

STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE MOARK EN JUCKEMAWEI RINSUMAGEAST

22 mei 2024



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. ANALYSE VAN DE CONTEXT	5
De historische linten van Rinsumageast	6
Na de Tweede Wereldoorlog	7
Landschap	9
Juwsma State	10
Tjaerda State	11
Andere bijzondere plekken in het plangebied	13
Bestaand stedelijk gebied	14
Water en terreinhoogte	15
Groen	15
2. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN VOOR TWEE NIEUWBOUWLOCATIES	16
Woningtypes en kavelgroottes	17
Linten	17
Planopzet	18
3. UITWERKING STEDENBOUWKUNDIG PLAN	20
Wonen in het Tjaerda-goed	21
Groenzone Tjaerda State	22
Laan en wandelpaden	23
Verkeer	24
De kavels	25
Water in het plangebied	25
Groen in het plangebied	26
De inrichting van de tuinen	27
De woningen	28

Colofon

Stedenbouwkundig plan De Moark en Juckemawei Rinsumageast - 22 mei 2024

initiatiefnemer:

Gemeente Dantumadiel

in samenwerking met:

Commissie Bouw van de DOM Rinsumageast

dombouwrinsumageest@outlook.com

opgesteld door:

Roenom

Zaailand 106 - Offiz C-1, Leeuwarden

www.roenom.nl

info@roenom.nl



Inleiding

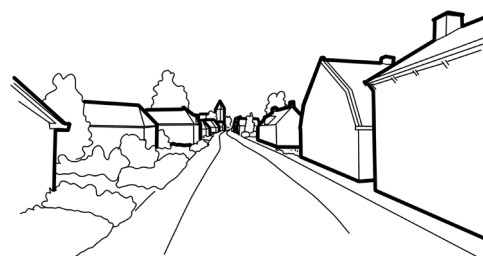
Eind 2020 is de Woonvisie Rinsumageast opgesteld in een samenwerking tussen de gemeente Dantumadiel, Roenom en de commissie Bouw van de DOM Rinsumageast. In de woonvisie wordt antwoord gegeven op de vraag, of het zin heeft om nieuwe woningen te bouwen in Rinsumageast en waar dan? Samenvattend komt het er op neer, dat er nu een concrete behoefte is om woningen toe te voegen. Met de kanttekening dat de komende decennia het toevoegen van meer woningen wel stapsgewijs moet gebeuren, om in te kunnen spelen op de demografische veranderingen in de toekomst.

De werkgroep heeft bij het opstellen van de woonvisie enquêtes gehouden om de behoefte in kaart te brengen. Op basis van deze informatie en de regionale woningmarktanalyse stelt de woonvisie voor om 25 kavels planologisch mogelijk te maken. Er blijkt vooral vraag naar kavels voor vrijstaande woningen en in wat mindere mate voor twee-onder-één-kapwoningen. De vraag naar rijwoningen lijkt af te nemen, wellicht is op termijn zelfs krimp in de voorraad rijwoningen nodig.

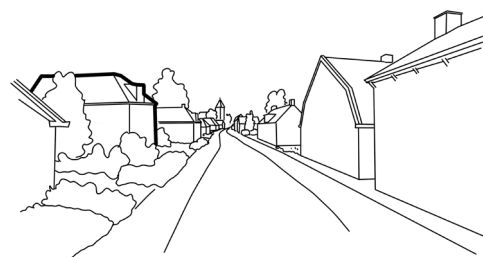
Naast het bepalen van de behoefte, gaat de woonvisie ook in op de historische en ruimtelijke opbouw van het dorp. Op basis waarvan een strategie wordt aangereikt waarmee woningen stap voor stap op een Rinsumageast-eigen manier worden toegevoegd aan het dorp. Binnen het bestaand stedelijk gebied is bijna geen plek voor woningen. Het is dus ook nodig om buiten het bestaand stedelijk gebied te zoeken naar mogelijkheden. Het liefst aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied, op een plek die logisch past in de structuur van het dorp. Omdat ze de essentie van Rinsumageast vormen, wordt ingezet op de lintstructuren.

Kenmerkend voor bebouwingslinten is dat ze variatie kennen. Ze kunnen langer worden, zijn op bepaalde plekken open en dan weer meer gesloten. De gebouwen aan de linten kunnen variëren in vorm, grootte of functie. Soms staat de bebouwing dichter bij elkaar en af en toe zijn er doorzichten. Historisch gezien groeiden en verdichtten linten, maar uitdunnen kan een lint ook zonder dat de karakteristiek aangetast hoeft te worden. Een lintstructuur heeft dus de natuurlijke eigenschap flexibel te zijn en ruimte te bieden aan variatie en afwisseling. De linten vormen daardoor een ideale plek om verandering te absorberen, zowel voor nieuwbouw nu als voor de uitdagingen van de toekomst.

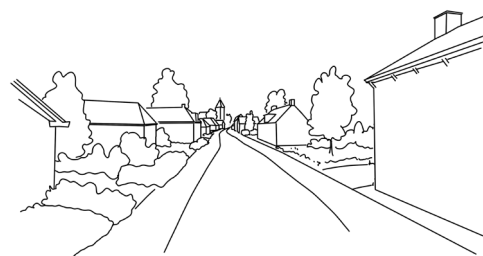
Dat betekent trouwens niet dat alles dan zomaar kan. De linten van Rinsumageast zijn aantrekkelijk door het historische karakter. Of het nu om uitbreidingen aan bestaande woningen gaat, of om nieuwbouw, of om vervangende nieuwbouw: respect voor de uitstraling, de historische context en de maat en de schaal van het lint is nodig om de hoge kwaliteit van de linten te behouden.



Variatie in een lint (beeld op basis van situatie Tjaerdawei)



Voorbeeld van het vervangen van een woning door een grotere woning



Voorbeeld van verdunning in het lint



Concreet komt de woonvisie met het voorstel om in een eerste fase 15 woningen planologisch mogelijk te maken en aan te bieden. Daarnaast een tweede fase voor 10 woningen onderzoeken en eventueel ook al planologisch te regelen. Er worden een aantal locaties genoemd om invulling aan deze behoefte te geven. Eén locaties aan de oostzijde van het dorp aan De Kapelle. Aan de westzijde van het dorp als verlenging van het historische lint Tjaerdawei/Juckemawei en de lintbebouwing langs de Moark, waarbij een nieuw lint aan de noordzijde van het water wordt voorgesteld.

Voor de uitgebreide analyse en meer informatie over de strategie voor nieuwe woningen wordt verwezen naar de Woonvisie Rinsumageast d.d. 27 oktober 2020.

In 2021 heeft de gemeente de woonvisie omarmd en besloten om beide fases te concretiseren. In 2022 is gestart met de uitwerking hiervan. Gemeente, de commissie Bouw van de DOM en Roenom werkten de afgelopen jaren samen om tot dit stedenbouwkundig plan te komen.

In de tussentijd

In 2021 heeft de gemeente onderzocht hoe haalbaar woningbouw is op de voorgestelde locaties in de woonvisie. De oostelijke locatie aan De Kapelle is afgevalen als mogelijke ontwikkellocatie. De meeste locaties aan de westzijde zijn in eigendom van de gemeente en kunnen beschikbaar worden gesteld. Al is voor de locaties aan de Galgeheech [4 en 5] gebleken dat nieuwbouw hier niet geschikt is vanwege verkeerskundige- en bodemsbelemmeringen. Wel is de wens gebleven om circa 25 kavels toe te voegen aan Rinsumageast. Aan de westzijde is deze ruimte beschikbaar, dus wil de gemeente inzetten op het volledig invullen van deze behoefte aan de westzijde van het dorp. Op de locaties [1] en [3] is ruimte voor zo'n 21 woningen.

Twee locaties

Dit stedenbouwkundig plan bestaat uit twee locaties voor nieuwe woningen. Eén locatie is een doorzetting van bestaande lintbebouwing aan de Juckemawei [1]. De grootste locatie is een nieuwe laan met bebouwing ten noorden van de Moark [3]. Deze locatie krijgt meeste aandacht in dit stedenbouwkundig plan, omdat deze locatie de grootste impact heeft op de omgeving en te maken heeft met de meeste omgevingsfactoren. Beide locaties liggen aan de bestaande dorpsstructuur van Rinsumageast.



UITBREIDINGSKANSEN AAN DE LINTEN

1e FASE (circa 15 kavels)

- [1] verlengen van het lint aan de Tjaerdawei/Juckemawei tot aan de houtsingel langs de Juckemavaart
- [3] nieuw lint met doorzichten aan de noordzijde van de Moark
- [4] braakliggend terrein aan de Galgeheech
- [6] voormalig gronddepot van WMR (binnen bestaand stedelijk gebied)

2e FASE (circa 10 kavels)

- [2] noordzijde van de Juckemawei
- [3a] verlengen van het lint van 3
- [5] open agrarische grond aan de Galgeheech

WANNEER GROEI OP DE LANGE TERMIJN NODIG BLIJKT

- [3b] verlengen van het lint van 3



1 ANALYSE VAN DE CONTEXT



De historische linten van Rinsumageast

Rinsumageast ligt op het noordwestelijke uiteinde van een zandrug die komt vanuit wat nu Damwâld (Hearewei-Foarwei-Doniawei) is. Dit vormde een van de laatste 'droge' plekken gelegen aan het natte gebied ten noorden van het dorp. Daarom is er al heel lang bewoning in en rond Rinsumageast geweest. Bijvoorbeeld op terpen, in kloosters en stinsen. Hoewel we weten van deze vroege vormen van bewoning, zijn zij nu niet meer als zodanig aanwezig.

De huidige opzet van Rinsumageast is verklaarbaar vanuit twee routes die hier kruisten. De ene route is de weg over de zandrug, de andere een doorgaande vaarroute naar Dokkum: de Moark. Waar nu het centrum van het dorp is, was vroeger een brug. Langs de Moark lag een weg (de Galgeheech), die overstak van de zuidzijde naar de noord-/westzijde bij de brug. Aan deze twee wegen kwamen de boerderijen, woningen, kerken en het raadhuis. Door de eeuwen heen steeds een beetje meer. Hoe dichterbij de brug/het centrum, hoe dichter de bebouwing bij elkaar kwam te staan en zich een dorp vormt. Het leven en wonen in het dorp was lokaal georiënteerd met een sterk agrarisch karakter.

Het zandrug-lint komt dus vanuit Damwâld, kruiste de Moark bij de brug en vervolgde zijn weg in westelijke richting als de Zomerweg, waarschijnlijk alleen begaanbaar in de betere seizoenen. Tegenwoordig bestaat deze route uit de Tjaerdawei, Juckemawei en de Fjildwei. De kleinere planlocatie is gelegen aan één van de twee historische linten die elkaar kruisten in het centrum van Rinsumageast.



NOG AANWEZIGE DELEN VAN HISTORISCH RINSUMAGEAST

- Gebouwen gebouwd voor WOII
- Loop van historische linten
- Moark en potentieel doorgaand water
- Kerken en raadhuis



Na de Tweede Wereldoorlog

Tot en met de Tweede Wereldoorlog werden nieuwe gebouwen aan de twee linten geplaatst. Na de oorlog begonnen de geboortegolven en werd Nederland opnieuw opgebouwd. Overal in Nederland bleef de bevolking sterk groeien en waren meer woningen nodig. In Rinsumageast is dat gebeurd in drie fases.

De eerste uitbreiding 'achter de linten' is de Camstrajitte. Dit was waarschijnlijk al een bestaand pad, maar is in de jaren '50 een woonstraat geworden. De tweede uitbreiding achter de linten zit in de zuidwest-oksel. Er is gestart in de jaren '70 met De Fintsjes, D.K. Boersmastrjitte, Skoallestrjitte, de rijtjeswoningen en de school. In de jaren '80 en '90 is dit buurtje verder gegroeid met een extra straat en vrijstaande woningen.

In de jaren '80 is ruimte gecreëerd voor de auto. De Lauwerseewei werd aangelegd en als onderdeel van een goede verkeersdoorstroming is het verkeer om het dorp heengeleid. Het zandruglint werd afgebogen om oostelijk langs het dorp te gaan (Melkemaweg). Aan deze ingrepen is goed af te lezen dat vervoer over water niet meer van belang was en dat er meer belang werd gehecht aan de bereikbaarheid over de weg. De brug in het centrum werd verwijderd en vervangen door een pijp, waardoor er meer ruimte ontstond om het verkeer af te wikkelen en het huidige 'plein' is ontstaan. Door deze ingrepen is de ervaring van 'het aankomen in Rinsumageast' sterk veranderd. De doorgaande route loopt dus niet meer door het centrum. Tegenwoordig rijdt men om het dorp heen en komt men aan de noordzijde binnen over de Baron van Sytsmawei. Deze weg vormt de basis van de derde uitbreidingsfase. De noordelijk uitbreiding van Rinsumageast is voornamelijk gebouwd in de jaren '90 en begin 2000.



Landschappelijke en stedenbouwkundige essentie van Rinsumageast



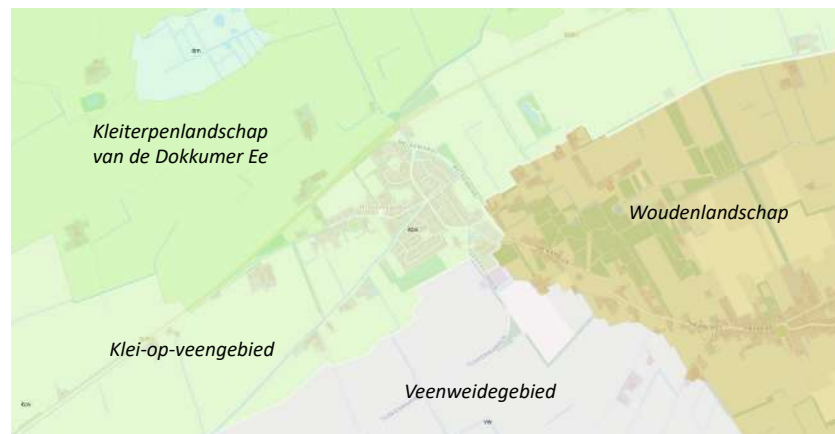


Landschap

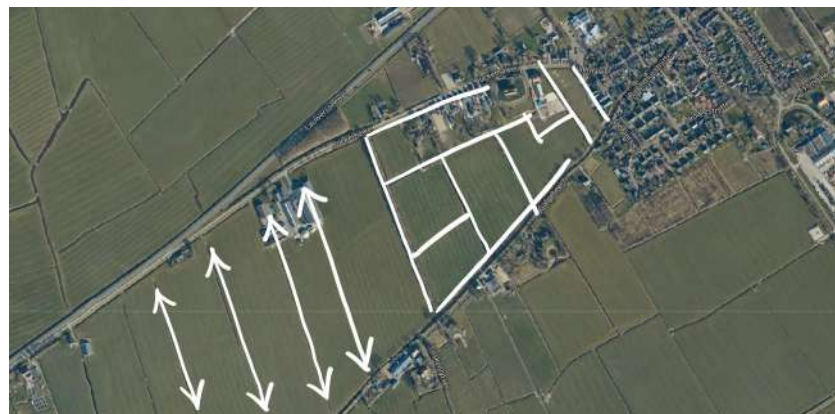
Rinsumageast ligt in een landschappelijk overgangsgebied. Op een plek waar verschillende landschapstypen elkaar ontmoeten. De hogere zandrug vormt de ondergrondse basis voor de Noordelijke Friese Wouden. Een vrij dichtbebouwd en beplant landschap met uitgebreide singelstructuren en bospercelen. Doordat Rinsumageast op het einde van de rug ligt en daarmee aan de Wouden, zijn langs de buitenranden van het dorp dichte singels en bospercelen aanwezig. Met name aan de zuid- en oostzijde. Ten noorden van de Lauwersseewei is het landschap veel opener. Dit is het Kleiterpenlandschap van de Dokkumer Ee, met grote open weilanden waarin relatief kleine massa's bebouwing en groen staan in de vorm van boerderijen en kleine dorpen. Ook het veenweidegebied aan de zuidzijde van het dorp kent een vergelijkbare openheid.

Aan de westzijde is het dorp alleen gegroeid langs de oude linten, wat deels komt door de historische context cq de aanwezigheid van enkele grotere gebouwen. Dit zijn de kerk, de voormalige melkfabriek en in het verleden Juwsma State en Tjaerda State. Er is een duidelijk omrand, open gebied ontstaan tussen de Moark, de oude fabriek, de kerk en de lintbebouwing aan de Juckemawei en de singel langs de Juckemavaart. Deze vaart is een oude zijtak van de Moark in noordelijke richting. De brede singel langs de vaart, is wat gebiedsvreemd in het Klei-op-veen-landschap, maar al lange tijd aanwezig in het landschap. De twee plangebieden liggen beide in deze zone.

Het Klei-op-veengebied is een overgangsgebied tussen de verschillende eerder benoemde landschappen. Dit landschapstype ligt aan weerszijden van het dorp. Het is ook een relatief open landschapstype met verschillende soorten verkavelingen. Veelal heeft de lokale context bepaald wat voor soort verkaveling is ontstaan. Zo ook in het plangebied. Ten westen van de Juckemavaart lijkt de basis van de verkaveling te liggen. Namelijk een meer opstreckende verkaveling in noord-zuidrichting. Ten oosten van de Juckemavaart is dit wat meer een blokverkaveling geworden. Dit komt hoogstwaarschijnlijk doordat hier vroeger Juwsma State en Tjaerda State lagen. De huidige verkavelingsstructuur en kadastrale begrenzingen zijn voor een groot deel hierop terug te voeren.



Landschapstypenkaart van de provincie Fryslân



Verkavelingsrichtingen in het Klei-op-veengebied

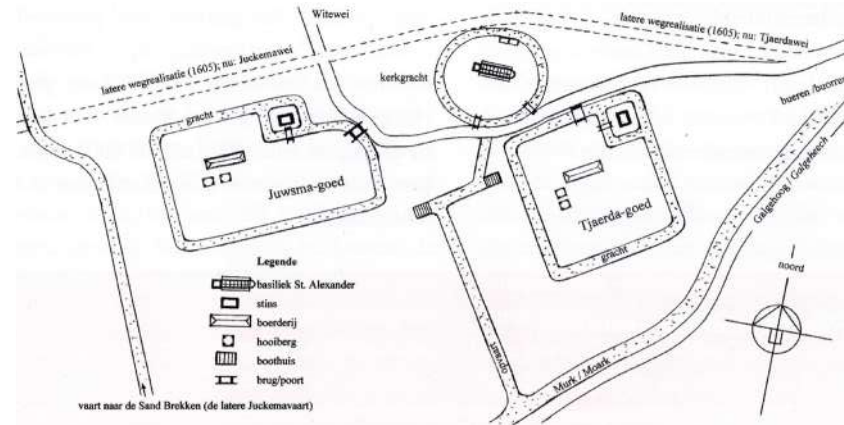


Juwsma State

Van de vier stinzen en states die in het verleden in Rinsumageast stonden, is Juwsma de eerste die is verdwenen. Daarom is er weinig bekend over hoe het er uit zag. De stins en het daarbij horende goed lag ten westen van de Alexanderkerk. Het bestond uit een uit steen opgetrokken stins. Deze was omgracht, net zo als het aangelegen goed. Hierop stonden waarschijnlijk een boerderij, een woonhuis en enkele bijgebouwen.

Er waren conflicten tussen de eigenaren van de Juwsma State, Leeuwarders en de burens op Tjaerda State. Dit zorgde er in de tweede helft van de 15e eeuw voor, dat Juwsma State meerdere keren werd aangevallen en bezet, waarbij de gebouwen werden afgebroken. De stenen gebouwen zijn als laatste afgebroken door de burens en de materialen zijn waarschijnlijk meegenomen naar de Tjaerda-stins. De landerijen en de rechten zijn eind 15e eeuw toegevoegd aan het Tjaerda-goed.

De Juwsma-stins stond op de plek waar nu de woningen aan de Juckemawei staan. Met het goed daar ten zuiden en westen van. De toegang lag aan de oostkant, omdat de weg toen nog ten zuiden van de kerk lag en afboog in noordelijke richting naar de Witewei. De woningen aan de Juckemawei hebben zeer diepe kavels, mogelijk omdat dit de diepte is van het Juwsma-goed. Het lijkt erop dat de watergang nog op dezelfde plek ligt waar vroeger de gracht om de state was.



Een schets van de vermoedelijke inrichting van het Juwsma-goed en het Tjaerda-goed 15e eeuw
(bron: De Adel van Rinsumageast)



Impressie van het Tjaerda-goed in de 15e eeuw,
geschilderd door Klaes Posthuma.
(bron: De Adel van Rinsumageast)



Tjaerda-goed 1723,
tekening van Jacobus Stellingwerf 1723
(bron: De Adel van Rinsumageast)



Twee impressies van het Tjaerda-goed,
geschilderd door Klaes Posthuma op basis van oude tekeningen
(bron: De Adel van Rinsumageast)



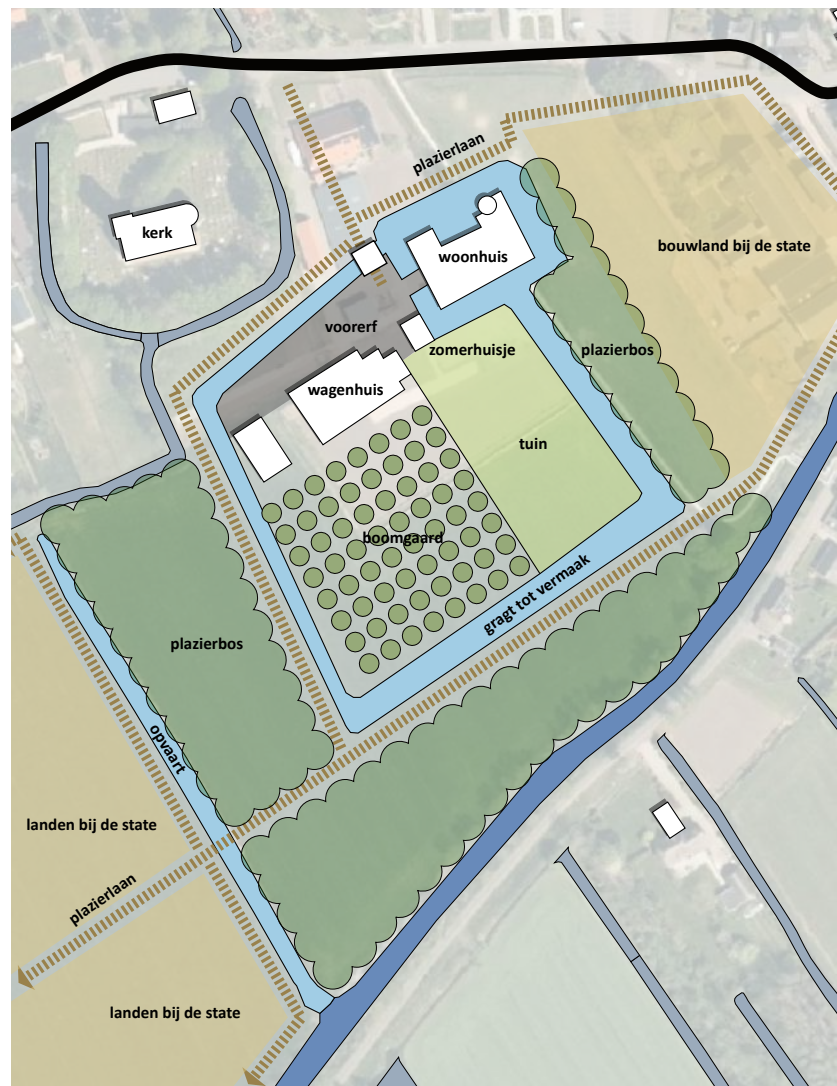
Tjaerda State

De oudste vermelding van de Tjaerda-stins dateert uit de eerste helft van de 15e eeuw, maar waarschijnlijk was hier al vele eeuwen eerder een versterkt woonhuis aanwezig. In 1834 wordt de state met 2 zalen en 20 kamers afgebroken.

Het woonhuis bestond op dat moment uit een aantal stenen bouwdelen die 'oprezen uit de slotgracht'. Opvallend was de deels ronde en deels achthoekige toren met daar bovenop een lantaarnspits met ui-vorm. Het bouwdeel in het midden op de tekeningen op de vorige pagina, het deel met de trapgevels, is waarschijnlijk de oorspronkelijke stins geweest. Via een houten brug kwam men op het goed. Daar stonden in het verre verleden een boerderij met bijgebouwen. Later werden dit meer bijgebouwen voor het woonhuis, zoals een wagenhuis. Ook stond op het goed, vlakbij de stins, een zomerhuisje. Een eerdere versie hing half boven het water, maar de laatste versie lijkt volledig op de grond te hebben gestaan. Een stenen poortgebouw gaf toegang tot de state.

In het begin van de 19e eeuw was het goed niet langer ingericht voor de functie verdediging, maar meer gericht op verblijf- en fêteer. Een landgoed met 'plazierlanen', 'plazierbosch' en een 'gragt tot vermaak'. Het zuidelijke deel van het goed bestond uit een tuin en een boomgaard. Ten zuiden van de gracht liep een laan in westelijke richting. Deze laan liep door tot aan de Juckemavaart. Ten oosten van de oude opvaart was het gebied buitenom de gracht ingericht als bos. Ten westen van de opvaart liep de laan als een centrale as door een landgoed, wat was opgedeeld in vier kwadranten. Een vrij formele inrichting als een soort landschapstuin, waarvan de indeling grotendeels nog is te herkennen in de huidige verkaveling. Aan de Juckemavaart markeerden een huisje en een molen de uiterste hoeken van het landgoed.

Nadat de state is gesloopt in 1824, wordt op een gegeven moment ten oosten van de Alexanderkerk de huidige boerderij gebouwd. Van de oorspronkelijke stins en het goed is daarom in het landschap nu niet zo veel meer terug te zien. Een aantal kadastrale grenzen lijken echter nog wel te liggen op bijvoorbeeld de positie van de vroegere gracht. Het landgoed krijgt na de sloop een agrarische functie, waardoor watergangen en grachten deels zijn gedempt en de bossen en lanen zijn verdwenen.



Indicatie situatie Tjaerda State ten tijde van de afbraak (bron: HisGis Fryslân)





Op dit kaartbeeld van begin 20e eeuw is de opzet van het grotere Tjaerda goed nog te zien. Direct onder de tweede 'S' van 'Rinsumageest' de locatie van de stins. Ten zuidwesten daarvan is nog de indeling (van het meer agrarische deel van het goed) in vier kwadranten gescheiden door twee kruisende 'plazierlanen' af te lezen. De Juckemavaart vormde de westelijke begrenzing van het goed. (bron: Topotijreis.nl)



Ter vergelijking: op de luchtfoto van de huidige situatie zijn veel van de oude patronen en grenzen nog terug te vinden. Een watergang heeft een deel van de plezierlaan vervangen. De opvaart is er nog steeds, maar is nu een smalle watergang. De Oude Juckemavaart aan de noordzijde is gedempt, maar de Juckemavaart aan de westzijde vormt nog steeds een ruimtelijke begrenzing.



Andere bijzondere plekken rondom het plangebied

Alle bebouwing aan de noordzijde van het plangebied is van voor de Tweede Wereldoorlog. Het meest beeldbepalend zijn de Alexanderkerk en de oude fabriek. De Alexanderkerk staat hier al sinds de 12e eeuw en is door de eeuwen heen aangepast en uitgebreid. De kerk staat op een lage terp met om de kerk een begraafplaats en singelbeplanting. In de fabriek zijn nu woningen en kleine bedrijven gevestigd, maar de uitstraling is nog als het verleden. De schoorsteen staat er ook nog steeds.

Naast de fabriek ligt een open grasveld. Hierdoor is de lengte van de fabriek nog goed te ervaren. Langs de oostzijde van het grasveld ligt een puinpad, dat een bedrijf en woningen aan de west- en achterzijde van de fabriek ontsluit. Het grasveld vervult een sociale functie binnen het dorp. Langs de westzijde is het Stinzepaad aangelegd. Een schelpenpad dat aansluit op een bruggetje over de Moark, waardoor de dorpsbewoners een ommetje kunnen maken. Op het veldje worden meestal dieren gehouden, maar daarnaast wordt het veldje gebruikt als feestterrein voor het dorpsfeest. Een praktische ligging, omdat de multifunctionele-accomodatie aan de overzijde van de weg ligt.

Tussen de kerk en het feestterrein staat een voormalige boerderij, nu woonhuis. Achter deze boerderij is een camping aangelegd. Dit is ongeveer de plek waar Tjaerda State heeft gelegen. De camping heeft een groene uitstraling met een omzoming van hagen. Gezien de functie dienen nieuwe woningen op afstand van de camping te komen.



Alexanderkerk (april 2023)



Feestterrein en de fabriek (april 2023)



De landschappelijke kamer ten westen van Rinsumageast met op de voorgrond de camping (april 2023)



Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied (zoals aangewezen in de verordening van de provincie) van Rinsumageast bestaat uit de op pagina 6 en 7 beschreven twee historische linten en de drie uitbreidingen daarachter. Uitzondering is de Galgeheech, want alleen het dichter bebouwde deel nabij het centrum is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Meer naar het zuidwesten wordt dit lint gezien als buitengebied.

Hoewel de camping en het feestterrein gezien kunnen worden als een onderdeel van de dorpsstructuur, zijn ze niet aangewezen als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Toch is het feestterrein in de huidige situatie een stedelijke functie, waardoor deze evenementenlocatie feitelijk als onderdeel van 'stedelijke gebied' moet worden gezien. De camping bestond nog niet ten tijde van het vaststellen van de verordening, maar is sinds vorig jaar in bedrijf.



Het bestaand stedelijk gebied van Rinsumageast (bruin) met in oranje de camping en in groen het feestterrein aangegeven.



Water en terreinhoogte

In het plangebied zijn verschillende typen watergangen aanwezig. De Moark is de oude waterloop waaraan Rinsumageast deels is ontstaan. Het water is tegenwoordig veel smaller dan vroeger, maar er zijn ideeën om er weer een bevaarbare route van te maken en de Moark wat te verbreden ter hoogte van het plangebied. De meeste watergangen zijn greppels en sloten die het gebied ontwateren. Zij vormen veelal ook meteen kadastrale grenzen tussen de percelen. De greppels liggen op de hogere zandgronden, bij de Tjaerdawei, en staan in beginsel droog. De sloten liggen op de lagere gronden. Eén van deze sloten is in het verleden de opvaart naar de kerk en de Juwsmastate geweest. De singel langs de Juckemavaart vormt de scheiding tussen twee peilgebieden, zowel aan de noordkant als de zuidkant van de Juckemavaart is een peilscheidingsdam aanwezig.

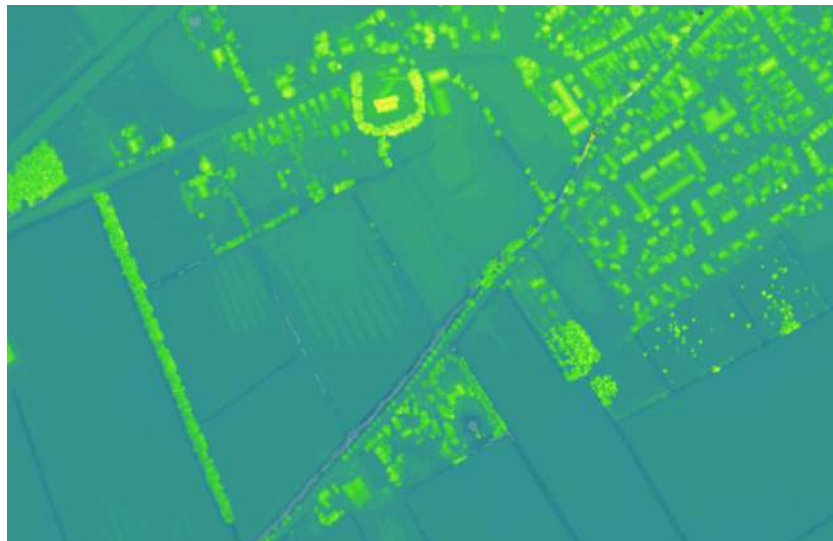
Dit plan is met Wetterskip Fryslân besproken. Zij hebben als beleid dat, ter compensatie van de extra verharding, het goed is om in het gebied meer oppervlaktewater toe te voegen. Bijvoorbeeld door het aanleggen van nieuwe watergangen of het verbreden van bestaande watergangen. Daarnaast is het Wetterskip voorstander om de bebouwing op de hogere delen van het gebied te situeren, omdat de lagere delen relatief nat zijn.

Groen

Het plangebied bestaat uit een vrij open gebied van grasland omzoomd door bomen en lintbebouwing. Langs de watergangen en met name langs de Moark komen oevers met riet voor. De meeste watergangen worden jaarlijks gehekkeld. Opgaande beplanting staat vooral langs de randen van het gebied, waardoor een landschappelijke kamer ontstaat. De singel langs de westzijde/Juckemavaart is de meest robuuste. Dit is een strook van circa 12 meter breed met hoog opgaande bomen en daaronder struiken.

Langs de noordzijde staan geen bomen langs de weg, maar op de erven in het lint staan veel bomen en beplanting. Rondom het kerkhof staat een singel van bomen en struiken. Langs de watergang tussen het open grasland/feestterrein en de camping staat een singel die in zuidelijke richting steeds meer uitdunt.

Langs de zuidzijde van de Moark staan de bomen in een rij die hier en daar onderbroken is. Op een aantal plekken is ook wat struikbeplanting aanwezig waardoor het beeld wisselend open en dicht is. Langs de noordoever is alleen opgaand groen aanwezig van de voormalige opvaart tot aan de fabriek. Deze beplanting is ook wisselend open en dicht, met op sommige plekken alleen bomen, op andere plekken ook struiken en bij het loopbruggetje bijna geen opgaande beplanting.



Terreinhoogte (bron: AHN.nl)



Beoogde bouw kavels aan de Juckemawei. Links een bestaand erf. Rechts de singel langs de Juckemavaart. De bomen op de achtergrond staan aan de zuidzijde van de Moark. (april 2023)



2 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN VOOR TWEЕ NIEUWBOUWLOCATIES



Woningtypes en kavelgroottes

Uit zowel de woningmarktanalyse als enquêtes blijkt dat het beste kan worden ingezet op vrijstaande woningen. Dit kunnen bijvoorbeeld woningen zijn voor senioren of woningen voor de bovenkant van de markt. Het kunnen dus zowel wat grotere gezinswoningen zijn, als levensloopbestendige woningen met een slaap- en badkamer op de begane grond. De optie voor een aantal twee-onder-één-kapwoningen wordt ook open gehouden.

Uit de reacties op de enquêtes blijkt wel, dat het niet alleen om dure, grote woningen op grote kavels gaat. Er is vraag naar kavels van verschillende oppervlakte, bijvoorbeeld ook wat kleinere kavels met minder onderhoud aan de tuin voor levensloopbestendige woningen. Daarnaast zijn er ook verzoeken binnengekomen voor wat ruimere of diepere kavels, zodat er plek is voor een wat grotere schuur, bijvoorbeeld voor een bedrijfje aan huis.

De commissie Bouw van de DOM heeft alle geïnteresseerden in een kavel eind 2022 opnieuw benaderd en specifiek gevraagd naar de kaveloppervlakte die men wenst. Hieruit is een beeld ontstaan van de concrete behoefte naar kaveloppervlaktes en woningtypes. 40 geïnteresseerden hebben gereageerd. In het onderstaande schema staat aangegeven wat de behoefte is en hoe dit vertaald kan worden naar aantallen per oppervlaktegroep in het plan.

kaveloppervlaktes	woon-werk	vrijstaand	levensloopbestendig vrijstaand	2-onder-1-kap	tiny house	totaal	doorgerekend naar 25 kavels
300 – 400 m ²		13%	10%	5%	5%	33%	7
400 – 500 m ²		24%	3%	9%		36%	8
500 – 600 m ²		12%	3%			15%	3
600 – 1000 m ²	5%	9%		2%		16%	3

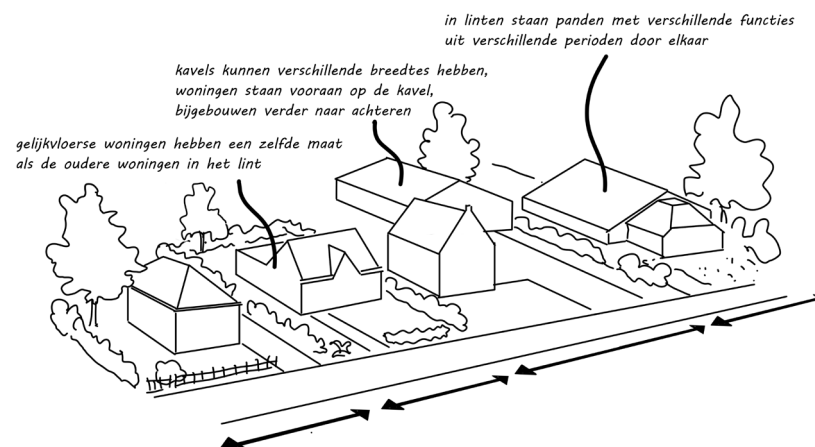
Uitkomst enquête eind 2022 onder geïnteresseerden in kavels, vertaalt naar aantallen kavels voor het plan.

Linten

De woonvisie zet in op het denken in lintstructuren. Zowel het invullen of verlengen van plekken in de bestaande linten en daarnaast het creëren van een nieuw lint aan de noordzijde van de Moark. De nieuwe bebouwing wordt aan het bestaand stedelijk gebied geplaatst, waardoor het aansluitend is aan de bebouwingsstructuur van Rinsumageast en het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. Beleid van zowel de gemeente als de provincie.

Kenmerkend voor bebouwingslinten is dat ze variatie kennen. Ze kunnen langer worden, zijn op bepaalde plekken open en dan weer meer gesloten. De gebouwen aan de linten kunnen variëren in vorm, grootte of functie. Al bestaan de woningen in Rinsumageast voornamelijk uit één bouwlaag met een kap. Soms staat de bebouwing in een lint dichter bij elkaar en af en toe zijn er doorzichten. Een lintstructuur heeft dus de eigenschap flexibel te zijn en ruimte te bieden aan variatie en afwisseling. Dit maakt dat de gewenste verschillende typen woningen (bedrijfje aan huis, vrijstaand gezins-, levensloopbestendig- en twee-onder-één-kapwoningen) allen een plek kunnen krijgen in het plan.

Er wordt ingezet op het realiseren van maximaal 21 kavels voor vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen in lintstructuren. De kavels kunnen verschillende breedtes krijgen, waardoor gereageerd kan worden op de vraag naar verschillende kaveloppervlaktes en woningtypes.



Planopzet

Vier woonkavels met meer ruimte voor bedrijvigheid aan de Juckemawei

Aan de Juckemawei is ruimte voor vier woningen op wat diepere kavels. Dit is de best ontsloten locatie. De combinatie met de mogelijkheid voor wat grotere kavels, maakt deze locatie het meest geschikt voor kavels waar kleinschalige bedrijvigheid wordt toegestaan. De kavels worden aan de Juckemawei gelegd en hierop ontsloten met dammen over de sloot. De woningen komen vooraan op de kavels, ongeveer even ver van de weg als de naastgelegen woningen.

Aan de westzijde van de kavels wordt een strook vrijgehouden. Dit heeft drie doelen. Ten eerste als toegang voor de achterliggende agrarische gronden. Ten tweede ten behoeve van het onderhoud van de singel, de watergang en de peildam. Als derde wordt deze strook gebruikt voor de aanleg van een wandelpad die de twee locaties verbindt.

Ten noorden van de Moark

De nieuwbouw ten noorden van de Moark is een substantiële uitbreiding van het dorp, die niet in te passen is in één van de bestaande linten. Hiervoor dient een nieuwe weg te worden aangelegd. Een nieuw lint op een cultuurhistorisch bijzondere plek. De ordeningsprincipes van een lint worden toegepast om woningen, bouw- en kaphoogtes, bijgebouwen, kavelbreedtes, et cetera te organiseren op een dorpse, bij Rinsumageast passende, wijze. Maar daarnaast reageert het plan op het verleden van de plek, door elementen van het Tjaerda-goed letterlijk terug te brengen of door middel van een interpretatie te laten zien waar zij lagen. Het plangebied loopt dus tot aan de oude opvaart, zodat alle woningen op de hoger gelegen gronden komen, daar waar ten tijde van de Tjaerda State de plazerbossen lagen.

Het Stinzepaad wordt opgewaardeerd en hierlangs wordt een nieuwe weg aangelegd, die vervolgens naar het westen afbuigt op de plek waar vroeger de 'plazierlaan' van de Tjaerda State lag. Deze nieuwe plazerlaan wordt vormgegeven als een laan met bomen. Daarnaast wordt de voormalige gracht rondom de boomgaard, tuin en bijgebouwen van Tjaerda State teruggebracht. Hierdoor wordt de voormalige ligging van de state zichtbaar in het landschap, wordt extra oppervlaktewater toegevoegd en ontstaat afstand tot de camping. De ruimte binnen de gracht zal later, in een planvormingsproces met het dorp en omwonenden, ingericht worden als een groene zone met een dorpsfunctie. Middels opgaande begroeiing worden de voormalige plazerbossen geduid.

Ruimte langs de Moark vrijhouden

Er is geen bestaande weg om te verlengen, want vanaf de fabriek naar het oosten staat namelijk wel bebouwing aan de Moark, maar dit zijn achterzijden van bebouwing aan de Tjaerdawei. In het nieuwbouwplan wordt een zelfde situatie gecreëerd: woningen aan de weg met de achterzijde naar de Moark. Langs de Moark blijft een strook grond in eigendom van de gemeente. Dit als reservering voor een mogelijke verbreding van de Moark, als onderhoudsstrook van de oever en voor de aanleg van een wandelpad.

Woningen op afstand van de camping

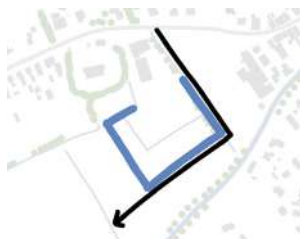
De benodigde afstand tot de camping werkt beperkend en staat geen woningbouw toe op bijvoorbeeld het open veld naast de fabriek. Deze plek blijft dus open, waardoor het zicht op de fabriek wordt behouden en het terrein beschikbaar blijft voor het dorpsfeest en als groene plek in het dorp.



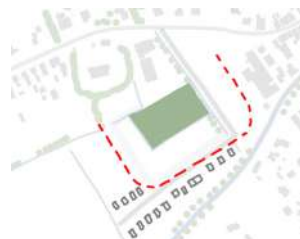
De twee locaties. Aan de Juckemawei wordt de lintbebouwing doorgezet. Voor de andere locatie dient een nieuwe weg/laan te worden gemaakt.



De nieuwbouw ten noorden van de Moark wordt geplaatst totaan de opvaart, op de hoger gelegen gronden. Waar vroeger de plazerbossen van Tjaerda State lagen.



De gracht om het Tjaerda-goed wordt teruggebracht, de nieuwe laan volgt de route van de oude plazerlaan en de plazerbossen worden geduid.



De woningen komen op minimaal 50 meter afstand van de camping en het veld naast de fabriek blijft open.



Ten behoeve van de hulpdiensten wordt een keervak gemaakt. Dit halfverharde pad geeft toegang tot een speelweide ten noorden van de woningen.

Overzicht van de planuitgangspunten





3 UITWERKING STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Wonen in het Tjaerda-goed

De nieuwbouw ten noorden van de Moark bestaat uit een nieuw lint op een cultuurhistorisch bijzondere plek. Het plan reageert op het verleden van de plek, door elementen van het Tjaerda-goed letterlijk terug te brengen of door middel van een interpretatie te laten zien waar zij lagen.

De Gragt tot Vermaak en de Opvaart komen terug

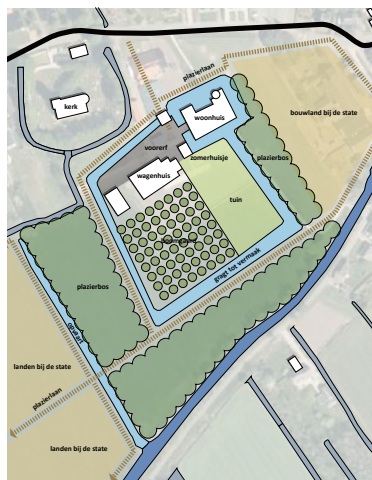
De voormalige gracht om het Tjaerda-goed wordt teruggebracht als een relatief breed water, zoals het in het verleden waarschijnlijk ook is geweest. Ook de watergang van de voormalige opvaart wordt weer verbreed.

De nieuwe plezierlaan

De nieuwe weg wordt ingericht als laan met lindes aan weerszijden. Het zuidelijke deel, waaraan de woningen komen, ligt op de plek waar de centrale plezierlaan van de Tjaerda State min of meer lag. Het Stinzepaad wordt opgewaardeerd en het deel van de nieuwe weg dat hierlangs loopt naar de Tjaerdawei krijgt ook bomen en lagere beplanting, omdat dit de plek was waar destijds het smalle noordoostelijk plezierbos lag.

De plezierbossen komen terug als groene randen

De kavels en een speelweide vormen de basis van de twee plezierbossen aan de zuidzijde. Vanwege het benodigde (woon-) programma is het niet mogelijk om de bossen letterlijk terug te brengen, daarom worden ze zichtbaar gemaakt in het landschap door de randen te voorzien van opgaande beplanting. In de buitenranden gebeurt dit bijvoorbeeld door singels aan te brengen langs de opvaart, door bomen te plaatsen op de achtererfgrens van de kavels en natuurlijk door de laanbeplanting van de plezierlaan. Bij de interne randen gaat het om groene erfbeplanting (hagen/struiken) en een zone van opgaand groen tussen kavels en de speelweide.



Stedenbouwkundige uitwerking van de nieuwbouwlocatie ten noorden van de Moark

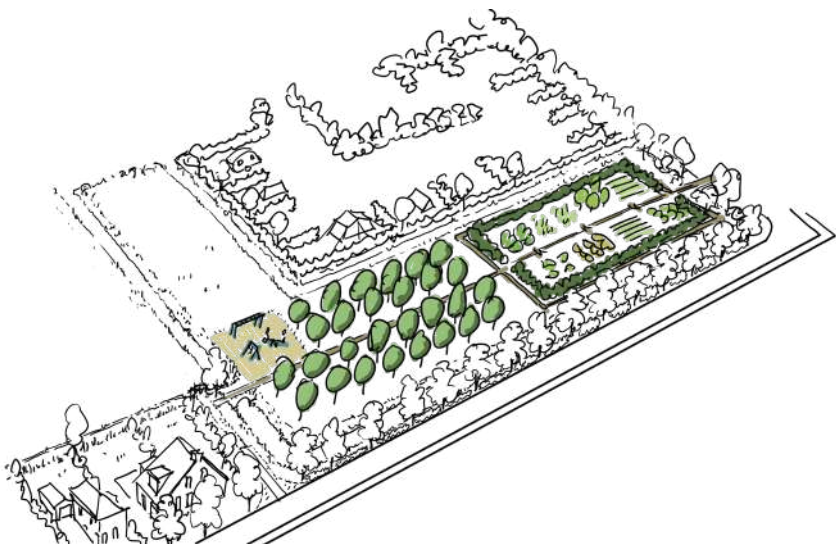


Groenzone Tjaerda State

Het gebied binnen de terug te brengen gracht blijft in eerste instantie open weidegrond. Op de plattegronden aangeduid als *groenzone 'Tjaerda State'*. Deze grond is samen met de camping het voormalige Tjaerda-goed.

Binnen de planvorming voor nieuwe woningen is geen ruimte om de inrichting van dit gebied mee te nemen. Het is wel voorstelbaar dat er op termijn een inrichting voor deze groenzone wordt gezocht. Een inrichting die rekening houdt met de cultuurhistorische context en functioneel iets toevoegt aan de omgeving en/of het dorp als geheel. Bijvoorbeeld het terugbrengen van een boomgaard in de zuidwesthoek en een pluktuin voor de buurt aan de oostzijde. Een pad door deze plekken heen, zorgt meteen voor een extra wandelrondje. Met daarbij natuurlijk wat informatieborden over Tjaerda State en Juwsma State. Ook kan gedacht worden aan een speeltuin of waterspeelplek voor de nieuwe bewoners en de campingbezoekers.

De commissie Bouw en de gemeente stellen voor om de komende jaren een proces te starten met Camping Tjaerdastate, Dorpsbelang, DOM, gemeente, nieuwe en huidige omwonenden. Een proces waarin wordt onderzocht wat voor invulling van de groenzone gewenst is en op welke manier die ideeën tot wasdom kunnen komen en gefinancierd kunnen worden.



De indeling van de groenzone kan worden afgestemd op de voormalige indeling van het Tjaerda-goed, bijvoorbeeld door in het ontwerp de voormalige tuin, boomgaard en wagenhuis te duiden.



Leuke ideeën voor groenzone 'Tjaerda State' gezocht



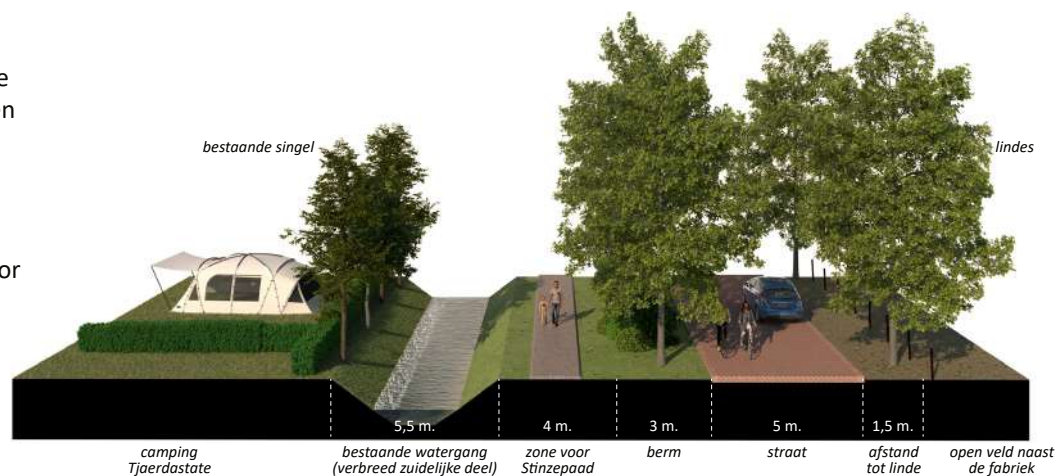
Laan en wandelpaden

De nieuwe laan wordt op het eerste deel 5 meter breed en wordt uitgevoerd in klinkers, een vergelijkbaar beeld als de rijbaan van de Tjaerdawei. Bij de woningen wordt de weg 6 meter breed en wordt eenzijdig een trottoir aangelegd van trottoirtegels en betonnen afgeschuinde trottoirbanden. Lindes staan op regelmatige afstand van elkaar aan weerszijden van de weg. Over het algemeen staan de lindes op openbare grond, maar langs het trottoir staan ze op de erfgrans tussen trottoir en de kavels.

Waar de laan langs de camping en over het open veld langs de fabriek loopt, wordt aan de rij lindes struikvormige onderbegroeiing toegevoegd. Deze beplanting bestaat uit inheemse soorten kenmerkend voor het gebied. Het is bedoeld als visuele afscherming van de camping. Ter hoogte van de groenzone komt geen onderbegroeiing, zodat het zicht over de landschappelijke kamer en op de nieuwe woningen zich hier opent.

Er zijn zorgen om het onderhoud van het Stinzepaad op de lange termijn. Met name omdat schelpen steeds lastiger te verkrijgen zijn. Om de landelijke uitstraling zoveel mogelijk te behouden wordt het schelpenpad vervangen door een pad van halfverharding en blijft min of meer op dezelfde plek liggen.

Vanaf de bocht in de nieuwe weg wordt het wandelpad van halfverharding naar het voetbruggetje over de Moark deels behouden en deels verplaatst. Ook wordt een tweede wandelpad aangelegd langs de Moark/de randen van de weilanden in oostelijke en noordelijke richting. Deze sluit bij de Juckemavaart aan op de Juckemawei, zodat een groot dorpsrondje ontstaat. Al deze wandelpaden worden in dezelfde halfverharding uitgevoerd, waarbij de paden in de open ruimte 'te gast zijn in het landschap' en meeglooiën met het bestaande hoogteverloop van de landerijen.



Profiel Stinzepaad en de nieuwe laan over het open veld naast de fabriek



Profiel nieuwe plezierlaan ten zuiden van de groenzone



Verkeer

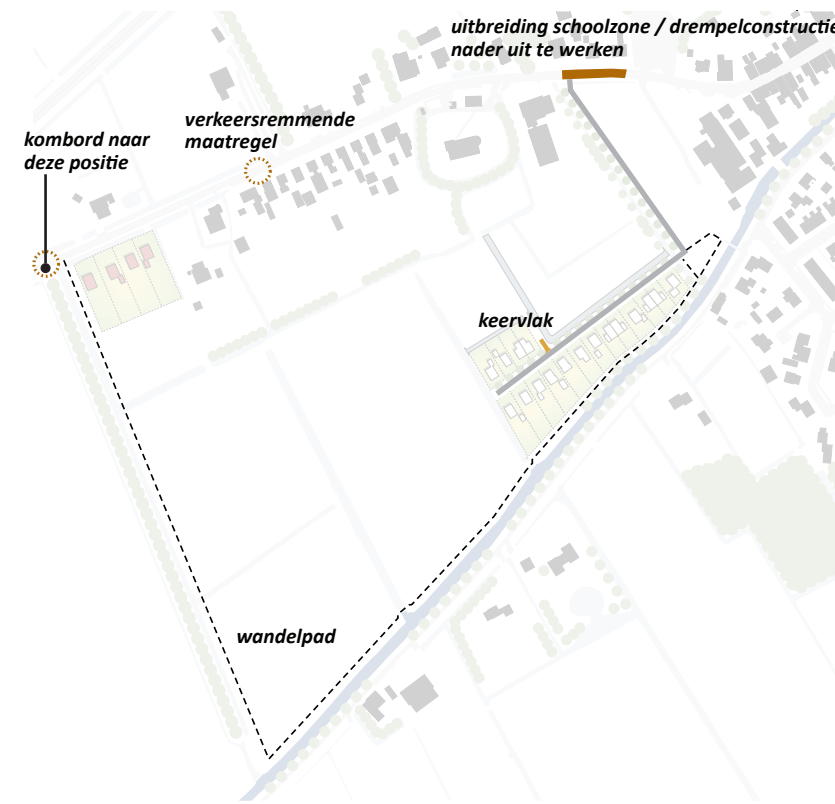
De gemeente heeft verkeersonderzoek gedaan, onder andere met een slangenmeting. Hieruit bleek dat de Tjaerdawei een eventuele verkeerstoename door de nieuwbouw aan kan. Wel zijn er twee aanbevelingen gedaan.

Ten eerste het verplaatsen van de kom aan de Juckemawei naar de Juckemavaart. Hierdoor komen zowel de nieuwe kavels aan de Juckemawei, als het wandelpad, binnen de bebouwde kom te liggen. Dat betekent een lagere snelheid ter hoogte van de nieuwe kavels. Om de snelheid verder te verlagen wordt bij de nieuwe kombord-positie en op de oude plek een verkeersremmende maatregel getroffen, middels een versmalling in de weg en/of drempelconstructie.

Ten tweede is geadviseerd om een drempelconstructie aan te leggen op het kruispunt van de Tjaerdawei en de nieuwe weg. Hierdoor wordt de snelheid bij de school en de andere maatschappelijke faciliteiten daadwerkelijk fysiek geremd. Daarnaast wordt het rode asfalt doorgetrokken tot en met de nieuwe drempel, zodat de schoolzone wordt versterkt.

De nieuwe laan wordt een doodlopende weg, daarom moet er voldoende ruimte zijn voor hulpdiensten. Door het trottoir met een schuine band uit te voeren, kan deze ruimte in noodgevallen ook gebruikt worden voor de hulpdiensten om elkaar te passeren. Daarnaast zorgt het trottoir voor een veilige plek voor de voetgangers. De trottoirband is tevens overrijdbaar, zodat bewoners op hun kavel kunnen komen.

Een keervlak gemaakt van grasstenen wordt aangelegd aan de noordzijde op de plek waar ten tijde van de Tjaerda State ook een laan lag. Hierop kunnen vrachtwagens, vuilnisophaal- en hulpdiensten keren. Het keervlak is tevens een ontsluiting van een speelweide ten noorden van de woningen. Daarnaast kan het een ontsluitingsroute van de groenzone 'Tjaerda State' worden.



Overzicht verkeerskundige ingrepen



De kavels

In dit stedenbouwkundig plan zijn twee locaties aangewezen waarop nieuwbouwkavels komen. Daarbij is een beoogde verkaveling getekend die uitgaat van 4 kavels aan de Juckemawei en 17 kavels aan het nieuwe lint. Voor de kavels aan de Juckemawei is het wat zekerder dat zij ook daadwerkelijk op deze wijze verkocht en ontwikkeld worden, gezien de breedte van de beschikbare grond. De gemeente zet het planologische kader zodanig op dat de vrijheid blijft om in te spelen op de behoefte. Met name in de nieuwbouw aan de nieuwe laan ten noorden van de Moark is er dan nog veel mogelijk qua kavelbreedtes en -oppervlaktes.

De kavels aan de Juckemawei zitten aan de kant van de grotere oppervlaktes, dus aan de laan zullen de wat kleinere kavels een plek moeten krijgen.

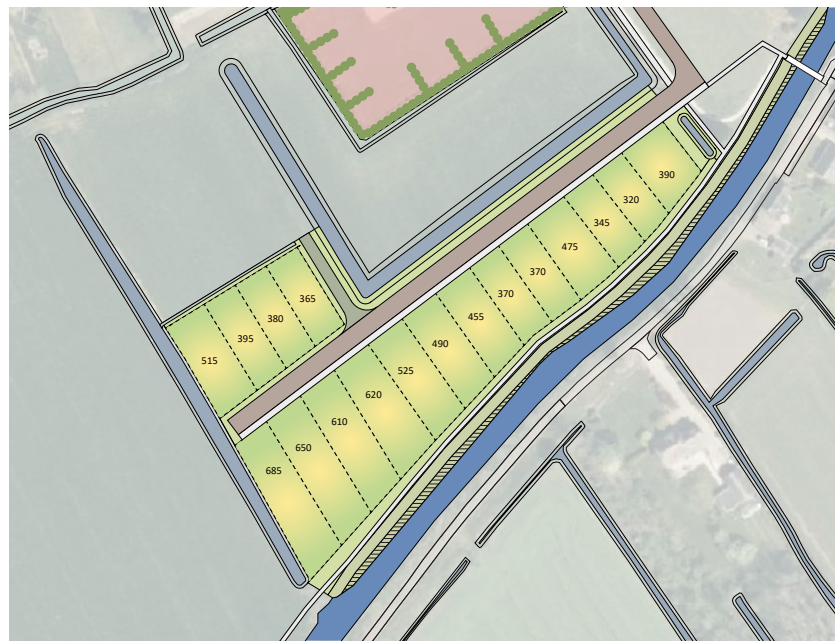
Voor alle kavels geldt dat de woningen vooraan op het kavel komen te staan, gericht op de weg. Bijgebouwen staan wat verder naar achteren. Voor de woningen komt een voortuin met een oprit, want parkeren gebeurt op het erf.

Water in het plangebied

De exacte afmetingen de te graven gracht en de te verbreden opvaart worden in overleg met het Wetterskip bepaald en is mede afhankelijk van de benodigde watercompensatie. Nieuw verhard oppervlakte door de aanleg van wegen, tuinen en woningen kan zo gecompenseerd worden met nieuw oppervlaktewater. Ook eventueel te dempen watergangen moeten één op één worden gecompenseerd.

Aan de achterzijde van de noordelijke kavels wordt een greppel gemaakt die overtollig water afvoert naar de opvaart en tevens dienst doet als kavelgrens.

Naast wensen voor nieuwbouw zijn er ook wensen om de Moark weer bevaarbaar te maken. De benodigde ruimtereservering hiervoor is uitgezocht en meegenomen in het plan. Langs de Moark wordt een strook vrijgehouden, waarop een wandelpad komt. De bestaande bomen en struiken langs de Moark kunnen hierdoor worden behouden.



Voorbeeldverkaveling met beoogde kaveloppervlaktes



Groen in het plangebied

Het opgaande groen in het plangebied is op te delen in elf verschillende landschappelijke/stedenbouwkundige elementen.

Bestaande beplantingsstructuren

De twee bestaande groenstructuren zijn de beplanting langs de Moark en de singel langs de watergang tussen de camping en het open veld.

1. De beplanting langs de Moark wordt behouden.
2. De bestaande singel langs de camping is ter hoogte van de camping nog in goede staat, ten zuiden van de camping wordt de singel versterkt.

Nieuwe bomen

3. Langs de lanen worden lindes aangeplant.
4. Een groepje van drie bomen vormt de punt van het zuidelijke plazerbos.
5. Langs de noord-zuidlopende watergangen, zoals de opvaart, worden houtsingels aangeplant met struikachtige bomen zoals de Zwarte els en de Meidoorn. Een veel voorkomend landschappelijk element in de Wâlden.
6. Op de hoeken van de achterzides van de kavels worden bomen geplaatst.
7. Ten noorden van de kavels aan de noordzijde van de laan worden deze bomen uitgebreid met meer bomen tot een bredere rand tussen de kavels en de speelweide.
8. Op de speelweide komt een solitaire boom, zoals een kastagne.

Nieuwe lagere beplanting

9. Tussen het Stinzepaad en de laan wordt onderbegroeiing toegevoegd aan de rij lindes. De posities worden strategisch gekozen om de camping af te schermen van bijvoorbeeld inschijnende koplampen.
10. Rondom de speelweide wordt het plazerbos geduid door een rand van struiken/lage heesters met soorten zoals Braam en Kamperfoelie. Aantrekkelijk voor insecten en als nestelplaatst voor vogels.
11. Groene erfgrenzen in de vorm van struikbeplanting en/of hagen.



Overzicht groene elementen



Inrichting van de tuinen

Groene erfafscheidingen met bomen op de achterhoeken

De erfafscheidingen benadrukken het groene karakter van de voormalige plezierbossen door deze als hagen en struiken uit te voeren. Daarnaast wordt op alle achterhoeken van de kavels een boom geplaatst, zodat ook de hoogte van het vroegere plezierbos ervaren wordt

Voortuin

Het straatbeeld wordt mede bepaald door de uitstraling van de voor- en zijtuinen. Er wordt gestreefd om deze zo groen en open mogelijk te houden. Bijvoorbeeld door het toepassen van beplanting als erfafscheiding en deze niet te hoog te maken. Rond de voortuin wordt een maximale hoogte van 1 meter voorgesteld. Vanaf de voorgevel 2 meter in verband met privacy op het zij- en achtererf.

Met name bij de inrichting van de voortuinen kunnen een aantal uitgangspunten worden gehanteerd, om het totale straatbeeld samenhangend en aantrekkelijk te maken. Het is wenselijk om de voortuinen groen in te richten en zo min mogelijk te verharden. Bijvoorbeeld een grasvlak met een smalle oprit en wat opgaand groen, zoals een struik, hoge grassen of een boom. Een ander voorbeeld is een grasvlak met alleen opgaand groen langs de zijdelingse erfgrenzen en een enkele eye-catcher op het grasvlak: een kunstwerk, vijvertje, mooie struik, of iets dergelijks.

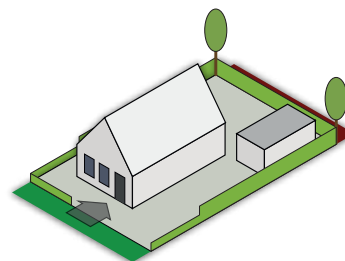
Door de erfafscheiding langs de straat laag te houden, kunnen de voortuinen vanaf de straat worden ervaren. Dus een lage haag of een laag hekje toepassen van maximaal 1 meter hoog. Ook kan gekozen worden voor geen erfafscheiding aan de voorzijde. Bijvoorbeeld door het grasvlak door te laten lopen tot aan de straat of het trottoir. Een solitair struikje, boompje of middelgrote bloeiende plant op de erfgrens kan ook de overgang van publiek naar privé markeren.

Achtertuinten aan de Moark

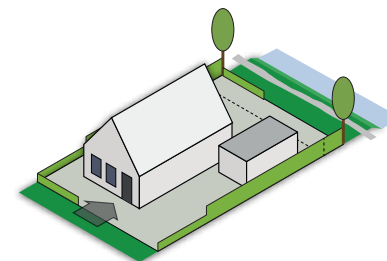
Over het algemeen is de inrichting van de achtertuinten vrij te bepalen. Een uitzondering hierop zijn de achtertuinten aan de Moark. Omdat hier het wandelpad achterlangs loopt, krijgt deze zijde ook een openbaar karakter. Het voorstel is om weinig tot geen erfafscheiding toe te passen en zeker geen schuttingen en bijgebouwtjes op de achtererfgrens. Dit zorgt enerzijds voor een aantrekkelijk beeld langs het wandelpad, maar zorgt er daarnaast voor, dat men vanuit de achtertuin kan uitkijken over de Moark en het daarachter liggende landschap.



Referentiebeelden voor de inrichting van de voortuin



Aan de voorzijde lage, groene erfafscheidingen. Langs de zij- en achtererfgrenzen mogen hogere erfafscheidingen komen. Op de achterhoeken komt een boom.



Uitzondering: langs de Moark wordt de achterste strook van het kavel gezien als 'gelegen aan openbaar gebied', daarom hier ook lage erfafscheidingen.



De woningen

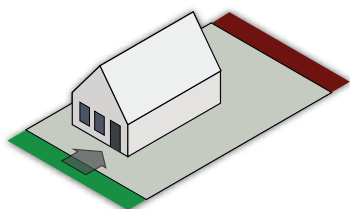
De woningen worden één laag met een kap, net zo als de rest van Rinsumageast. Ten behoeve van een dorps karakter wordt een afwisseling in kapvorm en kleine verschillen in bebouwings- en goothoogte en in de rooilijn toegestaan. Dit past ook bij de behoefte aan verschillende typen woningen. De kapvorm en -richting is vrij. Om toch een samenhangend totaalbeeld te krijgen is afstemming in het gevelbeeld van de woningen gewenst. Dit wordt bereikt door een afstemming in het kleur- en materiaalgebruik.

De woningen dienen op de straat te worden gericht. De voorgevel is de naar de straat toe gekeerde gevel en deze dient voldoende ramen en/of deuren te bevatten om een open karakter te krijgen. Woningen dienen op enige afstand van de aan de straat gelegen kavelgrens te worden geplaatst. Bijgebouwen worden vervolgens achter de voorgevelrooilijn geplaatst. Hierdoor ontstaan ruime, groene voortuinen.

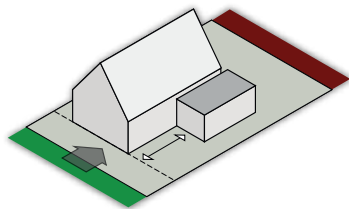
Het kleur- en materiaalgebruik refereert aan de traditionele kleurstelling zoals dit te vinden is in de historische linten van Rinsumageast. Gevels worden in de basis opgetrokken in metselwerk met gedekte tinten rood, donkerrood, bruin, of geel. Ondergeschikte delen van de gevel en aan- en uitbouwen kunnen in een ander materiaal worden uitgevoerd, zoals hout. Als incidenteel accent kan een witte woning of een houten worden geplaatst. De daken worden gemaakt van gebakken pannen in de gedekte tinten rood, oranje, donkerrood en antraciet/zwart. Als accent kunnen een aantal woningen worden uitgevoerd met een rieten kap en/of daken van zink of vergelijkbaar materiaal.



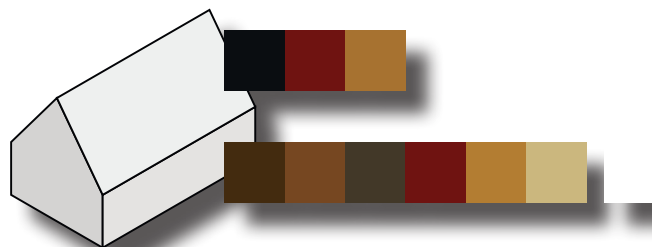
Referentiebeelden voor het beeld van de woningen



De woningen dienen op de straat te worden gericht.



Uitzondering: langs de Moark wordt de achterste strook van het kavel gezien als 'gelegen aan openbaar gebied', daarom hier ook lage erfafscheidingen.



Aardse, gedekte kleuren voor de daken en de gevels vormen de basis van het kleurgebruik.

