

STEENSLÂN II, STIENS



BEELDKWALITEITSPLAN





Gemeente **Leeuwarden**

VERSIE: DEFINITIEF
DATUM: 30-11-2023

Mariska van Reijn
Jos van Langen

De inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Algemene criteria.....	5
	Gevelmateriaal.....	5
	Erfafscheidingen.....	6
	Delftse stoep.....	6
	Nestkasten.....	7
	Overgang prive-openbaar t.h.v. parkbos.....	7
3.	Deelgebied Het Lint.....	8
4.	Deelgebied Wonen aan het water.....	10
5.	Woonarken.....	12
6.	Deelgebied Wonen op de Terp.....	14
	Bijlagen.....	16
	1. Vleermuis en huismusvoorzieningen.....	17
	2. Stedenbouwkundig plan.....	18
	3. Themakaart erfafscheidingen.....	19
	4. Themakaart oevers.....	20

1. Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare welstandscriteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte.

Eerst worden de onderdelen besproken die voor de hele wijk gelden (deelgebied overstijgend), zoals erfafscheidingen. Daarna worden de specifieke ambities voor de beeldkwaliteit per deelgebieden behandeld.

Voor het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar het document 'Stedenbouwkundig plan Steenslân II', versie 15 november 2023, welke op 6 december 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het kaartbeeld is opgenomen als bijlage, zie pag. 18.

Welstandscriteria en bestemmingsplan

Deze welstandsrichtlijnen zijn een aanvulling op de Welstandsnota Leeuwarden 2022. Ieder bouwplan (tenzij vergunningsvrij) wordt getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. De welstandscriteria gaan over de uiterlijke kenmerken van een gebouw (vorm, materiaal- en kleurgebruik) en de manier waarop een gebouw zich voegt in de omgeving. Deze richtlijnen gaan niet over de

maatvoering zoals de bouwhoogte. Deze bouwregels worden vastgesteld in het bestemmingsplan. In de beschrijving van de welstandscriteria per deelgebied staat ook een korte opsomming van de belangrijkste bestemmingsplanregels ter informatie. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden. Raadpleeg altijd het Het bestemmingsplan zelf.

Referenties

In dit document staan referentiebeelden, foto's van voorbeelden die de bedoeling van de tekst ondersteunen. Maar vaak geven de referenties slechts een aspect van de beeldkwaliteit weer. In alle gevallen gaat de tekst boven deze referenties.

2. Algemene criteria

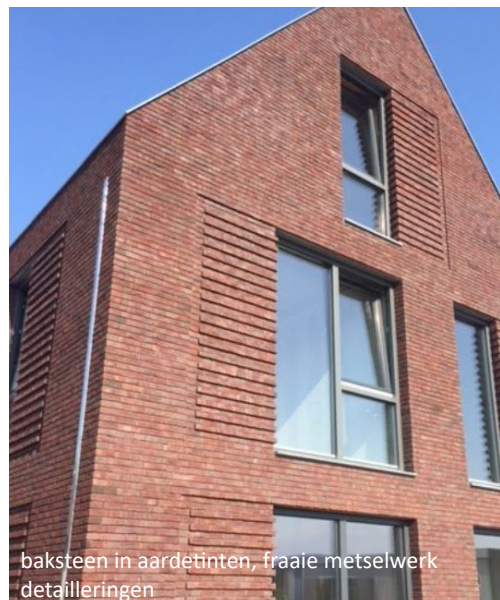
Een aantal algemene onderdelen worden hier apart toegelicht. Omdat ze voor de hele wijk gelden, of om de samenhang tussen deelgebieden te kunnen duiden (zoals bij gevelmateriaal). Het betreffen aspecten die voor de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van de wijk zeer bepalend zijn.

Gevelmateriaal

In Steenslân II zijn gevels minimaal 75% van baksteen (in deelgebied Het Lint en deelgebied de Terp) óf minimaal 90% van hout (deelgebied Wonen aan water).

De keuze voor baksteen voor deelgebied Het Lint komt voort uit de wens voor een traditionele uitstraling van de centrale toegangsweg. Deze doet denken aan de hoofdstraat van een Fries dorp. Over de centrale toegangsweg rijdt men recht op de bebouwing van de terp af. Deze doet denken aan een oude melkfabriek en een hofje, daarbij is baksteen ook passend. Langs deze as (centrale toegangsweg Het Lint en De Terp) bestaan de gevels daarom voor minimaal 75% uit baksteen. De gevels hebben een expressieve baksteenarchitectuur (detailleringen en dieptewerking in de gevel door accenten van bijzondere metselwerk).

De kavels aan het water vormen de overgang van de wijk naar het omliggende landschap met water en rietkragen. Daarom is hier gekozen voor hout als gevelmateriaal, voor een natuurlijke uitstraling.



baksteen in aardetinten, fraaie metselwerk detailleringen



Houten gevel, natuurlijke vergrijsde kleur, met kozijnen in bijpassende kleur

Erfafscheidingen

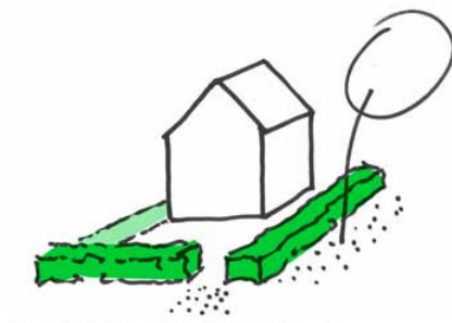
Erfafscheidingen vormen een sterk bepalend beeldelement in de openbare ruimte. Alle erfafscheidingen grenzend aan openbare ruimte (straat, groen of water) zijn groen, dit ten behoeve van een groene uitstraling en vanwege de waarde voor de biodiversiteit. Onder groene erfafscheidingen wordt verstaan; hagen of begroeide gaashekwerken (antracietkleurige matstaaf hekwerken). Hierbij gaat de voorkeur altijd uit naar hagen. Gaashekwerken zijn alleen toegestaan bij zijkanten en achterkanten. Wanneer gaashekwerken aan de openbare ruimte grenzen dienen deze altijd begroeid te zijn (denk aan klimop, wingerd, klimhortensia etc.). De erfafscheiding in een voortuin is altijd een max. 1m hoge haag. De erfafscheidingen langs zij- en achtertuinen zijn max. 2m hoog. Zie ook themakaart bijlage 3, pag. 19.

Delftse stoep

Woningen die dicht op de straat staan hebben een 'Delftse stoep' (tussen 0,5 en 1m). Dit is in principe een smalle verharde voortuin. Bewoners kunnen deze zelf inrichten met bijvoorbeeld bankjes en bloembakken. Geveltuintjes zijn ook toegestaan en gewenst voor de biodiversiteit. Het initiatief ligt bij de bewoners, met uitzondering van het hofje in deelgebied de Terp. Hier wordt een geveltuintje geïntegreerd in de Delftse stoep.

Het is niet toegestaan objecten te plaatsen buiten de Delftse stoep in de openbare ruimte, aanliggende, openbare voetpaden en fietspaden dienen vrij te blijven.

De zone van de 'Delftse stoep' wordt met aandacht voor materiaal en detaillering uitgevoerd.



Nestkasten

Elke woning heeft minimaal 1 nestkast voor huismussen of vleermuizen. De nestkasten/voorzieningen maken deel uit van het architectonisch ontwerp. Voor iedere woning is een type nestkast en de oriëntatie bepaald. Zie hiervoor bijlage 1, pag. 17.



Mussenverblijfplaatsen achter de dakgoot



Kraamverblijf vleermuizen, achter houten gevel



Toegang tot mussenverblijfplaats via een aangepaste dakpan



Kraamverblijf vleermuizen, achter houten gevel



Vaste nestkast huismus, beton, ingemetseld



Vleermuisverblijfplaatsen ingemetseld in de schoorsteen



Vaste nestkast huismus, beton, ingemetseld

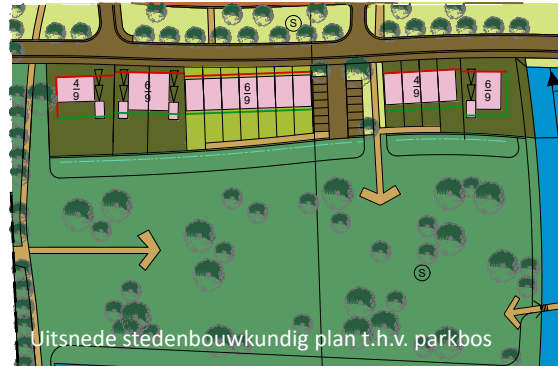


Ingemetselde paarverblijfplaats vleermuis

Overgang prive - openbaar t.h.v. parkbos

Voor de beeldkwaliteit is het van belang dat de overgang tussen achtertuinen en parkbos met zorg wordt ingericht. Een bont en rommelig beeld van verschillende erfafscheidingen aan de achterzijde (parkzijde) dient te worden voorkomen. Om een eenduidige afscheiding te maken wordt er in de openbare ruimte een afscheiding geplaatst. Hierachter kunnen aanwonenden, wanneer gewenst, op eigen terrein zelf een erfafscheiding neerzetten van max. 2m hoog.

De afscheiding in de openbare ruimte wordt nader uitgewerkt in het ontwerp van de buitenruimte. Het uitgangspunt is dat de afscheiding robuust is, van waarde is voor de biodiversiteit en er een duurzaamheidsstatement wordt gemaakt. De afscheiding kan bijvoorbeeld een 'ecomuur' zijn, bestaande uit gestapelde hergebruikte stoeptegels of een landschappelijke haag.



Uitsnede stedenbouwkundig plan t.h.v. parkbos



Landschappelijke haag



Gestapelde muur van betonregels met begroeiing



4. Deelgebied Het Lint

Beschrijving

Het lint vormt de centrale entree van de wijk. Het doet dorps aan, door gebruik van hoofdzakelijk baksteen en een gevarieerd straatbeeld van afwisselend rijwoningen met enkele vrijstaande en 2¹ kap woningen. Door de tussenliggende groene ruimte met sterke laanbeplanting wordt een monumentale entree gemaakt. De woningen omlijsten de tussenliggende groene ruimte.

Intentie

Het maken van een centrale entree van de wijk met een dorpse/traditionele uitstraling. De architectuur kan historiserend zijn. Er mag ook sprake zijn van een meer eigentijdse interpretatie van historische architectuurstijlen.

Bestemmingsplan

- rijwoningen hebben een kap met een goothoogte van 4 of 6 meter en een nokhoogte van 9 meter;
- woningen 2¹ kap en vrijstaand hebben een kap en een afwisselende goothoogte, deze is 4 of 6 meter hoog de nok is 9 meter hoog.

De punten hierboven zijn informatief, raadpleeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Welstandscriteria

Ruimtelijke inpassing

- rooilijnen verspringen (zie ook pag. 18);
- woningen zijn voorzien van een kap, de vorm is vrij;
- een garage staat 5 meter achter voorgevelrooilijn;
- de woningen op de hoek aan de Brêgeleane vormen een special, de volgende aanvullende welstandscriteria worden meegegeven:
 - beide woningen krijgen een hoge mansarde kap (zie referentiebeeld)
 - de voordeur van de zuidelijke woning komt aan de ontsluitingsweg

- de woningen krijgen een erker, serre of bloemraam, voor oriëntatie zie kaartbeeld linker pagina;
- erfafscheidingen in voortuinen zijn altijd een haag van max. 1 m hoog (zie kaartbeeld linker pagin), Delftse stoepen uitgezonderd;
- erfafscheidingen langs zij- en achtertuinen, grenzend aan openbare ruimte, zijn altijd groen. Bij voorkeur is dit een haag, maar antracietkleurige matstaaf hekwerken met een groene begroeing zijn ook toegestaan.
- bij toepassing van hekwerken dient er een vrije ruimte van 10 cm boven de grond te worden gehouden of egelpoortjes moeten worden toegepast;
- erfafscheidingen dienen op particulier terrein te worden geplaatst.

Verschijningsvorm

- enkelvoudig volume;
- raamopeningen in meerderheid vertikaal;
- kopgevels rijwoningen grenzend aan de openbare zijde worden voorzien van raamopeningen (zie kaartbeeld linker pagina);
- variatie in gevelbeeld door afwisselende woningen ontworpen als rij en rijen waarin individuele woningen herkenbaar zijn;
- voordeuren zijn voorzien van raamopening.

Detailering, materiaal- en kleurgebruik

- Gevels hoofdzakelijk baksteen (minimaal 75%), stucwerk, hout of ander afwijkend materiaal is als tweede gevelmateriaal mogelijk;
- kleur: baksteen in aardetinten (rood, roodbruin);
- steenkeuze mag ook gecombineerd zijn, referend aan cultuurhistorisch gegeven dat binnen Friese dorpen vaak de voorgevel met een luxere baksteen is uitgevoerd dan zij- en achtergevels;
- dakvlakken uitvoeren in pannen van gebakken materiaal, antraciet of rood, alleen mansardekap kan met geglazuurde pannen;
- expressieve baksteenarchitectuur (detaileringen in gevel door accenten van bijzondere metselwerk)
- elke woning heeft minimaal 1 nestkast, zie pag. 17 voor type en oriëntatie.



5. Deelgebied Wonen aan het water

Beschrijving

Dit betreffen alle kavels liggend aan vaarwater: in het noordelijke deel de woningen aan rustige doodlopende straten met water aan de achterzijde, de woningen aan de randen van 'het eiland' en de twee woningen aan de Trijehoeksdijk. Deze woningen liggen aan de randen van de woonwijk en vormen de overgang naar het omliggend water, rietoevers en kleilandschap.

Intentie

Het maken van een goede overgang van woonwijk naar omliggend water, rietoevers en landschap door materiaal en kleurgebruik van gevels in natuurlijke materialen (hout) en natuurlijke, aardse tinten. De vormgeving is gebaseerd op een hedendaagse interpretatie van biobased (hout)architectuur.

Bestemmingsplan

- Vrijstaande woningen en 2^e1 kap woningen hebben afwisselend goot 4 meter of 6 meter hoog, de nok is in beide gevallen 9 meter hoog;
- rijwoningen hebben een goothoogte van 4 of 6 meter en een nokhoogte van 9 meter.

De punten hierboven zijn informatief, raadpleeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Welstandscriteria

Ruimtelijke inpassing

- rooilijnen verspringen of rooilijnen volgen de weg (zie ook pag. 18);
- kapvorm is zadeldak;
- forse dakoverstekken van minimaal 50 cm;
- garage 5 meter achter voorgevelrooilijn;

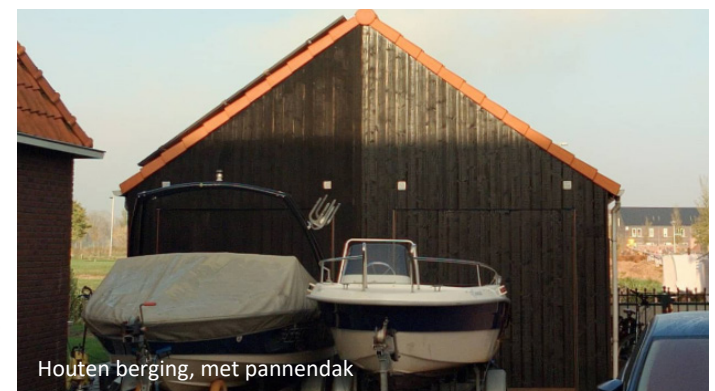
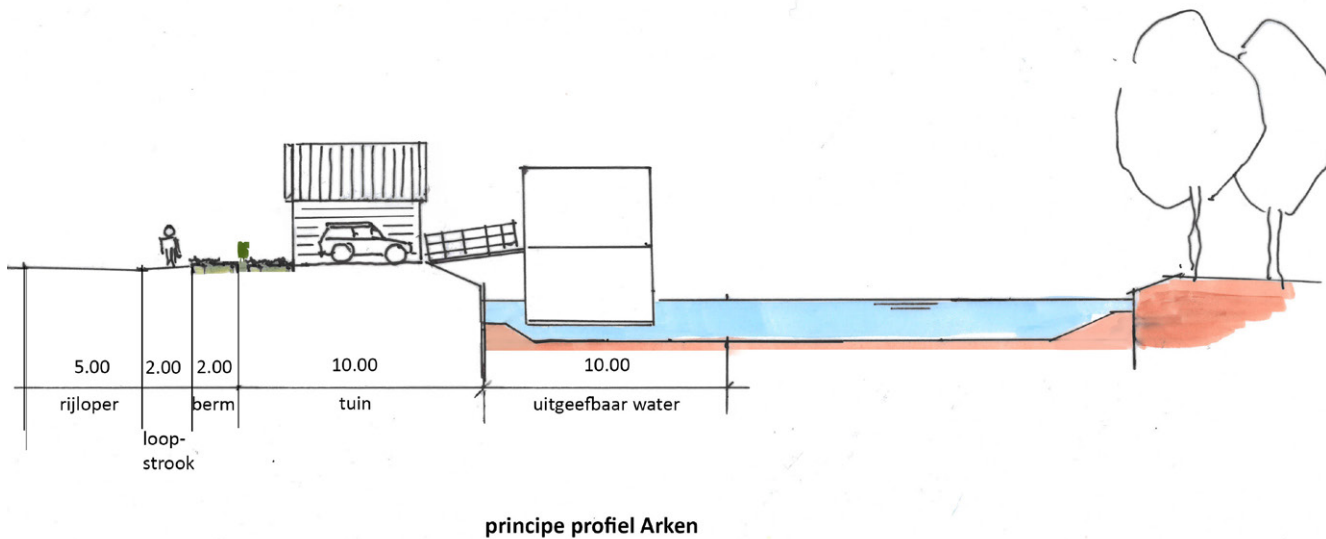
- voor verplichte nokrichting zie kaartbeeld linker pagina, of kaart blz. 32;
- erfafscheidingen in voortuinen zijn altijd een haag van max. 1 m hoog (zie kaartbeeld linker pagina en kaartbeeld blz. 36), Delftse stoepen uitgezonderd;
- erfafscheidingen langs zij- en achtertuinen, grenzend aan openbare ruimte, zijn altijd groen. Bij voorkeur is dit een haag, maar antracietkleurige matstaaf hekwerken met een groene begroeing zijn ook toegestaan;
- bij toepassing van hekwerken dient er een vrije ruimte van 10 cm boven de grond te worden gehouden of egelpoortjes moeten worden toegepast;
- erfafscheidingen dienen op particulier terrein te worden geplaatst;
- bij voorkeur natuurlijke oevers, oeverbeschoeiing tot 40cm boven waterpeil is toegestaan (zie themakaart pag. 20).

Verschijningsvorm

- enkelvoudig volume;
- kopgevels rijwoningen grenzend aan de openbare zijde worden voorzien van raamopeningen;
- raamopeningen in meerderheid verticaal;
- voordeuren voorzien van raamopening.

Detailering, materiaal- en kleurgebruik

- gevels (voor minimaal 90%) in hout uitvoeren
- kleur: aardse natuurlijk houttinten, ook voor de kozijnen;
- dakvlakken uitvoeren in bij voorkeur pannen van gebakken materiaal, kleur antraciet, dakvlakken in staal of hout zijn ook toegestaan;
- rijwoningen krijgen een poort naar achtertuin;
- bij voorkeur een asymmetrische gevelindeling.
- Elke woning heeft minimaal 1 nestkast, zie pag. 17 voor type en oriëntatie.



6. Woonarken

Beschrijving

Aan de noordoostkant van het plangebied is ruimte gereserveerd voor 4 woonarken. Deze arken zijn zelfbouwarken en worden als vrije kavels verkocht.

Intentie

Wonen óp het water krijgt ook een plek in de wijk. De arken zorgen voor extra diversiteit in woonvormen en passen goed bij het waterrijke karakter van de wijk.

Bestemmingsplan

- woonarken zijn maximaal 4 meter hoog;
- maximale afmeting is 14x5 meter;
- twee bouwlagen zijn toegestaan;
- bijgebouwen tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 30 m²;
- de bijgebouwen hebben géén woonfunctie.

De punten hierboven zijn informatief, raadpleeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Welstandscriteria

Ruimtelijke inpassing

- erfafscheidingen aan de voorzijde zijn altijd een haag van max. 1 m hoog (zie kaartbeeld linker pagina en kaartbeeld blz. 19);
- erfafscheidingen langs zij- en achtertuinen, grenzend aan openbare ruimte, zijn altijd groen. Bij voorkeur is dit een haag, maar antracietkleurige matstaaf hekwerken met een groene begroeing zijn ook toegestaan;
- bij toepassing van hekwerken dient er een vrije ruimte van 10 cm boven de

grond te worden gehouden of egelpoortjes moeten worden toegepast;

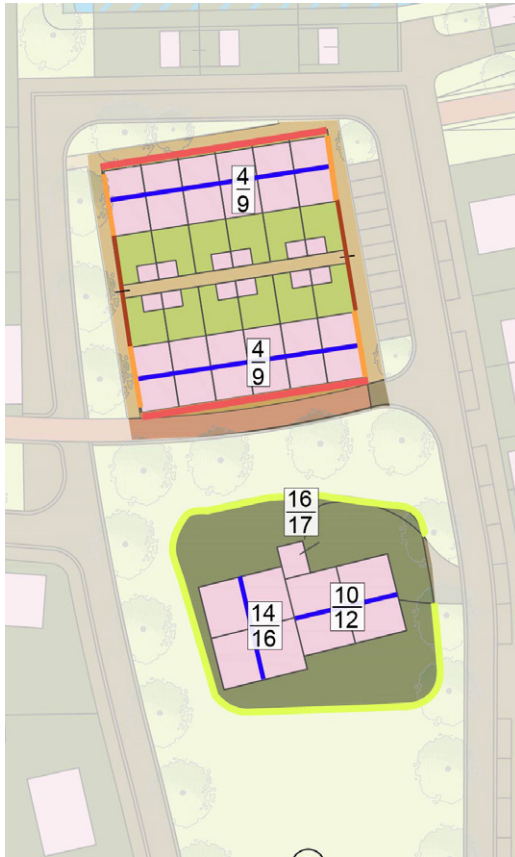
- erfafscheidingen dienen op particulier terrein te worden geplaatst.
- bij voorkeur natuurlijke oevers, oeverbeschoeiing tot 40cm boven waterpeil is toegestaan (zie themakaart pag. 20).
- op het kavel dient ten minste één parkeerplek te worden gerealiseerd.

Verschijningsvorm

- rooilijn van de ark is minimaal 1,5 meter uit beschoeiing/overgang water-land;
- arken zijn voorzien van een platte afdekking;
- berging/carport uitvoeren in hout met dakpannen;

Detailering, materiaal- en kleurgebruik

- gevels hoofdzakelijk van hout of ander afwijkend materiaal is als tweede gevelmateriaal mogelijk;
- kleur arken: aarde tinten, bergingen: donker: bruin, zwart of antraciet;
- erfafscheidingen op hoeken collectief uitvoeren in de vorm van hederaschermen.
- Elke woonark heeft minimaal 1 nestkast, zie pag. 17 voor type en oriëntatie.



Referentiebeeld appartementengebouw met mansardedak



Referentiebeeld hofje met symmetrische gevel

Legenda

-  nok- en goothoogte
-  kap, vrije vorm
-  kaprichting
-  special: mansarde kap
-  erker, serre of bloemraam
-  oriëntatie voordeur
-  kopgevel met raamopeningen
-  Delftse stoep
-  haag als erfafscheiding, max 1m hoog
-  groene erfafscheiding, max. 2m hoog
-  gemetselde tuinmuur min. 70cm met begroeid hekwerk tot 2m hoog



Gemetselde tuinmuur met begroeid hekwerk en poort



Referentiebeeld geïntegreerd gevel-bankje



Referentiebeeld logia's met half uitkragende balkons en raamopeningen in meerderheid verticaal

5. Deelgebied Wonen op de Terp

Beschrijving

De open ruimte op 'het eiland' noemen we de terp. Hier komen gebouwen met een afwijkende typologie. Een appartementengebouw aan de zuidzijde en een gesloten bouwblok (hofje) aan de noordzijde. Het appartementengebouw staat net naast de as van het lint en is georiënteerd op de open ruimte in zuidelijke richting.

Intentie

Het maken van een centrale open ruimte die doet denken aan een terp in het centrum van een dorp. In deze centrale open ruimte komen de twee gebouwen, het appartementengebouw en een hofje, vrij te liggen. De open ruimte wordt omsloten door afwisselende bebouwing langs de randen. Het appartementengebouw doet denken aan een voormalige melkfabriek of aan andere landbouw gerelateerde architectuur. Het gesloten bouwblok doet denken aan een hofje. De architectuurstijl is historiserend met een eigentijdse twist.

Bestemmingsplan

- Het appartementengebouw heeft een goothoogte van 7 en 10 meter en een nokhoogte van 8 en 12 meter;
 - het gesloten bouwblok heeft een goothoogte van 4 en een nokhoogte van 9 meter.
- De punten hierboven zijn informatief, raadpleeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.*

Welstandscriteria

Ruimtelijke inpassing - **Appartementengebouw**

- Wordt gebouwd in twee duidelijke bouwvolumes;
- heeft een flauw dak, bij voorkeur mansardedak;
- het gebouw is alzijdig en heeft geen achter- of zijkanten;
- haag van 1m hoog op erfafscheiding rond het appartementengebouw.

Ruimtelijke inpassing - **gesloten bouwblok / hofje**

- Bouwlijn, woonblokken staan met voorgevel op deze lijn;

- kapvorm is zadeldak, voor richting zie kaartbeeld linker pagina;
- het hofje is alzijdig, de west- en oostgevel van het gesloten bouwblok heeft raamopeningen;
- de erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dienen op particulier terrein te worden geplaatst en worden uitgevoerd als een laag bakstenen muurtje (min. 70cm hoog) met daarboven een hekwerk tot max. 2m hoog die begroeid dient te zijn. Het muurtje loopt naadloos over van de zijgevel en is in het hetzelfde materiaal uitgevoerd;
- ter hoogte van het achterpad zit aan beide zijden een poort met deur.
- het hofje krijgt Delftse stoepen met een geveltuintje.

Verschijningsvorm - **Appartementengebouw** en **gesloten bouwblok / hofje**

- Kopgevels zorgvuldig vormgeven;
- raamopeningen in meerderheid verticaal;
- voordeuren voorzien van raamopening;

Detailtering, materiaal- en kleurgebruik - **Appartementengebouw**

- Gevels in baksteen uitvoeren;
- kleur: baksteen rood-bruin, terracotta;
- dakvlakken uitvoeren met dakpannen van gebakken materiaal, kleur rood;
- logia met half uitkragende balkons;
- plasticiteit in het metselwerk;
- een massawinterverblijfnestkast, geheel achter metselwerk plaatsen, zie blz. 17.

Detailtering, materiaal- en kleurgebruik - **gesloten bouwblok / hofje**

- Gevels in baksteen uitvoeren;
- kleur: baksteen rood-bruin, terracotta;
- dakvlakken uitvoeren met dakpannen van gebakken materiaal, kleur antraciet;
- plasticiteit in het metselwerk;
- één bankje per woning integreren in voorgevel;
- één geveltuintje per woning, integreren in Delftse stoep, bij voorkeur geveltuintje schakelen twee-aan-twee;
- elke woning heeft minimaal 1 nestkast, zie pag. 17 voor type en oriëntatie.

Bijlage 1 Vleermuis- en huismusvoorzieningen

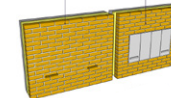
Steenslân II, Stiens Vleermuis- en huismusvoorzieningen

15 november 2023 - A2 formaat - schaal 1:1000



Kraamverblijven gewone dwergvleermuis

- Grote, meervoudige kast of vergelijkbare voorziening
- Bezinning van meer dan 10 uur per dag (zuiden, westen)



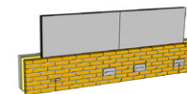
Paarverblijven

- Kleine kast of vergelijkbare voorziening
- Op oosten of westen



Massawinterverblijf

- Geheel achter het metselwerk plaatsen
- Niet op het zuiden i.v.m. te hoge temperatuurschommelingen
- Zo hoog mogelijk
- Bij voorkeur toegang tot de gehele spouw



Algemene voorschriften vleermuiskasten (inbouw)

- Uitvliegopening op minimaal 3 meter hoogte vanaf maaiveld/plat dak
- Uitvliegopening 22 mm
- Vrije aanvliegroute
- Vrij van (direct) kunstlicht
- Buiten bereik van mensen en predatoren

Nestmogelijkheid huismus

- 1e rij dakpannen geschikt maken

- Bij kasten:
- meerdere kasten bij elkaar
 - openingen minimaal 50 centimeter uit elkaar of openingen niet zichtbaar voor elkaar)
 - op minimaal 3 meter hoogte
 - noord of oost expositie
 - buiten bereik van mensen en predatoren



Voor elke kavel 1 voorziening

Afbeeldingen: Unitura.nl

Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan

(uit Stedenbouwkundig plan)

versie 15 november 2023



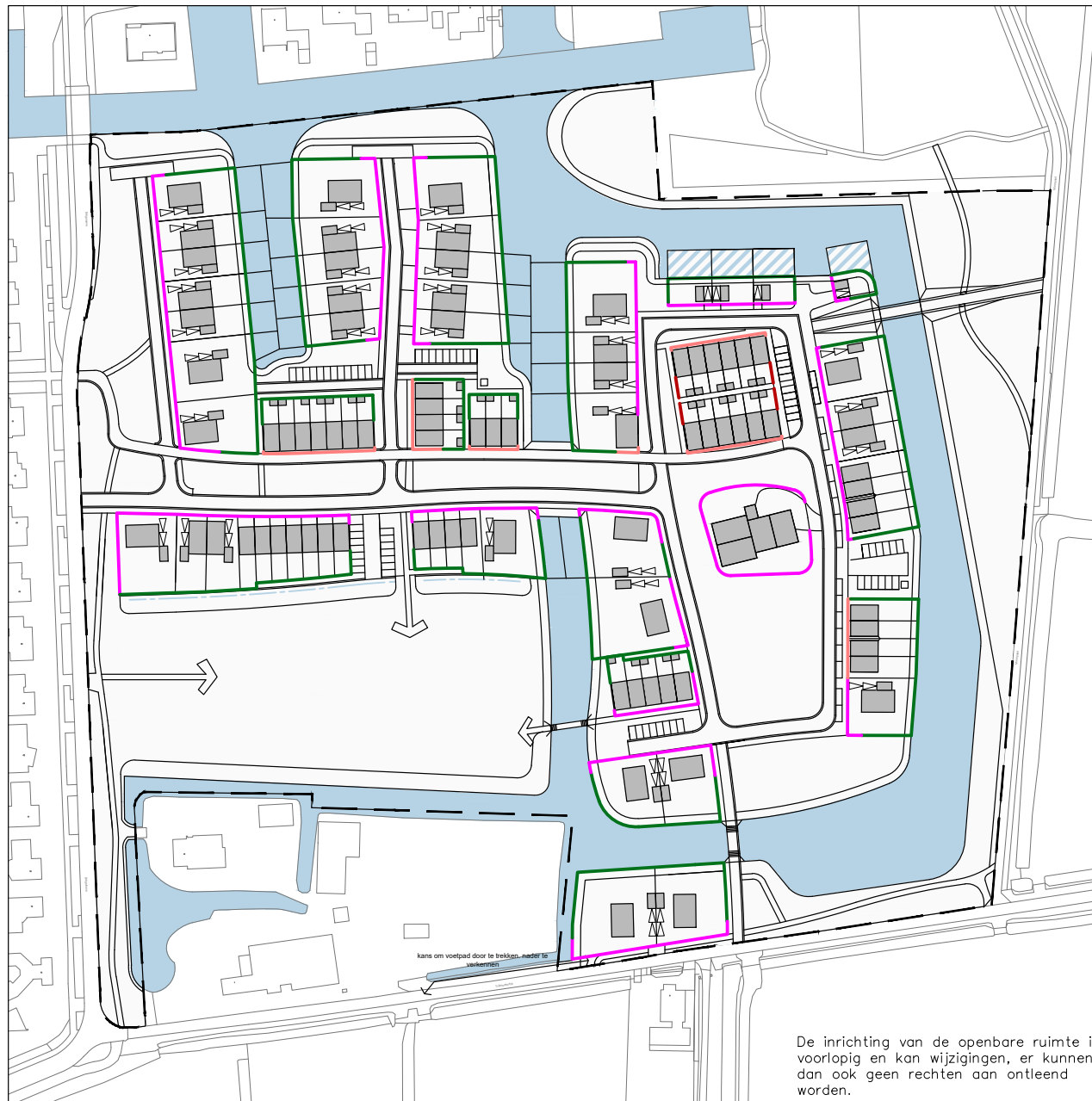
Steenslân II, Stiens

LEGENDA

- buurtgroen
- water (boezempel)
- 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
- fietsbrug, 1 st
- brug heechhout, 2 st
- reservering locatie trafo, voorstel stedenbouw
- profiel-aanduiding
- speelvoorziening

Bijlage 3 Themakaart Erfafscheidingen

(uit Stedenbouwkundig plan)



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.

- Gemetselde muur ten minste 0,7m hoog. Hierboven hekwerk ten hoogste 2,0m hoog t.o.v. maaiveld. Wanneer deze erfafscheiding wordt toegepast dan dient deze direct over gehele aangelegde hoogte van het hekwerk dekkend begroeid te zijn. Onbegroeide schuttingen of onbegroeide gaashekwerken zijn niet toegestaan.

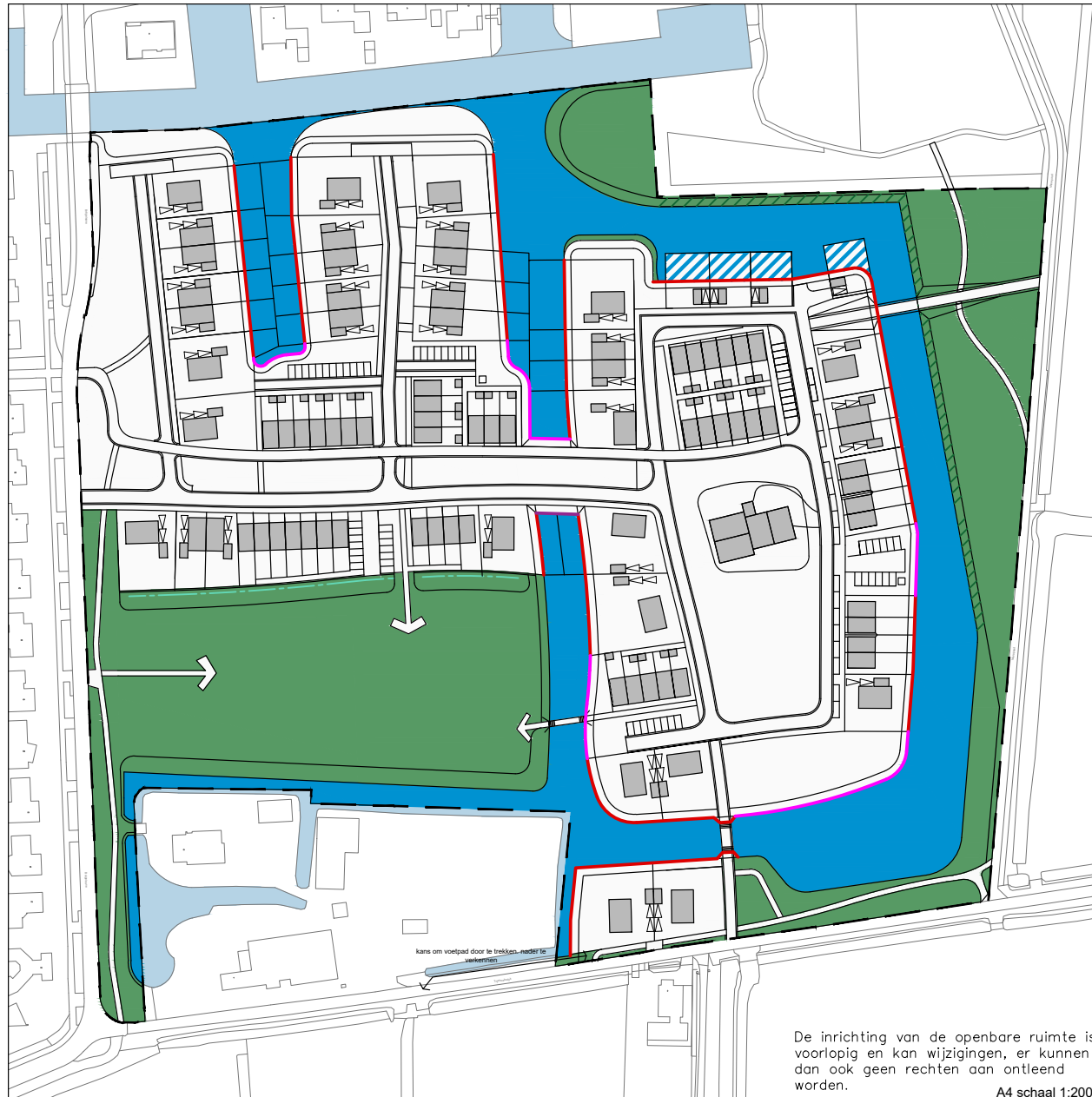
- Groene haag 1,0m hoog

In voortuinen zijn hagen tot maximaal 1 m hoog of Delftse stoepen toegestaan. In achtertuinen en zijtuinen zijn omwille van de privacy 2 meter hoge erfafscheidingen toegestaan. Maar in achter- en zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte zijn dichte erfafscheidingen zoals schuttingen niet toegestaan. In achtertuinen en zijtuinen die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied zijn uitsluitend hagen en begroeide gaashekwerken toegestaan. Een haag is als niet gebouwde erfafscheiding altijd vergunningvrij. Dit in tegenstelling tot een gaashekwerk. In Steenslân II grenzen relatief veel achtertuinen aan openbaar toegankelijk gebied, omdat de achterzijde van veel kavels aan het water liggen. Erfafscheidingen dienen op particulier terrein te worden geplaatst.

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

Bijlage 4 Themakaart Oevers

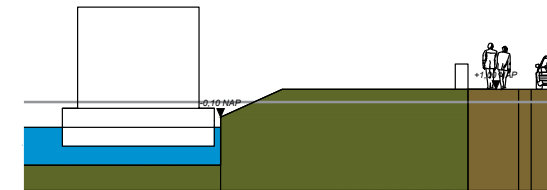
(uit Stedenbouwkundig plan)



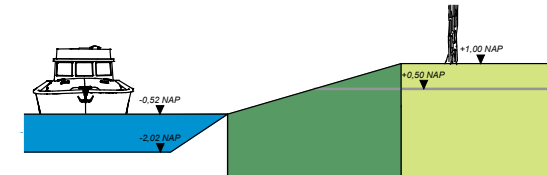
Oevers

LEGENDA

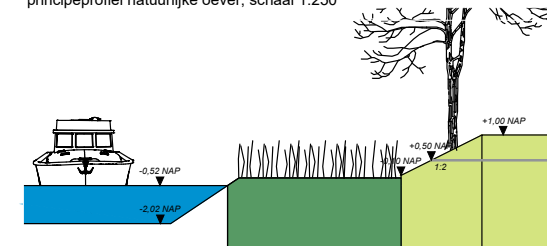
- beschoeiing toegestaan tot maximaal 0,40m boven waterpeil
- openbare natuurlijke oever, eventueel voorzien van beschoeiing voor bijv. visplaats of aanlegvoorziening
- openbare natuurlijke oever, eventueel voorzien van beschoeiing
- natuurlijke steile bosoever, openbaar, eventueel voorzien van beschoeiing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



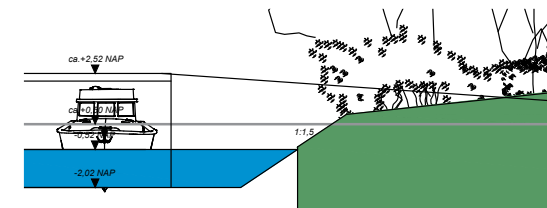
principeprofiel oever met beschoeiing, schaal 1:250



principeprofiel natuurlijke oever, schaal 1:250



principeprofiel natuurlijke oever, schaal 1:250



principeprofiel natuurlijke steile bosoever, schaal 1:250