A scenic rural landscape featuring a canal in the foreground with a wooden bridge. On the left, a brick house with a red roof is partially visible. On the right, a larger brick house with a red roof and solar panels is shown, with a silver car parked in front. In the background, a green field with several cows grazing is visible under a clear blue sky with a few clouds. A weeping willow tree hangs down from the top left corner.

NOTA OMGEVINGS KWALITEIT PURMEREND

samengevoegd beleid Purmerend en Beemster, juli 2021





INLEIDING

1. Introductie
2. Complete stad: waardevol Beemster en toekomstig Purmerend
3. Afstemming in het gebiedsgerichte beleid
4. Omgevingswet, omgevingskwaliteit en kwaliteitsadvisering



NOTA OMGEVINGSKWALITEIT PURMEREND

1. Introductie
2. Identiteitsdragers
3. Gebiedsgerichte kernkwaliteiten
4. Algemene richtlijnen
5. Specifieke richtlijnen
6. Richtlijnen grotere ontwikkelingen



OMGEVINGSNOTA BEEMSTER

1. Introductie
2. Beoordelingskaders bijzondere regie
3. Beoordelingskaders lichte regie
4. Algemene beoordelingskaders

COLOFON



Klik op een onderdeel of een hoofdstuk om verder te lezen.

Klik hier om terug te gaan naar de inhoudsopgave



DEEL A

Inleiding

Vanaf 1 januari 2022 zijn de gemeenten Beemster en Purmerend gefuseerd. Vanwege deze fusie is gewerkt aan harmonisatie van bestaand beleid, waaronder het kwaliteitsbeleid van beide gemeenten. Deze inleiding geeft uitleg over de samenvoeging van de 'Nota omgevingskwaliteit Purmerend 2020' en de 'Omgevingsnota Beemster 2012'. Er wordt ingegaan op de harmonisatie van de beide beleidsnota's en de relatie met de Omgevingswet.

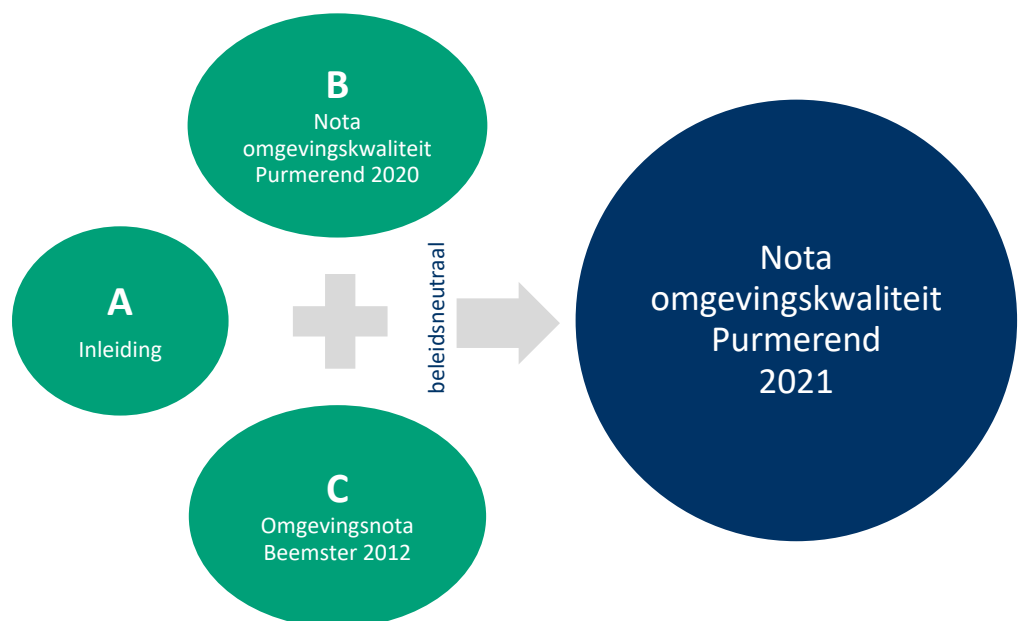
1. Introductie	5
2. Complete stad: waardevol Beemster en toekomstig Purmerend	6
3. Afstemming in het gebiedsgerichte beleid	10
3.1. Gebiedsindeling	10
3.2. Regieniveaus	10
4. Omgevingswet, omgevingskwaliteit en kwaliteitsadvisering	15
4.1. Omgevingswet	15
4.2. Omgevingskwaliteit.....	15
4.3. Kwaliteitsadvisering	16

1. INTRODUCTIE

Per 1 januari 2022 worden de gemeenten Purmerend en Beemster samengevoegd als één nieuwe gemeente Purmerend. Met het bundelen van de krachten komen ook complementaire kwaliteiten samen; het beste van de droogmakerij Beemster samen met de handelsgeest van de marktstad Purmerend. Samen vormen ze een complete stad met een uniek landschap, diversiteit aan woonomgevingen en een bijzonder cultureel erfgoed.

Eén van de opgaven bij een fusering is dat het beleid op elkaar wordt afgestemd. Deze nota omgevingskwaliteit is het resultaat van een harmonisatie traject, waarbij de vastgestelde 'Nota omgevingskwaliteit Purmerend 2020' en de 'Omgevingsnota Beemster 2012' zijn samengevoegd tot één nota voor de nieuwe gemeente Purmerend. In voorliggende nota gaat het in eerste instantie om een technische – beleidsneutrale – harmonisatie, waardoor plannen in beide gemeenten vanaf 1 januari 2022 kunnen worden beoordeeld volgens dezelfde systematiek. Op een later moment kan verder gewerkt worden aan een inhoudelijke vernieuwing van het beleid met een duidelijke link naar de thema's uit de omgevingsvisie.

Beleidsneutraal betekent dat er geen wijzigingen in het beleid (gestelde ambities en regels) plaatsvindt, waarbij de inhoud hetzelfde blijft als in het vastgestelde beleid. Daarom is er voor gekozen de nota's ongewijzigd over te nemen in de nieuwe nota als Deel B: Nota omgevingskwaliteit Purmerend en Deel C: Omgevingsnota Beemster. Met deze samenvoeging is één praktisch werkbaar document gemaakt, gegoten in een nieuwe opmaak passend bij de nieuwe gemeente Purmerend.



2. COMPLETE STAD:

WAARDEVOL BEEMSTER EN TOEKOMSTIG PURMEREND

Met het bundelen van de krachten komen ook complementaire kwaliteiten samen. Het beste van de droogmakerij en marktstad komt samen in de nieuwe gemeente Purmerend. Samen vormen droogmakerij De Beemster en de stad Purmerend een ruimtelijk geheel met een gezamenlijke identiteit binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Een uniek landschap en een internationaal gewaardeerd cultureel erfgoed. Dijken, open agrarisch landschap, historisch stadscentrum, stedelijke voorzieningen, dorpen en woonwijken, markten en het UNESCO predicaat Werelderfgoed maken de nieuwe gemeente compleet en uniek.

Historisch en geografisch zijn de gemeenten nauw aan elkaar verbonden. Purmerend ligt in het centrum van drie eeuwenoude droogmakerijen, waaronder werelderfgoed Beemster. Het Markermeer is vlakbij, net als het centrum van Amsterdam. Met het water, de vissers, de uitgestrekte polders, de koeien en de kaas binnen de gemeentegrenzen en de hoofdstedelijke voorzieningen binnen handbereik, biedt het 'nieuwe' Purmerend een prachtig Hollands pallet. De nieuwe gemeente staat voor:

- een stad waarin wonen, werken, winkelen, dienstverlening en recreëren belangrijk zijn;
- het behoud van het open landschap en de stedelijke dynamiek;
- een groene en agrarische gemeente;
- een duurzame gemeente;
- stimuleren van ondernemers- en handelsgeest;
- behoud en versterking van historie en Werelderfgoed;
- behoud van eigenheid en gemeenschapszin in alle dorpen en wijken;
- optimale infrastructuur en een bereikbare gemeente.

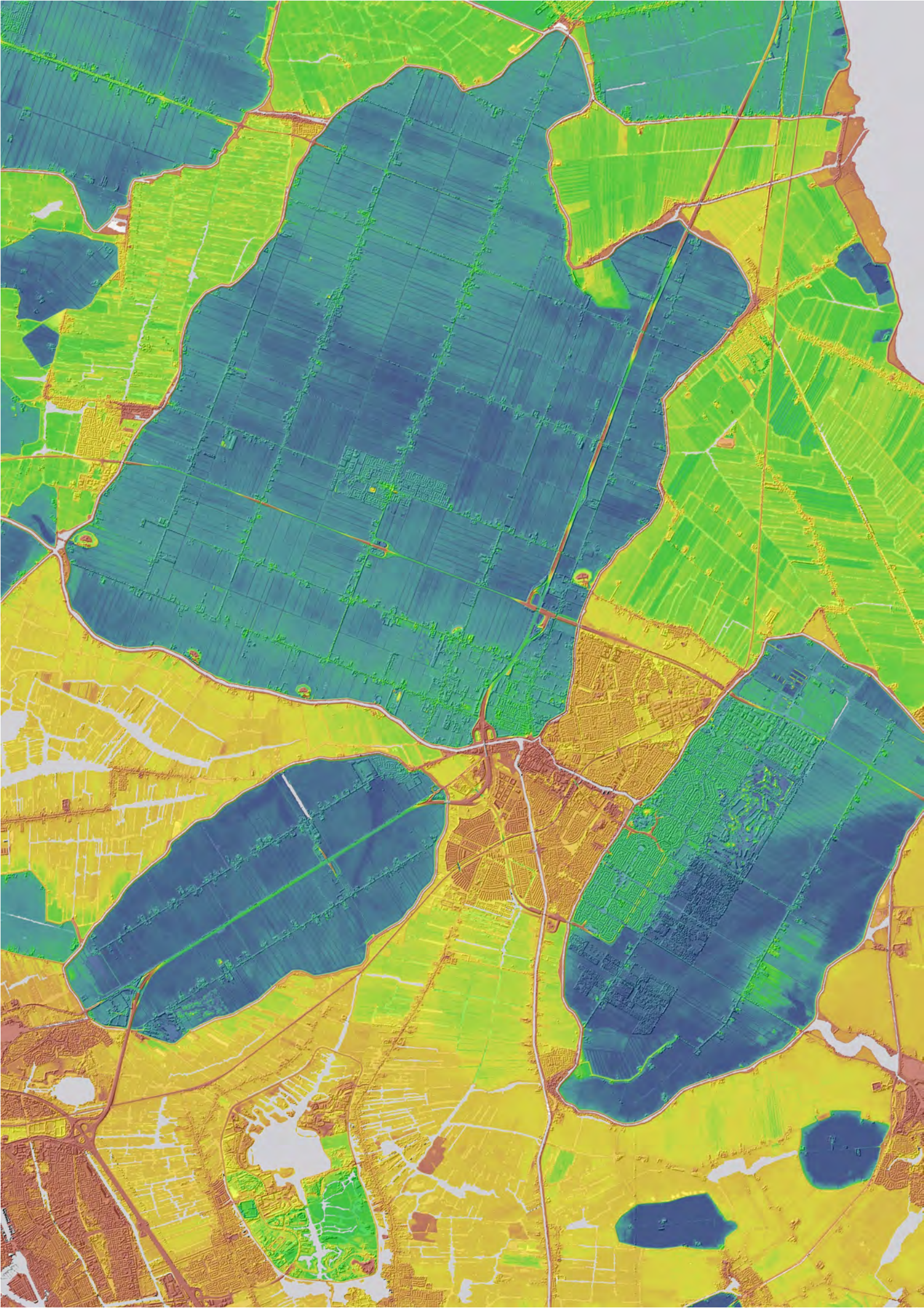
(bron: herindelingsadvies Beemster en Purmerend (2020))

Historische verkenning

Purmerend en De Beemster hebben een complementaire geschiedenis. We vullen elkaar aan, we hebben een aandeel in elkaars succes.

Purmerend is ontstaan als vissersdorpje op een stukje land tussen uitgestrekte meren: het Markermeer, het Beemstermeer en het Wormermeer. Die centrale ligging en de directe verbindingen met zowel de Zuiderzee als Amsterdam maakten dat Purmerend zich tot marktstad van de regio kon ontwikkelen en in 1434 stadsrechten kreeg. Via een voetpad met trekvaart vanaf de Amsterdamse poort was er een verbinding met Amsterdam, de 'melkweg'. In 1660 werd een nieuwe trekvaart gegraven op de plaats van het latere Noordhollandsch Kanaal, wat de reistijd aanzienlijk verkortte. Dat was ook voor de agrariërs en buitenplaats-eigenaren van de inmiddels drooggemaakte Beemster (1612) en Purmer (1622) goed nieuws.

>> De hoogtekaart op de volgende pagina geeft goed aan dat de stad Purmerend strategisch is gelegen tussen drie droogmakerijen Purmer, Wormer en Beemster. Door deze centrale ligging kon de stad van een vissershaven door-groeien naar marktstad voor agrarische producten van de omliggende vruchtbare droogmakerijen. (bron: ANH3 gecombineerd met AHN3 Hillshade, Actueel Hoogtebestand Nederland)



De melk en kaas uit De Beemster werden voor een belangrijk deel in of via Purmerend verhandeld. Toch heeft De Beemster vanaf de drooglegging altijd een onafhankelijke positie gehouden en een eigen gemeentebestuur. Binnen de droogmakerij werd nauw samengewerkt: agrariërs, hoogheemraadschap, investeerders en het gemeentebestuur wisten elkaar makkelijk te vinden als er problemen opgelost moesten worden, de lijnen waren kort. Mede dankzij die nauwe samenwerking behield de droogmakerij de kwaliteit die uiteindelijk heeft geleid tot de UNESCO status in 1999. Het concept van het landschap van de Droogmakerij De Beemster wordt gezien als functioneel en visionair. Het is bijzonder dat het 17e-eeuwse idee nog altijd op hoofdlijnen functioneert als gebruikslandschap. De inwoners, agrariërs en de partijen die De Beemster 400 jaar lang hebben bestuurd en beheerd kregen met het predicaat werelderfgoed erkenning voor hun zorgvuldige rentmeesterschap.

In de voorbereiding op de aanwijzing van De Beemster tot werelderfgoed werden de zogeheten 'outstanding universal values' als volgt omschreven:

- *Droogmakerij De Beemster is een meesterwerk van creatieve planning, waarin de idealen van de Oudheid en de Renaissance zijn toegepast in het ontwerp van een droogmakerijlandschap.*
- *Het innovatieve en visionaire landschap van Droogmakerij De Beemster heeft diepe en blijvende invloed gehad op droogmakingsprojecten in Europa en daarbuiten.*
- *De totstandkoming van Droogmakerij De Beemster markeert een grote stap vooruit in de relaties tussen mens en water in een belangrijke periode van sociale en economische ontwikkeling.*
- *Droogmakerij De Beemster is daarmee een door mensen geschapen creatief meesterstuk, waarbij de 17e-eeuwse idealen nog steeds goed waarneembaar zijn in het totale gebied.'*

(bron: Structuurvisie Beemstermaat 2012)

Ondertussen is er tussen Purmerend en Beemster altijd die vanzelfsprekende verbinding via de 'melkweg' en de handel in streekproducten geweest. De reizigers van de trekvaart stapten in Purmerend over op de koets naar hun bestemming in De Beemster. Zuidoostbeemster werd een 'voorstad' van Purmerend, voor gepensioneerde veehouders die in de buurt wilden blijven van de Purmerender markt. De verstedelijking van de tuinenhoek startte al tussen 1918 en 1940, door de bouw van nieuwe tuinders- en rentenierswoningen langs de Purmerenderweg en Zuiderweg. Nadat Purmerend in de jaren zestig van overheidswege als groeikern was aangewezen, verdichtte het wegennet ook in de Zuidoostbeemster en nam het aantal woningen toe. Maar de droogmakerij bleef voor het overige toch vooral in gebruik als agrarisch landschap.

De twee gemeenten hebben een complementaire geschiedenis. Handel, verstedelijking en woningbouw tegenover een open agrarisch landschap, tuinbouw en rationeel patroon van sloten en wegen. Dit is een unieke kwaliteit, en historisch cadeau aan de nieuwe gemeente. Hier ligt een enorme potentie, waarbij het resultaat meer kan zijn dan de som der delen.

>> De historische kaart van 1850 met de stad Purmerend en de omliggende polders geeft een beeld van de oorspronkelijke landschappelijke structuren. Opvallend is het contrast van de rationele verkavelingspatronen van de droogmakerijen met de waaivormige veenontginning (strokenverkeveling) rondom de stad Purmerend (bron: Topotijdreis, Kadaster).



Schermerbunder
Noord deijder meer

Groot Schermer

Schermerhorn

Westmijzen

Oostmijzen

Oudendijk

Beets

Scharidam

Etershem

De Beemster

Middelbeemster

Zuidbeemster

Oosthuizen

Warder

Kwadijk

Middelhe

PURMERENDE

Wormer

Wijde Wormer

Wijde Wormer

Wijde Wormer

Zuider gang

Purmerland

De Purmer

DE PURMER

ZAANDAM

Oostzaan

IJpendam

MONNICKENDAM

MONNICKEMEER

NOORD MEER

Watergang

Broek

3. AFSTEMMING IN HET GEBIEDSGERICHTE BELEID

3.1. GEBIEDSINDELING

Beide nota's maken onderscheid in verschillende gebiedstypen en regieniveaus. Voor de Nota omgevingskwaliteit Purmerend is het onderscheid in gebieden gebaseerd op de functionele en ruimtelijke samenhang en de beleving van een gebied. Op basis daarvan zijn de volgende gebieden gedefinieerd:

- Historische stad
- Oost-west as
- Woongebieden
- Bedrijventerreinen
- Groene krans
- Hoofdstructuren (ontsluiting, routes en spoor)

Voor deze gebiedstypen zijn beschrijvingen, kernkwaliteiten en ambities geformuleerd, die samen met de algemene richtlijnen in hoofdstuk 4 van Deel B bepalend zijn voor de beoordeling van plannen.

Het grondgebied van de voormalige gemeente Beemster bestaat grotendeels uit gebieden die een belangrijke rol spelen in het cultuurhistorisch zeer waardevolle werelderfgoed-karakter van de polder. De gebieden die primair bepalend zijn voor de cultuurhistorische waarde van De Beemster zijn:

- Dorpskern Middenbeemster
- Historische dorpslinten van Westbeemster, Noordbeemster en Zuidoostbeemster
- Buitenranden, op de grens van bebouwde kom en buitengebied
- Buitengebied, inclusief buurtschappen, ringdijk en de agrarische erven

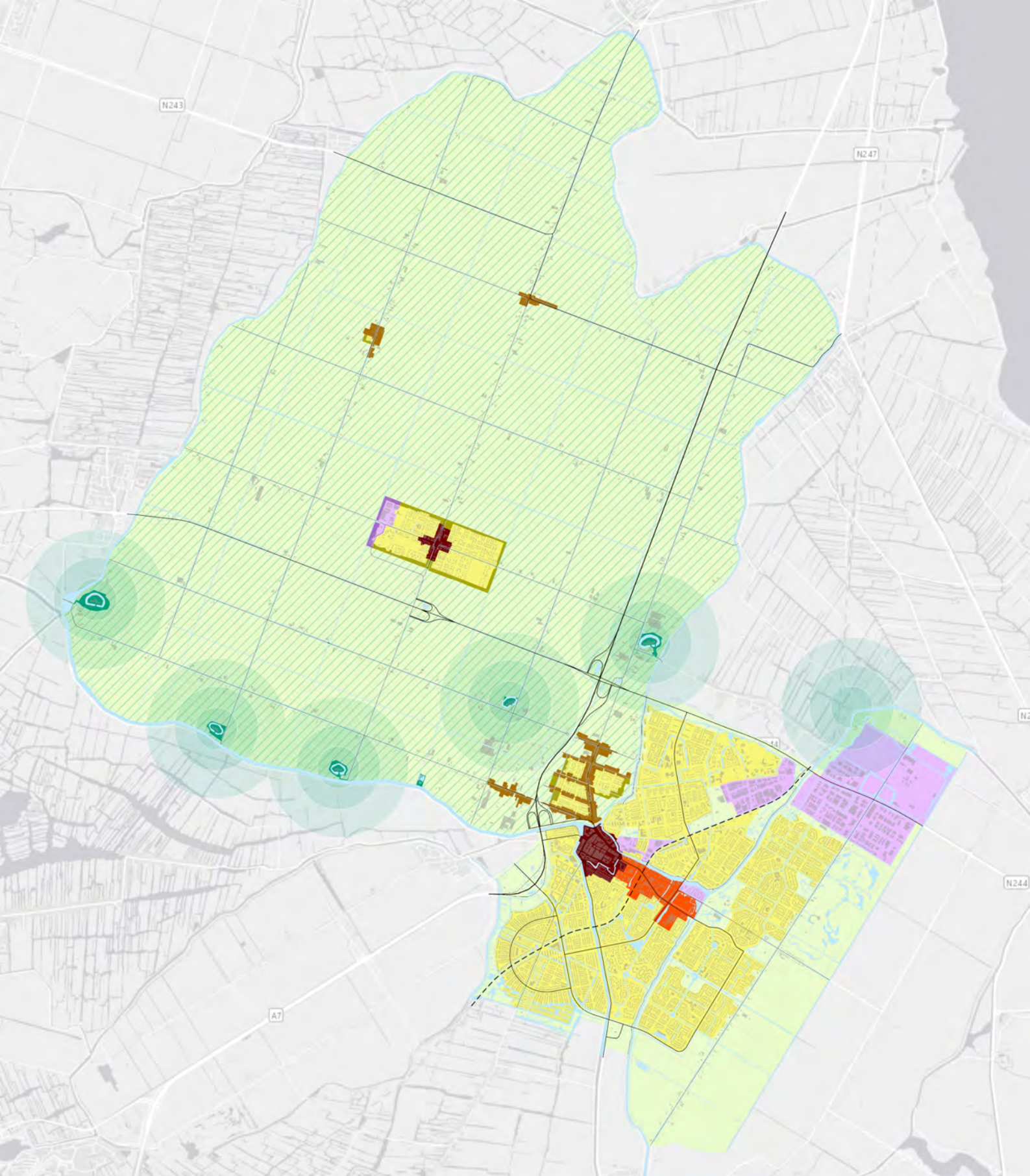
De binnengebieden, het weefsel van de woon- en werkgebieden achter de randen op de grens van bebouwde kom en buitengebied, zijn van secundair belang voor de cultuurhistorische waarde van De Beemster. Het gaat om:

- Het binnengebied van de dorpsuitbreidingen, de uitbreidingswijken die na 1945, met name in Middenbeemster en Zuidoostbeemster zijn gerealiseerd
- Het binnengebied van het bedrijventerrein in Middenbeemster.

3.2. REGIENIVEAUS

De verschillende regieniveaus in beide nota's geven richting aan de intensiteit aan kwaliteitszorg en benodigde regie/instrumenten. Oftewel: hoe hoog ligt de lat en hoe intensief is de rol van gemeente als regisseur van de omgevingskwaliteit? De regie hoeft niet overal hetzelfde te zijn.

Waar de uitzonderlijke kwaliteiten in het geding zijn, zal de gemeente zich bijzonder inspannen om die te behouden. Maar als het gaat om gebieden die van secundair belang zijn voor de uitzonderlijke kwaliteiten en identiteit, zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Omgevingskwaliteit heeft in die gebieden veel minder 'collectieve' betekenis, het is daar vooral aan de bewoners en ondernemers om hun leefomgeving vorm te geven zoals zij dat willen.



**Indeling vm. gemeente Purmerend
(Nota omgevingskwaliteit 2020)**

- Historische stad
- Nieuw Centrum
- Woongebieden
- Bedrijventerrein
- Groene krans

**Indeling vm. gemeente Beemster
(Omgevingsnota 2012)**

- Dorpskern Middenbeemster
- Historische dorpslinten
- Binnengebieden dorpsuitbreidingen
- Buitenranden dorpsuitbreidingen
- Binnengebied bedrijventerrein
- Buitenranden bedrijventerrein
- Buitengebied

Unesco werelderfgoed

- Stelling van Amsterdam
(forten en schietsvelden)
- Droogmakerij De Beemster
- Hoofdstructuur**
- Snelweg
- Provinciale weg
- Lokale wegen
- Spoor

In beide nota's zijn in totaal zeven verschillende regieniveaus van toepassing. Vanuit praktische overwegingen is bekeken welke niveaus beleidsneutraal samengevoegd kunnen worden tot een nieuw beoordelingsniveau. In de Nota omgevingskwaliteit van Purmerend wordt gesproken van vier regieniveaus:

- Optimaal: extra aandacht
- Gebalanceerd: normale aandacht
- Bescheiden: beperkte aandacht
- Vrij

In de Omgevingsnota Beemster zijn de volgende regieniveaus van toepassing:

- Beschermend
- Bijzonder
- Licht

Het verschil tussen beide nota's heeft vooral betrekking op het schaalniveau en de uitwerking van de beoordelingskaders. Voor De Beemster kijkt men steeds vanuit het geheel (de gehele Beemster) naar de details (een ingreep op een erf of in een kern). Voor Purmerend is het vertrekpunt om nieuwe ontwikkelingen zo vorm te geven dat ze aansluiten op de bestaande gebiedskarakteristieken en rekening wordt gehouden met de gestelde ambities.

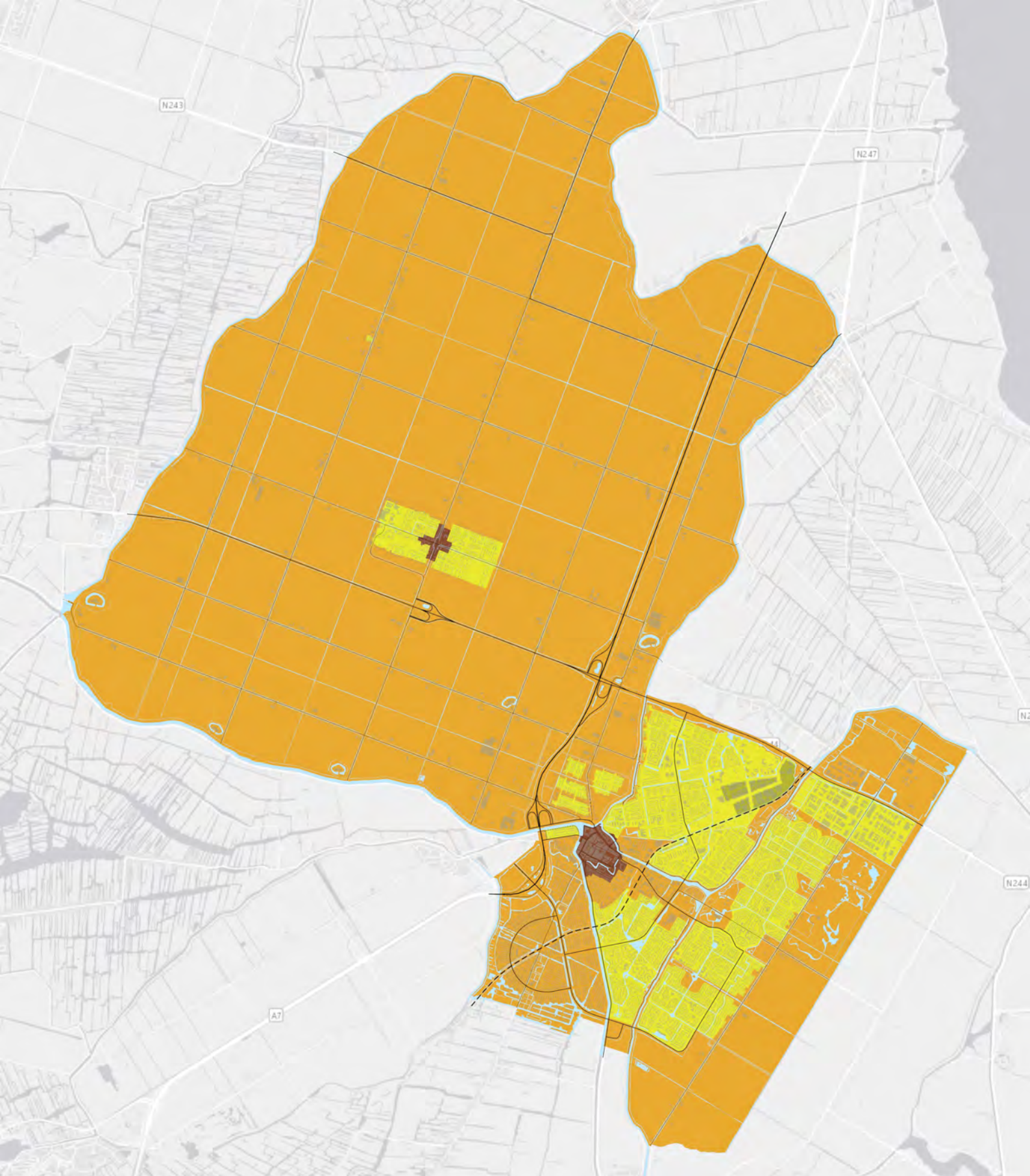
De overeenkomst is dat de regieniveaus een vergelijkbare beleidsintentie omvatten, die elkaar deels overlappen. Zo is de intentie van niveau 'Optimaal' vergelijkbaar met 'Beschermend'. Op basis van de beleidsintentie kunnen de verschillende niveaus gecombineerd worden. Daarbij is er voor gekozen om aan te sluiten op de benamingen van de niveaus uit de Nota omgevingskwaliteit Purmerend omdat deze nota het meest recent is vastgesteld.

Optimaal

In sommige gebieden of op bepaalde plekken is de identiteit zeer duidelijk herkenbaar en bepalend voor Purmerend. Hier is extra aandacht nodig gericht op behoud, herstel en versterking van de aanwezige of gewenste omgevingskwaliteit, identiteit en de cultuurhistorische waarde. Kwaliteitsregie door de gemeente richt zich op een positieve kwaliteitsontwikkeling van de omgeving, elke ingreep moet een positieve bijdrage leveren. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk mits ze de te beschermen waarden ondersteunen. Behoud en herstel van de te beschermen waarden kunnen worden afgedwongen, en bijzondere ambities kunnen worden gerealiseerd. Dit niveau is van toepassing op:

- Historische stad Purmerend
- Dorpskern Middenbeemster

Ook voor alle Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten zal er sprake zijn van een optimale kwaliteitszorg gericht op behoud en herstel van de monumentale karakteristieken.



Regieniveaus

- Optimaal
- Gebalanceerd
- Bescheiden
- Vrij

Hoofdstructuur

- Snelweg
- Provinciale weg
- Lokale wegen
- Spoor

Gebalanceerd

Voor gebieden en structuren waar de identiteit van de gemeente Purmerend duidelijk aanwezig is geldt een gebalanceerde zorg voor de omgevingskwaliteit. Het kwaliteitstoezicht is gericht op het beschermen, versterken of ontwikkelen van karakteristieken en ruimtelijke kwaliteit passend in de omgeving. Bij veranderingen en ontwikkelingen op bijzondere plekken die bepalend zijn voor de identiteit is de regie gericht op het accentueren van de bijzonderheid. Het gebalanceerd niveau is van toepassing op:

- Historische dorpslinten van Westbeemster, Noordbeemster en Zuidoostbeemster
- Oost-west as in de stad Purmerend
- Woonwijken Weidevenne en de Bloemenbuurt
- Bedrijventerrein Baansteer-Noord
- Buitenranden van de dorpsuitbreidingen en bedrijventerreinen in De Beemster
- Buitengebied

Daarnaast is dit niveau van toepassing langs de hoofdontsluitingen door de stad en in geval van alle niet beschermde cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren en gebieden. Voor deze cultuurhistorische waarden geldt een bijzondere aandacht voor de aanwezige historische karakteristieken.

Bescheiden

Waar de identiteit minder nadrukkelijk aanwezig is en waarvan de verschijningsvorm een algemener beeld oproept volstaat een bescheiden kwaliteitszorg. Hier is het beleid gericht op het behouden of herstellen van de basiskwaliteit door het respecteren van de bestaande karakteristieken. Het toezicht is beperkt tot waardering van de hoofdkenmerken. Het gaat om meerdere woonwijken en bedrijventerreinen.

Bij veranderingen of ontwikkelingen in de binnengebieden van de dorpsuitbreidingen en bedrijventerreinen in De Beemster is de regie gericht op het voorkomen van ingrepen die ernstig afbreuk zouden doen aan de omgevingskwaliteit. In deze binnengebieden is de vrijheid voor burgers en ondernemers dus groter.

Vrij

De gemeenteraad kan besluiten om voor bepaalde gebieden, langs structuren of in geval van specifieke objecten geen beoordeling door de gemeente te laten plaatsvinden. In deze gevallen zal de gemeente een vergunningaanvraag niet voorleggen aan de gemeentelijke adviescommissie of ambtelijk beoordelen. Met betrekking tot een omgevingsvergunning voor het bouwen vervalt 'redelijke eisen van welstand' als weigeringsgrond. Bij conflicten m.b.t. beeldkwaliteit zijn burgers aangewezen op het burendrecht.

Voor bedrijventerrein De Koog zal geen beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken plaatsvinden op de percelen die zijn gelegen in het binnengebied. Voor de 'randen' van De Koog (d.w.z. de gronden langs de Flevostraat, de Van IJsendijkstraat, de spoorlijn en de N244) geldt het bescheiden regieniveau waar wel beoordeling zal plaatsvinden.

4. OMGEVINGSWET, OMGEVINGSKWALITEIT EN KWALITEITSADVISING

4.1. OMGEVINGSWET

Beide nota's hebben de juridische status van welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet. Dit betekent dat de beoordeling of een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand, gebaseerd moet worden op de criteria uit deze nota's. Deze samengevoegde nota houdt deze status tot het inwerkingtreden van de Omgevingswet. Op dat moment krijgt hij automatisch de status van 'beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken' als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Onder de Omgevingswet moet de toepassing van beleidsregels gebaseerd zijn op de beoordelingsregels in het omgevingsplan. Tijdens de transitieperiode kan nog gebruik worden gemaakt van de bruidsschat, waarin bijvoorbeeld de excessenregeling voor bestaande bouwwerken en de weigeringsgrond voor nieuwe bouwwerken die niet voldoen aan de beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken, zijn opgenomen. Aan het eind van de transitieperiode vervalt de bruidsschat en moeten deze beoordelingsregels in het nieuwe omgevingsplan zijn opgenomen om ze te kunnen toepassen.

Overigens hoeven de beleidsregels niet beperkt te zijn tot het uiterlijk van bouwwerken. Bij de eerdergenoemde inhoudelijke vernieuwing van het kwaliteitsbeleid in relatie tot de omgevingsvisie, zal gewerkt worden aan integrale beleidsregels voor omgevingskwaliteit, waaronder het uiterlijk van bouwwerken.

4.2. OMGEVINGSKWALITEIT

Beide nota's zijn nu al 'omgevingsgericht'. Ze gaan verder dan een traditionele welstandsnota omdat ze ook criteria voor de openbare ruimte bevatten. De Omgevingsnota Beemster bevat 'criteria voor ruimtelijke kwaliteit: voor ingrepen aan monumenten, voor ingrepen in de openbare ruimte en voor het oprichten of veranderen van bouwwerken (de eigenlijke welstandscriteria)'. De Nota omgevingskwaliteit Purmerend 2020 doet hetzelfde, hij 'geeft aan welke ruimtelijke kwaliteit wordt voorgestaan bij bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte'.

De Omgevingsnota Beemster gebruikt 'ruimtelijke kwaliteit'; het woord omgevingskwaliteit was in 2012 natuurlijk nog niet ingeburgerd. Het begrip wordt breed opgevat, mede omdat de omgevingsnota onlosmakelijk verbonden is met de structuurvisie en het bestemmingsplan buitengebied, zodat het kwaliteitsbeleid op strategisch en op concreet niveau in samenhang is.

De Nota omgevingskwaliteit Purmerend 2020 gebruikt wel het begrip 'omgevingskwaliteit'. De nota verwijst naar de maatschappelijke doelstellingen van de Omgevingswet: het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Omgevingskwaliteit omvat onder meer het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

De nota stelt dat omgevingskwaliteit niet alleen een zorg is van de gemeente maar ook van de samenleving: gemeente, bewoners en ondernemers samen. Als burgers en ondernemers initiatieven ontwikkelen om de omgevingskwaliteit te versterken, neemt de gemeente een positieve grondhouding aan.

De nota's kunnen goed gecombineerd worden door aan te sluiten op de omschrijvingen uit de Nota omgevingskwaliteit Purmerend. Daarmee krijgt het begrip ruimtelijke kwaliteit uit de Omgevingsnota Beemster een actuele, uitnodigende invulling.

4.3. KWALITEITSADVISING

De criteria in de samengevoegde nota kunnen niet gebruikt worden als afvinklijstje. Ze zijn uitnodigend bedoeld, passend bij de 'ja, mits' houding van de gemeente. Daarbij geldt: hoe vroeger in plan- en ontwerpprocessen overleg met alle betrokkenen plaatsvindt over de essentie van een opgave, hoe beter. Een goed plan is immers niet alleen te vatten in regels maar zal tot stand komen door dialoog.

Die dialoog is ook de kern van de kwaliteitsadvising. Het college van burgemeester en wethouders kan (en moet, in sommige gevallen) advies vragen aan de gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit. De voormalige gemeenten Beemster en Purmerend werken al jaren met dezelfde adviescommissie. Deze werkwijze wordt gecontinueerd en doorontwikkeld naar letter en geest van de Omgevingswet. In navolging van de Tweede Kamer streeft de gemeente naar 'een gemeentelijke adviescommissie met een brede adviestaak, die zoveel mogelijk aan de voorkant van ruimtelijke processen adviseert, en initiatiefnemers uitdaagt en inspireert'.¹

Daartoe zullen de regieniveaus en de processen van kwaliteitsadvising de komende jaren worden uitgewerkt in relatie tot de nieuwe serviceformules voor initiatieven en vergunningaanvragen. Er moet steeds sprake zijn van efficiënte en consistente kwaliteitsadvising, ook als er verschillende adviseurs zijn.

Voor de Beemster is de kwaliteitsadvising op het schaalniveau van de droogmakerij als geheel een punt van aandacht, nu het Kwaliteitsteam Des Beemsters niet meer in functie is. Het borgen van de uitzonderlijke waarden van het werelderfgoed lukt niet met kwaliteitsadvising over concrete initiatieven alleen. Ook advies over het ontwikkelen van kwaliteitsbeleid en strategische ruimtelijke keuzes is van groot belang.

¹ Motie Veldman en Albert De Vries, Tweede Kamer, vergaderjaar 2014–2015, 33 962, nr. 120

>> Het streven naar een goede omgevingskwaliteit nodigt uit tot een integrale discussie en benadering van de kwaliteit van onze fysieke leefomgeving. Omgevingskwaliteit omvat onder meer het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.



DEEL B

NOTA OMGEVINGSKWALITEIT

PURMEREND

Op 30 januari 2020 heeft de gemeenteraad van voormalige gemeente Purmerend de 'Nota omgevingskwaliteit Purmerend 2020' vastgesteld. Op 14 februari 2020 is de nota in werking getreden. In dit deel B is de vastgestelde nota beleidsneutraal overgenomen.

Voorwoord

1. Introductie	21
1.1. Inleiding	21
1.2. Relatie met andere beleidsterreinen	23
1.3. Mogelijkheden om af te wijken	26
1.4. Handhaving	26
2. Identiteitsdragers	27
2.1. Dragers.....	27
2.2. Iconische plekken.....	32
3. Gebiedsgerichte kernkwaliteiten	35
3.1. Gebiedsindeling en regieniveaus	35
3.2. Historische stad.....	40
3.3. Oost-west as	43
3.4. Woongebieden.....	45
3.5. Bedrijventerreinen	48
3.6. Groene krans.....	50
3.7. Hoofdstructuren.....	53
4. Algemene richtlijnen	55
4.1. Bebouwing	55
4.2. Monumenten	57
4.3. Openbare ruimte	61
4.4. Excessen	64
5. Specifieke richtlijnen	65
5.1. Kleine bouwwerken	65
5.2. Bijzondere gebouwen en functies.....	77
6. Richtlijnen grotere ontwikkelingen	88

VOORWOORD

Met de wetenschap dat de Omgevingswet aanstaande is en het feit dat de welstandsnota aan actualisatie toe was, heeft de Raad van Purmerend besloten tot herziening van haar welstandsbeleid. In de geest van de aanstaande Omgevingswet is een participatietraject met de stad gestart, waarvan een discussienota voor de Raad het resultaat was. Op basis van de gevoerde gesprekken met de stad en de Raad, heeft de Raad besloten tot uitvoering van koersmodel E. De nu voorliggende 'Nota omgevingskwaliteit 2019' is het resultaat hiervan.

Deze nota zal onderdeel worden van het omgevingsplan en is als vervanging van de welstandsnota aangeboden aan de Raad ter vaststelling. Deze nota kent minder vastomlijnde eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en omgeving, er wordt meer in algemene beschrijvingen aangegeven welke ambitie de gemeente heeft op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent tevens dat vooraf met initiatiefnemers het gesprek zal worden aangegaan over te verwachten plankwaliteit. We gaan daarmee naar een meer tot kwaliteit uitnodigende, meedenkende, wijze van werken vooraf in plaats van het achteraf controleren of een plan voldoet aan de gestelde eisen.

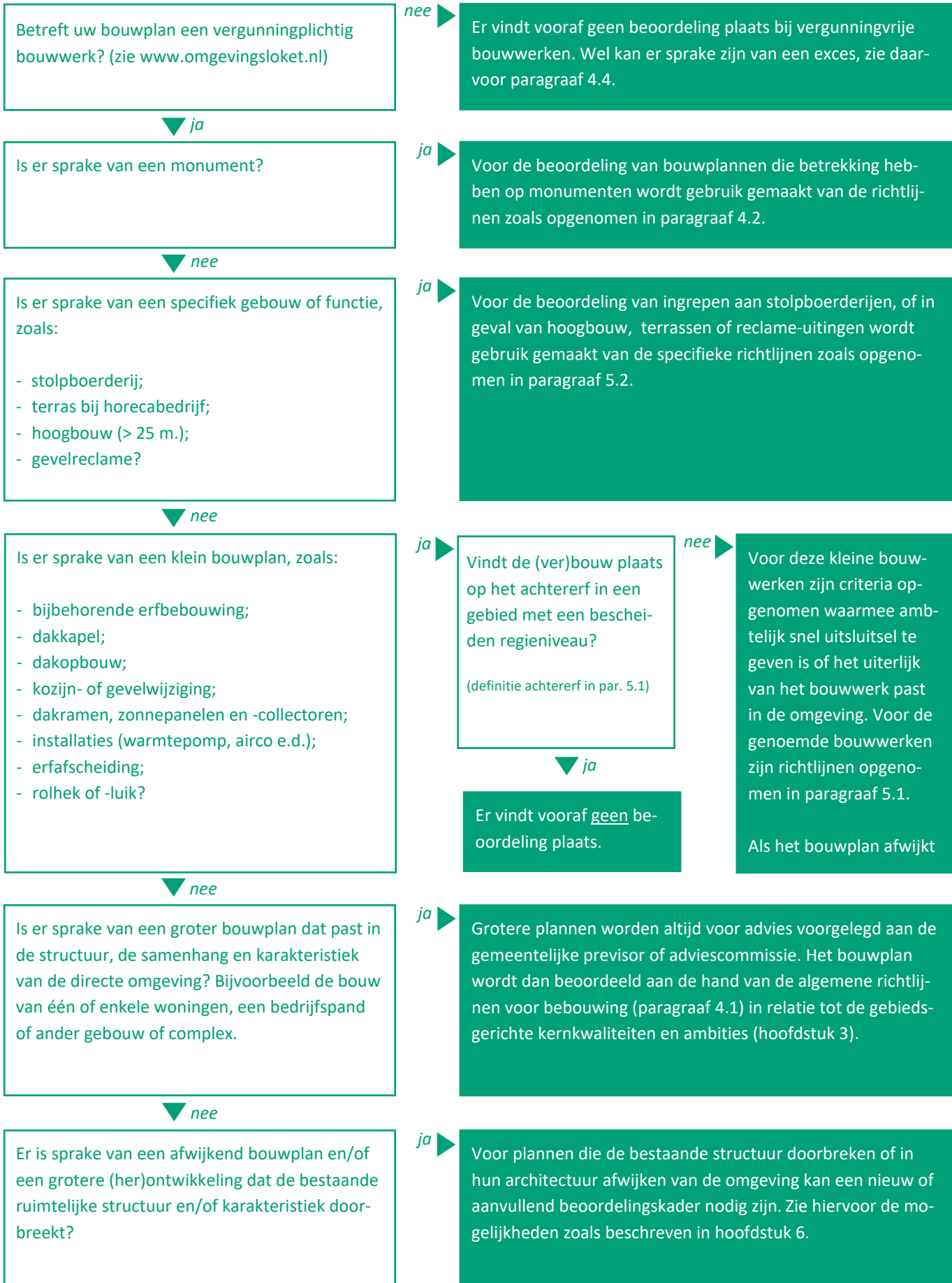
Door het voeren van kwaliteitsgesprekken in de beginfase van projecten, heeft de gemeente reeds ingezet op een nieuwe wijze van werken met ruimtelijke kwaliteit. Met de invoering van deze nieuwe nota zal verder gewerkt worden aan de inhoudelijke aanscherping van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid, alsook van de wijze van advisering op ruimtelijke kwaliteit.

Thijs Kroese

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling.

Eveline Tijmstra

Wethouder Stadsontwikkeling binnenstad + Verkeer.



1. INTRODUCTIE

Iedereen wil prettig wonen, winkelen, werken of wandelen. We moeten onze leefomgeving optimaal kunnen gebruiken en het geheel moet duurzaam en veilig zijn. Daarnaast willen we er ook van kunnen genieten. Het oog wil ook wat. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de economische waarde van de gebouwen en versterkt het vestigings- en woonklimaat.

Met deze nota zijn wij ervan overtuigd dat de kwaliteit van de omgeving goed kan worden besproken en beoordeeld. Met de in werking treden van deze nota vervalt de Welstandsnota 2011.

1.1. INLEIDING

In 2016 heeft een evaluatie van de destijds vigerende welstandsnota plaatsgevonden. Het doel van deze evaluatie was om de discussie te voeren over de koers ten aanzien van het toezicht op de ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft geleid tot de discussienota 'Zicht op Purmerend' met meerdere modellen die besproken zijn met belanghebbenden en de gemeenteraad. Daaruit is een koersvoorstel gekomen die als basis dient voor deze nota. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Een transparant, samenhangend en integraal beleid waarin de identiteit van de stad naar voren komt.
- Sturen waar het moet en loslaten waar het kan.
- Behoud en herstel van de Purmerendse identiteit en tegelijkertijd ruimte voor vernieuwing en experimenten waarbij de Purmerendse karakteristiek als kapstok geldt.

Goede omgevingskwaliteit

Op het moment van vaststelling van deze nota is de Omgevingswet in voorbereiding. De Omgevingswet zal waarschijnlijk in 2021 in werking treden. Deze wet zal regels omvatten over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving en vervangt alle wetten op het gebied van ruimtelijke ordening, bouwen, wonen, monumenten, infrastructuur, water, milieu en natuurbeheer. Het bestemmingsplan wordt vervangen door één omgevingsplan en gaat meer bevatten dan alleen regels over een goede ruimtelijke ordening, maar ook regels over de kwaliteit van uw omgeving.

Het begrip omgevingskwaliteit volgt uit de maatschappelijke doelstellingen van de Omgevingswet (art 2.1 Ow). Naast een veilige en gezonde fysieke leefomgeving is ook 'het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit' toegevoegd als centrale doelstelling. Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als; 'het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.'

Met het opstellen van deze nota is rekening gehouden met de bedoelingen van de Omgevingswet. De nota vormt een basis voor het omgevingsplan en vormt een integraal beleid voor omgevingskwaliteit. Deze nota geeft aan welke ruimtelijke kwaliteit wordt voorgestaan bij bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte.

Uiterlijk bouwwerken (voorheen welstand)

Wie in Nederland iets wil (ver)bouwen heeft in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. Bij een aanvraag voor een vergunning wordt onder andere bekeken of de plannen voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, en moet zijn gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde criteria. Voorliggende nota bevat de richtlijnen voor beoordeling van het uiterlijk van omgevingsvergunningplichtige bouwwerken die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegelaten of waarvan de gemeente wil meewerken aan een afwijking (art.2.12 Wabo) van het bestemmingsplan.

Tegelijkertijd met de Omgevingswet wordt een Invoeringswet vastgesteld die de overgang regelt van de huidige wet- en regelgeving naar het nieuwe stelsel. Bij het inwerkingtreden zullen in ieder geval alle bestemmingsplannen overgaan in één omgevingsplan. Van rechtswege wordt een aantal regels toegevoegd aan het omgevingsplan. Eén daarvan is 'het is verboden te bouwen zonder vergunning' en daarbij hoort een beoordelingsgrondslag met o.a. 'redelijke eisen van welstand' zoals opgenomen in de huidige Woningwet. Dat betekent dat het welstandsbeleid zoals bedoeld in artikel 12 van de Woningwet waarschijnlijk van toepassing blijft totdat het door de gemeente geregeld wordt in het omgevingsplan.

Advisering

Het college van burgemeester en wethouders neemt het besluit om een omgevingsvergunning al dan niet te verlenen. Voordat burgemeester en wethouders een besluit nemen kunnen zij advies vragen aan de gemeentelijke adviescommissie ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Het college mag zelf bepalen of advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke adviescommissie of dat beoordeling door ambtenaren wordt uitgevoerd. De werkwijze, samenstelling en taakomschrijving van de adviescommissie is opgenomen in het 'Reglement van Orde Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Purmerend', dat door de gemeenteraad apart is vastgesteld.



Nieuwbouw aan Molenplantsoen (bron: Collectie Mooi in Noord-Holland)

Dialogo en inspiratie

Op basis van ervaringen is gebleken dat het bieden van ruimte en het aangaan van de dialoog tot betere resultaten leidt. Deze nota verwoordt niet hoe iets letterlijk moet worden ontworpen, maar waarop bij de beoordeling gelet wordt. Grondslag is een uitnodigend beleid, niet meer 'nee, tenzij', maar 'ja, mits'. In een verkennend overleg kan een gesprek ontstaan tussen de aanvrager en de gemeente over de essentie van een opgave. Het vooroverleg kan daarbij een prominenter plek krijgen. De gemeentelijke previsor en/of adviescommissie kan vanaf idee tot definitief ontwerp meedenken en in gesprek blijven met de initiatiefnemer over de gewenste kwaliteit.

De taak van de gemeentelijke previsor en/of adviescommissie is dan niet om alleen toetsend maar ook om inspirerend te zijn. Dat betekent ook dat de gemeentelijke previsor en/of adviescommissie geïnspireerd kan worden met goede verrassende ideeën en ontwerpen. Een goed plan is immers niet altijd te vatten in regels maar zal eerder tot stand komen door dialoog.

Wie zorgt voor omgevingskwaliteit

Omgevingskwaliteit is niet alleen een zorg van de gemeente, maar ook van de samenleving. Dus gemeente, bewoners en ondernemers samen. Veel mensen zijn bereid mee te werken aan het in stand houden of bevorderen van hun eigen omgevingskwaliteit. Daarom willen we ook graag samen met de Purmerendse burgers en ondernemers werken aan onze ambities. De gemeente faciliteert en stuurt bij waar dat nodig is. De aanstaande Omgevingswet zorgt ervoor dat er nog meer ruimte gegeven kan worden aan initiatieven van buiten. Als burgers en ondernemers initiatieven ontwikkelen om de omgevingskwaliteit van Purmerend te versterken, nemen wij hier een positieve grondhouding in aan.

1.2. RELATIE MET ANDERE BELEIDSTERREINEN

Voor een effectief kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten.

Structuurvisie

In een gebiedsdekkende structuurvisie geeft de gemeente een integrale visie met in hoofdlijnen de nieuwe ontwikkelingen van Purmerend. Daarnaast bevat het de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid. De gemeente heeft op 6 maart 2006 de structuurvisie Purmerend 2005-2020 vastgesteld. In 2013 heeft een actualisatie van de strategische plankaart plaatsgevonden. Ambitie was om van Purmerend een 'complete stad' te maken waarbij het accent van groeistad verlegd is naar kwaliteit.

De gemeente heeft de ambities en agenda richting 2040 inmiddels geactualiseerd in 'Agenda Purmerend 2040'. Ambitie is om uit te groeien tot 'compacte woonstad'. Mede door de opgave van toevoeging van circa 10.000 woningen ontstaan er nieuwe vraagstukken ten aanzien van het voorzieningenniveau, de diversiteit in woonmilieus en -aanbod, verdichting, mobiliteit, duurzaamheid, maar ook over de gewenste kwaliteit. Mogelijke ontwikkelingen worden weergegeven op de 'Kansenkaart Purmerend 2040'.



Waterlandbrug over Purmervaart met daarachter het Leeghwaterpark in de lager gelegen polder De Purmer.

Hoogbouwvisie

De hoogbouwvisie maakt inzichtelijk waar kansen liggen voor hoogbouw in Purmerend. Enerzijds als ruimtelijke toevoeging voor de stad en anderzijds vanuit de behoefte. De visie geeft op basis van uitgebreide analyses inzicht in de behoefte, de mogelijke hoogte en de voorkeursgebieden voor hoogbouw.

De verschijningsvormen voor hoogbouw zijn situatie-afhankelijk. Als hoogbouw een mogelijkheid is en voor de betreffende plek een oplossing biedt is een goede inpassing noodzakelijk. De beoordeling van hoogbouw zal dan ook zorgvuldig plaatsvinden. Bij een hoogte vanaf 25 m (8 lagen) is een hoogbouweffectenrapportage verplicht. Deze rapportage helpt al in een vroeg stadium bij de beslissing of een hoogbouwinitiatief op die plek, met die hoogte en in die vorm wel of niet wenselijk is.

Erfgoed

Het cultureel erfgoed is van groot belang voor onze gemeente, zowel in historische, ruimtelijke als economische zin. De gemeente wil het erfgoed beter behoeden en zichtbaar maken. Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad het 'Erfgoedbeleid Purmerend 2017' vastgesteld. Hierin beschrijft de raad haar visie en ambitie op het terrein van erfgoed en hoe ze haar ambitie waar wil maken. Ook is een cultuurhistorische waardenkaart gerealiseerd. Zie voor meer informatie www.erfgoedpurmerend.nl. In Purmerend staan 30 Rijksmonumenten en 127 gemeentelijke monumenten. Een bouwplan dat betrekking heeft op, bij of aan een monument zal voor advies aan de gemeentelijke adviescommissie worden voorgelegd. De commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over vergunningaanvragen voor monumenten. Voor beoordeling van bouwplannen wordt verwezen naar de algemene richtlijnen zoals opgenomen in paragraaf 4.2. 'Monumenten'.

Openbare ruimte

De openbare ruimte heeft een grote invloed op de beleving en uitstraling van Purmerend. Naast de verschijningsvorm van bebouwing wordt het straatbeeld bepaald door de inrichting van de ruimte en toepassing van groenvoorzieningen. Ten aanzien van de verschijningsvorm biedt deze nota de belangrijkste richtlijnen voor de openbare ruimte.

De nota 'Groenkoers, visie en beleid op hoofdlijnen voor het groen van Purmerend' (2014) schetst het belang van het groen voor de stad als integraal onderdeel van de openbare buitenruimte. Het gaat dan vooral om de technische kwaliteit, het onderhoudsniveau en de beeldkwaliteit. In het Handboek Inrichten Openbare Ruimte (HIOR, 2009), zijn de algemene inrichtingseisen opgenomen voor de openbare ruimte. De eisen hebben betrekking op zowel het proces als op bijvoorbeeld het ontwerp, de materiaalkeuze en het eindresultaat.

Beeldkwaliteitplannen e.d.

Deze nota is geen statisch document, maar kan aangevuld worden vanwege nieuwe ontwikkelingen of inzichten. De gemeente kan bij grotere ontwikkelingen een beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar laten opstellen. De procedure en inhoudseisen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 6 'Richtlijnen grotere ontwikkelingen'. Vastgestelde beeldkwaliteitplannen of vergelijkbare beleidsdocumenten maken onderdeel uit van deze nota. Deze kunnen aanvullend op de richtlijnen in deze nota door de gemeentelijke adviescommissie gebruikt worden als beoordelingskader.

Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door de richtlijnen in deze nota worden tegengehouden. Dus als een bestemmingsplan een bepaalde plaatsing of omvang van een bouwwerk toestaat dan is de beoordeling op basis van deze nota volgend.

De uiterlijke vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt met deze nota geregeld. Richtlijnen kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan openlaten invullen ten behoeve van de omgevingskwaliteit. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief advies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval deze nota of vastgestelde uitwerkingen zoals beeldkwaliteitplannen daartoe de argumentatie leveren.

1.3. MOGELIJKHEDEN OM AF TE WIJKEN

Het college van burgemeester en wethouders neemt het besluit om een omgevingsvergunning al dan niet te verlenen. Voordat burgemeester en wethouders besluiten kunnen zij advies vragen aan de gemeentelijke previsor en/of de gemeentelijke adviescommissie. Het college volgt in principe het advies van de previsor en/of de adviescommissie.

Afwijken van het advies

Het college kan afwijken van het advies op inhoudelijke gronden of om andere redenen, bijvoorbeeld van economisch of maatschappelijk belang. Indien het college afwijkt van het advies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. Het college is uiterst terughoudend met het gebruik van deze mogelijkheid.

Afwijken van de richtlijnen

Het kan voorkomen dat de richtlijnen ontoereikend zijn. Daarom kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de adviescommissie, afwijken van de richtlijnen. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Ook wanneer een bouwwerk past binnen de richtlijnen, maar de kwaliteit zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan afgeweken worden van deze richtlijnen. De adviescommissie kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de richtlijnen.

1.4. HANDHAVING

De gemeente geeft met deze nota regels voor de zorg ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. In ieder geval ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken kan de gemeente handhavend optreden. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, kan de gemeente de eigenaar aanschrijven. De eigenaar krijgt in eerste instantie de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd vanwege een negatief advies van de gemeentelijke adviescommissie, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. De gemeente zal handhaven conform de Nota Vergunningverlening Toezicht en Handhaving 2016-2019 en jaarlijks op te stellen Uitvoeringsprogramma VTH.

Ook in geval van een vergunningvrij bouwwerk kan de gemeente handhavend optreden. Volgens artikel 12, lid 1 van de Woningwet (Ww) mag een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de richtlijnen zoals opgenomen in deze nota. Als er sprake is van in ernstige mate strijd met redelijke eisen van welstand is er sprake van een excès. Zie hiervoor paragraaf 4.4. [‘Excessen’](#).

2. IDENTITEITSDRAGERS

De identiteit van Purmerend wordt ‘gedragen’ door meerdere ruimtelijke structuren en iconen, zoals het centrum, Melkwegbrug, Tramplein etc. Het is belangrijk om juist deze identiteitsdragers te erkennen, te behouden en waar nodig te versterken. Bij elke ruimtelijke ingreep bieden de dragers en iconen een basis voor fundamentele keuzes in behoud, transformatie of herstel. Hiermee kan voor de langere termijn de identiteit van Purmerend geborgd worden.

De hoofdkoers waar Purmerend de komende jaren op wil varen is die van binding en betrokkenheid. Purmerend als binder in de regio Waterland, knooppunt op de grens van het Randstedelijke en landelijke/agrarische Noord-Holland. Maar ook een plaats met geschiedenis en allure waar het karakteristieke van Noord-Holland te vinden is. Met de ambitie om uit te groeien tot een ‘compacte woonstad’ (uit: startnotitie Agenda Purmerend 2040) zal een flink deel van de verstedelijkingsopgave moeten plaatsvinden in het bestaande stedelijk gebied. Dat betekent ook dat op een bepaalde manier rekening moet worden gehouden met de bestaande karakteristieken.

“Purmerend heeft een oud centrum en eeuwenlang stadsrechten. Vanaf de jaren vijftig en na de aanwijzing als groeikern (1972) is de stad uitgegroeid tot middelgrote stad met circa 80.000 inwoners en een relatief compleet voorzieningenaanbod. Door de grote groei heeft Purmerend kenmerken van een jonge stad, maar Purmerend onderscheidt zich van de vele andere groeikernen door de geschiedenis en het oude centrum.” (uit: startnotitie Agenda Purmerend 2040)

2.1. DRAGERS

De identiteit van Purmerend hangt sterk samen met de ontstaansgeschiedenis van de stad. Bestaande elementen in Purmerend als identiteitsdragers kunnen een belangrijke rol spelen in het beeldmerk van Purmerend. Het gaat hier niet om de fysieke structuurdragers maar om identiteit bepalende ruimtelijke elementen die de Purmerendse eigenheid ondersteunen.

Historische handelsstad

Purmerend is ontstaan langs de Weere waar vissers zich gevestigd hebben in de 12e en 13e eeuw. De kern van Purmerend is ontstaan op de kruising van de dijk nabij het Beemstermeer en de weg van Amsterdam naar Hoorn, midden tussen de meren Purmer, Wormer en Beemster. Een gunstige ligging voor een markt, de functie die Purmerend sinds de 15e eeuw voor de regio vervult. De droogmakerij van de omliggende meren zorgde voor vruchtbare polders en zorgde ervoor dat Purmerend een belangrijk centrum voor de handel in agrarische producten werd. De bereikbaarheid van de stad vergrootte de eeuwen daarna, waardoor de stad geleidelijk groeide.

De oude stad is in het Purmerend van nu deels bewaard gebleven. Het historisch centrum bevindt zich nog binnen een bolwerk en heeft nog veel historische panden en markten waar de historie van de marktstad nog zichtbaar is. Zo zijn er de Kaasmarkt, de Koemarkt en verschillende panden met gevels die aan deze periode herinneren. De historische panden in het centrum hebben een sterke regionale binding en zijn herkenbaar Noord-Hollands. Op de Koemarkt is de geschiedenis nog goed te zien, hier zijn veel historische panden bewaard gebleven. Wisselende klok- en trapgevels bepalen het gevelbeeld aan het plein. Ook is bij de renovatie van het plein de betekenis als veemarkt zichtbaar gehouden. De Kaasmarkt wordt gedomineerd door de St. Nicolaaskerk, de voormalige kaaswaag (Kaasmarkt 16) en het oude stadhuis.

Maar ook de vorm van de plein is bijzonder en wordt benadrukt door de hoekgebouwen met tweezijdige gevels. Deze twee pleinen worden verbonden door de doorgaande historische route vanuit de Beemster naar de Purmer. Ook de route vanaf Amsterdam naar het centrum van Purmerend, nu de Melkweg en Gouw, is nog aanwezig.

Het historisch centrum is de belangrijkste drager van de historische identiteit van Purmerend. Vooral nog herkenbaar aan het oorspronkelijke stratenpatroon. De ambitie ten aanzien van de verschijningsvorm is het behouden en ontwikkelen van het historische karakter en waar mogelijk herstellen van de historische samenhang en uitstraling. Dat betekent niet dat er geen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. En ook niet dat nieuwbouw altijd een letterlijke vertaling moet zijn van de historische architectuur ('historiserend'). Uitgangspunt is dat er aantoonbaar sprake is van respect en zorgvuldigheid van de historische context. Dat kan bijvoorbeeld ook middels het bevestigen van het historische verhaal van een plek.

Historische binnenstad



Julianaplein/Herengracht



Koemarkt

Verbindend water en groen

Purmerend is een compacte stad met veel stedelijkheid in de zin van woningbouw, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur. Desondanks is er sprake van een sterk groen weefsel, veelal structuurdragend maar ook beeldondersteunend op wijk- en stadsniveau. De aanwezigheid van het water is een gevolg van de drooglegging van de omliggende meren. Het water staat in directe verbinding met het omliggende landschap. De vele bruggen die door de gemeente verspreid liggen zijn een herkenbaar resultaat van het water en daarom ook van belang voor de identiteit van Purmerend. De belangrijke groen-blaauwe structuren op stadsniveau bestaan uit de ringvaarten, het Noordhollandsch kanaal, het Leeghwaterpark en het Purmerbos aan de Westerweg. De Where stroomde vroeger vanaf het Beemstermeer naar de Zuiderzee en diende eeuwenlang als levensader van de stad. In 1961 is de Where deels gedempt om ruimte te bieden voor parkeren en verkeer in het centrum. De Gedempte Where is nu één van de belangrijkste wegen in de stad.

Naast de Where zijn er verschillende kanalen die de verbinding over het water naar Amsterdam, Alkmaar, Edam en Beemster vormen. De grote waterwegen worden op verschillende plaatsen begeleid met bomen, groene dijken en oevers. Langs de Wheredijk en de Oostdijk liggen meerdere woonboten die vaak een deel van de oevers privatiseren. Het geeft een eigen karakter, maar op sommige plekken is de Where daardoor niet meer zichtbaar. Ook op het kleinere schaalniveau van de woonwijken is opvallend veel water en groen aanwezig, waarbij veel zorg is besteed aan de inrichting van straatprofielen en herkenbare landschappelijke waterlopen. Het water op wijkniveau is vaak onderdeel van de woonwijk, waarbij een veelvoud aan kleine - veelal het oorspronkelijke droogmakerijlandschap volgend - waterlopen door de wijk lopen. Veel woningen grenzen met de achter- of voortuin aan het water en bewoners maken hier dankbaar gebruik van.

Purmerend heeft meer dan 350 bruggen, waarvan ruim 200 houten voetgangers- en fietsbruggen. Dit is meer dan in andere steden en heeft vooral te maken met de ligging en waterrijke omgeving. Dit maakt Purmerend uniek als een stad van de vele bruggen. De bruggen kennen verschillende vormen en omvang.

Westerdraay



Heemraadsingel (Purmer-Noord)

Illustreernde woonwijken

Purmerend is een typische groeistad dat wordt geïllustreerd door de grotere woonwijken. Vanaf de jaren vijftig werd er gesproken over uitbreiding van de stad Purmerend en in het 'Structuurplan 1972' werd besloten Purmerend te laten groeien tot 100.000 inwoners in het jaar 2000 (in 2017 circa 80.000). De stad is in relatief korte tijd sterk gegroeid, maar minder snel en groot dan vooraf was voorspeld. Desondanks heeft de groei gevolgen gehad voor de inrichting van de stad. De eerste uitbreidingen hebben zich naar het oosten van Purmerend gericht. Hierdoor ligt het centrum niet centraal maar aan de rand van Purmerend, dicht bij het ommeland van de Beemsterpolder. De groeigeschiedenis van Purmerend heeft als resultaat dat de uitbreidingswijken gerealiseerd zijn in verschillende tijdperken. Dit is goed te zien aan de verschillende karakters en wijkstructuren, zoals de functionele 'stempelstructuur' van Overwhere uit de jaren '60 en de besloten 'bloemkoolstructuur' van de Gors uit de jaren '70.

De wijken hebben ieder een eigen karakter en werken vaak als losstaande stadsdelen met eigen voorzieningen. Hoewel de wijken op zichzelf niet typisch 'Purmerends' zijn, is het juist de zichtbare ambitie en opbouw van de stad met meerdere tijdsbeelden die kenmerkend zijn. De verschillende architectuurstijlen zijn vaak kenmerkend uit een bepaalde periode en bepalen daarvoor het straatbeeld in de woonwijken. Zo is Weidevenne te typeren door een exponent van thematische architectonische diversiteit van begin deze 21ste eeuw. Als je naar de andere oudere wijken kijkt zie je ook voor die tijd experimentele en herkenbare architectuur. De drive-in woningen uit de jaren '80 aan het Kennemerland en Ommeland of de ecologische en duurzame woonbuurt De Goede-meent uit de jaren '90 van de vorige eeuw.



Woningbouw langs kanaal (Weidevenne)



Bali



Hugo de Grootstraat

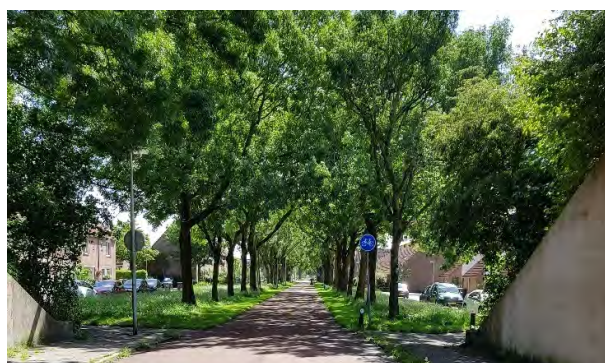
Verborgten landschap

Hoewel het grondgebied van Purmerend voor het grootste deel bebouwd is, is het oorspronkelijke landschap op veel plaatsen nog te herkennen. Deze verbinding met het landschap is belangrijk voor de relatie met de omgeving en de identiteit van Purmerend als stad in het landschap van droogmakerijen. De invloed van de droogmakerijen is bij de Purmerringvaart en de Beemsteringvaart nog steeds erg duidelijk, deze vaarten verdelen het land in het droog gemaakte gedeelte, dat een stuk lager ligt, en het oorspronkelijke hoger gelegen land. In het Purmerbos is de historische verkaveling van de polder zichtbaar aan de smalle stroken land die van elkaar gescheiden zijn door sloten om het hoge grondwater af te voeren. Dit netwerk van sloten wordt deels doorgezet in de woonwijken. De Westerweg ligt centraal in de polder, maar vormt nu een grens tussen het bebouwde en onbebouwde gebied van Purmerend. De oude polderweg ligt tussen twee sloten met meerdere (oude) (stolp)boerderijen en grotere woonvilla's. Iedere woning heeft een eigen bruggetje als entree.

De vaarten liggen hoger en vormen met de polderdijkjes dus ook een fysieke landschappelijke barrière. De dijklichamen (Oudelandsdijkje, Purmerdijk, Wheredijk, Westerdraay en Kanaaldijk) zijn vaak toegankelijk en sporadisch voorzien van bebouwing. De groene inrichting en loop langs de vaarten maken deze dijken karakteristiek voor Purmerend. Andere oude routes die bewaard zijn gebleven zijn de kaarsrechte Purmerenderweg die haaks op de Westerweg ligt en de oude route (nu Melkweg) van Purmerend naar Amsterdam. Deze route loopt nog door tot op de Kaasmarkt in het centrum en is nu deels fietsroute geworden. De iconische Melkwegbrug zorgt er voor dat het oude centrum met de nieuwe woonwijk Weidevenne wordt verbonden.



Purmerringvaart



Purmerenderweg



Stolp aan Westerweg



Westerweg

2.2. ICONISCHE PLEKKEN

Purmerend kent meerdere iconen variërend van de monumentale Koemarkt tot de hoogbouw van Heel Europa. Er zijn vijf plekken te onderscheiden waar de identiteit van Purmerend het meest herkenbaar is aan één of meerdere iconen en hun directe omgeving.

Groeistad: Amsterdamsche poort / Melkwegbrug (1)

Deze poort vormt nog steeds een belangrijke historische entree naar de stad, maar biedt daarnaast ook een blik op de vernieuwing van Purmerend. Het Tramplein heeft een metamorfose ondergaan met het architectonisch waardevolle busstation en de iconische Melkwegbrug. Deze brug legt een sterke relatie met Weidevenne en via de Melkweg ook een belangrijke fietsroute naar Amsterdam. De hoogbouw van Heel Europa vormt met zijn hoogte een markant oriëntatiepunt.

Waterstad: Beemsterbrug, Sluisbrug, kades en sluizen (2)

De omgeving van de Beemsterbrug en de Sluisbrug staat symbool voor het waterrijke verleden van Purmerend. Op dit punt komt de Beemsterringvaart, de Where en het Noordhollandsch kanaal bij elkaar. Het is ook in historisch opzicht een belangrijke plek als stadsentree (Beemsterpoort) en als ligplaats van het trekschuitveer op Hoorn en Edam. De kade van de Beemsterburgwal bevestigt de betekenis van Purmerend als handelsstad en belangrijke doorvoerhaven tussen De Beemster en De Purmer. Deze voormalige meren waren voor de droogmaking met elkaar verbonden door de Where.

Handelsstad: Kaas- en Koemarkt (3)

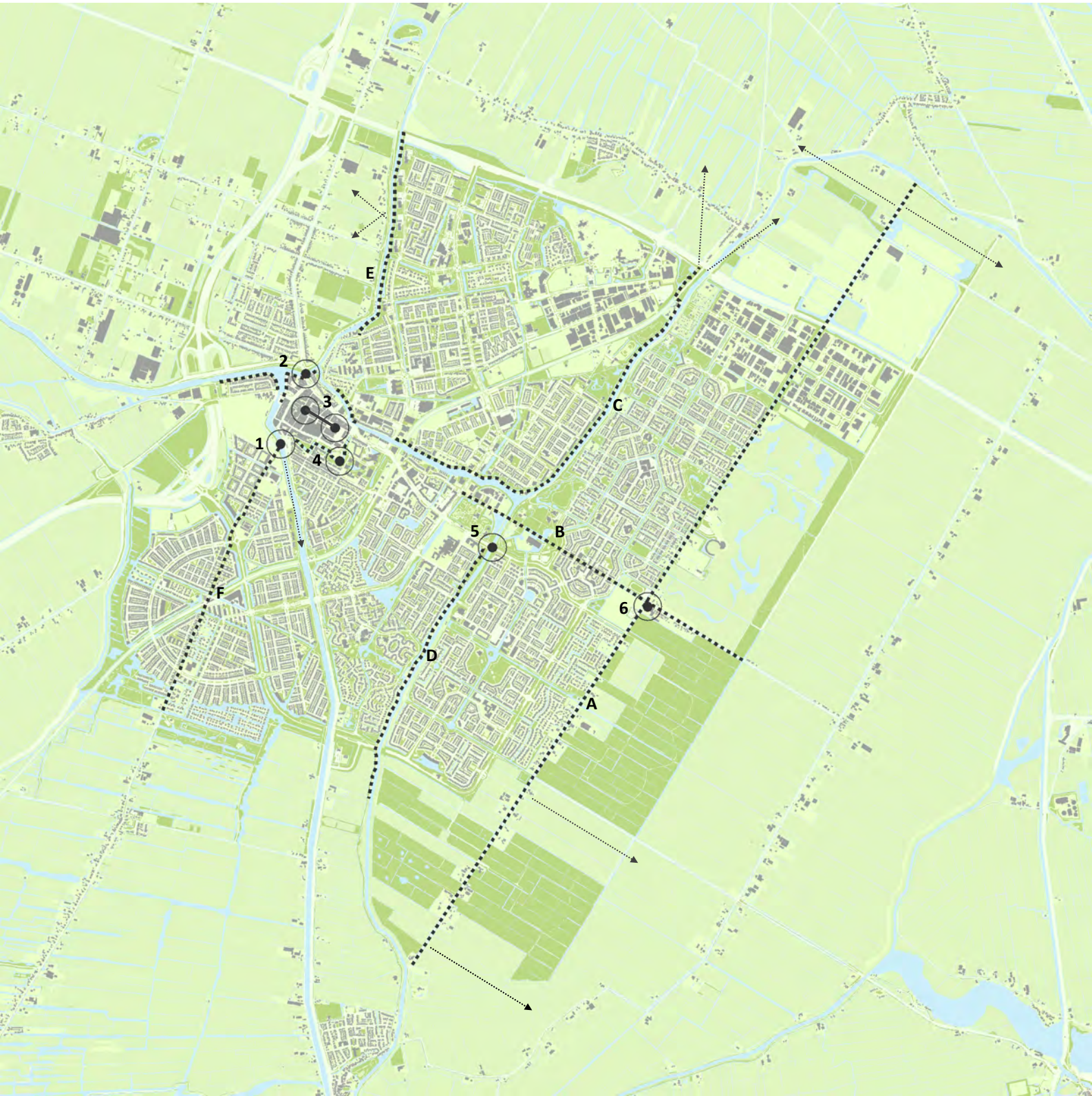
Begin 15de eeuw was de huidige Kaasmarkt de centrale plek waar de eerste Purmerendse kerk werd gebouwd. In de eerste eeuwen was de vishandel (vismarkt aan Venediën) voor de stad heel belangrijk, later vee en zuivel. De Koemarkt vormt samen met de Kaasmarkt het hart van de historische stad en staan symbool voor de functie van Purmerend als handelsstad. De Koemarkt is met besef van de historische karakteristieken en immateriële betekenis heringericht tot stadsplein voor horeca en evenementen.



Groeistad: Amsterdamsche poort / Melkwegbrug



Marktstad: Koemarkt



Iconische plekken en structuren



Plekken

1. Amsterdamsche poort / Melkwegbrug
2. Beemsterbrug, Sluisbrug, kades en sluisen
3. Marktstad (Kaas- en Koemarkt)
4. Stadsgracht / Bolwerk
5. Purmerringvaart en Leeghwaterpark
6. Westerweg / Purmerbuurt



Zichtlijnen



Structuren (dijken, routes e.d.)

- A. Westerweg
- B. Purmerenderweg
- C. Wheredijk
- D. Oudelandsdijkje
- E. Overweersepolderdijk/Westerdraay
- F. Melkweg

Vestingstad: Stadsgracht / Bolwerk (4)

De geschiedenis van de binnenstad is herkenbaar aan de contouren van de verdedigingsgordel met stadsgracht, vestingwerken en bastions/bolwerken. Deze zijn grotendeels aangelegd in de tachtigjarige oorlog (1568-1648). Het Bolwerk en de stadsgracht (Herengracht, Emmakade, Wolthuissingel) maken deze vestingwerken nog het meest zichtbaar. Mede door het rustige verblijfskarakter, groene inrichting en historische gevelwanden een karakteristieke plek voor Purmerend.

Polderstad: Purmerringvaart en Leeghwaterpark (5)

De Purmerringvaart vormt een belangrijke structuur en laat zien dat Purmerend deels in de lager gelegen droogmakerij 'Purmer' ligt. Op de Waterlandbrug is het hoogteverschil tussen Purmer-Zuid en De Gors goed zichtbaar. Daarnaast is ook de Purmerdijk en het Oudelandsdijkje kenmerkend voor de droogmakerijen van begin 17de eeuw. Aan de Purmerringvaart ligt het stadspark Leeghwaterpark genoemd naar de gelijknamige waterbouwkundige die betrokken was bij de droogmaling van de Beemster, de Wormer en Purmer.

Stad in het landschap: Westerweg / Purmerbuurt e.o. (6)

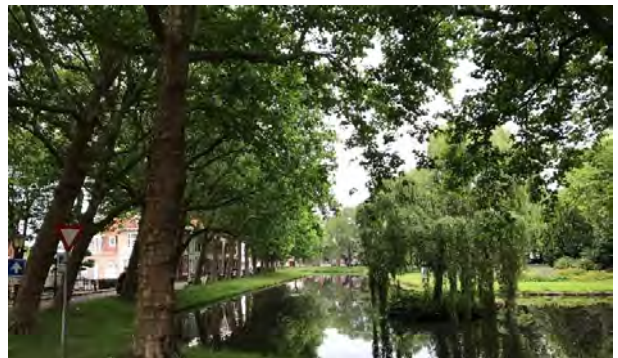
De droogmakerijen vallen niet alleen op vanwege hun lagere bodempeil. Het landschap wordt ook doorsneden door kaarsrechte wegen, strakke slootjes en een gelijkmatige verkaveling. De westzijde van de Purmer is voor een groot deel verstedelijkt met woonwijken en bedrijventerrein. Het oostelijk deel kent nog een herkenbaar droogmakerijlandschap. De Purmerenderweg, Westerweg en enkele waterlopen herinneren aan het oorspronkelijke landschap. Ook de Purmerbuurt is kenmerkend voor dit landschap. Karakteristiek zijn de stolpboerderijen, de Purmerkerk en bijbehorende pastorie.



Polderstad: Purmerringvaart en Leeghwaterpark



Stad in landschap: Westerweg / Purmerbuurt e.o.



Vestingstad: Stadsgracht / Bolwerk

3. GEBIEDSGERICHTE KERNKWALITEITEN

De omgevingskwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stedenbouwkundige opbouw, landschappelijke elementen, cultuurhistorie en architectuur. Elke periode heeft zo bepaalde karakteristieken met zich mee genomen, waarmee per gebied de basis is gelegd voor een eigen identiteit.

Vertrekpunt is om nieuwe ontwikkelingen zó vorm te geven dat ze aansluiten op de bestaande gebiedskarakteristieken en rekening wordt gehouden met de gestelde ambities. Purmerend is echter niet onveranderbaar. Veranderingen bieden juist kansen en mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de richtlijnen en zelfs van de gestelde ambities. Zie hiervoor de mogelijkheden in paragraaf 1.3 [‘Mogelijkheden om af te wijken’](#).

3.1. GEBIEDSINDELING EN REGIENIVEAUS

Voor de nota is onderscheid gemaakt in verschillende (type) gebieden en structuren. Dit onderscheid is gebaseerd op de functionele en ruimtelijke eenheid en de beleving van een gebied. Het betreft de volgende gebieden (zie [overzichtskaart](#) op pagina 37):

- Historische stad
- Oost-west as
- Woongebieden
- Bedrijventerreinen
- Groene krans
- Hoofdstructuren (ontsluiting, routes en spoor)

Aan de hand van de aanwezige kenmerken zijn beschrijvingen, kernkwaliteiten en ambities geformuleerd, die samen met de algemene richtlijnen in hoofdstuk 4 bepalend zijn voor planontwikkeling en beoordeling daarvan. Ze vormen samen de gespreksagenda voor de begeleiding en beoordeling van inrichtings- en bouwplannen, om samen met de initiatiefnemer tot het gewenste kwaliteitsniveau te komen.

De verschillende regieniveaus geven richting aan de intensiteit aan kwaliteitszorg en benodigde regie. Oftewel: hoe hoog ligt de lat en hoe intensief wordt de rol van gemeente als regisseur van de omgevingskwaliteit ingevuld? Op pagina 39 is een [kaart](#) opgenomen met een overzicht van de verschillende regieniveaus.

Vrij

De gemeenteraad kan besluiten om voor bepaalde gebieden, langs structuren of in geval van specifieke objecten geen beoordeling door de gemeente te laten plaatsvinden. In deze gevallen zal de gemeente een vergunningaanvraag niet voorleggen aan de gemeentelijke adviescommissie of ambtelijk beoordelen. Met betrekking tot een omgevingsvergunning voor het bouwen vervalt ‘redelijke eisen van welstand’ als weigeringsgrond. Bij conflicten m.b.t. beeldkwaliteit zijn burgers aangewezen op het burendrecht.

Voor bedrijventerrein De Koog zal geen beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken plaatsvinden op de percelen die zijn gelegen in het binnengebied. Voor de 'randen' van De Koog (d.w.z. de gronden langs de Flevostraat, de Van IJsendijkstraat, de spoorlijn en de N244) geldt het bescheiden regieniveau waar wel beoordeling zal plaatsvinden.

De raad heeft in de vergadering van 28 november 2019 besloten om voor De Koog een pilot in te stellen, waarin op een gedeelte van dit bedrijventerrein geëxperimenteerd kan worden met het transformeren naar een (gemengd) gebied met een werk/woonfunctie. Voor dit gedeelte is geen stedenbouwkundig plan vastgesteld. Ingezet wordt op het vaststellen van stedenbouwkundige uitgangspunten waarbij de ontwerp- en ontwikkelkracht van de initiatiefnemers tot transformatie mede bepalend is (zie: de notitie 'pilot Transformatie De Koog'). Voor de te transformeren gedeelten wordt op voorhand niet uitgesloten, dat beeldkwaliteitseisen als bedoeld in hoofdstuk 6. aan de orde kunnen zijn.

Bescheiden

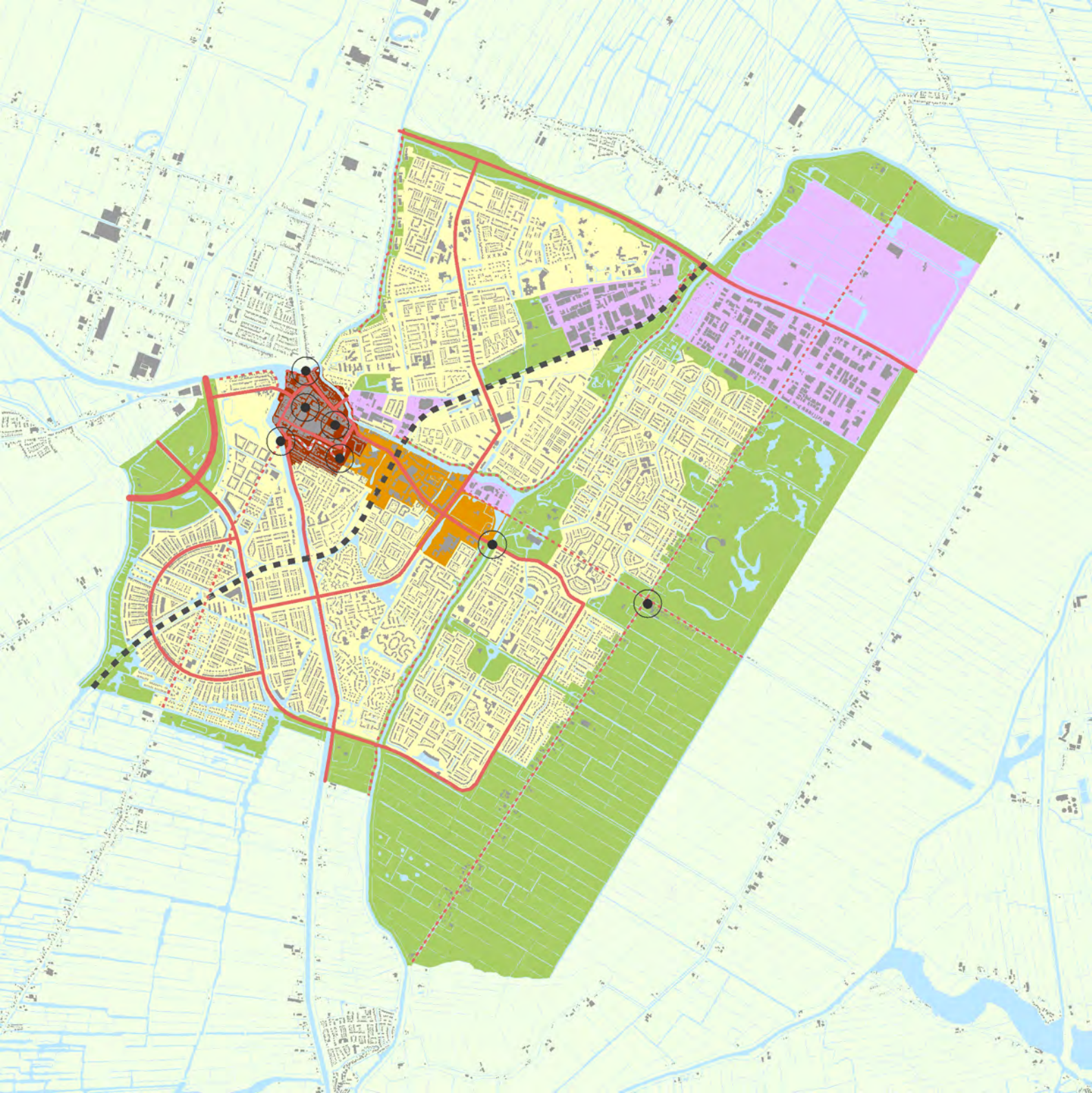
Waar de identiteit van Purmerend minder nadrukkelijk aanwezig is en waarvan de verschijningsvorm een algemener beeld oproept volstaat een bescheiden kwaliteitszorg. Hier is het beleid gericht op het behouden of herstellen van de basiskwaliteit door het respecteren van de bestaande karakteristieken. Het toezicht is beperkt tot waardering van de hoofdkenmerken. Het gaat om meerdere woonwijken en de bedrijventerreinen de Koog en Baanstede (zuidelijk deel).

Bij gebieden waarvoor een bescheiden niveau van toepassing is vindt vooraf geen beoordeling plaats voor bouwplannen in het achtererfgebied (zie hoofdstuk 5 voor definitie voor- en achtererf). Bouwplannen op het achtererf zijn dus vrij van beoordeling, tenzij er sprake is van een excess, waardoor achteraf toezicht nodig is. Sturing vooraf op gebruik, situering en massa blijft mogelijk via bestemmingsplan.








Gebalanceerd

Voor gebieden en structuren waar de identiteit van Purmerend duidelijker aanwezig is geldt een gebalanceerde zorg voor de omgevingskwaliteit. Hier is aandacht nodig voor handhaving of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit passend in de omgeving. Het kwaliteitstoezicht is gericht op het beschermen, versterken of ontwikkelen van karakteristieken en ruimtelijke kwaliteit.

Het gebalanceerd niveau is van toepassing voor de woonwijken Weidevenne en de Bloemenbuurt, bedrijventerrein Baanste-Noord, de Oost-west as en de gehele Groene krans. Daarnaast is dit niveau van toepassing langs de hoofdontsluiting door de stad en in geval van alle cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren en gebieden. Voor deze cultuurhistorische waarden geldt een bijzondere aandacht voor de aanwezige historische karakteristieken.



Gebieden en structuren*

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | Historische stad |  | Hoofdonsluiting |
|  | Oost-west as |  | Historisch betekenisvolle route |
|  | Woongebied |  | Spoor |
|  | Bedrijventerrein |  | Iconische plek |
|  | Groene krans | | |

**Deze indeling is gebaseerd op de feitelijke situatie gebaseerd op huidige functie, gebruik en uitstraling. Nieuwe ontwikkelingen kunnen daarvan afwijken. Zie daarvoor ook hoofdstuk 6 'Richtlijnen grotere ontwikkelingen'. Gewenste ontwikkelingen zijn weergegeven op de 'Kansenkaart Purmerend 2040'.*

Optimaal

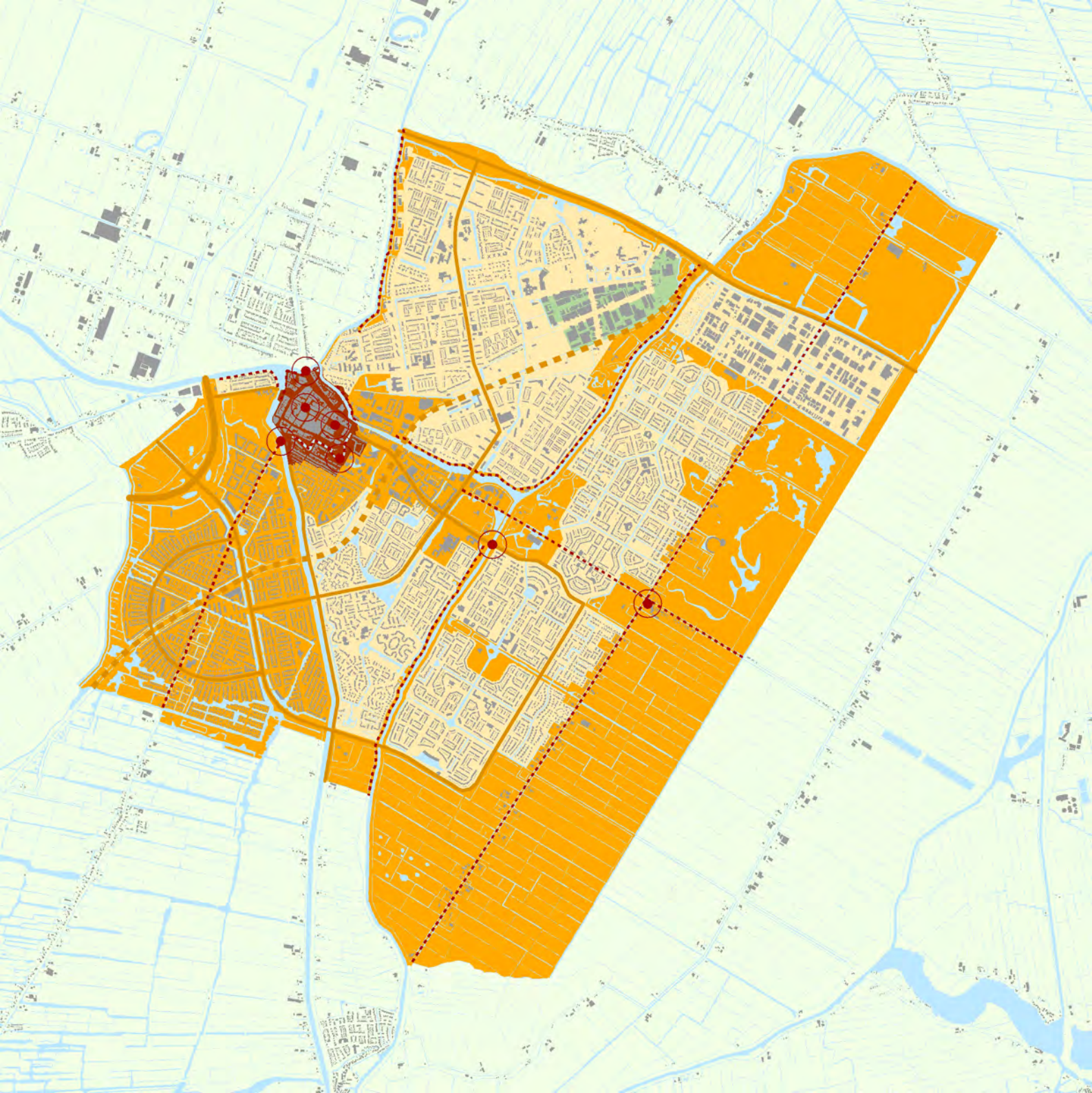
In sommige gebieden of op bepaalde plekken is de identiteit zeer duidelijk herkenbaar en bepalend voor Purmerend. Hier is extra aandacht nodig gericht op behoud, herstel en versterking van de aanwezige of gewenste omgevingskwaliteit en Purmerendse identiteit. Kwaliteitsregie door de gemeente richt zich op een positieve kwaliteitsontwikkeling van de omgeving, elke ingreep moet een positieve bijdrage leveren. Behoud en herstel van bijzondere waarden kunnen worden afgedwongen, en bijzondere ambities kunnen worden gerealiseerd.

Voor de Historische stad, enkele betekenisvolle routes en iconische plekken is dit niveau van toepassing. Ook voor alle Rijks- en gemeentelijke monumenten zal er sprake zijn van een optimale kwaliteitszorg gericht op behoud en herstel van de monumentale karakteristieken, conform het Erfgoedbeleid Purmerend 2017.

Randen en overgangsgebieden

Het kan voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit van een gebied invloed heeft op een naastgelegen gebied. Randen van een bedrijventerrein hebben bijvoorbeeld een andere verschijningsvorm dan een woongebied. Op de grenzen tussen gebieden mag worden verwacht dat de aanwezige uitstraling van een gebied in ieder geval geen nadelige invloed heeft op het naastgelegen gebied.

Dat betekent niet direct dat op bijvoorbeeld een bedrijventerrein dezelfde eigenschappen verwacht mogen worden als van een aangrenzend woongebied. Wel dient rekening te worden gehouden met het regieniveau, waardoor hogere eisen gesteld kunnen worden aan de representativiteit en uitstraling aan randen die grenzen aan gebieden met een hoger beoordelingsniveau.



Niveaus van regie

- Optimaal: extra aandacht
- Gebalanceerd: normale aandacht
- Bescheiden: beperkte aandacht
- Vrij

3.2. HISTORISCHE STAD

De historische stad wordt begrensd door het Noordhollandsch Kanaal, Beemsterburgwal, de Where, Plantsoen-gracht en Emmakade/Herengracht [zie ook het kaartje op blz. 11]. De binnenstad kent van oudsher een menging van vrijwel alle voorkomende functies. Overheersend zijn de centrumwinkelfuncties gemengd met sociaal-culturele functies, enkele kleinschalige kantoren en bedrijven en woningen, veelal bovenwoningen. De eerste uitbreiding van begin 20ste eeuw rond de Herengracht en de Vooruitstraat heeft meer een woonfunctie.

De historische structuur bestaat uit drie hoofdelementen die resultaat zijn van de historische ontwikkeling van de stad: de stadsranden, de (gedempte) grachten en het centrale weefsel met assenkruis. Het huidige centrum van de stad heeft zich rond deze assen gevormd. Daarnaast spelen ook de Gedempte Singelgracht en de Gedempte Where een belangrijke rol in de geschiedenis en de stedenbouwkundige structuur van het centrum. Deze voormalige grachten hebben bredere straatruimten, het profiel is ruim opgezet. De randen van het historisch centrum worden gevormd door de stadsgrachten, wallen, bastions/bolwerken en kades. Hier worden de straten veelal begrensd door water.

De gebouwen in de binnenstad kenmerken zich door een grote diversiteit. De verkavelingsstructuur met stroken-vormige gesloten bouwblokken en smalle kavels is nog altijd goed te herkennen. Karakteristiek voor het centrale weefsel van de binnenstad is de smalle straatruimte en de smalle beukmaten van de gebouwen. De panden aan de gedempte grachten zijn over het algemeen groter. Het gevelbeeld wordt bepaald door individuele gevels, benadrukt door de afwisselende kapvorm en bouwhoogte. Met name de bouwstijlen uit de 17e, 18e en 19e eeuw zijn goed vertegenwoordigd. Inmiddels zijn er ook meerdere eigentijdse panden en complexen gerealiseerd. Aan de Voorruitstraat is sprake van een kleinere stedenbouwkundige korrel met woningen van één laag met kap. Ook in deze woonstraat van begin 20ste eeuw is sprake van diversiteit.

Karakteristieke ruimtelijke kenmerken van de binnenstad zijn een klassieke gevelopbouw; een plint, een middendeel, een beëindiging, de verticale gevelopeningen, de lichte kozijnen en een topgevel. Er wordt veel gebruik gemaakt van ornamenten in de gevels, zoals boogvelden boven de ramen, accentuering van aanzet- en sluitstenen en consolen in de kroonlijsten en cordonlijsten. Het centrale deel is meer pandsgewijs, aaneengesloten en kleinschalig. Langs de randen is meer expressie, zijn vrijstaande panden aanwezig en is de bebouwing grootschaliger. Aan pleinen en bijzondere plekken is ook solitaire bebouwing aanwezig (denk aan de Koepelkerk en het oude stadhuis).



Amsterdamsche Poort bij Tramplein



De Doele aan Koemarkt

Inpassing nieuwbouw aan Padjedijk met een klassieke verticale indeling van de gevel.



De stadsvernieuwing Hoornsebuurt-Tuinhof uit de jaren '70 neemt een aparte plaats in. Ondanks de smalle straten en kleine woonerfjes past de bouwstijl - met z'n rijtjeswoningen en appartementen in onvoldoende mate binnen de historische karakteristiek van de binnenstad.

Het historische karakter is ook in de openbare ruimte herkenbaar aan de straat- en pleinruimten. De marktpleinen Kaasmarkt en Koemarkt liggen centraal aan het assenkruis. Daarnaast zijn er meerdere kleinere (plein)ruimten die gezien hun naam verwijzen naar het handelskarakter van Purmerend. De historische gebouwen zoals de St. Nicolaaskerk, het oude stadhuis en de Doele hebben een prominente plaats aan deze pleinruimten. De inrichting van de openbare ruimte is grotendeels eigentijds en afgestemd op functioneel gebruik. Materialisering en subtiele hoogteverschillen zorgen voor een functionele indeling van de openbare ruimte.

Kernkwaliteiten

- Cultuurhistorische stedenbouwkundige structuur met oorspronkelijk fijnmazige stratenpatroon en verkaveling.
- Herkenbare vestingwerken en grachten, groene krans met water en groen.
- Kenmerkende historische bebouwingskarakteristieken.
- Dakenlandschap (dakpannen).
- Maatvoering van de openbare ruimte.
- Individuele gevels en kleinschaligheid bebouwing.
- Prominente gebouwen in de openbare ruimte.
- Samenhang en ensembles.

Ambities

De ambitie is gericht op het versterken van de herkenbaarheid en specifieke identiteit van de stedenbouwkundige samenhang van de binnenstad in het algemeen en het maximaal behoud van het historische karakter en de klassieke eigenschappen van de gebouwen in het bijzonder.

- Het optimaliseren van het functioneren van het binnenstad-/kernwinkelgebied, waaronder versterken van de woonfunctie.
- Behouden, waar nodig herstellen of ontwikkelen binnen de karakteristieke historische structuur, samenhang en uitstraling.
- Behoud en restauratie van monumenten, beeldbepalende panden en overige historisch waardevolle panden.
- Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Het gaat er om dat het aanwezige culturele erfgoed een rol speelt bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij gaat het vooral om respect en zorgvuldigheid.
- Eenheid in openbare ruimte met functioneel onderscheid in gebruik.
- Zorgvuldigheid bij inpassing reclame, uitstallingen en terrassen.

Niveau van regie

Voor het historische centrum is een optimaal regieniveau van toepassing.

3.3. OOST-WEST AS

Dit deelgebied bevindt zich langs de Purmersteenweg en Waterlandlaan tussen het historische centrum en de oostelijke woonwijken. De oost-west as is een Middeleeuwse ontginning en heeft aansluiting met de historische stad. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door De Where. Het is een gebied met diverse stedelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld het stadskantoor, het ziekenhuis, een verzorgingstehuis, het station, enkele grotere kantoorpanden en wooncomplexen. Aan de Where is sprake van enkele bedrijven, het Pop- en cultuurpodium P3 en het nieuwe woongebied Oeverlanden.

De structuur van dit deelgebied wordt gedomineerd door de Purmersteenweg en Waterlandlaan waaraan verschillende kleinere deelgebieden zijn ontsloten. De spoorlijn en de Gorslaan verdelen het gebied op in drie delen. Het westelijk deel aansluitend op het centrum is overwegend ingevuld met autonome gebouwen waaronder het stadhuis. Het middengedeelte kent een meer aangesloten bebouwingsstructuur met individuele invullingen. De bebouwing vormt hier een duidelijke afbakening van de openbare ruimte. Het laatste gedeelte voorbij de Gorslaan kent weer een opzet met individuele gebouwen in een ruime groene setting.

De stijl en typologie van de bebouwing is zeer gevarieerd. Er is geen sprake van samenhang behalve dat de hoofdstructuur de verschillende onderdelen met elkaar verbindt. De bouwhoogten zijn - zeker per te onderscheiden deelgebied - zeer wisselend, evenals de dakvormen. Woningen komen voor in de vorm van rijwoningen, portiekwoningen en appartementen. De verschillende voorzieningen zijn gevestigd in autonome gebouwen met een geheel eigen, soms uitgesproken verschijningsvorm. De bouwperiode is vaak herkenbaar aan de architectuur. De hoeken van de blokken worden vaak geaccentueerd met een afwijkende vormtaal of hoogteaccent.

Bijzondere gebouwen in functie, positionering en/of architectuur zijn het stadskantoor, het verzorgingstehuis De Rusthoeve en het Pop- en Cultuurpodium P3.

Over de Purmersteenweg en Waterlandlaan is sprake van veel doorgaand verkeer. De inrichting van het brede profiel van deze route is vooral gericht op het autogebruik. Verschillende water- en groenstructuren (De Where, stadsgracht, Cramwinkelplantsoen, Gorssloot e.a.) lopen door het deelgebied en zijn belangrijke elementen in de inrichting en beleving van de openbare ruimte.

Kernkwaliteiten

- Individuele herkenbaarheid gebouwen.
- Aanwezigheid prominente functies.
- Duidelijke functie en breed profiel van de hoofdverbinding Purmersteenweg/Waterlandlaan.
- Herkenbaarheid en aansluiting van water- en groenstructuren in de openbare ruimte.
- Aanwezigheid monumenten die zijn verbonden met de cultuurhistorie van de Where en de houthandel van Brantjes.

Ambities

De ambitie is gericht op het geleidelijk transformeren naar een hoogwaardig samenhangend woon-werkgebied met verschillende stedelijke voorzieningen. Er zijn meerdere ontwikkelingen gaande in dit gebied. De samenhang van het gehele gebied dient als uitgangspunt bij elke individuele ontwikkeling.

- Versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Zowel in openbare ruimte als gebouwde omgeving.
- Markante gebouwen en accenten in bebouwing kunnen de identiteit van het gebied en de herkenbaarheid en oriëntatie vergroten.
- Het optimaliseren van de oost-west as als verbinding tussen de verschillende voorzieningen. Waaronder ook verbeteren oost-west route voor langzaam verkeer.
- Aandacht voor de aansluiting op het historische centrum. Het Looiersplein vormt daarin een belangrijke schakel.
- Aansluiten op aanwezige kwaliteit van bestaande water- en groenstructuren.
- Verblijfskarakter waterlandlaan als centraal stadsdeel verbeteren.

Niveau van regie

Voor de Oost-west as is een gebalanceerd regieniveau van toepassing.



Kruising Waterlandlaan en Wielingenstraat



Nieuw Pop- en Cultuurpodium P3 aan Purmersteenweg



Breed profiel van Waterlandlaan

3.4. WOONGEBIEDEN

Purmerend kenmerkt zich als groeigemeente met verschillende woonwijken: Bloemenbuurt/Zuiderpolder, Hazepolder/Neckerstraat, Wheermolen, Overwhere, Molenkoog, De Gors Noord en Zuid, Purmer-Noord, Purmer-Zuid, Veilinghof, Het Plateel en Weidevenne. De woonfunctie overheerst. Op centrale plekken zijn scholen of andere wijkvoorzieningen gesitueerd.

Voor de Tweede Wereldoorlog was enkel sprake van kleinschalige uitbreidingen rond de dorpskern en aan de bestaande toegangswegen. De woongebieden van Purmerend hebben zich vooral in de tweede helft van de 20e eeuw ontwikkeld. In deze periode is meer sprake van grootschalige projectmatig opgezette woonwijken. De planmatige aanpak van deze uitbreidingen heeft geresulteerd in verschillende wijken die een eigen functionele structuur en uitstraling hebben. Nadeel is dat het lastig is om je te oriënteren in de stad. Vooral langs de hoofdroutes.

De woonwijken worden gekenmerkt door een samenhangende stedenbouwkundige structuur, inrichting en bebouwingsbeeld. De stedenbouwkundige opzet en architectuur van een woonwijk vertegenwoordigen een bepaald tijdsbeeld. De bebouwing bestaat vooral uit gestapelde woningbouw, rijwoningen, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. De meeste grondgebonden woningen zijn opgebouwd uit 1 à 2 bouwlagen met een kap. Hoogbouw bestaat uit enkele hoge woontorens, galerij- en portiekflats.

De vormgeving van bebouwing kent vaak een bepaalde samenhang en is veelal per wijk, buurt of straat bepaald. De woonbuurten met meer individuele woningbouw onderscheiden zich qua bebouwingsdichtheid en de plaatsing van gebouwen op de kavels. De vrijstaande woningen zijn doorgaans individueel ontworpen, en hebben daardoor een eigen uitstraling.

Eerste uitbreidingen: Bloemenbuurt/Zuiderpolder, Haze-polder/Neckerstraat.

In deze woonbuurten is nog sprake van kleinschalige buurten uit de jaren '30 tot '50 van de vorige eeuw. Soms is sprake van nieuwe invullingen uit de jaren '80. Er staan zowel rijtjeswoningen, twee-onder-één-kap als vrijstaande woningen. De meeste woningen bestaan uit twee lagen met een kap. Ook komen typologieën met een plat dak voor. Bijvoorbeeld aan de Hugo de Grootstraat en op enkele prominente plekken zoals op de hoek van de Wilhelminalaan/Dahliastraat in de stijl van de Amsterdamse school.

Karakteristiek is de kleinschaligheid, de over het algemeen roodbruin gemetselde gevels, de oranje of gesmoorde gebakken dakpannen en verfijnde detaillering in het metselwerk. Vanwege de kleine woningen is regelmatig sprake van individuele uitbreidingen. Bijvoorbeeld aan de Hugo de Grootstraat waar meerdere dakopbouwen zijn gebouwd.

Stroken- en blokverkaveling: Overwhere en Wheermolen.

De wijken vanaf circa 1945 tot circa 1970 (Wederopbouw) zijn herkenbaar aan een eenvoudig, functioneel en hiërarchisch stratenpatroon. De herhaling en gelijkvormigheid van de (half) open woonblokken, met eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen, zoals zadeldaken of schilddaken, zorgen voor rust en samenhang. In het begin van de Wederopbouwperiode is de architectuur traditioneel en ambachtelijk. Later is deze, onder invloed van nieuwe bouwmethodieken, eenvoudiger, zakelijker en meer rationalistisch.

Woonerven: De Gors Noord en Zuid, Purmer-Noord, Molenkoog en Veilinghof.

Als reactie op de stroken- en blokverkaveling, die als zakelijk en monotoon werden ervaren, is vanaf circa 1970 meer gebouwd in relatie tot de 'menselijke' schaal. Deze wijken worden gekenmerkt door een meer besloten karakter door het patroon van geknikte straten en woonerven en verspringingen in de voorgevellijn. Het ontbreekt vaak aan duidelijk onderscheid tussen voor- en achterzijde.

Thematische woonwijken: Purmer-Zuid, Het Plateel en Weidevenne.

De wijken vanaf circa 1990 kennen verschillende architectuurthema's, gerelateerd aan de stedenbouwkundige situatie waarmee de individualiteit van een wijk of buurt tot uitdrukking wordt gebracht. In tegenstelling tot de woonerven is gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. De voorzijde is gericht naar de straat en de achtertuinten zijn aan binnengebieden, groenvoorzieningen en/of het water gelegen.

Op bouwblok of straatniveau is sprake van samenhang door de ritmische herhaling van massa's, vormen en gevelkarakteristieken en het specifieke architectuurbeeld. Vooral in Weidevenne is sprake van verschillende woonbuurten met elk een duidelijk onderscheidenlijke uitstraling. De vormgeving varieert van eigentijdse architectuurstijlen met opvallende vormen, materialen en kleuren tot historiserende woonbebouwing in landelijke of klassieke stijlen.



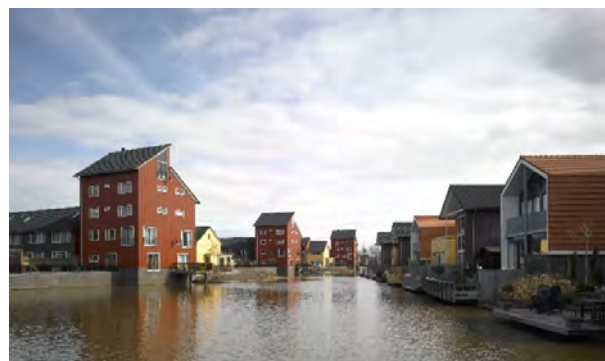
Eerste uitbreidingen: Bloemenbuurt



Thematische woonwijk: Driegang Purmer-Zuid



Woonerven: Hoefblad Gors Zuid



Thematische woonwijk: Port Saidweg Weidevenne

Kernkwaliteiten

- Afzonderlijke herkenbaarheid van de wijken door de verschillende tijdsbeelden (zie ook beschrijvingen in de cultuurhistorische waardenkaart onder stedenbouwkundige perioden).
- De verschillende woonwijken hebben elk een eigen samenhang in de stedenbouwkundige structuur.
- Samenhang in typologie en architectuur op buurt- of woonblokniveau.
- Verwevenheid water- en groenstructuren met een sterk verbindende rol. Met daarbij de vele en diverse bruggen.
- Centrale voorzieningen met passende uitstraling en karakter op wijkniveau. Voorzieningen (scholen, verzorgingshuizen e.d.) zijn over het algemeen als integraal onderdeel van de wijk (passend in de stedenbouwkundige structuur) mee ontworpen maar hebben veelal een eigen uitstraling in omvang of architectuur.

Ambities

De ambitie is gericht op het handhaven van de herkenbaarheid en basiskwaliteit van de woongebieden.

- Waarborgen van de aanwezige ritmiek, herhaling en samenhang op wijk-, buurt- of ensemble-niveau.
- Respecteren van architectuurprincipes passend bij het betreffende tijdsbeeld (zie ook beschrijvingen in de cultuurhistorische waardenkaart onder stedenbouwkundige perioden). Bij (vervangende) nieuwbouw is een eigentijdse uitwerking mogelijk mits passend in de stedenbouwkundig context van de omgeving.
- Behoud van bestaande verkaveling, korrel en schaal. Op stedenbouwkundig geëigende plekken (langs hoofdstructuren, hoeken etc.) kunnen verbijzonderingen in functie, vorm en omvang de stedenbouwkundige structuur versterken.
- Voorkomen van verrommeling straatbeeld door individuele ruimtelijke inpassingen van kleine bouwplannen, reclametoepassingen, functies, e.d.

Niveau van regie

Voor de woongebieden is een bescheiden regieniveau van toepassing. Voor de hoofdontsluiting en aangrenzende bebouwing, en voor de woonwijken Weidevenne en Bloemenbuurt/Zuiderpolder is een gebalanceerd regieniveau van toepassing.

3.5. BEDRIJVENTERREINEN

De bedrijventerreinen in Purmerend bestaan uit De Koog en Baanstee, De Where en Wagenweg e.o.. De bedrijventerreinen hebben een sterk op de functie gerichte uitstraling. Dit betekent dat er in de inrichting en indeling veel aandacht is besteed aan een functioneel gebruik van de ruimte. En ook dat bebouwing over het algemeen een utilitair karakter heeft.

De stedenbouwkundige structuur is veelal ontleend aan de bestaande landschappelijke structuur en/of infrastructuur. Zo is De Koog gevormd naar het verloop van het spoor en de structuur van Baanstee met rechte wegen en sloten sluit aan op het polderlandschap. De verschillende terreinen zijn vaak omkaderd met een groenstructuur en/of water.

De bebouwing van de bedrijventerreinen is veelal evenwijdig aan de weg in een rechte rooilijn gesitueerd en bestaat uit één hoge bouwlaag of twee bouwlagen. Er is over het algemeen sprake van een horizontale gevelopbouw. Hoekpanden hebben regelmatig een hoogte- of architectonisch accent. Materiaal- en kleurgebruik zijn afwisselend, waardoor sprake is van individuele herkenbaarheid van de gebouwen.

Het profiel van de wegen is over het algemeen zeer breed met een functionele indeling en vaak ingericht met groenvoorzieningen. In de plannen voor de openbare ruimte in Baanstee-Noord speelt groen ook een belangrijke rol in de openbare ruimte, evenals de waterstructuren.



Netwerk-Impuls, Baanstee-Oost



Baanstee-Oost, stadsverwarmingscentrale.



Van IJsendijkstraat, hoofdentsluiting De Koog.

Kernkwaliteiten

- De terreinen hebben een functioneel karakter en daarbij passende uitstraling.
- Water- en groenstructuren hebben een belangrijke rol in de inrichting van de openbare ruimte.

Ambities

De ambitie is gericht op het respecteren van de benodigde functionaliteit, en handhaven van een daarbij behorende basiskwaliteit van de bedrijventerreinen.

- Streven naar bepaalde logische samenhang, herkenning en oriëntatie.
- Uitgangspunt is eenvoudige hoofdvormen
- Voorkomen van verrommeling.
- Op zichtlocaties langs hoofdstructuren streven naar representatieve bebouwing.
- Voor Baanstee Noord wordt bijzondere aandacht gevraagd voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Zie ook Beeldkwaliteitplan duurzaam bedrijventerrein Baanstee Noord (2017).
- Duurzaamheid en alternatieve energieopwekking kunnen bij uitstek in de architectuur van bedrijfsbebouwing tot uitdrukking worden gebracht.

Niveau van regie

Het binnengebied van De Koog is aangewezen als een gebied dat vrij is gegeven van regie op omgevingskwaliteit. Dat betekent dat plannen in dit gebied niet worden beoordeeld op omgevingskwaliteit. Voor de randen van De Koog geldt het aangrenzende bescheiden regieniveau. Voor Baanstee Oost en West is een bescheiden regieniveau van toepassing. Voor de hoofdontsluiting, Baanstee Noord en Het Wagenweggebied / Het Plateel is een gebalanceerd regieniveau van toepassing. Voor Baanstee Noord zijn diverse beleidsnota's van toepassing als leidraad of beoordelingskader:

- Leidraad duurzaam bouwen duurzaam bedrijventerrein Baanstee Noord (2015)
- Leidraad reclame duurzaam bedrijventerrein Baanstee Noord (2015)
- Beeldkwaliteitplan duurzaam bedrijventerrein Baanstee Noord (2017)
- Profielenboek duurzaam bedrijventerrein Baanstee Noord (2017)

3.6. GROENE KRANS

Purmerend wordt omringd door groene randzones en kent meerdere grotere park- en bosgebieden. Daarnaast is een deel nog in gebruik als agrarisch gebied, sportparken of begeleidend groen langs de ringvaarten. De overeenkomst tussen de gebieden is het groene karakter en de beperkte hoeveelheid bebouwing. Er kan onderscheid gemaakt worden in het landelijk gebied, de bosgebieden en parken, de sportcomplexen en de groene randzones en structuren.

Landelijk gebied

Het grootste deel van het buitengebied ligt in de Purmer ten oosten van de Westerweg. Een deel is in gebruik als golfterrein en een deel als bos (Purmerbos). De agrarische functie en openheid van het landschap is beperkt maar de oorspronkelijke polderstructuur is nog wel herkenbaar aan de kaarsrechte wegen- en slotenpatroon en de smalle agrarische percelen. Karakteristiek is de Westerweg als polderlint, de Purmerbuurt als poldergehucht en de nog aanwezige agrarische complexen met de typische hiërarchische woon- en bedrijfsbebouwing en erfinrichting. Waarvan een aantal kenmerkende stolpboerderijen.

Bosgebieden en parken

Deze gebieden kenmerken zich door het recreatieve karakter. Het Purmerbos is een groot aangeplant bosgebied en ingericht als natuur-, fiets- en wandelgebied. Daarnaast zijn er enkele grote parken: Leeghwaterpark, De Noord, De Dwarsgouw, De Driegang, Kooimanpark en De Uitvlugt. De parken zijn ingericht als verblijfsgebied met duidelijk ontworpen waterpartijen, wandelpaden en groene inrichting. Bebouwing is beperkt tot een enkele maatschappelijke of recreatieve voorziening.

Sportcomplexen

In de Overwhere grenzend aan de Koog bevindt zich Sportcomplex De Dop met verschillende sportverenigingen. Het grootste wordt begrensd door de spoorlijn en is omringd met hoog opgaand groen dat in een aantal gevallen het zicht op de landschappelijke context, de ruimte zelf en de bijbehorende bebouwing ontnemt. De bebouwing op deze complexen is doorgaans zeer op de functie gericht en beperkt tot binnensportgebouwen, kleedkamers, clubgebouwen en opslagruimtes of combinaties daarvan. Ze zijn veelal als solitaire objecten in de ruimte geplaatst.

Overige groene randzones en structuren

De randgebieden vormen meestal een overgangszone naar het omliggende buitengebied en zijn vaak als zodanig ingericht. Voorbeelden zijn Weideveld, Purmerland en de groene bufferzone langs de N244. Opvallend is de aandacht die gegeven is aan de inrichting van deze randzones. Bijzondere groenstructuren zijn de dijken langs de vaarten zoals de Purmerdijk, Oudelandsdijkje en Westerdraay. Deze vormen verborgen landschappelijke elementen in het verstedelijkt gebied van Purmerend.



*Rand Purmerbos
(bron: Collectie Mooi in Noord-Holland)*

Kernkwaliteiten

- Groen omlijsting rondom en anders door een verstedelijkte stad.
- Het buitengebied heeft nog een herkenbare polder-structuur met de Westerweg en Purmerbuurt als waardevolle elementen.
- De stolpboerderijen versterken het typisch Noord-Hollandse karakter van het landschap.
- De zichtbare aandacht voor de groene inrichting.
- Historisch en/of landschappelijke uitstraling en karakter.
- Mogelijkheden tot openbaar gebruik.

Ambities

De ambitie is gericht op behouden en waar nodig versterken van het landschappelijke en groene karakter.

- Herkenbaarheid en zichtbaarheid van landschappelijke en cultuurhistorische waarden respecteren.
- Bescherming van natuurwaarde en ecologische verbindingzones/-structuren.
- Landelijk karakter van de Westerweg en Purmerenderweg behouden waaronder de duidelijke groene signatuur aan weerszijden.
- Behouden en waar nodig verbeteren van openbaar gebruik en verblijfskarakter.

Niveau van regie

Voor sportcomplex De Dop is een bescheiden regieniveau van toepassing. Voor de Westerweg, Pumerenderweg en de dijken langs de ringvaarten is een optimaal regieniveau van toepassing. Voor de overige gebieden geldt een gebalanceerd regieniveau.



Westerdraay langs Beemsterringvaart



Leeghwaterpark



Groene oevers Noordhollandsch kanaal

3.7. HOOFDSTRUCTUREN

Deze structuren, waaronder ook het spoor, zijn de belangrijkste structuurdragers van Purmerend. Daarom is de openbare en representatieve waarde ook hoger. De hoofdstructuur bestaat uit:

- Spoorlijn
- Waterlopen
- A7
- N235 door Weidevenne
- N244
- Amazonelaan-Zambezilaan
- Jaagweg
- Aziëlaan en Gorslaan
- Churchillaan, Doctor J.M. Den Uyllaan en Salvador Allendelaan
- Purmersteenweg-Waterlandlaan-IJsselmeerlaan
- Verzetslaan
- Ring binnenstad (Gedempte Where, Westerstraat, Nieuwstraat en Plantsoengracht)

Overeenkomstig is de verkeersfunctie, waarbij de spoorlijn een bijzondere eigen functie en plek inneemt als scheidend element in de structuur van de stad. De grotere infrastructuur aan de randen zoals de A7, N235 door Weidevenne en N244 aan de noordzijde hebben vooral een doorgaande functie. De andere routes vormen vaak de wijkontsluiting en verbinden de verschillende buurten en wijken met elkaar.

Ondanks de heldere functionele inrichting is er op veel plekken gebrek aan oriëntatie. Vooral langs de wijkontsluiting ontbreekt het aan voldoende oriëntatiemogelijkheden. Dit heeft deels te maken met de schaal van de wijken, maar ook met dichte begroeiing en het ontbreken van markante en herkenbare bebouwing. De bebouwing langs de structuren is erg verschillend en afhankelijk van de wijk en buurt. Hierdoor zouden verschillende wijken herkenbaar kunnen zijn vanaf deze hoofdstructuren. Dit gebeurt maar op enkele punten.

De inrichting van de openbare ruimte van de hoofdstructuren is groen en breed opgezet. Er is over het algemeen veel ruimte voor fiets- en/of voetpaden en groene tussenstroken. Ook de waterstructuur en bijbehorende bruggen spelen een belangrijke rol.

Kernkwaliteiten

- Juist langs deze assen komen regelmatig situaties voor die afwijken van de kenmerken en eigenschappen van het gebied dat de verbindingssassen ontsluit of doorkruist.
- Herkenbaarheid en onderscheid in water- en wegenstructuur. Bij kruising is sprake van herkenbaarheid en oriëntatiemogelijkheid.

Ambities

De ambitie is gericht op behouden en waar mogelijk verbeteren van de oriëntatiemogelijkheden en representativiteit van de stad.

- Handhaven en versterken van de continuïteit van de hoofdstructuren en de overgangen in het beeld.
- Streven naar representatieve waarde en hoge kwaliteit in de vormgeving van de openbare ruimte en de bebouwing.
- Bijzondere aandacht voor gebouwen die een lange zichtlijn beëindigen en gebouwen bij een belangrijke kruising. De uitstraling van deze gebouwen is belangrijk voor de oriëntatie in de stad.
- Verbijzondering door expressie in bouwvorm en/of architectuur als accentuering van de stedenbouwkundige structuur is mogelijk.
- Aandacht voor aansluiting van achterzijde aan de omliggende woonwijken of groenzones. Deze dienen met evenveel zorg te worden vormgegeven als de voorzijde.
- Extra aandacht voor plekken waar hoofdstructuren elkaar kruisen.

Niveau van regie

Voor hoofdstructuur en aanliggende bebouwing is een gebalanceerd regieniveau van toepassing. De structuren rond de historische binnenstad hebben het optimale regieniveau.



Waterlandlaan-IJsselmeerlaan



Spooronderdoorgang, Waterlandlaan-Purmersteenweg

4. ALGEMENE RICHTLIJNEN

4.1. BEBOUWING

Deze algemene richtlijnen vormen de basis voor beoordeling van alle bouwplannen. Bij grotere bouwplannen zal dat altijd in combinatie zijn met de gebiedsgerichte kernkwaliteiten en ambities (zie hoofdstuk 3 '[Gebiedsgerichte kernkwaliteiten](#)'). In geval van een bouwplan, op, aan of bij een monument gelden de richtlijnen zoals opgenomen in paragraaf 4.2. '[Monumenten](#)'.

In bepaalde situaties kan van de richtlijnen afgeweken worden, mits het bouwwerk een kwaliteitsverbetering van de omgeving en/of stedenbouwkundige context inhoudt (zie paragraaf 1.3. '[Mogelijkheden om af te wijken](#)').

A. Situering

- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij kunnen hogere eisen worden gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- Het bouwwerk past in of respecteert:
 - de aanwezige karakteristiek van de bestaande omgeving (stedenbouwkundige context, zoals straatwand, open/gesloten bebouwing, hoeksituatie e.d.);
 - de toekomstige omgeving (stedenbouwkundige visie, vastgesteld beeldkwaliteitplan, reeds goedgekeurde belendingen).
- De specifieke terreinomstandigheden zijn waar mogelijk benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap).

B. Hoofdvorm

- Het bouwwerk past qua hoogte en opbouw in de structuur van de directe bebouwde omgeving en het landschap.
- De bouwmassa's hebben een evenwichtige compositie, afmetingen en verhoudingen en ze vertonen duidelijk samenhang en richting.
- De massaopbouw heeft een duidelijke relatie met de structuur van de plattegronden.
- De plattegronden zijn duidelijk gestructureerd en harmonieus van vorm, afmetingen en verhoudingen.
- Bij het ontwerp van een gebouw is rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden.

C. Gevel

- Er is structuur en samenhang in het gevelbeeld m.b.t. de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelementen, zonder dat de aantrekkingskracht van het bouwplan verloren gaat door simpelheid of een te veel aan gelijkvormigheid.
- Het uiterlijk van een gebouw heeft een relatie met het gebruik en de wijze waarop het gemaakt is.
- Bij renovatie blijft de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en gevelindeling behouden.
- Bij splitsing blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijk pand behouden.
- Bij samenvoeging blijft de individualiteit van de panden behouden.
- Er is geen sprake van gesloten zijgevels grenzend aan de openbare ruimte.

D. Dak

- De dakvorm past bij het ontwerp en vindt aansluiting bij de gekozen (richting van de) plattegrond(en).
- De dakhelling en het dakvlak staan in goede verhouding tot de gevels.
- De vorm, afmetingen en verhoudingen van toevoegingen aan het dak (dakkapellen, -ramen etc.) hebben een relatie met en zijn ondergeschikt aan het dakvlak en de totale bouwmassa.
- De aansluitingen op de gevels zijn zorgvuldig vormgegeven.

E. Detaillering

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat sprake is van detailleringen die consequent zijn toegepast en die passen bij de (gekozen) bouwstijl.
- Bij renovatie en verbouw is de aanwezige fijne en ambachtelijke onderdelen en kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, pilasters en luiken behouden.

F. Materiaal, kleur en textuur

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat textuur, materiaal- en kleurgebruik in harmonie zijn met het ontwerp en met de omgevingskarakteristiek.
- Het materiaal is (technisch) goed toepasbaar voor de gekozen vormgeving en detaillering.
- Er is gebruik gemaakt van duurzame materialen die blijvend kwaliteit uitstralen en mooi verouderen.

G. Duurzaamheid

- Het thema duurzaamheid dient als ontwerpuitdaging te worden gehanteerd.
- Er is op verschillende niveaus nagedacht over duurzaamheid, waaronder bestendigheid, energie- en klimaatbeheer, materiaalgebruik, afvalstromen, mobiliteit, ecologie en natuur etc.
- Bij de toepassing van voorzieningen t.b.v. duurzaamheid zoals zonnecollectoren/ -panelen, groene gevels/daken, isolatiemaatregelen of dergelijke, passen deze binnen het architectonische concept van het gebouw.
- Voorzieningen t.b.v. duurzaamheid zijn integraal mee ontworpen.

Duurzaamheid is één van de speerpunten binnen het gemeentelijk beleid. De gemeente stimuleert initiatieven die ten goede komen aan de ambities ten aanzien van duurzaamheid. De duurzaamheidsambities, mogelijkheden en maatregelen zijn terug te vinden op duurzaam.purmerend.nl.

4.2. MONUMENTEN

De gemeente heeft op 2 november 2017 het Erfgoedbeleid Purmerend 2017 vastgesteld. Daarin wordt gesteld dat erfgoed van grote waarde is voor Purmerend en medebepalend is voor de aantrekkelijkheid van een omgeving voor bewoners en bezoekers. Uitgangspunt is dat het erfgoed blijft behouden en waar mogelijk wordt versterkt. Verandering moet echter mogelijk blijven, erfgoed is niet onaantastbaar. De basis voor het erfgoedbeleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Dit motto is vertaald in onderstaande richtlijnen voor de beoordeling van ingrepen aan beschermde monumenten. Tevens worden de van toepassing zijnde algemene richtlijnen voor bouwplannen ([paragraaf 4.1](#)) in relatie tot de gebiedsgerichte kernkwaliteiten ([hoofdstuk 3](#)) gebruikt.

Purmerend telt 30 rijksmonumenten en 127 gemeentelijke monumenten. Zie ook www.purmerend.nl/kaarten/erfgoed voor een overzicht met alle monumenten.

A. Monumenten vormen onderdeel van ons collectief geheugen.

In de beleving en waardering van onze leefomgeving spelen monumenten vaak een grote rol. De manier waarop we kijken naar onze monumenten is voor iedereen verschillend. Historici zien in het gebouwde erfgoed tastbare sporen van de wijze waarop onze voorouders het dagelijks leven vormgaven. Architecten bewonderen bouwwerken om het interessante en inspirerende ontwerp en veel mensen genieten gewoon van monumenten als vertrouwde ijkpunten in hun dagelijkse omgeving. De eigenaar vindt het wonen of werken in een monument zó bijzonder dat hij de inspanning voor het behoud of de ontwikkeling ervan, veelal voor lief neemt. Er kan daarbij een spanningsveld ontstaan tussen de relatief korte termijn belangen van de huidige eigenaar en de lange termijn belangen verbonden aan de instandhouding van het monument.

Bij de beoordeling van een ingreep weegt het behoud voor toekomstige generaties echter verder dan het belang van de huidige eigenaar.

B. Monumenten moeten leven en kunnen veranderen.

Een monument mag gebruikt maar niet verbruikt worden. Het voortbestaan van beschermde monumenten is het beste gewaarborgd door dagelijks gebruik en regelmatig onderhoud. Het komt voor dat een monument niet meer gebruikt kan worden voor zijn oorspronkelijke functie. Om een vitale toekomst te verzekeren, is het vinden van een passende herbestemming dan een oplossing. Niet alle monumenten zijn echter geschikt voor willekeurig welke vorm van gebruik. Bij veranderingen aan monumenten zal steeds gezocht moeten worden naar een goede balans tussen de mogelijkheden van het monument en de eisen van een nieuwe functie.

Bij beoordeling vormt het behoud van het bijzondere karakter van het beschermde monument en de waardevolle elementen die het bevat, het uitgangspunt.

C. Ieder monument heeft zijn specifieke waarde, iedere wijziging vraagt om een individuele aanpak.

Voordat een bouwplan voor wijzigingen aan een monument wordt gemaakt, is het belangrijk dat er een goed beeld bestaat van de aspecten die juist dat monument waardevol maken. Alleen op basis hiervan kan bij plannen het benodigde maatwerk worden geleverd. Een eerste bron voor het achterhalen van de waarde is de 'redengevende beschrijving'. Van ieder beschermd monument is aangegeven - soms uiterst kort en soms heel uitgebreid - waarom het een beschermde status heeft. Deze beschrijving geeft in veel gevallen niet voldoende informatie over de specifieke waarden om een verantwoord plan te kunnen maken. Nader onderzoek naar de bouwkundige, (bouw)historische, kunst- en architectuurhistorische aspecten van het monument kan in veel gevallen nodig zijn. Bij de beoordeling van de plannen zal worden getoetst of de monumentale aspecten van het monument voldoende worden gerespecteerd.

D. Een rijke bouw- en gebruiksgeschiedenis maakt monumenten interessant.

Slechts weinig monumenten zijn sinds de bouw of aanleg geheel onveranderd gebleven. De meeste gebouwen of gebieden zijn in de loop van de tijd wel eens aangepast. Deze aanpassingen horen bij de geschiedenis van het monument en vertellen hun eigen verhaal. Hoewel sommige wijzigingen wellicht onlogisch lijken, of misschien zelfs detoneren ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp van het monument, zeggen zij altijd iets over maatschappelijke en functionele ontwikkelingen. De wijzigingen kunnen dan ook waardevol zijn vanuit architectonisch, landschapelijk of bouw- en cultuurhistorisch oogpunt. De voortgaande bouw- en gebruiksgeschiedenis laat de opeenvolgende historische 'lagen' zien. Daarom wordt alleen in uitzonderlijke gevallen en op kleine schaal voor reconstructie gekozen. Bij nieuwe toevoegingen wordt vaak geadviseerd deze op een eigentijdse manier vorm te geven. Zo blijft de bouwgeschiedenis ook voor volgende generaties duidelijk.

E. Behoud heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing. Het huidige monument is uitgangspunt bij een wijziging.

Het voortbestaan van een monument wordt het beste gewaarborgd door goed onderhoud. Behoud van een monument, en van alle bijbehorende onderdelen van dat monument heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing, al is herstel of vervanging van onderdelen van tijd tot tijd noodzakelijk. Bij vernieuwing gaat er onherroepelijk historisch materiaal verloren. Wordt er toch iets gewijzigd, dan is het huidige beschermde monument – de optelsom van ontwerp, hoofdvorm, materiaal, uitvoering en details – het uitgangspunt. Dat is immers het geheel dat om weloverwogen redenen op de monumentenlijst is geplaatst. Bij wijzigingen draait het telkens om het vinden van een goede balans tussen de noodzaak van vervanging, de wensen van de gebruiker daarbij en de mogelijkheden die het monument biedt. Elke ingreep moet zorgvuldig gemotiveerd worden.

F. Van omgeving tot detaillering: elk schaalniveau is van belang.

Monumenten staan nooit op zichzelf, maar zijn onlosmakelijk verbonden met hun omgeving. De ruimtelijke en maatschappelijke context zegt vaak iets over de functie en het type monument. Het monument kan als een groter geheel gezien worden, maar ook worden 'ontleed' in aparte onderdelen: de gevels, de kap, de draagconstructie, de indeling van de plattegrond, interieurafwerking etc. Dit betekent dat een wijziging aan een monument op verschillende schaalniveaus wordt beoordeeld. Het eerste schaalniveau is de positie van het monument in zijn landschappelijke of stedenbouwkundige omgeving. Het tweede niveau heeft betrekking op het monument zelf: het type bouwwerk, de verschijningsvorm en de bouwstijl. Het derde schaalniveau heeft betrekking op de toepassing van materialen en kleuren, en de uitwerking in details.

G. Bij wijzigingen aan een monument moet aansluiting worden gezocht bij de karakteristieken van de omgeving.

De landschapsstructuur heeft invloed op de manier waarop gebouwen van oudsher zijn gelegen. De situering van een gebouw, het bodemtype, de opbouw van het landschap eromheen: het zijn allemaal factoren die het gebouw inbedden in zijn specifieke context, en iets zeggen over karakter en uitstraling van het monument.

H. De verschijningsvorm van monumenten drukt iets uit over tijd, plaats, functie en opdrachtgever.

Monumenten hebben vaak een vanzelfsprekende opbouw en indeling. Die kenmerkende structuur is veelal te herleiden tot de oorspronkelijke functie en is afleesbaar in de verschijningsvorm van zowel het exterieur als het interieur. De interne structuur van een monument vertelt ons veel over het gebruik. Wanneer die logica bij bouw-ingrepen geweld wordt aangedaan, kan een verwarrend gebouw het resultaat zijn. De toegepaste bouwstijl vormt eveneens een belangrijk onderdeel van het karakter en de uitstraling van het monument, en daarmee van de waarde van het monument. Een bouwstijl plaatst een monument in de tijd en is vaak nauw verweven met de functie.

I. Constructie, materiaal, afwerking en details bepalen de fysieke ouderdom van het monument en zijn essentieel voor de monumentale waarde.

Het bijzondere van monumenten wordt in hoge mate bepaald door de zichtbare ouderdom en de daadwerkelijke beleving van die ouderdom. Deze komen niet alleen tot uitdrukking in de verschijningsvorm en de bouwstijl, maar ook in de manier waarop materialen zijn verwerkt en de wijze waarop ze verouderen. Behoud van historisch bouwmateriaal is daarom een belangrijk punt. Een ander essentieel aspect is de wijze waarop onze monumenten zijn gebouwd: hoe de constructie in elkaar steekt, en hoe details en afwerking zijn uitgevoerd. De constructie van een gebouw vertelt iets over de tijd waarin het monument gebouwd is, de streek waarin het staat of de functie die het had. Zo ontstaat een beeld van veranderend technisch vakmanschap. Ook kenmerkende afwerkingen, kleuren en detailleringen verhalen over de bouw- en gebruikersgeschiedenis van het monument.

J. Eigentijdse ingrepen zijn reversibel, duurzaam en van hoge kwaliteit.

Eigentijdse ingrepen moeten bij voorkeur reversibel zijn: ze tasten het monument niet wezenlijk aan en kunnen desgewenst in de toekomst worden verwijderd. Monumentenzorg is op zich een vorm van duurzaamheid, door de instandhouding, het hergebruik en de herbestemming van oude gebouwen, waardoor bouwmaterialen niet onnodig verloren gaan. Oude gebouwen behouden is in principe duurzaam en verantwoord omgaan met materiaal. Energiebesparende en binnenklimaat verbeterende ingrepen in een monument kunnen echter ingrijpende maatregelen vereisen. Deze vragen altijd om maatwerk, en detaillering en materiaalgebruik van hoge kwaliteit.



Noordelijk deel van de Beurs, rijksmonument aan Koemarkt 58.

4.3. OPENBARE RUIMTE

Onderstaande richtlijnen vormen de basis voor alle ingrepen aan de openbare ruimte, van (her)bestrating tot verkeersmaatregelen. Uitgangspunt is dat elke ingreep past in de omgeving en de samenhang wordt bewaard of verbeterd. Dat betekent onder andere dat een overdaad aan middelen en maatregelen wordt voorkomen.

Voor inrichtingsplannen hanteert de gemeente het Handboek inrichten openbare ruimte (HIOR 2009). Daarnaast heeft de gemeente haar visie en beleid voor het groen in Purmerend verwerkt in de nota Groenkoers (2014).

A. De inrichting van de openbare ruimte wordt primair bepaald door de beoogde functionaliteit.

De openbare ruimte heeft twee hoofdfuncties: verkeersruimte en verblijfsruimte. De inrichting behoort zodanig te zijn dat aan de eisen van beide functies wordt voldaan. Dit houdt in dat de inrichting van de verkeersruimte primair gericht is op het vlot en veilig verwerken van verkeersstromen en de inrichting van verblijfsruimte dient gericht te zijn op het faciliteren van de specifiek beoogde gebruikers van de betreffende ruimte (bv. buurtpark voor dagelijks ommetje, evenemententerrein). Uitgangspunt is dat de belangrijkste functie op de betreffende plek in de openbare ruimte leidend is. Dat kan ook betekenen dat een woonstraat meer ingericht mag worden als verblijfsruimte dan als verkeersruimte.

B. Esthetische vormgeving wordt ingezet om weloverwogen doelen in de openbare ruimte te bereiken.

Een fraaie vormgeving is geen doel op zich bij de inrichting van openbare ruimte, maar wordt ingezet om functies en gebruiksmogelijkheden te verhelderen of te accentueren. Ontwerpoplossingen die alleen 'mooi' zijn, maar functioneel niet bruikbaar uitpakken, zijn niet wenselijk. Uiteraard kan volgens dit principe 'kunst in de openbare ruimte' een plek krijgen: ingezet als functie om specifieke plekken extra betekenis te geven.

C. Verschillende functies en gebruikersgroepen hebben een proportioneel aandeel in de openbare ruimte.

De openbare ruimte is veelal niet monofunctioneel: een plein kan vooral een verblijfsfunctie hebben met aan de randen verkeerswegen. Binnen een park moeten verschillende typen gebruikers hun eigen of gedeelde ruimte krijgen: wandelaars, fietsers, spelende kinderen enz.

Bij de inrichting is het zaak goed naar de ruimte-eisen van de verschillende functies en gebruikersgroepen te kijken en de inrichting daarop af te stemmen. Proportionaliteit in ruimteclaims (PVE) ten opzichte van de beschikbare ruimte is voorwaarde.

D. Groen in de openbare ruimte wordt niet ingezet als restfunctie of ter opvulling van restplekken, maar zal dragend zijn aan de structuur of een plek markeren/verbijzonderen.

Soms is de openbare ruimte geheel of grotendeels groen (park, plantsoen), het groen is dan de hoofdfunctie. In veel andere gevallen heeft het groen een minder dominante functie en dient ter verfraaiing van meer stenige openbare ruimtes. Beplantingselementen moeten een zekere maat hebben om tot hun recht te kunnen komen. Beplanting die versnipperd wordt door de ruimte heeft weinig overlevingskans en doet afbreuk aan de omgevingskwaliteit.

Streven is om de versnipperde groenplekken om te zetten naar minder en grotere groene ruimten. Bij verkoop van snippergroen dient altijd een passend plan met betrekking tot de overgang van privé naar openbare ruimte (erfafscheiding) voorgelegd te worden.

E. Groenvoorzieningen in ontwerpfase.

Bij planvorming waar groenvoorzieningen zijn voorzien altijd ontwerpen vanuit het gewenste eindbeeld als de beplanting volgroeid is. Dus boomkruinen op ware grootte. Meer aandacht voor onderlinge afstemming in de ontwerpfase, ook bij herinrichting. Het combineren van groenvoorzieningen en infrastructurele voorzieningen vraagt om een integraal ontwerp met efficiënte oplossingen.

F. De inrichting van de openbare ruimte is begrijpelijk, overzichtelijk en passend bij de omgeving.

Normaal gesproken 'wijst de weg zichzelf.' Als de openbare ruimte goed is vormgegeven en ingericht, zijn functies, gebruiksmogelijkheden en routes voor de gebruiker helder, zonder veel aanwijzingen en storende elementen (borden, geleidende maatregelen e.d.). In beginsel is de standaardisatie van materialen en meubilair het vertrekpunt. Maar ook de samenhang van de inrichting is uitgangspunt, waarbij meubilair, verlichting en verkeersmaatregelen e.d. op elkaar zijn afgestemd en in harmonie met de ruimte en functie. Dat betekent ook dat de inrichting in beginsel wordt beperkt tot wat functioneel nodig is en dat ad hoc plaatsing van meubilair e.d. altijd in relatie moet staan tot de openbare ruimte van de plek als één geheel.

G. De inrichting van de openbare ruimte is zo veel mogelijk robuust en duurzaam.

De openbare ruimte moet tegen een stootje kunnen. Bij het ontwerp moet de uitvoering en het toekomstige beheer direct mee worden genomen. Materialen moeten duurzaam zijn en goed gefundeerd worden uitgevoerd. Ze moeten uiteindelijk goed beheerd (schoongehouden) en eventueel vervangen kunnen worden. Dit geldt ook voor groene inrichtingselementen (planten, struiken, bomen). Het is zaak bij beplanting het toegepaste assortiment goed af te stemmen op de situatie, te zorgen voor goede plantvakken (voldoende bomengrond, voldoende beschermd).

H. Openbare ruimte en aanliggende bebouwing vormen een eenheid of tenminste een onderling afgestemd ensemble.

Als het karakter van de openbare ruimte is afgestemd op de omringende bebouwing, krijgt het geheel meerwaarde. Een historische grachtwand met daarvoor een klinkerbestrating is daarvan een voorbeeld. Asphalt in zo'n situatie doet doorgaans afbreuk, maar kan in een grootschalige moderne omgeving juist het karakter versterken. Het is daarom nodig de openbare ruimte steeds te ontwerpen in relatie tot de gebouwde omgeving.

I. Kwaliteit van openbare ruimte valt en staat met een goed beheer.

Het ontwerpen en inrichten van een ruimte op basis van een doordacht plan leidt in beginsel tot een verzorgde omgeving. Maar als het onderhoud van deze ruimte in gebreke blijft kan verval en verrommeling optreden. Bij een goed ontwerp wordt nagedacht over het beheer en onderhoud.

J. Cultuurhistorisch waardevolle plekken en gebouwen.

Voor de bijzondere cultuurhistorisch waardevolle plekken en omgeving van monumenten dient met extra zorg rekening te worden gehouden met het behouden of versterken van het historische karakter. Een passende historische uitstraling heeft de voorkeur. De inrichting dient in ieder geval niet de zichtbaarheid van historische plek of gebouw zoals een monument te beperken.

K. Bijzondere elementen kunnen aanleiding zijn van voorgaande richtlijnen af te wijken.

Het kan voorkomen dat in de openbare ruimte bijzondere elementen aanwezig zijn, als cultuurhistorische objecten of bijzondere beplanting. Deze elementen kunnen, gerekend naar hedendaagse gebruikseisen aan de openbare ruimte, erg in de weg staan. Toch kan er zo'n waardering voor dergelijke elementen bestaan, dat ze gehandhaafd blijven bij herinrichting of aanpassing.

4.4. EXCESSEN

Volgens artikel 12, lid 1 van de Woningwet (Ww) mag een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de richtlijnen zoals opgenomen in deze nota. Als er sprake is van in ernstige mate strijd met redelijke eisen van welstand is er sprake van een exces.

Bij het toepassen van deze excessenregeling wordt het criterium gehanteerd dat bij een bouwwerk of deel daarvan sprake moet zijn van onmiskenbare strijdigheid met de in deze nota opgenomen richtlijnen, en/of een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Naarmate de zichtbaarheid (vanuit het openbare gebied) groter is, of er meer hinder is voor de omgeving, zal eerder sprake zijn van een exces. Er ligt een hogere prioriteit bij het voorkomen van excessen in kwetsbare gebieden zoals zeer openbare gebieden of bij, of in de directe omgeving van monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Een exces heeft vaak betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, zoals bijvoorbeeld het afdichten van gevelopeningen of het plaatsen van een ondoorzichtige erfafscheiding op locaties die juist om openheid vragen;
- het geheel beplakken / dichtplakken van ruiten bij bedrijven en winkels die zich juist naar de openbare ruimte dienen te presenteren met een optimale transparantie;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk. Waaronder ook aantasting van de kenmerkende hoofdvorm van karakteristieke bebouwing zoals de stolpboerderijen.
- armoedig materiaalgebruik bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn rietmatten, beddenspiralen, oude deuren, golfplaten, zeildoek;
- armoedig materiaalgebruik bij gevelbekleding die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- een overdaad aan (technische) installaties die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- toepassing van te felle of contrasterende kleuren op gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- te opdringerige reclames die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, zoals te dominant aanwezige bewegende en/of lichtgevende reclames;
- verloedering en verwaarlozing door achterstallig onderhoud door;
- gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk;
- een gebouw dat aan de buitenzijde geheel of voor een groot deel is beschadigd (bijvoorbeeld kapotte ruiten, scheurvorming in muren, instortende dakdelen/ontbrekende pannen, ontbrekende of rottende kozijnen en dakgoten, afbladdering van verflagen etc.)
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor ook de [gebiedsgerichte kernkwaliteiten en ambities](#)).

5. SPECIFIEKE RICHTLIJNEN

5.1. KLEINE BOUWWERKEN

Een groot deel van alle aanvragen voor een omgevings-vergunning betreft een klein bouwplan zoals een schuurtje, een serre, een uitbouw, een dakkapel of bijvoorbeeld een carport. Voor deze kleinere bouwplannen zijn richtlijnen van toepassing die vooraf duidelijkheid geven of het bouwplan redelijkerwijs past in de omgeving. In het geval van een vergunningvrij bouwplan wordt niet vooraf getoetst aan de richtlijnen. Er kan wel sprake zijn van een exces, waardoor achteraf toezicht nodig is.

Geen beoordeling (welstandsvrij, tenzij)

Het bouwen aan de voorkant is in het algemeen van grotere invloed dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld.

Bij gebieden waarvoor een bescheiden regieniveau van toepassing is vindt vooraf geen beoordeling plaats voor bouwplannen in het achtererfgebied. Bouwplannen op het achtererf zijn dus vrij van beoordeling, tenzij er sprake is van een exces, waardoor achteraf toezicht nodig is. Sturing vooraf op gebruik, situering en massa blijft mogelijk via bestemmingsplan.



Voor de definitie van het achtererfgebied sluit deze nota aan bij de definitie zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarin wordt met 'achtererfgebied' het erf bedoeld achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1.00 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen. Ook openbaar toegankelijk vaarwater wordt aangemerkt als openbaar toegankelijk gebied.

Ambtelijke beoordeling

Het bestemmingsplan treedt altijd regelend op voor wat betreft gebruik, situering en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen belemmering oplevert wordt een klein bouwplan zoals bedoeld in dit hoofdstuk ambtelijk beoordeeld aan de richtlijnen in dit hoofdstuk.

Dat betekent dat ambtelijk wordt gekeken of het uiterlijk van een bouwwerk past binnen de omgeving. Als het bouwplan afwijkt van de gestelde richtlijnen, of als sprake is van een monument of andere bijzondere situatie, of bij twijfel over de toepasbaarheid van de richtlijnen dan kan het bouwplan alsnog voor advies aan de gemeentelijke previsor en/of de adviescommissie worden voorgelegd. De previsor en/of commissie beoordeelt het plan dan ook aan de algemene richtlijnen in combinatie met de gebiedsgerichte uitwerkingen.

Alle kleine bouwwerken voldoen in principe altijd als:

- A. het bouwwerk qua plaatsing, vormgeving en materiaalgebruik gelijk is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende aaneengesloten bouwblok (bij gelijkvormige kapvorm/gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. het bouwwerk qua plaatsing, vormgeving en materiaalgebruik voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor reeds een positief advies is gegeven, of;
- C. het bouwwerk voldoet aan de richtlijnen voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in deze nota.

Als er voor een bepaald type bouwplan geen richtlijnen zijn opgenomen zal het bouwplan door de gemeentelijke previsor en/of adviescommissie worden beoordeeld op basis van de algemene richtlijnen in combinatie met de gebiedsgerichte uitwerkingen.

A. BIJBEHORENDE ERFBEBOUWING

Met 'bijbehorend erfbebouwing' wordt bedoeld een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Bijvoorbeeld aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van bijbehorende erfbebouwing. Er is onderscheid gemaakt in:

Aangebouwd bouwwerk: Een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, erker, garage e.d.

Losstaand bouwwerk: Een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten- of groentekas, e.d.

Richtlijnen

Deze richtlijnen komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

algemeen

- Het bouwwerk is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij een aangebouwd bouwwerk is geen andere aan- of uitbouw in hetzelfde gevelvlak aanwezig.

vormgeving

- Hoofdvorm bestaat uit één bouwlaag.
- Plat afgedekt, tenzij er sprake is van een serre die voorzien is van een licht hellende glaskap. Losse bijgebouwen kunnen voorzien zijn van kap in gelijke vorm en verhouding als de kap van het hoofdgebouw.
- Het bouwwerk sluit aan op de architectuur van het hoofdgebouw en de directe omgeving.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden boeiboord, overstek en ornamenten e.d.
- Hoogte boeiboord afgestemd op maat en detaillering van het hoofdgebouw en maximaal 0.30 m.
- Bij een aangebouwd bouwwerk zijn profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw.

materiaal en kleur

- Materiaal en kleurgebruik bij een aangebouwd bouwwerk gevels gelijk aan of passend bij het hoofdgebouw of in hout c.q. hout gelijkend in een ondergeschikte gedekte kleur.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.
- Geen betonplaten, vlakke kunststofplaten of (geprofileerd) plaatmateriaal zoals damwandprofielen en golfplaat.

B. DAKKAPELLEN

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap van een gebouw, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar oppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn in het algemeen een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak. Desondanks zijn dakkapellen, als ze zichtbaar zijn, voor het straatbeeld zeer bepalend.

Richtlijnen

Deze richtlijnen komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

algemeen

- De dakkapel is in hoofdzaak gelijkvormig aan eerder met vergunning geplaatste dakkapel(len) op het betreffende dakvlak (trendsetter).
- Dakkapel is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en gaat niet ten koste van de karakteristiek van de kapvorm.
- Geen dakkapel op dak met hellingshoek < 25°.
- Geen dakkapel op dakvlakken van bijbehorende bouwwerken (aan- of bijgebouw) die gericht zijn naar de openbare ruimte.

plaatsing

- Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak is de hoofdvorm en maatvoering op elkaar afgestemd en zijn ze regelmatig gerangschikt op één horizontale lijn.
- In gebieden met een optimaal of gebalanceerd regie-niveau geen dakkapellen boven elkaar op hetzelfde dakvlak.
- Minimaal 0.50 m. dakvlak of twee dakpannen onder de dakkapel.
- Tenzij er sprake is van twee aaneengesloten dakkapellen is de afstand vanaf het hart van de gemeenschappelijke bouwmuur minimaal 0.50 m., gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.
- Afstand vanaf de buitenkant van de kopgevel of de hoek- of kilkeper is minimaal 0.75 m., gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.
- Op een mansardedak is de dakkapel geplaatst in het onderste deel van het dakvlak, met de bovenkant gelijnd aan de knik in het dakvlak.

maatvoering

- Hoogte van dakkapel op het voordakvlak maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boei-boord of daktrim.
- Breedte van dakkapel op het voordakvlak in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak, gemeten tussen het midden van de woningscheidende bouwmuren of eindgevels en aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- Dakkapellen aan de voorzijde in het historische binnenstad beslaan maximaal 25% van het dakvlak en zijn ondergeschikt toegevoegd aan de hoofdmassa.
- Hoogte boei-boord afgestemd op maat en detaillering van het hoofdgebouw en;
 - bij een dakkapel met een hoogte tot 1.20 m. maximaal 0.20 m. of;
 - bij een dakkapel met een hoogte tussen 1.20 m. tot 1.75 m. maximaal 0.30 m.

vormgeving

- Bij voorkeur plat afgedekt.
- Profielen van kozijnen zijn gelijk aan die van de ge-velramen en kozijnen van hoofdgebouw (bij toepassing van kunststof een zogenaamd verdiept profiel toepassen met rechte lassen).
- Geen overmaat aan detailleringen, dus max. 0.15 m. overstek en bescheiden ornamenten.

materiaal en kleur

- Materiaal en kleurgebruik is afgestemd op het hoofdgebouw.
- Beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak van de dakkapel, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

C. DAKOPBOUWEN

Onder een dakopbouw wordt verstaan het plaatsen van een verdieping op een pand, waarbij een niet eerder bestaande ruimte wordt gecreëerd of een bestaande ruimte wordt vergroot. Het gaat dus om een nieuwe verdieping (optoppen) of om een uitbreiding van een kap door een doorgetrokken gevel of een nokverhoging. Een dakopbouw kan grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van het gebouw en kunnen leiden tot een onevenwichtig aanzicht.

Richtlijnen

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

algemeen

- Een dakopbouw gaat qua vormgeving een (harmonische) relatie aan met de bestaande dakvorm of dakvormen van de naastgelegen panden.
- Dakopbouw bestaat maximaal uit één verdieping.
- Op een dakopbouw is geen dakkapel of dakopbouw toegestaan.
- Bij dakopbouwen op een doorgaand dakvlak staan deze regelmatig gerangschikt op een horizontale lijn.
- De vormgeving, indeling, materialisatie en het kleurgebruik van een dakopbouw zijn in principe overeenkomstig de karakteristiek van het hoofdgebouw. Afwijkingen hiervan, bijvoorbeeld gemotiveerd vanuit het principe van "onderschikking", zijn bespreekbaar.

dakopbouw door doorgetrokken gevel

- De dakopbouw bevindt zich aan de achterzijde (tuinzijde) over de volle breedte van de woning.
- De dakopbouw vormt een verlengde van het oorspronkelijke achtergevelvlak. De oorspronkelijke goot- en daklijsten zijn daarbij vervallen.
- De hoogte van de dakopbouw is gelijk aan de verdiepingsvloer bij een asymmetrische kap of in ieder geval lager dan de nok.
- De dakopbouw is plat afgedekt.
- De indeling en materialisering van de dakopbouw zijn overeenkomstig met het hoofdgebouw.
- De zijwanden van de dakopbouw zijn gesloten en belemmeren het realiseren van een vergelijkbare dakopbouw bij de belendingen niet.

dakopbouw vanuit de nok (nokverhoging)

- Een dakopbouw uit de nok is in principe niet toegestaan tenzij een andere uitbreiding van de kapverdieping niet mogelijk is.
- De nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achter verschuift. In sommige buurten is het mogelijk de nok in zijn geheel te verhogen met aan weerszijden een kozijnvlak. Dit is uitsluitend mogelijk bij buurten waar deze trend met dergelijke nokverhogingen reeds is ingezet.
- Bij tussenpanden is de nokverhoging over de volle breedte van de woning gesitueerd.
- De nokverhoging sluit met de onderzijde en de nok aan op een eventuele aangrenzende nokverhoging.
- De hellingshoek van de opbouw is gelijk aan bestaande hellingshoek van het dakvlak.
- Bovenkant kozijn ligt niet hoger dan de bestaande nok.
- De nokverhoging heeft dichte zijwanden.
- Bijzondere aandacht voor het aanhelen van het metselwerk bij hoekpanden.

dakopbouw op een plat dak

- De voorzijde van de dakopbouw is teruggelegen van de gevels geplaatst, tenzij:
 - er sprake is van een opbouw in de vorm van een kap en de opbouw direct achter de voor-gevel is gesitueerd, of;
 - de opbouw naadloos aansluit op de voorgevel en er bijzondere aandacht is voor de vormgeving, detaillering en materialisatie van de overgang tussen bestaande gevel en dakopbouw. De oorspronkelijke goot- en daklijsten zijn vervallen.
- Bij een opbouw in de vorm van een kap is de vorm en nokrichting van de (naastgelegen) bebouwing richtinggevend.
- Een dakopbouw is bij voorkeur plat afgedekt. Afwijking is gemotiveerd mogelijk.
- De zijwanden van de dakopbouw zijn gesloten en belemmeren het realiseren van een vergelijkbare dakopbouw bij de belendingen niet.

D. KOZIJN- EN GEVELWIJZIGINGEN

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het toevoegen, vergroten of verplaatsen van een kozijn, kozijn-invulling, luik of gevelpaneel. Dit kan zowel plaatsvinden bij een hoofdgebouw als bij een bijbehorend bouwwerk. Het vervangen van bestaande kozijnen door hetzelfde type kozijnen (met gelijkwaardige indeling, aard en uitstraling) valt onder het normale onderhoud en is daarmee vergunningvrij. Dat geldt ook indien houten kozijnen worden vervangen door kunststof kozijnen met een gelijkwaardige (houtachtige) uitstraling.

Richtlijnen

Deze richtlijnen komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

algemeen

- Samenhang en ritmiek van het gebouw en/of de straatwand worden niet verstoord.

plaatsing

- Een nieuwe of het vergroten van een bestaande gevelopening in lijn met de bestaande geleding en indeling van de gehele gevel.
- Plaatsing binnen gevelvlak. Geen uitstekende onderdelen, met uitzondering van raamdorpelstenen (vensterbank).
- In voorgevel binnen bestaande gevelopeningen indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld. In zij- en achtergevel zijn nieuwe gevelopeningen mogelijk.
- In voorgevel is verkleinen van kozijn mogelijk door opmetselen van de borstwering, dan wel het aanpassen van de kozijnindeling met een gesloten paneel, waardoor de onderdorpel van het kozijn wordt verhoogd. Bijvoorbeeld bij verplaatsing van keuken naar voorzijde woning. Uitgangspunt is dat overige in lijn blijft met bestaande geleding, materialisatie en indeling van de gehele gevel.

maatvoering

- Diepte van de negge gelijk aan de bestaande situatie.
- De oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden.

vormgeving

- Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. samenhang en indeling van gevel handhaven.
- Detaillering in overeenstemming met de architectuur van de oorspronkelijke gevel.
- Gevelopeningen niet blinderen met panelen of schilderwerk.
- Bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen waar mogelijk behouden of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten uitvoeren.

materiaal en kleur

- Materiaal en kleurgebruik is afgestemd op het hoofdgebouw. Houten kozijnen mogen door ander materiaal worden vervangen mits aan alle bovenstaande richtlijnen wordt voldaan.
- Bij plaatsing van kunststof kozijnen aan zijden grenzend aan openbaar toegankelijke wegen en water, zijn alleen rechte lasnaden toegestaan.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

E. DAKRAMEN, ZONNEPANELEN EN -COLLECTOREN

Een dakraam is een daglichtvoorziening in een dak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft. Een zonnepaneel is een paneel dat kan worden aangebracht op het dak c.q. gevel en dat dient voor energieopwekking. Een zonnecollector is een collector die kan worden aangebracht op het dak en die dient voor warmteopwekking.

Een dakraam, zonnepaneel of -collector zijn toevoegingen aan een dakvlak die bij plaatsing aan de voorkant van invloed zijn op het straatbeeld.

Richtlijnen

Deze richtlijnen komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

algemeen

- De plaatsing is passend binnen de samenhang en ritmiek van de gevelwand en doet geen afbreuk aan de architectuur of cultuurhistorische waarden van het gebouw.
- Bij meerdere dakramen, zonnepanelen of -collectoren zijn deze regelmatig gerangschikt, in eerste instantie horizontaal en bij meerdere ook verticaal.

plaatsing

- Uitsluitend recht geplaatst op dakvlak of op een plat dak. In principe geen zonnepanelen of -collectoren aan de gevel, tenzij overtuigend geïntegreerd en in passende materialisatie uitgevoerd.
- Afstand vanaf de dakvoet, vanaf de dak-nok en vanaf midden bouwmuur en zijkant dakvlak minimaal 0.50 m.
- Afstand tot de kil- of hoekkepers (in geval van piramide- of schilddak) minimaal 1.00 m.
- Bij rechte dakvlakken en meerdere dakvlak vullende zonnepanelen of -collectoren is plaatsing tot aan dakrand, -voet en -nok mogelijk.
- Op hellende daken vlak, direct op of in het dakvlak geplaatst, met een hellingshoek gelijk aan het dakvlak.
- Niet op het hoogste (flauwe) deel van een mansardekap omdat dit teveel gaat overheersen ten opzichte van het dakvlak.
- Zonnepaneel of -collector op een plat dak staat ten minste net zo ver verwijderd van de dakrand als die hoog is. Is het hoogste punt van de collector bijvoorbeeld 50 centimeter, dan moet de afstand tot de dakrand(en) ook minimaal 50 centimeter zijn. De hellingshoek van het paneel of de collector niet meer dan 35° zijn.

vormgeving

- De zonnecollector of -paneel is terughoudend gedetailleerd, dus met minimale en donkergekleurde randen

F. INSTALLATIES

Bij installaties gaat het bijvoorbeeld om afvoerkanalen, liftopbouwen, airco units, luchtbehandelingskasten en schotelantennes. Om installaties te veranderen of aan te brengen, zijn meestal bouwkundige voorzieningen nodig. De veranderingen zijn zelden een verfraaiing van het gebouw. Bij voorkeur worden installaties geplaatst op plekken die niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, bijvoorbeeld op het achtererf of in het achterdakvlak.

Bij nieuwbouw dienen installaties onderdeel te zijn van de ontwerpogave. De aanvraag voor een omgevingsvergunning zal mede daarop beoordeeld worden.

Richtlijnen

Deze richtlijnen komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

algemeen

- Bij nieuwbouw dienen installaties een geïntegreerd onderdeel te zijn van het ontwerp van het gehele gebouw.
- Uitgangspunt voor deze ingrepen is dat ze ondergeschikt zijn en het beeld van het gebouw intact laten. Om dit te bereiken is de installatie inpandig opgelost of zeer terughoudend vormgegeven.
- Collectieve oplossingen hebben de voorkeur, maar als gekozen wordt voor een individuele oplossing dan zijn zorgvuldigheid (inpassing en vormgeving) en plaatsing zoveel mogelijk uit het zicht de belangrijkste voorwaarden, ongeacht waar.

plaatsing

- De installatie staat niet op het erf of aan de gevel grenzend aan de openbare ruimte, tenzij deze zorgvuldig is ingepast in erfinrichting of gevel.

vormgeving, materiaal en kleur

- De installatie is afgestemd op de vormtaal en het karakter van het gebouw of erfinrichting.
- De installatie heeft een kleurstelling overeenkomstig gevel of dakvlak, of is uitgevoerd in zwart of in een grijstint.

G. ERFAFSCHEIDINGEN

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf/perceel af te bakenen van een ander perceel, een buurerf of openbaar toegankelijk gebied. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op het straatbeeld. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Erfafscheidingen moeten daarom passen in de omgeving, op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen.

De gemeente geeft de voorkeur aan volledig aangeplante en begroeide erf- en perceelafscheidingen zoals liguster, buxus of haagbeuken. Voor het buitengebied bij voorkeur met streekeigen beplanting.

Richtlijnen

Deze richtlijnen komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

algemeen

- Samenhang wordt niet verstoord door te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen.

materiaal en kleur

- Erfafscheiding is gemaakt van duurzame en degelijke materialen, zoals metselwerk conform het hoofdgebouw of hout of ander niet snel verwerend materiaal.
- Geen toepassing van uitsluitend beton, kunststof, geprofileerd plaatmateriaal (golfplaat, damwand etc.), rietmatten of vlechtschermen.
- Kleur overeenkomstig afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

H. ROLHEKKEN EN -LUIKEN

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Voorkeur gaat daarom uit naar een inpandige rolhekken of -luiken of andere oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Richtlijnen

Deze richtlijnen komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

algemeen

- Samenhang en ritmiek van het gebouw en/of de straatwand worden niet verstoord.
- Het plaatsen van luiken aan de buitenzijde van monumenten en beeldbepalende panden in het centrum is niet toegestaan. Tenzij luiken al oorspronkelijk op het pand aanwezig zijn.

plaatsing en vormgeving

- Plaatsing is minimaal 2.00 m. teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits de rolhek of -luik voor minimaal 50% bestaat uit open constructie of glasheldere doorkijkopeningen.
- Plaatsing is aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits de rolhek of -luik:
 - voor minimaal 70% bestaat uit een open constructie of glasheldere doorkijkopeningen, en;
 - er sprake is van een ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel.
- Plaatsing aan de binnenzijde is niet mogelijk en is daarom bevestigd aan de buitengevel, mits de rolhek of -luik:
 - voor minimaal 90% bestaat uit een open constructie of glasheldere doorkijkopeningen, en;
 - de rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast en qua afmeting en positionering in relatie tot de architectuur van het pand staan, en;
 - er sprake is van een ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel. Geen ongeverfde materialen.

materiaal en kleur

- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

5.2. BIJZONDERE GEBOUWEN EN FUNCTIES

Een aantal objecten en specifieke functies is van grote betekenis voor de uitstraling van een omgeving. Hiervoor zijn aparte objectgerichte richtlijnen nodig om te sturen op de specifieke kwaliteit.

A. STOLPEN

In de gemeente Purmerend staan meerdere stolpboerderijen. Stolpboerderijen zijn typisch voor Noord-Holland. De piramidevormige boerderijen werden vanaf de 16e eeuw tot in de 20e eeuw gebouwd. De stolp dankt zijn kenmerkende vorm aan het vierkant (het hooihuis of de 'tas') in het midden, met vier stijlen op de hoeken die het piramidevormige dak dragen. Om de tas heen liggen de stallen en de dors (de ruimte waar de wagens ingereden konden worden en het vee werd binnengevoerd). Het woonhuis is soms als een apart volume tegen de stolp aangeschoven. In bepaalde gevallen is de dorsdeur (grote schuurdeur) aangebracht binnen het volume, waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. In de gemetselde of houten buitenwanden van de stolp zitten ter plaatse van de dors en de stallen kleine(re) vensters. Het woonhuis heeft soms een topgevel van baksteen, al dan niet in combinatie met hout, die representatief en rijk bewerkt is. Ook is de voorgevel vaak verhoogd en zijn de ingangspartij en de vensters van het woonhuis vaak fraai bewerkt. Het dak is bedekt met dakpannen, al dan niet in combinatie met, niet overhangend, riet. Soms heeft het dak een 'spiegel', als ter plaatse van het naar de weg gekeerde dakvlak het riet als decoratieve uitsparing is weggelaten, en is ingevuld met dakpannen.

Richtlijnen

algemeen

- Stolpen zijn door hun kapvorm bepalende elementen in het landschap, behoud of - als sloop onvermijdelijk is - herbouw van de stolp is daarom altijd het uitgangspunt bij ingrepen.

massa en opbouw

- De hoofdvorm, één lage begane-grondlaag plus piramidevormig dak, blijft gehandhaafd.
- Bij uitbreiding uitgaan van de maat van de plattegrond van de stolp; deze is karakteristiek en varieert van middelgroot (15 bij 15 meter) tot groot (20 bij 20 meter)
- De dakhelling is minimaal 45 graden.
- Een 'pronkgevel' met verhoogd middendeel alleen op de voorgevel.
- Een dakkapel of loggia alleen op het achterdakvlak en ondergeschikt opgenomen in het dakvlak.
- Geen zonnepanelen en -collectoren aan de voorkant.
- Dakramen en zonnepanelen of -collectoren verzonken in het dakvlak (niet bij monumenten) en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin.
- Geen glimmende/spiegelende zonnepanelen en/of collectoren, dus ook geen glimmende randafwerking.
- Grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt.
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume.

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- Bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, baksteen, voegspecie etc.)
- Hoofdmaterialen voor de gevels zijn baksteen en/of houten delen. Andere materialen alleen in onderschikking.
- Als dakbedekking worden matte keramische pannen of riet - of een combinatie hiervan toegepast.
- Geglazuurde dakpannen zijn alleen toegestaan als de bestaande of historische situatie daartoe aanleiding geeft.
- De baksteenkleur valt binnen de bandbreedte van aardtinten (licht)rood/roodbruin/bruin. Een andere kleurstelling is alleen mogelijk, wanneer de bestaande situatie en/of specifieke omstandigheden daarvoor aanleiding zijn.
- De kleur van de dakpannen is (Hollands)rood, grijs-gesmoord of antraciet.
- De kleur van houten delen is dekkend-donker of crème-wit.
- De volgende materiaal- en kleurtoepassingen worden als oneigenlijk beschouwd voor de stolpboerderij en zijn derhalve in principe niet toegestaan:
 - beton, betonsteen, kalkzandsteen, baksteenstrips, alsmede stucwerk met baksteenmotief e.d.;
 - kunststof-, metaal- of volkernplaten als gevelbekleding;
 - kunststof- of metaalplaten, alsmede dakpanplaten, kunstriet en shingles als dakbedekking;
 - kunststofkozijnen, -ramen en deuren;
 - spiegelen glas, vlakke plaatdeuren, rolluiken.
- De materialisatie van aan-, uit- en bijgebouwen is afgestemd op de karakteristieke materiaaltoepassing van de stolp en/of het gebruikelijke landelijk traditionele materiaalgebruik. Bij de materiaalkeuze speelt de beeldkwaliteit van het ensemble een doorslaggevende rol. Een afwijkende materialisatie is in overleg met de gemeentelijke adviescommissie mogelijk.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.



Stolpboerderij aan Westerweg 28



Stolpboerderij aan Westerweg 59

B. HOOGBOUW

Purmerend staat voor een verdichtingsopgave. Eén van de speerpunten in de 'Agenda Purmerend 2040' is een grootstedelijke ambitie voor Purmerend vastgesteld waarin een substantieel aantal woningen aan de stad wordt toegevoegd. Eén van de middelen om te kunnen verdichten, is hoogbouw.

Onder hoogbouw wordt in Purmerend verstaan gebouwen met een hoogte van meer dan 25 meter (ca. 8 lagen). In de 'Hoogbouwvisie Purmerend' (2017), een uitwerking van de 'Agenda Purmerend 2040', staat waar hoogbouw bij voorkeur mogelijk is, met welke hoogte en wanneer een hoogbouweffectrapportage moet worden uitgevoerd om de impact te onderzoeken. Deze hoogbouweffectrapportage is verplicht bij een hoogte van meer dan 25 meter (8 lagen).

Om hoogbouwinitiatieven te beoordelen zijn in de hoogbouwvisie vuistregels opgenomen. Van de initiatiefnemer van hoogbouw wordt verwacht dat de vuistregels worden meegenomen en afgewogen in de hoogbouweffectrapportage.

Richtlijnen

Verschijningsvormen voor hoogbouw zijn voor een groot deel situatie-afhankelijk. Uitgangspunt is dan ook dat de context (directe omgeving en invloed op stedelijk weefsel) van de hoogbouw een belangrijke rol speelt bij de beoordeling. Daarbij kunnen onderstaande richtlijnen ondersteunend zijn.

algemeen

- Er is rekening gehouden met de gestelde vuistregels zoals opgenomen in de 'Hoogbouwvisie Purmerend'.
- Landschappelijke inpassing: de hoogbouw past in de horizon van de stad of heeft een dusdanige impact op de horizon en het imago, dat dit de stad versterkt.
- Stedelijke inpassing: de hoogbouw past binnen het beeld van de stad of wijk en heeft een dusdanige impact op de directe omgeving en/of het imago, dat dit de stad versterkt.
- De hoogbouw doet recht aan de (cultuur)historische waarden van de plek.

plaatsing en oriëntatie

- De plaatsing van hoogbouw levert een positieve bijdrage aan de beleving van een plek, als stedenbouwkundig accent, oriëntatie en herkenbaarheid.
- De oriëntatie van de gebouwen is alzijdig, en versterkt de oriëntatiemogelijkheden binnen de stad.
- Het gebouw sluit op een goede wijze aan op de openbare ruimte.

hoofdvorm en massa

- De maat en schaal van het gebouw past op een goede wijze in de korrelgrootte van de directe omgeving. Dat betekent niet dat hoogbouw even groot moet zijn als de omliggende bebouwing, maar vooral dat er sprake is van een passende evenwichtige verhouding tussen het gebouw, de open ruimte en de bebouwing in de omgeving.

plint (uit hoogbouwvisie)

- De openbare ruimte rondom het gebouw moet goed ontworpen zijn met aanlooproutes, beplanting, verlichting etc..
- Transparantie in de gevel zorgt voor interactie tussen binnen en buiten.
- Attractieve functies kunnen een bijdrage leveren aan de levendigheid.
- Extra hoge verdiepingen in de plint maken het gebouw geschikt voor functieveranderingen in de toekomst.
- Hoge gebouwen geven windoverlast. Voor het goed functioneren van de openbare ruimte rondom is het van belang dit te voorkomen.
- In de verschijningsvorm, materiaalgebruik en geleding kan een plint reageren op de straat. Ook de benadering en vormgeving van de entree speelt hierin een rol.
- De opbouw van de massa van het gebouw speelt in de beleving ook een belangrijke rol.

vormgeving, materiaal- en kleurgebruik

- De entree en eventuele hellingbaan van een eventuele parkeergarage vinden zo veel mogelijk binnen het pand plaats en zijn integraal onderdeel van het ontwerp en doet geen afbreuk doen aan de beleving van de buitenruimte.
- In materiaal- en kleurgebruik is sprake van een samenhang en harmonie als geheel.
- Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen die blijvend kwaliteit uitstralen.

duurzaamheid

- Er is op verschillende niveaus nagedacht over duurzaamheid, waaronder bestendigheid, energie- en klimaatbeheer, materiaalgebruik, afvalstromen, mobiliteit, ecologie en natuur etc.
- Bij de toepassing van voorzieningen t.b.v. duurzaamheid zoals zonnecollectoren/ -panelen, groene gevels/daken of dergelijke, passen deze binnen het architectonische concept en zijn ze integraal mee ontworpen.

Onder hoogbouw wordt in Purmerend verstaan gebouwen met een hoogte van meer dan 25 meter (ca. 8 lagen), zoals deze imposante woontoren 'Heel Europa' langs Noordhollandsch Kanaal (20 lagen, circa 60 meter).



C. Terrassen

Een terras is een buiten het horecabedrijf liggend deel waar sta- of zitgelegenheid wordt geboden en dranken kunnen worden geschonken en etenswaren voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt. Om het verblijf in het centrum aantrekkelijk te maken zijn er meerdere terrassen. Maar terrassen hebben ook invloed op het straatbeeld en gebruik van de openbare ruimte.

Ten aanzien van terrassen wordt er onderscheid gemaakt in een gevelterras en zomerterras. Het gevelterras bevindt zich tegen de gevel van het horecabedrijf. Het terras is niet breder dan de gevel van dit bedrijf. Een zomerterras is een terras dat zich niet aan de gevel bevindt. Dit kan zijn op pleinen en pleinachtige ruimten zoals de Koemarkt en de Kaasmarkt.

In de Algemene plaatselijke verordening Purmerend 2003 (Apv) wordt in artikel 110b lid 6 aangegeven wanneer een vergunning nodig is voor het plaatsen van een terras. De richtlijnen zijn alleen van toepassing voor terrassen waarvoor een vergunning nodig is.

Voor het plaatsen van terrassen heeft de gemeente het Terrassenbeleid van de gemeente Purmerend vastgesteld. Voor het plaatsen van schermen op de Koemarkt is tevens het raadsbesluit tot Beleidsuitgangspunten plaatsing schermen t.b.v. terrassen Koemarkt (2017) van toepassing.

Richtlijnen

Alleen terrassen bij de inrichtingen zoals omschreven in Afdeling 7a van de Algemene Plaatselijke Verordening. Het vigerende bestemmingsplan is leidend of een horeca inrichting is toegestaan. Onderstaande richtlijnen hebben uitsluitend betrekking op het uiterlijk van terrassen en de gevolgen van plaatsing daarvan.

algemeen

- Terrassen mogen geen directe schade aanbrengen in de bestrating of straatmeubilair.
- Het is toegestaan de naam, het logo / beeldmerk van het horecabedrijf of een product dat wordt verkocht op de terraschotten en de volant (randen) van de parasols te voeren.

terrasmeubilair

- Alle soorten (lig)stoelen en banken zijn toegestaan op zowel het gevel- als het zomerterras mits direct en makkelijk verplaatsbaar.
- Om het open karakter van pleinen te waarborgen en goed toezicht mogelijk te houden mogen de rugleuningen van terrasmeubilair niet hoger zijn dan de gemiddelde terrasstoel. Als richtlijn wordt 1.00 m. gehanteerd.
- Streven naar een bepaalde verwantschap en harmonie in het straatmeubilair.
- Toepassing van losse verwarmingselementen is mogelijk.

windschermen algemeen

- Geen terrasschermen op zomerterrassen (terrassen die zich niet tegen de gevel bevinden).
- De terrasschermen bij terrassen tegen de gevel zijn gemakkelijk, zonder gebruik van gereedschap verwijderbaar en daarom niet vast aangebracht in de grond.
- Het aanbrengen van schermen mag niet leiden tot gevelbeschadigingen.
- Terrasscherm is niet breder dan 2.00 m. en niet hoger dan 1.50 m..
- Op de Koemarkt is het terrasscherm niet breder dan 3.50 m., niet hoger dan 1.50 m. en niet voorbij de historische paaltjes geplaatst.

windschermen hoger dan 1.50 m. op Koemarkt

- Maat, materiaal en detaillering dient passend te zijn bij de karakteristiek van de gevels.
- Alleen geplaatst op de erfscheiding tussen panden.

parasols

- Parasols in één egale kleur, vierkant of rechthoekig en niet boven de kroonhoogte van bomen uitkomen.

D. RECLAME-UITINGEN

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclame op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden is (bepaalde) reclame ongewenst.

De reclame-uitingen dienen te voldoen aan onderstaande uitgangspunten en de van toepassing zijnde regelgeving in het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Algemene plaatselijke verordening. Dit geldt ook voor de reclame-uitingen op basis van privaatrechtelijke overeenkomsten. Reclame-uitingen die voldoen aan de voorschriften uit bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht kunnen zonder omgevingsvergunning worden aangebracht.

Algemene richtlijnen

Met het oog op de aard, gewenste uitstraling en schaal zijn de volgende vaste reclame-uitingen storend in het straatbeeld en daarom in beginsel niet toegestaan:

- Reclamebakken buiten de bouwmassa (het silhouet) van het gebouw op daken en goten.
- Lichtbakken aan, op of bij monumenten.
- Mechanisch bewegende reclame.
- Daglichtreflecterende reclame.
- Lichtreclame met veranderlijk of intermitterend (knipperend) licht.
- Reclame of beschilderingen op rolluiken.
- Reclame op zonwering, m.u.v. terughoudend aanbrengen van naamsaanduiding op doek van zonwering.
- Reclame in fluorescerende kleuren.
- Reclame op, aan, bij of voor een woning of woonverdieping uitsluitend gebruikt t.b.v. de woonfunctie. Bij woningen waar sprake is van een praktijk aan huis is klein naambord naast de deur mogelijk.
- Aanstootgevende, intimiderende, beledigende en/of discriminerende teksten en/of afbeeldingen.

Voor het overige zijn in algemene zin de hierna volgende richtlijnen van toepassing. Een andere plaatsing of maatvoering die afwijkt van de richtlijnen is denkbaar mits de architectuur dit mogelijk maakt.

algemeen

- Reclame dient in de beleving te passen bij het karakter van de directe omgeving.
- Geen overdaad aan reclame-uitingen.
- Bij een nieuwbouw- of verbouwplan de reclame zo veel mogelijk in het ontwerp integreren.

plaatsing

- Een reclame heeft een rechtstreeks verband met de activiteiten die in het pand of op het perceel plaatsvinden.
- Reclames aan, voor en/of op korte afstand van monumenten mogen de monumentale en architectonische waarde van het pand en de directe omgeving niet aantasten.
- Reclames mogen het uitzicht op en het (veilig) gebruik van de openbare ruimte niet ernstig belemmeren.
- Indien de (historische) architectuur van bestaande bebouwing reeds voorziet in specifieke reclamemogelijkheden, zoals koofborden of velden tussen raamkozijnen en -bogen, zijn dat de aangewezen plaatsen waar reclame-uitingen aangebracht dienen te worden.
- Gevelreclame integreren in de gevelstructuur of architectuur van de gevel, waarbij de maatvoering en detailleringen harmoniëren met de gevel en straat-wand.
- De samenhang en structuur van de gevel en straat-wand behouden (bijv. geen scheiding winkel-pui en verdieping).

vormgeving

- Bevestigingsconstructies, toevoerleidingen en hulptoestellen zoveel mogelijk aan het oog onttrekken.
- Kokers, uitsluitend bestemd voor het opbergen van elektrische leidingen en andere hulpconstructies, zijn geschilderd in een donkere kleur of in dezelfde kleur als het gevelvlak.
- Objecten moeten voldoen aan technisch en constructieve eisen en zoveel mogelijk zijn gemaakt van duurzame materialen (kwalitatief hoogwaardige materialen, ook voor langere termijn).
- Geen overdaad van felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

Historische stad

- Per bedrijf / winkel per 5.00 meter gevelbreedte maximaal 4 reclame-uitingen aan de voorgevel (bij een hoekpand met twee puilen is er sprake van 2 voorgevels).
- Reclame alleen plat of haaks op de voorgevel geplaatst (bij een hoekpand met twee puilen is er sprake van 2 voorgevels).
- Niet op het dak of de dakrand overschrijdend.
- Maximaal 1 lichtgevende of aangelichte reclame met constante lichtbron.
- Maximaal 1 vlag, vaandel wimpel of banier per 3.00 m. gevelbreedte.
- Geen spandoeken en steigerdoeken in frame.
- Reclame plat op de gevel:
 - tussen bovenkant kozijnen of pui begane grond en onderkant kozijnen verdieping;
 - maximaal 75% van gevelbreedte;
 - maximaal 60% van hoogte borstweringstrook met een maximum van 0.50 m.;
 - plaatsing met rondom zichtbare ruimte tussen reclame en kozijnen, tenzij geïntegreerd in winkelpui.
- Reclame haaks op de gevel:
 - tussen bovenkant kozijnen of pui begane grond en bovenkant kozijnen verdieping;
 - maximaal 0.20 m. dik, bij monumenten maximaal 0.05 m. dik.
 - maximaal 0.60 m. hoog en 0.80 m. uit de gevel stekend (exclusief bevestigingsconstructie);
 - bevestigingsconstructie tussen 0.10 en 0.15 m uit de gevel stekend.

Woongebieden

In een woonomgeving zijn reclame-uitingen niet op hun plaats, tenzij er sprake is van een winkelcentrum of praktijkruimte aan huis, zoals een arts of verzekeringsadviseur.

Praktijkruimte aan huis

- Uitsluitend één kleine onverlichte aanduiding aan de gevel onder de vloer van de eerste verdieping.
- Maximaal 0.50 m² en maximaal 0.10 m dik inclusief bevestigingsconstructie.

Winkelcentra in de woongebieden

- Per bedrijf / winkel per 5.00 meter gevelbreedte maximaal 4 reclame-uitingen aan de voorgevel (bij een hoekpand met twee puilen is er sprake van 2 voorgevels).
- Boven de entree, gecentreerd in de gevel of passend in de structuur van de gevel / winkelpui.
- Bij meerdere verdiepingen onder de onderdorpel van de kozijnen op de eerste verdieping.
- Op de dakrand van grotere overdekte winkelcentra de naam van het gehele complex in losse letters, niet breder dan de entreepartij met een maximum van 3.00 meter breed en 1.00 meter hoog inclusief bevestigingsconstructie.
- Maximaal 1 vlag, vaandel wimpel of banier per 3.00 m. gevelbreedte.

Oost-west as

In dit gebied is sprake van een transformatie naar een aantrekkelijk, stedelijk en multifunctionele zone, met zowel woon- als bedrijfsbebouwing en gecombineerde functies.

Reclame-uitingen dienen terughoudend te zijn en te passen binnen de ambities van het gebied. Uitgangspunt is mee-ontworpen reclame-uitingen passend binnen de architectuur van het gebouw. Voor bedrijfspanden zijn de criteria voor bedrijventerreinen van toepassing. Uitgezonderd reclame-uitingen op daken en reclamedoeken in frame aan de gevel.

Bedrijventerreinen

- Per bedrijfspand per 3.00 meter gevelbreedte maximaal 1 reclame-uitingen aan de voorgevel (bij een hoekpand met twee puien is er sprake van 2 voorgevels).
- Boven de entree, gecentreerd in de gevel of passend in de structuur van de gevel.
- Maximaal 2.00 m. hoog, 4.00 m. breed en 0.30 m. vanuit de gevel stekend, inclusief bevestigingsconstructie.
- Op de dakrand niet breder dan de entreepartij met een maximum van 3.00 meter breed en 1.00 meter hoog inclusief bevestigingsconstructie.
- Maximaal 1 vlag, vaandel wimpel of banier per 3.00 m. gevelbreedte.
- Bij de hoofdentree maximaal 3 even hoge vlaggenmasten tot 6.00 meter hoog.
- Op eigen terrein is één (gezamenlijke) vrijstaande zuil met een maximale afmeting (bxh) van 1.25 x 4.50 m. mogelijk. Van een zuil bij een gebouw hoger dan 20 m. kan de maximale afmeting (bxh) 1,50 x 6,00 m. zijn.
- Reclame uitingen op verzamelgebouwen kennen een eenduidige ritmiek en vormgeving.

Groene krans

Uitgangspunt is dat de parken en het landschap vrij blijft van reclame-uitingen. Uitzondering zijn sport- en recreatieterreinen.

Sport- en recreatieterreinen

- Tegen de gevel van het clubgebouw bestaande uit onverlichte naamsaanduiding(en) van de vereniging(-en) met een totale maximale oppervlakte van 2.00 m². per (club)gebouw.
- Bij de hoofdentree van het terrein maximaal 1 bord of zuil tot maximaal 3.50 meter hoog.
- Bij de hoofdentree van het terrein maximaal 4 even hoge vlaggenmasten tot 6.00 meter hoog.
- Reclameborden langs het sportveld of -baan tot maximaal 1.20 m. hoog.

6. RICHTLIJNEN GROTERE ONTWIKKELINGEN

Deze nota bevat geen richtlijnen voor grotere ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit is ook van toepassing op gebieden, die in transformatie zijn of in opbouw. Hiervan mag van de ontwerper of aanvrager een grotere inspanning worden verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen. Het gaat om ontwikkelingen die veelal een nieuw bestemmingsplan nodig hebben, bijvoorbeeld het transformeren van een bedrijventerrein om daar woningbouw mogelijk maken. Nieuwe / aanvullende richtlijnen zijn wenselijk als:

- een ontwikkeling de bestaande fysieke structuur en karakteristiek doorbreekt;
- een ontwikkeling niet objectgericht is, maar van invloed is op een heel gebied;
- er sprake is van een stedenbouwkundig plan en veelal een nieuw bestemmingsplan nodig is.

De plek van nieuwe functies

In de praktijk valt het op dat in de huidige kwaliteitsadvisering het accent vooral ligt op beoordeling op planniveau: het gaat over de vraag hoe deze het beste ingepast kan worden (belevingswaarde, inpassing). Kwaliteitsbeoordeling op hogere schaal waarbij ook wordt gekeken waar de ingreep kan plaatsvinden ontbreekt veelal. De plek van een bepaalde functie behoeft altijd aandacht. De afweging van geschikte locaties dient tot component van omgevingskwaliteit te worden gerekend. Daar wordt bij kwaliteitssturing en -advisering expliciet naar gekeken. De gemeentelijke previsor en/of de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit wordt daarbij vooraf geconsulteerd en bij grotere (her)ontwikkelingsplannen vooraf betrokken bij de programmatieke keuzes en stedenbouwkundige opzet.

Procedure

Zodra een (her)ontwikkelingsproject aan de orde is kunnen nieuwe richtlijnen opgesteld worden, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan of een vergelijkbaar kader. Een beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar heeft een ontwikkelgericht karakter en vormt een sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Een dergelijk kader kan naast richtlijnen voor gebouwen ook uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte bevatten.

De raad wordt betrokken bij deze grotere ingrijpende ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitplan of een vergelijkbaar instrument wordt (eventueel samen met het bestemmingsplan) namelijk vastgesteld door de gemeenteraad, als aanvulling op de nota. Het beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar is, mits anders bepaald, alleen van toepassing in de ontwikkelfase. Na realisatie/oplevering vervalt het ontwikkelgerichte karakter. Mogelijk vervalt daarmee een deel van de in de ontwikkelfase relevante richtlijnen. De richtlijnen in een beeldkwaliteitplan dient in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- een duidelijke begrenzing van het plangebied waarop het beleid van toepassing is;
- een korte gebiedsbeschrijving van de nieuw te verwachten situatie en indien van toepassing de motivering van de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn t.a.v. de inpassing van het plan in zijn omgeving;
- de richtlijnen als basis voor het ontwerp en voor beoordeling van het ontwerp door de gemeentelijke adviescommissie.



DEEL C

OMGEVINGSNOTA BEEMSTER

Op 10 juli 2012 heeft de gemeenteraad van voormalige gemeente Beemster de ‘Omgevingsnota Beemster’ vastgesteld. In dit deel C is de vastgestelde nota beleidsneutraal overgenomen.

Inleiding	91
DEEL 1: Introductie	94
1. De Omgevingsnota	95
2. Macro-meso-micro en regieniveaus.....	97
3. Werelderfgoed De Beemster.....	100
4. Ruimtelijke kwaliteitskaarten	107
DEEL 2: Beoordelingskaders bijzondere regie	110
5. Buitengebied	112
6. Dorpskern Middenbeemster	123
7. Dorpslinten Zuidoostbeemster, Westbeemster, Noordbeemster	128
8. Randen.....	134
9. Objecten	137
a. Stolpen.....	137
b. Landbouwschuren en agrarische bedrijfsgebouwen.....	140
c. Bruggen en dammen.....	141
d. Forten	143
e. Bouwwerken bij paardenhouderijen	145
DEEL 3: Beoordelingskaders lichte regie	146
10. Binnengebied: dorpsuitbreidingen	148
11. Binnengebied: bedrijventerrein	151
12. Objectgerichte beoordelingskaders	152
a. Aanbouwen.....	153
b. Bijgebouwen	154
c. Dakkapellen.....	155
d. Dakramen, panelen en collectoren	156
e. Erfafscheidingen	157
f. Reclame-uitingen.....	158
DEEL 4: Algemene beoordelingskaders	160
13. Algemeen beoordelingskader monumenten.....	161
14. Algemeen beoordelingskader openbare ruimte	165
15. Algemeen beoordelingskader bouwwerken.....	167
16. Beoordelingskader voor repressief welstandstoezicht	171
op bestaande bouwwerken (excessenregeling)	

Deze Beemster omgevingsnota uit 2012 is beleidsneutraal overgenomen in voorliggende nieuwe nota die bestaat uit samenvoeging met de Nota omgevingskwaliteit Purmerend uit 2020. Beleidsneutraal betekent dat in de tekst en de beleidsintenties geen wijzigingen hebben plaatsgevonden ten opzichte van de oorspronkelijke versie zoals vastgesteld in 2012. Zie Deel A voor meer uitleg. Ter ondersteuning van de tekst zijn in deze nieuwe versie wel illustraties en foto's opgenomen, waaronder ook foto's van na 2012.

INLEIDING

Voor u ligt de nieuwe Beemster Omgevingsnota. Deze nota geeft beoordelingskaders voor ingrepen in de ruimte, zoals bouwen of verbouwen, inrichten van de openbare ruimte of wijzigen van een monument.

De Beemster is werelderfgoed. De Gemeente Beemster is als lokale overheid verantwoordelijk voor het behoud van die uitzonderlijke kwaliteiten. Maar De Beemster is geen museum, het gebied moet ook blijven functioneren in deze tijd. In dialoog met bewoners en ondernemers maakt het gemeentebestuur bij elke gewenste of noodzakelijke ingreep in de ruimte een afweging: kan het voorgestelde plan op die plek gerealiseerd worden zonder schade aan het werelderfgoed, en zo ja, hoe moet het dan worden uitgevoerd. Dit vraagt een zorgvuldig proces. Geen twee ingrepen zijn aan elkaar gelijk omdat de context altijd anders is. Ieder plan moet specifiek ontworpen, ontwikkeld en beoordeeld worden. De gemeente voert daarbij de regie, en dat is de essentie van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het 'scenario' voor de regie ligt verankerd in wettelijke instrumenten: in de Structuurvisie, de bestemmingsplannen en in deze Omgevingsnota.

Een 'maatpak' voor De Beemster

De Omgevingsnota is op maat gemaakt voor het bijzondere karakter van de droogmakerij die werelderfgoed is. Kenmerkend voor De Beemster is het gegeven dat ruimtelijke ingrepen op drie schaalniveaus betekenis hebben:

- macro = De Beemster als geheel;
- meso = de structuur van De Beemster, van Beemsterkamer tot Beemsterkavel, met wegen en water en gebouwde structuren als kernen en reeksen bebouwing;
- micro = erfniveau (boerderijerf, tuinderserf, buitenplaatserf, ringdijkerf) en 'binnengebieden' in de kernen.

Deze schaalniveaus zijn onderling sterk op elkaar betrokken en lopen van groot naar klein. Daarom is het zaak bij de beoordeling van ruimtelijke ingrepen steeds vanuit het geheel (de hele Beemster) naar de details (een ingreep op een erf of in een kern) te kijken. De consequentie hiervan is dat in de beoordeling van ruimtelijke ingrepen het accent verschuift van het object als zodanig naar het object in zijn omgeving.

Bovendien wordt in de Omgevingsnota onderscheid gemaakt tussen gebieden en objecten die een belangrijke rol spelen in het werelderfgoed-karakter van de polder, en gebieden en objecten die daarvoor van minder betekenis zijn. Het principe van deze Omgevingsnota is dat de gemeente veel aandacht zal besteden aan de regie van ruimtelijke ingrepen die het specifieke karakter van De Beemster raken. Bij ingrepen die dat niet doen, zal de gemeente zich terughoudend opstellen.

Opbouw van de Omgevingsnota

De Omgevingsnota bestaat uit vier delen.

Deel 1 bevat een algemene introductie. Nadat het doel, de juridische status en het gebruik van de nota zijn uitgewerkt, wordt uitleg gegeven over de opbouw van de beoordelingskaders (macro-meso-micro) en de regioniveaus. Daarna wordt een kort overzicht gegeven van de geschiedenis van de droogmakerij en worden het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke kwaliteitskaarten van de Omgevingsnota besproken.

Deel 2 bevat de beoordelingskaders voor de gebieden en objecten die met elkaar op de verschillende schaalniveaus primair bepalend zijn voor de uitzonderlijke waarde van De Beemster:

- het buitengebied, inclusief buurtschappen, ringdijk en de agrarische erven;
- de dorpskern Middenbeemster;
- de historische dorpslinten van Westbeemster, Noordbeemster en Zuidoostbeemster (Zuiderweg en Purmerenderweg);
- de buitenranden, op de grens van bebouwde kom en buitengebied;
- de voor De Beemster karakteristieke bouwtypen, zoals forten en andere objecten van de Stelling van Amsterdam, stolpboerderijen, bruggen, dammen, landbouwschuren en agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken bij paardenhouderijen.

Deel 3 bevat de beoordelingskaders voor de binnengebieden - het weefsel van de woon- en werkgebieden achter de randen op de grens van bebouwde kom en buitengebied - en objecten die van secundair belang zijn voor de cultuurhistorische waarde van De Beemster:

- het binnengebied van de dorpsuitbreidingen;
- het binnengebied van het bedrijventerrein;
- de kleine veel voorkomende objecten, zoals aanbouwen, bijgebouwen,
- dakkapellen en kleine objecten in het dakvlak, erfafscheidingen en reclame-uitingen.

Deel 4 geeft de algemene beoordelingskaders. Het kan voorkomen dat een ingreep of een bouwwerk niet beoordeeld kan worden met de specifieke beoordelingskaders uit deel 2 en deel 3. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er onverwachte of experimentele aspecten meespelen of indien de specifieke criteria in een concreet geval niet adequaat zijn voor de beoordeling. Ook kan het zijn dat de optelsom van de specifieke criteria onvoldoende kwaliteit oplevert. In deze gevallen kan de ingreep of het bouwwerk beoordeeld worden op basis van de algemene beoordelingskaders (voor monumenten, openbare ruimte en bouwwerken) die zijn opgenomen in deel 4 van de Omgevingsnota.

Een beoordeling op basis van de algemene beoordelingskaders moet extra zorgvuldig worden gemotiveerd, waarbij de stelregel is dat er hogere eisen worden gesteld naarmate een ingreep of een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. Deel 4 bevat ook een regeling voor repressief toezicht op bestaande bouwwerken.

De Omgevingsnota hoeft in praktijk niet voor naar achter gelezen te worden. Voor de meeste ingrepen en bouwplannen volstaat het om een of twee beoordelingskaders te lezen. Op termijn kan de gemeente alle beoordelingskaders digitaal aan een kaart met adressenbestand koppelen. De Beemster Omgevingsnota werd in opdracht van de gemeente Beemster opgesteld door Welstandszorg Noord-Holland en José van Campen woord en plaats, Beek & Kooiman Cultuurhistorie en Marlies van Diest ontwerp. Het proces werd begeleid door medewerkers van de gemeente.

Deel 1

INTRODUCTIE

1. DE OMGEVINGSNOTA

Ruimtelijke kwaliteit

Het doel van de Omgevingsnota is het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit. In het overvolle Nederland is ruimtelijke kwaliteit een gemeenschappelijk bezit, het is geen zaak van de eigenaren van grond of gebouwen alleen, het is een waarde die niet geïndividualiseerd of geprivatiseerd kan worden. Een goede ruimtelijke kwaliteit levert een bijdrage aan de leefbaarheid, de duurzaamheid en de culturele betekenis van een gebied. Het versterkt de 'eigenheid' (of identiteit) van een plek of een gemeente. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Mensen zijn graag in gebieden met een goede ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit is niet eenvoudig te definiëren of te objectiveren. Meestal wordt ruimtelijke kwaliteit benoemd als een optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van een gebouw of van een gebied. De begrippen 'utilitas, venustas, firmitas' werden al ruim tweeduizend jaar geleden beschreven door de Romeinse bouwmeester Vitruvius. De Omgevingsnota richt zich primair op de belevingswaarde van de omgeving. De Omgevingsnota regelt niet welke functies op welke plek komen en hoe omvangrijk en flexibel het programma is; dat soort zaken worden primair in het bestemmingsplan geregeld. De Omgevingsnota doet wel uitspraken over hoe een toegestane functie en een toegestaan volume het beste kunnen worden ingepast en uitgevoerd. En 'het beste' dat is dan: op een manier die de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster behoudt en versterkt.

Juridische status en gebruik van de Omgevingsnota

De Omgevingsnota is een grondige actualisering en aanvulling van de Welstandsnota Beemster uit 2003, en zal deze na vaststelling door de gemeenteraad vervangen. De Omgevingsnota is dus (onder meer) de welstandsnota in de zin van de Woningwet, en wordt ook als zodanig behandeld in het inspraak- en besluitvormingstraject.

De Omgevingsnota bevat de criteria voor ruimtelijke kwaliteit: voor ingrepen aan monumenten, voor ingrepen in de openbare ruimte en voor het oprichten of veranderen van bouwwerken (de eigenlijke welstandscriteria).

Een door de Gemeenteraad in te stellen adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit moet elke beoordeling baseren op de betreffende beoordelingskaders. Voor een welstandsadvies geldt dat zelfs formeel: in de Woningwet staat dat een welstandsadvies enkel en alleen gebaseerd mag zijn op de criteria die door de gemeenteraad in de welstandsnota zijn vastgesteld. Plannen worden altijd integraal beoordeeld. Voor een goede gang van zaken moet echter altijd specifiek gemaakt worden welke juridische status een beoordeling heeft.

De Omgevingsnota biedt de volgende (juridische) gebruiksmogelijkheden:

- Omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument:
 - beoordeling altijd op basis van de algemene criteria voor monumenten (hst. 14)
 - aanvullend daarop gebruik van de relevante gebieds- en objectgerichte beoordelingskaders
- Inrichting openbare ruimte (vergunningvrij, maar indien de gemeente zelf opdrachtgever is, wordt het plan ook aan de adviescommissie voorgelegd):
 - op basis van de criteria voor openbare ruimte in de relevante gebiedsgerichte beoordelingskaders
 - indien deze niet passend zijn op basis van algemene criteria voor openbare ruimte (hst. 15)
- Omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - welstandsbeoordeling op basis van de criteria voor bouwwerken in de relevante gebieds- en objectgerichte beoordelingskaders
 - indien deze niet passend zijn op basis van algemene criteria voor bouwwerken (hst. 16)
- Omgevingsvergunningen voor ingrepen op het erf:
 - beoordeling op basis de relevante criteria in de relevante gebieds- en objectgerichte beoordelingskaders
- Repressief toezicht op bestaande bouwwerken:
 - op basis van algemene criteria voor excessen (hst. 17)
- Omgevingsvergunning voor planologische gebruiksactiviteit
 - de beoordelingskaders worden mede gebruikt als kader voor het afwijkingsbeleid.

2. MACRO-MESO-MICRO EN REGIENIVEAUS

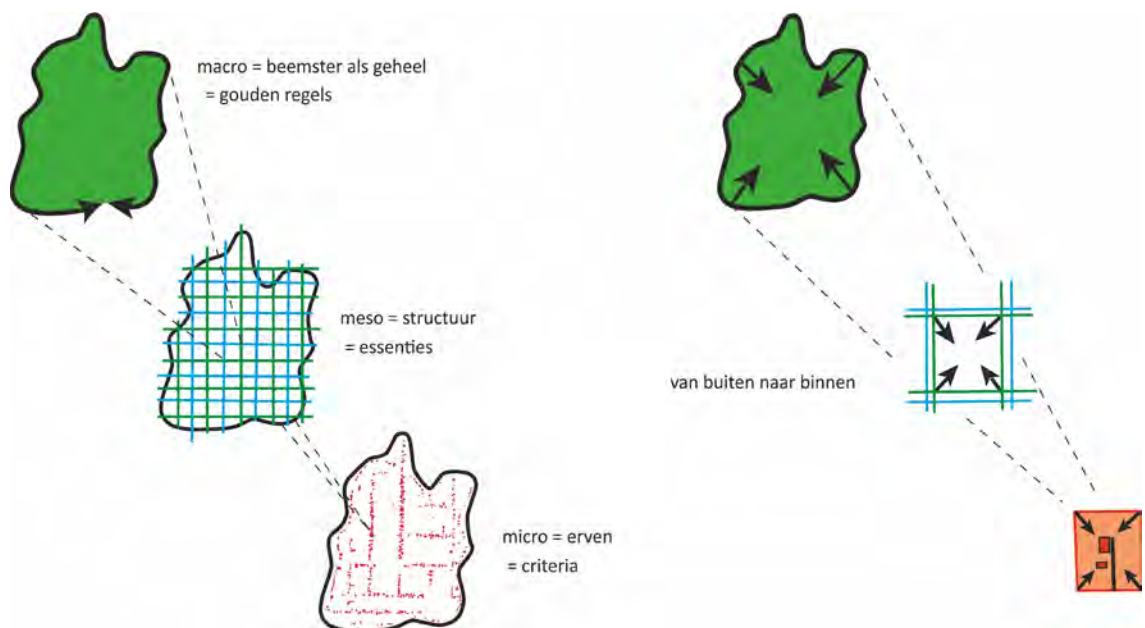
Beoordelingskaders: macro-meso-micro

Een beoordelingskader is een set met relatieve criteria, die worden geïnterpreteerd in het licht van de bijbehorende beschrijving en het voorliggende plan.

De beoordelingskaders in de Omgevingsnota zijn integraal: ze omvatten monumentale en cultuurhistorische aspecten, maar ook infrastructuur en groen, en gaan in op de relatie tussen gebouwen en openbare ruimte. Ze zijn gebaseerd op de bestaande kwaliteiten en de gewenste ontwikkelingen. De beoordeling is dus altijd contextgebonden.

De beoordelingskaders in de Omgevingsnota bieden geen 'checklist' voor ruimtelijke kwaliteit. Ze geven op zichzelf geen garantie op ruimtelijke kwaliteit. Ze vergroten wel de mogelijkheid om een ordelijk gesprek te voeren over ruimtelijke kwaliteit. Bij de beoordeling van ruimtelijke ingrepen kijkt men steeds vanuit het geheel (de hele Beemster) naar de details (een ingreep op een erf of in een kern).

Dat principe is vertaald in Gouden Regels op macroniveau, essenties van het gebied op mesoniveau en min of meer 'harde' beoordelingscriteria op microniveau. Deze samenhang geeft speelruimte. Soms gaat het principe 'voor wat hoort wat' op: als een voorgestelde ingreep de huidige situatie zeer verbetert maar daarbij niet honderd procent binnen de beoordelingscriteria past, kan het gemeentebestuur besluiten om - binnen de essenties - de beoordelingscriteria vrijer toe te passen. De Omgevingsnota is dus zowel richtinggevend als borgend.



Afbeelding macro-meso-micro en van buiten-naar-binnen
(bron: Startnotitie Van welstandsnota naar omgevingsnota, Marlies van Diest Ontwerp, 2010)

Gouden Regels op macroniveau

Voor de regie op het macroniveau is in de Startnotitie een aanzet gegeven voor een aantal Gouden Regels. Deze regels zijn zo geformuleerd dat ze niet één oplossing voorschrijven, maar de ontwerp- en beoordelingsprincipes aangeven op het macroniveau.

Bij het opstellen van de Omgevingsnota zijn deze Gouden Regels verder uitgewerkt. Deze Gouden Regels zijn vastgelegd in de Structuurvisie van de gemeente. Hieronder worden deze regels 'geciteerd'.

1. De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van 'Des Beemsters'. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerpogave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.
2. De Beemster is een werkpolder: binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur moet (ruimtelijke en functionele) verandering mogelijk zijn.
3. De hiërarchie in de ruimtelijke structuur is van groot naar klein: van De Beemster als geheel naar het architectonisch detail.
4. De landschappelijke openheid is een belangrijke, maar kwetsbare kwaliteit van De Beemster. De polder bestaat visueel-landschappelijk uit een aantal 'kamers', begrensd door randen met bebouwing en opgaande beplanting: de dorpen, de beboomde wegen met agrarische erven en de ringdijk. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen plaats in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen waar nu bebouwing staat. De openheid van de kamers blijft zo gewaarborgd.
5. Het hiërarchisch opgebouwde watersysteem, lopend vanaf de kavelsloten via het grid van de hoofdafwatering tot de Beemsterringvaart, is de blauwdruk voor de polderstructuur. Dit watersysteem, zoals in kaart vastgelegd op de Kopergravure (1644), moet gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel.
6. De wegen vormen de functionele ontsluitingsstructuur van De Beemster en begrenzen de 'landschappelijke kamers' van de polder. De wegprofielen zijn van essentieel belang: de weg zelf, bermen en eventuele taluds, de doorgaande boomstructuur, flankerende sloten.
7. Het erf is de ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met De Beemster als geheel.
8. Bebouwingsstructuren worden vanuit het grotere geheel benaderd: vanuit het landschap naar de bebouwing. De randen van de dorpskernen zijn van groter belang dan de binnengebieden.
9. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
10. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.
11. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is intensief waar het moet: namelijk op alles wat 'Des Beemsters' is en raakt aan deze Gouden Regels; en neutraal waar het kan: op alle overige aspecten.

Essenties op mesoniveau

In de beoordelingskaders van de Omgevingsnota zijn de ordenende principes en dragende kwaliteiten van de onderscheiden gebieden uitgewerkt. Deze 'essenties' kunnen gebruikt worden in de eerste fasen van het ontwerpproces; ze dienen als gesprekspunten in de dialoog tussen de initiatiefnemer van een plan, de bewoners en ondernemers van De Beemster en de gemeente. Indien er in het voortraject sprake is van begeleiding en advisering door de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit, gebeurt dat in eerste instantie op basis van deze essenties. Ze vormen het scharnierpunt tussen de Gouden Regels en de beoordelingscriteria.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit op microniveau

De criteria voor ruimtelijke kwaliteit dienen ten slotte om concrete ingrepen in de omgeving te beoordelen. Deze criteria hebben vooral een borgende functie. De criteria voor ruimtelijke kwaliteit bevatten welstandscriteria voor bouwwerken en criteria voor ingrepen die niet aan welstandstoezicht onderhevig zijn. In combinatie met het algemene beoordelingskader voor monumenten zijn de criteria voor ruimtelijke kwaliteit ook bruikbaar voor de beoordeling van wijzigingen aan monumenten. Omdat de gemeente een integrale beoordeling voorstaat, zijn alle criteria samengebracht onder de noemer criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Regieniveaus

De regie door de gemeente hoeft niet overal hetzelfde te zijn. Waar de uitzonderlijke kwaliteiten van De Beemster in het geding zijn, zal de gemeente zich bijzonder inspannen om die te behouden. Maar als het gaat om de binnengebieden, het weefsel van de woon- en werkgebieden achter de randen op de grens van bebouwde kom en buitengebied, die van secundair belang zijn voor de uitzonderlijke kwaliteiten van De Beemster, zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Ruimtelijke kwaliteit heeft in die gebieden veel minder 'collectieve' betekenis, het is daar vooral aan de bewoners en ondernemers om hun leefomgeving vorm te geven zoals zij dat willen. In de Omgevingsnota worden drie regieniveaus onderscheiden:

- **Beschermend:** bij veranderingen en ontwikkelingen aan of nabij aangewezen monumenten of in het beschermde gezicht, is de regie gericht op het beschermen van die waarde. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk mits ze de te beschermen waarden ondersteunen. Bij beschermende regie is vaak – maar niet altijd – sprake van bescherming via de Monumentenwet.
- **Bijzonder:** bij veranderingen en ontwikkelingen op plekken die primair 'Des Beemsters' zijn, is de regie gericht op het accentueren van de bijzonderheid: de betekenis van de ingreep voor de omgeving en zelfs voor De Beemster als geheel.
- **Licht:** bij veranderingen of ontwikkelingen in de binnengebieden, het gewone weefsel van de woon- en werkgebieden, is de regie gericht op het voorkomen van ingrepen die ernstig afbreuk zouden doen aan de ruimtelijke kwaliteit. In deze woon- en werkgebieden is de vrijheid voor burgers en ondernemers groter.

Alle niveaus bieden ruimte voor vernieuwing. Ook bij beschermende regie, waar behoud en hergebruik voorop staat, is ruimte voor eigentijdse ingrepen.

3. WERELDERFGOED DE BEEMSTER

3.1. ONTSTAAN EN INRICHTING

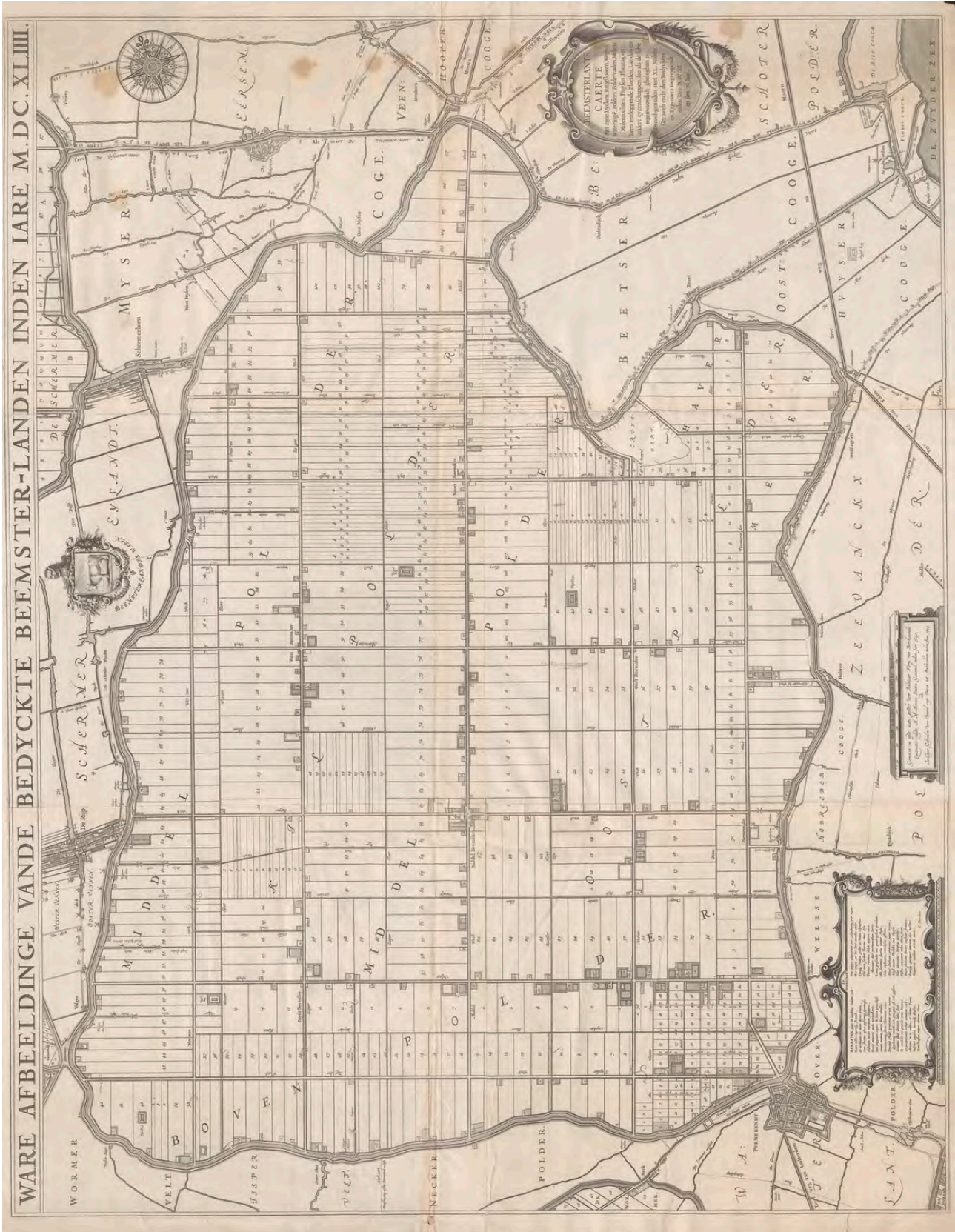
De polder

De polder De Beemster is tussen 1608 en 1612 drooggemalen. Amsterdamse kooplieden financierden, onder andere met VOC-gelden en de verdiensten uit de Oostzeehandel, dit grootschalige landaanwinningproject. Begin 17de eeuw bestond er een grote behoefte aan nieuwe en goede landbouwgrond. Bovendien dreigden de met elkaar verbonden binnenzeeën Schermermeer, Beemstermeer en Purmermeer door het afkalven van de oevers steeds groter te worden. Dat ging ten koste van de landbouwgrond en bedreigde de bebouwing aan de oevers. Tegen deze achtergrond gaven de Staten van Holland al in 1607 toestemming om het Beemstermeer droog te malen. Rond het meer werd een ringdijk met een ringvaart aangelegd. Op 19 mei 1612 viel De Beemster definitief droog, 7200 ha groot en grotendeels bestaand uit vruchtbare landbouwgrond.

In 1644 maakte Balthasar Florisz van Berckenrode een kopergravure met een zeer gedetailleerde kaart van de nog jonge Beemster. Deze kopergravure laat de hoofdstructuur van de droogmakerij zien met het oorspronkelijke sloten- en wegenpatroon. Zoals de meeste droogmakerijen werd ook De Beemster geometrisch verkaveld. Zeer bijzonder is echter dat hier de klassieke proportieleer als basis voor de verkaveling is gekozen. Hier heersen de principes van orde, ratio, van mathematische beginselen en van weloverwogen planning op een monumentale schaal.

Uitgangspunt was de destijds als 'ideaal' beschouwde maatvoering. Rasters van wegen en afwateringstochten verdelen de ruimte in vierkante blokken. Zowel de wegen als de tochten vormen vierkanten van 1852 bij 1852 meter (oftewel 400 morgen). De twee rasters liggen los van elkaar: snijpunten van het ene raster liggen precies in het midden van de vierkanten van het andere raster. Zo ontstaan telkens vier vierkante polderblokken van 926 bij 926 meter, aan twee zijden begrensd door een weg en aan twee zijden door water. Deze polderblokken zijn weer opgedeeld in (meestal) vijf rechthoekige landbouwkavels van 185 bij 926 meter. De landbouwkavels sluiten aan de achterzijde aan op de hoofdafwatering en aan de voorzijde op de ontsluitingsstructuur.

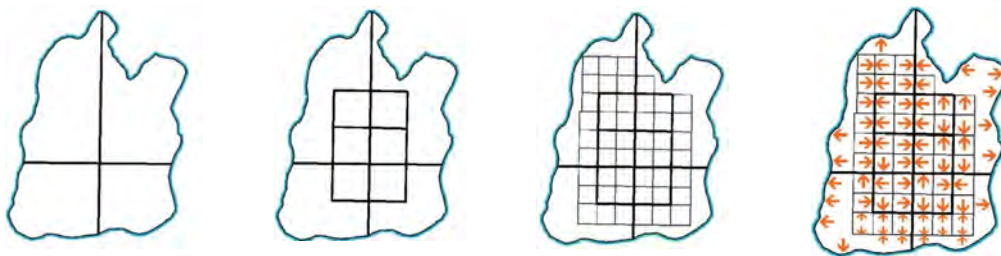
Per polderblok kon de keuze worden gemaakt voor noord-zuid of oost-west gerichte kavels. Beide komen voor. Zo is het karakteristieke Beemster bebouwingspatroon ontstaan: een neutraal grid van wegen, geflankeerd door (van oorsprong) agrarische erven langs wegdelen die grenzen aan de kopse kant van de kavels. De ligging van de rasters is bepaald door twee lijnen: de Middenweg (de langst mogelijke lijn in noord-zuidrichting) en de Middensloot. Op basis van deze lijnen konden twee keer zes 'ideale vierkanten' worden geformeerd.



Kopergravure Balthazar Florisz van Berckenrode (bron: Noord-Hollands Archief)

Het zuidoosten van de Beemster kent een afwijkende, meer gesloten landschapsstructuur. Vanaf het ontstaan van de Beemster hebben zich hier tuinders gevestigd, die zich voornamelijk richtten op de Amsterdamse en Purmerendse markt. Het gevolg is een kleinschaligere en minder strakke structuur, waar in de loop der jaren relatief veel tuinbouwkassen en niet-agrarische functies zijn verschenen.

Ontwerp in onderdelen van de Beemster



Middenweg en Middensloot

'ideale vierkanten'

polderblokken

oriëntatie kavels

Wegen

De wegen zijn ontworpen als een 'neutraal raster', dat wil zeggen dat de ene weg niet belangrijker zou zijn dan de andere. Bomen langs de wegen zorgden voor beschutting tegen wind en zon en hadden een esthetische bedoeling: ze versterkten het perspectief. Het wegenraster is nog steeds aanwezig, maar heeft in de loop der eeuwen aan neutraliteit ingeboet. Sommige wegen verwerken meer verkeer dan andere en zijn daar in hun inrichting en profiel op afgestemd. Bomen zijn langs sommige tracés verdwenen. Het wegenbestand is bovendien uitgebreid met rijksweg A7, de provinciale weg N244 en de Schermerhornerweg (deel van de provinciale weg N243). Deze wegen zijn zoveel mogelijk opgenomen in het rechthoekige patroon, maar vallen buiten het oorspronkelijke raster. Rond de kernen Middenbeemster en Zuidoostbeemster heeft een flinke uitbreiding van het wegennet plaatsgevonden als gevolg van de groei van die dorpen.

Dorpen

Middenbeemster

De dorpen van de Beemster zouden volgens het oorspronkelijke ontwerp gebouwd worden aan de kruispunten van het wegennet. De meeste zijn nooit gebouwd, maar het dorp aan het centrale kruispunt van Middenweg en Rijperweg wel: Middenbeemster. Dit is het grootste en rijkste dorp, het centrum van de droogmakerij. Een dergelijke situering is in veel droogmakerijen toegepast. Bijna altijd werd het dorp gebouwd rond het centrale kruispunt. Daar verrezen de belangrijkste openbare gebouwen, zoals de kerk en het raadhuis. De kerk van Middenbeemster werd gebouwd van 1621 tot en met 1623; het raadhuis (Heerenhuis) volgde in 1640. Door het plaatsen van de kerk bij het snijpunt werd aansluiting gevonden bij de christelijke symboliek die sinds de middeleeuwen opgeld deed, met de opvatting dat Rome en Jeruzalem ooit ook een indeling in vier kwadranten hadden. In de tweede helft van de negentiende eeuw werd het dorp uitgebreid. Het (voormalige) polderhuis en een pastorie/kosterij werden gebouwd. Ook werd gebouwd aan het Landje, de Lindengracht en de Middenweg. In de twintigste eeuw werden drie van de vier kwadranten rond het centrale kruispunt successievelijk bebouwd. De grootste uitbreidingen vonden na 1945 plaats in noordwestelijke, noordoostelijke en zuidwestelijke richting.



Karakteristiek beeld van droogmakerij de Beemster met iets hoger gelegen rechte polderwegen, begroeide erven en stolpboerderijen. (foto: M.L. Slot-Dekker)

Zuidoostbeemster

In het tuindersgebied ontstond gaandeweg, op de kruising van de Purmerenderweg en de Zuiderweg, het dorp Zuidoostbeemster. Vanaf het midden van de negentiende eeuw vestigden zich hier meer en meer rentenierende boeren uit de omgeving. Vooral tussen 1898 en 1910, respectievelijk tussen 1910 en 1925, verrezen langs de Purmerenderweg en de Zuiderweg rentenierswoningen. Zuidoostbeemster breidde zich in de jaren twintig van de twintigste eeuw verder uit, gevolgd door een groeifase na 1945.

Westbeemster

Oorspronkelijk was Westbeemster gepland op de kruising van de Jisperweg met de Hobrederweg. Het dorpje, met kerk en het kerkhof, kwam echter iets ten noorden van de kruising te liggen, in de vorm van lintbebouwing aan de Jisperweg. In Westbeemster vestigde zich de rooms-katholieke gemeenschap van de polder. In 1752 werd een kleine kerk gebouwd (nog aanwezig, nu café De Kerckhaen). Omdat de parochie naderhand ook naburig gebied omvatte, werd in Westbeemster in 1878 de grote neogotische kerk van St. Johannes de Doper met pastorie gebouwd, gevolgd in 1910 door het klooster van O.L.V. van Lourdes, een parochiehuis en enkele rooms-katholieke scholen. Pas na de Tweede Wereldoorlog hebben er enkele kleine dorpsuitbreidingen plaatsgevonden.

Noordbeemster

Planmatig is Noordbeemster ontstaan als agrarisch buurtschap, door lintvorming in de bebouwing langs de Middenweg. In de negentiende eeuw werden arbeiderswoningen gebouwd aan de oostkant van de kruising.

Buurtschappen

Naast de dorpen, ontwikkelden zich in De Beemster twee kleine buurtschappen: Klaterbuurt en Halfweg. Klaterbuurt is ontstaan als arbeidersbuurt, bij de Westdijk, aan het eind van de Rijperweg. De min of meer historische bebouwing is nagenoeg verdwenen. Ook Halfweg is ontstaan als arbeidersbuurt, langs de Volgerweg bij de kruising met de Nekkerweg. Aan de noordwestkant van de buurtschap ligt het Fort aan de Nekkerweg, onderdeel van de Stelling van Amsterdam.

Stelling van Amsterdam

Vanaf 1880 werd de Stelling van Amsterdam aangelegd. Deze waterlinie moest eventuele vijanden op afstand houden van de hoofdstad door omringende gebieden onder water te zetten, oftewel te inunderen. De Stelling is als geheel zo'n 135 kilometer lang. In de Beemster liggen vijf forten. Van west naar oost zijn dat Fort Spijkerboor, Fort Jisperweg, Fort Middenweg, Fort Nekkerweg en Fort Benoorden Purmerend. Daarnaast zijn nog enkele andere werken aanwezig, zoals een inundatiesluis. Het zuidelijk deel van de polder hoorde bij het inundatiegebied van de Stelling.



De vijf in de Beemster gelegen forten maken onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. Ten westen van het fort aan de Middenweg, in de Zuidijk, ligt de inundatiesluis, waardoor de Beemster onderwater gezet kon worden. De foto boven geeft goed beeld van de verwevenheid van het droogmakerijlandschap van de Beemster met de Stelling van Amsterdam. Beiden UNESCO Werelderfgoed. (bron: www.stellingvanamsterdam.nl)

3.2. WAARDERING

Beschermd gezicht Middenbeemster

In 1982 is de historische kern van Middenbeemster aangewezen als beschermd dorpsgezicht op grond van de Monumentenwet. De bijbehorende Toelichting op de aanwijzing benadrukt dat bij de bescherming het accent vooral ligt op de bewaard gebleven structuur van het dorp en op het bebouwingsbeeld van binnen uit gezien. Bij de structuur gaat het om de strakke 17de eeuwse stedenbouwkundige opzet, met het centrale marktplein. De woonbebouwing is kleinschalig van karakter; bijzondere elementen zijn de kerk, het Heerenhuis, het (voormalige) polderhuis en de pastorie/kosterij.

Werelderfgoed: droogmakerij De Beemster

Vanwege de uitzonderlijke cultuurhistorische waarden werd De Beemster op 1 december 1999 op de Werelderfgoedlijst geplaatst. De motivatie wordt in het Nominatiedossier als volgt gegeven:

‘Het intellectuele en architectonische concept, dat ten grondslag heeft gelegen aan de ruimtelijke indeling van de droogmakerij van De Beemster is sedert het moment van zijn aanleg niet in zijn essentie veranderd. De droogmakerij van De Beemster heeft haar orthogonale, geometrische en rationele indeling bewaard. Het patroon van de met bomen beplante wegen, het tracé van de waterlopen en ringvaart met ringdijk, de maat der kavels, de schaal der bebouwing, de ligging der boerderijen, de historische structuur der nederzettingen en het functionele, want agrarische gebruik van deze 17^{de}-eeuwse droogmakerij zijn de bepalende, maatgevende kenmerken ervan gebleven. Vrijwel overal kan nog de typische ruimtelijke visuele beleving ondergaan worden van de weidsheid van de droogmakerij, die zij sedert haar ontstaan bezit. Traditioneel is er ook het materiaalgebruik gebleven, baksteen en hout.’

Werelderfgoed: de Stelling van Amsterdam

Binnen de gemeente De Beemster liggen vijf forten van de Stelling van Amsterdam. De Stelling is in 1996 op de Werelderfgoedlijst geplaatst, ‘als buitengewoon voorbeeld van een uitgebreid samenhangend verdedigingssysteem uit de moderne tijd, dat intact en goed bewaard is gebleven sinds het eind 19de eeuw werd gebouwd. De Stelling is ook opmerkelijk door de unieke manier waarop het Nederlandse vernuft voor waterbouwkunde is opgenomen in de verdediging van de hoofdstad van het land.’ (bron: www.werelderfgoed.nl)

In het zuidelijk deel van de droogmakerij overlapt dit Werelderfgoed, naast de forten met hun schootsvelden, bestaand uit inundatiegebieden die in tijden van oorlog onder water konden worden gezet, het Werelderfgoed van de droogmakerij.

In het provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam (2008) wordt, om de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam te beschermen, te behouden en te kunnen versterken, een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn, voor zo ver relevant, verwerkt in de specifieke objectcriteria voor de forten (zie hoofdstuk 8).

4. RUIMTELIJKE KWALITEITSKAARTEN

4.1. GEBIEDSINDELING

Het grondgebied van De Beemster bestaat grotendeels uit gebieden die een belangrijke rol spelen in het cultuurhistorisch zeer waardevolle werelderfgoed-karakter van de polder. Daarnaast zijn er echter gebieden die daarvoor minder betekenis hebben.

De gebieden en objecten die met elkaar op de verschillende schaalniveaus primair bepalend zijn voor de cultuurhistorische waarde van De Beemster zijn:

- het buitengebied, inclusief buurtschappen, ringdijk en de agrarische erven;
- de dorpskern Middenbeemster;
- de historische dorpslinten van Westbeemster, Noordbeemster en Zuidoostbeemster (Zuiderweg en Purmerenderweg);
- de buitenranden, op de grens van bebouwde kom en buitengebied;
- de voor De Beemster karakteristieke gebouwtypen, zoals forten en andere objecten van de Stelling van Amsterdam, stolpboerderijen, bruggen, dammen, landbouwschuren en agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken bij paardenhouderijen.

De binnengebieden, het weefsel van de woon- en werkgebieden achter de randen op de grens van bebouwde kom en buitengebied, zijn van secundair belang voor de cultuurhistorische waarde van De Beemster. Het gaat om:

- het binnengebied van de dorpsuitbreidingen, de uitbreidingswijken die na 1945, met name in Middenbeemster en Zuidoostbeemster zijn gerealiseerd;
- het binnengebied van het bedrijventerrein in Middenbeemster.

4.2 REGIEKAART

Zoals aangegeven worden er in de Omgevingsnota drie regieniveaus onderscheiden:

- **Beschermend:** bij veranderingen en ontwikkelingen aan of nabij aangewezen monumenten of in het beschermd gezicht, is de regie gericht op het beschermen van die waarde. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk mits ze de te beschermen waarden ondersteunen. Bij beschermende regie is vaak - maar niet altijd - sprake van bescherming via de Monumentenwet.
- **Bijzonder:** bij veranderingen en ontwikkelingen op plekken die primair 'Des Beemsters' zijn, is de regie gericht op het accentueren van de bijzonderheid: de betekenis van de ingreep voor de omgeving en zelfs voor De Beemster als geheel.
- **Licht:** bij veranderingen of ontwikkelingen in de binnengebieden gebieden is de regie gericht op het voorkomen van ingrepen die ernstig afbreuk zouden doen aan de ruimtelijke kwaliteit. In deze woon- en werkgebieden is de vrijheid voor burgers en ondernemers groter. Omdat de meerderheid van de inwoners van de gemeente in deze binnengebieden woont, betekent deze indeling voor de meerderheid van de bevolking meer vrijheid dan de huidige welstandsnota biedt.

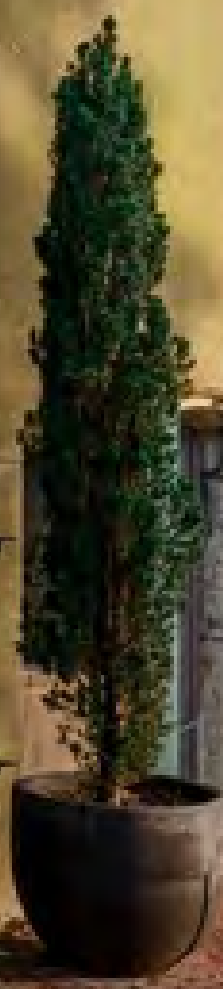
NB. Bij uitbreiding wordt een nieuwe rand vanzelf bijzonder, zoals het derde kwadrant Middenbeemster. Ontwikkelingsgebieden zoals het Vierde kwadrant Middenbeemster en Zuidoostbeemster worden als 'nieuwe randen' ontwikkeld door middel van beeldkwaliteitplannen, en vallen daarna als beheergebied onder de bovenstaande regeling.

Gebied	Regieniveau	Basis voor de criteria
Dorpskern Middenbeemster	beschermend	Gouden regels/erfregels/toelichting beschermd gezicht
Buitengebied	bijzonder	Kopergravure/Gouden regels/erfregels
Dorpslinten Noordbeemster, Westbeemster, Zuidoostbeemster (Zuiderweg en Purmerenderweg)	bijzonder	Gouden regels/erfregels
Buitenranden (bestaand/toekomstig)	bijzonder	Gouden regels/erfregels
Binnengebieden	licht	Uitgangspunt gemeente: hier grotere vrijheid

>> Voor Fort aan de Nekkerweg en andere forten en monumenten is het beschermde regieniveau van toepassing (bron: www.stellingvanamsterdam.nl).



PORTA O MEKKERWEG.
1913.



Deel 2

BEOORDELINGSKADERS BESCHERMENDE EN BIJZONDERE REGIE

Gebieden en objecten die PRIMAIR bepalend zijn voor de uitzonderlijke waarde van de Beemster.

Toelichting

In hoofdstuk 5 is de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster als geheel aan de orde gekomen en is een gebiedsindeling gegeven met een bijbehorend regieniveau. In dit tweede deel van de Omgevingsnota worden de beoordelingskaders gegeven voor de gebieden en de objecten met beschermende of bijzondere regie. Het regieniveau 'beschermend' geldt voor aangewezen monumenten en het beschermde dorpsgezicht, het regieniveau 'bijzonder' geldt voor het buitengebied, inclusief de erven, de historische dorpslinten van Westbeemster, Noordbeemster en Zuidoostbeemster en de bebouwingsranden grenzend aan het buitengebied.

In de tekst worden per gebiedstype de belangrijkste 'kenmerken' beschreven: ruimtelijke structuur, open(bare) ruimte en bebouwing. Deze worden samengevat in essenties, de belangrijkste ordeningsprincipes en daaruit voortvloeiende ruimtelijke kwaliteitsaspecten. De essenties dienen als uitgangspunten 'aan de voorkant' van het planproces, om de uitgangspunten voor alle omgevingsplannen te bepalen (beleidsplannen, openbare ruimteplannen, ingrepen aan, op of bij monumenten en bouwplannen). Vaak zal dit gebeuren in vooroverleg met de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Na de essenties volgen de criteria voor ruimtelijke kwaliteit, steeds gesplitst voor bouwwerken (de welstandscriteria) en voor overige ingrepen. Voor een aantal objecten die kenmerkend zijn voor De Beemster, zijn specifieke objectcriteria opgenomen. De criteria worden gebruikt voor de beoordeling van concrete ingrepen, in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning of een eigen (vergunningvrije) activiteit van de gemeente. De gemeente zal in een reglement van orde vastleggen op welke manier de agendering van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit tot stand komt.

5. BUITENGEBIED

Regieniveau: bijzonder

Gebied

Het grootste deel van De Beemster bestaat uit het agrarisch gebruikte buitengebied, dat is geordend in een geometrisch wegen-, water en kavelpatroon. De kleinste bepalende ruimtelijke eenheid in het buitengebied is het erf, een samenhangende geheel van gebouw(en) en privé gebruikruimte. In het buitengebied liggen ook bebouwingsreeksen aan de lengte- en dwarswegen (noordzuid tegenover oost-west) van de droogmakerij, en de bebouwing aan de ringdijk. De stolpboerderij is in de bebouwing een cultuurhistorisch waardevol en beeldbepalend element. Een tweede belangrijke categorie objecten betreft de vijf forten van de Stelling van Amsterdam in het zuiden van de droogmakerij.

Het buitengebied is in hoge mate bepalend voor het Werelderfgoed.

In afwachting van nadere besluitvorming is het gebied Nekkerzoom niet als afzonderlijk gebied in de Omgevingsnota opgenomen, en gelden de criteria voor het buitengebied. Als besluitvorming over de visie Nekkerzoom plaatsvindt, kunnen zo nodig specifieke criteria aan de Omgevingsnota worden toegevoegd.

Kenmerken

Polderstructuur

De Beemster laat een aantal karakteristieken van een droogmakerij zien: een overwegend agrarisch gebruik, een rationele verkaveling in combinatie met een lineair wegen- en slotenpatroon en een grotere kavelmaat dan op het omringende 'oude land'. Specifiek voor De Beemster is de mathematische opzet van de polder. Van noord naar zuid en van oost naar west lopen kaarsrechte en haaks op elkaar staande wegen. Dit patroon wordt telkens door middel van twee haaks op elkaar staande waterlopen verder opgedeeld in vierkanten. De vierkanten, gevormd door de wegen en de waterlopen van de hoofdafwatering, meten steeds 1852 bij 1852 meter. Elk vierkant is opgebouwd uit vier vierkante polderblokken van 926 bij 926 meter. Deze bestonden in principe elk weer uit vijf langwerpige, rechthoekige basiskavels van 185 bij 926 meter, met een oppervlakte van ca. 16 hectare en begrensd door sloten. Er kwamen echter ook blokken tot stand met smallere kavels en meer sloten: 12,5 en 20. De lange kavels zijn veelal via dwarssloten on-derverdeeld.

De cultuurhistorisch waardevolle onderdelen van het watersysteem, te zien op de Kopergravure, moeten gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel (zie ook de Gouden Regels). De Kopergravure is door de gemeente als uitgangspunt gekozen bij het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van De Beemster. De richting van de verkaveling (noord-zuid lopende wegen) is merendeels haaks op de lengte- en dwarswegen. In een aantal blokken is de verkaveling haaks op een dwarsweg (oost-west); in het zuidelijk deel van De Beemster is dat overwegend het geval. Langs de rand van de droogmakerij is de verkaveling haaks op de ringdijk. Kruisoord, een ouder veenpoldertje aan de noordrand van De Beemster, wijkt af van het mathematisch systeem, met een kleinschaliger, brokkelig verkavelingspatroon. Het poldertje is van oorsprong een niet weggeslagen stukje veengebied van de Beetserkoog uit de tijd van het Beemstermeer.

Landschappelijke openheid

Het grootste deel van de polder buiten de dorpen en de bebouwing langs de wegen is onbebouwd en vrij van dichte, opgaande beplanting. Een uitzondering hierop vormt het gebied tussen de N244, de Middenweg, het Noordhollands Kanaal en de Oostdijk, aan de noordoostkant doorlopend rond de Purmerenderweg. Dit gebied heeft als gevolg van de tuinbouwfunctie een meer besloten karakter, met kleine bospartijen, boomgaarden en een vrij dichte bebouwing. Het onbebouwde gebied vormt niet één ongedeelde open ruimte. Gevolg van de bebouwing en de laanbeplanting langs de wegen is dat de ruimtes tussen de wegen als aparte landschappelijke ‘kamers’ worden ervaren. Aan de rand van de polder fungeren het dijklichaam van de ringdijk en de bebouwing en beplanting aan een kant als begrenzing van de kamers.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in het buitengebied valt samen met het wegenpatroon. Dat heeft nog altijd de oorspronkelijke, noord-zuid/oost-west georiënteerde gridstructuur. Door toevoeging van nieuwe wegen en opwaardering van bestaande, is er echter veel meer onderscheid gekomen tussen de wegen dan oorspronkelijk het geval was. In de huidige situatie bestaat de volgende hiërarchische onderverdeling:

- rijksweg A7,
- provinciale weg N243, N244
- polderwegen, ringdijk

De voor het buitengebied meest kenmerkende wegen zijn de polderwegen en de ringdijk. De polderwegen hebben min of meer het oorspronkelijk karakter en beslaan verreweg de grootste lengte van de gridstructuur; de ringdijk die de rand van de polder markeert, ligt als een onregelmatige lus rond het grid. Ook de ringdijk heeft min of meer het oorspronkelijk karakter. De polderwegen hebben een lineair karakter door het kaarsrechte tracé en de kruisingen onder een rechte hoek. Het dwarsprofiel is, uitzonderingen daargelaten, op hoofdonderdelen symmetrisch en opgebouwd uit een centrale rijweg, geflankeerd door bermen met regelmatige laanbeplanting. Aan beide kanten van de weg loopt een sloot. Bij de wegen met een vrijliggend fietspad staan ook bomen in de berm tussen fietspad en weggedeelte voor gemotoriseerd verkeer.

Het profiel van de ringdijk is uiteraard afwijkend. Aan de buitenkant ligt de ringvaart, wat lager dan de kruin van de dijk, aan de binnenkant ligt het binnentalud van de dijk, aflopend naar het maaiveld van de droogmakerij. Bomen ontbreken aan delen van de dijk en waar bomen staan, staan ze bovenaan het binnentalud. Aan de noordkant ontbreekt over een groot gedeelte een weg, de dijk heeft hier het karakter van een groene dijk. Door de hogere ligging van de dijk fungeert deze als ‘uitzichttribune’ op de polder.

Het Beemster erf

De Beemster erven worden traditioneel omgeven door sloten en bomen waardoor elk erf zich langs de weg manifesteert als een ruimtelijke eenheid. Soms zijn de inrichting en opzet van het erf –of een deel daarvan- terug te voeren op historische inrichtingsprincipes, mede gebaseerd op de renaissance idealen. Uiteraard is de hedendaagse agrarische bedrijfsvoering nu sterk leidend bij de erfinrichting. Er is meer verhard oppervlak gekomen en de achterkant, gericht naar het agrarisch gebied, is vrij van singelbeplanting.

Op de erven is oorspronkelijk de ordening van de polder voortgezet. De erven liggen op de kop van rechthoekige kavels, soms nog de basiskavels van 185 bij 926 meter. De vorm is daarmee die van een langwerpige rechthoek tot min of meer vierkant. De boerderijen, ook weer vierkant of langwerpig rechthoekig, staan midden op het perceel, met de zijgevels evenwijdig aan de perceelsgrenzen.

Het erf kent een duidelijke zonering. Het voorerf is van oudsher bestemd voor het hoofdgebouw, aan voor- en zijkanten omringd door een representatieve tuin. Soms is ook een boomgaard aangeplant. Achter het voorerf ligt een overgangszone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt en waar kleinere bedrijfsgebouwen staan. Daar weer achter is het bedrijfserf met de grotere bedrijfsgebouwen. De oorspronkelijke positie van de bijgebouwen, is net als die van het hoofdgebouw evenwijdig aan de perceelsgrenzen.

De recente bijgebouwen bepalen door hun omvang en plaatsing (alle gebouwen bij elkaar) steeds nadrukkelijker het aanzicht van de bedrijfserven. Daarmee zijn ze ook van invloed op het zicht op de erven vanaf de aangrenzende wegen en op het zicht op de erven van verder af.

Bebouwing

De bebouwing in het buitengebied ligt langs de rechte lengte- en dwarswegen. Aan de lengtewegen (Wormerweg, Jisperweg, Middenweg, Nekkerweg en Pumerenderweg) verschilt de lengte en dichtheid van de aanwezige bebouwing. Aan de Middenweg en Jisperweg is de bebouwing het meest verdicht. Bij de dwarswegen (Zuiderweg, Volgerweg, Rijperweg, Hobrederweg, Oosthuizerweg, Schermerhornerweg, Vrouwenweg en Mijzerweg) zijn de Zuiderweg, de Rijperweg en de Oosthuizerweg het dichtst bebouwd. Ook langs de ringdijk ligt een reeks boerderijen, waar het doorzicht over de grootste lengte vrij open is.

Er is merendeels aan weerszijden van de weg gebouwd, met grote bouwvolumes (boerderijen) in een repeterend patroon, of ingevuld met een aantal kleinere (arbeiders)woningen. Tussen de erven bestaan vergezichten naar het achterliggende landschap. Ook bebouwing met vrijwel uitsluitend aan een kant van de weg komt voor, o.a. aan delen van de Wormerweg en de Purmerenderweg. De bebouwing aan de ringdijk is eveneens enkelzijdig; de boerderijen staan aan de binnenkant van de dijk.

De hoofdgebouwen staan op de koppen van de kavels, met de voorgevel naar de weg gekeerd. Tussen de bebouwing en de weg ligt traditioneel een voortuin. De kapvorm en kaprichting van het hoofdgebouw variëren, evenals de plaats van de entree. Kenmerkend voor het agrarisch karakter (relatie boerderij – achterliggend land) is dat alleen uitbreiding naar achteren heeft plaatsgehad met bedrijfsbebouwing. Er is geen tweede ‘laag’ bebouwing ontstaan.



De bijzondere polderstructuur met rechte lijnen is onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed en heeft daarom een beschermend regieniveau. (foto: M.L. Slot-Dekker)

In de buurtschappen Blikken Schel, en Klaterbuurt is wel sprake van een dichtere (woon)bebouwing, en daardoor minder transparantie naar het achterliggende agrarische gebied. Ook rond de kruispunten is de bebouwing verdicht, met woningen. Tussen het erf en de weg loopt veelal de wegsloot. De woningen zijn toegankelijk via een smalle brug.

Nieuwe erven

In de notitie nieuwe erven zijn principes en criteria ontwikkeld die zijn bedoeld om nieuwe locatiekeuzes te bepalen en te onderbouwen. Er zijn geen vaste gewichten aan de principes en criteria verbonden. De uiteindelijke weging zal per individueel geval moeten worden gemaakt. We hanteren de volgende principes op macroniveau:

1. voorkeur voor vergroten en/of herstructureren van bestaande erven boven aanleg van nieuwe erven
2. het historische occupatiepatroon voortzetten
3. vrije doorzichten over de weilanden en de akkerlanden handhaven

Op macroniveau gelden verder de volgende bijzondere criteria:

- niet bouwen in de schootsvelden van de forten van de Stelling van Amsterdam; daarvan kan alleen worden afgeweken op basis van de afspraken in het ruimtelijk beleidskader met de provincie Noord-Holland;
- zicht op en vanuit historische stolpboerderijen respecteren;
- niet bouwen op plekken waar een bijzonder archeologisch regime geldt.

Uit het historisch occupatiepatroon volgen deze criteria:

- nieuwe erven voegen zich in de bestaande bebouwingsstructuur (langs één zijde van de weg; in de Beemster altijd aan de kopse kant van de kavels);
- dit betekent bij voorkeur op de kop van een kavel, bij hoge uitzondering zijdelings en dan op minimale afstand van een bestaand (kruisend) reeks bebouwing;
- binnen deze voorkeur geen prioriteit voor de ene reeks bebouwing boven het andere: een hiërarchie tussen de reeksen bebouwing is historisch onjuist;
- 1^e voorkeur voor vierkante vorm van het erf, 2^e voorkeur (bij erf > 1 ha) voor langgerekte vorm in lijn met de richting van de kavel.

Het principe van de vrije doorzichten leidt tot de laatste criteria:

- lange zichtlijnen bij voorkeur respecteren, die hebben meer prioriteit dan korte zichtlijnen;
- zichtlijnen op een fort van de Stelling van Amsterdam bij voorkeur respecteren, hebben meer prioriteit dan zichtlijnen over weilanden en akkerlanden in het algemeen; het zicht op de forten vanaf de tegenoverliggende wegen mag niet volledig worden geblokkeerd;
- bij voorkeur geen nieuwe erven aan de ringdijk.

Detailering, materiaal en kleur

De oudere gebouwen zijn zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd (dorpels, lateien, vensterbanken, glasroeden). Het materiaal van de gevels bestaat overwegend uit steen en hout voor de kozijnen. Het kleurgebruik is traditioneel, groen, aardetinten en wit, met sporadisch het gebruik van rood. Meer recente bouw is doorgaans eenvoudig gedetailleerd.

Essenties

Structuur, wegen, (open)bare ruimte

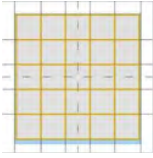
- Droogmakerij opgebouwd uit structurerende elementen: waterlopen, wegen metbeplanting, ringdijk, verkaveling.
- Voor De Beemster specifieke mathematische ordening: 'ideale vierkanten' van 1852 x 1852m, polderblokken van 926 x 926m, basiskavels van 185 x 926m, in neutraal ruimteschema, zonder hiërarchie en met aanpassingen richting dijk/ringvaart.
- Centraal assenkruis van Middenweg en Middensloot.
- Rechthoekig afwateringssysteem van tochten en sloten en de ringvaart.
- Rechthoekig patroon van wegen (inclusief profielen met bomenlanen en perspectiefwerking).
- Kruisingen van wegen onder rechte hoeken.
- Oriëntatie van de percelen, haaks op of evenwijdig aan de weg.
- Occupatiepatroon op de koppen van de percelen.
- Openheid in de vorm van 'landschappelijke kamers'.
- Ringdijk functionerend als 'uitzichttribune' op de polder.
- De kleinste en bepalende eenheid van het gebied is het erf, met daarop gebouwen en groen.

Landschap

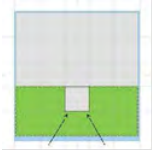
- Behoud openheid van het landschap binnen de kamers.
- Terughoudendheid bij ingrepen en bouwwerken; als deze aantoonbaar noodzakelijk zijn dan mogen ze de openheid niet aantasten.

Bebouwing

- Hoofdgebouwen (boerderijen, woonhuizen) bestaan altijd uit individueel vormgegeven panden.
- Nok van de bebouwing staat haaks op de weg, met uitzondering van een aantal specifieke historische situaties met een parallelle nokrichting.
- Berderijen hebben een representatieve voorgevel, gekeerd naar de weg.
- Woonhuizen hebben een steile kap, een ingangspartij naar de weg toe, bestaan uit een of twee bouwlagen en sober materiaal- en kleurgebruik.



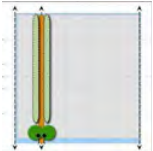
- Mathematische organisatie. De relatie tussen mens/gebruik en ruimte wordt historisch via een geometrisch matenstelsel afgewikkeld.



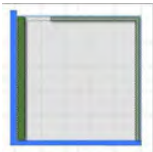
- Open representatieve voortuin, tot aan de achtergevel van de woning/boerderij vrij van (bij)gebouwen. Over de tuin heeft men vanaf de weg vrij zicht op de pronkgevel van de boerderij/woning.



- Zoning in gebruik: het voorerf is tuin. Direct achter de achtergevel is een overgangszone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt. Vervolgens staan achterop het erf de grotere bedrijfsgebouwen.



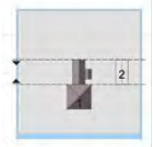
- Erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan, in de vorm van achtereenvolgens kavelbrug, poort (met hek), poortwachters (bomen) en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap.



- Afbakening van het erf door een sloot en streekeigen erfbepanting vaak bestaand uit een enkele bomenrij op de rand van het erf. Alle bouwwerken zijn compact gesitueerd binnen het bouwvlak.



- Hoofdgebouw: stolp (of woning) met pronkgevel. Karakteristiek is de positionering van het hoofdgebouw in een vooruitgeschoven positie voor op, en historisch gezien gecentreerd op het erf. Het hoofdgebouw heeft vaak een architectonisch verbijzonderde voorgevel.



- Kleine bijgebouwen direct achter achtergevel. In een overgangszone direct achter het hoofdgebouw staan de kleinere bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen. Soms een aangebouwde stal (staart), soms vrijstaande bouwwerken; steeds ruimtelijk in balans met de woning.



- Grote bijgebouwen achter op het erf. De vaak vrij recente, grote bedrijfsgebouwen zijn op enige afstand van de woning gesitueerd en in directe verbintenis met het (productie)landschap.



- Boomgaard en solitaire bomen. Verspreid komen erven voor met een fraaie boomgaard voor op het perceel. Soms met eigen sloot omgeven. Ook zijn prachtige monumentale bomen op het voorerf geplaatst.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Wegen en waterlopen (overige ingrepen)

- Handhaven lineair karakter polderwegen met kaarsrecht tracé en kruisingen onder een rechte hoek.
- Handhaven symmetrisch dwarsprofiel polderwegen met centrale rijweg, geflankeerd door bermen met regelmatige laanbeplanting en aan weerszijden van de weg een sloot.
- Handhaven dwarsprofielen met vrij liggend fietspad (door berm gescheiden van autoweg) en laanbomen in tussenberm.
- Handhaven continuïteit in lengteprofiel door toepassen gelijke plantafstand laanbomen, aanplant beperkt sortiment, wegdek in asfalt.
- Handhaven dwarsprofiel ringdijk met relatief smalle kruin en steil binnentalud, en waar aanwezig bomen bovenaan het binnentalud.
- Handhaven lineair karakter waterlopen binnen de polder.
- Handhaven karakter ringvaart met groene oeverranden.
- Reclame-uitingen op of aan de openbare weg of in het open landschap zijn niet toegestaan.
- Herinrichting wegen: in situaties met geringe verkeersdruk behoud of herstel van het traditionele Beemster lengte- en dwarsprofiel; in situaties met hoge verkeersdruk een hedendaagse oplossing toepassen met gebruikmaking van de eigenschappen van het traditionele profiel (lineair, continu, enz.).

Landschap

- Ingrepen of bouwwerken in het open landschap niet als erf benaderen, dus geen beplanting rondom en de verticale elementen beperken.
- Terughoudend in kleurstelling: donkere kleuren, monochroom.
- Verhard oppervlak tot een minimum beperken.

Erven

- Het erf heeft drie zones: voorerf, overgangszone, bedrijfserf.
- Het voorerf is in gebruik als representatieve tuin, met zicht op de woning en is onbebouwd tot aan de achtergevel van het hoofd(woon-)gebouw.
- Doorzichten op de erven naar het achterliggende landschap blijven gehandhaafd.
- De erftoegang is gemarkeerd door een poort of een hek en/of bomen.
- Bij een verlengd of verbreed erf is een tweede ondergeschikte brug of dam met duiker mogelijk, als die aan de volgende eisen voldoet: niet voorzien van sierhekwerken, borstwering niet hoger dan 30 cm.
- De situering van hoofdgebouwen op het voorerf is parallel aan de kavelrichting; de nokrichting is haaks op de weg om het dichtslippen van bebouwing langs de weg te voorkomen, in een aantal historische situaties is er sprake van een nokrichting parallel aan de weg.
- De voorgevel van het hoofdgebouw dient op de weg georiënteerd te zijn en daaraan evenwijdig te lopen.
- Hoofdgebouwen liggen, gerekend vanaf de weg, uitsluitend in de voorste bebouwingslijn (zie zonering in Bestemmingsplan Buitengebied).

- In de overgangszone hebben bijgebouwen en kleine bedrijfsgebouwen een steile kap (tussen de 30 en 60 graden) haaks op de weg, een nokrichting parallel aan de weg is mogelijk indien het om ondergeschikte bouwwerken gaat die het doorzicht niet belemmeren.
- Op het bedrijfserf hebben grote bedrijfsgebouwen een kap haaks op de weg (dus parallel aan de perceelsrichting).
- Bedrijfsgebouwen op het bedrijfserf na 180 m dienen een kloeke, eenvoudige vorm te hebben bestaande uit één bouwlaag met kap in de vorm van zadeldak.
- Grote bedrijfsgebouwen situeren op het bedrijfserf in lijn met de kavelrichting, gezien vanaf de weg wordt de kavelrichting versterkt door een heldere, relatief vlakke wand evenwijdig aan de lijn van de kavelrand.
- Losstaande reclame-uitingen op het erf moeten tot een minimum worden beperkt, slechts één naambord en één vlaggenmast met de aanduiding van het op het erf gevestigde bedrijf is toegestaan. Maximale afmetingen naambord 1x1 m, hoogte maximaal 2 m; maximale hoogte vlaggenmast 8 m.

Nieuwe erven

Er kunnen zich situaties voordoen waarin het gewenst is een nieuw agrarisch erf in te richten. Op grond van de Gouden Regels (hoofdstuk 2) dienen deze een plaats te vinden binnen de bestaande bebouwingsstructuur en buiten de schootsvelden van de forten van de Stelling van Amsterdam en locaties met een bijzonder archeologisch regime (zie Bestemmingsplan Buitengebied). De bovenstaande criteria zijn daarbij eveneens van kracht, met de volgende wijzigingen en toevoegingen:

- Op het nieuwe erf is minimaal één doorzicht naar het achterliggende landschap.
- Bebouwing op het nieuwe erf zet geen zichtlijnen op forten van de Stelling van Amsterdam dicht op het nieuwe erf geen bedrijfsgebouwen tegenover een stolpboerderij (aan de andere kant van de weg).

Erfbeplanting

De richtlijnen met betrekking tot erfbeplanting kunnen niet als harde criteria worden vastgelegd. De gemeente wil ten aanzien van de kwaliteit van de erfbeplanting wel een stimulerend beleid voeren en hanteert daarbij de volgende richtlijnen:

- Groene afbakening van het erf met rondom opgaande beplanting, (windkering, beschutting) uitgezonderd de wegkant. Beplanting: inheemse bomen.
- Hoe hoger de bebouwingsintensiteit of –hoogte hoe meer verdicht de groene zone.
- Op diepe erven (hoofdgebouw vrij ver van de weg) begeleidt laanbeplanting het erfpad. Beplanting: inheemse bomen.
- Op grote erven een boomgaard voorop het erf, eventueel met afzonderlijke sloot omgeven, op het voorerf verder solitaire bomen.
- Grote bedrijfsgebouwen op het achtererf in lijn met de kavelrichting, met relatief vlakke zijwand aan de kavelgrens voorzien van rijvormige beplanting ervoor.



*Traditionele stolpboerderijen in Noordbeemster
(foto: Mart Groentjes).*

Bouwwerken

Massa en opbouw

- Aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen moeten worden uitgevoerd in de stijl van het (hoofd)gebouw, maar zijn niet per se historiserend.
- De elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel.
- De voorgevel van het hoofdgebouw heeft een representatief aanzien.
- De voorgevel van het hoofdgebouw zichtbaar vanaf de openbare weg dient voor tenminste 20 % transparant te zijn.
- Dakopbouwen op hoofdgebouwen zijn, als teveel ingrijpend op de hoofdvorm, niet toegestaan
- Platte daken zijn voor hoofdgebouwen niet toegestaan, als te ingrijpend op de karakteristieke bouwvormen van De Beemster.
- Een wolfseind (de afgeschuinde kanten aan de korte zijden van het dak, boven voor- en achtergevel) is niet toegestaan bij het hoofdgebouw, vanwege het historiserende, maar niet-Beemster eigen karakter.
- Gevels dienen verticaal geleed te zijn.
- -Wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden.

Detailering, materiaal en kleur

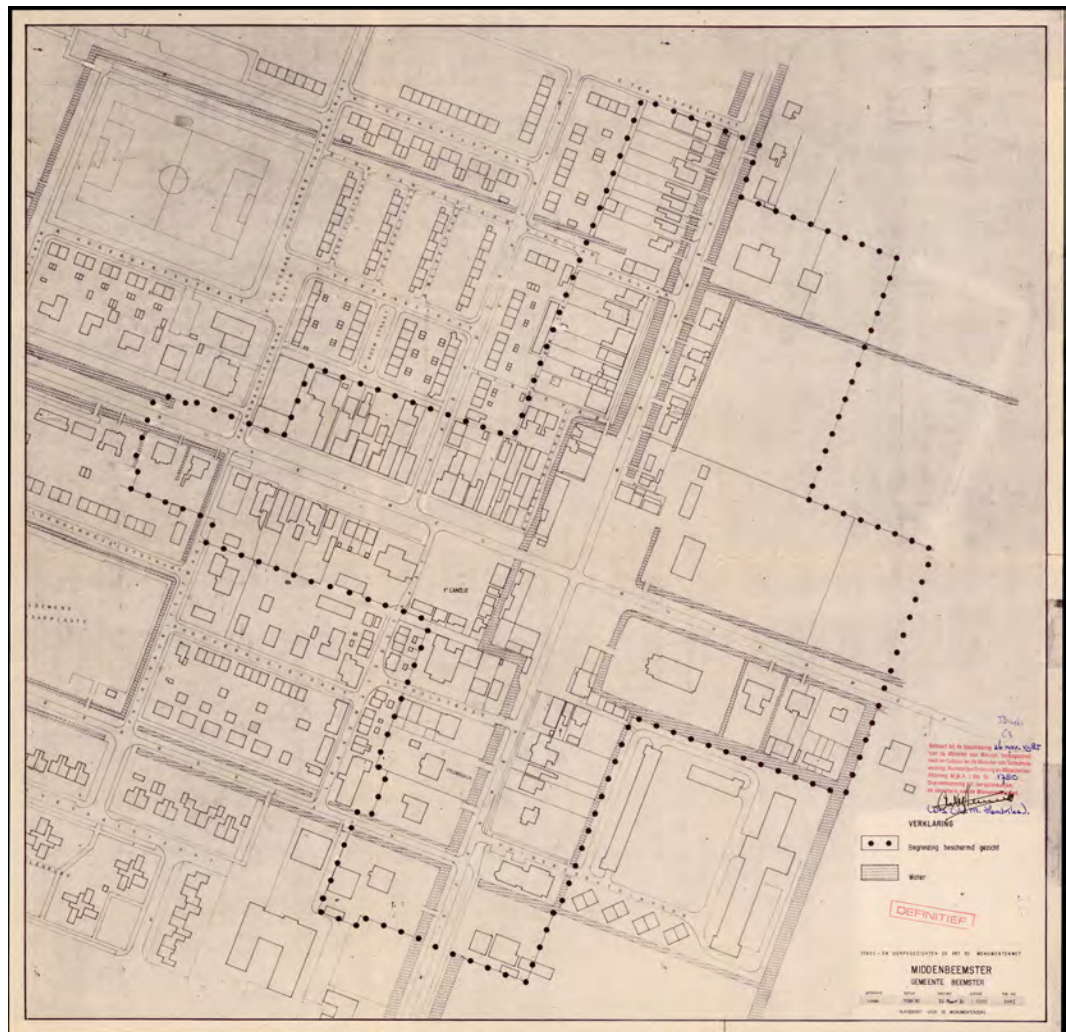
- Kozijnen, dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke dienen zorgvuldig gedetailleerd te worden, eventuele karakteristieke details moeten behouden blijven.
- Witte steen als hoofddrager is niet toegestaan.
- Gebruik kleuren en materialen die voor het gebied kenmerkend is: hout (voor kozijnen, ramen en deuren), metselwerk (voor gevel) en keramische dakpannen.
- Het gebruik van plaatmateriaal alleen toegestaan voor wanden van bedrijfsgebouwen.
- Per erf/bedrijf is één gevelreclame op een bedrijfsgebouw toegestaan. De gevelreclame staat in verhouding tot de afmetingen van het bedrijfspand en de betreffende gevel en wordt binnen het gevelvlak aangebracht. Dakreclame is niet toegestaan. De voorkeur gaat uit naar losse belettering. Lichtreclame is in het buitengebied niet toegestaan.
- Kleinere agrarische bedrijfsgebouwen in de overgangszone zijn in materiaal en kleur ondergeschikt uitgevoerd; dat wil zeggen toepassing van traditionele materialen voor de voor- en zijgevels: baksteen en hout, het materiaal is duurzaam en uitgevoerd in een gedekte kleur, passend in het landschap en op het erf (geen signaalkleuren).
- Grote agrarische bijgebouwen zie hoofdstuk 10.b.

6. DORPSKERN MIDDENBEEEMSTER

Regieniveau: beschermend

Gebied

De historische kern van Middenbeemster omvat de kruising van de Middenweg en de Rijperweg met de bebouwing erlangs en een deel van het aangrenzend gebied. De dorpskern bestaat grotendeels uit het Beschermd Dorpsgezicht Middenbeemster, maar ook het terrein van Hospice Thuis van Leeghwater aan de Prins Mauritsstraat valt er binnen.



Begrenzing Beschermd Dorpsgezicht Middenbeemster 1985
(bron: Archief Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

Kenmerken

Structuur

De Beemster is als geheel een ruimtelijke compositie met een geometrische grondslag, waarvan Middenbeemster het centrum vormt. Het dorp is daarmee de kern van de droogmakerij. De ruimtelijke structuur van de dorpskern wordt nog altijd bepaald door de twee haaks kruisende polderwegen: de Middenweg en de Rijperweg. Typologisch is Middenbeemster daardoor een kruiswegdorp.

De kruisende wegen zijn de centrale assen van De Beemster. De kruising is verbreed tot een marktplein, waarvoor de rooilijn en de wegsloot langs de Middenweg naar achteren zijn verlegd. De aanwezige bebouwing langs beide wegen heeft een sterke ruimtelijke en functionele relatie met deze twee lineaire structuren. Door de aanwezigheid van boerderijen en agrarische bebouwing (stallen, schuren) is vooral langs de Middenweg de agrarische ontstaansgeschiedenis nog afleesbaar. Aan de westkant van de kruising staat de - kleinschalige - bebouwing dicht opeen met de nok parallel aan de weg. De (zuid)oostkant, met de kerk en een boerderij met omringend erf is relatief open. Verder naar buiten toe verdunt de bebouwing zich.

Binnen de kern varieert de kaveldiepte van breed en ondiep tot smal en diep. De opbouw van de kavel draagt in sterke mate bij aan de plaatsing en opbouw van de bebouwing in het neutrale raster. Latere, aan de uiteinden van het dorp gebouwde panden staan vrij op de kavel, verder teruggelegen van de straat. Het merendeel van de bebouwing heeft een individueel, kleinschalig karakter en is georiënteerd op de weg. Dominante elementen in de kern zijn de kerk en het Herenhuis.

Openbare ruimte

Het Marktplein is de belangrijkste openbare ruimte van Middenbeemster. Bij de kruising ligt de kerk, waardoor het centrum vanuit de hele droogmakerij aan de toren herkenbaar is. Hier zijn de sloten van de Middenweg achter de bebouwing langs gelegd om ruimte voor de markt te creëren. Het Marktplein is niet symmetrisch van indeling. Aan de westkant staan twee rijen bomen met daarachter de aaneengesloten voorgevelrooilijn van de woningen in de pleinwand. Aan de oostkant staan drie rijen bomen met een open beëindiging. De ruimte zelf is bestraat met gele klinkers met mestputjes en voorzien van koeienhekken tussen de bomen. Ook staat er een travalje voor het beslaan van de paarden.

Verder van de kruising af wordt het lineaire karakter van Middenweg en Rijperweg - deel van het raster van De Beemster als geheel - ondersteund door de bomenrijen in het wegprofiel en de bermsloten. De inmiddels aangelegde bypass heeft de verkeersintensiteit in de dorpskern teruggebracht. Het historisch profiel kon daardoor gehandhaafd blijven. De Rijperweg heeft bij de kruising een breder profiel. Hier is parkeergelegenheid ingericht.

Ook langs de Middenweg verder van de kruising liggen bermsloten. Noordelijk van de kruising staat de bebouwing aan de westkant langs een pad achter de sloot, waardoor hier geen bruggen nodig zijn. Aan de oostkant is wel elk perceel bereikbaar via een bruggetje, zoals dat ook karakteristiek is voor De Beemster als geheel.

Als de bebouwing is teruggelegen van de weg en een sloot ontbreekt, zetten erfafscheidingen de rooilijn door. Vaak gaat het om een laag hekje of een haag. Een uitzondering binnen dit strakke patroon in de kern is het 'landje' in het zuidwestkwadrant. Hier staat aan twee kanten eenvoudige lage aaneengesloten bebouwing rond een plantsoen met hoge bomen.

Bebouwing

Binnen de strakke, planmatige stedenbouwkundige structuur bestaat de invulling uit individuele bebouwing, soms solitair op de kavel geplaatst, soms opgenomen in een aaneengesloten gevelwand. De individuele opbouw van de gebouwen is daarbij een gemeenschappelijk kenmerk. Deze diversiteit beïnvloedt het ruimtelijk beeld in hoge mate. Vrijwel alle bebouwing met zadeldak heeft de nok haaks op de weg, met als opvallende uitzondering het deel van de Middenweg langs het marktplein. Daar is de bebouwing teruggelegd om ruimte voor de markt te creëren. Deze panden hebben de nok parallel aan de straat. Dit kwadrant is het vroegst gebouwde deel van Middenbeemster.

De woningen zijn van verschillende types: vrijstaande woningen, kleine arbeiderswoningen, boerderijen en geschakelde woningbouw. Wel zijn eigenlijk alle gebouwen georiënteerd op de straat. Bebouwing bestaat grotendeels uit één bouwlaag met kap, grotere en voornamere woonhuizen hebben twee lagen met kap. Enkele gebouwen hebben, te midden van de agrarische bebouwing, zelfs een vrij 'stadse' uitstraling. Door hun maat en verbijzonderde detaillering accentueren ze hun (voormalige) publieke functie. Op enkele plaatsen staan stolpboerderijen. De kapvorm en kaprichting variëren. Zowel zadeldaken, mansardekappen als schilddaken komen voor. De hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen bevinden zich achter het hoofdgebouw.

Detaillering, materiaal en kleur

Bebouwing uit de 17de, 18de- en vroeg 19de eeuw is vrij sober uitgevoerd in baksteen, hout en gebakken pannen. Wel zijn hier en daar bijzondere decoraties als gevelstenen toegepast. Bij de rijkere gedetailleerde 19de-eeuwse rentenierswoningen, herenhuizen en voormalige openbare gebouwen zijn de kozijnen van ramen omlijst door een rijke detaillering met pilasters, decoraties rond gevelopeningen en een verbijzondering van de kroonlijst. Hier is ook wel pleisterwerk toegepast. Vooral de sober(der) uitgevoerde (arbeiders)woningen zijn opgetrokken in hout of voorzien van een houten topgevel. Inmiddels is ook historiserende nieuwbouw verschenen, waarbij het bovengenoemde materiaal- en kleurgebruik is toegepast.

Stolpen komen zowel in een rijk gedetailleerde vorm als in een soberder uitvoering voor, waarbij de materialisering niet veel verschilt van de overheersende gebiedskarakteristieken: bruine of rode baksteen, rode of grijze gebakken pannen en wit of groen geschilderd hout voor kozijnen en ramen.

Essenties

- De structuur van Middenbeemster wordt bepaald door de kruisende Middenweg en Rijperweg, versterkt door bermsloten en laanbomen.
- Ter hoogte van het Marktplein zijn de sloten teruggediept of overkluisd. Hier staan westelijk dubbele en oostelijk driedubbele bomenrijen.
- Aan de uiteinden van het dorp heeft het profiel wegsloten en individuele, vrijstaande bebouwing met voortuin en een individuele kavelbrug naar het lange smalle perceel.
- De historische inrichting prevaleert boven de historische functie (bv: wegprofiel is belangrijker dan functie als verkeersweg).
- Bij vrijstaande bebouwing staan bijgebouwen achter het hoofdgebouw.
- Ter hoogte van de kruising is het Marktplein ingericht, met aaneengesloten bebouwing evenwijdig aan de straat aan de westkant en een meer open karakter aan de oostkant.
- Het Marktplein heeft de historische indeling en inrichting die de functie als veemarkt afleesbaar houdt: bomenrijen met veemarkthekken ertussen, plaveisel van gele klinkers voor mestafvoer, travalje (bouwwerk voor het beslaan van paarden).
- Bijzondere, afwijkende openbare ruimte: het landje, een hofje met bebouwing aan twee zijden bebouwing bestaat altijd uit individuele panden, ook de aaneengesloten gevelwanden.
- Nok van de bebouwing staat haaks op de weg, alleen ter hoogte van het Marktplein parallel.
- De bebouwing heeft een individueel karakter.
- Woonhuizen hebben een steile kap, een ingangspartij naar de weg toe, bestaan uit een of twee bouwlagen en sober materiaal- en kleurgebruik. Vooral aan de uiteinden van het dorp staan laat-19de-eeuwse grotere en rijker gedetailleerde herenhuizen en stolpboerderijen.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Bouwwerken

Relatie met de omgeving

- Rooilijnen aanhouden/herstellen.
- Bij samenvoeging van panden wordt ritmiek van de gevelwand gehandhaafd/aangebracht.
- Bij ingrepen de bestaande nokrichting handhaven: haaks op de weg of parallel daaraan.
- Aan het Marktpllein (Middenbeemster) ligt de nok alleen parallel aan het plein.
- De voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en op de (historische) weg gericht.

Massa en opbouw van het gebouw

- Aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen moeten worden uitgevoerd in de stijl van het (hoofd)gebouw, maar zijn niet per se historiserend.
- De elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel.
- Nieuwe bebouwing heeft een individuele hoofdvorm die past binnen de historische dorpskern.
- De bebouwing heeft een eenvoudige, heldere massa en een herkenbare kapvorm die kan afwijken van belendende panden.
- De elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) staan in een consistente verhouding tot elkaar en tot de gevel als geheel.
- Bij verbouw aansluiting zoeken op gevelopbouw, geleiding en ritmiek van het pand.
- Dakopbouwen zijn niet toegestaan.
- Er is een duidelijke overgang tussen gevel en dak (schaduwwerking).
- Een plat dak en een kap met wolfseind zijn voor een hoofdgebouw niet toegestaan.
- Geen gesloten gevels aan de openbare ruimte.
- Wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden.

Detailering, materiaal en kleur

- Metselwerk in aardtinten, wit of groen geschilderd hout voor wanden, kozijnen, deuren en ramen, en rode of grijze keramische pannen. Witte steen als hoofddrager is niet toegestaan.
- Bij verbouw en renovatie van een bestaand pand het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik als uitgangspunt nemen.
- (Wit) stucwerk en geglazuurde pannen zijn alleen toegestaan als er sprake is van vervanging.

Openbare ruimte

- Het continue karakter van het profiel van Middenweg en Rijperweg handhaven en/of terugbrengen: iets verhoogd liggende wegen met daarnaast laanbomen en bermsloten.
- Het Marktpllein is en blijft het kernpunt binnen deze hoofdstructuur.
- Bestrating en inrichting van de openbare ruimte passen bij het historische karakter van Middenbeemster: duurzaam en rustig.
- Marktpllein: ijselsteentjes, goten en koeienhekken handhaven.
- Bij herprofilering zijn de historische inrichtingsprincipes leidend.

7. DORPSLINTEN

Regieniveau: bijzonder

Gebieden

Het gebiedstype dorpslint bestaat uit enkele van oorsprong geheel agrarische linten die door verdichting met burgerwoningen en instellingsgebouwen geleidelijk van karakter veranderd zijn. Het gaat om:

- in Zuidoostbeemster het bebouwingslint langs de Zuiderweg en het bebouwingslint langs de Purmerenderweg, met de aftakkingen langs de Volgerweg, het Noorderpad, het Zuiderpad en het Kolkpad;
- het dorpslint van Westbeemster even ten noorden van de kruising van de Jisperweg met de Hobrederweg. Aan de zuidkant ligt een dorpsuitbreiding uit de periode na 1945 (hst. 11);
- het lint van Noordbeemster, bestaand uit het agrarisch lint langs de Middenweg en de verdichte bebouwing aan de Oosthuizerweg, ten oosten van de kruising met de Middenweg. Vanaf de 19^{de} eeuw zijn hier (arbeiders)woningen gebouwd.

Kenmerken

Structuur

Zuidoostbeemster

De ruimtelijke structuur van beide linten bestaat uit de lijn van de weg, met het loodrecht daarop staand verkavelingspatroon. Beide linten hebben een kleinschalig karakter met compacte bebouwing aan weerszijden van de weg. De meeste bebouwing staat op enige afstand van de weg, in strakke, doorlopende of nu en dan iets verspringende rooilijnen. Tussen de weg en de gebouwen liggen voortuinen. De meeste panden zijn overeenkomstig op de kavel gesitueerd: vrijstaand, voorgevel met entree gericht op de weg, met de zijgevels evenwijdig aan de lengterichting van de kavel. De kavels hebben een overeenkomstige breedte. Op grond hiervan en vanwege de doorlopende rooilijn ontstaat een zeer regelmatige ritmiek in het lint. Tussen de bebouwing zit weinig transparantie; bebouwing is zelfs zo dicht op de belendende panden geplaatst dat bijna sprake is van aaneengesloten gevelwanden. In beide linten overheerst de woonfunctie.

Westbeemster

Westbeemster vormt een verdichting in de lintbebouwing aan de Jisperweg, gecombineerd met de uitbreiding aan de westkant van de weg van enkele rooms-katholieke instellingen. De situering van dit complex is binnen de lijnen van de oorspronkelijke verkaveling gebleven. Ook is de oriëntatie op de weg in overeenstemming met die van de lintbebouwing. Het complex onderscheidt zich wel door de wat grotere maat en schaal van de bebouwing in de omgeving. Tussen de bebouwing en de weg liggen voortuinen en voorerven.



Westbeemster als dorpslint met eigen dorpsvoorzieningen voor de directe omgeving en centraal de kerk als baken in het landschap.

Noordbeemster

Noordbeemster wordt gevormd door het nog grotendeels agrarische lint langs de Middenweg en haaks daarop de verdichte lintbebouwing, bestaand uit woonhuizen, aan de Oosthuizerweg. De bebouwing voegt zich geheel in het patroon van De Beemster. De boerderijen staan op lange kavels die loodrecht op de Middenweg liggen; de woningen staan naast elkaar op een oorspronkelijk eveneens op de Middenweg gerichte kavel. Door opdeling van deze kavel zijn huiskavels aan de Oosthuizerweg ontstaan. Op deze kavels staat de bebouwing, met de voorgevel op de weg gericht. Tussen de bebouwing en de weg liggen voortuinen en voorerven.

Openbare ruimte

Zuidoostbeemster

Karakteristiek is het dwarsprofiel. Aan de Purmerenderweg liggen tussen het bebouwingslint en de doorgaande weg aan beide zijden sloten. Aan de oostzijde ligt een ventweg met parkeerplaatsen. Aan de westzijde loopt geen ventweg, maar worden de kavels direct vanaf de doorgaande weg ontsloten met bruggetjes en dammen met duikers. Het Noorderpad en de Volgerweg hebben een symmetrisch profiel met een centrale weg, geflankeerd door bermen met laanbomen (Noorderpad knobomen) en aan weerszijden een sloot met kavelbruggen. Aan de Zuiderweg ligt aan de zuidkanten van de weg een sloot; de erven daar worden ontsloten via bruggetjes. Aan de noordkant is een sloot gedempt. De weg is voorzien van een middenberm, met een niet doorlopende rij bomen.

Westbeemster

De Jisperweg ter hoogte van Westbeemster verandert niet van karakter: de weg behoudt het profiel met centrale rijweg (asfalt) geflankeerd door bermen met laanbomen. Beeldbepalend voor het profiel zijn de sloten aan weerszijden van de weg met kavelbruggen naar de huizen en boerderijen. De openbare ruimte bij de kerk en de school is voorzien van een simpele bestrating met gebakken klinkers en betontegels.

Noordbeemster

In de openbare ruimte van Noordbeemster is een tweedeling te onderscheiden. Het oostelijk deel van de Oosthuizerweg en het noordelijk deel van de Middenweg hebben als deel van de N509, geen volledig traditioneel 'polderprofiel' meer. Toch hebben de wegen ook geen geheel op het autoverkeer gericht N-weg profiel.

Aan de oostelijke Oosthuizerweg ligt een sloot aan de noordkant van de weg, met bruggen naar de huiserven. Het relatief brede centrale deel voor autoverkeer wordt geflankeerd door tegelstroken voor het langzaam verkeer. Ook de Middenweg ten noorden van de Oosthuizerweg heeft een centraal deel voor het autoverkeer, daarnaast ligt een vrijliggend fietspad. Er staan in het profiel minder bomen dan langs de smallere wegen in de polder. De Middenweg ten zuiden van de kruising met de Oosthuizerweg verandert ter hoogte van Noordbeemster niet van karakter. Beelbepalend voor het profiel zijn de sloten aan weerszijden van de weg met bruggen naar de aanliggende bebouwing en de bomenrijen in de berm tussen weg en sloot. De weg is voorzien van een vrijliggend fietspad, met nog een rij bomen in de berm tussen het fietspad en het weggedeelte voor gemotoriseerd verkeer.

Bebouwing

Zuidoostbeemster

Kenmerkend voor het gebied is het individuele karakter van de bebouwing. Er staan arbeiderswoningen, vrijstaande woningen en enkele twee-onder één-kapwoningen. In de verschijningsvorm zit veel variatie. De bebouwing is individueel vormgegeven en dateert uit verschillende periodes, maar is in maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik onderling sterk verwant. Panden bestaan uit één laag met een kap, met daarin vaak wel een tweede verdieping. Alle gebouwen hebben een kap. De kapvorm en kaprichting van de bebouwing variëren. Veel bebouwing heeft architectonisch een verticale opbouw.

Westbeemster/Noordbeemster

De bebouwing in beide kernen, gericht op de weg, voegt zich in de vorm van (stolp)boerderijen in het agrarisch lint langs de lengtewegen (Jisperweg, Middenweg). Daarnaast staan er kleinschaliger woonhuizen en een enkel (voormalig) woon-winkelpand. In Westbeemster hebben het voormalige klooster en de school, als relatief grootschalige instellingsgebouwen, een voor De Beemster bijzonder karakter.

Detaillering, materiaal en kleur

Zuidoostbeemster

De bebouwing is sober gedetailleerd. Oudere bebouwing is rijk(er) gedetailleerd, met veel aandacht voor de kroonlijsten, raampartijen en de entree. Vooral de symmetrie en de detaillering en centrale plaatsing van de entree zijn kenmerkend voor de oudere bebouwing. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. De meest gebruikte kleuren zijn zwart, grijs en oranje voor de pannen en aardetinten (rood en bruin) voor het metselwerk. Voor de kozijnen, deuren en andere detaillering worden vaak de kleuren wit en groen toegepast, en in beperkte mate donkerrood.

Westbeemster/Noordbeemster

De stolpboerderijen en woonhuizen in Westbeemster en Noordbeemster laten een detaillering en materiaalgebruik zien die overeenkomen met het buitengebied (stolpen) en Zuidoostbeemster (woonhuizen). De bijzondere bebouwing in Westbeemster onderscheidt zich door het wat grootschaliger karakter van de overige dorpsbebouwing.

Essenties

Zuidoostbeemster

- Verdichting binnen structuur oorspronkelijk agrarisch lint, afwijkende maatvoering binnen het geometrisch stelsel door opdeling oorspronkelijke percelen.
- Oriëntatie van de percelen, haaks op de straat.
- Occupatiepatroon op de koppen van de percelen.
- Strakke of iets verspringende rooilijnen.
- Woongevel naar weg.
- Voortuin, begroeid.

- Ontsluiting erf via kavelbrug en erfpad.
- De kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter.
- Wegprofiel met sloten en bruggetjes.

Westbeemster

- Verdichting binnen het van oorsprong geheel agrarische lint aan de Jisperweg in combinatie met enkele in maat en schaal grotere rooms-katholieke instellingsgebouwen.
- Bebouwing als geheel voegt zich in historisch verkavelingspatroon.
- Openbare ruimte aan de Jisperweg niet verbijzonderd ter hoogte van de dorpskom.
- Dwarsprofiel met aan weerszijden bermen met laanbomen, sloten en kavelbruggen.

Noordbeemster

- Verdichting grotendeels buiten het van oorsprong geheel agrarische lint (aan de Middenweg) aan dwarsweg, de Oosthuizerweg.
- Bebouwing als geheel voegt zich in historisch verkavelingspatroon.
- Openbare ruimte aan zuidelijk deel Middenweg niet verbijzonderd ter hoogte van het dorp.
- Dwarsprofiel zuidelijke Middenweg met aan weerszijden bermen met laanbomen, sloten en kavelbruggen; vrijliggend fietspad.
- Profiel N509 (Oosthuizerweg – Middenweg noordelijk deel) met gedeeltelijk traditionele elementen: bermsloot, laanbeplanting, bruggen naar erven.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Bouwwerken

Relatie met de omgeving

- Rooilijnen aanhouden/herstellen.
- Bij samenvoeging van panden wordt ritmiek van de gevelwand gehandhaafd/aangebracht.
- De nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn, conform de historisch gegroeide situatie.
- De voorgevel van het pand moet naar de straat gekeerd zijn en daaraan evenwijdig te liggen.

Massa en opbouw van het gebouw

- Aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw, maar zijn niet per se historiserend.
- De elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel.
- Nieuwe bebouwing heeft een individuele hoofdvorm die past binnen het historisch dorpslint.
- De bebouwing heeft een eenvoudige, heldere massa en een herkenbare kapvorm die kan afwijken van belendende panden.
- Dakopbouwen zijn niet toegestaan.
- Balkons dienen klein en 'luchtig' te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering.
- Er is een duidelijke overgang tussen gevel en dak (schaduwwerking).
- Geen gesloten gevels aan de openbare ruimte.
- Platte daken zijn voor hoofdgebouwen niet toegestaan.

- Een wolfseind is niet toegestaan bij het hoofdgebouw.
- Gevels dienen verticaal geled te zijn.
- Wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden.

Detaillering, materiaal en kleur

- Kozijnen, dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke dienen zorgvuldig gedetailleerd te worden, eventuele karakteristieke details moeten behouden blijven.
- Er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardetinten, donkergroen en crèmewit.
- Er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor kozijnen, ramen en deuren), metselwerk (voor gevel) en keramische dakpannen, witte steen als hoofddrager is niet toegestaan.
- Bij verbouw en renovatie van een bestaand pand het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik als uitgangspunt nemen.
- Kunststof kozijnen, deuren, etc. zijn toegestaan mits deze qua detaillering, kleur en structuur het oorspronkelijk materiaal visueel zo dicht mogelijk benaderen.
- Dakgoten en boeiboorden zichtbaar vanuit de openbare ruimte mogen niet te zwaar zijn (niet meer dan 15 cm hoog).
- Hoogglans geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Het gebruik van plaatmateriaal alleen toegestaan voor wanden van bijgebouwen.

Overige ingrepen

Zuidoostbeemster

- Handhaven lineair karakter wegen met rechte tracés en kruisingen onder een rechte hoek.
- Handhaven dwarsprofiel Purmerenderweg met doorgaande weg met aan beide zijden sloten en ventweg aan de oostkant.
- Handhaven ontsluiting aan de oostkant van de Purmerenderweg met bruggen en dammen met duikers.
- Centrale rijweg, geflankeerd door bermen met regelmatige laanbeplanting en aan weerszijden van de weg een sloot.
- Handhaven symmetrisch dwarsprofiel Noorderpad en Volgerweg met centrale weg, geflankeerd door bermen met laanbomen en aan weerszijden een sloot met kavelbruggen.
- In het dwarsprofiel van de Zuiderweg handhaven weg met aan de zuidkant de sloot met kavelbruggen.

Westbeemster/Noordbeemster

- Handhaven dwarsprofiel lengtewegen (Jisperweg, zuidelijke Middenweg) met aan weerszijden bermen met laanbomen, sloten en kavelbruggen.
- Noordbeemster: handhaven traditionele elementen in profiel N509 (Oosthuizerweg, noordelijke Middenweg): bermsloten, laanbeplanting, bruggen naar erven.

8. RANDEN

Regieniveau: bijzonder

Gebied

De randen van de bebouwde gebieden (hst. 7, 8, 11 en 12) grenzend aan het buitengebied (hst. 6)

Kenmerken

Structuur

Het buitengebied van de gemeente Beemster bestaat uit een aantal landschappelijke 'kamers', open ruimtes die worden begrensd door de historische boerderijlinten en de wegen met hun opgaande beplanting. De boerderijen begrenzen niet alleen de open ruimte, maar zijn er ook functioneel en ruimtelijk direct aan gerelateerd. In een aantal gevallen, vooral waar in de 20ste eeuw uitbreiding van de dorpen heeft plaatsgevonden, wordt zo'n open ruimte begrensd door bebouwing die een dergelijke relatie niet heeft. Deze bebouwing is de buitenste rand van de binnengebieden, stedenbouwkundig en architectonisch daarvan onderdeel.

De randen voegen zich merendeels door hun rechte beloop in het lineaire karakter van De Beemster. Daardoor en door het opgaand groen (straatbomen, bomen in tuinen) hebben de randen een ruimtebegrenzende werking die min of meer overeenkomstig is aan die van de boerderijen in het raster en de beplante wegen. Hierin ligt ook hun belang voor de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster: de kwaliteit van de randen is van invloed op de kwaliteit van de open ruimte. Een rand die qua maat en schaal of qua bebouwing niet 'des Beemsters' is, heeft een negatieve impact op de aangrenzende open ruimte.

Soms is de bebouwing in de randen met de achterkant naar het buitengebied gekeerd, in andere gevallen met de voorkant. In beide gevallen onderscheidt de randbebouwing zich in maat, schaal en materialisering niet of nauwelijks van de overige bebouwing in het binnengebied. De volgende varianten zijn te onderscheiden in de wijze waarop de rand vorm heeft gekregen:

- achterkanten (schuurtjes andere bijgebouwen op een erf/tuin) grenzend aan het buitengebied, of garages met toegangsweg. Scheiding van erven en buitengebied door een sloot;
- een straat met bomen aan weerszijden en huizen met voorgevels op het buitengebied gericht vormt de buitenrand (Middenbeemster Oost). Scheiding straat - buitengebied door een sloot;
- de rand bestaat vooral uit straten en waterlopen die er haaks op uitkomen: vanuit het binnengebied is er uitzicht op buiten;
- bedrijfsgebouwen (bedrijventerrein) met meer of minder afschermdende beplanting. Scheiding bedrijfsterrein – buitengebied door een sloot.



Dorpsrand Middenbeemster met woningbouw grenzend aan het open buitengebied (foto: Dorine Hoogstraten)

Openbare ruimte

De openbare ruimte van de randen wordt in een aantal gevallen gevormd door een straat met aan een zijde bebouwing en een trottoir en aan de overzijde een groene berm. Zowel in de berm als in het trottoir staan bomen. Ook een profiel met aan de buitenkant bomen en aan de binnenkant garages komt voor. Op een aantal punten kruisen waterlopen die zowel in het binnengebied als het buitengebied liggen, de rand.

Bebouwing

De bebouwing in de randen maakt onderdeel uit van de verschillende binnengebieden.

Detailering, materiaal en kleur

Idem.

Essenties

- Lineair karakter, in lijn met de historische verkaveling van De Beemster.
- Bebouwing is architectonisch onderdeel van het achterliggende binnengebied.
- Randen stedenbouwkundig/architectonisch niet verbijzonderd naar het buitengebied: bebouwing onderscheidt zich niet of weinig van de overige bebouwing in het binnengebied.
- Ruimtebegrenzing door overeenkomst in maat en schaal en beplanting en beplante wegen in het buitengebied.
- Bebouwing niet direct aan buitengebied: sloot vormt altijd de scheiding.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

De criteria gelden ook voor nieuwe randen die in de toekomst ontstaan door uitbreiding van de dorpen.

Bebouwing

Relatie met de omgeving

Criteria binnengebied, plus:

- Randen hebben een lineair karakter met bebouwing evenwijdig daaraan gesitueerd of haaks erop.
- De bebouwing van de rand vormt vanuit het buitengebied een duidelijke wand (coulisse-werking).
- Geen dode gevels in de randen, gevels hebben gevelopeningen.
- Bomen spelen een belangrijke rol in de wand: vanuit het buitengebied voor of achter de bebouwing.
- Bebouwing blijft onder de hoogte van de boomkruinen.

Massa en opbouw van het gebouw

Criteria binnengebied, plus:

- Wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, wordt voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden.

Detallering, materiaal en kleur

Criteria binnengebied.

Overige criteria

- Een straat met woonhuizen (voorgevel op buitengebied) is voorzien van laanbomen aan weerszijden van de straat.
- Een achterpad is voorzien van laanbomen aan de kant van het landelijk gebied.

9. OBJECTEN

Een aantal objecten is door hun ontstaan, aard en ligging van grote betekenis voor de uitzonderlijke kwaliteit van De Beemster. Deze categorie 'Des Beemsters objecten' bestaat uit stolpboerderijen, landbouwschuren en andere agrarische bedrijfsgebouwen, bruggen en dammen, en de forten van de Stelling van Amsterdam. Deze objecten vallen onder het beschermende (indien aangewezen als monument (bv. stolpboerderijen, de forten) of liggend in het beschermd dorpsgezicht) of het bijzondere regieniveau.

A. STOLPEN

Regieniveau: beschermend of bijzonder

Kenmerken en ontwikkelingen

In de gemeente Beemster staan ruim 350 stolpboerderijen, waarvan er ongeveer 100 zijn aangewezen als rijksmonument. Stolpboerderijen zijn typisch voor Noord-Holland. De piramidevormige boerderijen werden vanaf de 16e eeuw tot in de 20e eeuw gebouwd. De stolp dankt zijn kenmerkende vorm aan het vierkant (het hooihuis of de 'tas') in het midden, met vier stijlen op de hoeken die het piramidevormige dak dragen. Om de tas heen liggen de stallen en de dors (de ruimte waar de wagens ingereden konden worden en het vee werd binnengevoerd). Het woonhuis is soms als een apart volume tegen de stolp aangeschoven. In bepaalde gevallen is de dorsdeur (grote schuurdeur) aangebracht binnen het volume, waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. In de gemetselde of houten buitenwanden van de stolp zitten ter plaatse van de dors en de stallen kleine(re) vensters. Het woonhuis heeft soms een topgevel van baksteen, al dan niet in combinatie met hout, die representatief en rijk bewerkt is. Ook is de voorgevel vaak verhoogd en zijn de ingangspartij en de vensters van het woonhuis vaak fraai bewerkt. Het dak is bedekt met dakpannen, al dan niet in combinatie met, niet overhangend, riet. Soms heeft het dak een 'spiegel', als ter plaatse van het naar de weg gekeerde dakvlak het riet als decoratieve uitsparing is weggelaten, en is ingevuld met dakpannen.

Indien de stolpboerderij nog een agrarische functie heeft, vinden er veel veranderingen plaats in en om het erf, als gevolg van uitbreiding en schaalvergroting of functieverbreding. Als stolpen hun oorspronkelijke functie verliezen, komen bouwaanvragen voor aanpassing veel voor. Omvorming tot woonhuis is gebruikelijk. Hierbij gaan vaak waardevolle elementen van de boerderij verloren of wordt zelfs het karakter sterk aangetast. Inzet van het beleid is het behoud van de structuur en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Onder de hoofdkarakteristieken wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en de stallen/tas en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de dorsdeur en stal/deelvensters.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Relatie met de omgeving

- Stolpen zijn door hun kapvorm bepalende elementen in het landschap, behoud of – als sloop onvermijdelijk is – herbouw van de stomp is daarom altijd het uitgangspunt bij ingrepen.
- Zie beoordelingskader voor Beemster erf in hst. 6.

Massa en opbouw

- De hoofdvorm, één lage begane-grondlaag plus piramidevormig dak, blijft gehandhaafd.
- Bij uitbreiding uitgaan van de maat van de plattegrond van de stomp; deze is karakteristiek en varieert van middelgroot (15 bij 15 meter) tot groot (20 bij 20 meter).
- Behoud van de tegenstelling tussen het open muurwerk en het gesloten massieve dak.
- Een 'pronkgevel' met verhoogd middendeel alleen op de voorgevel.
- Een dakkapel alleen op de achtergevel, deze dient ondergeschikt te zijn opgenomen in het dakvlak en gecentreerd geplaatst te worden op het dak.
- Een loggia is alleen op de achtergevel toegestaan.
- Dakvensters en zonnecollectoren zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin.
- Geen zonnecollectoren aan voorkant, als een te grote inbreuk op de karakteristiek van het dak
- Zonnecollectoren in het zij- en achterdak verzonken in het dakvlak.
- Vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strookramen).
- Kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen.
- De dakhelling is minimaal 45 graden.
- Grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt.
- Bijgebouwen in de overgangszone zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- Bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, baksteen, voegspecie).
- Het ouder maken van de stolp door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst.
- De vorm van de ramen is bij voorkeur een diepliggend smal vlak met donkergetint glas.
- Het toepassen van riet op een dak dat voor de restauratie met pannen was gedekt, is alleen toegestaan als bijvoorbeeld uit foto's blijkt dat oorspronkelijk ook riet was toegepast (een dakspiegel is gewenst).
- De voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel.
- Het hoofdmateriaal van de voorgevel is rode baksteen, met oranje of gele bakstenen voor de details, al dan niet in combinatie met houten delen; andere materialen zijn hieraan ondergeschikt en de dakbedekking bestaat uit dakpannen.
- Niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken, spiegelen glas en vlakke plaatdeuren
- Signaalkleuren zijn niet toegestaan.
- Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren, tuindeuren, gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk.
- Een subtiel, maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst et cetera, is gewenst.
- Raamkozijnen dienen van raamhout te zijn voorzien.



Deze karakteristieke stolpboerderij is een kenmerkend voorbeeld met representatieve gevel door verhoogd middendeel, een rieten kap en traditionele materialen en kleuren. (foto: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

B. LANDBOUWSCHUREN/GROTE AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN

OP HET BEDRIJFSERF

Regieniveau: bijzonder

Kenmerken en ontwikkelingen

In verband met de schaalvergroting in de agrarische sector zijn de bijgebouwen (stallen/schuren) de afgelopen decennia steeds groter geworden. De uitvoering is over het algemeen simpel en puur functioneel. De grote, veelal gesloten volumes kunnen van grote invloed op het ruimtelijk beeld van de erven zijn. Het hoofdgebouw is niet langer het grootste volume, zichtlijnen over het erf naar het buitengebied kunnen worden dichtgezet en als afscherpende beplanting ontbreekt, zijn de stallen/schuren van grote afstand zichtbaar. Het eind van de schaalvergroting is nog niet in zicht.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Deze criteria gelden ter aanvulling op het beoordelingskader voor het buitengebied (hst. 6).

- Plaatsing in zone 3/op het bedrijfserf.
- Lengterichting van landbouwschuren/agrarische bedrijfsgebouwen staat haaks op de richting van de weg.
- De terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonische ontwerp.
- Samenhang en verwantschap tussen gebouwen zorgen voor een evenwichtige compositie.
- Landbouwschuren/agrarische bedrijfsgebouwen hebben een horizontale geleding als gevolg van de lengte-breedte verhouding.
- Materiaal en kleur zijn ondergeschikt en hebben een natuurlijke uitstraling: hout, baksteen in aardtinten of donkerkleurig (zwart of donkergroen) golfplaat. Voor het dak golfplaten antraciet of zinkplaten.
- Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan.
- Witte en contrasterende en felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Eventuele zonnepanelen etc. integreren in het ontwerp en in gedekte kleurstelling.

C. BRUGGEN EN DAMMEN

Regieniveau: bijzonder

Kenmerken en ontwikkelingen

Voor de ontsluiting van de erven zijn van oudsher bruggen en dammen nodig. Voorheen werden veel erven ontsloten door bruggen, de laatste jaren worden steeds meer dammen aangelegd omdat het landbouwmaterieel steeds groter en zwaarder wordt. Bruggen zijn dan ontoereikend. Bruggen hebben een verfijnde uitstraling met een hoge mate van transparantie. Als materialen worden hout en staal toegepast. Dammen bestaan voor het merendeel uit een massief grondlichaam met aan de zijkanen een (eenvoudige) grondkeringsconstructie in de vorm van een damwand. In de dam ligt een duiker voor de doorlaat van het water. Er bestaat een minder grote transparantie tussen het water en de constructie dan bij bruggen. De breedte van bruggen is over het algemeen zo'n 3 meter, terwijl dammen wel 6 meter of breder kunnen zijn.

De toename van dammen heeft gevolgen voor de uitstraling van de landelijkheid van de polder. Op zich benadrukt de aanwezigheid van de vele bruggen en dammen op de koppen van de kavels de opzet van de rechthoekige parcellering. Samen met de kaarsrechte (weg)sloten versterken de bruggen en dammen de eigenheid van De Beemster. In het landschap van De Beemster passen echter geen grote massieve damwanden, vaak biedt een combinatie met een aflopend talud een betere oplossing. Waar brede dammen het beeld gaan overheersen dreigt het patroon van wegen, bermsloten en daar overheen bruggen, te worden aangetast; de sloot lijkt dan over een aantal meters op te houden.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Relatie met de omgeving

- Bruggen en dammen dienen haaks op de straat te worden geplaatst.

Massa en opbouw

- Bij restauratie, verbouwing of nieuwbouw dienen het volume en de transparantie zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke situatie.
- De transparantie tussen talud, bovenkant water en onderkant brug dient zo groot mogelijk te zijn.
- Bruggen zijn aan beide zijden voorzien van een leuning.
- Het totale vlak van de leuning op een brug dient voor 70% transparant te zijn.
- Gesloten zijwanden aan de zijkant van de brug zijn toegestaan, mits de wanden zijn uitgevoerd in metselwerk.
- Het talud naast de sloot dient (onder dezelfde hoek) doorgetrokken te worden tot aan de zijkant van de dam; de zijkant van een dam dient haaks te staan op het grondlichaam naast de sloot.
- De doorstroomopening van een dam heeft een inwendige diameter van tenminste 1.0 m en ligt tenminste voor de helft boven de waterspiegel.

Detailtering, materiaal en kleurgebruik

- Bij restauratie, verbouwing of nieuwbouw dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen.
- Alle materialen mogen worden gebruikt, in geval van een brug met uitzondering van onbehandeld beton; de brug mag niet het karakter hebben van een dam met ongedetailleerde standaard betonplaten (over een sloot).
- Het materiaal voor de brug bestaat uit staal of hout voor de leuning en/of metselwerk, staal voor (eventuele) hekwerken en hout voor de plankdelen van de brug.
- Het materiaal voor de dam bestaat uit een metselwerk of een houten damwand of beschoeiing voor de zijkanten.
- De bovenzijde van een dam mag bestaan uit een talud.
- Er dienen donkere kleuren te worden toegepast.
- De toepassing van betonnen rioolbuizen is toegestaan, mits de buis aan beide uiteinden niet uitsteekt.

D. FORTEN

Regieniveau: beschermd

Kenmerken en ontwikkelingen

De Stelling van Amsterdam is een militair verdedigingswerk dat tussen 1870 en 1935 is aangelegd ter bescherming van Amsterdam. De verdedigingsring is 135 km lang en bestaat uit een samenhangend systeem van 42 forten, dijken, inundatievelden, schootsvelden en waterwerken.

In De Beemster liggen vijf forten van de Stelling; Fort Spijkerboor, Fort Jisperweg, Fort Middenweg, Fort Nekkerweg en Fort Benoorden Purmerend. De forten zijn aangewezen als provinciaal monument en als Unesco werelderfgoed. De hoofdverdedigingslijn wordt gevormd door de boezemkade langs de ringvaart en door de onderdelen van het wegenpatroon van De Beemster. De forten zijn markante elementen in het open landschap. De samenhang tussen fort en landschap, evenals de cultuurhistorisch waardevolle opbouw van gracht, omwalling en gebouw zijn waardevol. Vier forten liggen aan de voet van de ringdijk, in een oksel van wegen en zijn vanaf deze uitkijktribune langs het Noord-Hollands kanaal goed zichtbaar. Het fort aan de Nekkerweg kent een afwijkende ligging in de kruising van twee polderwegen (in verband met het doel voor voedselproductie het tuinbouwgebied in Zuidoost Beemster niet te inunderen). De forten zien uit op de hooggelegen ringdijk en het open agrarische landschap. Vanuit het open land werden de forten zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. De oriëntatie is gericht op de te verdedigen accessen en op het open landschap voor het fort. Aan de zijde van de ringdijk staat opgaand groen.



Fort aan de Middenweg (foto: www.stellingvanamsterdam.nl).

De forten worden omringd door een gracht en hebben aarden wallen waar het hoofdgebouw gedeeltelijk in ligt. Het fort bestaat in de regel uit een uit grindbeton opgetrokken bomvrij hoofdgebouw dat gedeeltelijk in de aarden wallen is verzonken. De gebouwen zijn opgebouwd uit natuursteen, baksteen of beton en hebben meestal houten luiken.

Volgens het Beeldkwaliteitplan voor de Stelling van de Provincie Noord-Holland moet bij nieuwe ontwikkelingen het cultuurlandschap van De Beemster het belangrijkste aanknopingspunt vormen; het patroon van de Stelling is daaraan onderschikt. Als kans wordt aangegeven de verdedigingslinie beter herkenbaar te maken. Cruciaal volgens het Beeldkwaliteitplan:

- Open ruimte van de schootvelden maximaal herkenbaar maken door handhaven agrarisch gebruik in de hele stellingzone.
- Contrast binnen-buiten.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Relatie met omgeving

- Verschil voor – en achterkant van het fort benadrukken, bij nieuwe ingrepen.
- Ontsluiting aan de achterzijde van het fort handhaven.
- Oriëntatie op en ligging in het landschap handhaven en waar mogelijk versterken.
- Zicht vanuit het fort op de te verdedigen weg en de droogmakerij behouden.
- Aarden wallen niet doorbreken, geen bebouwing voor plaatsen.
- Gracht handhaven met een enkele toegangsbrug, geen bebouwing onmiddellijk buiten de gracht.
- Schootveld waar aanwezig open houden.
- Bij toevoegen van gebouwen ordening van hoofdgebouw met een of enkele bijgebouwen respecteren.

Massa en opbouw

- Handhaven verzonken ligging van de gebouwen achter of in de aarden wallen.
- Contrast tussen open en gesloten zijde van de gebouwen handhaven.
- Handhaven symmetrie in gevelindeling en repetitie van luiken met ramen en deuren moet gewaarborgd blijven.

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- Wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume.
- Bij wijzigingen karakteristieke detailering behouden zowel van hoofd- als bijgebouwen.
- Gevels van het hoofdgebouw zijn van grindbeton of van baksteen in een donkere kleur.
- Handhaven luiken, deuren en kozijnen in hout of staal, geschilderd in donkere kleuren.
- Nieuwbouw uitvoeren in robuuste, stoere materialen, maar afwijkend van de historische gebouwen.
- Kleur zichtbaar vanuit het landschap, daarbij aansluitend (fort plus beplanting onopvallend in het landschap).

E. BOUWWERKEN BIJ PAARDENHOUDERIJEN

Regieniveau: bijzonder

Kenmerken en ontwikkelingen

Een van de kenmerkende ontwikkelingen in De Beemster is de toename aan recreatie met paarden en de daarmee gepaard gaande functieverandering van agrarische erven naar paardenhouderij.

De 'Ontwikkelingsvisie Des Beemsters' adviseert aandacht te schenken aan het inpassen van de paardenhouderijen in het Beemster landschap. Paardenhouderijen kennen een grote diversiteit in verschijningsvormen, variërend van commerciële paardenhouderijen (zoals fokkerijen, commerciële maneges) tot gebruikgerichte (hobby)paardenhouders. Voor het houden van paarden zijn behalve stallen en rijhallen vaak vele andere bouwwerken (geen gebouw zijnde) nodig als paddocks, rij- of paardenbakken, stapmolens en schuilstallen.

In de 'Beleidsaanbevelingen ten aanzien van kernwaarden erven en landschappelijke inpassing paardenhouderij', opgesteld door Landschap Noord-Holland, wordt een aantal aanbevelingen gedaan voor de inpassing van paardenhouderijen in het landschap. De aanbevelingen zijn uitgewerkt in het gemeentelijke handboek voor inrichting van een erf bij paardenhouderijen en bijbehorende bebouwing etc. Dit heeft inmiddels zijn vertaling gekregen in het Bestemmingsplan Buitengebied. Het gemeentelijke handboek voor inrichting van een erf bij paardenhouderijen en bijbehorende bebouwing etc. is leidend bij het ontwerpen en beoordelen van plannen.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Relatie met omgeving

- Zie beoordelingskader voor Beemster erf in hst. 6.

Massa en opbouw

- Plaatsing paardenbakken in de lengterichting van het kavel.
- Ophogingen ten behoeve van paardenbakken voorzien van een geleidelijk talud.

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- Omheining, hekwerken en afrasteringen paardenbakken maximaal 1,5 meter hoog en landschappelijk ingepast; dat wil zeggen opengewerkt, van hout en in een donkere, gedekte kleurstelling en bij voorkeur omgeven door streekeigen beplanting.
- Beperkte plaatsing van lichtmasten is mogelijk, bij voorkeur meerdere zwakke lichtbronnen direct geplaatst rond de te verlichten locatie, maximaal 5 meter hoog en in een donkere gedekte kleurstelling.

Deel 3

BEOORDELINGSKADERS LICHTE REGIE

Gebieden en objecten die SECUNDAIR bepalend zijn voor de uitzonderlijke waarde van De Beemster.

Toelichting

Dit deel van de Omgevingsnota bevat de beoordelingskaders voor de binnengebieden, het weefsel van de woon- en werkgebieden *achter* de randen op de grens van bebouwde kom en buitengebied. Deze binnengebieden zijn van secundair belang zijn voor de uitzonderlijke kwaliteiten van De Beemster. De gemeente zal zich hier terughoudend opstellen. Ruimtelijke kwaliteit heeft in deze gebieden veel minder 'collectieve' betekenis, het is hier vooral aan de bewoners en ondernemers om hun leefomgeving vorm te geven zoals zij dat willen.

In dit deel zijn ook beoordelingskaders voor een aantal veel voorkomende kleine bouwwerken opgenomen. Deze vallen in principe ook onder lichte regie (voor zover er überhaupt nog sprake van regie kan zijn, want in veel gevallen zal er vergunningvrij kunnen worden gebouwd). In gebieden met bijzondere of beschermende regie kan het betreffende regieniveau uiteraard ook op de veel voorkomende bouwwerken van toepassing zijn, namelijk in gevallen waar dit van grote betekenis is voor de ruimtelijke kwaliteit.

10. BINNENGEBIED - DORPSUITBREIDINGEN

Regieniveau: licht

Gebieden

Het gebiedstype Binnengebied - dorpsuitbreidingen bestaat uit de woonwijken die grotendeels in de periode na 1945 zijn gebouwd, enkele zijn eerder tot stand gekomen. De meeste liggen in Middenbeemster. In totaal gaat het om de volgende gebieden: Leeghwaterstraat e.o., Middenbeemster Oost, Middenbeemster West, Middenbeemster Westerhem, Woon-werkgebouwen Bredablick, Wouter Sluislaan/Jacobus Boumanlaan, dorpsuitbreiding Zuidoostbeemster, dorpsuitbreiding Westbeemster.

Kenmerken

Structuur

De dorpsuitbreidingen voegen zich op hoofdlijnen in de historische verkavelings- en waterstructuur van De Beemster als geheel; bestaande waterlopen zijn als grens genomen of binnen het plan gebruikt. De buurten zijn globaal gerealiseerd tussen 1900 en heden. Vroege uitbreidingen volgen het principe van lintbebouwing, latere zijn opgedeeld in rechthoekige clusters. Binnen elk cluster ligt een aantal woonstraten, hier en daar aangevuld met een plein. Er is bijna altijd sprake van strakke, doorlopende rooilijnen. Rond voortuinen staan vaak lage haagjes of hekken.

Het gebied Leeghwaterstraat e.o. bestaat uit series geschakelde woningen in een strakke rooilijn. Qua maat en schaal sluit het gebied aan op de dorpskern, waar het ook aan grenst. De ruimtelijke structuur van het gebied Wouter Sluislaan e.o. bestaat uit de parallelle korte, lijnen van de Wouter Sluislaan en de Jacobus Boumanlaan, met een loodrecht daarop staand verkavelings patroon. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woonhuizen op enige afstand van de weg, in een nauwelijks verspringende rooilijnen. Uitzondering op de strakke, geometrische structuur is de dorpsuitbreiding Bredablick met zijn antroposofische stedenbouw en architectuur. Het gebied heeft een parkachtig karakter door de slingerende paden en groene ruimtes tussen de bebouwing en de tuinen en grasvelden aan de zuidzijde. De rooilijnen hebben hier een niet-continu verloop. Het zorgcentrum Middeldwijk aan het Prinses Beatrixpark, ten zuiden van de Rijperweg, voegt zich wat betreft situering grotendeels in de kavelstructuur van De Beemster. Qua schaal passen de forse bouwmassa's echter niet in het geheel van de polderbebouwing.

Bebouwing

De bebouwing in de dorpsuitbreidingen varieert; er staan rijwoningen, twee-onder-éénkapwoningen, galerijwoningen, seniorenwoningen, series woonhuizen en vrijstaande woningen. Panden in series overheersen; er zijn series van 2, 4 of meer panden die samen een rijtje vormen. Rijtjes hebben de nok evenwijdig aan de straat. De woningen hebben hun ingang aan de straatkant. Individuele woonhuizen staan meestal vrij in een tuin met de nok haaks op de weg. De kapvorm kan variëren. Soms liggen blinde kopgevels in verlengde van een straat. De architectuur is sober van karakter.

De dorpsuitbreidingen voegen zich op hoofdlijnen in de historische polderstructuur van De Beemster. Het straatbeeld is gevarieerd. Rijwoningen en vrijstaande woningen van één of twee lagen met kap overheersen.



Uitzondering is de bebouwing in Breidablick. Hier hangen de ruimtelijke structuur en de sobere, maar consistente architectuur zeer nauw met elkaar samen. Door de sculpturale vorm van de vrij grote gebouwen en de plaatsing dicht op elkaar ontstaat in de binnentuin een besloten karakter.

In het gebied Wouter Sluislaan bestaat de bebouwing, voornamelijk uit de jaren '60 van de vorige eeuw, uit vrijstaande woningen en (enkele) geschakelde huizen. Platte daken komen niet voor en de overheersende kapvorm is het zadeldak. In het gebied staat één grootschaliger gebouw, een basisschool.

Detailering, materiaal en kleur

De bebouwing is sober van karakter, zowel in vorm, kleur als materiaalgebruik. Vaak is een eenvoudige standaarddetailering toegepast. Het materiaal bestaat hoofdzakelijk uit baksteen, hout, en gebakken pannen. Meer recentelijk zijn ook materialen als kunststof en trespa gebruikt. Sommige rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen zijn (voor een deel) voorzien van houten gevelbekleding. In Breidablick zijn vooral natuurlijke materialen gebruikt. Bij de seriematige bebouwing rond de Leeghwaterstraat zijn baksteen en hout toegepast, met details in contrasterend metselwerk.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Relatie met de omgeving

- Strakke rooilijnen worden gehandhaafd.
- Rijwoningen zijn met de entreezijde op de straat gericht, vrijstaande woningen naar de straat of het erf.
- Leeghwaterstraat: een gebouw dat deel uitmaakt van een serie voegt zich naar de structuur als geheel.
- Wouter Sluislaan: de hoofdrichting van de bebouwing loopt evenwijdig aan de perceelsrichting.
- Wouter Sluislaan: de voorgevel van het pand is georiënteerd op de straat en ligt daaraan evenwijdig.

Massa en opbouw van het gebouw

- Geen gesloten gevels /kopgevels aan de openbare ruimte.
- Dakopbouwen volgen een trendsetter.
- Wouter Sluislaan: platte daken zijn voor het hoofdgebouw niet toegestaan.
- Wouter Sluislaan: een wolfseind is niet toegestaan bij het hoofdgebouw.

Detailering, materiaal en kleur

- Bij verbouw worden de voor de wijk kenmerkende materialen toegepast (meestal metselwerk, hout en gebakken pannen).
- Bij bouwinitiatieven in de Leeghwaterstraat e.o. detailering, materiaal en kleur aanpassen aan de serie als geheel.

11. BINNENGEBIEDEN – BEDRIJVENTERREIN

Regieniveau: licht

Gebied

Het bedrijventerrein ligt aan de uiterste westzijde van Middenbeemster.

Kenmerken

Structuur

De structuur van het bedrijventerrein wordt bepaald door een centrale ontsluitingsweg: de In-sulindeweg/Bamestraweg, met daaraan drie carrévormige lussen gekoppeld. Aan de wegen staan bedrijfshallen van verschillende grootte, in enigszins verspringende rooilijnen. Het gebied heeft harde overgangen in maat, schaal, materiaal en kleur naar de omringende gebieden, zoals Breidablick en het landelijke gebied.

Bebouwing

Zoals gebruikelijk bij bedrijventerreinen bestaat de bebouwing merendeels uit losstaande groot-schalige gebouwen die vrij op een kavel staan. De entreezijde van het gebouw is op de weg gericht. De gebouwen hebben een eenvoudig karakter. Het betreft voornamelijk hallen die zowel op zichzelf staan als in een geschakelde vorm met andere hallen voorkomen. Onderling bestaan grote verschillen tussen de gebouwen in omvang, hoogte en gebruikt materiaal. In het zuidelijke deel is de verbijzonderde positie van kantoren en ontvangstruimten bij de hallen opvallend.

Detallering, materiaal en kleur

Het materiaalgebruik is overwegend eenvoudig: plaatmateriaal, golfplaat en metselwerk. Er is een breed palet aan kleuren toegepast, onder andere geel, rood, blauw, maar ook wit en groen.

Criteria ruimtelijke kwaliteit

Relatie met de omgeving

- De publieke of representatieve functies zijn gericht op de openbare ruimte.
- De vormgeving van de voorgevel moet bijdragen aan de kwaliteit van het gebied tussen gebouw en straat: “de voortuin”.

Massa en opbouw van het gebouw

- De representatieve ruimten dienen een verzelfstandigde positie te hebben.
- De gevelwanden grenzend aan de openbare ruimte dienen voor ten minste 10 % transparant te zijn.

Detallering, materiaal en kleur

- Reclame is ondergeschikt aan de hoofdvorm en is bevestigd tegen de gevel dan wel vrijstaand nabij de hoofdentree.
- Voor grote gevelvlakken dienen gedekte kleuren gebruikt te worden.

12. OBJECTEN

In deze paragraaf zijn de beoordelingskaders opgenomen voor een aantal veel voorkomende kleine objecten. Deze kaders gelden ter aanvulling op de alle gebiedsgerichte beoordelingskaders. Het regieniveau is bij deze kleine ingrepen afhankelijk van het gebied waar het plaatsvindt. De kleine bouwwerken zijn vaak vergunningvrij en worden in dat geval niet preventief beoordeeld. Wel kan de gemeente achteraf ingrijpen als er sprake is van ernstige strijd met redelijk eisen van welstand. Daarom wordt aanbevolen ook bij deze bouwwerken kennis te nemen van de kleine plannen criteria. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de kleine plannen criteria zijn uiteraard nooit excessief. In het verlengde van de systematiek van het 'Besluit omgevingsrecht' wordt bij de criteria voor kleine plannen onderscheid gemaakt in voor- en achterkanten van een bouwwerk.

Voorkant

Onder voorkant wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, een zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw op minder dan 1 m afstand van de voorgevel of voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Achterkant

Onder achterkant wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, een zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw op meer dan 1 m van de voorgevel van het hoofdgebouw en voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar toegankelijk gebied' moet worden uitgegaan van wat daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Uitzondering zijn achterpaden.

A. AANBOUWEN

Regieniveau: afhankelijk van het gebied

Beschrijving en uitgangspunten

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw die strekt tot het vergroten van het woongenot. Een aanbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria voor ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Aanbouwen die gelijk zijn aan een gemeentelijk standaardplan voldoen in ieder geval aan redelijk eisen van welstand. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

- Aan een voorkant gelijk uitvoeren aan een eventueel standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat.
- De aanbouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor aanbouwen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.
- Gebouwd aan de oorspronkelijke gevel (dus geen aanbouw aan een bijgebouw).
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Breedte aan een zij- en achtergevel hoogstens de breedte van de oorspronkelijke gevel met uitzondering van hoekaanbouwen en aan een voorgevel hoogstens 75% van de breedte van de oorspronkelijke gevel.
- Diepte aan een voorgevel hoogstens 1,50 m diep.
- Plaatsing minstens 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied of een ander erf of rand (eventueel op de grens met een achterpad).
- Rechthoekige of eenvoudige hoofdvorm.
- Aan een voorgevel vormgeven als een erker met open karakter door een lage gemetselde opbouw met kozijnen.
- Gevelgeleding en kapvorm afstemmen op het hoofdgebouw.
- Materialen- en kleuren aan een voorkant afstemmen op het hoofdgebouw.

B. BIJGEBOUWEN

Regieniveau: afhankelijk van het gebied

Beschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Het bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage. Een bijgebouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Bijgebouwen die gelijk zijn aan een gemeentelijk standaardplan voldoen in ieder geval aan redelijk eisen van welstand. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedsgerichte criteria.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

- Aan een voorkant gelijk uitvoeren aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat.
- Het bijgebouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor bijgebouwen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.
- Aan een voorkant duidelijk rechthoekig en geen opvallende details.
- Vorm en richting dak afstemmen op hoofdgebouw of anders plat afdekken.
- Materiaal gevels in beginsel afstemmen op het hoofdgebouw of uitvoeren in metselwerk of hout.
- Kleur afstemmen op het hoofdgebouw of uitvoeren in donkere kleurtinten.
- Materiaal en kleur kap afstemmen op het hoofdgebouw, of uitvoeren in betonnen dakpannen, keramische pannen, hout of riet.

C. DAKKAPELLEN

Regieniveau: afhankelijk van het gebied

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Dakkapellen die gelijk zijn aan een gemeentelijk standaardplan voldoen in ieder geval aan redelijk eisen van welstand. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

- Aan een voorkant gelijk uitvoeren aan een eventueel standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat.
- De dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebieds- of objectgerichte beoordelingskader.
- Op een woning op minstens 1,00 m achter de voorgevellijn.
- Meerdere dakkapellen regelmatig rangschikken op een horizontale lijn (niet boven elkaar) met een minimale tussenruimte van 0,50 m.
- Minstens 0,50 m en hoogstens 1,00 m boven de dakvoet.
- Minstens 0,50 m onder de daknok.
- Minstens 0,50 m van de zijkanten van het dakvlak, of van de hoekkepers (in geval van piramide- of schilddak).
- Hoogte op het voordakvlak maximaal 1,50 m.
- Breedte aan een voorkant hoogstens 50% van de breedte van het betreffende dakvlak.
- Boeiboord aan de voorzijde hoogstens 0,30 m.
- Materiaal, kleur en detaillering afstemmen op het hoofdgebouw.

D. DAKRAMEN, PANELEN EN COLLECTOREN

Regieniveau: afhankelijk van het gebied

Beschrijving en uitgangspunten

Dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren zijn toevoegingen aan een dakvlak, die in het straatbeeld niet snel zullen storen en die mede daarom in veel gevallen vergunningvrij zijn. De kleine plannen criteria voor dakramen, panelen en collectoren gelden met name bij beschermde monumenten. In de overige gevallen zijn de kleine plannen criteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om dakramen vergunningvrij aan te brengen zeer ruim zijn. Een dakraam, paneel of collector voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Dakramen, panelen en collectoren die gelijk zijn aan een gemeentelijk standaardplan voldoen in ieder geval aan redelijk eisen van welstand. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds- object- en eventuele andere criteria.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

- Het dakraam, paneel of de collector voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakramen, panelen en collectoren in het gebieds- of objectgerichte beoordelingskader.
- Breedte aan een voorkant: niet meer dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur).
- Aan een voorkant hoogstens 50% van het dakoppervlak gebruiken voor dakkapellen, dakramen en dergelijke.
- Meerdere dakramen, panelen of collectoren regelmatig rangschikken op een horizontale lijn.
- Panelen en collectoren aan de voorzijde op minstens 0,5 m vanaf dakvoet, daknok en zijkanten van het dakvlak plaatsen.
- Dakramen in hellende daken vlak aanbrengen (zelfde hoek als dakvlak).
- Rechthoekig van vorm.
- Verzonken in het dakvlak.
- Materiaal, kleur en detaillering afstemmen op het hoofdgebouw.

E. ERFAFSCHEIDINGEN

Regieniveau: afhankelijk van het gebied

Beschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Erfafscheidingen die gelijk zijn aan een gemeentelijk standaardplan voldoen in ieder geval aan redelijk eisen van welstand. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds- object- en eventuele andere criteria.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

- Aan een voorkant gelijk uitvoeren aan een eventueel standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat.
- De erfafscheiding voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor erfafscheidingen in het gebieds- of objectgerichte beoordelingskader.
- Aan een voorkant maximaal 1,00 m en aan een achterkant maximaal 2,00 m hoogte.
- Materiaal overeenkomstig een eventuele aangrenzende erfafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw of uitvoeren in metselwerk, hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal.
- Geen toepassing van beton, kunststof, staalplaten.
- Geen opvallend kleurgebruik.

F. RECLAME-UITINGEN

Regieniveau: afhankelijk van het gebied

Kenmerken

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden is (bepaalde) reclame ongewenst. In het buitengebied bij de agrarische bedrijven ontstaan steeds meer commerciële nevenfuncties en is het aanbrengen van reclame-uitingen op het erf steeds gebruikelijker. In het hoofdstuk buitengebied zijn daarom specifieke criteria voor reclame-uitingen opgenomen. Onderstaande criteria gelden voor alle overige gebieden.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Algemeen

- In De Beemster dient reclame terughoudend te worden toegepast.
- Reclames die bedoeld zijn om van veraf te worden opgemerkt, worden als onaanvaardbaar gezien.
- Kleine en subtiel vormgegeven reclame-uitingen hebben de voorkeur.
- Reclame wordt bij voorkeur in het ontwerp van het gebouw meegenomen.
- Reclame-uitingen staan in verhouding tot elkaar, de grootte en de architectuur van het bedrijfspan; het totaal aan reclame-uitingen is in balans.
- Reclame past in de omgeving, bij de bedrijfsomvang en bij het gebouw. Hierbij wordt gekeken naar plaatsing, afmetingen, vormgeving, kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering.
- Op of bij een gebouw wordt alleen reclame gemaakt voor het bedrijf en de bedrijfsactiviteiten die ter plekke worden uitgeoefend.
- Reclame-uitingen op en bij een bedrijf worden op elkaar afgestemd. Dit geldt ook als er meerdere ondernemingen in hetzelfde gebouw zijn gehuisvest.
- Reclame is weerbestendig en wordt deugdelijk onderhouden.
- Bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtcouranten, lichtreclame met veranderlijk of intermitterend (knipperend) licht en lichtprikkels zijn niet toegestaan.
- Reclame is geen belemmering voor de verkeersdeelnemers en heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid.

Gevelreclame

- Loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel.
- Op bouwlagen met een publieksfunctie (niet op een monument, beeldbepalend pand of op lagen met bijvoorbeeld een woonbestemming).
- Uitzicht op of vanaf de openbare ruimte of het open landschap zoveel mogelijk behouden
- Ondergeschikt aan het hoofdgebouw (niet bovendaks).
- Samenhang en ritmiek van de straatwand behouden.
- Bij voorkeur losse letters en aangelichte teksten in plaats van lichtbakken.
- Beperkt gebruik van felle of signaalkleuren.
- Op het bedrijventerrein is eventuele tijdelijke reclame of reclame met een tijdelijk karakter zoals spandoeken toegestaan, mits ondergeschikt aan de gevelindeling (niet zichtbaar geplaatst voor ramen), niet boven de daklijn en binnen de hoofdlijnen van de architectuur.

Los geplaatste reclame-uitingen

- Op het bedrijventerrein is per bedrijf één losstaande reclame-uiting toegestaan, de afmetingen van een losstaande reclame-uiting worden gerelateerd aan de locatie en bedragen maximaal 2,00 x 1,00 m en hoogte maximaal 2,00 m, de vrijstaande reclame is aan beide zijden voorzien van reclame of aan de achterzijde afgewerkt in donkere kleur.
- Op het bedrijventerrein is per bedrijf één vlaggenmast toegestaan, de hoogte van een vlaggenmast wordt gerelateerd aan het gebouw en de omgeving en is maximaal 8,00 m.
- Bij sportvelden zijn er rondom het sportveld platte reclameborden toegestaan met een maximale hoogte van 1,00 meter, die aan de achterzijde zijn afgewerkt in donkere kleur.

Deel 4

ALGEMENE BEOORDELINGSKADERS

13. ALGEMEEN BEOORDELINGSKADER VOOR MONUMENTEN

De algemene criteria voor de beoordeling van wijzigingen aan monumenten zullen altijd worden gebruikt als er sprake is van een ingreep aan een beschermd monument. Ter aanvulling worden de van toepassing zijnde gebiedsgerichte en objectgerichte beoordelingskaders gebruikt.

Algemene criteria voor de beoordeling van wijzigingen aan monumenten

Deze algemene criteria zijn een bewerking van '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten', Werkgroep Monumentenpublicaties/Federatie Welstand, november 2008. Het laatste criterium is daaraan toegevoegd. Bij veranderingen aan monumenten zal steeds gezocht moeten worden naar een goede balans tussen de mogelijkheden van het monument en de eisen van een nieuwe functie. Het behoud van het bijzondere karakter van het beschermde monument en de waardevolle elementen die het bevat, vormen hierbij het uitgangspunt.

Monumenten vormen onderdeel van ons collectief geheugen.

Toelichting: In de beleving en waardering van onze leefomgeving spelen monumenten vaak een grote rol. De manier waarop we kijken naar onze monumenten is voor iedereen verschillend. Historici zien in het gebouwde erfgoed tastbare sporen van de wijze waarop onze voorouders het dagelijks leven vormgaven. Architecten bewonderen bouwwerken om het interessante en inspirerende ontwerp en veel mensen genieten gewoon van monumenten als vertrouwde ijkpunten in hun dagelijkse omgeving. De eigenaar vindt het wonen of werken in een monument zó bijzonder dat hij de inspanning voor het behoud of de ontwikkeling ervan, veelal voor lief neemt. Er kan daarbij een spanningsveld ontstaan tussen de relatief korte termijn belangen van de huidige eigenaar en de lange termijn belangen verbonden aan de instandhouding van het monument. Bij de beoordeling van een ingreep weegt reikt het behoud voor toekomstige generaties echter verder dan het belang van de huidige eigenaar.

Monumenten moeten leven en kunnen veranderen. Een monument mag gebruikt maar niet verbruikt worden.

Toelichting: Het voortbestaan van beschermde monumenten is het beste gewaarborgd door dagelijks gebruik en regelmatig onderhoud. Het komt voor dat een monument niet meer gebruikt kan worden voor zijn oorspronkelijke functie. Om een vitale toekomst te verzekeren, is het vinden van een passende herbestemming dan een oplossing. Niet alle monumenten zijn echter geschikt voor willekeurig welke vorm van gebruik.

Ieder monument heeft zijn specifieke waarde, iedere wijziging vraagt om een individuele aanpak.

Toelichting: Voordat een bouwplan voor wijzigingen aan een monument wordt gemaakt, is het belangrijk dat er een goed beeld bestaat van de aspecten die juist dat monument waardevol maken. Alleen op basis hiervan kan bij plannen het benodigde maatwerk worden geleverd. Een eerste bron voor het achterhalen van de waarde is de 'redengevende beschrijving'.

Van ieder beschermd monument is aangegeven – soms uiterst kort en soms heel uitgebreid – waarom het een beschermde status heeft. Deze beschrijving geeft in veel gevallen niet voldoende informatie over de specifieke waarden om een verantwoord plan te kunnen maken. Nader onderzoek naar de bouwkundige, (bouw)historische, kunst- en architectuurhistorische aspecten van het monument kan in veel gevallen nodig zijn. Bij de beoordeling van de plannen zal worden getoetst of de monumentale aspecten van het monument voldoende worden gerespecteerd.

Een rijke bouw- en gebruiksgeschiedenis maakt monumenten interessant.

Toelichting: Slechts weinig monumenten zijn sinds de bouw of aanleg geheel onveranderd gebleven. De meeste gebouwen of gebieden zijn in de loop van de tijd wel eens aangepast. Deze aanpassingen horen bij de geschiedenis van het monument en vertellen hun eigen verhaal. Hoewel sommige wijzigingen wellicht onlogisch lijken, of misschien zelfs detoneren ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp van het monument, zeggen zij altijd iets over maatschappelijke en functionele ontwikkelingen. De wijzigingen kunnen dan ook waardevol zijn vanuit architectonisch, landschappelijk of bouw- en cultuurhistorisch oogpunt. De voortgaande bouw- en gebruiksgeschiedenis laat de opeenvolgende historische ‘lagen’ zien. Daarom wordt alleen in uitzonderlijke gevallen en op kleine schaal voor reconstructie gekozen. Bij nieuwe toevoegingen wordt vaak geadviseerd deze op een eigentijdse manier vorm te geven. Zo blijft de bouwgeschiedenis ook voor volgende generaties duidelijk.

Behoud heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing. Het huidige monument is uitgangspunt bij een wijziging.

Toelichting: Het voortbestaan van een monument wordt het beste gewaarborgd door goed onderhoud. Behoud van een monument, en van alle bijbehorende onderdelen van dat monument heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing, al is herstel of vervanging van onderdelen van tijd tot tijd noodzakelijk. Bij vernieuwing gaat er onherroepelijk historisch materiaal verloren. Wordt er toch iets gewijzigd, dan is het huidige beschermde monument – de optelsom van ontwerp, hoofdvorm, materiaal, uitvoering en details – het uitgangspunt. Dat is immers het geheel dat om weloverwogen redenen op de monumentenlijst is geplaatst. Bij wijzigingen draait het telkens om het vinden van een goede balans tussen de noodzaak van vervanging, de wensen van de gebruiker daarbij en de mogelijkheden die het monument biedt. Elke ingreep moet zorgvuldig gemotiveerd worden.

Van omgeving tot detaillering: elk schaalniveau is van belang.

Toelichting: Monumenten staan nooit op zichzelf, maar zijn onlosmakelijk verbonden met hun omgeving. De ruimtelijke en maatschappelijke context zegt vaak iets over de functie en het type monument. Het monument kan als een groter geheel gezien worden, maar ook worden ‘ontleed’ in aparte onderdelen: de gevels, de kap, de draagconstructie, de indeling van de plattegrond, interieurafwerking etc. Dit betekent dat een wijziging aan een monument op verschillende schaalniveaus wordt beoordeeld. Het eerste schaalniveau is de positie van het monument in zijn landschappelijke of stedenbouwkundige omgeving. Het tweede niveau heeft betrekking op het monument zelf: het type bouwwerk, de verschijningsvorm en de bouwstijl. Het derde schaalniveau heeft betrekking op de toepassing van materialen en kleuren, en de uitwerking in details.



BOSCHRIJK

De rijksmonumentale laat-negentiende-eeuwse herenboerderij Boschrijk aan de Jisperweg, bouwjaar 1875 (foto: Marianne Slot-Dekker).

Bij wijzigingen aan een monument moet aansluiting worden gezocht bij de karakteristieken van de omgeving.

Toelichting: De landschapsstructuur heeft invloed op de manier waarop gebouwen van oudsher zijn gelegen. De situering van een gebouw, het bodemtype, de opbouw van het landschap eromheen: het zijn allemaal factoren die het gebouw inbedden in zijn specifieke context, en iets zeggen over karakter en uitstraling van het monument.

De verschijningsvorm van monumenten drukt iets uit over tijd, plaats, functie en opdrachtgever.

Toelichting: Monumenten hebben vaak een vanzelfsprekende opbouw en indeling. Die kenmerkende structuur is veelal te herleiden tot de oorspronkelijke functie en is afleesbaar in de verschijningsvorm van zowel het exterieur als het interieur. In die structurele 'logica' van het gebouwtype schuilt een belangrijk deel van de waarde van het monument. De interne structuur van een monument vertelt ons veel over het gebruik. Wanneer die logica bij bouwingrepen geweld wordt aangedaan, kan een verwarrend gebouw het resultaat zijn. De toegepaste bouwstijl vormt eveneens een belangrijk onderdeel van het karakter en de uitstraling van het monument, en daarmee van de waarde van het monument. Een bouwstijl plaatst een monument in de tijd en is vaak nauw verweven met de functie.

Constructie, materiaal, afwerking en details bepalen de fysieke ouderdom van het monument en zijn essentieel voor de monumentale waarde.

Toelichting: Het bijzondere van monumenten wordt in hoge mate bepaald door de zichtbare ouderdom en de daadwerkelijke beleving van die ouderdom. Deze komen niet alleen tot uitdrukking in de verschijningsvorm en de bouwstijl, maar ook in de manier waarop materialen zijn verwerkt en de wijze waarop ze verouderen. Behoud van historisch bouw materiaal is daarom een belangrijk punt. Een ander essentieel aspect is de wijze waarop onze monumenten zijn gebouwd: hoe de constructie in elkaar steekt, en hoe details en afwerking zijn uitgevoerd. De constructie van een gebouw vertelt iets over de tijd waarin het monument gebouwd is, de streek waarin het staat of de functie die het had. Zo ontstaat een beeld van veranderend technisch vakmanschap. Ook kenmerkende afwerkingen, kleuren en detailleringen verhalen over de bouw- en gebruikersgeschiedenis van het monument.

Eigentijdse ingrepen zijn reversibel, duurzaam en van hoge kwaliteit.

Toelichting: Eigentijdse ingrepen moeten bij voorkeur reversibel zijn: ze tasten het monument niet wezenlijk aan en kunnen desgewenst in de toekomst worden verwijderd. Monumentenzorg is op zich een vorm van duurzaamheid, door de instandhouding, het hergebruik en de herbestemming van oude gebouwen, waardoor bouwmaterialen niet onnodig verloren gaan. Oude gebouwen behouden is in principe duurzaam en verantwoord omgaan met materiaal. Energiebesparende en binnenklimaat verbeterende ingrepen in een monument kunnen echter ingrijpende maatregelen vereisen. Deze vragen altijd om maatwerk, en detaillering en materiaalgebruik van hoge kwaliteit.

14. ALGEMEEN BEOORDELINGSKADER VOOR INGREPEN IN DE OPENBARE RUIMTE

Het algemene beoordelingskader voor ingrepen in de openbare ruimte ligt aan de basis van de gebiedsgerichte beoordelingskaders openbare ruimte in hst 6 t/m 9. Wanneer het daar gegeven beoordelingskader ontoereikend is, kan het nodig zijn om terug te grijpen op deze algemene criteria.

Algemene criteria voor de beoordeling van plannen voor de openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte wordt primair bepaald door de beoogde functionaliteit.

Toelichting: openbare ruimte heeft twee hoofdfuncties: verkeersruimte en verblijfsruimte. De inrichting behoort zodanig te zijn dat aan de eisen van deze functies wordt voldaan. Dit houdt in dat de inrichting van de verkeersruimte primair gericht is op het vlot en veilig verwerken van verkeersstromen en de inrichting van verblijfsruimte dient gericht te zijn op het faciliteren van de specifiek beoogde gebruikers van de betreffende ruimte (bv. buurtpark voor dagelijks ommetje, evenemententerrein).

Esthetiek wordt ingezet om weloverwogen doelen in de openbare ruimte te bereiken.

Toelichting: esthetiek is geen doel op zich bij de inrichting van openbare ruimte, maar wordt ingezet om functies en gebruiksmogelijkheden te verhelderen of te accentueren. Ontwerpoplossingen die alleen esthetisch zijn, maar functioneel niet bruikbaar uitpakken, blijven achterwege. Uiteraard kan volgens dit principe 'kunst in de openbare ruimte' een plek krijgen: ingezet om specifieke plekken extra betekenis te geven.

Verschillende functies en gebruikersgroepen hebben een proportioneel aandeel in de openbare ruimte.

Toelichting: openbare ruimte is veelal niet monofunctioneel: een plein kan vooral een verblijfsfunctie hebben, aan de randen lopen vaak verkeerswegen. Binnen een park moeten verschillende typen gebruikers hun eigen of gedeelde ruimte krijgen: wandelaars, fietsers, spelende kinderen enz. Bij de inrichting is het zaak goed naar de ruimte-eisen van de verschillende functies en gebruikersgroepen te kijken en de inrichting daarop af te stemmen. Proportionaliteit in ruimteclaims (PVE) ten opzichte van de beschikbare ruimte is voorwaarde.

Groen in de openbare ruimte wordt niet ingezet als restfunctie of ter opvulling van restplekken.

Toelichting: dit criterium ligt in het vervolg van het vorige. Soms is de openbare ruimte geheel of grotendeels groen (park, plantsoen), het groen is dan hoofdfunctie. In veel andere gevallen heeft het groen een minder dominante functie en dient ter verfraaiing van meer stenige openbare ruimtes. Beplantingselementen moeten een zekere maat hebben om tot hun recht te kunnen komen. Beplanting die versnipperd wordt door de ruimte heeft weinig overlevingskans en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.

De inrichting van de openbare ruimte is begrijpelijk en overzichtelijk.

Toelichting: idealiter 'wijst de weg zichzelf.' Als de openbare ruimte goed is vormgegeven en ingericht, zijn functies, gebruiksmogelijkheden en routes voor de gebruiker helder, zonder veel aanwijzingen (borden, geleidende maatregelen e.d.).

De inrichting van de openbare ruimte is zo veel mogelijk robuust en duurzaam.

Toelichting: openbare ruimte moet tegen een stootje kunnen. Bij het ontwerp moet de uitvoering en het toekomstige beheer direct mee worden genomen. Materialen moeten duurzaam zijn en goed gefundeerd worden uitgevoerd. Ze moeten uiteindelijk goed beheerd (schoongehouden) en eventueel vervangen kunnen worden. Dit geldt ook voor groene inrichtingselementen (planten, struiken, bomen). Het is zaak bij beplanting het toegepaste sortiment goed af te stemmen op de situatie, te zorgen voor goede plantvakken (voldoende bomengrond, voldoende beschermd).

Openbare ruimte en aanliggende bebouwing vormen een eenheid of tenminste een onderling afgestemd ensemble.

Toelichting: als het karakter van de openbare ruimte is afgestemd op de omringende bebouwing, krijgt het geheel meerwaarde. Een historische grachtwand met daarvoor een klinkerbestrating is daarvan een voorbeeld. Asphalt in zo'n situatie doet doorgaans afbreuk, maar kan in een groot-schalige moderne omgeving juist het karakter versterken. Het is daarom nodig de openbare ruimte steeds te ontwerpen in relatie tot de gebouwde omgeving.

Bijzondere elementen kunnen aanleiding zijn van de bovenstaande criteria af te wijken.

Toelichting: het kan voorkomen dat in de openbare ruimte bijzondere elementen aanwezig zijn, als cultuurhistorische objecten of bijzondere beplanting. Deze elementen kunnen, gerekend naar hedendaagse gebruikseisen aan de openbare ruimte, erg in de weg staan. Toch kan er zo'n waardering voor dergelijke elementen bestaan, dat ze gehandhaafd blijven bij herinrichting of aanpassing.

15. ALGEMEEN BEOORDELINGSKADER VOOR BOUWWERKEN

De algemene criteria voor de beoordeling van bouwwerken liggen ten grondslag aan de uitwerking van de beoordelingskaders. Wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte beoordelingskaders ontoereikend zijn, kan het nodig zijn om terug te grijpen op deze algemene criteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een onvoorziene ruimtelijke ingreep aan de orde is of wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wel aan 'redelijke eisen van welstand' voldoet. Het betreffende plan wordt dan op grond van de algemene criteria beoordeeld. Meestal ligt het niveau van 'redelijke eisen van welstand' bij een beoordeling op grond van de algemene criteria hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Algemene criteria voor de beoordeling van plannen voor bouwwerken

Deze algemene criteria zijn gebaseerd op 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid', prof. ir Tj. Dijkstra, geschreven in 1985 en gepubliceerd in 2001 door Uitgeverij 010.

Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

De verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Toelichting: Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Toelichting: Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving.

Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Toelichting: Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Toelichting: Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Er worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Waar het dan om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving (foto: Cono kaasfabriek, Luuk Kramer).



Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Toelichting: Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelementen vormen samen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Toelichting: Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

16. BEOORDELINGSKADER VOOR REPRESSIEF TOEZICHT OP BESTAANDE BOUWWERKEN (EXCESSENREGELING)

Toelichting

Voor bestaande bouwwerken, waaronder ook bouwwerken die vergunningvrij zijn gerealiseerd, zijn criteria vastgesteld die aangeven wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het college van B&W kan de eigenaar van een bestaand bouwwerk dat in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Dit wordt 'repressief welstandstoezicht' genoemd.

Criteria voor toepassing repressief welstandstoezicht

Er is sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand bij:

- Het fysiek of visueel afsluiten van een bouwwerk ten opzichte van zijn omgeving.
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk, bijvoorbeeld door het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige monumentaliteit of spiegelsymmetrie.
- Armoedig materiaalgebruik, waaronder ook gebruik van materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren daar waar er geen aanleiding voor is.
- Te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames.
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de structuurgerichte en de gebiedsgerichte welstandscriteria).

COLOFON

Deze samenvoeging van de Omgevingsnota Beemster 2012 en de Nota Omgevingskwaliteit Purmerend 2020 is uitgevoerd door MOOI Noord-Holland.

Met dank aan:

MOOI Noord-Holland
SCHOUT rv&b
Woord en Plaats
Gemeente Purmerend

Versie

Juli 2021

Tekst, fotografie en kaartmateriaal

MOOI Noord-Holland, SCHOUT rv&b en gemeente Purmerend, tenzij anders vermeld. Ondergrond kaarten is de Lichtgrijze Canvas RD van Esri Nederland & Community Maps Contributors.

Het auteursrecht berust bij de opstellers of gemeente Purmerend of bij derden waarvan beeldmateriaal met bronvermelding is gebruikt. De opstellers van deze nota hebben alle zorgvuldigheid in acht genomen die kan worden verwacht. Bij foutieve informatie, een verkeerde bronvermelding of als u van mening bent dat materiaal niet mag worden weergegeven op basis van auteursrechtelijke argumenten dan kunt u contact opnemen met de gemeente Purmerend.



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

PURMEREND

