

ONDERZOEK MONUMENTWAARDIGHEID EN BEELDKWALITEIT

VOORMALIG HOTEL BELLEVUE

Tramplein 9 in Purmerend



Hotel Bellevue met de Engelse naam Fine Prospect op de gevel, op de voorgrond het voetveer over het Noord-Hollands kanaal, circa 1910 (foto: Waterlands Archief).

Samenvatting

Het voormalige hotel Bellevue komt op grond van de criteria voor de aanwijzing van gemeentelijke monumenten, *niet* voor een dergelijke status in aanmerking. Wel wordt geadviseerd de huidige status als pand met goede beeldkwaliteit op zijn minst te handhaven. Het is pand is min of meer gelijkwaardig aan Tramplein 8, dat (net) geen status als gemeentelijk monument heeft bereikt, maar is opgenomen als 'overig historisch pand'. Tramplein 8 komt ook voor deze status in aanmerking. De panden vormen samen een waardevol ensemble als eind negentiende-eeuwse stadsentree.

Het verdient aanbeveling om aan het vastgestelde beleid voor panden met goede beeldkwaliteit, zoals voorgesteld in het bestuursadvies hierover (2007), vast te houden. Handhaven van de bestaande beeldkwaliteit is daarbij uitgangspunt. Dat is ook vastgelegd in het bestemmingsplan voor de binnenstad (2010). Voor Tramplein 9 betekent dit inzetten op behoud en herbestemming. Het gaat daarbij niet alleen om de gevel, maar om de contouren van het gehele oorspronkelijke volume. Dit is van belang vanwege de hoekligging en de karakteristieke hoofdvorm, maar vooral vanwege de ensemblewaarde met Tramplein 8.

Het bouwdeel op de Gouw en de uitbreiding uit 1950 aan de zijde van de Nieuwegracht, beiden geheel met Tramplein 9 verbonden, hebben een lage beeldkwaliteit. Door sloop van deze bouwvolumes kan ruimte worden gevonden voor herontwikkeling van de locatie, in samenhang met de herbestemming van voormalig Bellevue.

Introductie

In opdracht van de gemeente Purmerend is aan Wijnand Galema Architectuurhistoricus gevraagd een onderzoek te doen naar de monumentwaardigheid van het voormalig hotel Bellevue, gelegen aan het Tramplein 9 in Purmerend. Aanleiding voor dit onderzoek is de publieke en politieke discussie die de voorgenomen sloop van het pand en de nieuwbouwplannen op de betreffende locatie hebben veroorzaakt. De gemeenteraad heeft in een motie van 1 oktober 2015 verzocht de wenselijkheid van een aanwijzing tot gemeentelijk monument van Tramplein 9 te onderzoeken. De onderzoeksvraag was tweeledig:

1. Status als gemeentelijk monument

Heeft het pand (geheel of gedeeltelijk) voldoende monumentale waarden om als gemeentelijk monument te worden aangewezen?

2. Is het een behoudenswaardig pand en wat is de beeldkwaliteit?

Hoe wordt het pand (los van de mogelijke status) gewaardeerd als het gaat om de beeldkwaliteit en de behoudenswaardigheid, conform het beleid Cultuur Historische Analyse zoals dit is opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad 2010?

Om antwoord te kunnen geven op deze vragen is allereerst een bezoek gebracht aan het object, waarbij zowel het exterieur als het interieur zijn bekeken. Daarnaast is gezocht naar relevant archiefmateriaal met betrekking tot de bouwgeschiedenis van het pand. Hoewel oorspronkelijke bouwtekeningen niet zijn aangetroffen, zijn wel enkele andere bronnen geraadpleegd die tezamen een globaal beeld geven van de ontwikkeling van het pand in de cultuurhistorische en stedenbouwkundige context van het negentiende-eeuwse Purmerend. Vervolgens is gekeken naar het monumentenbeleid van de gemeente. Welke mogelijkheden worden hierin geboden om cultuurhistorisch waardevol erfgoed te beschermen, te behouden of in te zetten in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Hoe is dit beleid in afgelopen jaren toegepast en wat is daarvan het resultaat. Tenslotte is Hotel Bellevue langs de meetlat van dit monumentenbeleid gelegd om de monumentwaardige kwaliteiten te kunnen vaststellen en tot een afgewogen advies te komen. De bevindingen van dit onderzoek zijn in deze rapportage samengebracht.

Bouw van Bellevue

De geschiedenis van hotel Bellevue voert terug tot 1863. Amateurhistoricus Ber de Lange schrijft in zijn boek *Purmerend en zijn historische etablissementen* over een vermelding in de Purmerender Courant van 12 oktober van dat jaar.¹ Hierin wordt de aanbesteding van de bouw van een logement en koffiehuis voor de heer K. Reijnders, wonend aan de Gouw, aangekondigd. Het bericht meldt ook dat informatie kon worden verkregen bij architect P. Mager. Vermoedelijk is op grond van deze aankondiging het ontwerp van het logement toegeschreven aan Mager, op dat moment stadsarchitect van Purmerend. Aan de hand van oorspronkelijke bouwtekeningen of geschreven bronnen kan dat echter niet worden vastgesteld, maar het is bekend dat Mager ook voor particulieren en instellingen buiten Purmerend ontwerpen maakte.

Op zondag 15 mei 1864 opende de “herberg, stalhouderij en logement” zoals het etablissement in de openingsadvertentie in de Purmerender Courant werd genoemd. Nadat het korte tijd onder de naam De Stoomboot werd geëxploiteerd, wordt het etablissement in 1867 verkocht aan de nieuwe kastelein H. Droog. Hij veranderde de naam in De Eendracht en kort daarna weer in Bellevue. In 1871 koopt Droog een stuk grond van de gemeente voor de bouw van een stal aan het plantsoen, achter zijn woonhuis aan de Gouw.²

¹ Ber de Lange, *Purmerend en zijn historische etablissementen*, Purmerend 2000, p.100.

² Waterlands Archief, archief Gemeente Purmerend 1814-1929, inv.nr. 2586.

Met de koop van deze grond krijgt Bellevue zijn huidige contouren, bestaande uit het oorspronkelijk woonhuis van voor 1863 (Gouw), het in 1864 geopende etablissement (Tramplein 9) en de uitbreiding naast en achter beide panden met een gevel aan de Nieuwegracht. Op de kadastrale kaart van 1881 is een plattegrond van de locatie te zien waarop de drie percelen met afzonderlijke kavelnummers staan aangegeven. Op de kadastrale kaart van 1888 (zie afbeelding) zijn de percelen nog steeds afzonderlijk weergegeven, maar zijn de drie kavelnummers tot één nummer samengevoegd met hotel Bellevue als hoofdperceel.

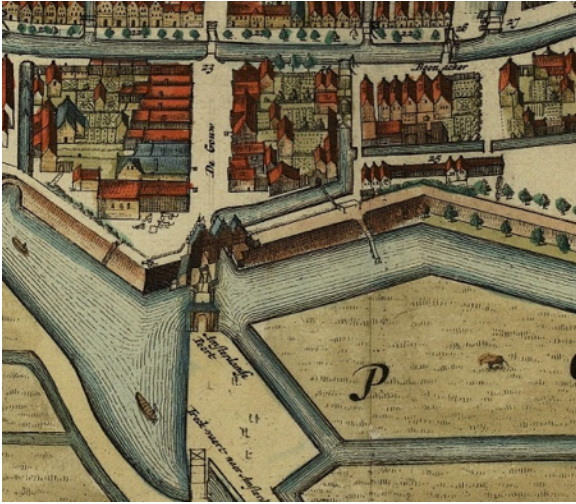


Kadastrale kaart, 1888 (bron: Waterlands Archief)

Amsterdamse Poort

De bouw van Bellevue heeft een directe relatie met de aanleg van het Noord-Hollandsch kanaal en het slechten van de stadsgracht in de eerste helft van de negentiende eeuw. Op de plek van Bellevue kwam de Gouw uit op de Amsterdamse Poort, sinds de zeventiende eeuw één van de vijf stadspoorten van Purmerend. Buiten de poort begon de trekvaart en het jaagpad naar Amsterdam. Beurtschepen en trekschuiten legden hier aan en een voetveer zorgde voor de verbinding met Purmerland. Tussen 1820 en 1824 werd het Noord-Hollands kanaal aangelegd, waarbij de bestaande trekvaart werd verbreed en uitgediept. De scheepvaart van open zee naar Amsterdam werd door het dichtslibben van de Zuiderzee steeds meer belemmerd. Het Noord-Hollands kanaal bood hiervoor een alternatieve route. De betekenis van Purmerend als tussenstop voor weg- en waterverkeer nam toe, waarvan de middenstand in de stad profiteerde.

De Amsterdamse Poort groeide uit tot een levendig knooppunt. Om hiervoor ruimte te bieden werd een deel van de stadsgracht ten westen van de poort gedempt en enkele jaren later de poort zelf gesloopt. Ook werd een smalle watergang, die vanaf de achterterreinen van de Nieuwstraat naar de stadsgracht leidde, gedempt. Op deze manier ontstond ook aan de oostzijde ruimte voor de toenemende activiteiten rond de Amsterdamse Poort. Aan de verdedigende functie van stadsgracht en poorten kwam in de eerste helft van de negentiende eeuw hoe dan ook een einde. Het betekende dat de stad zich naar het buitengebied kon openen.



De Amsterdamse Poort, kaart van Frederik de Wit, 1680.



Ingekleurde kadastrale kaart, 1832 (bron: Waterlands archief).

Met de bouw van het nieuwe etablissement kreeg de stad een nieuw gezicht, een moderne stadsentree die zich met een monumentale gevel op de buitenwereld oriënteerde. Niet voor niets kreeg het kort na opening de naam Bellevue, vanwege het riante uitzicht op het kanaal en de polder Purmerland. Met de komst van de stoomtram in 1894, bedoeld om de dorpen tussen Amsterdam, Purmerend en Alkmaar te verbinden, groeide de Amsterdamse Poort nog verder uit als belangrijke entree voor de stad. Het tramstation werd parallel aan het Noord-Hollands kanaal aangelegd op de plek waar voorheen de stoomboot aanmeerde.

Het knooppunt en stadsentree werden omgedoopt tot Tramplein. Ter gelegenheid van de kroning van Koningin Wilhelmina in 1898 werd midden op het nieuwe plein een lindenboom geplant die tot 1977 zou blijven staan. De voormalige stadsgracht werd een populaire woonlocatie voor de middenstand en hogere klassen, zoals de Nieuwegracht en de Heerengracht.

Etablissements

Vanwege de vele markten en het knooppunt van waterwegen had Purmerend al eeuwenlang een belangrijke regionale functie voor Waterland en de grote polders. Om die reden kende de stad vanouds vele etablissements. Na de opening van het Noord-Hollands kanaal in 1824 deden veel meer zeeschepen de stad aan, waardoor de stad verder uitgroeide als levendige, internationale pleisterplaats voor handel en verkeer. Dat de plaatselijke middenstand hiervan een graantje meepikte, blijkt uit de Engelse naam Fine Prospect, die rond 1900 op de gevel van Bellevue prijkt.

De meeste etablissements bevonden zich aan de markten. Aan de entrees van de stad waren vooral uitspanningen of stalhouderijen gelegen, waar bezoekers hun paarden en rijtuigen konden stallen. Aan de Amsterdamse Poort stond naast Bellevue nog een koffiehuis met stalhouderij, het huidige Tramplein 8. Dergelijke koffiehuisen werden ook gebruikt voor kerkgangers die op zondag naar de stad togen. Elk gezindte had zo zijn eigen plek, zoals de katholieken uit Kwadijk, die na de mis in Bellevue bij elkaar kwamen.



Advertentie van Bellevue (uit: publicatie van De Lange).



Drukte op het Tramplein met rechts Bellevue en links Amsterdamse Poort nog in baksteen, 1900 (foto: Waterlands Archief)

Ontwerp stadsarchitect Mager

Hoe het oorspronkelijke ontwerp van Mager eruit heeft gezien, is niet precies bekend. De oorspronkelijke bouwtekeningen en het bestek zijn niet aangetroffen in archieven. In elk geval is duidelijk dat Mager het pand oriënteert op de nieuwe open ruimte van de voormalige Amsterdamse Poort. Op historische foto's is de hoofdopzet van het pand met de symmetrische gevel voorzien van middenrisaliet, gedecoreerde topgevelbeëindiging en karakteristieke afgeschuinde hoeken duidelijk herkenbaar.

Het middenrisaliet - het iets naar voren springende geveldeel - is een aan de classicistische architectuur ontleend motief. De toepassing van een middenrisaliet onderstreept de symmetrie en brengt hiërarchie in de gevel. De gevelindeling is meestal anders dan de flankerende geveldelen. In de samengestelde vensterpartij op de verdieping van Bellevue is deze afwijkende indeling terug te zien. Een vergelijkbaar principe van een brede gevelopening bevond zich ook de begane grond. Kenmerkend voor de tweede helft van de negentiende-eeuw zijn de afgeronde bovenhoeken van de vensters op de begane grond.



Bellevue omstreeks vlak voor de verbouwing van 1950 met rechts in beeld de gevel van de stalhouderij.

Ook kenmerkend is de lichte kleur waarin de gevel is uitgevoerd, hoewel deze door de tijd verschillende tinten gehad lijkt te hebben. Vermoedelijk is de gevel wel altijd voorzien geweest van een stuclaag. In de tweede helft van de negentiende-eeuw raken stucwerk gevels in de mode. Om de suggestie van natuursteenblokken te geven, zijn hierin vaak schijnvoegen aangebracht. Ook bij Bellevue zijn deze aangebracht in combinatie met andere decoratieve stucwerk elementen, zoals cordonlijsten, pilasters, raamomlijstingen en sierkuiven.

In tegenstelling tot andere bouwwerken van Mager, zoals de Kaaswaag in Purmerend en het raadhuis van Zwaag, kan aan Bellevue niet een eenduidige bouwstijl toegekend worden. Een combinatie van verschillende stijlelementen wordt ook wel Eclecticisme genoemd, maar het geheel wordt dan meestal wel tot een samenhangend ontwerp gesmeed. In het ontwerp van Bellevue zitten inconsequenties in de manier waarop de vensters zijn vormgegeven. Zo zijn de afgeronde hoeken alleen op de begane grond toegepast en de sieromlijstingen met kuiven alleen aan de gevel aan de Gouw, maar wel op beide verdiepingen. Meer geslaagde Eclectische ontwerpen van Mager zijn de Lutherse kerk in Purmerend en de voormalige pastorie van de NH-kerk in Jisp.



Ontwerpen van P. Mager: de Kaaswaag in Purmerend,



de voormalige pastorie van de NH Kerk in Jisp,



het raadhuis van Zwaag,



en de Lutherse kerk in Purmerend.

Bellevue in de twintigste eeuw

Rond 1900 is Bellevue een begrip in Purmerend en daarbuiten. Het logement en koffiehuis was uitgegroeid tot volwaardig hotel en café-restaurant. De ingang voor hotelgasten bevond zich aan de Gouw, naast de entree voor de stalhouderij. Deze liep achter het café-restaurant door tot aan de Nieuwegracht. Tot de jaren dertig blijft Bellevue in handen van de familie Droog. Afgezien van enkele kleine verbouwingen blijft de hoofdopzet van het pand al die jaren gelijk. Het glas-in-lood in de

bovenlichten van de begane grond oogt in de trant van de Overgangsarchitectuur van het begin van de twintigste eeuw, maar kan ook van later datum zijn.

Het pand ondergaat verschillende schilderbeurten waarbij de kleurstelling van kozijnen en geveldetails steeds wisselt, maar de lichte kleur van het pleisterwerk blijft gehandhaafd. Opvallend is dat Tramplein 8 aan de overzijde van de Gouw - vanaf 1917 omgedoopt tot Amsterdamse Poort - ook in een lichte tint wordt geschilderd. Aanvankelijk bestond alleen de begane grond uit pleisterwerk. Het café is waarschijnlijk later gebouwd dan Bellevue en werd in 1910 verbouwd door bouwkundige W. Swart. De grote overeenkomst in de hoofdopzet van het pand, met geschuinde hoeken, middenrisaliet en schilddak, doet vermoeden dat Bellevue de inspiratiebron voor het ontwerp is geweest.

Vlak voor de Tweede Wereldoorlog gaat Bellevue over in andere handen, maar de nieuwe eigenaar wacht tot 1949 met een grootschalige verbouwing. Aan een stalhouderij is dan geen behoefte meer. De ruimte werd bij het etablissement getrokken. Op de plaats van de oude stal kwam een grote zaal voor feesten en partijen, herkenbaar aan de grote schuifvensters aan de Nieuwegracht. Ook het verouderde Bellevue werd aangepakt waarbij de entree werd verplaatst van het middenrisaliet naar de afgeschuinde hoek aan de oostzijde. De grote pui met openslaande deuren werd vervangen door vensters, geheel in stijl met de andere vensters op de begane grond. De extra ingang op de andere afgeschuinde hoek was al voor de Tweede Wereldoorlog dichtgezet. Ook de schoorstenen op de uiteinden van het schilddak zijn vermoedelijk al in de jaren dertig verwijderd.

Op 24 januari 1950 heropent Bellevue met veel elan. Vanaf de jaren zestig zou het echter enkele keren van eigenaar wisselen. In 1969 vindt een verbouwing plaats, waarbij waarschijnlijk een nieuwe pleisterlaag is aangebracht zonder de karakteristieke schijnvoegen. Dit is goed te zien op een foto uit 1970 waarop de voegen ontbreken en het pand in een zalmroze kleur is geschilderd. De hotelfunctie werd in 1973 beëindigd. Vanaf 1984 tot de sluiting in 2012 stond Bellevue bekend als Chinees restaurant Sichuan Food. De laatste grote verbouwing vond plaats in 1994 waarbij de verdieping werd ingericht als separaat verhuurbare kantoorruimte.



Bellevue in 1955 (foto: Waterlands Archief).



De feestzaal bij de opening in 1955 (foto: Waterlands Archief).



Bellevue in 1970 (foto: Waterlands archief).

Gemeentelijk monumentenbeleid

De gemeentelijke monumentenverordening van 1991 biedt de mogelijkheid om cultuurhistorisch waardevolle objecten aan te wijzen tot gemeentelijk monument. Als gevolg van de verordening en op advies van de monumentencommissie wordt in 1997 besloten tot een inventarisatie van objecten die voor een status van gemeentelijk monument in aanmerking komen.³ Deze inventarisatie is uitgevoerd door een extern kunsthistoricus. In totaal zijn hierbij 165 objecten in beeld gebracht en vervolgens aan de hand van vijf, door de monumentencommissie vastgestelde criteria, beoordeeld op monumentwaardigheid.

De gehanteerde criteria zijn:

gaafheid (oorspronkelijkheid): in hoeverre verkeert een object nog in zijn oorspronkelijke staat, zowel voor wat betreft de hoofdvorm als de diverse onderdelen (vensters, deuren, dakbedekking, enz.);

architectuurhistorische waarde: een object kan van belang zijn omdat het een kenmerkend voorbeeld is van de in een bepaalde periode of streek toegepaste architectuur; soms is een pand dermate ingrijpend verbouwd dat het uit architectuurhistorisch oogpunt nauwelijks nog waarde heeft;

cultuurhistorische waarde: een object dat aangemerkt kan worden als karakteristiek overblijfsel van de cultuur van vorige generaties, bijvoorbeeld een bijzondere grafsteen, een vooroorlogse gevelreclame, enz.;

stedenbouwkundige waarde: een object dat waardevol is vanwege zijn bijzondere situering, bijvoorbeeld als het in een zicht-as ligt of deel uit maakt van een nog oorspronkelijke gevelwand; een duidelijk voorbeeld hiervan zijn de panden aan de Herengracht;

zeldzaamheidswaarde: een object kan zeldzaam zijn voor Purmerend; een goed voorbeeld hiervan is de kleine houten arbeiderswoning aan het Oudelandsdijkje (nr. 14).

Bij de beoordeling konden per criterium maximaal twee punten worden gegeven. Uiteindelijk is besloten panden met een score van 7 of hoger te selecteren voor aanwijzing tot gemeentelijk monument. Op basis van deze selectie werden in 1999 in totaal 88 nieuwe gemeentelijke monumenten aangewezen.

Tramplein 9 is in deze inventarisatie en selectieronde niet opgemerkt. Tramplein 8, dat een sterke verwantschap vertoont met voormalig hotel Bellevue, is wel opgenomen in de inventarisatie, maar werd uiteindelijk te licht bevonden om voor een status van gemeentelijk monument in aanmerking te komen.⁴ Waarom Tramplein 9 destijds niet is opgemerkt, is niet te achterhalen, maar het kan te maken hebben met de uitstraling van het pand, dat op dat moment sterk werd vertroebeld door de kleurstelling en de Oriëntaalse elementen aan de gevel. De verwantschap met Tramplein 8 en de betekenis van beide panden als waardevol ensemble is daardoor mogelijk niet opgemerkt.

Toetsing aan criteria

De vraag is of Tramplein 9 met de toepassing van de (nog steeds actuele) criteria, maar met het inzicht en de kennis van nu, wel voldoende scoort om een status van gemeentelijk monument te rechtvaardigen. Het antwoord hierop is *nee*, maar dat betekent niet dat het pand geen cultuurhistorische betekenis heeft. In de volgende paragraaf wordt hierin verder op ingegaan. Hieronder volgt een korte toelichting per criterium en het aantal punten dat het pand scoort.

³ In de jaren tachtig van de vorige eeuw werden reeds eerdere inventarisaties uitgevoerd door de Historische Vereniging Purmerend en door de Provincie Noord-Holland in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project 1850-1940. De resultaten van deze inventarisaties vormen de basis voor het in 1997 uitgevoerde onderzoek.

⁴ Tramplein 8 scoorde in de beoordeling 6 punten, te weinig om als gemeentelijk monument te worden aangewezen.

Gaafheid

De hoofdopzet van het pand met de symmetrische gevel met middenrisaliet, gedecoreerde topgevelbeëindiging en karakteristieke afgeschuinde hoeken is nog goed herkenbaar. De indeling van de gevel op de begane grond is echter gewijzigd. Het middenrisaliet correspondeert niet meer met de bovenliggende raampartij door het vervangen van de brede pui door vensters. Ook hebben vensters en deuren stuivertje gewisseld en zijn schoorstenen verdwenen. Materiaalgebruik, detaillering en afwerking zijn waarschijnlijk niet authentiek. De gevel is bedekt met een niet-oorspronkelijke structuurpleister zonder de karakteristieke schijnvoegen en mogelijk is ook het kozijnhout vervangen. De inwendige structuur van het pand is geheel aangetast en in het interieur zijn geen authentieke negentiende-eeuwse elementen aangetroffen.

score: 1 punt

Architectuurhistorische waarde

Het ontwerp van het pand wordt toegeschreven aan stadsarchitect Mager uit Purmerend en wordt gekenmerkt door Eclectische elementen. Van Mager zijn enkele andere ontwerpen in Eclectische stijl bekend in Purmerend en omgeving. Decoratieve gevelbeëindigingen zijn daarbij veel voorkomend. Het pand heeft architectuurhistorische waarde vanwege de betekenis voor het oeuvre van Mager, hoewel het niet tot zijn beste werken behoort. De toepassing van vensters met afgeronde hoeken en decoratieve raamomlijstingen is niet consequent. Het pand is vanwege zijn stucwerkgevel wel representatief voor de architectuur van de tweede helft van de negentiende-eeuw.

score: 1 punt

Cultuurhistorische waarde

Het pand is als voormalig stalhouderij, hotel en café-restaurant illustratief voor de economische ontwikkeling van Purmerend als handelsstad en vervoersknooppunt in de negentiende-eeuw. De stad kende als vanouds vele etablissementen. Bellevue neemt hierin een belangrijke plaats in vanwege de ligging aan de Amsterdamse Poort en het latere Tramplein. Deze plek groeide uit tot een belangrijk knooppunt, drukke stadsentree en ontmoetingsplek voor reizigers van en naar de stad. Bellevue is vanaf de bouw in 1863 tot aan de sluiting in 2012 in gebruik geweest als etablissement.

score: 1 punt

Stedenbouwkundige waarde

Het pand heeft een hoge stedenbouwkundige waarde vanwege de ruimtelijke transformatie van de Amsterdamse Poort en omgeving. Door aanleg van het Noord-Hollands kanaal, sloop van de poort en gedeeltelijke demping van de stadsgracht ontstond ruimte voor een nieuwe stadsentree. Purmerend opende zich naar het buitengebied en zoomde de stad af met monumentale bebouwing. Bellevue maakt deel uit van deze ontwikkeling. Daarnaast ligt het pand in de zichtas over het Noord-Hollands kanaal en de weg naar Purmerland. Bovendien vormt het een waardevol ensemble met Tramplein 8, dat sterke overeenkomsten vertoont met Bellevue. Samen vormen ze een monumentale stadsentree, die met de bouw van de nieuwe brug over het kanaal meer betekenis heeft gekregen.

score: 2 punten

Zeldzaamheidswaarde

Het pand is een van de weinige als etablissement ontworpen en gebouwde objecten van Purmerend. Daarnaast vormt het samen met Tramplein 8 een van de laatste entrees tot de binnenstad die op beide hoeken door historische bebouwing wordt gemarkeerd.

score: 1 punt

De totale score komt daarmee op 6, *onvoldoende* om voor een status als gemeentelijk monument in aanmerking te komen. Hoewel een aanwijzing als gemeentelijk monument dus niet aan de orde is, betekent dit niet dat het pand geen cultuurhistorische betekenis heeft. Gezien de score van 6 punten, een even hoge score als bijvoorbeeld Tramplein 8, kan Bellevue worden bestempeld als 'overig historisch pand', zoals de objecten die in 1997 net niet voor een gemeentelijke monumentenstatus in aanmerking kwamen, werden gewaardeerd.



Begane grond in februari 2016.



Zolder met originele kapconstructie.



Hoekkamer eerste verdieping.



Voormalige feestzaal met schouw.



'Historische' stadsentrees van Purmerend: Koestraat (links) en Koemarkt (rechts);



Kalversteeg (links) en Peperstraat (rechts).





Bouwdeel aan de Gouw van voor 1863.



Uitbreiding uit 1950 aan zijde Nieuwegracht.

Onderzoek beeldkwaliteit

Voortkomend uit de Structuurvisie Purmerend 2005-2020, waarin wordt benadrukt dat de historische kwaliteit van de Purmerendse binnenstad behouden en versterkt dient te worden, heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de beeldkwaliteit en behoudenswaardigheid van panden in de binnenstad. Ook de maatschappelijke onvrede over de veelvuldige sloop van veel panden die bijdragen aan de historische authenticiteit van de binnenstad vormde hiervoor een motief. Geconstateerd werd dat de betreffende panden vanuit bouwhistorisch oogpunt vaak net te weinig waarde hebben om voor een monumentenstatus in aanmerking te komen, maar dat deze wel bijdragen aan de historische kwaliteit van de binnenstad. Om de beeldkwaliteit van de bebouwing in de binnenstad te bepalen zijn alle panden, dus ook Tramplein 9, aan de hand van vijf, onderstaande criteria beoordeeld.⁵

korrelgrootte

hoe is de verhouding tussen de hoogte en breedte van het pand?

herkenbaarheid

gaat het om een individueel pand dat de (soms fijnmazige) stedelijke structuur ondersteunt?

beëindiging

is het pand voorzien van een kap of heeft het pand een gedetailleerde beëindiging?

gevelgeleding

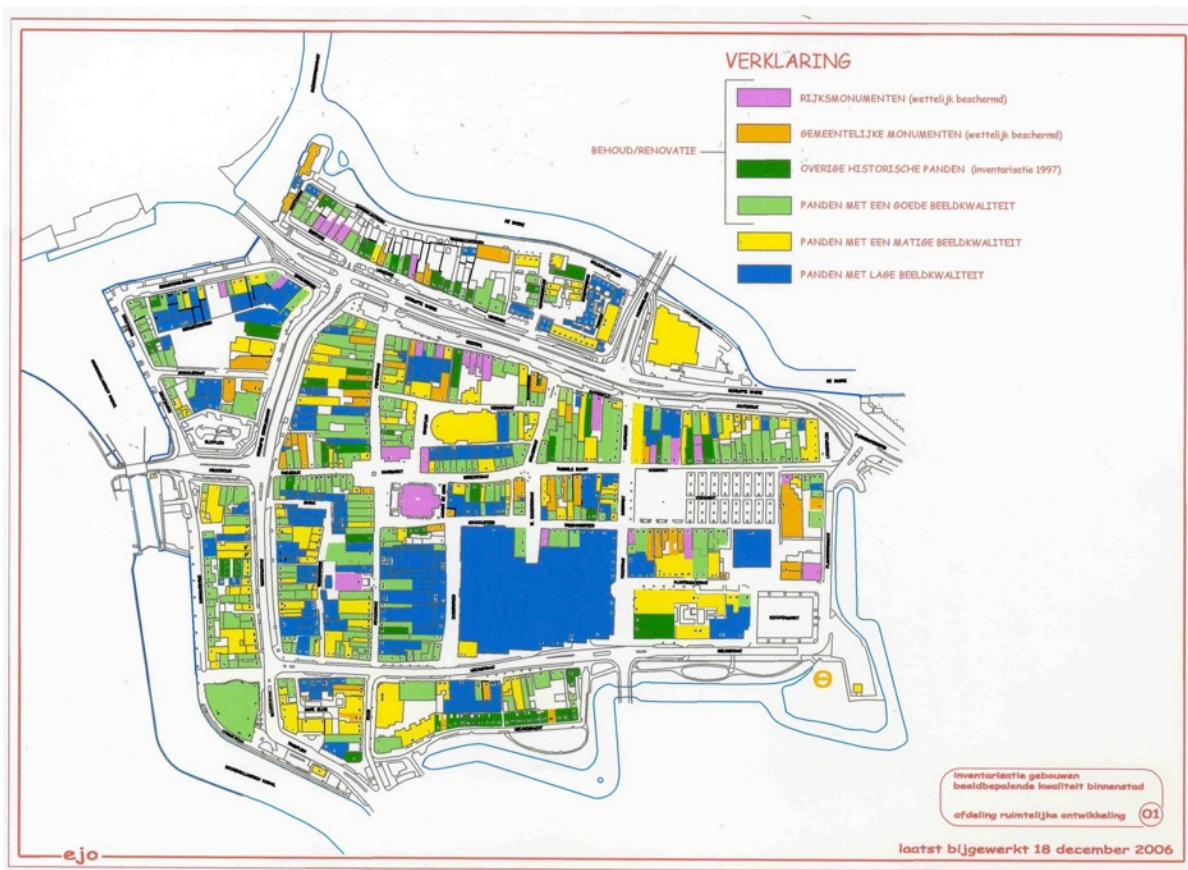
bevinden de gevelopeningen zich recht boven elkaar en in dezelfde (verticale) richting?

materiaal, kleur en detaillering

- is het pand uitgevoerd in (ongeschilderd) baksteen of stucwerk met een keramische dakpan?
- is de kleur van het pand sober/doelmatig en in harmonie met de (historische) omgeving?
- heeft het pand details?

Per beoordelingscriterium konden maximaal twee punten worden toegekend. Met een totaalscore van 0-2 punten kreeg een gevel de beoordeling 'lage beeldkwaliteit', met een totaalscore van 3-6 punten 'matige beeldkwaliteit' en met een totaalscore van 7-10 punten 'goede beeldkwaliteit'.

⁵ Deze beoordeling heeft uitsluitend plaatsgevonden ten aanzien van de gevels grenzend aan de openbare buitenruimte en heeft dus geen betrekking op het casco van de panden.



Inventarisatiekaart beeldkwaliteit binnenstad Purmerend (uit: bestuursadvies Beeldkwaliteit, oktober 2007).

De beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een kaart (zie hierboven). Hieruit blijkt dat Tramplein 9 in zijn geheel is beoordeeld als een pand met 'goede beeldkwaliteit' (lichtgroen). Op de kaart zijn ook de 'overige historische panden' aangeduid (donkergroen), zoals Tramplein 8. Dit zijn de objecten die in de selectie voor de aanwijzing tot gemeentelijke monumenten in 1997 net niet voldoende punten hebben behaald. In het onderzoek naar de beeldkwaliteit zijn deze panden niet opnieuw beoordeeld, maar als aparte categorie opgenomen.⁶ Op grond van dit onderzoek zou de status van Tramplein 9, voor wat betreft het oorspronkelijke bouwdeel van Bellevue, gelijk gesteld kunnen worden aan 'overige historische panden'. De panden vertonen een sterke overeenkomst in opzet en uitstraling, en vormen samen, zoals eerder opgemerkt, een waardevol ensemble als eind negentiende-eeuwse stadsentree.

Ruimtelijk beleid en beeldkwaliteit

Naast een inventarisatie van de beeldkwaliteit is in 2007 een beleid voorgesteld om de rijkdom van de gevels in de binnenstad van Purmerend te behouden. Dit beleid is erop gericht de niet-monumentale panden, maar wel behoudenswaardige panden een zekere bescherming te bieden. Het vastgestelde bestuursadvies van 2007 schrijft hierover:

“Bij veel (her)ontwikkelingen in de binnenstad wordt ingezet op de maximale bebouwingshoogte die het bestemmingsplan biedt. Hierdoor begint het voorheen zo gevarieerde beeld van straatwanden met een sterk flucturerende goot- en dakhoogte sterk te verschralen. Ook door een te forse voorgevelbreedte kan de historisch doorgaans kleinschalig gevormde omgeving sterk worden aangetast.”

In het bestuursadvies wordt dan ook voorgesteld om in toekomstige bestemmingsplannen de feitelijke (lees: bestaande) contouren voor monumenten en gevels met een goede beeldkwaliteit (waaronder

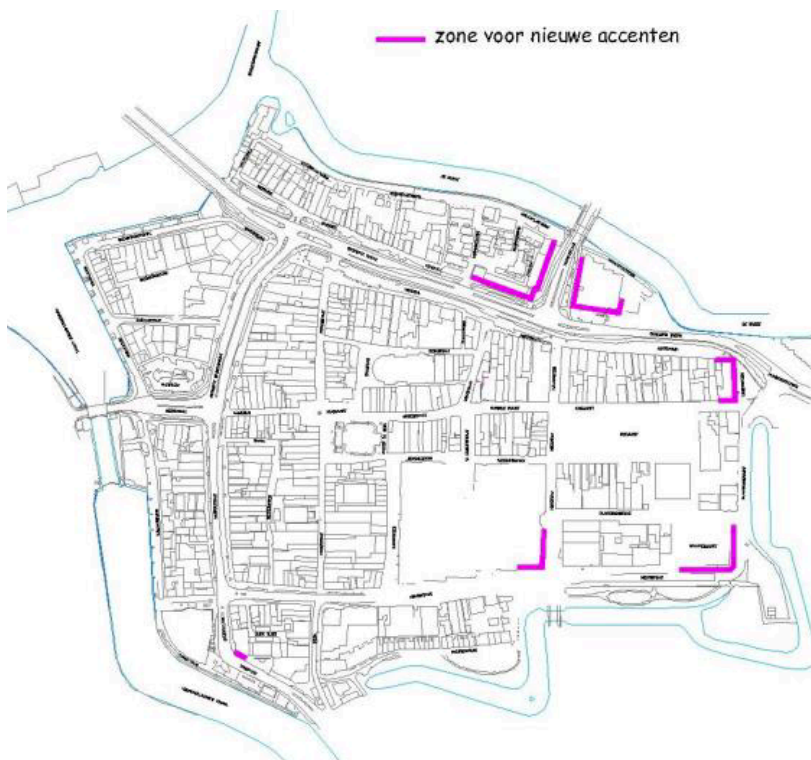
⁶ Wel zijn op basis van het bestuursadvies uit 2007 enkele 'overige historische panden' aan de gemeentelijke monumentenlijst toegevoegd. Tramplein 8 is hiervoor niet geselecteerd.

ook de categorie ‘overig historisch pand’ te scharen is) vast te leggen als bouwvelop, met een maximale overschrijding van 10 %, zoals blijkt uit onderstaand schema, dat is overgenomen uit het bestuursadvies.

<i>Monumenten en gevels met een goede beeldkwaliteit</i>		
	geldend bestemmingsplan	toekomstig bestemmingsplan
max. goothoogte	9 meter (9,5 meter*)	feitelijke goothoogte (+10%*)
max. bouwhoogte	-	feitelijke bouwhoogte (+10%*)
max. voorgevelbreedte	10 meter (15 meter*)	feitelijke voorgevelbreedte (+10%*)

* binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden

Dit betekent dat voor Tramplein 9 met de huidige status als ‘pand met goede beeldkwaliteit’ al is ingezet op behoud van de bestaande beeldkwaliteit. Door het vastleggen van de huidige bouwvelop wordt herontwikkeling van de locatie door sloop en nieuwbouw niet onmogelijk, maar door de beperking van de uitbreidingsmogelijkheden een minder aantrekkelijke optie zijn. Een uitzondering is gemaakt voor een aantal (her)ontwikkelingslocaties (zie onderstaande kaart) waar nieuwe accenten mogelijk worden gemaakt en een maximale goothoogte van 13 meter, een maximale bouwhoogte van 16,5 meter en een maximale voorgevelbreedte van 20 meter zijn toegestaan. Tramplein 9 valt buiten deze herontwikkelingslocaties, evenals Tramplein 8.



kaart met herontwikkelingslocatie (uit: bestuursadvies Beeldkwaliteit, oktober 2007).

Als gevolg van het bestuursadvies is in het jongste bestemmingsplan voor de binnenstad van Purmerend (2010, vastgesteld 2011) met betrekking behoudenswaardige panden *geen* aparte regeling vastgesteld. De inventarisatiekaart uit het bestuursadvies Beeldkwaliteit van 2007 is weliswaar overgenomen en in de tekst wordt ook verwezen naar het voorgestelde beleid uit het advies, namelijk het bieden van een zekere bescherming van de niet-monumentale, maar wel behoudenswaardige panden. Het voorgestelde ruimtelijk beleid van het bestuursadvies om de bestaande bouwvelop voor panden met een goede beeldkwaliteit vast te leggen, is niet één op één overgenomen in de bouwregels.

Het bestemmingsplan stelt voorop dat de bebouwing in de binnenstad beeldbepalend is voor het historische karakter. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt over ruimtelijke uitgangspunten het volgende geschreven:

“Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de beeldkwaliteit die er nu is, behouden blijft en waar mogelijk wordt verbeterd. Dit betekent dat de gevelbreedtes en de bouwhoogtes worden geconserveerd zodat het afwisselende gevelbeeld behouden blijft, zodat de voor Purmerend in het oog lopende afwisselende gevellijn niet in gevaar komt. Daarnaast is het van belang dat de authentieke sfeer bewaard blijft, zodat de bezoeker de authenticiteit van de bebouwing kan 'voelen'. Een bijna volledig na gebouwde 'oude' stad voelt vaak aan als onecht en nep. Het behoud van alleen de Rijks- en gemeentemonumenten is onvoldoende om het historisch aanzien van een binnenstad van de omvang van Purmerend te schragen.”

In de bouwregels voor de historische binnenstad (het zogenaamde Centrum-1 gebied) zijn deze uitgangspunten vertaald door middel van het conserveren van de bestaande gevelbreedte en bouwhoogte. Echter, via de zogenaamde afwijkingsregels is het mogelijk een grotere bouwvelop toe te staan. Deze laten veel meer toe dan de 10% uit het bestuursadvies. In voorkomende gevallen kan het college van B&W afwijken, maar wel met inachtneming van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke en beeldbepalende waarden, het straat- en bebouwingsbeeld. Dat betekent dat een extra bouwlaag op het hoofdgebouw van maximaal 4,00 meter hoogte mogelijk is, mits de totale bouwhoogte van 13,50 meter niet wordt overschreden. Bovendien kan de omgevingsvergunning voor het slopen van bebouwing worden geweigerd als dit onevenredig nadelige gevolgen heeft voor cultuurhistorische en ruimtelijke en beeldbepalende waarden, het straat- en bebouwingsbeeld.

Het college van B&W heeft hiermee enerzijds voldoende mogelijkheden om de cultuurhistorie te laten meewegen in het besluit om al dan niet af te wijken van de bouwregels, maar anderzijds kunnen ook andere waarden een worden meegewogen, zoals de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Dat betekent dat per geval een bestuurlijke afweging moet worden gemaakt. De conclusie is dat een goede onderbouwing en belangenafweging noodzakelijk is om een pand met de waardering 'goede beeldkwaliteit' of hoger te slopen.



Het ensemble van Tramplein 8 en 9 gezien vanaf de nieuwe brug over het kanaal.

Advies

Het voormalige hotel Bellevue aan het Tramplein 9 in Purmerend komt op grond van de criteria voor de aanwijzing van gemeentelijke monumenten, *niet* voor een dergelijke status in aanmerking. Wel wordt geadviseerd de huidige status als pand met goede beeldkwaliteit te verhogen naar 'overig historisch pand'. Het is pand is min of meer gelijkwaardig aan Tramplein 8, dat eveneens (net) geen status als gemeentelijk monument heeft bereikt, maar wel is opgenomen als 'overig historisch pand'. De panden vormen samen een waardevol ensemble als eind negentiende-eeuwse stadsentree.

Het verdient aanbeveling om het ingezette beleid voor monumenten en panden met goede beeldkwaliteit, zoals vastgesteld in het bestuursadvies Beeldkwaliteit (2007) te continueren. Handhaven van de bestaande beeldkwaliteit is daarbij nadrukkelijk het uitgangspunt. Dat is ook de intentie van het bestemmingsplan voor de binnenstad (2010), zij het dat hier een ruimere bouwenvolp onder bepaalde omstandigheden mogelijk is.

Gezien de mogelijkheden die het college van B&W heeft, wordt geadviseerd om werk te maken van het behoud en herbestemming van Bellevue, in de geest van het ingezette beleid en mede gezien het maatschappelijke draagvlak. Daarbij gaat het niet alleen om het instandhouden van de gevel, maar om de contouren van het gehele oorspronkelijke volume. Dit is van belang vanwege de hoekligging en de karakteristieke hoofdvorm, maar vooral vanwege de ensemblewaarde met Tramplein 8. Door de bouw van de nieuwe brug over het kanaal heeft dit ensemble als historische stadsentree aan betekenis gewonnen.

Het bouwdeel op de Gouw en de uitbreiding uit 1950 aan de zijde van de Nieuwegracht, beiden geheel met Tramplein 9 verbonden, hebben een lagere beeldkwaliteit. Door eventuele sloop van deze bouwvolumes kan ruimte worden gevonden voor herontwikkeling van de locatie, in samenhang met de herbestemming van het oorspronkelijke Bellevue. Een hoog bouwvolume is voor behoud van de beeldkwaliteit van het ensemble en het zicht op de historische binnenstad niet wenselijk, en is gezien de maximale afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan ook niet mogelijk.

Wijnand Galema Architectuurhistoricus
Rotterdam, 21 maart 2016