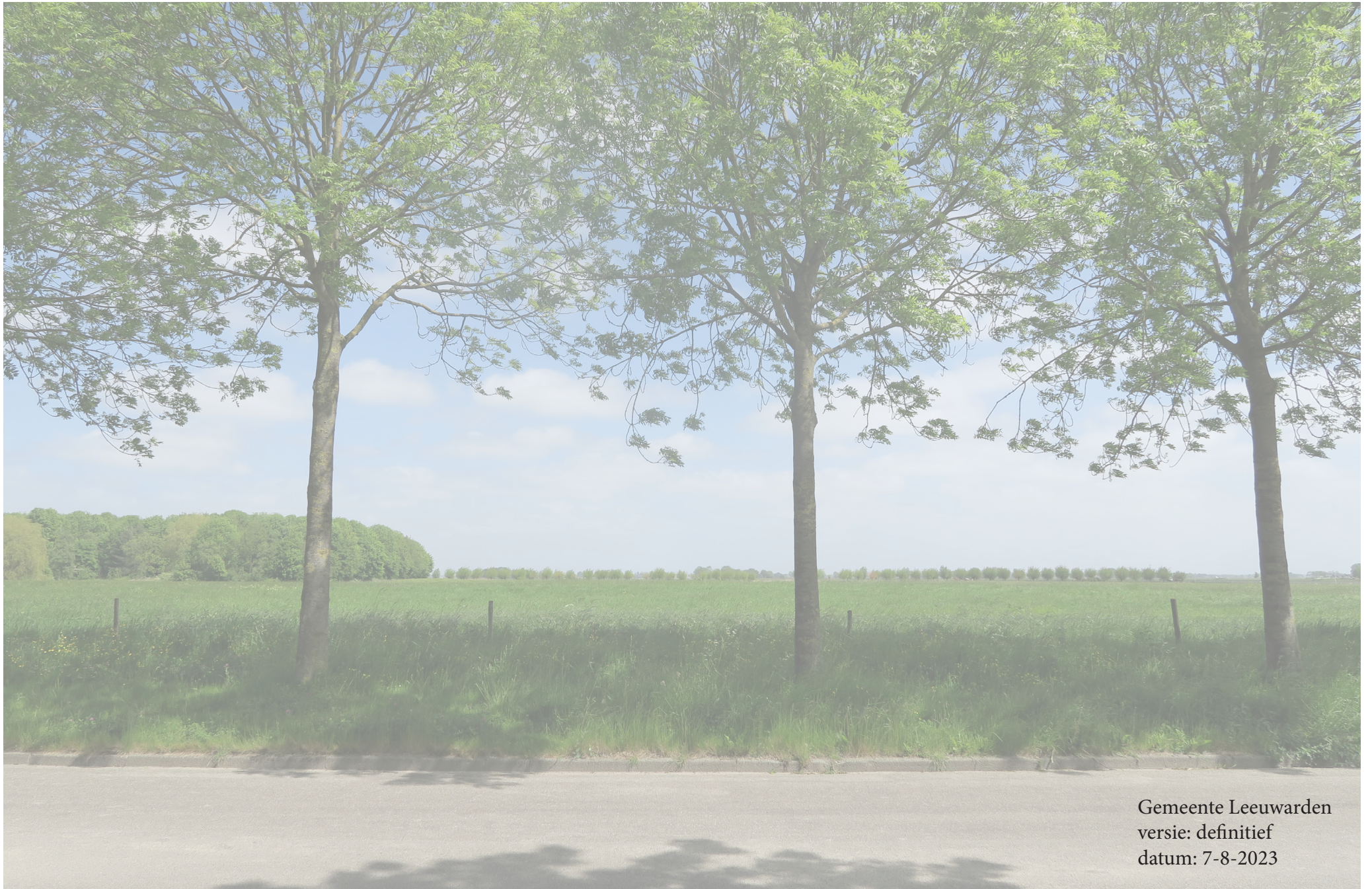




STEDENBOUWKUNDIG PLAN
STEENSLÂN FASE II



Gemeente Leeuwarden
versie: definitief
datum: 7-8-2023

De inhoud

1.	Aanleiding	5
2.	Proces	8
3.	Ligging	9
4.	Analyse	10
5.	Stedenbouwkundig plan	15
6.	Openbaar groen.....	16
7.	Deelgebieden	19
8.	Bijlagen	28



Figuur 1 - Ligging Steenslân II

1. Aanleiding

De druk op de woningmarkt in Stiens is de afgelopen jaren toegenomen. Woningzoekenden moeten langer wachten om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en de prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen jaren hard gestegen. Sinds 2017 is de gemiddelde transactieprijs van een koopwoning in Stiens met maar liefst 31% gestegen. Duidelijk is dat er in de komende jaren een opgave ligt om voldoende woningen toe te voegen om in de behoefte te voorzien. Recent is Steenslân I afgerond en de gemeente wil van start gaan met de ontwikkeling van Steenslân II. Naast de voorgenomen ontwikkeling van Steenslân II zijn er nog een aantal andere woningbouwplannen in Stiens. Om te komen tot een juiste invulling van het plangebied en het onderbouwen van de noodzaak van deze locatie is een integraal inzicht in de woningbehoefte in Stiens nodig.

Companen uit Arnhem heeft in opdracht van de gemeente Leeuwarden een woningbehoefte onderzoek gedaan. Uit de analyse blijkt duidelijk dat er ruimte is voor ontwikkeling van Steenslân II.

De woningbehoefte in de periode tot 2031 is geraamd op een toevoeging van circa 170 woningen en in de periode tot 2036 op circa 210 woningen. In de ruimte die er is voor ontwikkeling van Steenslân II houden we rekening met de projecten die in 2021 zijn gerealiseerd en in de komende jaren in de planning staan. In 2021 zijn er 58 woningen in het project de Remize gerealiseerd. Daarnaast staat de ontwikkeling van Hege Hearewei (18 woningen) en De Skalm (25 woningen) in de planning. In deze periode is voor Steenslân II, rekening houdend met andere bouwprojecten in Stiens, ruimte voor toevoeging van circa

100 woningen. Daarbij is ook ruimte voor ontwikkeling van locaties die binnen het bestaande dorpse gebied zijn gelegen en mogelijk op termijn vrij komen. In de periode tot 2036 gaat het hierbij om circa 30 woningen. Bij de ontwikkeling van Steenslân II past in de basis een grondgebonden programma, met een bescheiden gestapeld programma.

In de woningbouwafspraken met de provincie zijn voor de planlocatie Steenslân fase II in eerste instantie 70 woningen opgenomen. De ontwikkeling zat tijdens het maken van de afspraken echter nog in de schetsfase. Bij de uitwerking naar het voorliggende ontwerp in combinatie met het woningmarktonderzoek is uiteindelijk toegewerkt naar een woonwijk met 103 woningen. Eén van de redenen voor 33 extra woningen is de nieuwe Nationale woon- en bouwagenda van het Rijk. In het programma Woningbouw is opgenomen dat de nieuwbouw van de gemeenten voor 30% uit sociale woningbouw moet bestaan. Het aantal huurwoningen in het woningbouwplan Steenslân fase II is daarom uitgebreid naar 31. Het extra aantal van $(103-70=)$ 33 woningen dat niet valt binnen de woningbouwafspraken ten aanzien van deze specifieke uitbreidingslocatie, valt onder 'Dorpen uitleglocaties divers'. Naast Steenslân is er namelijk afgesproken om gemeentebreed ruimte te laten voor nog eens 150 extra woningen als mogelijke uitleg bij de dorpen. De realisatie van 103 woningen valt dus binnen de afspraken met de provincie. En is in overeenstemming is met artikel 3.1.1. van de Verordening Romte Fryslân.

Met Steenslân II spelen we in op de specifieke kwalitatieve woonwensen die er in Stiens leven. Het plangebied leent zich voor huisvesting van een brede groep huishoudens en kan daarmee inspelen op de vraag van starters en gezinnen. De voorgestelde woningvoorraad is opgebouwd uit een mix aan eengezinswoningen (rij, twee-onder-één kap en vrijstaand), seniorenwoningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens en appartementen.

Daarbij is 2/3 betaalbaar woningen, waarvan de helft sociale huurwoningen, er ook op de vraag naar betaalbare woonruimte. Binnen dit huursegment zal een divers aanbod gerealiseerd worden. Hierdoor kunnen zowel één- en tweepersoonshuishoudens als gezinnen een plek krijgen. Dit aanbod is momenteel in verhouding tot de vraag te weinig aanwezig in Stiens en kan een belangrijke bijdrage leveren aan het verhogen van de doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

Door de mix van huur en koop, klein en groot, kunnen zogeheten stijgers zelfs binnen de wijk doorstromen. De woonwijk is dan dus ook geschikt voor een breed scala aan doelgroepen: Van kleine tot grote huishoudens met een laag, midden tot aan een hoog inkomen en van jong tot oud.

Met het realiseren van 103 woningen in het plangebied kan een goede invulling worden gegeven aan zowel de wens voor het realiseren van grondgebonden woningen als de behoefte aan verschillende typen woonvormen.

Aanzet indicatief woningbouwprogramma

Op basis hiervan komen wij tot het volgende (indicatieve) voorstel voor een woningbouwprogramma voor Steenslân II. Hierbij is ook ruimte voor 'vrije ruimte'. Denk bijvoorbeeld aan realisatie van een CPO-project of een bijzondere woonvorm.

In het stedenbouwkundige plan wat nu voorligt is een volgende verdeling gemaakt:*

Woningtype	%	Aantal
Sociale huur rijwoningen	30%	31
Koop rijwoning	18%	19
Koop 2-1 kap	17%	18
Koop vrijstaand	17%	17
Koop appartementen	14%	14
Vrije ruimte (Arken)	4%	4
Totaal:		103

Tabel 1 - Woningbouwprogramma Steenslân II

*Dit bouwprogramma kan net als bij elk meerjarig plan niet tot op de woning nauwkeurig worden gegarandeerd.

Gelet op de omvang van het plan en de ligging biedt het plan Steenslân II mogelijkheden om op korte termijn de woningbouwproductie te versnellen. Het blijft wel belangrijk om gefaseerd te ontwikkelen, waarbij in het plan ruimte wordt geboden om (indien gewenst) te versnellen dan wel te vertragen in de planontwikkeling. Steenslân II is een logisch vervolg van de eerste fase van Steenslân. Deze eerste fase van 80 woningen is qua bouwproces afgerond. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de definitieve inrichting van de openbare ruimte. Met dit plan wordt een structurele afronding van de oostelijke dorpsrand gerealiseerd.

2. Proces

Het stedenbouwkundig plan is door middel van een intensief ontwerpproces met Stiensers bewoners tot stand gekomen. Via een enquête en een oproep in de Stiensers kwamen er 66 reacties van geïnteresseerde bewoners binnen. Uit deze groep is een blinde selectie gemaakt, waarbij wel is gelet op een evenredige vertegenwoordiging van leeftijdsgroepen en geslacht. Met een groep van 15 enthousiaste Stiensers is in drie avonden tijd een schetsontwerp gemaakt. Ook een excursie naar Techum en de Klamp maakte deel uit van het proces. Naast de ontwerpschetsen die werden geproduceerd waren onderstaande belangrijke punten benoemd:

- Creëer een dorpse sfeer door kappen te gebruiken met een afwisseling van goot- en nokhoogte;
- Bouw duurzaam, bij voorkeur biobased;
- Zorg voor een intieme dorpse plek op de nieuwe terp;
- Koester het zicht op Britsum.

Met deze inbreng is het ontwerp door de Dienst Fysiek Domein van de gemeente Leeuwarden verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan. Er is een informatie avond georganiseerd toen het stedenbouwkundig plan ter inzage is gelegd. Bewoners konden toen kennisnemen van het plan en eventueel een inspraakreactie achterlaten.

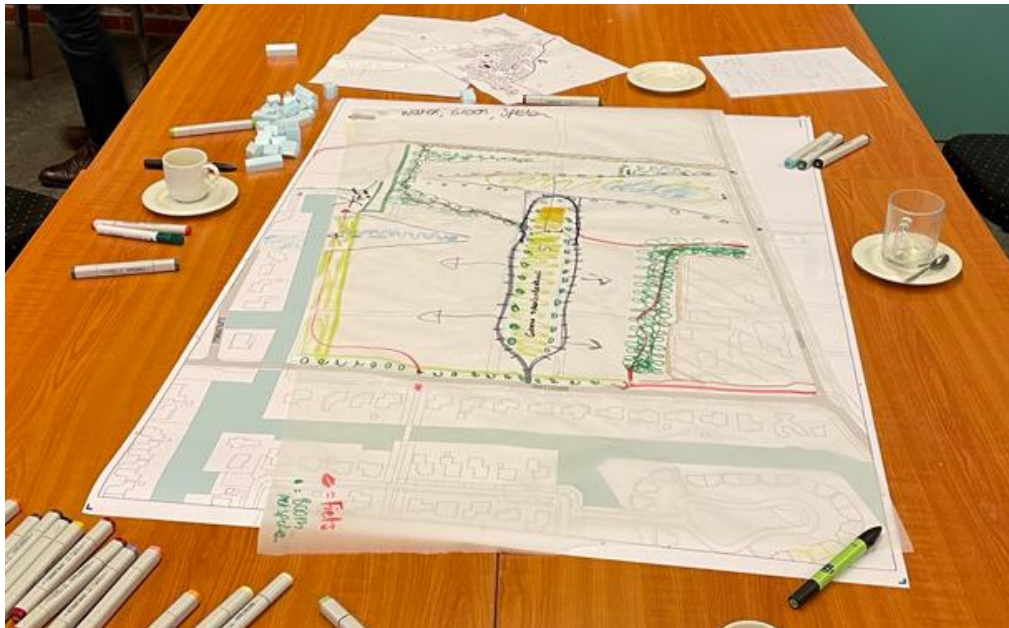
Sommige inspraakreacties hebben geleid tot wijzigingen in het plan. Deze wijzigingen hebben we toegelicht, onder andere door middel van maquettes (zie fig. 4 en 5). De voorgestelde wijzigingen konden op draagvlak rekenen binnen de werkgroep en Dorpsbelang.



Figuur 2 - Bewonersavond in Stiens



Figuur 4 - Presentatie wijzigingen stedenbouwkundig plan



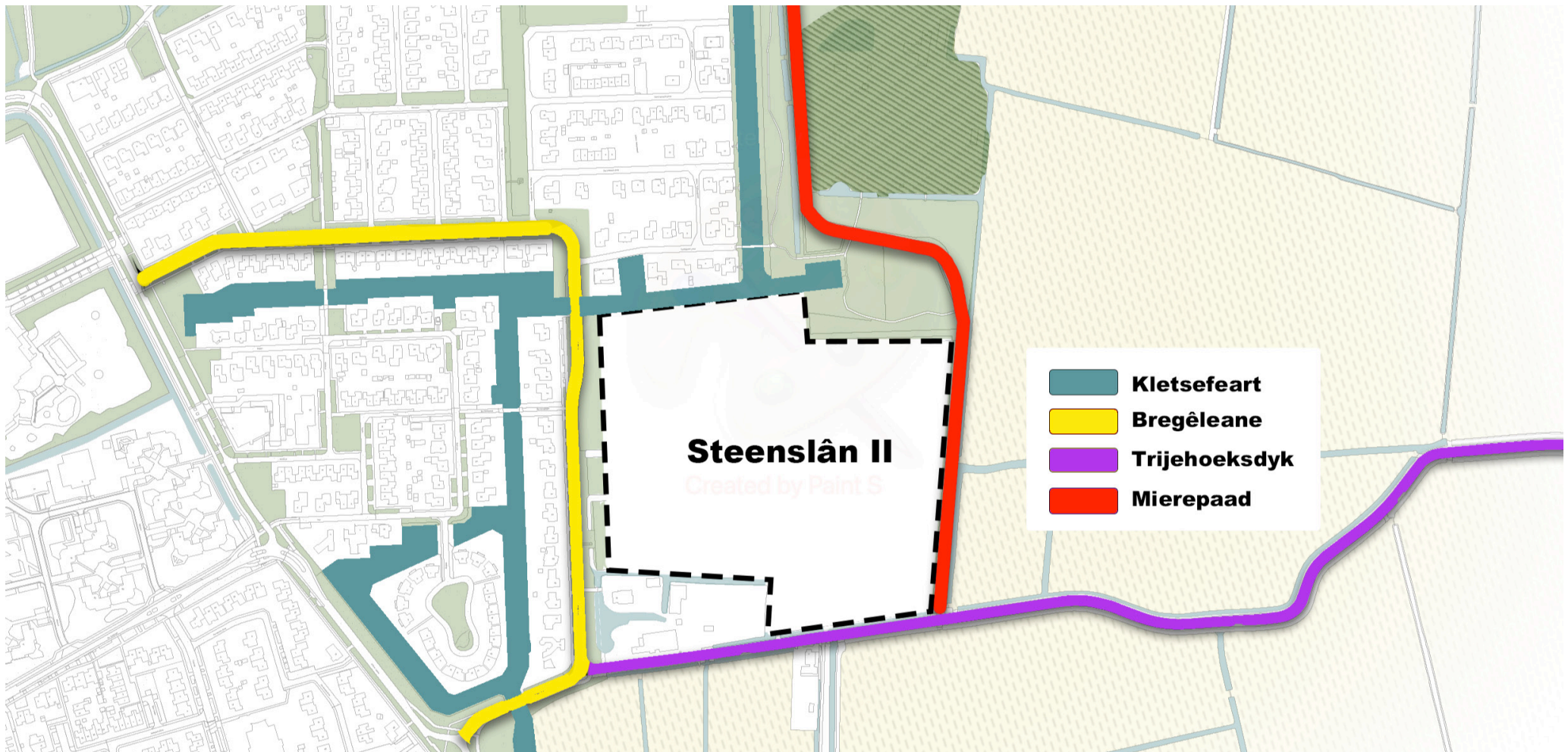
Figuur 3 - Ontwerpschetsen Steenslân II



Figuur 5 - Maquette definitieve stedenbouwkundig plan

3. Ligging

Steenlân II grenst aan Steenslân I en ligt tussen de Kletsefeart aan de noordkant, de Brêgeleane aan de westkant, de Trijehoeksdyk aan de zuidkant en het Mierepaad aan de oostkant.



Figuur 4 - Ligging Steenslân II

4. Analyse

Landschap

Het dorp is gebouwd op de kwelderwal van de voormalige Middelsee, dit maakt onderdeel uit van het kleilandschap van Oostergo. Het landschapstype binnen Steenslân II kenmerkt zich door een blokverkaveling met een kleinschalige regelmaat. Binnen het projectgebied is dit zichtbaar in het slotenpatroon.



Figuur 5 - Landschappelijke kenmerken



Figuur 6 - Slotenpatroon

Groei van Stiens

1960

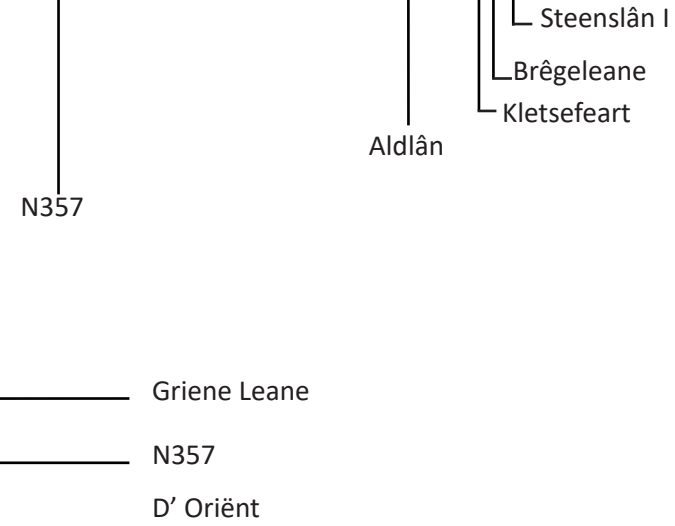
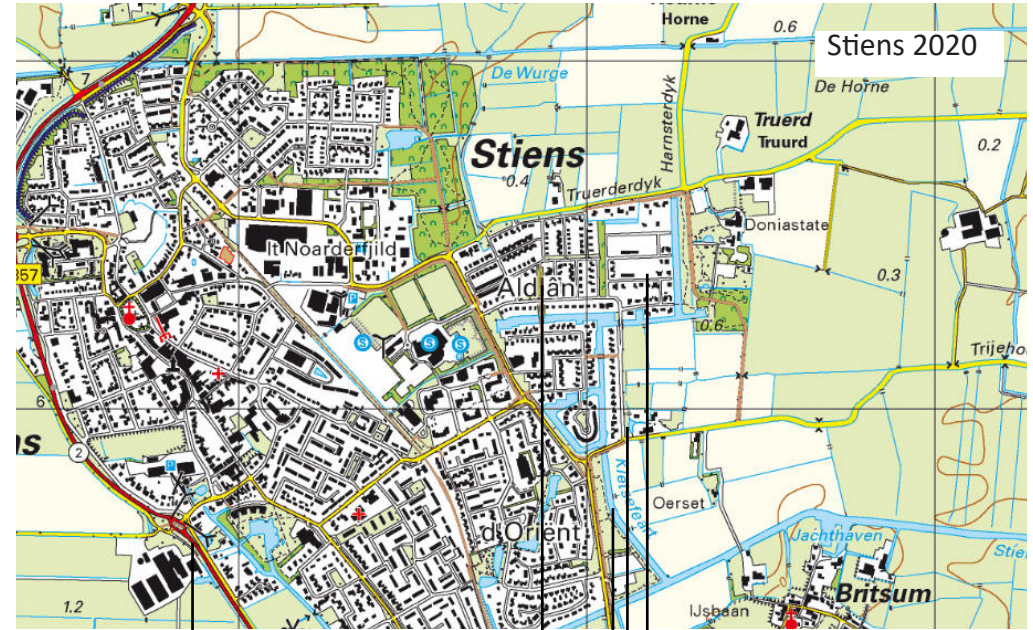
Het dorp heeft nog een bescheiden omvang rondom de kerk en ligt ten oosten van de voormalige Middelsee en ten westen van het Dokkumer Lokaaltje. De erfenis van deze zee is terug te vinden in het landschap omdat er slechts één radiale route in westelijke richting is aangelegd terwijl er vijf in de andere windrichtingen liggen.

1990

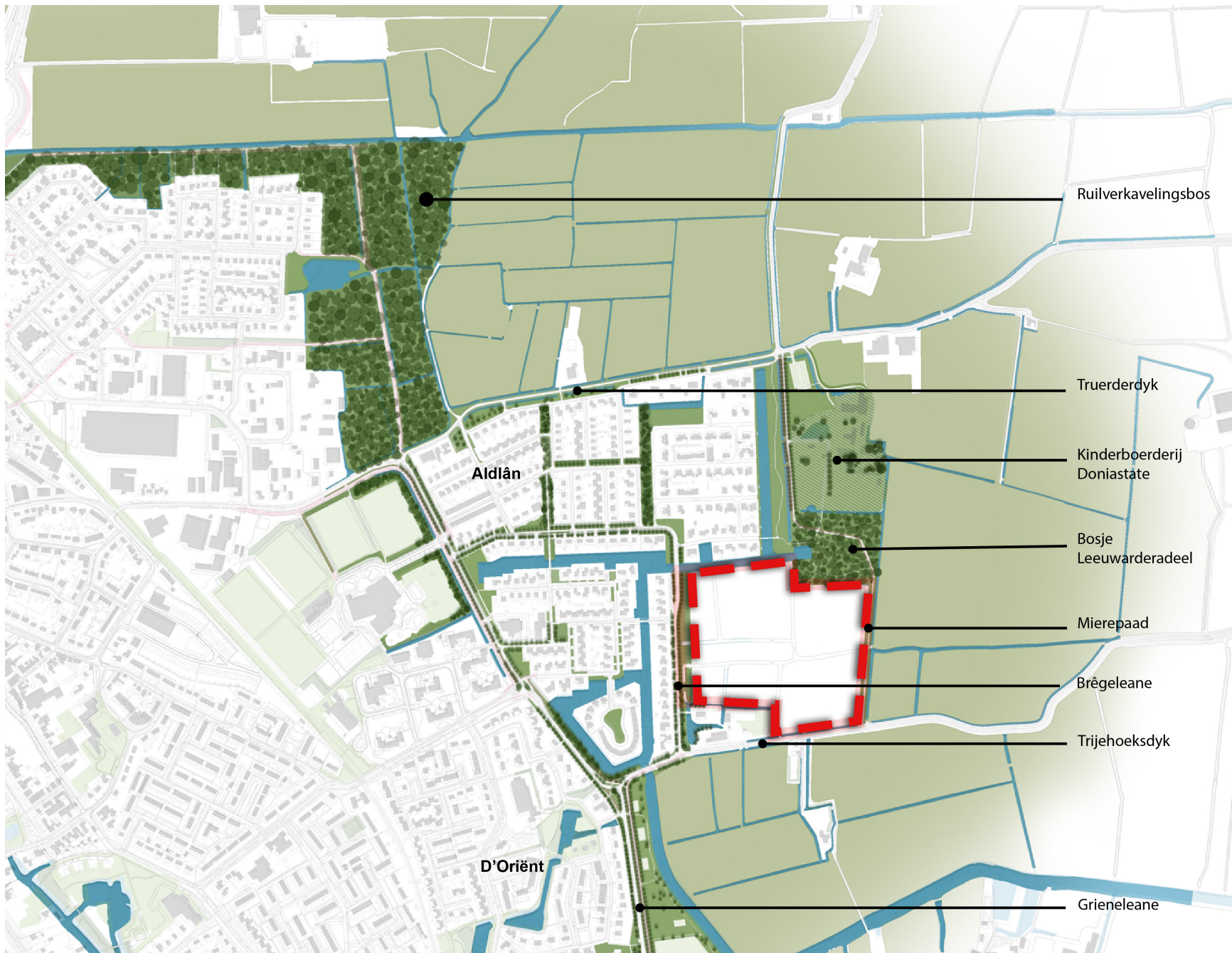
De provinciale weg N357 van Leeuwarden naar Holwerd verschijnt op de kaart en de Oudlandsdijk verandert eerst in Aldlânsdyk en daarna in Trijhoeksdyk en vormde ooit de radiale route van Tichelwurk naar Stiens. Met de komst de nieuwbouwwijk d' Oriënt werd de dijk opgeheven tussen het spoortracé en de Griene Leane. Deze laatste weg vormt de huidige oostelijke ontsluiting van Stiens. Tijdens de bouw van de wijk Aldlân werd de Kletsefeart gegraven en ontstonden er aantrekkelijke kavels aan een vaarroute voor kajuitboten met een doorvaarthoogte van 2,5 m. Het tracé van de dijk werd omgelegd om een brug aan te leggen. De Brêgeleane vormde de voorlopige oostelijke begrenzing van het dorp.

2020

Steenslân wordt gebouwd en de Kletsefeart wordt in noordelijke richting uitgebreid tot aan de Truerderdyk. De oorspronkelijke woningbouwplannen voor de oostelijke afronding van Stiens worden teruggebracht van 300 naar 170 woningen vooral in de koopsector. In de laatste fase van dit project wordt ook sociale woningbouw toegevoegd in het kader van het ongedeelde dorp.



Figuur 7 - Groei van Stiens



Figuur 8 - Stiens Oost

De Oostflank

De oostflank van het dorp kenmerkt zich in een aantal te onderscheiden gebieden. Zo zijn in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw ruilverkavelingsbosjes geplant aan de noordoost flank van de toenmalige uitbreidingsplannen van het dorp. Dit ter compensatie van de gekapte bomen binnen de Ruilverkaveling Leeuwarderadeel 1978. Direct naast deze bosjes ligt het kleilandschap van Oostergo waar de landbouw en de veeteelt al eeuwenlang het gebruik vormen. De Truerderdyk is daarbij de oude radiale route naar de Dokkumer Ee. In de jaren '90 van de vorige eeuw is direct ten zuiden van deze dijk de wijk Aldlân gebouwd. In het ontwerp is de wijk los gemaakt van de radiale route door een breed plantsoen. In de latere toevoegingen in oostelijke richting is de sloot naast de dijk gedempt en zijn de vrijstaande woningen ontsloten vanaf de Truerderdyk.

Met de aanleg van Steenslân I is de bestaande sloot gehandhaafd, waardoor de overgang naar het buitengebied minder abrupt is gemaakt. De verlengde Kletsefeart vormt de nieuwe oostelijke dorpsrand terwijl de kinderboerderij Doniastate aan de overzijde van de vaart net in het buitengebied ligt. Deze kinderboerderij is een voormalige veehouderij, die is omgevormd tot prachtig gelegen dorpsvoorziening voor jong en oud. Direct ten zuiden van de boerderij ligt een bosje dat is aangeplant door de gemeente Leeuwarderadeel. Daarbij is de aanzet gemaakt voor een dorpsommetje via het Mierepaad. Dit fiets- en wandelpad is vormgegeven als een wilgenlaantje die de akkers en weides doorsnijdt en aantakt op de Trijehoeksdyk. Vanaf deze smalle landbouwweg is het open kleilandschap voelbaar en zichtbaar. De Trijehoeksdyk sluit aan op de Brêgeleane en de Grienedyk. Deze laatst genoemde wegen fungeren respectievelijk als gebiedsontsluitingsweg voor Aldlân en Steenslân en als oostelijke ontsluitingsweg voor Stiens. Beide wegen worden begeleid door

laanbeplantingen van bijna 30 jaar oude essen.

Het meest zuidelijke gedeelte van het dorp wordt gevormd door de wijk d'Oriënt uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Langs de rand van deze wijk is een brede parkstrook aangelegd die wordt afgezoomd door de Kletsefeart. In deze zone liggen buitensportvoorzieningen, speel- en ligweides en een volkstuintencomplex.

Tenslotte is er langs de oevers van Stienzer- en de Kletsefeart een wandelpad van schelpen aangelegd en is het volkstuinten complex aangeplant met bosplantsoen. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de oostelijke dorpsrand zeer gevarieerd is, goed toegankelijk is gemaakt en ruimte biedt voor sport, ontspanning en verblijf.

Stedenbouwkundig plan

LEGENDA

- buurtgroen
- water (boezempeil)
- dorpsgroen (o.a. bos, kruidenvegetatie, riet, struweel, bomen)
- bomen (plaatsing indicatief)
- wegen
- fiets- en wandelpad
- wandel- en achterpaden
- grasbeton
- woningen
- uitgeefbaar koop
- uitgeefbaar, huur
- fietsbrug, 1 st
- brug heechhout, 2 st
- reservering locatie trafo, voorstel stedenbouw
- profiel-aanduiding
- S speelvoorziening



De inrichting van de openbare ruimte is voorlopig en kan wijzigen, er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden.

Figuur 9 - Stedenbouwkundig ontwerp Steenslân II

A4 schaal 1:2000

5. Stedenbouwkundig plan

Steenlân II vormt de afronding van de oostelijke dorpsrand van Stiens en biedt mogelijkheden voor nieuwe toevoegingen op het schaalniveau van het dorp. Het voorstel is om de traditie van de aanplant van bos- en groenpartijen voort te zetten en nieuwe openbare ruimtes in de vorm van water en groen voor alle bewoners van Stiens aan te leggen. De gemeente wil het mogelijk maken om direct vanuit de woning te gaan wandelen, fietsen, hardlopen of sporten. De nieuwe openbare ruimte moet daartoe uitnodigen. Daarnaast worden deze nieuwe ruimtes zodanig ingericht dat ze ook betekenisvol zijn voor de biodiversiteit, de klimaatadaptatie en de ecologische verbindingen aan de oostelijke flank van het dorp.

Het vaarwater wordt geschikt gemaakt voor een doorvaarthoogte van 2,5 meter. Voor het langzame verkeer worden er heechhoutjes aangelegd en voor het gemotoriseerde worden er duikers aangebracht. De fietsers en de voetgangers kunnen op deze wijze in alle windrichtingen hun weg vervolgen terwijl het gemotoriseerde verkeer vanaf de Brêgeleane uitsluitend een lus vormige route kan afleggen.

De bestaande Kletsefeart vormt de aanleiding om het water op boezempeil uit te breiden en het wonen aan het water mogelijk te maken. Naast de privé oevers worden er openbare oevers aangelegd waardoor het water voor iedereen toegankelijk wordt gemaakt. Het plangebied wordt vanuit het noorden aangetakt op het boezemwater van de Kletsefeart. Dit water loopt langs de bestaande bosrand, gaat dan parallel aan het Mierepaad naar het zuiden. Via de vijver, die een blijvend uitzicht op Britsum garandeert, loopt het water

tussen het parkbos en de achterkanten van de woningen door in noordelijke richting. Een duiker zorgt de verbinding met de bestaande Kletsefeart. In de overgangszone tussen Steenslân I en II worden natuurlijke rietoevers aangelegd, terwijl de particuliere oevers mogen worden voorzien van beschoeiingen die maximaal 40 cm boven het streefpeil uit komen. Op deze wijze wordt er een afwisselend en aantrekkelijk woongebied gemaakt. In het gebied komt 1 fietsbrug, 2 heechhoutjes en 1 duiker.

Hieronder het plan gemonteerd in de oostelijke dorpsrand:



Figuur 10 - Steenslân II in de oostelijke dorpsrand



6. Openbaar groen

Overgang privé – collectief – openbaar

Wonen in een groene omgeving, waar het groen doorloopt tot aan de voet van de bebouwing en veel collectieve buitenruimtes bevat, vraagt om aandacht voor de overgangen van privé naar openbaar. De erfafscheidingen worden, waar mogelijk, opgenomen in het architectonisch geheel van een bouwblok, of worden voorzien van groene erfafscheidingen. Daarmee wordt rust en een passende aansluiting op de groene, openbare ruimte, gecreëerd.

De meeste openbare oevers worden ecologisch ingericht: oevers met een flauw talud en rietlandschap. Op privé plekken is beschoeiing toegestaan. Hoekkavels die aan twee zijden grenzen aan het water hebben in ieder geval één natuuroever. Overal in Steenslan II is het water voelbaar en beleefbaar vanaf de privé tuinen en langs de publiek toegankelijke delen.

Groen en biodiversiteit

De bomen langs de Brêgeleane worden gehandhaafd. Het groene karakter wordt versterkt met een gevarieerde aanplant van nieuwe bomen. Ter bevordering van de biodiversiteit wordt gekozen voor inheemse beplanting en dan met name die soorten die volop voedsel bieden voor de hier voorkomende insecten.

De soortkeuzen van hagen, heesters en bodembedekkers stemmen we af op ambitiesoorten die gaat leiden tot verhoging van de biodiversiteit. Daarnaast wordt uitgegaan van het versterken van de bestaande groen in de omgeving, bloeiende kruidenmengsels in de grasvelden, natuur vriendelijke oevers en een

extensief beheer van de groenvakken (met gemaaide plekjes en paden tussen de hoger opgroeiende kruidenmengsels).

Iedere woning dient twee faunavoorzieningen te hebben. Bewonersinitiatieven voor het plaatsen van insectenhôtels, vogelnestkasten en vleermuiskasten in de openbare ruimte worden ondersteund. Aan dit alles kan een educatief element gekoppeld worden en bewoners kunnen worden gestimuleerd aan te haken door zich actief in te zetten voor biodiversiteit binnen hun eigen tuinen.

Klimaatadaptatie met behulp van groen en water

Het grote groenoppervlak in de wijk levert een grote bijdrage aan het beperken van hittestress en de opname van CO₂. Ook het beperken van het oppervlak aan verharding draagt daaraan bij. Daarnaast wordt het, vanwege de klimaatverandering, steeds belangrijker hemelwater langer vast te houden in vijvers en natte natuur. Naast dat dit aantrekkelijke inrichtingselementen zijn, zorgen ze voor verkoeling en ontlasten ze de riolering. Voor Steenslan II komt dit neer op het langer vasthouden van water in het oppervlaktewater.

Voor het nieuwe Steenslan II wordt ingezet op een systeem waarin de watergangen, bestaand en nieuw, en nieuw aan te leggen natte natuur met elkaar in verbinding staan. De natte natuur werkt als vertraagde afvoer; eerst vindt er een deel verdamping plaats voordat het water wordt afgevoerd naar de boezem. Aanvullend worden er in de wijk regentonnen geplaatst, door bewoners te gebruiken voor hun eigen en/of collectieve ruimtes. De waterpartijen worden voor een deel voorzien van natuurlijk- vriendelijke oevers. Dit zijn schuin aflopende oevers die een aantrekkelijke zone opleveren voor diverse soorten oeverbeplanting en een dynamisch leefgebied bieden voor tal van waterdieren, zoals de IJsvogel.

Spelen, ontmoeten en bewegen

Om het verblijven in de openbare ruimte te stimuleren worden er verschillende mogelijkheden gecreëerd voor ontmoetingen en voor sport en spel. Plekken in het groen, aan het water, in de schaduw van de bomen. Passend bij het groenblauwe karakter van de wijk worden deze ingericht met circulaire materialen. Denk bij dat laatste aan zitelementen, verharding, insectenmuurtjes, oevermateriaal en stapstenen in laagtes. Te rooien bomen uit de gemeente kunnen worden gebruikt als speelobjecten. Sowieso is een keuze voor speelobjecten die de fantasie prikkelen en die uitnodigen tot creatief en natuurlijk spel een belangrijke zet om speelplekken, ook op de langere termijn, interessant te houden voor kinderen.

Duurzaamheid – hergebruik (sloop)materiaal

Het nieuwe Steenslan II wordt een duurzame woonwijk. Het inspelen op klimaatverandering en het bevorderen van de biodiversiteit passen daarbij, zo ook het stimuleren aan de bewoners om veel buiten te verblijven en te bewegen. De inrichting van de openbare ruimte sluit hierop aan met de beschreven keuze voor natuurlijke materialen en het hergebruiken van materialen.



Figuur 11 - Inheemse beplanting



Figuur 12 - Ruimtes voor ontmoeten, sport en spel

Figuur 13 - Referentiebeelden, locatie: het Lint



7. Deelgebieden

Locatie: Het Lint

Vanaf de Brêgeleane wordt Steenslân II ontsloten voor het langzame en het gemotoriseerde verkeer. Bebouwing langs de buorren/het lint kenmerkt zich door een afwisseling van vrijstaande, dubbele en rijenwoningen, met verschillende nok- en goothoogte. Langs de zuidzijde ligt de straat en langs de noordzijde ligt een gemengd fiets-voetpad. De tussenliggende groene ruimte vormt de monumentale entree van de buurt naar de centrale open plek van de buurt. Deze groene ruimte kan worden ingericht als boomgaard, collectief voedselbosje en informele speelplek. Als referentie is voor het lint de Brêgebuorren in Dronryp gebruikt.

De architectuur kan een hedendaagse verwijzing zijn naar het Friese dorp, met minimaal 75% baksteen in de architectuur. Het uitgangspunt is biobased bouwen.



Figuur 14 - Referentiebeeld: Brêgebuorren in Dronryp



Figuur 15 - Locatie: Het Lint

Figuur 16 - Referentiebeelden, locatie: Wonen aan het water



Locatie: Wonen aan het water

Aan de noordzijde grenst dit deel van Steenslân II aan de Kletsefeart. Deze vaarweg is van vaarklasse Dm, met een doorvaarthoogte van 2,5 meter. Kenmerk is dat de woningen aan de achterzijde grenzen aan openbaar vaarwater. De woningen staan aan doodlopende weggetjes met aan het einde een keervoorziening. Aan de uiteinden/ koppen van de kavels zijn rietoevers voorzien.

In het oostelijke deel van Steenslân II liggen de woningen in de invloedssfeer van het open kleilandschap. Nu is het landschap nog weids en open, maar in de nabije toekomst wordt de dorpsrand afgezoomd met bosplantsoen, heuvels en bomen, waardoor een zachtere overgang van dorp naar platteland wordt gecreëerd.

De vormgeving is gebaseerd op een hedendaagse interpretatie van biobased (hout)architectuur. Gevels bestaan voor minimaal 90% uit hout. De woonarken vormen een special binnen het deelgebied. Zie volgende twee pagina's.



Figuur 17 - Locatie: Eiland/Wonen aan het water

Figuur 18 - Referentiebeelden, locatie: Arken



Specials: Arken

Aan de noordoostkant van het plangebied is ruimte gereserveerd voor 4 woonarken. Deze arken zijn zelfbouwarken en worden als vrije kavels verkocht. Bouwhoogte is beperkt tot maximaal 4 meter hoogte met een platte afdekking. Bij de arken mogen bijgebouwen tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 30 m² worden gebouwd. Als referentie fungeren de arken aan de Opfeart in Techum.

Figuur 19 - Referentiebeelden, locatie: Wonen op de Terp



Locatie: Wonen op de Terp

Op de terp komen gebouwen met een afwijkende typologie. Het appartementengebouw aan de zuidzijde en een gesloten bouwblok aan de noordzijde. Het gesloten bouwblok doet denken aan een hofje en heeft een lage goothoogte. Het appartementengebouw staat net naast de as van het lint en is georiënteerd op de open ruimte in zuidelijke richting. Het bijzondere cluster doet denken aan een voormalige melkfabriek of aan de landbouw gerelateerde architectuur. Balkons steken in beperkte mate uit omdat ze gecombineerd worden met loggia's.

De architectuurstijl is historiserend met een eigentijdse twist en wordt uitgevoerd in 100% baksteen.



Figuur 20 - Locatie: Wonen op de Terp

8. Bijlagen

Stedenbouwkundig plan

LEGENDA

-  buurtgroen
-  water (boezempell)
-  dorpsgroen
(o.a. bos, kruidenvegetatie, riet, struweel, bomen)
-  bomen (plaatsing indicatief)
-  wegen
-  fiets- en wandelpad
-  wandel- en achterpaden
-  grasbeton
-  woningen
-  uitgeefbaar koop
-  uitgeefbaar, huur
-  fietsbrug, 1 st
-  brug heechhout, 2 st
-  reservering locatie trafo, voorstel stedenbouw
-  profiel-aanduiding
-  speelvoorziening



A4 schaal 1:2000



Goot- en nokhoogte

- LEGENDA**
- buurtgroen
 - water (boezempell)
 - dorpsgroen (o.a. bos, kruidenvegetatie, riet, struweel, bomen)
 - bomen (plaatsing indicatief)
 - wegen
 - fiets- en wandelpad
 - wandelpaden
 - grasbeton
 - woningen
 - uitgeefbaar koop
 - uitgeefbaar, huur
 - rooilijn voorgevel, de woning staat met de voorgevel op of achter deze lijn
 - bouwlijn, de woning staat met de voorgevel op deze lijn
 - rooilijn achtergevel, de woning staat met de achtergevel op of voor deze lijn
 - goot- en nokhoogte
 - fietsbrug, 1 st
 - brug heechhout, 2 st
 - reservering locatie trafo, voorstel stedenbouw
 - profiel-aanduiding
 - speelvoorziening

De inrichting van de openbare ruimte is voorlopig en kan wijzigen, er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden.

A2 - Schaal: 1:1000



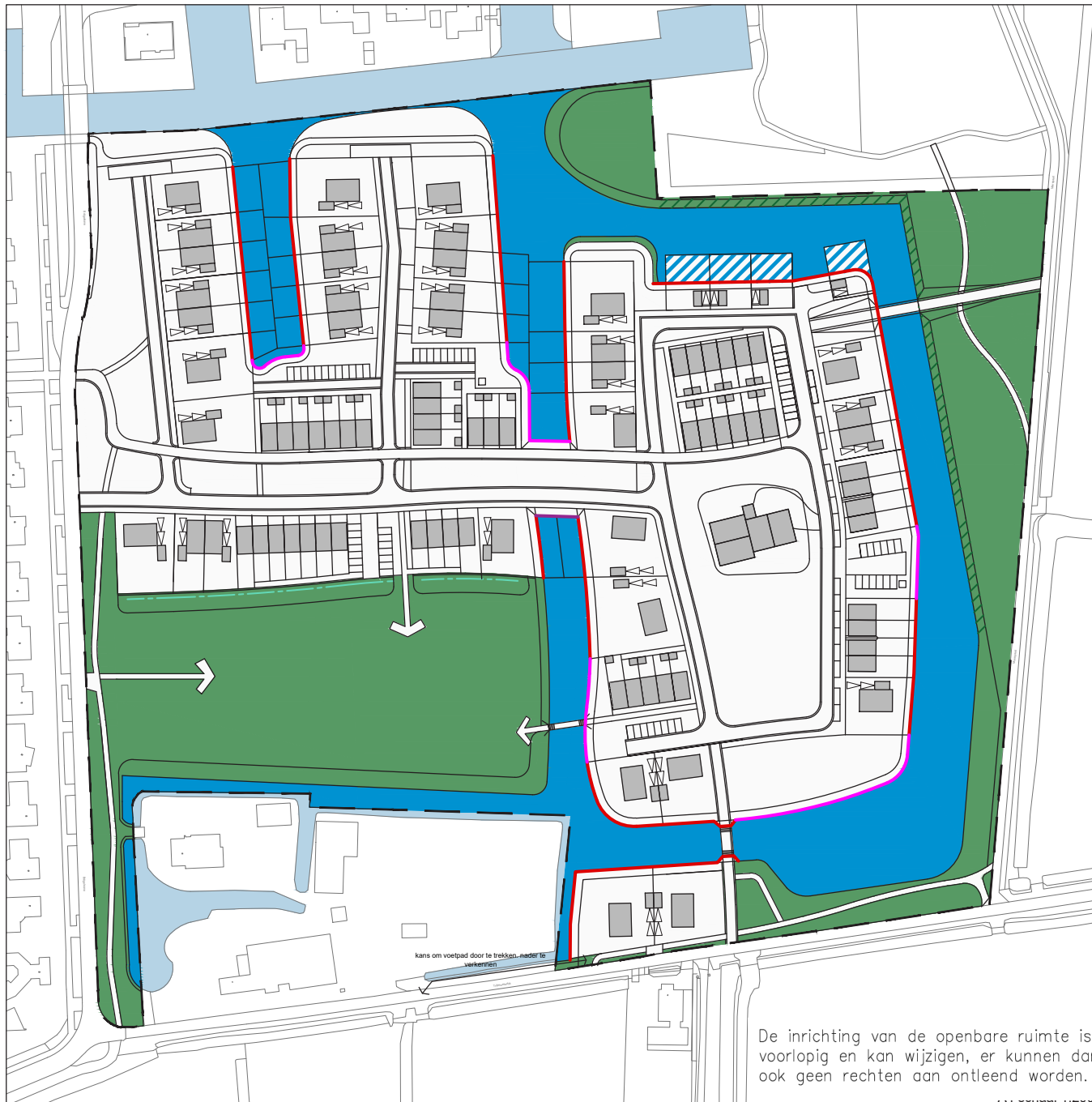
Groen

LEGENDA

- dorpsgroen
- buurtgroen
- bomen (plaatsing indicatief)
- S speelplek






De inrichting van de openbare ruimte is voorlopig en kan wijzigen, er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden.

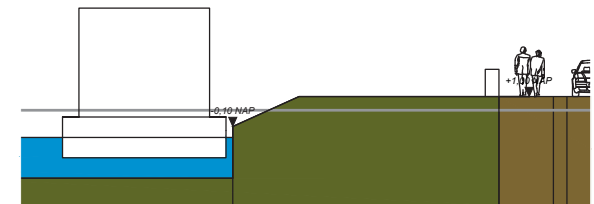
A4 schaal 1:2000



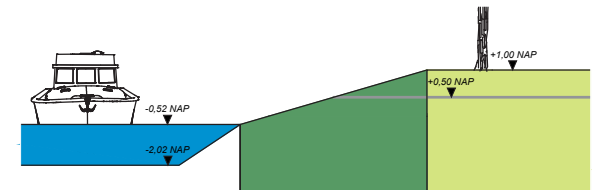
Oevers

LEGENDA

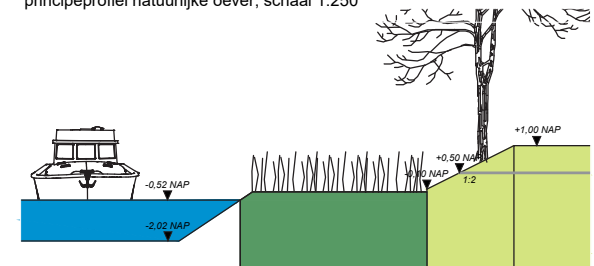
-  beschoeiing toegestaan tot maximaal 0,40m boven waterpeil
-  openbare natuurlijke oever, eventueel voorzien van beschoeiing voor bijv. visplaats of aanlegvoorziening
-  openbare natuurlijke oever, eventueel voorzien van beschoeiing
-  natuurlijke steile bosoever, openbaar, eventueel voorzien van beschoeiing
-  boezempeil, -0,52 NAP



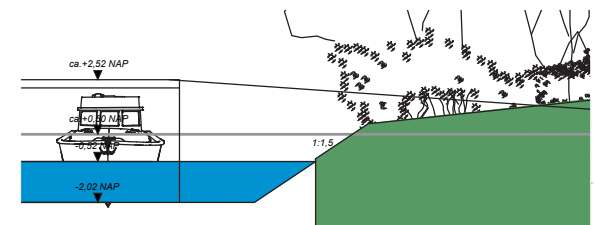
principeprofiel oever met beschoeiing, schaal 1:250



principeprofiel natuurlijke oever, schaal 1:250






principeprofiel natuurlijke oever, schaal 1:250

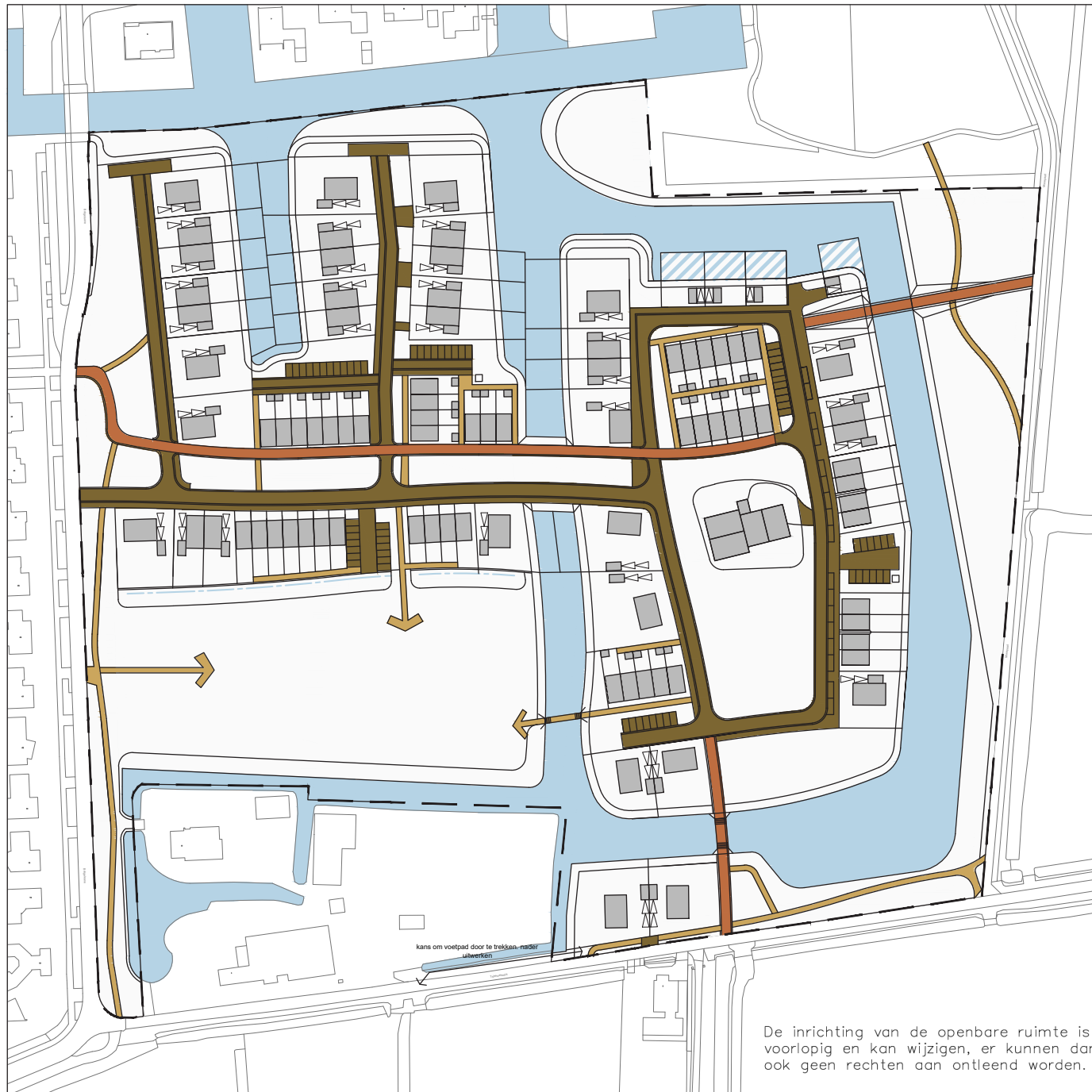


principeprofiel natuurlijke steile bosoever, schaal 1:250

Verkeersstructuur

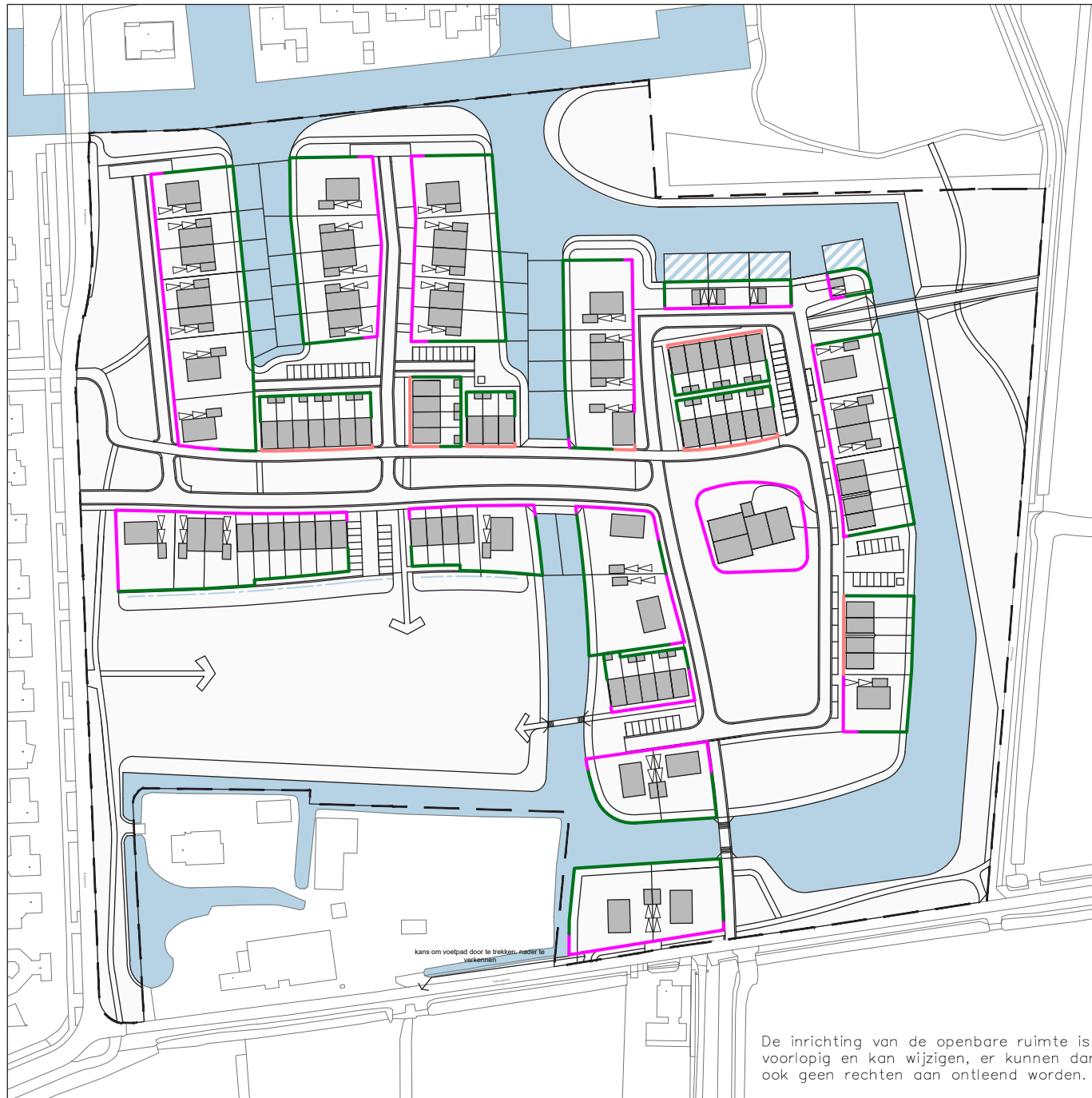
LEGENDA

-  wegen (auto, fietser en voetganger)
-  fiets- en wandelpad
-  wandelpad



De inrichting van de openbare ruimte is voorlopig en kan wijzigen, er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden.

A4 schaal 1:2000



Erfafscheidingen

LEGENDA

- Delftse stoep: bestrating van gebakken klinker en/of natuursteen. Geen erfafscheiding toegestaan

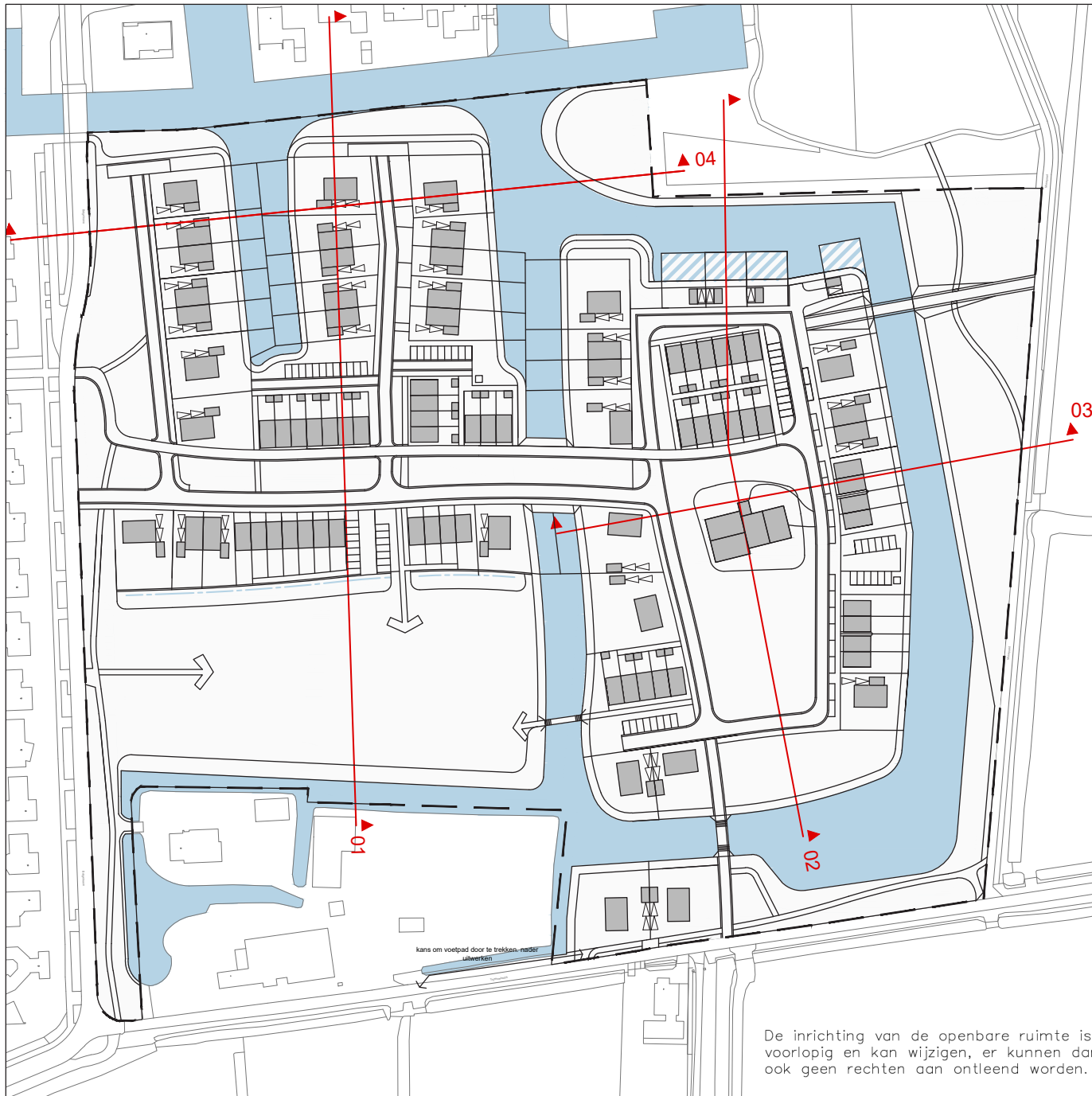
- Groene erfafscheiding max 2,0m hoog: Wanneer deze erfafscheiding wordt toegepast dan dient deze direct over gehele aangelegde hoogte dekkend begroeid te zijn. Onbegroeide schuttingen of onbegroeide gaashekwerken zijn niet toegestaan.

- Groene haag 1,0m hoog

kans om voetpad door te trekken, nader te verkennen


De inrichting van de openbare ruimte is voorlopig en kan wijzigen, er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden.

A4 schaal 1:2000

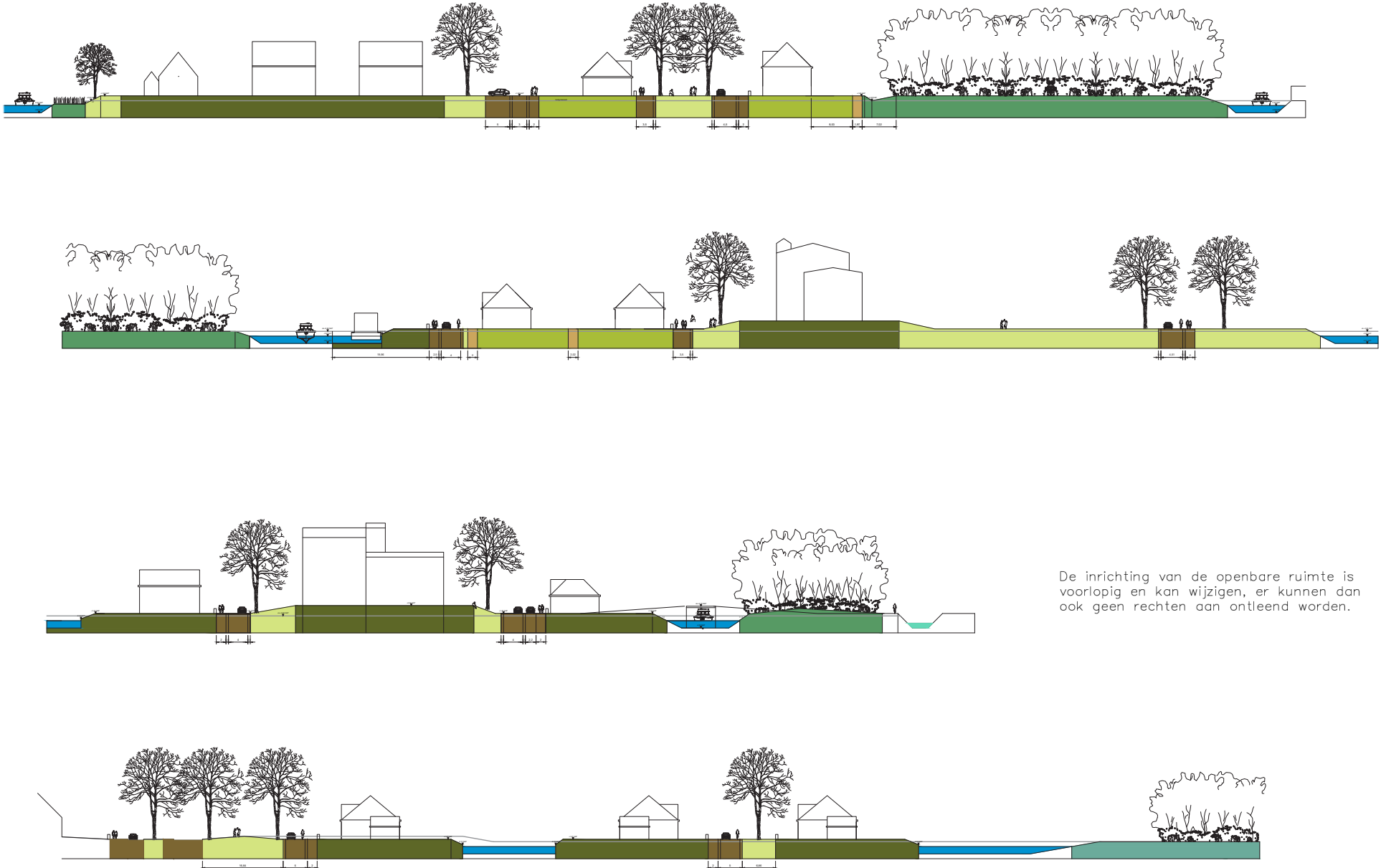


Profielen

LEGENDA

 profiel-aanduiding

Steenslân II, Stiens - PROFIELEN



De inrichting van de openbare ruimte is voorlopig en kan wijzigen, er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden.