Beeldkwaliteitplan

De Gerner Marke 2e fase

gemeente Dalfsen

Stedebouwkundig adviesbureau
Witpaard – partners

Govert Flinckstraat 31 - Postbus 1158 - 8001 BD Zwolle - T (038) 421 68 00 - F (038) 421 07 37 - info@witpaard.nl - www.witpaard.n

oktober 2007

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Inleiding 5
1.2 De status van het beeldkwaliteitplan 5
1.3 Vorm van het beeldkwaliteitplan 7

2 Het stedenbouwkundig plan 9

3 Het beeldkwaliteitplan 11

3.1 Algemeen 11
3.2 Thema 11
3.3 Uitwerking 13

4 Inrichting woonomgeving 17

4.1 Algemeen 17
4.2 Straatverlichting 17
4.3 Beplanting 17
4.4 Bestratingen 17
4.5 Tuinafscheidingen 17
4.6 Eindgevels en garages 19

5 De procedure 21

Vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen
dd 2007

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Op dit ogenblik (oktober 2007) is de woonwijk De Gerner Marke in ontwikkeling. Circa 200 woningen worden al bewoond, een dertigtal woningen is in aanbouw.
Een deel van de openbare ruimte is eveneens al ingericht. Kortom, een ieder kan zien hoe de wijk er uitziet en kan zich een voorstelling maken hoe het totaalplaatje eruit zal zien. Althans, hoe het beeld van de 1e fase van De Gerner Marke zal zijn.
In 2004 is het bestemmingsplan De Gerner Marke vastgesteld en goedgekeurd. Het zuidelijk deel van dit bestemmingsplan is in genoemd bestemmingsplan gedetailleerd planologisch geregeld. Het noordelijk deel is destijds "globaal" bestemd. Inmiddels is het bestemmingsplan "De Gerner Marke 2e fase" in procedure. Bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan "De Gerner Marke" is destijds besloten om een zogenaamd "beeldkwaliteitplan" te vervaardigen.
Dit beeldkwaliteitplan heeft alleen betrekking op de 1e fase van het bestemmingsplan.
Het beeldkwaliteitplan is het belangrijkste instrument om te komen tot een samenhangende beoordeling van architectuur van de bebouwing, een fraaie inrichting van de openbare ruimte en de beoogde stedenbouwkundige karakteristieken.

Vanzelfsprekend blijft het bestemmingsplan (juridische bestemmingsplankaart en bestemmingsplan voorschriften) onverkort van toepassing.

Het beeldkwaliteitplan is een goed middel om te komen tot een samenhangende bebouwing en inrichting van de openbare ruimte waarbij in een vroeg stadium de ontwikkeling van (individuele) bouwplannen op elkaar worden afgestemd.

Bij de ontwikkeling van De Gerner Marke is destijds gesteld dat in de wijk een hoog ambitieniveau zichtbaar moest worden. In de bestemmingsplantoelichting is vermeld dat "aspecten als leefbaarheid, duurzaamheid en een hoogwaardig woon- en leefkwaliteit grote aandacht moeten krijgen. De wijk die de woningmarkt in kwantitatieve zin zal aanvullen zal ook een belangrijke bijdrage moeten leveren aan de kwalitatieve aspecten van de Dalfser woningmarkt".

Het gemeentebestuur is van mening dat onder meer door de werking van het beeldkwaliteit in de tot nu toe gerealiseerde woningen en woonomgeving van De Gerner Marke 1e fase het beoogde hoge ambitieniveau en een positieve bijdrage aan deze kwalitatieve aspecten zichtbaar is.

Besloten is dan ook om voor de 2e fase van De Gerner Marke een beeldkwaliteit op te stellen. Om te komen tot een goed, evenwichtig plan is nagegaan of de ervaringen die zijn opgedaan met het beeldkwaliteitplan voor de 1e fase - zowel ten aanzien van de inhoud als ook de werkwijze/procedure - het noodzakelijk maken dat een geheel nieuwe (of sterk gewijzigde) insteek gekozen moet worden. Dit blijkt niet het geval te zijn. Daarom is besloten dat de hoofdopzet van het beeldkwaliteitplan voor de 1e fase ook voor de 2e fase als uitgangspunt kan worden genomen.
Met name hoofdstuk 3 "Het beeldkwaliteitplan", hoofdstuk 4 "Inrichting woonomgeving" en hoofdstuk 5 "De procedure" zijn dan ook nagenoeg gelijk aan de gelijkluidende hoofdstukken uit het beeldkwaliteitplan voor de 1e fase.

Het beeldkwaliteitplan vraagt van alle betrokken partijen een inspanningsverplichting om meer tot stand te brengen dan alleen technisch en functioneel goede oplossingen.
Van externe partijen, ontwikkelaars en particulieren wordt verlangd dat ze zich aan het beeldkwaliteitplan conformeren.

1.2 De status van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan is los van het bestemmingsplan De Gerner Marke 2e fase vastgesteld. Dit betekent dat de bouwplannen voor de 2e fase vanzelfsprekend ook in overeenstemming moeten zijn met de bestem-

mingsplanvoorschriften en de juridische bestemmingsplankaart en dat in dit beeldkwaliteitplan aanvullende eisen zijn neergelegd.

1.3 Vorm van het beeldkwaliteitplan

Om duidelijk te maken welk beeld de gemeente voor ogen heeft bij de 2e fase zijn referentiebeelden het meest effectief. Dit beeldkwaliteitplan is dan ook zo beeldend mogelijk. Er zijn randvoorwaarden in geformuleerd en referentiebeelden opgenomen voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij wordt er naar gestreefd de wijk iets toe te laten voegen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in Dalfsen. Daarbij kan nu ook de ruimtelijke kwaliteit van de 1e fase als referentie genomen worden. Dit beeldkwaliteitplan bevat nu ook foto's van die 1e fase.
Tegelijkertijd is een deel van de gekozen architectuur referenties geïnspireerd op de bestaande kwaliteiten van Dalfsen en omgeving.
Om tot een optimaal resultaat te komen wordt dezelfde procedure die voor de 1e fase is toegepast, nu ook voorgesteld (als vervanging van de welstandsbeoordeling). In een kwaliteitsteam worden de plannen in samenhang per straat of straatdeel beoordeeld. De ervaring die hiermee opgedaan is, geeft aan dat de voorgestelde methode een stimulans biedt voor de aanstaande bewoners en hun ontwerpers om gezamenlijk tot een optimaal resultaat te komen.

De inhoud van dit beeldkwaliteitplan en de gekozen procedure zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daar waar de richtlijnen beperkt lijken komt dit doordat een procedure is gekozen waarbinnen gezamenlijk met opdrachtgevers en gemeente aan kwaliteit wordt gewerkt. De gemeente geeft met dit beeldkwaliteitplan een richting aan, de detaillering daarvan vindt plaats in de gezamenlijke beoordeling van de individuele plannen.

VERKAVELING

2 Het stedenbouwkundig plan

Het bestemmingsplan De Gerner Marke bestaat uit een gedetailleerd en een globaal plandeel. Het globale plandeel is recent "uitgewerkt" en wordt door het college van burgemeester en wethouders op 4 september 2007 vastgesteld. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkavelingsplan opgesteld dat plaats biedt aan circa 440 woningen.
Het plan is zodanig vormgegeven dat het gebied door forse groenzones, waarin fietsroutes zijn geprojecteerd, is onderverdeeld in verschillende kleinere eenheden. Hierdoor is een woongebied ontwikkeld dat per kleinere clusters gerealiseerd kan worden. De fietsroutes zijn zuid-noord, west-oost en diagonaal gericht.
Dat betekent dat het woongebied vanaf de wegen aan de rand van het plangebied (De Rondweg/Koesteeg, de Kamp-mansweg en de Gerner Es) maar ook vanaf deze centrale fietsroutes "beleefd" wordt.
De clusters zijn onderling niet verbonden voor het gemotoriseerde verkeer. Er worden de nodige voorzieningen getroffen dat in geval van calamiteiten wel een "doorkop-peling"mogelijk is.

Het noordelijke plangedeelte, dat in het voorliggend beeldkwaliteitplan is opgenomen, wordt ontsloten vanaf De Gerner Es. Op de verkavelingskaart is het zuidelijk (de 1e fase) plandeel van een raster voorzien.

Het zuidelijke deel is op vier plaatsen ontsloten vanaf de Kampmansweg. Vanaf de geprojecteerde rotonde (kruising Koesteeg, Wilhelminastraat/Kampmansweg) is de diagonale fietsroute in het plangebied geprojecteerd. Deze dringt nabij de centrale groenzone die op Huize Gerner gericht is het plangebied binnen, nabij de recent gerealiseerde appartementen.
Het woongebied wordt als "30 km gebied" uitgevoerd. In de straatprofielen zal wel een verhoogd trottoir worden toegepast. Het parkeren bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen vindt in beginsel op het eigen erf plaats.

De parkeerplaatsen ten behoeve van de rijenwoningen zijn buiten de rijweg geprojecteerd.

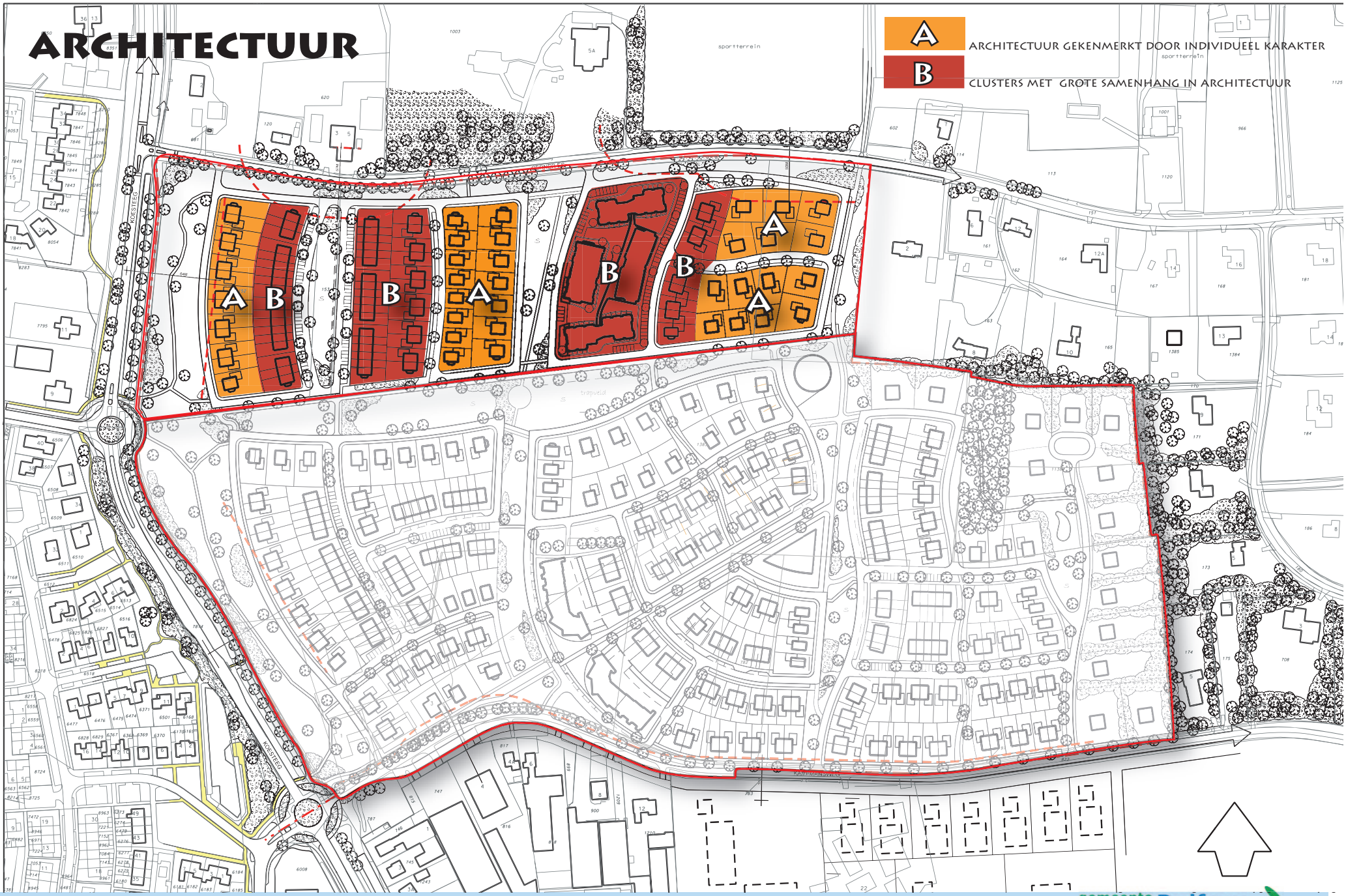
Langs de randen van het woongebied zijn hoofdzakelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen geprojecteerd. De rijenwoningen hebben meer in het woongebied zelf een plaats gekregen. Hierdoor wordt het "zicht" van buiten op het woongebied benadrukt door meer individuele woningen.
Per cluster is gestreefd naar zowel een differentiatie in woningtype als naar een differentiatie in woonplekken dan wel woonsituatie.

Aparte vermelding verdient nog het bouwplan dat tegenover Huize Gerner gerealiseerd zal worden. Hier wordt een complex gebouwd dat plaats biedt aan 60 verpleeghuisplaatsen ten behoeve van Isala ouderenzorg en 16 woningen voor de stichting Philadelphia. Dit relatief grote complex komt in de plaats van 16 rijenwoningen, 8 halfvrijstaande woningen en 2 vrijstaande woningen, zoals die in het oorspronkelijke verkavelingsplan waren opgenomen.

In verband met de wens om een sociaal veilig plan te ontwerpen is getracht om vanuit de woningen een optimaal zicht op de openbare ruimte dan wel de fiets voorzieningen te creëren. Bij het ontwerp voor het groenplan is met dit aspect eveneens rekening worden gehouden. De groenstructuur is dan ook "helder" (openheid en doorzichten) uitgewerkt.

In het kader van het politiekeurmerk "Veilig wonen" zijn de achtertuinen zoveel mogelijk naar elkaar gericht. Bij de rijenwoningen, waar achterpaden noodzakelijk zijn wordt een uitvoering met afsluitbare en verlichte achterpaden beoogd.
Verder zal bij de uitwerking gestreefd worden naar gebouwde erfafscheidingen of hagen, dan waar achter- of zijtuinen grenzen aan openbare (groene) ruimte.

ARCHITECTUUR



3 Het beeldkwaliteitplan

3.1 Algemeen

Dit beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron voor individuele bouwers en de projectmatige te realiseren woningen en tevens als richtsnoer voor de coördinatie van de (beoordeling van de) ontwerpen.
De aandacht voor duurzame stedenbouw en architectonische kwaliteit moet leiden tot een woonwijk waar het plezierig wonen is en die ook op lange termijn zijn waarde blijft behouden.
Het beeldkwaliteitplan spreekt zich uit over het noordelijk plandeel.
De 2e fase bestaat uit vrijstaande, halfvrijstaande, rijenwoningen en een complex ten behoeve van zorgplaatsen (Isala) en verzorgd wonen (Stichting Philadelphia). De woningen zullen deels door particuliere en deels door ontwikkelaars (inclusief de woningstichtingen) en gerealiseerd worden.
Dat betekent dat er verschillende opdrachtgevers en hun ontwerpers aan de slag zullen gaan. Deze brengen hun eigen voorkeuren en wensen mee. Wanneer er geen coördinatie zou zijn ontstaat makkelijk een wijk die bestaat uit woningen die op zichzelf beschouwd van goede kwaliteit zijn maar die geen gezamenlijke meerwaarde hebben.
Dat neemt niet weg dat niet voor alle delen van het plangebied de behoefte aan beeldkwaliteitseisen even groot is. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

3.2 Thema

In dit beeldkwaliteitplan is net als dit geval is geweest bij de 1e fase niet gekozen voor het streven naar de realisering van een woongebied wijk met één architectuuruitstraling. Dit wordt door het volgende ingegeven.

De bebouwing in Dalfsen, in het centrum, in de "uitlopers" en in de na-oorlogse wijken wordt gekenmerkt door een grote mate van diversiteit en stijlen. Vanuit deze bestaande bebouwing is derhalve geen allesoverheersende stijl als kenmerk of als eventueel uitgangspunt voor een toekomstige wijk te destilleren.
Dat heeft geleid tot het hoofduitgangspunt dat de architectuur van de woningen in De Gerner Marke waar mogelijk een grote mate van diversiteit te zien zal moeten geven. Hierdoor wordt het individuele karakter van de bebouwing als het ware overgebracht naar een nieuwe uitbreiding.

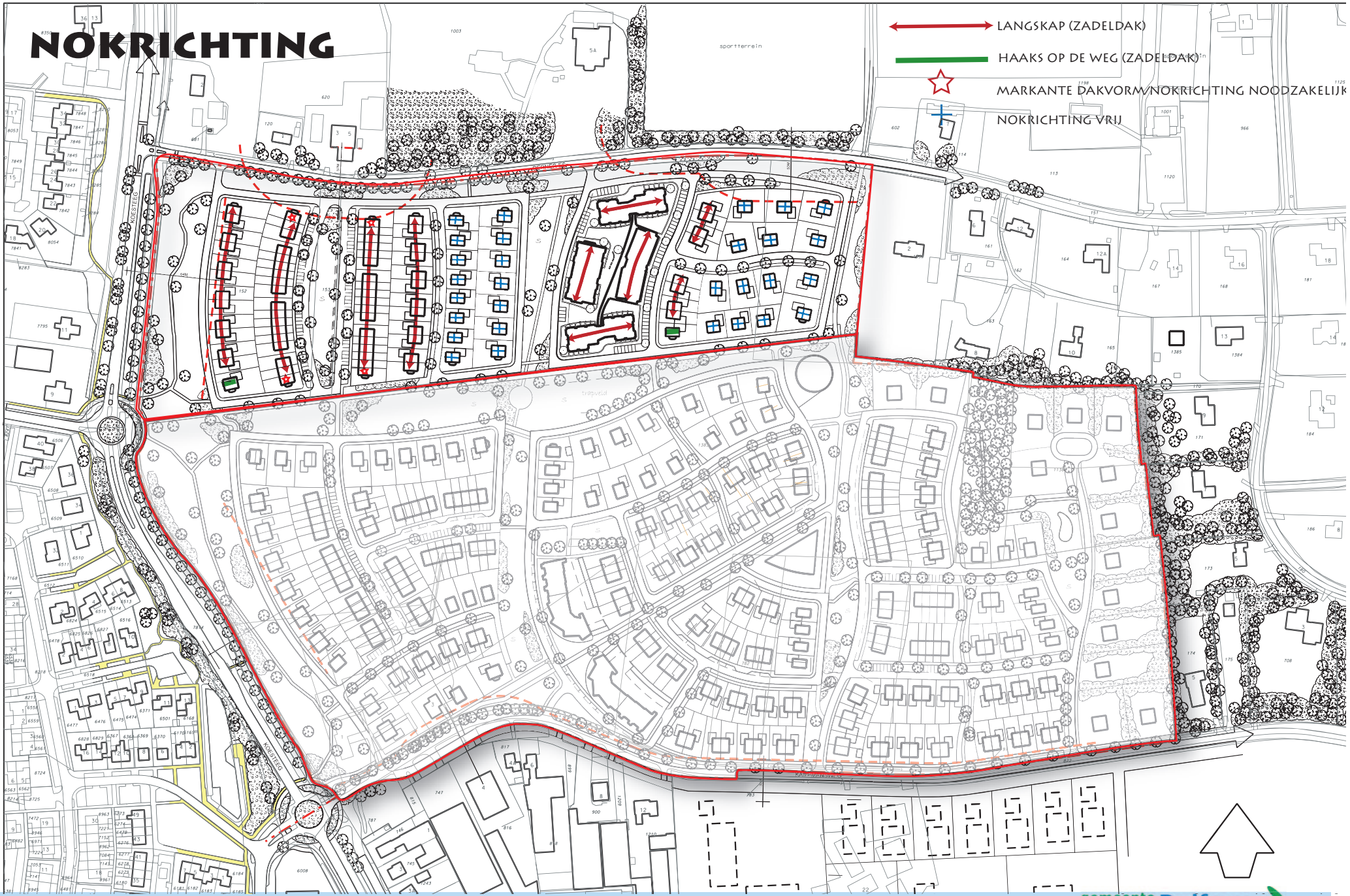
Dit uitgangspunt kan uiteindelijk leiden tot een plan met een grote mate van diversiteit, wat een te rommelig, onaantrekkelijk eindbeeld te zien zal kunnen geven.
Om dit te voorkomen is het zaak om binnen het hiervoor vermelde hoofduitgangspunt een herstructurering aan te brengen. Het plangebied is in gebieden onderverdeeld die uiteenvallen in twee thema's:

A. Clusters, waarin de architectuur gekenmerkt wordt door een grote mate van individualiteit.
B. Clusters, waarin architectuur een grote mate van samenhang zal moeten vertonen.

Ad. A
Hiervoor is al aangegeven dat de architectuur van de woningen in Dalfsen een grote mate van diversiteit, individualiteit vertoont. In het plan De Gerner Marke is ervoor gekozen om deze benadering in hoofdzaak toe te passen in die plandelen die met name vanaf de aan de randen gelegen wegen, zichtbaar beleefd worden. Het hoofdbeeld van het plan zal dan ook een divers en/of individueel karakter te zien geven. Het betreft met name die plandelen die plaats bieden aan vrijstaande dan wel halfvrijstaande woningen.
Om te voorkomen dat deze benadering leidt tot een rommelig karakter zullen in het vervolg van dit beeldkwaliteitplan nadere eisen/criteria genoemd worden

Ad. B
Gebieden waarin de architectuur een grote samenhang zal moeten vertonen zijn aangegeven/gelegen in die plandelen die wat meer "binnen in" het woongebied zijn gelegen. Daarnaast zijn het die delen die plaats bieden aan rijenwoningen en het eerder genoemde "zorgcomplex". Veelal zijn de gebieden tegenover elkaar aan weerszijden van de straat gelegen. De gewenste samenhang moet echter niet leiden tot éénvormigheid.
Op de kaart "Architectuur" zijn de verschillende clusters aangegeven.

NOKRICHTING



3.3 Uitwerking

Hiervoor zijn de verschillende gebieden aangegeven. In deze paragraaf zal de gewenste architectuuruitstraling en de beoogde detaillering aan de orde komen. Dat zal aan de hand van de volgende aspecten gebeuren:

a Sfeer/architectonisch beeld.
b Hoofdvorm/situering.
c Materiaalgebruik/kleur.
d Bijzonderheden.

Gebieden A. Clusters waarin de architectuur gekenmerkt wordt door een grote mate van individualiteit.

Ad. a
Sfeer/architectonisch beeld
- Zorgvuldig gedetailleerde woningen met een steile kap.
- Plat afgedekte woningen komen niet voor.
- Het zijn 'dorpse' individuele woningen met een enkelvoudig hoofdvormvolume (bij de vrijstaande woningen).

Ad b
Hoofdvorm/situering
- De woningen, hoofdzakelijk met steile kap, dienen waar dit is aangegeven te voldoen aan de op de kaart aangegeven nokrichtingen. Deze voorgeschreven nokrichting heeft betrekking op de hoofdvorm. Ondergeschikte afwijkingen van de voorgeschreven nokrichtingen zijn mogelijk. Daken met wolfseinden komen niet voor.
- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Ad.c
Materiaalgebruik / kleur
- De gevels zullen hoofdzakelijk uit bakstenen bestaan. De gevelkleur zal van donkergeel naar bruin en rood variëren. Wit, grijs of lichtgeel komt alleen in ondergeschikte vorm voor.
- De dakbedekking zal bestaan uit (keramische) niet geglazuurde, zwarte of rode dakpannen. Dakbedekking in de vorm van riet komt niet voor.

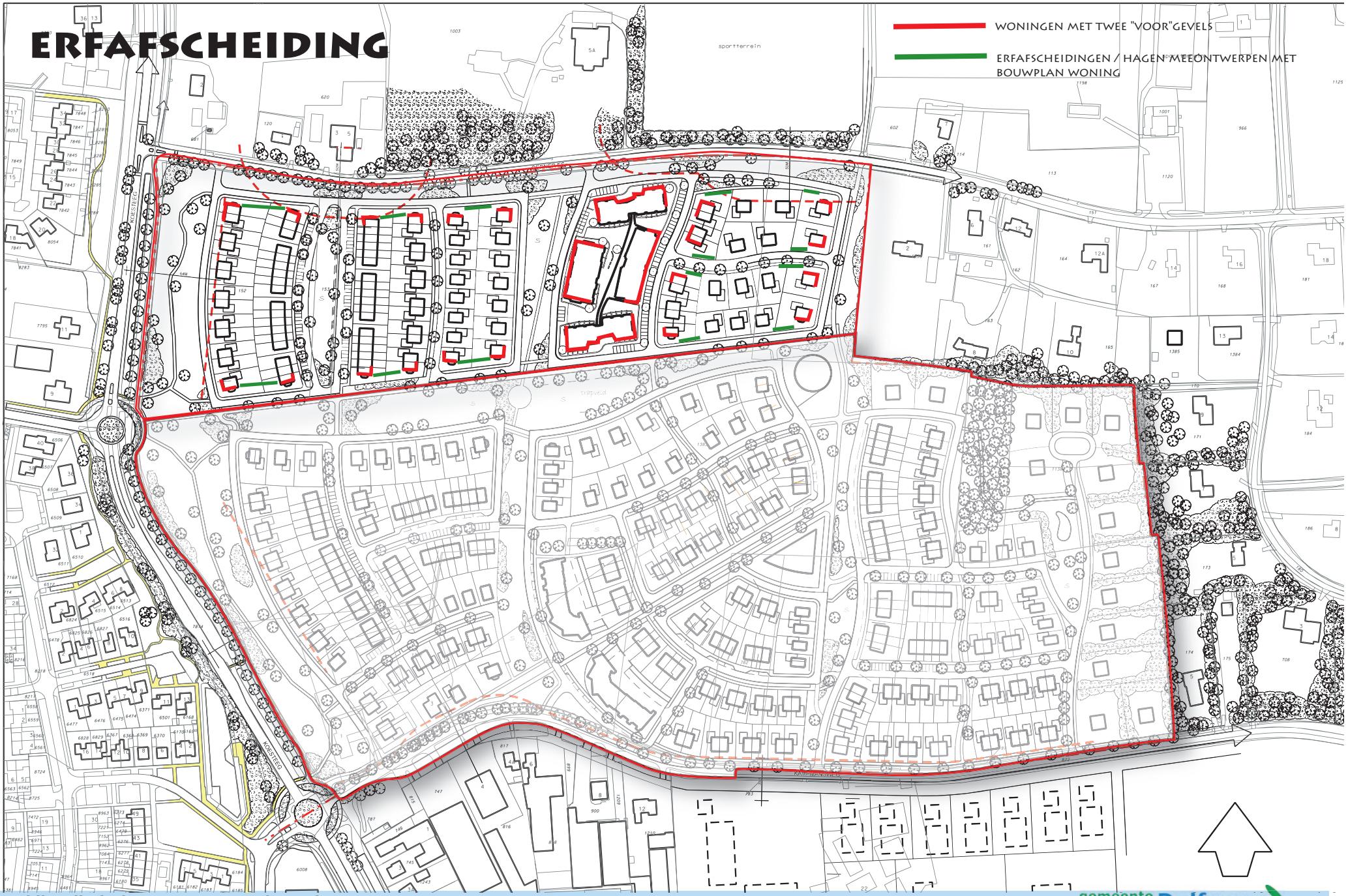
Ad. d
Bijzonderheden
- In de architectuur van de gevels overheerst een horizontale gevelindeling.
- Er worden grote dakoverstekken toegepast, minimaal 250 mm.
- Gevels hebben een levendig karakter. De gevels kunnen "sprekender"worden door (bijvoorbeeld) een trasraam in afwijkende kleur.
- Een schoorsteen is per vrije sectorwoning aanwezig. Indien erkers toegepast dan bestaan deze uit een gemetselde onderbouw met een forse overstek.
- De ondergeschikte bij- en aanbouwen aan de zij- en achterkant mogen plat worden afgedekt.
- Een historiserende raamverdeling in (te) veel roeden komt niet voor.
- Erkers maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel.

Gebieden B. Clusters waarin de architectuur een grote samenhang vertoont.

Ad. a
Sfeer / architectonisch beeld
- Zorgvuldig gedetailleerde woningen met een steile kap (40-60^0).
- Geprojecteerde zorgplaatsen en woningen ten behoeve van "Philadelphia" worden eveneens van een steile kap voorzien.
- Architectonische samenhang per straat(zijde) gaat voor samenhang per cluster.
- Eenheid in verscheidenheid/samenhang in architectuur.

Ad. b
Hoofdvorm/Situering
- De woningen, hoofdzakelijk met een steile kap, dienen waar dat is aangegeven te voldoen aan de op de kaart aangegeven nokrichtingen. Deze voorgeschreven nokrichting heeft betrekking op de hoofdvorm. Ondergeschikte afwijkingen van de voorgeschreven nokrichtingen zijn mogelijk. Daken met wolfseinden komen niet voor.

ERFAFSCHEIDING



- Bij de geprojecteerde rijenwoningen is, waar een langskap is aangegeven, per staatzijde aan de "einden" van de stroken een afwijkende markante dakvorm (nokrichting) noodzakelijk. (zie kaart "nokrichting").
- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Ad. c

Materiaal/Kleur

- De gevels zullen hoofdzakelijk uit bakstenen bestaan. De gevelkleur mag variëren van donkergeel naar bruin dan wel rood. Geheel wit, geheel grijs of geheel lichtgeel komt niet voor.
- De dakbedekking zal bestaan uit zwarte of rode pannen. Dakbedekking in de vorm van riet komt niet voor.
- Houten of daarop lijkende andere materialen voor de kozijnen.
- Bij de rijenwoningen zijn kleur(contrasten) in heldere kleuren in de gevels nodig.

Ad. d

Bijzonderheden

- In de architectuur van de gevels overheerst een horizontale gevelindeling.
- Er worden grote dakoverstekken toegepast, minimaal 250 mm.
- Gevels hebben een levendig karakter. De gevels kunnen "sprekender"worden door (bijvoorbeeld) een trasraam in afwijkende kleur.
- Als er erkers toegepast worden dan bestaan deze uit een gemetselde onderbouw met een forse overstek
- Een historiserende raamverdeling in (te) veel roeden komt niet voor.
- Blinde gevels komen niet voor.
- Bij de rijenwoningen en het "zorgcomplex" 2e fase wordt ook veel aandacht verwacht voor details.
- Zo veel mogelijk combinatie van (lucht) afvoeren in de dakvlakken.

Opmerking

De in dit beelkwaliteitplan afgebeeld foto's van de woningen dienen als referentiekader ten behoeve van detaillering, gevelindeling en kap. Het is derhalve niet de bedoeling dat de op de foto's afgebeelde woningen gecopieerd worden. Zo is (bijvoorbeeld) de kleurstelling op de foto's niet geheel overeenkomstig de omschrijving in de tekst.

GROENPLAN

4 Inrichting woonomgeving

4.1 Algemeen

Behalve aandacht voor de bebouwing is ook de inrichting van de woonomgeving van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Deze inrichting kan de identiteit van de buurt ondersteunen maar ook te niet doen. In dit hoofdstuk worden een aantal items genoemd die daarbij een rol spelen. Een deel van de onderwerpen zal door de gemeente uitgevoerd worden, een ander deel door de particuliere opdrachtgevers.

4.2 Straatverlichting

Ook het ontwerp van de straatverlichting kan bijdragen aan de beoogde beeldkwaliteit. In de wijk wordt op de volgende manier verlichting aangebracht:

- de straten krijgen één type armatuur, een circa 3 meter hoge lantaarn;
- langs de fietspaden een ongeveer 3 meter hoge lantaarn;
- de plaatsing van lichtmasten/armaturen zal goed moeten worden afgestemd op het nagestreefde ruimtelijk beeld;
- er zal vanzelfsprekend aandacht besteed worden aan plaatsing van straatlantaarns en bomen ten opzichte van elkaar.

4.3 Beplanting

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de aan- of afwezigheid van beplantingen. Met name bomen zijn in dit opzicht van belang. Goede beplantingen, dat wil zeggen de juiste soort op de juiste plek met de juiste groeiomstandigheden, vormen met de jaren een steeds belangrijker beeldbepalend aspect, dat soms zelfs in staat is minder optimale architectonische kwaliteiten van de bebouwing te "vergoeden". Toch moeten beplantingen niet gebruikt worden als een "doekje voor het bloeden", maar als een integraal onderdeel van de na te streven omgevings-karakteristiek. De (boom)soortkeuze dient afgestemd te worden op de beoogde ruimtelijk-architectonische kenmerken. Dit laatste geldt eveneens voor de brede groenzones die de verschillende wooncluster doorsnijden. Uitgangspunt voor e.e.a. is het hiernaast afgebeelde "Groenplan".

4.4 Bestratingen

Er worden in de wijk verschillende formaten bestratingsmateriaal toegepast. De kleur van de bestrating wordt aangepast aan de beoogde kleur van de gevels. Daarnaast komt de beoogde differentiatie in beeldkenmerken ook tot uitdrukking in de wijze van detaillering van de bestratingen: toepassing van trottoirbanden of molgoten, markering van parkeerplaatsen, vormgeving van boomspiegels, etcetera. In het algemeen wordt een rustig, terughoudend vormgegeven verhardingsoppervlak voorgestaan.
Ook de bestrating op het (privé) terrein van de woningen kan een rol spelen in de aanblik van de wijk. Met name is aandacht gewenst voor die bestratingen die aansluiten op bestrating van de buren, zoals bij een gezamenlijke oprit. Op dit aspect zal gewezen worden bij de beoordeling van de bouwplannen.
Op de "Erfafscheiding" kaart zijn die plekken aangegeven waar woningen op de hoeken van de straten zijn gepro-jecteerd die bij het ontwerp van het bouwplan een bijzondere beoordeling zullen krijgen omdat deze woningen als het ware twee voorgevels hebben. De uitwerking van het bouwplan zal zodanig moeten zijn dat beide gevels dezelfde zorg en aandacht in de architectuurbehandeling zullen krijgen.

4.5 Tuinafscheidingen

Waar tuinen grenzen aan de openbare ruimte zal, omwille van de privacy, een afscherming gewenst zijn. Als ieder hier zijn eigen oplossing kiest ontstaat een onsamenhangend beeld. Bij de beoordeling van de plannen zal dan ook gevraagd worden deze afscheidingen (muurtjes en/of hagen) mee te ontwerpen. Op de kaart "Erfafscheiding" is aangegeven om welke kavels het gaat. Uitgegaan wordt van het realiseren van erfafscheidingen van maximaal 2 m hoogte. Hierboven zijn enkele referentie beelden opgenomen.

4.6 Eindgevels en garages

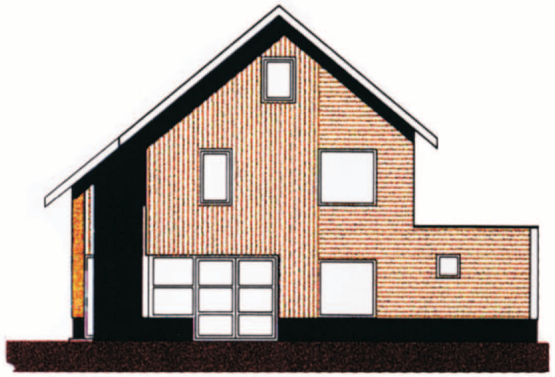
Aan de op de kaart aangegeven eindgevels op straathoeken worden qua vormgeving extra eisen gesteld. Het ligt voor de hand hier in ieder geval raamopeningen te plaatsen. Aan de vormgeving van garages op straathoeken moet eveneens extra zorg worden besteed. Ontsierende carports in voortuinen zijn te voorkomen door dit in het ontwerpstadium aan de orde te stellen en oplossingen aan te dragen.

5 De procedure

Om met dit beeldkwaliteitplan goede resultaten te kunnen bereiken is het van belang dat alle betrokken partijen van het begin af aan goed op de hoogte zijn van de inhoud van het plan. Dit geldt voor bestuurders en ambtenaren van de gemeente, de welstandscommissie maar ook voor burgers, ontwerpers en ontwikkelaars. Dit beeldkwaliteitplan is dan ook in goed overleg met de betrokken ambtelijke afdelingen en de welstandscommissie tot stand gekomen. Het is door de gemeenteraad vastgesteld waardoor het als gemeentelijk beleid moet worden gehanteerd.

Bij de uitgifte van de grond krijgt elke burger of ontwikkelaar een complete informatieset, waarbij ook de richtlijnen die gelden voor zijn of haar kavel. Op die manier kan elke burger zijn of haar kavelkeuze baseren op volledige informatie ten aanzien van de beeldkwaliteitrichtlijnen.

Na de verdeling van de kavels wordt van de bouwers verwacht dat zij binnen een bepaalde (van tevoren meegedeelde) termijn een voorlopig ontwerp inleveren. Per straat of deel van een straat worden deze voorlopige plannen dan tegelijk beoordeeld. Dit gebeurt door een zogenaamd kwaliteitsteam. Dit kwaliteitsteam bestaat uit de rayonarchitect van Het Oversticht, een ambtenaar van Ruimtelijke Ontwikkeling en een van Bouwen en Wonen en de stedebouwkundige adviseur. De beoordeling vindt plaats op één dag en wordt verdeeld over twee sessies:
’s ochtends vergadert het kwaliteitsteam over de plannen, ’s middags worden de plannen becommentarieerd in aanwezigheid van alle indieners.
De aanstaande bewoners van de wijk kunnen zo hun eigen plan zien in relatie tot de andere plannen in de omgeving.

Als het kwaliteitsteam geen opmerkingen meer heeft op het plan kan de bouwaanvraagprocedure worden gestart. De beoordeling door het kwaliteitsteam komt in de plaats van het gebruikelijke vooroverleg met de rayonarchitect. De rayonarchitect geeft vanuit zijn gedelegeerde bevoegdheid uit de welstandscommissie het eindeoordeel over de voorlopige plannen. Bij de bouwaanvraagprocedure is een welstandsadvies van de welstandscommissie formeel nodig. Als het plan als voorlopig plan is goedgekeurd leidt dit in principe niet meer tot problemen.

Opmerking
De in dit beeldkwaltieiteiplan afgebeelde foto's van de woningen dienen als referentiekader ten behoeve van detaillering, gevelindeling en kap. Het is derhalve niet de bedoeling dat de op de foto's afgebeelde woningen gecopieerd worden. Zo is (bijvoorbeeld) de kleurstelling op de foto's niet geheel overeenkomstig de omschrijving in de tekst.