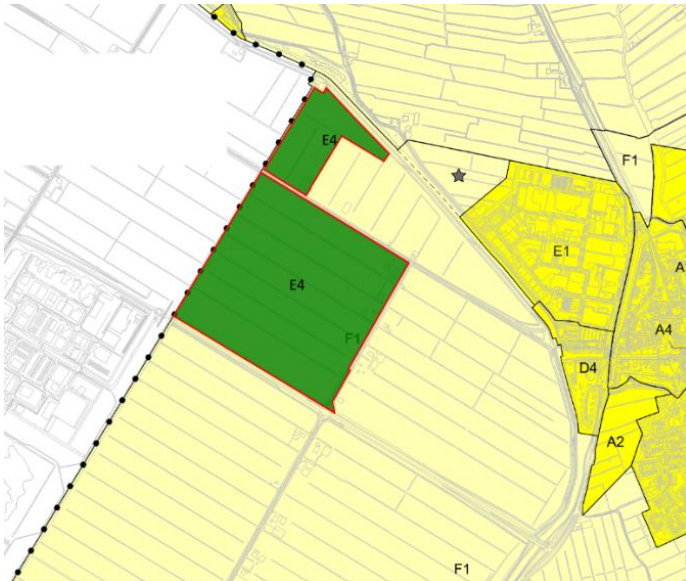


E4. Bedrijventerrein De Purmer

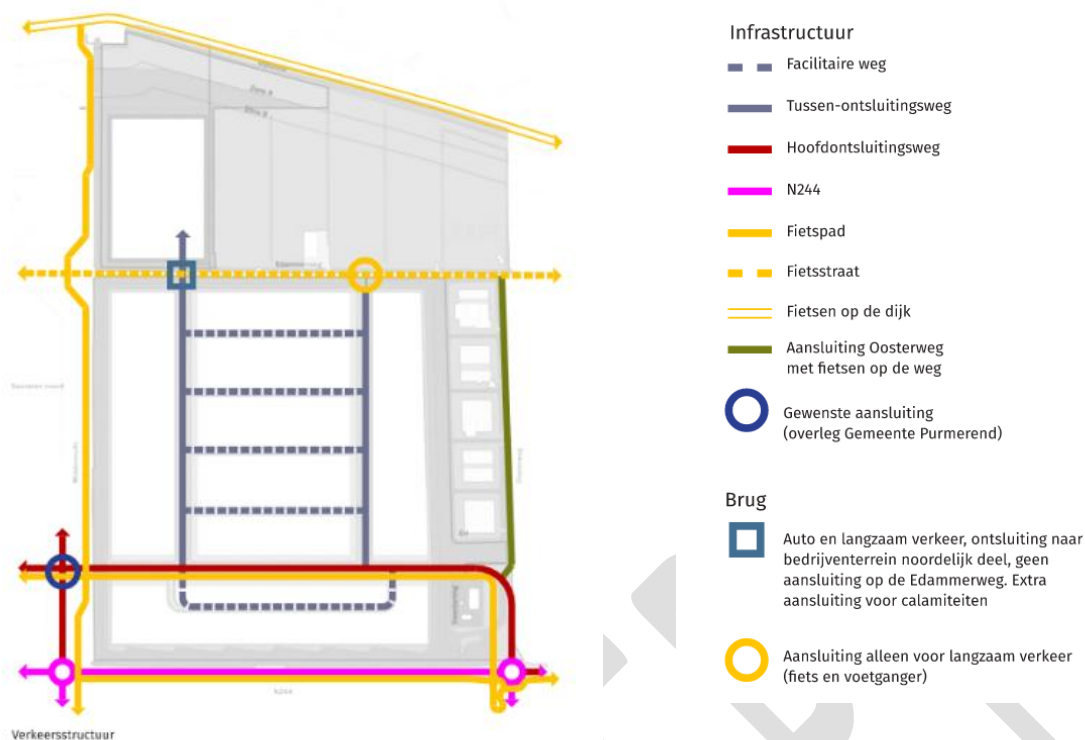


Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het bedrijventerrein De Purmer ligt in de droogmakerij De Purmer en bestaat uit twee deelgebieden. Een deel ten noorden van de Edammerweg en een deel ten zuiden van de Edammerweg. Het deel ten zuiden van de Edammerweg is gesitueerd tussen de oostrand van bedrijventerrein de Baanste Noord, de Middentocht, de provinciale weg N244, de Edammerweg en de Oosterweg. Het deel ten noorden van de Edammerweg ligt langs de Middentocht en loopt vanaf de Edammerweg tot aan de Ringdijk.

De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats via twee (in)directe aansluitingen op de provinciale weg N244, één ter hoogte van de Middentocht en één bij de Oosterweg. De twee deelgebieden worden via een tussenontsluitingsweg en een brug met elkaar verbonden. Het bedrijventerrein De Purmer is vanaf de Edammerweg E en het bestaande fietspad langs de Provinciale weg bereikbaar voor fietsers. Voor voetgangers worden paden aangelegd. Het bedrijventerrein is bereikbaar met het openbaar vervoer middels een busverbinding via de Provinciale weg N244. Er komen geen parkeerplaatsen op de openbare weg. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het eigen terrein. Ook laad en loswerkzaamheden vinden plaats op de eigen kavel.



ONTWIKKELING EN DOELSTELLINGEN

Het bedrijventerrein De Purmer draagt bij aan de doelstelling van de gemeente Edam-Volendam om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn. Om deze doelstelling, die is vastgelegd in de omgevingsvisie van de gemeente, integraal en met hoge kwaliteit te kunnen laten samenkomen in het plan zijn de volgende thema's gedefinieerd:

- De energietransitie: van fossiel naar duurzame energiebronnen, met focus op lokale zonne-energie;
- Klimaatadaptatie: integratie van maatregelen voor waterberging, hitte, droogte en overstromingspreventie;
- Biodiversiteiten natuurinclusiviteit: bevordering van ecologische oplossingen en versterking van groenblauwe structuren;
- Circulariteit: gebruik van herbruikbare en circulaire materialen en bevordering van reststromen voor derden.

Bedrijventerrein De Purmer wordt ontworpen en ingericht als een samenhangend en toekomstbestendig duurzaam gebied. Bedrijfsgebouwen worden aardgasvrij en zo veel mogelijk energieneutraal en klimaatbestendig gebouwd. Per ontwikkelfase bestaat de ambitie om diverse bedrijfsgebouwen uit te voeren in houtbouw met registratie in een materiaalpaspoort.

Bestaande situatie:

De Purmer is een droogmakerij en kent een symmetrische opbouw, met de Middentocht als een middenas in de lengterichting van de polder. Parallel aan deze middenas lopen twee polderassen in de vorm van boerderijlinten van noord naar zuid: de Westerweg en de Oosterweg. Kenmerkend voor de linten zijn de bomenrijen en de sloten langs de wegen. De verkaveling loopt van oost-west en is rechthoekig voor een efficiënt gebruik van landbouwgrond.

De droogmakerij wordt begrensd door een ringdijk. Deze landschappelijke bouwstenen zijn nog steeds de beeldbepalende elementen in De Purmer. Samen met de kenmerkende openheid in het westelijk deel van de droogmakerij bepalen zij het beeld.

In het landelijk gebied concentreert de meeste bebouwing zich langs de Oosterweg. De Oosterweg is daarom een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur in de Purmer. De stolpboerderij is het meest typerende gebouwtype in het landelijke gebied. Er staan evengoed andere type boerderijen en vrijstaande woningen van verschillende architectonische kwaliteit.

De bestaande gebouwen in het plangebied, bestaande uit twee vrijstaande woningen en een stolpboerderij aan de Oosterweg E, en een vrijstaande woning aan de Edammerweg E staan op een ruim erf op de koppen van de kavels. Achter deze gebouwen bevinden zich de bijgebouwen die in grote mate het beeld op de erven, en daarmee mede het beeld van het landelijk gebied bepalen.

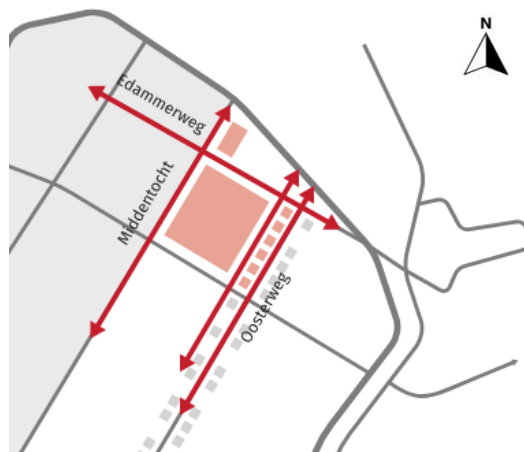
STEDENBOUW PLANGEBIED BEDRIJVENTERREIN DE PURMER

De structuur van het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein ontleent haar logica aan de bestaande rechthoekige verkaveling. Het accent ligt op het leesbaar houden van de karakteristieke landschapsstructuur met lange zichten en rechte lijnen. Beide deelgebieden hebben een heldere rechthoekige vorm met herkenbare rechte randen die passen bij de mathematische opbouw van de droogmakerij. De precieze ligging van het te bebouwen gebied wordt bepaald door de gewenste ruimte rondom de ruimtelijke dragers: de middenas, de boerderijenlint en de ringdijk. De ruimte aan de randen van het bedrijventerrein zorgt voor het behoud van lange zichtlijnen. Boomsingels rond het bedrijventerrein versterken de structuur van de droogmakerij en accentueren de kenmerkende lange lijnen in de polder.

Er zijn vijf profielen van de landschappelijke hoofdstructuur die sturen en dragend zijn in de begrenzingen van het gebied en het ruimtelijk beeld bepalen. De randen van het bedrijventerrein, met uitzondering van de Provinciale weg N244, wordt begrensd door een natuurlijk vormgegeven oever.

Vijf profielen:

- Ringdijk of dijkzone;
- Oosterweg (boerderijenlint
- Middentocht;
- Edammerweg;
- Provinciale weg N244.





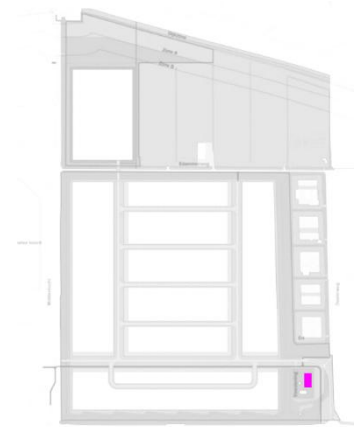
1. Ringdijk of dijkzone:

De Ringdijk en de zone langs de Ringdijk maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (NNN-gebied- Natuurnetwerk Nederland). Deze beschermingszone wordt ingericht voor de natuur (groen en water). Dit beeld sluit aan bij de natuurlijke overgangszone langs de dijk en rond de Baanstee.

2. Oosterweg E:

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein is het streven de ruimtelijke structuur van de Oosterweg te versterken. De kavels hebben erfbepanting en zijn van elkaar gescheiden door een nieuwe waterpartij de bestaande sloten of een groene scheiding. De bestaande sloten maken onderdeel uit van het oorspronkelijke kavelpatroon van de droogmakerij. Binnen het plangebied wordt deze zone langs de Oosterweg E vrij gehouden van grootschalige bedrijfsbebouwing. De nieuwe bedrijven liggen op ruime afstand van de Oosterweg E. In de zone langs de Oosterweg komen enkele nieuwe kavels die aansluiten op de bestaande kavels. De kavels worden bebouwd met woningen die overeenkomen met de schaal en maat van de huidige bebouwing lang de Oosterweg E. Vanuit de achtertuinen van de woningen in het lint ligt een brede waterpartij met aan de overzijde van het water een ecologische oever.

In de oksel van de Oosterweg E en de N244 is een bijzondere kavel gesitueerd. Een bouwlocatie voor een kleinschalige publieke functie, een voorziening voor het bedrijventerrein. De bebouwing past qua schaal en maat bij de bebouwing in het lint langs de Oosterweg E.



Locatie publieke functie-voorziening

3. Middentocht:

De rand van het bedrijventerrein aan de kant van de Middentocht maakt onderdeel uit van een brede groenblauwe zone met een hoge ecologische waarde. Het aanwezige water wordt verbreed en ook hier komt een ecologische oever die aansluit bij het aanwezige groen.

4. Edammerweg:

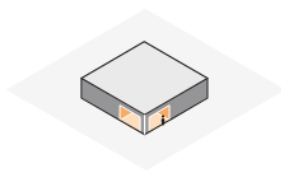
Aan de noordzijde van het plangebied, langs de Edammerweg wordt de bestaande sloot verbreed tot een waterpartij. Ook hier komt een ecologische oever.

5. Provinciale weg N244

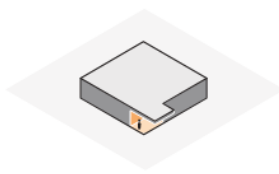
Het ruimtelijke profiel van het bedrijventerrein De Purmer langs de provinciale weg N244 sluit aan bij ruimtelijk profiel ter hoogte van het bedrijventerrein Baanste Noord In Purmerend. Een eenduidig beeld aan de noordkant van deze weg. Deze zijde van het bedrijventerrein is met name geschikt en bedoeld voor showrooms en representatieve gebouwen. Om tot een aantrekkelijk, afwisselend beeld te komen staan op strategische locaties forse boomgroepen. Tussen de provinciale weg N244 en de gebouwen ligt een brede waterpartij met een groene oever. De gebouwen langs de Provinciale weg N244 staan met de gevel direct in het groen. Er komt geen ventweg.

GEBOUWEN EN INRICHTING VAN DE KAVELS OP HET BEDRIJVENTERREIN

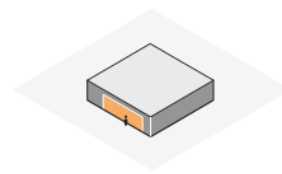
Het bedrijventerrein De Purmer krijgt een duidelijke identiteit en samenhang door eenduidige herkenbare hoofdvormen, detaillering, materiaal en kleurgebruik. Uitgangspunt is een terughoudend, ingetogen beeld van de gebouwen zodat deze samen op een goede manier aansluiten bij het landschap. Alle gebouwen hebben platte daken. Het is niet de bedoeling om onderscheid te maken tussen het werkdeel/opslagdeel en het kantoordeel. De gebouwen hebben een eigen identiteit door bewerkingen in de hoofdvorm en het gebruik van accentkleuren. De hoofdvorm moet wel herkenbaar blijven. De inrichting van de kavels zoals de ruimte voor parkeren, het laden en lossen en de overgang naar het openbaar gebied wordt mee ontworpen. Bij voorkeur vindt alle opslag plaats binnen de gebouwen. In de gevallen dat opslag buiten het gebouw onvermijdelijk is wordt gestreefd naar een zo onopvallende mogelijke plaats op de kavel en altijd op eigen kavel afgeschermd.



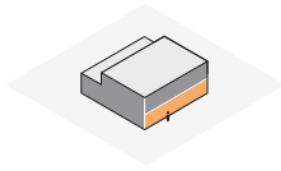
Hoekuitsparing



Accent met luifel



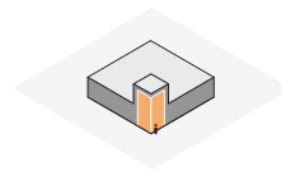
Vierkante hoofdvorm



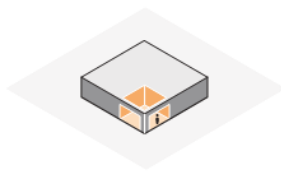
Uitsparing dak



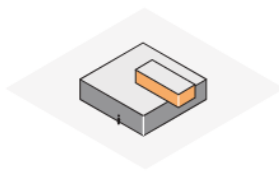
Afgeronde hoek



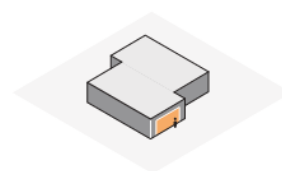
Hoogteaccent



Omlijsting uitsparing



Opbouw met accent



Samengesteld hoofdvolume

Voorbeelden van mogelijke bewerkingen van de hoofdvorm en gebruik van accentkleuren

WONINGEN VOORZIENING LANGS DE OOSTERWEG E

De zone langs de Oosterweg E heeft vanwege de karakteristieke bebouwings – verkavelingspatroon en de grote mate van openheid een hoge landschappelijke-en cultuurhistorische waarde. Aan de Oosterweg E9 staat een stolpboerderij die kenmerkend is voor de periode waarin zij is gebouwd. De stolpboerderij vertegenwoordigt een grote cultuurhistorische waarde. Voor stolpboerderijen zijn in de welstandsnota aparte criteria geformuleerd.

Om te voorkomen dat in deze zone ongewenste nieuwbouw ontstaat, bijvoorbeeld: boerderettes, mag het gebouw alleen vanuit de volgende invalshoeken worden ontworpen:

- Het ontwerp is in zijn geheel direct afgeleid van de stolpboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de specifieke criteria voor stolpboerderijen voldoet.
- Het ontwerp is in zijn geheel niet van een stolp afgeleid , maar heeft bijzondere op de plek toegesneden eigen architectonische kwaliteiten, afgeleid van de gebiedseigen kenmerken van het Landelijk gebied.

Daarbij is het ook van belang dat de streekeigen landelijke architectuur in de zone langs de Oosterweg E beschermd wordt, zodat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet verloren gaat. En dat voor het gebied wezensvreemde gebouwen of elementen worden voorkomen.

BELEID

Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan. Bij de planvorming en ontwikkeling van het Bedrijventerrein De Purmer is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met een beeldkwaliteitsplan is een beleidsdocument beschikbaar, dat inzicht geeft in hoe omgegaan wordt met de stedenbouwkundige en architectonische (beeld)kwaliteiten. Er worden criteria gegeven voor bebouwing en de voor de inrichting van de kavels en de openbare ruimte.

De richtlijnen beeldkwaliteit uit het Ontwikkeldkader Bedrijventerrein De Purmer is leidraad voor de ontwerpers, welke ingeschakeld worden voor de invulling van het betreffende gebied. De criteria met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken zijn verankerd in deze nota.

Welstandsniveau

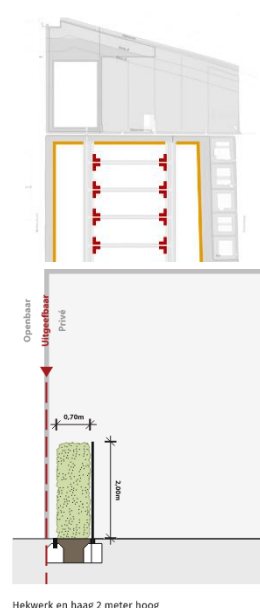
REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit, vormgeving en uitstraling van de bebouwing gerealiseerd wordt en behouden blijft.

Relatie met de omgeving

Bedrijventerrein

- De gebouwen aan de landschappelijke buitenzijden van het bedrijventerrein worden strak in één lijn geplaatst. Waar strakke rooilijnen en hoeken zijn bepaald en gefixeerd, moeten deze gehandhaafd worden;
- De gebouwen die grenzen aan het landschap (Middentocht, Edammerweg E en Oosterweg E staan op de erfgrens of 1,5 meter vanaf de erfgrens. In het laatste geval is het plaatsen van een hekwerk op de erfgrens verplicht;
- De ruimte tussen de gebouwen aan de zijde van de Provinciale weg N244 wordt afgeschermd met een hekwerk van 2 meter hoog, met daarvoor aan de zijde van de N244, een haag van 2 meter hoog;
- Hekwerken gecombineerd met hagen markeren de overgang tussen de kavels en het openbaar gebied. Eventuele schuifdeuren-hekken worden zo geplaatst dat dit niet ten koste gaat van de haag (schuifdeel achter de haag). De overgangen tussen de kavels onderling zijn vrij;
- Opslag, waaronder containers, zichtbaar vanaf het openbaar gebied wordt afgeschermd met een hoogwaardig gebouwde constructie dan wel een begroeid hekwerk;



Hekwerk en haag 2 meter hoog



Oosterweg E

- De kleinste bepalende eenheid langs de Oosterweg E is een op zichzelf staand gebouw, zowel (stolp)boerderijen als minder typerende vrijstaande woningen op een erf;
- In de zuidhoek langs de Oosterweg bevindt zich een bouwlocatie voor een kleinschalige publieke functie, een voorziening voor het bedrijventerrein. De gebouwen sluiten aan bij de landelijke architectuur en de uitstraling langs de Oosterweg E;
- Wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- Woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan. De bebouwing aan de Oosterweg E dient vrij op het erf te staan, enigszins terug gelegen van de straat.
- De kavels worden bereikt met bruggen. Dammen, of duikerbruggen zijn niet toegestaan.
- De kavels worden rondom voorzien van groene natuurlijke oevers met een talud zonder beschoeiing of een lage beschoeiing tot een maximale hoogte van 30cm boven de waterlijn;

Massa en opbouw van het gebouw (bebouwingskarakteristiek)

Bedrijventerrein

- De gebouwen hebben een herkenbare eenduidige hoofdvorm, waarbij er geen onderscheid wordt gemaakt tussen het werkdeel en het opslagdeel;
- De gebouwen hebben platte daken.
- Alle functies en gebouwonderdelen bevinden zich in één gebouw. Bouwprogramma dat vanwege technische redenen niet in het hoofdvolume kan worden opgenomen maakt onderdeel uit van de architectuur. Deze bijgebouwen worden uitgevoerd in hetzelfde of in vergelijkbaar materiaal als het hoofdvolume;
- Variatie in hoogte en/of een samengesteld volume is denkbaar;
- Gevels aan de zijde van de provinciale weg N244 zijn open en transparant van karakter. Gesloten gevels zijn hier ongewenst. De gevels aan de Edammerweg, de Middentocht en Oosterweg zijn sober en gesloten van karakter.
- Kantoor- en of andere representatieve functies binnen een gebouw richten zich op de openbare weg. De gevels zijn open en transparant van karakter.
- Accenten en bewerkingen in de hoofdvorm geven het gebouw een eigen identiteit. De bewerkingen mogen niet ten koste gaan van de herkenbaarheid van de hoofdvorm.
- De entree van het gebouw bevindt aan de naar binnen gekeerde gevel van het bedrijventerrein en dient als representatieve ruimte door middel van vormgeving en materialisatie te worden geaccentueerd.

Oosterweg E

- Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de massa van het hoofdgebouw en bijgebouw(en);
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Aanpassingen moet worden uitgevoerd volgens de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- Bijbehorende bouwwerken dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden;
- Bijgebouwen dienen vrij te staan van de overige gebouwen;
- Dakkapellen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd of te zijn opgenomen in de hoofdmassa;
- Balkons aan de voorzijde zijn niet toegestaan; een wolfseind is niet toegestaan;
- De uitstraling van de gebouwen op de locatie van de publieke functie, de voorzieningen, is robuust. De gebouwen hebben een kap en qua massa past de bebouwing in het lint langs de Oosterweg E. Het bouwen van een 'grote schuur' behoort tot de mogelijkheden;

Detailering, materiaal en kleur (nadere eisen)

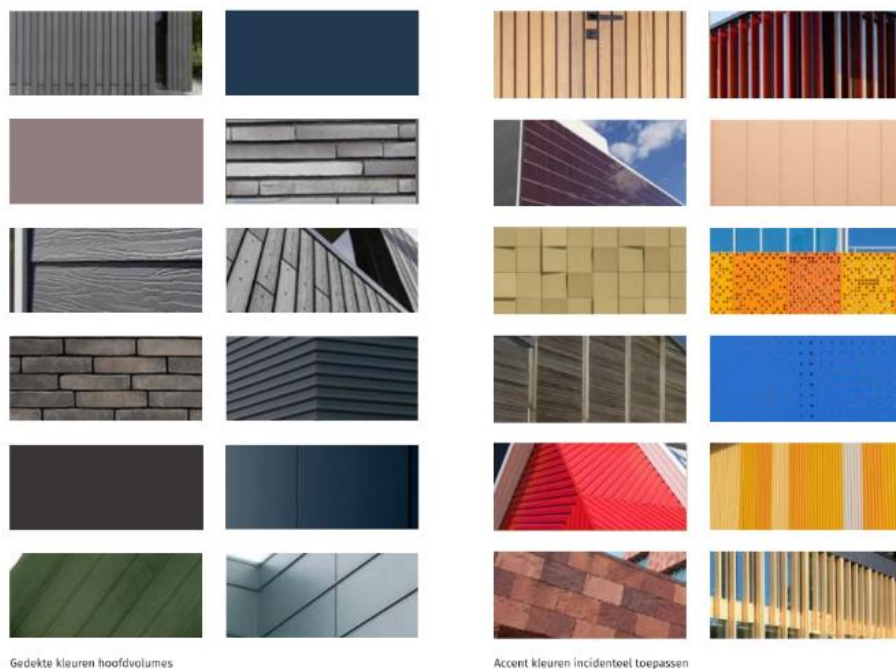
Bedrijventerrein

- De detailering van de gevels is over het algemeen eenvoudig, zorgvuldig en seriematig van aard.
- In het ontwerp van de gebouwen wordt rekening gehouden met de inzet van herbruikbare en circulaire materialen. Het materiaalgebruik is duurzaam en functioneel.
- Platte daken worden zo mogelijk voorzien van een groen dak en zonnepanelen;
- Zonwerende constructies worden mee ontworpen en bestaan uit overstekken, lamellen, en groene gevels.
- Hekwerken binnen het bedrijventerrein worden uitgevoerd als een spijlenhekwerk en hebben een donkergrijze kleur (antraciet Ral 7016);
- Voor de gebouwen geldt een kleurenpalet. Het kleurgebruik voor de gevels op het bedrijventerrein is samenhangend en terughoudend in de range van donkergrijs, donkergroen, donkerblauw. Het hoofdvolume heeft altijd één kleur.
- Het gebruik van middenkleuren grijs is mogelijk indien deze kleuren voldoende gedekt zijn niet ogen als lichtgrijs of wit;
- Bij de bewerkingen in de hoofdvorm is het mogelijk een accentkleur te gebruiken. Voor grotere geveldelen als accenten dienen terughoudende accentkleuren te worden gekozen;
- De bewerkingen met accentkleuren mogen het totaalbeeld niet domineren. De hoofdvorm met de samenhangende en terughoudende kleurstelling dient dominant te blijven.
- Installaties waaronder bedrijfsinstallaties, buitenunits voor een warmtepomp of airco dienen uit het zicht vanaf het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst of anders op esthetische wijze worden ombouwd of afgeschermd;



Buizenomgeving





Kleuren pallet hoofdvolume en voorbeelden van accentkleuren

Oosterweg E

- De elementen in de gevel (deuren, ramen, etc. dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en tot de gevel als geheel;
- De detaillering van de hoofddrager en kozijnen dient sober en zorgvuldig te zijn;
- Karakteristieke detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke is verplicht;
- Dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- Er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het landelijk gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren? metselwerk en keramische dakpannen;
- De gebouwen op de bouwlocatie voor de publieke functie, de voorzieningen worden bij voorkeur gebouwd in hout of met een houtachtige uitstraling;
- Glasroeden dienen van hout te zijn;
- Kunststof dakranden en aluminiumkozijnen zijn niet toegestaan;
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- Metalen dak- en wandplaten zijn niet toegestaan, anders dan op bedrijfsruimten die ruim achter het hoofdgebouw liggen;
- Er dienen donkere kleuren te worden gebruikt;
- Witte baksteen als hoofddrager is niet toegestaan;
- Gevelreclame is niet toegestaan met uitzondering van tegen de gebouwen op de locatie voor de publiek functie, de voorzieningen. Hiervoor gelden de dezelfde criteria als voor de gebouwen op het bedrijventerrein De Purmer.

Reclame

Naast de algemene criteria gelden voor het bedrijventerrein De Purmer de volgende criteria voor reclame uitingen:

- Reclame maakt onderdeel uit van de architectuur van het gebouw en de compositie van de betreffende gevel;
- Reclame doet geen afbreuk aan de architectuur van het gebouw.
- Alle reclame en bedrijfslogo's aan de gevels worden aangebracht in losse belettering;
- Aparte borden met reclame (en reclamedoeken), los op de gevel gemonteerd, zijn niet toegestaan;
- Lichtreclame is niet toegestaan;
- Reclame bij het gebouw is alleen toegestaan in de vorm van een reclamezuil. Eén permanente reclamezuil per kavel is toegestaan. Deze dient voor de hoofdentree van het bedrijf te worden geplaatst. De zuil heeft een hoogte van 4 meter en een maximale breedte van 1,5meter;
- Vlaggen en vlaggenmasten zijn niet toegestaan;
- Bij bedrijfsverzamelgebouwen moet de reclame-uiting binnen de kozijnen van het gebouw worden geplaatst. Reclame-uitingen op het gevelmateriaal is niet toegestaan;
- Het aanlichten van gebouwen is niet toegestaan.



Voorbeeld reclame / losse belettering

Referenties

De referenties voor de verschillende bebouwingstypes laten zien hoe op een eigentijdse manier kan worden aangesloten op de oorspronkelijke karakteristieke bebouwing in het gebied. De referentie dienen slechts ter inspiratie, en ook altijd op aspecten. Als voorbeeld hoe materialen en kleuren kunnen worden toegepast. Hoe de detaillering past bij het type.



Bewerkte hoofdvorm



Bewerkte hoofdvorm



Parkeren onder gebouw



Accent met luifel



Opbouw met accent



Heldere hoofdvorm



Gebruik van accentmateriaal



Uitsparing met instandhouding hoofdvorm



Gebruik van accentmateriaal



Referentiebeeld publieke functie



Referentiebeeld publieke functie

CONCEPT