Bedrijventerrein Schaapsloop I

Visie en Beeldkwaliteitplan

Gemeente
Valkenswaard

COLOFON

PROJECT

Visie en Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Schaapsloop I

Gemeente Valkenswaard

projectnummer: SR110202

INITIATIEFNEMER

Gemeente Valkenswaard

OPSTELLER

Buro SRO

‘t Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

30 mei 2013 Vastgesteld

Inhoud

Inleiding 7
- Aanleiding en doel 7
- Plangebied 8
- Leeswijzer 8

Proces 11
- De betrokken partijen 11
- De doorlopen stappen 12

Analyse 15
- Ligging in het grotere geheel 15
- Historische ontwikkeling 15
- Bebouwing 17
- Gebruik 17
- Verkeer 18
- Groen en water 21

SWOT 25
- Waarom een herrijking 25
- Zwakke punten in de private sfeer 25
- Sterke punten in de private sfeer 25
- Kansen in de private sfeer 27
- Bedreigingen in de private sfeer 27
- Zwakke punten in de openbare sfeer 29
- Sterke punten in de openbare sfeer 29
- Kansen in de openbare sfeer 31
- Bedreigingen in de openbare sfeer 31

Visie 35
- Diversiteit en differentiatie 35
- Deelgebieden 36
- Ontwikkelingsgebieden 38
- Leenderweg 39
- Natuur en landschap Schaapsloopven en omgeving 41
- Uitbreiding bedrijventerrein 42

Beeldkwaliteit 45
- Inleiding 45
- Interpretatie van de richtlijnen 46
- Deelgebied Leenderweg 48
- Deelgebied De Vest 52
- Deelgebied J.F. Kennedylaan 56
- Deelgebied Zeelberg 60
- Deelgebied Bedrijfsstraten 63
- Deelgebied Bedrijfsstraten 64

Beheer en uitvoering 69
- Beheer 69
- Uitvoering 70

De Vest

Inleiding

Inleiding

Aanleiding en doel

De gemeente Valkenswaard heeft, in nauwe samenwerking met de BOM (Brabantse Ontwikkelings Maatschappij) en het VICV (Vereniging Industrieel Contact Valkenswaard), een masterplan voor het bedrijventerrein Schaapsloop I opgesteld. Dit masterplan is op 22 juni 2011 door de verschillende betrokken partijen ondertekend. In het masterplan is een gezamenlijke toekomstvisie ontwikkeld voor de herstructurering van het bedrijventerrein.

Het masterplan is opgesteld omdat zowel de gemeente als ondernemers van mening zijn dat het bedrijventerrein toe is aan een structurele verbetering. Bij de partijen bestaat de ambitie om van Schaapsloop I een modern en dynamisch bedrijventerrein te maken. Het hogere doel hierbij is het behouden van arbeidsplaatsen en een nieuwe impuls voor de (boven)lokale economie.

Met het masterplan is een eerste aanzet gegeven om de verdere veroudering van het berijventerrein tegen te gaan. In het plan zijn verschillende herstructureringsprojecten aangewezen. Daarbij gaat het zowel om inbreidingslocaties als deelprojecten die betrekking hebben op de verbetering van de beeldkwaliteit.

Om de doelstellingen en projecten in het masterplan verder uit te werken is deze visie opgesteld. Daarbij ligt de focus op de ruimtelijke hoofdstructuur en de verschillende ontwikkelingsgebieden binnen het bedrijventerrein. In de visie zijn globale stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor de toekomstige (her)ontwikkelingen van zowel de openbare als private ruimte.

Naast deze visie is tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld. De visie vormt de basis voor het beeldkwaliteitplan. Waar de visie in hoofdlijnen uitspraken doet over de gewenste ontwikkelingsrichting van het bedrijventerrein, geeft het beeldkwaliteitplan concrete en toetsbare richtlijnen op verschillende schaalniveaus. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee een kader waaraan toekomstige ontwikkelingen worden getoetst. Het beeldkwaliteitplan is als een apart hoofdstuk in dit document opgenomen.

Dit beeldkwaliteitplan is specifiek opgesteld voor bedrijventerrein Schaapsloop I. In de huidige gemeentelijke welstandsnota zijn eveneens richtlijnen voor het betreffende plangebied opgesteld. De opgenomen richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan vervangen de richtlijnen in de gemeentelijke welstandsnota.

Plangebied

Het uitgangspunt voor de plangrens van deze visie en het beeldkwaliteitplan is het bestaande Masterplan Herstructurering voor Schaapsloop I. Daarbij gaat het globaal om het bedrijvengebied dat ontsloten wordt door de Vest, de Leenderweg en de J.F. Kennedylaan en zijstraten daarvan. Daarnaast vormt ook het centraal gelegen Schaapsloopven onderdeel van de visie inclusief het aansluitende onbebouwde gebied bestaande uit kleinschalige weides en houtwallen.

Het recentere bedrijventerrein Schaapsloop II valt buiten de plangrenzen. Specifiek gaat het hierbij om de bedrijven die ontsloten worden via de Dragonder. Hier valt ook de bedrijvenwand langs de Zuidelijke randweg onder.

De bedrijfs/kantoorpanden langs de Europalaan/Parallelweg oost vallen eveneens niet binnen het plangebied. Het gaat in dit geval over relatief recente bebouwing die in ruimtelijk zin vooral aansluit op de kern van Valkenswaard.

Leeswijzer

Deze visie bevat een zestal hoofdstukken. In het hieropvolgende hoofdstuk wordt het tot nu toe doorlopen proces beschreven. Dit is van belang omdat bij het opstellen van deze visie nauw is samengewerkt met ondernemers. Daarnaast hebben ook omwonenden hun stem kunnen laten horen. De verschillende doorlopen stappen en de resultaten daarvan worden in dit hoofdstuk kort beschreven.

Vervolgens wordt in het hoofdstuk analyse de ruimtelijke en functionele context van het plangebied toegelicht. Hierbij wordt ingegaan op verschillende aspecten, zoals historische ontwikkeling, gebruik, morfologie, verkeer en groen. Gezamenlijk geeft dit een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en het functioneren daarvan.

In aansluiting op de analyse heeft ook een herrijking van de, in het masterplan reeds opgestelde, SWOT (Strenghts, weaknesses, oppertuinities and threats) plaatsgevonden. Deze SWOT vormt een apart hoofdstuk in deze visie en gaat specifiek in op de ruimtelijke en functionele aspecten van het bedrijventerrein. De SWOT geeft in aanvulling op de ruimtelijke en functionele analyse een beeld van sterke en zwakke punten van het bedrijventerrein en laat tevens zien wat de kansen en bedreigingen zijn.

In hoofdstuk 5 Visie komen de bevindingen uit de analyse samen. Dit hoofdstuk laat allereerst een globaal toekomstbeeld zien van het bedrijventerrein. Daarnaast wordt ingezoomd op de verschillende ontwikkelingsgebieden en is een voorzet gegeven voor de te onderscheiden deelgebieden ten aanzien van de beeldkwaliteit.

De beoogde beeldkwaliteit zelf komt in hoofdstuk 6 aan de orde. De te onderscheiden deelgebieden zijn afzonderlijk uitgewerkt. De beeldkwaliteitsrichtlijnen worden ondersteund door middel van referentiebeelden en schematische uitwerkingen.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 stilgestaan bij de uitvoering van het beeldkwaliteitplan en het beheer van de openbare ruimte.

Proces

G&P

Proces

De betrokken partijen

De gemeente heeft er bewust voor gekozen om vanaf het begin ondernemersvereniging VICV, ondernemers en omwonenden te betrekken bij het opstellen van deze visie. De toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein Schaapsloop I is namelijk een zaak waarbij veel verschillende partijen een belang hebben. Daarnaast vormen deze partijen ook de primaire informatiebron ten aanzien van het huidige en toekomstige functioneren van het bedrijventerrein en de invloed daarvan op de omgeving.

Een belangrijke partij is op de eerste plaats het VICV. Diverse ondernemers op Schaapsloop I zijn bij deze vereniging aangesloten. Deze ondernemersvereniging behartigt de gemeenschappelijke belangen van de aangesloten leden. De vereniging vormt daarom een belangrijke partij bij het opstellen van de visie.

Niet alle ondernemers, grond- en vastgoedeigenaren op Schaapsloop I zijn aangesloten bij het VICV. De visie van deze partijen is echter wel van belang voor de toekomst van het bedrijventerrein. In het proces is daarom ook, door het individueel aanschrijven van belanghebbenden, getracht input te verzamelen.

Naast het VICV speelt ook de BOM (Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij) ook een rol. Bij deze publieke instelling staat de Brabantse economie centraal. Daarbij wordt gestreeft naar het creëren van hoogwaardige werklocaties in de regio. Vanuit dit perspectief is de toekomstvisie op het bedrijventerrein Schaapsloop I een belangrijk aandachtspunt.

Naast ondernemersbelangen spelen ook andere belangen bij de toekomst van Schaapsloop I. Het bedrijventerrein is namelijk letterlijk verbonden met de kern Valkenswaard. Hierdoor heeft de uitstraling en het functioneren van het gebied invloed om de (woon)omgeving. Vanuit dit perspectief zijn ook bewoners uit de omgeving gevraagd een bijdrage te leveren aan deze visie.

Tot slot hecht de gemeente Valkenswaard veel belang aan een goed functionerend en aantrekkelijk bedrijventerrein Schaapsloop I. Het bedrijventerrein vormt verruit de grootste bedrijfslocatie in de gemeente en speelt daarom een grote rol in het behouden en aantrekken van bedrijvigheid. Daarnaast streeft de gemeente, als vanzelfsprekend, naar een aantrekkelijke leef- en werkomgeving waar zowel ondernemers als bewoners trots op kunnen zijn.

J.F. Kennedylaan

Gezamenlijke verkenning plangebied

Als start van het project heeft een gezamenlijke verkenning van het plangebied plaatsgevonden. Bij deze verkenning zijn de verschillende disciplines van de gemeente aanwezig geweest evenals diverse ondernemers.

Tijdens de tocht zijn enkele interessante locaties op het bedrijventerrein bezocht en is ter plekke discussie gevoerd over de toekomst van het bedrijventerrein. Op de eerste plaats vormde deze verkenning een prettige kennismaking tussen de verschillende partijen, daarnaast gaf het een goed beeld van de problematiek die leeft onder ondernemers en bij de gemeente.

Workshop

Terwijl bij de verkenning de kennismaking nog centraal stond is vervolgens in een workshop met de gemeente, het VICV en de BOM getracht de problematiek van het bedrijventerrein Schaaploop I helder te krijgen. Door een herrijking van de in de, in het masterplan reeds opgestelde, SWOT analyse zijn alle sterke en zwakke punten benoemd en zijn tevens de kansen en bedreigingen in kaart gebracht.

Informatie avond ondernemers/bewoners

De herijkte SWOT analyse en een eerste aanzet voor een toekomstvisie zijn aan een breder publiek gepresenteerd tijdens een informatiebijeenkomst. Voor deze informatiebijeenkomst waren ondernemers, grond- en vastgoedeigenaren, raadsleden en direct omwonenden uitgenodigd. Naast het verstrekken van informatie over de toekomstplannen bestond er ook de mogelijkheid om input te leveren voor de visie. Deze input is verwerkt in de uiteindelijke SWOT analyse.

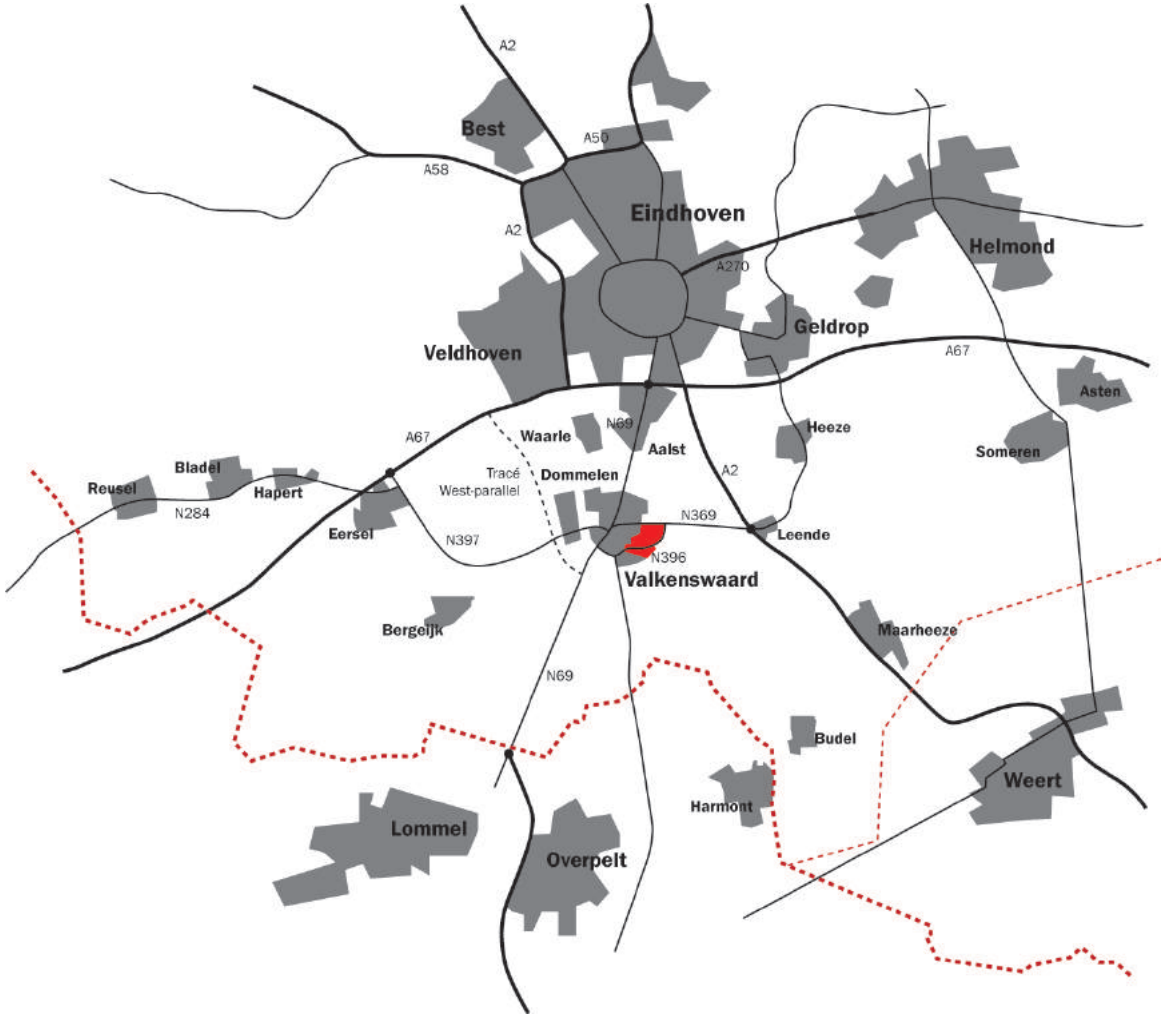
Presentatie concept visie en beeldkwaliteitplan welstand

Op basis van het eerste concept van de visie en het beeldkwaliteitplan is overleg gevoerd met de gemeentelijke welstandscommissie. Dit is van belang omdat de welstandscommissie na de vaststelling het plan als kader moet gaan gebruiken bij de beoordeling nieuwe bouwplannen. De opmerkingen van de welstandscommissie zijn meegenomen in deze definitieve versie.

Presentatie visie en beeldkwaliteitplan ondernemers

Het plan is vervolgens door middel van twee informatieavonden gepresenteerd aan de ondernemers en vastgoedeigenaren. De ondernemers en vastgoedeigenaren konden tijdens deze bijeenkomsten vragen stellen en opmerkingen maken. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in deze definitieve versie van de visie en het beeldkwaliteitplan.

Analyse



Leenderweg

De Vest nabij de kruising met de Zuidelijke Randweg

Het Schaapsloopven

De noordelijke entree van het bedrijventerrein

J.F. Kennedylaan in oostelijke richting

Zicht vanaf de Vest op de weides en boombeplanting

Analyse

Ligging in het grotere geheel

Het bedrijventerrein Schaapsloop I ligt aan de oostzijde van Valkenswaard. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Leenderweg (N369) en de zuidelijke Randweg/de Vest (N396) die aansluit op de Luikerweg (N69). De Luikerweg en de Leenderweg verbinden het bedrijventerrein met het rijkswegennet en België. Hierbij gaat het om de A67, de A2 en de Belgische N74.

In de toekomst zal een nieuwe verbinding in de regio worden gemaakt in de vorm van de West-parallel. Deze verbinding moet de doorgaande functie van het noordelijke deel van de N69 overnemen. Dit zorgt voor een aanzienlijke afname van het doorgaande verkeer in de kern van Valkenswaard.

Net als de Eindhovenseweg (N69) zal in de toekomstige verkeerstructuur het westelijke deel van de Leenderweg worden afgewaardeerd. Het doorgaande verkeer zal vervolgens via de Vest en de Zuidelijke Randweg Valkenswaard paseren. Het belang van de Vest als doorgaande route neemt daardoor toe.

Historische ontwikkeling

Bedrijventerrein Schaapsloop I is in fasen ontwikkeld. De eerste ontwikkeling is in de jaren zestig ontstaan langs de voormalige spoorlijn tussen Eindhoven en het Belgische Hasselt. Hierbij gaat het vooral om industriële bedrijfactiviteiten langs de J.F. Kennedylaan en de Leenderweg, waaronder de Brabantia fabriek.

In de jaren tachtig is aan de oostzijde een begin gemaakt met de aanleg van de Vest. Aan weerzijde zijn daarbij bedrijfkavels uitgegeven. Bij de aanleg van de Vest en de aangrenzende bedrijvigheid is rekening gehouden met de ligging van het Schaapsloopven.

Het Schaapsloopven is van oudsher een laag punt in een zandverstuiving waar water in kwam te staan. In de achtiende eeuw is het gebied gekocht door een aantal schaapsherders. Deze herders lieten hun schapen in de omgeving grazen en gebruikte het ven als drink- en wasplaats voor de schapen. Door de bedrijfsontwikkeling is dit natuurgebiedje echter vrijwel geheel ingesloten geraakt door bedrijfsbebouwing.

In de jaren tachtig is de ontwikkeling langs de Vest verder doorgezet in westelijke richting. Het spoortraject tussen Eindhoven en Hasselt werd vervolgens opgeheven. Het tracé is echter nog goed zichtbaar in de verkaveling van het bedrijventerrein. Daarnaast ligt er nog steeds een spoorviaduct ter hoogte van de kruising met de Leenderweg. Op korte termijn zal dit viaduct worden gesloopt waardoor de Leenderweg weer op maailveld komt te liggen.

Waarlesewegg
Nieuwe Waarlesewegg
Eindhovensewegg
De Smelen
Leenderweg
Centrum
Dommelseweg
Leenderweg
Schaapsloop I
John F. Kennedylaan
Valkenswaard
Europalaan
De Vest
Schaapsloop I
Zuidelijke Randweg
Schaapsloop II
Luikerweg
Maastrichterweg

Korte Voren gezien vanaf de Vest

Laantje nabij het Schaapsloopven

Gemeentelijke milieustraat in een zijstraat van de Vest

Bebouwing

De bebouwing in het plangebied is zeer divers. Dit komt op de eerste plaats door de gefaseerde ontwikkeling van het bedrijfsterrein. In de eerste fasen vestigden voornamelijk relatief grootschalige productiebedrijven. Later kwamen er ook kleinschalige kantoorontwikkelingen en perifiere detailhandel bij. In het beeld van de bebouwing is deze ontwikkeling goed te zien. Grote productiehallen worden afgewisseld met showrooms, bedrijfswoningen en kleinschalige bedrijfgebouwen.

Daarnaast speelt de ligging direct tegen het woongebied van Valkenswaard een rol. De lintstructuur van de Zeelberg/Zandbergstraat vormt een oude verbinding tussen het buitengebied en het centrum van Valkenswaard. Deze structuur is min of meer geïntegreerd in het bedrijventerrein, waardoor met name in het zuidelijke deel van Schaapsloop I grote contrasten aanwezig zijn tussen woningen en bedrijfsgebouwen.

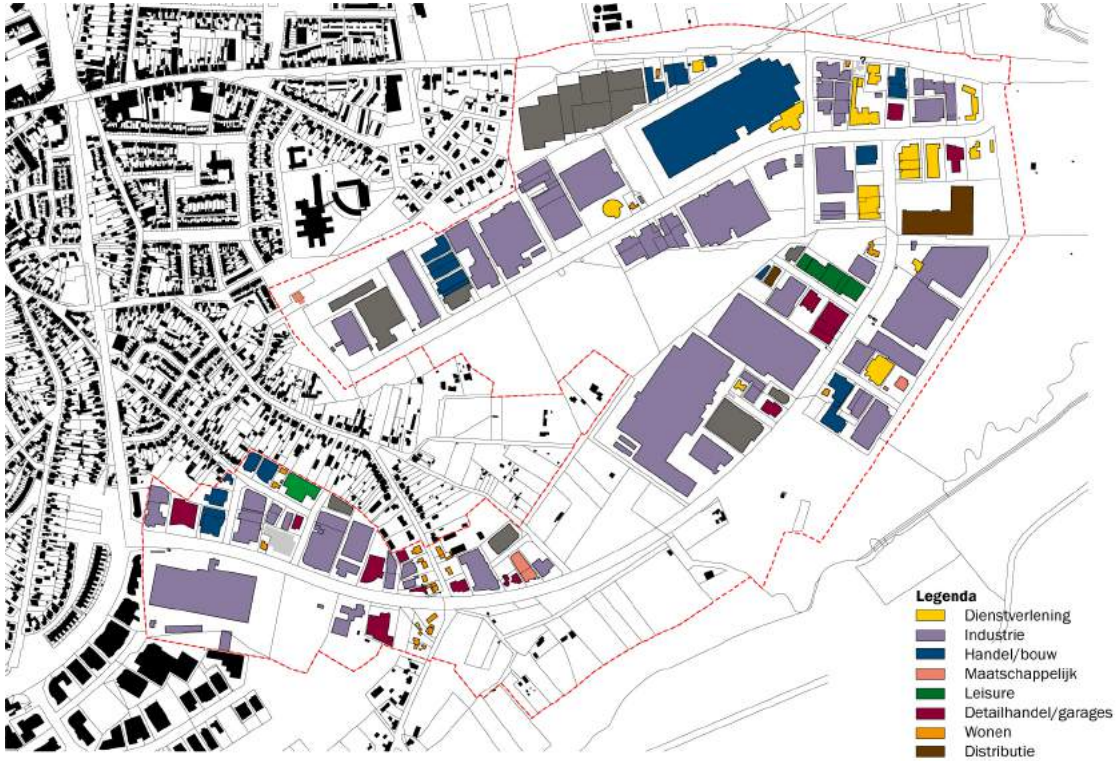
Over het algemeen is het bedrijventerrein redelijk intensief bebouwd. In de loop der jaren zijn kavels grotendeels volgebouwd waardoor weinig ruimte overblijft voor buitenopslag, parkeren en laden en lossen.

Gebruik

Opvallend op Schaapsloop I is de aanwezigheid van een tweetal grote industriële bedrijven. Hierbij gaat het om VDL, waar bussen worden geassembleerd, en metaalbedrijf MCB. Deze twee bedrijven hebben op Schaapsloop I diverse productie- en opslaglocaties.

De kleinere ondernemingen concentreren zich onder andere rondom de zijstraten Lange Voren en Korte Voren. In dit deel wordt tevens de relatie met het woongebied zichtbaar door de aanwezigheid van onder andere twee bouwmarkten en een aantal autodealers.

In het noordelijke deel ligt rondom de knoop Leenderweg/De Vest/J.F. kennendylaan een concentratie van kleinere bedrijfspanden en kantoorgebouwen. Dit is mede te danken aan de fijnmazige kavelstructuur die het gevolg is van het bochtige wegverloop van de Vest.



Indicatie van de verschillende soorten bedrijvigheid met perceelsgrenzen in de bestaande situatie

Verkeer

De belangrijkste ontsluitingweg in het gebied is de Vest. Deze weg loopt over een lengte van 2,5 kilometer tussen de Leenderweg en de kruising met de Europalaan/Zuidelijke Randweg. De aangrenzende bedrijven zijn direct op de Vest aangesloten met één of meerdere aansluitingen. In deze opzet vindt het laden en lossen in een aantal gevallen plaats op de rijbaan van de Vest.

Het profiel van de Vest bestaat uit twee rijbanen met aan weerzijde vrijliggende fietspaden in één richting. In het profiel zijn geen trottoirs opgenomen, wel maakt een groenstrook onderdeel uit van het profiel die ter hoogte van de bedrijfsaansluitingen wordt doorsneden.

Aan de oostzijde sluit de Kennedylaan aan op de Vest. Deze weg staat aan de westzijde in verbinding met de Warande, één van de woonstraten van het aangrenzende woongebied. De straten

Diversiteit aan bebouwingstypologien

Recente bedrijfspanden aan de Vest

Oudere panden in een zijstraat van de Vest

Verkeerstructuur

in dit gebied hebben allen geen doorgaand karakter. De doorgaande functie van de J.F. Kennedylaan is dan ook beperkt en vanuit het perspectief van het woongebied onwenselijk.

De J.F. Kennedylaan is niet voorzien van vrijliggende fietspaden, maar heeft wel fietsindicatiestroken. In het profiel zijn aan weerzijde brede groenstroken aanwezig die tevens dienst doen als in- en uitrijruimte voor de bedrijfskavels. De aanwezige volgroeide laanbeplanting draagt bij aan de uniforme uitstraling van het wegprofiel.

Zowel op de Vest als op de Kennedylaan komen doodlopende zijstraten uit. Deze bedrijfsstraten hebben een geheel ander karakter dan de hoofdwegen. De profielen bestaan over het algemeen uit een brede rijbaan met aan weerzijden een strook ten behoeve van parkeren of in- en uitritten. Het gebruik van deze ruimte varieert sterk. In een aantal gevallen wordt namelijk geparkeerd op eigen terrein en in andere situaties wordt hiervoor de openbare ruimte benut. In de straten is sporadisch boombeplanting aanwezig.

Tussen de Vest en de J.F. Kennedylaan ligt een aantal kleinschalige wegen. De basis wordt gevormd door de Zeelberg die richting het centrum als de Zandbergstraat doorloopt. Deze oude verbindingsweg is nu nog goed herkenbaar in de bouwingsstructuur van Valkenswaard. Zijwegen van deze route zijn het Nuweleind

Perifiere detailhandel langs de Vest

Grootschalige opstelruimte voor bussen langs de Vest

en de Paukensvenweg. De Paukensvenweg en de Zeelberg verbinden op een informele manier de J.F. Kennedylaan en de Vest waardoor de Paukensvenweg aantrekkelijk is als sluiproute.

De Leenderweg vormt een enigzins op zichzelfstaande verkeersstructuur ten opzichte van bedrijventerrein Schaapsloop I. Slechts een klein deel wordt ontsloten door een parallelweg die direct in verbinding staat met de Leenderweg. Onderdeel van dit gebied is het Brabantiacomplex. De overige bedrijven liggen aan een parallelweg (de Haak) die aansluit op de J.F. Kennedylaan. Het profiel van de Leenderweg een zeer ruim karakter. Dit komt door de brede groene bermen en de bijbehorende parallelwegen. De aanwezige opgaande beplanting en het hoogteverschil vanwege het oude spoorviaduct bepalen het huidige aanzien van de route. De bebouwing van het bedrijventerrein is slechts beperkt zichtbaar.

Groen- en waterstructuur

De Vest met laanbeplanting en groenstroken

Watergang langs de Vest

Paukesvenweg

Groen en water

In en op bedrijventerrein Schaaploop I is veel groen en water aanwezig. Het meest opvallende element is daarbij het centraal gelegen Schaapsloopven. Dit ven bestaat uit een tweetal waterpartijen omringd door bos. Het gebied maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het gebied heeft tevens een belangrijke recreatieve waarde door de aanwezige wandelpaden en diverse zitplekken.

Ten zuiden van het Schaapsloopven ligt een overwegend groen gebied bestaande uit open weides en houtwallen. In dit gebied is een volkstuinencomplex, enkele vrijstaande woningen en diverse dierenverblijven aanwezig. Het groene karakter sluit aan bij de inrichting van het gebied ten zuidoosten van de Vest.

Het gebied ten zuidoosten van het bedrijventerrein maakt onderdeel van het beekdal van de Tongelreep. Dit beekdal vormt evenals het Schaasploopven onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Op een hoger schaalniveau sluit het beekdal aan op een zeer omvangrijke natuurgebied Leenderbos en Grote Heide. Dit natuurgebied fungeert ook als recreatief uitloopgebied voor de inwoners uit Valkenswaard.

Op het bedrijventerrein zelf speelt groen uiteraard een ondergeschikte rol. In de profielen van het bedrijventerrein is echter wel ruimte gereserveerd voor boombeplanting, bijvoorbeeld langs de Vest. De toekomstwaarde van deze boombeplanting is echter beperkt door de recente aanleg van de vrijliggende fietspaden. Deze ingreep heeft een groot deel van het wortelgestel aangetast. Ondanks de beperkte toekomstwaarde heeft de laanbeplanting momenteel wel een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van de Vest.

Langs de J.F. Kennedylaan speelt de laanbeplanting tevens een belangrijke rol. In dit profiel zijn de bomen echter groter en dus beeldbepalender. De aanwezigheid van de bomen zorgt voor eenheid in het profiel. Het straatbeeld van de J.F. Kennedylaan heeft hierdoor over het algemeen een rustig en verzorgd karakter ondanks het ontbreken veel van begeleidende bebouwing.

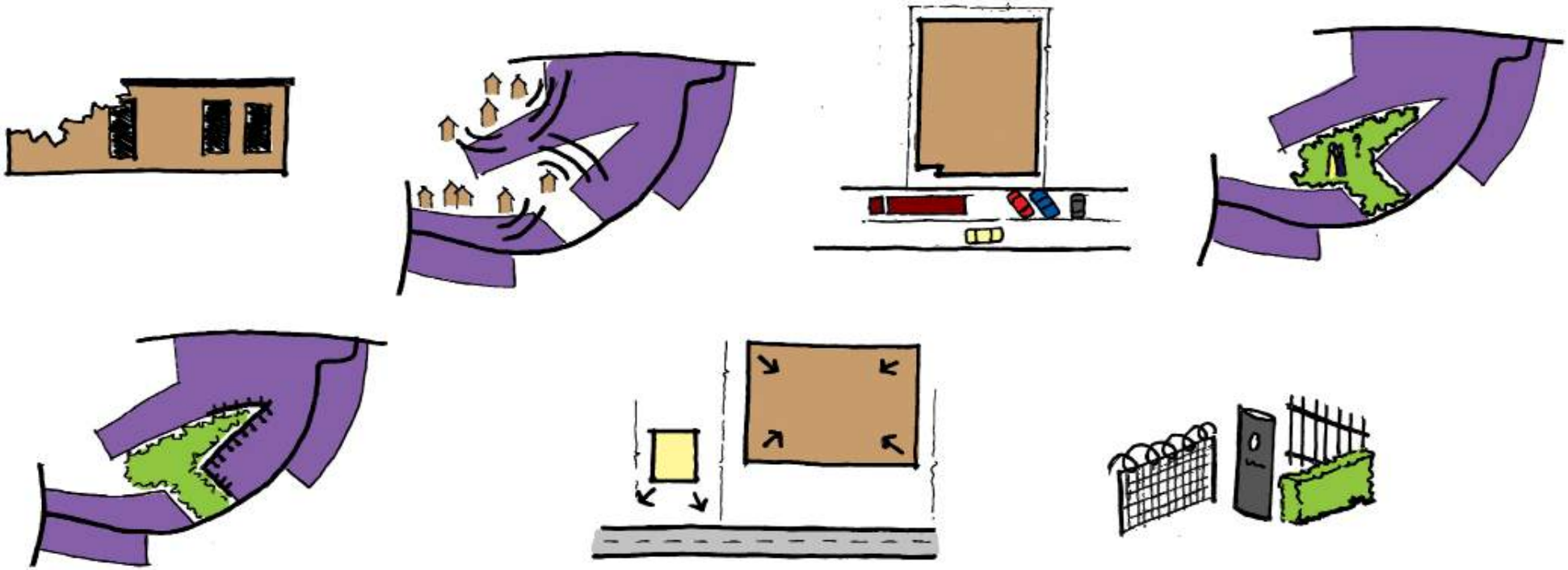
De boombeplanting langs de doorgaande wegen is over het algemeen opgenomen is een groenstrook van drie tot vijf meter breed. Deze strook is tevens een in- en uitrij zone voor de bedrijfskavels en biedt soms ruimte voor greppels ten behoeve van de afwatering. Bij een te hoge parkeerdruk wordt, bijvoorbeeld langs de Kennedylaan, de groenstrook ook gebruikt als parkeergelegenheid.

Warande

Wandelpaden in het Schaaploopven

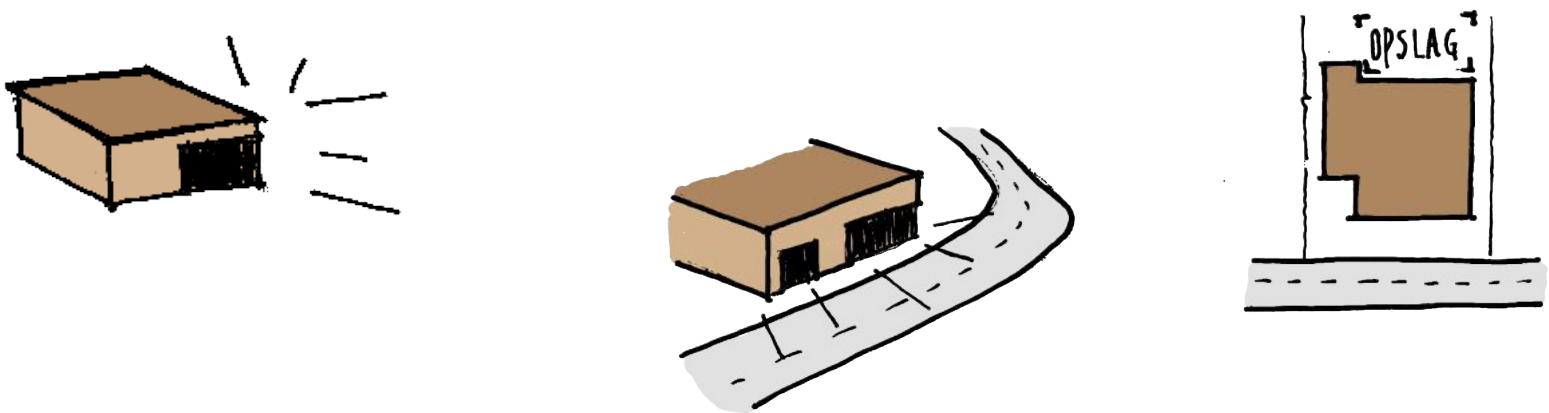
J.F. Kennedylaan met laanbeplanting

SWOT



PRIVAAT ZWAK

PRIVAAT STERK



SWOT

Waarom een herrijking

De problematiek van Bedrijventerrein Schaapsloop I is divers. Een SWOT analyse is in dit geval een goede manier op alle onderwerpen op een rij te zetten, combinaties te maken en mogelijke oplossingrichtingen af te tasten.

In het masterplan is een dergelijke analyse reeds uitgevoerd. Nu de herstructurering van Schaapsloop I specifieker wordt en meer aandacht uitgaat naar de ruimtelijke uitwerking is het echter tijd voor een herrijking van de reeds bestaande analyse.

Voor het overzicht zijn in deze SWOT analyse de onderwerpen in de openbare sfeer en in de private sfeer apart beschreven. Ter verduidelijking en ondersteuning is voor elk aspect een pictogram gemaakt.

Zwakke punten in de private sfeer

Aanwezigheid verouderde panden
Op het bedrijventerrein Schaapsloop I zijn op verschillende locaties panden aanwezig die sterk verouderd of in verval zijn. Deze panden hebben een negatief effect op de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein.

Woonfunctie in de directe omgeving
Het bedrijventerrein ligt in de directe omgeving van woongebieden. De aanwezigheid van deze woongebieden zorgt voor milieu-planologische beperkingen voor bepaalde soorten bedrijvigheid.

Dicht bebouwde bedrijfskavels
Door de jaren heen zijn de bedrijfskavels op Schaapsloop I steeds dichter bebouwd geraakt. Dit heeft tot gevolg dat zaken als parkeren en laden en lossen op verschillende plekken niet op de kavel plaats vindt maar in de openbare ruimte. Dit zorgt plaatselijk voor een hoge druk op de openbare ruimte.

Beperkte waardering werkgevers voor Schaapsloopven
De aanwezigheid van natuur, in de vorm van het Schaapsloopven, midden op een bedrijventerrein is bijzonder. De waardering van werkgevers voor dit gebied als recreatieve plek is echter beperkt.

Laagwaardige overgang bedrijven-Schaapsloopven
De bedrijven zijn hoofdzakelijk georiënteerd op de Vest en de J.F. Kennedylaan. Door deze opzet zijn achterkantsituaties ontstaan rondom het Schaapsloopven. Deze laagwaardige overgangen doen afbreuk aan de beleving van het natuurgebied.

Diversiteit aan bedrijven
De diversiteit aan bedrijven zorgt voor uiteenlopende bebouwingsvormen. Hierbij gaat het om hoogwaardige kantoorgebouwen tot dichte functionele opslagloodsen. Deze diversiteit zorgt ook voor uiteenlopende belangen ten aanzien van beeldkwaliteit.

Geen eenheid in inrichting buitenruimte kavels
De inrichting van de buitenruimte van de bedrijfskavels bepaald voor een groot deel de uitstraling van het bedrijventerrein. In de praktijk loopt de wijze van inrichten en de kwaliteit sterk uiteen. Dit zorgt voor een rommelig beeld.

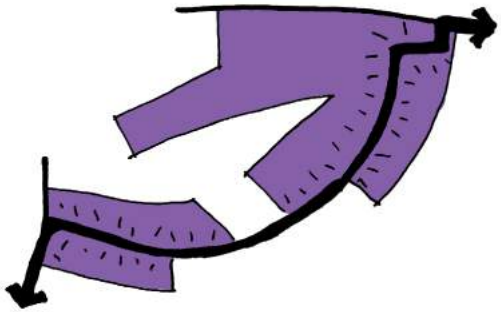
Sterke punten in de private sfeer

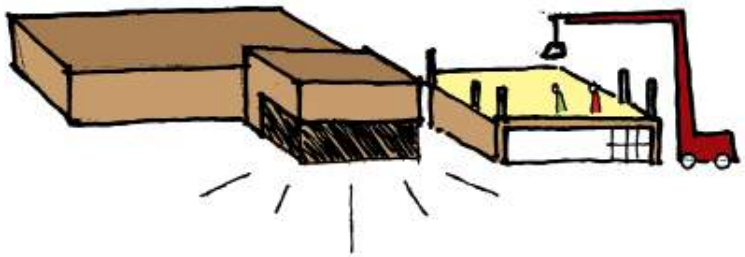
Aanwezigheid aantrekkelijke panden
Naast enkele verouderde panden zijn er op Schaapsloop I tegelijkertijd enkele voorbeelden te vinden waarbij recentelijk bedrijfspanden zijn ontwikkeld met een hoogwaardige uitstraling. Met deze ontwikkelingen zijn nieuwe aantrekkelijke plekken op het bedrijventerrein ontstaan.

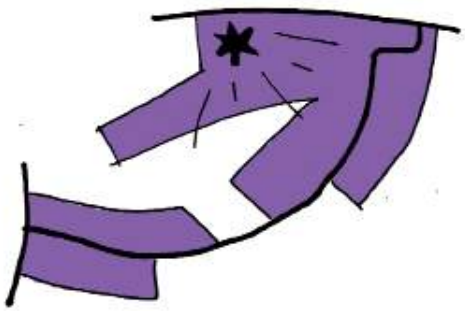
Overwegend goede oriëntatie bedrijfsbebouwing
De bedrijfbebouwing kent over het algemeen een goede oriëntatie. Hierbij gaat het met name om een oriëntatie op de belangrijkste doorgaande routes, de Vest, Leenderweg en de J.F. Kennedylaan.

Opslag uit zicht
In veel gevallen is de inrichting van de bedrijfkavels zo opgebouwd dat opslag achter het gebouw is gesitueerd of dat er gekozen is voor een inpandige opslag. Dit heeft een positief effect op de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein.

Grote waardering bewoners Schaapsloopven
Door bewoners wordt het Schaapsloopven gezien als een zeer aantrekkelijk natuurgebied waarvan veelvuldig gebruik wordt gemaakt. In dit perspectief kan het Schaapsloopven dan ook worden gezien als recreatief uitloopgebied van de kern Valkenswaard.

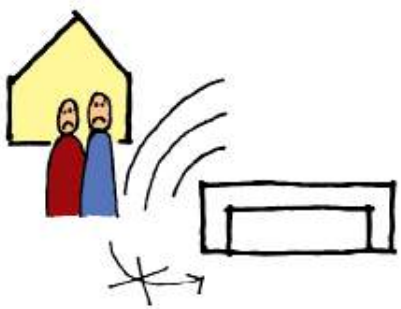


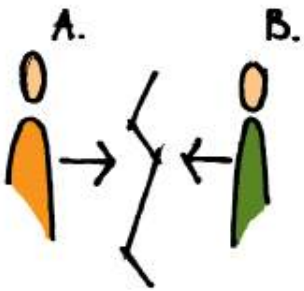


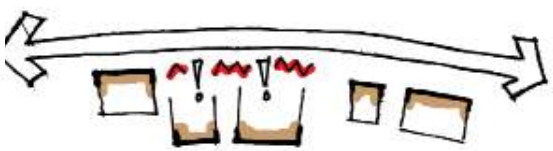


PRIVAAT KANS

PRIVAAT BEDREIGING







Kansen in de private sfeer

Zichtbaarheid langs de Vest
In de nieuwe verkeersstructuur neemt de Vest als doorgaande route een belangrijkere rol in. Dit zorgt voor verbeterde zichtbaarheid van de panden langs de Vest.

Kansen voor perifere detailhandel
Doordat bedrijventerrein Schaapsloop I zeer nauw verbonden is met het woongebied van de kern Valkenswaard liggen er kansen voor de ontwikkeling van grootschalige detailhandel op één centrale locatie, het Brabantia-terrein.

Beeldkwaliteitplan moet ondernemers inspireren
De herontwikkeling van bedrijventerrein Schaapsloop I gaat stapsgewijs. De visie en hetbeeldkwaliteitplan dient daarbij als kader. Het gaat daarbij niet alleen om het toetsen van ontwikkelingen, maar ook om het inspireren en uitspreken van een ambitie.

Goed voorbeeld doet volgen
Naast het beeldkwaliteitplan vormen hoogwaardige recente en toekomstige ontwikkelingen een belangrijke inspriatiebron voor de gevestigede ondernemers. Daarbij moet nadrukkelijk aansluiting worden gezocht bij goede voorbeelden van nieuwbouw en herontwikkeling in het plangebied.

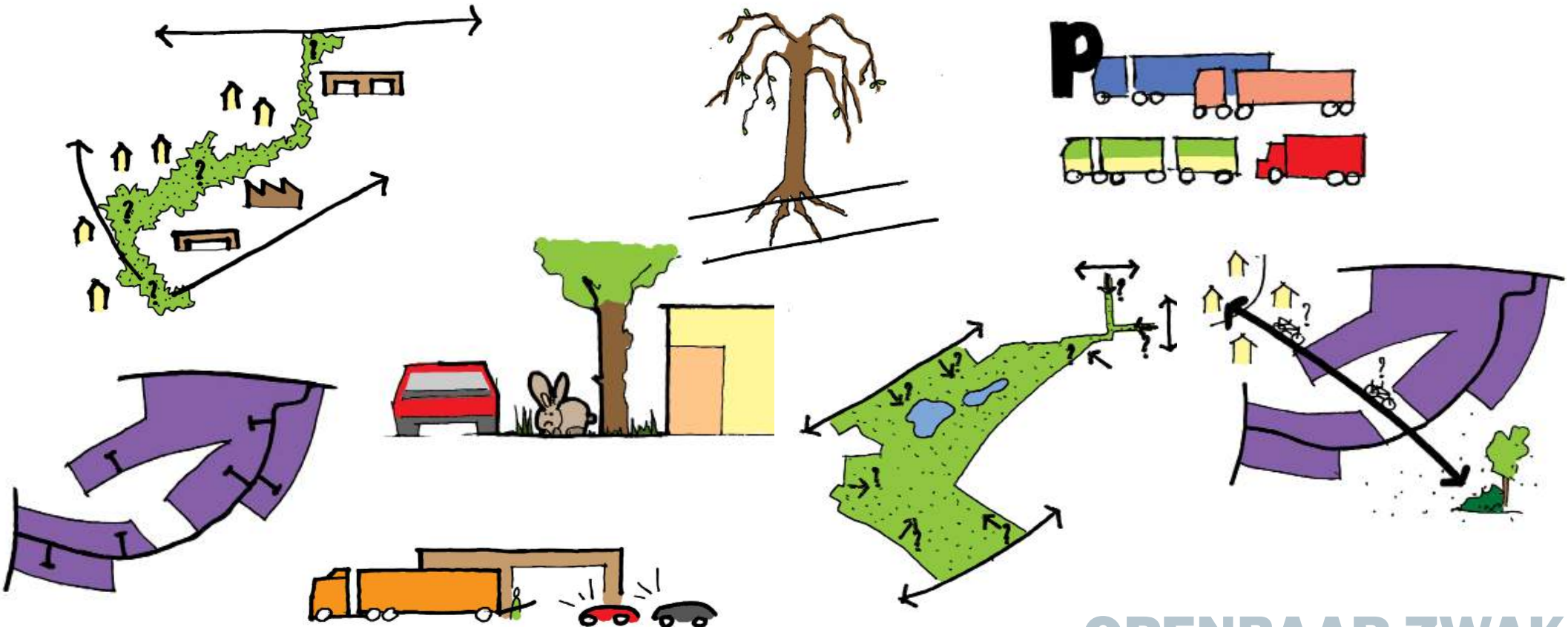
Bedreigingen in de private sfeer

Afbreuk draagvlak bewoners
Een toename van de overlast voor bewoners kan leiden tot een afbreuk van het draagvlak voor bedrijven. Het is van belang een goede balans te vinden tussen economische ontwikkeling en consequenties voor de aangrenzende woongebieden. In de bestaande situatie is de balans goed, het is echter wel van belang dit evenwicht in de toekomst te behouden.

Uiteenlopende belangen
Door de diversiteit aan bedrijven lopen de belangen ten aanzien van beeldkwaliteit sterk uiteen. In het beeldkwaliteitplan moeten echter ambities uitgesproken worden die wellicht strijdig zijn met de belangen van bepaalde ondernemers en eigenaren.

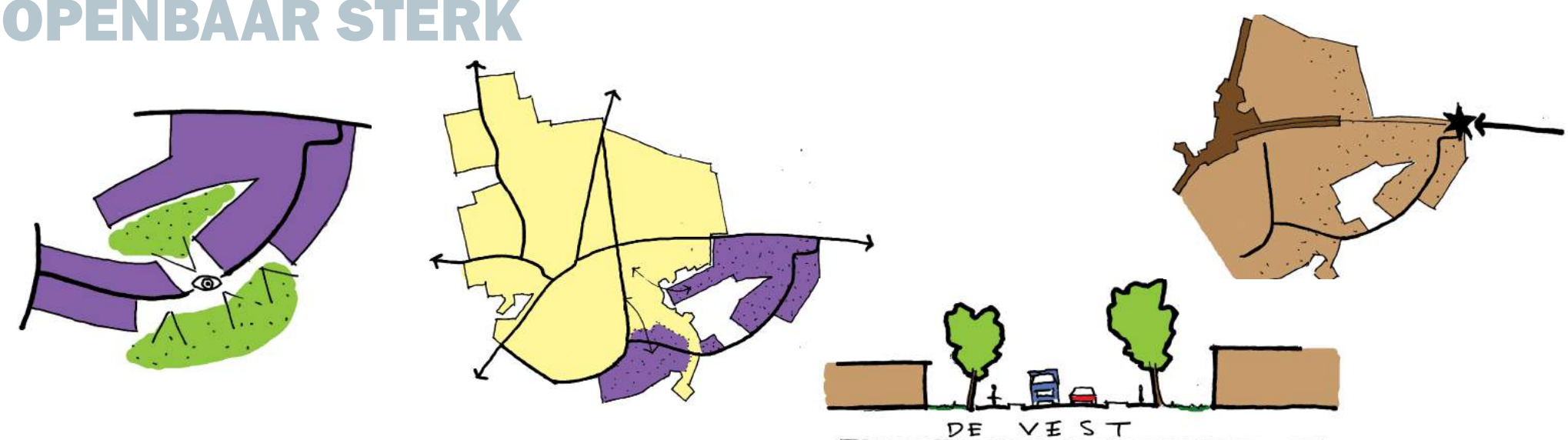
Onvoldoende afstemming herinrichting Leenderweg
Bij de herinrichting van de Leenderweg dient afstemming plaats te vinden met de aangrenzende bedrijfskavels. Deze afstemming is met name van belang op beeldkwaliteitniveau. De aangrenzende bedrijfsbebouwing bepaald voor een groot deel de uitstraling van deze oostelijke invalsweg van Valkenswaard. De ontwikkeling van het Brabantia-terrein verdient in dit kader extra aandacht.

Negatief imago
Momenteel heeft bedrijventerrein Schaapsloop I een relatief positief imago in de regio als vestigingslocatie. Door een toename van de leegstand en/of een mogelijke afname van de kwaliteit van de panden kan dit imago in negatieve zin beïnvloeden.



OPENBAAR ZWAK

OPENBAAR STERK



Zwakke punten in de openbare sfeer

Onduidelijke invulling groene buffer
Tussen het woongebied en de bedrijven aan de J.F. Kennendylaan ligt een groenzone die tevens als ruimtelijke en akoestische buffer fungeert. Een deel van deze zone is ingericht als park met geluidwal, een ander deel als dierenweide. De kwaliteit van de ruimte als buffer is niet consistent.

Aantasting wortelgestel bomen de Vest
Het profiel van de Vest is aan twee zijden voorzien van bomen. Deze bomenrijen dragen voor een belangrijk deel bij aan de groene uitstraling van de route. Door de aanleg van vrijliggende fietspaden is het wortelgestel van deze bomen sterk aangetast. De toekomstwaarde van de bomen is daardoor niet groot.

Parkeer/laad en los-overlast vrachtwagens
Het langparkeren van vrachtwagens vormt een probleem. Met name in de straten Lange Voren en Korte Voren worden vrachtwagens voor langere tijd geparkeerd. Uit metingen is tevens gebleken dat het parkeren van vrachtwagens op de J.F. Kennedylaan problemen veroorzaakt. Daarnaast zorgt het laden en lossen op de Vest in een aantal gevallen voor verkeersonveilige situaties.

Doodlopende straten
Karakteristiek voor de verkeersstructuur van Schaapsloop I zijn de verschillende doodlopende bedrijfsstraten. Verkeerstechnisch ontstaan hier problemen met het parkeren en het laden en lossen.

Beperkte ecologische waarde Schaapsloopven
Ondanks dat het Schaapsloopven onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur heeft het gebied slechts een beperkte ecologische waarde. Dit komt met name door de geisoleerde ligging van het natuurgebied.

Onduidelijke entrees Schaapsloopven
Op een aantal plekken grenst het natuurgebied direct aan de openbare weg. Door het ontbreken van herkenbare entrees levert het gebied echter slechts een beperkte meerwaarde op voor de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein.

Ontbreken recreatieve verbinding
Schaapsloop I ligt tussen de kern Valkenswaard en het natuur- en recreatiegebied Leenderbos en Grote Heide. Een goede recreatieve verbinding met dit gebied ontbreekt echter.

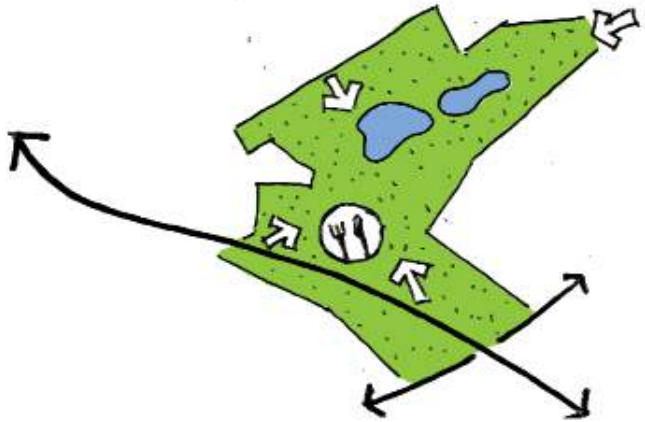
Sterke punten in de openbare sfeer

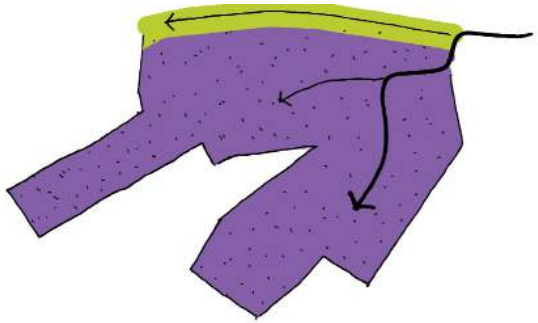
Landelijke uitstraling de Vest
De route van de Vest staat hoofdzakelijk in het teken van het bedrijventerrein. Ter hoogte van het Schaapsloopven is echter sprake van een kleinschalig landelijk gebied. Vanuit de beeldkwaliteit vormt deze landschapservaring een waardevolle afwisseling. Het is echter wel van belang het herkenbare profiel van de Vest te handhaven zodat de eenheid tussen de plandelen niet verloren gaat.

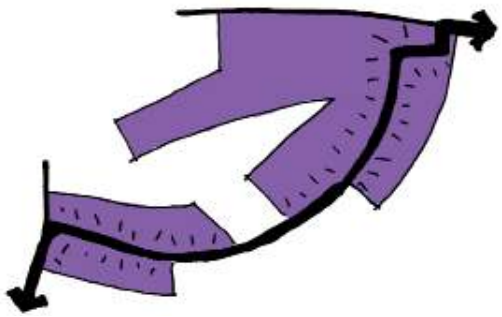
Integratie bedrijventerrein-kern
Schaapsloop I is geen solitair bedrijventerrein. Het bedrijventerrein en het overige stedelijk gebied van Valkenswaard is ruimtelijk en functioneel nauw met elkaar verbonden. Dit heeft nadelen, maar zorgt er tevens voor dat het gebied een volwaardig onderdeel vormt van de kern Valkenswaard en er, zowel door ondernemers als inwoners, waarde wordt gehecht aan de uitstraling van het gebied.

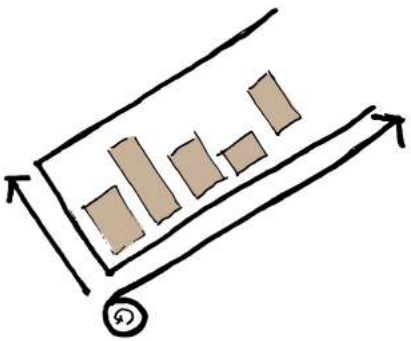
Profiel van de Vest
Het profiel van de Vest met vrijliggende fietspaden, groenstroken en laanbeplanting zorgt voor een prettig straatbeeld. De continuïteit van het profiel zorgt voor eenheid en rust.

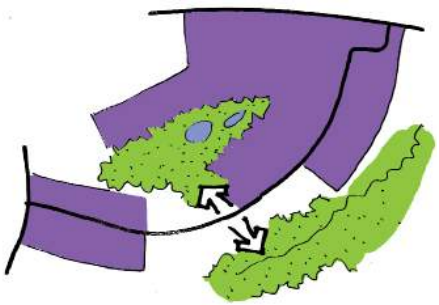
Oostelijke entree Valkenswaard
De Leenderweg vormt van oudsher een invalsweg voor de kern Valkenswaard. De noordzijde van bedrijventerrein Schaapsloop I speelt een belangrijke rol in de beleving van deze entree. De ligging vormt een sterk punt, in de bestaande situatie wordt dit echter onvoldoende benut.





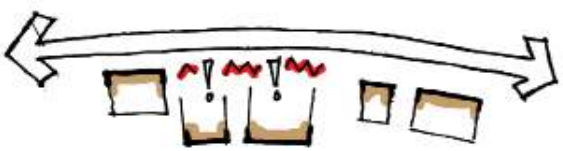


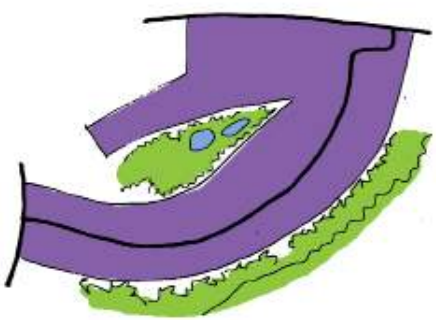




OPENBAAR KANS

OPENBAAR BEDREIGING





Kansen in de openbare sfeer

Spin-off uitbreiding bedrijventerrein
In het masterplan herstructurering Schaapsloop I zijn locaties aangewezen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid. Nieuwe hoogwaardige ontwikkelingen kunnen een kwaliteitsimpuls geven aan de uitstraling van het bestaande bedrijventerrein en de aangrenzende groengebieden.

Potentie Schaapsloopven
Het Schaapsloopven heeft potentie. Deze potentie kan worden benut door het vergroten van de recreatieve waarde en de landschappelijke kwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan het verbeteren van de entrees, het toevoegen van recreatieve voorzieningen, het upgraden van verbindingen en het aanpakken van de randen van aangrenzende bedrijfskavels.

De Vest als hoofdroute
In de nieuwe verkeersstructuur zal de Vest een belangrijkere rol innemen als doorgaande route voor bovenlokaal verkeer. Hiermee vormt de Vest meer dan voorheen een visitekaartje voor Valkenswaard. Hierbij hoort ook een hoger ambitieniveau ten aanzien van de uitstraling van deze route.

Keerlus J.F. Kennedylaan
Door de voorgenomen aanleg van een keerlus aan het einde van de J.F. Kennedylaan kan het probleem van sluipverkeer door de woonomgeving worden opgelost. Dit geldt zowel voor de Warande als voor de Paukensvenweg. De uitwerking en situering van de keerlus zijn daarbij cruciaal.

Ecolgische verbinding Schaapsloopven-Tongelreep
Door de ontwikkeling van het groengebied kan mogelijk een ecologische verbinding worden gelegd tussen het Schaapsloopven en de natuur van het Tongelreepbeekdal. Met een dergelijke verbinding kan de ecologische waarde van het Schaapsloopven aanzienlijk verbeteren.

Herinrichting Leenderweg
De nieuwe verkeerstructuur zorgt ervoor dat er minder doorgaand verkeer over de Leenderweg zal gaan. Daarnaast wordt op korte termijn het oude spoorviaduct gesloopt. Deze ingrepen vragen om een nieuwe lay-out van de Leenderweg waarbij een groene inrichting een belangrijke rol speelt.

Bedreigingen in de openbare sfeer

Onvoldoende afstemming herinrichting Leenderweg
De herinrichting van de Leenderweg is complex project wat grote gevolgen heeft voor het aangezicht van de oostelijke entree van Valkenswaard. De mogelijkheid bestaat dat bij de herinrichting onvoldoende aandacht wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing van de route en de bijbehorende (zicht)relatie met de aangrenzende bedrijfkavels.

Overwegend goede oriëntatie bedrijfsbebouwing
De voorgenomen uitbreidingsruimte van bedrijventerrein Schaapsloop I gaat ten koste van een groen gebied met landschappelijke kwaliteiten. In de beleving van de Vest-route vormt dit gebied een aantrekkelijk contrast met de aangrenzende bedrijfskavels. Onzorgvuldige en te grootschalige uitbreiding kan deze kwaliteit ondermijnen.

MCB
ROESTVAST STAAL ALUMINIUM
P
Bezoekers en directie
98-TGJ-1
54-GHB-4

Bedrijfspand met geintegreerde reclame aan de J.F. Kennedylaan

VISIE

Visie

Diversiteit en differentiatie

De bestaande uitstraling van Bedrijventerrein Schaapsloop I is niet eenvoudig in één zin te vatten. Het gebied is daarvoor te divers. Één van de oorzaken van deze diversiteit is de gefaseerde ontwikkeling van het gebied over een relatief lange periode. Daarbij is in het verleden niet altijd evenveel aandacht uitgegaan naar de kwaliteit van de panden en de bijbehorende buitenruimte. Het doel van het beeldkwaliteitplan is om, op basis van perceelsgewijze (her)ontwikkeling, de ruimtelijke kwaliteit van het gehele bedrijventerrein naar een hoger plan te tillen.

Een andere oorzaak voor de bestaande wisselende uitstraling is de functionele diversiteit. Bedrijventerrein Schaapsloop I biedt namelijk ruimte aan industriële bedrijven met relatief hoge milieucategorieën) maar tegelijkertijd zijn er ook dienstverlenende bedrijven en grootschalige detailhandel gevestigd. Deze diversiteit aan functies komt uiteraard ook tot uitdrukking in de uitstraling van de bedrijfspanden en de inrichting van de (private) buitenruimte. Waar sommige bedrijven veel waarde hechten aan de uitstraling van hun pand zijn voor andere bedrijven alleen functionele aspecten van belang.

Vanuit de toekomstvisie voor bedrijventerrein Schaapsloop I wordt niet specifiek ingezet op het aantrekken van een bepaald type bedrijvigheid. Hoewel het vanuit de belevingswaarde van het bedrijventerrein aantrekkelijk is om vooral hoogwaardige bedrijvigheid met een dito uitstraling aan te trekken is het voor Schaapsloop I juist van belang om te komen tot een goede differentiatie naar kwaliteitsniveaus. Daarbij is echter wel erkenning nodig voor de blijvende behoefte aan werkmilieus die minder geësthetiseerd zijn. Het beeldkwaliteitplan biedt daarom ook ruimte voor het economisch functioneren van bedrijven die niet primair belang hechten aan het uiterlijk, netheid en imago van hun werkomgeving.

Voor bedrijven die wel veel waarde hechten aan het uiterlijk van hun bedrijfspand blijft een bedrijventerrein uiteraard ook een plek waar geld verdient moet worden. Bedrijven die bereid zijn extra geld uit te geven aan een fraai bedrijfspand doen dat op basis van een economische afweging waarbij het aantrekken van consumenten, het creëren van een bepaalde uitstraling en/of het investeren in waardevast onroerend goed een rol speelt. Voor deze bedrijven zijn zichtlocaties van belang. De bedrijfskavels langs de Vest en de Leenderweg kunnen hierin een rol in vervullen. Een hoger ambitieniveau ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, en specifiek de belevingswaarde, langs deze route is dan ook de inzet van de visie op de beeldkwaliteit.

Aan de andere kant van het kwaliteitsspectrum liggen de bedrijfskavels aan de bedrijfsstraten en de J.F. Kennedylaan. Bij de invulling van deze kavels spelen met name de functionele

aspecten een belangrijke rol. Dit wil echter niet zeggen dat hier niet gestreefd wordt naar ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is namelijk meer dan alleen de belevingswaarde van een gebied. Het gaat net zo goed om de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van het pand en buitenruimte. Hoewel de belevingswaarde hier dus minder van belang is moet het beeldkwaliteitplan wel sturen op een duurzame ontwikkeling waarbij met name de flexibiliteit van zowel de (openbare) buitenruimte als de bedrijfspanden aandacht verdienen.

Deelgebieden

In het beeldkwaliteitplan wordt een aantal deelgebieden onderscheiden. Voor deze deelgebieden gelden specifieke regels ten aanzien van beeldkwaliteit. Daarbij verschilt het ambitieniveau per deelgebied.

Leenderweg

Voor het deelgebied Leenderweg wordt een hoog ambitieniveau aangehouden. Deze route vormt een belangrijke invalsweg van de kern Valkenswaard. De uitstraling van deze route heeft directe invloed op de beleving van Valkenswaard als geheel. In dit deelgebied is aandacht voor de schaalgrootte van de bebouwing, de situering van de gebouwen en de inrichting van de buitenruimte. Op gebouwniveau wordt daarnaast ook gekeken naar de massa, architectuur en kleur- en materiaalgebruik.

De Vest

De Vest vormt het tweede deelgebied waar een hoog ambitieniveau wordt aangehouden. Hierbij gaat het nadrukkelijk om het deel met een doorgaand karakter en niet de gelijknamige zijstraten. Hoewel deze route geen invalsfunctie heeft voor de kern Valkenswaard is het wel een belangrijke doorgaande route en daarmee een visitekaartje voor Valkenswaard. Daarnaast vormt de Vest de hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein en is dus gezichtbepalend voor Schaapsloop I. Het beeldkwaliteitplan zet daarom in op een eenduidig en kwalitatief hoogwaardig straatbeeld.

Natuur en landschap Schaapsloopven en omgeving

Het Schaapsloopven en het aangrenzende groene landschap vormt een bijzonder gebied binnen bedrijventerrein Schaapsloop I. Daarbij is dit gebied niet alleen waardevol in relatie tot het bedrijventerrein, maar ook voor omwonenden. De kwaliteit van dit natuurgebied draagt bij aan de leefbaarheid van dit deel van Valkenswaard. Het beeldkwaliteitplan zet in op het versterken van de zichtbaarheid, belevingswaarde en de ecologische kwaliteit.

Lint Zeelberg

Binnen de plangrenzen van het bedrijventerrein vormt het lint van de Zeelberg een opvallende verschijning. Langs deze oude verbindingsweg liggen in het plangebied woon/werk kavels waarbij de fijnmazige lintstructuur nog duidelijk herkenbaar is. Het behouden van deze fijnmazigheid en de aansluiting op de andere delen van dit lint staan in het beedkwaliteitplan voorop. Gezien de ligging en het karakter van dit gebied gelden er verschillende ambitieniveaus. Voor de (bedrijfs)woningen in dit gebied blijft de gemeentelijke welstandnota van kracht, de bedrijfsbebouwing aan de Vest sluit aan bij het hoge ambitieniveau van deelgebied de Vest. Voor de overige bedrijfskavels, gelegen achter de woonkavels, is meer vrijdheid in de uitwerking wenselijk.

J.F. Kennedylaan

Langs de J.F. Kennedylaan is ruimte voor grootschalige bedrijfsactiviteiten. Doordat deze weg geen dominante doorgaande functie heeft is de uitstraling van bedrijfskavels minder belangrijk dan bijvoorbeeld langs de Vest. De laanbeplanting en groenstroken spelen wel een belangrijke rol bij het creëren van eenheid in dit deelgebied. Door het versterken van deze structuren en afstemming te zoeken met de inrichting van de bedrijfskavels kan de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied worden vergroot.

Bedrijfsstraten

In aansluiting op de J.F. Kennedylaan vormen de bedrijfsstraten (zijstraten van de Vest en de J.F. Kennedylaan) geen prominente locaties op bedrijventerrein Schaapsloop I. In deze gebieden is dan ook ruimte voor bedrijvigheid met een minder hoogwaardige uitstraling. In tegenstelling tot de J.F. Kennedylaan gaat het in dit deelgebied om kleinschaligere bedrijfsactiviteiten. Het beeldkwaliteit plan besteed daarnaast bijzondere aandacht aan de flexibiliteit van de (openbare) buitenruimte in relatie tot de bedrijfskavels.

Ontwikkelingsgebieden

Naast de verschillende deelgebieden spelen op bedrijventerrein Schaasploop I ook diverse ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen wijken sterk af van de bestaande situatie en verdienen dan ook bijzondere aandacht in de visie voor bedrijventerrein Schaapsloop I.

Herinrichting Leenderweg

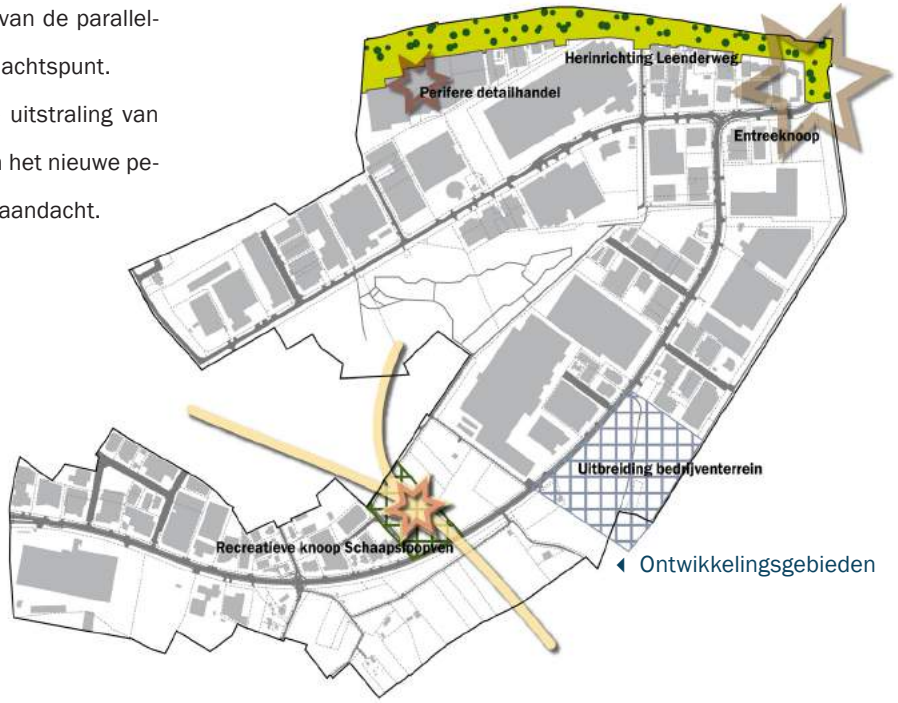
Het project herinrichting Leenderweg omvat de sloop van het voormalige spoorviaduct, het verwijderen van de bijbehorende grondlichamen en aanpassing van de aansluiting Leenderweg/de Vest. Deze ingrepen hebben grote gevolgen voor de uitstraling van de route Leenderweg. Het is van belang samenhang te creëren tussen de aangrenzende bedrijfskavels en het openbaar gebied. Het mogelijk verbeteren van de parallelwegenstructuur vormt hierbij een aandachtspunt.

Binnen deze ontwikkeling verdient de uitstraling van de entree-knoop en de vormgeving van het nieuwe perifere detailhandels cluster bijzondere aandacht.

Recreatieve Knoop Schaapsloopven

Binnen de ontwikkelingsgebieden is grenzend aan het Schaaps-loopven ruimte voor de ontwikkeling van een recreatieve voorziening. Hiermee kan de recreatieve waarde van het Schaapsloopven worden vergroot en de relatie tussen Valkenswaard en het Leenderbos worden versterkt. Ook voor de bedrijven kan deze ontwikkeling een meerwaarde hebben door het creëren van bijvoorbeeld vergader- en congresfaciliteiten in de directe omgeving.

Naast deze ontwikkeling staat tevens de versterking van het natuurgebied Schaapsloopven centraal. Hiervoor worden enkele ruimtelijke, recreatieve en ecologische maatregelen voorgesteld.



Ontwikkelingsgebieden

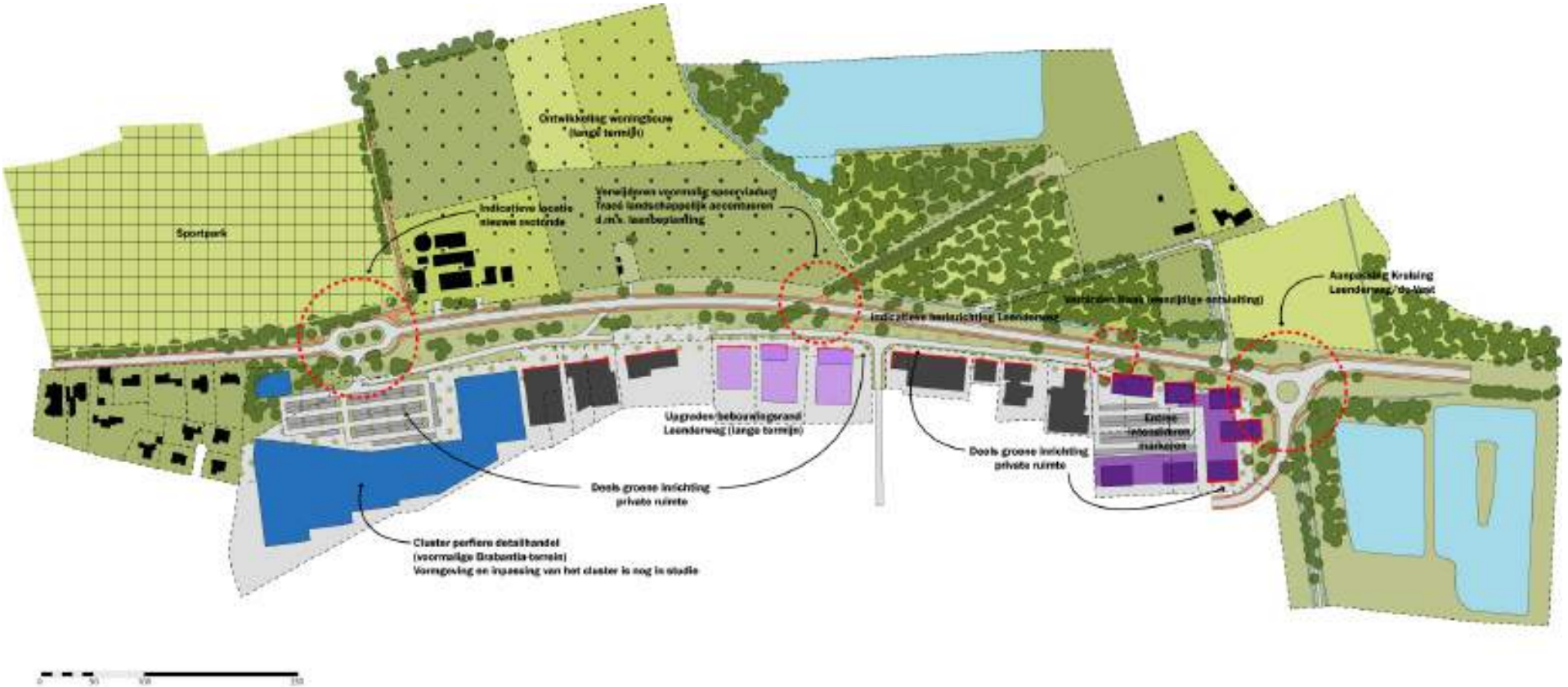
Uitbreiding bedrijventerrein

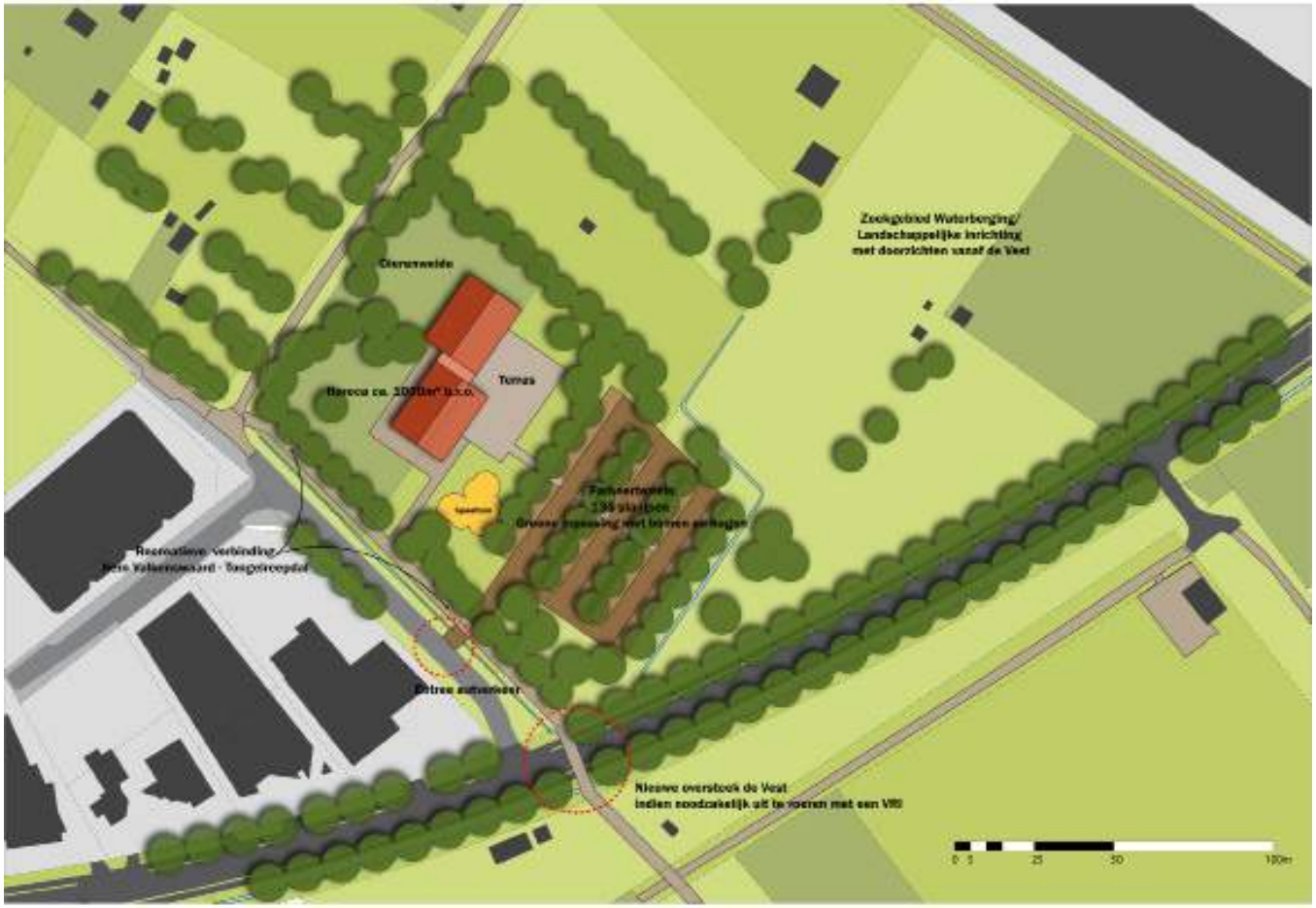
In het masterplan is rekening gehouden met een drietal locaties waar op de lange termijn uitbreiding van het bedrijventerrein kan plaatsvinden. Één van deze locatie is in deze visie benoemd tot recreatieve knoop, de andere twee komen mogelijk in aanmerking voor nieuwe bedrijfsactiviteiten.

Met het oog op een gefaseerde ontwikkeling heeft de noordoostelijke uitbreidingslocatie de voorkeur boven de locatie nabij het lint Zeelberg. Deze voorkeur komt voort uit het feit dat de eerste locatie een logische afronding van het bestaande bedrijventerrein vormt. Daarnaast zijn er minder woningen in de omgeving gesitueerd waardoor eventuele milieubeperkingen een minder grote rol spelen.

Bij de ontwikkeling van de voorkeurslocatie speelt de integratie van de bestaande landschappelijke structuren, de ecologische kwaliteit van het aangrenzende groengebied en de aansluiting op de ruimtelijke ambities langs de Vest een belangrijke rol. Alvorens daadwerkelijk sprake zou kunnen zijn van de hiervoor geschetste mogelijke uitbreiding van bedrijventerrein Schaapsloop 1, dient eerst een zorgvuldige integrale afweging gemaakt te worden op basis van met name de economische meerwaarde en aanwezige natuurwaarden. Dit mede gelet op het feit dat in het betreffende gebied sprake is van een klein gedeelte EHS.

Leenderweg


Sportpark
Ontwikkeling woningbouw (lange termijn)
Indicatieve locatie nieuwe sectorale
Verwijderen voormalig aanrijdadres
Traag landschappelijk accentueren d.m.v. laanbeplanting
Indicatieve herinrichting Leenderweg
Aanpassing Kruising Leenderweg/Da Vinci
Uitgeven bebouwingsgrond Leenderweg (lange termijn)
Dooiz groene inrichting private ruimte
Dooiz groene inrichting private ruimte
Cluster perifere detailhandel (voormalige Brabantia-terrein)
Vormgeving en inpassing van het cluster is nog in studie



Uitwerking recreatieve knoop

Voorbeelden van het versterken van de entree van een natuurgebied

Natuur en landschap
Schaapsloopven en omgeving

Beeldkwaliteit

KIA MOTORS

Stigho Electro

Jeep
DODGE

IJssel

Beeldkwaliteit

Inleiding

Bij het bepalen van de gewenste beeldkwaliteit van bedrijventerrein Schaapsloop I is gekozen voor een differentiatie naar kwaliteitsniveaus. In een aantal gebieden worden hoge eisen gesteld aan de belevingswaarde terwijl in andere deelgebieden van het bedrijventerrein met name de gebruikswaarde centraal staat. Dit uitgangspunt is belangrijk om aan te kunnen sluiten bij de aanwezige diversiteit op het bedrijventerrein.

Bij ontwikkelingen langs Leenderweg staat bijvoorbeeld de belevingswaarde centraal. Het gaat hier dan ook om een belangrijke invalsweg van Valkenswaard waarbij de bebouwing mede het visitekaartje vormt voor de kern Valkenswaard en uiteraard ook voor het bedrijventerrein Schaapsloop I. Aan de andere kant van het beeldkwaliteitspectrum staan de zijstraten van de J.F. Kennedylaan en de Vest (Bedrijfsstraten). Hier wordt in het beeldkwaliteit plan minder gestuurd op de belevingswaarde en ontstaat maximale vrijheid voor nieuwe ontwikkelingen.

De ambitieniveaus zijn per deelgebied vastgelegd in de hieropvolgende beeldkwaliteitrichtlijnen. Deze richtlijnen kennen een onderverdeling naar richtlijnen voor de buitenruimte (privaat en openbaar) en voor de bebouwing. De richtlijnen voor de buitenruimte gaan specifiek in op de onderwerpen:

- Parkeren
- Laden en lossen
- Ontsluiting
- Erfafscheidingen/groen
- Opslag
- Openbare ruimte

Ten aanzien van de bebouwing zijn de richtlijnen eveneens gevat in een aantal groepen. Hierbij gaat het om richtlijnen ten aanzien van:

- Bouwvlak
- Massa-opbouw
- Overstekken
- Gevels
- Kleurgebruik
- Materiaalgebruik
- Reclame

Afhankelijk van de ambitie in het betreffende deelgebied zijn de richtlijnen vastgelegd. In delen waar een hoog ambitieniveau geldt zijn de onderwerpen uitgewerkt in specifieke richtlijnen, terwijl in deelgebieden met een laag ambitieniveau de uitwerking van de genoemde aspecten vrij is. De Welstandscommissie oordeelt uiteindelijk of de ontwikkeling voldoet aan de gestelde richtlijnen.

In de richtlijnen zijn diverse ruimtelijke keuzes gemaakt, bijvoorbeeld ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik of erfafscheidingen. Per deelgebied worden bepaalde keuzes kort toegelicht.

Interpretatie van de richtlijnen

De beeldkwaliteitrichtlijnen zijn zoveel mogelijk meetbaar geformuleerd. Hiermee wordt voorkomen dat richtlijnen op verschillende manieren geïnterpreteerd kunnen worden. Een voorbeeld van een meetbare richtlijn is dat er slechts één dockingstation is toegestaan aan de voorzijde van het bedrijfspand. Indien een bouwplan niet voldoet aan deze richtlijn dient het ontwerp te worden aangepast. Hierbij kunnen de overige richtlijnen ook een oplossing vormen, bijvoorbeeld door het toepassen van een voorzetgevel.

Indien een ontwerper van mening is dat een bepaalde ontwerpoplossing meer kwaliteit oplevert dan hetgeen wat is voorgeschreven in het beeldkwaliteitplan is het mogelijk om af te wijken van de richtlijnen. Daarbij is het de taak van de ontwerper om inzichtelijk te maken om welke kwaliteitswinst het gaat. Het is vervolgens aan de welstandscommissie om te bepalen of de gekozen oplossing ook daadwerkelijk meer kwaliteit oplevert.

In het beeldkwaliteitplan zijn eveneens minder concrete richtlijnen opgenomen. Hierbij gaat het om richtlijnen waar in dit beeldkwaliteitplan begrippen worden gebruikt als representatief, verbijzondering en oriëntatie. Over de uitwerking van deze richtlijnen kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Hoewel deze verschillen nooit volledig kunnen worden weggenomen worden deze begrippen hieronder nader toegelicht.

Waar mogelijk

Afwijken van deze richtlijn is mogelijk indien er ruimtelijke, functionele of economische redenen zijn die het toepassen van de richtlijnen redelijkerwijs onmogelijk maken.

Bij voorkeur

Vanuit de ruimtelijke invalshoek verdient deze opzet de voorkeur. De initiatiefnemer kan hier echter zonder verdere argumentatie van afwijken.

Uitgangspunt is

Het startpunt voor een ontwerp. Op basis van ontwerpend onderzoek kan om ruimtelijke, functionele of economische redenen afgeweken worden van de richtlijn. Hierbij dient wel zo dicht mogelijk bij het uitgangspunt gebleven te worden.

Representatieve gevel of bouwdeel

Richtlijn vereist een hoogwaardige uitstraling van een gevel of bouwdeel. De gewenste representativiteit wordt in de eerste plaats nagestreefd door het creëren van een relatie tussen binnen en buiten. Functies zoals een entreepartij, kantoor of kantine lenen zich hier goed voor. Daarnaast is het mogelijk om een representatieve gevel of bouwdeel te creëren door het toepassen niet-gangbare materialen en structuren zoals levende gevels, vrije metselwerkverbanden of semi-transparante geveldelen. Het uitwerken van de gevel of bouwdeel op basis van alleen een functionele afwegingen is hier niet toegestaan.

Oriëntatie op de openbare ruimte

De bebouwing gaat een relatie met de omgeving. Hierbij gaat het om het creëren van een ruimtelijke relatie tussen binnen en buiten. Functies zoals een entreepartij, kantoor of kantine lenen zich hier goed voor.

Ingetogen kleurgebruik

Rustig en terughoudend. In de context van het kleurgebruik zijn signaalkleuren dus niet wenselijk.

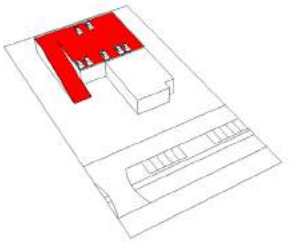
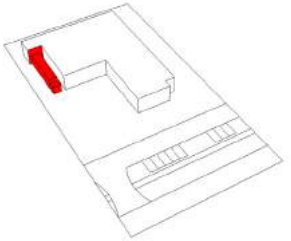
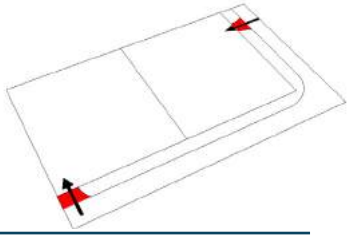
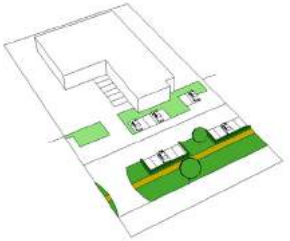
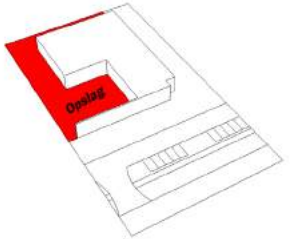
Verbijzondering van de massa

Het verrijken de basisvorm van het gebouw met een opvallend bouwdeel of architectonisch accent. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om een uitkragend bouwdeel, een luifel, erker of daklijst. De verbijzondering staat altijd in verhouding tot, en vormt in kwalitatieve zin een aanvulling op, de basisvorm.

Deelgebied Leenderweg

Het visitekaartje voor Valkenswaard en bedrijventerrein Schaapsloop I. De beeldkwaliteitrichtlijnen sluiten aan op het landschappelijke karakter van deze route. De groene inrichting van de route loopt deels door op privaat gebied. Hoogwaardige architectuur is het uitgangspunt waarbij in aansluiting op het landschappelijke karakter wordt gekozen voor natuurlijke, kleurvaste materialen.

Buitenruimte Leenderweg

Parkeren	• Op eigen terrein, beperkt mogelijk in de openbare ruimte • Voor het gebouw • Achter het gebouw • Op het dak • Onder het gebouw	
Laden en lossen	• Op eigen terrein of in de openbare ruimte • Maximaal één dockingstation aan de voorzijde • Bij hoekkavels waar mogelijk vanuit de zijstraat • Bij voorkeur achter het hoofdvolume	
Ontsluiting	• Hoekkavels waar mogelijk ontsluiten vanaf de zijstraat • Uitgangspunt is één inrit per kavel • Waar mogelijk inritten combineren	
Erfafscheidingen/groen	• Haag van één meter hoog op voorerfgrens • Eventueel in combinatie met zwart gecoated gaashekwerk van maximaal twee meter • Minimaal 30% van private voorzone inrichten als groene representatieve ruimte	
Opslag	• Uit het zicht • Achter op kavel of achter voorzetgevel (onderdeel van het ontwerp)	
Openbare ruimte	• Groene parkachtige ruimte • Kleine boomgeroepen en solitaire bomen • Haaksparkeervakken (maximaal 6) met groen tussenruimte (minimaal 10 meter) ingepast met hagen van maximaal 1 meter hoog	

Indicatie van de gewenste kleuren en materialen

Representatieve gevels gericht op de openbare ruimte

Representatieve gevels gericht op de openbare ruimte

Reclame geïntegreerd in de gevel

Accenten als verbijzondering van de massa

Hoogwaardige uitstraling bedrijfsbebouwing

Groene gevels

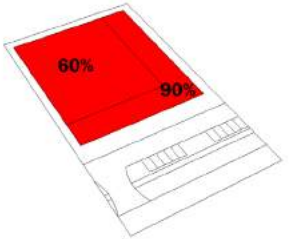
Multifunctioneel ruimtegebruik

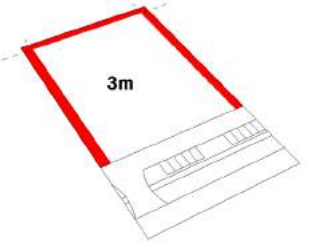
Laden en lossen achter de voorgevel

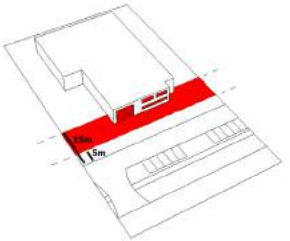
Hagen op het voorterrein

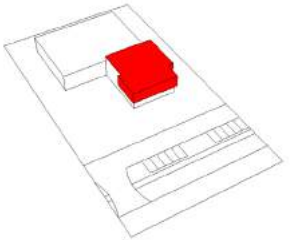
Bebouwing Leenderweg

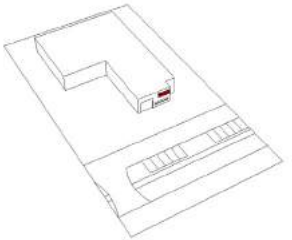
Bouwvlak	• Minimaal drie meter uit zij- en achtererfgrens • Minimaal vijf meter uit voorerfgrens • Bebouwingspercentage tussen de 60% en de 90%
Massa-opbouw	• Verbijzondering van de massa langs de Leenderweg • Alleen representatieve bouwdelen toegestaan in voorzone (vijftien meter vanaf voorerfgrens) • Installaties van representatieve bouwdelen integreren in het architectonisch concept
Overstekken	• Overstekken niet over de perceelgrens • Maximaal twee meter • Luifels, overstekken en uitkragingen zijn overal toegestaan
Gevels	• Bebouwing uitvoeren met accenten bijvoorbeeld in de vorm van luifels, overstekken en uitkragingen. Deze elementen zijn altijd een verbijzondering van het bouwwerk • Representatieve gevels (kantoorfuncties, entree, kantine) gericht op de Leenderweg • Gesloten gevels gericht op de Leenderweg representatief maken door het toepassen van bijzondere materialen, groene gevels, bijzondere metselverbanden of semi-transparante geveldelen • Technische installaties integreren in het architectonisch ontwerp van de representatieve bouwdelen
Kleurgebruik	• Natuurlijk en ingetogen • Sprekende kleurencombinaties
Materiaalgebruik	• Glas, baksteen, zink, aluminium, staal, roestvast staal, cortenstaal • Combineren van materialen (ruw/glad, hard/zacht, warm/koud e.d.)
Reclame	• Reclame geintegreerd in de gevel alszijnde onderdeel van het gebouw • Reclameborden beslaan niet meer dan 5% van het geveloppervlak • Geen reclame op het dak

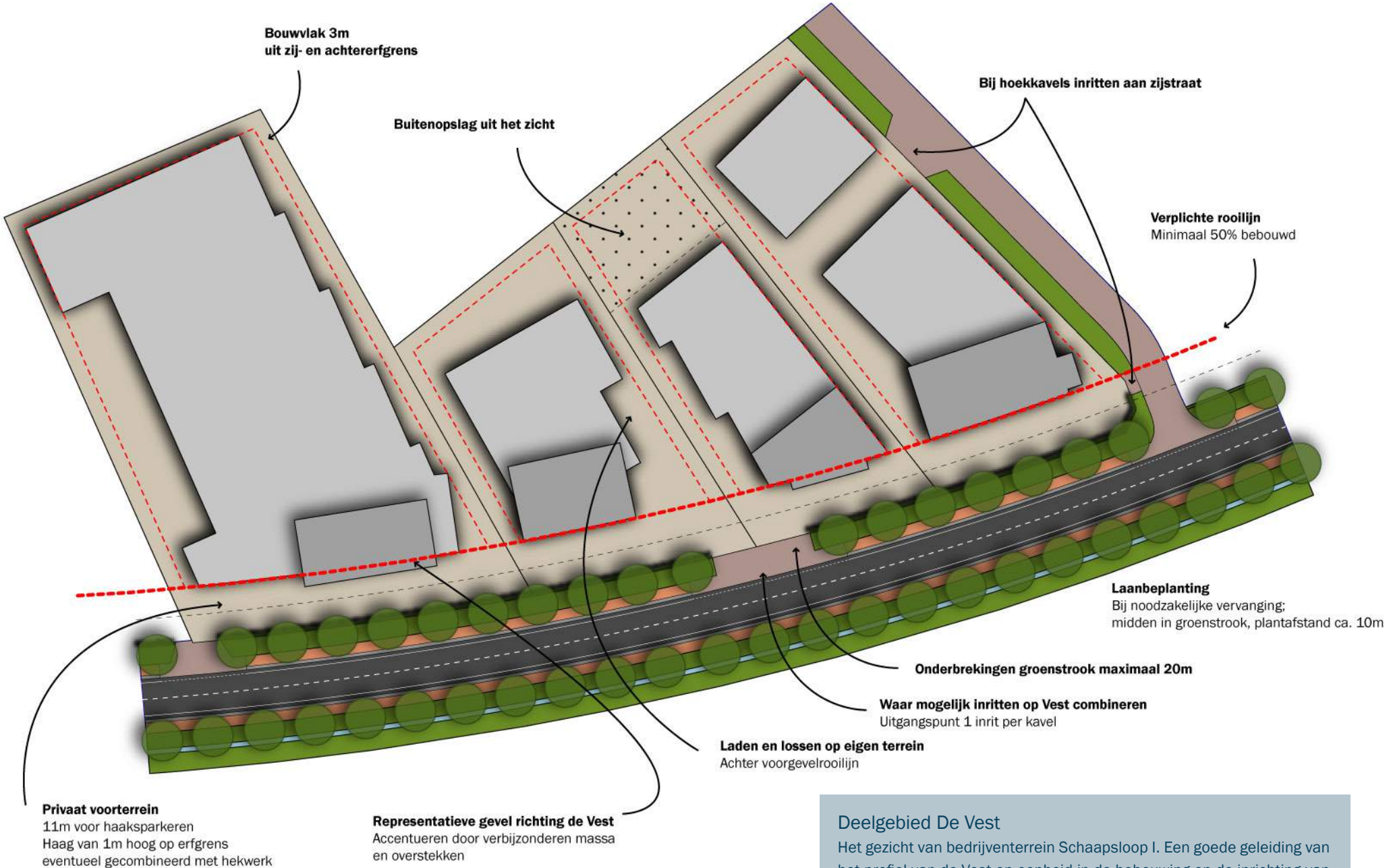








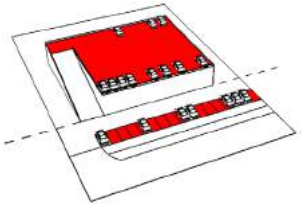
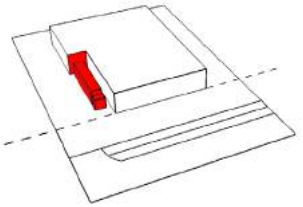
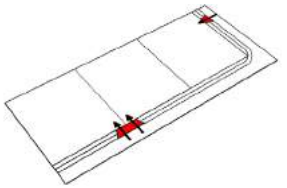
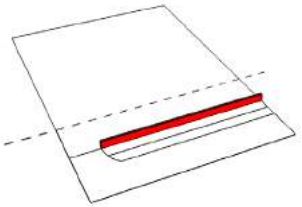
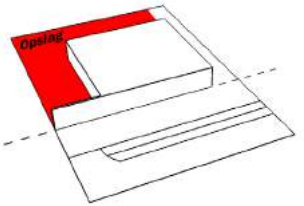


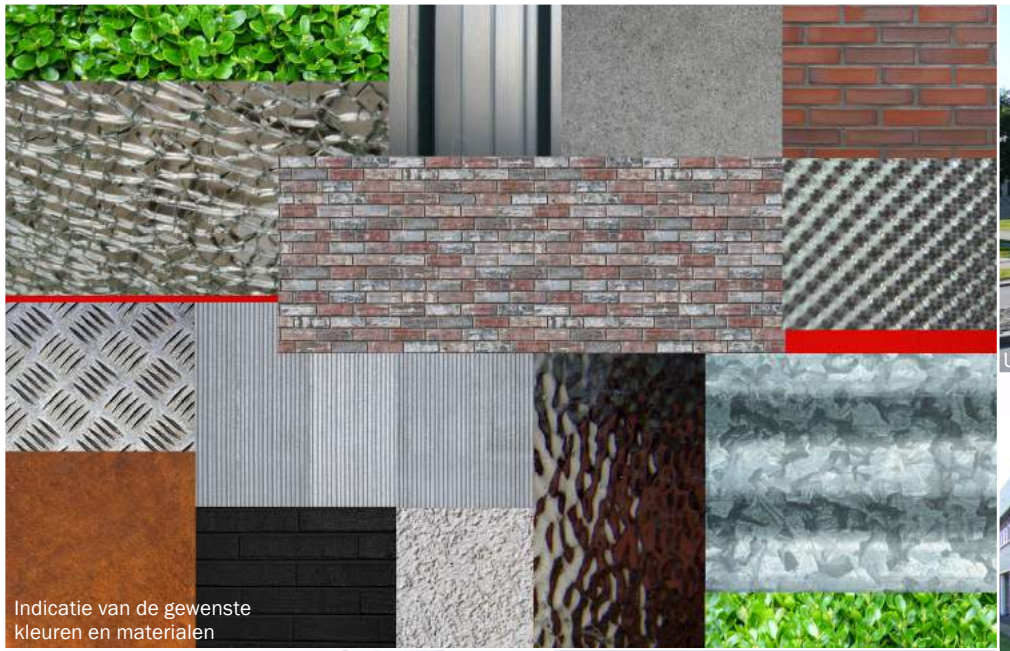


Deelgebied De Vest

Het gezicht van bedrijventerrein Schaapsloop I. Een goede geleiding van het profiel van de Vest en eenheid in de bebouwing en de inrichting van de (private) buitenruimte vormt het uitgangspunt. De aan de Vest grenzende bebouwing heeft een hoogwaardige uitstraling die aansluit bij het industriële karakter van het gebied. Esthetisch beton, glas en aluminium zijn materialen die daar goed bij aansluiten.

Buitenruimte De Vest

Parkeren	• Op eigen terrein • Voor het gebouw • Achter het gebouw • Op het dak • Onder het gebouw 
Laden en lossen	• Op eigen terrein • Achter de voorgevelrooilijn • Bij hoekkavels waar mogelijk vanuit de zijstraat 
Ontsluiting	• Uitgangspunt is één inrit per kavel • Waar mogelijk inritten combineren • Maximale doorsnijding openbare groenstrook twintig meter • Hoekkavels waar mogelijk ontsluiten vanaf de zijstraat 
Erfafscheidingen	• Haag van één meter hoog op voorerfgrens • Eventueel in combinatie met zwart gecoated gaashekwerk van maximaal twee meter 
Opslag	• Uit het zicht • Achter op kavel of achter voorzetgevel (onderdeel van het ontwerp) 
Openbare ruimte	• Handhaven bestaande profiel • Continuïteit groenstrook verbeteren door situering inritten • Vervangen boombeplanting en herplant midden in groenstrook


Indicatie van de gewenste kleuren en materialen

Uitkragende delen als verbijzondering

Semi-trasparante gevels

Voorzetgevel

Voorzetgevel

Haag in combinatie met spijlenhekwerk

Laden en lossen achter voorgevelrooilijn

Reclame op gevel

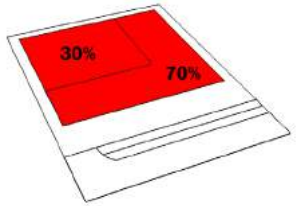
Reclame geïntegreerd in gevel

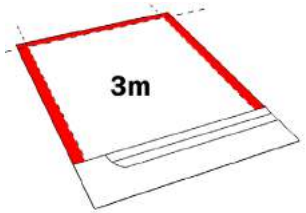
Voorzetgevel

Slimme parkeeroplossingen

Luifel als verbijzondering

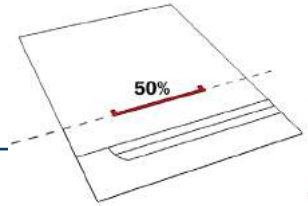
Bebouwing De Vest

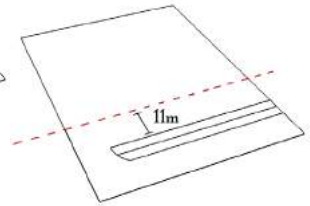




Bouwvlak

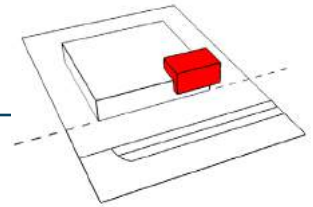
- Minimaal drie meter uit zij- en achtererfgrens
- Minimaal elf meter uit voorerfgrens (deels verplicht)
- Bebouwingspercentage tussen de 60% en de 90%





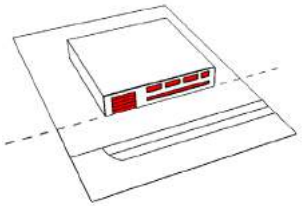
Massa-opbouw

- Verplichte voorgevelrooilijn, minimaal 50% bebouwd
- Verbijzondering van de massa langs de Vest
- Installaties van representatieve bouwdelen integreren in het architectonisch concept



Overstekken

- Overstekken niet over de perceelgrens
- Maximaal twee meter
- Luifels, overstekken en uitkragingen zijn overal toegestaan



Gevels

- Bebouwing uitvoeren met accenten bijvoorbeeld in de vorm van luifels, overstekken en uitkragingen. Deze elementen zijn altijd een verbijzondering van het bouwwerk
- Representatieve gevels (kantoorfuncties, entree, kantine) gericht op de Vest
- Gesloten gevels gericht op de Vest representatief maken door het toepassen van bijzondere materialen, groene gevels, bijzondere metselverbanden of semi-transparante geveldelen
- Technische installaties integreren in het architectonisch ontwerp van de representatieve bouwdelen

Kleurgebruik

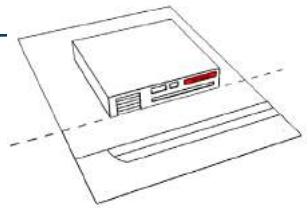
- Kleurvast en ingetogen
- Terughoudendheid met signaalkleuren, mogelijk in combinatie met verbijzonderingen van de gevel

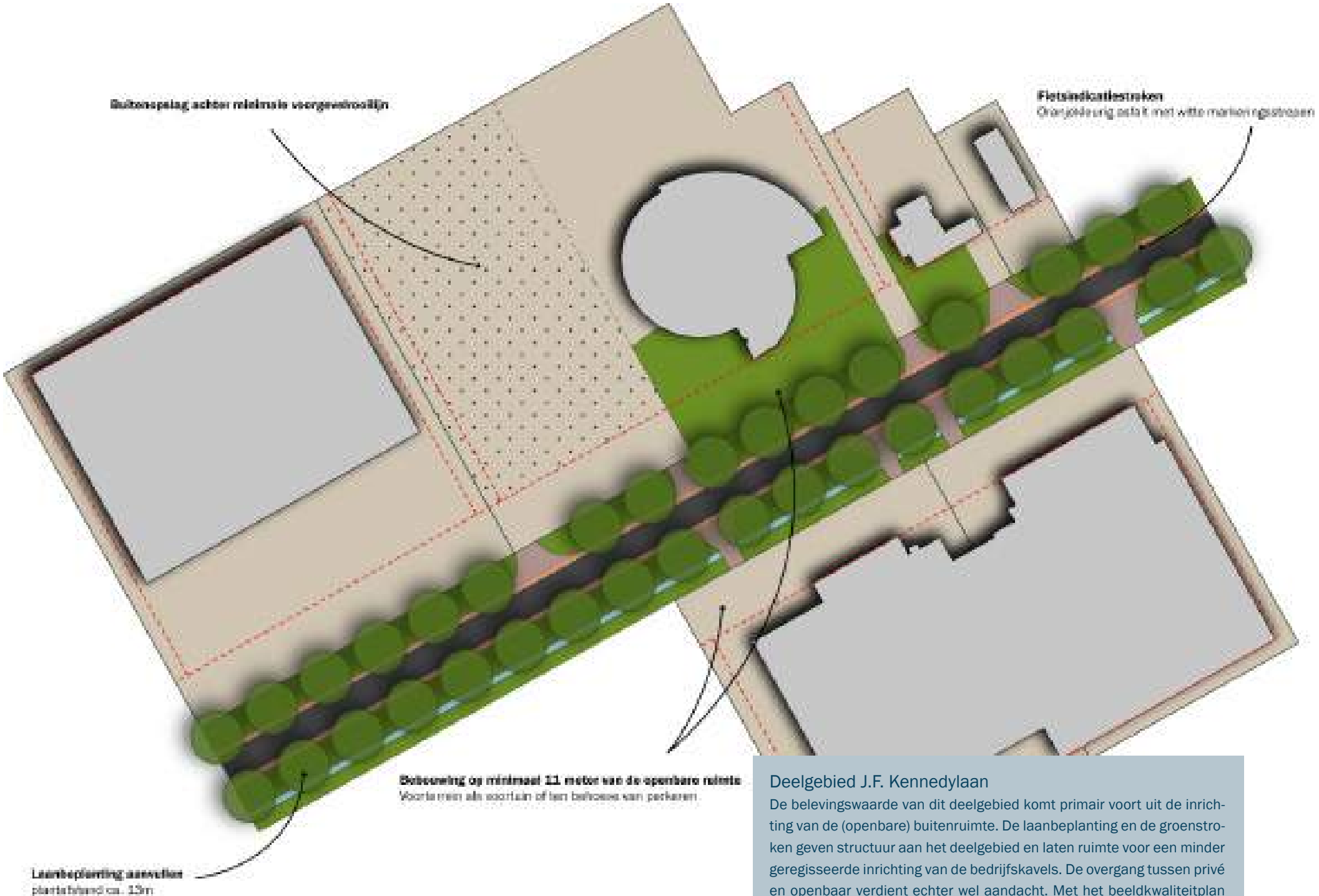
Materiaalgebruik

- Glas, baksteen, beton, zink, aluminium, staal, roestvast staal, cortenstaal, stucwerk
- Combineren van materialen (ruw/glad, hard/zacht, warm/koud e.d.)

Reclame

- Reclame geintegreerd in de gevel alszijnde onderdeel van het gebouw
- Reclameborden beslaan niet meer dan 5% van het geveloppervlak
- Geen reclame op het dak

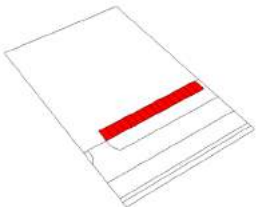
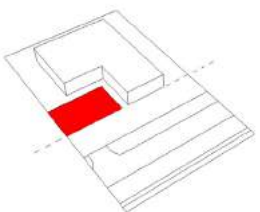




Deelgebied J.F. Kennedylaan

De belevingswaarde van dit deelgebied komt primair voort uit de inrichting van de (openbare) buitenruimte. De laanbeplanting en de groenstroken geven structuur aan het deelgebied en laten ruimte voor een minder geregisseerde inrichting van de bedrijfskavels. De overgang tussen privé en openbaar verdient echter wel aandacht. Met het beeldkwaliteitplan wordt daarom gestreeft naar meer eenheid in erfafscheidingen.

Buitenruimte J.F. Kennedylaan

Parkeren	•	Op eigen terrein 
Laden en lossen	•	Op eigen terrein • In de openbare ruimte
Ontsluiting	•	Uitgangspunt is één inrit per kavel
Erfafscheidingen/groen	•	Hekwerken uitvoeren als zwart gecoated gaashekwerk van maximaal twee meter
Opslag	•	Achter voorgevelrooilijn 
Openbare ruimte	•	Laanbeplanting aanvullen • Sierheesters of gras als onderbeplanting • Voorkomen van stukrijden bermen door aanleg van schampblokken of bermroosters

Zwart gaashekwerk als erfafscheiding

Parkeerstrook

Representatieve bouwdelen oriënteren op de laan

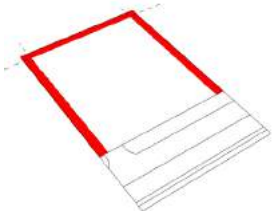
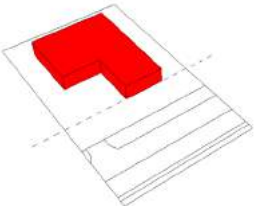
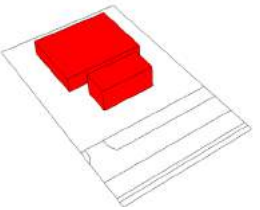
Schampblokken indien noodzakelijk

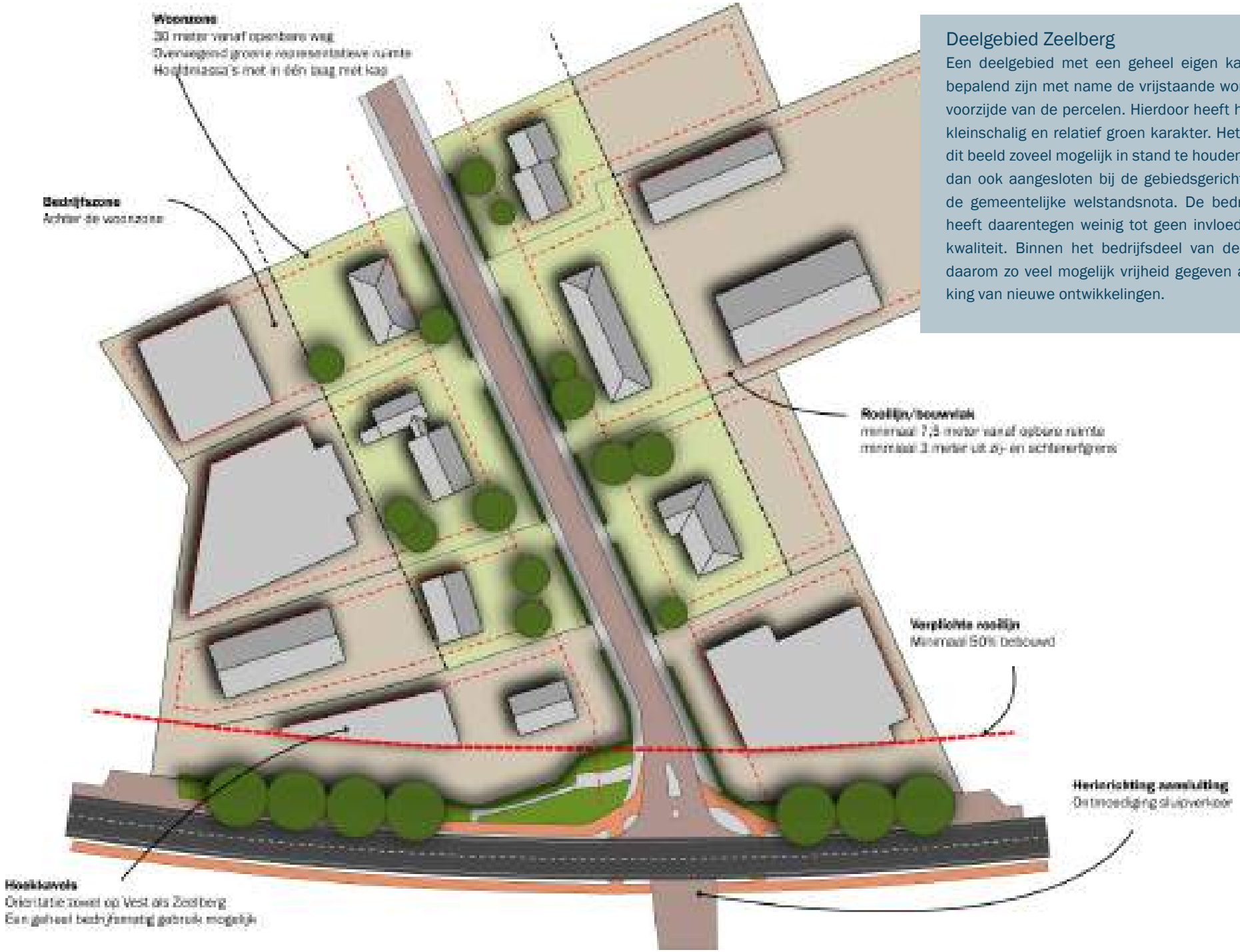
Parkerenterrein aan voorzijde van de kavel

Roodkleurige fietsindicatiestroken

groene bermen langs de weg

Bebouwing J.F. Kennedylaan

Bouwvlak	• Minimaal drie meter uit zij- en achtererfgrens • Minimaal elf meter uit voorerfgrens • Bebouwingspercentage tussen de 0% en de 70% 
Massa-opbouw	• Representatieve bouwdelen gericht op de J.F. Kennedylaan  
Overstekken	• Overstekken niet over de perceelgrens • Maximaal twee meter • Luifels, overstekken en uitkragingen zijn overal toegestaan
Gevels	• Representatieve gevels (kantoorfuncties, entree, kantine) gericht op de J.F. Kenndylaan
Kleurgebruik	• Ingetogen
Materiaalgebruik	• Vrij
Reclame	• Reclameborden beslaan niet meer dan 5% van het geveloppervlak • Geen reclame op het dak

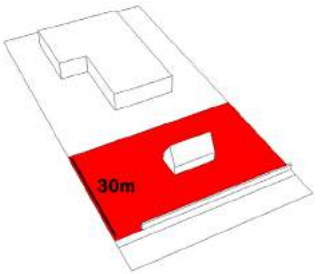


Deelgebied Zeelberg

Een deelgebied met een geheel eigen karakter. Beeldbepalend zijn met name de vrijstaande woningen aan de voorzijde van de percelen. Hierdoor heeft het gebied een kleinschalig en relatief groen karakter. Het is van belang dit beeld zoveel mogelijk in stand te houden. Hierbij wordt dan ook aangesloten bij de gebiedsgerichte criteria van de gemeentelijke welstandsnota. De bedrijfsbebouwing heeft daarentegen weinig tot geen invloed op de beeldkwaliteit. Binnen het bedrijfsdeel van de kavels wordt daarom zo veel mogelijk vrijheid gegeven aan de uitwerking van nieuwe ontwikkelingen.

Buitenruimte Zeelberg

Parkeren	• Op eigen terrein, achter woonzone • Voor bedrijfsbebouwing langs de Vest aansluiten bij deelgebied de Vest
Laden en lossen	• Op eigen terrein, achter woonzone • Voor bedrijfsbebouwing langs de Vest aansluiten bij deelgebied de Vest
Ontsluiting	• Maximaal twee inritten per kavel (één wooninrit en één bedrijfsinrit) • Voor bedrijfsbebouwing langs de Vest aansluiten bij deelgebied de Vest
Erfafscheidingen/groen	• Hekwerken achter woning • Woonzone als overwegend groene representatieve ruimte • Voor bedrijfsbebouwing langs de Vest aansluiten bij deelgebied de Vest
Opslag	• Achter woonzone • Voor bedrijfsbebouwing langs de Vest aansluiten bij deelgebied de Vest
Openbare ruimte	• De oorspronkelijke gevarieerde uitstraling van de straten met gebogen verloop behouden; • Voor bedrijfsbebouwing langs de Vest aansluiten bij deelgebied de Vest



Bebouwing Zeelberg

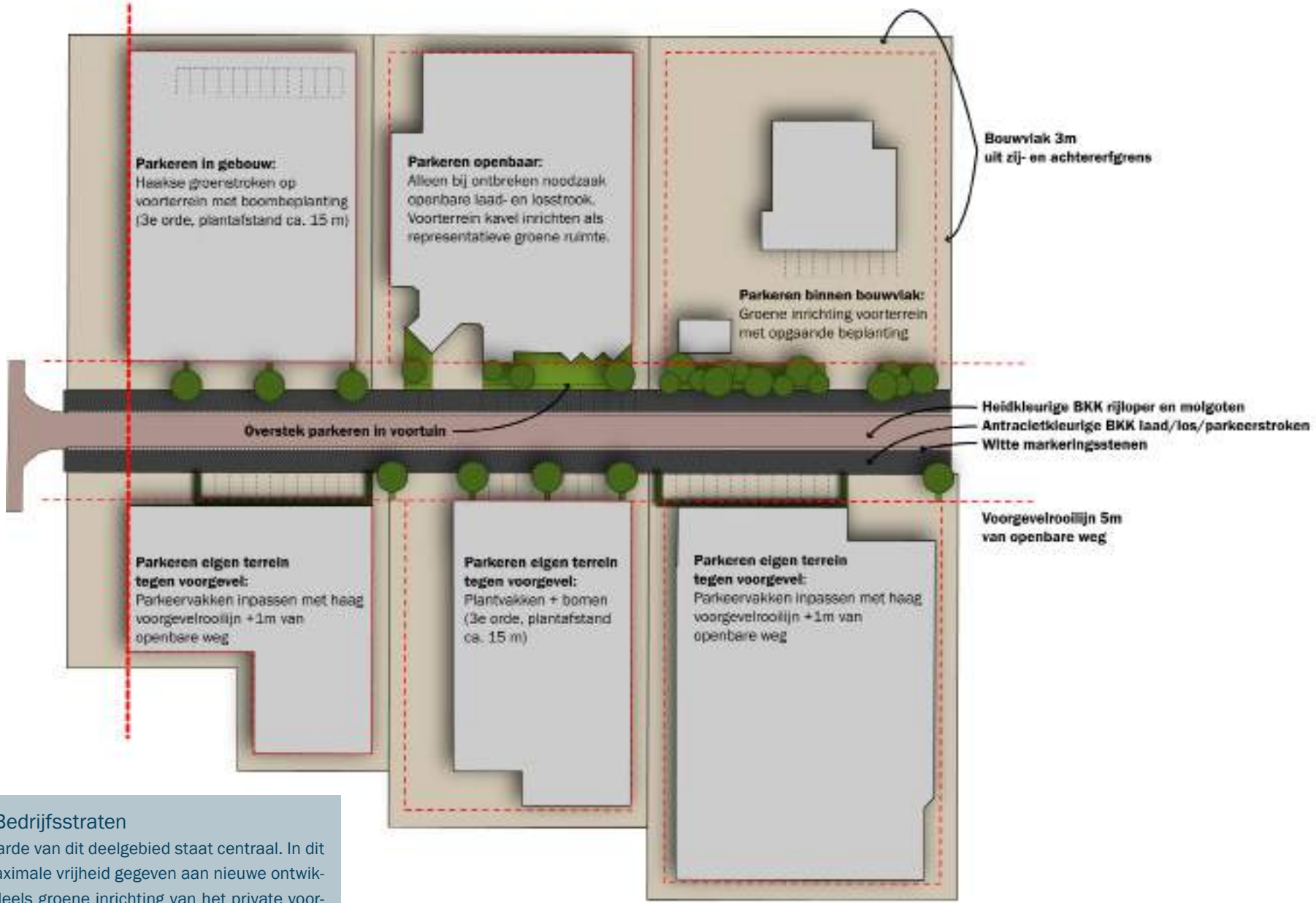
Bouwvlak	• Minimaal drie meter uit zij- en achtererfgrens • Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend • Daar waar de omgeving (belending) het toelaat zijn verspringingen in de rooilijn wenselijk • Voor bedrijfsbebouwing langs de Vest aansluiten bij deelgebied de Vest
Massa-opbouw	• Maximaal twee bouwlagen en een kap, waarbij de kaprichting ondergeschikt is. Incidenteel op markante punten drie bouwlagen met kap. • Voor bedrijfsbebouwing langs de Vest aansluiten bij deelgebied de Vest
Overstekken	• Overstekken niet over de perceelgrens • Luifels, overstekken en uitkragingen zijn overal toegestaan • Voor bedrijfsbebouwing langs de Vest aansluiten bij deelgebied de Vest
Gevels	• Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich te conformeren aan de bouwstijl en materialisering van de bebouwing in de omgeving • Behouden van gevelbepalende ornamenten • Oriëntatie van de woningen op de Zeelberg • Voor bedrijfsbebouwing langs de Vest aansluiten bij deelgebied de Vest
Kleur-/materiaalgebruik	• Bakstenen in lichte of donkere kleuren. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goedgelijkende andere materialen, dakbedekking van donkere of rode dakpannen; • Tegengaan van het gebruik van sterk contrasterende kleuren met de omgeving zoals oranje, gifgroen of fel paars e.d.; • Voor bedrijfsbebouwing langs de Vest aansluiten bij deelgebied de Vest • Voor overige bedrijfsbebouwing vrij
Reclame	• Voor het wijzigen of aanbrengen van reclames aan lichtmasten en van winkelpuien en gevelreclames wordt verwezen naar “BIJLAGE C, NOTITIE RECLAMETEKENS” van de gemeentelijke welstandnota. • Voor bedrijfsbebouwing langs de Vest aansluiten bij deelgebied de Vest
	• Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar “BIJLAGE B, OBJECTGERICHTE CRITERIA – Sneltoetscriteria”

Buitenruimte Bedrijfsstraten

Parkeren	• Op eigen terrein • In de openbare ruimte
Laden en lossen	• Op eigen terrein • In de openbare ruimte
Ontsluiting	• Vrij

Erfafscheidingen/groen	• Hekwerken uitvoeren als zwart gecoated gaashekwerk van maximaal twee meter
	• Keuzemogelijkheden voor een deels groene inrichting privaat voorterrein:
	  • *Bij pakeren in het gebouw: Hagen haaks op rijloper in combinatie met boombeplanting (minimale afstand vijftien meter)*
	  • *Bij parkeren op de laad/losstrook: Alleen bij ontbreken noodzaak laad/losstrook, Voorterrein inrichten als representatieve groene ruimte*
	  • *Bij het parkeren binnen het bouwvlak: Overwegend groene inrichting voorterrein met opgaande beplanting*
	  • *Bij parkeren op het voorterrein: Parkeervakken inpassen met blokhaag, voorgevel minimaal één meter achter voorgevelrooilijn of hagen haaks op rijlopen in combinatie met boombeplanting (minimale afstand vijftien meter)*

Opslag	• Vrij
Openbare ruimte	• Heidekleurige rijloper van betonklinkers in keperverband • Antracietkleurige laad en losstroken in keperverband • Witte markeringsstenen als overgang tussen rijlopen en laad en losstroken • Waar mogelijk bomen in de laad- en losstroken

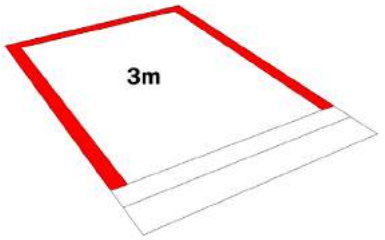


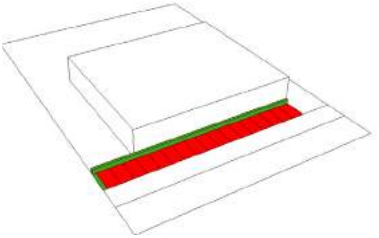
Deelgebied Bedrijfsstraten

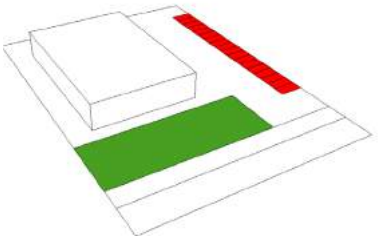
De gebruikswaarde van dit deelgebied staat centraal. In dit kader wordt maximale vrijheid gegeven aan nieuwe ontwikkelingen. Een deels groene inrichting van het private voorterrein is echter wel van belang. De manier waarop hier invulling aan kan worden gegeven is divers. Met betrekking tot de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan een heldere indeling van de rijloper en laad/losstroken. Daarnaast wordt gestreeft naar meer eenheid in erfafscheidingen zodat een rustiger straatbeeld ontstaat.

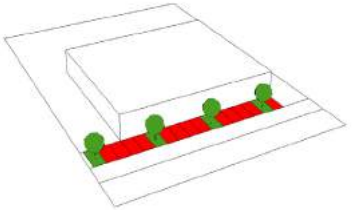
Bebouwing Bedrijfsstraten

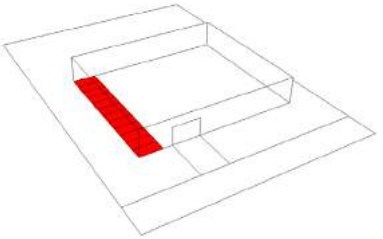
Bouwvlak	• Minimaal drie meter uit zij- en achtererfgrens • Minimaal vijf meter uit voorerfgrens
Massa-opbouw	• Vrij
Overstekken	• Overstekken niet over de perceelgrens • Luifels, overstekken en uitkragingen zijn overal toegestaan
Gevels	• Vrij
Kleurgebruik	• Vrij
Materiaalgebruik	• Vrij
Reclame	• Vrij

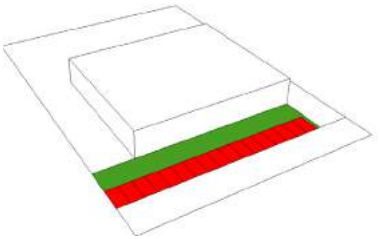












BEHEER EN UITVOERING

Beheer en uitvoering

Beheer

Van ontwerp naar beheer

De openbare ruimte wordt vanuit team Beheer Openbare Ruimte (BOR) benadert middels de driehoek: gebruik, inrichting en beheer. Zij zijn verantwoordelijk voor het beheer en team Ruimtelijke Ontwikkeling & Economie (ROE) voor de inrichting.

Het is belangrijk in de ontwerpfase tijdig voldoende aandacht te besteden aan de beheeraspecten en het gebruik van de openbare ruimte. Voorkomen moet worden dat na oplevering het ontwerp lastig te beheren is of dat het beheerbudget ontoereikend is. Bij beheerbewust ontwerpen en ontwerpbewust beheren staat de samenwerking tussen beheerder en ontwerper centraal en speelt natuurlijk de gebruiker een belangrijk rol.

Bij de uitwerking van de verschillende deelplannen dient het Standaarddetail-boek als uitgangspunt te worden genomen. In dit boek staan richtlijnen ten aanzien van de materiaalkeuze, ontwerp en inrichting.

Kwaliteitsniveaus

Op 26 januari 2012 is door de gemeenteraad het 'Kwaliteitsplan Onderhoud Openbare Ruimte 2012-2016' vastgesteld. De raad heeft als gewenst kwaliteitsniveau voor de uitvoering van het dagelijks onderhoud gekozen voor 'gemiddeld B' (kwaliteitsniveau basis). Ook alle industriegebieden en bedrijventerreinen vallen hieronder. Onder beeldniveau B 'basis' wordt verstaan: de openbare ruimte is voldoende onderhouden, standaard, degelijk en veilig. Op het raadsbesluit zijn ook de budgetten ingericht.

Indien er besloten wordt dat er een hogere beeldkwaliteit gewenst is dan 'gemiddeld B' dienen hiervoor ook de extra benodigde budgetten beschikbaar gesteld te worden. De gemeenteraad heeft (op 26 januari 2012) de keuze gemaakt om binnen de gemeente geen onderscheid tussen de verschillende gebiedstype te maken in beeldkwaliteitsniveau 's en dus hiervoor ook geen extra beheerbudgetten beschikbaar te stellen. Samenvattend: Als de gebruikers een hoger kwaliteitsniveau voor de uitvoering van het dagelijks onderhoud willen dienen zij hiervoor ook de middelen beschikbaar te stellen.

Stroomschema initiatieven

1. Start

Het is van belang dat een initiatiefnemer zich in een vroeg stadium van de planvorming meldt bij de gemeente. De gemeente kan de initiatiefnemer voorzien van de juiste informatie. Hierbij gaat het om het bestemmingplan, eventuele eisen ten aanzien van het parkmanagement en uiteraard het beeldkwaliteitplan. Een uitgebreid intakegesprek met een ambtenaar hoort hierbij.

2. Principe beoordeling

In de eerste stap wordt beoordeeld of het initiatief past binnen het ruimtelijk beleid van het bestemmingsplan. Daartoe wordt aan de initiatiefnemer gevraagd om de ideeën zoveel mogelijk in een situatieschets vast te leggen. De situatieschets laat bij voorkeur tevens zien op welke wijze wordt omgegaan met aspecten als parkeren, laden en lossen, terreinafbakening, plaatsing containers, opslag en bedrijfsreclame.

Om daarbij alle aspecten voldoende tot hun recht te laten komen, is het wenselijk het initiatief te bespreken in een coördinatiegroep, waarin verschillende disciplines vertegenwoordigd zijn, zoals economische zaken, stedenbouw en verkeer. Eventueel kunnen hierbij ook andere partijen worden betrokken.

3. Vooroverleg Welstand

Als het initiatief in hoofdlijnen past binnen de ruimtelijke kaders, dan wordt op basis van het schetsplan een vooroverleg met welstand ingepland. Dit overleg heeft een vrijblijvend karakter. De welstandscommissie kan zodoende in een vroeg stadium inzicht krijgen in de ontwerpopgave en, op basis van het beeldkwaliteitplan, waar nodig aanwijzingen geven ten aanzien van kansen en eventuele valkuilen.

4. Bouwaanvraag

Op basis van het vooroverleg wordt het plan door de initiatiefnemer uitgewerkt. Vervolgens kan een bouwaanvraag worden ingediend. Het college van Burgemeester en Wethouders neemt een ontwerpbesluit over de aanvraag. Bij het nemen van dit besluit wordt het bouwplan voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie beoordeeld het plan aan de hand van de richtlijnen in het beeldkwaliteitplan.

5. Ter inzage legging

Indien het college van Burgemeester en Wethouders positief besluit kan bij een reguliere procedure worden gestart met de bouw. Voor plannen waarbij sprake is van sloop en/of het kappen van bomen is dit echter nog niet het geval.

In het geval van een uitgebreide procedure (bij plannen die niet binnen het bestemmingsplan passen) wordt het besluit eerst voor zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door één ieder een zienswijze ingediend worden. Op basis van de ingekomen zienswijze besluit het college van Burgemeester en Wethouders op de bouwvergunning al dan niet te verlenen.

6. Bezwaar

Na het besluit tot het verlenen van de bouwvergunning hebben belanghebbenden vervolgens nog wel de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen bij de rechtbank. De rechtbank heeft de mogelijkheid de bouwvergunning te vernietigen. Dit zou mogelijk kunnen betekenen dat het reeds gebouwde bedrijfspand weer moet worden afgebroken. Het kan dus raadzaam zijn om te bezwaarprocedure af te wachten.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement