

De Rijksweg 155 te Jirnsum is een kavel die zich bevindt op de rand van de woonkern. De kavel ligt precies op de scheiding tussen het woongebied richting het centrum en bedrijventerrein It String richting het zuidoosten.



Situatie kavel Rijksweg 155

Er ligt een aanvraag om de functie bedrijventerrein te herbestemmen naar wonen. Dit is alleen mogelijk op het noordelijke deel van de kavel gezien de geluidscontour van de naastgelegen fabriekshal. Het toevoegen van woningen op deze plek sluit goed aan op de woningen richting de kern van het dorp. Herbestemming naar wonen is daarom stedenbouwkundig gezien goed mogelijk. Wel zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden en aanvullende welstandsrichtlijnen.

## Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aan de noordzijde grenst de kavel aan het water van de Boarn. Dit slingerende open vaarwater is zeer bepalend voor de structuur van het dorp. Dit water is de kwaliteit van het dorp en kan daarom goed benut worden. Aan de oost/ zuidoost zijde van de kavel ligt bedrijventerrein It String. Op de aangrenzende kavel staat een grote fabriekshal van Concorp. De kavel is in de huidige situatie ook onderdeel van het bedrijventerrein. Aan de zuidwestzijde is de ontsluiting van de kavel op de Rijksweg. Tussen de kavel en de Rijksweg liggen een aantal andere kavels met woningen. Aan de noordwestzijde begint het woonprogramma van het dorp richting de kern.

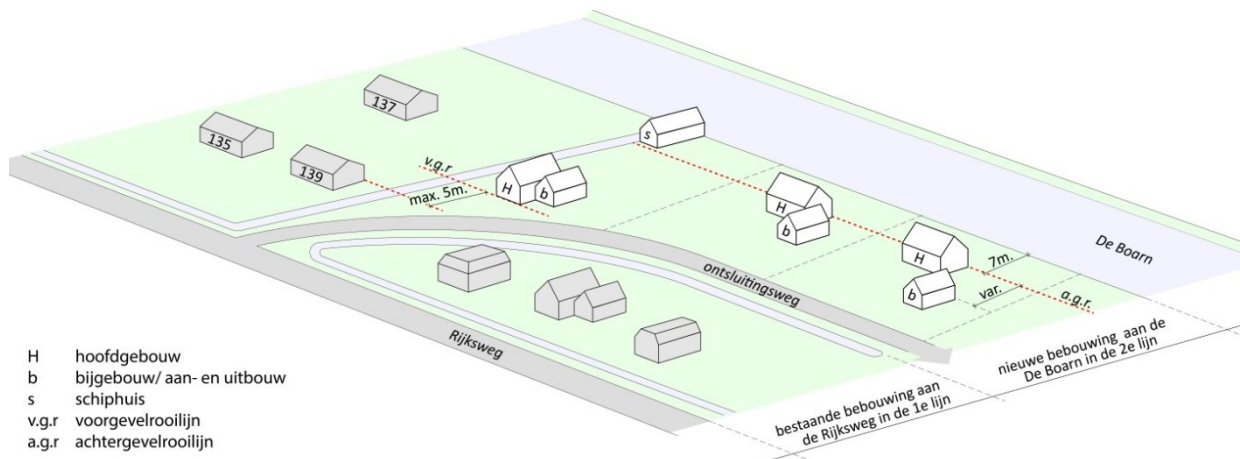


Op het noordelijke deel van de kavel, buiten de geluidcontour van de fabriekshal, is er ruimte voor drie royale kavels. De woningen krijgen een eigen ontsluiting op de Rijksweg. Deze ontsluiting zou in de toekomst doorgetrokken kunnen worden in de vorm van een fietspad o.i.d. of als ontsluitingsweg wanneer er meer woningbouw toe wordt gevoegd. Op oude kaarten is terug te zien dat deze weg een vroeger dijklichaam is. Bij het herindelen van het bedrijventerrein in de toekomst zou het vroegere dijklichaam een aanknopingspunt kunnen zijn om het tracé van de oude dijk te gebruiken als ontsluitingsroute.

De nieuw toe te voegen woningen komen in de tweede lijn te staan vanaf de Rijksweg en staan georiënteerd op het water van De Boarn. Uitzondering is de noordwestelijke kavel. Deze is primair georiënteerd op de Rijksweg en in tweede instantie gericht op De Boarn. De woning op deze kavel vult optisch het lint langs de Rijksweg. Daarom moet er bij de situering onderscheid worden gemaakt tussen de woning op de noordwestelijke kavel en de andere twee kavels.

In het waterrijke Jirnsom zijn veel schiphuizen. Deze zijn te vinden in de vorm van grote loodsen op het bedrijventerrein, maar ook kleine particuliere schiphuizen tekenen de structuur van het dorp. Het toevoegen van kleine schiphuizen bij de nieuwe woningen is dus toepasselijk bij het dorp en is daarom goed mogelijk.

Om de gewenste situering te krijgen van de woning op de noordwestelijke kavel, wordt er een voorgevelrooilijn aangegeven. Deze rooilijn ligt op 5 meter achter de achtergevel van het hoofdbouwwerk van de Rijksweg 139. De woning dient op of voor deze rooilijn te staan.



De typologie die in Jirnsom voorkomt is een bouwvolume van één laag met een kap. De kappen komen voor in de vorm van zadel, schild en ring kappen. Deze typologie is ook wenselijk bij de nieuw te realiseren woningen. Zo wordt er aangesloten bij de structuur van het dorp.

Om ook aan te sluiten bij de kleinschaligheid van het dorp mag het bouwvolume van de nieuw te realiseren woningen niet meer bedragen dan  $750\text{m}^3$  per woning en mag de oppervlakte niet meer bedragen dan  $150\text{m}^2$  per woning. In de onderstaande illustratie zijn de bestemmingen groen, water en wonen aangegeven. De gearceerde vlakken hebben een afmeting van  $17 \times 12$  meter. Binnen deze bouwvlakken moeten de hoofdbouwwerken van maximaal  $150\text{m}^2$  gesitueerd worden. Het aangegeven onderbroken kader geeft ruimte voor een schiphuis.



## Welstandsrichtlijnen

Betreft: Woningbouw

Locatie: Rijksweg 155 te Jirnsum

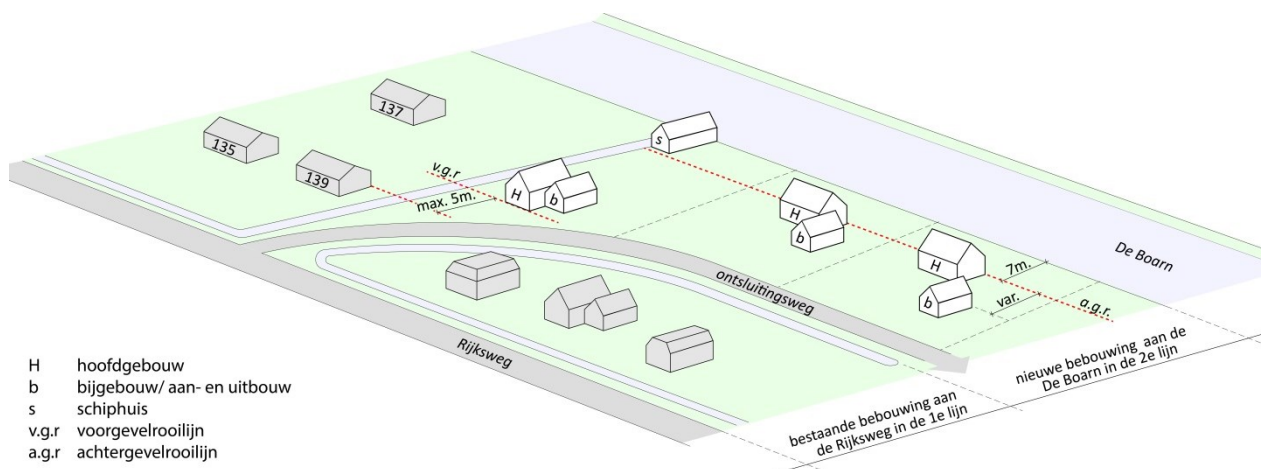
Deze welstandsrichtlijnen betreft het toevoegen van drie woningen op het huidige bedrijventerrein van Verhoeve Groep aan de Rijksweg 155 te Jirnsum.

### Ruimte/ Plaatsing

De bestaande bebouwing staat aan de Rijksweg. Deze woningen staan in de eerste lijn en zijn georiënteerd op de weg. De nieuw toe te voegen woningen staan in de tweede lijn aan een nieuwe ontsluitingsweg en zijn georiënteerd op het water van De Boarn.

Uitzondering is de noordwestelijke kavel. Deze is zowel georiënteerd op de Rijksweg als op De Boarn. De woning op deze kavel vult optisch het lint langs de Rijksweg. Daarom wordt er onderscheid gemaakt tussen de woning op de noordwestelijke kavel en de andere twee kavels.

Situering:	hoofdbouw noordwestelijke kavel:	Op of voor de aangegeven voorgevelrooilijn. Deze ligt minimaal op 3 meter en maximaal 5 meter achter de achtergevel van het hoofdbouw van de woning op de Rijksweg 139.
	bijgebouwen/ Aan- en uitbouwen:	minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdbouw
	hoofdbouw tweede lijn: bijgebouwen/	op achtergevelrooilijn, 7 meter van het water
	Aan- en uitbouwen:	op of voor de achtergevelrooilijn
	Bijgebouwen als zijnde schiphuizen aan het water plaatsen. Aansluitend op de structuur van het dorp.	



Type: Vrijstaand

Oriëntatie: Het hoofdgebouw op de noordwestelijke kavel georiënteerd op de straat. De hoofdgebouwen in de tweede lijn georiënteerd op het water.

Nokrichting: Het hoofdgebouw op de noordwestelijke kavel haaks op de Rijksweg. Bij de hoofdgebouwen in de tweede lijn staat de nok evenwijdig aan de as van waterweg De Boarn. Schiphuizen haaks op De Boarn. Aansluitend op de structuur van het dorp.

Bijgebouwen/  
Aan- en uitbouwen: Aan- en uitbouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw.

### **Hoofdvorm**

Bouwlagen: De woning bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met kap. Aansluitend op de structuur van het dorp.

Kapvorm: Door de tweezijdige oriëntatie op (ontsluitings)weg en water wordt een zadeldak, schilddak of ringkap voorgeschreven. Aansluitend op de structuur van het dorp.

Bijgebouwen/  
Aan- en uitbouwen: 1 bouwlaag met plat dak of kap, mee-ontworpen

### **Aanzichten**


Oriëntatie: op de weg/ water. Geen blinde wanden aan de waterzijde.

Geleding: enkelvoudig

### **Opmaak**

Materiaal: hoofdgebouw : (bak)steen en dakpannen.  
Aan- en uitbouwen: (bak)steen of hout, zink

Kleurtoon: stenen: aardkleuren middentonen



kleurenrange

dakpannen: donkerbruin, antraciet tot zwart. Aansluitend op de structuur van het dorp.

Detailering: sober

### **Diversen**

Zonnecollectoren: Integreren in de kap. Verdekt plaatsen op het platte dak bij een ringkap.

Perceelafscheiding: beplanting/ hagen