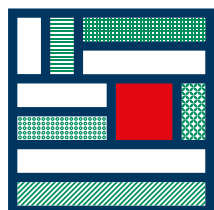


de Schapenmarkt

Functioneel Programma van Eisen t.b.v. structuurontwerp

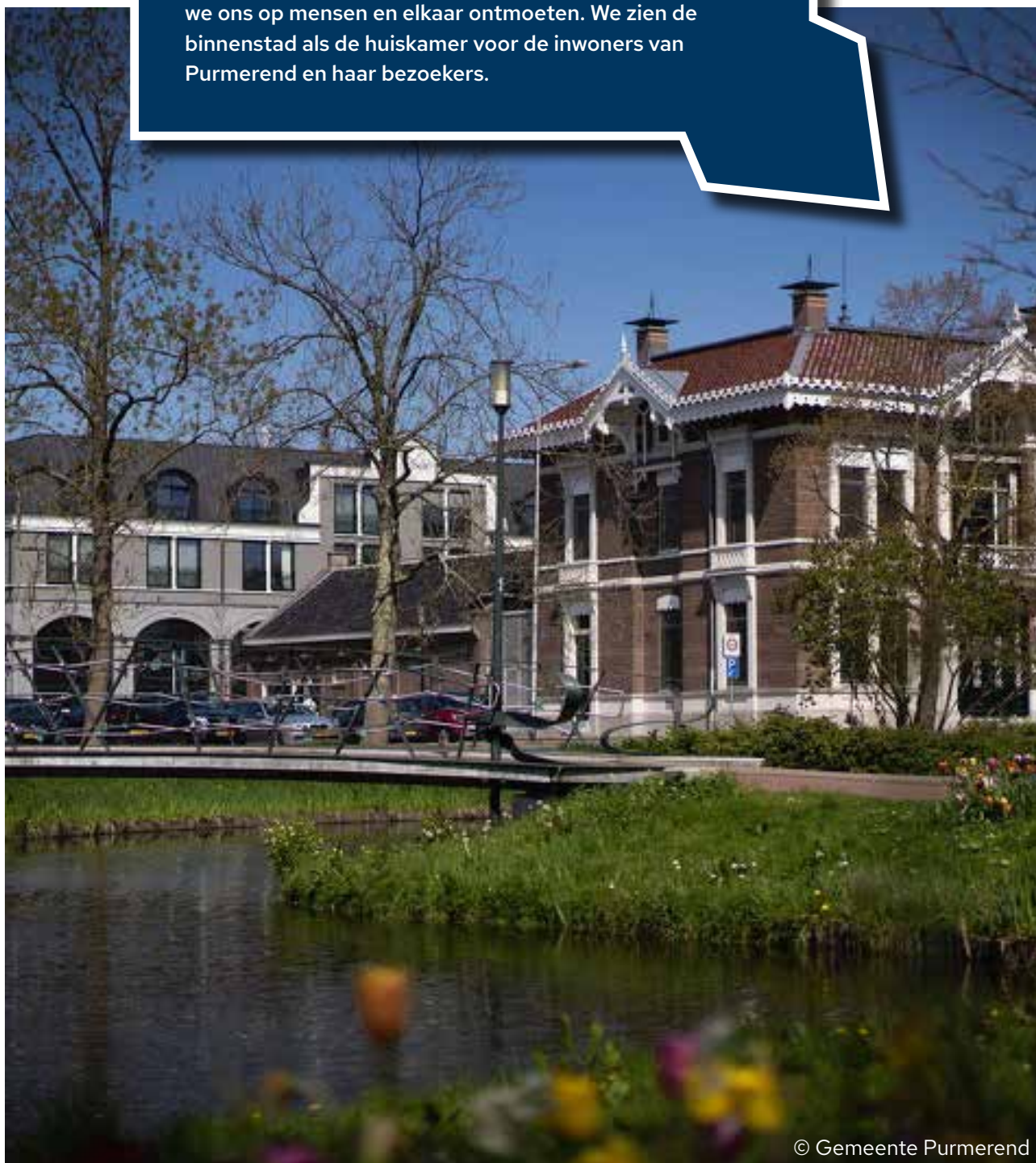
10 juni 2025



Purmerend
het stadje
tussen de polders

Programma Binnenstad

Het Programma Binnenstad beschrijft een aantal ideeën om de binnenstad van Purmerend aantrekkelijker te maken. Door het toevoegen van meer culturele en maatschappelijke voorzieningen kan het historische, gezellige centrum zich blijven onderscheiden én een centrale rol in de regio blijven vervullen. Daarbij richten we ons op mensen en elkaar ontmoeten. We zien de binnenstad als de huiskamer voor de inwoners van Purmerend en haar bezoekers.



© Gemeente Purmerend

Welkom in het hart van de binnenstad van morgen!

De Schapenmarkt in Purmerend staat op het punt om te transformeren tot een unieke, beeldbepalende en toekomstbestendige plek. Geen gewone herontwikkeling, maar een ambitieus plan dat barst van energie, creativiteit en ruimte voor ontmoeting. Een plek die historie ademt, maar leeft in de toekomst. Dát is de Schapenmarkt van morgen.

Dit programma van eisen maakt onderdeel uit van de aanbesteding van de gemeente Purmerend voor het maken van een integraal structuurontwerp voor de Schapenmarkt.



Afbeelding Situatie plangebied



De Schapenmarkt

Een unieke ontmoetingsplek in de binnenstad voor iedereen

Hier komt alles samen: historie, horeca, cultuur, groen en gezelligheid. Van het verleden als schapenmarkt tot parkeerplek, groeit dit gebied nu door naar een plek waar Purmerenders, bezoekers en toeristen elkaar écht ontmoeten – onder de zon, onder de sterren, het hele jaar door. Een plek waar we samen de seizoenen vieren.

Proces Structuurontwerp Schapenmarkt

De gemeente Purmerend is de opdrachtgever voor het maken van een integraal structuurontwerp voor de Schapenmarkt. Voor het proces wordt verwezen naar de 'Meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure Integraal Ontwerp Schapenmarkt' (In dit document noemen we dit verder de 'Inschrijfleidraad').

Functioneel Programma van Eisen

Dit is een functioneel Programma van Eisen. Een technisch programma van eisen wordt gezamenlijk opgesteld met door diverse partijen voordat gestart wordt met het maken van een voorlopig ontwerp. In het ambitiedocument voor de Schapenmarkt staat de ambitie beschreven, die we zien voor deze unieke plek. Voor deze aanbesteding zijn verder een inschrijfleidraad, raadsbesluiten en diverse andere stukken beschikbaar. Samen vormen deze stukken ons verhaal voor deze unieke locatie.

Ontwerpvrijheid

Dit programma van eisen geeft richting aan de ontwerpkeuzes, maar biedt ruimte voor de nadere creatieve invulling. Naast concrete uitgangspunten zijn in het programma van eisen daarom ook 'open normen' opgenomen. Zo zorgen we er samen voor dat de Schapenmarkt niet alleen een fraai plaatje wordt, maar ook een functionele, inclusieve en duurzame plek waar Purmerenders trots op kunnen zijn.

Afbakening

Het plangebied voor de herontwikkeling van de Schapenmarkt strekt zich uit over de Schapenmarkt zelf (het gebied tussen de Nieuwstraat, Plantsoenstraat en Plantsoengracht), de singel rondom de oude begraafplaats en de (camper)parkeerplaats op het bolwerk. In dit document bedoelen we steeds dit hele gebied; voor het gemak noemen we het 'de Schapenmarkt'. De (historische) begraafplaats behoort niet tot het plangebied.

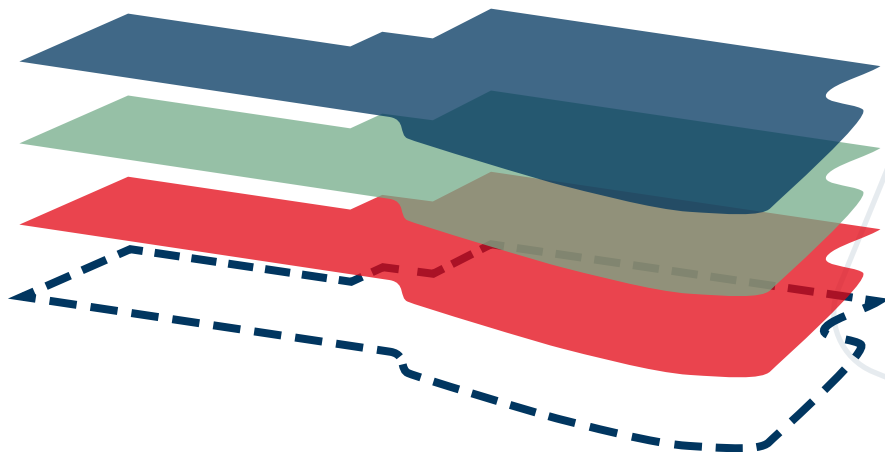
Brand Values

De plannen voor de Schapenmarkt worden getoetst aan de Brand Values voor de binnenstad. Deze waarden geven aan wat we belangrijk vinden bij nieuwe voorstellen en ontwikkelingen in de binnenstad, zoals bijvoorbeeld de herontwikkeling van de Schapenmarkt. Daarbij gaat het niet alleen om de betekenis van die waarden, maar ook om het bewaken van het onderlinge verband. Voor de binnenstad én de Schapenmarkt hebben we de volgende Brand Values bepaald:

1. Ontmoeten
2. Vertrouwd
3. Handelend
4. Energiek
5. De seizoenen vieren.



© Francesco Galli for Henning Larsen



Ruimtelijk programma

Meervoudig gebruik van onze schaarse ruimte

De Schapenmarkt wordt een multifunctionele plek waarbij meervoudig gebruik wordt gemaakt van de ruimte. Het unieke beeldbepalende structuurontwerp dat we ontwikkelen bestaat uit meerdere onderdelen.

Groen dakplein op hoogte

Op de Schapenmarkt wordt **een ruim groen dakplein** op hoogte gerealiseerd met daarop **een horecagelegenheid**. Een levendige, openbare, **publieke ontmoetingsplek** voor gasten, buurtbewoners en bezoekers. Deze unieke plek verbindt alle onderdelen en plekken zoals de Singel, het Bolwerk, de Koemarkt en hotel met elkaar. Het dakplein zorgt ervoor dat je de ondergelegen parkeergelegenheid (zie parkeergelegenheid) aan de zijanten niet ziet, m.u.v. de in- uitrijpunten. Bebouwing op het plein krijgt een open en uitnodigend karakter met **transparantie in de plinten**. Overgangen tussen privé en openbaar worden zorgvuldig vormgegeven, met heldere grenzen maar ook verweving. **Flexibiliteit in gebruik** is cruciaal: zowel overdag als 's avonds, in zomer en winter, moet het plein actief zijn.

Beeldbepalend boutique hotel

Op de Schapenmarkt schittert straks een uniek, **beeldbepalend boutiquehotel** dat met een **integraal concept** het karakter van Purmerend – het stadje tussen de polders – laat zien; van buiten en van binnen. Het gebouw moet een **symbool** worden voor de binnenstad. Niet zomaar een plek om te slapen, maar een unieke plek van gastvrijheid, design en lokale trots. Het hotel is het kloppend hart van het gebied en verbindt verleden, heden en toekomst in één bijzondere ervaring. In het structuurontwerp kan uit worden gegaan van een boutiquehotel ca. **60 kamers**, maar – voor het opstellen van een structuurontwerp – kunnen ook marktpartijen geconsulteerd worden om tot een meer courant ruimtelijk programma te komen.

Woningen

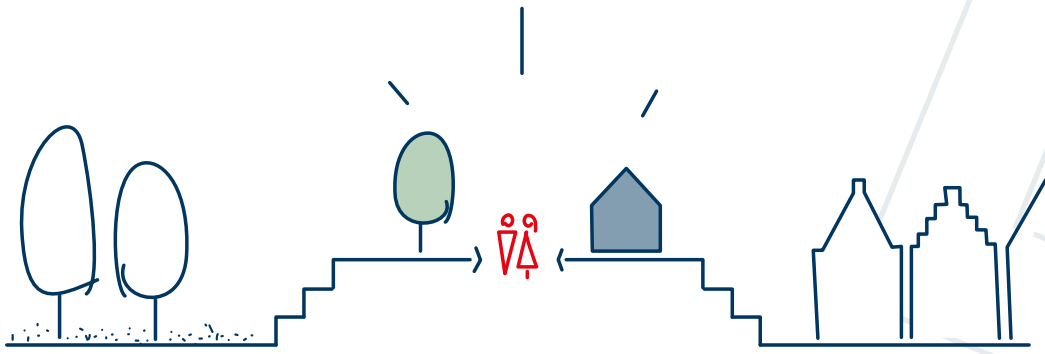
De Schapenmarkt wordt ook een mooie plek om te **wonen**. Voor het opstellen van het structuurontwerp kan als uitgangspunt rekening gehouden worden met 14 woningen van ongeveer 80 m² BVO. (Zie ook bijlage 16, Amendement – Woningbouw essentieel onderdeel project Schapenmarkt, 27 maart 2025. Met dit amendement heeft de raad besloten tot woningbouw met een gezamenlijk oppervlak van circa 1150 m² BVO)

Ruimte onder het dakplein

De ruimte onder het dakplein krijgt de functie **parkeren voor auto's en fietsen** (zie bladzijde 17). Structuurontwerpen houden rekening met een **mogelijk ander gebruik** van deze ruimte in de toekomst. Met het oog daarop wordt in ieder geval rekening gehouden met een minimale verdiepingshoogte van 4 meter.

Voor een goede overgang naar de omgeving kunnen – aan de buitenkant van de parkeergelegenheid – flexibel in te vullen ruimtes (commercieel en niet-commercieel) voor workshops (voor jong én oud), ambachten, verkoop van producten uit de polders en andere maatschappelijke en economische functies (geen horeca) onderdeel uitmaken van een **transparante plint**. Deze flexibele plint, met een richtinggevend totaaloppervlak van ca. **600m² BVO**, wordt gecombineerd met de landschappelijke inpassing van de parkeergelegenheid en bevordert sociale controle in de openbare ruimte.





Ontmoeting

Ontmoeten en verbinden op hoger niveau

We willen van de Schapenmarkt een plek maken waar mensen elkaar ontmoeten. 'Ontmoeting' is daarom een thema dat doorwerkt in ruimtelijke principes en ontwerpbeslissingen binnen de planvorming voor de herontwikkeling van de Schapenmarkt.

Ontmoetingsplekken

Binnen het plangebied worden in het structuurontwerp meerdere **plekken** gemaakt waar 'ontmoeting' wordt gefaciliteerd. Buiten in de openbare ruimte, op het groene dakplein en in het Singelpark en binnen in de lobby van het boutique hotel, horeca gelegenheid of bijvoorbeeld de flexibele plint.

Verbindende schakel

We willen graag dat dit gebied niet alleen een sociale ontmoetingsplek wordt maar ook de verbindende schakel wordt tussen de binnenstad (zoals de Koemarkt) en het Singelpark. Maar het vormt ook de verbinding tussen de binnenstad, het station en het Waterlandkwartier. Het structuurontwerp voorziet daarom in **logische en goed vormgegeven verbindingen** om die schakel te realiseren.

Sport

Behalve een plek om te ontmoeten, willen we van de Schapenmarkt ook een **energieke** plek maken. Dat doen we door in het structuurontwerp voldoende ruimte in te bouwen voor **sporten en spelen**, waarbij de verbinding tussen ontmoeten, bewegen en verblijven wordt versterkt.

Toerisme en dakbezoek

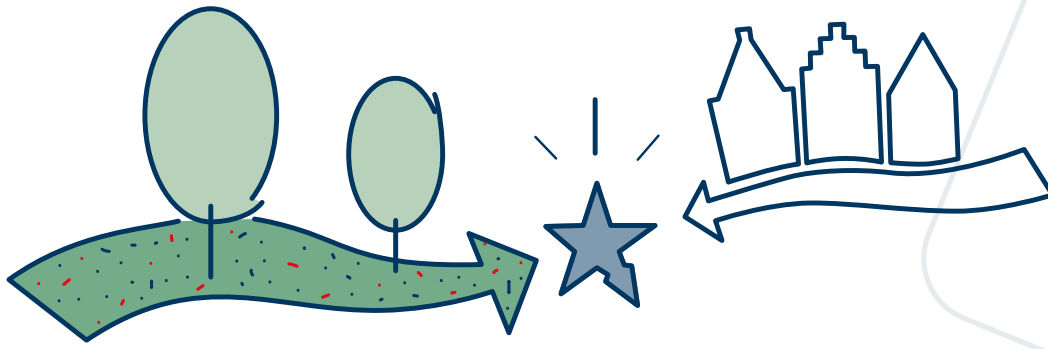
De binnenstad als dé ontmoetingsplek biedt ook kansen om meer bezoekers uit de regio te trekken. Hoe? Bijvoorbeeld door het organiseren van culturele evenementen op het ruime dakplein. Het structuurontwerp voorziet daar in **voldoende ruimte voor het organiseren van evenementen**.

Hang-out jongeren

In het structuurontwerp moet worden voorzien in een **hang-out voor jongeren**. Hiervoor kan een klein gebouw worden ontwikkeld met horeca. De jongeren hang-out wordt een plek voor en door jongeren waar sport & spel, ontmoetingen, workshops en studie kunnen worden aangeboden. Naast het gebouw moet rekening gehouden worden met een **buitenruimte** die geschikt is voor bijvoorbeeld buitenspellen of andere activiteiten gericht op de doelgroep.



© Gemeente Purmerend



Singelpark als ruimtelijke drager

Schakel tussen binnen en buiten

De landschappelijke continuïteit, de beleving van de Singel en het voelbaar naar binnen trekken van deze landschappelijke kwaliteit in de binnenstad is leidend voor het ontwerp van de Schapenmarkt.

De historische singelstructuur

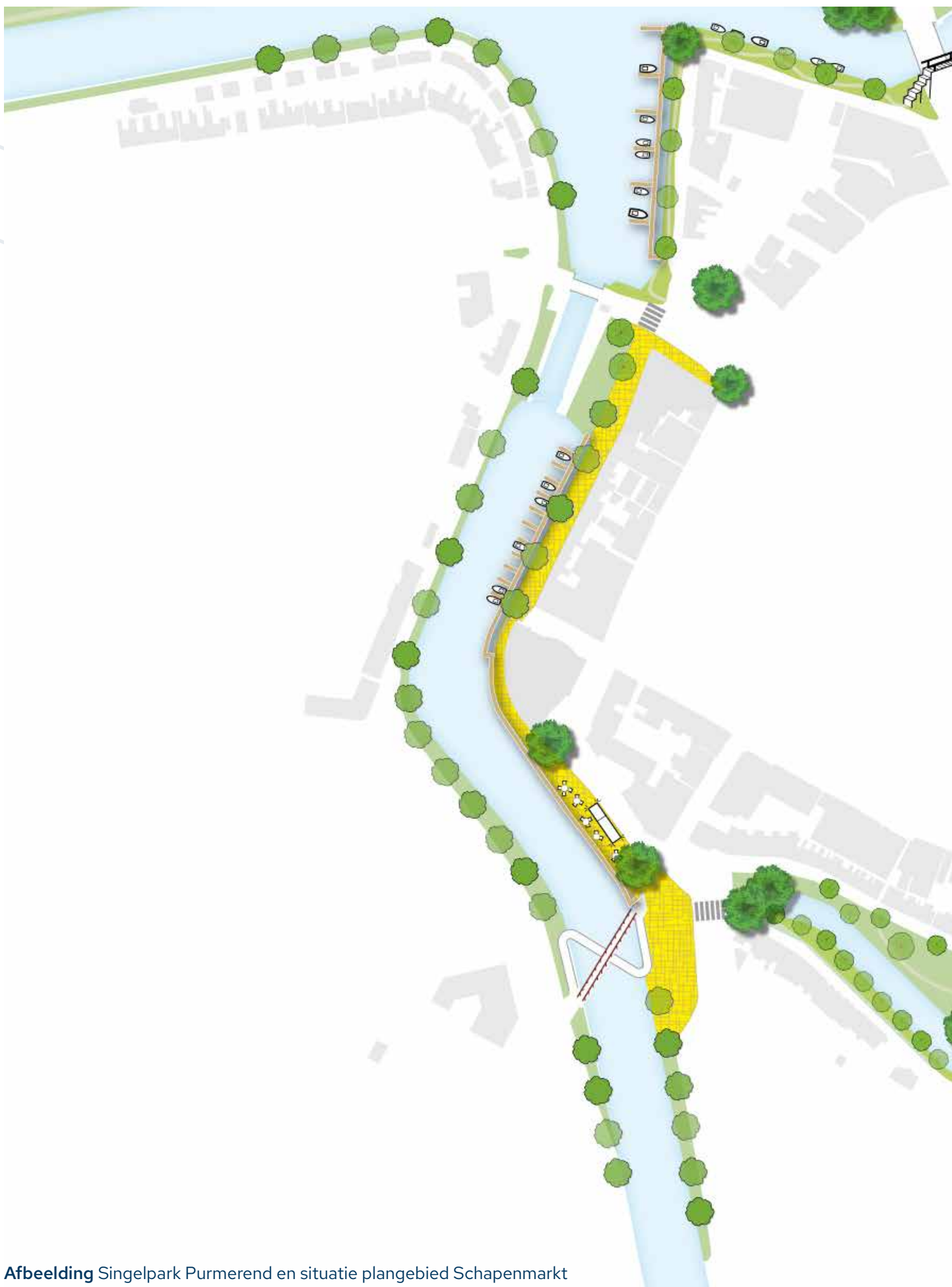
Niet alleen de binnenstad, maar ook de oude singelstructuur speelt een hoofdrol. Deze watergordel, ooit de grens en bescherming van de stad, krijgt een tweede leven als groene, beleefbare en verbindende zone. Op basis van het programma Binnenstad van de Gemeente Purmerend wordt het 'Singelpark' in een later stadium verder uitgewerkt waarbij de beleefbaarheid en continuïteit van deze parkzone rondom de binnenstad verder worden versterkt. De Schapenmarkt is in feite een eerste stap tot het helen van die 'kralenketting'. Het landschap moet daarom een belangrijke **ruimtelijke drager** zijn van het structuurontwerp. Door de groene singelstructuur te integreren met het groene dakplein ontstaat een aaneengesloten groenstructuur die de binnenstad wordt ingetrokken. De singel moet in het structuurontwerp meer zichtbaar en voelbaar worden door bijvoorbeeld een landschappelijke boardwalk, zitplekken en zichtlijnen naar het water.

Ecologie

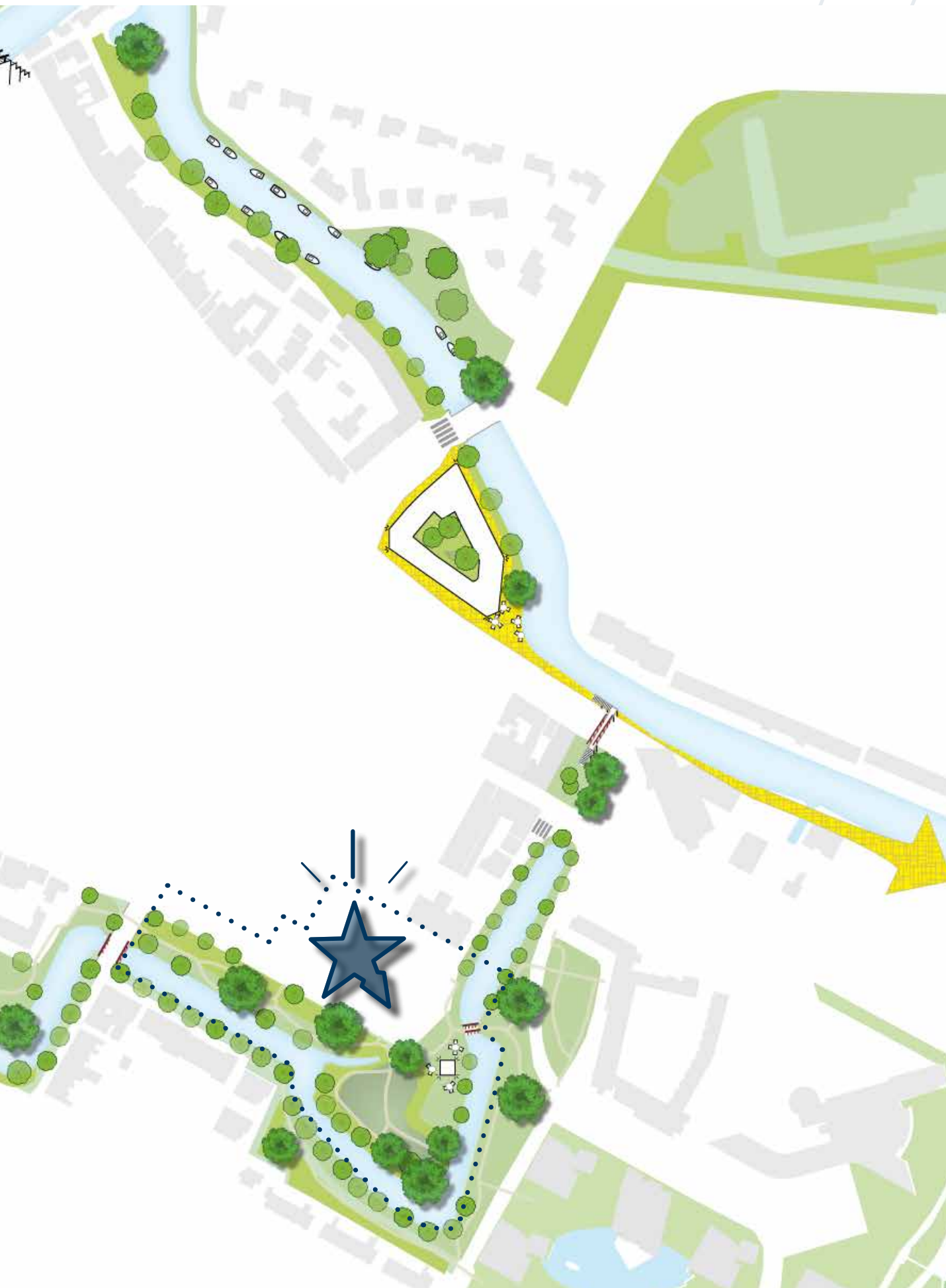
In en om het plangebied bevinden zich **ecologische waarden**. Met name de singel is een foerageergebied en is een belangrijke vliegroute voor vleermuizen. Daarnaast bevinden er zich diverse nesten in het singelgebied, maar ook in de bebouwing van de binnenstad. Het structuurontwerp houdt rekening met deze en andere ecologische aspecten binnen en rondom het plangebied en integreert nestmogelijkheden in bebouwing.
(Voor de ecologische waarden in het gebied wordt verwezen naar bijlage 13, Ecologische waarden)

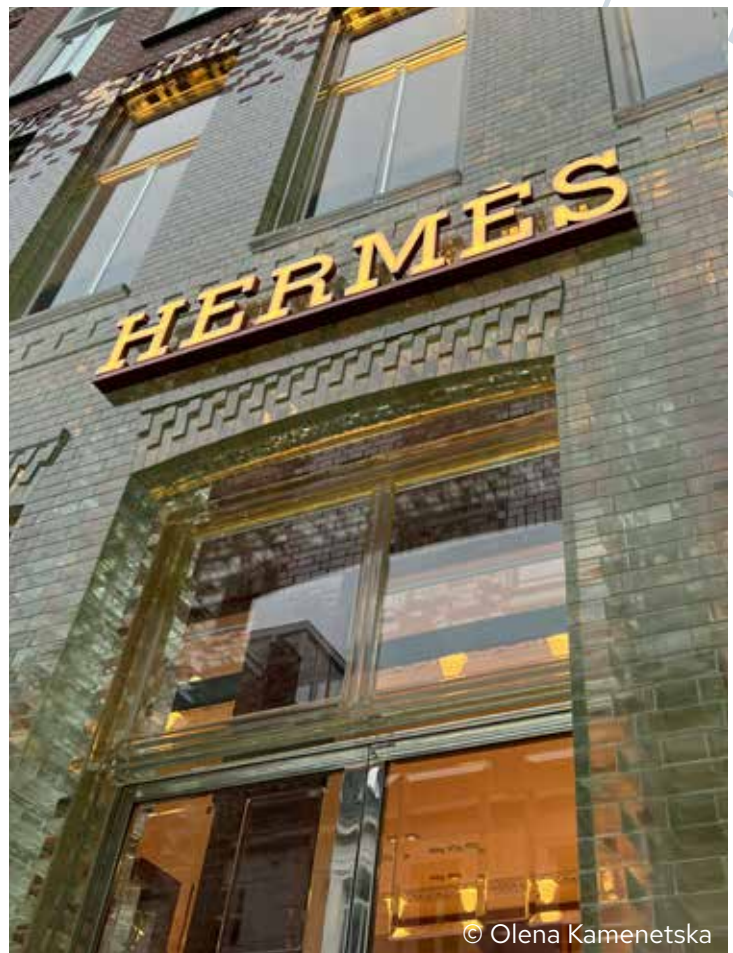
Bolwerk

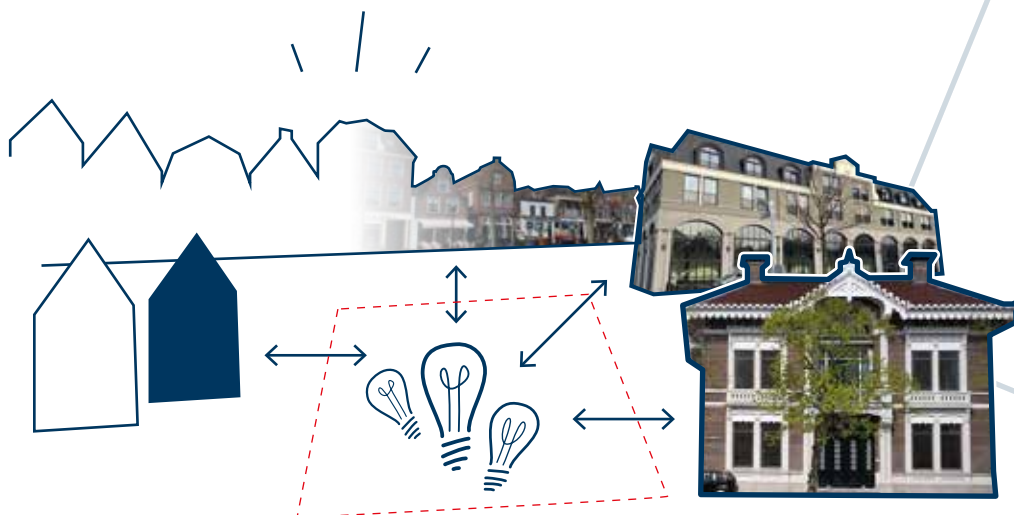
De oude vorm van het bolwerk is vanuit de lucht nog duidelijk te herkennen. Ondanks dat de historische begraafplaats buiten het plangebied valt, kan de **oever rondom** dat terrein onderdeel uitmaken van het structuurontwerp. Dat kan de historische betekenis en de ruimtelijke herkenbaarheid van het Bolwerk verbeteren en biedt mogelijkheden om de Singel te activeren en beleefbaar te maken.



Afbeelding Singelpark Purmerend en situatie plangebied Schapenmarkt







Beeldbepalend

passend bij de historische omgeving

De Schapenmarkt moet een symbool worden voor de binnenstad. Onze voorkeur gaat in ieder geval uit naar een boutiquehotel dat een belangrijke aanvulling vormt op het bestaande programma in de binnenstad, maar ook een plek die het voetgangersgebied en de groene singelstructuur met elkaar verbindt.

Historie als inspiratiebron

De kracht van dit plan zit in de verbinding met het bestaande. De Schapenmarkt is geen eiland – het wordt een organisch verlengstuk van de oude stadskern, waar historie voelbaar is in elke steen. De karakteristieke gevels, smalle straatjes en het winkelgebied krijgen met het plein een nieuwe, dynamische voordeur.

Toekomstbestendig

De inrichting van de Schapenmarkt is klaar voor de toekomst: met veel groen en flexibel(e) gebouw(en) die kunnen mee veranderen met de tijd, maar passen in de historische context. Indien mogelijk zijn materialen **herbruikbaar of circulair**. Op het gebied van natuurinclusiviteit en biodiversiteit hanteert de gemeente Purmerend een puntensysteem **natuurinclusief bouwen**. Te realiseren gebouwen in het plangebied moeten minimaal 30 punten scoren op natuurinclusief bouwen. (zie bijlage 12, **Puntensysteem Natuurinclusief bouwen**) Gebouwen zijn zo veel mogelijk **flexibel** in te delen en toekomstbestendig qua **energiegebruik**. De gemeente Purmerend hanteert bij het beoordelen van ruimtelijke plannen het 'basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw'. Gemotiveerd moet worden in hoeverre het structuurontwerp voorziet in deze **basisveiligheidsniveaus**. Via de volgende link kan deze worden geraadpleegd:

<https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2021/09/Basisveiligheidsniveau-Klimaatbestendige-nieuwbouw-3.0.pdf>

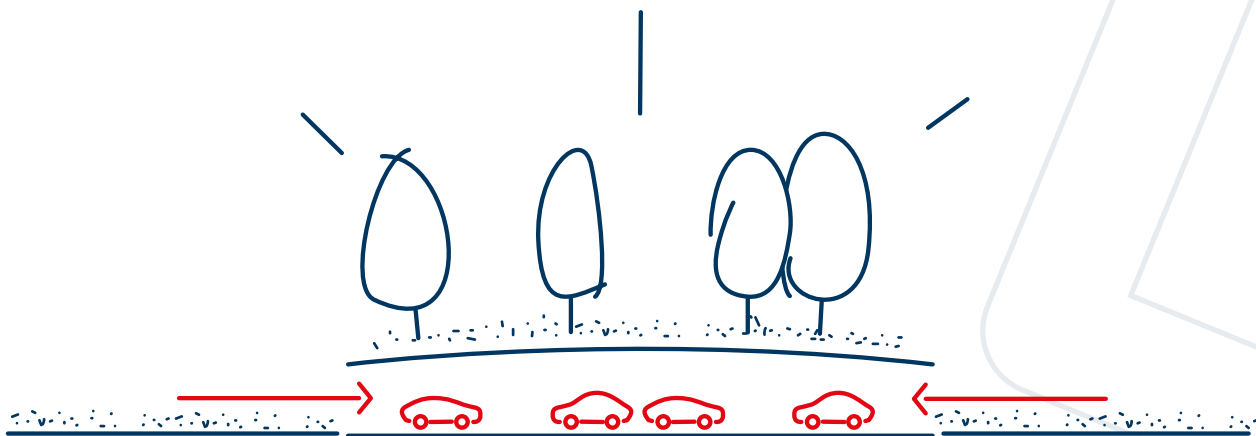
Amendement raad Historiserend bouwen

De gemeenteraad van Purmerend heeft op 28 november 2025 het uitgangspunt meegegeven om binnen de vormgeving van de Schapenmarkt rekening te houden met een goede verhouding tot de historische binnenstad, door het aangenomen amendement **Historiserend bouwen op de Schapenmarkt** conform het eerdere raadsbesluit 'initiatiefvoorstel toekomst historische binnenstad' van 28 juni 2018.

(Zie bijlage 21, Amendement – **Historiserend bouwen op de Schapenmarkt**, 28 november 2024)



© IMA



Toegankelijk en bereikbaar

Entree naar de binnenstad

Wandelen

Het structuurontwerp voorziet in **logische en goed vormgegeven wandelverbindingen**, waarmee wandelen en actief gebruik van de buitenruimte wordt gestimuleerd. De openbare ruimte, de groene dakplein en de gebouwen moeten **toegankelijk** zijn voor alle gasten, inclusief mensen met een beperking (o.a. rolstoeltoegankelijk).

Fietsen

Het structuurontwerp voorziet in **logische en goed vormgegeven fietsverbindingen** met de omgeving en een **overdekte voorziening voor het stallen van fietsen** waarmee we het gebruik van de fiets naar de binnenstad willen stimuleren. Het plan houdt daarbij rekening met plekken voor ebikes (oplaadpunten) en bijzondere fietsen (bakfietsen). Gecombineerd met de stalling houdt het structuurontwerp rekening met een **repairpoint** voor fietsen en een **deelmobiliteitshub** met elektrische fietsen & scooters.

Parkeergelegenheid

Het bestaande aantal parkeerplaatsen dat op de Schapenmarkt aanwezig is moet worden teruggebracht (met uitzondering van de camperplaatsen en de parkeerplaatsen die ter plaatse van het gesloopte gebouw in 2025 tijdelijk zijn aangebracht). Verder worden voor het toe te voegen ruimtelijke programma (exclusief wonen) voldoende parkeerplaatsen toegevoegd. Daarvoor wordt in het structuurontwerp een **overdekte parkeergelegenheid** gerealiseerd. In de parkeergelegenheid zijn **laadplekken** voor elektrische auto's aanwezig en is ruimte voor een **pakket- en lockersysteem**.

Nood- en hulpdiensten

Het gebied dient **bereikbaar** te zijn voor nood- en hulpdiensten. Dit betekent onder andere dat een doorgaande route tussen de Plantsoengracht en Nieuwstraat beschikbaar moet blijven voor deze hulpdiensten.

Knippen of niet?

'De knip'

De huidige doorgaande route Plantsoengracht / Nieuwstraat is nog onderwerp van discussie. Een vraag die moet worden beantwoord, is de vraag of met de herontwikkeling van de Schapenmarkt ook een verkeerskundige 'knip' zal worden gelegd in de verbinding van de Plantsoengracht en de Nieuwstraat. Gezien het voorgaande vraagt de gemeente Purmerend om bij het opstellen van de structuurontwerpen rekening te houden met twee varianten:

1. Een variant met zachte knip, waarbij de wegen Plantsoengracht (gedeelte) en Nieuwstraat (gedeelte) worden meegenomen als gebied waar de voetganger en fietser de hoofdrol spelen
2. Een variant zonder knip, waarbij de auto door de Nieuwstraat en Plantsoengracht blijft rijden



KILS

EI

NE



Tot slot

Voorkeursprogramma, ambitiedocument en vrije creatieve ruimte

Het door de gemeenteraad vastgestelde voorkeursprogramma inclusief bijbehorend ambitiedocument is in principe leidend voor de ontwerpogave. We bieden graag alle vrije creatieve ruimte om bij de structuurontwerpen (gedeeltelijk) af te wijken van het voorkeursprogramma. In dat geval moet worden aangegeven:

- wat de afwijking is van het voorkeursprogramma, en
- wat de kwaliteitswinst is voor het integrale ontwerp als de voorgestelde afwijking van het voorkeursprogramma wordt doorgevoerd.

In het voorkeursprogramma is het uitgangspunt om de route Plantsoengracht / Nieuwstraat te 'knippen' voor doorgaand verkeer (met uitzondering van nood- en hulpdiensten). Zoals aangegeven staat dit ter discussie. Later dit jaar (verwachting: Q3) volgt er een verkeersonderzoek. Mocht uiteindelijk definitief besloten worden om tot de knip over te gaan, dan mag de parkeergelegenheid niet gebruikt worden als doorgaande (sluip)route.

Netcongestie

Alle gebouwen / functies die meer dan een 3 x 80 A aansluiting nodig hebben, worden gezien als grootverbruiker van energie. Op en rond de Schapenmarkt is sprake van netcongestie, welke naar verwachting pas in Q4 van 2036 is opgelost. Voor grootverbruik is sprake van een wachtlijst. Dit betekent dat in ieder geval het hotel en de gemeentelijke parkeergarage (grootverbruikers) energieneutraal moeten worden gerealiseerd. De structuurontwerpen houden hier zo veel mogelijk rekening mee. In de beschrijving van het structuurontwerp wordt gemotiveerd welke maatregelen worden genomen om dat te bereiken.

Openbaar toilet

Het structuurontwerp houdt rekening met een openbaar toilet dat 24 uur per dag toegankelijk is.

Rioolgemaal

Op het Bolwerk staat een *rioolgemaal*, dat een belangrijke functie vervult voor een groot deel van Purmerend. Het rioolgemaal wordt niet verplaatst en moet bereikbaar blijven voor onderhoud. Voor het rioolgemaal moet een keermogelijkheid aanwezig zijn voor onderhoudswagens met een lengte van 10 meter. Een verharde toegang van 3,5 meter breed is hierbij vereist.

Camperplaatsen

In het integrale structuurontwerp hoeft geen rekening te worden gehouden met een nieuwe plek voor de camperplaatsen op het Bolwerk. Deze zullen worden verplaatst.

Relevante bijlagen

De bijlagen zijn genummerd volgens de bijlagen van de *Inschrijfleidraad*:

Bijlage 16	Amendement woningbouw
Bijlage 13	Ecologische waarden
Bijlage 12	Natuurinclusief bouwen
Bijlage 21	Historiserend bouwen

