



Kampen Hesselsterk



GEMEENTE KAMPEN

Beeldkwaliteitsplan Zuiderzeehaven



1. INLEIDING	2
1.1. ALGEMEEN	2
1.2. OPBOUW VAN HET BEELDKWALITEITSPAN	2
2. UITGANGSPUNTEN	3
2.1. ALGEMEEN	3
2.2. STRUCTUUR	3
2.3. WEGENSTRUCTUUR EN GROENSTRUCTUUR	3
2.4. PARKEREN	3
2.5. BEELDKWALITEIT	3
2.6. SCHEMATISCHE INDELING ZUIDERZEEHAVEN	4
2.7. OPENBARE RUIMTE	4
3. VERKAVELINGSPRINCIPE	5
3.1. VERKAVELINGKAART	5
3.2. DWARSPROFIELEN	5
3. BEELDKWALITEIT	6
4.1. ALGEMEEN	6
4.2. DE KAVELS ROND DE HAVEN	6
4.3. DE KAVELS LANGS DE RIJKSWEG 50	6
4.4. HOGE BOUWWERKEN IN ZUIDERZEEHAVEN	7
KAVELS ROND DE HAVEN	8
KAVELS LANGS DE RIJKSWEG 50	9
HOGE BOUWWERKEN IN ZUIDERZEEHAVEN	10
5. WELSTAND	11



afbeelding 1

1.1. Algemeen

In het bestemmingsplan “Zuiderzeehaven Kampen” zijn de gronden gelegen ten noorden van de Rijksweg 50 en het “Bedrijvenpark Rijksweg 50” bestemd tot bedrijfsdoeleinden. Het gaat hierbij om een terrein bestemd voor middelzware tot zware watergebonden en watergerelateerde bedrijvigheid. Deze nieuwe industriehaven wordt gekoppeld aan het bestaande industrieterrein Haatlandhaven en vormt hiermee ruimtelijk gezien een logische uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid (zie afbeelding 1). Tevens is ook een ruimtelijke relatie gelegd met het bedrijvenpark langs Rijksweg 50. Een groot deel van het industrieterrein Zuiderzeehaven is direct over het water bereikbaar, waardoor sprake zal zijn van een zogenaamd “nat” industrieterrein.

Gezien de ligging van het nieuwe industrieterrein ten opzichte van de Rijksweg 50 kan de Zuiderzeehaven ten dele worden aangemerkt als een zichtlocatie. Wanneer men vanuit noordelijke richting de nieuwe brug over de IJssel passeert, is de Zuiderzeehaven de eerste kennismaking met de stad Kampen. Dat betekent dat zich aan deze zijde vestigende bedrijven een belangrijke kans krijgen zich te profileren en te presenteren aan de weggebruiker.

Inmiddels is voor het aanliggende bedrijvenpark Rijksweg 50 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierbij is geconstateerd dat dit bedrijfsterrein een etalagefunctie vervult voor de stad Kampen. Langs de rijksweg 50 sluit het gebied Zuiderzeehaven aan op het bedrijvenpark Rijksweg 50. Om die reden wordt in dit beeldkwaliteitplan voor deze (watergerelateerde) bedrijven dan ook aangesloten op het beeldkwaliteitplan van het bedrijvenpark Rijksweg 50. In het hoofdstuk uitgangspunten zal hierop nader worden ingegaan. Het beeldkwaliteitsplan dat in 2002 is vastgesteld is aangevuld met criteria ten behoeve van hogere bouwwerken in Zuiderzeehaven.

Het gemeentebestuur heeft stedenbouwkundig adviesbureau WITPAARD opdracht gegeven dit beeldkwaliteitsplan voor het gebied te ontwikkelen. Het stedenbouwkundig bureau heeft overleg gevoerd met de rayonarchitect van de welstandscommissie van het Oversticht, omdat in het vervolgproces van de ontwikkeling van het plan het met name het Oversticht is die de gewenste beeldkwaliteit (architectuur) zal moeten toetsen en bewaken.

1.2. Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

In het tweede hoofdstuk van dit beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de uitgangspunten zoals die grotendeels uit het bestemmingsplan zijn af te leiden.

In hoofdstuk 3 wordt het verkavelingsprincipe zoals dat op kaart is weergegeven nader toegelicht evenals de bijbehorende dwarsprofielen. De gewenste architectonische uitstraling van de toekomstige bebouwing en de ruimtelijke uitstraling van het gehele gebied worden uiteengezet in hoofdstuk 4. De sfeerbeelden die aan dit beeldkwaliteitsplan zijn toegevoegd maken aan de toekomstige bouwers in het gebied duidelijk wat van hen wordt verwacht ten aanzien van de architectonische uitstraling. De sfeerbeelden worden ondersteund door hoofdlijnen ten aanzien van materiaalgebruik en inrichtingseisen.

In het laatste hoofdstuk wordt tenslotte een voorstel gedaan op welke wijze de procedure rondom uitgifte, voorlopig ontwerp, welstandstoets, definitief ontwerp en bouwvergunning zal plaatsvinden.

2. Uitgangspunten

2.1. Algemeen

In deze paragraaf wordt samengevat welke uitgangspunten zijn ontleend aan het bestemmingsplan.

2.2. Structuur

De ruimtelijke structuur van de nieuwe haven met de daarbij benodigde zwaairom vormt het uitgangspunt voor de verkaveling van het gebied. Ruimtelijk is het gebied in drie delen op te splitsen. De binnenste "ring" ligt direct aan de haven en wordt ontsloten door een ontsluitingsweg die uiteindelijk via de Flevoweg aantakt op Rijksweg 50. Deze kavels liggen direct aan het water en bieden ruimte aan op- en overslagactiviteiten en aan bedrijfsgebouwen.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een aantal kavels die via dezelfde weg worden ontsloten als de kavels van de binnenste ring. De bedrijven die hier gesitueerd worden, hebben geen directe aansluiting op het water. Zij zijn niet watergebonden maar watergerelateerd. De zone ligt aan de voet van het talud van Rijksweg 50 waardoor het een zichtlocatie vormt. In deze zone zal gezien de ligging aandacht moeten worden besteed aan het dak, ook wel de "vijfde gevel" genoemd. Qua beeldkwaliteit zal deze zone aansluiten bij het Bedrijvenpark Rijksweg 50.

Tenslotte is een aantal kavels gesitueerd in het noordoostelijk deel van het plangebied nabij de huidige rioolwaterzuiveringsinstallatie. Ook deze kavels zijn niet direct via het water ontsloten.

In het verkavelingsplan voor het gebied gaat het om percelen in het westelijk en oostelijk deel van het plangebied met een oppervlakte van circa 5.500 m² en direct aan het water variërend van ruim 11.000 m² tot meer dan 35.000 m². De definitieve verkaveling zal naar aanleiding van de concrete economische vraag worden vastgesteld.

2.3. Wegenstructuur en groenstructuur

Voor de ontsluiting van de Zuiderzeehaven over de weg wordt gebruikgemaakt van de huidige ontsluitingsweg Haatlandhaven. Vervolgens kan men via het Bedrijvenpark Rijksweg 50 en de Flevoweg naar de Rijksweg. De interne ontsluiting van het industrieterrein vindt plaats via wegen die eindigen in een keerlus.

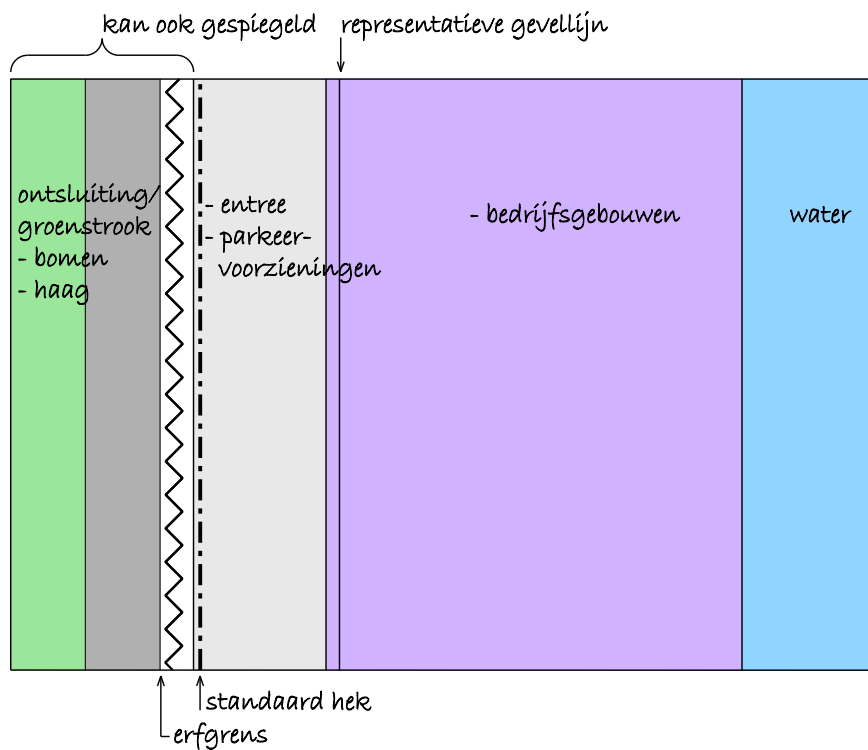
Er is een standaard profielbreedte aangehouden van 15 meter. Het profiel is opgebouwd uit zeven meter wegverharding met aan de buitenzijde een strook van 4 meter bermgroen met daarin bomen en een strook van een meter met een haag daarin. Aan de andere zijde een 3 meter brede strook met een voetpad en een haag. De hagen staan op eigen terrein van de bedrijven. Het plangebied zal met name door laan- en haagbeplanting langs de ontsluitingswegen een "groen" aanzicht krijgen.

2.4. Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. De parkeerbehoefte zal afhankelijk van het soort bedrijf verschillen.

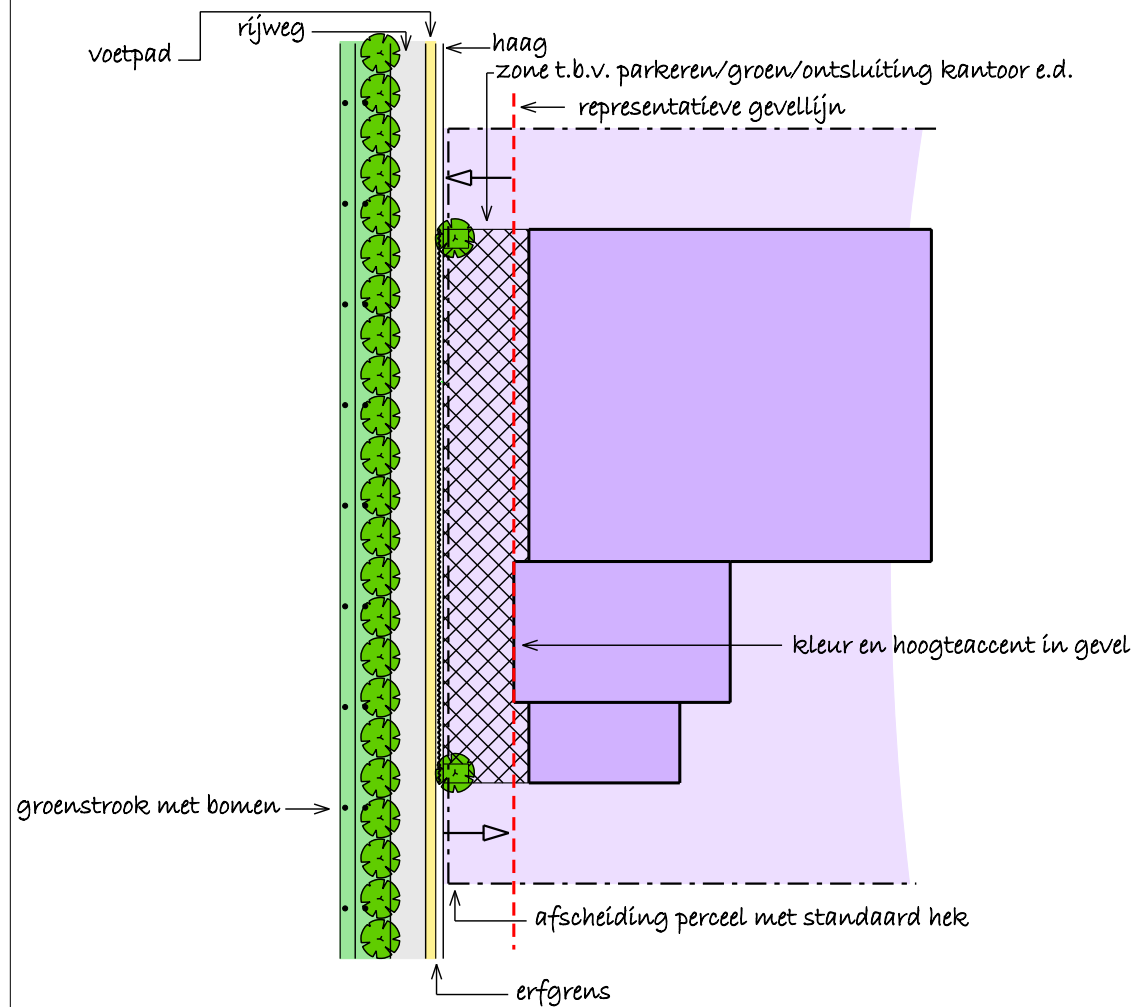
2.5. Beeldkwaliteit

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van dit industrieterrein is, dat het plangebied plaats biedt aan hoogwaardige watergebonden en watergerelateerde bedrijvigheid. Daarbij zal veel van het terrein onbebouwd blijven en gebruikt worden als opslagterrein.



afbeelding 2

schematische weergave "havengebonden bedrijven"



afbeelding 3

Er is dan ook voor gekozen om de openbare ruimte als drager van de beeldkwaliteit in te zetten. Aan de inrichting van de openbare ruimte zal bijzondere zorg worden besteed. Ook aan de gevels van de gebouwen die aan de openbare ruimte staan worden eisen gesteld evenals aan de erfafscheidingen. Aan de verdere bebouwing worden geen eisen gesteld omdat het veelal zal gaan om grootschalige industriële loodsen die uit de aard van hun functie meestal geen aanleiding geven tot bijzondere architectonische kwaliteit.

Uitgangspunt is om langs de openbare ruimten één totaalomgeving te maken met een harmonie tussen architectuur, inrichting openbaar gebied en vormgeving van wegprofielen. Daarbij worden herkenbare groene en steenachtige openbare ruimten gecreëerd. De stedenbouwkundige structuur is zo opgezet dat deze totaalomgeving mogelijk wordt.

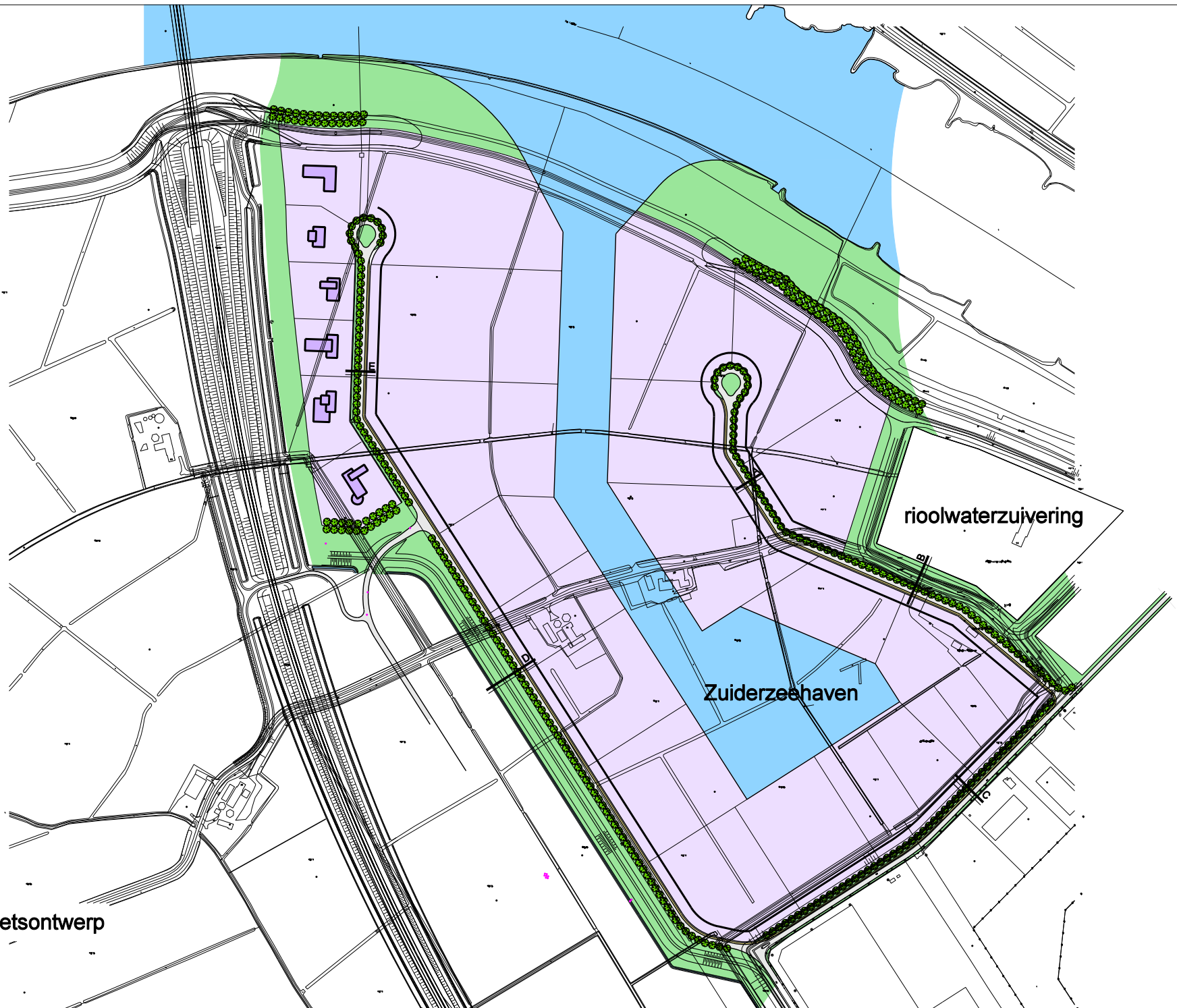
Door het formuleren van beeldkwaliteitscriteria (in feite welstandscriteria) is voor architecten en de welstandscommissie een kader geschapen voor een hoogwaardige invulling van het industrieterrein. Dit schept duidelijkheid en maakt de beoordeling controleerbaar. Maar ook voor ondernemers die zich willen vestigen op het industrieterrein schept dit duidelijkheid. Door een hoogwaardige kwaliteit te eisen zal het terrein een aantrekkingskracht krijgen die de waarde van het terrein op langere termijn zeker stelt.

2.6. Schematische indeling Zuiderzeehaven

Bijgevoegd schema (afbeelding 2) geeft de indeling c.q. de zonering van het terrein weer. Hierin wordt het onderscheid tussen de representatieve naar de weg gekeerde zone en de zone waarin bedrijfsmatige activiteiten als op- en overslag kunnen plaatsvinden.

2.7. Openbare ruimte

De openbare ruimten krijgen het basisprofiel dat op afbeelding 3 is getekend. De aangegeven hagen zullen op uit te geven industrieterrein worden geplant en door het parkmanagement in opdracht van de ondernemer worden onderhouden. Het parkeren op het eigen erf bij de bedrijven wordt direct achter de haag gesitueerd waardoor een overheersend beeld van geparkeerde auto's wordt voorkomen. In schema ontstaat dan het beeld zoals op afbeelding 3 is weergegeven.



verkleining schetsontwerp

afbeelding 4

3. Verkavelingsprincipe

3.1. Verkavelingkaart

Op bijgevoegde verkavelingkaart (afbeelding 4) is te zien hoe de structuur van het industrieterrein Zuiderzeehaven is opgebouwd. In de zone direct aan de haven zijn de grotere watergebonden kavels gesitueerd. Langs de openbare ruimten is een voorgevelrooilijn getekend die als de representatieve gevellijn moet worden gezien. In deze lijn wordt het gezicht van de kavel bepaald. De bedrijfsgebouwen in deze lijn krijgen een representatieve gevel. Daar waar geen bebouwing in de representatieve gevellijn staat wordt een zorgvuldig vormgegeven afscheiding geplaatst die het (opslag) terrein op de rest van de kavel afschermt van de openbare ruimte. Achter de representatieve gevellijn kan zo zonder eisen ten aanzien van beeldkwaliteit worden gewerkt. In de zone langs Rijksweg 50 liggen de watergerelateerde kavels die niet direct aan de haven grenzen. Deze zone kan beschouwd worden als vervolg op het Bedrijvenpark Rijksweg 50 en zal qua uitstraling hierop worden afgestemd. De ontsluiting van het industrieterrein wordt gevormd door de doorgetrokken Haatlandhaven. Hij wordt in twee doodlopende wegen doorgezet.

3.2. Dwarsprofielen

Afbeelding 5 bevat een vijftal principe-dwarsprofielen, die hieronder nader worden toegelicht.

3.3.1. *Profiel A*

Dit is in feite het basisprofiel voor de inrichting van de ontsluiting. Een profiel van 15 meter rondom een weg van 7 meter breed. Aan weerszijden een groenstrook met aan één zijde bomen in de groenstrook en aan beide zijde een haag. De bomen staan in principe aan de buitenste zijde van de weg. De haag fungeert tevens als afscherming voor de daarachter gelegen parkeervoorziening van de bedrijven.

3.3.1. *Profiel B*

Dit is het profiel van de weg langs de rioolwaterzuivering. Aan de zijde van de bomen ligt ook de dijk. Het basisprofiel is hier aangepast aan de ligging en het talud van de dijk. Aan de zijde van de dijk is ook geen heg gepland omdat hier de dijk de afscheiding van het industrieterrein vormt.

3.3.2. *Profiel C*

Dit is het profiel van de zuidelijke zijde van de ontsluitingslus langs het bestaande industrieterrein. Aan de noordzijde van de weg ligt een persriool, dit riool heeft ruimte nodig voor onderhoud. Om die reden is aan deze zijde in het profiel extra ruimte gecreëerd. De representatieve gevellijn ligt hier een stuk verder van de weg. Deze extra ruimte in het profiel wordt nog verder vergroot doordat de bestaande weg wordt hergebruikt. Dit heeft twee ruimtelijke gevolgen: de weg komt relatief ver van het persriool te liggen, wat extra ruimte geeft in het profiel; het is niet mogelijk de bomen aan de zijde van het bestaande industrieterrein te plaatsen waardoor deze bij wijze van uitzondering aan de binnenzijde van het profiel worden geplaatst.

3.3.3. *Profiel D*

In dit profiel is de nieuw aan te leggen dijk opgenomen. Aangezien in dit deel van het industrieterrein hoogspanningsleidingen gelegd zullen worden is een groenstrook van 10,5 meter aangegeven waarin een leidingenstrook is opgenomen. De bomen worden aan de zijde van dijk geplaatst. De rijbaan wordt van de kavels gescheiden door middel van een voetpad en een groenstrook met daarin een haagbeplanting.

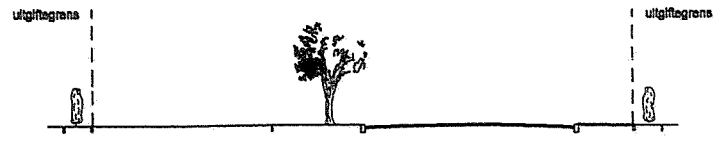
3.3.4. *Profiel E*

Dit profiel lijkt sterk op profiel A. De bomen dienen aan de buitenkant te staan dus is het profiel ten opzichte van profiel A gespiegeld. Verder ligt aan de buitenzijde van het profiel de leidingenstrook voor de hoogspanningsleidingen.



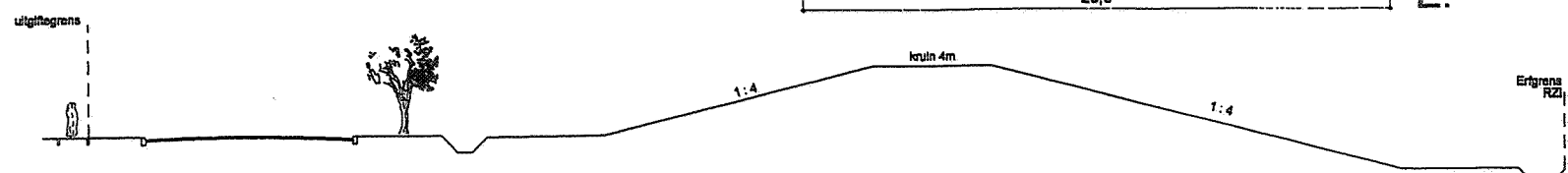
NAP				
1,0	vp	rijweg	berm	1,0
	2,0	7,0	4,0	
15,0				

A.



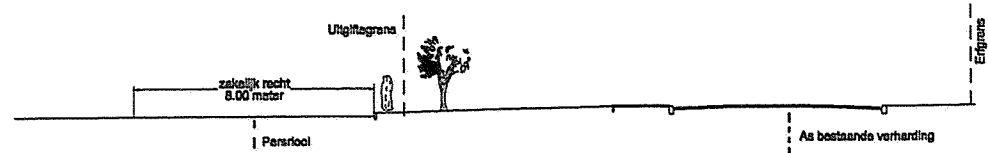
NAP					
1,0	leidingenstrook	berm	rijweg	vp	1,0
	6,0	3,0	7,0	2,0	
20,0					

E.



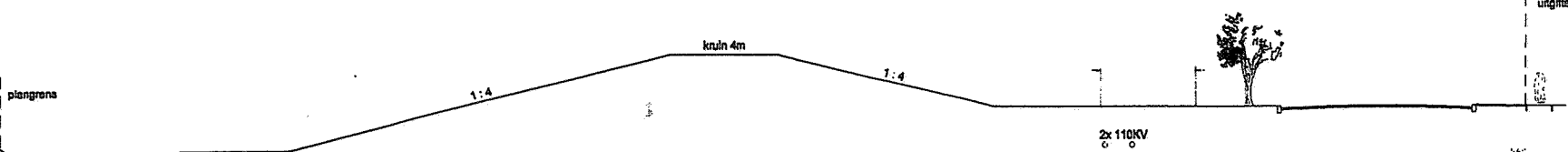
NAP									
1,0	vp	rijweg	berm	1,5	onderhoudspad	27,2			onderhoudspad
	2,0	7,0	3,0		4,0				4,0
49,2									

B.



NAP					
erf		berm	vp	rijweg	berm
		1,0	2,0	7,0	2,0 - 4,0
19,0					

C.



NAP									
6,62	onderhoudspad	26,0			berm	leidingenstrook	berm	rijweg	vp
	4,0				4,0	3,5	3,0	7,0	2,0
57,12									

D.

4.1. Algemeen

Op afbeelding 3 is schematisch aangegeven hoe de kavels in de zone langs de openbare ruimte dienen te worden ingedeeld. In feite is er sprake van een 4-deling:

1. openbare ruimte
2. representatieve zone van de kavel
3. representatieve gevellijn
4. rest van de kavel.

De gemeente is verantwoordelijk voor het aanzien van de openbare ruimte. De ondernemers voor het aanzien van hun kavel en gebouwen. De parkmanagementorganisatie zal het aanzien van de openbare ruimte onderhouden en duurzaam beheren. Uitgangspunt bij de indeling is dat de inrichting van de representatieve zone op de kavels hoogwaardig is en dat de architectonische uitstraling van de gebouwen in de representatieve gevellijn eveneens van hoge kwaliteit is. Aan de rest van de kavel worden geen beeldkwaliteitseisen gesteld.

In de representatieve zone mag geen opslag en dergelijke plaatsvinden. De voorruimte bij de bedrijven zal op een representatieve wijze moeten worden ingericht waarin de mogelijkheid bestaat tot parkeren, ontsluiting van een kantoor en groen. Door middel van een haag wordt deze zone afgeschermd van de aanliggende openbare ruimte.

In de zone direct aan het water kunnen op- en overslagactiviteiten worden gesitueerd. Gezien de aard van de functie zullen die waarschijnlijk niet voldoen aan de beeldkwaliteitseisen die wel aan de openbare ruimte en de representatieve zone gesteld worden.

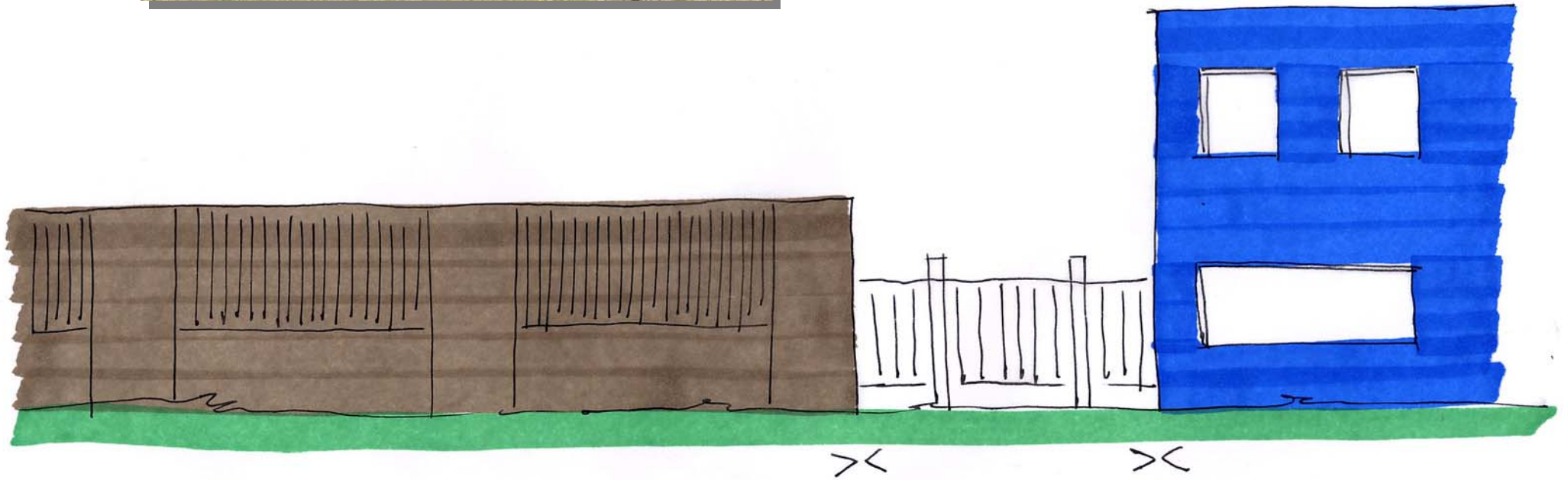
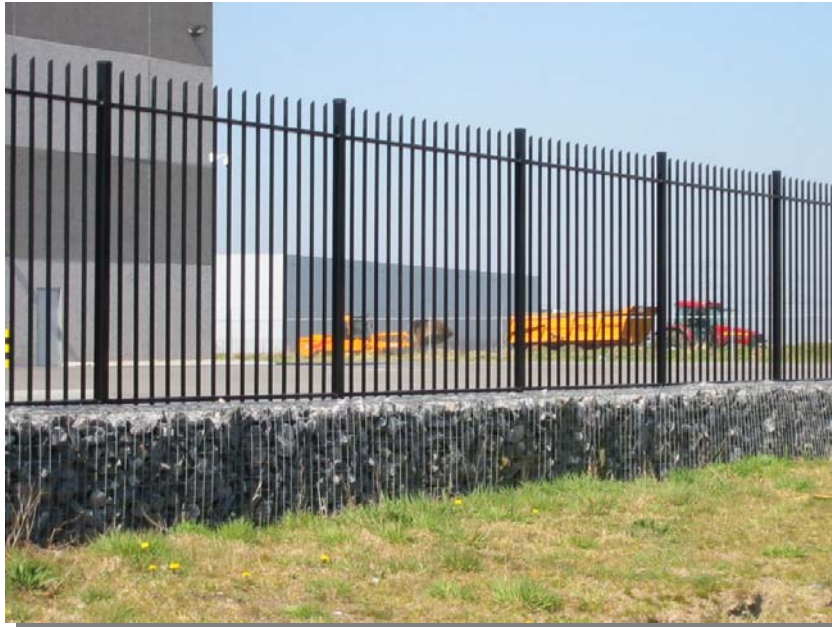
Qua beeldkwaliteit zijn er twee gebieden te onderscheiden op het industrieterrein. De kavels rond de haven en de kavels langs de Rijksweg 50. Op de volgende pagina's worden de beeldkwaliteitseisen voor deze twee gebieden in tekst en beeld verder toegelicht.

4.2. De kavels rond de haven

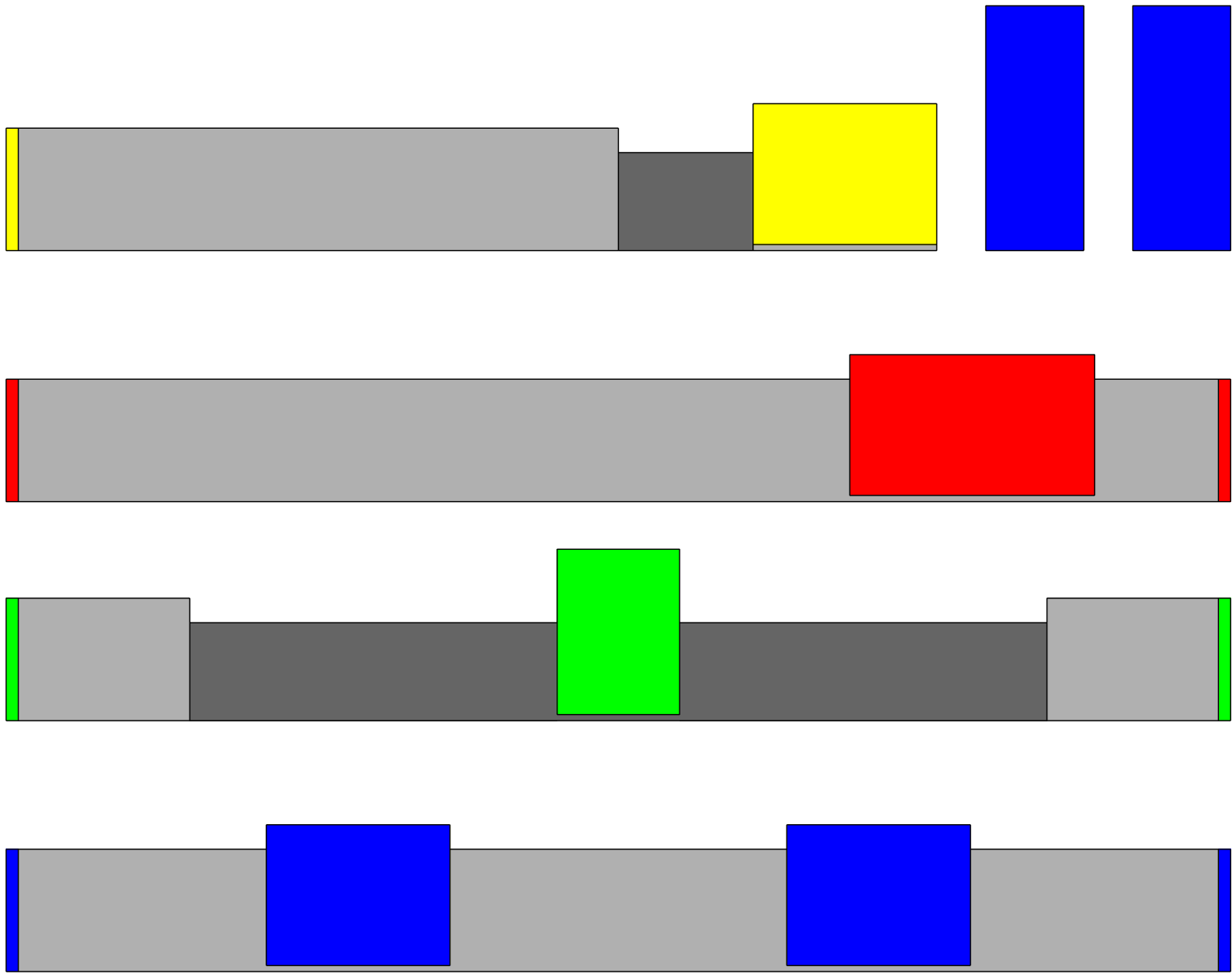
Van belang bij deze kavels is met name de representatieve zone en de representatieve gevellijn. Deze representatieve gevellijn is bedoel om het er achter liggende deel van de kavel visueel af te schermen van de openbare ruimte. Dat betekent dat als hier geen gebouw wordt geplaatst er toch een bouwkundige afscheiding dient te worden gerealiseerd (zie afbeelding 6). In deze lijn wordt verder kwaliteit ingebracht door de toepassing van heldere kleuraccenten. De bebouwing springt er uit als een groot vlak in een heldere kleur. Dezelfde heldere kleur komt terug als beëindiging van de representatieve gevellijn op de grens van de kavel (zie afbeelding 7). Op de volgende bladzijden is aangegeven aan welke eisen de bebouwing in de representatieve gevellijn dient te voldoen. Deze eisen gelden ook voor bebouwing die aan de IJssel wordt geplaatst.

4.3. De kavels langs de rijksweg 50

Voor deze kavel gelden beeldkwaliteitseisen die zijn geïnspireerd op de eisen uit het beeldkwaliteitsplan Rijksweg 50. Zij zijn op de volgende bladzijden inclusief sfeerbeelden omschreven.



afbeelding 6

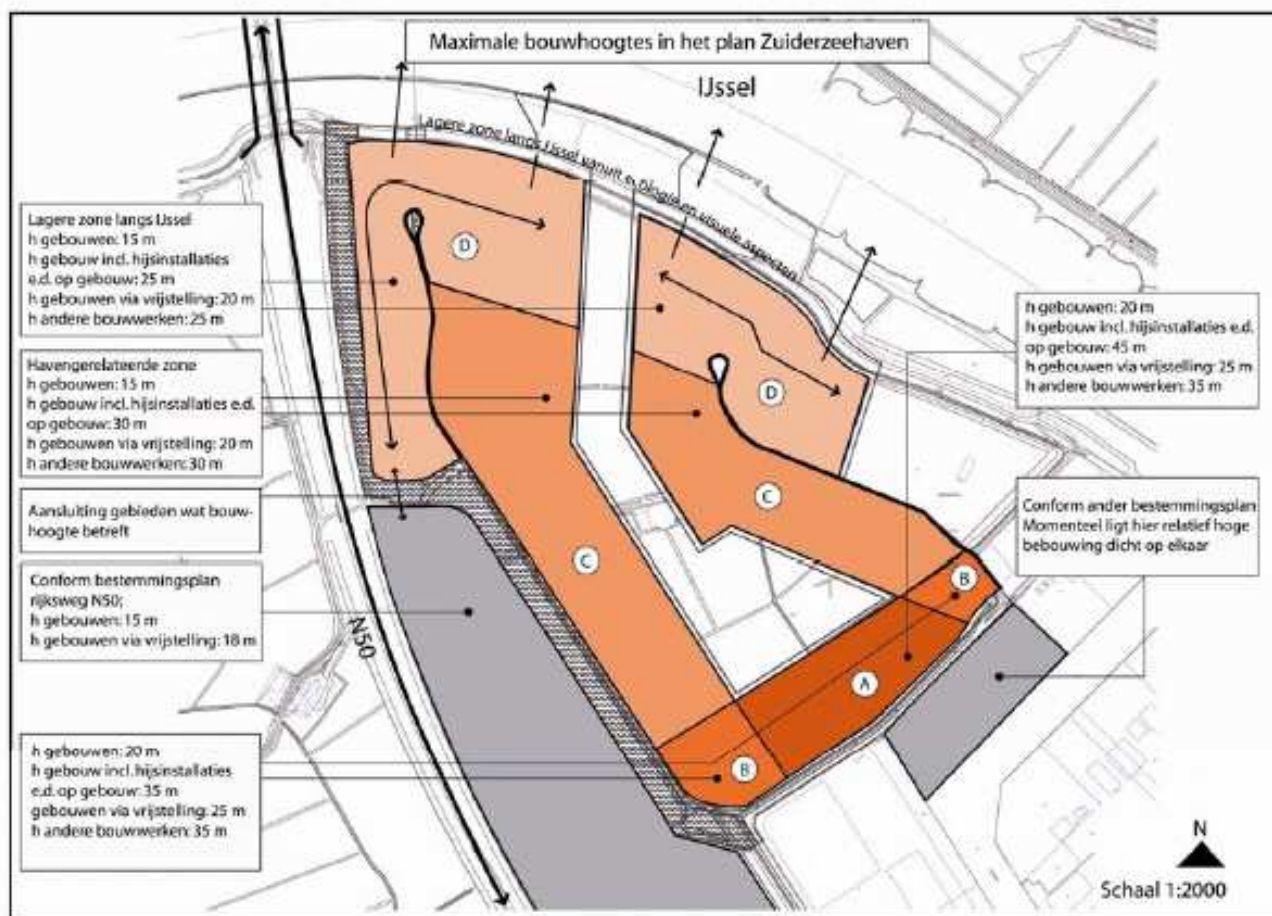


afbeelding 7

Schematische weergave gebouwen

4.4. Hoge bouwwerken in Zuiderzeehaven

In Zuiderzeehaven is behoefte aan een hogere bouwhoogte voor gebouwen en/of andere bouwwerken (silo's) dan gebruikelijk is in Kampen. De wijziging in bouwhoogten geldt alleen voor de deelgebieden A, B en C. Voor gebied D is er geen sprake van een wijziging in bouwhoogten. Voor de deelgebieden A en B betreft het een wijziging in de maximaal toegestane hoogte van gebouwen en andere bouwwerken. Voor gebied C betreft het uitsluitend een verhoging van de maximaal toegestane hoogte van andere bouwwerken. Deze verhogingen zijn met een afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan Zuiderzeehaven 2010 geregeld.



Kavels rond de haven

Omschrijving	
Inrichting van de kavel	
- Inrichtingsplan	Bij indiening van het schetsontwerp een inrichtingsplan voor representatieve zone meeleveren (inclusief groenontwerp)
- Inrit/uitrit	Maximaal twee gecombineerde in- en uitritten van maximaal 8 meter breedte; de haag wordt dan maximaal 8 meter onderbroken
- Erfafscheidingen	Erfafscheiding hoger dan 1 meter niet voor de representatieve gevellijn; als er een hekwerk wordt geplaatst achter de haag dan een zwart spijlenhek conform sfeerbeeld (afb. 6) met een maximale hoogte van 1 meter
- Parkeren	Op eigen erf, eventueel in de representatieve zone maar dan direct achter de haag
- Opslag	Niet voor de representatieve gevellijn
Vormgeving in de representatieve gevellijn en aan de IJssel	
- Situering	In de representatieve gevellijn zoveel mogelijk gebouwen (kantoren danwel bedrijfshallen)
- Kwaliteit/Uitstraling	Daar waar geen gebouw in de representatieve gevellijn staat wordt een bouwkundige afscheiding gemaakt (zie afb. 6), dit geldt niet aan de zijde van de IJssel
- Materiaalgebruik	Vrij
- Kleurgebruik	Basiskleur is donker; grijs tot antraciet; heldere kleuraccenten zijn toegestaan met één kleur per kavel; de accenten bestaan uit gebouwen die hoger zijn en eventueel wat naar voren springen t.o.v. de neutrale wand waar ze onderdeel van zijn; op de grenzen van de kavel komt het kleuraccent terug in de vorm van een "smalle" verticale kleurbaan.
- Reclame	Op de gevels, niet op het dak(rand), in het donkere vlak, maximum hoogte 1.20 meter, maximaal de helft van de gevelbreedte; op het erf maximaal 1 naambord van maximaal 2 meter hoog en 1 meter breed. Het aantal reclames dient te worden beperkt tot één aanduiding per gevel voor zover deze gericht is op de openbare ruimte. Uitzondering hierop is mogelijk wanneer reclame integraal onderdeel uitmaakt van de architectuur, dit ter goedkeuring van de welstandscommissie.



afbeelding 8
sfeerbeelden

Kavels langs de rijksweg 50

Omschrijving	
Inrichting van de kavel	
- Inrichtingsplan	Bij indiening van het schetsontwerp een inrichtingsplan voor representatieve zone meeleveren (inclusief groenontwerp)
- Inrit/uitrit	Maximaal twee gecombineerde in- en uitritten van maximaal 8 meter breedte; de haag wordt dan maximaal 8 meter onderbroken
- Erfafscheidingen	Erfafscheiding hoger dan 1 meter niet voor de representatieve gevellijn; als er een hekwerk wordt geplaatst achter de haag dan een zwart spijlenhek conform sferbeeld (afb. 6) met een maximale hoogte van 1 meter
- Parkeren	Op eigen erf
- Opslag	Niet voor de voorgevel
Architectuur van de representatieve gevel	
- Situering	Richting de rijksweg 50 en de ontsluitingsweg representatieve gevels, aan het dak (vijfde gevel) dient aandacht besteed te worden
- Kwaliteit/Uitstraling	Modern, zakelijk; afgestemd op de grote schaal van de omgeving
- Gevels	Geen gesloten gevels; interessante vormgeving door plastic, gevelindeling, detaillering (zie afbeelding 8)
- Materiaalgebruik	Moderne materialen, bijvoorbeeld glas, staal, aluminium; eventueel beton- of baksteen als ondergeschikt onderdeel (bijv. plint)
- Kleurgebruik	Donkergrijs, antraciet, zwart, aluminiumkleurig evt. in combinatie met heldere kleuraccenten
- Reclame	Op de gevels, niet op het dak(rand), maximum hoogte 1.20 meter, maximaal de helft van de gevelbreedte; op het erf maximaal 1 naambord van maximaal 2 meter hoog en 1 meter breed. Het aantal reclames dient te worden beperkt tot één aanduiding per gevel voor zover deze gericht is op de openbare ruimte. Uitzondering hierop is mogelijk wanneer reclame integraal onderdeel uitmaakt van de architectuur, dit ter goedkeuring van de welstandscommissie

Hoge bouwwerken in Zuiderzeehaven

Omschrijving	
Vormgeving hoge bouwwerken (mogelijk met vrijstelling/ afwijking binnen deelgebieden A, B en C)	
- Materiaalgebruik	Het materiaal van de hoge bouwwerken dient uit metaal en/of beton te bestaan. Licht weerkaatsende, "glanzende" verven zijn uitgesloten. Verder geen metselwerk en glas.
- Kleurgebruik	De bouwwerken afwerken in gedekte kleuren. Deze kleuren moeten wegvallen tegen het landschap waar het onderdeel van uitmaakt. Reclame op hoge bouwwerken wordt uitgesloten.

5. Welstand

Om er voor zorg te dragen dat de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze in dit beeldkwaliteitsplan zijn omschreven worden geïmplementeerd is het van groot belang dat draagvlak wordt gecreëerd bij de toekomstige bouwers in het gebied. Om dat draagvlak te verkrijgen dient, vanaf het eerste contact tussen gemeente en bouwer, in het gebied een en dezelfde informatie te worden verstrekt en dient duidelijk te worden gemaakt dat bouwen binnen een beeldkwaliteitsplan geen extra financiële consequenties heeft en dat de te volgen procedure geen tijdverlies maar tijdwinst betekent, om die reden dient de navolgende procedure in acht te worden genomen:

- *één centraal aanspreekpunt bij de gemeente waarin alle informatie aan de bouwers wordt verstrekt en waarin duidelijk wordt gemaakt dat te allen tijde op het aanspreekpunt kan worden teruggevallen;*
- *in het eerste contact wordt naast verkaveling, grondprijs, milieuaspecten, etc., ook inzicht gegeven in de gevraagde beeldkwaliteit;*
- *indien bouwer dat wenst dan kan zijn architect vooruitlopend op de ontwikkeling van een plan een verkennend gesprek hebben met de rayonarchitect van het Oversticht en een daartoe aangewezen ambtelijke medewerker van de gemeente;*
- *de verstrekte informatie, zowel van de rayonarchitect als alle andere relevante gegevens zal moeten leiden tot een eerste globaal schetsontwerp waaruit de architectonische uitdrukking en materialisatie zal moeten blijken;*
- *dit globale schetsontwerp zal moeten worden vastgelegd aan de welstandscommissie of een te vormen speciaal kwaliteitsteam voor het gebied die het plan in het bijzijn van de bouwer c.q. zijn architect zal beoordelen, de behandeling leidt tot een positief advies of tot aanbevelingen die in het plan moeten worden verwerkt;*
- *een positief advies dat wordt omgezet in een definitief plan leidt vanzelf tot een goedkeuring van het plan;*
- *een aangepast plan wordt formeel afgehandeld door de rayonarchitect indien het plan is aangepast aan de gemaakte op- en aanmerkingen.*

juli 2001,
gew.:mei 2002
gew: juni 2002
gew: juli 2002
gew: juni 2010
gew: november 2010