

## Besluit tot wijziging welstandsnota door toevoeging van beeldkwaliteitsplan Demmerik 58

De raad van de gemeente De Ronde Venen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 38/21 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 Demmerik 58. Toegevoegd wordt de volgende tekst:

### Beeldkwaliteitsplan Demmerik 58

#### 1. Inleiding

In deze notitie is het beeldkwaliteitsplan beschreven in woord en beeld. Dit plan beschrijft de beeldkwaliteitseisen ten behoeve van de ontwikkeling van 3 woningen aan de Demmerik 58 te Vinkeveen. Voor deze ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan schetst de kaders waaraan het uit te werken plan voor deze opgave moet voldoen. Deze kaders vormen dus enerzijds de bindende kaders waarbinnen de architect en aannemer het plan dienen uit te werken. Anderzijds vormen deze kaders de toetsingscriteria voor welstand.



Oude luchtfoto plangebied (plangebied is rood gemarkeerd)

#### 1.2 Welstandsnota De Ronde Venen

In de welstandsnota van De Ronde Venen maakt het plangebied onderdeel uit van de Lintbebouwing Vinkeveen. Globaal geeft deze Welstandsnota aan; *Voor de bijzondere, vaak monumentale bebouwing geldt een bijzonder regime. Het beleid is gericht op behoud van het bestaande lintkarakter. Het dempen van bermsloten en verdichting dient tegen te worden gegaan. Het beleid voor de openbare ruimte is onder meer gericht op behoud van de afwisselende openheid.*

Voor het bouwplan Demmerik 58 wordt met dit beeldkwaliteitsplan specifiek ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie.

#### 2. Beeldkwaliteitseisen gebouwen

## 2.1 Algemene omschrijving

De locatie Demmerik 58 te Vinkeveen was vanaf 1917 in gebruik als terrein van de groente- en fruitvaartveiling Vinkeveen. Nadat het terrein niet meer als vaarveiling werd gebruikt is het een bedrijfsterrein geworden. Het huidige terrein heeft nu een bedrijfsbestemming met op het voorterrein een grote bedrijfsloods. De oude vaarveiling was rond 2010 in een zeer vervallen staat en nadat het gedeeltelijk was ingestort zijn de restanten opgeruimd. Nadien is het een braakliggend terrein.

Voor de ontwikkeling van het terrein is er een erfadvies gemaakt voor de ruimtelijke kwaliteit door ervenconsulent Utrecht. In het advies van de ervenconsulent zijn een aantal kernpunten genoemd waaraan het plan moet voldoen:

- Handhaven directeurswoning op Demmerik 56.
- De herbouw van het oude veilinggebouw op het achterterrein en de bouw van twee schuurachtige woningen op het midden van het terrein.
- Toegangspad over het terrein niet op de slootkant maar voorzien van een groenstrook naar het water.
- Toegangspad informeel uitvoeren.
- Groene erfscheidingen.
- Doorzicht vanaf Demmerik naar het achterliggende landschap.

## 2.2 Veilinggebouw

De bedoeling is om het originele veilinggebouw weer in ere te herstellen, waarbij de karakteristieke onderdelen en uiterlijkheden weer worden terug gebracht.



Het veilinggebouw wordt vooral gekenmerkt door de doorvaart met ter plaatse van de doorvaart dwarskappen met veel glas. Daarnaast is herkenbaar de omloop om het achterste deel met een verhoogde vloer.

### 2.2.a Gevelopbouw en Materialisatie

De architectuur van het veilinggebouw zoveel mogelijk uit te voeren conform het oorspronkelijke veilinggebouw. Kenmerk is de dwarskap boven de doorvaart met een kozijnvulling. De achterzijde te voorzien van een verhoogde omgang die is te gebruiken als terras. De materialisatie van het veilinggebouw met een gemetselde plint, donkere houten gevelbekleding, dakafwerking met matte donkere dakpannen getimmerde goten en overstekken. PV panelen in matte uitvoering.

De topgevel van het nieuwe veilinggebouw weer uit te voeren met een topbetimmering voorzien van windvaan en hijsbalk gelijk aan het oorspronkelijke gebouw.

## 2.3 De schuurwoningen

De woningen op het middenterrein worden ontworpen als twee schuurwoningen met een landelijke uitstraling. Elke woning bestaat uit één laag met zadeldak zonder uitbouwen. De niet te steile kap is vrij van dakkapellen. De bergingen, carport en veranda worden geïntegreerd in het volume. De woningen zijn met de leefruimten georiënteerd op het noordwesten. De bergingen, carport en veranda worden geïntegreerd in het volume. De twee schuurwoningen zijn familie van elkaar. De vorm, goothoogte, dakhelling, oriëntatie en materiaalgebruik van de twee schuurwoningen zijn identiek. Door de eenduidige vorm, oriëntatie en strakke detaillering zijn de schuurwoningen ondergeschikt aan het veilinggebouw en de directeurswoning.

### 2.3.a Gevelopbouw en Materialisatie

De architectuur van de schuurwoningen is ingetogen. Het kleur- en materiaalgebruik is sober en terughoudend. De afwerking is eenvoudige en strak. Gevels van de beide schuurwoningen worden uitgevoerd in vergrijsde houten delen. De dakafwerking bestaat uit matte donkere dakpannen met een eenvoudige of een verholen goot. Kozijnen krijgen geen roedeverdelingen. De gevels worden uitgevoerd met een lage plint. De veranda vormt onderdeel van de massa door middel van een doorgetrokken kap. De zij-kanten van de veranda blijven open. PV panelen in matte uitvoering.







### 3. Beeldkwaliteitseisen openbare ruimte

#### 3.1 Algemene omschrijving

Voor de inrichting van de openbare ruimte op de locatie Demmerik 58 te Vinkeveen zijn de uitgangspunten:

- Verharding speelt geen hoofdrol
- parkeren uit het zicht.
- Erfafscheidingen door middel van gedegen groenplan.

#### 3.2 Ontsluiting

Alle woningen worden ontsloten door hetzelfde pad. Het toegangspad over het terrein niet op de slootkant maar voorzien van een groenstrook tot aan het water met een breedte van minimaal 3m. De groenstrook uitvoeren met een lage grasachtige vegetatie om het zicht op het water en het achterland te waarborgen. Groenstrook niet te gebruiken voor parkeerplaatsen. In de groenstrook geen bomen te plaatsen.

Voor het pad geen asfalt of trottoirbanden maar het pad gelijk gelegen aan de hoogte van het bestaande maaiveld met afwatering aan de zijkanten van het pad. Het pad voldoende breed uit te voeren voor de bereikbaarheid van hulpdiensten. Aan het eind van het toegangspad een opstelruimte voor een brandweerauto te maken nabij een brandkraan.

### 3.3 Parkeren

Op het plangebied dienen voldoende parkeerplekken gerealiseerd te worden. Het betreft 3 nieuwe vrijstaande woningen met een norm van 3 parkeerplaatsen per woning en 2 parkeerplaatsen te realiseren voor de bestaande directeurswoning. Minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen is in totaal 11 parkeerplaatsen.

Bij de schuurwoningen minimaal 2 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein waarvan 1 inpandig. Aan het einde van de toegangsweg een manoeuvreer ruimte om te kunnen omkeren gecombineerd met de overige 5 parkeerplaatsen voor het veilinggebouw en bezoekers

Deze parkeerplaatsen niet gelijk aan de overige wegverharding maar voorzien van afwijkende verharding met bijvoorbeeld een grind of split.

Het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht te brengen door middel van beukenhagen rondom de parkeerplekken.

### 3.4 Erfscheidingen

Om een extra woonkwaliteit te genereren wordt er optimaal gebruik gemaakt van de ruimtelijkheid van de omgeving. Privacy en beschutting worden niet gecreëerd met schuttingen of coniferenhagen, maar met een gedegen groenplan. Door afwisseling tussen hogere en lagere beplanting kunnen gewenste zichtlijnen geaccentueerd worden en kan ook voldoende privacy geboden worden. De erf scheidingen tussen het toegangspad en de woningen uit te voeren in lage beukenhagen. Erf scheidingen tussen de woonpercelen met beukenhagen met een hoogte waarbij voldoende privacy gewaarborgd is.

### 3.5 Groenplan

Voor de inrichting van de buitenruimte is een groenplan gemaakt met de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte.

- Voor de beplanting inheemse soorten te gebruiken om het landschappelijk karakter te ondersteunen. De grotere bijzondere bomen, zoals rode beuk en paardenkastanje, op de drogere grond aan het lint en de kleinere, vochtminnende soorten zoals (knot)wilg en els achter op de kavel.
- De kavel heeft een bestaande beschoeiing. De beschoeiingen te handhaven of te vernieuwen.
- Rietvorming moet worden tegengegaan om het zicht op het water te behouden.
- Bij de slootkant aan de zuidzijde van het veilinggebouw een duidelijk dicht begroeide strook te maken tot aan het toegangspad. De basis vormt een rij knotbomen voor een informeel, landschappelijk scherm om de daar gelegen woonboot enigszins aan het zicht te onttrekken en te zorgen voor voldoende privacy.
- De groenstrook tussen het water en het toegangspad uitvoeren met een lage grasachtige vegetatie. In deze groenstrook geen bomen te plaatsen.
- Voor de schuurwoningen leilinde of leilinde-achtige bomen toe te passen om de nieuwe bebouwing enigszins aan het zicht te onttrekken.
- Rondom de parkeerplaatsen zo veel mogelijk beukenhagen toe te passen.

*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,*