

## Besluit tot wijziging welstandsnota door toevoeging van beeldkwaliteitsplan Demmerik 122-124

De raad van de gemeente De Ronde Venen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 37/21 van 5 juli 2021),

Besluit

De welstandsnota 'Welstand De Ronde Venen' te wijzigen door aan hoofdstuk 4, gebied 26 onderaan bij 'Donkereind en Demmerik (criteria)' toe te voegen het beeldkwaliteitsplan Weids wonen aan de Demmerik 122-124 te Vinkeveen. Toegevoegd wordt de volgende tekst:

### Beeldkwaliteitsplan

Weids wonen aan de Demmerik 122-124 te Vinkeveen

### Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor vijf woningen aan de Demmerik 122 en 124 in Vinkeveen, met daarin de uitgangspunten en de randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling ervan. Het planinitiatief omvat de algehele sloop van kassen en bedrijfsgebouwen van de huidige tuinderij op de twee locaties, alsmede de twee woningen die er gesitueerd zijn. In ruil daarvoor worden er vijf nieuwe woningen gebouwd.

Het plangebied is onderdeel van het veenweidegebied. Een typisch polderlandschap met smalle kavels en lange brede sloten met knotwilgen erlangs. Dit landschap is als uitgangspunt genomen voor de nieuwe ontwikkelingen. Het versterken van de landschappelijke kwaliteiten staat centraal. In dit document zal hierop verder worden ingegaan. Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit drie delen.

Deel 1. Hierin wordt in de eerste plaats aan de hand van de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen en de Structuurvisie van de gemeente Ronde Venen een analyse van de huidige waardes gemaakt. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. De landschappelijke en cultuurhistorische context speelt een belangrijke rol bij ontwikkelingen in het landschap.

In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Landschap
- Architectuur
- Natuur

Ontwikkelingen in het gebied worden alleen toegelaten wanneer deze een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Het is dus essentieel te weten waar deze kwaliteiten uit bestaan.

Deel 2. In het tweede deel is een document opgenomen waarin de erfinrichting met de ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde komt. De basis voor deze inrichting zijn de waardes zoals ze in deel 1 benoemd zijn en is tot stand gekomen door een samenwerking tussen opdrachtgever, architect, gemeente De Ronde Venen en de provincie Utrecht (waaronder een ervenconsulent van Landschap Erfgoed Utrecht).

Deel 3. Tenslotte wordt behandeld wat de kansen zijn met betrekking tot natuurbeheer. Aan beide zijden van de Demmerik 122 en 124 bevindt zich natuur dat aangesloten is op het Natuurnetwerk Nederland. In dit deel wordt uitgelegd hoe deze ontwikkeling bestaande natuurgebieden verbindt en daarmee aansluit op de ambitie van de gemeente De Ronde Venen.

## 1. Analyse

### 1.1 Bebouwing langs de Demmerik

## 1.2 Erven en architectuur

## 2. Ontwerp

### 2.1 Visie inrichtingsplan

De landelijke uitstraling langs de Demmerik zorgt ervoor dat het landschap als authentiek wordt ervaren. Het doel is om op deze locatie dezelfde uitstraling te creëren. Dit wordt bereikt door middel van twee clusters van woningen die vrij in het landschap staan. De eerder genoemde uitgangspunten, voortkomend uit de analyse, zijn daarbij bepalend voor de opzet van de clusters. Zo ontstaat er samenhang met de omgeving en met de overige bebouwing langs de Demmerik.

Het doel is dus om niet een typische woonwijk met straten te maken, maar een doorlopend weide landschap met bebouwing erin. De aansluiting met het omringend polderlandschap is van wezenlijk belang, het terrein moet hier een voortzetting van zijn. Aanzicht, doorzicht en uitzicht zijn belangrijk voor de landschappelijke belevingswaarde van bewoners, omwonenden en passanten. Beplanting moet consequent zijn door het hele plan en de ruimte tussen en om de bebouwing in moet de landschappelijke binder zijn. Er moet een zekere mate van collectiviteit ontstaan.

Voor de uitstraling van de woningen is het belangrijk dat ze qua architectuur passen bij het polderlandschap en de landelijke sfeer versterken. Daarvoor dient goed gekeken te worden naar de analyse van het langhuistype. Archetypische volumes, natuurlijke materialen en kleuren, zachte natuurlijke overgangen en verbondenheid met landschap zijn sleutelbegrippen. De verschillende volumes moeten per cluster in architectuur een samenhang vertonen.

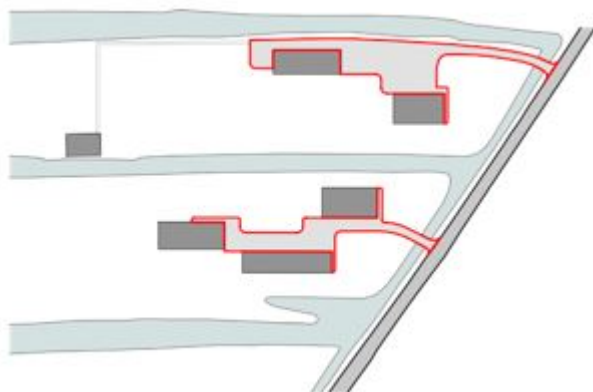
De inpassing van tuinen en erfscheidingen zijn kritisch, er mogen geen rijtjes met kleine achtertuintjes en schuttingen ontstaan, maar een eenheid van woningen en buitenruimten met natuurlijke overgangen naar het landschap.

### 2.2 Landschappelijke inpassing

In de stedenbouwkundige opzet zijn de karakteristieken van het landschap als uitgangspunt genomen. De zes landschappelijke kwaliteiten uit de Kwaliteitsgids en de Structuurvisie zijn direct vertaald naar uitgangspunten voor het ontwerp. Zo wordt het plan ingebed in het omringende polderlandschap.

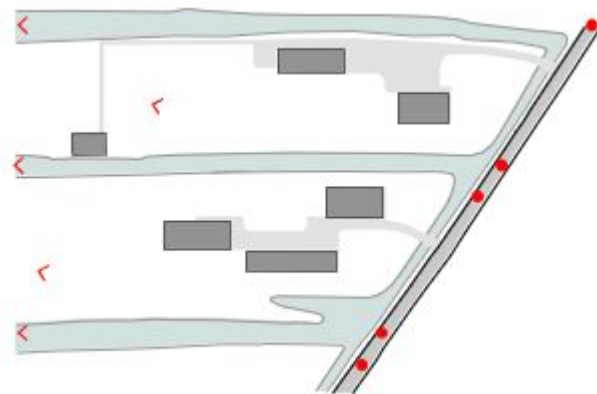
#### Clustering boerenerf

Twee clusters die qua opzet gebaseerd zijn op de typische erven langs de Demmerik.



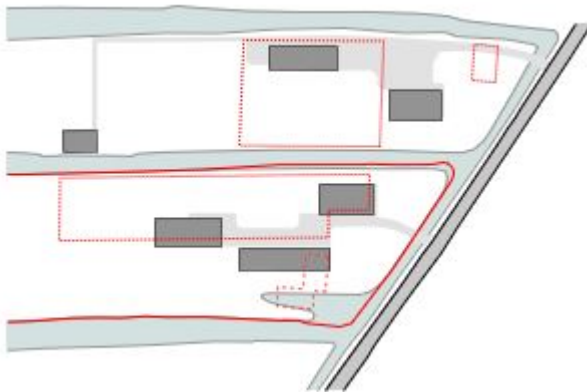
#### Doorzichten

Clustering van woningen zorgt voor vrije doorzichten, vernatting waarborgt de doorzichten.



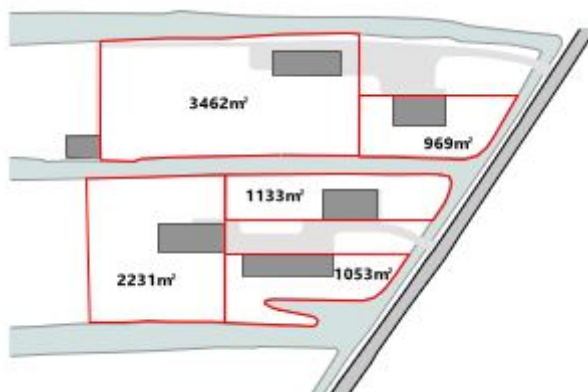
### Vernatting (bestaande bebouwing gestippeld)

Meer water zorgt voor landschappelijke kwaliteit langs de Demmerik en waarborgt doorzichten.



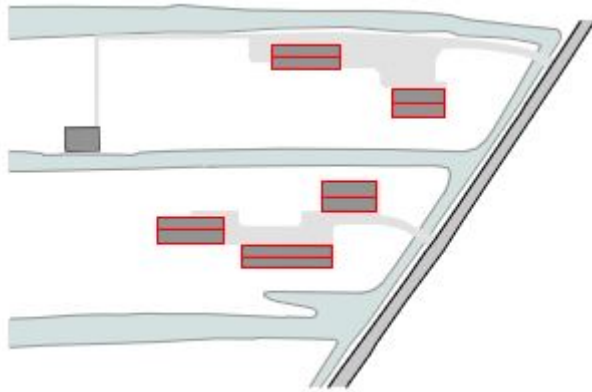
### Toegangsweg & verkaveling

Gezamenlijke oprit (1 per cluster), prive kavels.



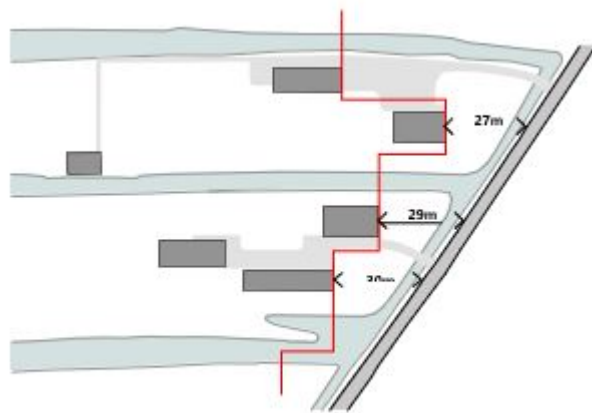
### Nokrichting

Nok en woningen parallel aan het slotenpatroon zoals alle bebouwing langs de Demmerik.



### Rooilijn

Verspringende rooilijn zoals typisch voor de Demmerik



### 2.3 Woningen

De traditionele lokale architectuur langs de Demmerik gaat op in het landschap. Een analyse van deze bebouwing leidt tot uitgangspunten om de nieuwbouw te integreren. Het uitgangspunt is dat de woningen geen typische eengezinswoningen worden zoals in een woonwijk, maar dat ze qua type en architectuur passen bij het polderlandschap en de landelijke sfeer versterken. Door de archetypische vorm van het langhuistype als uitgangspunt te nemen, passen de woningen qua vorm in het polderlandschap.

Verder bestaan de boerderijen langs de Demmerik uit een cluster met een hoofdgebouw en een bijgebouw(en). Om verrommeling van het landschap te voorkomen, dient het aantal gebouwen op de percelen beperkt te blijven. Daarom is ervoor gekozen om de bijgebouwen te integreren in de woningen en (vergunningsvrije) bijgebouwen of aanbouwen niet toe te staan. De maximale hoeveelheid kubieke meters per woning is hierop aangepast. Hier wordt in 2.2 Randvoorwaarden erfinrichting en bebouwing verder op ingegaan. Dit wordt gewaarborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Een verdere analyse van het langhuistype leert ons dat de lage goothoogte en brede kap beeldbepalend is. De hellingshoek van alle daken is gelijk en ligt tussen de 30-40 graden. In het ontwerp van de 5 woningen is er een onderscheid tussen het ontwerp van het hoofdgebouw en de ontwerpen voor de bijgebouwen. De hoofdgebouwen (nummer 1 & 4) zijn hoger en breder en aarom minder lang. De bijgebouwen (nummer 2, 3 & 5) zijn lager en smaller, hier zijn de kubieke meters terug te vinden in de lengte.

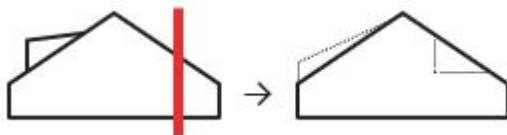
### Massa

Eenvoudige hoofdvorm met rechthoekige plattegrond, brede voorgevel



### Eenduidige grote volumes

Groot hoofdvolume, dakkapellen worden opgenomen in de hoofdmassa



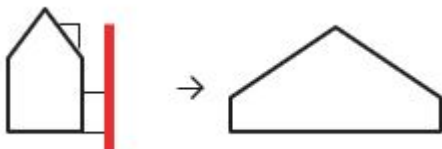
### Kapvorm

Lage goot, brede kap, minder efficiënt ruimtegebruik op de verdieping



### Integratie bijgebouwen

Op- aan- en uitbouwen opnemen in de hoofdmassa



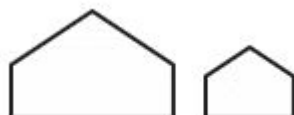
### Variatie

Onderscheid in vorm tussen de verschillende gebouwen van het cluster

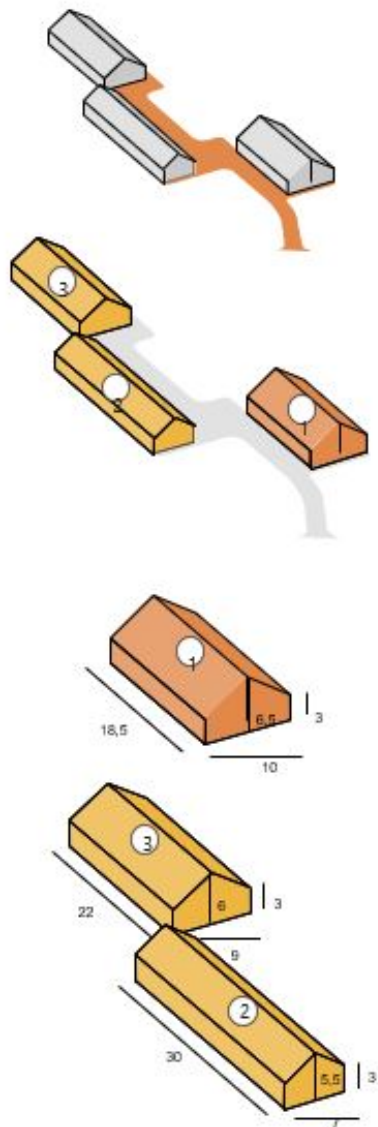


### Clustering hoofdgebouw bijgebouw

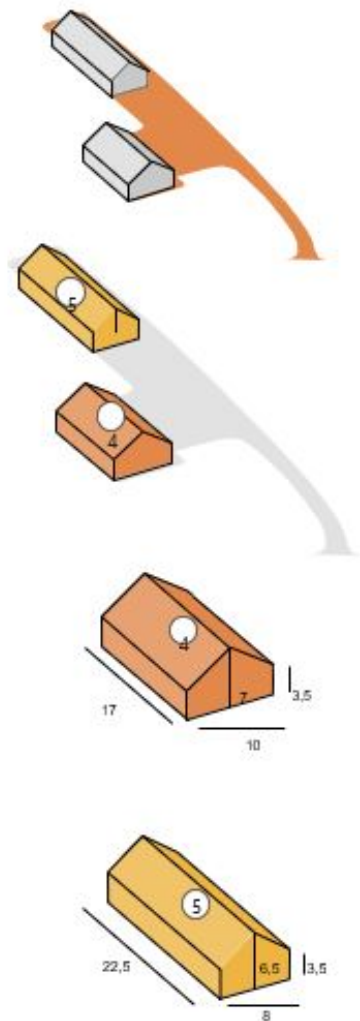
Vormen samen cluster



Demmerik 124



Demmerik 122



<b>Woning 1</b>	inhoud	879 m <sup>3</sup>
	breedte	10 m
	lengte	18,5 m
	goot	3 m
	nok	6,5 m

<b>Woning 2</b>	inhoud	893 m <sup>3</sup>
	breedte	7 m
	lengte	30 m
	goot	3 m
	nok	5,5 m

<b>Woning 3</b>	inhoud	891 m <sup>3</sup>
	breedte	9 m
	lengte	22 m
	goot	3 m
	nok	6 m

<b>Woning 4</b>	inhoud	893 m <sup>3</sup>
	breedte	10 m
	lengte	17 m
	goot	3,5 m
	nok	7 m

<b>Woning 5</b>	inhoud	900 m <sup>3</sup>
	breedte	8 m
	lengte	22,5 m
	goot	3,5 m
	nok	6,5 m

## 2.4 Uitstraling erf en cluster

Het concept voor de uitstraling van de erfinrichting is gebaseerd op een landelijke boerderij tuin. Kenmerkend is de grote vlakverdeling met daarbinnen eenzelfde beplanting of type bestrating en grote grasvelden. Het landschap wordt gedomineerd door weide met hoger gras en wilde bloemen. Er is ook

ruimte voor een moestuin of een andere landelijke invulling, die past binnen de grote vlakverdeling van de tuin. Denk hierbij aan een boomgaard of lage wilde struiken. Bomen en struiken zorgen er voor dat de woningen nog meer als cluster bij elkaar staan en creëren privacy tussen de woningen. De verharding heeft een landelijke uitstraling. Dit kan bijvoorbeeld grind zijn. Asphalt of betonplaten passen niet binnen de gewenste uitstraling.

## 2.5 Uitstraling architectuur

De uitstraling van de woningen wordt gekenmerkt door een moderne eigentijdse invulling van boerderijen van het langhuistype. De samenhang tussen de woningen wordt versterkt door de materialisering en detaillering. De oorspronkelijke archetypische boerderijvorm is goed te herkennen. De woningen worden ontworpen als compacte eenvoudige objecten. In deze objecten wordt een grote mate van verfijndheid en minimalisme nagestreefd, waarin de relatie met het landschap centraal staat.

Daarom zijn per cluster:

- accenten aan de woning, zoals entree, garage, kozijnen en ramen hetzelfde gedetailleerd;
- de overgangen tussen materialen onderling zorgvuldig gedetailleerd;
- dakgoten en hemelwaterafvoer bij voorkeur niet aanwezig, anders inpandig.

## 2.6 Randvoorwaarden erfinrichting en bebouwing

De volgende randvoorwaarden zijn opgesteld om de uitstraling te waarborgen en gelden voor alle kavels:

### *Erfinrichting*

- Er is sprake van een samenhangend en landschappelijk geheel: open ruimte met losse volumes.
- Inrichting van het erf zoals de inrichtingsschets op pagina 21.
- 'Lage hagen' mogen ook hekken of lage muurtjes zijn, alleen waar aangegeven en maximaal 1 meter hoog.
- Bepanting bestaat uit inheemse struiken met afwisselende hoogte en bomen van overwegend de 2e of 3e categorie, met enkele van de 1e categorie en staan voor op het land (Demmerik zijde):
  - 1e grootte bomen; een volwassen boom wordt gemiddeld 15-30 meter hoog bv. eiken, kastanjes, essen en elzen.
  - 2e grootte bomen; volwassen boom worden gemiddeld 8-15 meter hoog bv. Pyrus (peer)
  - 3e grootte bomen worden gemiddeld minder dan 8 meter hoog bv. Malus (appel), Prunus (kers), lijsterbes en knotwilg.
- Geen opslag op het erf.
- Groene gras oevers met e.v.t. riet of lage beschoeiing.
- Verharding heeft een landelijke uitstraling.
- Tuin; inrichten als type 'kruiden en faunarijk grasland'.

### *Steigers*

- Per woning één steiger ten behoeve van een aanlegplaats grenzend aan het bestemmingsvlak.
- Steigers dienen evenwijdig aan de oeverlijn te worden gebouwd.
- Steigers overschrijden de oeverlijn met niet meer dan 0,50 meter.
- Een vrije doorvaart moet mogelijk blijven.
- Steigers aan het water worden niet voorbij de erfgrens gebouwd.
- Maximaal 25% van de oeverlengte mag bebouwd worden met een steiger.

### *Ontsluiting en parkeren*

- De schuur op het achtererf van Demmerik 122 heeft recht van overpad conform de daartoe afgesloten overeenkomst.
- De oprit is van beide clusters gemeenschappelijk en heeft een authentiek, landelijk karakter; denk aan grind of een natuurlijke verharding.
- Per woning dienen ten minste 2 opstelplaatsen voor auto's te zijn op de daarvoor aangegeven plekken.
- Indien de woningen met garages uitgevoerd worden, zijn ze een integraal onderdeel van de woning en vallen ze binnen het volume. Garages maken onderdeel uit van het hoofdvolume (geen aanbouwen of uitstulpingen) ook in ontwerp van kleur, materiaal en detaillering.

### *Woningen*

- De woningen hebben een eenduidige hoofdvorm gebaseerd op monumentale boerderijen van het langhuistype zoals in hoofdstuk 1.2 omschreven. Dit betekent geen:
  - bijgebouwen of aanbouwen, serres, pergola's.

- Dakkapellen zijn toegestaan mits ze in samenhang met de woning ontworpen zijn.
- De afmetingen van de woningen zoals weergegeven in hoofdstuk 2.3 zijn de maximale afmetingen voor de woningen.
- De woningen zijn gebaseerd op klassieke monumentale boerderijen, maar hebben een moderne eigentijdse uitstraling.
- Keuze voor 'echte' bouwmaterialen: hoogwaardigheid in materialen.
- Detaillering en toebehoren zoals brievenbussen en huisnummers dienen per cluster dezelve uitstraling te hebben.
- Kelders en patio's onder het maaiveld zijn toegestaan.
- Kubieke meters worden berekend tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Uitsparing en uitsnijding worden niet meegerekend, evenals kelders onder het hoofdvolume.

#### *Integreren bijgebouwen*

Op basis van de regels van het vergunningsvrij bouwen is gebleken dat per kavel maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd kan worden. Dit is een dusdanig groot oppervlak, dat de bijgebouwen en aanbouwen het open, weide landschap en de daarbij behorende doorzichten zou verstoren, wanneer deze niet bij het hoofdgebouw behoren. Daarom is het uitgangspunt om bijgebouwen en aanbouwen integraal in te passen in het hoofdgebouw. Bovendien creëer je op deze manier een volumemaat die past bij het archetypische langhuistype. De maximale inhoudsmaat wordt derhalve 700 + 200 = 900 m<sup>3</sup>.

### **3. Natuur**

#### **3.1 Visie natuurbeheer**

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

#### **Achterland Demmerik 122-124 grenst aan natuurgebied NNN**

In het natuurgebied van het NNN dat aan het achterland van de Demmerik 124 grenst, wordt het beheertype N12.02 Kruiden- en faunarijck grasland gehanteerd (afb. Beheertypenkaart Natuurnetwerk Nederland).

#### **Groenverbindingen**

De visiekaart structuur van De Ronde Venen in 2030, laat de ambitie van de gemeente zien om bestaande natuurgebieden te verbinden (afb. Structuurvisie De Ronde Venen 2030). De groene verbindingen in deze visie lopen precies over de Demmerik 122-124. In de huidige situatie (afb. provincie Utrecht), bestaat deze verbinding nog niet.

#### **Wet natuurbescherming**

Uit onderzoek is gebleken dat bebouwing binnen het plangebied tijdelijk gebruikt wordt als kraamverblijfplaats door Gewone dwergvleermuizen. Om de negatieve effecten te compenseren zijn voorzieningen opgehangen die beschikbaar zijn tijdens de sloop- en vooral tijdens de bouwfase die een jaar kan duren. Er zijn permanente voorzieningen gepland in de nieuwe bebouwing die beschikbaar zijn direct na de bouw. In de toelichting op de aanvraag voor de ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming *Activiteitenplan Demmerik 122-124 in Vinkeveen* door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot, zijn deze voorzieningen nader gespecificeerd. Op grond van de uitgevoerde quickscan en het vervolgonderzoek worden geen andere beschermde, niet vrijgestelde soorten verwacht (Van der Goes en Groot, 2020).

#### **3.2 Inrichting natuur**

Vanuit de structuurvisie van de gemeente volgt de wens de biodiversiteit en ecologische waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Natuurontwikkeling draagt daar aan bij.

Het land achter de woningen grenst direct aan het Natuurnetwerk Nederland (zie kaart Natuur Netwerk Nederland (NNN)). Er ligt een kans om het achterland van de Demmerik 124 hier op aan te sluiten en daarmee een waardevolle toevoeging te leveren aan het NNN. Het doel is om biodiversiteit te stimuleren.

In het natuurgebied van het NNN dat aan het achterland van de Demmerik 124 grenst, wordt het beheertype N12.02 Kruiden- en faunarijck grasland (zie kaart Beheertypen Natuur) gehanteerd. Door het achterland van de Demmerik 124 in te richten als kruiden- en faunarijck grasland voorziet deze in een voortzetting en versterking van het NNN.

Het bloemrijke grasland heeft een grote aantrekkingskracht op insecten. Met name de rode klaver wordt gebruikt om wilde bijen en bijen van imkers uit de omgeving aan te trekken. De rode klaver is tevens



geschikt om te maaien en is een groenbemester. Het kruiden- en faunarijk grasland kent een lage mestgift en zal daardoor na verloop van enkele jaren opener worden en een meer kruidenrijke vegetatie laten zien. Aan het eind van de rustperiode staat er een vrij hoge vegetatie, die niet te zwaar zal zijn.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen, d.d. 5 juli 2021.*

*De raad voornoemd,  
de griffier,*

*de voorzitter*