

BEELDKWALITEITSPLAN DE MOARK EN JUCKEMAWEI RINSUMAGEAST

27 mei 2024



Beeldkwaliteitsplan De Moark en Juckemawei Rinsumageast - 27 mei 2024

opgesteld door:

Roenom
Zaailand 106 - Offiz C-1, Leeuwarden
www.roenom.nl
info@roenom.nl



initiatiefnemer:

Gemeente Dantumadiel



Inleiding

Voor de realisatie van het uitbreidingsplan De Moark en Juckemawei Rinsumageast zijn specifieke richtlijnen voor de welstandstoetsing opgesteld. Deze richtlijnen, de welstandscriteria, vervangen het beleid zoals dat voor dit gebied is geformuleerd in de welstandsnota, aangezien door de realisatie van een woongebied een nieuwe ruimtelijke situatie ontstaat, waarop in de huidige welstandsnota het toetsingskader op deze locatie niet is toegesneden.

Naast welstandscriteria zijn ook andere beleidsdocumenten bepalend voor de beeldkwaliteit in het plan De Moark en Juckemawei Rinsumageast. Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeeld is het zaak zorg te dragen voor een goede afstemming tussen de verschillende beleidsdocumenten. Daarbij is vooral de relatie met het bestemmingsplan van belang, maar ook de inhoud en de systematiek van de welstandsnota.

Relatie met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke ordening van onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, kan niet door welstandseisen worden doorkruist. Dit betreft bijvoorbeeld de maximale oppervlakte, goot- en bouwhoogte van de bouwwerken.

Architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Welstandscriteria kunnen, aanvullend op de algemene kwaliteitsbepalingen in het bestemmingsplan, nader ingaan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Welstand

Welstandtoezicht is op basis van artikel 12 van de Woningwet ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte kunnen ontsieren. Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen wordt beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met “redelijke eisen van welstand”.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. De welstandsnota vormt hierbij het toetsingskader. De welstandsnota, waarin het welstandsbeleid is vastgelegd, bevat geen uitgewerkte welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke uitwerkingen kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

In de welstandsnota wordt aangegeven dat voor een ontwikkelingslocatie, zoals De Moark en Juckemawei Rinsumageast, een welstandstoetsingskader dient te worden opgesteld. Voor dit kader gelden dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die “zoveel mogelijk” zij toegespitst op het individuele bouwwerk en die specifieke aspecten van het bouwwerk normeren. Het toetsingskader is daarmee onderdeel van het welstandsbeleid. In de praktijk zullen de criteria van het welstandstoetsingskader door inpassing worden toegevoegd aan de welstandsnota.

Planbeschrijving

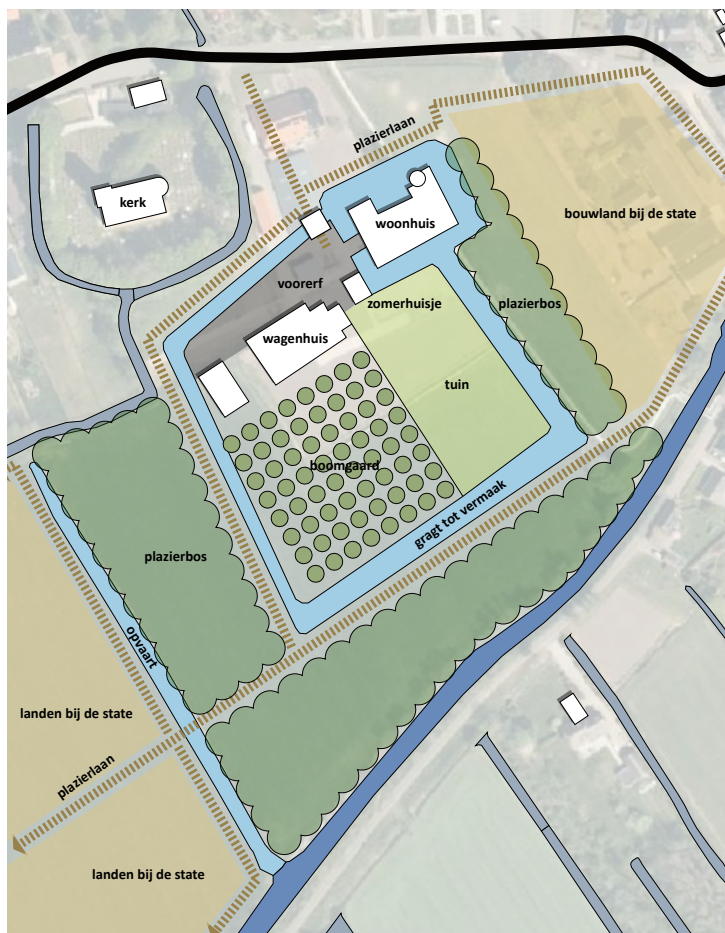
Het stedenbouwkundig plan voor nieuwe kavels in Rinsumageast bestaat uit twee locaties. De locatie in het noordwesten is een doorzetting van bestaande lintbebouwing aan de Juckemawei. Hier komen 4 kavels direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Rinsumageast. De tweede en grootste locatie is een nieuwe laan met daarlangs circa 17 woningen ten noorden van de Moark. Dit 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, namelijk waar vroeger Tjaerda State stond. 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. In totaal worden maximaal 21 kavels voor vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen voorzien.



Plankaart met beide locaties.

Enerzijds wordt er dus ingezet op het denken in lintstructuren. Zowel het invullen of verlengen van plekken in de bestaande linten en daarnaast het creëren van een nieuw lint. 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 dicht 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. De kavels kunnen verschillende breedtes krijgen, waardoor gereageerd kan worden op de vraag naar verschillende kaveloppervlaktes. Dit principe gaat op voor beide locaties.

Voor de grotere locatie zijn er echter aanvullende uitgangspunten, omdat het plan hier reageert op de cultuurhistorische context van de Tjaerda State. Zo wordt de voormalige gracht om het Tjaerda-goed teruggebracht als een relatief breed water. Ook de watergang van de voormalige opvaart wordt weer verbreed. De nieuwe weg wordt ingericht als laan met lindes aan weerszijden, als knipoog naar de plazierlanen van weleer. Het zuidelijke deel, waaraan de woningen komen, ligt op de plek waar de centrale plazierlaan van de Tjaerda State min of meer lag. De kavels en een speelweide vormen de basis van de twee plazierbossen 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 plazierlaan. Bij de interne randen gaat het om groene erfbeplanting (hagen/struiken) en een zone van opgaand groen tussen kavels en de speelweide.



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



Plankaart locatie De Moark

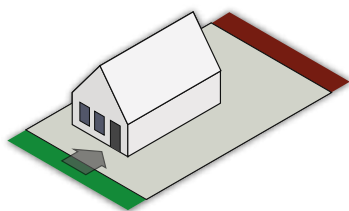
De woningen

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. De kapvorm en -richting is vrij. Een samenhangend totaalbeeld wordt bereikt door een afstemming in het kleur- en materiaalgebruik.

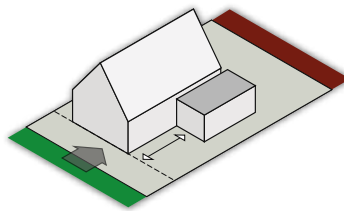
De woningen dienen op de straat te worden gericht. De voorgevel is de naar de straat toe gekeerde gevel en deze dient voldoende ramen en/of deuren te bevatten om een open karakter te krijgen. Woningen dienen op enige afstand van de aan de straat gelegen kavelgrens te worden geplaatst. Hierdoor ontstaan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

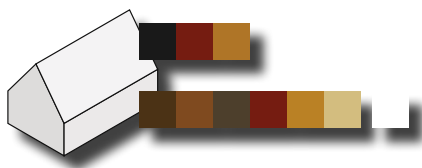
De daken worden gemaakt van gebakken pannen in de gedekte tinten rood, oranje, donkerrood en antraciet/zwart. Als accent kunnen een aantal woningen worden uitgevoerd met een rieten kap of een zinken roevendak (of vergelijkbaar).



De voorgevel krijgt een open karakter.



Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn.



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



Inrichting van de tuinen

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 solitaire struikje, boompje of middelgrote bloeiende plant op de erfgrens kan ook de overgang van publiek naar privé markeren.

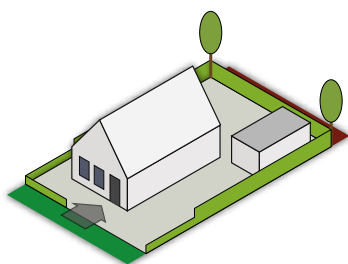


Aanvullend voor locatie De Moark: groene erfafscheidingen met bomen op de achterhoeken

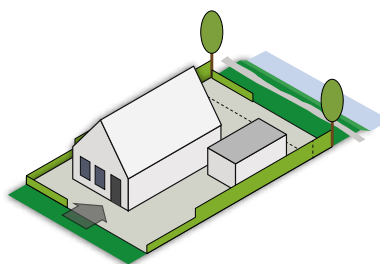
De erfafscheidingen benadrukken het groene karakter van de voormalige plezierbossen door deze als hagen en struiken uit te voeren. Daarnaast wordt op alle achterhoeken van de kavels een boom geplaatst, zodat ook de hoogte van het vroegere plezierbos ervaren wordt.

Achtertuinten aan de Moark

Over het algemeen is de inrichting van de achtertuinen vrij te bepalen. Een uitzondering hierop zijn de achtertuinen aan de Moark. Omdat hier het wandelpad achterlangs loopt, krijgt deze zijde ook een openbaar karakter. Een voorwaarde is om aldaar lage of 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.

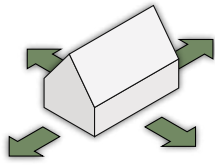


Aan de voorzijde lage erfafscheidingen, Langs de zij- en achtererfgrenzen mogen hogere erfafscheidingen komen.



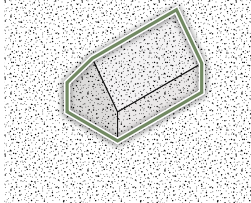
Uitzondering: langs de Moark wordt de achterste strook van het kavel gezien als 'gelegen aan openbaar gebied', daarom hier ook lage erfafscheidingen.

Welstandscriteria



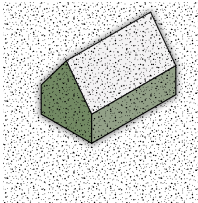
Plaatsing

- Bebouwing gesitueerd langs of aan de straat.
- Wisselende rooilijn mogelijk.
- Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg, de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte.



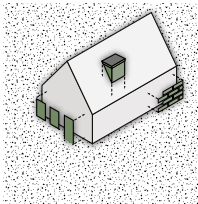
Hoofdvorm

- Eén bouwlaag met een kap.
- Verschillende kapvormen zijn toegestaan.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt.
- Bijgebouwen één laag met kap en/of plat afgedekt. Bijgebouwen hebben een eenvoudige kapvorm, zoals een zadeldak.



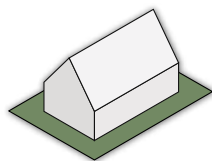
Aanzicht

- Woningen (hoofdgebouwen) zijn gericht op de openbare ruimte.
- Hoekwoningen vragen om extra aandacht, geen blinde zijgevels.
- Stijl is kantig.



Opmaak

- Gevels van de hoofdgebouwen hebben een stenig karakter. Metselwerk in aardse tinten donkerbruin, bruin, donkerrood, rood en zeer donkergrijs/zwart.
- Ondergeschikte delen van de gevel mogen worden uitgevoerd in een afwijkend materiaal zoals hout.
- Als incident zijn gevels van wit metselwerk of volledig hout toegestaan.
- Pannendaken in aardse, gedekte tinten.
- Als incident zijn rieten kappen en zinken daken (of vergelijkbaar materiaal) toegestaan.



Kavel

- Erfafscheiding van de voortuin laag houden; haag, groene afscheiding, hekje of geen afscheiding. Maximale hoogte erfafscheiding op het voorerf is 1 meter.
- Voor de 17 kavels op locatie De Moark: op het zij- en achtererf haag, groene afscheiding. Maximale hoogte erfafscheidingen 2 meter. Boom op de hoeken op de achtererfgrens.
- De achterzijde van de kavels direct langs de Moark beschouwen als gelegen aan openbaar gebied. Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten als voor een voortuin.