





Inhoud

1 Inleiding

1.1 Inleiding	1
1.2 De status van het plan	1
1.3 Vorm van het beeldkwaliteitsplan	1

2 Het stedenbouwkundig plan

3 Het beeldkwaliteitsplan

3.1 Algemeen	7
3.2 Uitgangspunten	7
3.3 Uitwerking criteria	7
Welstandscriteria	9
Stedelijk	9
Dorps	11

4 Inrichting woonomgeving

4.1 Algemeen	13
4.2 Straatverlichting	13
4.3 Beplanting	13
4.4 Bestratingen	13
4.5 Tuinafscheidingen	13
4.6 Eindgevels en garages	13

5 De procedure





1 Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeente Steenwijkerland streeft bij de ontwikkeling van de wijk Van den Kornputkwartier in Steenwijk naar een goede functionele en stedenbouwkundige ruimtelijke invulling. Hierbij wordt optimaal invulling gegeven aan de principes van duurzaamheid, veilig wonen, leefbaarheid, mobiliteitsaspecten en de differentiatie in woonplekken en woonvormen.

Dit ambitieniveau dient zichtbaar te worden in een weloverwogen samenhangend plan. De stedenbouwkundige karakteristieken, architectuur van de bebouwing (bestaand te handhaven/ renoveren en de toekomstige woningbouw) en een fraaie uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte zijn hierin op elkaar afgestemd.

Naast het bestemmingsplan Van den Kornputkwartier is een beeldkwaliteitsplan het belangrijkste instrument om te komen tot een samenhangende beoordeling.

De ervaring leert dat een samenhangende bebouwing en inrichting van de openbare ruimte alleen tot stand kan komen als de ontwikkeling van bouwplannen (zowel individueel als projectmatig) tijdig op elkaar zijn afgestemd.

Een beeldkwaliteitsplan kan daarin een middel zijn. Door dit beeldkwaliteitsplan "naast" het bestemmingsplan vast te stellen laat de gemeente zien dat ze plannen voor Van den Kornputkwartier zo goed

mogelijk in overeenstemming met dit beeldkwaliteitsplan wil laten ontwikkelen. Van externe partijen, ontwikkelaars en particulieren wordt verlangd dat zij zich aan het beeldkwaliteitsplan conformeren. Het beeldkwaliteitsplan vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan maar is een aanvulling daarop.

1.2 De status van het plan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is als een separaat plan door de gemeenteraad vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan op zich heeft geen juridische status. De bepalingen ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing (3.3.) dienen een juridische status te krijgen, zodat de welstandscommissie bouwplannen eraan kan toetsen. Om die reden zullen de betreffende bepalingen ook nog afzonderlijk als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld door de gemeenteraad.

In de welstandsnota van de gemeente Steenwijkerland is het welstandsbeleid vastgelegd voor de te onderscheiden deelgebieden binnen de gemeente.

Het plangebied van den Kornputkwartier is gelegen binnen het "Heideontginningslandschap", onderdeel van het Stuwwallandschap tussen Steenwijk en de Johannes Postkazerne. Het spreekt voor zich dat het beleid herschreven moet worden in verband met het gegeven dat er een geheel nieuw woongebied zal worden gecreëerd. Dit beeldkwaliteitsplan geldt dan ook na vaststelling als onderdeel van de Welstands-

nota als welstandsbeleid in plaats van het vigerende welstandsbeleid voor het gebied.

De bouwplannen alsmede de inrichting van de openbare ruimte moeten voldoen aan de eisen, voorwaarden en beschrijving zoals die in dit plan zijn neergelegd. Daarnaast is het vanzelfsprekend ook zo dat de bouwplannen in overeenstemming moeten zijn met de bestemmingsplanvoorschriften en de bestemmingsplankaart.

1.3 Vorm van het beeldkwaliteitsplan

Om duidelijk te maken welk beeld de gemeente voor ogen heeft bij de nieuwe wijk zijn referentiebeelden het meest effectief. Daarnaast zijn er randvoorwaarden en criteria opgesteld. De referentiebeelden en de randvoorwaarden en criteria hebben betrekking op de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. De beoordelingsprocedure verloopt via een kwaliteitsteam (gemeente, welstand en stedenbouwkundige). In het kwaliteitsteam worden de plannen in samenhang per straat of per straatdeel beoordeeld. De inhoud van dit beeldkwaliteitsplan 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 beeldkwaliteitsplan een richting aan, de detaillering daarvan vindt plaats in de gezamenlijke beoordeling van de individuele plannen.



2 Het stedenbouwkundig plan

Het plangebied Van den Kornputkwartier biedt plaats aan circa 400 woningen. Voorshands is dit aantal qua woningtypologie als volgt onderverdeeld: 25 appartementen, 99 rijenwoningen, 138 twee-onder-één-kapwoningen en 137 vrijstaande woningen. Het Van den Kornputkwartier heeft een tweeledig karakter. Deze twee gezichten van de wijk zijn het gevolg van het verschil in historie, gebruik en uitstraling van deze gebieden. Bewust is ervoor gekozen deze verschillen in het stedenbouwkundige ontwerp tot uitdrukking te laten komen. Deze delen gaan wel op een natuurlijke manier in elkaar over.

De twee verschillende delen zijn helder te onderscheiden. Het gebied dat tot de voormalige kazerne behoorde wordt gekenmerkt door een meer formele en rechtlijnige structuur. De meest bepalende gebouwen van het kazernecomplex (waaronder het poortgebouw) blijven gehandhaafd. Het gebied rondom deze gebouwen wordt heringericht, waarbij de formele, rechtlijnige structuur die in dit plan-deel aanwezig is in het stedenbouwkundig ontwerp is gebruikt en versterkt. Het bebouwingspatroon is rationeel. In dit plan-deel zijn veel rijenwoningen ge-projecteerd.

Het overige plangebied heeft veel meer organische kenmerken. Dit gebied is nu grotendeels onbebouwd en kent grote hoogteverschillen. Gekozen is om dit plan-deel te ontwerpen met een meer natuurlijke structuur, gebruik makend van de hoogteverschillen en kleinschaligheid van het landschap. Het wegen-

patroon is organisch en bestaat uit vloeiende lijnen. De bebouwing is niet gesloten zoals bij rijenwoningen, maar open en daardoor veel luchtiger en meer ruimtelijk. De woningen staan in groene setting. Er is geen sprake van "harde" bebouwingswanden.

De tweedeling in het gebied ook tot uitdrukking gebracht in de bebouwing. Een hoge (stedelijke) bebouwingsdichtheid ter plekke van het voormalige kazerneterrein en een veel lagere dichtheid in het meer landschappelijke deel van de wijk. Gesteld kan worden dat de dichtheid van de bebouwing afneemt naar mate de afstand tot de stad toeneemt. Dit is tevens het geval met de bebouwingshoogte. Grofweg is de bebouwingshoogte in het noordwestelijke plan-deel 2 lagen met een kap (stedelijker) en in het zuidoostelijk deel 1 bouwlaag met een kap. De bebouwing in het landelijke deel van het gebied is dus laag gehouden zodat hier de overgang naar het landelijke gebied en de natuurlijke glooiing van het gebied goed zichtbaar blijft.

Het verkavelingsplan is verder zodanig ontworpen dat nergens sprake is van erg grote eenheden. Wel bestaat de mogelijkheid om de clustering zodanig te benadrukken dat hierdoor een zekere verwantschap in de toe te passen architectuuruitstraling mogelijk is. Zeker op plaatsen die vanaf de openbare ruimte direct duidelijk zichtbaar zijn, moet ervoor gewaakt worden dat er een al te 'rommelig' beeld ontstaat.

Bijzondere aandacht zal de bebouwing aan het centrale groen hart moeten krijgen. Deze woningen liggen in het zicht, op beeldbepalende locaties. Dit geldt tevens voor de bebouwing welke zichtbaar is vanaf de Meppelerweg dan wel direct gelegen langs de hoofdontsluiting van het gebied. De beeldkwaliteit van deze bebouwing moet tevens hoog zijn. Een deel van de woningen in het plangebied zal projectmatig worden gerealiseerd. Dit betreft met name de woningen ten noord-oosten van de groen blauwe zone. De verdeling projectmatig/particulier per wooncluster is nu nog niet volledig uitgekristalliseerd.

Het plangebied wordt op twee plaatsen afgesloten, allereerst de kruising Meppelerweg-Schansweg/Dennenallee, waar een rotonde zal worden gerealiseerd.

De tweede aansluiting is een nieuwe aansluiting (vervanging van de huidige aansluiting) van de Steenakkers op de Meppelerweg. Hier zal eveneens een rotonde worden aangelegd.

De interne wegenstructuur is gebaseerd op de hoogteverschillen die in het gebied aanwezig zijn. De wegen benadrukken de natuurlijke glooiingen in het landschap. De noordwest-zuidoost lopende wegen lopen parallel aan de hoogtelijnen. De veelal (korte) wegen die noordoost-zuidwest lopen zijn haaks op deze lijnen geprojecteerd.

Bij het ontwerpen van de wegenstructuur is rekening gehouden met de in het gebied aanwezige houtwal-





len. Deze zijn zoveel als mogelijk gehandhaafd en geïntegreerd in het ontwerp. De Dennenallee zal alleen als fiets- en voetgangersroute in stand blijven.

Alle woningen in het plangebied zijn per auto bereikbaar. Doodlopende straten komen niet voor. Het verkeerssysteem is zodanig fijnmazig dat nauwelijks gevreesd hoeft te worden voor overlast van doorgaand autoverkeer.

Het groen is van invloed op de beleving en aantrekkelijkheid van een wijk. Daarnaast is het groen ook functioneel, ondermeer doordat in het groen speelplekken gerealiseerd kunnen worden en ook fiets- en wandelpaden een rol in het planconcept vervullen. Het maakt - indien goed ingericht - een wijk aantrekkelijker.

Groene zones vervullen stedenbouwkundig ruimtelijk een belangrijke bijdrage in het zichtbaar maken van het landschap en dan met name van het hoogteverschil. De in het plan geprojecteerde groenzones zijn gekoppeld aan het bestaande groen, dat vanuit landschappelijk oogpunt zoveel mogelijk is gehandhaafd.

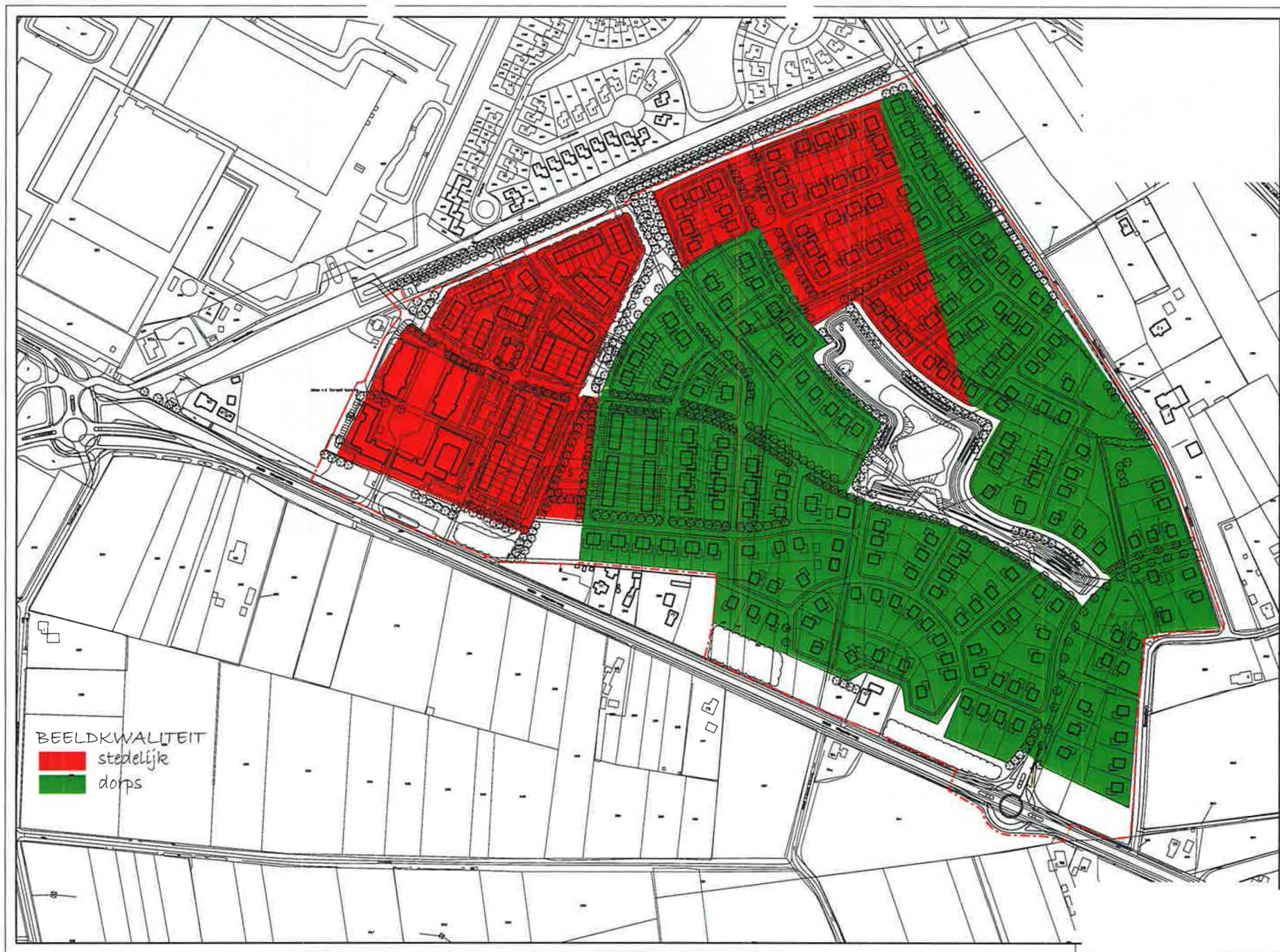
Er is ook 'groen' nodig in het kader van de waterhuishouding van het plan. In het groen zal infiltratie en afvoer van hemelwater plaatsvinden. Een belangrijke rol hierin wordt vervuld door het centrale groengebied. Deze laagte fungeert als buffer voor het afgekoppelde hemelwater en kan bij grote hoeveelheden neerslag het water opvangen. Vanwege de grote omvang van deze groene ruimte speelt ze



bovendien een grote rol in de beleving van het gebied. Deze groen blauwe zone is van belang voor de hele wijk.

Bestaande houtwallen en bomenrijen zijn gehandhaafd en geïntegreerd in het ontwerp voor de wijk. De beplanting langs de Dennenallee is een belangrijke groene singel aan de rand van het gebied en is om die reden gehandhaafd. Daarnaast is, met name aan de randen van het gebied, gestreefd naar een inbedding dan wel een afscherming van het nieuwe woongebied in het landschap. Achterkanten van woningen die zichtbaar zijn vanaf de Meppelerweg zijn bijvoorbeeld afgeschermd.







3 Het beeldkwaliteitsplan

3.1 Algemeen

Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld als inspiratiebron voor individuele bouwers en de projectmatig te realiseren woningen en dient tevens als richtsnoer voor de coördinatie van de (beoordeling van de) ontwerpen. Het plan is verder van belang omdat het de weerslag is van de toenemende aandacht en behoefte bij de gemeente en de burgers om een woonwijk te ontwikkelen met aandacht voor duurzame stedenbouw en architectonische kwaliteit.

Deze twee elementen moeten leiden tot de realisering van een woonwijk waar het plezierig wonen is en die ook op lange termijn zijn waarde blijft behouden.

In de wijk Van den Kornputkwartier zullen rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Verder zullen enkele bestaande gebouwen van de voormalige kazerne verbouwd worden tot appartementen. De woningen zullen deels door particulieren en deel door ontwikkelaars (inclusief de woningstichtingen) gerealiseerd worden.

Dat betekent dat er verschillende opdrachtgevers en hun ontwerpers aan de slag zullen gaan.

Wanneer er geen coördinatie zou zijn dan zou er een wijk ontstaan die bestaat uit woningen die op zichzelf beschouwd een goede kwaliteit hebben maar die geen gezamenlijke meerwaarde hebben.

Dat neemt niet weg dat voor alle delen van het plangebied de behoefte aan beeldkwaliteitseisen even

groot is. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

3.2 Uitgangspunten

In de woonwijk zal alleen woningbouw ontwikkeld worden, in verschillende vormen.

De woningen zullen zowel door particulieren als door ontwikkelaars gerealiseerd worden. Er is niet gekozen voor het streven van een woonwijk met één of meerdere architectuurstijlen.

De ligging van de planlocatie in het terrein, die door de bestaande situatie (zowel landschappelijk als qua bebouwingsstructuur) bepaald is, is als uitgangspunt genomen. Dit uitgangspunt zal zichtbaar moeten worden in de uiteindelijke architectuur van de woningen.

Aan de westzijde van het plangebied is het voormalige kazerne terrein gelegen. Hier is in het stedenbouwkundige plan gekozen voor de projectie van de rijenwoningen. Samen met de gebouwen van de voormalige kazerne die gehandhaafd zullen worden is hier dan ook sprake van een **meer bebouwde omgeving** die qua karakter dan ook als "stedelijk" is aan te merken. De structuur is hoofdzakelijk rechtlijnig.

In het qua oppervlakte grootste deel van het plangebied is de structuur en opbouw van het landschap (inclusief de hoogteverschillen in het terrein) uitgangspunt geweest voor de planopzet.

Dit heeft naast invloed op de verkaveling ook gevolgen voor de architectuur van de woningen. Waar sprake is van een losse structuur en open verkaveling daar mag de architectuur van de bebouwing ook gekenmerkt worden door meer "dorpse" invloeden. Landelijke architectuur, waarbij eigentijdse benaderingen mogelijk zijn maken deel uit van het thema "dorps". Het is ook het gebied waarbij voor het merendeel sprake is van de realisering door particulieren gelegen.

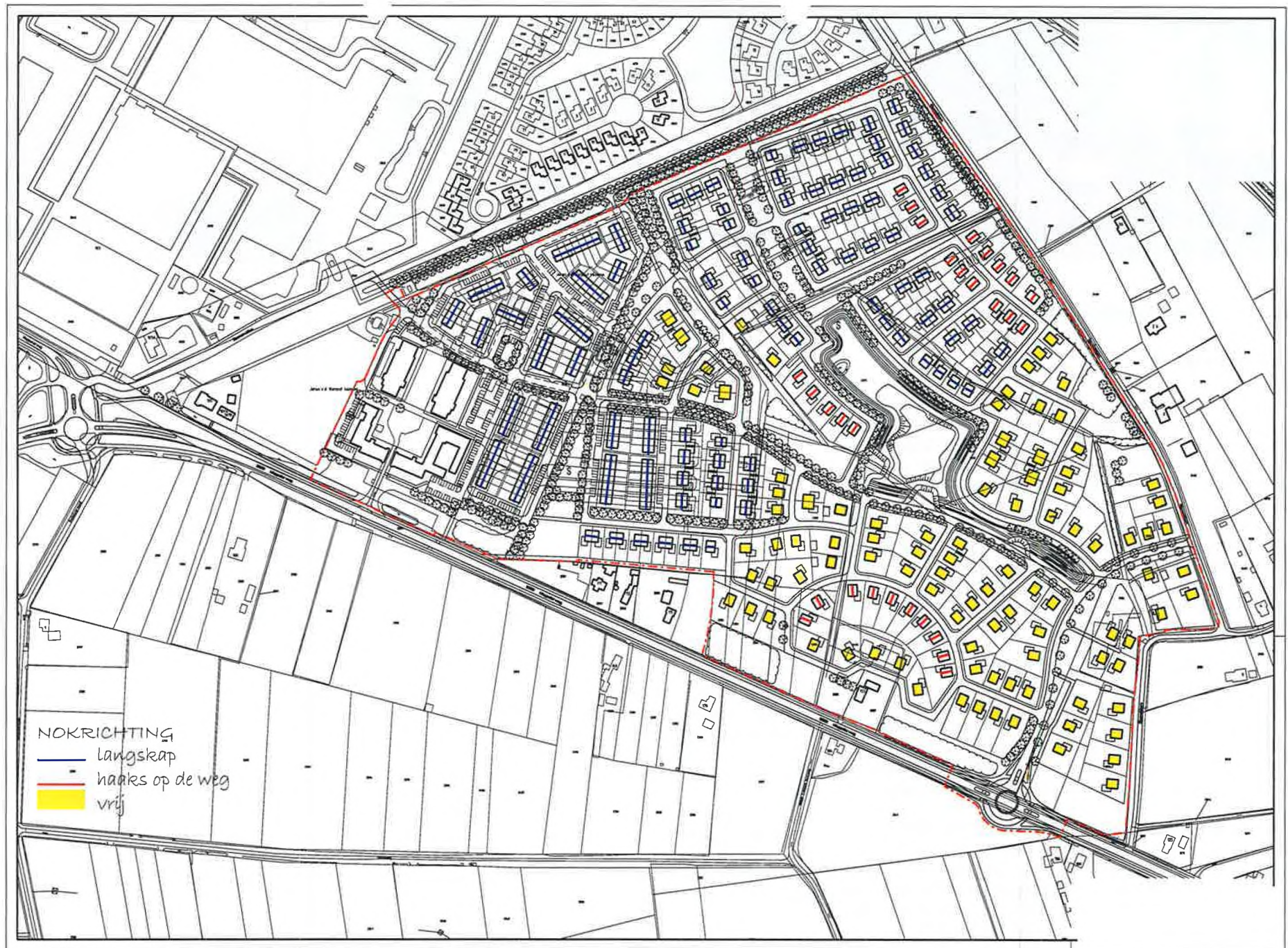
3.3 Uitwerking criteria

In het plangebied zullen alleen woningen geprojecteerd worden en zal het voormalig kazernecomplex als woonbebouwing gerenoveerd/geherstructureerd worden.

Met betrekking tot de bebouwing zijn hierna criteria opgenomen ten aanzien van de situering, de hoofdvorm, de vormgeving, detaillering, kleuren en materialen.

Deze criteria kunnen als **aangepast** beleid in de welstandsnota opgenomen worden.

Hierbij is op basis van het geen in vorige paragrafen is aangegeven uitgegaan van twee gebiedsdelen, "stedelijk" en "dorps". Bij de beschrijving van de criteria is uitgegaan van de redactie zoals die ook in de welstandsnota (voor vergelijkbare gebieden) is gehanteerd.



NOKRICHTING
— langskep
— naaks op de weg
■ vrij



Welstandscriteria

Stedelijk

Situering

1. De bebouwing dient zich te oriënteren op de openbare ruimte, haaks of evenwijdig aan de weg;
2. Bijgebouwen dienen zodanig gesitueerd te zijn dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
3. De straatwand vormt een samenhangende compositie.

Hoofdvorm

1. De hoofdvorm dient qua hoogte, breedte, kapvorm en dergelijke te passen in het gewenste sfeer/architectonisch beeld;
2. De nokrichting dient conform de kaart "nokrichting" (in dit beeldkwaliteitsplan) te zijn;
3. De hoofdvorm van de woning dient helder en niet uit te veel delen samengesteld te worden;
4. De hoofdvorm van de te handhaven woningen (van de van den Kornputkazerne) wordt gehandhaafd.

Vormgeving

1. Het bouwplan voldoet aan den sfeer en het architectonische beeld dat door middel van de re-

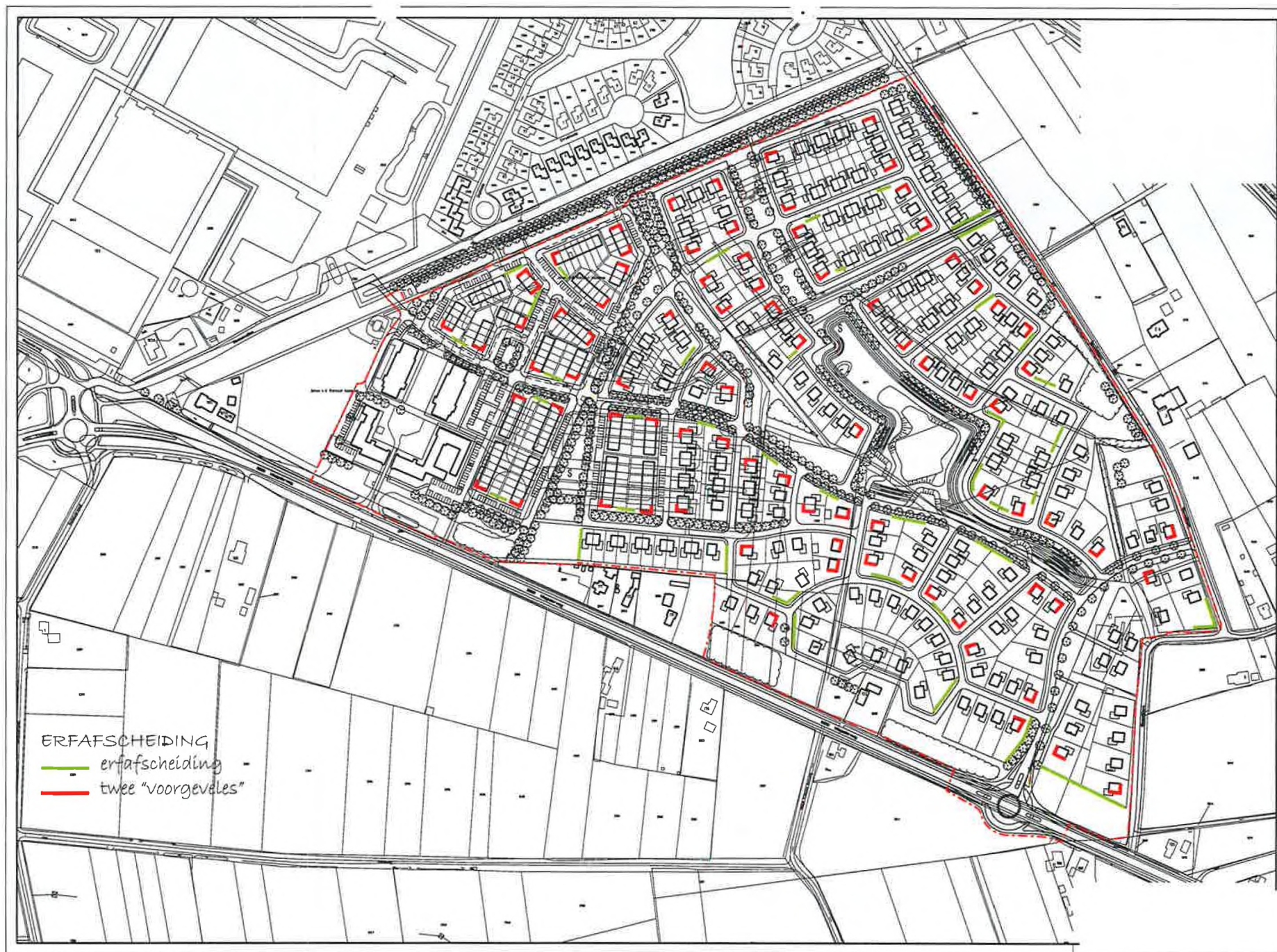
- ferentiebeelden die bij deze criteria zijn afgebeeld wordt opgeroepen;
2. In de vormgeving van de woningen dient per cluster samenhang te zijn;
3. Gedeeltelijke vernieuwing van de gebouwen van de van den Kornputkazerne is mogelijk als het verbouwplan een versterking van de architectonische kwaliteit betekent;
4. De plaats, afmeting en verhoudingen van de ramen en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn;
5. Uitbreidingen dienen ondergeschikt te zijn aan het bestaande gebouw en dienen qua vormgeving te harmoniseren;
6. Bij de gevels op de hoek van twee straten moeten beide gevels behandeld worden als voorgevels. (de bedoelde lokaties zijn op de kaart aangegeven).

Detailering, kleur

1. Eenvoudige en strakke detailering die het totaal beeld van de architectuur en de stedenbouwkundige opzet verstrekt;
2. Strakke baksteen in alle beschikbare kleuren. Moderne plaatmaterialen (aluminium, staal), Kozijn van hout, kunststof, aluminium. Strakke dakpannen (geen geglaazuurde, refelcterende pannen);
3. Erfscheiding en inritten zijn - bij projectmatig te realiseren woningen - in samenhang met de woning ontworpen;

4. Daar waar (achter-) tuinen grenzen aan de openbare ruimte dienen gebouwde erfafscheidingen in het ontwerp meegenomen te worden.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn foto's opgenomen van woningen die als referentiekader dienen ten behoeve van detailering, gevels, kap en architectuuruitstraling. Het is niet de bedoeling dat deze woningen gekopieerd worden. Zij geven een indicatie van de lijn die door middel van dit beeldkwaliteitsplan wordt uitgezet.





Dorps

Situering

1. De bebouwing dient zich te richten op de openbare ruimte;
2. Bijgebouwen dienen zodanig gesitueerd te zijn dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
3. Er dient bij de situering en qua vormgeving rekening te worden gehouden met de zichtbaarheid van bijgebouwen en achter- en zijgevels.

Hoofdvorm

1. De hoofdmassa dient qua hoogte, breedte, kapvorm en dergelijke te passen in de gewenste sfeer/architectonisch beeld;
2. De hoofdvorm is minimaal één bouwlaag met kap en maximaal twee bouwlagen met kap.

Vormgeving

1. Het bouwplan voldoet in hoofdlijnen aan de sfeer en het architectuur beeld dat door middel van de referentie beelden wordt opgeroepen;
2. Een menging van verschillende bouwstijlen is mogelijk, zowel eigentijds, traditioneel of landelijk;
3. Diversiteit in bouwstijlen, naast elkaar te realiseren dient niet verstorend te zijn in het beeld;

4. Uitbreidingen dienen ondergeschikt te zijn aan een bestaand gebouw dienen qua vormgeving te harmoniseren;
5. De plaats, afmeting en verhoudingen van de ramen en deuropeningen dien goed op elkaar afgestemd te zijn;
6. Bij gevels op de hoek van twee straten moeten beide gevels behandeld worden als voorgevels (de lokaties zijn op de kaart aangeven).

Detaillering, kleur

1. Het bouwplan dient een kap te krijgen;
2. Het materiaalgebruik en de kleur dient gerelateerd te zijn aan de beschreven sfeer dan wel het architectonische beeld;
3. De woningen worden gebouwd van rode, roodbruine, gele of geelbruine baksteen. Geheel witte gevels komen niet voor;
4. Daken worden belegd met rode of zwarte pannen of riet.



In dit beeldkwaliteitsplan zijn foto's opgenomen van woningen die als referentiekader dienen ten behoeve van detaillering, gevels, kap en architectuuruitstraling. Het is niet de bedoeling dat deze woningen gekopieerd worden. Zij geven een indicatie van de lijn die door middel van dit beeldkwaliteitsplan wordt uitgezet.



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:

1. de straten krijgen één type armatuur, een circa 3 meter hoge lantaarn;
2. de plaatsing van lichtmasten/armaturen zal goed moeten worden afgestemd op het nagestreefte ruimtelijk beeld;
3. er zal vanzelfsprekend aandacht besteedt 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 be-

plantingen. 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 woonclusters doorsnijden. Een groenplan zal nog opgesteld worden.

4.4 Bestratingen

Er worden in de wijk verschillende formaten bestratings-materiaal 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, etc. In het algemeen wordt een rustig, terughoudend vormgeven 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 burens, zoals bij

een gezamenlijke oprit. Op dit aspect zal gewezen worden bij de beoordeling van de bouwplannen. In de "welstandscriteria" is het één en ander eveneens opgenomen.

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 meter hoogte. Hierboven zijn enkele referentie beelden opgenomen. In de "welstandscriteria" is het één en ander eveneens opgenomen.

4.6 Eindgevels en garages

Op de "Erfafscheiding" kaart zijn die plekken aangegeven waar woningen op de hoeken van de straten zijn geprojecteerd 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. Aan de vormgeving van garages op straathoeken moet eveneens extra zorg worden besteed.





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 ambtenaren tot stand gekomen. Het zal door de gemeenteraad vastgesteld worden waardoor het als gemeentelijk beleid moet worden gehanteerd.

Het beeldkwaliteitplan zal tijdens een informatiebijeenkomst gepresenteerd worden aan de potentiële aanstaande bewoners. Voordat de kavels uitgegeven worden is dan bij een ieder bekend welke richtlijnen gelden voor welke kavels. Op die manier kan elke burger zijn of haar kavelkeuze baseren op volledige informatie ten aanzien van de beeldkwaliteitsrichtlijnen. 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.

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 rayon-architect van Het

Oversticht, een ambtenaar van Ruimtelijke Ontwikkeling en een van Bouwen en Wonen en de stedenbouwkundige 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 besproken 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 eindoordeel 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.

maart 2007.

