



NOTA omgevingskwaliteit

2020

PURMEREND





versie

publicatie en inwerkingtreding
vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 30 januari 2020

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.

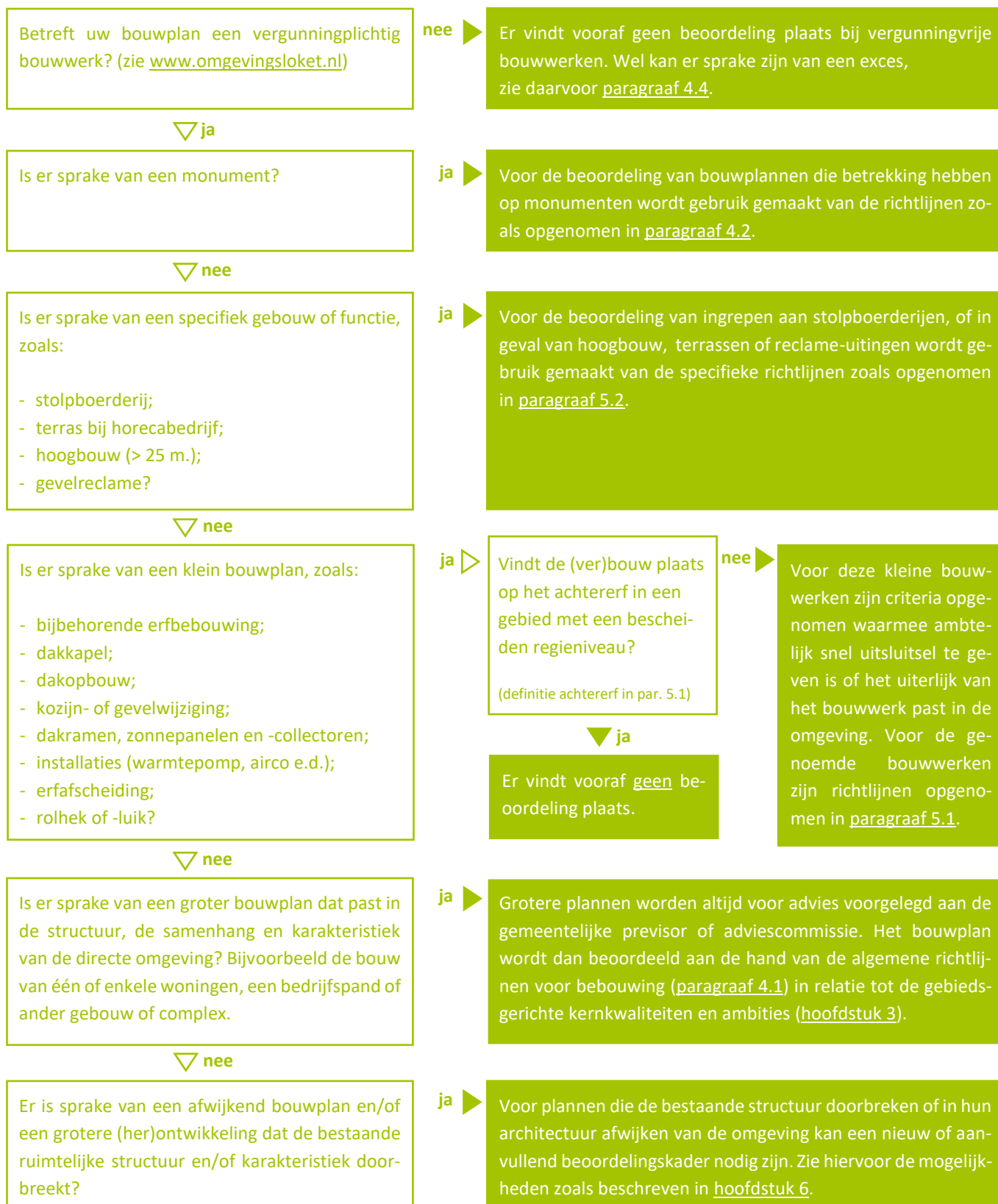
Thijs Kroese

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling.

Eveline Tijmstra

Wethouder Stadsontwikkeling binnenstad + Verkeer.

Schema advisering m.b.t. het uiterlijk van bouwwerken



INHOUD

1. INTRODUCTIE	6	5. SPECIFIEKE RICHTLIJNEN	44
1.1. Inleiding	6	5.1. Kleine bouwwerken	44
1.2. Relatie met andere beleidsterreinen	8	- Bijbehorende erfbebouwing	46
1.3. Mogelijkheden om af te wijken	10	- Dakkapellen	47
1.4. Handhaving	10	- Dakopbouwen	48
2. IDENTITEITSDRAGERS	11	- Kozijn- en gevelwijzigingen	49
2.1. Draggers	11	- Dakramen, zonnepanelen en -collectoren	50
2.2. Iconische plekken	16	- Installaties	51
3. GEBIEDSGERICHTE KERNKWALITEITEN	19	- Erfafscheidingen	52
3.1. Gebiedsindeling en regieniveaus	19	- Rolhekken en -luiken	53
3.2. Historische stad	23	5.2. Bijzondere gebouwen en functies	54
3.3. Oost-west as	25	- Stolpen	54
3.4. Woongebieden	27	- Hoogbouw	56
3.5. Bedrijventerreinen	30	- Terrassen	58
3.6. Groene krans	32	- Reclame-uitingen	59
3.7. Hoofdstructuren	34	6. RICHTLIJNEN GROTERE ONTWIKKELINGEN	60
4. ALGEMENE RICHTLIJNEN	36	colofon	
4.1. Bebouwing	36		
4.2. Monumenten	38		
4.3. Openbare ruimte	41		
4.4. Excessen	43		

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.

Dialoog 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 prominentere 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.



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

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 groei-stad 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 weer gegeven op de 'Kansenkaart Purmerend 2040'.

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.





Waterlandbrug over Purnervaart met daarachter het Leeghwaterpark in de lager gelegen polder de Purmer (droogmakerij).

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 exces. 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 hoofdcoers 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)



Historische binnenstad

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 15^e 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.

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.



Kaasmarkt



Julianaplein/Herengracht



Koemarkt

De belangrijke groen-blauwe structuren op stadsniveau bestaan uit de ringvaarten, het Noordhollandsch kanaal, het Leeghwaterpark en het Purmerbos aan de Westerweg. De Where (voorheen Weere) 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 volgende - 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



Kanaaldijk



Heemraadsingel (Purmer-Noord)



Woningbouw langs kanaal (Weidevenne)



Bali



Hugo de Grootstraat

Illustrerende 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 'Strukturplan 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 daardoor het straatbeeld in de woonwijken. Zo is Weidevenne te typeren door een exponent van thematische architectonische diversiteit van begin deze 21^{ste} 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 Goedemeent uit de jaren '90 van de vorige eeuw.

Verborgen landschap

Hoewel het grondgebied van Purmerend voor het grootste deel bebouwd is, is het oorspronkelijkere 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 Beemsterringvaart 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.



Groeistad: Amsterdamsche poort / Melkwegbrug

Waterstad: Beemsterbrug, Sluisbrug, kades en sluizen

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 15^{de} 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.



Marktstad: Koemarkt



Iconische plekken en structuren



Plekken

1. Amsterdamsche poort / Melkwegbrug
2. Beemsterbrug, Sluisbrug, kades en sluizen
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, Wolthuisingel) 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 17^{de} 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.



Vestingstad: Stadsgracht / Bolwerk



Polderstad: Purmerringvaart en Leeghwaterpark



Stad in landschap: Westerweg / Purmerbuurt e.o.

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 21):

- 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 22 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 Baansteede (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 exces, 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 Baansteede-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.

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.

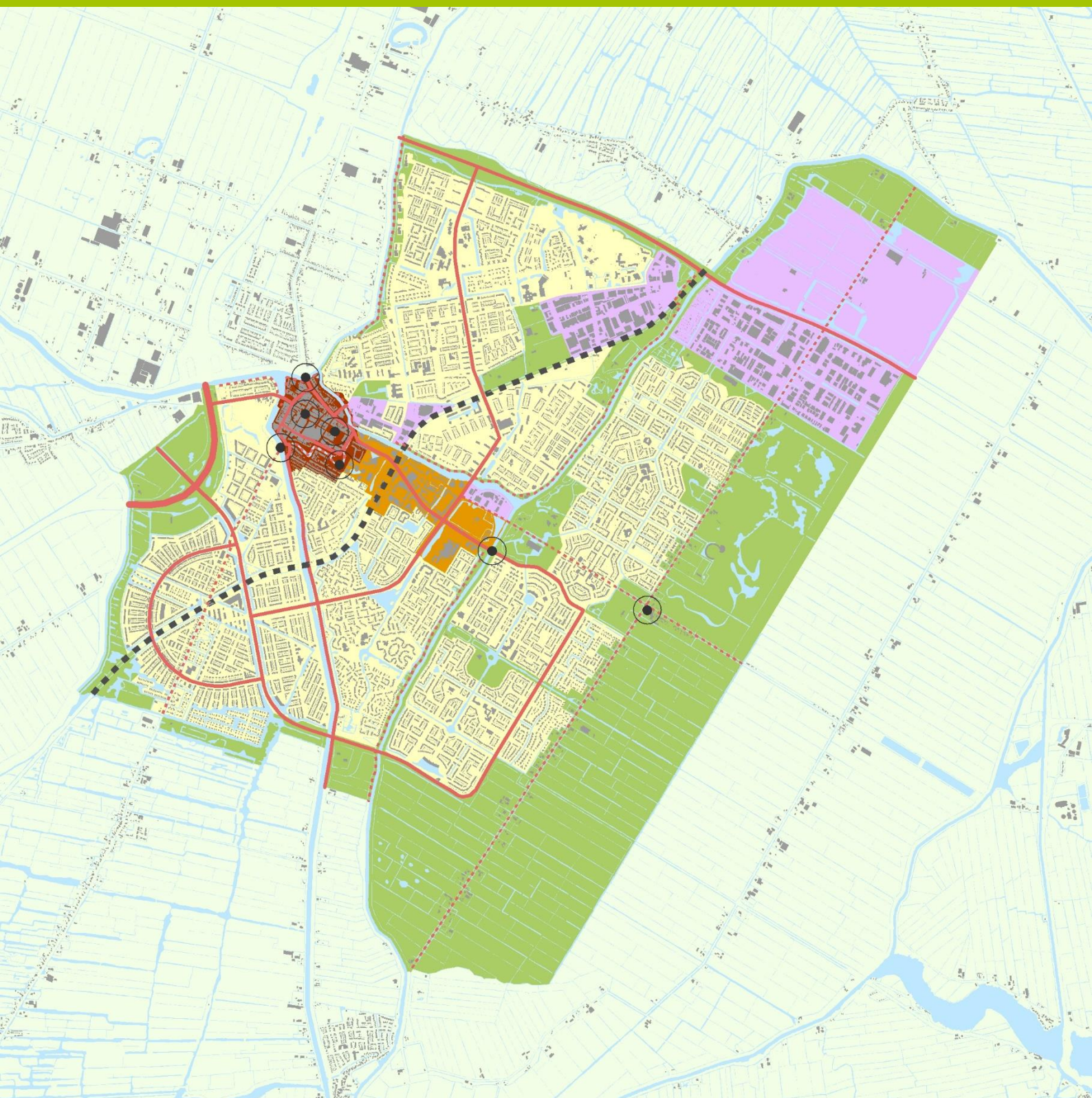
Voor de Historische stad, enkele betekenisvolle routes en iconische plekken is dit niveau van toepassing. Ook voor alle Rijks- en gemeentelijke monumenten zal er sprake zijn van een optimale kwaliteitszorg gericht op behoud en herstel van de monumentale karakteristieken, conform het Erfgoedbeleid Purmerend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



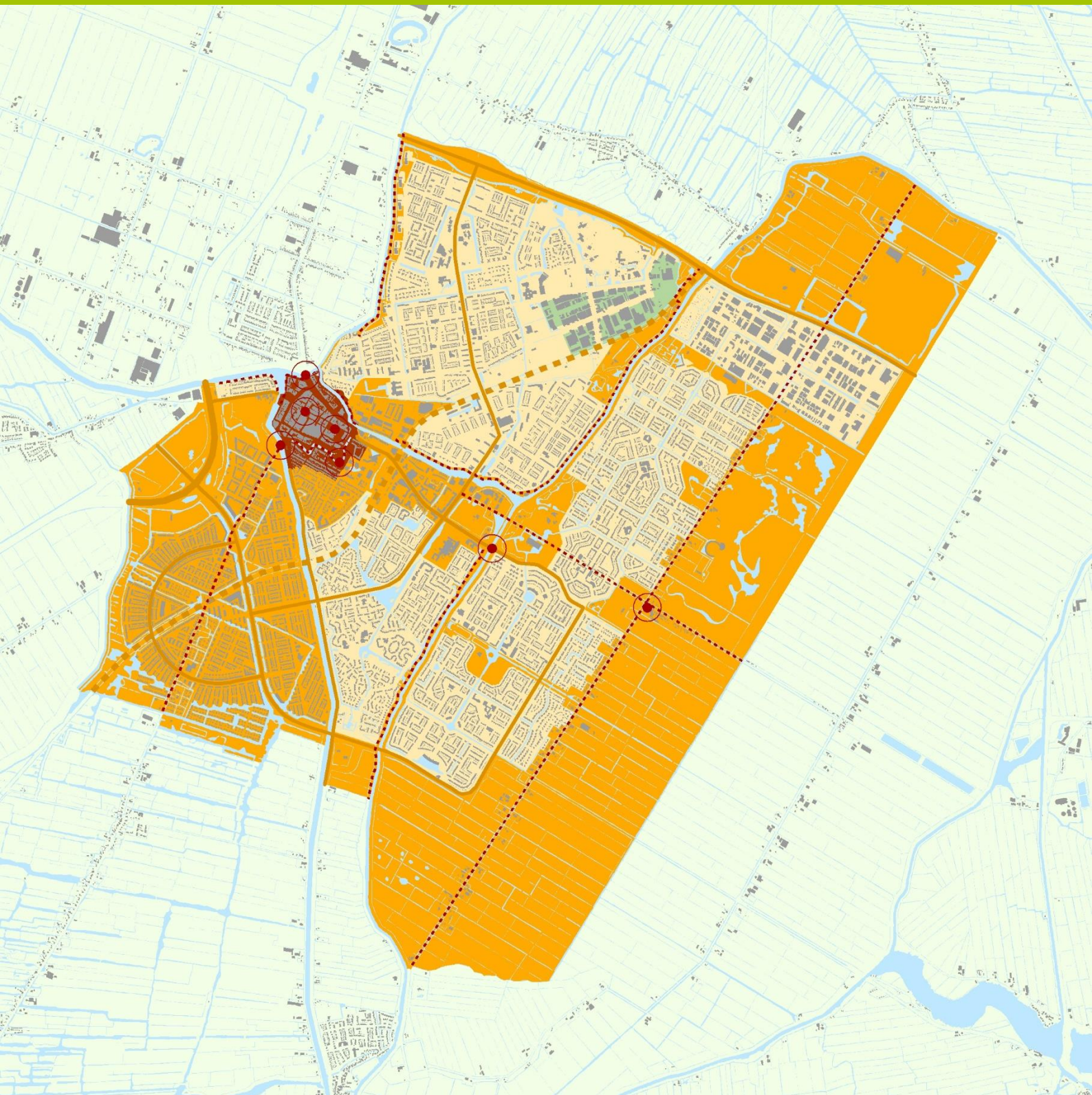


Gebieden en structuren *

- Historische stad
- Oost-west as
- Woongebied
- Bedrijventerrein
- Groene krans

- Hoofdontsluiting
- Historisch betekenisvolle route
- Spoor
- Iconische plek

*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'.



Niveaus van regio

- 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, Plantsoengracht 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 centrum-winkelfuncties 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 strokenvormige 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 Vooruitstraat is sprake van een kleinere stedenbouwkundige korrel met woningen van één laag met kap. Ook in deze woonstraat van begin 20^{ste} eeuw is sprake van diversiteit.



Amsterdamsche Poort bij Tramplein



De Doele aan Koemarkt



Inpassing nieuwbouw aan Padjedijk met een klassieke indeling van de gevel

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).

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 marktplainen 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 ontginningas 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 aaneengesloten 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 vormen-taal 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.



Nieuw Pop- en Cultuurpodium P3 aan Purmersteenweg



Breed profiel van Waterlandlaan

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

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 20^e 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, Hazepolder/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 zakkelijk 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 achtertuinen 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 ensemblesniveau.
- 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 Baansteede, 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 Baansteede 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 Baansteede-Noord speelt groen ook een belangrijke rol in de openbare ruimte, evenals de waterstructuren.

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 Baansteede Noord wordt bijzondere aandacht gevraagd voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Zie ook Beeldkwaliteitplan duurzaam bedrijventerrein Baansteede Noord (2017).
- Duurzaamheid en alternatieve energieopwekking kunnen bij uitstek in de architectuur van bedrijfsbebouwing tot uitdrukking worden gebracht.



Baansteede-Oost, stadsverwarmingscentrale.



Van IJsendijkstraat, hoofdontsluiting De Koog.

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 Baansteer Oost en West is een **bescheiden regieniveau** van toepassing. Voor de hoofdontsluiting, Baansteer Noord en Het Wagengebied / Het Plateel is een **gebalanceerd regieniveau** van toepassing.

Voor Baansteer Noord zijn diverse beleidsnota's van toepassing als leidraad of beoordelingskader:

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



Netwerk-Impuls, Baansteer-Oost

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 golfteerrein 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.



Rand Purmerbos



Westerdraay langs Beemsterringvaart

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.

Kernkwaliteiten

- Groen omlijsting rondom en aders door een verstedelijkte stad.
- Het buitengebied heeft nog een herkenbare polderstructuur 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.

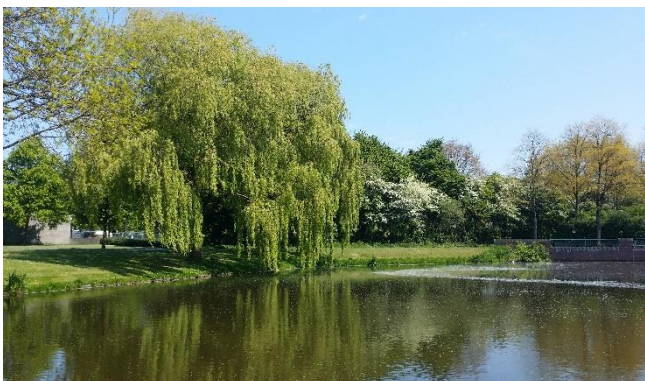
Ambities

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**.



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
- Churchilllaan, Doctor J.M. Den Uyllaan en Salvador Alendelaan
- 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.



Waterlandlaan-IJsselmeerlaan



Spooronderdoorgang, Waterlandlaan-Purmersteenweg



Spooronderdoorgang bij station Weidevenne.

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.

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 gevelelementen, 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, landschappelijk of bouw- en cultuurhistorisch oogpunt. De voortgaande bouwen 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 waarborgd 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 bouwvingrepen 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 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.

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 ontwerp-fase, ook bij herinrichting. Het combineren van groenvoor-zieningen 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, ge-bruiksmogelijkheden 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, waar-bij meubilair, verlichting en verkeersmaatregelen e.d. op el-kaar zijn afgestemd en in harmonie met de ruimte en func-tie. Dat betekent ook dat de inrichting in beginsel wordt be-perkt tot wat functioneel nodig is en dat ad hoc plaatsing van meubilair e.d. altijd in relatie moet staan tot de open-bare ruimte van de plek als één geheel.

G. De inrichting van de openbare ruimte is zo veel mo-gelijk robuust en duurzaam.

De openbare ruimte moet tegen een stootje kunnen. Bij het ontwerp moet de uitvoering en het toekomstige beheer di-rect mee worden genomen. Materialen moeten duurzaam zijn en goed gefundeerd worden uitgevoerd. Ze moeten uit-eindelijk goed beheerd (schoongehouden) en eventueel vervangen kunnen worden. Dit geldt ook voor groene in-richtingselementen (planten, struiken, bomen). Het is zaak bij beplanting het toegepaste assortiment goed af te stem-men op de situatie, te zorgen voor goede plantvakken (vol-doende 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. Asfalt in zo'n situatie doet door-gaans afbreuk, maar kan in een grootschalige moderne om-geving juist het karakter versterken. Het is daarom nodig de openbare ruimte steeds te ontwerpen in relatie tot de ge-bouwde 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 omge-ving. 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 reke-ning te worden gehouden met het behouden of versterken van het historische karakter. Een passende historische uit-straling 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 der-gelijke 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 omgevingsvergunning 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.

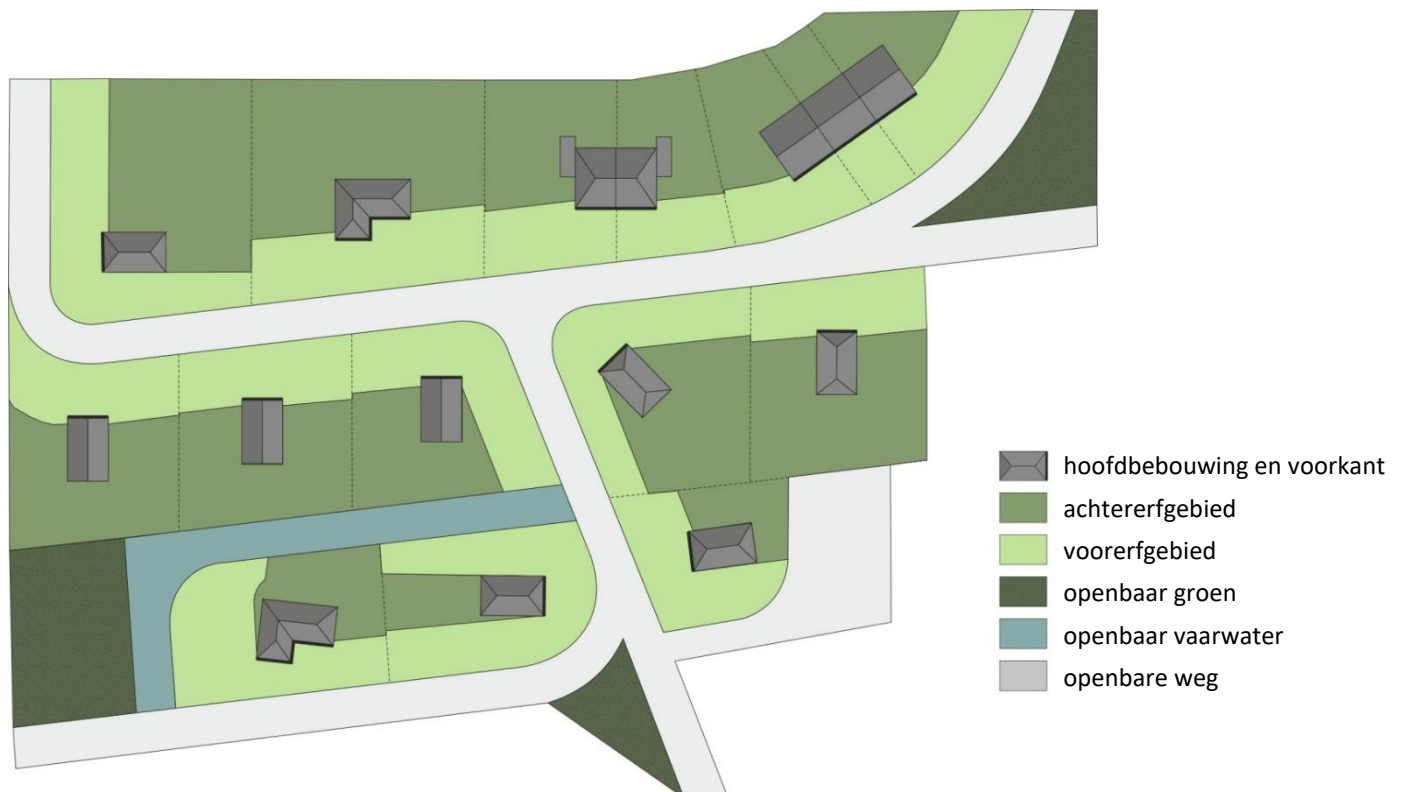
In het geval van een vergunningvrij bouwplan wordt niet vooraf getoetst aan de richtlijnen. Er kan wel sprake zijn van een exces, waardoor achteraf toezicht nodig is.

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.

Bijbehorende erfbouw

Met 'bijbehorend erfbouw' 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 erfbouw. 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 gedeekte kleur.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.
- Geen betonplaten, vlakke kunststofplaten of (geprofileerd) plaatmateriaal zoals damwandprofielen en golfplaat.



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 regieniveau 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 boeiboord 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 boeiboord 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 gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw (bij toepassing van kunststof een zogenaamd verdiept profiel toepassen met rechte latten).
- 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.

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 voorgevel 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.



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 op metselen 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, verticale of horizontale 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.

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 regeland 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



Installaties

Bij installaties gaat het bijvoorbeeld om afvoerkanalen, lif-topbouwen, 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 ontwerp-opgave. 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 regeland 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 inpassend 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 grijsint.

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.



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 inpan-dige rolhekken of -luiken of andere oplossingen zoals ge-weldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Richtlijnen

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

algemeen

- Samenhang en ritmiek van het gebouw en/of de straat-wand worden niet verstoord.
- Het plaatsen van luiken aan de buitenzijde van monu-menten 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 uit-wendige 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 schei-dingsconstructie (pui), mits de rolhek of -luik:
 - o voor minimaal 70% bestaat uit een open constructie of glasheldere doorkijkopeningen, en;
 - o er sprake is van een ingetogen kleurgebruik of kleu-ren harmoniërend met interieur/gevel.
- Plaatsing aan de binnenzijde is niet mogelijk en is daarom bevestigd aan de buitengevel, mits de rolhek of -luik:
 - o voor minimaal 90% bestaat uit een open constructie of glasheldere doorkijkopeningen, en;
 - o 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;
 - o er sprake is van een ingetogen kleurgebruik of kleu-ren harmoniërend met gevel. Geen ongeverfde mate-rialen.

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.

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.



Stolpboerderij aan Westerweg 28

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.



Stolpboerderij aan Westerweg 59

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, grijsge-smoord 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;
 - spiegellend 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 'Kalversprong' dateert uit 1910 aan Purmerdijk 15

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.



Bestaande hoogbouw in Overwhere langs de Beemsterringvaart (14 lagen, circa 42 meter).

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.



Bestaande hoogbouw in Weidevenne langs Noordhollandsch Kanaal (Heel Europa, 20 lagen, circa 60 meter).

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 terrasschotten en de volant (randen) van de parasols te voeren.

terrasmubilair

- 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 terrasmubilair 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.



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 detaileringen harmoniëren met de gevel en straatwand.
- De samenhang en structuur van de gevel en straatwand behouden (bijv. geen scheiding winkelpui en verdieping).

vormgeving

- Bevestigingsconstructies, toevoerleidingen en hulptoeellen 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 puien is er sprake van 2 voorgevels).
- Reclame alleen plat of haaks op de voorgevel geplaatst (bij een hoekpand met twee puien 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 puien 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 puilen 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 kwaliteitsadviesring 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 -adviesring 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 programmatische 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.



COLOFON

Deze nota is in opdracht van en in samenwerking met het projectteam van de gemeente Purmerend opgesteld door:

Mooi Noord-Holland, adviseurs omgevingskwaliteit

Emmastraat 111, 1814 DP Alkmaar

SCHOUT rv&b

Kloosterlaan 174, 4811 EE Breda

Copyrights

Opdrachtgever en samenstellers

Fotografie

Gemeente Purmerend (o.a. CycloMedia)

SCHOUT rv&b

Collectie MOOI in Noord-Holland

Uitgave

December 2019

Contact

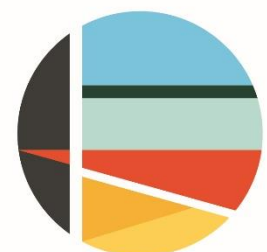
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de gemeente Purmerend.

Purmersteenweg 42, 1441DM Purmerend

Postbus 15, 1440AA Purmerend

telefoon: (0299) 452 452

e-mail: info@purmerend.nl



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

SCHOUT RV&B