

POSTADRES Postbus 250 T 0297 29 16 16
3640 AG Mijdrecht F 0297 28 42 81
BEZOEKADRES Croonstadlaan 111 E gemeente@derondevenen.nl
3641 AL Mijdrecht I www.derondevenen.nl



**Gemeente
De Ronde Venen**

AUTEUR(S) gemeente De Ronde Venen

DATUM april 2012

Ontwikkelingsvisie

Rabobank-locatie



Inhoud

Inleiding	3
Analyse locatie	3
Uitgangspunten	6
Bestemmingsplan.....	6
Programma	6
Stedenbouw	7
Beschermd dorpsgezicht en architectuur.....	8
Parkeren.....	8
Groen	9
Archeologie	9
Milieu	10
Duurzaam bouwen	10
Procedure.....	12
Bijlage 1 - Voorschriften uit het bestemmingsplan	13
Bijlage 2 - Parkeernormen gemeente De Ronde Venen	16

Inleiding

Op het perceel Stationsstraat 14 was voorheen de Rabobank gevestigd. De Rabobank is verhuisd naar het pand aan de overkant op Stationsstraat 15. De eigenaar is voornemens het gebouw en de locatie te verkopen. De locatie ligt in het beschermd dorpsgezicht van Abcoude. Het pand zelf heeft geen beschermde status en wijkt qua architectuur sterk af van de omgeving. Herontwikkeling van de locatie kan de kwaliteit van het straatbeeld verbeteren. Het bestemmingsplan laat beperkte mogelijkheden tot herontwikkeling van de locatie toe. Om tot een kwaliteitsverbetering te komen moet van het bestemmingsplan worden afgeweken. Deze visie geeft de randvoorwaarden waaraan ontwikkelingsplannen voor deze locatie moeten voldoen om van het bestemmingsplan af te kunnen wijken.

Analyse locatie



Locatie

De locatie is gelegen aan de Stationsstraat 14 in de oude kern van Abcoude vlakbij de riviertjes het Gein en de Angstel. De locatie ligt in een straat met veel historische en karakteristieke bebouwing van rond 1900.

Aan de westzijde wordt de Stationsstraat begrensd door de Hoogstraat. Hier bevindt zich het winkelgebied van Abcoude. Het begin van de Stationsstraat kan worden gezien als aanloopgebied voor het centrum. De Stationsstraat vanaf nummer 8 is voornamelijk een woonstraat, met in sommige panden (aan huis gevestigde) kantoren op de begane grond. Op nummer 21 bevindt zich nog een winkel in natuurproducten. Het begin van de Stationsstraat wordt zowel aan de noord- en de zuidzijde begrensd door bebouwing.

Halverwege de Stationsstraat wordt de straat aan de noordzijde begrensd door het Gein en aan de zuidzijde door het open landschap, wat ook wel het landje van Schoenmaker genoemd. In de jaren vijftig zijn er plannen geweest om dit karakteristieke stukje groen vol te bouwen. Hiermee is met de woningen aan 't Markvelt een begin gemaakt. De dorpsuitbreiding is echter door protesten uit de samenleving

gestopt. Dat in de oorspronkelijke plannen de bebouwing door zou lopen is te zien aan het stratenpatroon van de Th. De Leeuwstraat, de Willem van Abcoudeaan en de Jacob van Gaesbeeklaan, waarbij de straten ter hoogte van het landschap abrupt eindigen. Doordat het landje van Schoenmaker vrij van bebouwing is gehouden wordt het landschap als het ware tot in de kern van het dorp binnengehaald.

Aan het eind van de Stationsstraat bevindt zich alleen aan de zuidzijde bebouwing, en helemaal aan het eind het oude stationsgebouw. Met de bouw van een nieuw station in Abcoude heeft het oude stationsgebouw haar oorspronkelijke functie verloren. Ter hoogte van het Gein is het spoor verdiept aangelegd en is de relatie tussen de Stationsstraat en het open landschap ten oosten van Abcoude hersteld.



Omgeving

De meeste woningen aan de Stationsstraat stammen uit begin 20^e eeuw en zijn van hoogwaardige architectuur. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen met een hoge diversiteit aan architectuur. De kavelbreedte varieert tussen de vijf en twaalf meter. Aan het begin van de Stationsstraat staat een aantal monumentale panden van twee lagen met kap. De verdiepingshoogte is vrij hoog, waardoor de totale bouwhoogte van deze panden hoger is dan de overige bebouwing. De overige bebouwing in de Stationsstraat is kleinschaliger. De woningen op de percelen Stationsstraat 18-24 bestaan uit een souterrain, een woonlaag en een kap. De overige woningen in de Stationsstraat bestaan uit één à twee lagen met een kap, met normale verdiepingshoogte. Alle bebouwing is

georiënteerd op de Stationsstraat en staat met de rooilijn aan de straat. De woningen zijn overwegend uitgevoerd in metselwerk en af en toe met stucwerk.



Villa Cincinatti en huidige bebouwing

Voordat het pand van de Rabobank werd gebouwd, stond op deze locatie tot 1910 de boerderij van Petrus Koekenbier. Deze werd afgebroken en in 1911 verrees hier de villa Cincinatti. De villa werd gesloopt en daarvoor in de plaats is het huidige gebouw van de Rabobank gekomen, dat in november 1971 in gebruik werd genomen. Het huidige gebouw is een product van zijn tijd en is een uitzondering in het straatbeeld. Het pand, van één laag met kap wijkt qua architectuur sterk af van de omgeving. Architectonisch gezien bestaat er tussen de Rabobank en de woning op Stationsstraat 12 nauwelijks een relatie. Het pand is niet aangemerkt als monument en staat ook niet op de MIP (monumenten inventarisatie project)-lijst. Het pand is niet van cultuurhistorische waarde.

Op luchtfoto's is te zien dat op en rond de locatie opvallend veel groen aanwezig is. Vooral op Fort Abcoude, Land van Schoenmaker, 't Markvelt, Hugo de Vriespark, maar ook in de achtertuinen van de woningen is veel groen. Op het perceel van de Rabobank bevindt het meeste groen zich aan de achterkant van het perceel.

Het perceel is met 1.950 m² één van de grootste percelen aan de Stationsstraat. Het pand is met 595 m² bebouwd oppervlak het grootste pand aan de Stationsstraat. Door de vorm en ligging van het perceel evenals het verschil in bouwhoogte aan de linkerkant ten opzichte van de rechterkant vormt de locatie het scharnierpunt in de Stationstraat. Aan de achterkant grenst het perceel aan het Land van Schoenmaker en is er zich op Fort Abcoude, onderdeel van de Stelling van Amsterdam.

Uitgangspunten

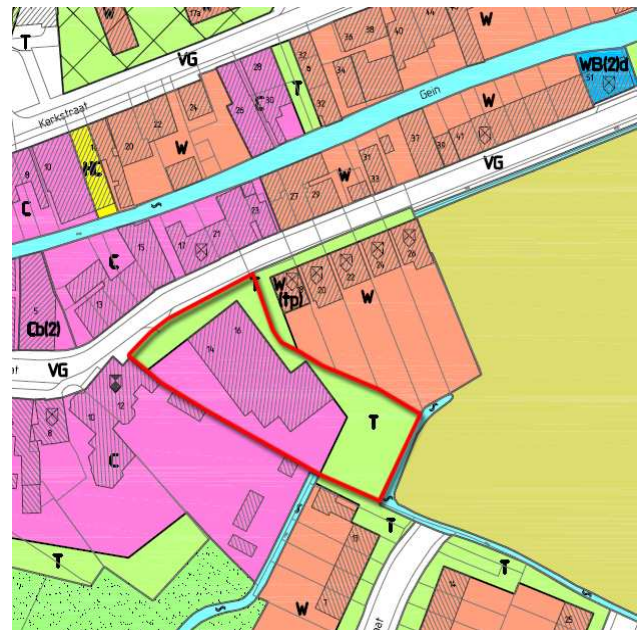
Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Abcoude uit 2000. Hierin heeft de locatie de bestemming Centrumdoeleinden. Dit houdt in dat de locatie bestemd is voor:

- a het wonen, waaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen;
- b de uitoefening van detailhandelsbedrijven;
- c maatschappelijke voorzieningen;
- d kantoren;

Met dien verstande dat:

- detailhandelsbedrijven, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan;
- seksinrichtingen niet zijn toegestaan.



Bestemmingsplankaart

Uiteraard is een herontwikkeling die past binnen de voorschriften uit het bestemmingsplan mogelijk.

Gezien de huidige uitstraling van het gebouw en de interessante ligging in het centrum van Abcoude, is de gemeente van mening dat hier een kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Om dit doel te bereiken wil de gemeente ook andere ontwikkelingen mogelijk maken. Dan moet wel van het bestemmingsplan worden afgeweken. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van artikel 2.12 van de Wabo, de voormalig artikel 19 procedure. Deze visie dient als basis voor toetsing van nieuwe plannen, waarbij de volgende uitgangspunten gelden.

Programma

De locatie bevindt zich op het scharnierpunt in de Stationsstraat, met aan de linkerkant centrumfuncties (paars) en aan de rechterkant woningen (oranje).

Winkels hebben aanloop nodig van publiek. Dit is er nauwelijks op deze locatie. De gemeente ziet daarom weinig marktkansen voor winkels. Bovendien wordt de Plus-supermarkt verplaatst naar de hoek van de Amsterdamsestraatweg en de Broekzijdselaan. Hierdoor komt er in het centrum van Abcoude voldoende winkelruimte beschikbaar. Ook voor horeca is de locatie niet geschikt. De kans op overlast is hier groot.

In 2011 is onderzoek verricht naar de ruimtebehoefte van al in De Ronde Venen gevestigde bedrijven¹. Hieruit is naar voren gekomen dat ondernemers uit Abcoude behoefte hebben aan kantoorruimte of een bedrijfspand. Het gaat om bedrijven in de zakelijke dienstverlening, informatie- en communicatiesector, met een minimaal oppervlak van 60 m². De Rabobank-locatie is gelet op de ligging aan de rand van het centrum geschikt als kantoor-/bedrijfsfunctie voor kleinschalige tot middelkleine kantoorruimtezoekers.

¹ Bron: Resultaten enquête Utrecht Noordwest, Stogo juli 2011.

Door de komende vergrijzing zal de vraag naar zorgvoorzieningen en passende huisvesting komende periode toenemen. Door de ligging aan de rand van het centrum zijn er naast bedrijfsmatige functies kansen voor maatschappelijke functies in de commerciële sector. Denk aan medische voorzieningen, onderwijs of onderwijsondersteunende functies eventueel gecombineerd met woningen.

Doordat de locatie is gelegen in een woongebied met veel karakteristieke woningen, het centrum van Abcoude op loopafstand ligt en de locatie is begrensd door een open landschappelijk gebied met zicht op Fort Abcoude. Is de locatie uitermate geschikt om woningbouw te realiseren en liggen hier kansen om een hoogwaardig woonmilieu te creëren.

Stedenbouw

Om een passende herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken worden strenge eisen gesteld op het gebied van stedenbouw. Doel daarbij is dat de herontwikkeling qua maat, schaal en vormgeving zo goed mogelijk aansluit op de bestaande bebouwing. Bij herontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen is altijd maatwerk van toepassing. Hierbij wordt per geval bekeken wat de huidige situatie is en hoe er een kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Daarbij moeten de herontwikkelingsmogelijkheden in verhouding staan tot de bestaande situatie. In de huidige situatie bestaat het perceel uit 1.950 m² en heeft het pand een bebouwd oppervlak van 595 m². Bij een herontwikkeling van de locatie mag de totale hoeveelheid bebouwingsoppervlak niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Om aan te sluiten op de bebouwing in de omgeving mag de bebouwing maximaal bestaan uit twee lagen met kap.

Het past niet in de maat en schaal van de Stationsstraat om een aaneengesloten bouwvlak van 595 m² terug te bouwen. Het bouwvlak dient te worden opgedeeld in kleinere bouwvlakken en dient te worden verspreid over de kavel. Hierbij zal naast bebouwing aan de Stationsstraat (eerste lijn) ook bebouwing op het achterdeel van het terrein (tweede lijn) plaatsvinden.

Bebouwing aan de Stationsstraat

Voor het programma aan de Stationsstraat zijn meerdere mogelijkheden; grondgebonden woningen of commerciële/maatschappelijke ruimte op de begane grond met appartementen op de verdiepingen.

Randvoorwaarden voor bebouwing zijn:

- oriëntatie op de Stationsstraat;
- maximale goothoogte 6 meter;
- maximale nokhoogte 10 meter;
- afstand zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter;
- de rooilijn, van de nieuwbouw mag niet verder uitsteken dan de rooilijn van de woningen op Stationsstraat 18-26;
- minimale breedte woning 5 meter, maximale breedte woning 12 meter.

Omdat bebouwing in de tweede lijn een bedreiging vormt voor het aanwezige groen, is dit een gevoelig onderwerp en wordt er met dit soort aanvragen terughoudend omgegaan. Om deze redenen zijn andere bouwplannen in de omgeving afgewezen. In de huidige situatie gaat het om vervanging van het bestaande gebouw. Met een diepte van 35 meter loopt het huidige pand al door tot in de tweede lijn. Onder voorwaarden kan bij de herontwikkeling worden ingestemd met bebouwing in de tweede lijn, zonder dat dit ten koste gaat van het groene karakter van Abcoude. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de tweede lijn gelden wel andere uitgangspunten dan voor de bebouwing aan de Stationsstraat. De tweede lijn is niet geschikt voor functies die een zichtlocatie nodig hebben zoals kantoren en

maatschappelijke functies. Op dit deel van de locatie mogen alleen grondgebonden woningen (geen appartementen) komen. De woningen moeten via de Stationsstraat worden ontsloten door middel van een privé erftoegangsweg die vanwege bereikbaarheid voor hulpdiensten minimaal 4.5 meter moet bedragen. Om het aanwezige groen en de privacy van omwonenden zoveel mogelijk te sparen, gelden de volgende randvoorwaarden:

- maximale goothoogte 4 meter;
- maximale nokhoogte 9 meter;
- minimale afstand zijdelingse perceelsgrens 2 meter;
- minimale afstand bebouwing tot achterkant perceel 19 meter;
- indien hoofdgebouwen niet aaneen worden gebouwd, dient de afstand tussen de zijgevels minimaal 3 m te bedragen;
- de woningen moeten qua architectuur aansluiten op de nieuwbouw aan de Stationsstraat.

Tussen het perceel van de Rabobank en Stationsstraat 12 staat een transformatorhuisje van Stedin. In de huidige situatie is deze bereikbaar van het perceel van de Rabobank. Ook bij een herontwikkeling dient het transformatorhuisje vanaf het perceel bereikbaar te blijven.

Beschermd dorpsgezicht en architectuur

De locatie Stationsstraat 14 ligt in de oude kern van Abcoude en is door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht, wat in het bestemmingsplan is verwerkt. Het doel hiervan is om de huidige identiteit en het karakter van Abcoude, in grote mate gevormd door de aanwezige bouwhistorie, te behouden. De huidige bebouwing sluit slecht aan bij het beeld van de Stationsstraat, dat gekenmerkt wordt door de vele monumentale panden. Herontwikkeling kan het beeld verbeteren en is vanuit cultuurhistorisch oogpunt wenselijk.

In het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Abcoude zijn in de artikelen 11 t/m 14 specifieke regels opgenomen om de aanwezige cultuurhistorische waarden te beschermen. Deze regels gaan onder meer over de maatvoering en verschijning van gevels, daken en dakkapellen. Deze regels dienen bij een herontwikkeling als uitgangspunt, waarbij uiteraard aanpassingen mogelijk zijn die de cultuurhistorische waarden ter plaatse niet aantasten. De regels kunt u vinden in bijlage 1.

In de regels komt de voorwaarde terug van aansluiting van de nieuwe bebouwing op de bestaande bebouwing in de directe omgeving van Stationsstraat 14. Vooral de aansluiting op de monumentale panden. Dit zijn:

- Stationsstraat 8, 10, 12, 18, 18a, 20, 22, 24, 26;
- Stationsstraat 7, 9, 11, 13, 17, 19, 21.

Hierbij zijn Stationsstraat 12 en 28 als rijksmonument van bovengemiddelde waarde. Aansluiting betekent echter niet dat een architectonische kopie van naburige panden per se gewenst is. Wel betekent dit dat bij de keuze voor moderne architectuur extra zorgvuldig met de vormgeving moet worden omgegaan .

Parkeren

In de huidige situatie heeft de Rabobank voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook in de nieuwe situatie zal het parkeren op eigen terrein moeten worden opgelost. De parkeernorm is afhankelijk van het programma en het type woning. In bijlage 2 zijn de normen van de meest voorkomende functies opgenomen.



Aanwezig groen

Groen

Aan de kant van de Stationsstraat bevinden zich op het terrein een beuk en een rij leilindes, deze groenelementen dragen bij aan de kwaliteit van de Stationsstraat. Bij herontwikkeling van de locatie dienen deze groenelementen behouden blijven. Op het achterterrein bevinden zich een aantal bomen. Door de bebouwing op minimaal 19 meter van de achtergrens te bouwen kunnen veel van deze bomen blijven staan. In de achtertuin van Stationsstraat 18 staat een bruine beuk welke op de landelijke monumentenlijst staat. Onder de kroon van deze boom mogen geen bouwwerken worden opgericht, mag geen verharding worden aangebracht en er mogen geen ontgravingen of ophoging plaatsvinden. Bij een herontwikkeling zal o.a. onderzoek moeten worden gedaan op basis van de Flora- en faunawet. Uitgangspunt van deze wet is, dat natuur niet onevenredig onder ontwikkelingen mag leiden. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek besluit het college of het plan aangepast moet worden, dan wel welke compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Archeologie

Het plangebied bevindt zich in de oude kern van Abcoude, een AMK-terrein (Archeologische Monumentenkaart van het Rijk). Op de Archeologische Beleidskaart van De Ronde Venen (2011, uitsnede hiernaast weergegeven) hebben AMK-terreinen een hoge archeologische waarde en geldt een vrijstellingsgrens van 50m² met een dieptegrens van 30cm. Bij ontwikkeling op basis van een omgevingsvergunning A3 dient er daarom een archeologisch (voor)onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog te worden uitgevoerd.



Uitsnede Archeologische Beleidskaart De Ronde Venen 2011
met het plangebied in de blauwe AMK zone.

Indien een omgevingsvergunning wordt verleend worden hieraan conform art. 5.2 BOR regels voor archeologie verbonden. Deze zullen inhouden dat de bodem voorbij de vrijstellingsgrenzen verstoord kan worden als er geen archeologische resten aanwezig zijn, en de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en de betrokken archeologische waarden, mits gelet op het rapport behoudenswaardig geacht, door de in de aanvraag beschreven werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door het opstellen van voorschriften, gericht op:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud *in situ*);
- het doen van opgravingen (behoud *ex situ*);
- begeleiding van de beschreven activiteiten door een archeologisch deskundige.

Milieu

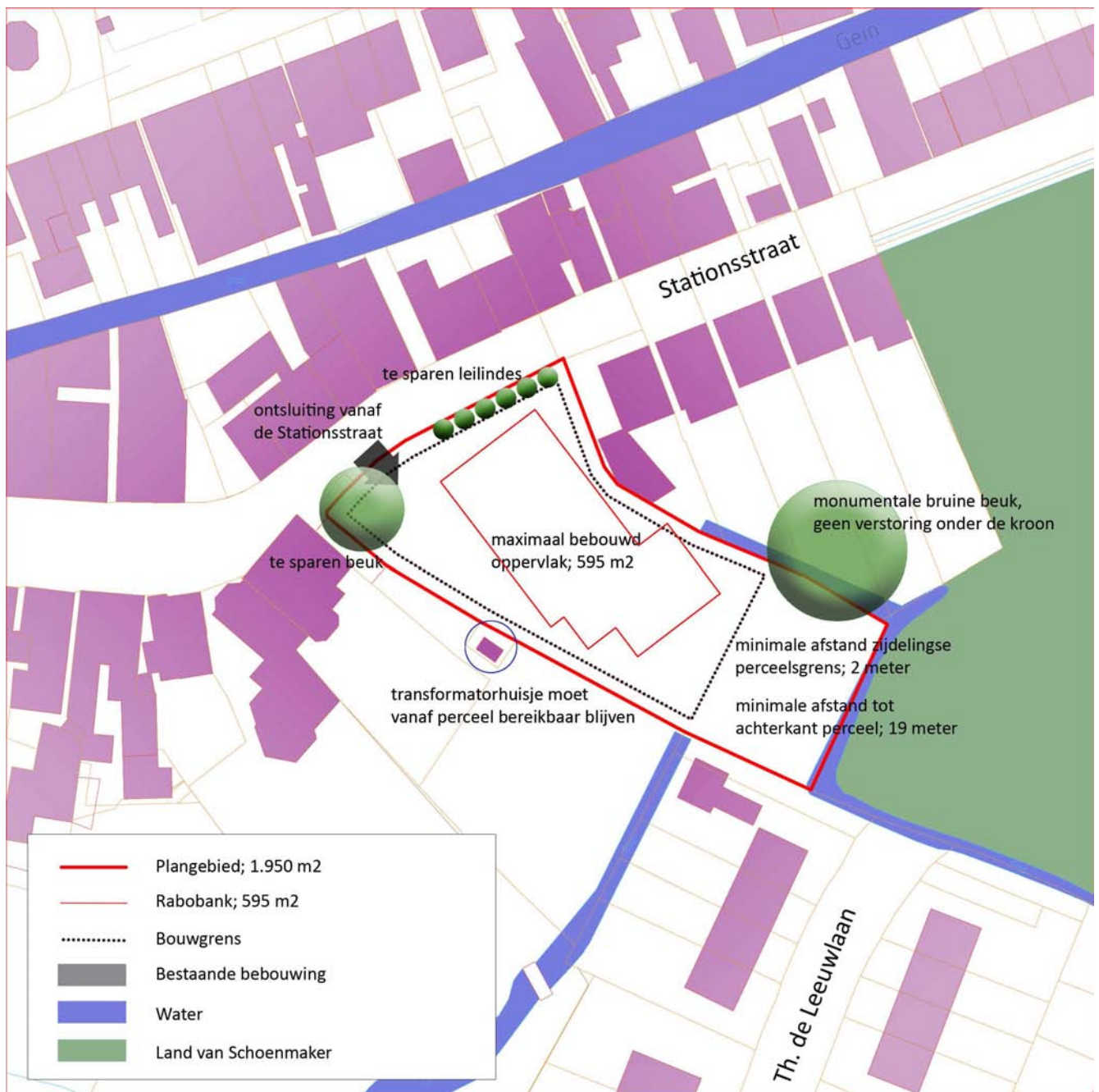
De locatie is gelegen binnen de geluidszone van het Spoor Utrecht – Amsterdam. Voor vaststelling van zogenaamde hogere waarden Wet geluidhinder is het gemeentelijke hogere waarden beleid van toepassing. Om een aanvaardbaar akoestisch klimaat te realiseren, worden eisen gesteld aan de te realiseren bebouwing. De gemeentelijke eisen hebben betrekking op de volgende aspecten:

- een geluidsluwe zijde;
- een geluidsluwe buitenruimte;
- indeling en gebruik van de woningen;
- afschermdende werking voor de achterliggende bebouwing.

Duurzaam bouwen

De gemeente De Ronde Venen is actief op het gebied van duurzame ontwikkeling en heeft daarvoor verschillende beleidsdocumenten vastgesteld, waarin ambities zijn opgenomen. In de notitie Duurzaamheidsambitie voor projecten zijn de volgende eisen opgenomen:

- Toepassen van duurzame technieken met een terugverdientijd van vijf jaar of minder (conform zorgplicht Wet milieubeheer).
- EPC minimaal 10% scherper dan de eis uit het vigerende Bouwbesluit.
- Compact bouwen (zo min mogelijk gevel- en dakoppervlak per m² woonoppervlak).
- 70% zongericht verkavelen (een gevel heeft gericht op het zuidoosten, zuiden of zuidwesten).
- Zongericht en energiebesparend gebouwwontwerp.
- Hellingshoek daken geschikt voor zonnepanelen (pv) of zonneboilers (daken oriënteren tussen het zuidoosten en zuidwesten, dakhelling tussen 20 en 70 graden of een plat dak).
- Isolatie:
 - rc minimaal 4,0m²K/W voor gevels en begane grondvloer;
 - rc minimaal 5,0m²K/W voor het dak;
 - u maximaal 1,8 W/m²K voor de ramen (oftewel HR++-glas inclusief houten kozijn);
 - u maximaal 2,0W/m² voor deuren.
- Gebruik van minimaal één vorm van actieve duurzame energie.
- Gebruikershandleiding voor installaties.
- Gebruik van duurzame materialen:
 - Duurzaam geproduceerd hout
 - Minimaal 20% betongranulaat als grindvervanger in beton;
 - Geen uitlogende materialen als zink, lood en koper.



Verbeelding visie

Procedure

Als de herontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan past zal op basis van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) sprake zijn van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning met een wettelijke doorlooptijd van 26 weken. Hiervoor dient eerst een vooroverleg omgevingsvergunning (voormalig principeverzoek) worden ingediend. Het vooroverleg is een informele, informatieve fase die vooraf kan gaan aan een formele aanvraag van een omgevingsvergunning. Bij de behandeling van het vooroverleg zal het plan getoets worden aan de uitgangspunten van deze visie en zal het plan aan de welstand- en de monumentencommissie voor advies worden voorgelegd. Voor afhandeling van het vooroverleg staan geen wettelijke tijden.

Op basis van de beoordeling van het vooroverleg kan een omgevingsvergunning worden ingediend. De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te zijn onderbouwd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Hierin zijn onder andere onderzoeken opgenomen met betrekking tot flora en fauna, archeologie, parkeren en milieu. Eventuele consequenties voor herontwikkeling van deze locatie die uit deze onderzoeken naar voren komen zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Ook bij deze procedure wordt het plan aan de welstand- en monumentencommissie voorgelegd voor advies. Om gemeentelijke kosten te dekken en overige afspraken vast te leggen wordt een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan afgesloten. Onderdeel hiervan is het opstellen van een planschaderisicoanalyse door een deskundig bureau. De kosten hiervan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Voor de herontwikkeling zijn naast de omgevingsvergunning mogelijk nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig. Bij de afdeling Omgevingszaken van gemeente De Ronde Venen kan nagevraagd worden welke extra vergunningen nodig zijn.

Bijlage 1 - Voorschriften uit het bestemmingsplan

Artikel 11 Beschrijving in hoofdlijnen beschermd dorpsgezicht

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het onderhavige bestemmingsplan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan de binnen het beschermd dorpsgezicht gelegen gronden. Deze hoofdlijnen dienen mede als referentiekader bij de toetsing van bouwplannen, bij de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, het stelsel van aanlegvergunningen en nadere eisen en bij de beoordeling van het gebruik van de gronden, anders dan voor bebouwing.

A. Doelstellingen

Het beleid is primair gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarde (waaronder archeologische waarden) van de binnen het gebied aanwezige monumenten, beeldbepalende panden, gevelwanden, de landschappelijke en natuurlijke waarden en andere elementen en in samenhang daarmee van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte, zoals in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is bepaald.

B. Wijze waarop de doelstellingen worden nagestreefd

a. teneinde de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht te behouden en zo mogelijk te kunnen versterken zal bij de herinrichting van de openbare ruimte aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- profilering openbare ruimte
De profilering en indeling van de openbare ruimte alsmede het materiaalgebruik, hieronder mede begrepen straatmeubilair, dienen aan te sluiten op de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht;
- overgang openbare en private ruimte
De overgang tussen de openbare en de private ruimte dient een steenachtig karakter te dragen, zoals stoepen;

b. teneinde de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht te behouden en zo mogelijk te versterken zal bij de beoordeling van aanvragen om bouwvergunning binnen het beschermd dorpsgezicht in het kader van de welstandstoezicht, aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- de gevelindeling
De vormgeving van de gevels alsmede de gevelindeling van gebouwen dient in belangrijke mate aan te sluiten op cultuurhistorische kenmerken in de vormgeving en gevelindeling van aangrenzende monumenten of beeldbepalende panden alsmede op het direct op het bouwplan aangrenzende deel van de gevelwand;

- de geleding van gebouwen
De horizontale en verticale geleding van gebouwen en de daaraan eigen onderlinge samenhang dient in belangrijke mate aan te sluiten op de horizontale en verticale geleding van de overige gebouwen binnen een (gedeelte van de) gevelwand;
- de kapvorm en -richting
De kapvorm en -richting van gebouwen dient in belangrijke mate te worden afgestemd op de binnen een gevelwand voorkomende kapvorm;
- de hoogte
In afwijking van hetgeen is bepaald in artikel 4 lid 1, mag de goothoogte worden aangepast indien dit uit cultuurhistorisch oogpunt gewenst is;
- kavelmaat en massa
De in diverse historische straten herkenbare opbouw en verloop in kavelgrootte alsmede de massa (hoogte, lengte en breedte) van de hoofdgebouwen, dient bij nieuwbouw te worden aangehouden als uitgangspunt voor de omvang van de bebouwing.

Artikel 12 Specifieke bouwvoorschriften voor het beschermd dorpsgezicht

Hellingshoeken van daken

- 1 Hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een schuine kap waarvan de hellingshoek ten minste 30° en ten hoogste 70° bedraagt.
- 2 Indien aanbouwen en bijgebouwen worden afgedekt met een schuine kap, dient de hellingshoek van deze kap ten minste 30° en ten hoogste 70° te bedragen.

Materiaalgebruik van zichtbare gevels en geveldelen alsmede van daken

Gevels

- 3 Gevels of gedeelten van gevels van hoofdgebouwen alsmede van aanbouwen en bijgebouwen voorzover deze een vloeroppervlak hebben van meer dan 6 m², die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, mogen niet anders dan in verweerbare materialen zoals baksteen, pleisterwerk, hout en natuursteen worden uitgevoerd.

Daken

- 4 De schuine daken van hoofdgebouwen alsmede van aanbouwen of bijgebouwen voorzover deze een vloeroppervlak hebben van meer dan 6 m², moeten worden afgedekt met gegolfde gebakken pannen of met leien.

Dakkapellen

- 5 In schuine daken mogen dakkapellen worden aangebracht, met dien verstande dat:
 - a. dakkapellen uitsluitend naast elkaar in één dakvlak mogen worden gebouwd;
 - b. de hoogte van een dakkapel ten hoogste 1.40 m mag bedragen;
 - c. de breedte van een dakkapel ten hoogste 1.00 m mag bedragen;

- d. de afstand tussen de bovenkant van het hoofdgebouw en de bovenkant van de dakkapel ten minste 0.60 m dient te bedragen;
- e. de afstand van de dakkapel tot de zijgevel van het hoofdgebouw, de woningscheidende muur dan wel een andere dakkapel, ten minste 0.60 m dient te bedragen;
- f. de afstand van de dakkapel tot de goot dan wel het boeibord ten minste 0.60 m dient te bedragen.

Vrijstellingsbevoegdheden

- 6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de leden 3 en 4 voor zover daardoor de karakteristieken van het dorpsgezicht niet worden aangetast.
- 7 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5 onder b, c en d teneinde grotere dakkapellen toe te kunnen staan, voorzover dit leidt tot behoud en/of versterking van de gevelindeling en de geleding van het betreffende pand, en met dien verstande dat:
 - a. de hoogte van een dakkapel ten hoogste 2.00 m mag bedragen en;
 - b. de gezamenlijke breedte van dakkapellen ten hoogste 50% van de breedte van het dakvlak mag bedragen en;
 - c. uitsluitend indien de dakhelling ten minste 45° bedraagt: de afstand tussen de bovenkant van het hoofdgebouw en de bovenkant van de dakkapel ten minste 0.30 m dient te bedragen en de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel ten opzichte van de direct daaronder gelegen vloer ten minste 2.00 m bedraagt.

Nadere eisen

- 8 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de toepassing van materialen als bedoeld in lid 3, hun structuren, textuur en hun kleuren, teneinde gevels of geveldelen meer in overeenstemming te brengen met de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht.

Artikel 14 Adviesprocedure

- 1 Alvorens omtrent het verlenen van vrijstellingen, wijzigingen of vergunningen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de monumentencommissie omtrent de mogelijke cultuurhistorische aantasting van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht.

Bijlage 2 - Parkeernormen gemeente De Ronde Venen

Voor de locatie geldt schil/overloopgebied en matig stedelijk. Als uw functie er niet bij staat, dan kunt u contact opnemen met gemeente de Ronde Venen.

De nieuwe parkeercijfers

stedelijke zone							aandeel bezoekers	opmerkingen
	centrum		schil/overloop- gebied		rest bebouwde kom			
woning duur							woning	
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	2,0	0,3 pp per woning	
sterk stedelijk	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	2,0		
matig stedelijk	1,5	1,7	1,6	1,8	1,9	2,1		
weinig stedelijk	1,5	1,7	1,7	2,0	2,0	2,2		
niet stedelijk	1,5	1,7	1,7	2,0	2,0	2,2		
woning midden							woning	
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,8	0,3 pp per woning	
sterk stedelijk	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,8		
matig stedelijk	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	1,9		
weinig stedelijk	1,3	1,5	1,6	1,8	1,8	1,9		
niet stedelijk	1,3	1,5	1,6	1,8	1,8	1,9		
woning goedkoop							woning	
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	1,1	1,2	1,2	1,4	1,3	1,5	0,3 pp per woning	
sterk stedelijk	1,1	1,2	1,2	1,4	1,3	1,6		
matig stedelijk	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7		
weinig stedelijk	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7		
niet stedelijk	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7		
serviceflat/aanleunwoning							woning	
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3 pp per woning	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
sterk stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6		
matig stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6		
weinig stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6		
niet stedelijk	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6		
kamer verhuur							kamer	
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2 pp per woning	
sterk stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6		
matig stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6		
weinig stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6		
niet stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6		
binnensteden/hoofdwinkelgebieden							100 m ² bvo	
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	2,5	3,5	-	-	-	-	85%	1 arbeidsplaats = 40 m ² bvo
sterk stedelijk	2,5	3,5	-	-	-	-		
matig stedelijk	2,8	3,8	-	-	-	-		
weinig stedelijk	-	-	-	-	-	-		
niet stedelijk	-	-	-	-	-	-		

stedelijke zone							aandeel bezoekers	opmerkingen
centrum		schil/overloop-gebied		rest bebouwde kom				
stadsdeelcentra							100 m ² bvo	
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	-	-	2,8	3,8	3,0	4,0	85%	1 arbeidsplaats = 40 m ² bvo
sterk stedelijk	-	-	2,8	3,8	3,0	4,0		
matig stedelijk	-	-	-	-	-	-		
weinig stedelijk	-	-	-	-	-	-		
niet stedelijk	-	-	-	-	-	-		
wijk-, buurt- en dorpscentra							100 m ² bvo	
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	4,0	85%	1 arbeidsplaats = 40 m ² bvo
sterk stedelijk	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	4,0		
matig stedelijk	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	4,0		
weinig stedelijk	3,0	4,5	3,0	4,5	3,0	4,5		
niet stedelijk	3,0	4,5	3,0	4,5	3,0	4,5		
grootschalige detailhandel							100 m ² bvo	
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	-	-	4,5	6,5	5,5	7,5	85%	1 arbeidsplaats = 40 m ² bvo
sterk stedelijk	-	-	4,5	6,5	5,5	7,5		
matig stedelijk	-	-	5,5	7,5	6,0	8,0		
weinig stedelijk	-	-	6,5	8,5	6,5	8,5		
niet stedelijk	-	-	6,5	8,5	6,5	8,5		
(week)markt							100 m ² bvo	
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	4,0	85%	1 m' = 6 m ² (indien geen parkeren achter kraam dan + 1,0 pp per standhouder)
sterk stedelijk	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	4,0		
matig stedelijk	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	4,0		
weinig stedelijk	3,0	4,5	3,0	4,5	3,0	4,5		
niet stedelijk	3,0	4,5	3,0	4,5	3,0	4,5		
(commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)							100 m ² bvo	
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	1,5	2,0	2,0	2,5	2,5	3,0	20%	1 arbeidsplaats = 25-35 m ² bvo
sterk stedelijk	1,5	2,0	2,0	2,5	2,5	3,0		
matig stedelijk	1,7	2,3	2,3	2,8	2,8	3,3		
weinig stedelijk	2,3	2,5	2,8	3,3	3,0	3,5		
niet stedelijk	2,3	2,5	2,8	3,3	3,0	3,5		
kantoren (kantoren zonder baliefunctie)							100 m ² bvo	
	min	max	min	max	min	max		
zeer sterk stedelijk	0,8	1,3	1,0	1,5	1,2	1,9	5%	1 arbeidsplaats = 25-35 m ² bvo
sterk stedelijk	0,8	1,5	1,0	1,7	1,2	1,9		
matig stedelijk	1,0	1,7	1,2	1,9	1,5	2,0		
weinig stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,1	1,7	2,5		
niet stedelijk	1,2	2,0	1,7	2,1	1,7	2,5		