

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Stedenbouwkundig ontwerp voormalig dorpshuis De Burcht

Purmerland

BRO

colofon

projectnaam
Stedenbouwkundig ontwerp voormalig dorpshuis De Burcht Purmerland

datum
14 mei 2025

projectnummer
P07790

opdrachtgever
Gemeente Landsmeer

BRO
projectleider
TvG

projectteam
SAl, IBl, JSp

Review
LV

bron kaft
BRO

Nachtwachtlaan 20
1058 EA, Amsterdam
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO



Inhoudsopgave

Inleiding	**4**
Conclusies uit de analyse	**7**
Kwaliteiten en aandachtspunten	**8**
Uitgangspunten	**11**
Programma	**12**
Stedenbouwkundig plan	**13**

Inleiding

Aanleiding

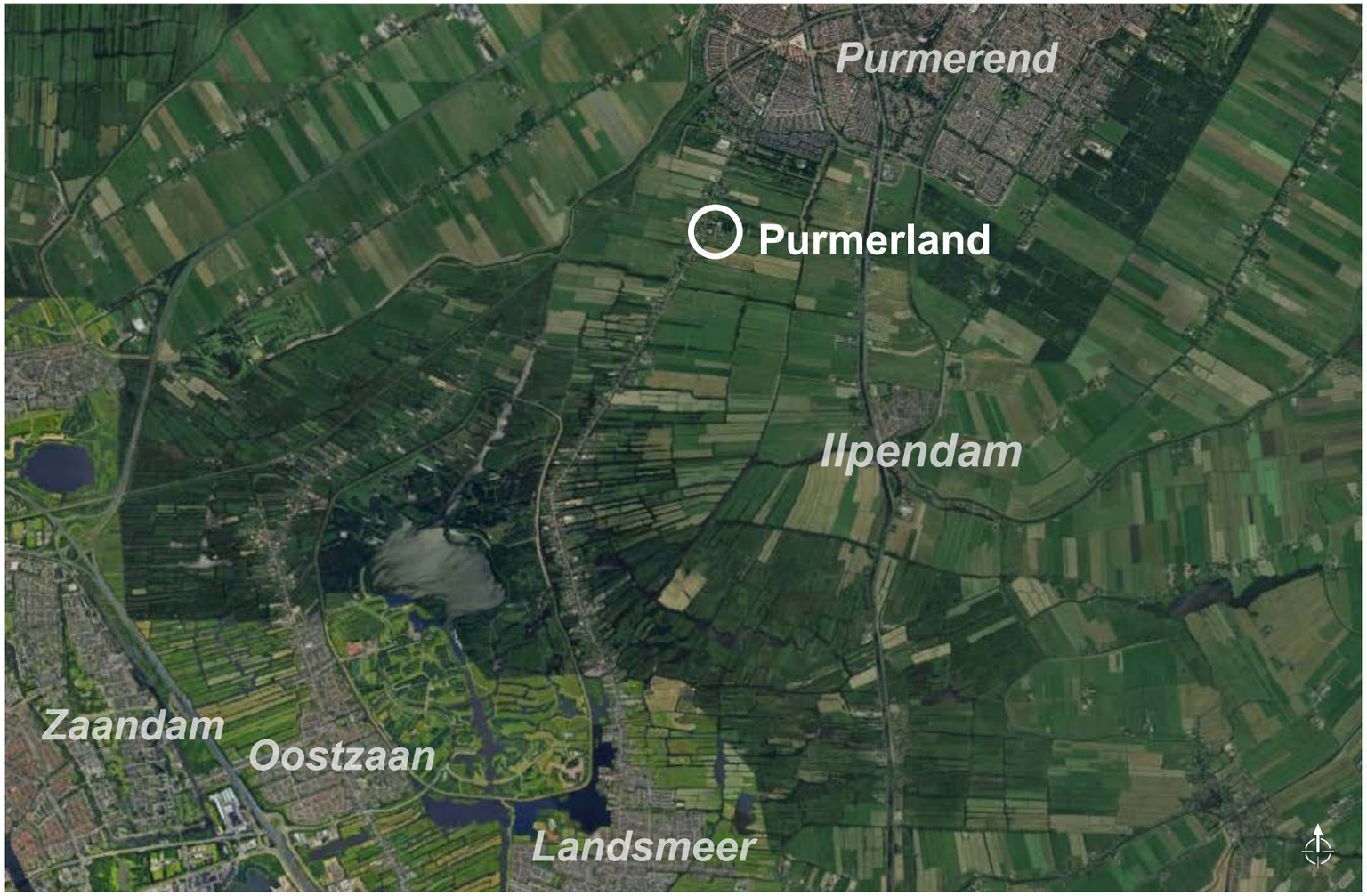
De provincie Noord-Holland heeft een aantal locaties bij of in de dorpslinten aangewezen als probleemlocatie. Deze regelgeving is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie en opgenomen in het beschermingsregime Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Het doel van die regelgeving is het beschermen van het karakter van het landschap en de historische dorpslinten. Echter erkent de provincie dat er een aantal locaties zijn die op dit moment niet passen in het karakter dat beoogd wordt te beschermen. Vandaar dat de provincie Noord-Holland een aantal locaties heeft aangewezen als ‘probleemlocatie’, met als doel de mogelijkheid te bieden die locaties te kunnen herontwikkelen, zodat het landschappelijke karakter van de dorpslinten versterkt wordt.

De locatie Purmerland 42A-A is aangewezen als een van die probleemlocaties in een dorpslint. Dat wil zeggen dat het ontwikkelen van (maximaal 15) woningen op deze locatie mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid aanzienlijk verbeteren. Op dit moment staat het voormalige dorpshuis op deze locatie (nu in gebruik als kringloopwinkel), die in 2019 gesloten is vanwege ernstige veroudering. De locatie is grotendeels geasfalteerd, wordt gebruikt om te parkeren en er staan een aantal particuliere garageboxen.

Op 9 mei 2023 heeft het college van de gemeente Landsmeer besloten de locatie in Purmerland te gaan herontwikkelen ten behoeve van permanente woningbouw. Het voormalige dorpshuis wordt gesloopt en de ontwikkeling is naast woningbouw ook gericht op het behouden van het slotenpatroon, de doorzichtlijnen (vanaf het lint) naar het achterliggende polderlandschappen het versterken van het groene en waterrijke karakter van het landschap.

Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld die in oktober 2023 door de raad is vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn twee varianten beschreven. Een variant waarbij de woningbouw wordt uitgevoerd in de vorm van rijwoningen en een variant waarbij de woningbouw wordt uitgevoerd in de vorm van appartementen. De provincie Noord-Holland heeft de voorkeur uitgesproken voor de variant in de vorm van appartementen.

De ontwikkeling op deze locatie gaat nu een stap verder. De opdracht betreft het maken van een stedenbouwkundig ontwerp voor het ontwikkelen van maximaal 15 woningen op basis van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en de provincie.



Figuur 1: De planlocatie is gelegen in Purmerland.

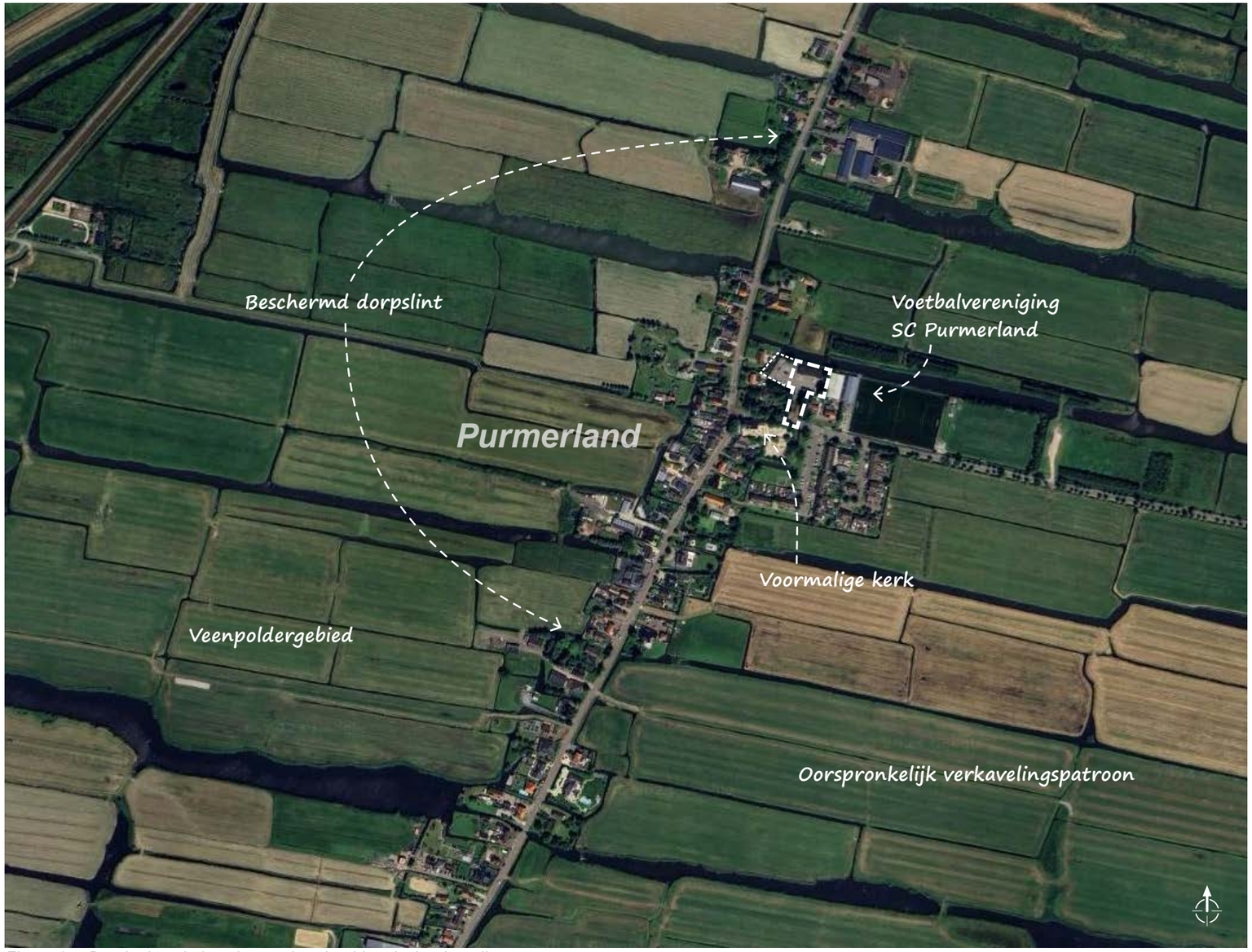
De planlocatie

De planlocatie ligt in Purmerland, een oud lintdorp met een kern rondom de voormalige kerk. De dorpskern ligt in het veenpoldergebied met sloten en agrarische percelen. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon is grotendels intact gelaten.

De planlocatie is gelegen achter het historische dorpslint, aan de dorpsrand en naast de voetbalvereniging van Purmerland. Het dorpslint heeft een beschermde status. De planlocatie zelf heeft een uitzonderingspositie aangezien het in de huidige vorm niet past binnen het karakter van dorpslinten zoals dat is vastgelegd in het BPL.



Figuur 2: Ligging van planlocatie aan de dorpsrand



Figuur 3: De planlocatie is gelegn achter het historische dorpslint

De planlocatie is in te delen in twee delen. Het deelgebied binnen de rode contouren komt overeen met het eerder opgestelde beeldkwaliteitsplan en betreft het ontwikkelgebied. Het overige deel binnen perceel 1784 is eigendom van de gemeente en is meegenomen in de planvormingsfase om te onderzoeken wat het ruimtelijke potentieel van de gehele plek is.



Figuur 4: Particuliere garageboxen en voorliggend parkeerterrein



Figuur 5: Voormalig dorpshuis (nu in gebruik als kringloopwinkel)



Figuur 6: Zicht op het landschap tussen de kringloop en de garageboxen



Figuur 7: Plangebied

Conclusies uit de analyse

Zie de bijlage voor de beleids- en ruimtelijke analyse. Purmerland is een compact lintdorp, en kent kwaliteiten op verschillende niveau's. De belangrijkste ruimtelijke eigenschappen van de planlocatie zijn:

Zichtbaar contact met het landschap

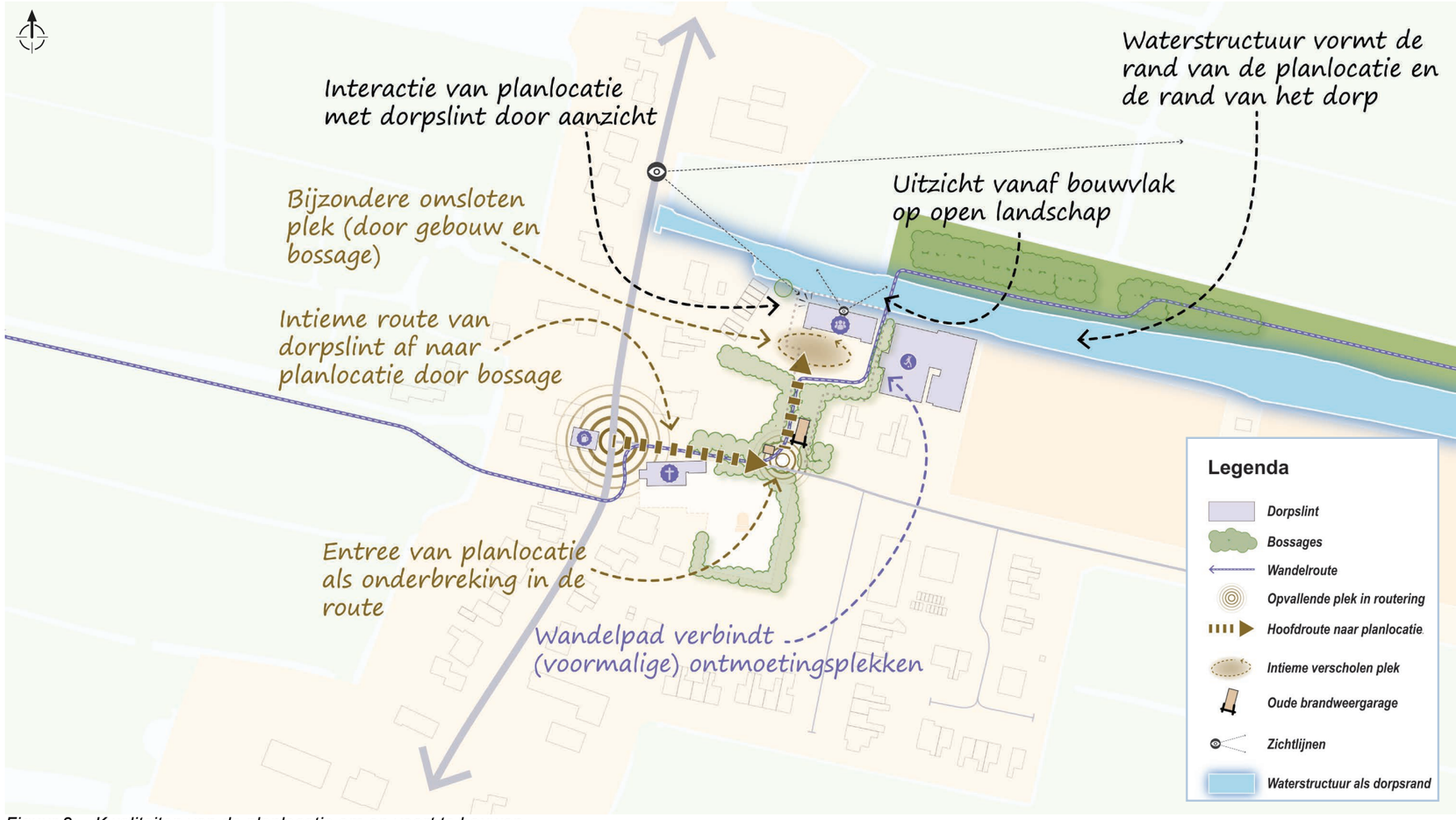
Vanaf het plangebied is er uitzicht op het open landschap, Zowel vanaf de openbare ruimte als vanuit bebouwing. De waterkant vormt een duidelijke grens tussen het dorp en het buitengebied. Daarnaast is er een heldere zichtlijn vanaf het dorpslint naar de bebouwing op de planlocatie. Het is een kans om de architectuur van de bebouwing zodanig vorm te geven dat het past als afronding van de dorpsrand en een relatie heeft met het open poldergebied.

Ruimtelijke beslotenheid en openheid

Het 'verstopte' karakter van de planlocatie vanuit het dorps is kenmerkend en biedt een kans om de inrichting van het gebied en de architectuur op een onderscheidende manier uit te voeren dat de beslotenheid van de planlocatie versterkt. Een toekomstige functie in het voormalige brandweerhuisje kan dat benadrukken, aangezien die onderdeel is van de intieme entree vanaf de dorpskern richting de planlocatie. Anderzijds opent het gebied zich juist sterk aan open landschap.

Verbinding van ontmoetingsplekken

De wandelroute die door het dorp loopt verbindt de ontmoetingsplekken van Purmerland met elkaar, maar ook het dorp met het buitengebied. De meeste ontmoetingsplekken bestaan niet meer, maar dit thema biedt aanleiding om de beleving van de route zelf en om ontmoetingsplekken langs de route te versterken. Ook biedt het kans om de verbinding tussen dorp en buitengebied te versterken.



Figuur 8: Kwaliteiten van de planlocatie om op voort te bouwen

Kwaliteiten en aandachtspunten

Nu de waarde van het plangebied binnen het dorp is bepaald wordt specifiek op de planlocatie ingezoomd om de specifieke kwaliteiten en aandachtspunten van het plangebied inzichtelijk te maken.

Kwaliteiten

- Verscholen vanuit het dorp
- Sterke groenstructuur rondom/aan randen
- Venster op landschap
- Ligging aan buitengebied
- Brede sloot met talud als rand
- Gelegen aan regionale wandelroute naar buitengebied
- Brandweerhuisje als entree
- Ontmoetingsfunctie (baskelbal en kringloopwinkel)
- Veel watergangen aan randen rondom percelen
- Boom langs garageboxen
- Afwisseling open-besloten

Aandachtspunten

- Enorme verharding/asfalt oppervlakte
- Vele parkeerplaatsen (overschot?)
- Inefficiënte indeling van parkeervakken
- Verscholen ligging ivm sociale veiligheid
- Vele achterkanten van omliggende percelen
- Toegangen tot aangrenzende woningen en voetbalvereniging behouden
- Relatie met garageboxen
- Verkeerstoegang tot garageboxen behouden
- Sloten van omliggende percelen zijn niet zichtbaar vanwege dichte bossages en onderbeplanting
- Ondanks de bijzondere ruimte van de planlocatie ontbreekt een bijzondere functie of betekenis op dit moment
- Ontbreken van relatie tussen huidige functies en dorpsrand/buitengebied



Figuur 9: Kwaliteiten en aandachtspunten van de plek

Kwaliteiten



Figuur 15: Verscholen ligging in het dorp



Figuur 10: Voormalig brandweerhuisje als entree van gebied



Figuur 13: Zichtlocatie vanaf dorpslint/ buitengebied



Figuur 12: Venster op het landschap met boom en basketbalveldje



Figuur 11: Overgang naar achterliggend landschap met brede sloot en talud



Figuur 14: Recreatieve route naar buitengebied

Aandachtspunten



Figuur 17: Toegangen tot voetbalclub en woningen toegankelijk houden



Figuur 16: Verscholen ligging (i.v.m. sociale veiligheid)



Figuur 20: Enorme verharding/asfalt oppervlakte en relatie tot garageboxen



Figuur 19: Vele achterkanten van omliggende percelen



Figuur 18: Sloten van omliggende percelen zijn niet zichtbaar vanwege dichte bossages en onderbeplanting



Figuur 21: Ontbreken van relatie tussen huidige functies en dorpsrand/buitengebied

Uitgangspunten

Er zijn een aantal eigenschappen van de planlocatie die beschouwd kunnen worden als locatiespecifieke ankers. Dit vormen de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp.

Verstopte ruimte in het dorp

De plek wordt gedefinieerd door de garageboxen, de besloten bomen en hagen en het voormalige dorpshuis zelf. Als geheel vormt het een verstopte/besloten ruimte in het dorp dat zich opent aan het open polderlandschap. Dit bepaalt het ruimtelijke karakter van de plek.

Venster op het landschap

De opening tussen de boom langs de garageboxen en het voormalige dorpshuis geeft een bijzonder doorkijkje naar het open landschap. De boom, de bebouwing en de opening daartussen zijn belangrijk voor het behouden van dit karakteristieke venster op het landschap. Deze relatie met het landschap kan versterkt worden door nieuwbouw te laten oriënteren op het open poldergebied.

Ruimte maken voor wandelen en ontmoeten

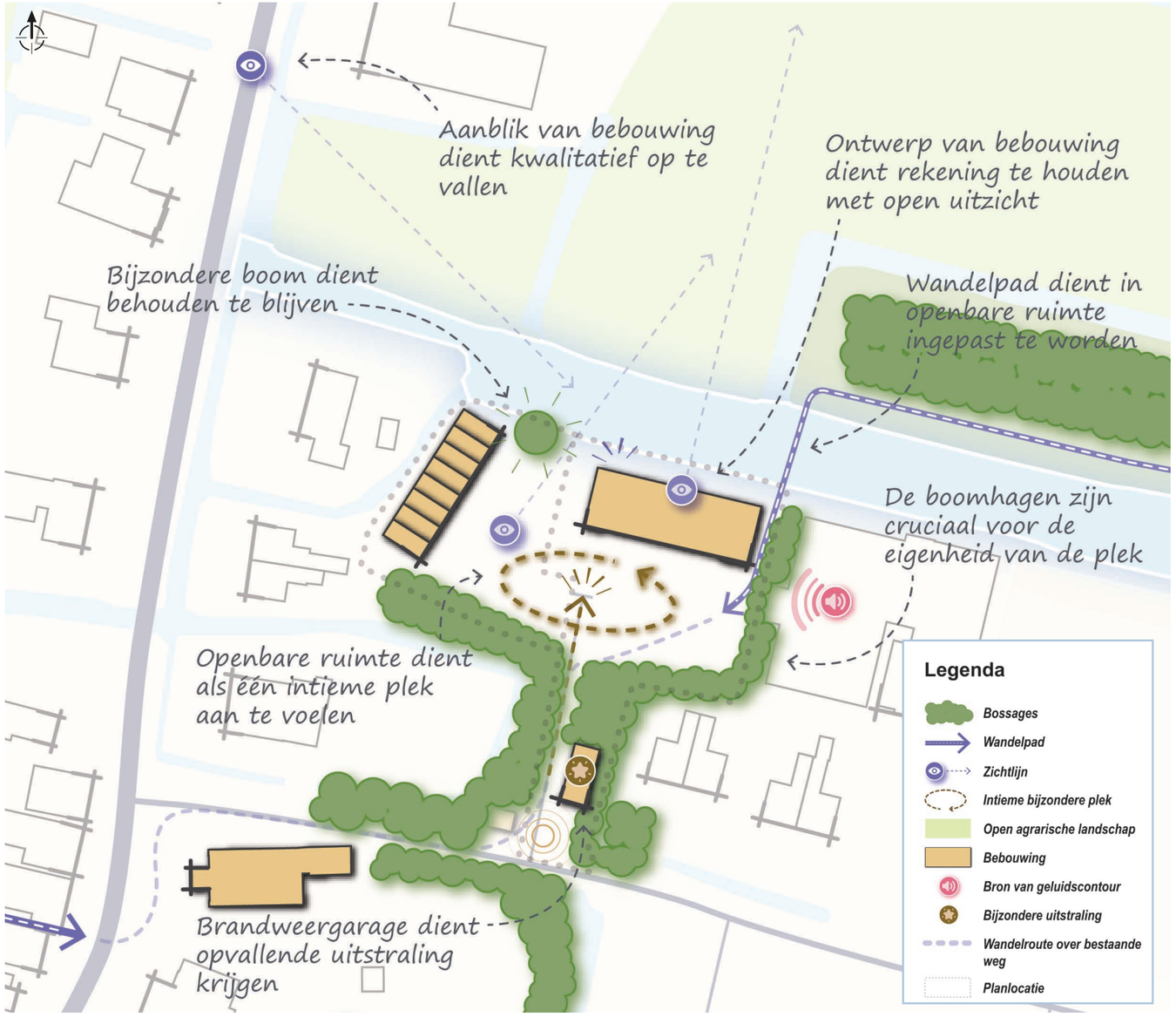
De wandelroute die over de planlocatie loopt biedt een kans om de openbare ruimte in te richten op een dergelijke manier dat ontmoeten centraal staat. Dat past ook bij de voormalige functie als dorpshuis.

Karakter voormalige brandweergebouw behouden

Door het brandweergebouw een nieuwe functie te geven dat past bij de ontwikkeling kan de entree van de planlocatie en de ruimtelijke aaneenschakeling van plekken beter benadrukt worden.

Aanzicht vanaf dorpslint

De architectuur van de noordkant van nieuwbouw dient aan te sluiten bij het lokale karakter van Purmerland als afronding van de dorpsrand.



Figuur 22: Locatiespecifieke ankers als aanleiding voor het ontwerp van het stedenbouwkundig plan.

Programma

Naast de kwaliteiten en aandachtspunten van de plek zelf gelden er ook een aantal uitgangspunten die voortkomen uit beleid en/of de bestaande situatie.

Uitgangspunten vanuit bestaande situatie

- Garageboxen moeten blijven staan en bereikbaar zijn.
- Aantal parkeerplaatsen bij garageboxen moet minstens hetzelfde blijven.
- Het open venster op het landschap tussen het gebouw en de boom moet gehandhaaft blijven.
- Het brandweergebouwtje behouden en een functie geven.
- Het verharde oppervlak verminderen en vergroenen.

Uitgangspunten vanuit beleid en regels

- Maximaal 15 nieuwe woningen realiseren in de vrije sector.
- Parkeernormen van gemeente Landsmeer hanteren
  - *Vrije sector: 1,9 parkeerplaats per woning*

- Bij 15 woningen dienen er 29 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.
- Zo veel mogelijk parkeerplaatsen behouden voor de sportvereniging.
- Bij elk appartement hoort een bergruimte van minstens 5,5 m².



Figuur 23: Het voormalige dorpshuis

Stedenbouwkundig plan | *15 woningen*

Appartementencomplex

Het appartementencomplex bestaat uit 15 woningen van circa 60m². Het gebouw is gepositioneerd tussen het open landschap en het het middendeel van het plangebied. Hierdoor ontstaat er een groene ontmoetingsplek aan de westzijde van het gebouw als open venster op het landschap, waar ook de hoofdentree is gelegen. De entree ligt in de zichtlijn als je het terrein op komt, een verbijzondering van de entree is gewenst. De appartementen in het gebouw hebben hoofdzakelijk zicht op landschap. De benedenwoningen hebben een tuintje gelegen aan de vlonder. De toegang tot de woningen is aan de zuidzijde van het gebouw.

Bergingen

De bergingen zijn tegen de bouwmassa's aangezet. Tegen de sportzaal, het portiekgebouw en in de voormalige brandweerkazerne.

De openbare ruimte

Gebakken klinkers versterken de verblijfskwaliteit van de plek, dit heeft de voorkeur. Parkeervakken worden uitgevoerd bij voorkeur in grasbeton. Tussen de woningen en het parkeerterrein, en langs de speelplek, komen heesters ter afscherming van de woningen en speelplek enerzijds en de parkeervakken anderzijds. Dit in verband respectievelijk licht van koplampen die de woningen in schijnen en veiligheid van spelende kinderen. De bestaande wandelroute wordt als houten vlonder aan de westzijde van het gebouw gelegd, langs de ontmoetingsplek. Zo ontstaat er een vriendelijke wandelroute ter vervanging van de huidige verstopte wandelroute langs de sportzaal. De ontmoetingsplek is gelegen aan de venster op het landschap. Het brandweerhuisje wordt ingericht met bergingen, en sluit daarmee aan op de ontwikkeling. Bomen en struweel die op het terrein komen te vervallen door nieuwbouw worden zo veel mogelijk gecompenseerd binnen het plangebied. Door de positionering van de woningen aan het wandelpad, de tuintjes aan het parkeerterrein en de hoofdentree aan de ontmoetingsplek is er op natuurlijke wijze sociale controle op de openbare ruimte.



Figuur 24: Stedenbouwkundig plan



Figuur 26: Stedenbouwkundig plan



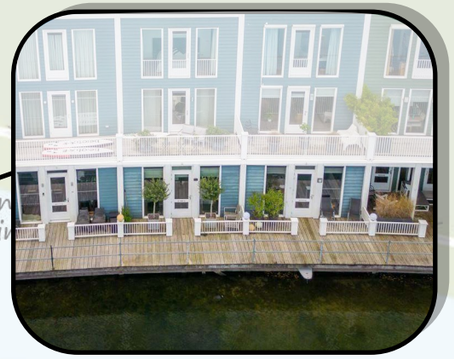
Figuur 27: Picknicktafel voor wandelaars en bewoners met uitzicht op open landschap



Figuur 28: Trappengang en liftschacht als verbijzondering



Figuur 29: Speelplek mogelijk als ontmoetingsplek



Figuur 30: Openbaar vlonderpad met kleine tuintjes aan de waterkant



Figuur 31: Externe bergingen in zelfde architectuur als hoofdgebouw



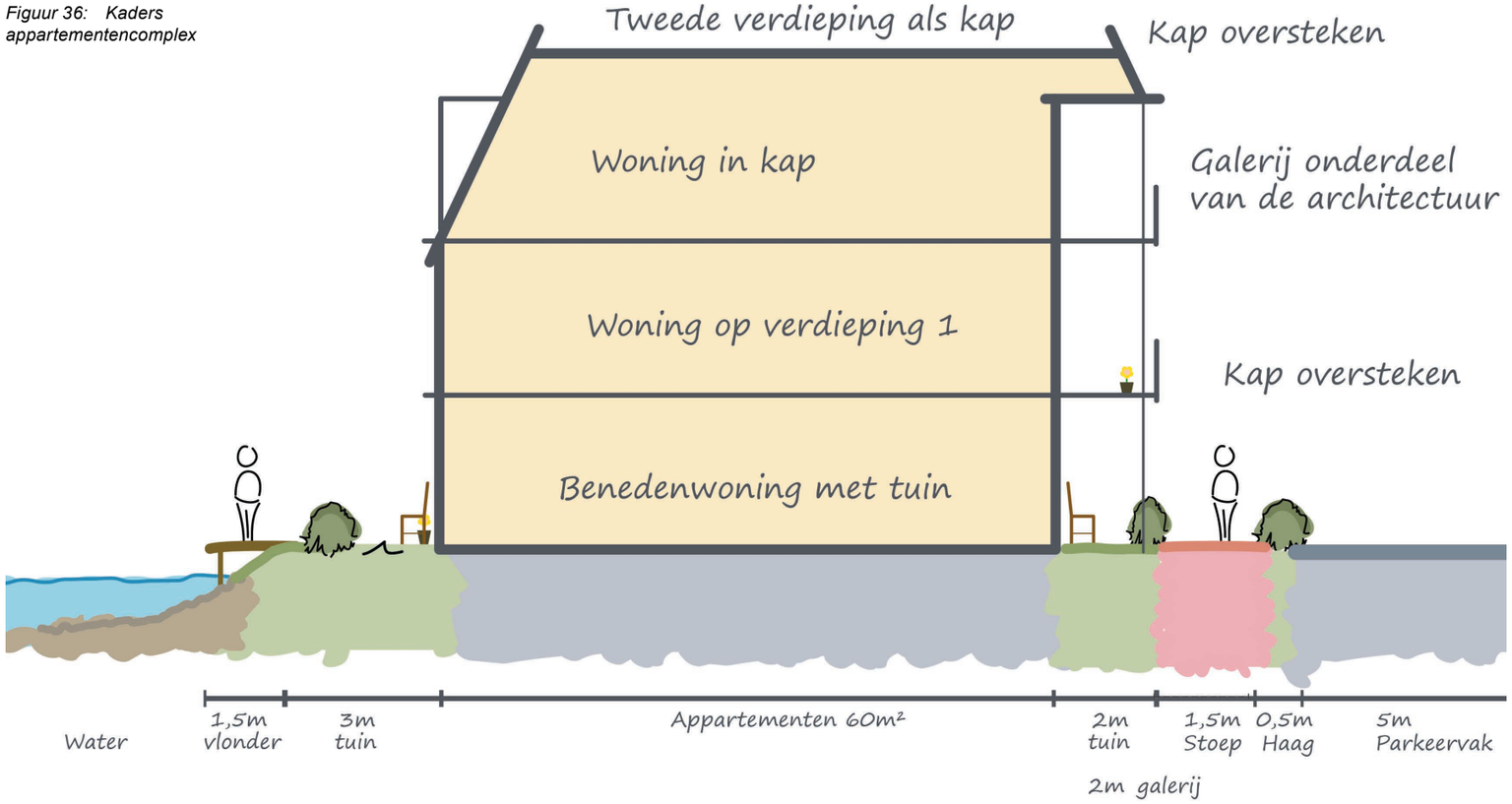
Figuur 32: Groene parkeerplaatsen door gebruik van grasbeton

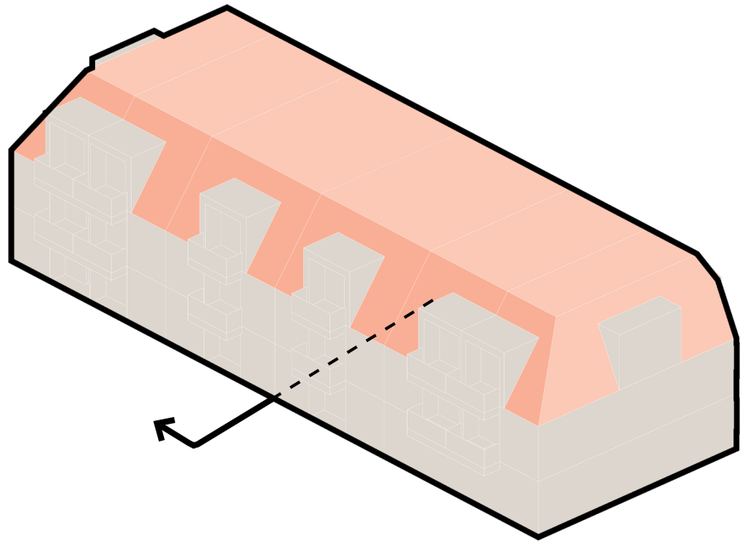
Figuur 33: Stedenbouwkundig plan



Figuur 35: Mogelijk indeling bebouwing

Figuur 36: Kaders appartementencomplex







Figuur 37: Toepassing Westfriese bouwstijl: galerij onderdeel van de architectuur



Figuur 38: Toepassing Westfriese bouwstijl: trappenhuis onderdeel van de architectuur

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Den Bosch
Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Bijlage 1 - Beleidsanalyse en ruimtelijke analyse



Beleidsanalyse

Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland
Zoals eerder is benoemd ligt de planlocatie op een “probleemlocatie” met betrekking tot de waardering van het provinciale landschap. Het karakter van het landschap is vastgelegd in de Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland.

In de leidraad is op te merken dat Purmerland binnen het subgebied Wormerland-Oostzaan valt. Dit gebied kenmerkt zich door het veenlandschap waar de historische ontginningsstructuren duidelijk leesbaar zijn en de bebouwing zich concentreert rondom de verschillende dorpslinten.

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen deze landschappelijke structuren niet aantasten en mogen onder andere doorzichten niet belemmeren.



Figuur 1: Ensemble Wormerland-Oostzaan



Figuur 2: Behoudt slotenpatroon



Figuur 3: Linten zijn beeldbepalend

Bestemmingsplan Het Lint 2015
De planlocatie huisvestte voorheen het dorpshuis van Purmerland en heeft uiteraard de bestemming “Mattschappelijk”. Om de planlocatie liggen verschillende bestemmingen; recreatie, verkeer en wonen. Het is aannemelijk dat de bestemming verandert gaat worden ten behoeve van woningbouw.

Woonvisie 2016-2024
In de woonvisie wordt beschreven dat de gemeente Landsmeer voornamelijk wil inzetten op een divers woningaanbod. De gemeente spreekt de voorkeur uit voor gelijkvloerse (gestapelde) woningen in alle prijssegmenten. Nieuwe woningbouw moet de doorstroming verbeteren en de gemeente wil dat de groene kwaliteiten meer zichtbaar worden.



Figuur 4: Het huidige bestemmingsplan

Parkeernota 2021-2025
De parkeernota moeten we in acht nemen bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Er geldt ook dat er een vermindering van 20% op het parkeerprogramma gerealiseerd kan worden als er maatregelen worden getroffen ten behoeve van deelmobiliteit.

Welstandsnota Landsmeer 2012
Het stedenbouwkundig plan dient aan de welstandsnota te voldoen. De planlocatie grenst aan de gebieden “Dorpscentrum Purmerland” en “Dorpsuitbreidingen Purmerland”. De welstandseisen zijn al opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en zullen dus een doorvertaling krijgen naar het stedenbouwkundig plan.

Bebouwingskorrel
De gebouwen staan dicht op de weg en onderling dicht op elkaar, met een hoofdgevel die evenwijdig aan de straat loopt. Het aantal woningtypen varieert van vrijstaande woningen, stolpen tot kleine arbeiderswoningen. Van de bebouwing varieert de kapvorm en kaprichting. De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

	Den Ilp / Purmerland
Koop, vrijstaand	2,3
Koop, 2-onder-een-kap	2,2
Koop, tussen/hoek	2,0
Koop, appartement (gemiddeld)	1,9
Huur, huis, vrije sector	2,0
Huur, huis, sociale huur	1,6
Huur, appartement, vrije sector	1,9
Huur appartement, sociale huur	1,4
Kamerverhuur zelfstandig	0,7
Kleine eenpersoonswoning	0,7
Serviceflat	1,2
Woonschip / woonwagen	2,0

Figuur 5: Parkeernormen voor Purmerland

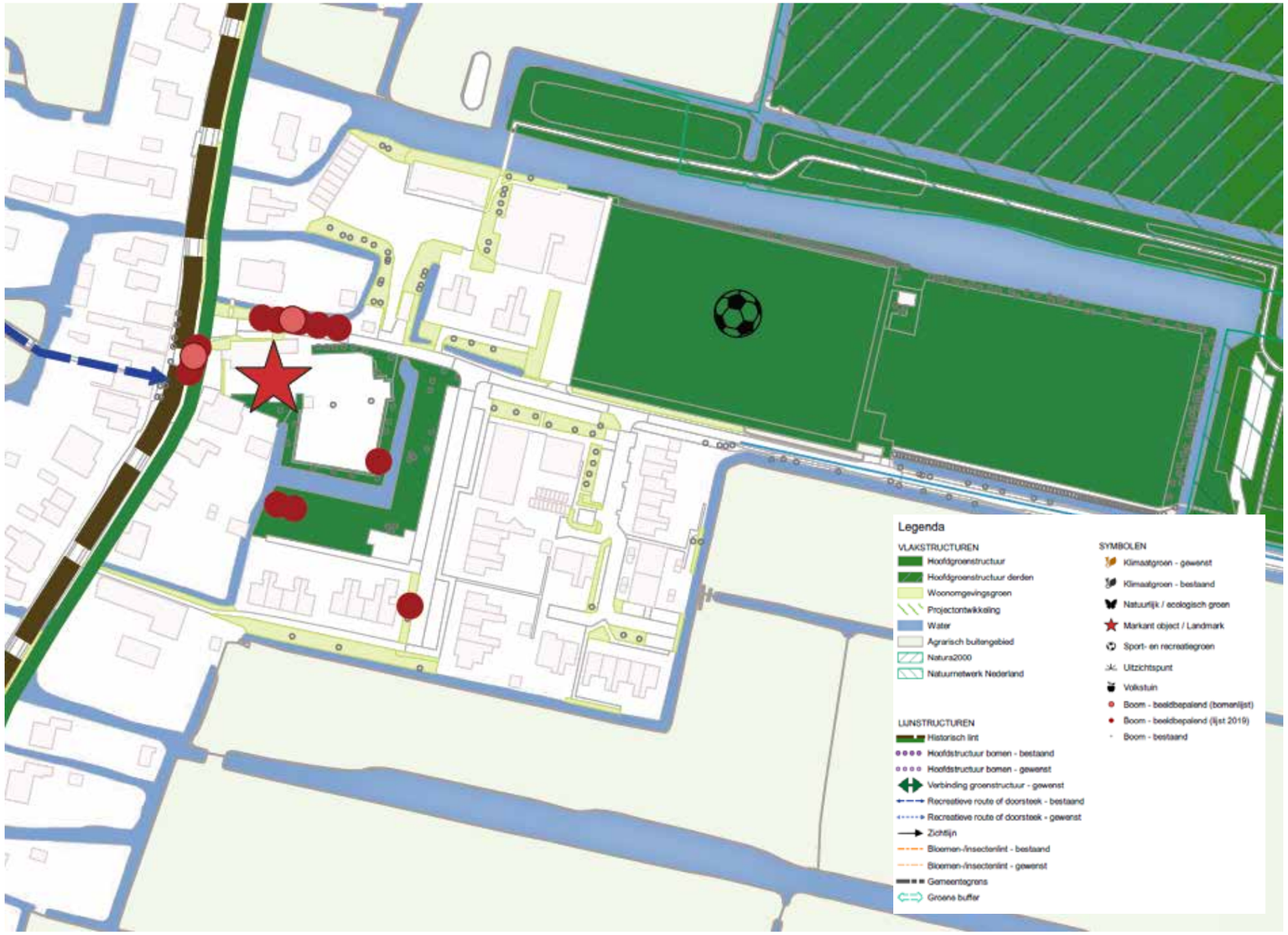
Materialisering
Gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn, voornamelijk aardetinten en donkergroen. Ook dient er gebruik gemaakt te worden van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is,

namelijk hout (voorgevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen.Het gebruik van plaatmateriaal en kunststof is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd. Kunststof dakranden, kunststofdeuren, kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd en detaillering past bij de architectuur.

Detaillering
De gebouwen hebben een standaarddetaillering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. Wanneer gebruik wordt gemaakt van kleur zijn groen en aardetinten de meest geëigende kleuren.

Omgevingsvisie Landsmeer
De Omgevingsvisie van Landsmeer wordt op dit moment nog aan gewerkt, maar er is een tussentijds focusdocument waar al in is geschetst wat de denkrichtingen zijn. In de algemene ambitie staat dat de gemeente wil focussen op verduurzaming, de energietransitie en dorpse woningbouw. Het voorzieningniveau mag daar bij meegroeien, maar er moet wel een contrastverschil blijven met Amsterdam. De gemeente wil een aantrekkelijke rustige recreatieve omgeving zijn.

Groenstructuurkaart Landsmeer
Op de groenstructuurkaart is te zien welke waardevolle elementen op het gebied van groen in de buurt van de planlocatie aanwezig zijn.



Figuur 6: Groenstructuurkaart

Planologische randvoorwaarden

Om een beeld te krijgen van welke milieuaspecten eventueel een belemmering kunnen vormen is er een planologische quick scan uitgevoerd. De quick scan geeft het beeld dat er weinig risico's en belemmeringen zijn op het gebied van milieu.

Rekening houden met geluid
De sporthal van SC Purmerland heeft een geluidscontour van vijftig meter. Dat hoeft geen belemmering te zijn voor het toevoegen van woningen, maar het kan wel consequenties hebben voor het ontwerp van de bebouwing. Dat de planlocatie binnen de geluidscontour van de sporthal ligt wil zeggen dat er een akoestisch onderzoek industrielawaai gedaan dient te worden. Uit dat onderzoek blijkt welke maatregelen getroffen kunnen worden om de woningbouw mogelijk te maken.

Omgaan met parkeernormen
In het beeldkwaliteitsplan zijn twee varianten opgenomen. Volgens de Parkeernota Wonen 2021-2025 van de gemeente Landsmeer zijn er 12 of 26 (afhankelijk van de variant en aantal woningen) parkeerplaatsen vereist.

Omgaan met stikstof
De planlocatie ligt op ongeveer 1,5 km afstand van een Natura2000-gebied. Dat betekent dat er voor de uitvoering van het project beperkte stikstofruimte is. Dat kan echter technisch opgelost worden door de bouw op een (deels) electrische manier uit te voeren.

Mogelijke aanwezigheid van vleermuizen
Het voormalige dorpshuis is een ouder gebouw waar mogelijk vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Dat betekent dat er onderzocht moet worden of die daadwerkelijk aanwezig zijn. In het ontwerp van het nieuwe gebouw dient er rekening gehouden te worden met het inpassen van vleermuiskasten. Verder is er geen directe aanleiding om te denken dat er belemmeringen zijn op het gebied van ecologie. dit moet echter in een later stadium wel nog aangetoond worden in een quick scan.

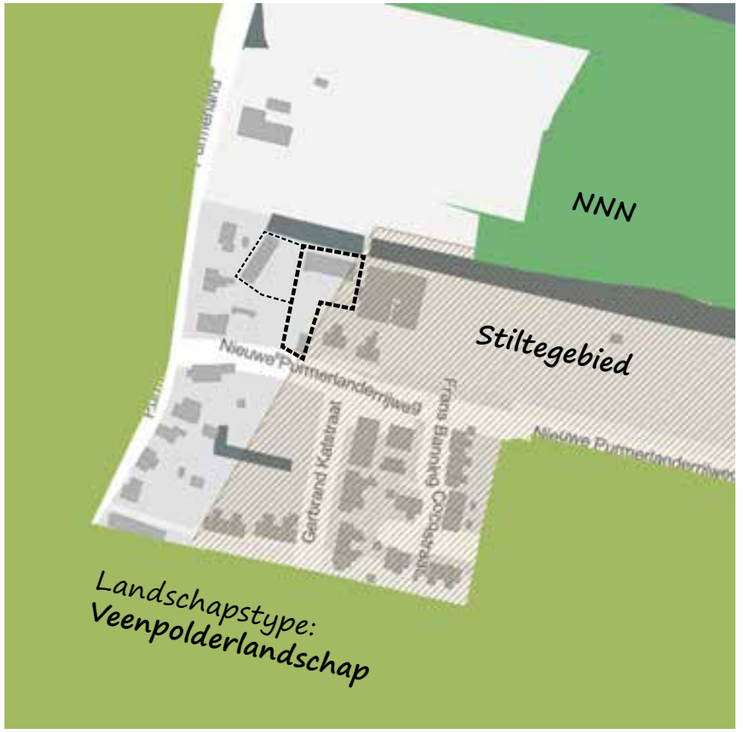
Regels met betrekking tot de naastgelegen waterstructuur
De watergang die naast de planlocatie ligt is een secundaire watergang. Er hoeft bij deze watergang geen rekening gehouden te worden met een onderhoudsstrook die vrijgehouden moet worden. Echter, als bij de watergang sprake zal zijn van demping dient daarvoor een vergunning aangevraagd te worden bij het waterschap.

Geen beperkingen omtrent cultuurhistorie
Zoals eerder is benoemd is Purmerland een lintdorp dat temidden van een veenpolderlandschap ligt. De planlocatie is een door de provincie aangewezen probleemlocatie waardoor het bouwen van woningen mogelijk is gemaakt. Verder zijn er geen beschermde cultuurhistorische objecten aanwezig.

Geen beperkingen omtrent natuurgebieden
Aan de noordoostzijde van de planlocatie ligt een gebied dat onderdeel is van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarnaast ligt een deel van het plangebied in een stiltegebied, maar dat heeft verder geen beperkingen aangezien er in een stiltegebied gewoond mag worden.

Geen beperkingen omtrent spuitzones
Ten noorden van de planlocatie ligt agrarisch gebied, wat vaak kan betekenen dat er contourzones aanwezig zijn waarbinnen niet gewoond mag worden. In dit geval is daar geen sprake van aangezien deze agrarische gronden alleen bedoeld zijn voor veeteelt en niet voor het verbouwen van gewassen.

Geen beperkingen omtrent omgevingsveiligheid
Wat betreft omgevingsveiligheid zijn er geen noemenswaardige zaken om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van de planlocatie.



Figuur 7: Planologische landschapskwalificaties

Cultuurhistorische kenmerken

Ontstaansgeschiedenis

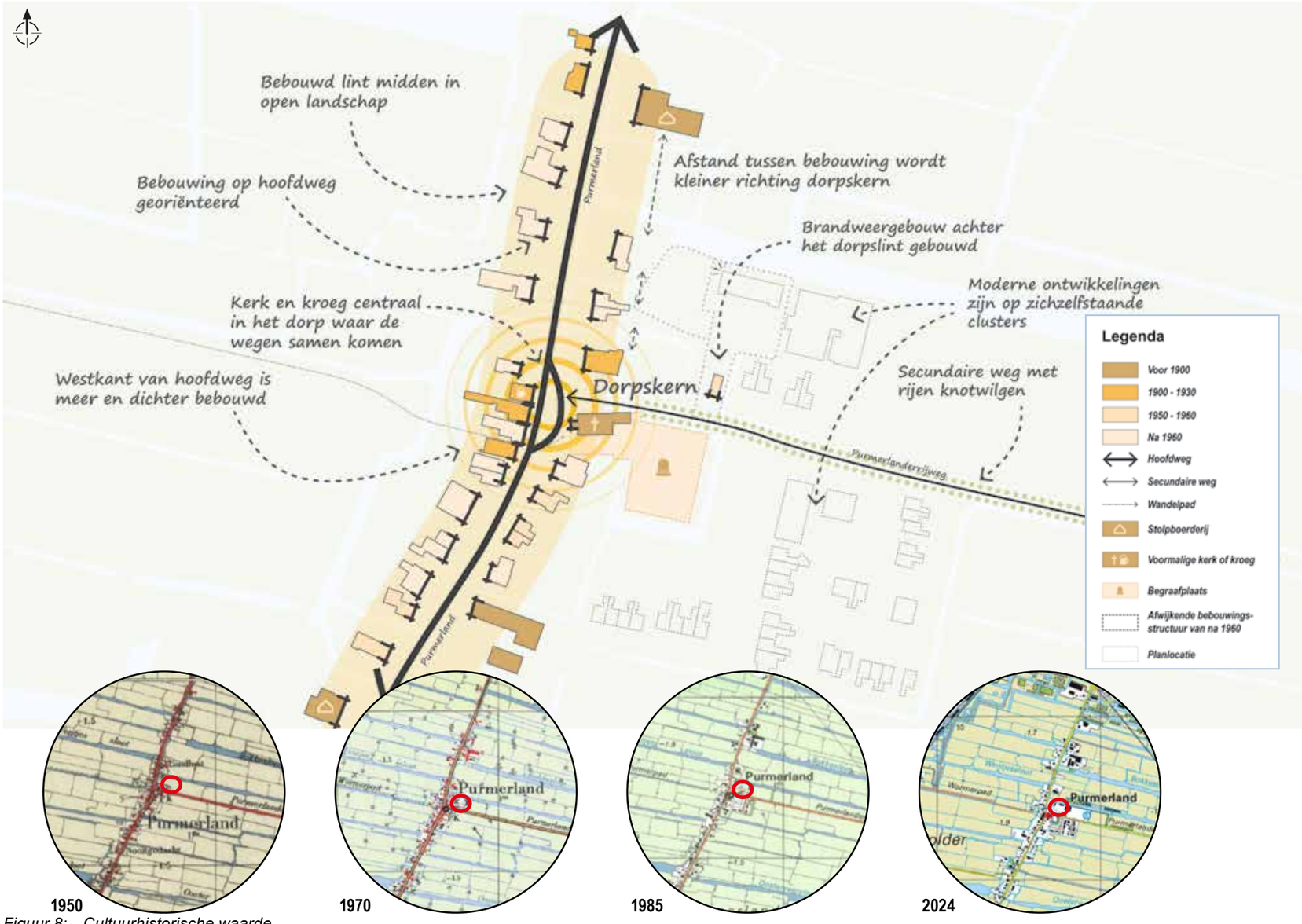
Het landschap is ontstaan als een veenkussen achter de strandwallen van de Zuiderzee. Dit gebied kende een systeem van natuurlijke ontwatering via verschillende veenstroompjes. Loodrecht op die veenstroompjes werden sloten gegraven. De veengronden die over bleven werden gebruikt als akkergrond en later, na 1600, als grasland. Deze verkaveling is nog steeds zichtbaar in het landschap. Door de ontginning klinkte het veen in en kwam het landschap steeds lager te liggen. Bewoning clusterde zich in lineaire vorm rond de getijdegeulen en/of langs de nieuw aangelegde dijken. De bebouwingslinten werden met elkaar verbonden doormiddel van bebouwingsvrije dwarswegen (zoals de Purmerlanderrijweg).

Historische bebouwingsopzet

Purmerland is als lintdorp een van die langerekte clusters van boerderijen die gepositioneerd zijn langs de hoger gelegen weg. Achter de bebouwing ligt het lager gelegen veenlandschap. De bebouwing is hoofdzakelijk op de weg georiënteerd. De meeste gebouwen zijn in de loop van de tijd gesloopt en vervangen door nieuwere bebouwing, maar de opzet en oriëntatie zijn hetzelfde gebleven. De dorpskern van Purmerland was niks meer dan een ietwat dichtere clustering van bebouwing dan andere plekken op het lint. In de dorpskern vond men de voorzieningen en ontmoeting zoals de kerk, met het bijbehorende kerkhof en de kroeg. Op deze plek was ook de aansluiting op één van de dwarswegen.

Recente ontwikkelingen

Vóór de Tweede wereldoorlog was de bebouwing uitsluitend langs de weg gepositioneerd. Na de Tweede wereldoorlog is dat principe in hoofdlijnen gehandhaafd, maar er zijn uitzonderingen gemaakt. In de loop der tijd is er straat voor straat achter het dorpslint gebouwd. De moderne ontwikkelingen zijn steeds gebouwd als op zichzelfstaande clusters. Er is dus sprake van een duidelijke tweedeling; namelijk het historische dorpslint en de later gebouwde op zichzelfstaande clusters.



Figuur 8: Cultuurhistorische waarde



Figuur 9: Kruispunt van wegen vormt de kern van het dorp.



Figuur 10: Er is een heldere ruimtelijke scheiding tussen het historische dorpslint en de kleinschalige uitbreidingen van na de Tweede wereldoorlog.



Figuur 11: Purmerland in 1969 (Stadsarchief Amsterdam)



Figuur 12: Het historische dorpslint van Purmerland



Figuur 13: De uitbreidingswijkjes van Purmerland

Stedenbouwkundige waarden

Deelgebieden in Purmerland

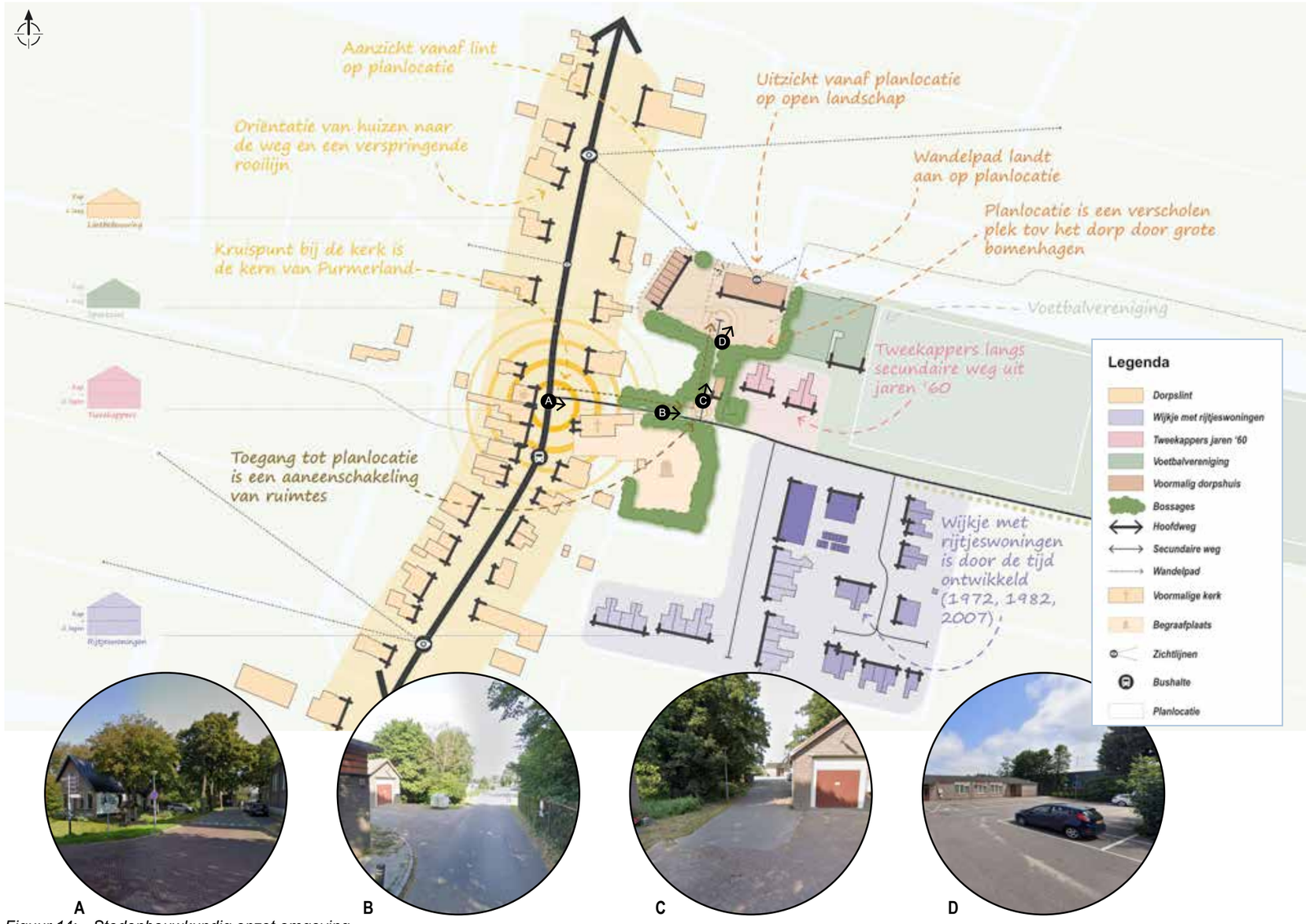
In het dorp zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden met elk een eigen ruimtelijke kenmerken en type bebouwing. Het dorpslint kenmerkt zich met lintbebouwing (1 bouwlaag met kap) en het uitbreidingswijkje met rijwoningen (2 bouwlagen met kap) zijn meest kenmerkend. De belangrijkst groenstructuur in het dorp bevind zich rondom de kerk en het plangebied waardoor het plangebied vrij verscholen ligt binnen het dorp. Dit geeft het plangebied een bijzonder karakter en positie. Tegelijkertijd is het door de ligging aan de rand van het dorp juist wel goed zichtbaar vanaf het buitengebied.

Onderscheid dorpslint en woonbuurten

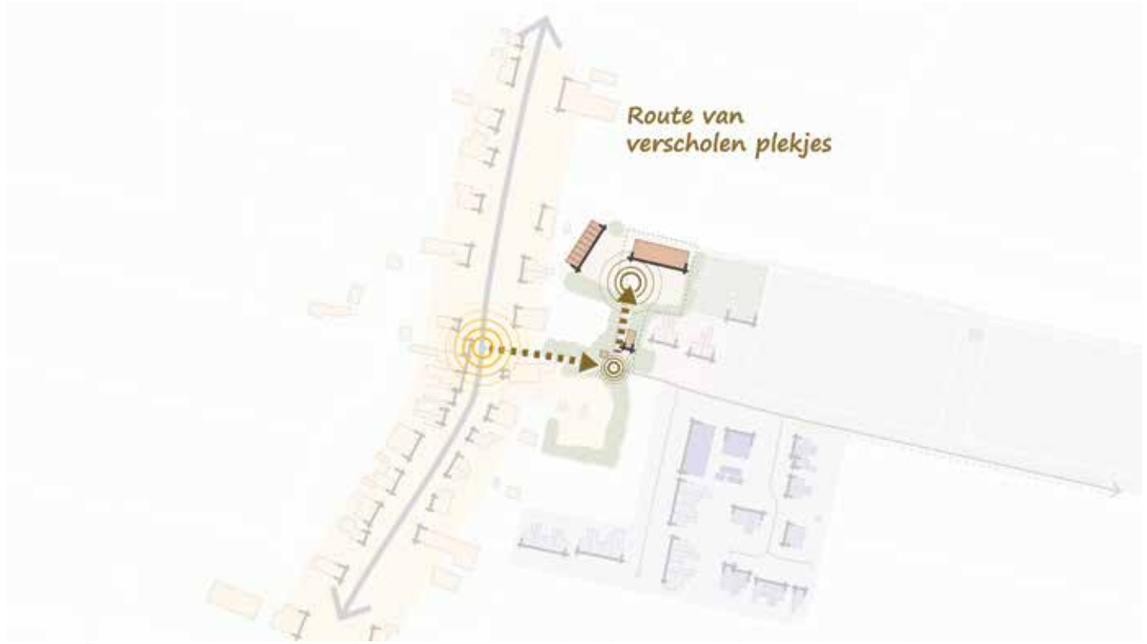
De groenstructuur met bomen, houtwallen, struweel en hagen ter hoogte van het kerkhof en de Purmerlanderrijweg creëert een soort ‘groene tunnel’ als scheiding tussen het dorpslint en de recente de bebouwingsclusters. De beslotenheid van de plek markeert de identiteit van de locatie waardoor het afgezonderd van het dorp is. Interessant daarbij is de afwisseling in ruimtes van besloten bossages met daarin open plekken. Dit vormt een aaneenschakeling van ruimtes met kenmerkende bebouwing per ruimte: kerk, boerderij, begraafplaats, trafohuisje, brandweerhuisje en het dorpshuis. Daarbij vormt het brandweerhuisje ook de entree richting de open ruimte met het dorpshuis. Door deze ruimtelijke opzet vormt de open plek met het dorpshuis een verscholen plek ten op zichte van de rest van het dorp. Dat principe geeft de planlocatie een bijzonder karakter dat onderscheidend van de andere plekken in het dorp.

Voormalige ontmoetingsplekken langs het wandelpad

In Purmerland loopt een wandelroute die het dorp met het buitengebied verbind. Ook het plangebied is gelegen aan deze wandelroute. De brug langs het dorpshuis vormt de verbinding naar het buitengebied. Langs deze wandelroute liggen de belangrijkste (voormalige) ontmoetingsplekken in het dorp: voormalige kroeg en kerk, winkeltje Weltevree, de begraafplaats, brandweerhuisje, voetbalvereniging en het voormalige dorpshuis. Veel van deze ontmoetingsplekken zijn verdwenen. Daarom is het belangrijk om in het ontwerp aandacht te hebben voor ontmoeting.



Figuur 14: Stedenbouwkundig opzet omgeving



Figuur 15: Er is sprake van een ruimtelijke afwisseling van besloten-open ruimtes die elkaar opvolgen.



Figuur 16: Huidige en voormalige ontmoetingsplekken van het dorp zijn langs het wandelpad gepositioneerd.



Figuur 17: Ingang van begraafplaats langs de wandelroute



Figuur 18: Winkeltje Weltevree als verkooppunt van lokale producten langs de wandelroute



Figuur 19: Het voormalige dorpshuis en de ingang van de voetbalvereniging langs de wandelroute

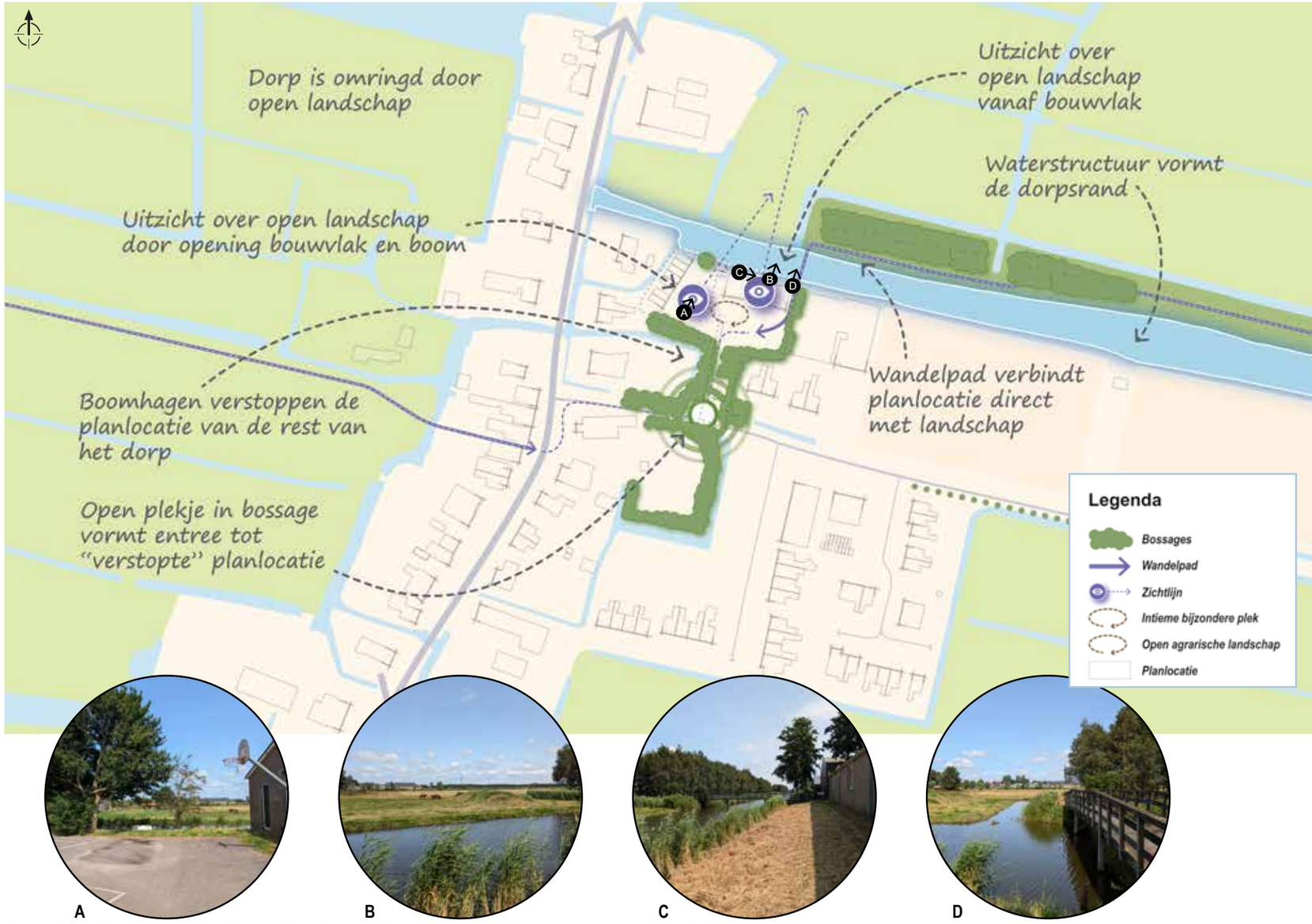
Landschappelijke waarden

Purmerland heeft een sterke relatie met het omliggende landschap. Het dorp is omringd door open veenpolderlandschap. Zoals eerder benoemd zorgt de groenstructuur centraal in het dorp (rondom de kerk e.o.) dat de planlocatie verscholen ligt in het dorp wat het een bijzonder karakter aan de plek geeft.

Vanaf het landschap is het plangebied juist goed zichtbaar. De locatie presenteeert zich dan ook aan de aangrenzende veenweides. Vanaf het plangebied is er zeer goed uitzicht op het open landschap. Een brede sloot vormt de grens tussen landschap en dorp. Het plangebied ligt daar direct tegenaan. De open ruimte tussen de garageboxen en het dorpshuis zorgt voor een open venster op het landschap. Ook de boom is hier kenmerkend. Vanaf het dorpslint is de planlocatie ook goed zichtbaar.

De planlocatie presentert zicht aan het buitengebied en staat goed in verbinding met het omliggende landschap en heeft verschillende perspectieven op het open landschap. In contrast daarmee zorgt de groenstructuur middenin het dorp juist dat de planlocatie vanaf het dorp gezien een verscholen karakter kent.

In het ontwerp dient rekening gehouden te worden met deze ruimtelijke contrasten, benaderingen, aanzichten en perspectieven.



Figuur 20: De planlocatie heeft een bijzondere relatie met het landschap, verstopt en toch zichtbaar.



Figuur 21: Door de bossage temidden van het dorp ontstaan er bijzondere verscholen plekken.



Figuur 22: De planlocatie ligt aan de dorpsrand en heeft daardoor open uitzicht over het landschap.



Figuur 23: Aanzicht vanaf dorpslint op de planlocatie, plangebied presenteert zich aan het landschap



Figuur 24: Uitzicht van planlocatie door venster op open landschap



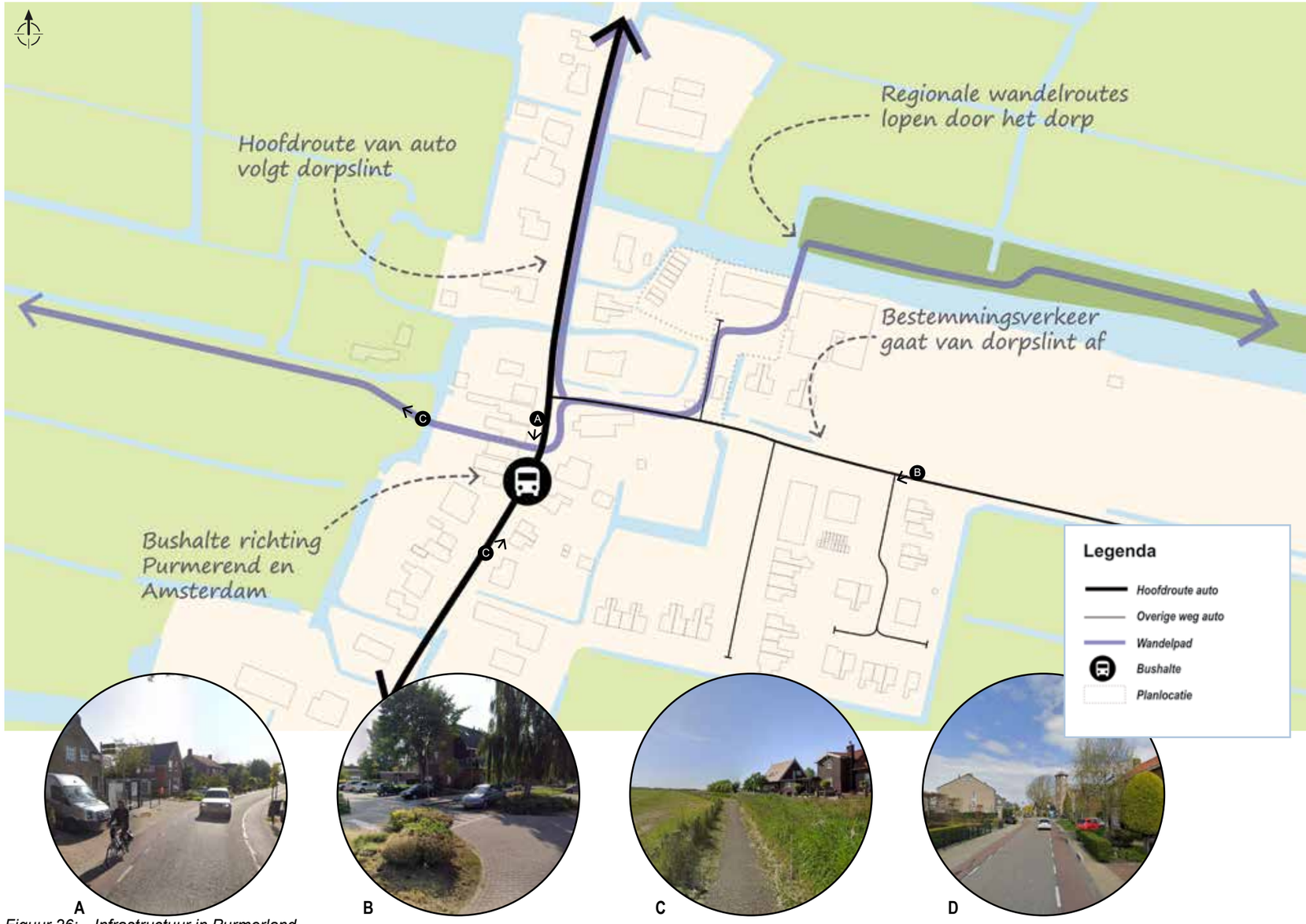
Figuur 25: De vernauwde bossage in het midden van het dorp

Verkeer en mobiliteit

Het dorpslint functioneert als de hoofdroute voor het autoverkeer. Buslijn 103 volgt de hoofdroute van de auto en verbindt Purmerland met Amsterdam en Purmerend. De frequentie van de bus is elk halfuur overdag.

Bestemmingsverkeer dat niet op het dorpslint moet zijn volgt de kleinere wegen. De kleinere wegen hebben enkel een ontsluitende functie, wat ook te zien is aan de parkeerplaatsen die aan de kleinere wegen liggen.

De kruising van Purmerland is ook een splitsing van regionale wandelpaden. De wandelroute loopt ook langs de planlocatie.



Figuur 26: Infrastructuur in Purmerland

Ruimte. Mensen.
Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Den Bosch
Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO