

WENJE YN RAARD

 ADEMA ARCHITECTEN

Erik Overdiep
Landschapsonwerp

 loft
Ruimtelijke Ontwikkeling

In samenwerking met;

 gemeente
dongeradeel

April 2014

Er is in Raard behoefte aan woonkavels. Het is goed wonen en leven in Raard: er is geen leegstand en er staan weinig woningen te koop. Reden om positief te staan tegenover de vraag van Dorpsbelang Raard-Bornwird om nieuwbouw te faciliteren. Vraag is wel waar de nieuwbouw dan plaats moet gaan vinden. Er is in Raard geen herstructureringsopgave; geschikte plekken om "in te breiden" zijn er ook niet. Derhalve moeten de mogelijkheden voor uitbreiding aan de dorpsrand worden gezocht. Maar dat moet wel zorgvuldig gebeuren! Omdat de kavels buiten de bestaande dorpsgrenzen worden gezocht moeten provincie en gemeente gezamenlijk optrekken. In het proces om te komen tot voorliggende visie hebben de verschillende partijen (Dorpsbelang, Loft ontwikkeling, landschapper, architect, provincie en gemeente) nauw samengewerkt. Met name het Ruimtelijke Kwaliteitsteam (RK) van de provincie Fryslân, met daarin deskundigheid van uiteenlopende disciplines, heeft een zeer belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de voorliggende visie.

Zoals gezegd, de plek waar de nieuwe woningen moeten worden gebouwd moet zorgvuldig worden gekozen. De (juridisch-planologische) basis voor een zorgvuldig gekozen plek ligt in het provinciaal streekplan en de uitwerking daarvan in de Verordening Romte en Grutsk op 'e Romte. Kernachtig samengevat geeft dit provinciaal beleid aan dat dergelijke dorpsuitbreidingen moeten passen binnen de structuur van het dorp. Daarbij is het uitgangspunt dat dorpsuitbreidingen niet ten koste gaan van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit; er is juist de ambitie dat dergelijke nieuwe ontwikkelingen een ruimtelijke kwaliteitsimpuls geven.

Om een zorgvuldige, integrale afweging te kunnen maken op welke plek de nieuwbouw in Raard gerealiseerd moet worden is er door het RK op aangedrongen om een visiedocument op te stellen. In het

voorliggende visiedocument is eerst een stedenbouwkundige en (cultuur-) historische analyse gemaakt van Raard. De uitkomst daarvan is dat daarmee de identiteit ofwel "het DNA" van Raard in beeld is gebracht. De verschillende aspecten die de identiteit van Raard bepalen zijn vervolgens verbeeld op een Ruimtelijke Kwaliteitskaart. Voorts is bepaald dat uitbreidingen aan het dorp de identiteit en stedenbouwkundige structuur van Raard moeten versterken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een drietal potentiële locaties: de Lineleane, It Fintsje en de van Kleffenswei. Per locatie zijn de onderscheidende ruimtelijke karakteristieken benoemd. Deze karakteristieken moeten centraal staan bij de verdere uitwerking van de locaties.

Vooraf vanwege het feit dat er, naast een aantal andere ruimtelijke en praktische argumenten, met de invulling van locatie de Lineleane een ruimtelijke kwaliteitsimpuls kan worden gerealiseerd is dit de definitieve locatie om het dorp uit te breiden. In het voorliggende visiedocument is deze locatie verder uitgewerkt. Dit leidt uiteindelijk tot een verkavelingsvoorstel en aanzet tot een welstandskader. De uitkomst van de uitwerking vormt het stedenbouwkundig kader wat in een nieuw bestemmingsplan juridisch wordt geborgd.

Met de realisatie van 2 woningen aan de Lineleane is de westkant van Raard definitief afgerond. Wanneer er binnen Raard opnieuw concrete vraag is naar bouw kavels dan moet onderzocht worden welke locatie, It Fintsje of de van Kleffenswei, in beeld komt voor dorpsuitbreiding. Wanneer de locatie is bepaald dan is het de vraag op welke manier de locatie ingevuld moet worden. Dit is dan een gezamenlijke opgave voor de bewoners van Raard/Dorpsbelang, de provincie en de gemeente.

Raard is een historisch terpdorp dat ondanks de krimp in Noord Oost Friesland een bevolkingsgroei kent. Raard kent geen leegstand; het dorp kent geen verpauperde panden. Op dit moment is er de concrete vraag naar twee nieuwe bouwkavels.

Om dit te kunnen faciliteren is er de laatste drie jaar onderzocht hoe deze ontwikkeling in het dorp kan worden ingepast. In nauwe samenwerking met Dorpsbelangen Raard Boarnwert, gemeente Dongeradeel en het kwaliteitsteam van de provincie Fryslân is gestreefd naar een hoge kwalitatieve invulling die de ruimtelijke kwaliteit van het dorp een impuls kan geven.

Naast de concrete behoefte van 2 bouwkavels is ook onderzocht, op het moment als weer concrete vraag is naar bouwkavels, waar het dorp zich in de toekomst verantwoord kan uitbreiden.



Afgraven van de terpgrond van Raard. Veel terpen in Fryslân zijn in de loop van de 19e eeuw afgegraven omdat deze grond behoorlijk vruchtbaar en structuur verbeterend bleek te zijn.

Samenvatting	3
Inleiding	4
1. Analyse	5
• Grutsk op 'e Romte	6
• Historische ontwikkeling van Raard	9
• Historische groei vanaf midden 19 ^e eeuw	10
• Verschillende bouwperioden	11
• Historische foto's van de bebouwing van Raard	12
• Huidige situatie in foto's	13
• De identiteit/het DNA van Raard	14
• De ruimtelijke kwaliteitskaart	15
2. Visie op de dorpsuitbreiding	17
• De visiekaart	18
• Locatiekeuze	19
3. Uitwerking dorpsuitbreiding aan de Lineleane	20
• De nieuwbouw in de historische stedenbouwkundige structuur	22
• Archeologie	23
• Architectuur-beeldkwaliteit	24
• Landschappelijke inpassing woonerven	26
• Overgang private erven naar open landschap	32
• Openbare ruimte	33
4. Impressies ontwerp	34
Bijlage: Historische kaarten	43
Colofon	45

Voordat er antwoord kan worden gegeven op de vraag waar Raard nieuwe bouwkavels kan realiseren moeten eerst de kenmerken van het dorp worden onderzocht: wat is de identiteit van Raard? Naast een analyse van Raard is Grutsk op 'e Romte (Provinsje Fryslân) een belangrijk brondocument. In Grutsk op 'e Romte worden landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd. En gewaardeerd. De bedoeling van Grutsk is het behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Grutsk neemt in de analyse dan ook een prominente plek in.

De analyse is opgedeeld in de volgende paragrafen:

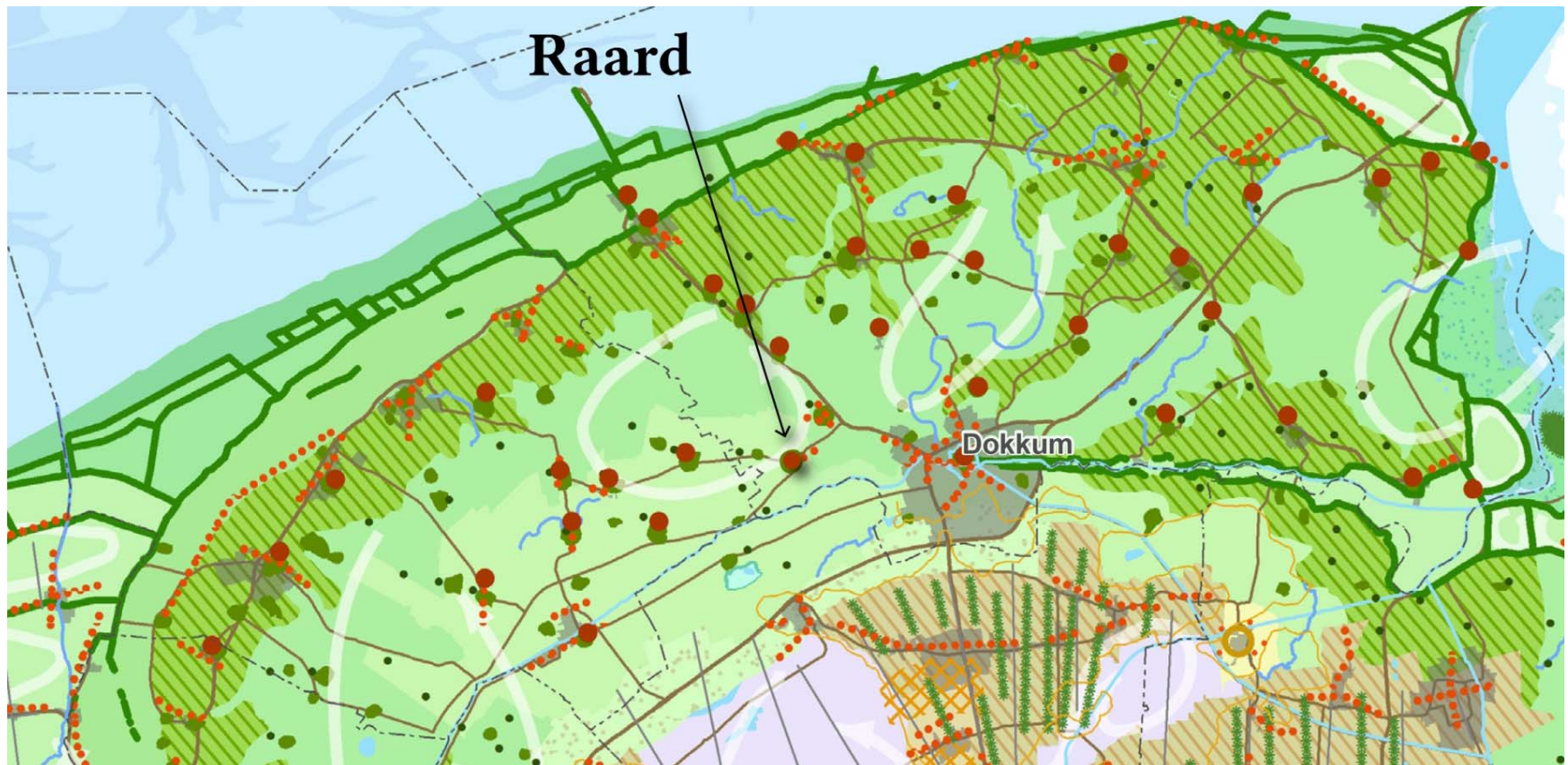
- Grutsk op 'e Romte; Kernwaarden van het kleiterpenlandschap
- Historische ontwikkeling van Raard
- Historische groei vanaf midden 19^e eeuwVerschillende bouwperiodes
- Historische foto's van de bebouwing van Raard
- Huidige situatie in foto's
- De identiteit/het DNA van Raard
- De ruimtelijke kwaliteitskaart Raard in kleiterpenlandschap

Raard in het open kleiterpenlandschap

Raard ligt in het kleiterpenlandschap dat onderdeel is van het Kleigebied Oostergo. Dit gebied bevindt zich ten oosten van de voormalige Middellzee en bestaat uit een brede kwelderwal met aan de zeezijde zeepolders en buitendijkse kwelder en landinwaarts het kleiterpenlandschap in de voormalige kweldervlakte.

In de kweldervlakte is er sprake van (zware) klei-op-veen. Dit klei-op-veengebied kenmerkt zich door een lage ligging, een open landschap met grasland, de klei-op-veenterpen en de klei-op-veenterpdorpen. De nederzettingvorming heeft zich sinds 650 v. Chr. sterk ontwikkeld door de voortdurende ophoging tot terpenbewoning.

(bron: Grutsk op 'e Romte)



Grutsk op 'e Romtekaart, Provincie Fryslân

De kernwaarden van het kleiterpenlandschap

Kenmerkend voor het kleiterpenlandschap is de grootschalige openheid met puntvormige groene verdichtingen (boerderijerven en dorpen). Behalve enige (zware) wegbepanting en verspreid voorkomende erfbeplanting bij dorpen en boerderijen is er geen opgaande beplanting.

Het waterwegennet is voor de ontwikkeling van Oostergo van groot belang geweest. De hoofdverbindingen volgden deels natuurlijke waterlopen als het Alddijp, de Dokkumer Ie en het Dokkumer Grutdijp. Vroeger was het waterwegennet van opvaarten heel belangrijk. Het vormde veelal de enige ontsluiting voor boerderijen en dorpen. Raard gelegen aan de Raarder Feart is hier een mooi voorbeeld van. De historische ontsluitingswegen liggen op oude kreekruggen (verhogingen) of rond de terpen.

(bron: Grutsk op 'e Romte)

In de richtinggevende uitwerking van het streekplan, 'Grutsk op 'e Romte!', worden ten aanzien van het landschap en de nederzettingen en dorpen van het kleiterpenlandschap de onderstaande adviezen meegegeven bij ontwikkelingen in het gebied;

Provinciaal belang	Advies
<p>4 Het open kleiterpenlandschap en de kweldervlakte met groene puntverdichtingen in de vorm van terpen, terpdorpen en (veelal verhoogde) boerderijerven, met een ondergrond van zeelei, een rijk stelsel van geulen, kreken en prieden en de vaarten en opvaarten naar dorpen en boerderijen.</p> <p>Nederzettingen en dorpen zijn op verschillende wijzen ontstaan; er is bijna altijd een relatie tussen de vorm van de nederzetting en het type landschap of tussen de vorm van een nederzetting en het gebruik van de gronden. De vorm, oriëntatie, schaal en architectuurvormen in een dorp zeggen ons nu nog veel over de ontstaanswijze, de ontwikkeling en de functie(s) van een dorp</p>	<p>In stand houden en beschermen van het ritme van de bebouwing op de kwelderwallen (open en besloten) waarbij het ritme en de ligging voor de verankering in het landschap zorgen.</p> <p>Scherp houden van de puntvormige verdichting in het landschap van (terp)dorpen waarbij het beeld wordt versterkt door:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ de ligging aan en/of begrenzing door waterlopen ■ streven naar de openbaarheid van (doorgaande) routes langs de oevers ■ de open ruimten rond de kerk en ■ de infrastructuur, die naar de dorpen toe leidt, veelal met beplanting ■ de beplanting te concentreren in het dorp en bij de toegang tot het dorp. <p>Behouden van puntverdichtingen in de openheid in de vorm van boerderijerven door:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ beplanting te concentreren bij de boerderijerven ■ zeer spaarzaam om te gaan met beplanting in het open landschap ■ en, waar mogelijk, de eind vorige eeuw met dorpsbosjes ingeplante hoeken weer open te maken. <p>Behouden en zichtbaar houden van het reliëf van de terpen in de dorpen. Open ruimten en zichtlijnen naar het landschap open laten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ behouden van de kleinschaligheid en de open ruimtes in de dorpen (weilandjes, pleintjes en grasveldjes) en van de zichtlijnen (relatie tussen de kern van het dorp en het landschap). Handhaven van de open ruimtes die het landschap en de kern van het dorp (bijvoorbeeld kerk) visueel verbinden ■ versterken en opnieuw benutten van het systeem van vaarten en opvaarten naar dorpen en boerderijen door, bijvoorbeeld, deze weer een functie te geven ■ behouden en ontwikkelen van de bebouwing in de historische kernen, in bijzondere buurten of in bijzondere bouwstijlen, zoals bijvoorbeeld in de kleinschalige (vissers)buurten.

1. Analyse; Historisch ruimtelijke ontwikkeling van Raard

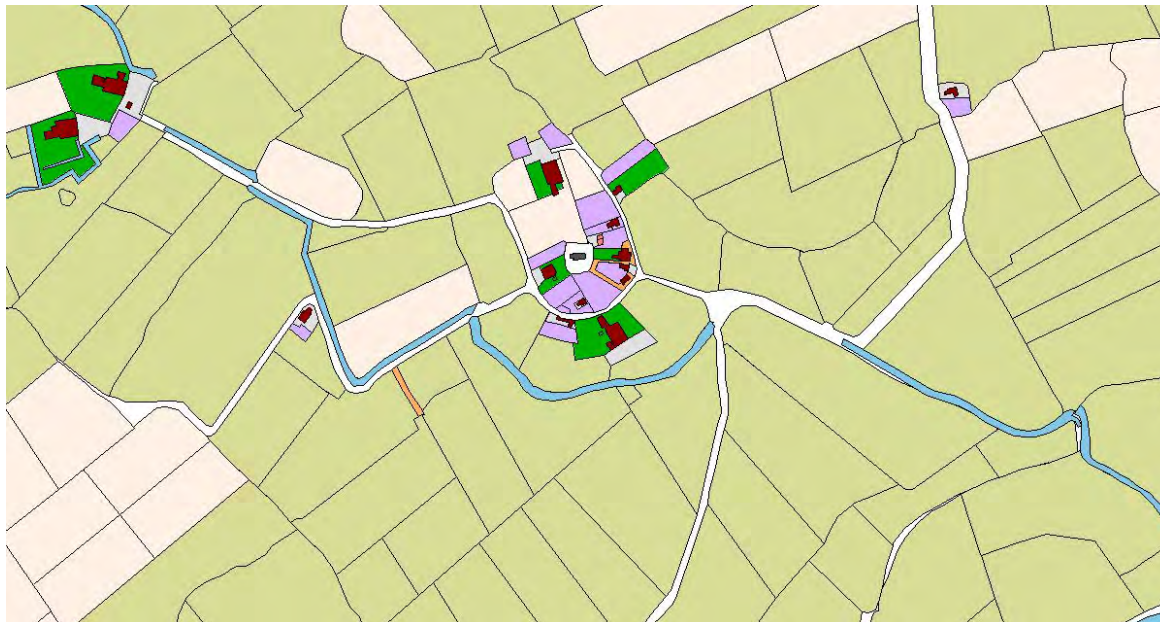
In 1832 is Raard een agrarisch terpdorp gelegen in het kleiterpenlandschap met een onregelmatige blokverkaveling. Het terpdorp wordt gekenmerkt door een radiaal patroon van bebouwing, wegen en waterlopen gericht op de kerk die het middelpunt van het dorp vormt. Op de historische foto zijn de boerderijen en boerenspultjes op de terpflank zichtbaar met verschillende oriëntaties; dwars- en langskappen. De Raarder Feart loopt als een ringsloot aan de voet van de terp verder door naar de noordelijk gelegen boerderijterpen, Noord en Zuid Kleffens.

Op de HISGIS kaart en de 1854 topkaart is te zien dat er fruithoven en moestuinen waren in Raard. Op de meeste kavelgrenzen en rondom de kerk stonden bomen. Het was een groen terpdorp! Het opgaande groene silhouet was in het open klei landschap van verre herkenbaar!



Raard begin 1900, een opgaand groen silhouet in het open kleilandschap en boerenspultjes op de terpflank

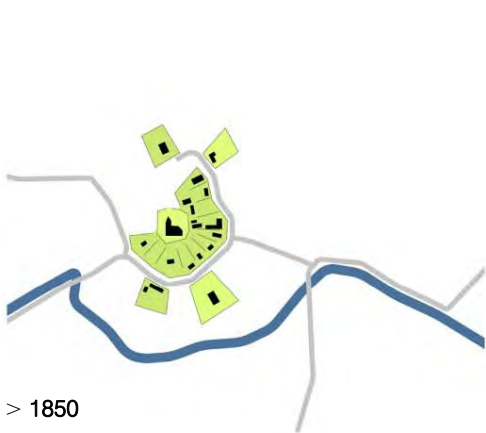
Kadastraal minuutplan 1832



Topkaart 1854



1. Analyse; Historische groei vanaf midden 19^e eeuw



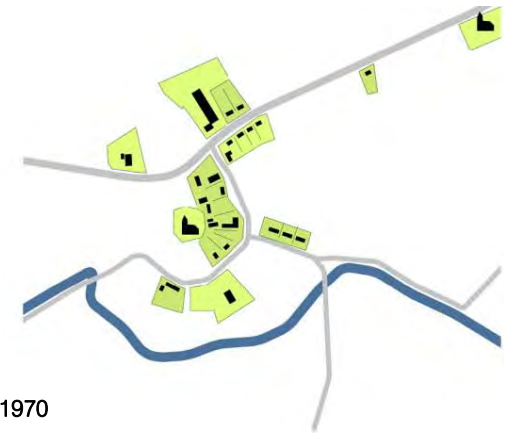
> 1850

- Radiale structuur met de Kerk centraal en de huizen met voor- en achterkant naar de kerk
- Meeste bebouwing aan de binnenring; buiten de ring verspreide agrarische bebouwing van een grotere korrel



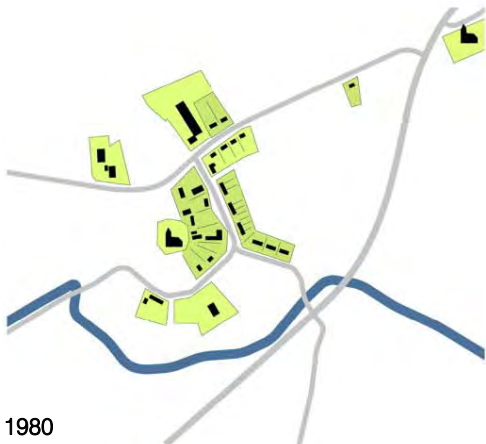
1930

- Aanleg van Kleffenswei (nieuwe tangent)
- Uitbreiding van het dorp langs de nieuwe ontsluiting



1970

- Uitbreiding van het dorp langs de Buorren (oude tangent) en de linten.
- Bebouwing aan de westkant van de terp gesloopt.



1980

- Verdere uitbreiding langs de Buorren (radiaal)
- Een nieuwe ontsluitingsweg, de Tange, kadert het dorp aan de oostzijde op ruime afstand in.
- Geen doorgaand verkeer meer door het dorp.



1990-2012

- Aanleg van It Fintsje (radiaal die doodloopt in een "hofje") en uitbreiding hierlangs met achterkanten naar het landschap en de voorkanten naar de weg. Een "trendbreuk" met de voor Raard kenmerkende radiale structuur.



De historische bebouwing tot aan 1900 bevindt zich langs de oorspronkelijke dragers; de ringstructuur van de Buorren en de Lineleane aan de voet van de terp, langs de van Kleffenswei en direct rond de kerk.

Vanaf 1930 is er de eerste uitbreiding van Raard met niet agrarische (lint)bebouwing langs een nieuwe doorgaande route, de Van Kleffenswei. In de jaren '70 is er een eerste uitbreiding aan de noordzijde langs de Buorren.

Daarna vanaf de jaren '80 is het dorp in versneld tempo gegroeid. Er ontstaat een nieuw 'buurtje' aan It Fintsje dat tegen het dorp aanligt en geen onderdeel meer uitmaakt van de karakteristieke radiale structuur van het terpdorp. Er ontstaat aan de oostzijde van Raard een nieuw 'buurtje', It Fintsje dat tegen het dorp aanligt. It Fintsje wordt uitgevoerd als een soort hofje en maakt geen onderdeel meer van de karakteristieke radiale (en stedenbouwkundige) structuur.



Gemetselde topgevel; boerderij in Janum



Raard begin 1900, een opgaand groen silhouet in het open kleilandschap. Op de terpf flank zijn de verschillende oriëntaties van dwars- en langskappen van boerderijen, losse schuren en boerenspuitsjes zichtbaar.



De woninkjes van de bakker, slager, boerenarbeiders en andere ambachtslieden.



Groene bermen, sloten, voortuinen met heggen aan de van Kleffenswei en bovengronds elektrisch netwerk

1. Analyse; Huidige situatie in foto's



Bebouwing aan de terpring, de Lineleane met aan de buitenzijde de oude bakkerij.



Open vizier / open ruimte om de kerk. Het reliëf van de terp is zichtbaar.



Achterkant van het dorp, groen en informeel. Raerder feart met pleats met op de achterkant de nieuwe bebouwing aan de terpring. Woningen volgen de radiale structuur.



Ommetje voorlangs de kerk



Kerkpad geflankeerd met bomen



Brug over de Raarder feart vormt de zuidelijke entree. De sociale woningbouw vanaf de jaren 70 (2/1 kap en het bouwen in 2 lagen als trendbreuk)



Dorps karakter van de van Kleffenswei, groene bermen met hagen en verschillende typologieën

Samenvatting en conclusies van de analyse.

Om te bepalen wat nu de identiteit is van Raard moeten we de uitkomsten van de analyse op een rijtje zetten.

Grutsk zegt hierover het volgende:

In de structuur van wegen, maar ook de vorm, oriëntatie en de schaal van de architectuur van de bebouwing zegt veel over de specifieke ontstaanswijze en ontwikkeling en functie(s) van het dorp. De relatie tussen de vorm van het terpdorp en het omliggende kleiterpenlandschap is nog duidelijk afleesbaar, wat een grote kwaliteit is (Grutsk op 'e Romte).

Uit de vorige paragrafen komt naar voren dat Raard van oudsher een radiaal terpdorp is. De door de getijden, waarbij de terp voor bewoning zorgde, afgezette klei zorgt voor (zware) grond wat geschikt is landbouw. Raard ontwikkelt zich als een agrarische nederzetting. Op de kadastrale minuutplan (1832) is te zien dat op een enkel bouwland na, de gronden worden gebruikt voor beweiding. Aan de binnenring

staat bebouwing van een kleinere korrel; de gronden om de huizen heen zijn ingericht als moestuin. Aan de buitenring staan de grotere "pleatsen" met boerenschuren. Bijna zonder uitzondering zijn de pleatsen omgeven met fruithoven met een afwisseling van moes en siertuinen. Het kan niet anders dat er een grote mate van zelfvoorzienendheid is geweest. De (oorspronkelijke) stedenbouwkundige structuur laat zich het best omschrijven als die van een spaakwiel van een boerenkar waarbij de kerk de naaf is. Tot diep in 20^e eeuw worden de woningen geplaatst in de richting in de spaken van het wiel, de oude afwateringsloten van de terp. De bebouwing bestaat vooral uit boerenspultjes. De plaatsing is op de terplank met wisselende kaprichingen. De kleinere spultjes direct om de kerk, de pleatsen met de grote korrel aan de buitenring. In de loop van de 19^e en 20^e eeuw worden er nieuwe typologieën toegevoegd. Er ontstaat een afwisseling van boerderijen, arbeiderswoningen en plaatselijke ambachtsbedrijven als de bakker, slager, smederij. Het vergroot de zelfvoorzienendheid en zelfredzaamheid van Raard.

De kerk met omgeving is van een ruimtelijke kwaliteit die uitzonderlijk kan worden genoemd. Zij vormt met de (deels) afgegraven terp, het groene struweel en het open vizier naar haar omgeving een zeer kenmerkend ensemble en is de identiteitsdrager van Raard.

In de eerste helft van de vorige eeuw doorsnijdt een nieuwe weg het noordelijke terpdeel. Daarmee wordt een nieuwe radiaal (/lint) toegevoegd (van Kleffenswei). Het doorgaande verkeer ten noorden van Raard wordt zo niet meer door het dorp geleid. In de tweede helft van de vorige eeuw wordt aan weerszijden van de weg gebouwd. Er ontstaat een invalsweg en in combinatie met de lintbebouwing heeft dit een eigenstandige kwaliteit.



Plaatselijke ambachtsman in Raard



De oude smederij aan de van Kleffenswei



Zicht op de afgegraven terp.

In de periode 1970-1990 is de verandering groot in Raard. Aan de zuidkant ontstaat een nieuwe provinciale weg waardoor definitief het doorgaande verkeer het dorp laat liggen. Het is de (nieuwe) tijd van de aanleg van rondwegen; verkeersveiligheid is een bepalende factor. In Raard wordt de dorpsuitbreiding It Fintsje niet langs een (doorgaande) "tweede ring" ontwikkeld maar aan een veredeld woonerf. Wat ontstaat is een soort hofje. Door de hoge mate van verstening heeft het hofje geen "dorps" karakter.

Raard breidt zich in deze periode oostelijk uit tussen beide nieuwe linten; de schaal van het dorp verdubbeld zich. Door de komst van de sociale woningbouw verandert (het aanblik) van Raard wezenlijk; de dorpse architectuur (1 bouwlaag met kap, rode baksteen) wordt aangevuld met half vrijstaande woonblokken van meer dan 1 laag met kap de rode bakstenen maken plaats voor bakstenen met een lichte kleur teint.

Hoewel de bouwdrift van de laatste 40 jaar het aanzicht van het dorp heeft doen veranderen is dit niet ten koste gegaan van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. De radiale structuur is nog steeds herkenbaar. Dit is met name het geval aan de zuid en westzijde van het dorp. Ondanks de uitbreiding is er nog immer sprake van een compact dorp.

Aan de zuid en oostzijde meandert de Raarder Feart zich langs het historische patroon van de terpvoet. Door de open ruimte tussen de feart en de bebouwing is dermate dat de deze "los" ligt in het landschap. De oevers van de feart zijn openbaar en (ten dele) met riet bekleed. De stjelpboerderij aan de zuidelijke en de samengestelde bebouwing (de oude bakkerij) aan de noordelijke rand zijn gericht op de kerk en voegen zich in de radiale structuur. De

bebouwing is op ruime afstand van elkaar geplaatst waardoor er een open dorpsrand ontstaat met veel doorzichten naar het omliggende open kleilandschap. Het ensemble vormt een informele dorpsrand.

De openbare ruimte heeft nog een dorpse uitstraling. De bermen zijn over het algemeen nog van gras. De sloten langs de wegen zorgen voor het afvoeren van regenwater en doen dienst als veekering. Met name aan de randen zorgen heggen voor de overgang van publiek naar privaat.

Een oud kerkpad, wat recent is opgewaardeerd, zorgt voor een "rûntsje om it doarp". Niet alleen het zicht op kerk en terp maar ook de in het terrein aanwezige hoogteverschillen maken dit rûntsje uniek. De eerste ring ten oosten en ten zuiden van de kerk vormt de historische kern. **De eerste bebouwing is gerealiseerd in de periode 1830-1850. Inmiddels heeft deze bebouwing, op een enkele pleats en woninkje na, plaats gemaakt voor 2^e of derde generatie bebouwing. Deze nieuwe bebouwing is in de radiale structuur geplaatst en heeft vanwege de heersende korrel (1 laag met zadeldak), losse garages, afwisseling van dwars en langskappen en een verspringende rooilijn een dorpse uitstraling.**

Aan de van Kleffenswei heeft zich een lint gevormd met afwisselend dorpswoningen en boerderijen en verschillende korrelgrootten.

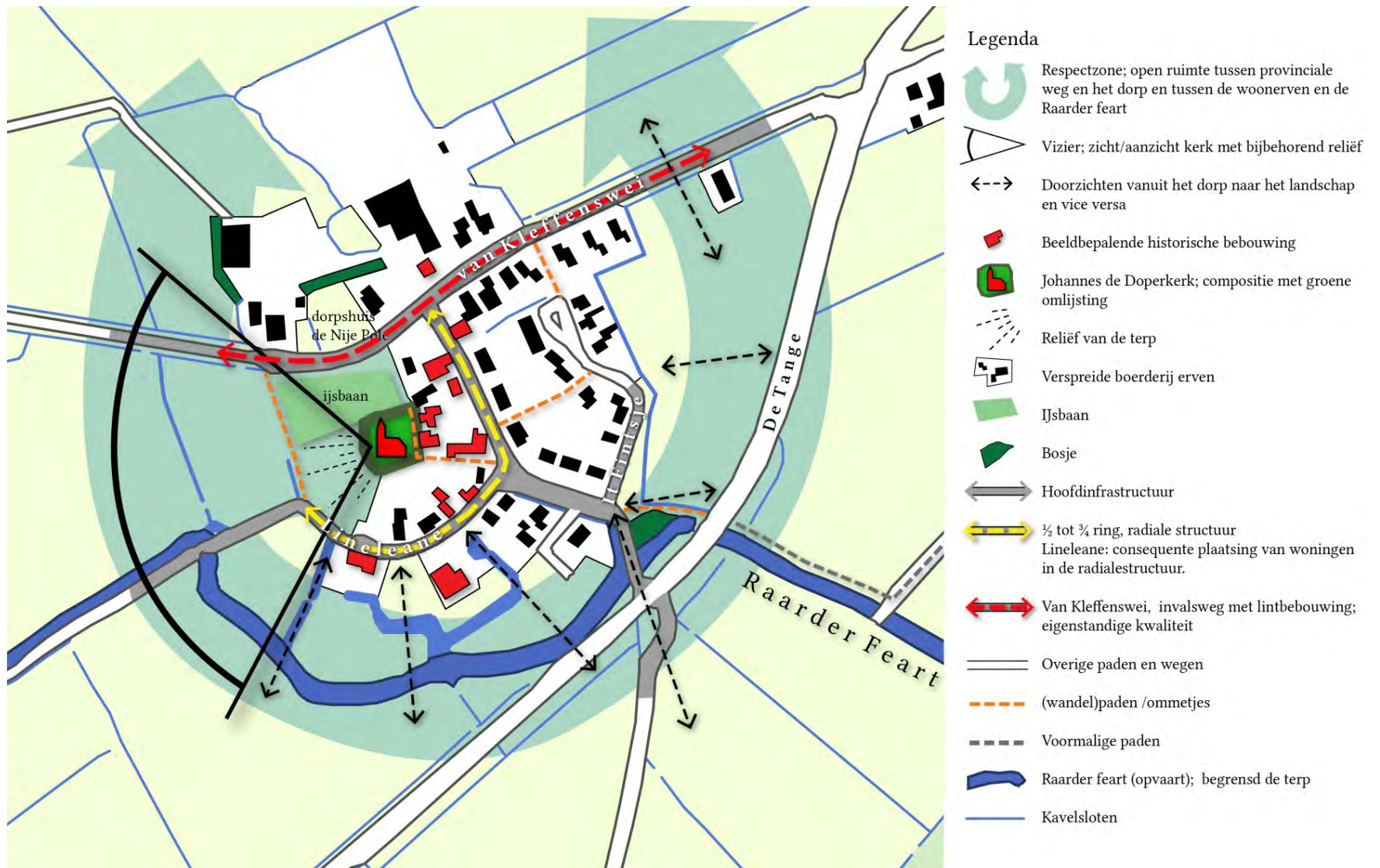
Het beeld van de oostkant wordt vooral bepaald door de kenmerkende stijl van de sociale woningbouw van eind jaren zestig: in hogere dichtheden geschakelde woonblokken met een hoge goot. Kortom, van een kenmerkende architectuurstijl is in Raard zeer gering sprake .

Samenvattend heeft Raard de volgende kenmerkende kwaliteiten:

- Een radiale structuur, met een ½ tot ¾ ring. De bebouwing in de kern benadrukt deze structuur.
- Een breed en beeldbepalend vizier op het landschap vanaf de kerk en omgekeerd.
- Vanuit het dorp is er op veel plaatsen de relatie met het landschap, zowel fysiek als visueel.
- Het terpdorp heeft een compacte vorm in het open kleiterpenlandschap.
- Het reliëf van de terp zichtbaar vanaf de westkant.
- Groene erven en straten met grasbermen bepalen het beeld.
- De achterkanten zijn groen en informeel.
- De van Kleffenswei doorsnijdt de ring als nieuwe doorgaande weg en heeft in de loop van de jaren een eigenstandige kwaliteit gekregen als invalsweg van het dorp, met bijbehorende lintbebouwing.

Al deze kenmerken, vaak in combinatie met elkaar, vormen het DNA van Raard. De ruimtelijke karakteristieken staan centraal bij de zoektocht naar geschikte locaties voor dorpsuitbreiding. Daarbij is het uitgangspunt dat uitbreiding van Raard niet ten kosten gaat van de aanwezige ruimtelijke karakteristieken maar de aanwezige structuren en de identiteit juist versterken. Dat past ook binnen de filosofie van Grutsk.

Op de kaart op de volgende pagina zijn de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten verbeeld.



Zoals al eerder geconcludeerd moeten de uitkomsten van de analyse, die verbeeld zijn op de ruimtelijke kwaliteitskaart, centraal staan bij het vinden van geschikte uitbreidingslocaties. Woningbouwuitbreiding mag niet ten koste gaan van de identiteit en herkenbaarheid van Raard. Integendeel, de uitbreiding moet zich voegen in de stedenbouwkundige structuur van het dorp. De uitdaging is om met de nieuwbouw de bestaande structuren te versterken.

De uitkomsten van de analyse, maar ook de in Grutsk genoemde kwaliteiten, kunnen worden omgezet naar naar de volgende ruimtelijke ambities voor toekomstige uitbreidingen:

- Elke stap moet een afronding van het dorp kunnen zijn.
- De voor Raard zo kenmerkende radiale structuur (½ tot ¾ ring) moet bij nieuwe bebouwing worden benadrukt. De 2^e ring aan de oostkant moet ook een echte ring worden en geen “afslag” van It Fintsje.
- De open ruimte voor de kerk, het breed en beeldbepalende vizier, moet open worden gehouden.
- De uitbreiding met het hofje van It Fintsje sluit niet optimaal aan bij de stedenbouwkundige, radiale structuur van Raard. De ambitie is om bij nieuwe ontwikkelingen het hofje meer als hofje te maken.
- De open zone tussen de provinciale weg en de Raarder feart moet open worden gehouden.
- Uitbreidingen mogen niet ten koste gaan van de compactheid van het dorp; met andere woorden, het dorp mag niet “uitwaaiëren”.
- De woningen moeten op afstand van elkaar worden geplaatst. Er moet sprake zijn van een “openheid”.
- De gekozen kaprichingen en de hoofdvorm moeten passen in de stedenbouwkundige structuur.
- Groene erven en sloten met bermen zijn kenmerkend voor een dorps beeld. Bij uitbreidingen moeten dit beeld verder worden versterkt.

- Achterkanten (naar het landschap) van woonerven moeten groen en informeel zijn. Kansen moeten worden benut bij het borgen van de kwaliteit van achtererven. Daarbij kan gedacht worden aan:
 - Realiseer waar mogelijk extra dorpspaden/ommetjes.
 - Borgen van kwaliteit achtererven (groen, sloten, dijkje met pad tussen de sloten; geen schuttingen).
 - Waar mogelijk een combinatie zoeken.

De uitkomsten van de analyse en de uitgangspunten uit Grutsk geven voldoende aanknopng om op een drietal plaatsen in Raard woninguitbreiding te realiseren. Deze locaties sluiten aan bij de ruimtelijke ontstaansgeschiedenis, de hedendaagse stedenbouwkundige structuur en de beleving van het dorp Raard. Het betreft de volgende locaties:

- De Lineleane.
- It Fintsje.
- De van Kleffenswei.

Bij de ontwikkeling van de afzonderlijke locaties moeten de locatie specifieke ruimtelijke kenmerken centraal staan. Deze kenmerken zijn niet vrijblijvend maar vormen het (ruimtelijk) kader bij de verdere uitwerking.

Hieronder gaan we kort in op dit kader met de aantekening het niet volledig is. Ook de uitkomsten van de ruimtelijke analyse, verbeeld op de ruimtelijke kwaliteitskaart, moeten vertaald worden naar ruimtelijke ambities (zie vorige paragraaf).

De Lineleane.

Aan de Lineleane is een bescheiden uitbreiding mogelijk. De woningen worden geplaatst in de eerste ring om de kerk. De plaatsing van de woningen moet zijn afgestemd om de directe bebouwde omgeving.

De begrenzing van de uitbreiding wordt gevormd door een noordelijk (semi-openbaar) pad. De ambitie moet zijn dat de toevoeging de bestaande radiale structuur versterkt. De toevoeging betreft maximaal 2 woningen.

It Fintsje

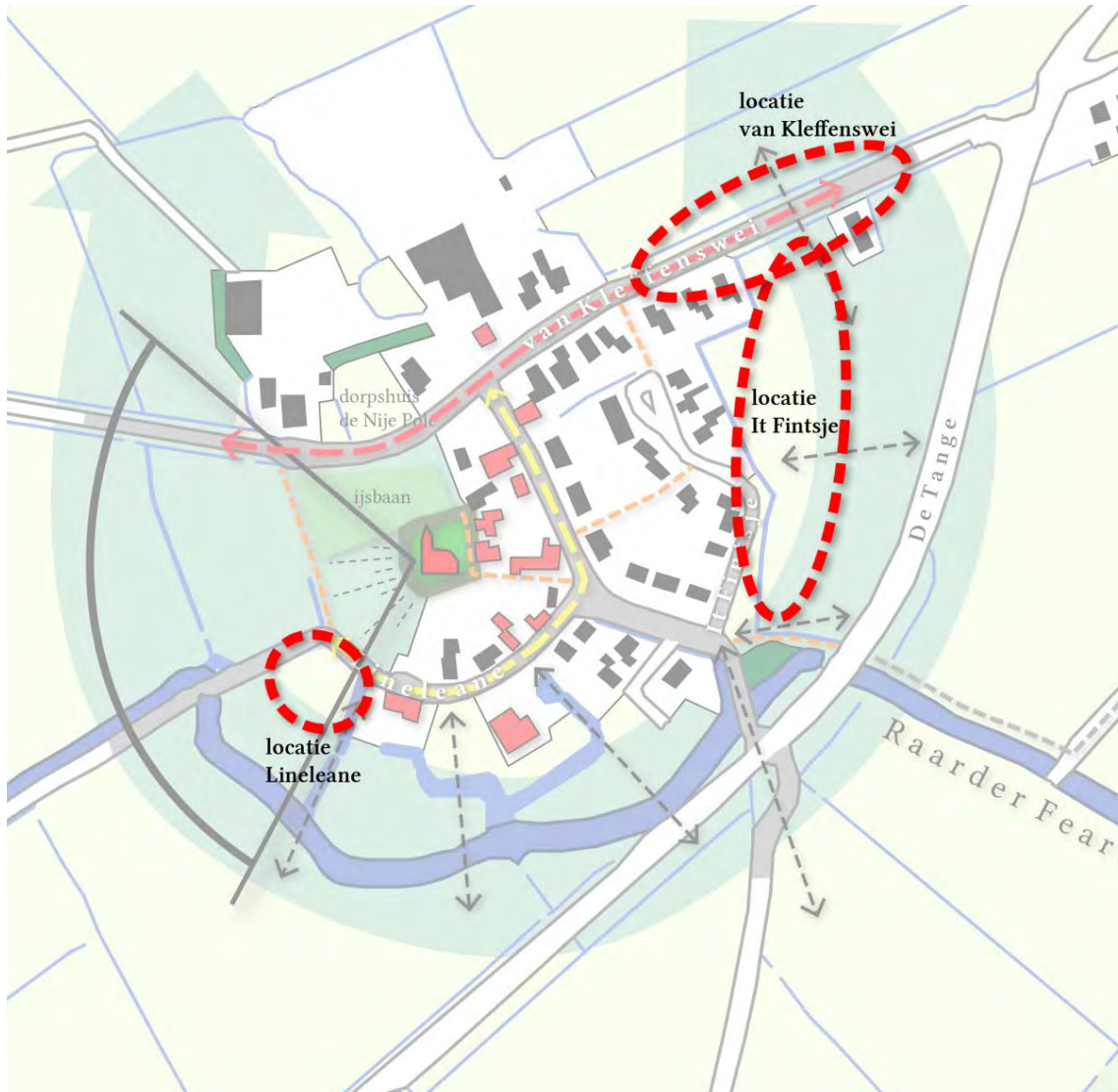
Door het verlengen van It Fintsje tot aan op de van Kleffenswei ontstaat er een 2^e, doorgaande ring. De nieuwe weg mag kronkelen maar geen “passerboog” zijn. De aansluiting op het hofje moet worden afgewaardeerd; daarbij moet het hofje meer als hofje worden ontworpen en ingericht. De 2^e moet zo transparant en zo open mogelijk worden uitgewerkt. De kaprichingen moet zo worden gekozen dat radiale structuur optimaal wordt benadrukt.

Van Kleffenswei.

De lintbebouwing aan de van Kleffenswei kan verder worden verlengd. Dit moet met een halfopen bebouwingsstructuur waardoor er veel doorzichten naar het landschap mogelijk worden gemaakt.

Westkant.

Het provinciale ruimtelijke beleid stelt dat nieuwe uitbreidingen aangrenzend aan de bestaande dorpsgrenzen moeten worden gesitueerd. Ruim verspreide bebouwing en “los” van het dorp is daarmee uitgesloten. Ook bevinden zich aan de westkant een aantal grondgebonden agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat deze bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt moeten de milieucirkels gerespecteerd worden. Dit betekent dat er binnen de invloedssferen van de agrarische bedrijven geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Resumerend heeft dit tot gevolg dat het verlengen van bebouwing langs de van Kleffenswei in westelijke richting geen optie is.



Aan het verder uitwerken van de verschillende locaties worden de volgende ruimtelijke randvoorwaarden gesteld:

- Elke stap moet een afronding van het dorp kunnen zijn.
- De voor Raard zo kenmerkende radiale structuur (1/2 tot 3/4 ring) moet bij nieuwe bebouwing worden benadrukt. De 2^e ring aan de oostkant moet ook een echte ring worden en geen "afslag" van It Fintsje.
- De open ruimte voor de kerk, het breed en beeldbepalende vizier, moet open worden gehouden.
- De uitbreiding met het hofje van It Fintsje sluit niet optimaal aan bij de stedenbouwkundige, radiale structuur van Raard. De ambitie is om bij nieuwe ontwikkelingen het hofje meer als hofje te maken.
- De open zone tussen de provinciale weg en de Raarder feart moet open worden gehouden.
- Uitbreidingen mogen niet ten koste gaan van de compactheid van het dorp; met andere woorden, het dorp mag niet "uitwaaieren".
- De woningen moeten op afstand van elkaar worden geplaatst. Er moet sprake zijn van een "openheid".
- De gekozen kaprichtingen en de hoofdvorm moeten passen in de stedenbouwkundige structuur.
- Groene erven en sloten met bermen zijn kenmerkend voor een dorps beeld. Bij uitbreidingen moeten dit beeld verder worden versterkt.
- Achterkanten (naar het landschap) van woonerven moeten groen en informeel zijn. Kansen moeten worden benut bij het borgen van de kwaliteit van achtererven. Daarbij kan gedacht worden aan:
 - Realiseer waar mogelijk extra dorpspaden/ommetjes.
 - Borgen van kwaliteit achtererven (groen, sloten, dijkje met pad tussen de sloten; geen schuttingen).
 - Waar mogelijk een combinatie zoeken.

2. Visie; de locatie

Prioritering locaties; welke locaties eerst ontwikkelen?

Hoewel in eerste instantie meer vraag was naar kavels bleek er uiteindelijk concrete behoefte te zijn aan twee kavels. Op dat moment is de aandacht uitgegaan naar een locatie die met de ontwikkeling van 2 bouw kavels definitief zou kunnen worden afgerond. Dit is het geval op de locatie De Lineleane. Gelijktijdig is onderzocht of er met een woningbouwontwikkeling op deze plek in Raard een ruimtelijke kwaliteitsimpuls gerealiseerd zou kunnen worden. Dit bleek het geval te zijn: met het doortrekken van de eerste ring worden de woningen geplaatst in de eerste ring van bebouwing om de kerkterp (1).

In de huidige situatie heeft de open ruimte voor kerk het karakter van een open veld. Het is een diffuus beeld. Door de plaatsing van de beide woningen ontstaat er een krachtiger definitie van het visuele open schootsveld/vizier vanaf de kerk naar buiten en omgekeerd (2).

Daarnaast wordt door de plaatsing van de beide woningen de beleefbaarheid en de waarneembaarheid van de radiale structuur vergroot (3).

Daaropvolgend is door Dorpsbelang, door het houden van een enquête, het draagvlak in het dorp getoetst. De uitslag van deze enquête was positief. Tevens is er archeologisch onderzoek uitgevoerd

waarbij onderzocht is of woningbouw ten koste zou gaan van de aanwezige archeologische waarden (zie volgende paragraaf). Dit bleek niet het geval te zijn. Bovendien bleek de kavel 'aankoopbaar', een praktisch maar toch niet onbelangrijke voorwaarde.

Maar los hiervan heeft de Lineleane juist vanwege de ruimtelijk kwaliteitsimpuls die kan worden bereikt een duidelijke voorkeurspositie ten opzichte van de andere twee locaties.

In de volgende paragrafen wordt de Lineleane verder uitgewerkt.



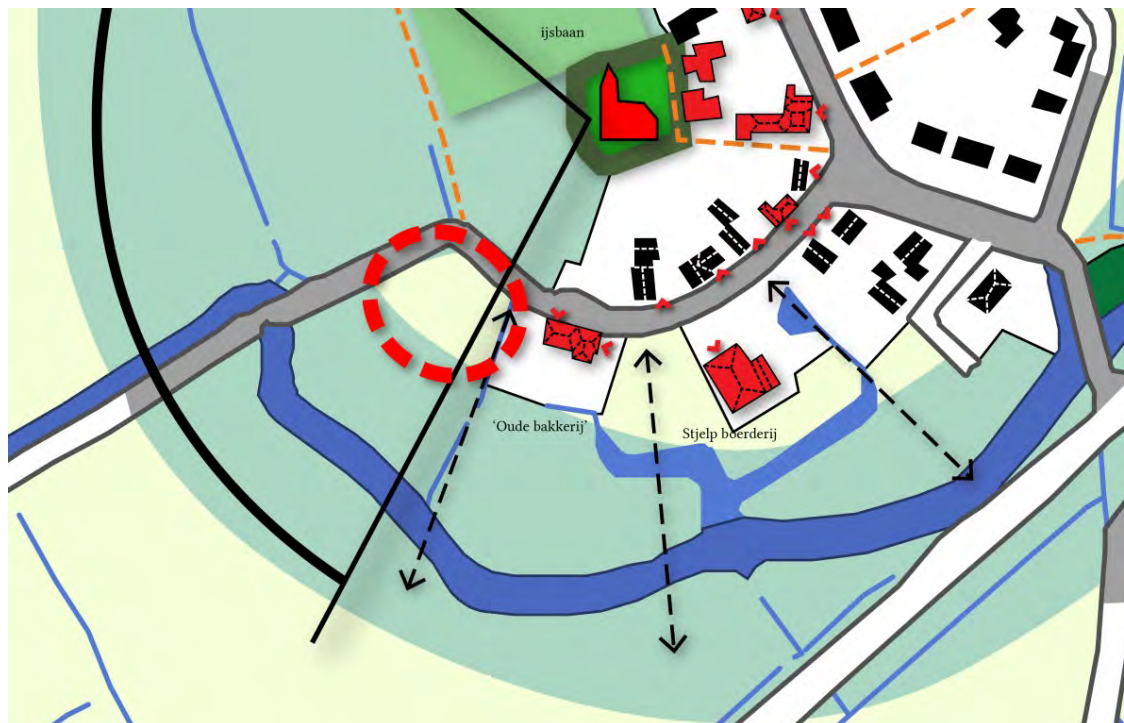
Locatie de Lineleane

3. Uitwerking; dorpsuitbreiding aan de Lineleane

Om de locatie ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord te ontwikkelen moet er bij de uitwerking rekening worden gehouden met de uitkomsten van de analyse uit de vorige paragrafen en de daaruit voortgekomen ruimtelijke randvoorwaarden.

Op de kwaliteits- en visiekaart blijkt dat de locatie de volgende specifieke waarden heeft:

- De locatie ligt aan de buitenzijde van eerste ring om de kerk. Er is sprake van een sterke radiale structuur.
- De locatie grenst bijkans aan het open vizier van de kerk. De locatie ligt ingeklemd tussen de Raarder feart en de historische ringweg De Lineleane.
- Plaatselijk is er sprake van veel doorzichten.



Locatie de Lineleane op de kwaliteits- en visiekaart

3. Uitwerking; dorpsuitbreiding aan de Lineleane

Nader ingezoomd op de locatie komen we tot de volgende analyse en aanvullende kenmerken.

Oostelijk naast de locatie bevinden zich een samengestelde woning (de oude bakkerij) en een stjelp boerderij. Beide gebouwen zijn gericht op de terp, dus met de achterkant naar het landschap. De stjelp heeft de kap haaks op de terp, de woning ernaast heeft de kap parallel aan de weg.

Wat betreft de plaatsing staat de stjelp op afstand van de weg, midden tussen feart en ringweg in, en de oude bakkerij-woning staat bijkans op de ringweg. Voortkomend uit de verschillende functie (agrarische vs. bakkerij) hebben beide volumes verschillende

korrelgrootte. De achtererven zijn informeel en gericht naar het landschap. Aan de voorzijde bestaat de overgang van privaat naar openbaar uit heggen. Direct aan de overzijde van de kavel bevinden zich geen woningen en is er vrij zicht op het kerkelijk erf.

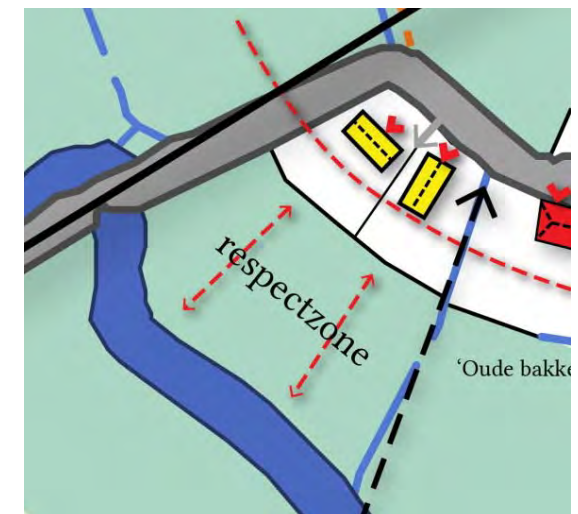
De verder af gelegen bebouwing op de hoek van de Lineleane met de Buorren is weer geringer van korrel en is in een hogere dichtheid geplaatst. Er is hier sprake van een afwisseling van langs en dwarskappen. Ook deze woningen zijn duidelijk op de ringweg gericht en ontsloten, dus met de voorgevels naar het landschap.

Voor de nieuwe invulling komen de volgende

aanvullende stedenbouwkundige kaders komen uit bovenstaande analyse naar voren:

- Plaatsing in de radiale structuur.
- Een sterke gerichtheid op de ringweg.
- De woningen kunnen verschillen in korrelgrootte.
- Verspringende rooilijn.
- Afwisseling van dwars- en langskap.
- Erf aan de zijde van het open landschap informeel, de voorzijde formeel en groen.

Wanneer we rekening houden met de genoemde stedenbouwkundige kaders alsmede de waarden zoals die zijn aangegeven op de ruimtelijke kwaliteitskaart dan leidt dit tot onderstaand plaatsings- en verkavelingsvoorstel.



Plaatsings- en verkavelingsvoorstel van Locatie de Lineleane

3. Uitwerking; De nieuwbouw in de historische stedenbouwkundige structuur

Zoals al eerder gesteld wordt met de ontwikkeling van de Lineleane aangesloten op de aanwezige historische radiale structuur. Bij de plaatsing van de beide nieuwe woningen is het kadastrale minuutplan (1832) en de topografische kaart van rond 1860 medebepalend geweest. Uitgangspunt daarbij was dat de beide nieuwe woningen een onderdeel gaan uitmaken van het aanwezige stedenbouwkundige ensemble. Door de nieuwe woningen te plaatsen op het minuutplan en de topografische kaart is waar te nemen dat de gekozen plaatsing past binnen de historische structuur en aanwezige gebouwen. De beide kavels geplaatst in de huidige situatie laat zien dat de historische radiale structuur hiermee

sterker wordt. Immers tegelijkertijd met de afgraving van terp in de jaren '30 is een kwart van de bebouwde ring rond de kerk weggefallen. Het bouwen aan de Lineleane, weliswaar aan de andere zijde van de ring, bekrachtigd (opnieuw) de historische radiale structuur aan de westzijde van de kerk en is op te vatten als een herstel van wat destijds is weggefallen. Bovendien zonder dat de nieuwe kwaliteit van het toen ontstane open schootsveld teniet wordt gedaan. De definitie daarvan wordt zelfs sterker aangezet.

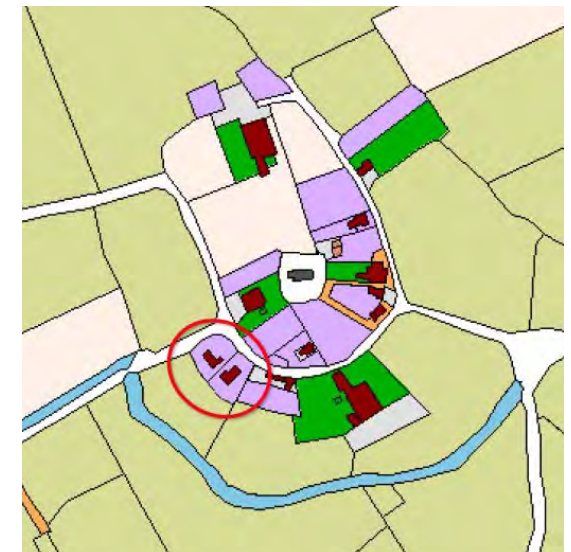
Door het op deze wijze realiseren van twee woningen ontstaat een toegevoegde waarde aan de ruimtelijke kwaliteit van de het terpdorp Raard.



De bouwlocatie van twee kavels aan de Lineleane



1854



Kadastraal minuutplan kaart (1832) met de bouwlocatie van twee kavels aan de Lineleane

In 2007 is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht ons bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Uit raadpleging van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) blijkt dat het plangebied zich op een terp bevindt, waar sprake is van een hoge archeologische waarde. Hier wordt gestreefd naar behoud. Daarom hebben we archeologische onderzoek uit laten voeren. Het eerste onderzoek voor de noordoostelijke helft van het plangebied is in april 2013 uitgevoerd door MUG, op ons verzoek is daarna door RAAP een aanvullend waarderend booronderzoek uitgevoerd (rapportage 14 oktober 2013).

Op basis van het onderzoek is duidelijk geworden dat er sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Onder duidelijke randvoorwaarden is het desondanks mogelijk om door het terrein voldoende op te hogen te kiezen voor behoud *in situ* en tegelijkertijd ook de beoogde ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken.

Een opgraving van de vindplaats kan daarom achterwege blijven. In geval van een behoudenswaardige vindplaats wordt behoud *in situ* als de beste optie beschouwd. Dit betekent dat hier geen bodemingrepen kunnen plaatsvinden waardoor de aanwezige archeologische laag (en de verwachte, bijbehorende grondsporen) verstoord kan worden.

De bouw van de gewenste woningen met behoud van archeologische resten *in situ* is in dit geval mogelijk door:

- de bouwkavels van het plangebied op te hogen met een (na inklinken) ten minste één meter dikke afdekkingslaag die zo wordt aangebracht dat niet gereden hoeft te worden op het huidige maaiveld;
- af te zien van het aanleggen van kelders en sloten;
- voor funderingen niet wordt ontgraven, maar gekozen wordt voor funderingen op zo min mogelijk heipalen, waardoor het verlies aan archeologische informatie ruimtelijk zeer beperkt blijft. Ter plaatse van de heipalen kan dan archeologisch vervolgonderzoek achterwege blijven, omdat dit naar verwachting niet leiden zal tot zinvolle kennisvermeerdering;
- in de omgevingsvergunning als voorwaarde opgenomen wordt dat verstoringen (afgezien van heipalen) dieper dan de huidige bouwvoor niet zijn toegestaan;
- planologische bescherming wordt gerealiseerd voor het gehele plangebied, met onder meer als bepaling dat bodemingrepen dieper dan de huidige bouw voor hier niet zijn toegestaan.

Op basis van de onderzoeken is door de provinciaal archeoloog een advies uitgebracht. Dit advies luidt dat er een grote terughoudendheid is om bouwen toe te staan. Als er namelijk eenmaal een woonbestemming ligt, moet voorkomen worden dat op dat moment van alles kan worden aangelegd zonder belemmering. Dat zou het bodemarchief kunnen aantasten. Ophogen met 1 meter na inklinking is als basisuitgangspunt wel voldoende om het bodemarchief zo goed mogelijk te kunnen beschermen.

Op basis van het onderzoek en het advies worden er maatregelen ter bescherming van de archeologische waarde van het gebied genomen. In de archeologische dubbelbestemming wordt een duidelijke bepaling opgenomen waarin is geregeld dat voor ingrepen dieper dan het huidige c.q. oorspronkelijke maaiveld een omgevingsvergunning nodig is.

Deze omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien vooraf middels een onderzoek is aangetoond dat de betreffende ingreep geen schade aan archeologische resten veroorzaakt.

Het aantal heipalen wordt tot een minimum beperkt en de overige fundering blijft ruim boven het huidige maaiveld.

Hierbij wordt rekening gehouden met de voorwaarden voor *in situ* behoud van archeologische resten, zoals genoemd in het archeologisch onderzoek van Raap. Op deze manier is het bestemmingsplan uitvoerbaar binnen de kader van de *Monumentenwet*. Indien bij bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht

3. Uitwerking; Architectuur - beeldkwaliteit

Architectuur en beeldkwaliteit.

In de vorige paragrafen is de historische ontstaansgeschiedenis alsook de cultuurhistorie en de stedenbouwkundige structuur van Raard beschreven. Ook is er aandacht besteed aan de verschillende bouwstijlen. De uitkomsten van deze analyse moeten richting geven aan de uiterlijke verschijningsvorm/architectuur van de nieuwe woningen. Zoals al eerder aangegeven levert de voor de locatie gekozen verkavelingswijze en de plaatsing van de woningen (zie voor het stedenbouwkundig kader de vorige paragraaf) een ruimtelijke kwaliteitsimpuls op voor het terpdorp Raard. De keus voor de architectuur van de woningen moet die kwaliteitsimpuls verder versterken.

Uit de analyse (zie vorige paragrafen) komt het volgende naar voren:

- De verbondenheid met agrarische functie is groot; Raard was (en is) een agrarisch terpdorp. Hierdoor is de typologie van de gebouwen sterk verwant aan de agrarische functie. Naast een aantal verspreid in, en aan de rand het dorp liggen pleatsen worden de gebouwen in Raard overwegend gebruikt voor de woonfunctie. Soms in combinatie met ambachtelijke bedrijvigheid.
- Grootschalige gebouwen voor agrarisch gebruik bevinden aan de (historische) buitenring.
- Grootschalige bebouwing (bijvoorbeeld voor industrieel gebruik), uitgezonderd pleatsen, is niet aanwezig.
- De bebouwing heeft overwegend een dorps karakter. Traditioneel van opzet.



De Lineleane, heterogeniteit aan bouwstijlen, korrel en gebruik aan de buitenrand.

- De bebouwing heeft overwegend 1 bouwlaag met kap. De kap is overwegend als zadeldak of als schilddakuitgevoerd.
- De oorspronkelijke woonbebouwing heeft overwegend gemetselde topgevels.
- Raard heeft beperkte "eigen" architectuurkenmerken.

Voor de uitkomsten van de stedenbouwkundige analyse (o.a. verkaveling, plaatsing) kunnen we verwijzen naar de vorige paragrafen.

De Lineleane.

Ten aanzien van de Lineleane kan gesteld worden dat de bebouwing aan de binnenring uitsluitend bestemd is wonen; aan de buitenring aan de Lineleane staat bebouwing van een andere (grotere) korrel en ander oorspronkelijk gebruik (agrarisch en oude bakkerij) (zie de foto rechtsonder).

Het gebied waar de woningen worden gebouwd maakt onderdeel uit van de historische kern van Raard.

Het merendeel van de woningen aan de Lineleane heeft een individuele uitstraling, maar behoort wel tot dezelfde familie, omdat de meeste panden in dezelfde periode zijn gerealiseerd. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. De detaillering van de woningen is over het algemeen sober, maar wel zorgvuldig. De kerk neemt een prominente plaats in.



Gemetselde topgevel aan de Lineleane

3. Uitwerking; Architectuur - beeldkwaliteit

Uitwerking.

Adel verplicht! De Lineleane is een unieke locatie. De plek moet worden ingevuld met een architectuur die past binnen de beeldkenmerken die Raard typeren. Ook moeten de woningen zich settelen binnen de stedenbouwkundige (en historische) structuur van de plek.

Adema Architecten heeft kennis genomen van de uitkomsten van de analyse van Raard. Daarna heeft de architect zich laten inspireren door de volgende uitgangspunten:

- In de historische structuur van Raard neemt de locatie aan de Lineleane een bijzonder plek in.
- Het terpdorp had en heeft nog altijd een agrarisch karakter.
- Er is een afwisseling van woningen en agrarische gebouwen.
- Oorspronkelijke woningen hadden veelal gemetselde topgevels met een zadeldak.
- Historische opbouw van Raard: agrarische bedrijven aan de buitenkant van de terpring.
- De nieuwbouw levert een bijdrage aan het silhouet aan de westkant van Raard.
- De heterogeniteit aan bouwstijlen aan de buitenrand.

Vervolgens heeft de architect met de beide beoogde nieuwe bewoners de programma's van eisen en de wensen besproken. Daarmee zijn de ontwerpen op realiteitswaarde beoordeeld.

Gekozen architectuur.

Vanwege de afwisselende bouwstijl, plaatsing en korrel aan de buitenrand van de terp is de weloverwogen keuze gemaakt om met twee verschillende ontwerpen te komen. Dit levert een positieve bijdrage aan het reeds aanwezige heterogene beeld.

De meest zuidelijke woning heeft een traditionele architectuur. De woning is van (donkere / of donkerrode – bruine) baksteen. De topgevels zijn gemetseld. De kap is een zadeldak. De afdekking is van gebakken pannen.

Referentie/inspiratie zijn een aantal "oorspronkelijke" woningen aan de Buorren en Lineleane (zie de foto's). Een verbijzondering in het metselwerk draagt bij aan het ambachtelijk traditionele beeld (zie de topgevel in Janum). Ambitie is dat de architectuur van de woning een moderne interpretatie is van de traditionele bouwstijl.

Het ontwerp van de meest noordelijke woning refereert aan een oude boerenschuur.

Referentie/inspiratie voor dit ontwerp is een schuur die juist zuidelijk van Raard (aan de Dokkumer Ee) heeft gestaan (zie de foto). Het woongebouw heeft hoge wanden; de wanden zijn gemaakt van (donker) hout. De afdekking is een oranje, gebakken pannen.

Vanwege de sterke relatie met het agrarisch-open kleilandschap is het een bewuste keus om het schuurvolume op meest noordelijke kavel te plaatsen. Het streven is dat er bij de uitvoering gebruik wordt gemaakt van gebruikte dakpannen.

Door een combinatie van zorgvuldige plaatsing en de gekozen woningontwerpen wordt op deze plek een nieuwe ruimtelijke kwaliteit toegevoegd. Daarnaast is er de ambitie dat de in onze ogen zorgvuldig gekozen architectuur als inspiratie mag dienen bij aanpassingen/verbouwingen van de bestaande woningen in Raard.

Bovenstaande uitgangspunten worden verder uitgewerkt tot een welstandskader. In dit kader wordt aan het gebied een bijzonder ambitieniveau toegekend. Dit welstandskader wordt vooraf met Hûs en Hiem afgestemd. Het welstandskader wordt gelijktijdig met het nieuwe bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het welstandskader een juridische borging.

Opmerking: De in hoofdstuk 4 getoonde ontwerpen zijn impressies. De definitieve ontwerpen kunnen afwijken van de getoonde impressie.



Schuur met hout en metselwerk aan de Dokkumer Ee



Gemetselde topgevel; boerderij in Janum



Gemetselde topgevel aan de Buorren

Tuininrichting en erfbegrenzing

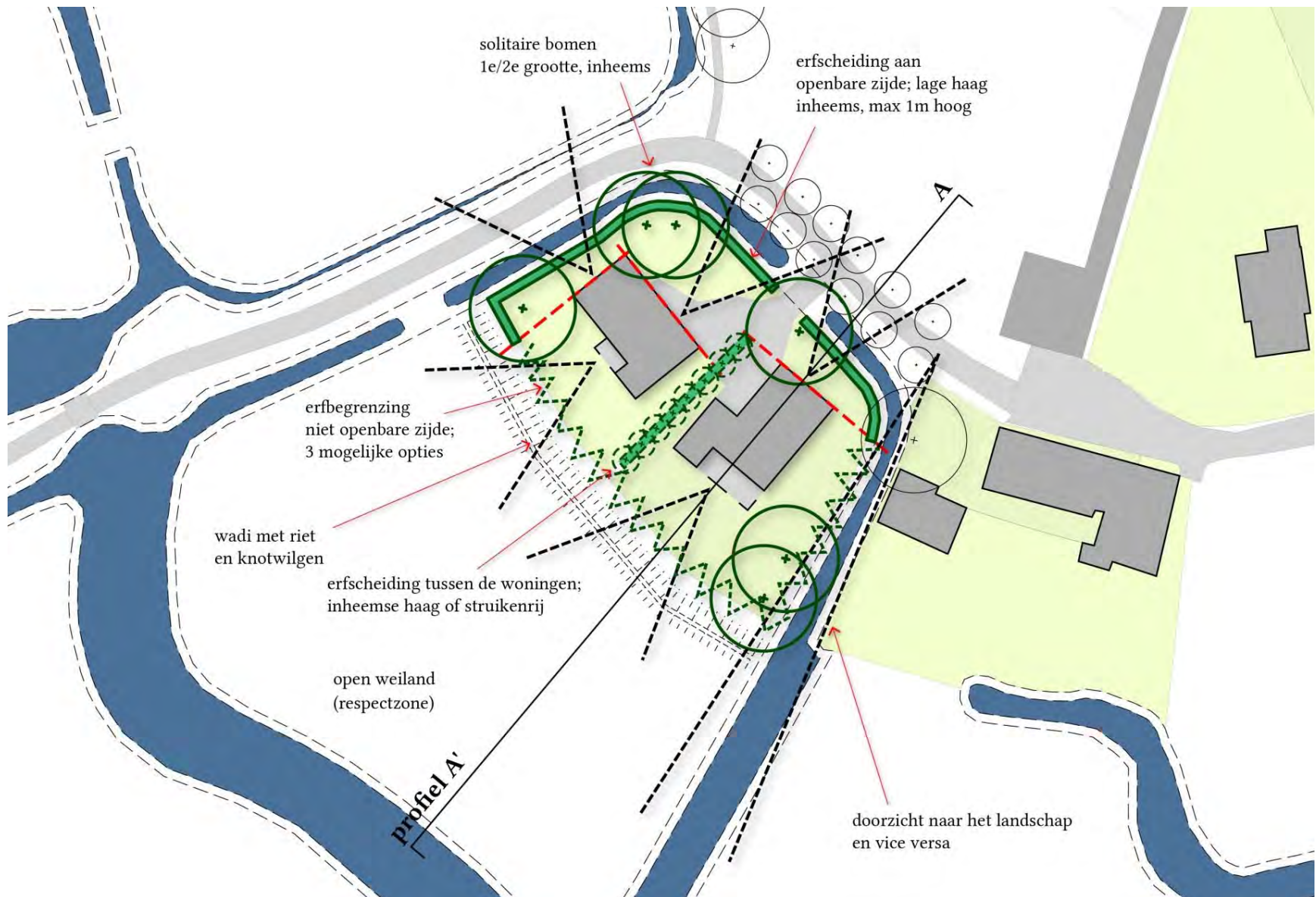
De inrichting en het gebruik van de tuin en de erfbegrenzing hebben grote invloed op de beeldkwaliteit. Hiervoor zijn de volgende kaders opgesteld:

- De kaveldiepte is gelijk aan de diepte van de naastgelegen kavel passend binnen de radiale structuur van het terpdorp. Het achterliggende perceel is open weiland (respectzone) dat met een nieuwe dam aan de zijkant wordt ontsloten.
- De grens van de kavel met het open weiland wordt gevormd door een wadi (vanwege archeologisch erfgoed is het graven van een poldersloot niet mogelijk). In de wadi groeit riet en langs de wadi staan knotwilgen.
- Voor de erfscheidingen gelden de volgende bepalingen:
 - Schuttingen zijn niet toegestaan (vanwege de landschappelijke waarden van het gebied en de locatie).
 - Aan de voor(gevel)zijde is de erfscheiding maximaal 1m hoog. Deze erfscheiding mag bestaan uit een 1m brede haag die bestaat uit een inheemse soort, zoals meidoorn, veldesdoorn of haagbeuk gerealiseerd. Ter ondersteuning van de haag is een ambachtelijk gemaakt en zorgvuldig vormgegeven hekwerk toegestaan (max. 1m) mits donker van kleur (donker groen of zwart).
 - Aan de achterzijde zijn een drietal opties mogelijk die variëren van gesloten half open of open.
 1. Inheemse haag (meidoorn, veldesdoorn en haagbeuk)
 2. Half open met inheemse struiken.
 3. Open. In dit geval is het uitzicht het grootst en wordt de overgang naar het open weiland alleen gevormd door het riet in de wadi en de knotwilgen.
- In de tuin worden een aantal solitaire boom/boomgroepen geplaatst als ruimtelijke accentuering van de kavel (de hoeken). Ook de plek van de dam (entree van de kavel) wordt gemarkeerd door een boom. Het betreft inheemse soorten of karakteristieke boerenerfbomen zoals essen, esdoorn, abeel, iep, paardenkastanje en beuk.
- Grootschalige verharding op het voorerf dient voorkomen te worden. De toerit van beide kavels wordt gecombineerd. Het verhardingsmateriaal dient aan te sluiten op het landelijke en agrarische karakter

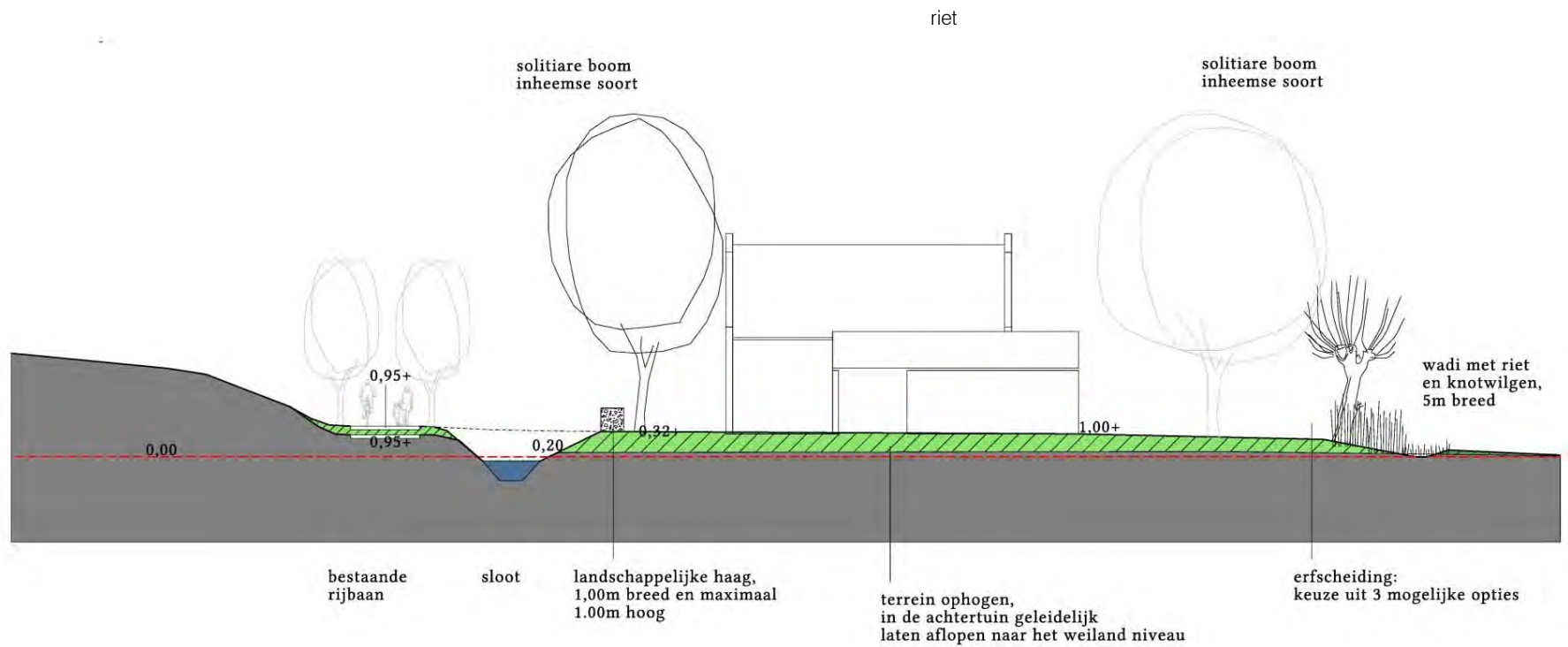
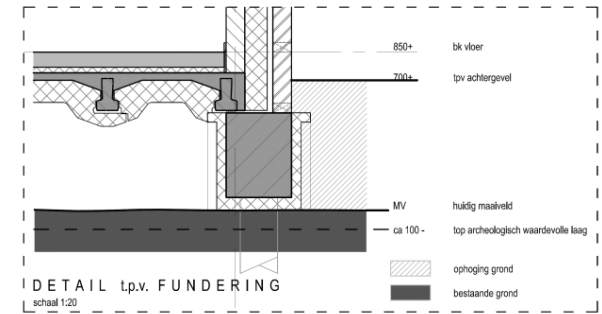


Referentie van een karakteristieke erfscheiding. Bij de Tsjelpboerderij aan de Lineleane is er sprake van een 'leeg' achtererf (zonder schuurtjes, opslag e.d.) In zo'n geval is een open erfgrans (zonder haag of onderbegroeiing) het fraaist. Op de erfgrans staan alleen enkele knotwilgen en riet langs de slootkant complementeren het beeld.

3. Uitwerking; Landschappelijke inpassing woonerven

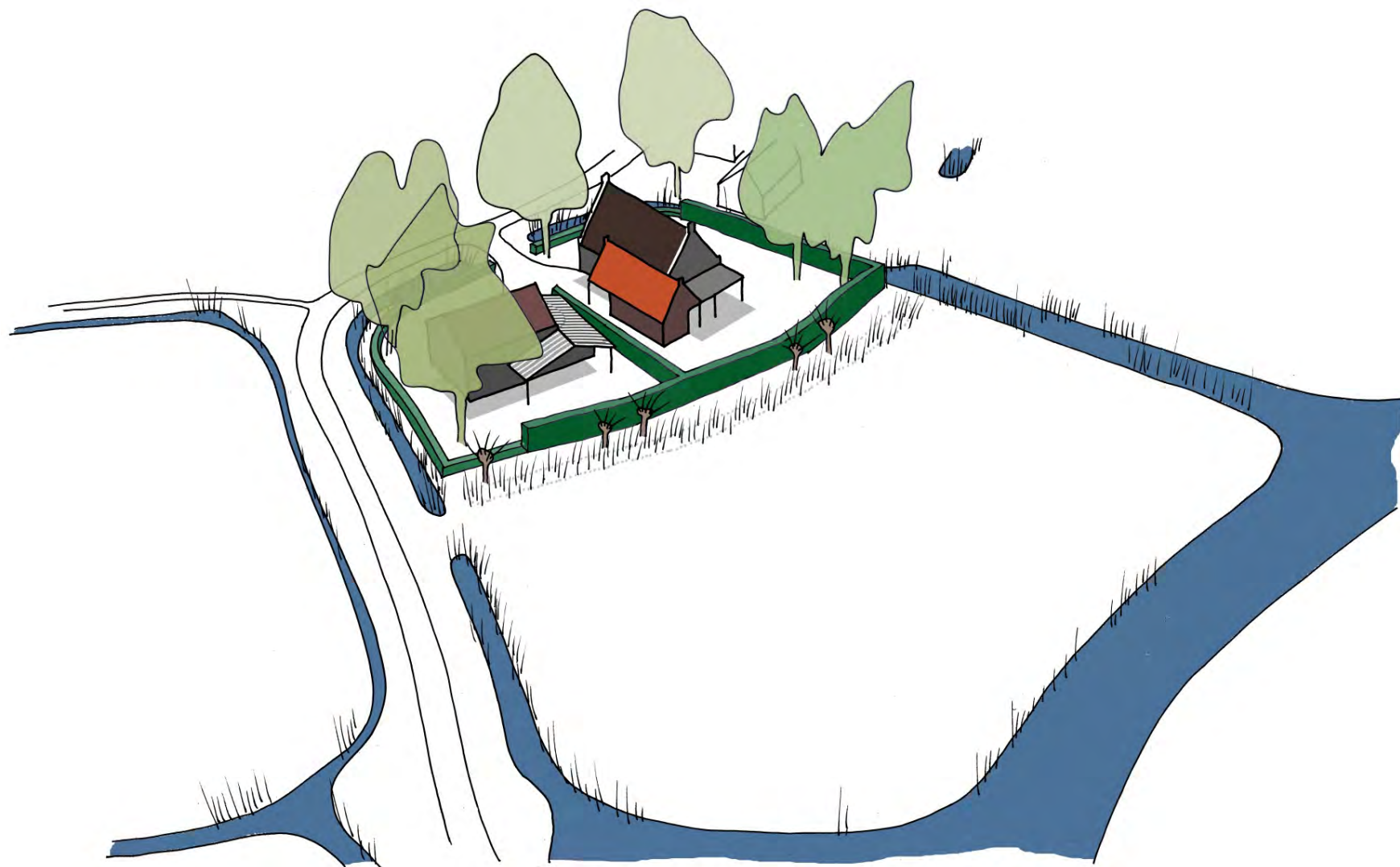


3. Uitwerking; Landschappelijke inpassing woonerven



3. Uitwerking; Landschappelijke inpassing woonerven

Optie 1: Erfscheiding aan het open weiland en tussen de woningen; Inheemse haag (meidoorn, veldesdoorn en haagbeuk).



3. Uitwerking; Landschappelijke inpassing woonerven

Optie 2: Erfscheiding aan het open weiland en tussen de woningen; Half open met inheemse struiken (meidoorn, veldesdoorn en haagbeuk).



3. Uitwerking; Landschappelijke inpassing woonerven

Optie 3: Erfcheiding aan het open weiland; Open. In dit geval is het uitzicht het grootst en wordt de overgang naar het open weiland alleen gevormd door het riet in de wadi en de knotwilgen.

Erfcheiding tussen de woningen; Inheemse haag en/of struikenrij (meidoorn, veldesdoorn en haagbeuk).

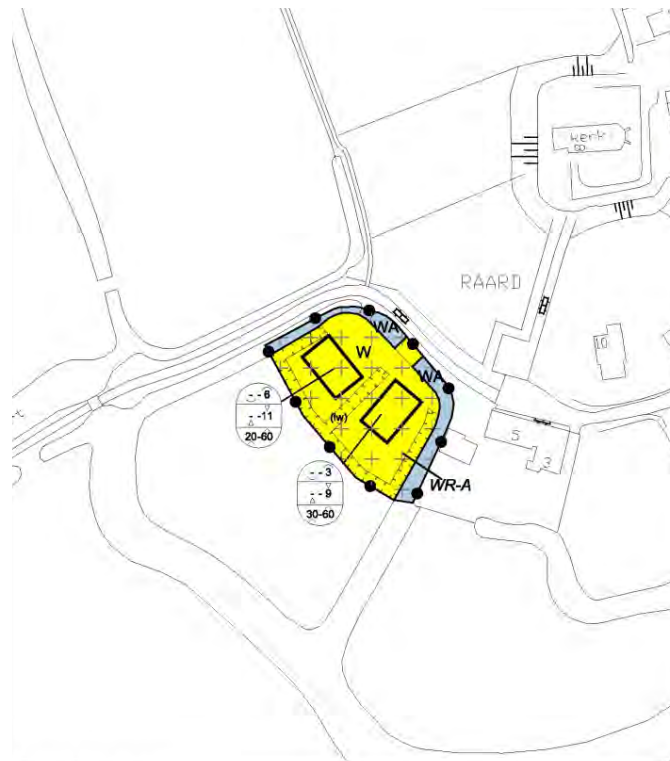


3. Uitwerking; Overgang private erven naar open landschap

Het bestemmingsplan voorziet er in dat er dat er erfafscheidingen op de overgang tussen private buitenruimte en het aangrenzende open landschap worden gebouwd. In de toelichting van het bestemmingsplan staat het volgende: "Langs de zuidelijke en westelijke erfgrenzen geldt het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden, bestaande uit de open zicht- en overgangsrelatie tussen de terp, de woonpercelen en het omliggende landschap. Dit gebied is aangeduid met 'landschapswaarden'. Binnen de aanduiding mogen geen 'overige bouwwerken' worden gebouwd, zoals schuurtjes, erfafscheidingen en schuttingen.

Voorts wordt bij de landschappelijke inpassing van de woonerven aangegeven op welke manieren de tuinen, en de overgang naar van het privé erf naar de publieke ruimte, kunnen worden vormgegeven. In het tuinplan staat aangegeven dat er geen schuttingen mogen worden geplaatst aan de zijde van het open landschap. Dit tuinplan wordt onderdeel van de exploitatie overeenkomst.

Voorts wordt in de koopakte (privaatrechtelijk) aangegeven dat aan de kant van het open landschap geen schuttingen mogen worden gebouwd. Om te borgen dat deze voorwaarde ook over gaat naar toekomstige nieuwe eigenaren wordt deze voorwaarde als "kettingbeding" in de koopakte opgenomen.



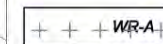
BESTEMMINGEN



Water



Wonen



Waarde - Archeologie

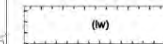
ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE REGELS

3

4

5

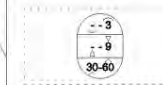
AANDUIDINGEN



landschapswaarden



bouwvlak



minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m) en maximum bouwhoogte (m), minimum dakhelling (graden) en maximum dakhelling (graden)

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	27-03-2014		EV
voorontwerp			
concept	13-01-2014		EV



Gemeente Dongeradeel

Bestemmingsplan Raard - Lineleane (twee woningen)

code: 12-99-190	IDN:
formaat: A3	schaal: 1:1000 kaart: -

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98, 9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl



PLANGEBIED



VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN

3. Uitwerking; Openbare ruimte

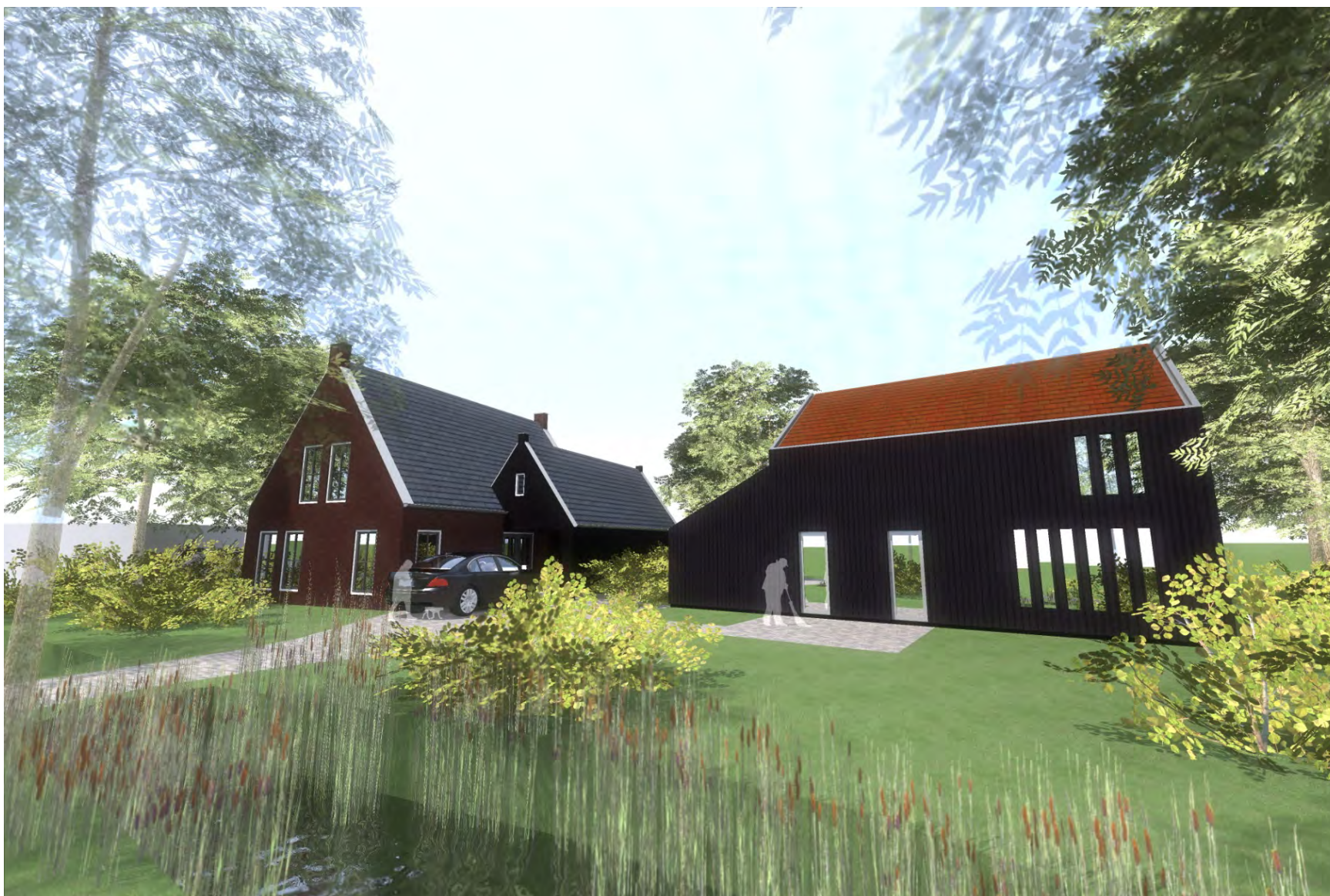
Ten aanzien van de openbare ruimte gelden de volgende uitgangspunten:

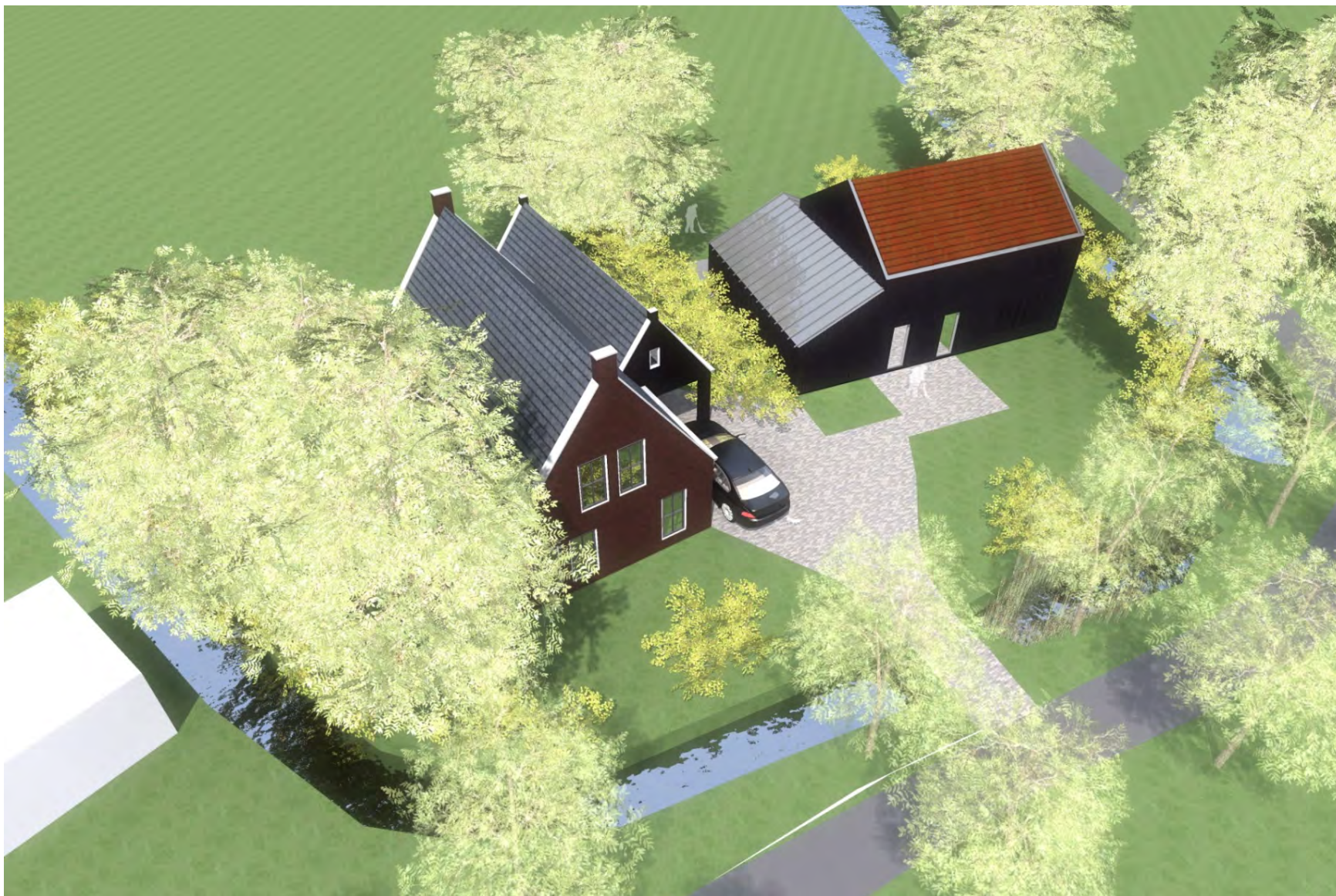
- De weg zo vormgeven, dimensioneren en materialiseren dat het behoud van het landschappelijke karakter voorop staat. Voor zoveel als mogelijk aansluiten bij informele uitstraling van de huidige "gravel/puinreed".
- Uitgangspunt: twee rijlopers met een groene middenstrook. Behoud grasbermen.
- Uitgangspunt: geen verschillende materialen gebruiken.
- Uitgangspunt van onderhoud is een harde ondergrond (fundering) over de gehele wegbreedte onontbeerlijk; deze moet enigszins verdiept worden aangelegd waarbij de toplaag moet aansluiten bij de huidige toplaag.
- Gemeente blijft eigenaar van de weg; definitieve inrichting iom gemeente. Juridische borging via een privaatrechtelijke overeenkomst.
- In het bestemmingsplan krijgt de weg de aanduiding van "Landschappelijk waardevolle open verharding".



4. Impressies ontwerp; gekozen architectuur

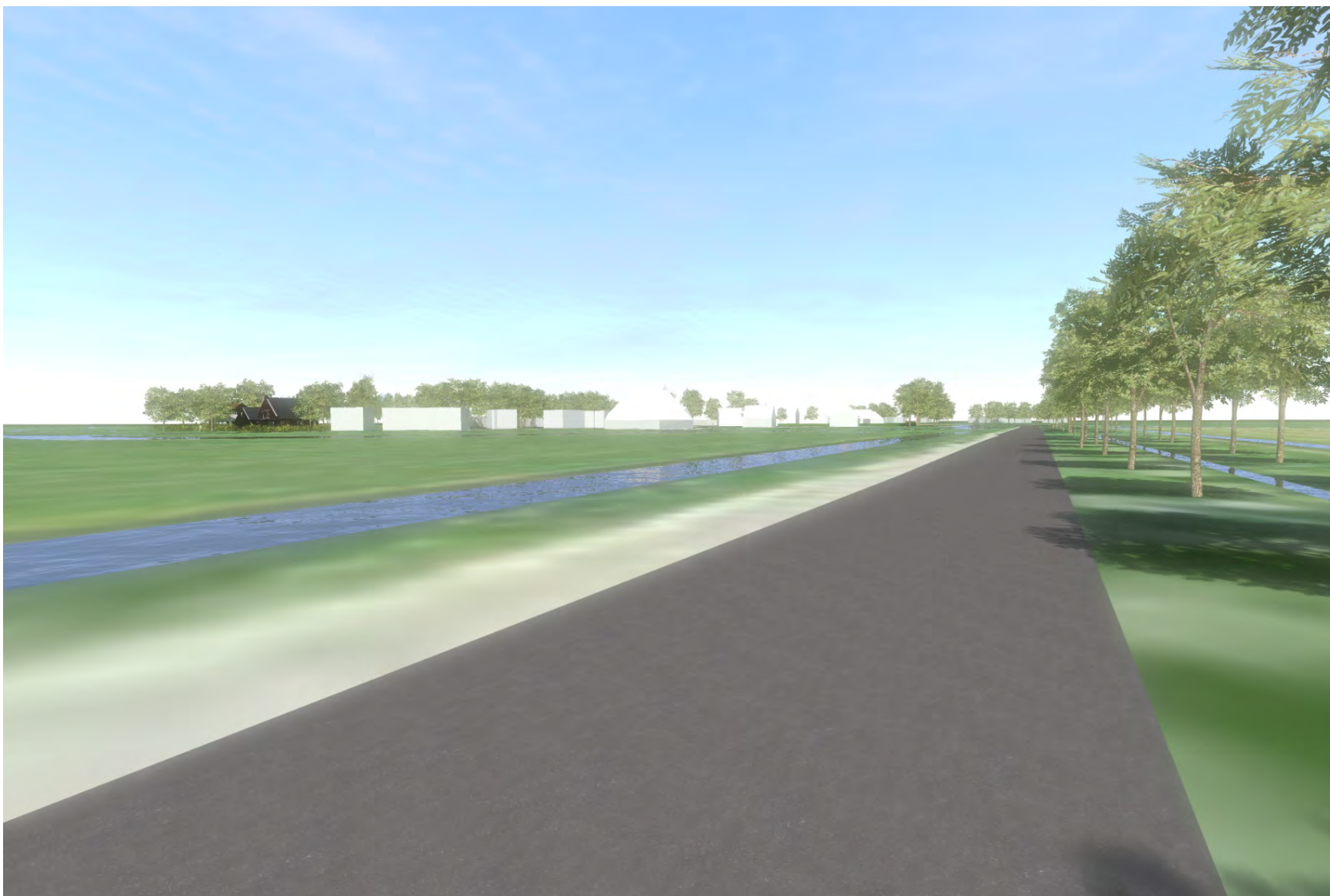


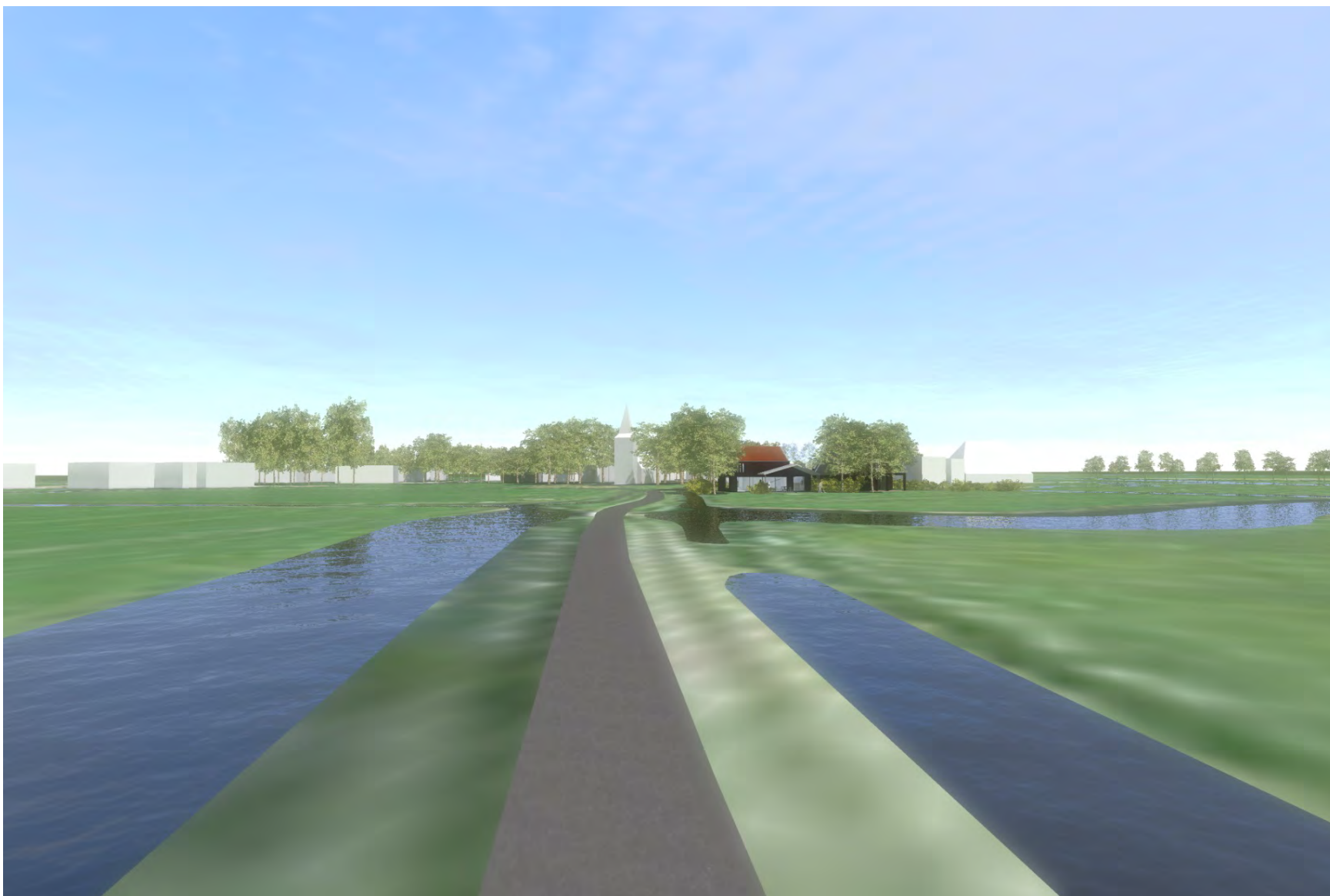


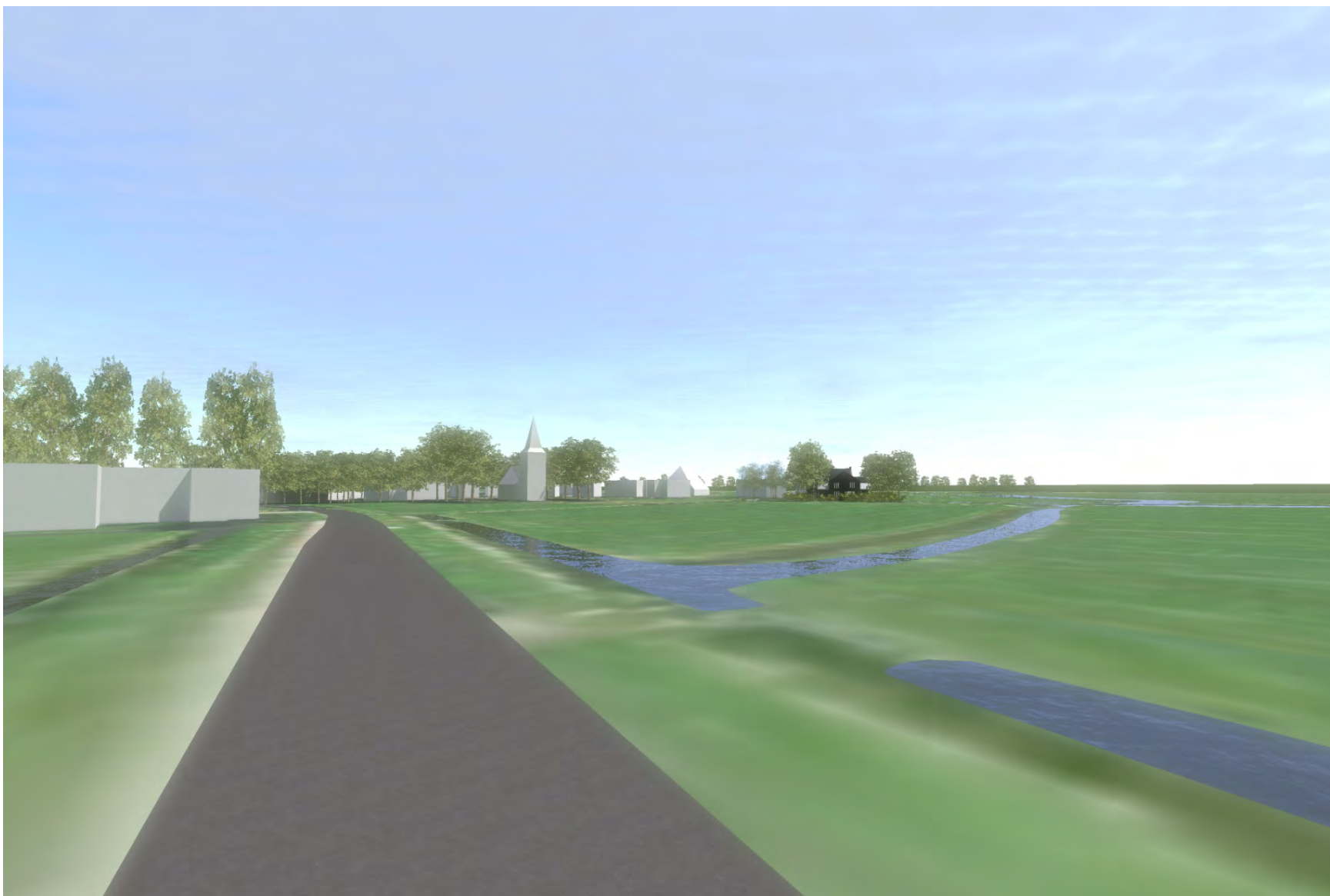
















1664 Schotanus Atlas



1718 Schotanus Atlas



1850 Eekhof



1832 kadastrale minuut



1887 netteplan



1854



1930



1961



1970



1982



1992

Dorpsbelang Raard en Bornwird

Wybe Jelsma Loft Ruimtelijke Ontwikkeling

Silvester Adema Architect, Adema Architecten

Siebe van Seijen Architect, Adema Architecten

Erik Overdiep Landschapsontwerp

Johan Schippers Team VRO_EZ Afdeling Ontwikkeling, Gemeente Dongeradeel

Wenje yn Raard is mede tot stand gekomen met de medewerking van het Ruimtelijk Kwaliteitsteam van de Provincie Fryslân.

A landscape photograph showing a wide, green field in the foreground. In the middle ground, there is a row of houses with red roofs and some trees. The sky is filled with large, white, fluffy clouds. The overall scene is bright and open.

WENJE

YN

RAARD