

Stationsstraat 14

Beeldkwaliteitplan

Abcoude

CONCEPT



COLOFON

PROJECT

Beeldkwaliteitplan Stationsstraat 14 Abcoude

Gemeente De Ronde Venen

projectnummer: SR150121

INITIATIEFNEMER

UBA Projectontwikkeling b.v.

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

15 februari 2017 CONCEPT



Inhoud

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel	7
------------------------	---

2. Bestaande situatie

2.1 Ligging in het grotere geheel	11
2.2 Stationsstraat	11
2.3 Plangebied	13

3. Kaders

3.1 Ontwikkelingsvisie Rabobank-locatie	17
3.2 Beschermd dorpsgezicht (bestemmingsplan)	18
3.3 Welstandsnota	19

4. Indicatieve uitwerking

4.1 Planopzet	23
4.2 Inrichting buitenruimte	23
4.3 Architectuur	25

5. Beeldkwaliteitskader

5.1 Inleiding	29
5.2 Stedenbouwkundige opzet	29
5.3 Bouwvlakken en massa	29
5.4 Architectuur	30
5.5 Buitenruimte	31





Gein

Stationsstraat

Hoogstraat

Angstel

Fort Abcoude

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Stationsstraat 14 te Abcoude stond een Robankgebouw. Het perceel is aangekocht door UBA Projectontwikkeling b.v.. Zij heeft inmiddels het bestaande pand gesloopt en heeft het voornemen om op deze locatie woningbouw te realiseren.

Vooruitlopend op de herontwikkeling van de locatie is door de gemeente De Ronde Venen een ontwikkelingsvisie opgesteld met randvoorwaarden voor de herontwikkeling van deze locatie. In aansluiting op deze visie is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Hiermee ontstaat een duidelijk afgebakend kader waarbinnen de planvorming plaats kan vinden.

Het initiatief gaat uit van de bouw van grondgebonden woningen. Op basis van een indicatieve invulling van het plangebied heeft inmiddels een architectenselectie plaatsgevonden. De planuitwerking van bureau 070 geeft een indruk van het mogelijke eindresultaat. De uitgangspunten van deze architectonische uitwerking zijn verwerkt in dit beeldkwaliteitplan.

De exacte invulling van het plangebied ligt echter nog niet vast. Het nog op te stellen bestemmingsplan zal dan ook een flexibel karakter krijgen. Het doel van dit beeldkwaliteitplan is een kader te bieden waarbinnen verschillende

programmatische invullingen mogelijk zijn, maar tegelijkertijd de kernkwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht te waarborgen.

Dit beeldkwaliteitplan vult het bestemmingsplan waar nodig aan en vormt uiteindelijk ook het beoordelingskader van de gemeentelijke welstandscommissie. Na vaststelling, als onderdeel van het bestemmingsplan, vervangt dit document dan ook de gemeentelijke welstandsnota voor deze specifieke ontwikkeling.

Het beeldkwaliteitplan bestaat allereerst uit een beknopte analyse van de bestaande situatie. Vervolgens wordt ingegaan op de verschillende bestaande relevante ruimtelijke kaders die van belang zijn voor het waarborgen van de beeldkwaliteit van het beschermd dorpsgezicht. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt het huidige schetsontwerp van bureau 070 toegelicht. Op basis van de analyse, de bestaande kaders en de indicatieve plantuitwerking geeft het laatste deel van dit beeldkwaliteitplan een overzicht van alle relevante randvoorwaarden waarbinnen de plannen voor herontwikkeling verder uitgewerkt kunnen worden en vormt zodoende tevens het nieuwe gemeentelijke toetsingskader.



< luchtfoto plangebied



Voormalig agrarisch bebouwingscluster aan de Stationsstraat



Woonbebouwing in de stijl van de neorenaissance.



Rijksmonument Stationsstraat 12



Open veenweidelandschap met op de achtergrond fort Abcoude.

2. Bestaande situatie

2.1 Ligging in het grotere geheel

De locatie ligt in de oude kern van Abcoude. Het middelpunt van het historische centrum van het dorp is het punt waarop het riviertje de Gein zich in oostelijke richting afsplitst van de Angstel. De Hoogstraat loopt in noord-zuid richting als belangrijkste doorgaande route en tevens winkelas door het centrum. De Stationsstraat is een oostelijke zijstraat van de Hoogstraat. Deze straat loopt parallel aan de rivier de Gein en komt uit bij het voormalige station van Abcoude op het spoortraject Amsterdam-Utrecht.

De bebouwing ten zuiden van de Stationsstraat grenst direct aan het open veenweide landschap. 250 meter vanaf de Stationsstraat ligt aan de zuidzijde Fort Abcoude als onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Samen met de verdiepte spoorlijn en de projectmatige uitbreidingswijk 't Markvelt uit de jaren '50 wordt dit open landschap omsloten. Met name de fortzijde en de kavels langs de Stationsstraat zijn rijk aan opgaand groen, waardoor hier een fraaie landschappelijke overgang ontstaat met het open landschap. Door de verdiepte ligging van het spoor sluit het open veenweidelandschap in oostelijke richting aan op de grootschalige openheid.

2.2 Stationsstraat

Het beeld van de Stationstraat is divers. In het oosten, nabij de Hoogstraat, wordt deze straat geflankeerd door nagenoeg gesloten straatwanden direct grenzend aan de openbare weg. De straatwanden bestaan uit individuele panden van eind negentiende en begin twintigste eeuw. De panden zijn voornamelijk gerealiseerd in verschillende neo-architectuurstijlen.

De stedenbouwkundige opzet en de toegepaste architectuur geven de straat een historisch karakter in aansluiting op de rest van het centrum. Het historische karakter van de bebouwing wordt in oostelijke richting verder doorgezet. Tegelijkertijd neemt de bouwhoogte af. Ten zuiden van de Stationstraat ontstaat meer ruimte in het profiel door de aanwezigheid van voortuinen. Deze voortuinen kunnen gezien worden als groene inleiding naar het open veenweidelandschap wat na deze bebouwing direct aan de Stationsstraat grenst.

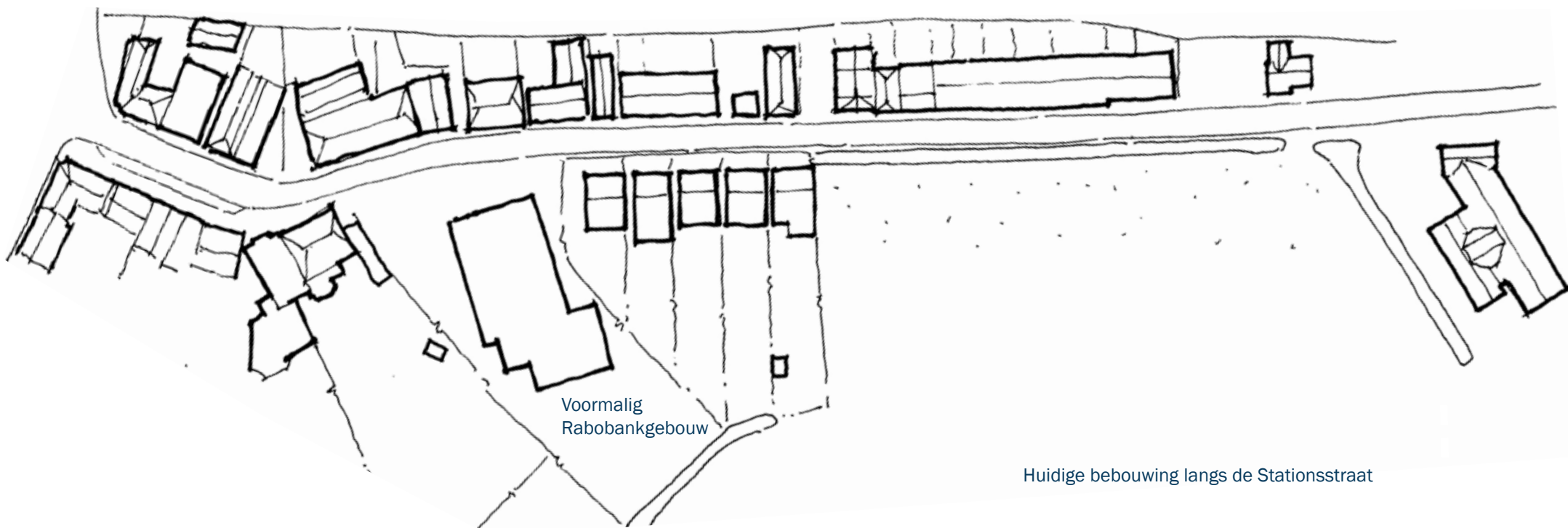
Ten noorden van de Stationsstraat is de strook tussen de Gein en de openbare weg zodanig smal dat er geen ruimte meer is voor bebouwing. Aan de overzijde van de weg ligt nog wel een fraai voormalig agrarisch bebouwingscluster omgeven door grasland. Verder in de richting van het voormalige station is, na deze landelijke ervaring, weer sprake



Monumentale bruine beuk op het perceel Stationsstraat 22



Voorzijde van het voormalige Rabobankgebouw met leilindes



Huidige bebouwing langs de Stationsstraat

van een gesloten straatwand bestaande uit eind negentien- de en begin twintigste eeuwse woningen met voortuinen. De breedte van de panden aan de Stationsstraat varieert tussen de vijf en de twaalf meter. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit één of twee bouwlagen met een kap met wisselende kapvormen.

2.3 Plangebied

Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 1.978m². Hiermee is het een relatief groot perceel. Op dit perceel stond een gebouw met een oppervlakte van 595m². De footprint van het gebouw week daarmee sterk af van de korrelgrootte van de bebouwing in het beschermd dorpsge- zicht. Het gebouw zelf stond redelijk centraal op de kavel, maar aan de achterzijde was wel een groter achtererf aan- wezig waar geparkeerd kon worden. De ontsluiting van het achtererf lag ten zuidwesten van het gebouw. Langs deze entreeweg waren ook diverse parkeerplaatsen aanwezig die goed zichtbaar waren vanaf de openbare weg.

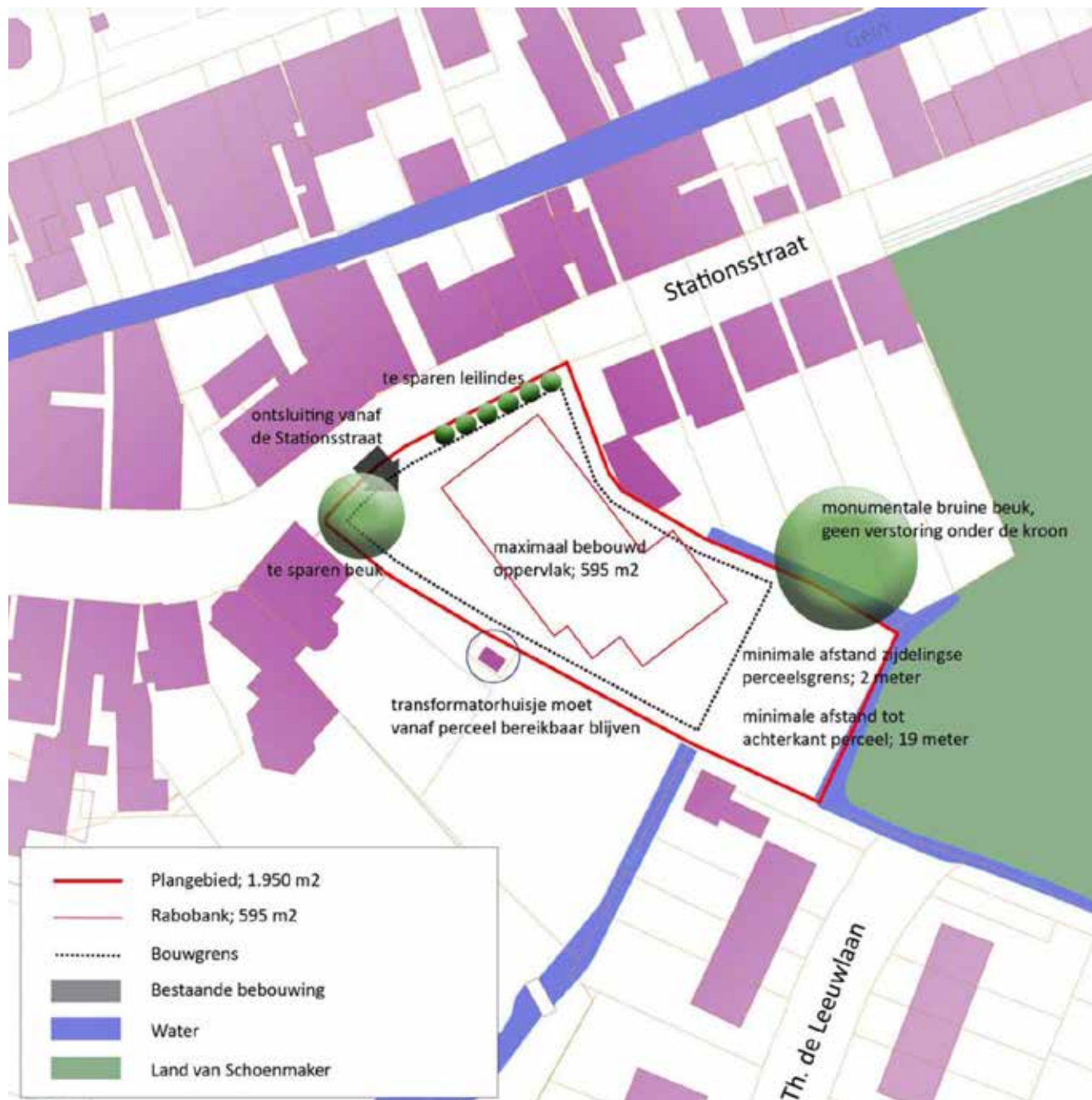
Het bestaande Rabobankgebouw week sterk af van het al- gemene beeld van het beschermd dorpsgezicht. Deze af- wijking kwam onder andere voort uit de ruim zestien meter brede voorgevel. De voorgevelrooilijn volgde niet de richting van de openbare weg, maar was het resultaat van een zo optimaal mogelijke situering van het volume centraal op de kavel. Door deze opzet kreeg het gebouw een meer opzich- zelfstaand karakter in plaats dat het een relatie aanging met de omliggende bebouwing en openbare ruimte.

Het in 1970 gerealiseerde gebouw week ook in architec- tuur af ten opzichte van het meerendeel van de panden in het beschermd dorpsgezicht. De opbouw van de massa, het ontbreken van een heldere kapconstructie en het ge- bruik van beton in combinatie met de afwijkende situering zorgden ervoor dat het gebouw zich niet voegde in het be- schermd dorpsgezicht.

Met name de randen van het perceel zijn ingericht met be- planting. Aan de voorzijde staat een rij leilindes in een circa acht meter diepe voortuin. Waar de voormalige entreeweg uitkomt op de Stationsstraat staat een volwassen bruine beuk. In de achtertuin van het buurperceel (Stationstraat 22) staat eveneens een bruine beuk. Deze beuk, waarvan een deel van de kroon binnen het plangebied valt, staat op de lijst van monumentale bomen en is beschermd.



< Stationsstraat



< Randvoorwaardenkaart zoals opgenomen in de ontwikkelingsvisie

3. Kaders

3.1 Ontwikkelingsvisie Rabobank-locatie

De gemeente De Ronde Venen heeft ten behoeve van de herontwikkeling van de Rabobanklocatie een visie opgesteld waarin een kader is vastgelegd waarbinnen de herontwikkeling plaats kan vinden. Hieronder volgt een opsomming van de relevante randvoorwaarden.

Algemeen;

- Op de locatie is ruimte om maximaal 10 woningen toe te voegen;
- herontwikkeling sluit qua maat, schaal en vormgeving zo goed mogelijk aan op de omliggende bebouwing;
- het totale oppervlak aan bebouwd gebied mag niet toenemen;
- afstand tot zijdelingse perceelsgrens minimaal twee meter;
- het bouwvlak dient te worden opgedeeld in kleinere bouwvlakken;
- naast bebouwing in de eerste lijn (Stationstaat) is ook bebouwing mogelijk op het achterterrein (tweede lijn).

Randvoorwaarden eerstelijns bebouwing;

- oriëntatie op de Stationsstraat;
- maximale goot- en nokhoogte respectievelijk zes en tien meter;
- aansluiten bij voorgevelrooilijn Stationsstraat 18-26;
- breedte woningen tussen vijf en twaalf meter.

Randvoorwaarden tweedelijns bebouwing;

- maximale goot- en nokhoogte respectievelijk vier en negen meter;
- minimale afstand tot achterkant perceel negentien meter;
- indien hoofdgebouwen niet aanéén worden gebouwd is de minimale onderlinge afstand drie meter;
- alleen grondgebonden woningen toegestaan;
- de woningen sluiten qua architectuur aan op de eerstelijnsbebouwing.

Randvoorwaarden ten aanzien van de inrichting;

- privé erftoegangsweg van minimaal 4,5 breed;
- bereikbaarheid bestaande transformatorhuisje waarborgen;
- 1,6-1,8 parkeerplaats per woning;
- behouden van leilindes en bruine beuk aan de Stationsstraat;
- geen bouwwerken, verhardingen, ophogingen en/of ontgravingen binnen de kroonprojectie van de monumentale bruine beuk op het perceel Stationstraat 22.

3.2 Beschermd dorpsgezicht (bestemmingsplan)

Het perceel maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht van Abcoude. In het bestemmingsplan zijn daarom specifieke richtlijnen opgenomen waaraan bouwplannen moeten worden getoetst. Hieronder volgt een overzicht van de voor het beeldkwaliteitplan relevante randvoorwaarden.

- profilering en indeling van de openbare ruimte alsmede het materiaalgebruik dienen aan te sluiten op de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht;
- de overgang tussen de openbare en private ruimte dient een steenachtig karakter te dragen, zoals stoepen;
- vormgeving van de gevels alsmede de gevelindeling van gebouwen dient in belangrijke mate aan te sluiten op de 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;
- 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 bebouwing binnen een (gedeelte van de) gevelwand;
- kapvorm en kaprichting van gebouwen dient in belangrijke mate te worden afgestemd op de binnen een gevelwand voorkomende kapvorm;
- de goothoogte mag worden aangepast indien dit vanuit cultuurhistorisch oogpunt gewenst is;
- 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;
- hoofdgebouwen voorzien van een kap met een hellingshoek tussen de 30° en 70°;
- aanbouwen en bijgebouwen die worden afgedekt met een schuine kap eveneens voorzien van een kap met een hellingshoek tussen de 30° en 70°;
- gevels van gebouwen van meer dan 6m² die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte worden uitgevoerd in weerbare materialen zoals baksteen, pleisterwerk, hout en natuursteen;
- schuine daken afdekken met gegolfde gebakken pannen of met leien;
- dakkapellen uitsluitend naast elkaar in één dakvlak met een maximale hoogte van 1,4 meter en een maximale breedte van 1,0 meter;
- dakkapellen minimaal 0,6 meter van de bovenkant, boeiboord/goot en zijgevel van het hoofdgebouw en tevens minimaal 0,6 meter van een woningscheidende muur of andere dakkapel;
- vrijstellingsbevoegdheid om grotere dakkapellen toe te staan, voorzover dit leidt tot behoud en/of versterking van de gevelindeling en de geleding van het betreffende pand.

3.3 Welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota zijn diverse criteria opgenomen voor het deelgebied 'Dorp Abcoude'. Daarnaast gelden nog aanvullende criteria voor het beschermd dorpsgezicht. Hieronder zijn de relevante criteria op een rij gezet.

Ligging;

- de voorzijde van de hoofdmassa is gericht op de weg of het water;
- rooilijnen van de hoofdmassa's sluiten aan bij de belendingen;
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg;
- bij wijzigingen aansluiten op ritme, oriëntatie en ontsluiting;
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw of maken deel uit van de staatwand;

Massa;

- gebouwen zijn individueel en afwisselend met een eenvoudige hoofdvorm die is afgestemd op belendingen;
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één of twee lagen met in principe een stijlde kap (hellingshoek tussen 30 en 70 graden);
- vorm en richting van kappen afstemmen op belendingen;
- goothoogte zoals aangegeven op bestemmingsplankaart kan uit cultuurhistorisch oogpunt aangepast worden;
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn on-

dergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;

- schaalvergroting is ongewenst.

Architectonische uitwerking;

- gebouwen zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd;
- gebouwen in ritme, vormgeving en detaillering afstemmen op belendingen;
- detaillering langs de Hoogstraat en het water is rijk en zorgvuldig;
- detaillering aan de zijstraten is eenvoudig maar even aandachtig;
- de horizontale scheiding tussen onderbouw en kap benadrukken;
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding;
- zijgevels hebben vensters;

Materiaal- en kleurgebruik;

- traditioneel houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt;
- materiaalgebruik van zichtbare gevels van hoofd- en bijgebouwen met een vloeroppervlak van tenminste 6m², is in lijn met historische materialen als baksteen, pleisterwerk, hout of natuursteen;
- schuine daken van gebouwen van ten minste 6m², worden afgedekt met gegolfd gebakken pannen of met leien;

- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen;
- het kleurgebruik is terughoudend;
- houtwerk is geschilderd, grote vlakken in donkere tinten, kleinere elementen in traditionele lichte tinten

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de relevante aanvullingen;

Aanbouwen;

- aanbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw of naast de hoofdmassa opnemen in straatwand;
- aanbouwen zijn maximaal tweederde van de gevellengte
- de onderbouw komt niet boven de goot van het hoofdgebouw;
- maximale goothoogte aanbouwen drie meter;
- hellingshoek kap ligt tussen de 30 en de 70 graden.

Bijgebouwen;

- gevels van bijgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout;
- maximale goothoogte drie meter.

Dakkapellen en dakramen;

- plaatsing dient de indeling van de gevels of het pand te versterken;

- dakkapellen uitsluitend naast elkaar in één dakvlak;
- maximale breedte één meter per stuk en gezamenlijk niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak;
- maximale hoogte 1,4 meter;
- dakkapellen minimaal 0,6 meter van de bovenkant, boeiboord/goot en zijgevel van het hoofdgebouw en tevens minimaal 0,6 meter van een woningscheidende muur of andere dakkapel;
- dakhelling in tenmiste 45 graden;
- zijwangen van dakkapellen wit of donker schilderen of uitvoeren in zink;
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen horizontaal te lijnen.

Kozijnen;

- gevelopeningen zijn staand;
- kozijnen liggen in principe verdiept in het gevelvlak.

Erfafscheidingen;

- erfafscheidingen zichtbaar vanuit de openbare ruimte en geen onderdeel van een gesloten straatwand zijn maximaal één meter hoog, deels doorzichtig en hebben een horizontale en verticale geleding;
- erfafscheidingen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn maximaal twee meter hoog;
- erfafscheidingen van hout of ijzerwerk zijn geschilderd in een donkere tint bij voorkeur groen en eventueel met witte accenten.



4. Indicatieve uitwerking

4.1 Planopzet

De stedenbouwkundige opzet van de indicatieve uitwerking van het plan door bureau 070 gaat uit van eerstelijns bebouwing in twee lagen met kap gericht op de Stationsstraat en tweedelijns bebouwing in één laag met kap gelegen aan een achtererf. De ontwikkeling gaat uit van in totaal vier grondgebonden woningen, waarvan twee vrijstaande woningen in de eerste lijn en twee twee-onder-één-kapwoningen in de tweede lijn. Het bebouwd oppervlak bedraagt circa 420m².

De voorgevel van de eerstelijns bebouwing ligt in lijn met de oostelijke gelegen bestaande voorgevelrooilijn. Kaprichtingen spelen in op de situatie ter plaatse en zorgen enerzijds voor aansluiting bij de bestaande bebouwing en anderzijds voor een aantrekkelijke hoek. Met de positie van de voorgevelrooilijn ontstaat tevens voldoende ruimte om de bestaande leilindes ruimtelijk goed in te passen. De voorgestelde volumes van twee vrijstaande woningen sluit aan op de naastgelegen bebouwing (oosten) en draagt zo bij aan een

zorgvuldige overgang tussen bestaand en nieuw. Aan de westzijde, daar waar het straatbeeld een opening laat zien en de bebouwing van richtingverandert, wordt de ontsluiting naar het achtererf voorgesteld. De bestaande bruine beuk en de hier aanwezige container kunnen zo in de vrije ruimte blijven staan en worden zo ruimtelijk goed ingepast. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk en gevarieerd straatbeeld. De tweedelijns bebouwing ligt haaks op de zijerfgrens op ruime afstand van de achtererfgrens. In deze opzet ontstaat een geleidelijke en groene overgang met het aangrenzende open landschap.

Tussen de eerstelijns bebouwing en de tweedelijns bebouwing ligt een gezamenlijk achtererf. De entreeweg zorgt voor een beperkt doorkijkje vanuit de Stationsstraat richting de tweedelijns bebouwing. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost waardoor het zicht op het blik vanuit de Stationsstraat beperkt is.



Referentiebeelden behorende bij de indicatieve uitwerking (bron: Bureau 070)



4.2 Inrichting buitenruimte

De waardevolle groenelementen waaronder de twee bruine beuken worden allen ingepast. De leilindes worden opgenomen in het openbare profiel. Met de voorgestelde herinrichting kan een betere situatie ontstaan voor de groeiomstandigheden van de bruine beuk aan de Stationsstraat.

De entreeweg heeft een breedte van 4,5 meter welke zowel voor auto's als voetgangers toegankelijk is.

Voor de eerstelijnsbebouwing is op iedere kavel rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de tweedelijnsbebouwing worden eveneens 2 parkeerplaatsen per kavel gerealiseerd. Eventueel kunnen bezoekers op het gezamenlijke achtererf parkeren.

De aankleding van het gezamenlijke achtererf dient uit een eenduidige en kwalitatieve inrichting te bestaan. Dit in relatie tot het uitzicht vanuit de tweedelijnsbebouwing. De inrichting kan bestaan uit hagen in combinatie met een (gemetselde) tuinmuur. De tuinen van de eerstelijns bebouwing worden door middel van een tuinmuur en/of een haag gescheiden van het gezamenlijke achtererf.



Referentiebeelden behorende bij de indicatieve uitwerking (bron: Bureau 070)

4.3 Architectuur

Bij de architectonische uitwerking vormt de bestaande dorpse sfeer en schaal van de omgeving het uitgangspunt. De bouwblokken krijgen een eenduidige hoofdvorm met mansardekap. Mogelijke uitzondering daarop vormt de hoekwoning direct naast de entree. Hier kan een verbijzondering in de kap bijdragen aan een tweezijdige oriëntatie. Kleine verspringingen in de gevel, topgevels en dakkapellen geven de massa's een kleinschalig karakter en benadrukken het individuele karakter van de woningen.

De architectonische uitwerking van de gevels sluit met een fijne detaillering en een heldere geleiding aan bij de kleinschalige en historische context van de omgeving. Door het toepassen van verticale raampartijen en horizontale speklagen ontstaat een horizontale en verticale gevelopbouw, die aansluit bij de omliggende bebouwing. Een forse overstek vormt de beëindiging van de gevel. De zichtbare zijgevels zijn voorzien van een aantal raampartijen zodat ook hier een aantrekkelijk gevelbeeld ontstaat.



< Stationsstraat in oostelijke richting.



< Achterzijde van de percelen aan de Stations-
straat grenzend aan het open landschap.

5. Beeldkwaliteitskader

5.1 Inleiding

Ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zijn reeds vele richtlijnen vastgelegd. In dit beeldkwaliteitskader worden deze richtlijnen samengevoegd en specifiek gemaakt op basis van de indicatieve uitwerking zoals besproken in het vorige hoofdstuk. Daarnaast is in dit beeldkwaliteitskader rekening gehouden met mogelijke ontwikkelingsvarianten en de daarvoor benodigde flexibiliteit.

De indicatieve uitwerking gaat uit van in totaal vier grondgebonden woningen. Op basis van de onderstaande beeldkwaliteitsregels is het echter ook mogelijk om bijvoorbeeld slechts één vrijstaande woning op het perceel te realiseren. Deze bandbreedte geeft de mogelijkheid om in te spelen op de marktvraag en tegelijkertijd de beeldkwaliteit van het beschermd dorpsgezicht te waarborgen.

5.2 Stedenbouwkundige opzet

Algemeen:

- maximaal vier grondgebonden woningen;
- de ontwikkeling sluit qua maat, schaal en vormgeving zo goed mogelijk aan op de omliggende bebouwing;
- naast eerstelijns bebouwing is ook tweedelijns bebouwing mogelijk;
- bij ontwikkelingsvarianten met alleen eerstelijns bebouwing zijn enkel de richtlijnen voor eerstelijnsbebouwing van toepassing;

- bij een bebouwd oppervlak van meer dan 250m² bouwvlak opdelen in meerdere losse bouwvlakken;
- geen toename van het bebouwd oppervlak (maximaal 595m²);
- schaalvergroting ten opzichte van het huidige Rabobankgebouw is ongewenst.

5.3 Bouwvlakken en massa

Algemeen:

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal twee meter;
- breedte individuele woningen tussen de vijf en twaalf meter;
- bij meerdere losse volumes onderlinge afstand minimaal twee meter;
- eenvoudige hoofdvorm uitgevoerd met zadel- of mansardekap;
- gevelwand opdelen door middel van kleine verspringingen en/of het toepassen van topgevels;
- hoofdgebouwen voorzien van een kap met een hellingshoek tussen de 30° en 70°.

Bebouwing aan de Stationsstraat:

- met de voorgevelrooilijn aansluiten bij rooilijn van de bebouwing op de percelen Stationsstraat 18-26 en het verloop van de Stationsstraat;
- oriëntatie van de massa op de Stationsstraat;

- maximale goot- en nokhoogte respectievelijk zes en tien meter;
- nokrichting evenwijdig of haaks op de Stationsstraat.

Bebouwing op het achteref:

- maximale goot- en nokhoogte respectievelijk vier en negen meter;
- afstand tot achtererfgrens minimaal negentien meter;
- nokrichting evenwijdig of haaks op de achtererfgrens.

Aanbouwen, bijgebouwen en dakkapellen:

- plaatsing van de ondergeschikte bouwdelen altijd ten dienste van het architectonisch concept;
- bijgebouwen liggen achter de eerstelijns bebouwing;
- maximale goothoogte drie meter;
- aanbouwen en bijgebouwen die worden afgedekt met een schuine kap eveneens voorzien van een kap met een hellingshoek tussen de 30° en 70°;
- dakkapellen uitsluitend naast elkaar in één dakvlak met een maximale hoogte van 1,4 meter en een maximale breedte van 1,0 meter;
- dakkapellen beslaan gezamenlijk niet meer dan 50% van het dakvlak;
- dakkapellen minimaal 0,6 meter van de bovenkant, boeiboord/goot en zijgevel van het hoofdgebouw en tevens minimaal 0,6 meter van een woningscheidende muur of andere dakkapel.

5.4 Architectuur

Algemeen:

- traditionele architectuur van het beschermd dorpsgezicht als uitgangspunt met de mogelijkheid om hier een eigentijdse interpretatie aan te geven;
- hoogwaardige architectuur met zorgvuldige vormgeving en detaillering;
- tweedelijns bebouwing in aansluiting op het architectonisch concept van de nieuwbouw aan de Stationsstraat.

Gevels:

- vormgeving van de gevels alsmede de gevelindeling van gebouwen dient in belangrijke mate aan te sluiten op de cultuurhistorische kenmerken in de vormgeving en gevelindeling van aangrenzende monumenten of beeldbepalenden panden alsmede op het direct op het bouwplan aangrenzende deel van de gevelwand;
- heldere horizontale en verticale geleiding door middel van het toepassen van vensters met een verticale diagonaal en bijvoorbeeld horizontale spekbanden;
- kozijnen liggen verdiept in het gevelvlak;
- zijgevels hebben vensters en zijn tevens zorgvuldig gedetailleerd;
- toepassen van siermetselwerk bijvoorbeeld in de vorm van rollagen en gemetselde lateien;
- horizontale overgang tussen gevel en kap benadrukken door een overstek of kroonlijst.

Materiaal- en kleurgebruik:

- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout;
- traditionele houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt;
- daken uitvoeren in gegolfde gebakken pannen of met leien;
- zijwangen van dakkapellen wit of donker schilderen of uitvoeren in zink;
- gevels van bijgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout;
- daken van aanbouwen en bijgebouwen groter dan 6m² uitvoeren in gegolfde gebakken pannen of met leien;
- terughoudend kleurgebruik.

5.5 Buitenruimte

- privé erftoegangsweg van minimaal 4,5 breed;
- bereikbaarheid bestaande transformatorhuisje waarborgen;
- minimaal 1,7 parkeerplaats per woning;
- behouden van leilindes en bruine beuk aan de Stationsstraat;
- bestrating in aansluiting op de inrichting van de Stationsstraat met toepassen van gebakken materiaal in diverse legverbanden;
- De overgang tussen de openbare en private ruimte wordt meeontworpen;
- erfafscheidingen worden meeontworpen en vormen een onderdeel van het architectonisch concept. Voor de Stationsstraat wordt daarbij aangesloten op het hier aanwezige beeld.





buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement