar toegangspad met 'poortwachter'



bouwsteen 2: heldere definitie van het erf versterken met gebouwen en beplanting



bouwsteen 3: compact tussen sloten zichtlijnen langs erf



bouwsteen 4: 'voor' en 'achter' met eigen gebouwen, beplanting en verharding

erfinrichtungsplan



