

BESTUURLIJK AFWEGINGSKADER HERONTWIKKELING KERN BERG

Inspireren, faciliteren, investeren!

Gemeente Valkenburg aan de Geul

3 MEI 2021



Contactpersoon

SANDRA KEMPS
senior adviseur / projectleider
Ruimtelijke Ontwikkeling

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 1632
6201 BP Maastricht
Nederland

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	ANALYSE	5
2.1	SWOT-analyse	5
2.2	Ontwikkelingen	5
2.3	Wensen en ideeën stakeholders en omgeving	6
3	DE CONTEXT	10
3.1	Nationaal en provinciaal beleid	10
3.2	Gemeentelijk beleid	11
4	AFWEGINGSKADER	13
4.1	Ambities	13
4.2	Scenario's	14
4.3	Toetsing scenario's	14
	COLOFON	17

1 INLEIDING

Berg, als onderdeel van Berg en Terblijt, is een kern binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul en is gelegen op de rand van het Plateau van Margraten. Aan de noordelijke zijde liggen steile hellingen naar het Geuldal. Hier ligt het natuurgebied Bergse Heide met de voormalige Meertensgroeve en Langen Akker. Ten zuidoosten van de kern ligt de voormalige Groeve Blom in het droogdal Koelbosgrub.

De oude rijksweg, de N590, tussen Valkenburg en Maastricht vormt de zuidelijke rand van de kern. De kern is ten noorden van de N590 blijven groeien en daardoor is het dorp van oost naar west vrij lang en smal gevormd.

Binnen de kern Berg is een aantal ruimtelijke opgaven die vragen om een integrale visie op de toekomst voor deze kern en het bijbehorende voorzieningenniveau. Het gaat daarbij onder meer om:

- de nieuwbouw van openbare basisschool Berg en/of het realiseren van een samenwerkend kindcentrum (SKC);
- een toekomstbestendig winkelaanbod;
- de transformatieopgave woningmarkt;
- de ontmanteling van de tennisvelden;
- de toekomst van de sportaccommodaties (VV Berg en de sporthal);
- de herontwikkeling van leegstaande (voormalige) bedrijfspanden;
- de herontwikkeling van Bergervliet en het voormalig gemeentehuis;
- aandacht voor natuurontwikkeling aan de rand van Berg.

Vanuit de verschillende beleidsvelden bestaat steeds meer de behoefte om de opgaven integraler op te pakken. De strategie die de meeste kans biedt om de kern een vitale toekomst te geven, is namelijk een integrale aanpak van de diverse opgaven die in de kern liggen, zodat kansen in beeld komen.

Met dit afwegingskader wordt de eerste stap gezet naar een visie voor de herontwikkeling van de kern Berg, waarbij de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van Berg worden vergroot.

De opgave

Het toekomstbestendig maken van de kern Berg is van grote betekenis voor de ondernemers en bewoners van Berg, maar werkt ook door voor de kern Terblijt. De herontwikkeling biedt de kans om onderlinge verbindingen aan te brengen, zodat initiatieven elkaar kunnen versterken. Dit betekent dat de ruimtelijke opgaven in onderlinge synergie beschouwd dienen te worden, waarbij een goede afstemming met de omgeving belangrijk is; in fysieke en in functionele zin. Landschappelijke inpassing, ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit, bereikbaarheid, verkeer en parkeren en relaties met het groen zijn hierin elementen van belang.

Een belangrijk uitgangspunt bij de opgave is een haalbare herontwikkeling van de kern Berg die leidt tot een levendige kern met een eigen identiteit en mét respect voor de aanwezige kwaliteiten.

De algemene doelstelling is invulling te geven aan de (her)ontwikkeling van de kern passend bij de behoeften van Berg voor de toekomst. 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 gemeente en de directe omgeving.

Berg is na de herontwikkeling een kern waar ruimte is voor ontmoeting en die bereikbaar en aantrekkelijk is voor alle inwoners, ondernemers en bezoekers van Berg en Terblijt. De voorzieningen zijn ook op de langere termijn vitaal en het woonmilieu is voldoende divers.

De focus ligt vooral op het fysieke vlak door de ruimtelijke opgaven die spelen in de kern Berg. Uit de gesprekken met de stakeholders blijkt echter ook dat er een duidelijke relatie ligt met sociale en economische opgaven. Het zou mooi zijn als de diverse opgaven worden gecombineerd om een sterk Berg te realiseren voor de toekomst.

2 ANALYSE

2.1 SWOT-analyse

Om de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van Berg te onderzoeken is een zogenaamde SWOT-analyse opgesteld.

Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Ligging in een groene, natuurlijke omgeving. • Ligging op het 'plateau van Margraten' met duidelijke hoogteverschillen en bijbehorende vergezichten. • De cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke en stedenbouwkundige elementen. • Relatief hoog voorzieningenniveau. • Levendig verenigingsleven. • Grote verscheidenheid aan bedrijven en functies in de kern. • Aanwezigheid verblijfsrecreatie. • Goede OV-verbindingen. • Aanwezigheid zorgvoorzieningen. • Goede bereikbaarheid i.r.t. de omgeving. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verspreide ligging van de diverse functies (geen synergie). • Parkeren bij voorzieningen niet optimaal. • Woningaanbod past onvoldoende bij woningvraag. • Sociaal onveilige plekken. • Leegstaande (bedrijfs)bebouwing. • Ontbreken van voorzieningen voor 12-18 jarigen. • Weinig groen in de kern zelf. • Oost-westverbindingen (verkeer) zijn relatief druk en daardoor kwetsbaar en leiden tot langere verplaatsingen.
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Het ontwikkelen van een dorpsplein (ontmoetingsplek). • Winkelvoorzieningen clusteren. • Het verbinden van de kern met haar omgeving door het groen waar mogelijk de kern in te trekken. • Versterken van het winkelaanbod (passend). • Toevoegen van laagdrempelige publieksgerichte functies, zoals een huiskamer. • Mensen meer in beweging krijgen (beweegtuin). • Nieuwbouw SKC. • Jongeren betrekken bij en laten meedenken over activiteiten in het kader van preventief jeugdbeleid. • Toevoegen woningen (passend). • Toerisme (wandelen, fietsen) bevorderen door routing en programma; realiseren Natuurtransferium. • Energietransitie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wegvallen van dagelijkse winkelaanbod wanneer onvoldoende naar de toekomstbestendigheid van deze functies wordt gekeken. • Wegvallen van de sportaccommodaties. • Ondergrondse grottenstelsel i.v.m. bovengrondse belastingen en noodzakelijke fundaties. • intensivering van verkeer in de smalle straten als functies niet op de juiste plek liggen. • toename in vergrijzing als niet voorzien wordt in woningen voor jongeren. • Mindere jongeren is probleem voor verenigingsleven. • Parkeerdrukte rondom huidige locatie supermarkt.

2.2 Ontwikkelingen

In de kern Berg zijn op dit moment drie projecten in voorbereiding, dan wel uitvoering die invloed kunnen hebben op de (her)ontwikkeling van de kern Berg. Het gaat om de volgende projecten:

1. Ontwikkeling Bergervliet

Op de plek van het vroegere gemeenschapshuis Bergervliet aan de Langen Akker komen woningen. Het plan omvat de realisatie van 19 appartementen en 3 grondgebonden woningen.

2. Herontwikkeling voormalige gemeentehuis

Er zijn op dit moment plannen om het voormalige gemeentehuis te transformeren naar 9 appartementen voor senioren en starters.

3. Nieuwbouw openbare basisschool Berg

Het schoolgebouw is inmiddels 42 jaar oud en dringend aan vervanging toe. De school werkt momenteel aan een nieuwbouw voor de school, waarbij de wens is uitgesproken voor een Samenwerkend Kindcentrum (SKC). De gemeenteraad heeft een krediet beschikbaar gesteld aan Stichting kom Leren om vervangende nieuwbouw te realiseren.

2.3 Wensen en ideeën stakeholders en omgeving

Het is van belang om aan het begin van het project helderheid te hebben over de scope van het project. In dat kader zijn gesprekken gevoerd met de belangrijkste stakeholders in de kern Berg:

- Kernoverleg Berg
- Stichting kom Leren (Openbare basisschool Berg)
- MIK Kinderopvang
- Bibliotheek Berg (Stichting Heuvellandbibliotheken)
- Plus Supermarkt
- Ondernemersvereniging Berg
- Weekmarkt
- Scouting St. Monulphus
- VV Berg '28
- TennisPadel Geuldal
- Café Viktor (in sporthal De Bosdries)
- Bewonersraad Woningstichting Berg
- Woningstichting Berg
- Stichting Limburgs Landschap

Daarnaast is er een digitale vragenlijst gepubliceerd, die door 17 inwoners is ingevuld. Tevens hebben er twee digitale omgevingsronden plaatsgevonden en gesprekken met het bewonerscollectief Langen Akker. Via de gemeentelijke projectwebsite kunnen inwoners en ondernemers op de hoogte blijven van de herontwikkeling Berg en desgewenst een reactie geven.

Onder meer de volgende wensen en ideeën zijn opgehaald:

Algemeen

- Voor Berg zelf moet het gaan om een leefbare kern behouden en versterken voor de toekomst. Berg is een kern die bloeit, omdat er meerdere functies/voorzieningen aanwezig zijn en dus ook moeten blijven.
- De volgende 5 thema's zijn het belangrijkste: wonen, algemene voorzieningen, duurzaamheid, zorg & welzijn en Groenvoorzieningen & natuur.
- De ideeën zoveel mogelijk te visualiseren voor de inwoners met daarbij een beknopte, heldere toelichting.
- De beleving van een aangenaam woon- en winkelgebied van Berg te realiseren en de dienstverlening en uitstraling in Berg naar een hoger niveau te brengen. Het schuiven met functies/voorzieningen kan daar wellicht een positieve bijdrage aan leveren.
- Het ontwikkelen van een dorpsplein voor ontmoeting en kleinschalige activiteiten. De sociale en gemeenschapszin wordt als miniem ervaren.

Voorzieningen - winkels

- De voorzieningen en functies in de kern Berg moeten elkaar versterken. In dat kader moet goed gekeken worden wat geclusterd kan worden. In dit kader wordt de wens uitgesproken om alle voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen op 1 centrale plek te realiseren met voldoende parkeervoorzieningen.
- De supermarkt kan nog vooruit op de huidige locatie, maar er is sprake van een parkeerprobleem en overlast tijdens laden en lossen. Op basis van voorgaand punt heeft de eigenaar recent het leegstaande bedrijfspand van Gevaco aan de overzijde gekocht (Valkenburgerstraat 52) om het parkeerprobleem te ondervangen. Er is vanuit de supermarkt bereidheid om te verplaatsen als dat de toekomst van de kern Berg ten goede komt, maar dan moet er ook een duidelijk toekomstperspectief voor de supermarkt zijn. De supermarkt wenst voor een nieuwe, toekomstbestendige winkel 1.600 m² v.v.o (ca. 2.400m² b.v.o.).

- Belangrijk voor de kern Berg is het waarborgen van de detailhandel voor de inwoners. Om het winkelaanbod in de kern toekomstbestendig te houden, zou bijvoorbeeld nog gedacht kunnen worden aan een drogist en bijvoorbeeld de bakker uitbreiden met lunchroom. Het is belangrijk om consumenten een keuzemogelijkheid te bieden naast de supermarkt. Denk aan een drogist, bakker, slager, bloemist, groentewinkel (100m² b.v.o. per winkel). Dat zorgt er voor dat de mensen in de kern blijven winkelen. De kern moet sterk worden gehouden; de voorzieningen moeten overeind blijven.
- Daarnaast zal het combineren van de weekmarkt met het winkelgebied versterkend werken voor de kern (5 standplaatsen in totaal ca. 160 m² b.v.o.). Bekend is dat 4 marktkooplieden gebruik maken van krachtstroom.
- Maatschappelijk betrokken ondernemen in Berg (maar ook voor en in Terblijt, Geulhem en Vilt).
- Door de krachten van de ondernemers te bundelen zijn er meerdere voordelen te behalen, zoals bekendheid van ondernemers en hun producten, diensten en locaties onderling vergroten, het in stand houden van en het verbeteren van de leefbaarheid in de kern en het op een maatschappelijk betrokken wijze verbinden van de ondernemers in de gemeenschap.

Voorzieningen – sport, sociaal en welzijn

- De gemeente richt zich vooral op de zelfredzaamheid en participatie van burgers, op versterking van informele netwerken en een betere afstemming van maatschappelijke organisaties op behoeftes en vragen van burgers. Ook wordt gestreefd naar versterking van samenhang tussen welzijn, wonen en zorg. Uitgangspunt daarbij is het stimuleren en versterken van het zelforganiserend vermogen van burgers.
- De kern heeft behoefte aan een laagdrempelige, multifunctionele ontmoetingsplek voor overdag (niet commercieel) waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten en samen dingen kunnen ondernemen; een huiskamer (ca. 100m² b.v.o.). Het is bedoeld voor gezelligheid en daarmee eenzaamheid te voorkomen.
- Er wordt een ontmoetings-beweegvoorziening voor jongeren tussen 12-18 jaar gemist in de kern.
- Zorgorganisaties, het bestuur van de woningstichting en de bewonersraad hebben samen plannen voor de oprichting van een “huiskamer” in de kern Berg. Doel van de huiskamer is ervoor te zorgen dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen, zij niet vereenzamen en blijven meedoen in de maatschappij.
- 't Voske blijft behouden als gemeenschapshuis voor o.a. het verenigingsleven. De aanwezige horeca is zowel voor inwoners als toeristen een goede ontmoetingsplek die goed bereikbaar is en waar een goede parkeervoorziening is gelegen.
- Er is een wens om een modern gezondheidscentrum (825 m² b.v.o. + 425m² b.v.o. vanuit het welzijnscentrum) te realiseren op een centrale plek waar alle gangbare zorg onder 1 dak wordt aangeboden. Er komen namelijk steeds meer ouderen en hulpbehoevenden.
- Er is een wens om een multifunctionele sportvoorziening (sportzaal 2.650m² b.v.o. of sporthal 4.960 m² b.v.o.) in de kern te realiseren, waar mensen in club- en groepsverband, maar ook individueel kunnen sporten. Bewegen wordt ook steeds belangrijker voor alle leeftijdsgroepen. Het is daarnaast belangrijk dat er een openbaar buitensportterrein beschikbaar is om actief bewegen en trainen in de buitenlucht te stimuleren.
- Het voormalige tenniscomplex inzetten voor buitensport of teruggeven aan de natuur.
- Het zou mooi zijn als in de kern een centrale voorziening gerealiseerd zou kunnen worden waar mensen kunnen werken, die thuis geen of onvoldoende voorzieningen en plek hebben. Ook een centrale plek voor jonge, startende ondernemers is gewenst (samen 990 m² b.v.o.).
- De huidige locatie van de bibliotheek is redelijk onzichtbaar. Om de taken goed te kunnen blijven uitvoeren is enerzijds een zichtbare bibliotheek noodzakelijk en anderzijds moet deze groter worden (250m² b.v.o.). Optimalisatie door gemeenschappelijk gebruik van ruimtes is hierbij een uitgangspunt. Denk aan een leeszaal in combinatie met een huiskamer-functie met een kopje koffie (ontmoeting) en een computerlokaal van school ook voor mediavaardigheidstrainingen vanuit de bibliotheekrol.
- De bibliotheek is in de eerste plaats een plek waar mensen informatie kunnen vinden, kunnen lezen en leren en kennis kunnen maken met kunst en cultuur. Maar daarnaast heeft de bibliotheek ook maatschappelijke taken, zoals preventie van laaggeletterdheid, leesbevordering en leesplezier, mediawijsheid, ontmoeting en sociale cohesie. De komende jaren wordt deze maatschappelijke rol nog belangrijker. Tevens is een trend te zien dat de bibliotheek een verblijfsfunctie krijgt, omdat meer mensen werken of studeren in de bibliotheek.
- Voor een goed functionerende bibliotheek is nabijheid een belangrijk punt. De voorkeur gaat dan ook uit naar een centrale plek in de kern Berg, maar ook ten opzichte van de omliggende kernen, die gebruik maken van deze vestiging.
- Qua sociale veiligheid, zeker vanwege alle kinderen, is de locatie van de scouting (600 m² b.v.o.) niet optimaal. Het is er heel donker en met name in de winterperiode wordt dit als onveilig ervaren door ouders en kinderen.

- De scouting staat open voor een nieuwe plek, mocht dat vanuit de visie wenselijk zijn. De nieuwe locatie moet dan wel hetzelfde bieden of beter zijn (oppervlakte kan gelijk blijven aan huidige situatie).
- Als er een herontwikkeling aan de orde is, dan graag een open, toegankelijke omgeving voor iedereen en geen (sport)verenigingen met een hek eromheen, waardoor je beperkt wordt in het gebruik. Er moet meer gedeeld worden, géén exclusiviteit, maar samen.
- De voetbalvereniging wil op de huidige plek blijven zitten en deze locatie duurzaam en groeiend verder ontwikkelen voor de toekomst. De sportaccommodatie is verouderd en dringend toe aan vervanging. Tevens zijn in de huidige accommodatie te weinig kleedruimten aanwezig.
- Er wordt door de voetbalclub zelf onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor een nieuwe sportaccommodatie die duurzaam en multifunctioneel is.
- De vereniging staat positief tegenover een visie om Berg toekomstbestendig te maken en wil de gronden van het tenniscomplex in dat kader ook overdragen aan de gemeente.
- Café Viktor (in sporthal) heeft een belangrijke binding met het zorgcentrum dat aan de overzijde is gelegen. De bewoners komen naar het café voor hun sociale contacten onder het genot van een kop koffie of een kom soep en dan zijn ze er ook even uit. Maar het café heeft daarnaast ook een ontmoetingsfunctie voor het oostelijke deel van Berg.
- Het is belangrijk voor Limburgs Landschap dat er een verbinding blijft tussen de Meertensgroeve en Curfsgroeve (doorgang).
- Vanuit de natuurorganisatie staat men positief tegenover de ontwikkeling van een Natuurtransferium (20 m² b.v.o.). Er wordt steeds meer gekeken of het mogelijk is om de recreanten vanuit een centraal punt te laten vetrekken om als het ware een soort van hoofdoorten te maken de natuur in. Hier ook informatieborden plaatsen om zo ook (wild)parkeren aan de randen tegen te gaan. Aangegeven wordt dat behoefte lijkt te zijn aan horecalocatie nabij een natuurtransferium. Inpassingen werken altijd erg positief, maar de boskernen moeten zo rustig mogelijk worden gehouden.

Voorzieningen – onderwijs en kinderopvang

- Het schoolgebouw is inmiddels 42 jaar oud en dringend aan vervanging toe. De school kan zowel in 1 bouwlaag als in 2 bouwlagen worden gebouwd.
- De school heeft de voorkeur om op de huidige locatie te blijven, maar een andere plek in de kern is bespreekbaar als daarmee de toekomst van Berg wordt verbeterd, doordat de huidige locatie bijvoorbeeld wordt ingezet voor bijvoorbeeld winkels.
- De school heeft de wens om de school in een groene omgeving te situeren.
- Het ontwikkelen van een SKC bestaande uit de basisschool en het MIK in 2 bouwlagen (3.780 m² b.v.o.).
- Daarnaast zijn de bibliotheek en de sporthal functies die goed samen kunnen met de school. En anders dienen deze functies op korte (loop)afstand te liggen van de school. Het doel moet zijn om maximaal bij te dragen aan de ontwikkeling van het kind; het maximaal ontwikkelen van de talenten van het kind. Kinderen moeten de tijd en de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen.
- Het SKC biedt optimale ontwikkelingskansen voor alle kinderen van 0 tot en met 14 jaar, waarbij een ononderbroken ontwikkelingslijn wordt geborgd. Daar waar nodig ontvangen kinderen laagdrempelig extra ondersteuning. Binnen het Kindcentrum werken leerkrachten, leidsters, interne en externe professionals nauw samen rondom het kind en gezin vanuit een holistische benadering. Ondersteuning van kinderen en gezinnen is gericht op het bevorderen van de eigen kracht en onafhankelijk maken van (jeugd)hulp.
- Door nieuwbouw van een SKC ligt de kans om de school in een verkeersveiliger en herkenbare schoolzone te realiseren.

Wonen

- Er zou voor gezorgd moeten worden dat ouderen een betaalbare, passende huurwoning in de kern krijgen, zodat er een verhuisstroom op gang komt en de vrijkomende 1-gezinswoningen ingezet kunnen worden voor starters en jonge gezinnen.
- In verband met de leefbaarheid in de kern (Berg is een langgerekte kern) dienen de voorzieningen zoveel als mogelijk centraal in de kern te liggen, waardoor de voorzieningen voor elke inwoner in de nabijheid liggen.
- De seniorenwoningen (17) die zich bevinden tussen basisschool en gezondheidscentrum zijn toe aan grootschalige renovatie. Deze kunnen desgewenst ingezet worden en biedt het concept wonen boven winkels vervolgens een goede alternatieve mogelijkheid voor deze doelgroep.
- In het woningbestand is een grote vraag naar gezinswoningen voor jonge gezinnen, maar ook naar passende woningen voor ouderen. Aandacht voor de levensloopbestendige woning voor alle leeftijden. Er is behoefte aan woningbouwlocaties mét kwaliteit voor ouderen, jonge gezinnen, starters/jongeren. Hiervoor wordt aanvullend verwezen naar het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek voor Berg.

- In verband met toekomstbestendigheid en leefbaarheid is het noodzakelijk voorzieningen te combineren. Denk bijvoorbeeld aan wonen boven winkels.

Verkeer en parkeren

- De voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn vanaf de Rijksweg, zodat er minder verkeer door de kern zelf rijdt, maar ook bijdraagt aan het gemiddeld zo kort mogelijk houden van verplaatsingen.
- Bij de supermarkt is sprake van een parkeerprobleem en overlast tijdens laden en lossen. Daarom heeft de eigenaar recent het leegstaande bedrijfspand van Gevaco aan de overzijde gekocht (Valkenburgerstraat 52) om het parkeerprobleem te ondervangen.
- Voor alle voorzieningen geldt dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden conform de geldende parkeernormennota (2012) van de gemeente. Hierbij speelt dubbelruimtegebruik een belangrijke rol. Daarbij dient ook voldoende aandacht te zijn voor het realiseren van een laadinfrastructuur voor elektrische auto's.

Om tot het meest optimale voorkeursscenario voor Berg te komen, zijn politieke of bestuurlijke gevoeligheden bij het bepalen van de scenario's niet leidend. Dus de locatie, het huidige gebruik, het voorgestane gebruik, voorgestane ligging en dergelijke dienen een plek te krijgen in de herontwikkeling. Daarop is het aan het bestuur (college en raad) om te kiezen voor een scenario dat vervolgens wordt uitgewerkt. Als dit betekent sloop, verhuizing, nieuwbouw of wat dan ook, dan zal dat tegen die tijd bepaald moeten worden.

3 DE CONTEXT

3.1 Nationaal en provinciaal beleid

Vanuit het nationaal en provinciaal beleid worden de kaders meegenomen die van invloed (kunnen) zijn op de herontwikkeling van Berg. Denk hierbij onder andere aan de ligging van Natura2000-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 CO₂-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 wilt 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 hoofdpogaven 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 rondom Berg 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.

3.2 Gemeentelijk beleid

Voor de herontwikkeling van Berg wordt uitgegaan van bestaand gemeentelijk beleid.

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. Dit beleid is echter 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 Berg 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 herontwikkeling is de aanwezigheid van de groeve met een ondergrondse **grottenstelsel**.

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 ook 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 Berg is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing.

In het verlengde van de Woonvisie is een **woningbehoefteonderzoek** uitgevoerd voor de kern Berg. Uit dit onderzoek blijkt dat er behoefte is aan 36 woningen in de sociale huur (20 starters, 16 ouderen), 60 woningen in de middenhuur (20 starters, 40 ouderen) en 96 koopwoningen (40 starters, 56 ouderen). Bijkomende potentiële opties zijn 40 grondgebonden woningen voor starters en 20 levensloopbestendige koopappartementen.

Ook het aankomende **sport- en accommodatiebeleid** wordt betrokken in de herontwikkeling van de kern Berg. In deze sportnota zijn diverse kaderstellende voorstellen opgenomen, die van invloed zijn op de kern Berg. Een van de voorstellen is om de sporthal in Berg te renoveren. Mocht vanuit een integrale afweging verplaatsing van de sporthal wenselijk zijn, dan is sprake van nieuwbouw. In dat geval is het reëel om de keuze sporthal of sportzaal te heroverwegen.

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 herontwikkeling van Berg.

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/ herontwikkeling 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.

4 AFWEGINGSKADER

Om de in paragraaf 1.1. geformuleerde opgave voor Berg te realiseren, zijn ambities benoemd voor de kern Berg. Samen met de uitgevoerde analyse (hoofdstuk 2) en de inbreng van ondernemers en bewoners (paragraaf 2.3) worden vervolgens scenario's ontwikkeld.

4.1 Ambities

Compact dorpshart

De klassieke pijler van de beleving van een kern staat onder druk. De uitdaging voor de toekomst is om het winkelaanbod in de kern te managen. Leegstand moet voorkomen worden door het aanbod te clusteren en, indien mogelijk, aan te vullen met passend aanbod voor de kern Berg. 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 Berg moet mogelijk zijn. Hierbij moet aandacht zijn voor een goed evenwicht tussen horeca en/of evenementen en de leefbaarheid in de kern.

Levendig dorpsplein

Er is een nadrukkelijke wens onder de inwoners van Berg om meer levendigheid in Berg te brengen en een plek voor ontmoeting te realiseren. Het 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 dorpshart, waar in de plinten van de bebouwing ook publieksgerichte functies kunnen worden toegevoegd die de toegankelijkheid vergroten.

Samenwerkend kindcentrum

Met de realisatie van een samenwerkend kindcentrum (SKC) wordt het verschil gemaakt in de levens van kinderen. Het SKC is een veilige en gezonde leer-en leefgemeenschap, waar iedereen zich gezien en gewaardeerd voelt. Daarbij worden verbindingen gelegd met zoveel mogelijk partners rondom de kinderen die een bijdrage leveren aan hun ontwikkeling. Het gaat daarbij om het principe 'it takes a village to raise a child'.

Het Samenwerkend Kindcentrum (SKC) is bedoeld om minder vrijblijvend de samenwerking tussen vooral kinderopvang, voorschoolse voorziening, buitenschoolse opvang en primair onderwijs vorm te geven in doorgaande speel-, ontwikkel-, leer- en ondersteuningslijnen, in één organisatie, met één visie en met één plan.

Wonen in Berg

Het versterken van een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat voor de inwoners van Berg. Door een aantrekkelijke woonkern te realiseren, neemt ook de gebruikswaarde van de openbare ruimte in de kern toe. De 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 Berg 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 Berg te realiseren en te zorgen voor voldoende afwisseling in het woningaanbod.

Groen

De kern kent veel groen, met name aan de randen. Bij herontwikkeling ontstaan kansen om het groene karakter van de 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 de kern.

In dit kader is het ook belangrijk om de relatie tussen de 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 een natuurtransferium.

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 vanaf de Rijksweg, 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 herontwikkeling van de kern Berg 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).

4.2 Scenario's

Op basis van de genoemde ruimtelijke opgaven en de ambities worden scenario's uitgewerkt, die elk een andere 'contour' voor de uiteindelijke integrale herontwikkeling laten zien. In elk scenario wordt gezocht naar een goede, integrale, toekomstvaste ontwikkeling van de kern Berg. Hierbij wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de clustering van functies.

4.3 Toetsing scenario's

De scenario's zijn 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 is in overleg met de gemeente Valkenburg aan de Geul bepaald. Bij het toekennen van gewichten aan de hoofdgroepen, wordt het totaal van 100 punten als volgt verdeeld:

Planet

Het onderdeel Planet is reeds opgenomen in het vigerende landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid en heeft een hoger abstractieniveau in deze ontwikkeling. De scenario's worden op diverse subcriteria op hoofdlijnen getoetst aan deze beleidsdocumenten. Vanuit dit oogpunt is de weging beperkt tot 15 punten.

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 de gebiedsontwikkeling Berg. Hierbij spelen de aspecten verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid een belangrijke rol binnen de voorgenomen herontwikkeling van Berg. Verder is het van belang om de landschappelijke waarde in stand te houden, waar mogelijk natuur terug te geven en de voorgenomen herontwikkeling vooral in de kern zelf op te lossen. Daarnaast is het duurzaam invullen van de leefbaarheidsopgave voor zowel voor jong als oud, van belang. Aan de hoofdgroep Places is daarom een weging van 30 punten toegekend.

People

Met de voorgenomen 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. Op basis van voorstaande is de weging 25 punten.

Profit

De gebiedsontwikkeling Berg moet verantwoorde keuzes maken op financieel gebied. De voorgenomen herontwikkeling heeft enkele urgente transitievoorwaarden die ook planning-technisch binnen redelijke termijnen realiseerbaar moeten zijn. Het passen binnen het vigerend bestemmingsplan is daarom gewenst, maar niet doorslaggevend, gelet op het feit dat hier sprake is van een lange termijn ontwikkeling. De totale gebiedsontwikkeling van het voorkeursscenario zal ook wat betreft eigendomssituatie en bijbehorende globale grondexploitatie getoetst worden op haalbaarheid. Tevens 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. Dit overwegende is een weging van 30 punten toegekend.

In de volgende tabel zijn de 4 hoofdgroepen (de 4 P's) met subcriteria en de bijbehorende weging weergegeven.

Hoofdgroep	Subcriteria	Weging hoofdgroep
Planet	<ul style="list-style-type: none"> • ecologie • geur (agrarisch) • water • bodem • geluid • externe veiligheid • duurzaamheid / klimaatadaptatie 	15
Places	<ul style="list-style-type: none"> • archeologie en cultuurhistorie • landschap • stedenbouw • verkeer (bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid) • leefbaarheid • wonen 	30

People	<ul style="list-style-type: none"> • cohesie in de samenleving • draagvlak onder inwoners • draagvlak onder ondernemers • inclusie en diversiteit • welzijn en gezondheid 	25
Profit	<ul style="list-style-type: none"> • financieel • vigerend bestemmingsplan • eigendomssituatie 	30

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.

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

De einduitkomsten van de hoofdgroepen bij elkaar opgeteld geven de totaalscore van een scenario.

Het voorkeursscenario voor de herontwikkeling van Berg is uiteindelijk een besluit van de gemeenteraad.

COLOFON

BESTUURLIJK AFWEGINGSKADER HERONTWIKKELING KERN BERG
INSPIREREN, FACILITEREN, INVESTEREN!

KLANT

Gemeente Valkenburg aan de Geul

AUTEUR

Sandra Kemps

PROJECTNUMMER

C05022.214193

ONZE REFERENTIE

D10026529:125

DATUM

3 mei 2021

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

Ed Wolfs
senior jurist/adviseur omgevingsrecht

VRIJGEGEVEN DOOR

Sandra Kemps
senior adviseur / projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 1632
6201 BP Maastricht
Nederland
+31 (0)88 4261 261

www.arcadis.com