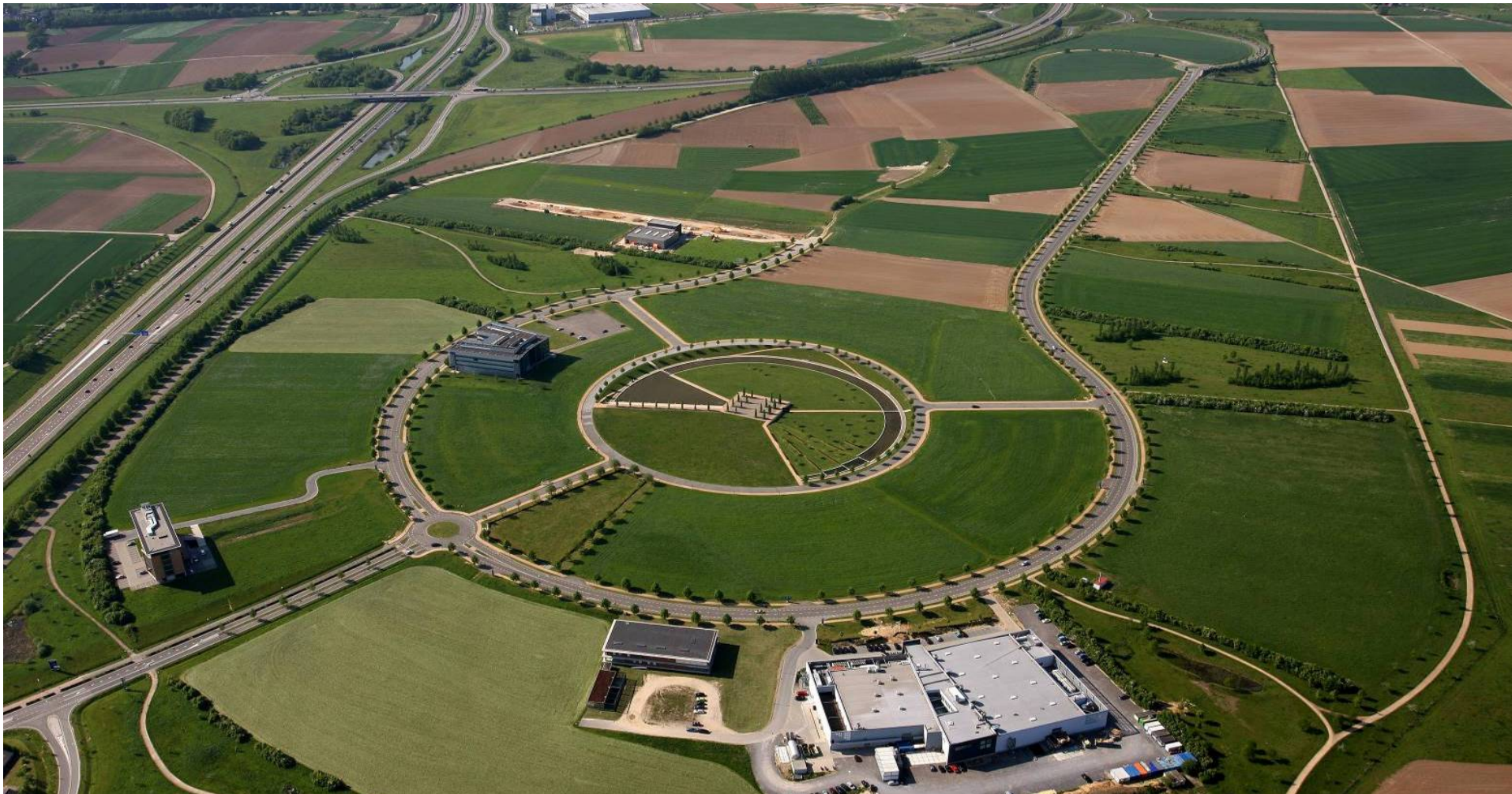




AVANTIS: stedebouwkundige strategie 2012-2022

Presentatie stedenbouwkundig plan



Vandaag

- Analyse en aanpassing stedenbouwkundig plan

Vervolg stap 1:

- Check aanwezige infrastructuur

Vervolg stap 2

- Beeldkwaliteitsplan

Vervolg stap 3

- Bestemmingsplan

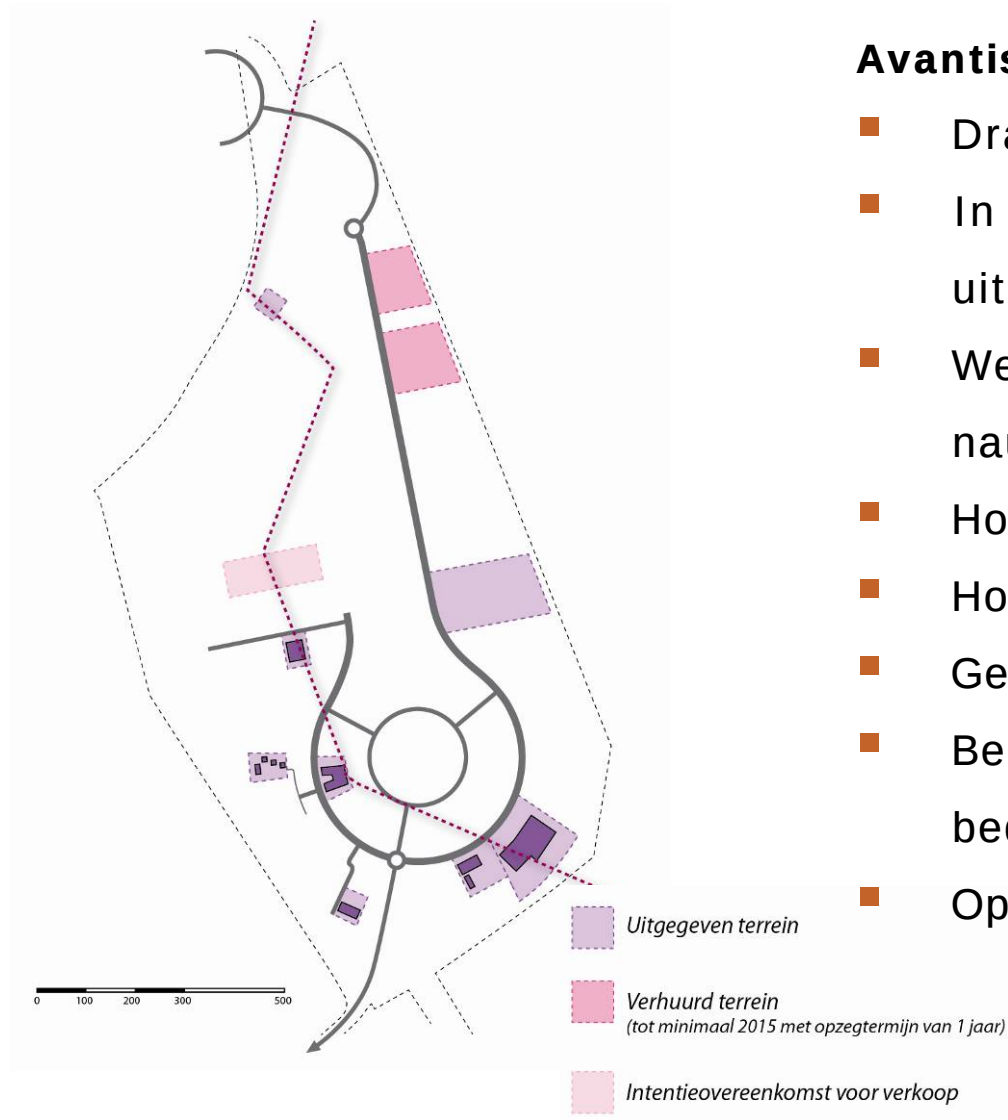
Huidig stedenbouwkundig plan



Avantis

- Uniek plan op unieke locatie
- Tussen stedelijke centra van Aken en Heerlen
- Zeer goed bereikbaar
- Gelegen op de grens
- Op een hoog plateau met fraaie vergezichten
- Een bijzonder werklandschap, met heel veel groen en een hoogwaardige inrichting
- Met hoogwaardige bedrijven

Situatie 2012



Avantis

- Dramatische exploitatie
- In tien jaar tijd minder dan 10% uitgegeven
- Wel interesse bij bedrijven, maar nauwelijks contracten
- Hoge rentelasten
- Hoge beheerkosten
- Geen markt voor kantoren
- Beperkte markt voor lichte bedrijvigheid
- Op de rand van bankroet

Probleemstelling

Waarom investeren bedrijven niet ?

Bedrijfstypen beperkt

Per locatie strikte beperkingen aan bedrijfstypen

Bedrijfsgrootte beperkt

Kavelindeling limiteert bedrijfsgrootte teveel

Alle gebouwen alzijdige orientatie

Hoge bouwkosten voor vele bedrijven niet haalbaar

Verplichte bouwhoogte

Voor veel bedrijven niet realistisch

Ingewikkelde, hoge welstandseisen

Passen niet bij gemiddelde bedrijf

Teveel gebouwd parkeren

Niet haalbaar voor vele bedrijven

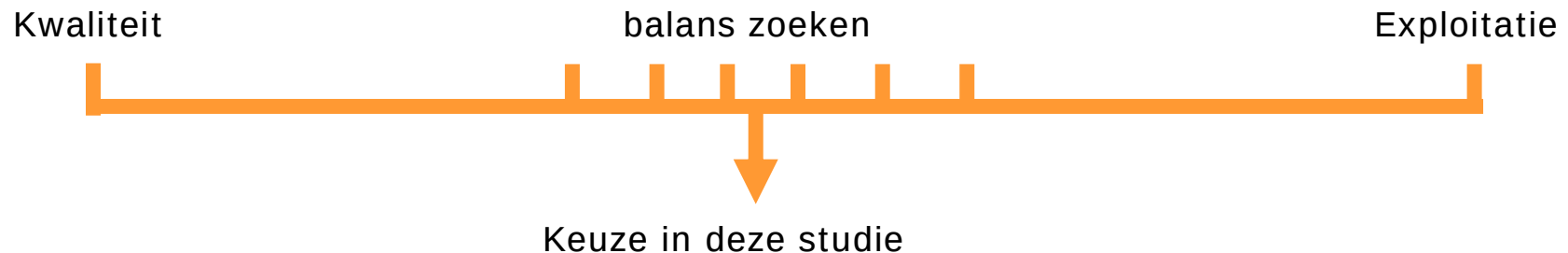
Relatief hoge grondprijs / exploitatielasten

Avantis prijst zich uit de markt !

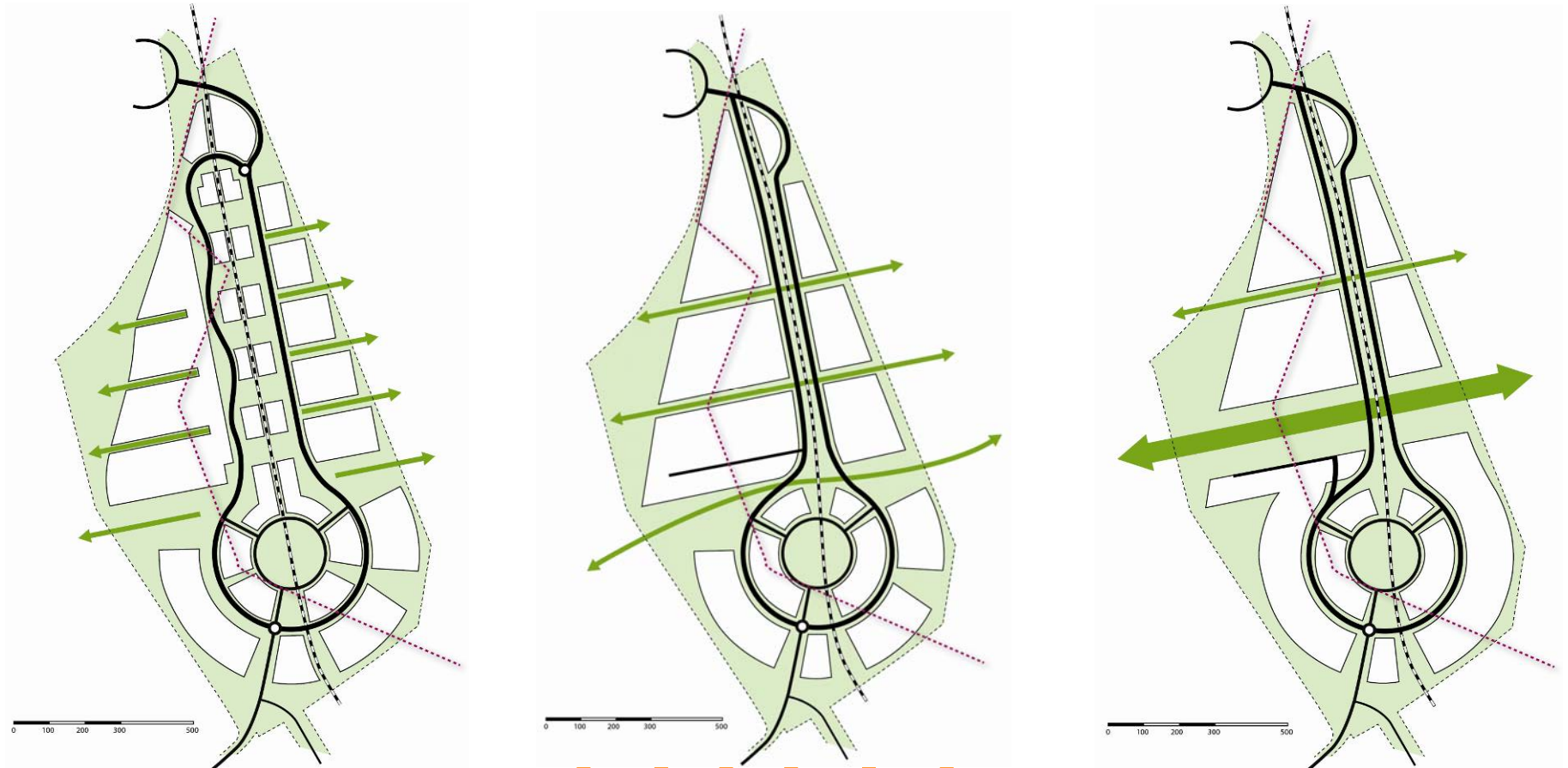


Avantis: wat nu?

- **Optie 1:** volhouden op de ingeslagen weg: de aanhouder wint.
De komende 10 jaar dezelfde / grotere verliezen dan de afgelopen 10 jaar ?
- **Optie 2:** de stekker eruit trekken. Avantis is over en uit.
Afbouwen terrein naar landbouwgebied ? Wegen afbreken ?
Bedrijven slopen ?
- **Optie 3:** de juiste balans vinden tussen kwaliteit en exploitatie.
Op zoek naar een zodanige opzet dat bedrijven investeren in een fraai terrein.



Strategie 2012 -2022



Keuze in deze studie

Strategie 2012 -2022

Bestaande kwaliteiten vasthouden

Groene hoofdas en forum + entrees blijven zoals gepland

Overgang naar landschap blijft

Opvang regenwater blijft gehandhaafd

Marktgerichte exploitatie

Aantrekkelijker maken voor meer bedrijven

Flexibeler tav typen bedrijven

Meer bedrijfstypen toelaten

Meer locaties openstellen voor het gemiddelde bedrijf

Grotere en flexibeler kavels aanbieden

Eisen aan bedrijven verlagen

Minimale bouwhoogte laten vallen

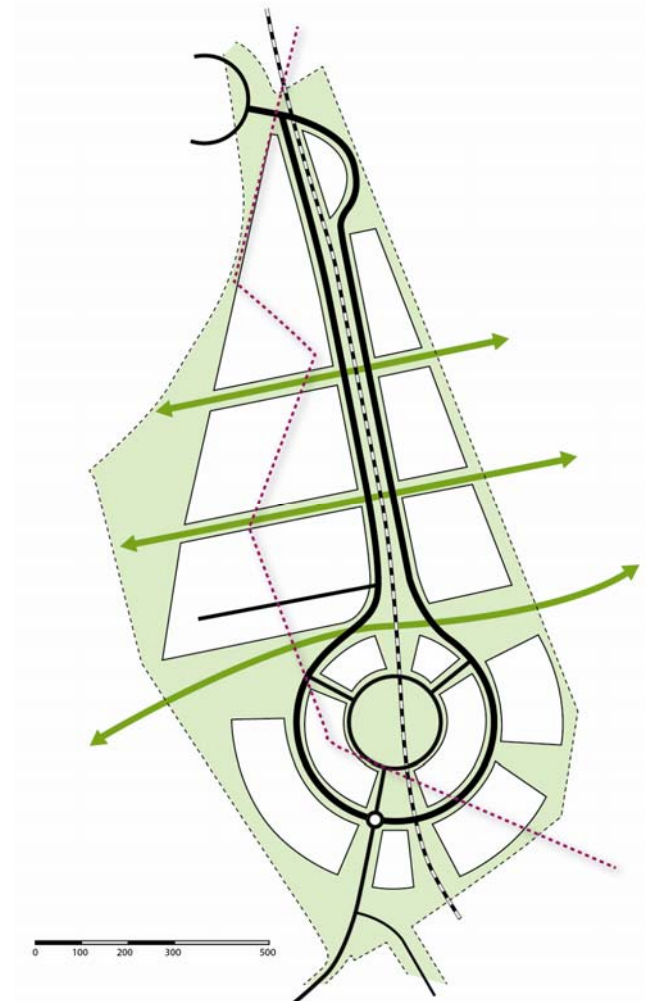
Parkeren op maaiveld op eigen terrein toestaan

Alzijdige orientatie beperken tot toplocaties

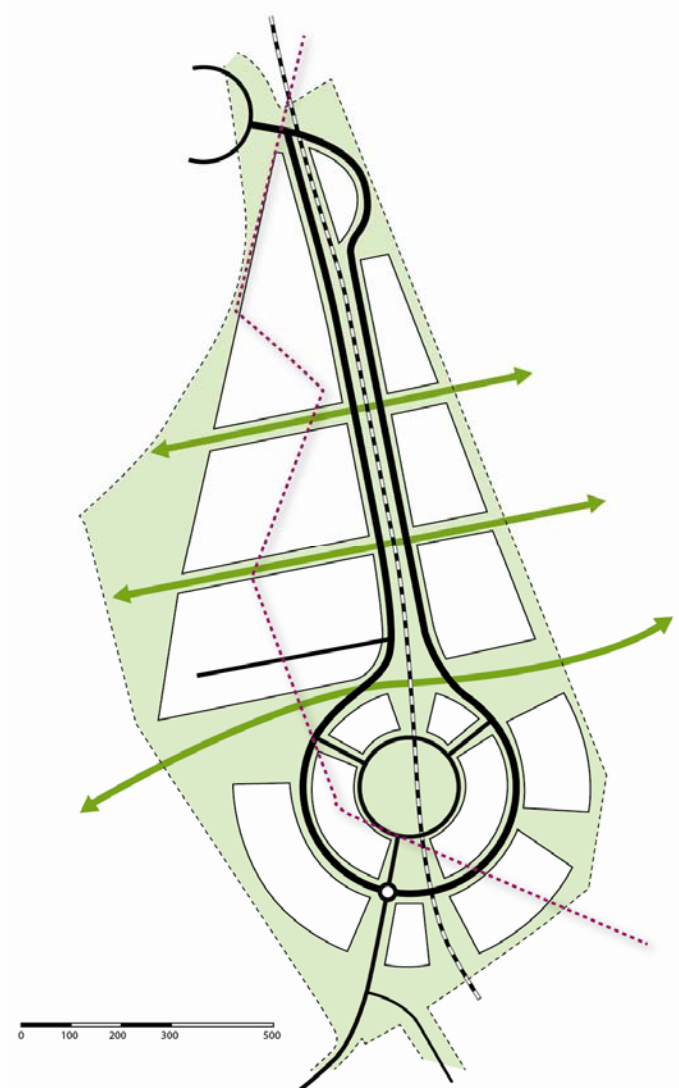
Welstandseisen vereenvoudigen

Bestaande investeringen optimaal benutten

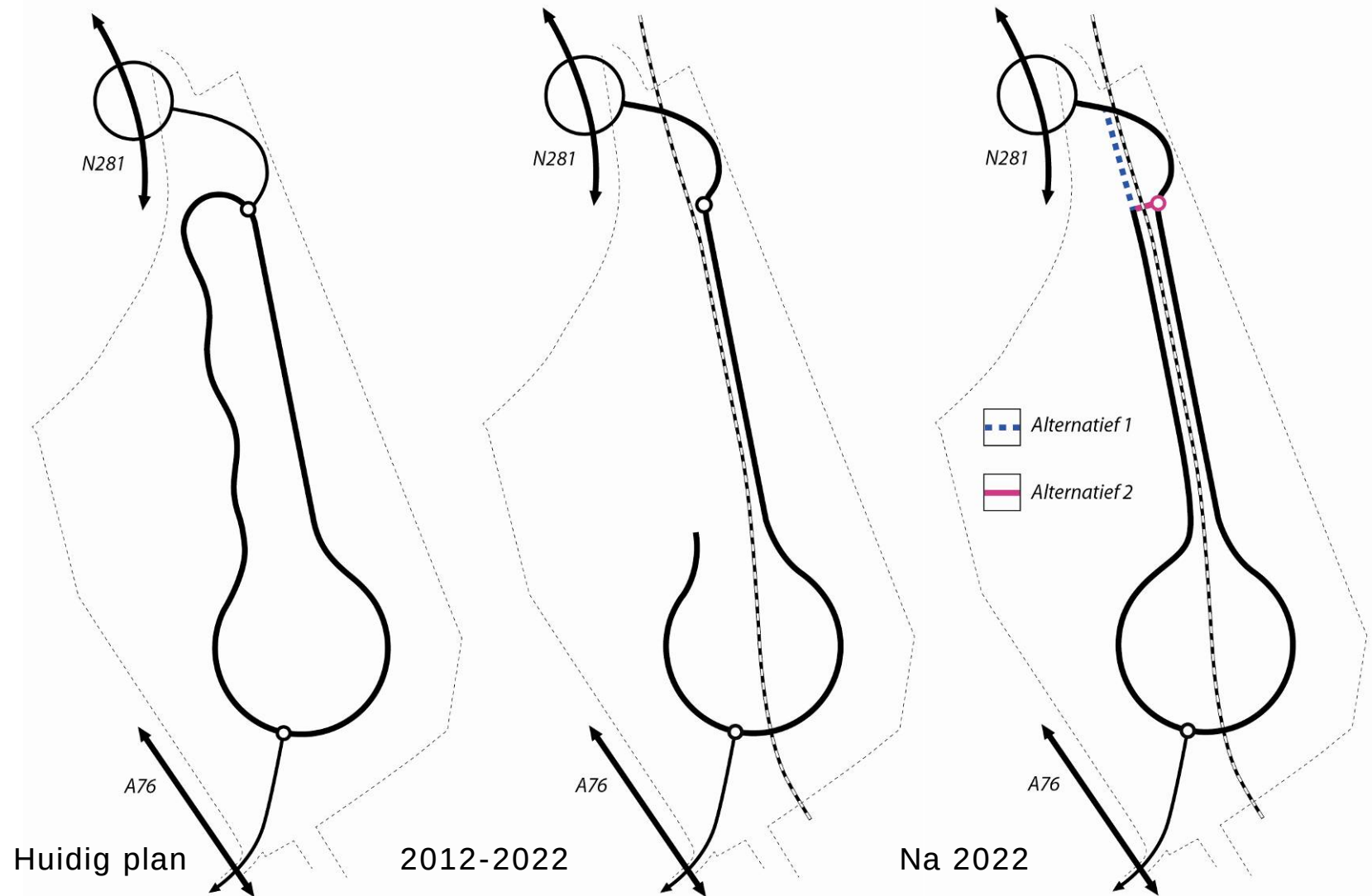
Nog niet bouwrijp gemaakt terrein reserveren voor lange termijn



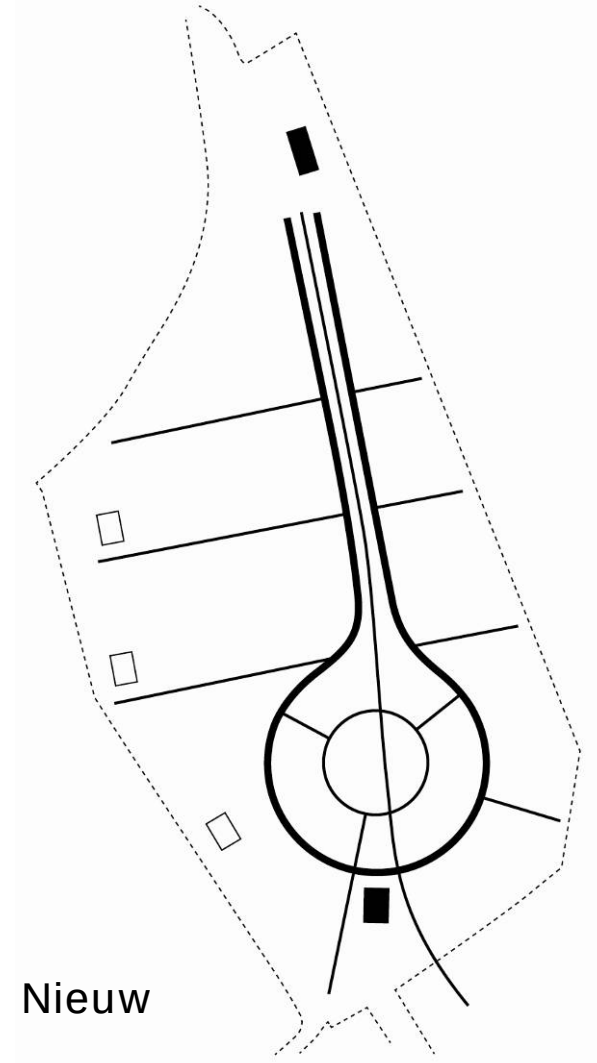
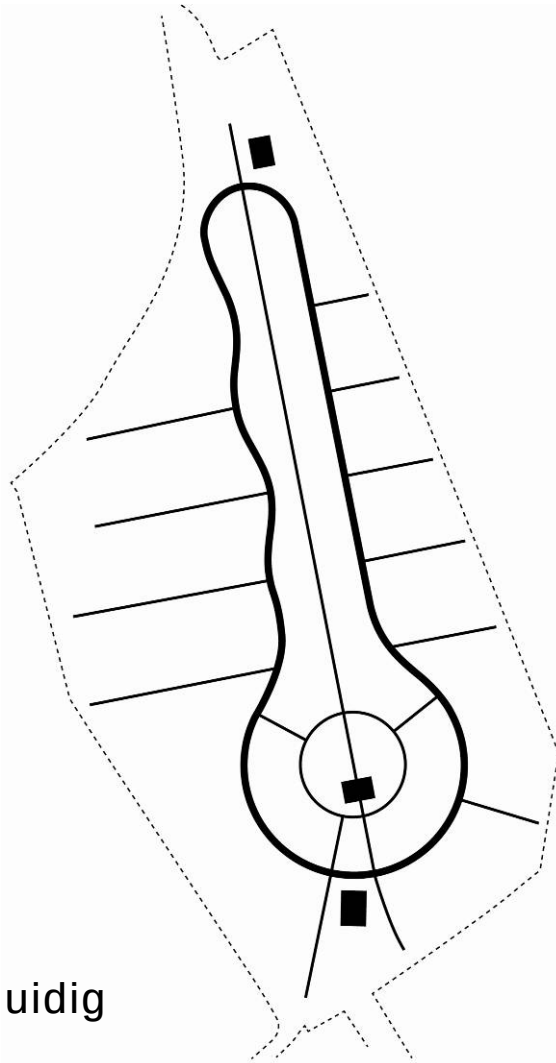
Nieuwe stedenbouwkundige opzet



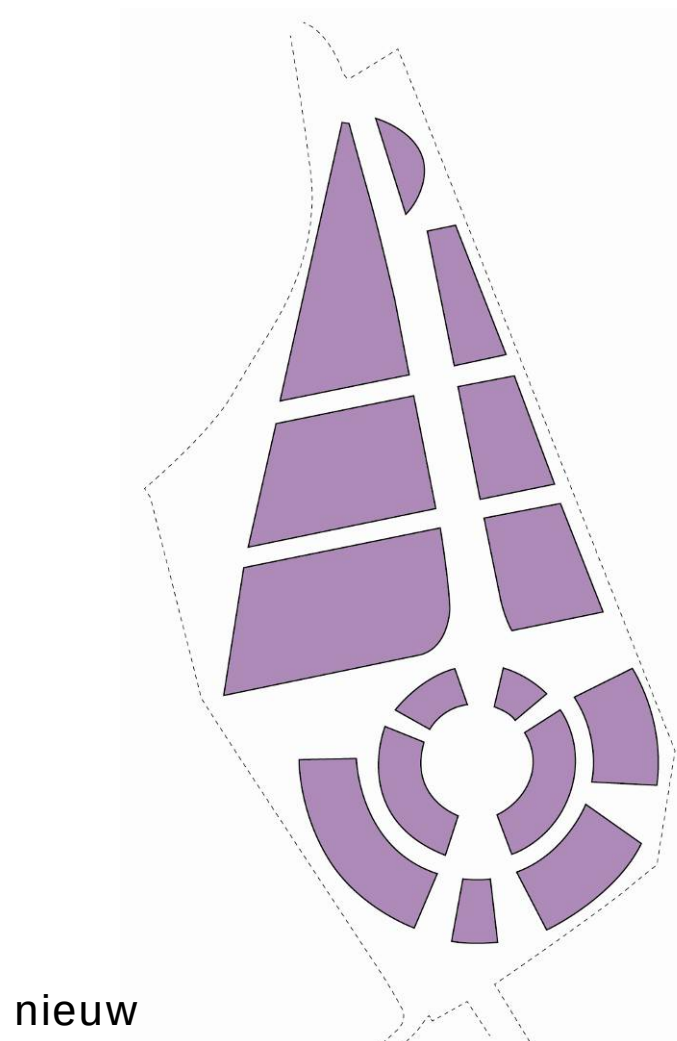
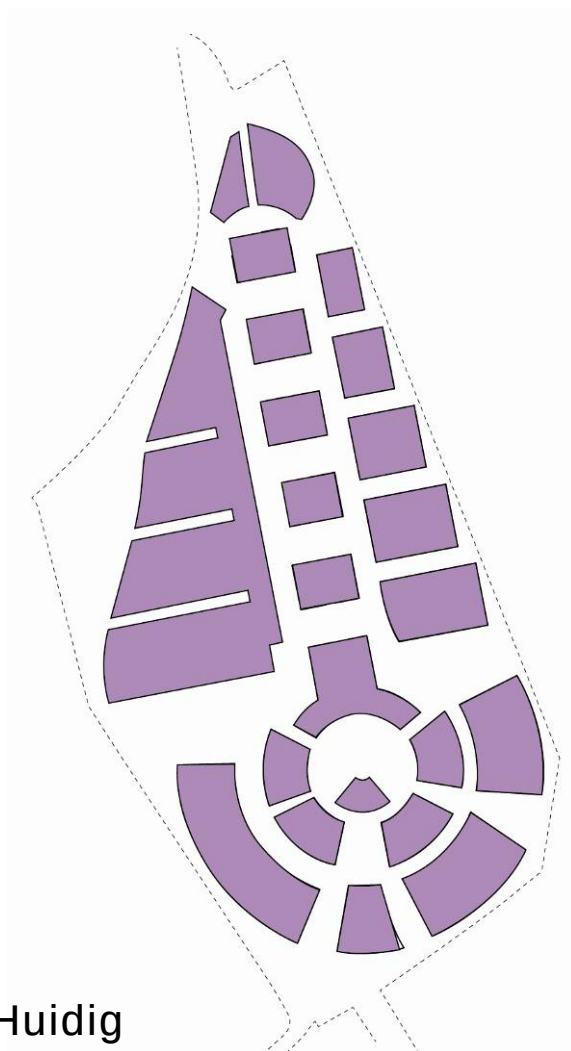
Hoofdinfrastructuur



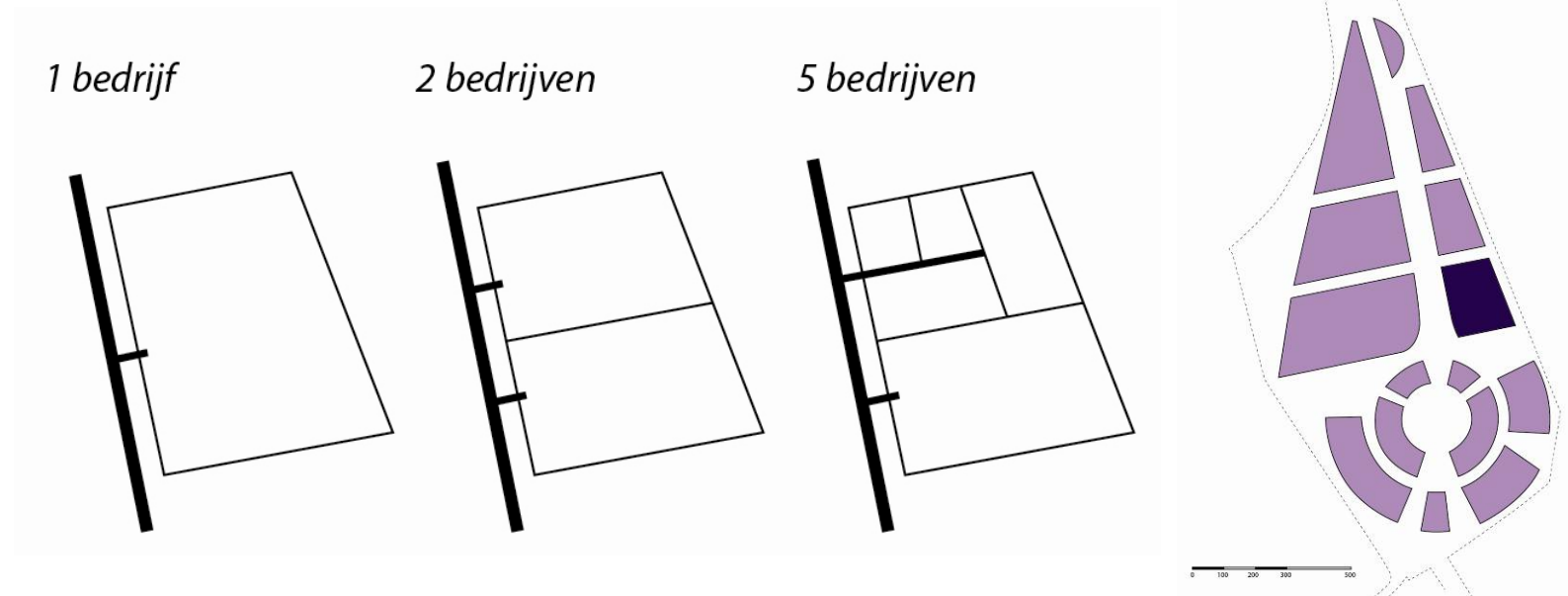
Monumentaliteit



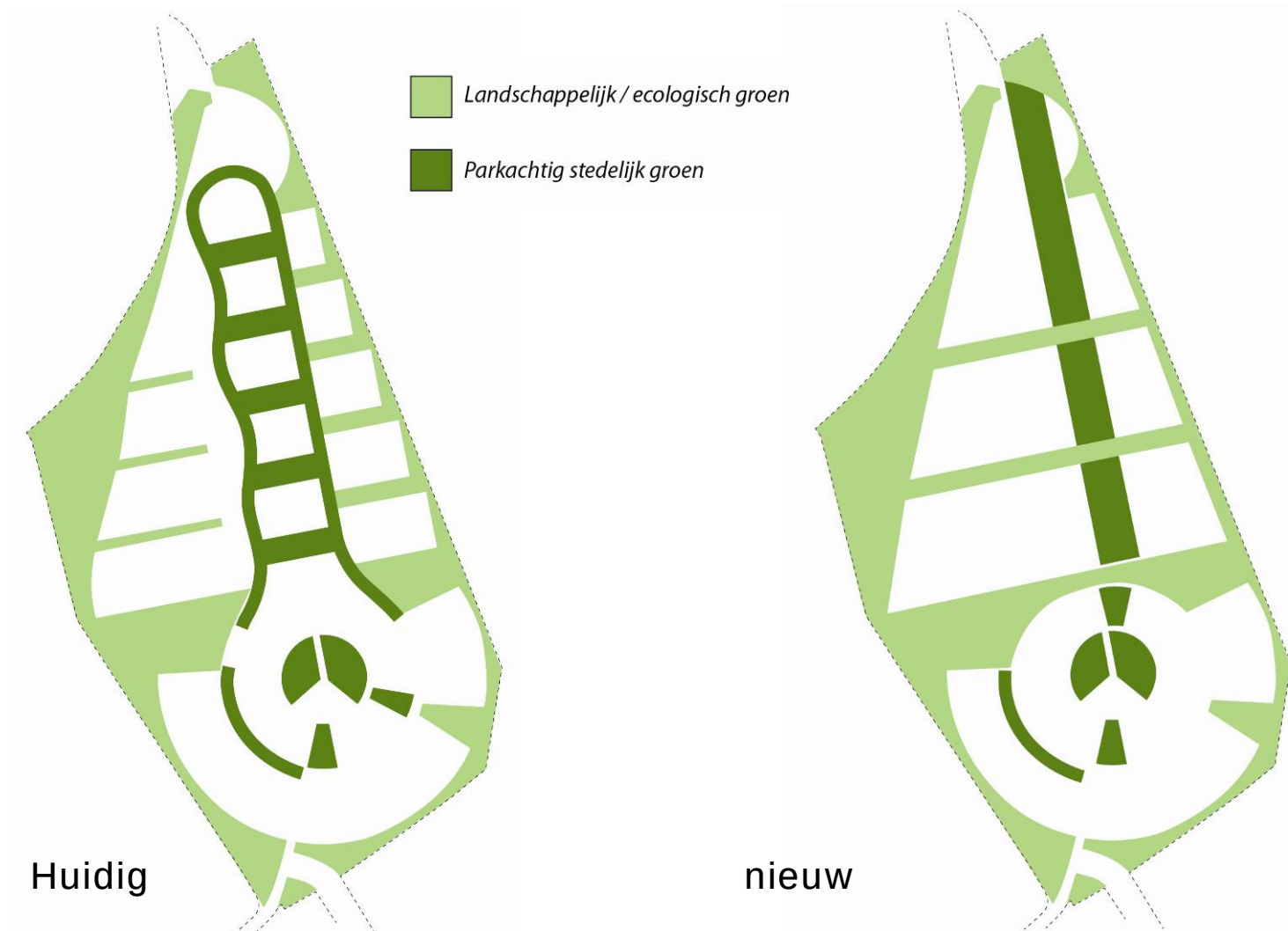
Clusters



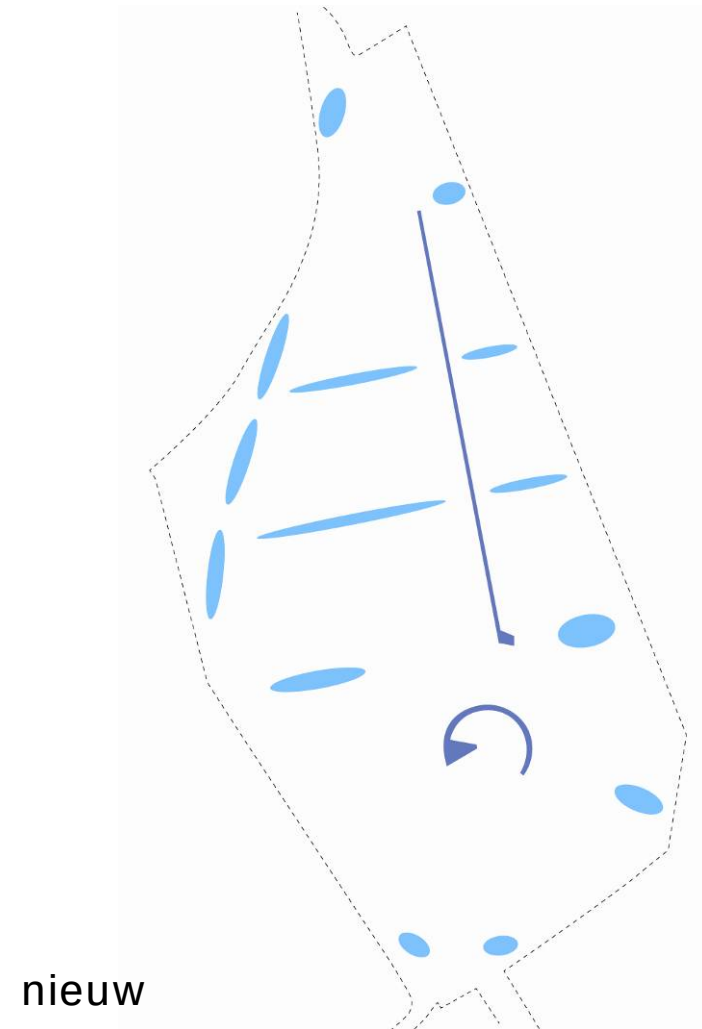
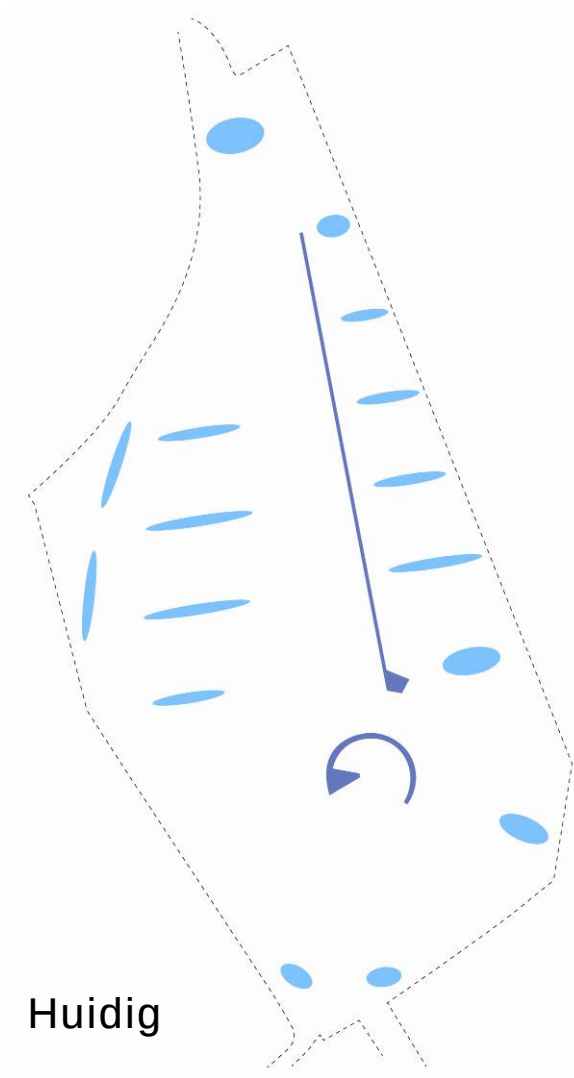
Verkavelingsprincipe



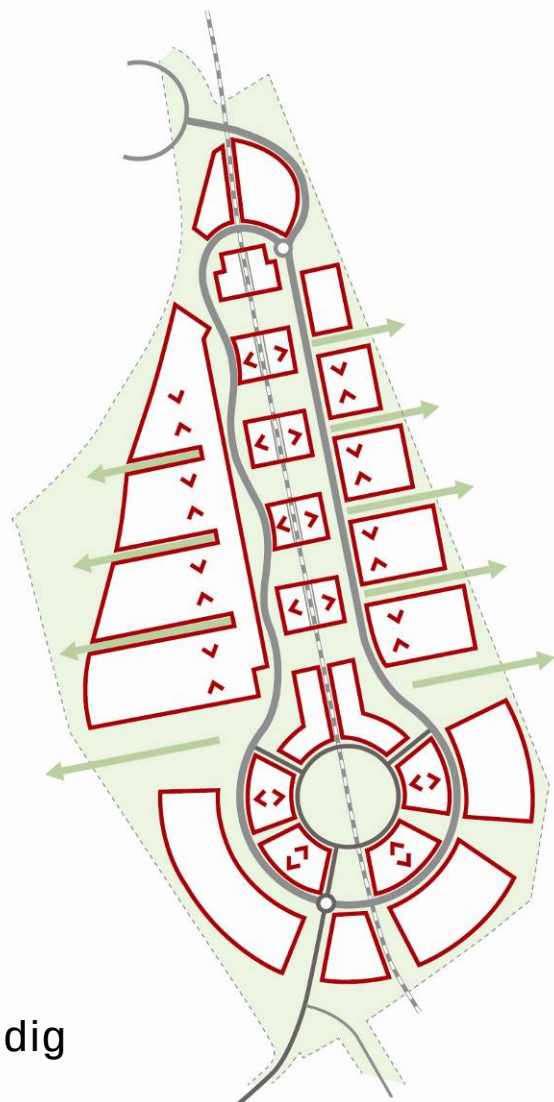
Landschap



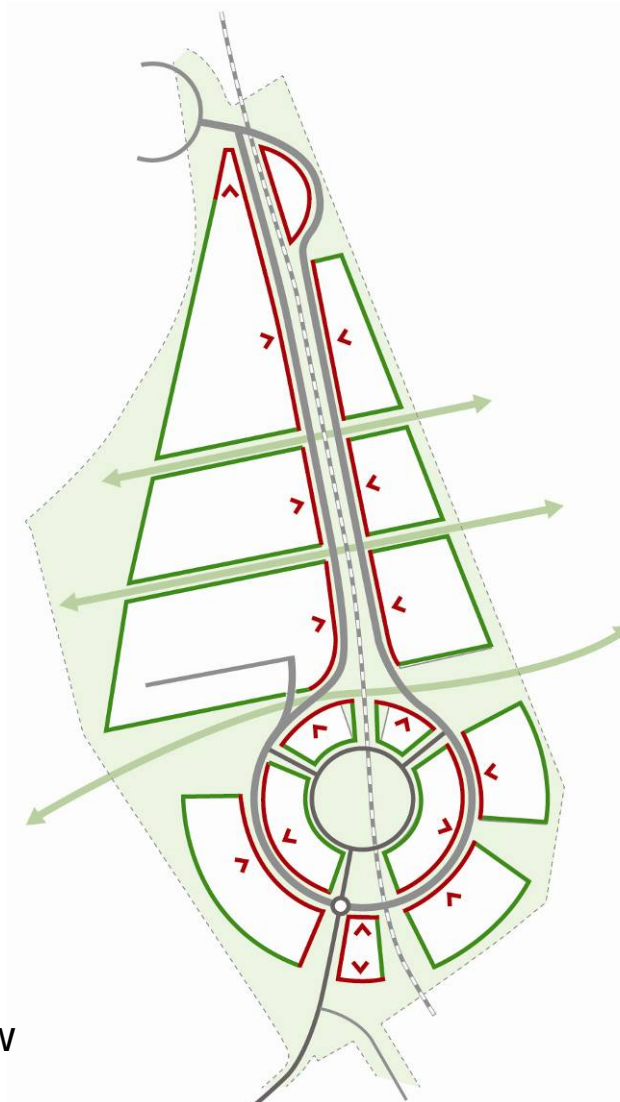
Ecologische vijvers / retentiegebieden



Entrees

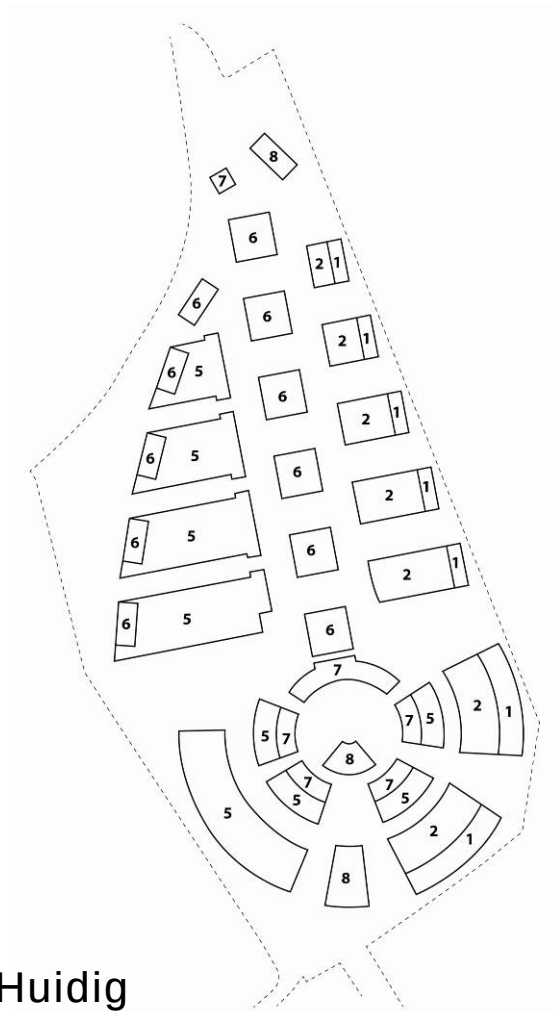


Huidig



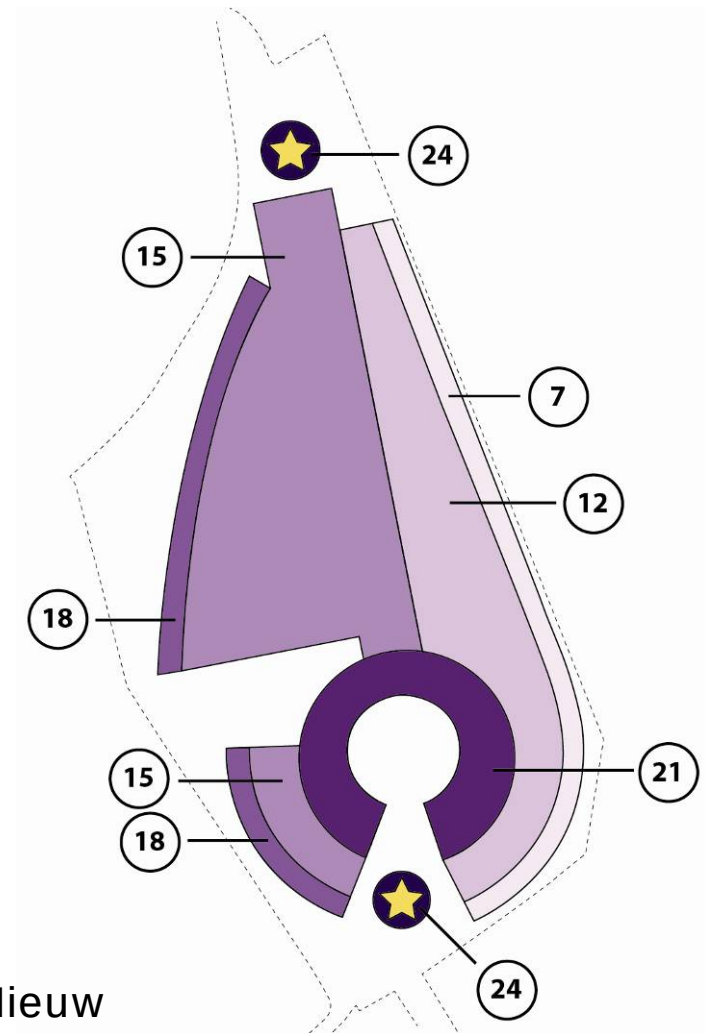
nieuw

Bouwhoogtes



Huidig

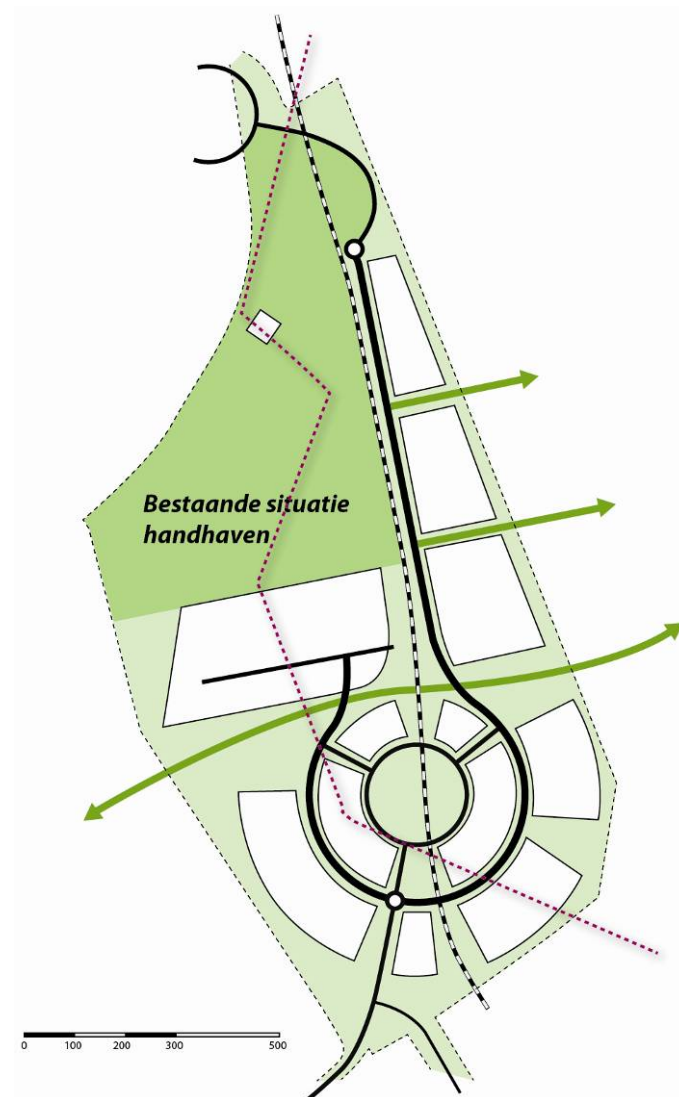
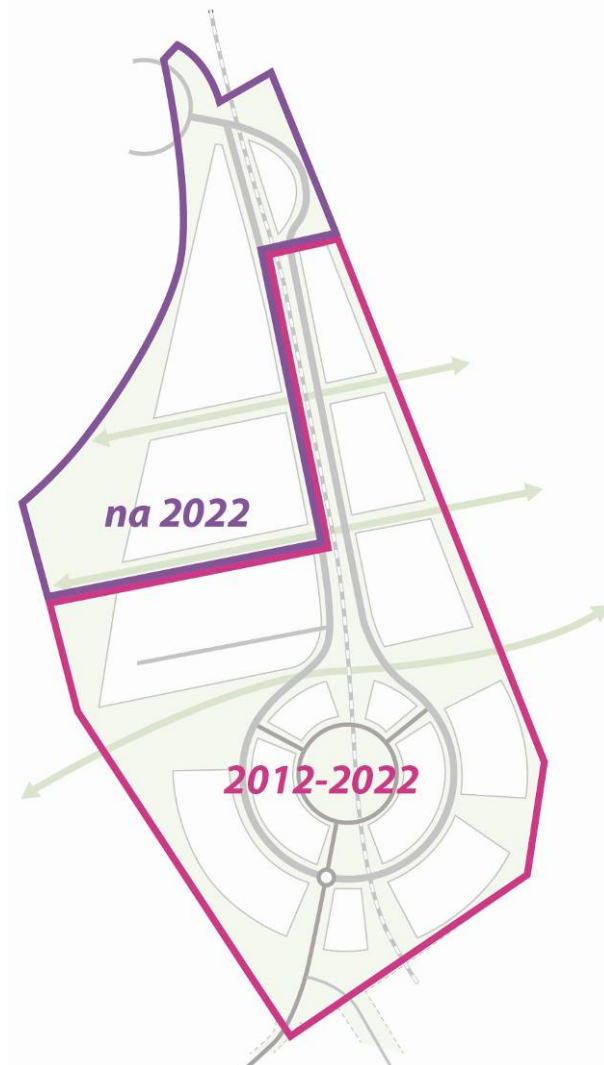
(met minimale bouwhoogtes)



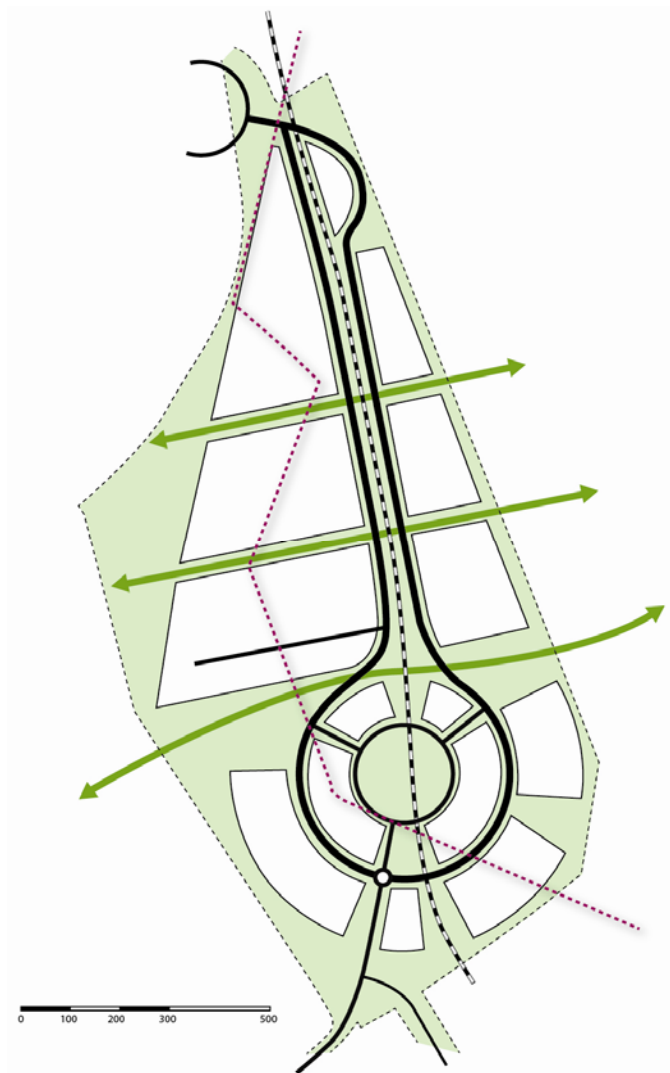
Nieuw

(zonder minimale bouwhoogtes)

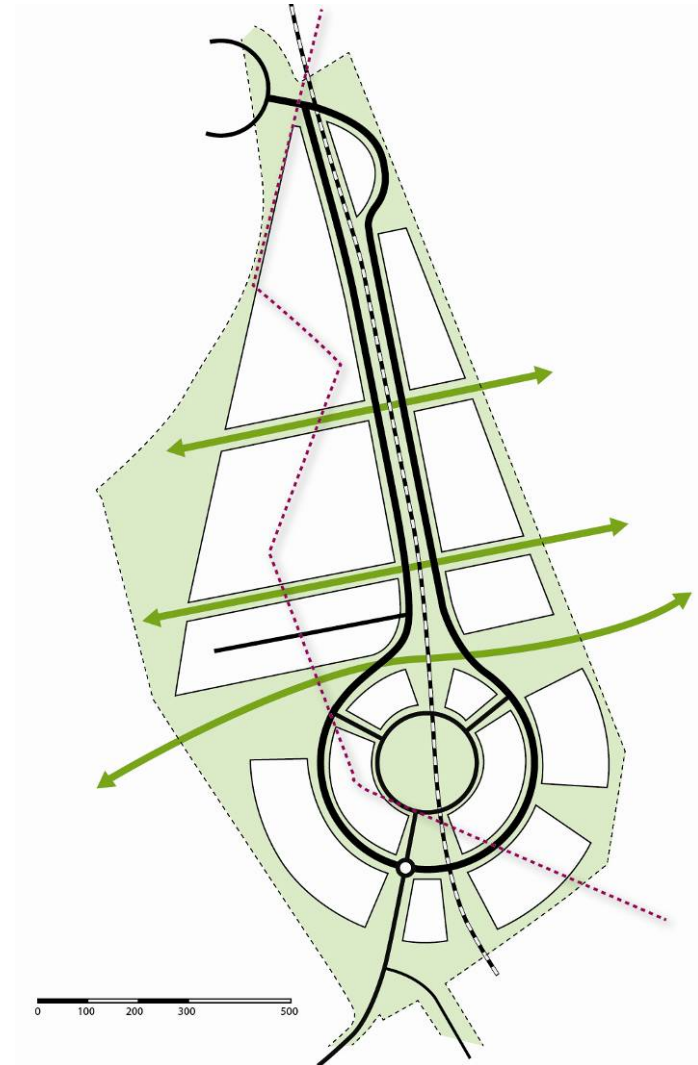
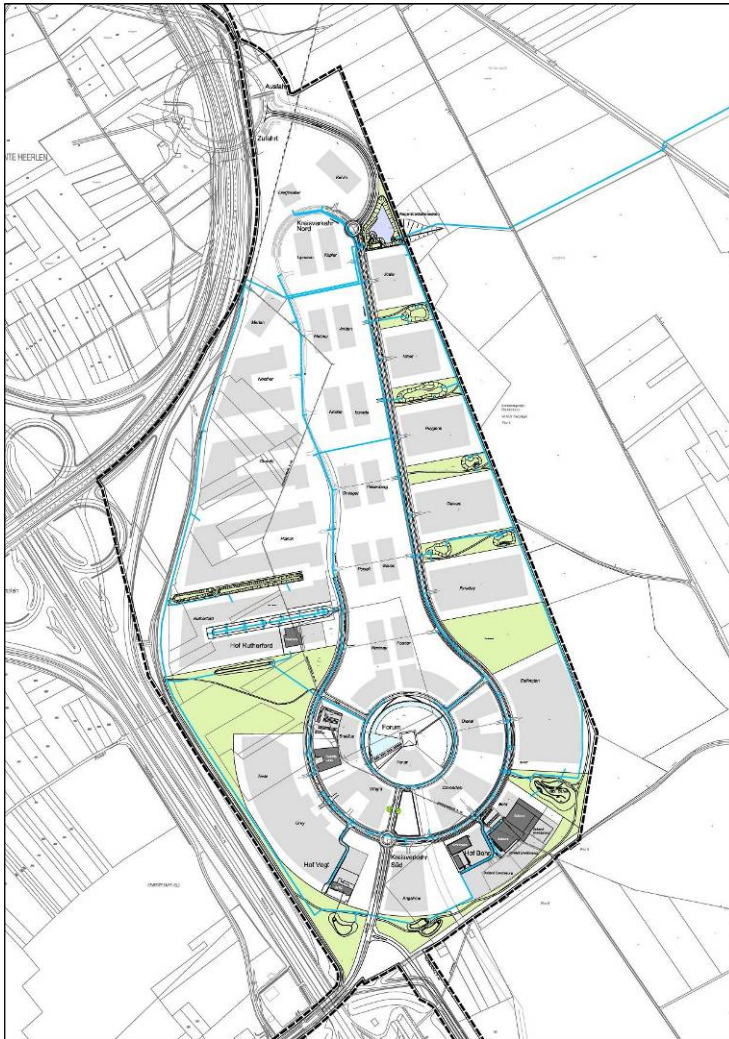
Gefaseerde ontwikkeling



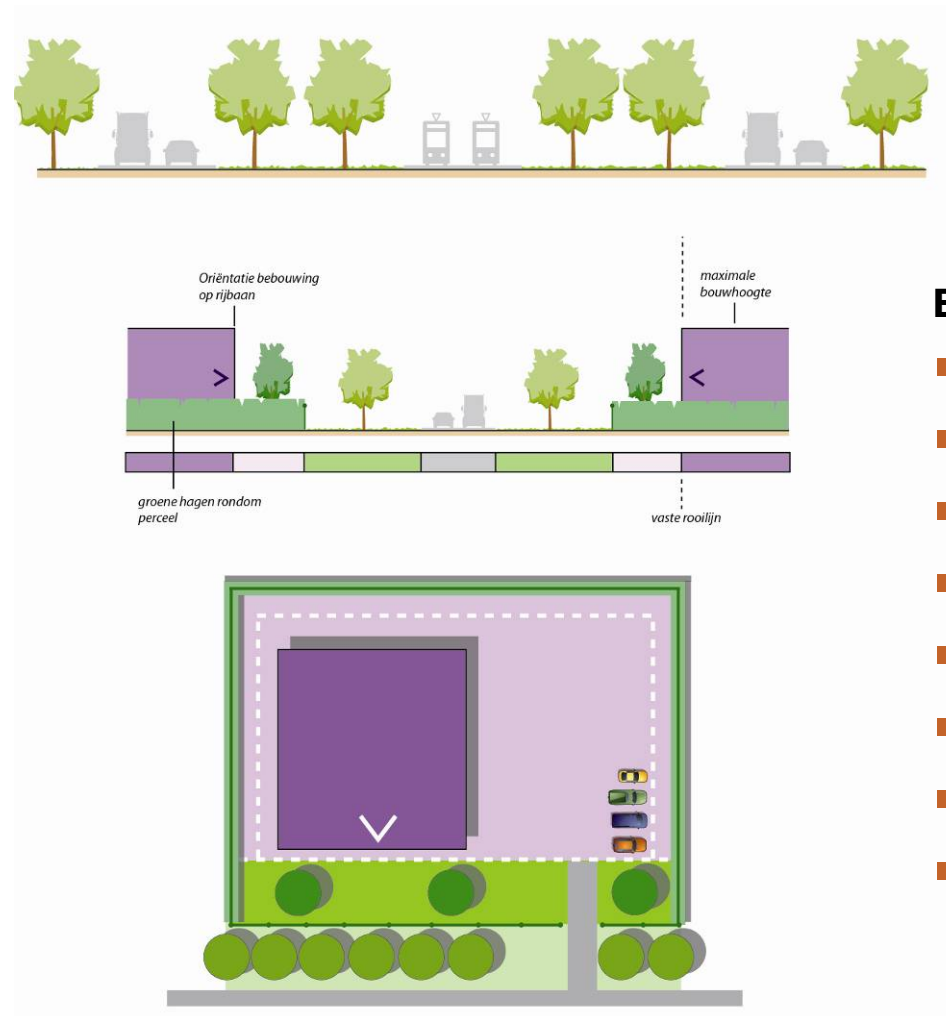
Nieuwe stedenbouwkundige opzet



Toets aanwezige infrastructuur



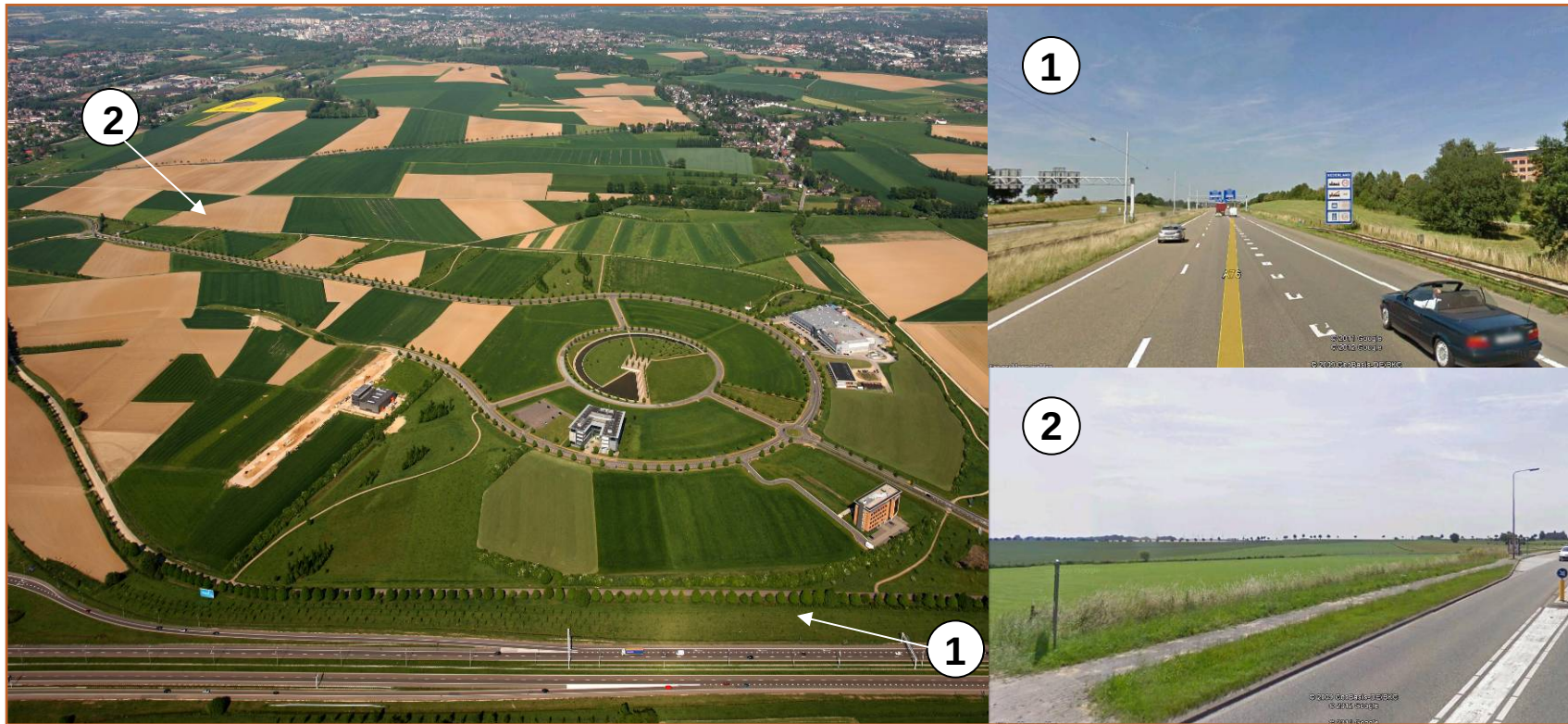
Voorzet Beeldkwaliteitsplan



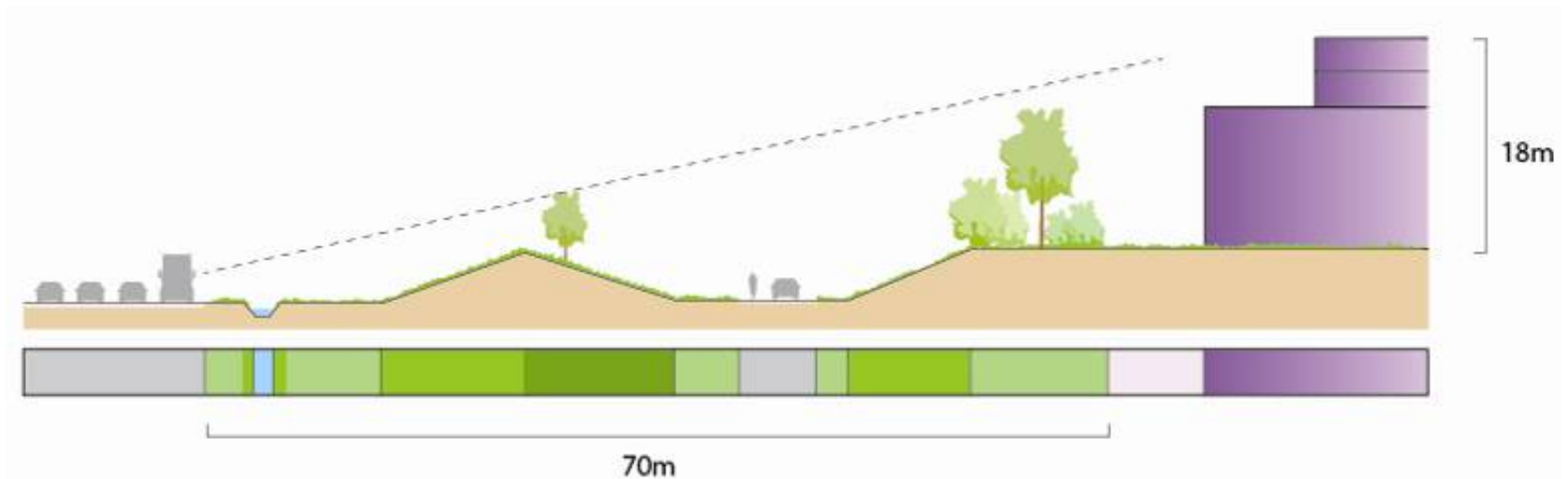
Belangrijke aandachtspunten

- Rooilijn
- Parkeren op eigen terrein
- Bouwhoogte
- Open opslag
- Kleur, materiaal e.d.
- Inrichting voorterrein
- Erfafscheiding
- enz.

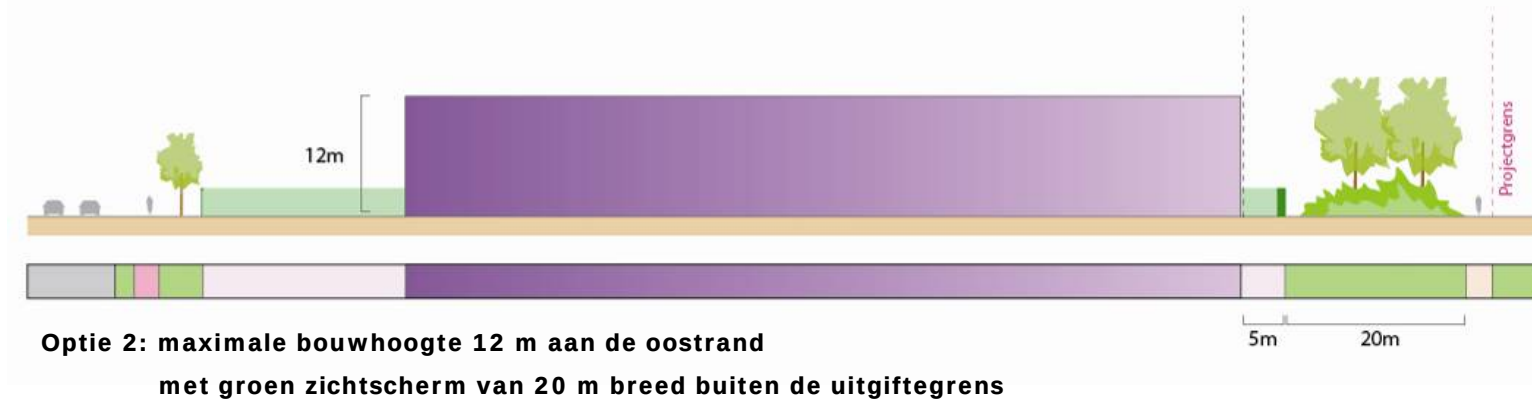
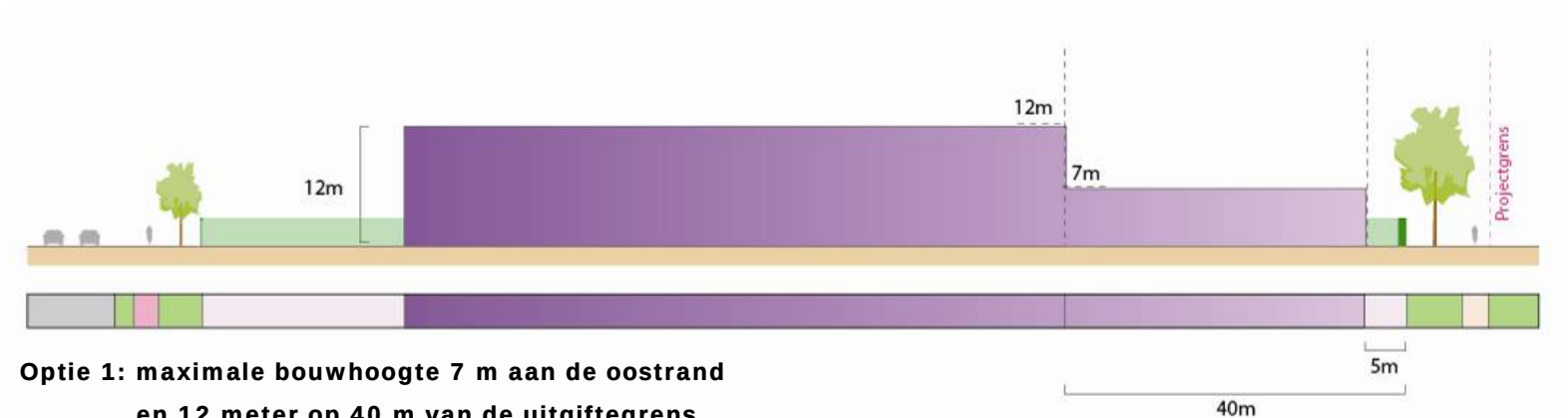
Voorzet Beeldkwaliteitsplan: zichtbaarheid



Profiel westzijde Avantis



Profiel oostzijde Avantis



Presentatie stedenbouwkundig plan



Vandaag

- Analyse en aanpassing stedenbouwkundig plan

Vervolg stap 1:

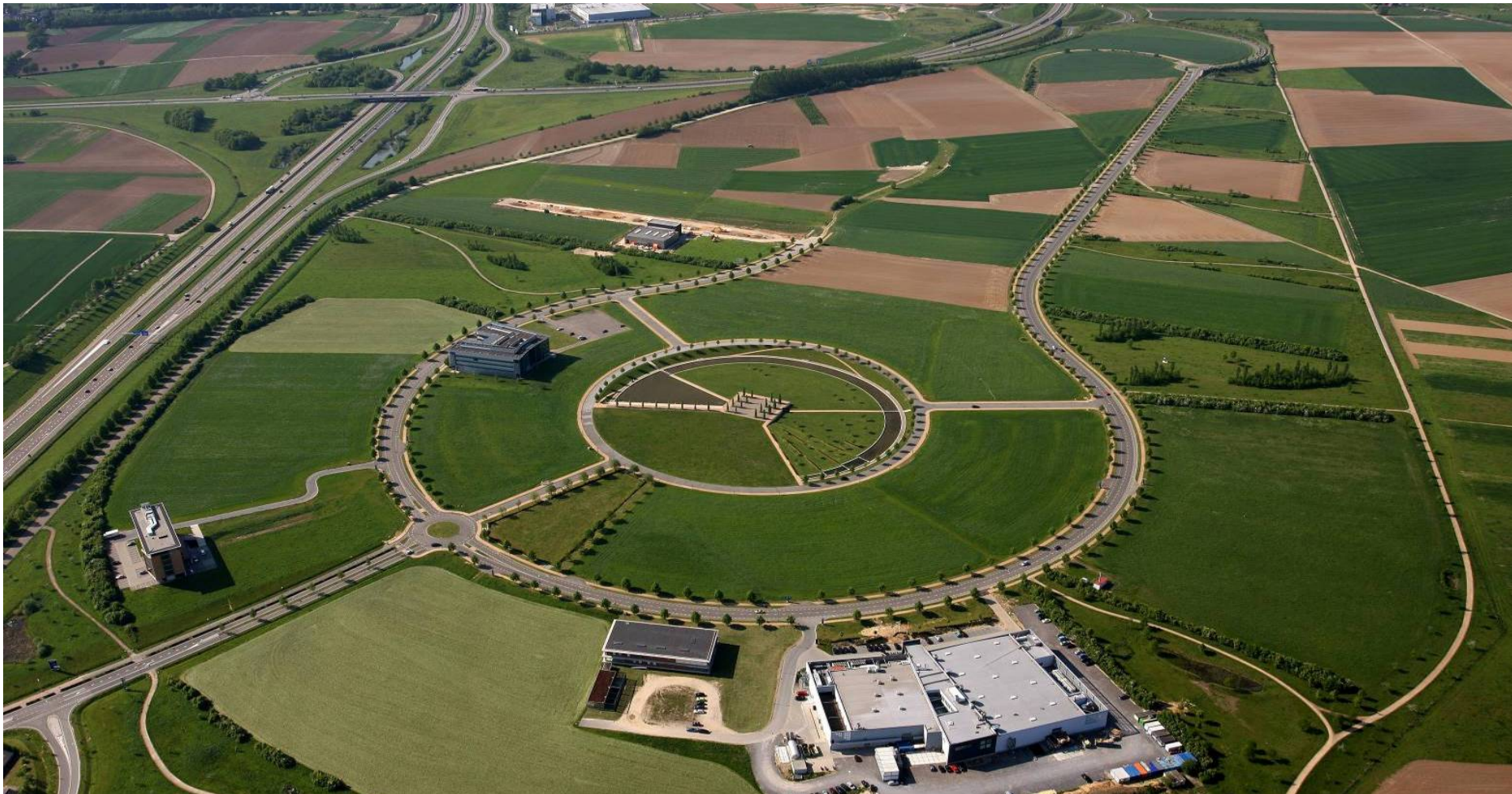
- Check aanwezige infrastructuur

Vervolg stap 2

- Beeldkwaliteitsplan

Vervolg stap 3

- Bestemmingsplan



AVANTIS: stedebouwkundige strategie 2012-2022