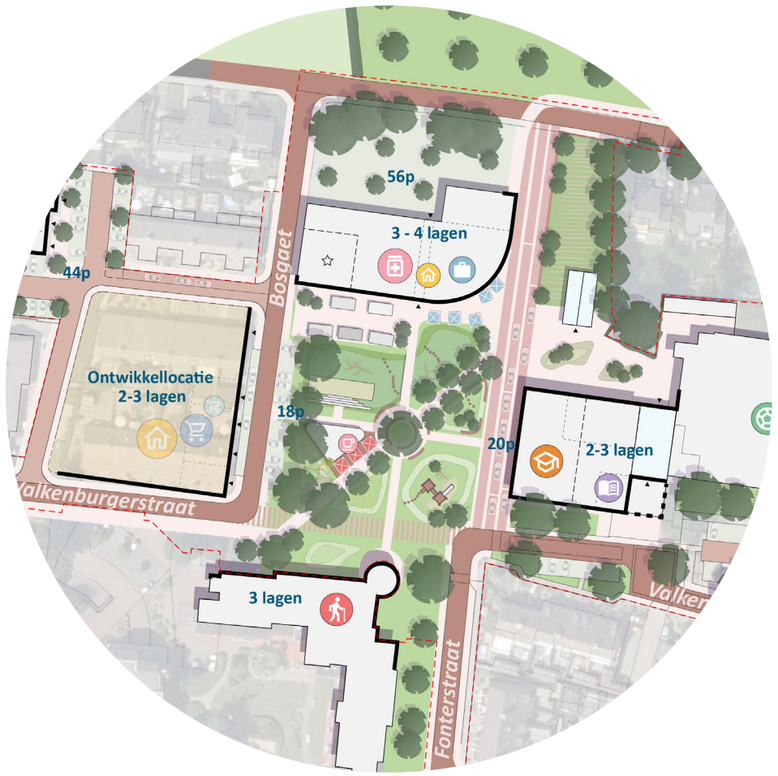


GEBIEDSVISIE KERN BERG

GEBIEDSVISIE 28-10-2021

COLOFON

Gebiedsvisie kern Berg
Gebiedsvisie

Maastricht
IND_0473551_05B-Gebiedsvisie Berg

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

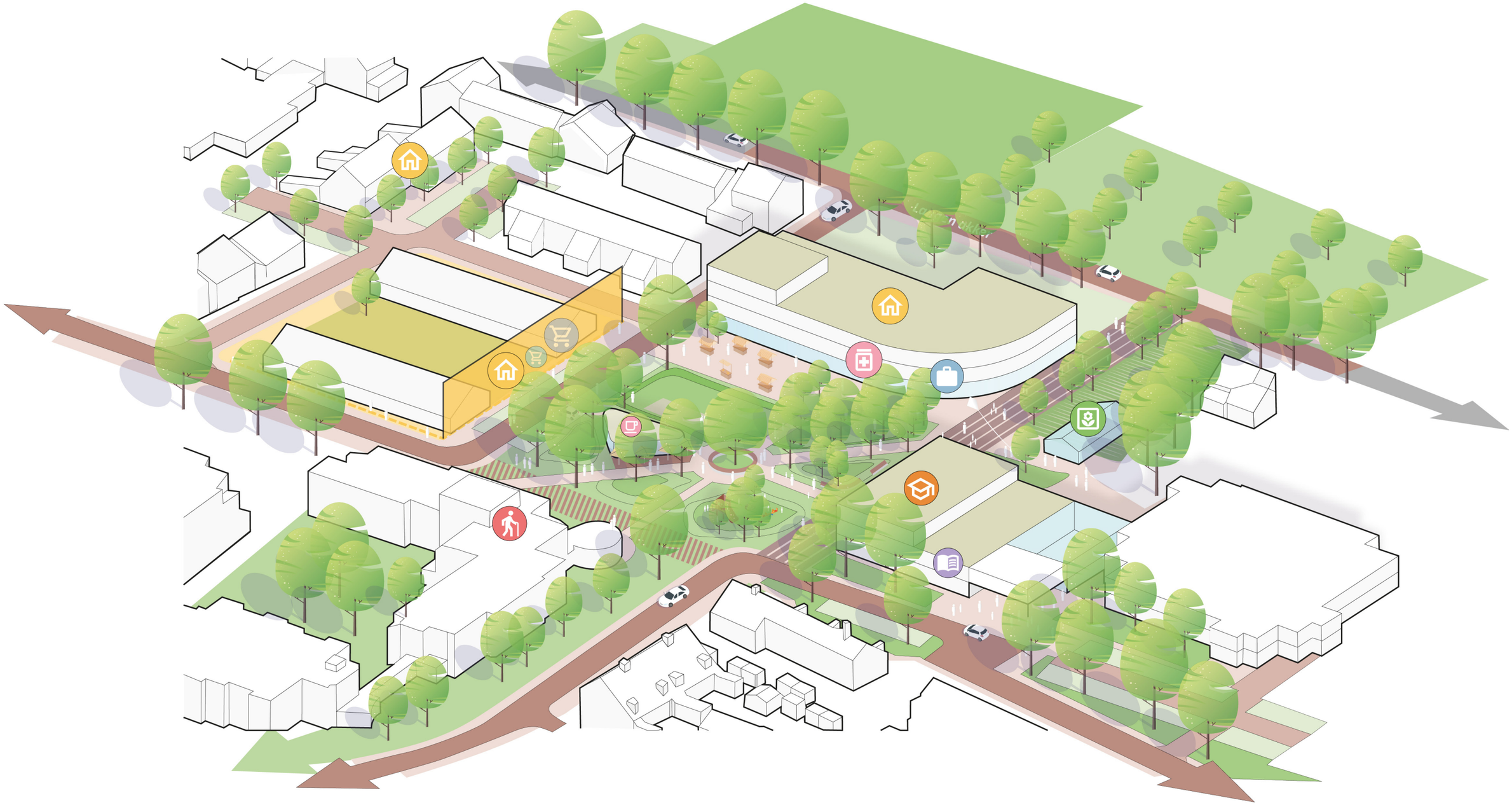
www.cb5.nl

Gemeente Valkenburg aan de Geul
Geneindestraat 4
Postbus 998
6300 AZ Valkenburg
+31 (0)43 609 92 83

info@valkenburg.nl

VRIJGAVE

Opsteller(s):	Goedkeuring:	Vrijgave:
David Heesen, Jolien Hermans	Jolien Hermans	Mark van der Poll



SAMENVATTING

Samen met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden van de kern Berg is 'Gebiedsvisie kern Berg' tot standgekomen, met als doel om Berg ook in de toekomst aantrekkelijk te houden om te wonen, werken, winkelen en recreëren. Het ontwikkelen van een nieuw bruisend, groen en centraal hart in Berg waarbij verschillende maatschappelijke, sociale, commerciële, gezondheids- en recreatieve functies samenkomen en de nieuwbouw van een Samenwerkend Kindcentrum met voldoende ruimte voor sport en spel zijn onder meer belangrijke pijlers binnen deze ontwikkelvisie. Daarnaast is er in de gebiedsvisie aandacht voor de toekomst en toegankelijkheid van de sportaccommodaties (de sporthal, de velden van VV Berg en de locatie van de scouting), de woningbouwopgaven op verschillende locaties in Berg, de herontwikkeling van leegstaande (voormalige) bedrijfspanden en het stimuleren en versterken van sociale ontmoetingsplekken of recreatieve routes. Tevens staan in de algehele visie de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie centraal.

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING **5**

1.1 AANLEIDING 7

1.2 PROCES 8

1.3 PROJECTGEBIED: ONTWIKKELLOCATIES EN INITIATIEVEN IN BEELD 9

1.4 AMBITIES GEBIEDSVISIE 10

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN **11**

2.1 BEOORDELINGSCRITERIA ARCADIS 12

2.2 BEOORDELING VOORKEURSSCENARIO 14

2.3 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 16

2.4 STERKES EN KANSEN VOORKEURSSCENARIO 18

VAN VOORKEURSMODEL NAAR GEBIEDSVISIE I **19**

3.1 GEBIEDSVISIE KERN BERG 20

3.2 GEBIEDSVISIE KERN BERG - HART 21

INLOOPBIJEENKOMST GEBIEDSVISIE BERG **24**

4.1 INLOOPBIJEENKOMST GEBIEDSVISIE BERG 25

4.2 REACTIE INLOOPBIJEENKOMST 26

VAN VOORKEURSMODEL NAAR GEBIEDSVISIE II **32**

5.1 GEBIEDSVISIE KERN BERG - REGIONAAL NIVEAU 33

5.2 GEBIEDSVISIE KERN BERG 34

5.3 GEBIEDSVISIE KERN BERG - HART 35

5.4 WENSBEELD NIEUW HART KERN BERG 37

5.5 FACETKAARTEN 38

METRAGES GEBIEDSVISIE BERG - KERN **45**

INLEIDING

KERN BERG, GEMEENTE VALKENBURG AAN DE GEUL

1.1 AANLEIDING

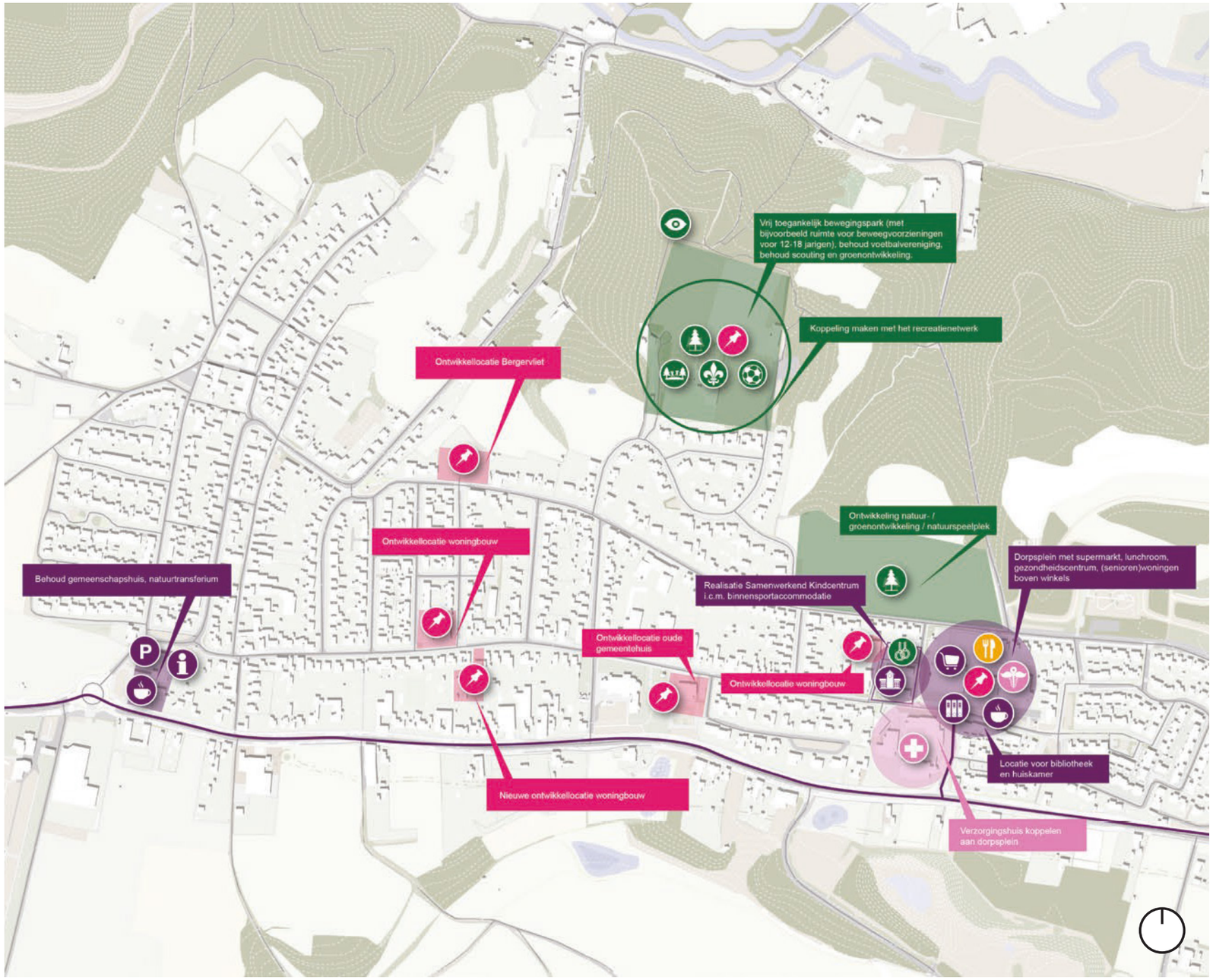
Deze gebiedsvisie richt zich op Berg, een kern binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul, gelegen in het zuiden van de provincie Limburg. Berg - als onderdeel van Berg en Terblijt - is in de elfde of twaalde eeuw ontstaan als plateaudorp vanuit een van de lager gelegen omliggende dorpen in het dal, mogelijk vanuit de dorpen Heer, Meerssen of Houtem. De kern Berg ligt op de rand van het Plateau van Margraten, op een hoogte van ongeveer 120 meter boven NAP. Aan de noordelijke zijde liggen steile hellingen naar het Geuldal met op het laagste punt de meanderende rivier de Geul. Onderdeel van het Geuldal is het natuurgebied Bergse Heide met de voormalige Meertensgroeven en Langen Akker. Ten zuidoosten van de kern Berg ligt de voormalige Groeve Blom in het droogdal Koelbosgrub.

Kenmerkend voor de kern Berg is de langgerekte, smalle, oost-westelijke ruimtelijke structuur. Doordat de zuidelijke rand van de kern al sinds het ontstaan van Berg gevormd werd de oude Rijksweg, de N590 tussen Valkenburg en Maastricht, en ten noorden het Geuldal is gelegen, kon Berg niet in noordelijke of zuidelijke richting (richting de dorpen Geulhem, Houthem of Terblijt) worden uitgebreid. De enige groeimogelijkheid voor Berg was in oostelijke en westelijke richting, waarmee de huidige verschijningsvorm van Berg verklaard wordt. Met de uitbreidingen van de kern Berg gepaard gaande is het centrum van de kern meerdere malen verplaatst. In eerste instantie lag het centrum in Oud Berg, het gebied rondom de voormalige kerk, waterput en oude gemeentehuis aan de Grote Straat. Met de uitbreidingen van Berg in oostwestelijke richting moest er een nieuw zwaartepunt in de kern komen te liggen. Hiertoe zijn een nieuw gemeentehuis en een nieuwe kerk aan de Valkenburgerstraat gebouwd; oftewel er werd een nieuw centrum ontwikkeld dat centraal lag in het toen gevormde lintdorp Berg. De historische kern is met deze ontwikkeling wel verloren gegaan.

Nadat ook het nieuwe gemeentehuis aan de Valkenburgerstraat haar (openbare) functie verloor, is ook hier het centrale hart in Berg verloren gegaan. Op dit moment is er sprake van ruimtelijke fragmentatie in Berg: op meerdere plekken bevinden zich publieke functies (het gemeenschapshuis 't Vöske, de PLUS-supermarkt, de Sint-Monulphus en Gondulphuskerk, de bibliotheek, etc.), echter is er geen centrale plek meer in Berg waar inwoners en ondernemers kunnen samenkomen. Om te voorkomen dat Berg in de toekomst nog meer gefragmenteerd raakt, waarmee ook de levendigheid van het dorp wordt aangetast, dient er een gebiedsvisie voor de kern opgesteld te worden waarbij de wens om de kern Berg toekomstbestendig te maken voor zowel inwoners als ondernemers geïntegreerd wordt. Daarnaast speelt er in Berg ook de vraag om een nieuw Samenwerkend Kindcentrum te ontwikkelen. De gebiedsvisie dient er ook voor om ruimtelijke initiatieven en opgaven - waaronder dus de ontwikkeling van het Samenwerkend Kindcentrum - integraal en in synergie te laten landen in de kern Berg,

Gemeente Valkenburg aan de Geul heeft CB5 gevraagd om een gebiedsvisie voor de kern Berg op te stellen. Uit deze visie moet blijken op welke manier de historische verbindingen en structuren in de kern Berg hersteld en versterkt kunnen worden, en daarnaast op welke manier deze structuren zullen bijdragen aan de ontwikkeling van een hoogwaardige, aantrekkelijke, groene en op de toekomstgerichte kern waarin verschillende initiatieven uit de markt zijn ingepast. De (her-) ontwikkeling naar een toekomstbestendig Berg biedt zowel inwoners als ondernemers de kans om onderlinge verbindingen aan te gaan, waarbij verschillende initiatieven integraal met elkaar kunnen worden verweven en/of versterkt. Vanuit de gemeente is de wens om in te zetten op een haalbare (her-)ontwikkeling van de kern Berg, resulterend in een levendige kern met een eigen identiteit, met respect voor de aanwezige kwaliteiten en waarin de sociale cohesie wordt versterkt.

Afbeelding 1a: Verplaatsing centrum kern Berg; van Oud Berg naar centraal Berg naar fragmentatie



Afbeelding 1b: Voorkeursmodel gebiedsvisie Berg - Arcadis

1.2 PROCES

In oktober 2020 is adviesbureau Arcadis Nederland BV (verder Arcadis) gestart met het project 'gebiedsvisie Berg'. Het project bestaat in totaliteit uit drie verschillende, opeenvolgende fases. Fase 1, gebieds- en omgevingsscan, en fase 2, scenario's ontwikkelen voor de kern, zijn uitgevoerd door Arcadis. In september 2021 is CB5 gestart met de uitwerking van fase 3, de gebiedsvisie. Hetgeen dat in de voorgaande fases is opgehaald en geproduceerd, vormt de input voor deze derde fase. Om de relatie tussen voortraject en de uiteindelijke visie inzichtelijk te maken, grijpt dit stuk ook terug op de input die is aangeleverd door Arcadis.

In de eerste fase van het traject is een kaart gemaakt met daarop de gebieds- en omgevingsscan. Daarnaast hebben gesprekken plaatsgevonden met diverse stakeholders. Tevens hebben de inwoners van Berg middels een oproep hun input kunnen leveren voor het 'programma' voor dat centraal staat in de ontwikkeling van de verschillende scenario's. Aan de hand van de in de eerste fase opgehaalde informatie is Arcadis gestart met het ontwikkelen van in eerste instantie drie mogelijke scenario's voor de kern Berg. Deze scenario's zijn besproken met de ambtelijke projectgroep, de stuurgroep 'ontwikkelvisie Berg' en de klankbordgroep. Separaat werd tevens een omgevingsronde georganiseerd, waarbij inwoners hun inbreng konden geven. Mede naar aanleiding van de gegeven input is bovenstaande aangevuld met een vierde scenario, een zogenoemd voorkeursscenario. Gemeente Valkenburg aan de Geul heeft CB5 gevraagd om de uitwerking van het voorkeursmodel tot gebiedsvisie op te pakken.

1.3 PROJECTGEBIED: ONTWIKKELLOCATIES EN INITIATIEVEN IN BEELD

Binnen de kern Berg zijn er een aantal ruimtelijke opgaven aanwezig die vragen om een integrale visie op de toekomst voor deze kern en het bijbehorende voorzieningenniveau. Hierbij is de onderlinge verbinding tussen verschillende initiatieven - al dan niet het versterken van verschillende ontwikkelingen onderling - het centraal uitgangspunt.

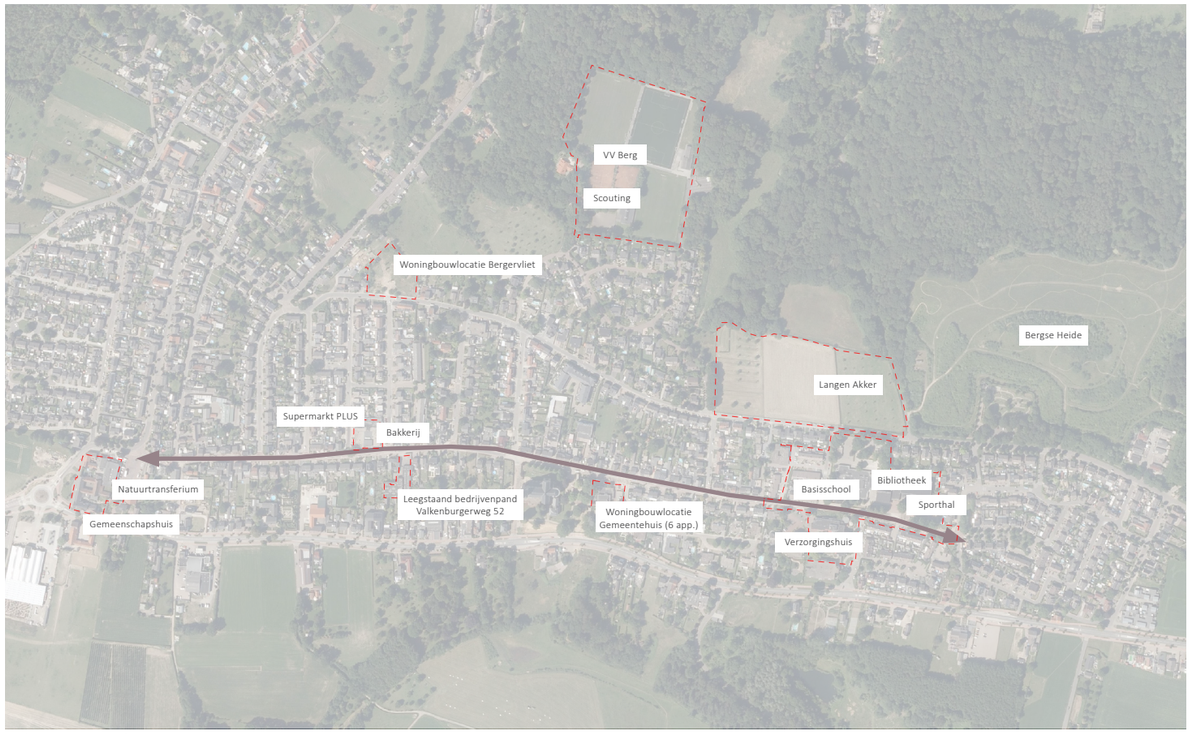
In gebiedsvisie Berg staan onder meer de volgende initiatieven/ontwikkelingen centraal:

- 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.

De behoefte leeft om opgaven en initiatieven integraler op te pakken, oftewel om een integrale gebiedsvisie voor de kern Berg te ontwikkelen die de kans biedt om de kern Berg een vitale toekomst te geven. Het toekomstbestendig maken van de kern Berg is enerzijds van grote betekenis voor ondernemers en inwoners van Berg, maar werkt anderzijds ook door in de kern Terblijt. De herontwikkeling van de kern biedt namelijk de kans om onderlinge verbindingen aan te brengen, niet alleen binnen de kern, maar ook tussen Berg en de omliggende dorpen en/of natuurgebieden.

De gebiedsvisie Berg biedt de kans om initiatieven en/of ontwikkelingen integraal met elkaar te verbinden, waarmee deze elkaar kunnen versterken. Anders gezegd betekent dit dat de ruimtelijke opgaven die spelen in de kern in onderlinge synergie beschouwd dienen te worden. Hierbij is een goede afstemming met de omgeving van belang; zowel in fysieke als functionele zin. Landschappelijke inpassing, ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit, bereikbaarheid, verkeer en parkeren en relaties met het groen zijn hierbij belangrijke elementen. Kortom: het centrale uitgangspunt van de opgave is om te komen tot een haalbare (her-)ontwikkeling van de kern Berg; een ontwikkeling die leidt tot een levendige kern met een eigen identiteit en met respect voor de aanwezige kwaliteiten.

De algemene doelstelling van deze gebiedsvisie is om invulling te geven aan de (her)ontwikkeling van de kern Berg, passend bij de behoeften van de inwoners en ondernemers in Berg, zowel nu als in de toekomst. Arcadis heeft met het opgestelde afwegingskader de eerste stap gezet naar een visie voor de (her)ontwikkeling van de kern berg. De gebruikerswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van het dorp Berg dienen in deze visie vergroot te worden.

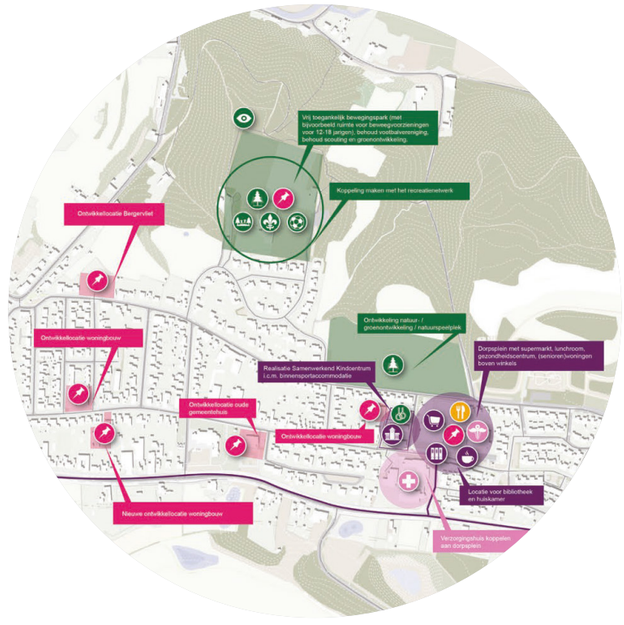


Afbeelding 1c: Ontwikkelingen en initiatieven in Berg

1.4 AMBITIES GEBIEDSVISIE

Voor het tot stand brengen van de gebiedsvisie Berg zijn een aantal ambities geformuleerd. Hieronder en hiernaast een overzicht van de ambities die in gebiedsvisie kern Berg centraal staan:

- Waarborgen van een haalbare (her-)ontwikkeling
- Ontwikkelen van een compact hart voor Berg
- Levendigheid: sociale interactie en beleving
- Kern met een eigen identiteit
- Toekomstbestendigheid, voor zowel ondernemers als inwoners
- Respect voor de aanwezige (historische) kwaliteiten
- Wonen centraal en nabij functies
- Verkeer en parkeren
  - Goede bereikbaarheid
  - Aandacht voor parkeren
  - Aandacht voor langzaam verkeer
- Overzicht en oriëntatie
  - Sociale veiligheid
  - Prettige omgeving (voor- en achterkanten)
  - Verkeersveiligheid
- Vergrijzing en verjonging
- Gezondheid
- Aandacht voor groen en landschap
- Duurzaamheid
- Integraliteit; ontwikkelingen en initiatieven (verbindingen en synergie)
- Inclusieve samenleving



UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

2.1 BEOORDELINGSCRITERIA ARCADIS

Op basis van de genoemde ruimtelijke opgaven, initiatieven en de ambities zijn in het voortraject door Arcadis vier scenario's opgesteld en uitgewerkt. In ieder scenario staat een andere 'contour' van de uiteindelijke integrale ontwikkelvisie voor Berg centraal. Het doel hiervan was om in brede zin de mogelijke ontwikkelopties voor de kern te onderzoeken, zonder hierbij al een voorkeur uit te spreken voor een bepaalde richting. In de opgestelde scenario's heeft Arcadis gezocht naar een goede, integrale en toekomstvaste ontwikkeling van de kern. Binnen de ontwikkeling lag enerzijds de nadruk op het aanbrengen van onderlinge verbindngen, waarmee initiatieven elkaar mogelijk kunnen versterken. Anderzijds ging het ook om de ruimtelijke opgaven die in onderlinge synergie beschouwd moesten worden; oftewel waarbij alle ontwikkelingen in goede afstemming met elkaar, maar ook met de omgeving, afgewogen moesten worden.

De opgestelde scenario's zijn door Arcadis beoordeeld op basis van expert judgement. Met deze beoordelingsmethode is getracht om de haalbaarheid van de scenario's objectief in beeld te brengen. Het *'People, Planet, Places en Profit'*- principe (de 4 P's) is als evaluatiemethode toegepast met als doel om tussen de vier verschillende modellen een rationele keuze te kunnen maken op basis van meer dan één onderscheidingscriterium.

Het 4 P's toetsingsmodel van Arcadis is uitgegaan van een score/weging per hoofdgroep. Deze wegingen/scores zijn in het voortraject in overleg tussen gemeente Valkenburg aan de Geul en Arcadis nader afgestemd en bepaald. In totaal kunnen er bij het toekennen van de gewichten aan de hoofdgroepen 100 punten verdeeld worden op basis van onderstaande richtlijnen:

- Planet: 15 punten
  Toetsing op hoofdlijnen, aan de hand van beleids-documenten

- Places: 30 punten
  Stedenbouwkundige invulling: wonen, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid, landschappelijke inpassing en waarden, aandacht voor natuur en groen, duurzaam invullen leefbaarheidsopgaven voor jong en oud, etc.

- People: 25 punten
  Bijdrage aan sociale cohesie in de samenleving. ‘Voor en door inwoners en ondernemers’ als motto voor de gebiedsvisie. Incusiviteit en diversiteit

- Profit: 30 punten
  Verantwoorde keuzes op financieel gebied; haalbaar binnen de planning

Tabel 1: Scoringstabel 4P's beoordelingsmethode scenario's gebiedsvisie Berg

Hoofdgroep	Subcriteria	Weging hoofdgroep
Planet	• ecologie	15
	• geur (agrarisch)	
	• water	
	• bodem	
	• geluid	
	• externe veiligheid	
	• duurzaamheid/klimaatadaptatie	
Places	• archeologie en cultuurhistorie	30
	• landschap	
	• stedenbouw	
	• verkeer (bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid)	
	• leefbaarheid	
	• wonen	
People	• cohesie in de samenleving	25
	• draagvlak onder inwoners	
	• draagvlak onder ondernemers	
	• inclusie en diversiteit	
	• welzijn en gezondheid	
Profit	• financieel	30
	• vigerend bestemmingsplan	
	• eigendomssituatie	

Om de score van de verschillende P's te bepalen, was per subcriterium 1 tot 5 punten te behalen. Per punt werd aangegeven wat de impact van het criterium op het scenario was. De puntenverdeling was als volgt: 5 = positief; 4 = licht positief; 3 = neutraal; 2 = licht negatief; en 1 = negatief. Hierbij is de volgende stelregel gehandeerd: de punten van elk onderdeel per subcriterium werden bij elkaar opgeteld en gemiddeld om zo één punt per subcriterium te verkrijgen. Vervolgens werden de punten van alle subcriteria per criterium opgeteld. Dit getal werd vervolgens gedeeld door het aantal subcriteria. Die uitkomst werd vermenigvuldigd met het gewicht van de bijbehorende hoofdgroep volgens onderstaande formule:

Uiteindelijke punten = Gewicht criterium x ((som subcriteria) / (aantal subcriteria))

De einduitkomsten van de hoofdgroepen bij elkaar opgeteld gaven de totaalscore van een scenario. Het voorkeursscenario voor de herontwikkeling van Berg is uiteindelijk een besluit van de gemeenteraad. Geoordeeld is, in samenspraak met inwoners, stakeholders en overige belanghebbenden, dat scenario 4 de voorkeur geniet.

In scenario 4 wordt uitgegaan van de volgende functies die per ontwikkellocatie beoogd worden:

Tabel 2: Beoogde functies per ontwikkellocatie (bestaande functies)

Locatie/bestaande functies	Beoogde functies
Schoollocatie e.o.	Ontwikkeling centraal dorpsplein bestaande uit: • Samenwerkend Kindcentrum; • Binnensportaccommodatie • Gezondheidscentrum; • (Senioren)woningen boven de diverse functies; • Bibliotheek; • Huiskamer.
Seniorenwoningen Laathofstraat	• Een nieuw pand voor de mogelijk te verplaatsen supermarkt PLUS; • Eventueel aanvullend winkelaanbod zoals drogist en lunchroom; • Wonen (jongeren en ouderen) boven winkels;
Gezondheidscentrum	• Ontwikkellocatie woningbouw;
Supermarkt PLUS	• Behoud supermarktlocatie, of; • Ontwikkellocatie woningbouw;
Gemeenschapshuis	• Behoud gemeenschapshuis 't Vöske; • Natuurtransferium;
Bedrijfspand Valkenburgerstraat 52	• Ontwikkellocatie woningbouw;
Sportlocatie (noord)	• Vrij toegankelijk bewegingspark (met bijvoorbeeld ruimte voor beweegvoorzieningen voor 12-18 jarigen); • Behoud voetbalvereniging; • Behoud scouting; • Herinrichting tennisbanen; • Groenontwikkeling.
Percelen Langen Akker	• Ontwikkeling natuur- / groenontwikkeling / natuurspeelplek.

2.2 BEOORDELING VOORKEURSSCENARIO

Het voorkeursmodel, oftwewel scenario 4 - een compact hart voor Berg - is op basis van de 4 P's beoordeeld zoals onderstaand en op de volgende pagina's is omgeschreven. Per beoordelingsaspect is een codering toegepast (oplopend van 1A t/m 4C) om daarmee een directe link weer te geven met de te handhaven randvoorwaarden en uitgangspunten die gelden voor de gebiedsvisie Berg (toegelicht in paragraaf 2.3).

Planet

1A Ecologie: Scenario 4 scoort op effecten op soorten en effecten op Natura2000-gebieden neutraal. De locatie waar het bewegingspark voorzien is, de sportlocatie, is gedeeltelijk als Natura2000-gebied aangewezen. De aanleg van het bewegingspark zal, indien de ingrepen beperkt blijven, echter een beperkt effect op het Natura2000 gebied hebben en naar verwachting tot weinig verstoring van eventueel aanwezige soorten leiden, aangezien er al een sportcomplex aanwezig is. Op het onderdeel 'Effecten op Natuurnetwerk Limburg en Groenblauwe mantel' scoort dit scenario positief, omdat de percelen op de Langen Akker onderdeel zijn van de groenblauwe mantel en worden benut voor natuur- / groenontwikkeling.

1B Geur: Dit scenario scoort neutraal, omdat er geen agrarische hinderactiviteiten in de directe omgeving aanwezig zijn;

1C Water: Op de twee onderdelen van het thema water scoort dit scenario licht negatief. Op twee van de aangewezen ontwikkellocaties voor woningbouw, de supermarktlocatie en het bedrijfspand aan de Valkenburgerstraat 52, is een grondwaterbeschermingszone aanwezig. De regels van de provinciale Omgevingsverordening dienen in acht te worden genomen. Aangezien de gehele herontwikkeling binnen de kern plaatsvindt, zijn de mogelijkheden voor waterberging en/of infiltratie gering.

1D Bodem: Scenario 4 scoort op het onderdeel 'Bodemkwaliteit' neutraal, omdat er geen (stedelijke) ontwikkelingen plaatsvinden op gebieden met de functieklasse 'Landbouw / natuur'. Het onderdeel 'Ligging op het ondergrondse grottenstelsel' krijgt een neutrale beoordeling. Het bewegingspark komt weliswaar op het grottenstelsel te liggen, maar hierdoor zal de druk op het grottenstelsel nauwelijks toenemen.

1E Geluid: Omdat in dit scenario het bedrijfspand aan de Valkenburgerstraat 52 is aangewezen als ontwikkellocatie woningbouw, is geluidsoverlast vanwege de Rijksweg N590 op voorhand niet uit te sluiten. Het perceel is immers gelegen binnen de wettelijk onderzoekszone van deze weg. Daarom scoort dit scenario licht negatief.

1F Externe veiligheid: geen van de voorziene ontwikkelingen liggen in de veiligheidszones van lpg of leidingen of in de directe nabijheid van gevaarlijke transportroutes (de Rijksweg). Het scenario scoort in dit geval neutraal.

1G Duurzaamheid / klimaatadaptatie: Uit de QuickScan collectieve warmtekansen is naar voren gekomen dat dit scenario niet kansrijk wordt geacht en daarom scoort dit scenario neutraal op dit onderdeel. Voor het opwekken van duurzame energie en het de mogelijkheid tot klimaatadaptieve maatregelen krijgt dit scenario een positieve beoordeling. In dit scenario zijn er namelijk meerdere nieuwe ontwikkelingen, waaronder een aantal woningbouwlocaties, het Samenwerkend Kindcentrum en een uitgebreid dorpsplein. Er liggen hier dus veel kansen voor het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen en het opwekken van duurzame energie.

Places

2A Archeologie en cultuurhistorie: Scenario 4 scoort hierop neutraal. Op de locatie waar het bewegingspark voorzien is, de sportlocatie, is er sprake van een gebied met een hoge trefkans op archeologische waarden. Het betreft hier een kleine ontwikkeling (geen nieuwbouw), waar indien de ingrepen beperkt blijven er weinig effect op de eventueel aanwezige waarden zal zijn. Verder zijn er geen monumentale elementen of bomen op de voorziene ontwikkellocaties in Berg aanwezig.

2B Landschap: Dit scenario scoort neutraal op landschappelijke inpassing, omdat er geen belastende functies in het landelijk gebied worden geplaatst. Daarnaast draagt de groenontwikkeling aan de Langen Akker bij aan het behoud van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, waarmee dit scenario licht positief scoort op effecten op waardevolle landschapselementen.

2C Verkeer: op het onderdeel ‘Bereikbaarheid’ scoort dit scenario neutraal. De bereikbaarheid van de supermarkt verbeterd door de verplaatsing naar de voormalige schoollocatie. De bereikbaarheid van het Samenwerkend Kindcentrum blijft neutraal vanwege de ligging in de kern. Echter, het bewegingspark kent een slechte bereikbaarheid. De score voor het onderdeel ‘Parkeren’ is neutraal, omdat de parkeerdruk bij geen van de locaties significant zal toenemen. De score voor het onderdeel ‘Verkeersveiligheid’ is neutraal. De verkeersveiligheid rondom de voormalige supermarkt zal door het verdwijnen van de bevoorradingsvrachtwagens verbeteren, maar de bevoorrading rondom de nieuwe locatie van de supermarkt (de schoollocatie) dient wel goed te worden ingericht.

2D Stedenbouw: De voorgenomen ontwikkelingen binnen de stedelijke omgeving (sportlocatie uitgesloten) passen binnen het straatbeeld van de stedelijke omgeving, mits de hoogte en omvang van de bebouwing passend is bij de schaal en maat van Berg. De transformatie van de supermarkt, het bedrijfspand aan de Valkenburgerstraat 52, en de ontwikkeling van het dorpsplein dragen bij aan een verbetering van de stedelijke omgeving. Dit scenario scoort hiermee op het onderdeel ‘Inpassing stedelijke omgeving’ positief. Op het onderdeel ‘sociale veiligheid’ scoort dit scenario positief, omdat gevoelige functies zoals het Samenwerkend Kind centrum op een zichtbare en toegankelijke plek in de nabijheid van het dorpsplein worden geplaatst. Op ‘Synergie functies’ scoort dit scenario positief, omdat de meeste functies op het dorpsplein elkaar versterken (supermarkt, drogist, lunchroom, wonen) en omdat de school en de binnensportaccommodatie gekoppeld zijn.

2E Leefbaarheid: Het creëren van een dorpsplein met meerdere functies, waaronder een huiskamer, aanvullend winkelaanbod en bibliotheek, heeft een positief effect op de leefbaarheid van de kern. Ook de groenontwikkeling op de sportlocatie en aan de Langen Akker dragen hieraan bij.

2F Wonen: In dit scenario zijn vier plekken aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw, waaronder de supermarktlocatie, het Bedrijfspand Valkenburgerstraat 52, het gezondheidscentrum en het dorpsplein. Dit scenario scoort daarom positief op het subcriterium wonen

People

3A Cohesie in de samenleving: Door het creëren van een compact dorpshart is er meer ruimte voor ontmoeting en evenementen zoals de weekmarkt en kan de sociale cohesie verhoogd worden.

3B Draagvlak onder inwoners: De komst van een dorpsplein met een clustering van functies wordt door veel inwoners als een positief punt beschouwd. Echter de huidige seniorenwoningen op deze plek zullen vervangen worden door een supermarkt met wonen erboven. Hierdoor zal de laagbouw veranderen in hoogbouw. Tevens zullen de senioren tijdelijk elders gehuisvest moeten worden. De directe omwonenden zullen dit dus als negatief beschouwen. De groenontwikkeling op de Langen Akker zal door de inwoners als positief ervaren worden. Het scenario scoort daarom over alle inwoners bekeken licht positief.

3C Draagvlak onder ondernemers: De komst van een dorpsplein wordt door veel ondernemers als een positief punt beschouwd. In dit scenario wordt de school nabij het dorpsplein geplaatst. Vanuit veiligheid is een supermarkt/winkelgebied in de directe nabijheid van de school een aandachtspunt. Het scenario scoort daarmee licht positief.

3D Inclusie en diversiteit: Er is in dit scenario ruimte om te zorgen voor meer afwisselend woningaanbod, zoals seniorenwoningen of starterswoningen. Het scenario scoort daarom positief.

3E Welzijn en gezondheid: Door op de sportlocatie een vrij toegankelijk bewegingspark en een koppeling met het omliggende recreatienetwerk te maken wordt bewegen en een gezonde levensstijl gestimuleerd. Ook de groenontwikkeling / plaatsing van een natuurspeelplek op de Langen Akker draagt hieraan bij. Tevens wordt er een gezondheidscentrum op het dorpsplein geplaatst.

Profit

4A Financieel: Er vinden veel verschuivingen plaats waardoor veel investeringen plaats moeten vinden. Deze investeringen hoeven niet alleen door de gemeente te worden gedaan. De extra investeringen boven op de noodzakelijke investeringen zijn groot en daarom scoort dit onderdeel negatief. Echter de ontwikkelingen voegen veel waarde toe aan de kern.

4B Planologisch: Binnen het vigerende Initiële Omgevingsplan zijn de ontwikkelingen op de sportlocatie mogelijk. Tevens zijn de ontwikkelingen op de Langen Akker en de transformatie van supermarkt naar woningbouw toegestaan. De ontwikkelingen bij het gezondheidscentrum, bij de seniorenwoningen aan de Laathofstraat en bij het bedrijfspand aan de Valkenburgerstraat 52 zijn binnen het geldende Initiële Omgevingsplan niet mogelijk. Dit scenario scoort daarmee licht negatief.

4C Eigendomssituatie: De tennisvelden op de sportlocatie, het gezondheidscentrum, de supermarkt en het bedrijfspand Valkenburgerstraat 52 zijn niet in eigendom van de gemeente. Het scenario scoort daarmee negatief.

2.3 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Voorgaande beoordelingscriteria voor scenario 4 kunnen vertaald worden naar de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden die van kracht blijven in de nadere uitwerking van het voorkeursmodel naar gebiedsvisie. Op basis van voorgaande codering (van 1A t/m 4C) kan direct een link gelegd worden tussen de geldende beoordelingscriteria en de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de gebiedsvisie. De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn tevens aangevuld met ruimtelijke aspecten/eisen die in het werk van CB5 hoog in het vaandel staan.

De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn als volgt:

Compact en centraal hart voor Berg

- Ontwikkeling compact en centraal in de kern Berg; o.a. de supermarkt, het samenwerkend kindcentrum/de basisschool, de binnensportaccommodatie, het gezondheidscentrum, (senioren) woningen boven de diverse functies, een bibliotheek, huiskamer en eventueel aanvullend winkelaanbod zoals drogist en lunchroom dienen hier ontwikkeld te worden (2D, 2E);
- Stimuleren sociale interactie en ruimte voor ontmoeten (2E, 3A);
- Ruimte voor evenementen (o.a. de weekmarkt) in het hart van Berg (3A);
- Clustering van functies door ondernemers en inwoners gedragen (3B, 3C);
- Functies nabij wonen (positief voor ouderen) (3D);

Woningbouw

- Aangewezen woningbouwlocaties handhaven: bestaande supermarktlocatie, het bedrijfspand Valkenburgerstraat 52, het gezondheidscentrum en het dorpsplein (2F);
- Afwisselend woningaanbod voor diverse doelgroepen (jong en oud) (3D);

Verkeer en bereikbaarheid

- Verbeteren bereikbaarheid van de supermarkt (2C);
- Goede bereikbaarheid van het samenwerkend kindcentrum/de basisschool (2C);
- Verkeersveiligheid rondom nieuwe supermarkt - met name m.b.t. laden-en-lossen (2C);
- Kloppende parkeerbalans, volgens parkeernormen gemeente Valkenburg aan de Geul;
- Herinrichting (reeds getransformeerde) Valkenburgerweg als uitgangspunt; drager planontwikkeling
- Aandacht voor verkeersveiligheid school nabij supermarktlocatie/winkelgebied (2C);

Sport en gezondheid

- Bestaande sportaccommodatie noord niet van invloed op Natura2000: geen belemmeringen voor aanleg vrij toegankelijk bewegingspark op deze locatie (1A);
- Aandacht voor gezondheid en welzijn doelgroepen (3E);
- Ontwikkeling natuurspeelplek + recreatiefunctie op de Langen Akker (1A);
- Gezondheidscentrum op dorpsplein centraal (2D, 2E);
- Koppeling vrij toegankelijk bewegingspark (sportaccommodatie noord) met omliggend recreatienetwerk;
- Stimuleren bewegen en een gezonde levensstijl (3E);

Groen en landschap

- Benutten de Langen Akker voor natuur/als natuurontwikkeling;: behouden van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg door deze groenontwikkeling (1A, 2B);
- Behouden zichtlijnen landschap ter plaatse van de Langen Akker (1A);
- Groenontwikkeling op de Langen Akker door stakeholders positief gedragen;
- Geen agrarische hinderactiviteiten in de directe omgeving van Berg aanwezig (1B);
- Er vinden geen (stedelijke) ontwikkelingen plaats op gebieden met de functieklasse ‘Landbouw/natuur’ (1D);
- Rekening houden met archeologische waarden ter plaatse van bestaande sportvoorziening noord (2A);

Duurzaamheid

- Aandacht voor duurzaamheid (klimaatadaptiviteit, hittestress, vergroenen, duurzame energie (1G);
- Vergroenen van daken ten gunste van klimaatadaptatie en waterbuffering;

Water

- Rekening houden met grondwaterbeschermingszone ter plaatse van de twee woning-bouwlocaties: huidige supermarktlocatie en het bedrijfspand aan de Valkenburgerstraat 52 (1C);
- Aandacht voor voldoende waterberging: integraal in opgave;

Gas

- Er dient geen rekening te worden gehouden met veiligheidszones: in kern Berg geen gas, lpg en/of andere van invloedrijke leidingen (1F);

Overzicht en oriëntatie

- Ontwikkeling van actieve plinten; achterkanten en/of blinde gevels voorkomen. Plinten invullen met werken, wonen en/of winkels;

Overige

- Rekening houden met grottenstelsel ter plaatse van bestaand sportpark noord; matig van invloed op ontwikkeling beoogd bewegingspark (1D);
- Let op (financiële) haalbaarheid plan (4A);
- Let op eigendomsgronden: de tennisvelden op de sportlocatie, het gezondheidscentrum, de supermarkt en het bedrijfspand Valkenburgerstraat 52 zijn niet in eigendom van de gemeente (4C).

2.4 STERKES EN KANSEN VOORKEURSSCENARIO

Vanuit het voorkeursscenario zijn een aantal sterke ruimtelijke aspecten te benoemen die bijdragen aan een toekomstbestendig Berg. Deze aspecten zijn benoemd als te behouden.

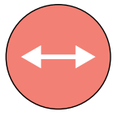
Daarnaast zijn er ook een aantal verbeteringen mogelijk om scenario 4 te versterken. Deze verbeteringen worden in deze paragraaf beschreven als 'toevoegingen'.

Te behouden aspecten scenario 4

Ontwikkeling van een compact centraal hart: levendigheid kern
Publieke functies geclusterd rondom plein (supermarkt, gezondsheidscentrum, huiskamer, bibliotheek, detailhandel, etc.)
Plein als centrale ontmoetingsplek: sociale cohesie

Behouden open zichtlijn op natuurgebied Langen Akker
Kansen tot verbinding met omliggende natuurgebieden

Goede bereikbaarheid publieke functies
Parkeren openbaar gebied nabij functies
Reeds getransformeerde Valkenburgerweg als drager planontwikkeling



Nieuw centraal hart kern + behouden van het gemeentschapshuis en natuurtransferium als haltermodel langs de Valkenburgerweg

Nieuwe ontwikkeling woningbouwlocaties dragen bij aan afmaken woonzones
Ontwikkeling rustige woonmilieus zonder integratie van publieke functies
Scheiding tussen publiek hart voor Berg en woonzones rondom

Behouden Voetbal Vereniging Berg
Behouden scouting St. Monulphus

Samenwerkend Kindcentrum

Toevoegingen aan scenario 4

Verharding plein beperken: meer ruimte voor vergroening (klimaatadaptief)
Plein omkaderen met 4 wanden
Verzorgingshuis met voeten op nieuw plein: meer connectie

Meer aandacht voor duurzaamheid: klimaatadaptiviteit, hittestress en waterberging in gehele planontwikkeling
Groen natuurgebied Langen Akker verbinden met centraal hart

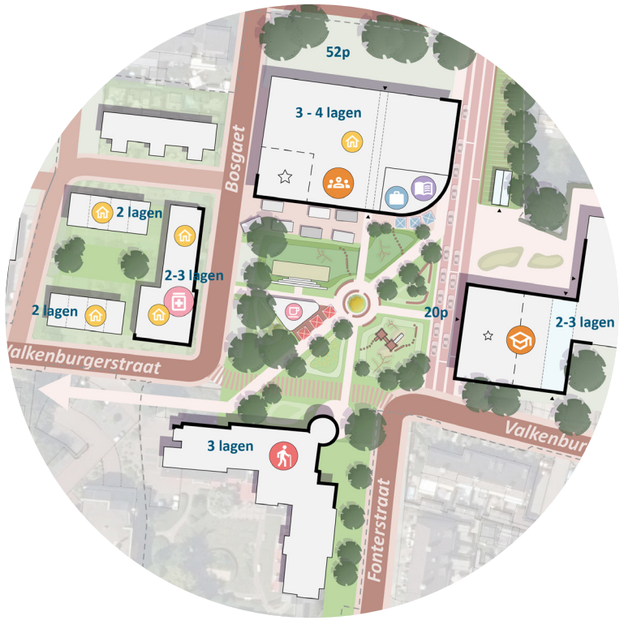
Meer aandacht voor langzaam verkeer rondom centraal plein
Autoluw centraal hart: afwaardering Valkenburgerweg ter plaatse van gezondheidscentrum en Samenwerkend Kindcentrum

Naast haltermodel nieuw hart + behouden gemeenschapshuis en natuurtransferium (oost-westelijke verbinding) ook een noord-zuidelijke (landschappelijke en recreatieve) verbinding integreren in gebiedsvisie: verbinding Houthem - Berg - Terblijt

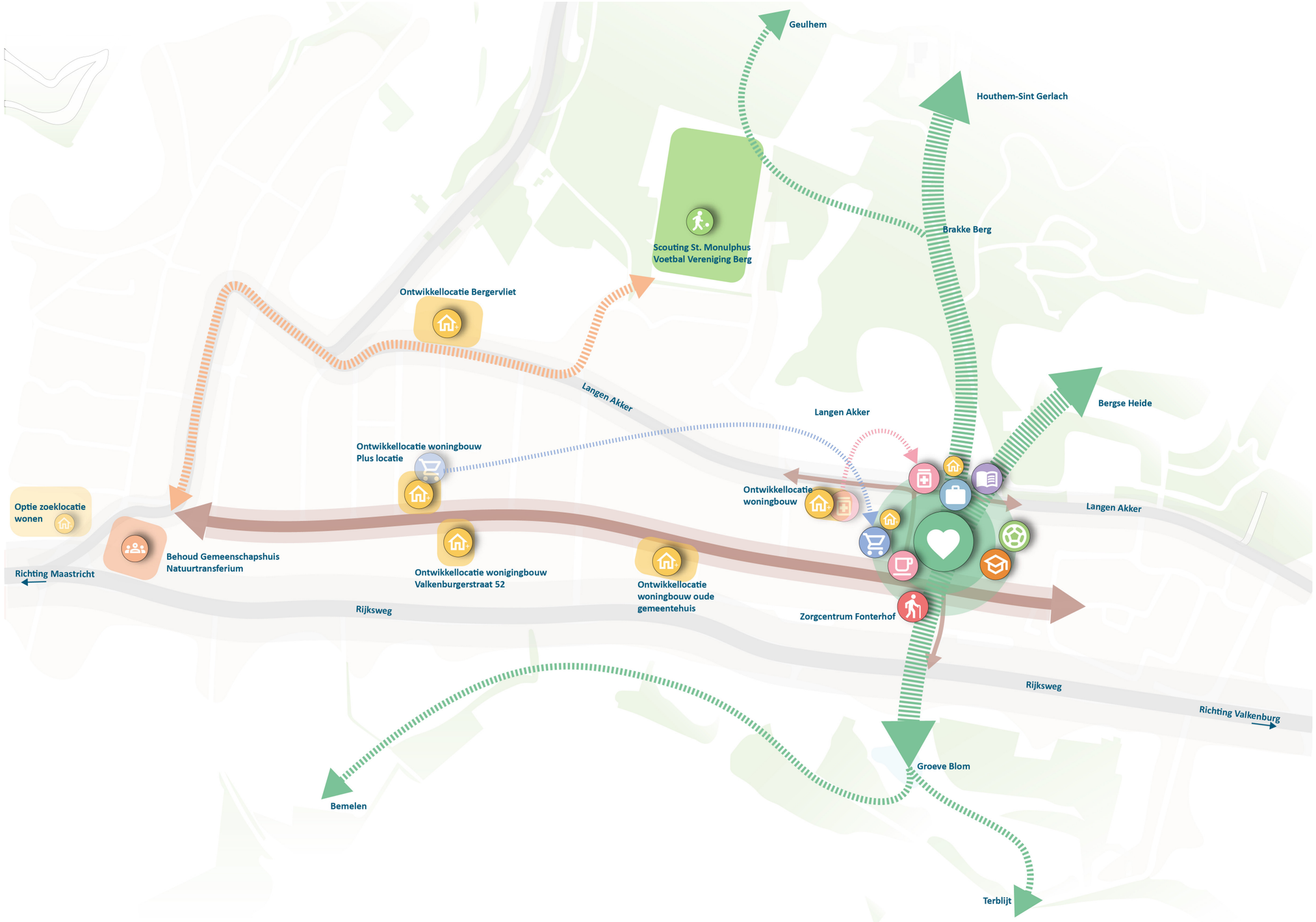
Wonen op verdieping niet alleen boven supermarkt, maar ook mogelijk boven multifunctioneel-/gezondheidscentrum

Sportlocatie losstaand: meer integreren in totale gebiedsontwikkeling
Recreatieve verbinding tussen sport- en publieke functies

Ontwikkeling multifunctioneel-gezondheidscentrum rondom plein: met o.a. gezondheidscentrum, bibliotheek, huiskamer, horecagelegenheid, drogist, etc.
Koppeling binnensportaccommodatie aan Samenwerkend Kindcentrum



VAN VOORKEURSMODEL NAAR GEBIEDSVISIE I



3.1 GEBIEDSVISIE KERN BERG

Bovenstaand beeld toont een eerste uitwerking van de randvoorwaarden en uitgangspunten die gelden voor het voorkeursscenario. Zichtbaar is dat een centraal hart wordt ontwikkeld ter plaatse van de bestaande basisschool. Publieke functies worden geclusterd rondom dit nieuwe groene en recreatieve hart in Berg. Rondom de Valkenburgerstraat is ruimte voor de ontwikkeling van diverse woningbouwlocaties. Het gemeenschapshuis 't Vöske wordt behouden, evenals de sportaccommodatie ten noorden van Berg.

3.2 GEBIEDSVISIE KERN BERG - HART

Het centrale publieke hart in Berg vormt in de gebiedsvisie het nieuwe centrum van de kern. In dit nieuwe centrum komen zowel maatschappelijke, sociale, gezondheids-, recreatieve als commerciële functies samen. Het hart is als volgt opgebouwd:

Samenwerkend Kindcentrum + Sporthal

- Aan de oostzijde van het plangebied is ruimte voor de ontwikkeling van het Samenwerkend Kindcentrum, inclusief schoolplein en fietsenstalling;
- Een kiss-and-ride wordt ontwikkeld om het brengen en halen van kinderen te faciliteren. Overdag functioneert de kiss-and-ride als schoolplein;
- Onderdeel van de school is een collectieve moestuin en tuinkas. Het doel hiervan is dat kinderen spelenerwijs met groen leren omgaan. De producten die verbouwd worden in de moestuin kunnen genuttigd worden in ofwel het verzorgingshuis ofwel in de nieuwe horecagelegenheid op het plein;
- Het Samenwerkend Kindcentrum grenst d.m.v. een atrium direct aan de bestaande sporthal. Door een directe interactie dient sport gestimuleerd te worden;
- De bestaande sporthal wordt gerenoveerd. De bestaande contouren worden behouden;

- De maximale hoogte van de school is 2 tot 3 bouwlagen;
- Het bestaand parkeren ten zuiden van de sporthal is geschikt voor het parkeren voor de school en het parkeren voor de sporthal (dubbelgebruik is mogelijk).

Gezondheidscentrum
- Ten noorden van het plangebied is ruimte voor de ontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum. Het bestaande gezondheidscentrum wordt hiermee verplaatst;
- Onderdeel van het gezondheidscentrum zijn ook een logopedist, diëtist of andere sportfaciliteiten;
- In de plint van het noordelijk gebouw is ruimte voor de mogelijk nieuwe locatie van de bibliotheek, gecombineerd met werk-/leesruimte (op geringe afstand vanaf het Samenwerkend Kindcentrum);
- In de plint is tevens ruimte voor flexwerkplekken;
- Op verdieping kan woningbouw gerealiseerd worden;
- Het nieuwe pand is maximaal tot 3 à 4 bouwlagen hoog;
- Het zuidwestelijk deel van dit nieuwe gebouw is geschikt voor de ontwikkeling van een gebouwaccent (in hoogte of als architectonische verschijningsvorm);
- Ten noorden van het nieuwe gezondheidscentrum is ruimte voor parkeren, conform de geldende parkeernorm.

Verzorgingshuis
- Het bestaande verzorgingshuis wordt behouden;
- Mogelijkheden bestaan om het verzorgingshuis te renoveren;
- Het verzorgingshuis dient direct aan het nieuwe plein te staan.

Supermarkt
- Aan de westzijde van het plangebied is ruimte voor de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt;
- De PLUS-supermarkt is mogelijk aangewezen als exploitant;
- Het nieuwe blok dient aan de oostzijde voorzien te worden van een transparante plint met daarin detailhandel aan het plein gelegen;
- Het nieuwe blok heeft een hoogte van maximaal 2 tot 3 bouwlagen;
- Ten noorden van de supermarkt is ruimte voor laden en lossen, evenals parkeren (conform de parkeernorm);
- Woningbouw is mogelijk op verdieping.

Patiowoningen
- Ter plaatse van het bestaande gezondheidscentrum kunnen een viertal grondgebonden patiowoningen (2 lagen met kap) gerealiseerd worden. Hiermee wordt de woonfunctie aan de Laathofstraat versterkt.

Centraal, groen plein
- Te midden van alle ontwikkelingen ligt een centraal groen plein;
- Op het plein is ruimte voor sport, spel, recreatie, ontmoeting, horeca, groen en waterbuffering;
- Het plein is opgedeeld in verschillende parten; in ieder part staat een bepaalde functie centraal;
- De Valkenburgerstraat wordt afgewaardeerd van 30 km/h weg naar 15 km/h weg. Het doel hiervan is om het plein optisch door te trekken tot aan de gevel van het verzorgingshuis. Dit gebouw komt met de voeren op het plein te staan;
- Op het plein is ruimte voor de weekmarkt (5 kramen);
- Te midden van het plein is een bijzondere boom opgenomen; een eiken- of kastanjeboom. Deze boom dient enerzijds als centraal herkenningspunt. Anderzijds kunnen de vruchten van de boom ook gebruikt worden voor het collectief doel.

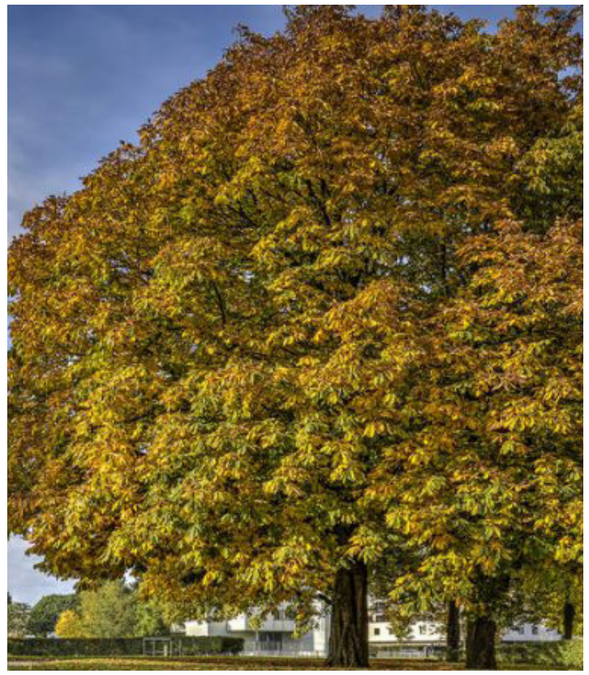
Recreatieve verbinding
- Tussen de noordelijk en zuidelijke natuurgebieden rondom Berg wordt een recreatieve, groene route voorgesteld. Het centrale hart is hiervan het middelpunt (een steppingstone op de route).

Afbeelding 3a: Waterberging centraal: wadi's op centraal plein

Afbeelding 3b: Dubbelgebruik wadi's: klimaat en spel/ontmoeting

Afbeelding 3c: Kiss-and-Ride. Schoolplein en breng-/ophaalplaats kinderen

Afbeelding 3d: Sport en spel centraal in het nieuwe groene hart van Berg



Afbeelding 3e: Centrale boom als herkenningspunt en collectief middel

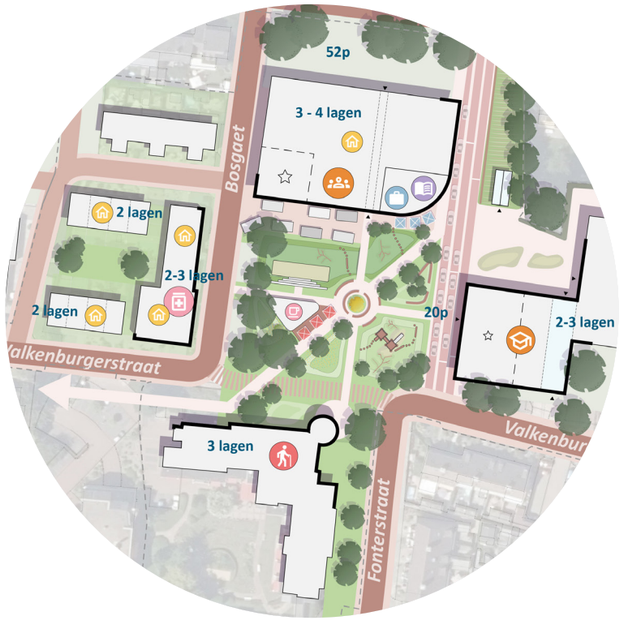
Afbeelding 3f: Sociale interactie en ontmoeting centraal

Afbeelding 3g: Collectieve moestuin in plangebied (beheer door de school)

Afbeelding 3h: Gezondheidcentrum met transparante plint

Afbeelding 3i: Parkeren op half-open verharding: grasbetontegels

REFERENTIES GEBIEDSVISIE KERN BERG



INLOOPBIJEENKOMST GEBIEDSVISIE BERG

Afbeelding 4.1: Impressie inloopbijeenkomst Gebiedsvisie Berg - 14-10-2021

4.1 INLOOPBIJEENKOMST GEBIEDSVISIE BERG

Samen met de inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden in de kern Berg wordt gewerkt aan een ontwikkelvisie waarin Berg ook in de toekomst aantrekkelijk blijft om te wonen, werken, winkelen en recreëren. Het ontwikkelen van een nieuw bruisend hart in Berg, de nieuwbouw van een Samenwerkend Kindcentrum, de toekomst van de sportaccommodaties, de woningbouwopgaven in Berg, de herontwikkeling van leegstaande (voormalige) bedrijfspanden, het stimuleren en versterken van sociale en recreatieve plekken/routes en aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn onder meer belangrijke pijlers binnen deze ontwikkelvisie.

In voorgaand traject zijn er reeds drie ruimtelijke scenario's voor de kern Berg opgesteld. In samenspraak met inwoners en ondernemers is een vierde scenario als voorkeursvariant tot stand gekomen. Deze variant werd op 14 oktober 2021 tijdens een inloopbijeenkomst gepresenteerd met als doel om stakeholders de gelegenheid te geven hun reactie op de voorliggende plannen kenbaar te maken.

De inloopbijeenskomst was met circa 150 geïnteresseerde bezoekers druk bezocht. Gedurende de vier uur die de inloopbijeenkomst heeft geduurd, zijn er vele gesprekken met zowel inwoners als ondernemers van Berg gevoerd. Vanuit deze gesprekken is een eerste reactie gedestileerd. Daarnaast zijn de stakeholders in de gelegenheid gesteld om tijdens de bijeenkomst post-its te plakken bij de desbetreffende posters met daarop hun eerste reacties. Tevens was er gelegenheid om een evaluatieformulier met vooraf opgestelde vragen in te vullen om zo ook schriftelijk de reactie van de stakeholders op te halen. Zowel fysiek als digitaal zijn hierop verscheidene reacties van inwoners, bewonerscollectieven, ondernemers en stichtingen naar voren gekomen. Alle reacties zijn gebundeld en kort samengevat op de volgende pagina's (zowel tekstueel als beeldend).

4.2 REACTIE INLOOPBIJEENKOMST

Vanuit de inloopbijeenkomst die heeft plaatsgevonden op 14 oktober 2021 zijn verschillende reacties van inwoners en ondernemers van Berg naar voren gekomen. De opmerkingen zijn gebundeld in de categorieën 'algemeen', 'behouden aspecten', 'verbeterpunten' en 'aandachtspunten'. Vanuit de reacties uit deze vier categorieën is vervolgens een vertaalslag gemaakt naar wat de opmerkingen betekenen voor de ruimtelijke component; oftewel, welke ruimtelijke aanpassingen meegenomen moeten worden om de gebiedsvisie voor Berg te verbeteren.

Algemeen

Zowel de geprekken, de post-its op de posters als de evaluatieformulieren hebben geresulteerd in de volgende algehele reactie die is opgehaald tijdens de inloopbijeenkomst voor gebiedsvisie Berg:

- Op voorliggend plan werd in algemene zin positief gereageerd. De ontwikkeling van een nieuw centraal, groen hart met daaromheen verschillende sociale, maatschappelijke, gezondheids-, recreatieve en commerciële functies werd door de meeste stakeholders gedragen;
- Een clustering van functies rondom een centraal plein wordt gezien als een ontwikkeling waarmee de levendigheid van Berg toekomstig vergroot kan worden;
- Zorgen zijn wel uitgesproken over de ligging van de nieuwe supermarkt met kleinschalige detailhandel. De zorgen hadden betrekking op:
    - De verkeersveiligheid op de Valkenburgerstraat in verband met vrachtverkeer en meer verkeersdrukte (toevoer supermarkt);
    - Het laden-en-lossen van vrachtverkeer bij de supermarkt;
    - De locatie van de supermarkt nabij het Samenwerkend Kindcentrum (ook met betrekking tot (verkeers-)veiligheid in de omliggende straten);
    - Kapitaalvernietiging aangezien de reeds gerenoveerde woningen aan de Laathofstraat mogelijk gesloopt zouden moeten worden om de parkeervoorziening voor de supermarkt te kunnen realiseren;
- Vanuit de inwoners werd aangedragen om de supermarkt buiten de kern te realiseren; mogelijk aan de Rijksweg of ten westen van de kern Berg. Het weren van de supermarkt uit de kern werd positief gedragen onder de stakeholders;
- Voorliggende planontwikkeling zonder de ontwikkeling van de supermarkt ten westen van het nieuwe centrale plein werd als de meest ideale situatie gezien door de meeste stakeholders;
- De bewoners die ten noordoosten van het plangebied woonachtig zijn, staan positief tegenover het behouden en de renovatie van de bestaande sporthal; een commerciële functie aangrenzend aan hun achtertuinen zoals in een eerder scenario voorgesteld werd absoluut niet gedragen;
- De bewoners van de sociale huurwoningen aan de Laathofstraat staan kritisch tegenover het plan. Dit heeft er met name mee te maken dat er toekomstig mogelijk een ontwikkeling ter plaatse van hun woonhuizen kan plaatsvinden. De woningbouwvereniging staat echter wel positief tegenover de planontwikkelingen. Aandacht moet er daarom zijn om de desbetreffende bewoners zorgvuldig mee te nemen in het toekomstig ontwikkelproces.

Behouden aspecten

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de aspecten die als positief beschouwd zijn door inwoners en ondernemers. Deze aspecten dienen ook in de uiteindelijke gebiedsvisie behouden te worden.

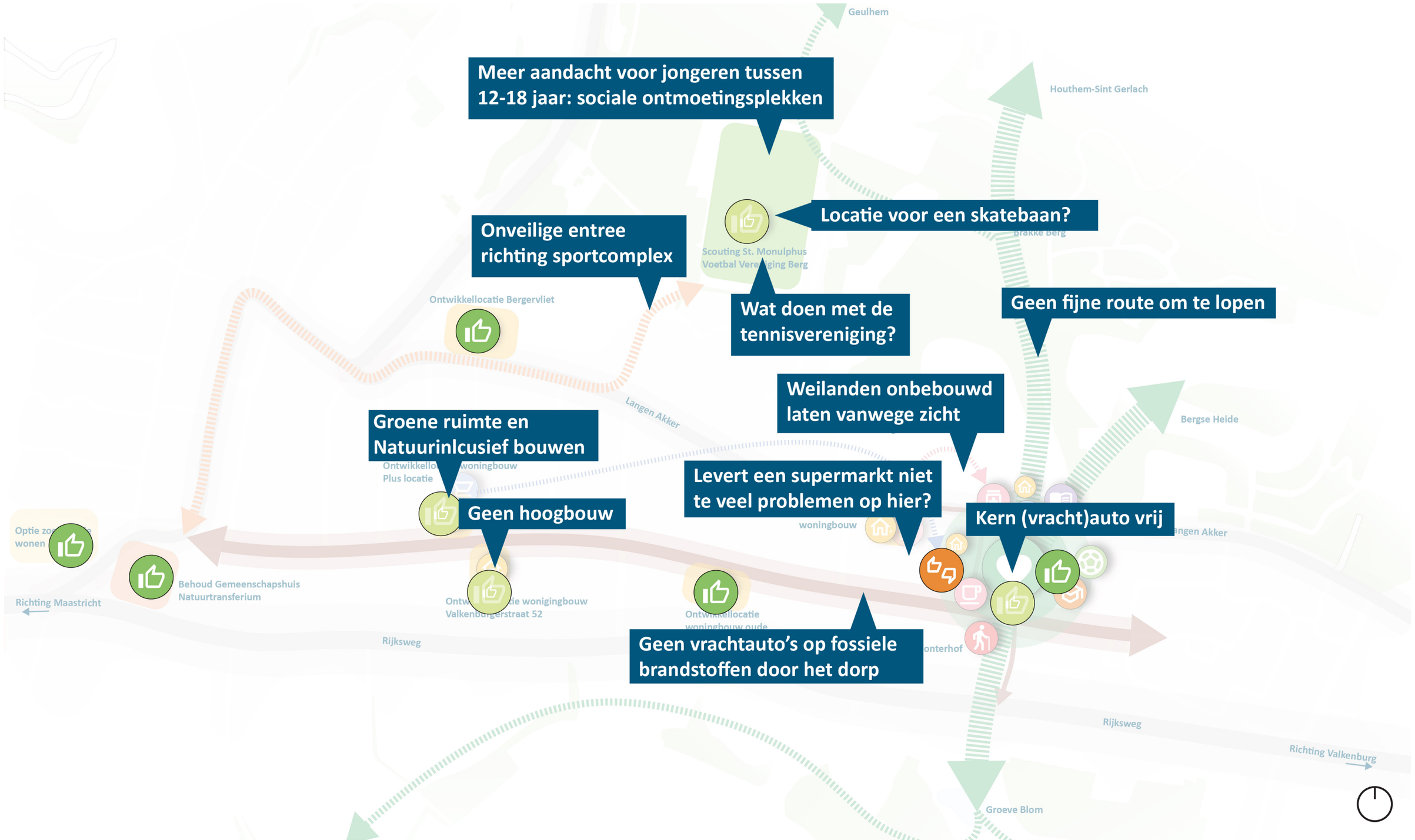
- De ontwikkeling van een centraal hart ten gunste van de levendigheid in Berg;
- Het vergroenen van het nieuwe hart: aandacht voor klimaat, duurzaamheid, groen en waterberging;
- Het stimuleren van sociale interacties op het centrale plein; tevens vanuit de clustering van verschillende functies rondom het hart;
- Het behouden van de Langen Akker als natuur- en/of recreatieve zone wordt als positief ervaren (vrij uitzicht behouden);
- De moestuin en tuinkas als collectief doel, beheerd door de basisschool;
- De ontwikkeling van een kiss-and-ride zodat kinderen veilig gebracht en gehaald kunnen worden;
- Het afwaarderen van de Valkenburgerstraat om daarmee enerzijds het plein te vergroten en anderzijds meer ruimte te geven aan langzaam verkeer;
- De ontwikkeling van woningbouw op de daarvoor aangewezen percelen langs de Valkenburgerstraat;

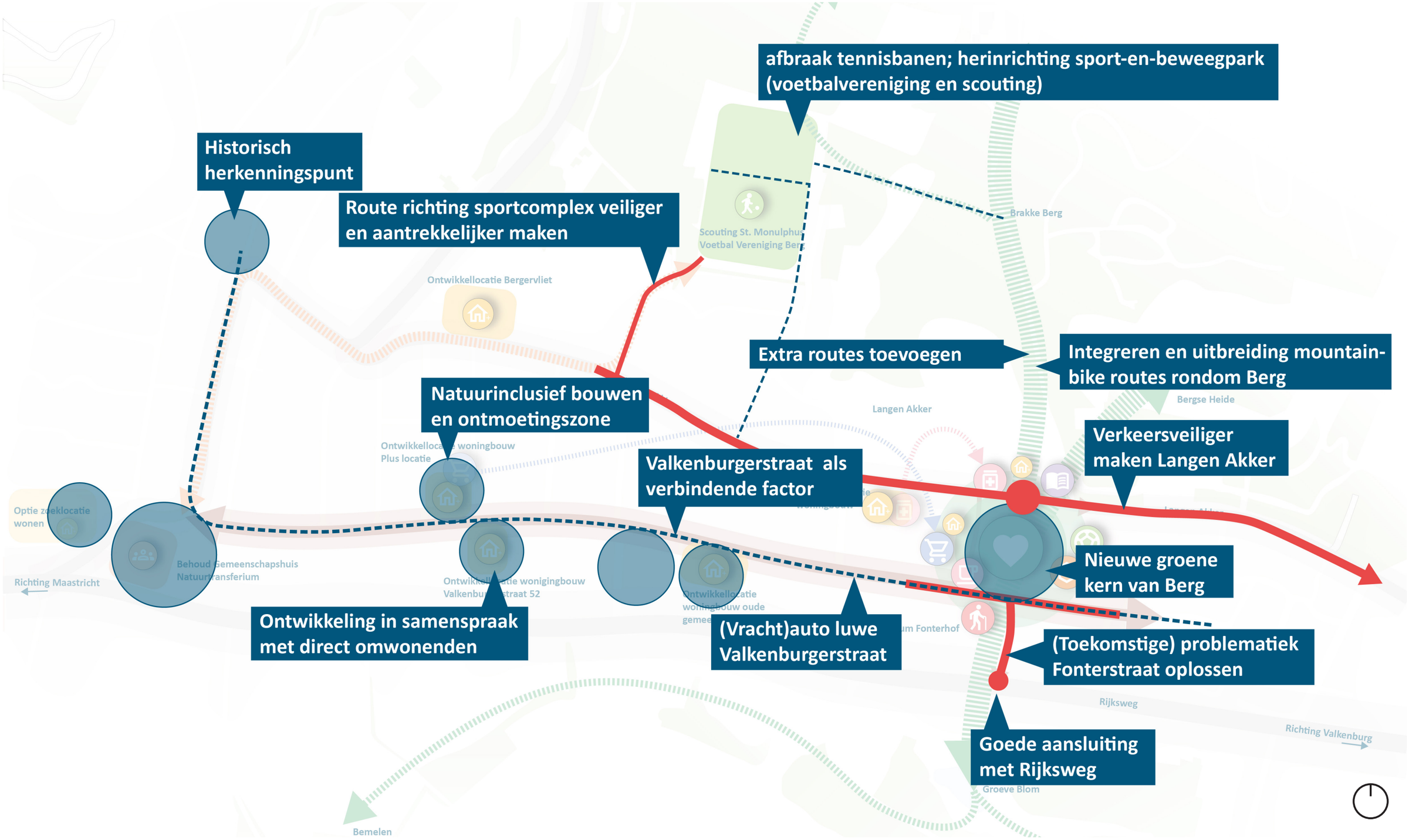
Verbeterpunten

- Aandacht voor de ontwikkeling van het schoolplein. Vanuit de inwoners ten noordoosten van het plangebied is gewenst om het schoolplein niet direct te laten grenzen aan hun achtertuinen. Dit in verband met geluidsoverlast en sociale veiligheid;
- Aandacht voor de positie van de fietsenstalling behorend bij de school;
- Aandacht voor de herpositionering van bestaande functies/huidige huurders te slopen bouwdelen, o.a. de bibliotheek, logopediste, body building club De Kilo, etc.
- Aandacht moet zijn voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouw. Vanuit de stakeholder is een duidelijke wens uitgesproken geen hoogbouw te willen zien in de kern Berg. De voorkeur is uitgesproken voor de ontwikkeling van woningen, passend bij de maat en schaal van Berg;
- Verbeteren van de oversteekbaarheid van de Langen Akker; in relatie met de groene, recretieve route richting het noordelijk natuurgebied;
- Wens tot een nieuw centraal gelegen gemeenschapshuis, mogelijk aan het nieuwe plein (meer levendig en beter toegankelijk dan het huidige gemeenschapshuis 't Vöske);
- Herontwikkeling van het sportterrein ten noorden van Berg (invulling volgt in toekomstig traject);

Aandachtspunten

- Aandacht voor de positie van de supermarkt, inclusief parkeren en het laden-en-lossen;
- Aandacht voor verkeersveiligheid rondom het Samenwerkend Kindcentrum; dit heeft met name met de locatie van de supermarkt nabij deze functie te maken;
- Aandacht voor het behoud van de reeds gerenoveerde woningen aan de Laathofstraat;
- Meer aandacht voor jongeren tussen 12-18 jaar: bijvoorbeeld door de ontwikkeling van meer sociale ontmoetingsplekken in Berg:
- Aandacht voor de ontwikkeling van een veilige entree richting het sportpark (VV Berg en de scouting);
- Mogelijkheid tot uitbreiden extra recreatieve routes vanaf het centrale plein naar het buitengebied van Berg: wandel-, fiets- en mountainbikeroutes;
- Zorg om ondernemers, stichtingen, het bewonerscollectief Laathofstraat en andere omwonenden in het vervolgproces te betrekken.

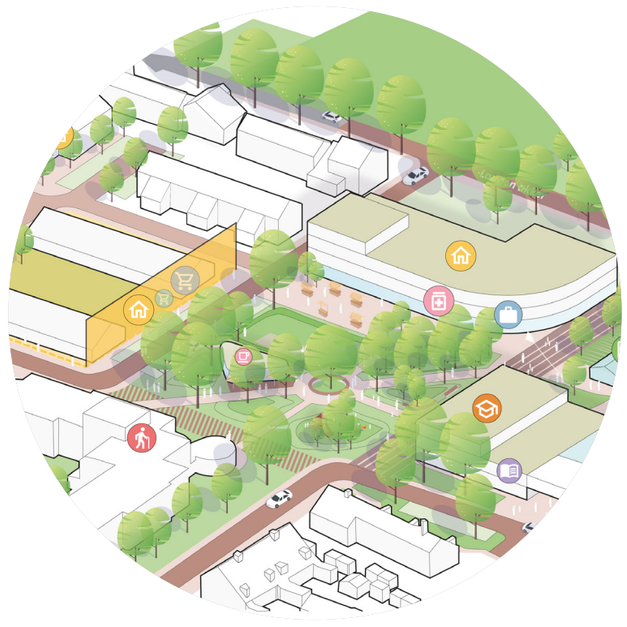

Meer aandacht voor jongeren tussen 12-18 jaar: sociale ontmoetingsplekken
Onveilige entree richting sportcomplex
Locatie voor een skatebaan?
Wat doen met de tennisvereniging?
Geen fijne route om te lopen
Weilanden onbebouwd laten vanwege zicht
Groene ruimte en Natuurinlcusief bouwen
Levert een supermarkt niet te veel problemen op hier?
Kern (vracht)auto vrij
Geen hoogbouw
Geen vrachtauto’s op fossiele brandstoffen door het dorp
Geulhem
Houthem-Sint Gerlach
Bergse Heide
Scouting St. Monulphus
Ontwikkellocatie Bergervliet
Langen Akker
Ontwikkellocatie woningbouw Plus locatie
Optie zorg wonen
Behoud Gemeenschapshuis Natuurtransferium
Richting Maastricht
Ontwikkellocatie wonigingbouw Valkenburgerstraat 52
Ontwikkellocatie woningbouw oude
woningbouw
Rijksweg
Groeve Blom
Richting Valkenburg



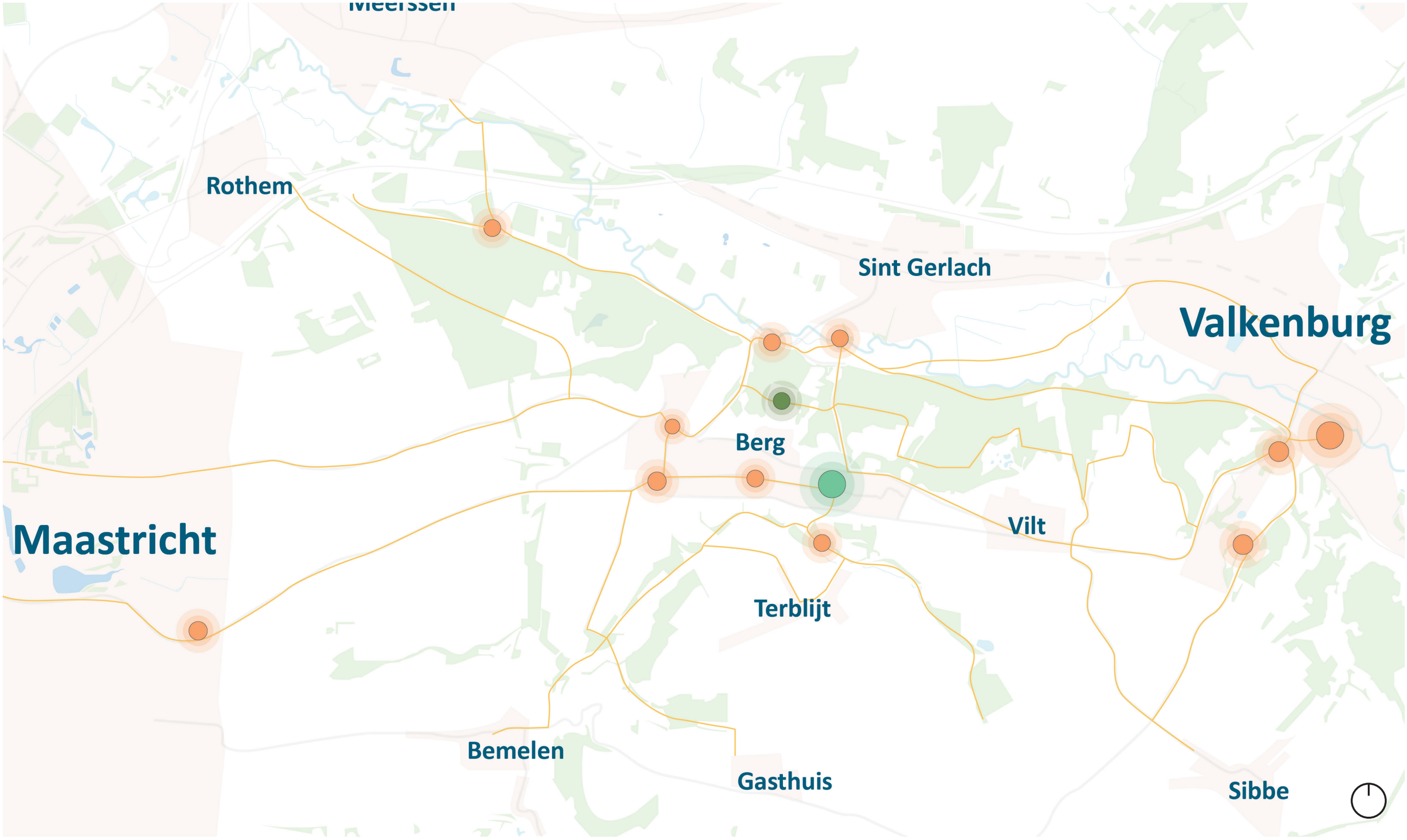
RUIMTELIJKE AANPASSINGEN GEBIEDSVISIE BERG

SAMENVATTING OPMERKINGEN VISIE KERN BERG

RUIMTELIJKE AANPASSINGEN VISIE KERN BERG



VAN VOORKEURSMODEL NAAR GEBIEDSVISIE II



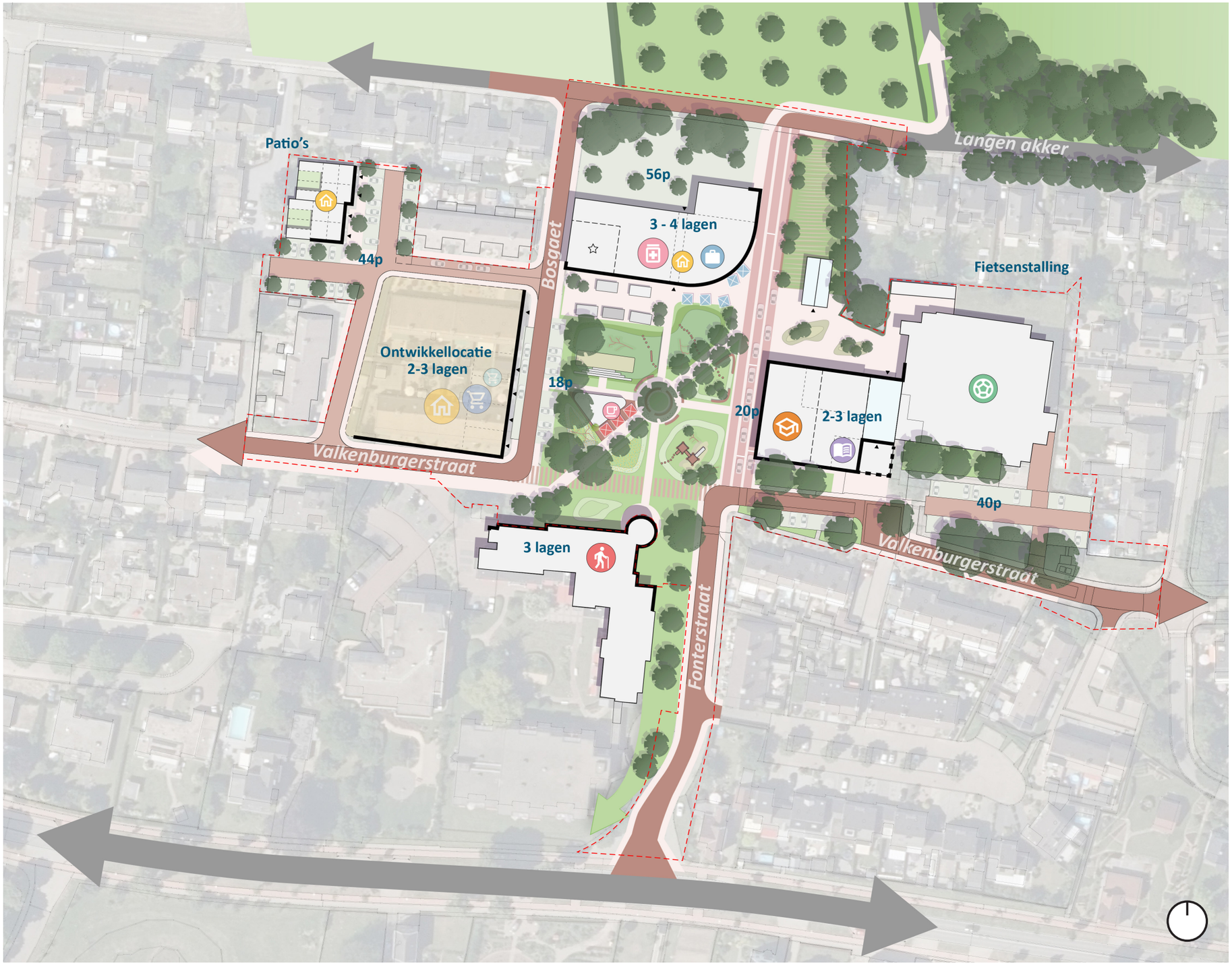
5.1 GEBIEDSVISIE KERN BERG - REGIONAAL NIVEAU

Op regionaal niveau kan Berg gezien worden als verbindende schakel tussen recreatieve routes vanaf Maastricht en vanaf Valkenburg. Het concept is dat de gebiedsontwikkeling voor de kern Berg - met het nieuwe centrale hart - aantakt op de bestaande routes, al dan niet deze routes versterkt. Een rondje Berg, Berg-Valkenburg of Berg-Maastricht langs verschillende aantrekkelijke kernpunten kan hiermee ervaarbaar worden gemaakt.

CB5

5.2 GEBIEDSVISIE KERN BERG

Bovenstaand beeld toont een aangescherpte uitwerking van het voorkeursscenario. Zichtbaar is dat een centraal hart wordt ontwikkeld ter plaatse van de basisschool. Publieke functies worden geclusterd rondom dit nieuwe groene en recreatieve hart in Berg. Rondom de Valkenburgerstraat is ruimte voor de ontwikkeling van diverse woningbouwlocaties. Het gemeenschapshuis 't Vöske wordt behouden, evenals de sportaccommodatie ten noorden van Berg. Aandacht is er voor recreatieve routes, de herwaardering van historische centrumlocaties in Berg en een veilige route naar de sportaccommodatie.



5.3 GEBIEDSVISIE KERN BERG - HART

Ook in het aangescherpt model - op basis van de reacties die zijn opgehaald tijdens de inloopbijeenkomst - vormt een centraal publiek hart in Berg het nieuwe centrum van de kern. In dit nieuwe centrum komen zowel maatschappelijke, sociale, gezondheids- en recreatieve functies samen. Mogelijkheden zijn om ook commerciële functies in het hart op te nemen, maar hierover zal toekomstig uitsluitsel gegeven worden. Het hart is als volgt opgebouwd:

Samenwerkend Kindcentrum + Sporthal

- Aan de oostzijde van het plangebied is ruimte voor de ontwikkeling van het Samenwerkend Kindcentrum, inclusief schoolplein en fietsenstalling;
- Een kiss-and-ride wordt ontwikkeld om het brengen en halen van kinderen te faciliteren. Overdag functioneert de kiss-and-ride als schoolplein;
- Onderdeel van de school is een collectieve moestuin en tuinkas. Het doel hiervan is dat kinderen spelenerwijs met groen leren omgaan. De producten die verbouwd worden in de moestuin kunnen genuttigd worden in ofwel het verzorgingshuis ofwel in de nieuwe horecagelegenheid op het plein;
- Het Samenwerkend Kindcentrum grenst d.m.v. een atrium direct aan de bestaande sporthal. Door een directe interactie dient

sport gestimuleerd te worden;
- De bestaande sporthal wordt gerenoveerd. De bestaande contouren worden behouden;
- Onderdeel van het Samenwerkend Kindcentrum is ook de bibliotheek. Deze is direct aangrenzend in het schoolgebouw gehuisvest;
- De maximale hoogte van de school is 2 tot 3 bouwlagen;
- Het bestaand parkeren ten zuiden van de sporthal is geschikt voor het parkeren voor de school, de kinderopvang, de bibliotheek en het parkeren voor de sporthal (dubbelgebruik is mogelijk).

Gezondheidscentrum
- Ten noorden van het plangebied is ruimte voor de ontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum. Het bestaande gezondheidscentrum wordt hiermee verplaatst;
- Onderdeel van het gezondheidscentrum zijn ook een logopedist, diëtist of andere sportfaciliteiten;
- In de plint van het noordelijk gebouw is ruimte voor de ontwikkeling van flexwerkplekken;
- Op verdieping kan woningbouw gerealiseerd worden;
- Het nieuwe pand is maximaal tot 3 à 4 bouwlagen hoog;
- Het zuidwestelijk deel van dit nieuwe gebouw is geschikt voor de ontwikkeling van een gebouwaccent (in hoogte of als architectonische verschijningsvorm);
- Ten noorden van het nieuwe gezondheidscentrum is ruimte voor parkeren, conform de geldende parkeernorm.

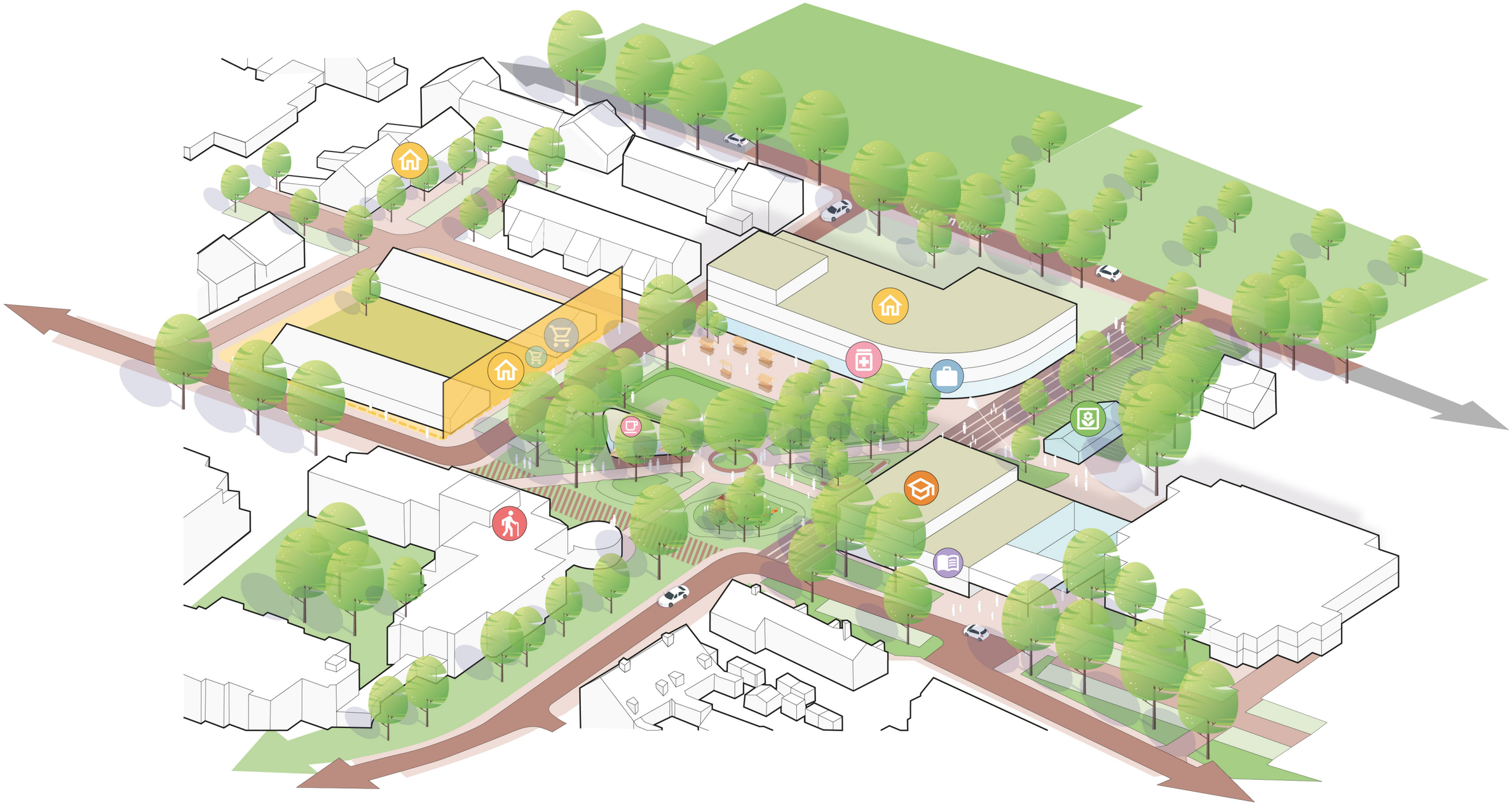
Verzorgingshuis
- Het bestaande verzorgingshuis wordt behouden;
- Mogelijkheden bestaan om het verzorgingshuis te renoveren;
- Het verzorgingshuis dient direct aan het nieuwe plein te staan.

Patiowoningen
- Ter plaatse van het bestaande gezondheidscentrum kunnen een viertal grondgebonden patiowoningen (2 lagen met kap) gerealiseerd worden. Hiermee wordt de woonfunctie aan de Laathofstraat versterkt;
- De bestaande - reeds gerenoveerde - woningen aan de Laathofstraat worden behouden.

Centraal, groen plein
- Te midden van alle ontwikkelingen ligt een centraal groen plein;
- Op het plein is ruimte voor sport, spel, recreatie, ontmoeting, horeca, groen en waterbuffering;
- Het plein is opgedeeld in verschillende parten; in ieder part staat een bepaalde functie centraal;
- De Valkenburgerstraat wordt afgewaardeerd van 30 km/h weg naar 15 km/h weg. Het doel hiervan is om het plein optisch door te trekken tot aan de gevel van het verzorgingshuis. Dit gebouw komt met de voeren op het plein te staan;
- Op het plein is ruimte voor de weekmarkt (5 kramen);
- Te midden van het plein is een bijzondere boom opgenomen; een eiken- of kastanjeboom. Deze boom dient enerzijds als centraal herkenningspunt. Anderzijds kunnen de vruchten van de boom ook gebruikt worden voor het collectief doel.

Recreatieve verbinding
- Tussen de noordelijk en zuidelijke natuurgebieden rondom Berg wordt een recreatieve, groene route voorgesteld. Het centrale hart is hiervan het middelpunt (een steppingstone op de route).

Ontwikkellocatie
- Aan de westzijde van het plangebied is ruimte voor de ontwikkeling van mogelijk een nieuwe supermarkt met kleinschale detailhandel aan de pleinzijde (commerciële, transparante plint);
- Andere invullingen van deze ontwikkellocatie betreffen: een gemeenschapshuis en/of woningbouw (grondgebonden en/of gestapeld);
- Een stedenbouwkundige randvoorwaarde is dat er een vierde wand aan het plein gevormd wordt;
- De nieuwbouwontwikkeling mag maximaal 2 tot 3 bouwlagen hoog zijn;
- Parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein;



5.4 WENSBEELD NIEUW HART KERN BERG

5.5 FACETKAARTEN

Het concept voor het nieuwe centrale hart in Berg is op deze en de volgende pagina's in verschillende facetkaarten uitgelicht. Het doel hiervan is om per facet de achterliggende gedachte beeldend over te brengen.

Groene verbinding en wanden

- Omkaderen van centraal hart door 4 wanden;
- Ontwikkeling centraal gelegen hart; pleinfunctie;
- Centrale plein groen aankleden;
- Natuurgebieden (Bergse Heide) en de Langen Akker verbinden met groen kern hart;
- Vergroenen;
- Aandacht voor klimaatadaptatie en waterberging;
- Stimuleren groene, recreatieve routes:
- Aandacht voor verblijven en ontmoeten;

Afwaarderen Valkenburgerstraat

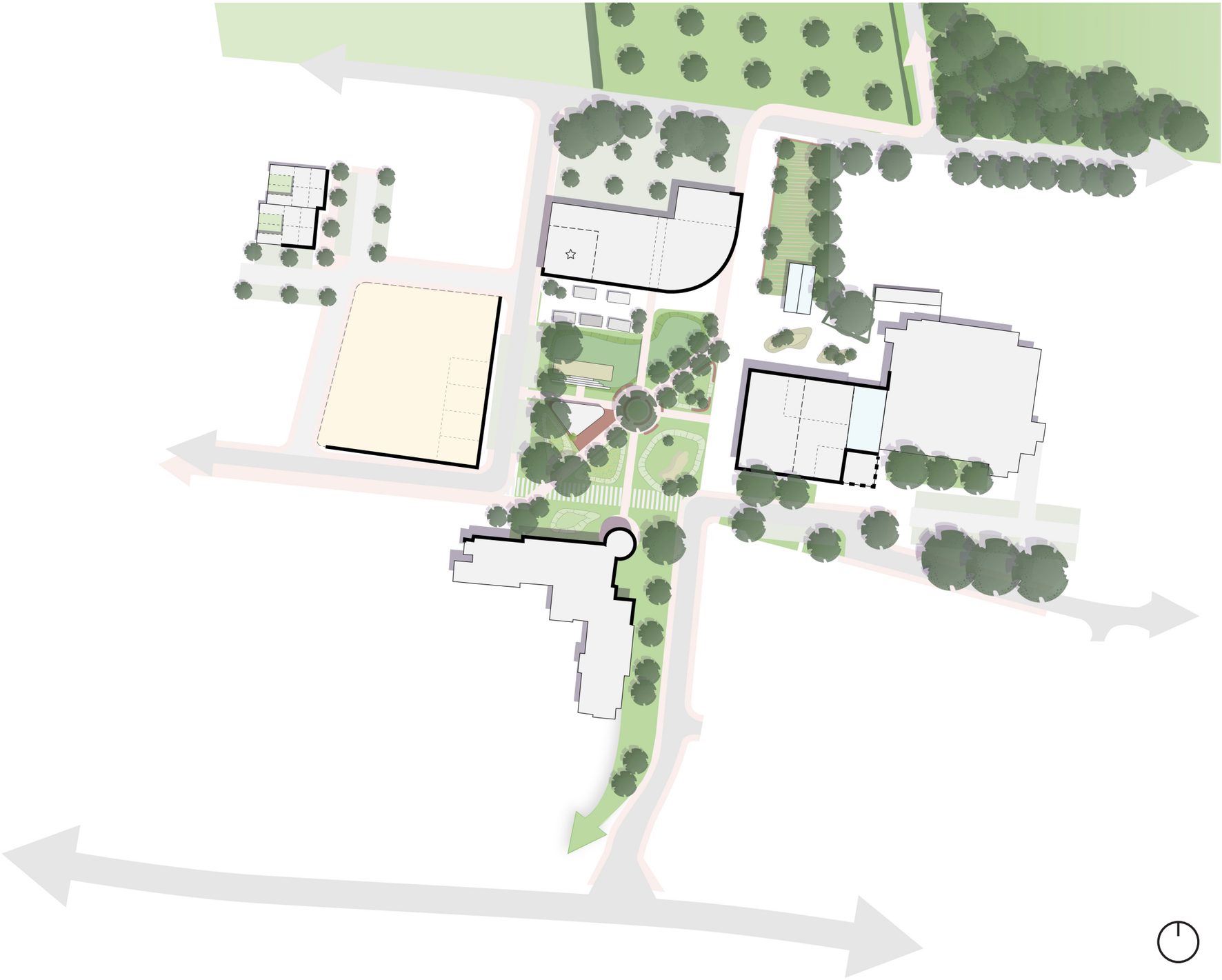
- Mogelijkheid om één centrale pleinruimte te ontwikkelen;
- Verzorgingshuis met voeren op het centrale plein;
- Snelheidsremmend;
- Afwaardering van 30 km/h naar 15 km/h;
- Auto te gast - Valkenburgerstraat;
- Draagt bij aan verkeersveiligheid.

Functies

- Clustering van verschillende functies in kern hart;
- Sociaal;
- Maatschappelijk;
- Cultureel;
- Gezondheid;
- Recreatie;
- Sport;
- Horeca;
- Wonen;
- Mogelijkheden tot commerciële functies.

Looproutes en recreatie

- Centraal plein opgedeeld in verschillende parten;
- Per deel een functie toegekend:
- Sport- en spel;
- Ontmoeten;
- Horeca;
- Verblijven;
- Speelterrein/schoolplein;
- Groen;
- Waterberging (wadi's);
- Weekmarkt;
- Terras.



Klimaat en groen

- Verbinden noordelijk gelegen natuurgebied - Bergse Heide en Langen Akker - met zuidelijk gelegen natuurgebied;
- Centraal groen hart als steppingstone en/ of verbindend element;
- Vergroenen centraal;
- Aandacht voor klimaatadaptiviteit, hittestress en waterberging.

Fasering

De gebiedsvisie voor de kern Berg kent voor het centrale hart een modelaire opbouw. Verschillende fasen kunnen achtereenvolgens ontwikkeld worden. Indien een bepaalde fase achterblijft of in het uiterst geval wegvalt vanwege toekomstig mogelijk andere inzichten en/of behoeften, zorgt de modelaire opzet van het plan ervoor dat niet de gehele gebiedsvisie voor de Berg wordt aangetast. Afzonderlijk kunnen de fases dus worden ontwikkeld en hun plek vinden in de kern Berg.

Hieronder een toelichting van de verschillende fasen:

Fase 1: Gestart dient te worden met fase 1, de sloop van het bestaande bibliotheek gebouw en de nieuwbouw van het Samenwerkend Kindcentrum inclusief alle bijbehorende faciliteiten (speelterrein, kiss-and-ride, etc.)

Fase 2: Betreft de sloop van de huidige basisschool, de ontwikkeling van het groene centrale plein en de afwaardering van de Valkenburgerstraat.

Fase 3: Staat in het teken van de ontwikkeling van een nieuw gezondheidcentrum met bijbehorend parkeren en mogelijk woningbouw op verdieping.

Fase 4: Betreft de ontwikkeling van 4 patiowoningen ter plaatse van het te slopen gezondheidscentrum.

Fase 5: Is bestempeld als ontwikkellocatie waarover uitsluitsel gegeven moet worden of een supermarkt met detailhandel, een gemeenschapshuis of woningbouw ontwikkeld gaat worden op deze locatie.

METRAGES GEBIEDSVISIE BERG - KERN

Titel: **PVE Gebiedsvisie Berg**

Centraal hart kern Berg

FASE I - Ontwikkeling Samenwerkend Kindcentrum, bieb, renovatie sporthal

Functie	Bebouwd m² BVO totaal gewenst	% bebouwd maaiveld	% bebouwd verdieping	m² BVO plot	m² BVO +0	m² opstal +1	m² opstal +2	Parkeren Parkeernorm per 100 m² BVO	Aantal parkeerplaatsen	Oppervlakte 1 parkeerplaats in m² incl. deel rijbaan (5 m pp + 3 m rijbaandeel = 8 * 2,5)	Oppervlakte parkeerplaatsen in m² *
Sporthal (bestaand te renoveren)	2650	100%	0%	1752	1752	0	0	0,9	24	20	477
SKC	2059										
OBS Berg	1422	100%	70%	710	710	497	284		17		
Schoolplein	1288	100%	0%	1761	1761	0	0				
MIK (kinderopvang)	455	100%	82%	250	250	205	0		9		
Bibliotheek	182	0%	100%	185	0	185	0	0,9	2	20	33
Terrein bibliotheek	36	100%	0%	36	36	0	0				

FASE II - Ontwikkeling groen hart/plein

Functie	Bebouwd m² BVO totaal gewenst	% bebouwd maaiveld	% bebouwd verdieping	m² BVO plot	m² BVO +0	m² opstal +1	m² opstal +2	Parkeren Parkeernorm per 100 m² BVO	Aantal parkeerplaatsen	Oppervlakte 1 parkeerplaats in m² incl. deel rijbaan (5 m pp + 3 m rijbaandeel = 8 * 2,5)	Oppervlakte parkeerplaatsen in m² *
Weekmarkt (5 standplaatsen)	160	100%	0%	160	160	0	0	1 per standplaats en 0,27	6	20	120
Huiskamer	100	100%	0%	100	100	0	0	1	1	20	20
Dorpsplein	n.v.t.	100%	0%	4425	4425	0	0	0	n.v.t.	20	n.v.t.

FASE III - Ontwikkellocatie Noord, mogelijkheden tot ontwikkeling gezondheidscentrum, werklocatie/huiskamer/gemeenschapshuis en wonen op verdieping

Functie	Bebouwd m² BVO totaal gewenst	% bebouwd maaiveld	% bebouwd verdieping	m² BVO plot	m² BVO +0	m² opstal +1	m² opstal +2	Parkeren Parkeernorm per 100 m² BVO	Aantal parkeerplaatsen	Oppervlakte 1 parkeerplaats in m² incl. deel rijbaan (5 m pp + 3 m rijbaandeel = 8 * 2,5)	Oppervlakte parkeerplaatsen in m² *
Centrale	990	100%	100%	486	486	486	0	2,4	24	20	475
Gezondheidscentrum	1250	100%	100%	673	673	673	0	1,5	19	20	375
Incl. Logopediste	50	100%	0%		0	0	0				
Wonen	500	0%	100%	1160	0	0	1160		Nader te bepalen		

FASE IV - Ontwikkellocatie West, mogelijkheden tot ontwikkeling kleine supermarkt, detailhandel, parkeren op het dek en wonen op verdieping

Functie	Bebouwd m² BVO totaal gewenst	% bebouwd maaiveld	% bebouwd verdieping	m² BVO plot	m² BVO +0	m² opstal +1	m² opstal +2	Parkeren Parkeernorm per 100 m² BVO	Aantal parkeerplaatsen	Oppervlakte 1 parkeerplaats in m² incl. deel rijbaan (5 m pp + 3 m rijbaandeel = 8 * 2,5)	Oppervlakte parkeerplaatsen in m² *
Supermarkt	2400	100%	0%	1979	1979	0	0	4	96	20	1920
Drogist	100	100%	0%	100	100	0	0	4	4	20	80
Bakker/lunchroom	100	100%	0%	100	100	0	0	4	4	20	80
Bloemist	100	100%	0%	100	100	0	0	4	4	20	80
Groentewinkel	100	100%	0%	100	100	0	0	4	4	20	80

FASE V - Patiowoningen op locatie bestaand gezondheidscentrum

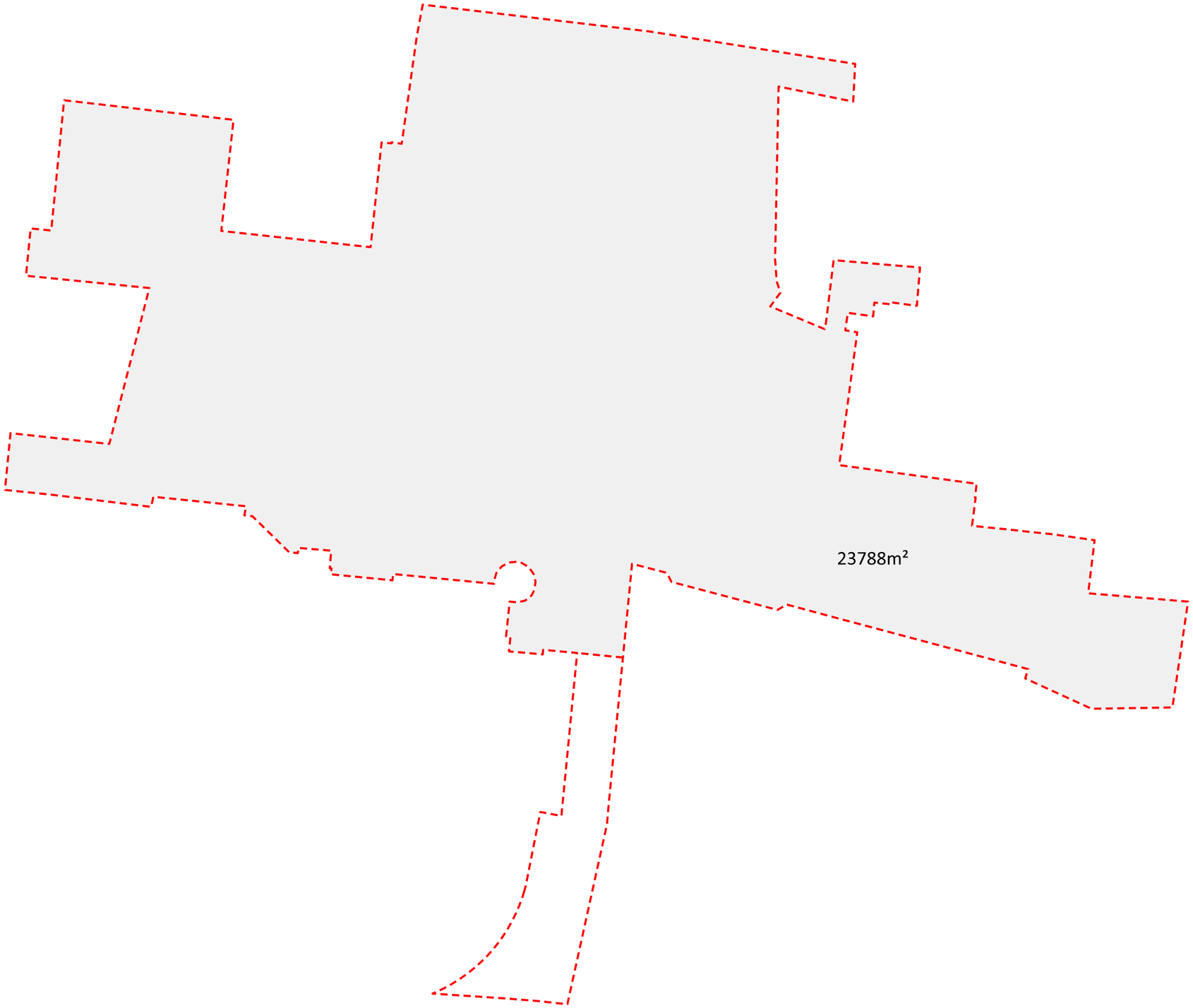
Functie	m² BVO totaal gewenst	% bebouwd maaiveld	% bebouwd verdieping	m² BVO plot	m² BVO +0	m² opstal +1	m² opstal +2	Parkeernorm per 100 m² BVO	Aantal parkeerplaatsen	Oppervlakte 1 parkeerplaats in m² incl. deel rijbaan (5 m pp + 3 m rijbaandeel = 8 * 2,5)	Oppervlakte parkeerplaatsen in m² *
Wonen	n.v.t.	100%	50%	497	497	248,5	0		Nader te bepalen		

TOTAAL **213**

* Geen rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen

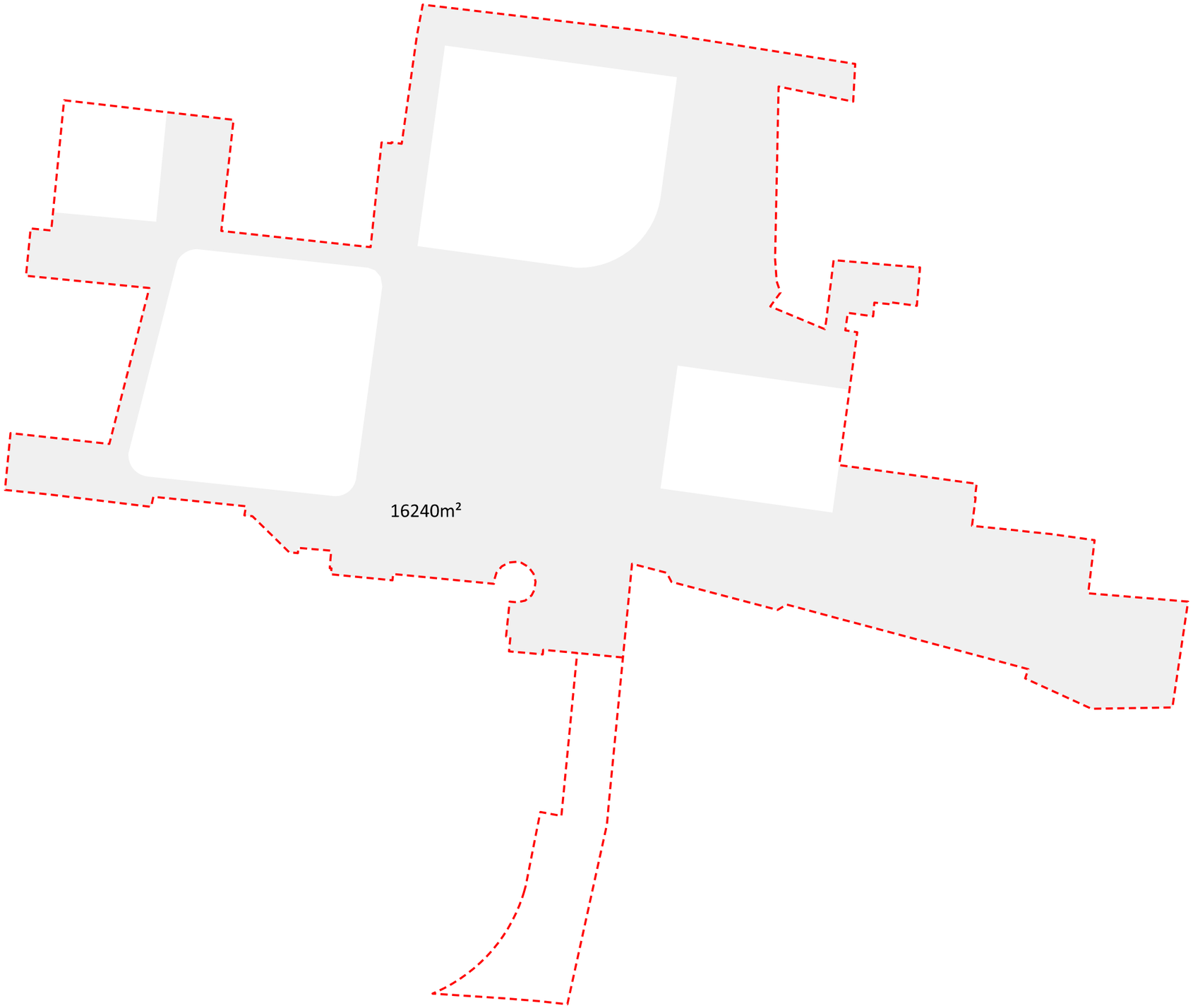
Ontwikkellocaties elders kern Berg

Functie	Bebouwd m² BVO totaal gewenst	% bebouwd maaiveld	% bebouwd verdieping	m² BVO plot	m² BVO +0	m² opstal +1	m² opstal +2	Parkeren Parkeernorm per 100 m² BVO	Aantal parkeerplaatsen	Oppervlakte parkeerplaatsen in m²
Natuurtransferium	20							0	0	0
Woningbouw										
Voormalige supermarktlocatie		55%	30%	1761	969	969	528			
Valkenburgerstraat 52		55%	30%	1491	820	820	447			
Bergervliet		55%	30%	4362	2399	2399	1309			
Oude gemeentehuislocatie (6 appartementen - renovatie bestaand pand)		100%	100%	1126	563	563				



OPPERVLAKTE PLANGEBIED TOTAAL

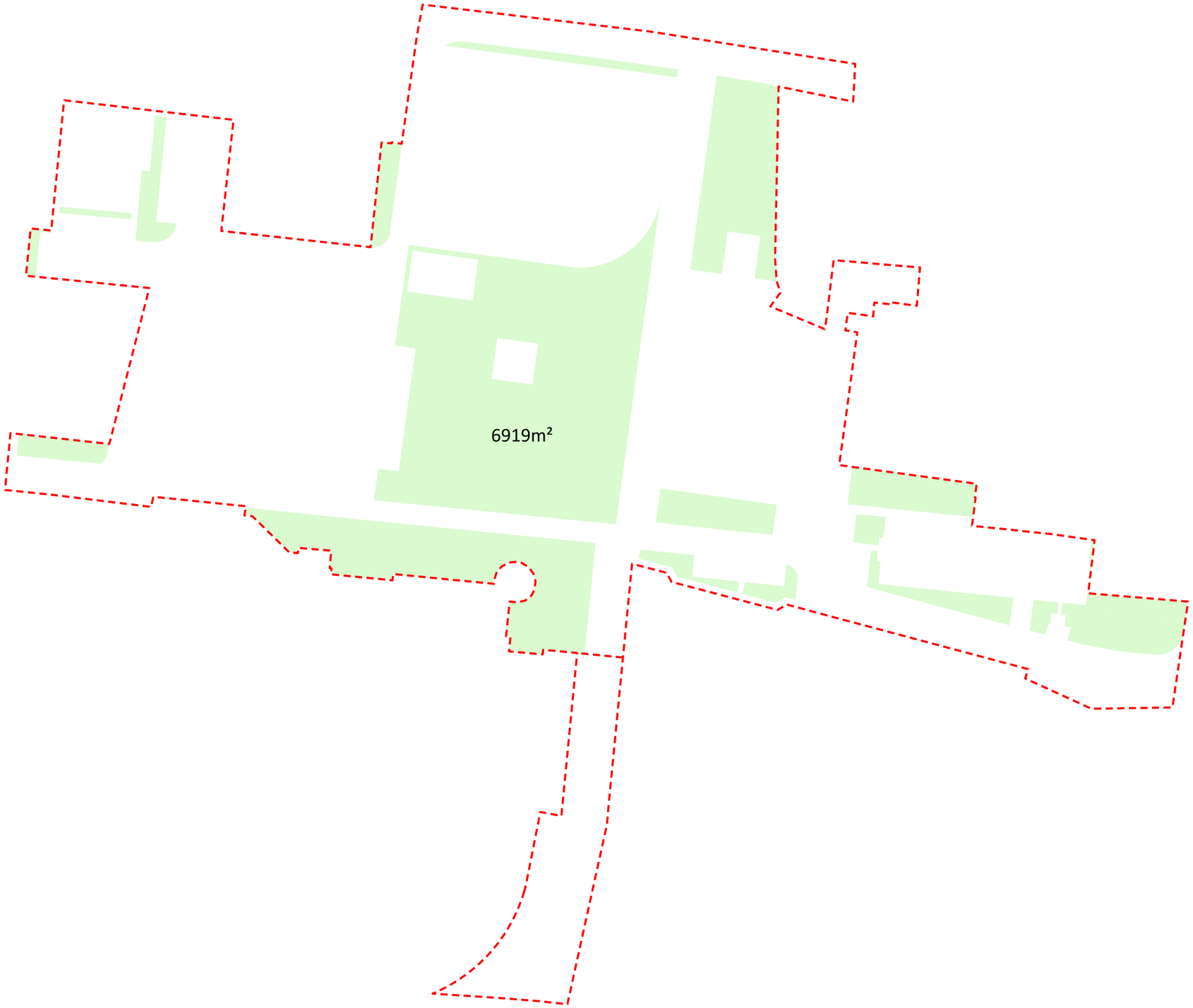
CB5



OPPERVLAKTE PLANGEBIED OPENBARE RUIMTE

OPPERVLAKTE ONTWIKKELLOCATIES, INCLUSIEF CENTRAAL PLEIN

OPPERVLAKTES OPSTALLEN MAAIVELD



OPPERVLAKTES PLANGEBIED GROEN

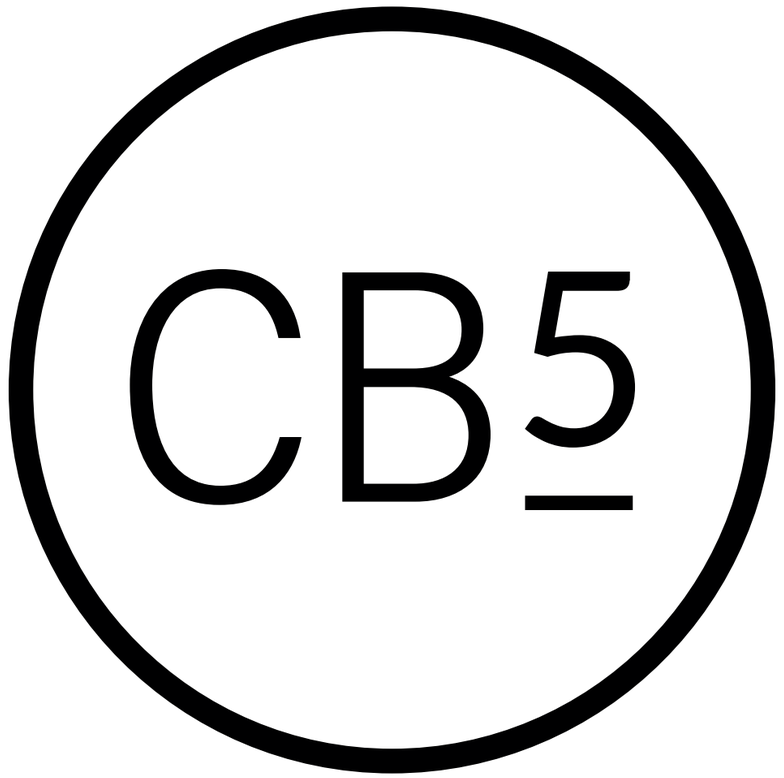
CB5

OPPERVLAKTES PLANGEBIED INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN (VERHARDING)

Titel: Oppervlaktes kern

Oppervlaktes kern Berg - Nieuw centraal hart			
Categorie	**m² BVO totaal**	**m² BVO plot**	**m² BVO opstal maaiveld**
Plangebied totaal	23788	23788	
Ontwikkelocaties	12529		
Ontwikkellocatie 1: SKC		1259	
Ontwikkellocatie 2: Centraal plein		4984	
Ontwikkellocatie 3: Gezondheidscentrum		2688	
Ontwikkellocatie 4: Patiowoningen		673	
Ontwikkellocatie 5: Ontwikkelgebied		2925	
Opstallen (maaiveld)	5451		
Samenwerkend Kindcentrum			1159
Fietsenstalling			80
Tuinkas			120
Sporthal (renovatie)			1752
Gezondheidscentrum, werkplekken			1373
Horeca			100
Patiowoningen			240
Ontwikkellocatie (mogelijk supermarkt/woningbouw)			2379
Openbare ruimte totaal	16243	23788	
Openbare ruimte plein	4984		
Openbare ruimte zonder plein	11259		
Verharding/infrastructuur	8766		
Parkeren		2652	
Groen		6919	

OVERZICHT OPPERVLAKTES KERN



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl