

**ONDERWERP**  
Afwegingskader gebiedsvisies kernen Valkenburg aan de Geul

**PROJECTNUMMER**  
C05022.214193

**DATUM**  
29 september 2021

**ONZE REFERENTIE**  
D10030995:9

**VAN**  
Sandra Kemps

**AAN**  
Gemeente Valkenburg aan de Geul

---

## 1. Inleiding

Het toekomstbestendig maken van de kernen in de gemeente Valkenburg aan de Geul is van grote betekenis voor de gemeente, ondernemers en bewoners van de verschillende kernen.

Een belangrijk uitgangspunt bij de opgave is een haalbare (her)ontwikkeling in een kern die leidt tot een levendige kern met een eigen identiteit, mét respect voor de aanwezige kwaliteiten en die aansluit bij de behoefte die leeft in een kern.

De algemene doelstelling is invulling te geven aan de (her)ontwikkeling in een kern passend bij de behoeften. Dit doen we door vooraf te peilen bij de inwoners, ondernemers en overige stakeholders naar de opgaven, de kansen en de ambities van de betreffende kern voor de toekomst. Vervolgens worden er afhankelijk van deze eerste fase een aantal scenario's opgesteld. Om uiteindelijk tot een voorkeursscenario te komen is er behoefte aan een integraal afwegingskader. Gekeken wordt naar een menging van functies, efficiënt ruimtegebruik, de inpassing in de stedelijke structuur, de verbindingen tussen en met overige delen van de kern, de kwaliteit van de bijbehorende openbare ruimte en de aan- en ontsluiting met de randen van de kern en de directe omgeving.

De focus ligt vooral op het fysieke vlak door de ruimtelijke opgaven die spelen in een kern. Maar er ligt zeker ook een duidelijke relatie met sociale en economische opgaven. Het is wenselijk, dat wanneer de kans zich voordoet, de diverse opgaven worden gecombineerd om sterke kernen te realiseren voor de toekomst.

## 2. Context

### *Nationaal en provinciaal beleid*

Vanuit het nationaal en provinciaal beleid worden de kaders meegenomen die van invloed (kunnen) zijn op de (her)ontwikkeling in een kern. Denk hierbij onder andere aan de ligging van Natura 2000-gebieden, het Nationaal Natuurnetwerk en hoofdleidingstracés (o.a. gevaarlijk transport).

De **Nationale Omgevingsvisie** is de rijksvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving en de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die er voor Nederland liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt ook om zorgvuldige keuzes, want de ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationaal belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan het inrichten van de fysieke leefomgeving. De Nationale Omgevingsvisie richt zich daarbij op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden.
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken.

#### 4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Vanuit het Rijk is het **Klimaatakkoord** (2019) eveneens relevant. Het algemene doel van het Klimaatakkoord is het beperken van de opwarming van de aarde tot min 2 graden Celsius, met een duidelijk zicht op een afname van 1,5 graden Celsius en daarnaast om in 2030 de CO<sub>2</sub>-uitstoot met 49% te verminderen ten opzichte van 1990 en in 2050 zelfs met 95% verminderd te hebben (mondiale en nationale doelstelling).

In het Klimaatakkoord staan diverse doelstellingen voor de energietransitie verdeeld over de diverse sectoren, waar onder de gebouwde omgeving en het opwekken van (lokale) elektriciteit. Hierbij een aantal belangrijke punten:

- In 2050 moeten 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af. In 2030 dienen al 1,5 miljoen woningen verduurzaamd te zijn.
- Nieuwbouw krijgt géén gasaansluiting meer, tenzij dat niet anders mogelijk is.
- In 2025 10% auto's volledig elektrisch.
- In 2030 komt 70 procent van alle elektriciteit uit hernieuwbare bronnen.
- Gemeenten moeten in 2021 de Regionale Energiestrategie 1.0 en de Transitievisie Warmte 1.0 op te leveren.

De **Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)** laat voor de lange termijn zien hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en hoe daarbij steeds de balans gezocht wordt tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. Op dit moment heeft de POVI de status 'ontwerp'. In de tweede helft van 2021 zal de POVI worden vastgesteld door de Provinciale Staten. De POVI vervangt daarmee het POL uit 2014. Uitdagingen op het gebied van gezondheid en veiligheid, veranderingen in de samenleving als gevolg van demografische ontwikkelingen en individualisering, de relatie tussen overheid en samenleving, ontwikkelingen met betrekking tot het klimaat, de aanstaande energietransitie, een landbouwtransitie, digitalisering en de circulaire economie. Dat zijn de vraagstukken waar we in Limburg voor staan. Het zijn fysieke, economische en sociale opgaven én kansen die allemaal hun weerslag op de (fysieke) leefomgeving hebben. Ze vragen dus om een integrale aanpak. Want die is noodzakelijk om goed met de schaarse ruimte om te gaan.

Door de provincie Limburg is een drietal hoofdopgaven geformuleerd:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving
  - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied.
  - b. in landelijk gebied.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie.
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

In het provinciaal beleid blijft de bescherming (POL2014) van de goudgroene en zilvergroene natuurzones en de bronsgroene landschapszone gehandhaafd. De goudgroene natuurzones worden apart geregeld binnen het Nationaal Natuurwerk en Natura2000-gebieden. De bescherming van de zilvergroene natuurzones en de bronsgroene landschapszone worden samengevoegd in de 'groenblauwe mantel'.

De **Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg** is een gezamenlijke ruimtelijke visie op de woningmarkt in Zuid-Limburg. De beleidsambitie van deze structuurvisie is het streven naar een excellent woon- en vestigingsklimaat in Zuid-Limburg, rekening houdend met de kwantitatieve transformatieopgave, waarbij ingezet wordt op kwalitatief hoogwaardige woonmilieus met een passend voorzieningenniveau.

### **Gemeentelijk beleid**

Naast het nationaal en provinciaal is het gemeentelijk beleid van belang als uitgangspunt voor de (her)ontwikkeling in de verschillende kernen.

Voor het aspect **cultureel erfgoed** worden de kaart van de inventarisatie en de beschrijving en waardering van het cultureel erfgoed als onderlegger gebruikt, zodat op voorhand duidelijk is waar cultuurhistorie een rol speelt. Het beleid dienaangaande is nog niet vastgesteld.

Daarnaast zijn de aanwezige natuurwaarden en cultuurhistorische landschappen zo met elkaar verweven dat deze niet los van elkaar kunnen worden gezien. In dat kader wordt gekeken hoe de historische cultuurlandschappen rondom en kern versterkt kunnen worden en waar nodig en wenselijk aanvullende wandel- en fietspaden kunnen worden aangelegd.

Bij herontwikkeling van leegstaande (bedrijfs)gebouwen wordt op de eerste plaats gekozen voor gebouwen met een cultuurhistorische waarde.

Belangrijk aspect in de (her)ontwikkeling in de kernen is kennis over de aanwezigheid van de **diverse groeves in de ondergrond van de verschillende kernen van Valkenburg aan de Geul**.

In de lokale **woonvisie** 'wonen op maat' (2019) zijn de voornemens, ambities en beleid ten aanzien van wonen voor de periode 2020-2025 inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat starters in eerste instantie voor de eigen kern kiezen. Ze kopen bij voorkeur gelijk voor de langere termijn en hebben de voorkeur voor grondgebonden woningen. Ook de oudere generatie, veelal eigenaar van koopwoningen, zijn kerntrouw en relatief honkvast. Als deze groep, zowel alleenstaanden als tweepersoonshuishoudens, op latere leeftijd verhuist, dan gaat de voorkeur uit naar gestapelde koopwoningen. Door het extramuralisatiebeleid (scheiden wonen-zorg) is de groep 'langer thuiswoners' ontstaan. Voor deze groep dient een nieuw woonalternatief te worden ontwikkeld. Hierbij wordt gedacht aan geclusterd wonen met ondersteuning van 24-uurs zorg.

Naast de betaalbaarheid van woningen is de beschikbaarheid ook een belangrijk punt van aandacht.

Hierbij dient ook gekeken te worden naar de transformatiemogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad om beter tegemoet te komen aan de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners. Waar nodig wordt ruimte toegevoegd om de vastgelopen woningmarkt vlot te trekken.

In dat kader is eind 2020 de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' vastgesteld, zodat voor goede woningbouwplannen geen (financiële) compensatie meer is vereist.

Voor ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contour' van de kernen is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing.

In het verlengde van de Woonvisie wordt, op het moment dat de (her)ontwikkeling speelt, per kern een **woningbehoefteonderzoek** uitgevoerd.

Ook het sportbeleid '**Valkenburg aan de Geul beweegt!**' wordt betrokken in de (her)ontwikkeling van de kernen. In deze sportnota zijn diverse kaderstellende voorstellen opgenomen, die van invloed kunnen zijn op een kern.

In de in 2019 vastgestelde **Energievisie** (en het bijbehorende uitvoeringsprogramma) staat dat de gemeente o.a. gaat inzetten op het energetisch verduurzamen van woningen en gebouwen. Daarnaast is de gemeente een zogenaamde Global Goals gemeente en spelen de sustainable development goals een rol bij de (her)ontwikkeling in een kern.

De gemeente werkt momenteel aan het visiedocument Regionale Energie Strategie 1.0 (RES, vastgesteld uiterlijk 1 juli 2021) en de Transitie Visie Warmte (TVW, in de raad eind 2021).

De **intergemeentelijke structuurvisie gemeenten Vaals, Gulpen-Wittem en Valkenburg aan de Geul** geeft het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor zowel het buitengebied als de kernen. De structuurvisie vormt daarmee tevens de basis voor gebiedsontwikkeling(en).

De functionele en ruimtelijke ontwikkeling van de kernen zal in belangrijke mate worden bepaald door de demografische ontwikkeling die in alle gemeenten al een aantal jaren geleden heeft ingezet en de komende jaren zal voortzetten: een (sterke) bevolkingsdaling in combinatie met een toenemende vergrijzing en ontgroening. Dit zal grote invloed hebben op de huishoudenssituatie en daarmee op de woningmarktsituatie. De woningbehoefte zal kwantitatief afnemen en er zal kwalitatief een vraag naar andere woningtypes ontstaan. Het beleid gaat uit van het realiseren van alle woningbouwlocaties binnen de contour. De nadruk ligt op herstructurering / (her)ontwikkeling binnen de kernen. De relatie met de openbare ruimte staat voorop bij de kwaliteitsverbetering.

Gestreefd wordt naar kernen, waarbij de visueel-ruimtelijke aantrekkingskracht en de diversiteit en identiteit die daaraan ten grondslag ligt de leefbaarheid en het welzijn van de bevolking en bezoekers bevorderen. Daarnaast wordt gestreefd naar de handhaving van een gedifferentieerd aanbod aan werkgelegenheid in de kernen. Om de bestaande detailhandel en dienstverlening binnen de kernen zoveel mogelijk te behouden, dienen deze geconcentreerd te blijven of te worden. Voor horecavestigingen geldt vrijwel hetzelfde als voor detailhandel. Nieuwvestiging dient zoveel als mogelijk plaats te vinden in de centrale delen van de kernen. De gemeenten willen geen nieuw bedrijventerrein meer aanleggen of bestaand bedrijventerrein verder uitbreiden. Revitalisering en of herstructurering zijn wel opties, indien noodzakelijk en afhankelijk van de situatie ter plekke. Kleinere bedrijven die binnen de kernen uit hun 'jasje' groeien dienen uitbreiding te realiseren, gekoppeld aan verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein.

Het streefbeeld voor de lange termijn is gericht op voldoende, bereikbare voorzieningen, afgestemd op de omvang en de samenstelling van de bevolking. Door de vergrijzing van de bevolking en daarmee samenhangend een toenemend aantal mensen met meer vrije tijd, is het aantal vrijwilligers, dat bepaalde gemeenschapsvoorzieningen in stand houdt toegenomen.

In de **Nota vastgoedbeleid (2020)** zijn op hoofdlijnen de spelregels vastgelegd over de wijze van beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, inclusief de werkwijze bij de te maken keuzes ten aanzien van vrijkomend of te verwerven vastgoed. Daarnaast biedt het beleid spelregels ten aanzien van het beheer, onderhoud en duurzaamheid/verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Met het vaststellen van het beleid wordt tevens nadrukkelijk gestuurd op de ontwikkelingen binnen de gemeente, in het bijzonder in de kernen, maar ook op het veranderende beleid op regionaal, provinciaal en landelijk niveau.

De gemeente staat telkens voor de keuze: verhuur, verkoop, aankoop, ontwikkeling, eigen invulling, maatschappelijke invulling van het bestaande gebouw. Of herontwikkeling van de locatie exclusief opstallen, dus sloop van het bestaande en realisatie van nieuwbouw.

Het maken van de juiste strategische, tactische of operationele keuzes, dient te geschieden op grond van vastgesteld beleid. In dit kader wordt momenteel ook een grond(prijzen)beleid opgesteld, dat eveneens een rol zal gaan spelen bij toekomstige gebiedsontwikkelingen.

### 3. Afwegingskader

#### Ambities

Het toekomstbestendig maken van de kernen in de gemeente Valkenburg aan de Geul is, zoals gezegd, van grote betekenis voor de gemeente, ondernemers, bewoners en overige stakeholders van de verschillende kernen. Genoemde partijen wordt gevraagd naar informatie over en opgaven in een kern. Aan de hand van de opgehaalde informatie om de opgaven te kunnen realiseren worden ambities benoemd:

#### *Compact hart van een kern*

De klassieke pijler van de beleving van een kern staat onder druk. De uitdaging voor de toekomst is om het aanwezige winkelaanbod in een kern te managen. Leegstand moet voorkomen worden door het aanbod te clusteren en, indien mogelijk, aan te vullen met passend aanbod voor de betreffende kern. Bij clustering is het van belang dat de functies hun eigen identiteit behouden.

Het toevoegen van ondersteunde horeca en het toestaan van kleinschalige evenementen passend bij de schaal van een kern moet mogelijk zijn. Hierbij moet aandacht zijn voor een goed evenwicht tussen horeca en/of evenementen en de leefbaarheid in de kern.

#### *Levendig plein in een kern*

Het versterken en/of toevoegen van een centrale ontmoetingsruimte versterkt de levendigheid in de kern. Dit betekent dat een deel van de openbare ruimte ingericht dient te worden als een herkenbare ontmoetingsplek en rustpunt. Bij voorkeur gecombineerd met het hart voor de kern, waar in de plinten van de bebouwing ook publieksgerichte functies kunnen worden toegevoegd die de toegankelijkheid vergroten.

#### *Wonen*

Het versterken van een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat voor de inwoners van een kern. Door een aantrekkelijke woonkern te realiseren, neemt ook de gebruikswaarde van de openbare ruimte in de kern toe. Een kern moet uitnodigen om te verblijven.

Hierbij is het van belang dat bij de ontwikkeling van woningen aangesloten wordt bij de woningbehoefte in de kern en waar mogelijk gezocht wordt naar combinaties van functies, zoals bijvoorbeeld wonen boven winkels. De woningen dienen een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt en het creëren van meer ontspanning op de woningmarkt.

Ten aanzien van wonen gaat inbreiding voor uitbreiding.

### ***Vergrijzing en ontgroening***

Sinds 2009 komt het thema van de structurele bevolkingsdaling en -verandering steeds hoger op de bestuurlijke agenda van de overheid te staan. Het gaat daarbij niet alleen om de afname van de bevolking maar ook om een andere opbouw van de Nederlandse bevolking; er komen relatief steeds meer ouderen (vergrijzing) en steeds minder jongeren (ontgroening).

Het is voor de gemeente van groot belang dat in de planvorming voldoende en op verantwoorde wijze rekening wordt gehouden met de demografische ontwikkeling in een gebied.

### ***Gezondheid***

Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. Een gezonde inrichting van de leefomgeving beschermt tegen negatieve omgevingsinvloeden en bevordert de gezondheid. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is.

Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

### ***Inclusieve samenleving***

Mensen kunnen om verschillende redenen worden uitgesloten van volwaardige deelname aan de samenleving. Bijvoorbeeld door een beperking, hun leeftijd, etnische herkomst, seksuele oriëntatie of genderidentiteit. Maar ook door armoede of laaggeletterdheid. Het werken aan een inclusieve samenleving vraagt aandacht. Het doel is dat iedereen kan deelnemen aan de samenleving. Dit kan worden gestimuleerd door bijvoorbeeld een 'huiskamer' (laagdrempelig) in de kern te realiseren en te zorgen voor voldoende afwisseling in het woningaanbod.

### ***Groen***

Bij (her)ontwikkeling ontstaan kansen om het groene karakter van een kern te verstevigen door enerzijds aan te sluiten bij de aanwezige kwaliteiten door bestaande groenelementen te benadrukken en anderzijds door groen toe te voegen. Dit bij voorkeur door het omliggende groene landschap waar mogelijk de kern 'in te trekken'. Waar groen wordt ingezet draagt het in sterke mate bij aan de verblijfskwaliteit van een kern.

In dit kader is het ook belangrijk om de relatie tussen een kern en de groene omgeving te versterken en, voor zover mogelijk, ook geschikt te maken voor minder-valide personen. Daarbij aansluitend wordt ook gekeken naar mogelijkheden om de bestaande wandel- en fietsroutes te begeleiden en ondersteunen, bijvoorbeeld in de vorm van aan te leggen natuurtransferia.

### ***Verkeer en parkeren***

Een goede bereikbaarheid begint met een heldere oriëntatie. Je moet zowel als inwoner/ondernemer als bezoeker het gevoel hebben waar je bent in de kern. Daarnaast moeten de voorzieningen goed bereikbaar zijn, zodat er minder verkeer door de kern zelf rijdt. Het is daarnaast belangrijk dat het aspect sociale veiligheid in acht wordt genomen in het openbaar toegankelijke gebied, waardoor overlast beperkt wordt.

Meer parkeren draagt niet bij aan de kwaliteit van de leefomgeving (verblijfskwaliteit). Dit betekent dat bij de voorzieningen voldoende parkeerruimte dient te zijn en daarbij wordt ingezet op dubbelgebruik.

### **Duurzaamheid**

Bij (her)ontwikkeling in een kern ontstaan kansen om het aspect duurzaamheid vorm te geven. Hierbij kan gedacht worden aan de noodzakelijke energietransitie. Waar mogelijk wordt ingezet op energiebesparing (isoleren woningen en gebouwen, verbeteren energielabels) en het opwekken van hernieuwbare energie (bv. zonnepanelen op daken).

### **Veiligheid**

Het versterken van de veiligheid bij (her)ontwikkeling van een kern is een belangrijk thema. Niet enkel door preventie, ook via repressie om hiermee sociale veiligheid te waarborgen, overlast te voorkomen en veilige omgeving te creëren.

Veiligheid als ambitie ziet ook op tegengaan van ondermijnende criminaliteit (uitbuiting, vastgoed enz.) in een kern. Het uitspreken van ambitie bij een (her)ontwikkeling gaat ook over veiligheid door het inzetten op klimaatbestendigheid, waarmee een kern naar de toekomst gezien veilig is voor bijvoorbeeld extreme (weers)situaties. Gestuurd kan zodoende worden op positieve gezondheid en positieve veiligheid.

### **Scenario's**

Op basis van de behoeften, de opgaven, de kansen en de ambities kunnen voor elke kern scenario's worden uitgewerkt, die elk een andere 'contour' voor de uiteindelijke integrale (her)ontwikkeling laten zien. In elk scenario wordt gezocht naar een goede, integrale, toekomstvaste ontwikkeling van de betreffende kern. Hierbij wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de clustering van functies.

### **Toetsing scenario's**

De scenario's worden beoordeeld op basis van expert judgement. Hiermee wordt de haalbaarheid van de scenario's objectief in beeld gebracht. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een scenariokeuze-onderzoek op basis van het principe "People, Planet, Places en Profit" (de 4 P's). Dit is een evaluatiemethode om tussen diverse scenario's een rationele keuze te maken op basis van meer dan één onderscheidingscriterium. De doelen van deze methode zijn het ordenen van gegevens en het transparant maken van het beslissingsproces.

### **Hoofdgroep en subcriteria**

Bij het toetsingsmodel behoort ook een score/weging per hoofdgroep. Deze wordt in overleg met de gemeente Valkenburg aan de Geul bepaald. Bij het toekennen van gewichten aan de hoofdgroepen, wordt een totaal van 100 punten verdeeld over:

#### **Planet**

Het onderdeel Planet is reeds opgenomen in het vigerende landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid en heeft een hoger abstractieniveau in de (her)ontwikkeling. De scenario's worden op diverse subcriteria op hoofdlijnen getoetst aan deze beleidsdocumenten.

#### **Places**

Uit de ambities van het afwegingskader is op te maken dat Places een belangrijk onderdeel uitmaakt van de weging. Het onderdeel Places met de stedenbouwkundige invulling is een van de majeure doelstellingen van een gebiedsontwikkeling. Hierbij spelen de aspecten verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid een belangrijke rol binnen de voorgenomen (her)ontwikkeling in een kern. Verder is het van belang om de landschappelijke waarde in stand te houden, waar mogelijk natuur terug te geven en de voorgenomen (her)ontwikkeling vooral in de kern zelf op te lossen. Daarnaast is het duurzaam invullen van de leefbaarheidsopgave voor zowel voor jong als oud, van belang.

#### **People**

Met een mogelijke gebiedsontwikkeling willen we positief bijdragen aan de cohesie in de samenleving. De insteek van de gebiedsontwikkeling is dan ook 'voor en door' inwoners en ondernemers. Inclusie en diversiteit, waarbij welzijn en gezondheid positief worden bevorderd, spelen eveneens een belangrijke rol, zoals ook blijkt uit de ambities.



### Profit

Voor een gebiedsontwikkeling moeten verantwoorde financiële keuzes worden gemaakt. Een voorgenomen (her)ontwikkeling heeft wellicht transities voor ogen die ook planning-technisch binnen redelijke termijnen realiseerbaar moeten zijn. Het passen binnen het vigerend bestemmingsplan is daarom een wens, maar niet doorslaggevend, gelet op het feit dat hier sprake is van een lange termijn ontwikkeling.

De totale gebiedsontwikkeling van een voorkeursscenario zal ook wat betreft eigendomssituatie en bijbehorende globale grondexploitatie getoetst worden op haalbaarheid. Ook wordt aangegeven welke ontwikkelingen door de gemeente worden gerealiseerd en waar een mogelijke opgave ligt voor de markt. Daarbij wordt niet uit het oog verloren dat externe financieringen/fondsen wervingen nodig blijken te zijn.

In de volgende tabel zijn de 4 hoofdgroepen (de 4 P's) met subcriteria.

Hoofdgroep	Subcriteria	Weging hoofdgroep
Planet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ecologie</li> <li>• geur (agrarisch)</li> <li>• water</li> <li>• bodem</li> <li>• geluid</li> <li>• externe veiligheid</li> <li>• duurzaamheid / klimaatadaptatie</li> </ul>	--
Places	<ul style="list-style-type: none"> <li>• archeologie en cultuurhistorie</li> <li>• landschap</li> <li>• stedenbouw</li> <li>• verkeer (bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid)</li> <li>• leefbaarheid</li> <li>• wonen</li> </ul>	--
People	<ul style="list-style-type: none"> <li>• cohesie in de samenleving</li> <li>• draagvlak onder inwoners</li> <li>• draagvlak onder ondernemers</li> <li>• inclusie en diversiteit</li> <li>• welzijn en gezondheid</li> </ul>	--
Profit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• financieel</li> <li>• vigerend bestemmingsplan</li> <li>• eigendomssituatie</li> </ul>	--

Om de score van de verschillende P's te bepalen, is per subcriterium 1 tot 5 punten te behalen. Per punt wordt aangegeven wat de impact is. De puntenverdeling is als volgt.

score	toelichting
5	Positief
4	Licht positief
3	Neutraal
2	Licht negatief
1	Negatief

De punten van elk subcriterium worden bij elkaar opgeteld. Vervolgens wordt dit getal gedeeld door het aantal subcriteria. Die uitkomst wordt vermenigvuldigd met het gewicht van de bijbehorende hoofdgroep.

---

$$\text{Uiteindelijke punten} = \text{Gewicht criterium} \times \left( \frac{\text{som subcriteria}}{\text{aantal subcriteria}} \right)$$

---

De einduitkomsten van de hoofdgroepen bij elkaar opgeteld geven de totaalscore van een scenario. De totaalscore is representatief voor zowel een scenario met een hoge score, als ook voor een scenario met zo min mogelijk negatieve punten. De beoordelingssystematiek doet recht aan een integrale afweging van alle gestelde factoren zowel in positieve (hoge score) als in negatieve zin (lage score). Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat bij een gebiedsontwikkeling wordt gezocht naar waarde creatie voor een kern.

Het college van burgemeester en wethouders start het proces om invulling te geven aan de algemene doelstellingen. Hiertoe peilen wij vooraf bij de inwoners, ondernemers en overige stakeholders de opgaven, de kansen en de ambities van de betreffende kern voor de toekomst. Deze fase wordt vervolgd met de fase waarin, afhankelijk van de uitkomsten van de eerdere fase, een aantal scenario's worden opgesteld. Doel is om uiteindelijk tot één voorkeursscenario te komen, op basis een uitgewerkt afwegingskader. De gemeenteraad wordt in de verschillende fases actief betrokken en geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders doet uiteindelijk een gemotiveerd voorstel aan de gemeenteraad over het voorkeursscenario. Het besluit over het voorkeursscenario is aan de gemeenteraad.