

GEMEENTE STAPHORST

Bedrijfsterrein De Esch II

Beeldkwaliteitplan

INHOUD

bladzijde:

1. WAT IS EEN BEELDKWALITEITPLAN?	1
1.1. De nota "het beeldkwaliteitplan"	1
1.2. Het belang van beeldkwaliteit	1
1.3. Wat is een beeldkwaliteitplan?	1
1.4. Juridische verankering	2
1.5. Wanneer een beeldkwaliteitplan?	2
2. HET BEDRIJFSTERREIN DE ESCH	3
2.1. Beschrijving van het plan	3
3. HET BEELDKWALITEITPLAN	4
3.1. Beeldkwaliteitplan voor het gehele (nog te ontwikkelen) bedrijfsterrein	4
3.2. Representatieve zones	4
3.2.1. Zone langs de A28	4
3.2.2. Zone aan de zuidzijde	6
3.2.3. Zone langs de Achthoevenweg	7
3.3. Het "binnenterrein"	8
3.4. Extra aandacht voor de markante punten	8
3.4.1. Markant punt langs de A28	8
3.4.2. De hoofdtoegang tot het bedrijfsterrein	9
3.5. Hoogtematen	9
3.6. Toepassing beeldkwaliteitplan	10

1. WAT IS EEN BEELDKWALITEITPLAN?

1.1. De nota "het beeldkwaliteitplan"

In de nota "Het beeldkwaliteitplan" (gezamenlijke uitgave van het Ministerie van VROM en WVC, opgesteld door Kuiper Compagnons, 1994) wordt uitvoerig ingegaan op het "beeldkwaliteitplan" als middel om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Omdat in deze nota heel helder wordt aangegeven, wat de mogelijkheden zijn van het instrument "beeldkwaliteitplan", zou korthedshalve verwezen kunnen worden naar de inhoud van die nota. Niet iedereen beschikt echter over deze nota. Daarom wordt hieronder nader ingegaan op het beeldkwaliteitplan als instrument om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen, waarbij soms letterlijk is aangesloten bij de tekst van de eerder genoemde nota.

1.2. Het belang van beeldkwaliteit

In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening wordt het begrip "ruimtelijke kwaliteit" genoemd als één van de centrale thema's van het toekomstige ruimtelijke beleid. Ruimtelijke kwaliteit omvat de kwaliteit van het gehele leefmilieu. Hoe de ruimtelijke kwaliteit behouden en bevorderd moet worden, houdt de Vierde Nota echter nog open.

De toenemende zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving en de groeiende belangstelling voor het erkennen van de sociaal-culturele betekenis van architectuur, vormden in 1991 voor de Ministeries van VROM en WVC een belangrijke aanleiding voor het uitbrengen van de Nota Architectuurbeleid. In die nota wordt meer expliciet aangegeven, hoe de overheid de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit wil bevorderen. Als elementen, waarop een oordeel over architectonische kwaliteit kan worden gebaseerd, noemt de nota: "de gebruikswaarde, de culturele waarde en de toekomstwaarde van bebouwing en omgeving". De culturele waarde - het element dat bij uitstek betrekking heeft op de vormkwaliteit en beleving van bebouwing en ruimte, afzonderlijk en in onderlinge samenhang - is het gegeven van waaruit het begrip beeldkwaliteitplan is ontstaan.

1.3. Wat is een beeldkwaliteitplan?

Het instrument "beeldkwaliteitplan" begint in Nederland meer en meer ingang te vinden. Vorm en inhoud, die in de praktijk aan een beeldkwaliteitplan worden gegeven, blijken nogal eens te verschillen, hetgeen niet onlogisch is gezien de uiteenlopende lokale omstandigheden en visies. Het beeldkwaliteitplan is een instrument, dat gericht is op de totstandkoming van een goede vormkwaliteit van de gebouwde omgeving en kan als volgt gedefinieerd worden: Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

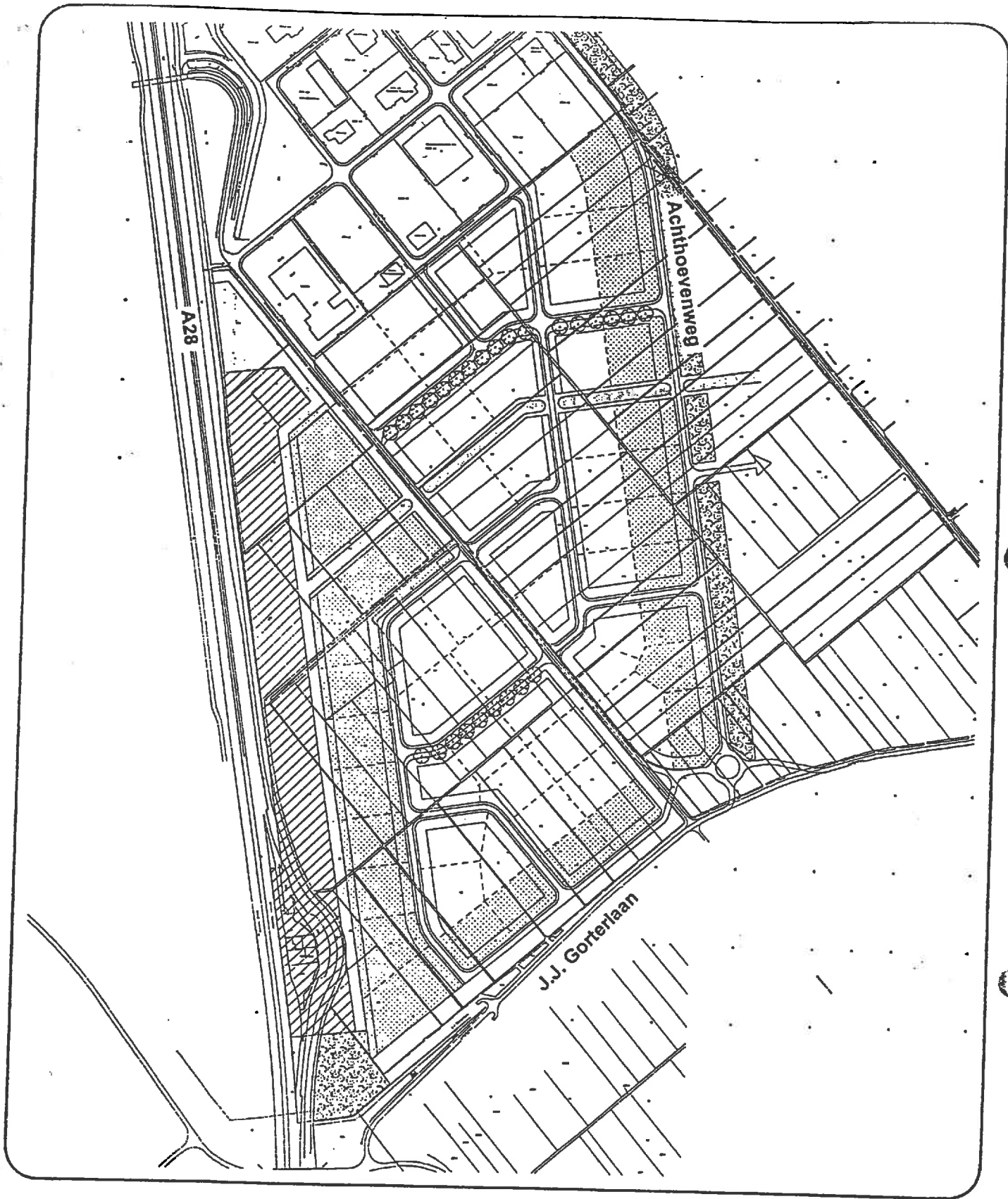
1.4. Juridische verankering

In de Model Bouwverordening wordt het beeldkwaliteitplan met name genoemd als een mogelijk te hanteren instrument voor het welstandsbeleid. Daarin wordt ook de voorkeur uitgesproken voor de formulering van inhoudelijke kwaliteitscriteria in afzonderlijke nota's of plannen. Meer concreet kan vermeld worden, dat de gemeente de mogelijkheid heeft extra welstandseisen te formuleren, waarmee rekening gehouden dient te worden bij de toetsing van bouwplannen en/of de inrichting van de onbebouwde ruimte. Indien de gemeente dergelijke criteria heeft geformuleerd, dan moet zij deze ook hanteren bij de toetsing. Het is dan geen mogelijkheid meer, maar een plicht.

Het beeldkwaliteitplan kan een onderdeel vormen van een structuurplan of een bestemmingsplan, maar het is ook mogelijk om het beeldkwaliteitsplan als autonoom beleidsstuk vast te laten stellen door de gemeenteraad. In de praktijk wordt vanwege de gewenste flexibiliteit de voorkeur gegeven aan het laatste. Dat betekent, dat de raad niet alleen een bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd krijgt, maar (lieft gelijktijdig) ook een beeldkwaliteitplan.

1.5. Wanneer een beeldkwaliteitplan?

Het opstellen van een beeldkwaliteitplan is geen verplichting! Indien de gemeente(raad) van mening is, dat er in een bepaalde situatie volstaan kan worden met de reguliere welstandstoetsing, dan is er geen reden om een beeldkwaliteitplan op te stellen. Het gevolg hiervan is, dat een bouwplan uitsluitend op de "gewone" wijze getoetst mag worden. In de praktijk is dan het rapportcijfer 6 voldoende. Dit geeft echter geen garantie voor de totstandkoming van een goede ruimtelijke kwaliteit. Indien het gewenst is een hoge ruimtelijke kwaliteit te realiseren (rapportcijfer 8, 9 of 10), dan is het nodig extra welstandscriteria te formuleren in een beeldkwaliteitsplan. Alleen dan heeft de welstand een instrument in handen, waarmee zij die hoge ruimtelijke kwaliteit ook daadwerkelijk kan "bereiken"!



Afbeelding 1

VERKLEINING SCHETSONTWERP



2. HET BEDRIJFSTERREIN DE ESCH

2.1. Beschrijving van het plan

P.M.



afbeelding 2

REPRESENTATIEVE ZONES



0 200m

3. HET BEELDKWALITEITPLAN

3.1. Beeldkwaliteitplan voor het gehele (nog te ontwikkelen) bedrijfsterrein

In het vorige hoofdstuk is al aangegeven, dat het bedrijfsterrein De Esch II ontwikkeld zal worden voor het gebied gelegen langs de A28. Dat betekent, dat de gehele westelijke rand van dit bedrijfsterrein duidelijk in het zicht zal komen te liggen van de A28. Dit biedt een unieke kans voor Staphorst om zich te presenteren aan de grote verkeersstroom, die dagelijks Staphorst passeert. Teneinde de gewenste ruimtelijke uitstraling te kunnen realiseren is het nodig om in ieder geval voor deze zone extra welstandseisen te formuleren. Daarbij doet zich het volgende probleem voor: Het bedrijfsterrein De Esch II zal gefaseerd gerealiseerd worden (van noord naar zuid). Theoretisch ontstaat hierdoor het gevaar, dat de verschillende fasen onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden, zonder enig onderling verband. Dit kan een tamelijk "verbrokkeld" beeld opleveren, waardoor een tegengesteld effect bewerkstelligd kan worden ("rommelige" presentatie van Staphorst).

Om een dergelijke gang van zaken te voorkomen, heeft de gemeente er voor gekozen om voor het gehele nog te ontwikkelen bedrijfsterrein een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Dit schept duidelijkheid voor alle partijen, zowel voor de ondernemers, die zich willen vestigen in de eerste fase van De Esch II, als voor ondernemers, die hun oog hebben laten vallen op een locatie in een toekomstige fase. Omdat de bouwplannen uiteindelijk beoordeeld zullen worden door de welstandscie, is het beeldkwaliteitplan opgesteld in samenwerking met het Oversticht.

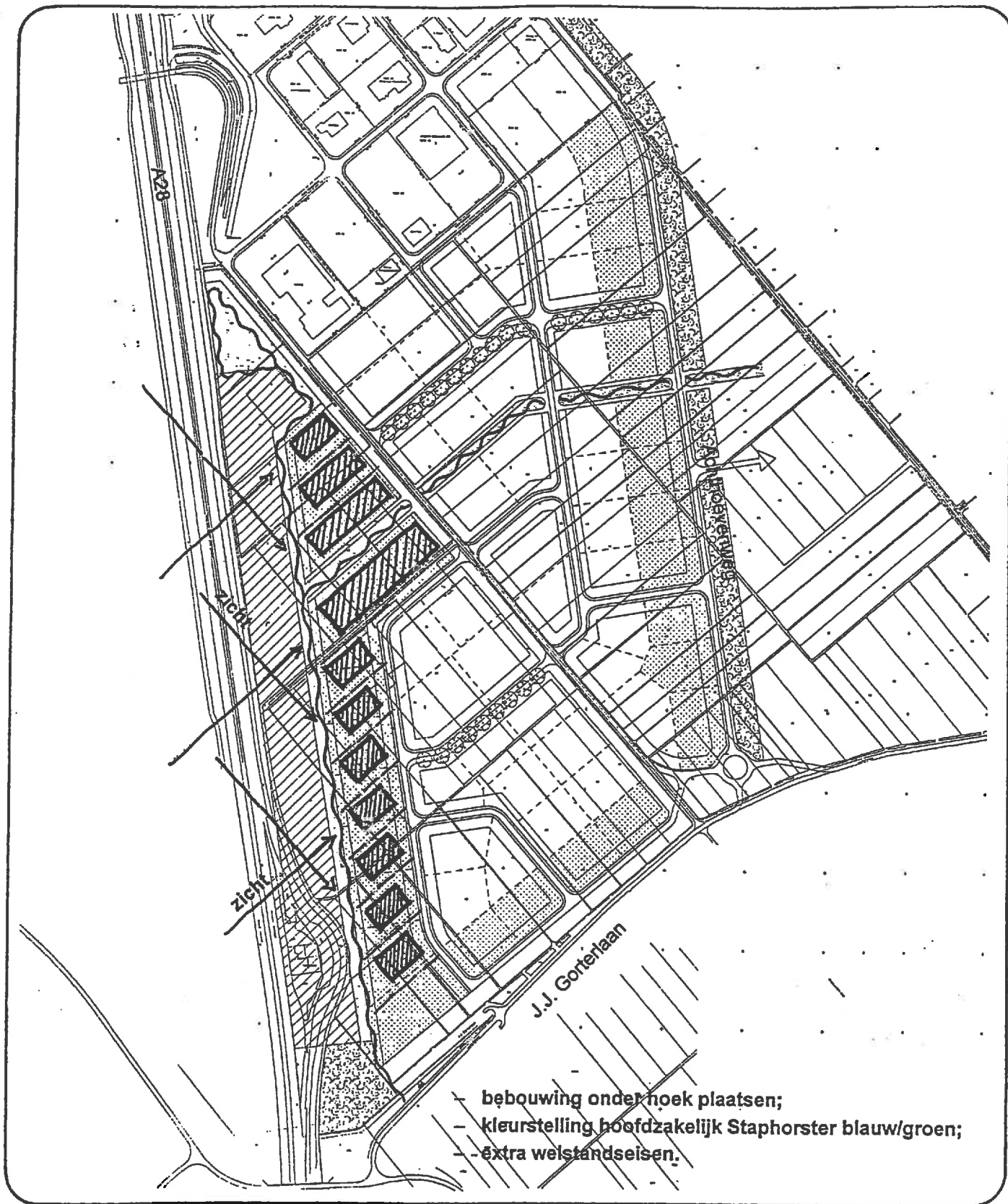
3.2. Representatieve zones

Het is natuurlijk mogelijk om ten aanzien van de gewenste verschijningsvorm voor het gehele bedrijfsterrein dezelfde eisen op te nemen. Dit doet echter geen recht aan de feitelijke situatie, omdat met name de randen van het bedrijfsterrein goed in het zicht gelegen zijn, terwijl het "binnenterrein" min of meer verscholen ligt ten opzichte van de randbebouwing. Achtereenvolgens zal nader ingegaan worden op de verschillende "randen" van het bedrijfsterrein:

3.2.1. Zone langs de A28

Wanneer we kijken naar de feitelijke situatie, dan is het duidelijk, dat de zijde van de A28 het belangrijkste is. Hier doet zich de gelegenheid voor om zich goed te presenteren. De vraag luidt dan natuurlijk, op welke wijze Staphorst zich wenst te presenteren. Dit kan op vele manieren, maar er dient voor gewaakt te worden, dat hier een bedrijfsterrein ontwikkeld wordt, waarvan er 13 in een dozijn gaan. Met andere woorden: Er dient voor gezorgd te worden, dat de identiteit van Staphorst tot uitdrukking gebracht wordt in de ruimtelijke verschijningsvorm van het bedrijfsterrein. Als typisch Staphorst kan gedacht worden aan:

1. Het plaatsen van de bebouwing onder een hoek op 't perceel. Wanneer er gekeken wordt naar het oorspronkelijke bebouwingslint van Staphorst en Rouveen dan valt het op, dat hier bebouwing voorkomt, welke ten opzichte van de ontsluitingsweg onder een hoek op het perceel geplaatst is (een verbijzondering van het slagenlandschap). Dit is zeer kenmerkend voor de wijze, waarop dit bebouwingslint "ingevuld" is. Het bijzondere aan deze situatie is,



afbeelding 3

ZONE LANGS A28

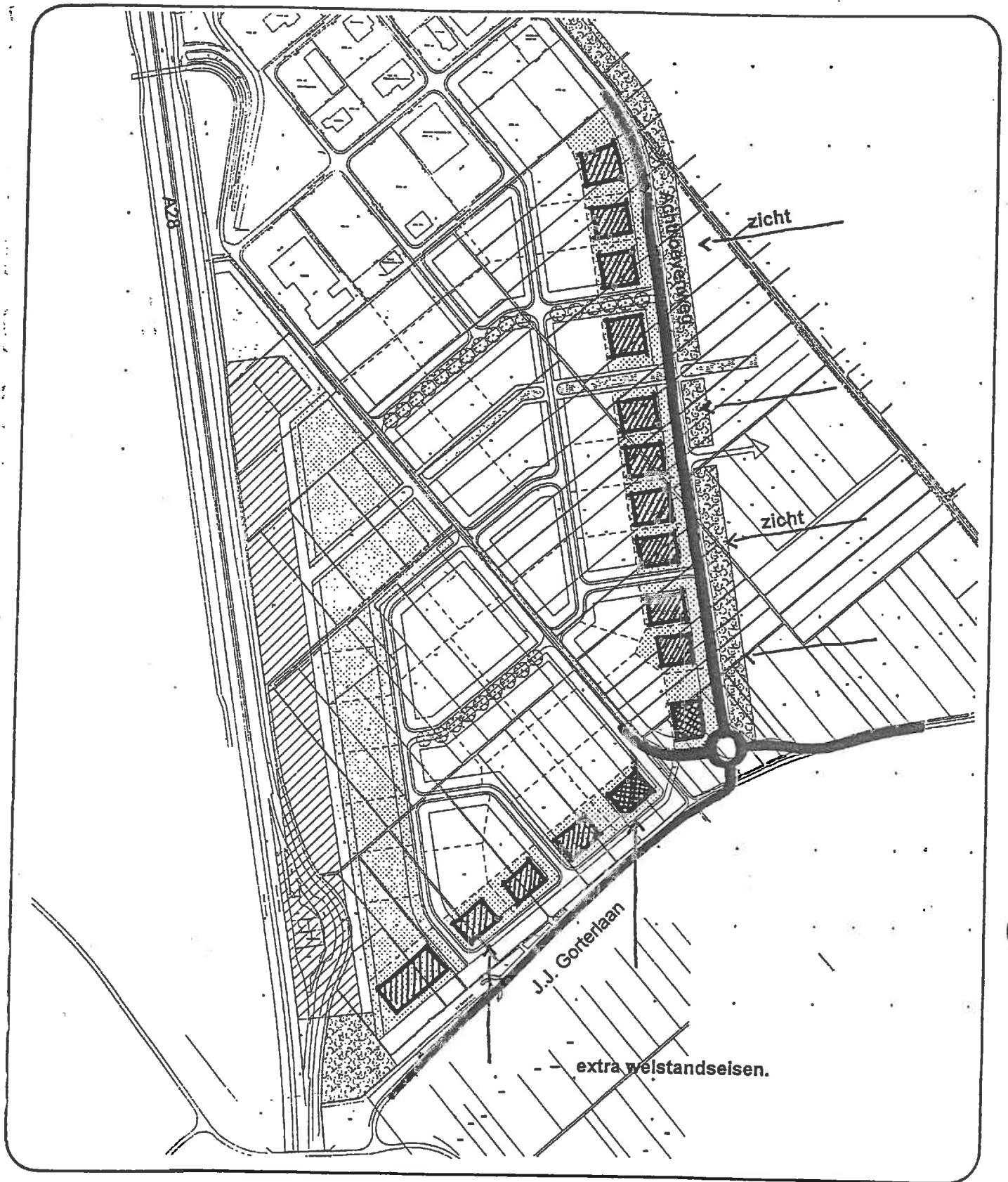


dat er vanaf de openbare weg zicht is op 2 gevels (de voorgevel en een deel van één zijgevel).

2. Het voorschrijven van 2 hoofdkleuren voor de bebouwing, te weten "Staphorst-groen" en "Staphorst-blauw". Deze kleuren zijn kenmerkend voor de oorspronkelijke bebouwing in Staphorst, waardoor de herkenbaarheid sterk vergroot kan worden.

Door het plaatsen van de bebouwing onder een hoek op het perceel, in combinatie met het voorschrijven van een tweetal hoofdkleuren, kan hier een bedrijfsterrein gerealiseerd worden, dat helemaal bij Staphorst behoort. Weliswaar is daarmee bereikt, dat de identiteit van Staphorst tot uitdrukking gebracht wordt, maar er is nog niet automatisch sprake van een representatieve zone. Om dit te bereiken dienen nog de volgende extra welstandseisen geformuleerd te worden:

1. Géén buitenopslag. Juist door opslag van goederen buiten de bebouwing kan een rommelig beeld ontstaan. Dit dient voorkomen te worden;
2. Géén voorzieningen ten behoeve van het laden en lossen aan de zijde van de A28. Dergelijke voorzieningen zijn meestal uitsluitend functioneel, maar blinken architectonisch niet uit. Overigens behoeft deze eis niet te leiden tot problemen, aangezien naar alle waarschijnlijkheid het laden en lossen "van binnenuit" het plan kan plaatsvinden;
3. Géén gesloten gevels. Gesloten gevels geven het idee, dat er sprake is van een achterkant. Voor de beeldvorming is het juist gewenst dat de gevels een open karakter krijgen, dus met veel raamopeningen. Dit kan bereikt worden door de situering van de kantoorruimten, showrooms e.d. aan de zijde van de A28;
4. Voorterreinen uitsluitend benutten voor groenvoorzieningen en/of het parkeren van personenauto's van bezoekers en personeel. Het voorterrein is immers de "deurmat" van het bedrijf en deze dient gastvrijheid uit te stralen. Het parkeren van vrachtauto's dient in dat geval aan de achterzijde van het erf plaats te vinden;
5. Toepassing van materialen, welke de representativiteit van het gebouw onderstrepen (dus géén "damwand-profielen");
6. Minimaal 3 bouwlagen. De bebouwing bevindt zich op ruim 100 meter, gerekend uit de A28. Bovendien bevindt zich tussen de A28 en het bedrijfsterrein nog een pleisterplaats. Dat betekent, dat het directe zicht op de bedrijven deels verloren gaat door geparkeerde auto's. Om enige zichtbaarheid te garanderen vanaf de A28 dient de bebouwing minimaal te bestaan uit 3 bouwlagen (gothoogte 10 à 11 meter);
7. Situering van de "hoek" van de bebouwing in de bebouwingslijn langs het water. Hierdoor wordt bereikt, dat er een ritme ontstaat van bebouwing, welke op eenzelfde afstand van de A28 gesitueerd is. Hier zou nog als extra eis aan toegevoegd kunnen worden, dat de bebouwing met één hoek als het ware "uit het water dient op te rijzen". Dit zou de allure van het terrein ten goede komen. Daar dient dan wel direct bij opgemerkt te worden, dat de watergang tussen de A28 en het bedrijfsterrein te smal is om de bedrijfsgebouwen goed in het water te laten spiegelen.



afbeelding 4

ZONE LANGS ZUIDZIJDE EN ACHTHOEVENWEG



3.2.2. Zone aan de zuidzijde

De hoofdontsluiting zal in de toekomst plaatsvinden vanaf de nieuw te realiseren zuidelijke aansluiting op de A28. Vanaf dit punt rijdt het verkeer langs de zuidzijde van het bedrijfsterrein via de J.J.Gorterlaan naar de rotonde. Vanaf deze rotonde kan het verkeer vervolgens of het bedrijfsterrein oprijden, of z'n weg vervolgen via de Achthoevenweg, of op de J.J.Gorterlaan blijven rijden.

De zuidrand van het bedrijfsterrein ligt dus goed in beeld. Het gaat te ver om ook hier te eisen, dat de bedrijfsbebouwing de identiteit van Staphorst dient te onderstrepen. Dat is immers vooral van belang voor de mensen, die langs Staphorst rijden (dus vanaf de A28). Heeft men eenmaal de afslag Staphorst-Zuid genomen, dan hoeft men niet opnieuw er aan herinnerd te worden, dat hier het bedrijfsterrein van Staphorst gesitueerd is. Wel is het van belang nadere eisen te stellen aan de verschijningsvorm teneinde ook hier een representatieve zone te realiseren. De bovengenoemde punten 1 t/m 5 dienen derhalve ook in deze zone toegepast te worden, zij het in aangepaste vorm, omdat deze zone niet langs de A28 is gelegen. De extra welstandseisen voor deze zone kunnen als volgt geformuleerd worden:

1. Géén buitenopslag. Juist door opslag van goederen buiten de bebouwing kan een rommelig beeld ontstaan. Dit dient voorkomen te worden;
2. Géén voorzieningen ten behoeve van het laden en lossen aan de zijde van de J.J.Gorterlaan. Dergelijke voorzieningen zijn meestal uitsluitend functioneel, maar blinken architectonisch niet uit. Deze eis kan leiden tot een andere interne routing op de verschillende percelen, aangezien het "logisch" zou zijn om de bevoorrading wel vanaf de zuidzijde te laten plaatsvinden;
3. Géén gesloten gevels. Gesloten gevels geven het idee, dat er sprake is van een achterkant. Voor de beeldvorming is het juist gewenst dat de gevels een open karakter krijgen, dus met veel raamopeningen. Dit kan bereikt worden door de situering van de kantoorruimten, showrooms e.d. aan de zijde van de J.J.Gorterlaan;
4. Voorterreinen uitsluitend benutten voor groenvoorzieningen en/of het parkeren van personenauto's van bezoekers en personeel. Het voorterrein is immers de "deurmat" van het bedrijf en deze dient gastvrijheid uit te stralen. Het parkeren van vrachtauto's dient in dat geval aan de achterzijde van het erf plaats te vinden;
5. Toepassing van materialen, welke de representativiteit van het gebouw onderstrepen (dus géén "damwand-profielen");

Hieraan zou nog een 6^e eis toegevoegd kunnen worden, om hinderlijke erfafscheidingen te voorkomen:

6. Geen terreinafscheidingen op de grens tussen het openbare terrein en het terrein van het bedrijf, maar "tussen de bedrijfsgebouwen in". Dus geen hekken rond het voorterrein, welke het eigen bezit "markeren", maar een relatief bescheiden afgrengeling van het "achterterrein" door de situering van een erfafscheiding tussen de bedrijfsgebouwen. Hierdoor kan een situatie bereikt worden, waarbij gevoelsmatig de voorterreinen van de verschillende bedrijven één aaneengesloten gebied vormen.

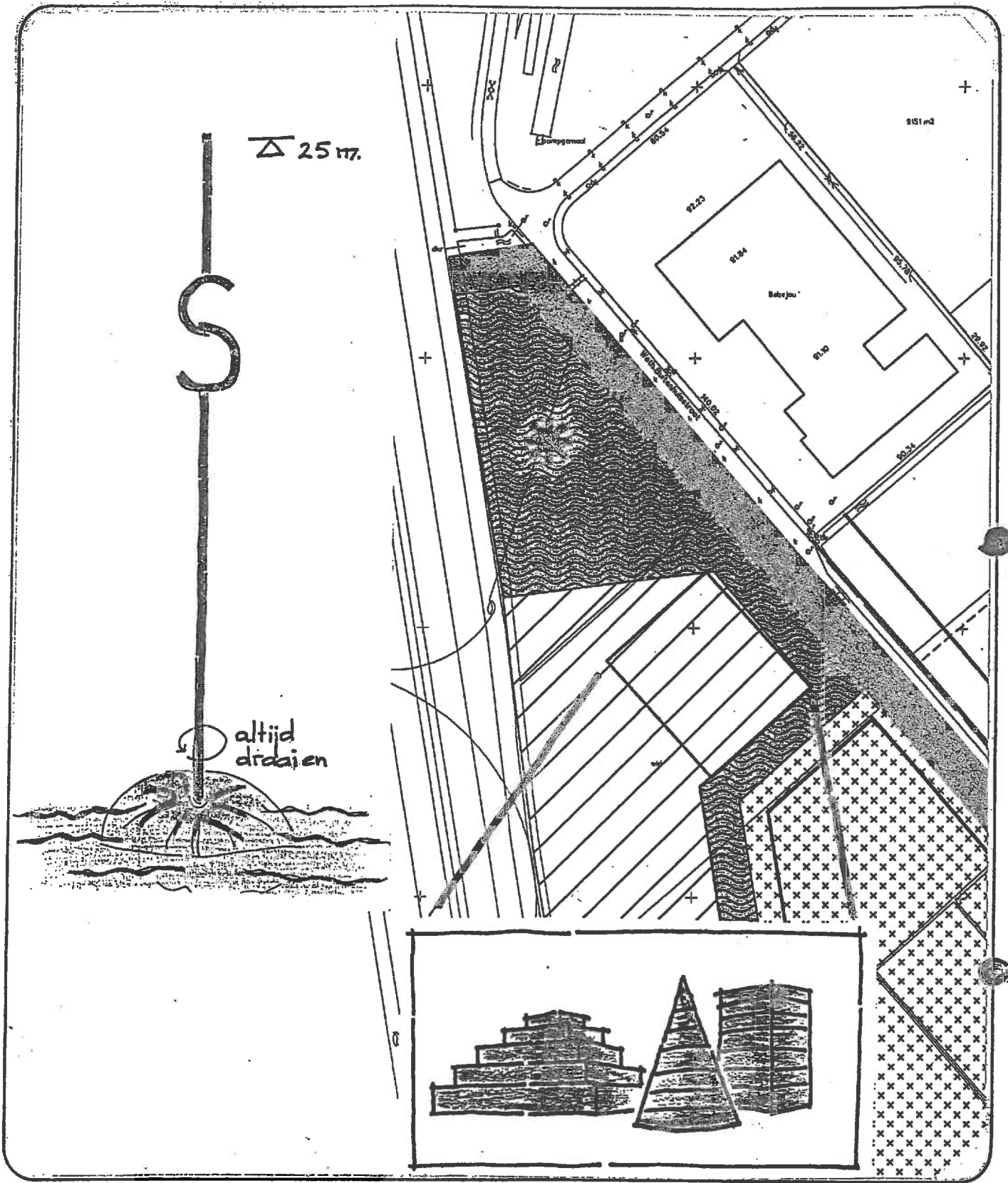
Tenslotte is het gewenst om eisen te stellen aan de instandhouding van "groen" tussen de toegangsweg en het voterrein van de bedrijven door het minimaliseren van het aantal in- en uitritten:

7. Maximaal één in- en uitrit per bedrijf vanaf de ontsluitingsweg naar het voterrein, waarbij de breedte van de toegang niet meer mag bedragen dan 6 meter. Overwogen kan nog worden om in- en uitritten van belendende percelen te combineren, teneinde het groen zoveel mogelijk te sparen. Ook kan gedacht worden aan een routing op de voterreinen van meerdere bedrijven, waardoor de verkeerscirculatie vereenvoudigd kan worden.

3.2.3. Zone langs de Achthoevenweg

Voor de zone langs de Achthoevenweg geldt eigenlijk hetzelfde als voor de zone langs de zuidzijde van het bedrijfsterrein. Voor de goede orde worden de eisen voor deze zone hieronder nogmaals herhaald, toegesneden op deze zone:

1. Géén buitenopslag. Juist door opslag van goederen buiten de bebouwing kan een rommelig beeld ontstaan. Dit dient voorkomen te worden;
2. Géén voorzieningen ten behoeve van het laden en lossen aan de zijde van de Achthoevenweg. Dergelijke voorzieningen zijn meestal uitsluitend functioneel, maar blinken architectonisch niet uit. Deze eis kan leiden tot een andere interne routing op de verschillende percelen, aangezien het "logisch" zou zijn om de bevoorrading wel vanaf de zuidzijde te laten plaatsvinden;
3. Géén gesloten gevels. Gesloten gevels geven het idee, dat er sprake is van een achterkant. Voor de beeldvorming is het juist gewenst dat de gevels een open karakter krijgen, dus met veel raamopeningen. Dit kan bereikt worden door de situering van de kantoorruimten, showrooms e.d. aan de zijde van de Achthoevenweg;
4. Vofterreinen uitsluitend benutten voor groenvoorzieningen en/of het parkeren van personenauto's van bezoekers en personeel. Het vofterrein is immers de "deurmat" van het bedrijf en deze dient gastvrijheid uit te stralen. Het parkeren van vrachtauto's dient in dat geval aan de achterzijde van het erf plaats te vinden;
5. Toepassing van materialen, welke de representativiteit van het gebouw onderstrepen (dus géén "damwand-profielen");
6. Geen terreinafscheidingen op de grens tussen het openbare terrein en het terrein van het bedrijf, maar "tussen de bedrijfsgebouwen in". Dus geen hekken rond het vofterrein, welke het eigen bezit "markeren", maar een relatief bescheiden afgrendeling van het "achterterrein" door de situering van een erfafscheiding tussen de bedrijfsgebouwen. Hierdoor kan een situatie bereikt worden, waarbij gevoelsmatig de vofterreinen van de verschillende bedrijven één aaneengesloten gebied vormen.
7. Maximaal één in- en uitrit per bedrijf vanaf de ontsluitingsweg naar het vofterrein, waarbij de breedte van de toegang niet meer mag bedragen dan 6 meter. Overwogen kan nog worden om in- en uitritten van belendende percelen te combineren, teneinde het groen zoveel mogelijk te sparen. Ook kan gedacht worden aan een routing op de vofterreinen van meerdere bedrijven, waardoor de verkeerscirculatie vereenvoudigd kan worden.



afbeelding 5

MARKANT PUNT LANGS A28

3.3. Het "binnenterrein"

Voor het binnenterrein is het niet nodig zware eisen te stellen aan de verschijningsvorm. Dit gedeelte van het bedrijfsterrein wordt immers al visueel afgeschermd door de bebouwing in de representatieve zones. Bedrijven, die weinig of geen behoefte hebben om zichzelf te presenteren, kunnen op dit binnenterrein terecht. Wel dient ervoor gewaakt te worden, dat de bedrijven op dit gedeelte van het bedrijfsterrein door een al te "overheersende" kleurstelling toch gaan concurreren met de bedrijven in de representatieve zone. Aan de bedrijfsgebouwen wordt daarom als eis gesteld, dat een gedekte kleurstelling toegepast dient te worden.

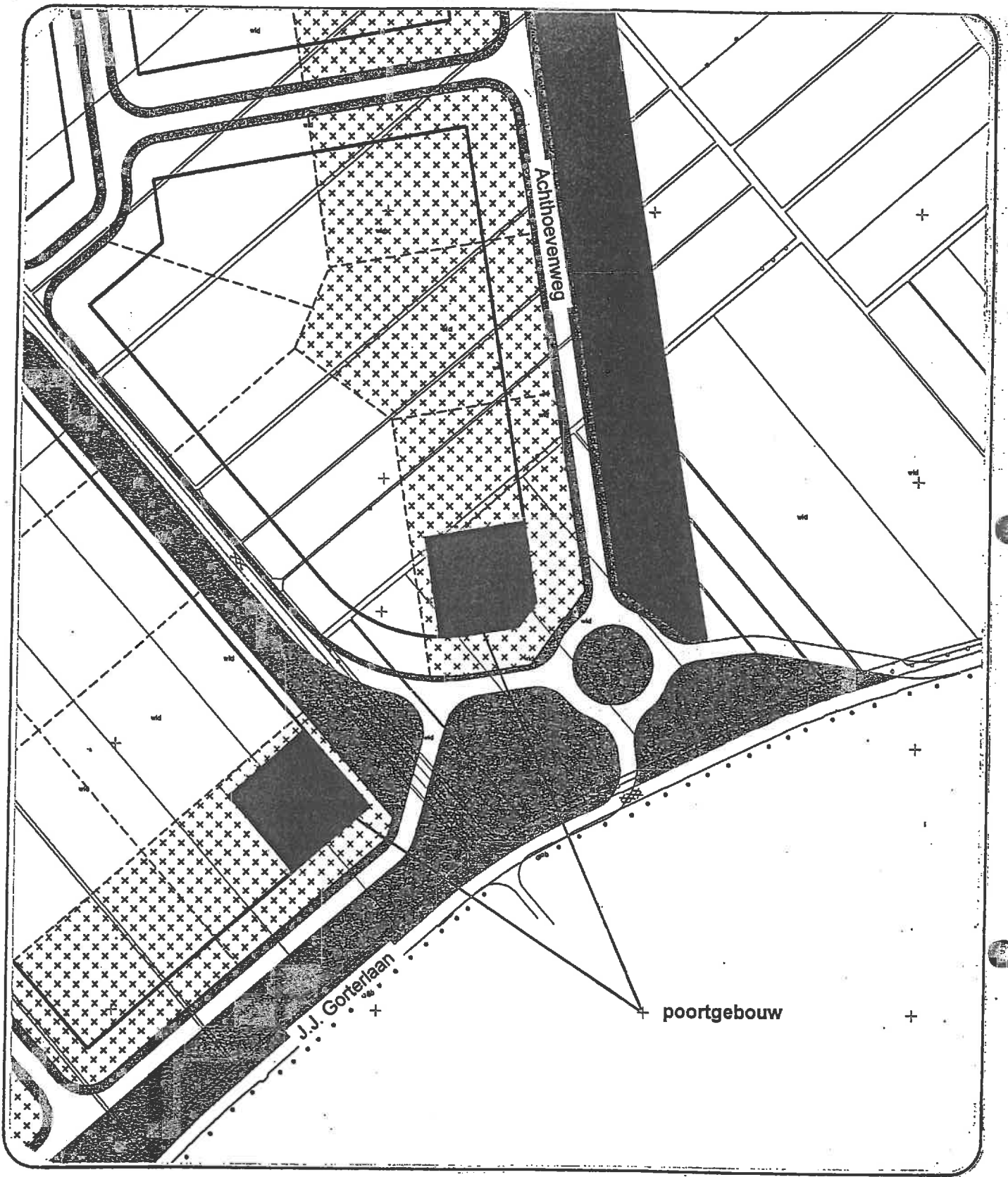
3.4. Extra aandacht voor de markante punten

Het is gewenst extra aandacht te besteden aan een tweetal locaties in het plangebied. Gedoeld wordt op een "markant punt" langs de A28, waar de aanwezigheid van het bedrijfsterrein De Esch nog eens benadrukt wordt en de "hoofdtoegang" tot het bedrijfsterrein vanaf de geplande rotonde.

3.4.1. Markant punt langs de A28

De bebouwing op het bedrijfsterrein is op minimaal 100 meter van de A28 gesitueerd. In de zone tussen de A28 en het bedrijfsterrein is een benzineverkooppunt aanwezig, terwijl er een wegrestaurant geprojecteerd is. Beide bouwwerken zullen qua afmetingen ondergeschikt zijn aan de bebouwing op het bedrijfsterrein. In deze situatie kan verandering gebracht worden door het combineren van functies. Indien het mogelijk blijkt het restaurant te combineren met bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw, dan kan deze gelegenheid aangegrepen worden om ter plaatse een bouwwerk te situeren, dat qua afmetingen niet ondergeschikt is aan de bebouwing op het bedrijfsterrein, maar juist dominant. Dit kan tot uitdrukking gebracht worden door hier hogere bebouwing toe te laten (plaatselijk zou gedacht kunnen worden aan ca. 20 meter hoogte), alsmede een opvallende architectuur, welke op het netvlies gegrift blijft van elke voorbijganger. Als eis zou hier in dat geval derhalve een "exclusieve architectuur" vereist moeten worden, welke mede tot uitdrukking komt door een in het oog springende hoofdvorm. Daarbij kan gedacht worden aan een piramide, of een andere opvallende geometrische figuur. Om aan te geven, dat we hier wel met Staphorst te maken hebben, zou ook hier de toepassing van "Staphorst-groen" en "Staphorst-blauw" als hoofdkleur voorgeschreven moeten worden.

Langs de A28 doet zich nog een gelegenheid voor om de aanwezigheid van het bedrijfsterrein te benadrukken. In het noordelijke deel is een waterpartij geprojecteerd. Midden in deze waterpartij kan een ranke mast gesitueerd worden, met daarop symbolisch aangegeven, dat hier het bedrijfsterrein "De Esch" gesitueerd is. Op de afbeelding hiernaast is een voorbeeld gegeven van de wijze, waarop dit vormgegeven zou kunnen worden.



afbeelding 6

HOOFDTOEGANG BEDRIJFSTERREIN

3.4.2. De hoofdtoegang tot het bedrijfsterrein

Vanaf de geprojecteerde rotonde kan het verkeer (in de toekomst) het bedrijfsterrein oprijden. Het is gewenst dit punt te markeren. Dit zou kunnen door aan beide zijden van deze toegang poortgebouwen te situeren, welke functioneren als "wachters" van het bedrijfsgebouw. Dit vereist een tweezijdige oriëntatie (zowel naar de Achthoevenweg, de J.J.Gorterlaan als naar de hoofdtoegangsweg). Bovendien zou de bebouwing hier hoger moeten zijn om het poorteffect te versterken. Het feit, dat deze poortgebouwen al gesitueerd zijn in de representatieve zone betekent al, dat er extra eisen gesteld worden aan de verschijningsvorm. Dit zorgt er tezamen met de zojuist geformuleerde eisen voor, dat hier een architectonische markering van dit punt "afgedwongen" kan worden.

3.5. Hoogtematen

Op basis van de voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan De Esch II mag de hoogte van bedrijfsbebouwing maximaal 10 meter bedragen. Voorgesteld wordt voor de representatieve zone deze "maximale hoogte" tevens te beschouwen als een "minimale hoogte". In het bestemmingsplan zijn voorts diverse vrijstellingsmogelijkheden opgenomen. Voorgesteld wordt bij het toepassen van deze vrijstellingsmogelijkheden de volgende "lijn" te volgen:

1. vrijstelling tot maximaal 15 meter in de representatieve zones;
2. vrijstelling tot maximaal 18 meter bij de poortgebouwen en bij het markante gebouw langs de A28;
3. geen vrijstelling in het binnenterrein.

Op deze wijze wordt de representativiteit van de buitenrand ook door de hoogte van de bedrijfsbebouwing onderstreept. Het binnenterrein kan dan qua hoogte niet concurreren met de buitenranden, zodat bebouwing op het binnenterrein niet kan domineren boven de bebouwing in de representatieve zones.

3.6. Toepassing beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan op zich garandeert nog niet, dat de gewenste kwaliteit tot stand komt. Teneinde meer zekerheid te hebben, dat op het bedrijfsterrein bebouwing gerealiseerd wordt, welke een bijdrage kan leveren aan de gewenste uitstraling, dient er uitsluitend met geregistreerde architecten gewerkt te worden.

Verder moet het een gemeenschappelijk streven zijn om een bedrijfsterrein van een hoge kwaliteit te realiseren. Het is daarom van belang, dat alle participanten het beeldkwaliteitplan als leidraad accepteren. Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad is er de verplichting van de gemeente -college en gemeenteraad- om het plan zo veel mogelijk en zo goed mogelijk in overeenstemming met dit beeldkwaliteitplan uit te voeren, c.q. in te vullen en te bebouwen.

Van externe partijen als ontwikkelaars, aannemers, architecten zal moeten worden gevraagd zich aan het beeldkwaliteitplan te conformeren. Daarbij is het van groot belang, dat bij de uitgifte van gronden goede voorlichting gegeven wordt aan toekomstige ondernemers, architecten en aannemers. Bij het eerste bezoek aan het gemeentehuis is dan bekend, waaraan men zich moet houden. Hierdoor ontstaat een grote mate van duidelijkheid. Omdat de extra welstandseisen voor de representatieve zones zwaarder zijn dan voor het "binnenterrein", kan een ondernemer in een vroeg stadium bepalen, of hij een optie neemt op een perceel in de representatieve zone, of opteert voor een perceel op het binnenterrein. Verder wordt gevraagd om in een vroeg stadium ontwerp-schetsen ter toetsing aan het beeldkwaliteitplan voor te leggen. Hierdoor kunnen onnodige wijzigingskosten worden voorkomen.

Tenslotte zal bij de ambtelijke en welstandsbeoordeling het beeldkwaliteitplan als toetsingskader gehanteerd worden. Als referentiekader zijn hiernaast enkele voorbeelden aangegeven van bedrijfsgebouwen, welke als "representatief" beschouwd kunnen worden.

Uit deze opsomming blijkt wel, dat een ieder de schouders er onder moet zetten om van het bedrijfsterrein De Esch een "plaatje" te maken.

mei 1997.