



Tweede parkeerterrein bij Fortresort aan de Nekkerweg

Planbeoordeling in previsie ruimtelijke kwaliteit

INHOUD

1 INLEIDING3
 1.1 algemeen3
 1.2 instrumentarium3
2 ANALYSE4
 2.1 uitgangspunten van beleid4
 2.2 kernkwaliteiten5
 2.3 beeldkwaliteitplan Stelling8
 2.4 analyse bestaande toestand9
 2.5 plan tot aanleg parkeerterrein .. 10
 2.6 beoordeling ruimtelijke kwaliteit10
3 CONCLUSIE + OORDEEL 17
 3.1 conclusie 17
 3.2 oordeel 17



1 INLEIDING

1.1 algemeen

Ruimtelijke plannen, met belangrijke wijzigingen in de situatie, worden voorzien van een planbeoordeling in previsie ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de beoogde wijziging.

Van de diverse vigerende beleidsdocumenten is de Beemster Omgevingsnota het instrumentarium waarin de uitwerkingsaspecten van de diverse van toepassing zijnde beleidsstukken samenkomt. Daarom is de Beemster Omgevingsnota primair als toetsingskader gebruikt.

Daar waar deze omgevingsnota daarin niet voorziet, dan wel het van belang is de dwarsdoorsnede van het van toepassing zijnde beleid te schetsen, zijn ook andere beleidsdocumenten opgevoerd.

De cursief weergegeven teksten zijn citaten uit benoemd vigerend beleid.

De onderstreepte teksten zijn van toepassing zijnde tekstdelen die met name van belang zijn voor onderhavige cases.

1.2 instrumentarium

De Beemster is werelderfgoed, waarvoor bijzondere aandacht bestaat vanuit de UNESCO, rijk, provincie, gemeente en belangenorganisaties.

Om sturing te geven aan de bewaking en stimulering van de bijzondere ruimtelijke kwaliteit beschikt de gemeente over een scala aan instrumenten, die feitelijk de concretisering van bescherming zijn. Het betreft de volgende instrumenten;

- Kopergravure inrichting De Beemster uit 1644
- Retrospective Statement of Outstanding Universal Value Beemster
- Managementplan werelderfgoed De Beemster
- Structuurvisie Beemstermaat
- Beemster Omgevingsnota
- Ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam
- Ruimtelijk kwaliteitskader Beemster erven
- Beleidsnotitie Dammen en Bruggen
- Beleidsregels afwegingscriteria bij locatiekeuze nieuwe erven
- Beeldkwaliteitsplannen voor ontwikkellocaties
- Middenbeemster visie beschermd dorpsgezicht
- Waterplan Beemster
- Notitie uitgangspunten bij watercompensatie
- Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam

2.1 uitgangspunten van beleid

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.

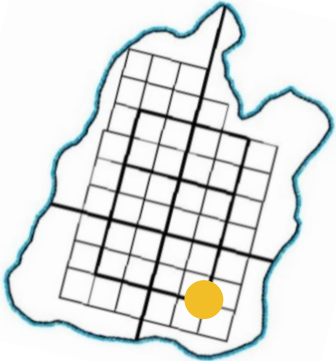
Aldus de inleiding van de Beemster Omgevingsnota.

Ons uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat we die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. We willen voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden gepland die binnen bestaand bebouwd gebied een plek zouden kunnen krijgen. Bij noodzakelijke uitbreiding vinden wij het van groot belang dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

Aldus de inleiding van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland.

2 ANALYSE

2.2 kernkwaliteiten



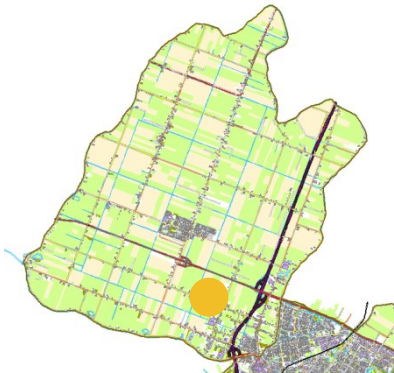
De locatie nabij het fort ligt in het buitengebied, waarvoor het bijzondere regie niveau uit de omgevingsnota geldt.

Primair uitgangspunt voor het buitengebied is het beschermen c.q. bevorderen van de bijzondere ruimtelijke kwaliteit, die kenmerkend is voor de Beemster.

Op deze locatie komen de kernkwaliteiten van de Beemster en de Stelling van Amsterdam samen. In het Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam – Beemster zijn de volgende beleidsuitgangspunten voor de Beemster als volgt geformuleerd:

Voor De Beemster zijn diverse plannen ontwikkeld waar de kernkwaliteiten zijn vastgelegd en waarin is aangegeven hoe in de toekomst met ontwikkelingen omgegaan moet worden in dit unieke landschap. Voor dit onderzoek zijn de belangrijkste (ruimtelijk relevante) beleidsuitgangspunten weergegeven.

Beemster als geheel: Als ruimtelijk kader geldt dat De Beemster van groot (de hele polder) tot klein (het erf met de bebouwing, hekken, bruggen en beplanting) een samenhangend geheel vormt.



Spanning ontstaat bij veranderingen, dan moet bepaald worden hoe om te gaan met die samenhang. In de diverse beleidskaders is gezocht naar manieren om de kwaliteiten te gebruiken bij toekomstige ontwikkelingen, waardoor de identiteit van De Beemster behouden blijft of zelfs wordt versterkt. In de ontwikkelingsvisie ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit speelt De Beemstermaat een belangrijke rol. 'De Beemster Bouwdoos' biedt Beemsterse spelregels die geënt zijn op de Beemstermaat. De Beemster is een hulpmiddel om te begrijpen dat iedere ingreep, groot of klein, van invloed is op het totale ruimtelijke beeld van de polder, en daarmee van invloed is op de kwaliteit van het UNESCO-erfgoed' Bron ontwikkelingsvisie Des Beemsters.



Beemster grid: De ruimtelijke kernkwaliteiten op structuurniveau kennen een cultuurhistorische oorsprong, vastgelegd in de Kopergravure. De structuurwaarden van de Kopergravure zijn nog grotendeels bewaard en gaaf gebleven. De kopergravure wordt door de gemeente als uitgangspunt gehanteerd voor de bescherming en ontwikkeling van De Beemster. In het systeem van de vierkanten is een om-en-om patroon van afwateringsloten en wegen aangelegd. De wegen zijn beplant met laan beplanting, waarlangs de erven zijn gelegen. De oriëntatie van de blokken is noord-zuid of oost-west gericht. Dit levert een afwisselend beeld op in de aan de kop van kavels gelegen bebouwingslinten. Mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe bebouwing, worden gezocht aan de kopse kanten van de kavels.

Beemster erven: Langs de lanen, vooral op de kopse kanten van de kavels, kunnen nieuwe (agrarische) erven ontwikkeld worden. Ook is schaalvergroting van erven mogelijk, het beleid is gericht op de instandhouding van de (grondgebonden) landbouw ten behoeve van het beheer van de open weiden. Voor de ontwikkelingen van de erven in De Beemster is een onderzoek gedaan naar veranderingsprocessen op de erven. Deze visie bevat aanbevelingen waarmee de kwaliteiten van De Beemster als richtinggevende principes kunnen worden ingezet.

Plannen en projecten Beemster:

- Vastleggen kernkwaliteiten in de Ontwikkelingsvisie voor De Beemster en doorvertaling van visie naar projecten;
- diverse deeluitwerkingen waaronder Visie Beemstererf;
- bestemmingsplan en welstandsbeleid;
- structuurvisie Beemster.

Ontwikkelingen:

- Schaalvergroting en schaalverbreding in de agrarische sector;
- nieuw vestiging in de linten;
- invloed van stedelijke functies;
- niet-agrarische functies, zoals wonen, recreatie.

In het Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam – Beemster zijn de beleidsuitgangspunten voor de Stelling van Amsterdam als volgt geformuleerd;

In het deelgebied van De Beemster voegt de stelling zich naar het unieke symmetrische patroon van het monumentale geometrische landschapspatroon van de droogmakerij De Beemster. Er is geen aparte linedijk gemaakt. De hoofdverdedigingslijn wordt gevormd door de boezemkade langs de ringvaart en door onderdelen van het wegenpatroon van De Beemster.

De forten zijn markante elementen die als afwijkende objecten in het open landschap liggen alsof ze daar toevallig zijn geland. Bij nieuwe ontwikkelingen moet het cultuurlandschap van De Beemster het belangrijkste aanknopingspunt vormen; het patroon van de Stelling is daaraan ondergeschikt (bron Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam).

Stelling of liniezone: De stellingzone vormt het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap. Voormalige inundatiegebieden maken hier deel van uit. De stellingzone wordt begrensd door het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam. Het beleid is gericht op de bescherming van de kernkwaliteiten van het gebied.

Deze kernkwaliteiten zijn; een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen; een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en een relatief grote openheid. In deze zone geldende volgende beleidskaders:

- Gehele stelling als samenhangend geheel;
- behoud door ontwikkeling;
- ruimtelijke processen toetsen.

Schootscirkels, verbodenkring: De hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten zijn belangrijke elementen in het stellinglandschap. De "Verboden kringen" van markeren het gedeelte van de schootscirkel, dat niet bebouwd mocht worden. Hiervoor geldt:

- Schootscirkel van 1000 meter;
- te behouden open gebied;
- ruimtelijke en planologische regie.

Kernzone: De kernzone is de invloedzone van de Stelling van Amsterdam. De hoofdverdedigingslijn markeert de grens aanval-verdediging en tevens de grens van de inundaties. In de kernzone kunnen nieuwe ontwikkelingen alleen plaatsvinden, als zij bijdragen aan de kwaliteit van het monumentale landschap.

- Directe belevingsomgeving, met een variabele afstand van 300 meter;
- ruimtelijke en planologische regie.

Plannen en projecten Stelling van Amsterdam:

- Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam en Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam ;
- verankering in Structuurvisie en verordening;
- Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Ontwikkelingen:

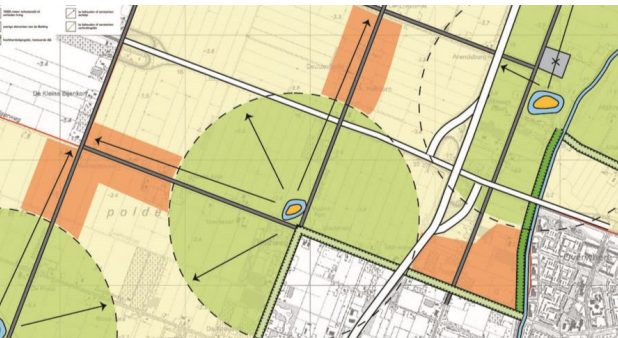
- Toenemende recreatie;
- nieuwe functies in en om de forten;
- veranderingen in de stedelijke en landelijke zone rondom de stelling.

Overeenkomsten beleid Beemster en Stelling
Op basis van de beleidskaders zij een aantal overeenkomsten en verschillen benoemt:

- Open agrarische landschap behouden;
- zichtbaarheid en beleving ringdijk versterken;
- zicht op forten behouden;
- cultuurlandschap Beemster aanknopingspunt bij nieuwe ontwikkelingen;
- lange zichtlijnen over het open landschap behouden en versterken.

Spanningsveld Beemster en de Stelling van Amsterdam

- Stelling; alleen nieuwe ontwikkelingen als zij bijdragen aan kwaliteit monumentale landschap



2.3 beeldkwaliteitplan Stelling

In de beschrijving van deelgebied De Beemster van het beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam staat het volgende:

In deelgebied 9 voegt de Stelling zich naar het unieke symmetrisch patroon van het monumentale geometrische landschapspatroon van de droogmakerij de Beemster.

Er is geen aparte liniedijk gemaakt. De hoofdverdedigingslijn wordt gevormd door de boezemkade langs de ringvaart en door onderdelen van het wegenpatroon van de Beemster. De forten zijn markante elementen die als afwijkende objecten in het open landschap liggen alsof ze daar toevallig zijn geland.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet het cultuurlandschap van de Beemster het belangrijkste aanknopingspunt vormen; het patroon van de Stelling is daaraan ondergeschikt. Kansen in dit deelgebied voor de Stelling is het koppelen van de waterbergingsopgaven aan het herkenbaar maken van de verdedigingslijn.



2.4 analyse bestaande toestand

De locatie, gelegen in het zuid-oostelijk deel van de Beemster, bevindt zich ten noorden van de Volgerweg en ten westen van de Nekkerweg.



In dit deel van de Beemster zijn de polderkavels met de langszijde gelegen aan de Nekkerweg. In historisch perspectief is bebouwing met erfinrichting alleen toegestaan aan de kop van de kavels, welke gelegen zijn aan een weg, in dit geval is dat de Volgerweg, zoals ook goed te zien is op de luchtfoto.

Op onderstaande foto zien we de locatie zoals deze momenteel is.



In de huidige situatie is het fort ingericht als wellnesscentrum met diverse wellness voorzieningen, hotel, restaurant, zalen en informatiecentrum. De voorzieningen bevinden zich zowel in het fort alsook verspreid over het terreplein, de escarpe, fortgracht en contrescarpe (het aanliggend eilandje).

2.5 plan tot aanleg parkeerterrein

Het voorliggende plan ziet op het, gewijzigd, legaliseren van het huidige gebruik van agrarische grond als parkeervoorziening bij het fortresort. Het plan is ruimtelijk onderbouwd door het bureau BügelHajema, rapport d.d. 30 mei 2017 en geeft tevens een doorkijk naar opvolgende uitbreiding van de functionaliteit van het fort.

Het beoogde parkeerterrein is gelegen aan de noord-oost zijde van het fort, direct achter de fortgracht. De ontsluiting van het terrein is gelegen aan de Nekkerweg.

Het voorliggende plan gaat uit van een extra parkeervoorziening voor 154 auto's. Onduidelijk is of en hoe er rekening is gehouden met parkeervoorzieningen voor groepsvervoer. Het plan gaat uit van verdiepte aanleg, 1.⁴ meter verdiept t.o.v. het omliggende terrein. Rondom het terrein is een aarden wal en sloot gedacht, alsmede hagen tussen parkeerstroken.

Het plan gaat uit van het verlagen van het waterpeil in aangrenzende sloten.

2.6 beoordeling ruimtelijke kwaliteit

Bij deze beoordeling is de indeling van het rapport van BügelHajema gevolgd.

In par. 2.2 toekomstige situatie wordt een doorkijk gegeven naar verdere uitbreidingen van het fort. Zo voorziet men op korte termijn uitbreiding met extra voorzieningen zoals rustruimte, buitensauna, spiegelsauna, alsmede 239 m² extra zaalruimte (thans is er 205 m² zaalruimte).

Hierbij wordt gesteld dat deze uitbreidingen niet zullen leiden tot meer bezoek. Dit komt niet realistisch voor, voorts is de aantrekkende werking van eerdere ontwikkelingen behoorlijk onderschat. Zo blijkt in par. 2.3 de berekende parkeerbehoefte van 80 parkeerplaatsen in de praktijk te leiden tot een parkeerbehoefte voor 111 parkeerplaatsen. De toevoeging met de grote parkeerplaats P2 met 150 plaatsen brengt het totaal aantal parkeerplaatsen op 260. Ten opzichte van de oorspronkelijke 80 ruim het drievoudige.

In par. 3.2 worden de criteria benoemt waaraan het plan, volgens de indiener, dient te voldoen. In deze opsomming ontbreekt de benoeming dat het plan zal moeten voldoen aan de UNESCO-kernwaarden van beide monumenten en het Beemster ruimtelijk beleid.

In par. 3.4 zijn alleen criteria benoemd die geënt zijn op gebruikswensen, criteria t.a.v. ruimtelijke kwaliteit en karakteristieken van Des Beemsters en Stelling van Amsterdam zijn niet benoemd.

Karakteristiek voor het verdedigingscomplex Stelling van Amsterdam is het gegeven dat aan de frontzijde aanwezigheid van het verdedigingswerk in het landschap, met landschapselementen, ontkent wordt, gecamoufleerd wordt in het landschap. Activiteit vindt plaats aan de keelzijde.

Plaatsing van een parkeervoorziening dient analoog aan deze karakteristiek plaats te vinden, derhalve niet aan de frontzijde.

Karakteristiek van het Beemster polderlandschap is haar open, agrarische karakter. Een parkeerveld past daar niet bij, dat is een aantasting van het samenhangend geheel van de polder en een aantasting van haar identiteit.

In par. 4.2 wordt Gesteld dat de aanleg van de parkeerplaats niet in strijd is met vigerend beleid.

Die conclusie is niet juist.

Een citaat uit de 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.

Ruimtelijke kwaliteit

Het doel van de Beemster 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.

Het voorstel een parkeerplaats te realiseren in het gebied van de frontzijde voldoet niet aan bovengenoemde uitgangspunten, zij doet afbreuk aan de kenmerkende karakteristiek van onzichtbaarheid in het landschap aan de frontzijde en is derhalve in strijd met het vigerende beleid.

Voorts blz 11 punt 10 omgevingsnota:
Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.

Blz 19 omgevingsnota:
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).

Blz 34 omgevingsnota:

Nieuwe erven

Er kunnen zich situaties voordoen waarin het gewenst is een nieuw agraris 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).

In onderhavig plan is sprake van een inrichting met gelijk karakter als erf. Deze inrichting ligt niet buiten het schootsveld, het tast de karakteristiek aan van beide monumenten en is daarmee in strijd met het vigerende beleid.

Blz 50 omgevingsnota:

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.

Blz 57 omgevingsnota:

Forten, regieniveau: beschermd

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.

Door het inbedden van een parkeerplaats wordt de samenhang, de robuustheid van het militaire landschapskunstwerk en haar karakter ernstig aangetast. Tevens doet dit ernstig afbreuk aan het onderscheid tussen voorkant-achterkant.

Ontwikkelingen en beleid

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 schootsvelden maximaal herkenbaar maken door handhaven agrarisch gebruik in de hele stellingzone*
- *contrast binnen-buiten*

In onderhavig plan wordt het agrarisch gebruikt teniet gedaan.

Blz 58 omgevingsnota

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*
- schootsveld 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.*

Aan de onderstreepte criteria wordt niet voldaan, waardoor de karakteristieke ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast.

3 CONCLUSIE + OORDEEL

3.1 conclusie

Het plan is in strijd met verschillende uitgangspunten van het vigerende beleid voor de UNESCO-monumenten Stelling van Amsterdam en Beemster.

Voorts is het voorstel zodanig van aard dat de karakteristieke ruimtelijke kwaliteit van beide UNESCO-monumenten in ernstige mate wordt aangetast.

3.2 oordeel

Niet akkoord.

Gelet op de voorliggende aanvraag, het gevolg van op te lossen problemen (en anticiperen op nog meer toename van functionele ontwikkelingen), ben ik van mening dat het absorptievermogen van het fort ten aanzien van de nieuwe functie(s) reeds ruim overschreden is.

Purmerend, juli 2017
jan boot, MArch
sr. adviseur ruimtelijke kwaliteit - previsor