Rapport wijzigingen Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan De Esch 0

Datum rapport: 22 mei 2024
Behorend bij raadsbesluit d.d.: 26 juni 2024

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Procedure stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan 3
3. Samenvatting en beantwoording opmerkingen BKP 4
3.1 opmerking inleiding 4
3.2 opmerking Hoofdstuk 2 – Stedenbouwkundig plan 4
3.3 opmerking Hoofdstuk 3 – Beeldkwaliteitsplan 5
4. Inhoudelijke aanpassingen 8
5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 9

1. Inleiding

In dit document worden de opmerkingen van Het Oversticht met betrekking tot het ontwerp "Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Esch 0 Staphorst" behandeld.

Het Stedenbouwkundig plan vormt de input voor het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is in de eerste plaats een beleids- en toetsingskader dat tot een hoogwaardige en duurzame inrichting van De Esch 0 moet leiden. De toetsingscriteria zijn daarbij helder geformuleerd zodat de kwaliteitsambities van de gemeente worden gewaarborgd. Daarnaast is het document een inspiratiedocument dat voldoende ruimte laat voor de wensen en creativiteit van opdrachtgevers, initiatiefnemers en architecten om individuele vertalingen binnen het plan vorm te kunnen geven.

---

2. Procedure stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan

Ter inzage

Het ontwerp "Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Esch 0 Staphorst" is op 12 december 2023 gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en het huis-aan-huis blad "De Staphorster". Hierna lag het plan vanaf 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 voor een ieder ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Staphorst worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de gemeentelijke website.

Opmerkingen Het Oversticht

Het Oversticht heeft op 13 oktober 2023 per mail gereageerd op het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Door omstandigheden is deze reactie niet als overlegreactie behandeld. In overleg met het Oversticht zijn daarom de opmerkingen in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp stedenbouwkundig – en beeldkwaliteitsplan alsnog behandeld.

Het Oversticht heeft vooral gekeken naar een goede inpassing in de omgeving van de nieuwbouw, naar de beoogde beeldkwaliteit in relatie tot de context en de werkbaarheid van het beeldkwaliteitsplan bij de welstandsadvisering van de bouwplannen.
Dat heet geleid tot een aantal aandachts- en verbeterpunten die in hoofdstuk 3 zijn aangegeven en van een gemeentelijke reactie en conclusie zijn voorzien, waarbij is aangegeven hoe met de opmerkingen van Het Oversticht wordt omgegaan en hoe deze eventueel wordt verwerkt.

Aanpassingen stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan

In hoofdstuk vier worden de aanpassingen en voorgestelde wijzigingen, per hoofdstuk, op een rij gezet.

Aanpassingen bestemmingsplan

De veranderingen in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan die leiden tot wijziging van de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Esch 0" worden in hoofdstuk 5 inzichtelijk gemaakt.

---

3. Samenvatting en beantwoording opmerkingen BKP

3.1 opmerking inleiding

Er wordt gesproken over welstandcommissie. Dit hoort dorpsbouwmeester te zijn. Voorgesteld wordt het doel verduidelijken door ook op te nemen dat het beeldkwaliteitsplan ook beleids- en toetsingskader is.
Gemeentelijke reactie
Deze tekstuele opmerkingen worden verwerkt in het document.

3.2 opmerking Hoofdstuk 2 – Stedenbouwkundig plan

3.2.1 hoogte en volume

Het Oversticht geeft aan dat de maximale bouwhoogte van 20 meter hoger is dan de maximale hoogte op de bestaande bedrijventerreinen De Esch. Deze hoogte sluit daarom niet goed aan bij deze bebouwing en de bebouwing in het buitengebied en de Streek. Daarnaast is de voorgestelde afstand tussen de bebouwing en de A28 beperkter dan bij het bestaande bedrijventerrein het geval is. In combinatie met de royalere hoogte van 20 m. zal de nieuwbouw meer invloed op het beeld langs deze weg hebben dan de bestaande bedrijfsbebouwing (langs deze weg).
Geadviseerd wordt om te komen tot een betere afstemming op het bestaande bedrijventerrein voor wat betreft afstand tot de A28 (meer 'groen') en bouwhoogtes, en een betere afstemming op en overgang naar het landelijke karakter en de dorpse schaal van De Streek door een 'afbouw' (in hoogte) en een minder royale bebouwingsdichtheid aan deze zijde.
Reactie gemeente
In het plan is bewust gekozen voor grootschaligere volumes. Deze worden als passend gezien bij de positie aan de snelweg en op een bedrijventerrein. Het is een bewuste keuze om dichter bij de snelweg "te beginnen" (richting Meppel) waarbij zuidelijker wordt aangesloten op de bestaande bebouwing. De groene wig zorgt juist voor meer groen in het plan (en niet alleen aan de buitenzijde). Wat betreft de hoogte kunnen wij ons vinden in de kritiek en wordt de maximale bouwhoogte bijgesteld naar 15 meter. Daarmee vindt een betere aansluiting plaats op de bestaande bouw(mogelijkheden) op het naastgelegen bedrijventerrein en de bebouwing aan de Streek.
Conclusie
De opmerking van Het Oversticht leidt (mede) tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. De maximale hoogte van gebouwen tot 20 meter wordt teruggebracht tot maximaal 15 meter. Dit heeft ook direct gevolg voor de regeling in bestemmingsplan en de bijbehorende verbeelding.

3.2.2 bouwen in de rooilijn

Uit de formulering met betrekking tot het bouwen in de rooilijn blijkt niet duidelijk dat het hier de representatieve voorgevel betreft. Geadviseerd wordt dit te verduidelijken. Daarnaast wordt geadviseerd de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan goed te borgen in het bestemmingsplan.

In het stedenbouwkundig plan is aangegeven dat minimaal 40% van de voorgevel van het hoofdgebouw aan de straatzijde wordt gebouwd. Daarna staat dat daarmee voorkomen wordt dat loodsen met blinde gevels direct aan de weg komen te staan. Hieruit maken we op dat het gaat om minimaal 40% van de voorgevel met een

representatieve, aantrekkelijke uitstraling met een oriëntatie op de openbare ruimte. Dit blijkt niet onder meer uit de eerste zin en het lijkt goed om dit te verduidelijken.
Voor de welstandstoets wordt in het algemeen het kader gevormd door het beeldkwaliteitsplan en voor de vergunningverlener geldt het bestemmingsplan. De vraag is of het stedenbouwkundig plan (juridisch gezien) ook toetsingskader vormt voor de dorpsbouwmeester en de vergunningverlener. Als dit niet het geval is, is het belangrijk om bepaalde onderdelen die genoemd zijn in het stedenbouwkundig plan ook op te nemen in het bestemmingsplan. Een voorbeeld is dat minimaal 40% van de voorgevel (representatieve uitstraling) aan de straatzijde c.q. in de rooilijn wordt gebouwd. en maatvoering.
Reactie gemeente
Door het vaststellen van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan wordt het beeldkwaliteitsplan automatisch toetsingskader voor de dorpsbouwmeester met betrekking tot het oprichten van gebouwen. Het stedenbouwkundig plan geeft de uitgangspunten met betrekking tot locatie, hoogte en situering weer. Wij zijn het ermee eens dat de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en de regeling in het bestemmingsplan goed op elkaar aan moeten sluiten om geen misverstanden te laten ontstaan. De bouwregeling met betrekking tot het bouwen in de rooilijn zal daarom worden aangepast.
Conclusie
Naar aanleiding van de opmerking van het Oversticht zal artikel 3.2.1 onder h van het bestemmingsplan als volgt worden aangepast:
Was: representatieve gevels moeten in de rooilijn worden geplaatst
Wordt: minimaal 40% van de representatieve gevels worden in de rooilijn geplaatst.

3.2.3. bebouwingspercentage
In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een minimaal en een maximaal bebouwingspercentage (40-70%). Het maximale bebouwingspercentage is opgenomen bij de regels, het minimale niet. Geadviseerd wordt om ook dit uitgangspunt uit het stedenbouwkundig plan in overeenstemming te brengen met bestemmingsplan.
Reactie gemeente
Hoewel een minimale eis van bebouwing kan zorgen voor een meer duurzame en/of intensiever gebruik van een kavel zijn wij bij nader inzien van mening dat dit onnodig beperkend werkt voor de vestiging van een gebruik. De minimale eis wordt daarom uit het stedenbouwkundig plan gehaald en hoeft dus ook niet te worden aangepast in het bestemmingsplan.
Conclusie
De tekst in het stedenbouwkundig plan wordt aangepast, waarbij geen minimale bebouwingspercentage op een bouwperceel meer wordt voorgeschreven.

3.3 opmerking Hoofdstuk 3 – Beeldkwaliteitsplan

3.3.1 formulering ambitie
Voor de beeldkwaliteit wordt een formulering van de ambitie(s) gemist. Er zijn uitgangspunten geformuleerd, maar wanneer er een duidelijke ambitie is, geeft dit meer richting bij de duiding van de criteria. Geadviseerd wordt een heldere ambitie voor de beeldkwaliteit te formuleren.
Reactie gemeente
In het beeldkwaliteitsplan wordt duidelijk het doel (realisatie van een herkenbaar, aantrekkelijk en duurzaam bedrijventerrein) benoemd. In de criteria komt voldoende

naar voren hoe het beeldkwaliteitsplan daaraan kan bijdragen. Met inachtneming van de adviezen van het Oversticht met betrekking tot bouwvolumes, referentiebeelden en gevels (zie hieronder) is dat nog verder aangescherpt.
Conclusie
De tekst wordt aangescherpt. Inhoudelijk verandert dit het plan niet.

3.3.2 bouwvolumes
De term eenduidig die gebruikt wordt strookt niet met het uitgangspunt dat verbijzondering kan optreden door het verschuiving of verspringing van de gevels. Geadviseerd wordt daarom de term eenduidig te vervangen voor eenvoudig.
Niet altijd wordt duidelijk verwoord dat wanneer sprake is van bouwvolumes die (qua maat en schaal) passend zijn in relatie tot Staphorst en het bestaande bedrijventerrein De Esch. Geadviseerd wordt dit te verduidelijken.
Reactie gemeente
De term eenduidig wordt in het beeldkwaliteitsplan vervangen door eenvoudig. Daarnaast wordt in de tekst duidelijker aangegeven waarom een uitgangspunt voor bebouwing passend is binnen de maat en schaal van Staphorster bebouwing.
Conclusie
De tekst met betrekking tot bouwvolumes wordt verder verduidelijkt. Inhoudelijk verandert dit het plan niet.

3.3.3 referentiebeelden
De teksten zoals opgenomen onder de criteria stroken niet altijd of zijn niet altijd volledig in relatie tot de onderschriften van de referentiebeelden. Omdat uit jurisprudentie blijkt dat tekst leidend is, en de beelden ondersteunend, wordt geadviseerd dit beter in overeenstemming te brengen en zo mogelijk te verduidelijken.
Reactie gemeente
De referentiebeelden zijn verder toegelicht zodat duidelijk wordt wat per referentiebeeld wordt bedoeld.
Conclusie
De teksten onder de referentiebeelden worden verder verduidelijkt. Inhoudelijk verandert dit het plan niet.

3.3.4 gevels
In aanvulling op de criteria/uitgangspunten voor de gevels wordt ook aandacht gevraagd voor de gevels die grenzen aan de hoofdontsluiting en niet grenzen aan de A28. Ook daar mag een meer representatieve uitstraling worden verwacht. Daarnaast wordt gesproken over passend bij Staphorst. Geadviseerd wordt om de term passend bij Staphorst nader te omschrijven en te onderbouwen.
Reactie gemeente
De tekst is zo aangepast dat ook duidelijk wordt dat ook aan de gevels grenzend aan de hoofdstructuur zich architectonisch op een goede manier profileren. Wel blijft extra aandacht voor de architectuur aan de A28 gewenst. De term passend bij Staphorst wordt hier gebruikt om hier specifiek aan te geven dat de gevels een ingetogen uitstraling krijgen. Een algemene beschrijving biedt in dat kader niet een meerwaarde.
Conclusie
De teksten worden iets aangescherpt, zodat ook het belang van een goede gevelarchitectuur op de ontsluitingswegen worden benoemd.

3.3.5 materiaal en kleurgebruik

De uitgangspunten voor materiaal- en kleurgebruik bieden veel ruimte voor diverse materialen en kleuren. Op de grens van het dorp naar het landschap wordt uitgegaan van ingetogen aardse tinten wat passend is. Materialen en kleuren kunnen echter ook een positieve bijdrage leveren aan een representatieve uitstraling, de maat en schaal van de bebouwing en aan een passende uitstraling in relatie tot Staphorst. Daarbij kan ook onderscheid gemaakt worden tussen representatieve zichtgevels en andere gevels. In het algemeen wordt geadviseerd meer duidelijkheid te geven over mogelijke materialen en kleuren. Daarnaast wordt geadviseerd om bij de richtlijnen voor materiaal- en kleurgebruik ook in te spelen op hedendaagse thema's als duurzaam, klimaatbestendig en circulair bouwen.

Reactie gemeente

In de tekst is verduidelijkt hoe en waar gebruik gemaakt kan worden van het materialen en kleurgebruik. Wij zijn van mening dat, in het kader van beeldkwaliteit, het te ver reikt om kleur en materiaalgebruik ook te koppelen aan de thema's duurzaam, klimaatbestendig en circulair bouwen. Dat wordt voldoende geborgd door de eisen vanuit overkoepelende wet- en regelgeving.

Conclusie

De tekst met betrekking tot materiaal en kleurgebruik wordt aangescherpt zodat duidelijker naar voren komt hoe en waar en op welke manier hier mee omgegaan kan worden.

3.3.6 Reclame uitingen

Geadviseerd wordt de criteria op een aantal punten te verduidelijken en aan te scherpen. Daarvoor worden een aantal concrete voorbeelden benoemd.

Reactie gemeente

De teksten met betrekking tot reclame uitingen zijn aangescherpt en waar nodig zoals voorgesteld toegelicht.

Conclusie

Door de aanscherping en verdere toelichting is duidelijker wat en waar wordt verwacht met betrekking tot reclame uitingen.

3.3.7 Reclame mast

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit wordt negatief geadviseerd over de voorgestelde reclamemast met een hoogte van 35 meter.

Reactie gemeente

Inmiddels is besloten de voorgestelde reclamemast op een andere locatie te situeren, met een beduidend lagere maximale hoogte van 15 meter. Daarmee wordt de mast een beduidend minder opvallend object binnen het plangebied, ook omdat voorwaarden worden gesteld met betrekking tot de vorm van de toegestane manier van reclame-uiting.

Conclusie

De mast wordt op een andere locatie en met een veel beperktere hoogte gesitueerd. Dit betekent dat de regeling van het bestemmingsplan daarop zal worden aangepast. De specifieke locatie van de mast met een maximale bouwhoogte wordt van de verbeelding verwijderd en vervangen door een strook langs de A28 waar, als wordt voldaan aan opgenomen voorwaarden, een mast met een maximale hoogte van 15 meter mag worden gebouwd.

3.3.8 duurzaam en klimaatbestendig bouwen

Er worden natuurinclusieve maatregelen in het plan beoogd. Hier zijn echter geen voorwaarden aan verbonden, waardoor het een vrijblijvend karakter heeft. Met het oog op het belang van klimaatadaptatie en het bevorderen van biodiversiteit èn het welzijn van mensen en dieren, wordt geadviseerd natuurinclusieve maatregelen als voorwaarde op te nemen, bijvoorbeeld door een puntensysteem.
Toepassing van duurzame recyclebare materialen wordt gestimuleerd, maar betreft geen voorwaarde. Wellicht is het een optie om voor een beperkt percentage recyclebare materialen voor te schrijven. Geadviseerd wordt overigens het woord 'groen' (=kleur) te vervangen door begroeiing of landschappelijk of natuurlijk.
Reactie gemeente
Vanuit bestaande wet- en regelgeving zijn er voldoende voorwaarden om te zorgen voor duurzaam en klimaatbestendig bouwen op de Esch. Ook zal hier nadrukkelijk aandacht aan worden besteed in het openbaar groen dat in eigendom van de gemeente blijft. Een puntensysteem zoals voorgesteld zorgt voor nog meer regeldruk. Dat geldt ook voor het voorschrijven van bijvoorbeeld het gebruiken van een percentage recyclebare materialen. Op deze onderdelen kan het beeldkwaliteitsplan als inspiratie document worden gelezen. Het woord groen wordt vervangen door termen die meer recht doen aan de bedoeling.
Conclusie
Er worden geen extra voorwaarden opgenomen met betrekking tot duurzaamheid en klimaatbestendig bouwen of gebruik van recyclebare materialen. Wel wordt het woord groen vervangen door andere termen.

3.3.9 logistiek

Er is nu alleen een 'fout' voorbeeld opgenomen met betrekking laden en lossen,. Aangeraden wordt ook een positief voorbeeld op te nemen van laden en lossen dat is ontworpen als onderdeel van de architectuur.
Reactie gemeente
Dat is een goede en waardevolle aanvulling. Een 'goed' voorbeeld wordt opgenomen.
conclusie
het beeldkwaliteitsplan wordt aangevuld met een goed voorbeeld van laden en lossen.

---

4. Inhoudelijke aanpassingen

In dit hoofdstuk worden de inhoudelijke aanpassingen en voorgestelde wijzigingen op een rij gezet. In het plan zij daarbij diverse tekstuele aanpassingen gemaakt die niet leiden tot een inhoudelijk wezenlijke aanpassing maar wel de leesbaarheid ten goede komen.

Aanpassingen hoofdstuk 1 – Inleiding
De inleiding is, mede naar aanleiding van de opmerkingen van het Oversticht, ander geformuleerd, zodat het **doel van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan** verduidelijkt wordt.

Aanpassingen Hoofdstuk 2 – Stedenbouwkundig plan

- De gronden waar een maximale **bouwhoogte** van 20 meter werd voorgesteld wordt teruggebracht naar een maximale hoogte van 15 meter.

- De voorwaarde dat een bouwperceel een minimale **bebouwingspercentage** van 40% dient te hebben wordt geschrapt. Alleen het maximale bebouwingspercentage wordt vastgelegd.

Aanpassingen Hoofdstuk 3 – Beeldkwaliteitsplan
- De tekst met betrekking tot de **formulering van ambitie** is aangescherpt zodat de duiding van de criteria meer richting krijgen;
- De tekst met betrekking tot **bouwvolumes** is (ondergeschikt) aangepast zodat de relatie tussen de Esch 0 en Staphorst (wat betreft maat en schaal) verduidelijkt wordt. De term eenduidig wordt in het beeldkwaliteitsplan vervangen door eenvoudig;
- De teksten met betrekking tot de **referentiebeelden** zijn verder toegelicht zodat de teksten de plaatjes beter verduidelijken;
- De teksten met betrekking tot de **gevels** zijn aangescherpt zodat ook het belang van een goede gevelarchitectuur op de ontsluitingswegen wordt verduidelijkt;
- De teksten met betrekking tot **materiaal en kleurgebruik** zijn aangescherpt zodat duidelijker naar voren komt hoe en waar en op welke manier met materiaal en kleurgebruik omgegaan kan worden;
- De teksten met betrekking tot **reclame uitingen** zijn aangescherpt en verder toegelicht zodat duidelijker is wat en waar wordt verwacht met betrekking tot reclame uitingen;
- Omdat de mogelijkheid van de **reclamemast** op een anders locatie wordt gesitueerd en de hoogte wordt ingeperkt, is de tekst hieromtrent aangepast naar de nieuwe situatie;
- Waar bij **duurzaam en klimaatbestendig bouwen** wordt gesproken over groen wordt dit aangepast in een meer passende term (begroeiing, landschappelijk, natuurlijk);
- Met betrekking tot **logistiek** wordt een referentiebeeld opgenomen met een goed voorbeeld van laden en lossen.

5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Mede op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte reactie op het Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan wordt het ontwerp bestemmingsplan als volgt aangepast.

Maximale bouwhoogte:
De maximale hoogte van gebouwen tot 20 meter wordt teruggebracht tot maximaal 15 meter. De verbeelding zal daarop worden aangepast.

Bouwen in de rooilijn:
Naar aanleiding van de opmerking van het Oversticht zal artikel 3.2.1 onder h van het bestemmingsplan als volgt worden aangepast:
Was: representatieve gevels moeten in de rooilijn worden geplaatst
Wordt: minimaal 40% van de representatieve gevels worden in de rooilijn geplaatst.

Bouwhoogte reclamemast
De maximale bouwhoogte van de reclamemast wordt teruggebracht van 35 naar 15 meter.