



SAMENWERKEND KINDCENTRUM (SKC) BERG

CONCEPT VARIANTENSTUDIE | 25-03-2022

COLOFON

Samenwerkend Kindcentrum (SKC) Berg
Concept variantenstudie

Oosterhout/Maastricht
IND_0473551_06C-SKC variantenstudie



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):

David Heesen, Jolien Hermans

Goedkeuring:

Jolien Hermans

Vrijgave:

Mark van der Poll

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	5
1.2 DOEL	5
1.3 LEESWIJZER	5
2. PVE & UITGANGSPUNTEN	6
2.1 PROGRAMMA VAN EISEN SKC	7
2.2 AANVULLENDE RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	7
3. VARIANTENSTUDIE	8
3.1 VARIANT 1	9
3.2 VARIANT 2	11
3.3 VARIANT 3	13
4. RELATIE MASSAMODELLEN & BESTEMMINGSPLAN	15
4.1 PROJECTIE VARIANT 1 OP BESTEMMINGSPLAN	16
4.2 PROJECTIE VARIANT 2 OP BESTEMMINGSPLAN	18
4.3 PROJECTIE VARIANT 3 OP BESTEMMINGSPLAN	19
5. VERGELIJKING MODELLEN	20
6. CONCLUSIE EN ADVIES	22
6.1 CONCLUSIE & ADVIES	23
6.2 RELATIE TOT GEBIEDSVISIE KERN BERG	26



1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Gemeente Valkenburg aan de Geul heeft als ambitie om een nieuw Samenwerkend Kindcentrum (SKC) in de kern van Berg te ontwikkelen. De huidige basisschool "OBS Berg" is gelegen aan de Valkenburgerstraat, de Bossgaet en de Langen Akker te midden van de kern Berg. De basisschool is gehuisvest in een pand van circa 40 jaar oud en is vanwege bouwtechnische redenen sterk aan vervanging toe. Daarnaast sluit de huidige opzet van het basisschoolgebouw ook niet meer aan bij ideeën waarop onderwijs tegenwoordig wordt vormgegeven.

Gebaseerd op voorgaande heeft gemeente Valkenburg aan de Geul de beslissing genomen om de basisschool te vervangen en uit te breiden naar een SKC. Het voornemen is dat het Samenwerkend Kindcentrum - waarin ook een kinderopvang (opvang van kinderen van 0-4 jaar en naschoolse opvang) en de bibliotheek van Berg gehuisvest zullen worden - op of direct nabij de bestaande basisschoollocatie in de kern gerealiseerd wordt (kadastraal perceel 236). Naast de ontwikkeling van een nieuw gebouw voor het SKC dient ook de ontwikkeling van de aangrenzende buitenruimtes voor deze nieuwe functie in acht te worden genomen en ruimtelijk te worden ingepast op de beoogde planlocatie. De inrichting van de resterende gronden buiten de ontwikkeling van het SKC (o.a. een groene parkzone) is in deze studie slechts als doorkijk meegenomen. Uitspraken over een mogelijke inrichting van deze gronden behoeven in een latere fase besluitvorming; aan de inrichting voor deze gronden zoals in deze studie voorgesteld kunnen geen rechten worden verleend.

1.2 DOEL

Eind december 2021 heeft de Raad haar positief akkoord uitgesproken over de ontwikkeling van een nieuw Samenwerkend Kindcentrum in de kern van Berg. Om te onderzoeken op welke manier het SKC ruimtelijk ingepast kan worden in de kern Berg heeft Gemeente Valkenburg aan de Geul CB5 gevraagd om een variantenstudie uit te voeren. Deze studie dient door middel van verschillende ruimtelijke varianten inzichtelijk te maken wat (1) de meest optimale positie van het SKC op het beoogde plankavel is, (2) wat de ontwikkeling van het SKC betekent voor haar aangrenzende context, en (3) op welke manier de beoogde ontwikkeling zich verhoudt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

1.3 LEESWIJZER

Dit document is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Gevolgd op de inleiding in hoofdstuk 1, geeft hoofdstuk 2 een overzicht van het Programma van Eisen (PvE) dat geldt voor de ontwikkeling van het Samenwerkend Kindcentrum. Het PvE wordt aangevuld met ruimtelijke uitgangspunten die specifiek voor deze opgave van belang worden geacht. Hoofdstuk 3 gaat in op de verschillende massamodellen voor het SKC. Hoofdstuk 4 belicht te relatie tussen de massamodellen en het vigerend bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 komt de vergelijking (zowel ruimtelijk als financieel) tussen de modellen aan bod. Het laatste hoofdstuk van dit document, hoofdstuk 6, beschrijft de conclusie en het advies over de massamodellen. Tevens wordt in dit hoofdstuk ook een relatie gelegd tussen de variantenstudie en de 'Gebiedsvisie Kern Berg' (opgesteld door CB5, eind 2021).



Afbeelding 1.1: Contour plangebied, locatie bestaande basisschool Berg



2. PVE & UITGANGSPUNTEN

2.1 PROGRAMMA VAN EISEN SKC

Vanuit gemeente Valkenburg aan de Geul zijn onlangs verschillende ruimtelijke en financiële studies uitgevoerd om de haalbaarheid van het Samenwerkend Kindcentrum (SKC) in de kern van Berg te onderzoeken. Deze studies hebben geresulteerd in een Programma van Eisen, waarbij wordt uitgegaan dat het SKC zal bestaan uit de huidige basisschool OBS Berg, een kinderopvang en de bibliotheek van Berg.

Onderstaand wordt het Programma van Eisen puntsgewijs samengevat:

- Het SKC bestaat uit de huidige basisschool OBS Berg, een kinderopvang en de bibliotheek van Berg;
- Alle functies zullen gezamenlijk in één SKC gebouw gehuisvest worden;
- Het SKC heeft een totale oppervlakte van ca. 2.059 m²;
- De oppervlakte voor OBS Berg en de kinderopvang betreft ca. 1.877 m² BVO;
- De bibliotheek heeft een oppervlakte van ca. 182 m² BVO;
- Het buitenterrein van het SKC beslaat minimaal 1.334 m²;
- Het SKC is maximaal 2 bouwlagen hoog;
- Voor het SKC zijn minimaal 18 parkeerplaatsen benodigd; incl. 6 parkereerplekken als kiss&ride;
- Er dient ruimte te zijn voor 215 m² fiets-/scooterparkeren ten behoeve van de school;
- Ca. 36 m² fiets- en scooterparkeren dient gerealiseerd te worden voor de bibliotheek;
- Er dient ruimte te zijn voor verschillende speelgebieden (afhankelijk van leeftijd en functies);
- De oppervlakte voor het speelterrein is minimaal 942 m²;

- Het SKC mag aan Sporthal De Bosdries grenzen, echter is een volledige doorbraak tussen de Sporthal en het nieuwe SKC gebouw niet gewenst;
- Er dient rekening te worden gehouden met de diepte en breedte van het SKC; passende beukmaten die gelden voor onderwijs/ kinderopvang dienen hierbij in acht te worden genomen.

2.2 AANVULLENDE RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Om ervoor te zorgen dat het SKC vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed ruimtelijk wordt ingepast in de kern van Berg, vult CB5 het gegeven Programma van Eisen voor de ontwikkeling van het SKC vanuit haar expertise aan met een aantal ruimtelijke uitgangspunten. Naast het PvE dienen deze aanvullende uitgangspunten ook in de variantenstudie gehandhaafd te worden.

Onderstaand worden de aanvullende ruimtelijke uitgangspunten puntsgewijs samengevat:

- De ontwikkeling dient aan te sluiten op zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving. Hierbij dient het SKC te passen in haar context, zowel met betrekking tot rooilijnen, bouwhoogte, bouwvolume, oriëntatie, etc.
- Groene, recreatie verbindingen met de omgeving dienen gestimuleerd te worden;
- In de planontwikkeling dient aandacht te zijn voor klimaatadaptatie en duurzaamheid (o.a. in de inrichting van de openbare ruimte dienen deze aspecten centraal te staan);
- Indien mogelijk dient er 25 meter afstand te worden gehouden tussen de bestaande woningen en het nieuwe schoolterrein; conform de richtlijnen die gelden vanuit milieu (geluidsoverlast);

- Het SKC dient ingepast te worden in een verkeersveilige omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met zowel autoverkeer als langzaam verkeer (fietsers en voetgangers);
- Kinderen dienen veilig gebracht en gehaald te kunnen worden en/of veilig hun route naar het SKC kunnen nemen;
- Er dient voldoende ruimte te zijn voor parkeren, conform de geldende parkeernota;
- Fietsparkeren dient ingepast te worden conform de geldende normen;
- Het gebouw waarin momenteel de kinderopvang, de bibliotheek van Berg, body builder club 'De Kilo' en andere huurders gehuisvest zijn, mag op de huidige locatie gehandhaafd blijven, echter is dit geen pré;
- Ten aanzien van bovenstaande functies dienen er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te zijn, conform de daarvoor geldende parkeernormen;
- Multifunctionaliteit en gemeenschappelijkheid tussen het SKC en de omgeving dient gestimuleerd te worden (bijvoorbeeld door een multifunctionele ruimte in het SKC die ook door de buurt gebruikt kan worden, of een schoolplein dat na schooltijd ook als speel- en ontmoetingsplek gebruikt kan worden);
- Het speelterrein van de kinderopvang en de onderbouw klassen van de basisschool dient afsluitbaar te zijn ten gunste van de veiligheid;
- Het speelterrein van de kinderopvang dient gescheiden te zijn van het speelterrein voor de basisschool;
- Kinderopvang en groepsruimtes voor de onderbouw dienen te worden gehuisvest op de begane grond;
- Ook de bibliotheek dient te worden gehuisvest op maaiveld niveau ten gunste van de toegankelijkheid.



3. VARIANTENSTUDIE



Afbeelding 3.1: Plankaart variant 1

3.1 VARIANT 1

In deze eerste variant wordt het Samenwerkend Kindcentrum gepositioneerd aan de zuidoostzijde van het plangebied, oftewel op de locatie waar momenteel het zorg- en welzijncentrum (de kinderopvang, de bibliotheek en andere huurders) is gehuisvest. De positie van het nieuwe SKC gebouw zorgt ervoor dat ter zijde van de Valkenburgerstraat een lange wand wordt gevormd. Deze wand draagt bij aan de ruimtelijke geleiding van de Valkenburgerstraat in oost-westelijke richting. Ruimtelijk gezien verlengt de wand de gevel van de sportzaal, waarmee de straatwand wordt afgemaakt.

Het schoolterrein behorende tot het SKC gebouw ligt aan de noordelijke zijde, afgeschermd van de doorgaande verkeersroutes over de Valkenburgerstraat en de Bossgaet. Om het brengen en ophalen van kinderen zo verkeersveilig mogelijk te maken, dienen de langzaam verkeersstromen ontvlecht te worden van het gemotoriseerd verkeer. De voetgangers- en fietsverbinding tussen de Langen Akker en de Valkenburgerstraat kan gebruikt worden voor dit doel wanneer deze verbindingzone zowel vóór als na schooltijd in éénrichting wordt opengesteld voor het brengen en/of ophalen van kinderen. Gedurende de dag is de verbindingzone autovrij en kan de zone gebruikt worden als speelterrein of in de vorm van een atletiekbaan. Door langzaam verkeer te prioriteren, zal lopen en fietsen gestimuleerd worden.

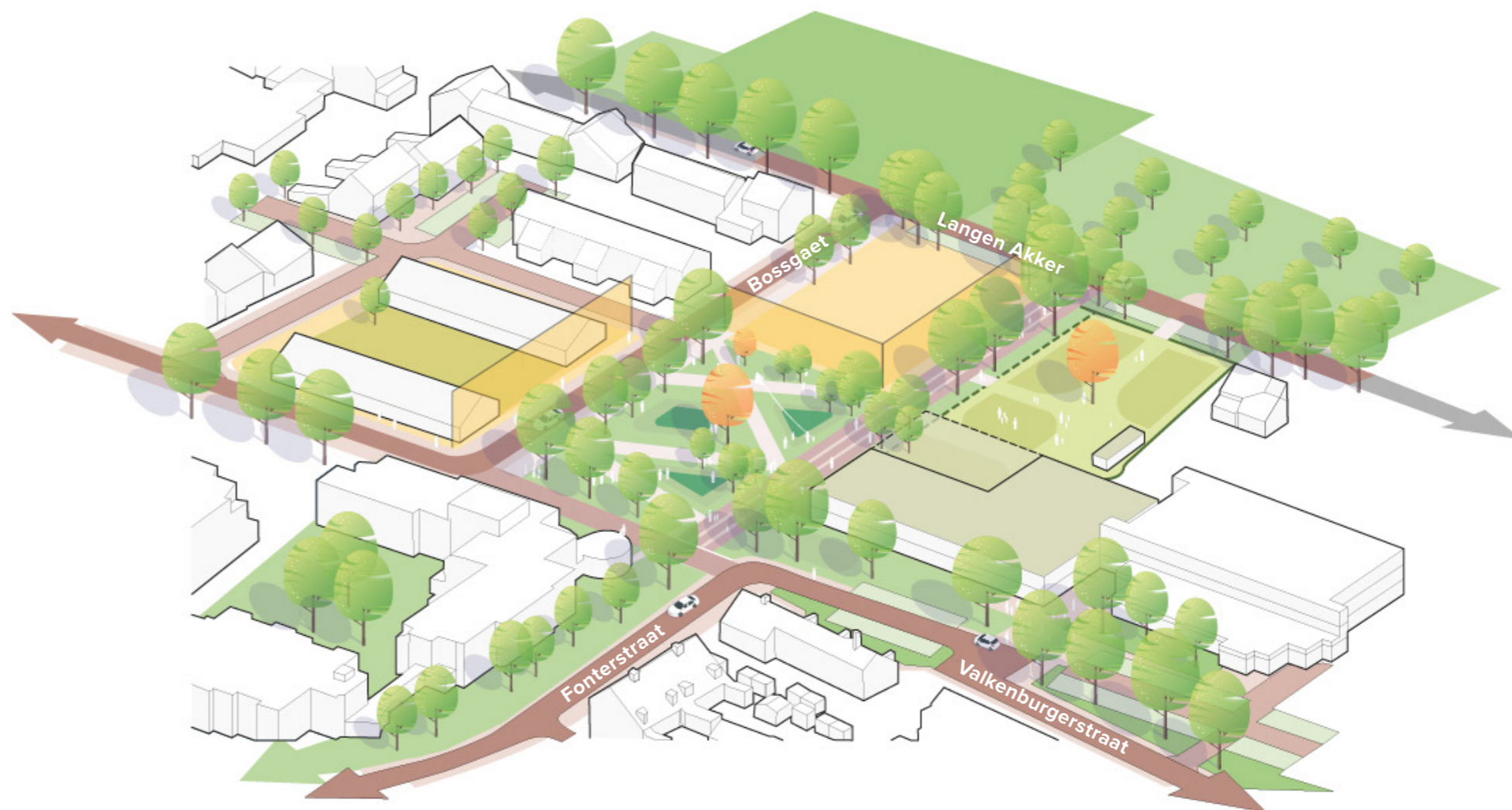
Het parkeren voor het Samenwerkend Kindcentrum zal enerzijds plaatsvinden op de huidige parkeerplaatsen van de sporthal en op de haaksparkeervakken aan de Valkenburgerstraat in de vorm van dubbelgebruik. Anderzijds wordt het parkeren voorzien aan zowel de Langen Akker als aan de Valkenburgerstraat; beiden in de vorm van nieuw te realiseren haaksparkeerplaatsen. Zowel de werknemers van het SKC, ouders die hun auto tijdelijk rondom de school willen parkeren, of bezoekers van de bibliotheek kunnen gebruik maken van deze parkeerplekken. Fiets- en scooterparkeren wordt opgelost op het schoolterrein, aangrenzend aan de oostelijke perceelgrens.

Rondom het SKC wordt inrichting gegeven aan het schoolterrein dat wordt gevormd door meerdere speel- en sportgebieden, afhankelijk van de leeftijd en functie. Een concrete invulling van het schoolterrein wordt in een latere fase van het project nader uitgewerkt. De oppervlakte van het toekomstig schoolterrein dient minimaal 1.334 m² te bedragen.

De positie van het SKC aangrenzend aan Sporthal De Bosdries resulteert erin dat er op de planlocatie ruimte ontstaat voor aanvullende toekomstige ontwikkelingen. Ten westen van het SKC terrein is ruimte voor de ontwikkeling van een groen hart dat op het schaalniveau van de kern Berg ook een rol kan spelen. Het groene plein kan namelijk gebruikt worden als plek waar ontmoeting, sport, spel en recreatie centraal staan. Tevens dient het groene hart ervoor om waterberging in het plangebied goed te kunnen oplossen (conform de daarvoor gestelde normen). De inrichting van het groene hart dient in een latere uitwerkfase te worden vastgelegd.

Om het groene hart te kunnen vormen, is het van belang dat het plein wordt omkaderd door een viertal gebouwwanden. Enerzijds worden de wanden gevormd door het nieuwe SKC gebouw en het bestaande pand waarin Zorgcentrum Fonterhof is gehuisvest. Anderzijds dienen ook ten noorden en westen van het groene plein wanden gevormd te worden. Aan de noordwestelijke zijde van het planperceel is daarom ruimte gereserveerd voor een potentiële ontwikkeling. De invulling van deze ontwikkeling dient in de verdere planvormingen nader bepaald te worden. Geadviseerd wordt om ook aan de westzijde van het plangebied een wand te vormen zodat het groene hart alzijdig omgeven wordt door wanden, echter zal toekomstig bepaald moeten worden of een mogelijke ontwikkeling ten westen van het planperceel wenselijk is.

Footprint SKC: ca. 1.846 m² (1.396 m² ingetekend als suggestie)
Buitenterrein SKC: ca. 1.944 m²



Afbeelding 3.2: Variant 1, isometrie



Afbeelding 3.3: Plankaart variant 2

3.2 VARIANT 2

In de tweede variant wordt het Samenwerkend Kindcentrum noordelijk van het huidige basisschoolgebouw gepositioneerd. Rondom het nieuwe SKC gebouw is ruimte voor de inrichting van het schoolterrein, dat ook in deze variant zal bestaan uit verschillende sport- en speelplekken, afhankelijk van de leeftijd en functie. Een concrete invulling van het schoolterrein wordt in een latere fase van het project nader uitgewerkt. Op basis van een nader ontwerp dient ook bepaald te worden of het potentieel te ontwikkelen schoolterrein aan de oostzijde van het plangebied wel of geen onderdeel gaat uitmaken van de SKC locatie.

Ten gunste van het veilig kunnen brengen en ophalen van kinderen dient het langzaam verkeer van het gemotoriseerd verkeer ontvlecht te worden. De voetgangers- en fietsverbinding tussen de Langen Akker en de Valkenburgerstraat kan gebruikt worden voor dit doel wanneer deze verbindingszone zowel vóór als na schooltijd in éénrichting wordt opengesteld voor het brengen en/of ophalen van kinderen. Gedurende de dag is de verbindingszone autovrij en kan de zone gebruikt worden als speelterrein of in de vorm van een atletiekbaan. Door langzaam verkeer te prioriteren, zal lopen en fietsen gestimuleerd worden.

Het parkeren voor het Samenwerkend Kindcentrum wordt opgelost in de vorm van haakparkeervakken aan zowel de Bossgaet als de Langen Akker. Zowel de werknemers van het SKC, ouders die hun auto tijdelijk rondom de school willen parkeren, of bezoekers van de bibliotheek kunnen gebruik maken van deze parkeerplekken. Overig parkeren voor andere functies in het plangebied vindt plaats op de huidige parkeerplaatsen van de sporthal en op de haakparkeervakken aan de Valkenburgerstraat, feitelijk conform de bestaande situatie in de vorm van dubbelgebruik. Fiets- en scooterparkeren voor het SKC wordt opgelost op het schoolterrein, aangrenzend aan de oostelijke perceelgrens.

In deze variant blijft het zorg- en welzijngebouw (het pand waarin huidig de bibliotheek, de kinderopvang en andere huurders gehuisvest zijn) op dezelfde locatie bestaan. In het pand ontstaat met de verhuizing van de kinderopvang en de bibliotheek naar het SKC ruimte voor andere invullingen. Welke invullingen dit toekomstig kunnen zijn, dient in de verdere planontwikkeling nader bepaald te worden.

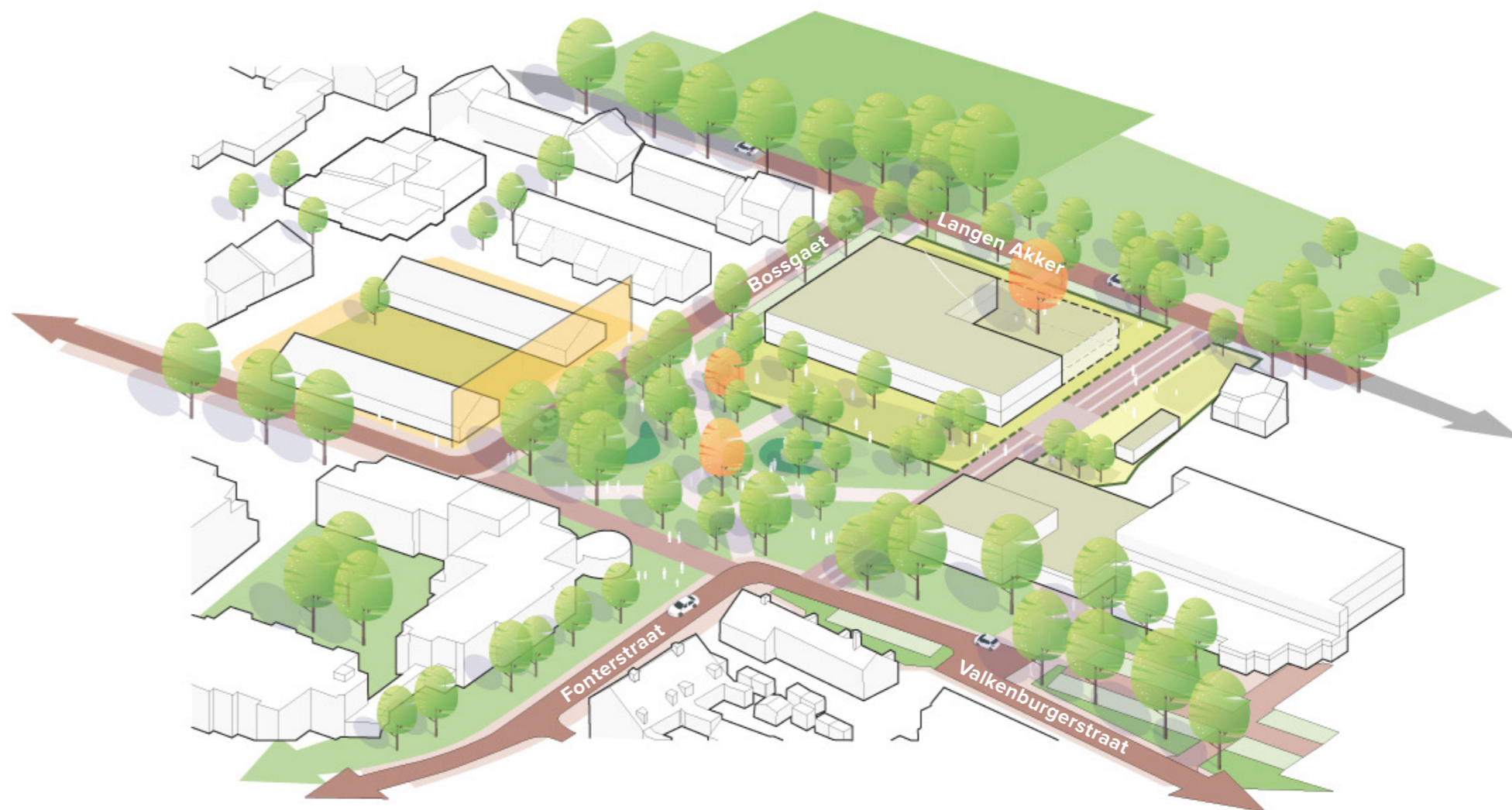
Door de positie van het SKC aan de noordzijde van het planperceel ontstaat er aan de zuidzijde ruimte voor de ontwikkeling van een groen hart. Dit groene hart kan op het schaalniveau van de kern Berg ook een rol spelen, aangezien het groene plein gebruikt kan worden als een plek waar ontmoeting, sport, spel en recreatie centraal staan en waar waterberging (conform de geldende normering) haar plaats vindt. De inrichting van het groene hart dient in een latere uitwerkfase te worden vastgelegd.

Door het Samenwerkend Kindcentrum dwars over het plangebied te positioneren, wordt ten noorden van het groene hart een duidelijke wand gevormd. Andere wanden die het groene plein omkaderen worden gevormd door het zorg- en welzijncentrum ten oosten en Zorgcentrum Fonterhof ten zuiden. Toekomstig kan ook aan de westzijde van het plangebied een wand gevormd worden zodat het groene plein alzijdig omgeven wordt. Echter zal in een latere projectfase bepaald moeten worden of een ontwikkeling ten westen van het planperceel wenselijk is.

De entrees van het Samenwerkend Kindcentrum zullen zich enerzijds aan het groene hart bevinden en anderzijds aan de noordzijde ter plaatse van het schoolplein en de parkeerplaatsen. Rondom het SKC gebouw is ruimte voor een alzijdig school-/speelplein.

Footprint SKC: ca. 1.846 m² (1.396 m² ingetekend als suggestie)

Buitenterrein SKC: ca. 1.721 m² (uitbreidbaar tot 2.404 m² zodra het oostelijk gelegen schoolterrein onderdeel wordt van de SKC locatie)



Afbeelding 3.4: Variant 2, isometrie



Afbeelding 3.5: Plankaart variant 3

3.3 VARIANT 3

De derde en laatste variant voor het Samenwerkend Kindcentrum gaat er vanuit dat de nieuwbouw grotendeels op dezelfde locatie als het huidige basisschoolgebouw komt te liggen. Ten noorden van het nieuwe SKC is ruimte voor de inrichting van het schoolterrein, bestaande uit verschillende sport- en speelplekken, tevens afhankelijk van de leeftijd en functie. Een concrete invulling van het schoolterrein wordt in een latere fase van het project nader uitgewerkt. Doordat het schoolterrein van het SKC zich aan de noordzijde van de kavel bevindt wordt er ruimtelijk een overgang gevormd naar de aangrenzende weilanden aan de Langen Akker.

Opnieuw doet de langzaam verkeerverbinding tussen de Langen Akker en de Valkenburgerstraat dienst om het veilig kunnen brengen en ophalen van kinderen te stimuleren. Deze verbindingzone zal zowel vóór als na schooltijd in éénrichting opengesteld worden voor dit doeleinde. Gedurende de dag is de verbindingzone autovrij en kan de zone gebruikt worden als speelterrein of in de vorm van een atletiekbaan. Door langzaam verkeer te prioriteren, zal lopen en fietsen gestimuleerd worden.

Variant 3 gaat er vanuit dat het parkeren voor het Samenwerkend Kindcentrum wordt opgelost in de vorm van haakspaarkeervakken aan zowel de Bossgaet als de Langen Akker. Werknemers van het SKC, ouders die hun auto tijdelijk rondom de school willen parkeren, of bezoekers van de bibliotheek kunnen gebruik maken van deze parkeerplekken. Parkeren voor de overige functies in het plangebied vindt plaats op de huidige parkeerplaatsen van de sporthal en op de haakspaarkeervakken aan de Valkenburgerstraat (in de vorm van dubbelgebruik). Fiets- en scooterparkeren voor het SKC wordt opgelost op het schoolterrein.

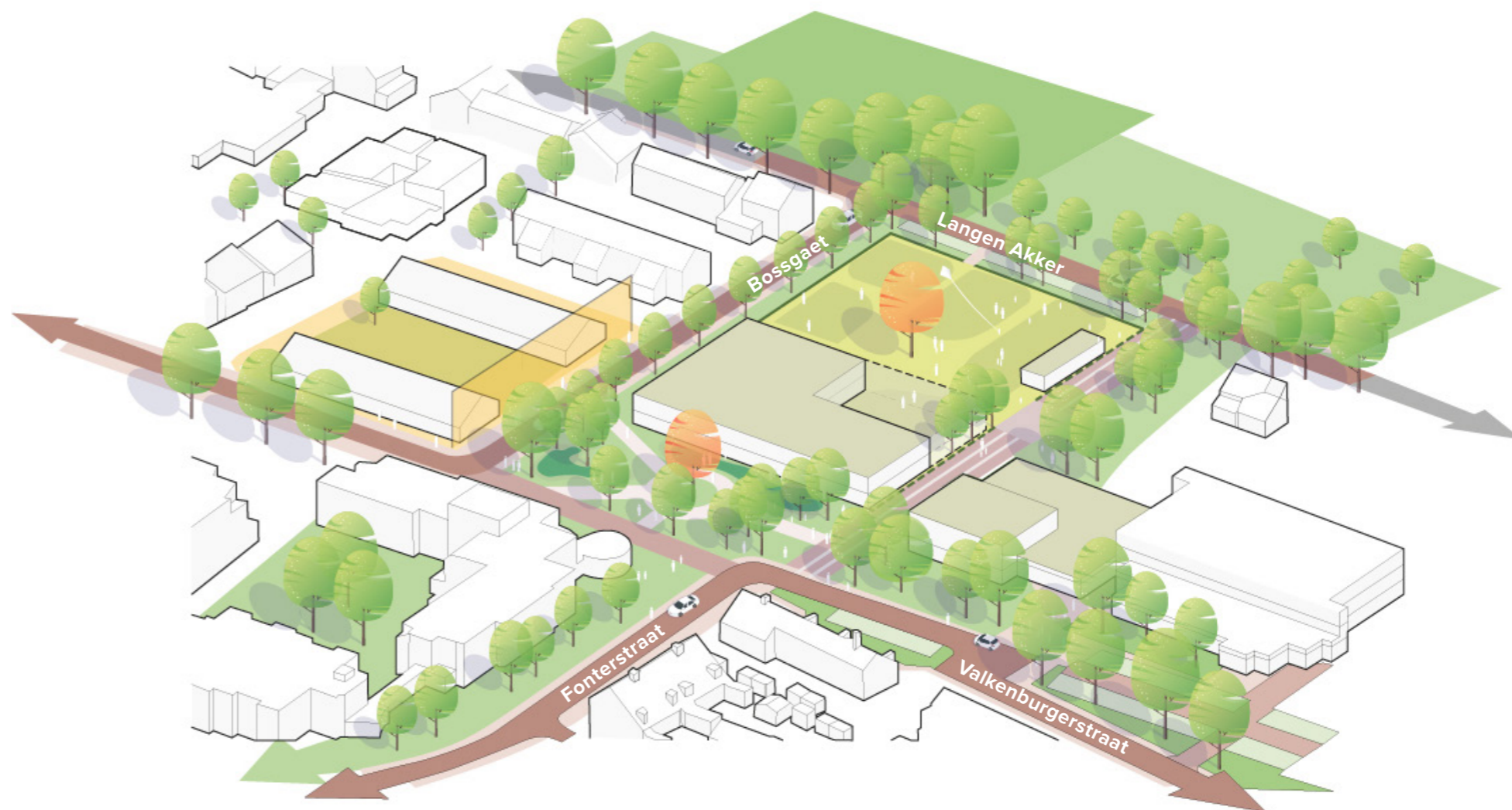
Ook in deze laatste variant blijft het zorg- en welzijncentrum (het pand waarin huidig de bibliotheek, de kinderopvang en andere huurders gevestigd zijn) op dezelfde locatie gehuisvest. Opnieuw ontstaat er in dit pand wel ruimte voor andere invullingen na de verhuizing van de kinderopvang en de bibliotheek naar het SKC. In een volgende fase van het project dient nader bepaald te worden welke invullingen dit toekomstig kunnen zijn.

Door de nieuwbouw van het SKC op de bestaande basisschoollocatie kan er maar een klein deel van het plangebied bestemd worden als groen hart. Opnieuw kan dit groene hart op het schaalniveau van de kern Berg een rol spelen, namelijk ter stimulatie van ontmoetingen, sport, spel, recreatie en ten gunste van de waterbergingsopgave binnen de planlocatie (conform de geldende normen). In een latere uitwerkfase in dit project dient de inrichting van het groene hart nader bepaald te worden.

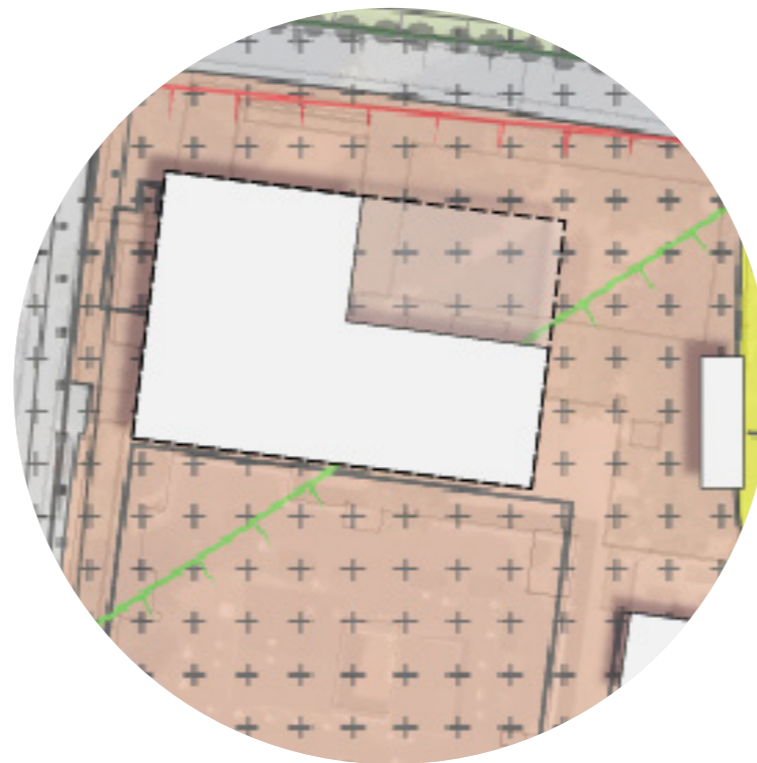
Ter stimulatie van de pleinvorming van het groene hart, dienen er een viertal wanden ontwikkeld te worden. Door het Samenwerkend Kindcentrum dwars over het plangebied te positioneren, wordt ten noorden van het groene hart een duidelijke wand gevormd. De bestaande wanden van het zorg- en welzijncentrum en Zorgcentrum Fonterhof zorgen voor de omkadering van het plein aan de oost- en zuidzijde. Opnieuw kan er toekomstig ook aan de westzijde van het plangebied een wand gevormd worden waarmee het groene plein alzijdig omgeven wordt. Of een potentiële ontwikkeling aan deze zijde wenselijk is, zal in een latere projectfase nader bepaald worden.

Footprint SKC: ca. 1.846 m² (1.396 m² ingetekend als suggestie)

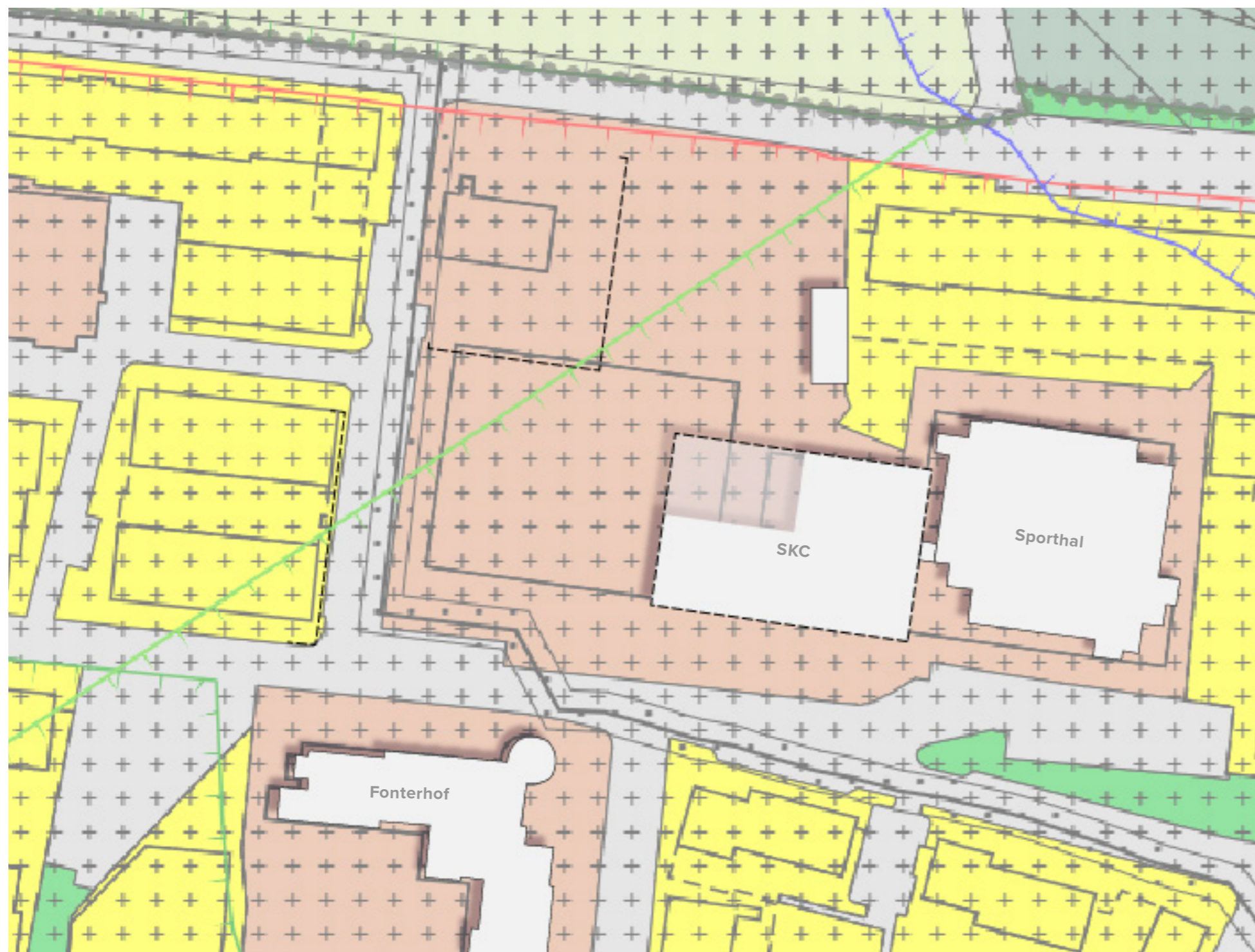
Buitenterrein SKC: ca. 2.167 m²



Afbeelding 3.6: Variant 3, isometrie



4. RELATIE MASSAMODELLEN & BESTEMMINGSPLAN



Afbeelding 4.1: Projectie gebouwvolumes op vigerend bestemmingsplan "Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020"

4.1 PROJECTIE VARIANT 1 OP BESTEMMINGSPLAN

Conform het vigerend bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' (vastgesteld in oktober 2020) geldt voor het algehele plangebied de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor 'bijzondere doeleinden', waaronder wordt verstaan: 'doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, medisch-sociale functies (waaronder ook dagopvang met woonfunctie) en maatschappelijke en culturele functies' (zie artikel 28.1). De beoogde onderwijs-, maatschappelijke en culturele functies die in het SKC gehuisvest zullen worden, zijn conform het vigerend bestemmingsplan toegestaan op deze locatie. Voorgaande betekent dat er ten behoeve van de ontwikkeling van het SKC geen wijziging met betrekking tot de geldende bestemming hoeft plaats te vinden; dit blijft de bestemming 'Maatschappelijk'.

Een bestemmingsplanprocedure dient wel doorlopen te worden met betrekking tot de aangegeven contouren van het bouwvlak, evenals de maximaal toegestane goot- en nokhoogtes. Zoals zichtbaar is in de afbeelding hiernaast, ligt het nieuwe SKC gebouw deels buiten de bouwvlakken waarin bebouwing momenteel op de planlocatie is toegestaan (het bouwvlak behorend tot de basisschool en het bouwvlak waarin het zorg- en welzijncentrum is gelegen). De ontwikkeling van het SKC is hiermee dus in strijd met de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan, waarin bepaald is dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden (artikel 28.22, sub f). Om de ontwikkeling van het SKC mogelijk te maken op de planlocatie, dient het bouwvlak middels een bestemmingsplanprocedure gewijzigd te worden naar de contouren die benodigd zijn voor het SKC zoals voorgesteld in variant 1.

Ook de maximaal toegestane goot- en nokhoogtes die in het bestemmingsplan zijn vastgesteld, dienen te worden herzien om de beoogde ontwikkeling van het SKC gebouw met een maximale hoogte van 2 bouwlagen mogelijk te maken. Conform het vigerend bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 2 lagen toegestaan, echter gelden er nog afwijkende bouwhoogtes. Voor het bouwvlak van het bestaande basisschoolgebouw geldt een maximale goothoogte van 6 meter, terwijl de maximale goothoogte binnen het bouwvlak behorende tot het zorg- en welzijncentrum 8 meter betreft. Het nieuw vast te stellen bouwvlak voor het SKC dient in totaliteit uit te gaan van een maximale goothoogte van 8 meter. Dit gegeven zal middels een bestemmingsplanprocedure gewijzigd moeten worden.

Voor de gehele planlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een middelhoge trefkans en zoners met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset. Wanneer ten behoeve van het oprichten van een nieuw bouwwerk binnen de bebouwde kom de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 5' voor meer dan 0,5 meter onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Kortom: indien bij de ontwikkeling van het nieuwe SKC voor een totale oppervlakte van 1.000 m² dieper gebouwd wordt dan 0,5 meter, dient er een archeologisch onderzoek plaats te vinden en dient de uitkomst van dit onderzoek middels een rapport te worden overgedragen aan Burgemeester en Wethouders.

Verder geldt voor het zuidoostelijke deel van de planlocatie de gebiedsaanduiding 'vrijwaringzone - straatpad'. Op de gronden gelegen ter plaatse van deze aanduiding mag de aangegeven bouwhoogte (maximaal 8 meter) niet worden overschreden. Indien het nieuwe SKC gebouw wordt opgetrokken uit maximaal 2 bouwlagen, dient hieraan te worden voldaan.

Uit het onderzoek dat gemeente Valkenburg aan de Geul (februari 2022) reeds heeft laten uitvoeren met betrekking tot de beoordeling hoe de modelvarianten zich verhouden tot het vigerend bestemmingsplan en welke mogelijke ruimtelijke procedures doorlopen zouden moeten worden bij wijzigingen, blijkt onderstaande:

Om de geconstateerde strijdigheden met het vigerend bestemmingsplan op te heffen, kan in de bestemmingsplanprocedure gebruik gemaakt worden van artikel 4, lid 1 van bijlage II van het 'Besluit omgevingsrecht' (Bor), in combinatie met artikel 2 sub f van de gemeentelijke beleidsregel, mits:

- er voldaan wordt aan de kernmerken van artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Bor, en;
- de oppervlakte van het perceel of van aaneengesloten en qua gebruik bij elkaar horende percelen die op grond van het bestemmingsplan bebouwd mag worden door de afwijking van het bestemmingsplan met niet meer dan 50% wordt vergroot (dit om aanspraak te maken op de aanduiding 'bijbehorend bouwwerk').

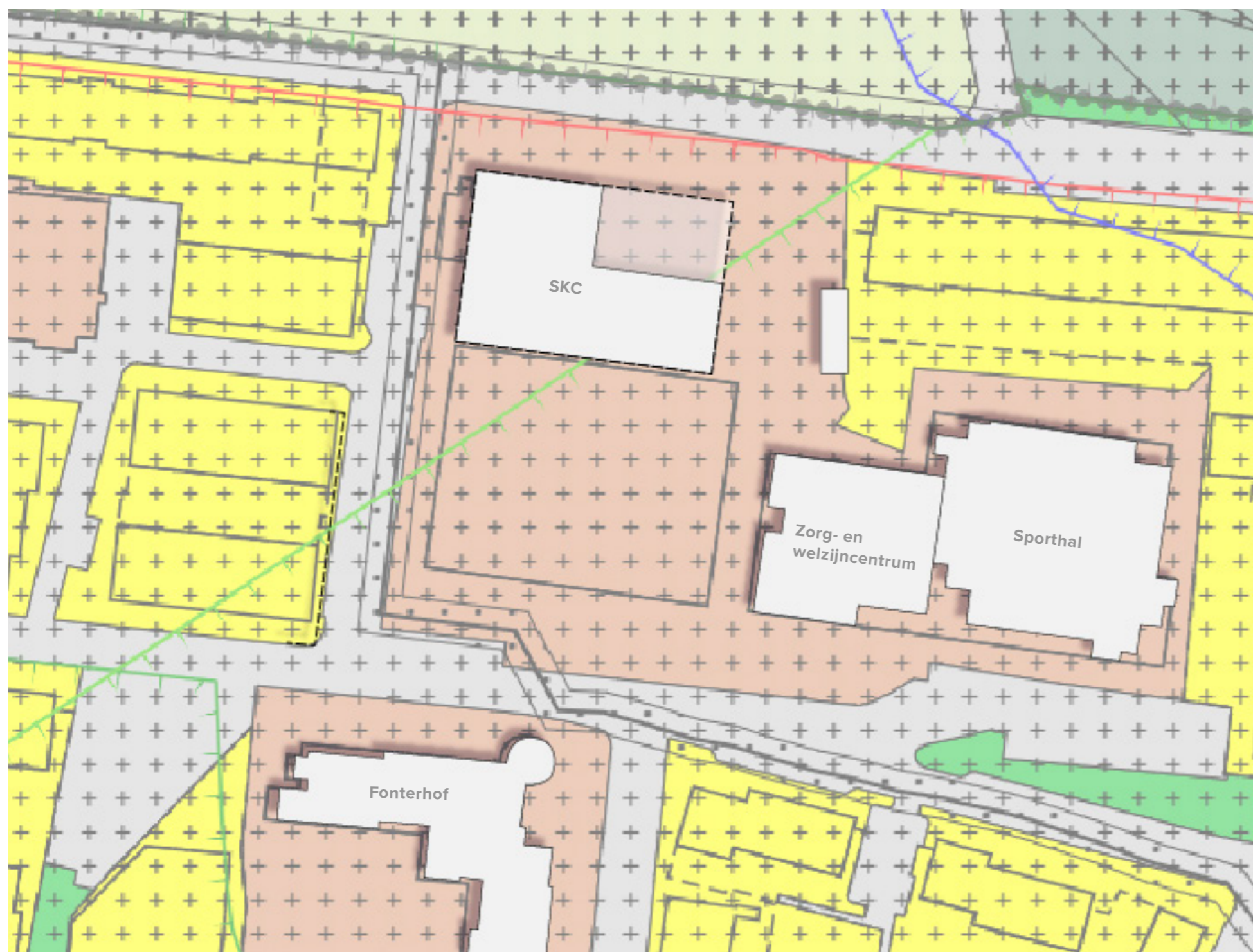
Naast bovenstaande gelden ook de zogenaamde 'algemene bepalingen' van de beleidsregel waaraan voldaan moet worden, betreffend:

- het plan moet passen in het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden belemmerd. Indien sprake is van een vergunningsplicht voor de activiteit 'bouwen' (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo) dient voldaan te worden aan de vereisten van welstand;

- Indien vóór de voorgevelrooilijn afgeweken wordt, mogen de zichtlijnen vanuit de aangrenzen woningen/gebouwen niet belemmerd worden en moet de verkeersveiligheid gewaarborgd zijn;
- de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden of kunnen worden benadeeld door het afwijken van het bestemmingsplan;
- een planschadeverhaalsovereenkomst moet zijn ondertekend.

Variant 1 voldoet niet aan de bouwregels die in het vigerend bestemmingsplan gesteld worden. O.a. de bouwvlakcontouren, evenals de maximaal toegestane goot- en nokhoogtes dienen door middel van een bestemmingsplanprocedure te worden herzien. Hiertoe dient de reguliere (korte) voorbereidingsprocedure doorlopen te worden. Bij de herziening kan gebruik gemaakt worden van artikel 4, lid 1 van bijlage II van het 'Besluit omgevingsrecht (Bor), in combinatie met artikel 2 sub f van de gemeentelijke beleidsregel mits wordt voldaan aan de daarvoor geldende algemene bepalingen.

Om aanspraak te maken op de aanduiding 'bijbehorend bouwwerk' kan de volgende onderbouwing worden aangehouden: de oppervlakte van de bouwvlakken van de aaneengesloten en qua gebruik bij elkaar horende percelen binnen het plangebied betreft ca. 5.904 m². Deze oppervlakte mag conform de gemeentelijke beleidsregel (artikel 2 sub f) met maximaal 50% verhoogd worden, betreffend $1,5 * 5.904 \text{ m}^2 = 8.856 \text{ m}^2$. Het nieuwbouw dat buiten de geldende bouwvlakken mag liggen om aanspraak te kunnen maken op de gemeentelijke beleidsregel om daarmee de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, mag een oppervlakte van $(8.856 - 5.904 =)$ ca. 2.952 m² betreffen. Het deel van de beoogde ontwikkeling dat buiten de bouwvlakken komt te liggen, heeft een kleinere uitbreidingsoppervlakte dan ca. 2.952 m². Hiermee wordt dus eenvoudig aan voorgaande regel voldaan worden en kan de regel ingezet worden bij het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.



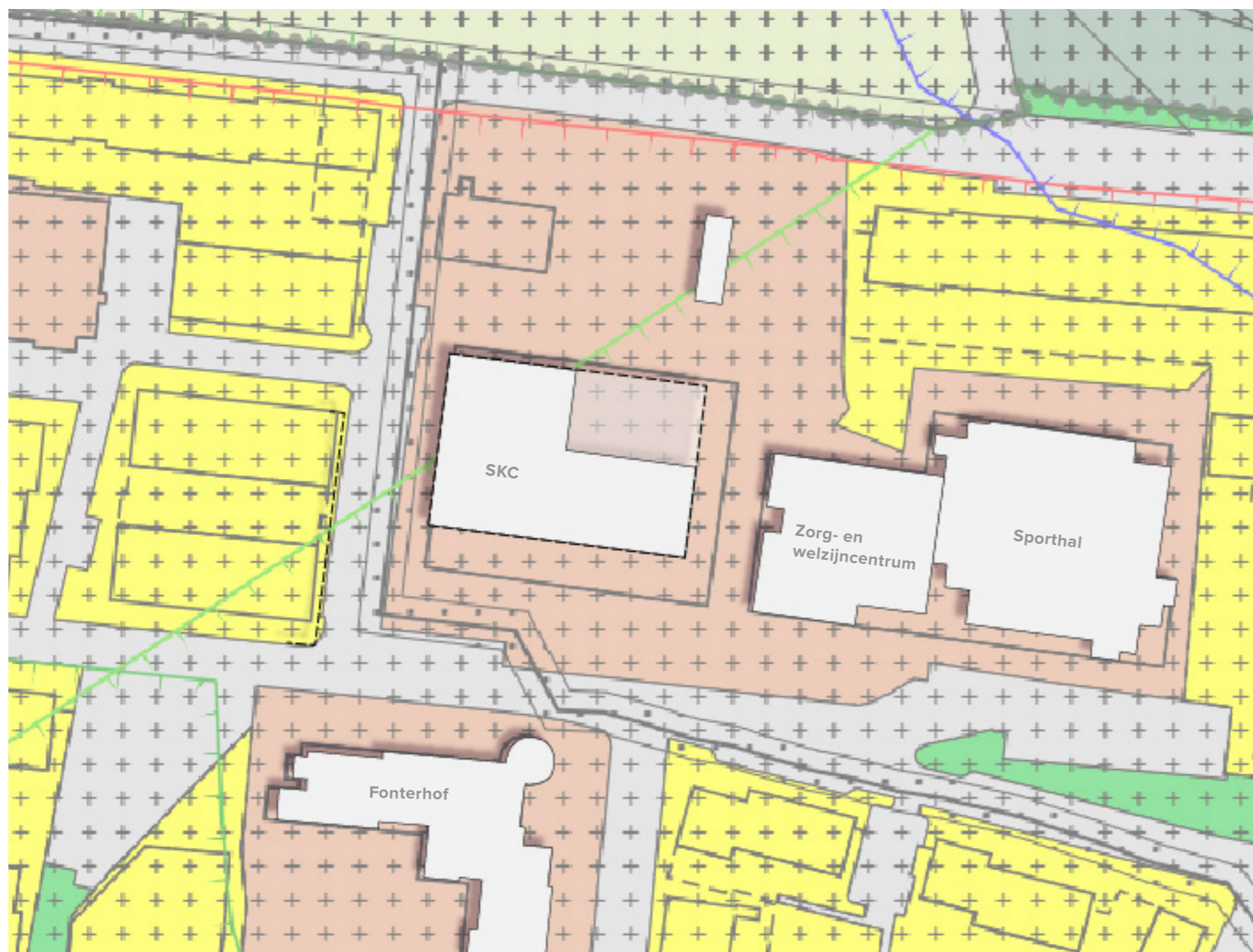
Afbeelding 4.2: Projectie gebouwvolumes op vigerend bestemmingsplan "Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020"

4.2 PROJECTIE VARIANT 2 OP BESTEMMINGSPLAN

Zoals reeds is toegelicht in paragraaf 4.1 geldt voor de algehele planlocatie de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. De functies die ontwikkeld zullen worden in het SKC (o.a. onderwijs, maatschappelijk en cultureel) vallen onder 'bijzondere doeleinden' die zijn toegestaan op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk'. Gebaseerd op voorgaande hoeft het vigerend bestemmingsplan bestemmingstechnisch niet gewijzigd te worden.

Verder geldt voor de planlocatie de dubbelbestemming 'Archeologie - Waarde 5'. Hiervoor geldt dat wanneer bij de ontwikkeling van het nieuwe SKC voor een totale oppervlakte van 1.000 m² dieper dan 0,5 meter wordt gebouwd, er een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden waarvan de uitkomst middels een rapport wordt overgedragen aan Burgemeester en Wethouders.

Anders dan in variant 1 is het nieuwe SKC gebouw in variant 2 geheel buiten een aangegeven bouwvlak gelegen. Het deel dat buiten het bouwvlak gesitueerd is, is te groot om nog als 'bijbehorend bouwwerk' aangemerkt te kunnen worden. Hierdoor kan er voor variant 2 geen gebruik worden gemaakt van artikel 4 van bijlage II van het Bor in combinatie met artikel 2, sub f van de gemeentelijke beleidsregel (dit kan voor variant 1 wel). Naast dat een wijziging van de bouwvlakcontouren noodzakelijk is, dienen voor dit deel ook een maximale goot- en nokhoogte te worden vastgesteld waarbinnen de ontwikkeling van het SKC bestaande uit 2 bouwlagen mogelijk is. Om beide wijzigingen door te voeren, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden in de vorm van een uitgebreide voorbereidingsprocedure (projectafwijkingsbesluit). Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd om een besluit te nemen middels een projectafwijkingsbesluit. Wel dient er rekening te worden gehouden dat het ontwerp projectafwijkingsbesluit circa zes weken ter inzage gelegd moeten worden en ondersteund moet worden met een ruimtelijke onderbouwing met besluitvlak. Een verklaring van geen bedenkingen van de Raad is hierbij niet vereist.



Afbeelding 4.3: Projectie gebouwvolumes op vigerend bestemmingsplan "Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020"

4.3 PROJECTIE VARIANT 3 OP BESTEMMINGSPLAN

Opnieuw geldt voor de algehele planlocatie de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. De functies die ontwikkeld zullen worden in het SKC (o.a. onderwijs, maatschappelijk en cultureel) vallen onder 'bijzondere doeleinden' die zijn toegestaan op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk'. Gebaseerd op voorgaande hoeft het vigerend bestemmingsplan bestemming-technisch niet gewijzigd te worden. Verder geldt voor de planlocatie de dubbelbestemming 'Archeologie - Waarde 5'. Hiervoor geldt dat wanneer bij de ontwikkeling van het nieuwe SKC voor een totale oppervlakte van 1.000 m² dieper dan 0,5 meter wordt gebouwd, er een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden waarvan de uitkomst middels een rapport wordt overgedragen aan Burgemeester en Wethouders.

Anders dan in voorgaande varianten, ligt het nieuwe SKC gebouw grotendeels binnen het aangegeven bouwvlak. Voor het kleine deel dat buiten het bouwvlak ligt, kan gebruik gemaakt worden van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het overschrijven van de bebouwingsgrens. De Burgemeester en Wethouders kunnen - behoudens voorzover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan bij omgevingsvergunning is afgeweken - afwijken van het in dit plan bepaalde voor het overschrijven van de aangegeven bebouwingsgrens, respectievelijk de voorgevelrooilijn met maximaal 1,5 meter in de richting van de weg, en respectievelijk tot maximaal 3,0 meter in de richting van de zijdelingse perceelgrens, met inachtneming van het overig bepaalde in deze regels. Omdat het deel dat buiten het bouwvlak ligt binnen een afwijkingsmate van 1,5 meter ligt, kan gebruik worden gemaakt van bovenstaande regel. Mocht de afwijking in de architectonische uitwerking van het pand toch groter zijn, dan kan gebruik worden gemaakt van dezelfde procedure zoals voorgesteld voor variant 1. De maximaal toegestane goot- en nokhoogte, evenals het aantal toegestane bouwlagen dient wel conform een bestemmingsplanprocedure - de reguliere (korte) voorbereidingsprocedure - aangepast te worden om de beoogde ontwikkeling van het SKC mogelijk te maken.



5. VERGELIJKING MODELLEN

Vanuit de massastudie worden de drie opgestelde varianten zowel ruimtelijk, financieel, als bestemming-planttechnisch met elkaar vergeleken. Op basis van onderstaand afwegingskader (gebaseerd op plussen en minnen of ja/nee), wordt een voorkeursvariant voor de ontwikkeling van het SKC in de kern Berg uitgesproken.



VARIANT 1



VARIANT 2



VARIANT 3

	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3
RUIMTELIJKE VERGELIJKING			
Inbedding en positionering SKC in context	++	+++	++
Bouwvlak (groot genoeg conform PvE)	+++	+++	+++
Bereikbaarheid	++	++	++
Verkeersveiligheid	++	+++	+++
Parkeren	++	++	++
Inpassing breng- en ophaallocatie kinderen	+++	+++	+++
Schoolterrein (groot genoeg conform PvE)	++	++	++
Afsluitbaarheid van het schoolterrein	+++	+++	+++
Fragmentatie schoolterrein beperkt	++	+	++
Potentiële andere ontwikkelingen mogelijk?	++	+	+/-
Groen hart/plein	++	+++	+
Wandvorming	+	++	++
FINANCIËLE VERGELIJKING			
Sloop basisschool pas na ontwikkeling SKC	-- (nee)	+++ (ja)	--- (nee)
Tijdelijke huisvesting SKC noodzakelijk?	- (ja)	+++ (nee)	-- (ja)
Zorg- en welzijncomplex handhaven	--- (nee)	+++ (ja)	+++ (ja)
Tijdelijke/nieuwe huisvesting Z&W noodzakelijk?	--- (ja)	+++ (nee)	+++ (nee)
Totale ontwikkelingskosten SKC	+/-	++	-
Uitgeefbaar gebied	+	++	++
BESTEMMINGSPLAN TECHNISCHE VERGELIJKING			
Conflict met bouwvlakcontouren	- (ja, deels)	-- ja	+ (nee, deels)
Conflict met maximaal toegestane bouwlagen	-- (ja)	--- (ja)	-- (ja)
Conflict met maximaal toegestane goot- en nokhoogte	-- (ja)	-- (ja)	-- (ja)
Korte bestemmingsplanprocedure doorlopen	+ (ja)	-- (nee)	++ (ja)
CONCLUSIE			
	Positief aan variant 1 is dat naast de ontwikkeling van het SKC op het plangebied ruimte ontstaat voor andere potentiële ontwikkelingen, waaronder een groot groen hart. Het bouwvlak voor het SKC is groot genoeg om te bouwen, de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van het SKC wordt gewaarborgd d.m.v. een breng- en ophaalzone voor kinderen (d.m.v. de langzaam verkeersverbinding tussen de Langen Akker en de Valkenburgerstraat), en daarnaast is het schoolterrein groot genoeg om meerdere speel- en sportgebieden te ontwikkelen. Negatief is dat het huidige zorg- en welzijncomplex moet worden gesloopt om de planontwikkeling mogelijk te maken; iets dat resulteert in hogere ontwikkelingskosten aangezien tijdelijke/ nieuwe huisvesting voor deze huurders gevonden zal moeten worden. Tijdelijke huisvesting zal ook voor de basisschool gezocht moeten worden tijdens de bouw van het SKC. Bestemmingsplan-technisch dient een korte procedure doorlopen te worden.	Positief aan variant 2 is dat naast de ontwikkeling van het SKC op het plangebied ruimte ontstaat voor de realisatie van een groot groen hart in de kern van Berg. Het SKC vormt een duidelijke wand aan dit groene plein. Het bouwvlak voor het SKC is groot genoeg om te bouwen, de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van het SKC wordt gewaarborgd d.m.v. een breng- en ophaalzone voor kinderen (als langzaam verkeersverbinding tussen de Langen Akker en de Valkenburgerstraat), en daarnaast is het schoolterrein groot genoeg om meerdere speel- en sportgebieden te ontwikkelen. Tevens blijft het zorg- en welzijncomplex behouden en kan ook het huidige schoolgebouw behouden blijven tijdens de realisatie van het SKC, waardoor er geen tijdelijke huisvesting geregeld hoeft te worden (financieel gunstig voor de haalbaarheid van het plan). Het aantal verhuisbewegingen van de bestaande functies wordt hiermee beperkt. Negatief is dat bestemmingsplan-technisch een lange procedure doorlopen moet worden om de planontwikkeling mogelijk te maken.	Positief aan variant 3 is dat naast de ontwikkeling van het SKC het huidige zorg- en welzijncomplex behouden kan blijven. Dit is financieel gunstig aangezien er voor deze functie geen tijdelijke/nieuwe huisvesting gezocht hoeft te worden. Daarnaast is het bouwvlak voor het SKC groot genoeg om te bouwen, de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van het SKC wordt gewaarborgd d.m.v. de langzaam verkeersverbinding als breng- en ophaalzone voor kinderen, en het schoolterrein is groot genoeg om meerdere speel- en sportgebieden te ontwikkelen. Negatief aan deze variant is dat het groene hart kleiner wordt. Tevens kan dit hart door de positie van het SKC gebouw (tussen het groene plein en het schoolterrein) ruimtelijk minder minder goed gecombineerd worden met de buitenruimtes van het SKC, iets dat zorgt voor minder levendigheid rondom het plein. Verder zal het SKC tijdelijke huisvesting behoeven gedurende de bouw van het nieuwe SKC; dit resulteert in hogere kosten voor de ontwikkeling van het plan en meer verhuisbewegingen voor bestaande functies. Bestemmingsplan-technisch kan wel een korte procedure doorlopen worden.



6. CONCLUSIE EN ADVIES



Afbeelding 6.1: Plankaart variant 2 - Voorkeursvariant

6.1 CONCLUSIE & ADVIES

Vanuit de vergelijkingsmatrix komt naar voren dat variant 2 ruimtelijk en financieel gezien het beste scoort. Bestemmingsplan-technisch dient wel een lange procedure doorlopen te worden om de beoogde planontwikkeling mogelijk te maken; de varianten 1 en 3 scoren op basis van dit laatste aspect beter, aangezien het doorlopen van een korte procedure voor deze varianten zou volstaan. Onderstaand worden de conclusie op basis van de vergelijkingsaspecten uit de matrix - financieel, ruimtelijk als bestemmingsplan-technisch - nader toegelicht.

6.1.1 Conclusie financiële vergelijking

De positionering van het nieuwe SKC gebouw ten noorden van het bestaande basisschoolgebouw resulteert erin dat OBS Berg gedurende de realisatie van het SKC gehandhaafd en gehuisvest kan blijven. Tijdelijke huisvesting van de basisschool is hiermee dus niet noodzakelijk. Het kunnen blijven gebruiken van het huidige basisschoolgebouw gedurende de realisatie van het nieuwe SKC wordt ook vanuit Stichting KomLeren als een van de belangrijkste aspecten bevonden; hierbij is een positief voordeel dat het aantal verhuisbewegingen voor de school beperkt blijft. Daarnaast komt het uitblijven van tijdelijke huisvesting ten goede aan de financiële haalbaarheid van het plan. Sloop, nieuwbouw en de inrichting van het SKC terrein dienen te allen tijden (in iedere variant) gefinancierd te worden, echter op tijdelijke huisvesting voor de basisschool kan in variant 2 worden bespaard.

Naast dat het bestaande basisschoolgebouw tijdens de realisatie van het SKC gehandhaafd kan blijven, zorgt de beoogde ontwikkeling zoals voorgesteld in variant 2 er ook voor dat het bestaande zorg- en welzijncentrum op haar huidige locatie op

haar huidige positie kan blijven bestaan. Het pand dat nu direct aan de sporthal grenst, blijft hiermee dus behouden. Tijdelijke of zelfs nieuwe huisvesting van de huurders die in het Z&W gevestigd zijn, is hiermee dus ook niet noodzakelijk. De kinderopvang en de bibliotheek van Berg die nu in het Z&W gehuisvest kunnen tevens gedurende de realisatie van het SKC op hun vertrouwde plek blijven. Pas nadat het nieuwe SKC gebouw is opgeleverd, verhuizen ook deze functies naar het nieuwe pand. Opnieuw heeft de ontwerpkeuze om het SKC aan de noordzijde van de planlocatie te ontwikkelen een positief effect op de financiële haalbaarheid van het plan. Tevens zal met het behouden van het zorg- en welzijncentrum het projectproces minder complex zijn, aangezien er bij de projectontwikkeling minder partijen betrokken zullen zijn. Doordat er vanuit de basisschool en de gemeente is aangegeven dat het bestaande schoolgebouw dringend aan vervanging toe is, is het raadzaam om het projectproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen.

6.1.2 Conclusie ruimtelijke vergelijking

Het bouwvlak voor het SKC is in variant 2 ruim genoeg om het beoogde Programma van Eisen te kunnen ontwikkelen. Rondom het SKC is tevens voldoende ruimte aanwezig voor de ontwikkeling van het schoolterrein waar meerdere sport- en speelgebieden ontwikkeld kunnen worden; zowel ten noorden, oosten als ten zuiden van het SKC gebouw. Een concrete invulling van het schoolterrein wordt in een latere fase van het project nader uitgewerkt.

Variant 2 scoort ten opzichte van de andere varianten het hoogste op verkeersveiligheid. Doordat het SKC op geruime afstand van de doorgaande verkeersroutes over de Valkenburgerstraat en de Bossgaet is gelegen, is het effect op de verkeersveiligheid positief. Doorgaande verkeersroutes worden op deze manier gescheiden

van het verkeer (snel- en langzaam verkeer) dat zich richting of vanaf het SKC begeeft. Het ontvlechten van langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer wordt gestimuleerd doordat de langzaam verkeersverbinding tussen de Langen Akker en de Valkenburgerstraat dienst kan doen als breng- en ophaalzone voor kinderen. De verbindingzone zal zowel vóór als na schooltijd in éénrichting worden opengesteld voor het brengen en/of ophalen van kinderen. Gedurende de dag is de verbindingzone autovrij en kan de zone gebruikt worden als speelterrein of in de vorm van een atletiekbaan. Door langzaam verkeer te prioriteren, zal lopen en fietsen gestimuleerd worden.

Het parkeren voor het SKC wordt in variant 2 opgelost in de vorm van haaksparkeren aan zowel de Langen Akker als aan de Bossgaet. Dit parkeren is bedoeld voor werknemers van het SKC, ouders die hun auto tijdelijk rondom de school willen parkeren, of bezoekers van de bibliotheek. Parkeren voor de overige functies in het plangebied vindt plaats op de bestaande parkeerplaatsen van de sporthal en op de haaksparkeringsvakken aan de Valkenburgerstraat (in de vorm van dubbelgebruik). Fiets- en scooterparkeren voor het SKC wordt opgelost op het schoolterrein.

Zodra het SKC en haar aangrenzend buitengebied gerealiseerd is en het bestaande basisschoolgebouw gesloopt is, ontstaat er op de planlocatie ruimte voor de ontwikkeling van een groot, groen, levendig hart. Dit groene hart waar ontmoeting, recreatie, sport en spel centraal moet staan, kan een bijdrage leveren op het schaalniveau van de kern Berg. Het kan namelijk fungeren als een nieuw, centraal hart in Berg; een hart dat op dit moment nog ontbreekt in de kern.

Om het groene hart goed te kunnen laten fungeren, is het van belang dat het plein met een viertal wanden wordt aangezet. Het nieuwe SKC gebouw vormt aan de noordzijde de eerste wand. De tweede en derde wand worden gevormd door de gevels van het zorg- en welzijncentrum

ten oosten en Zorgcentrum Fonterhof ten zuiden van het groene hart. Toekomstig kan een ontwikkeling aan de westzijde van het plangebied zorgen voor een algehele omkadering van het plein door de vorming van een vierde wand. Echter zal in een toekomstige planfase nader bepaald moeten worden of aan de westzijde een planontwikkeling wenselijk is, en zo ja, op welke manier deze ontwikkeling wordt vormgegeven.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de beoogde ontwikkeling van het SKC zoals voorgesteld in variant 2 goed ingebed in haar ruimtelijke context. Ten opzichte van de bestaande bebouwing is de ontwikkeling van het SKC op voldoende afstand ingebed; dit is ook ten gunste van de afstand die behouden moet worden middels geluidsoverlast. Ook qua bouwhoogte en bouwvolume (maximaal 2 bouwlagen) sluit de ontwikkeling goed aan bij haar context. Daarnaast wordt door het nieuwe SKC gebouw een duidelijke wand ten noorden van het groene hart gevormd. Samen met de wanden die gevormd worden door het zorg- en welzijncentrum en door Zorgcentrum Fonterhof, stimuleert deze wandvorming dat de pleinwerking.

6.1.3 Bestemmingsplan-technische vergelijking

Bestemmingsplan-technisch behoeft de ontwikkeling van variant 2 wel nog enige aandacht. Doordat het nieuwe SKC gebouw in variant 2 geheel buiten een aangegeven bouwvlak gelegen, zal een volledige wijziging van de bouwvlakcontouren noodzakelijk zijn. Hiernaast dienen een maximale goot- en nokhoogte ook te worden vastgesteld om de ontwikkeling van het SKC bestaande uit 2 bouwlagen mogelijk te maken. Om de wijzigingen door te voeren, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden in de vorm van een uitgebreide voorbereidingsprocedure (projectafwijkingsbesluit). Hierbij dient rekening te worden gehouden dat het ontwerp projectafwijkingsbesluit circa zes weken ter inzage gelegd moeten worden en moet worden ondersteund met een ruimtelijke

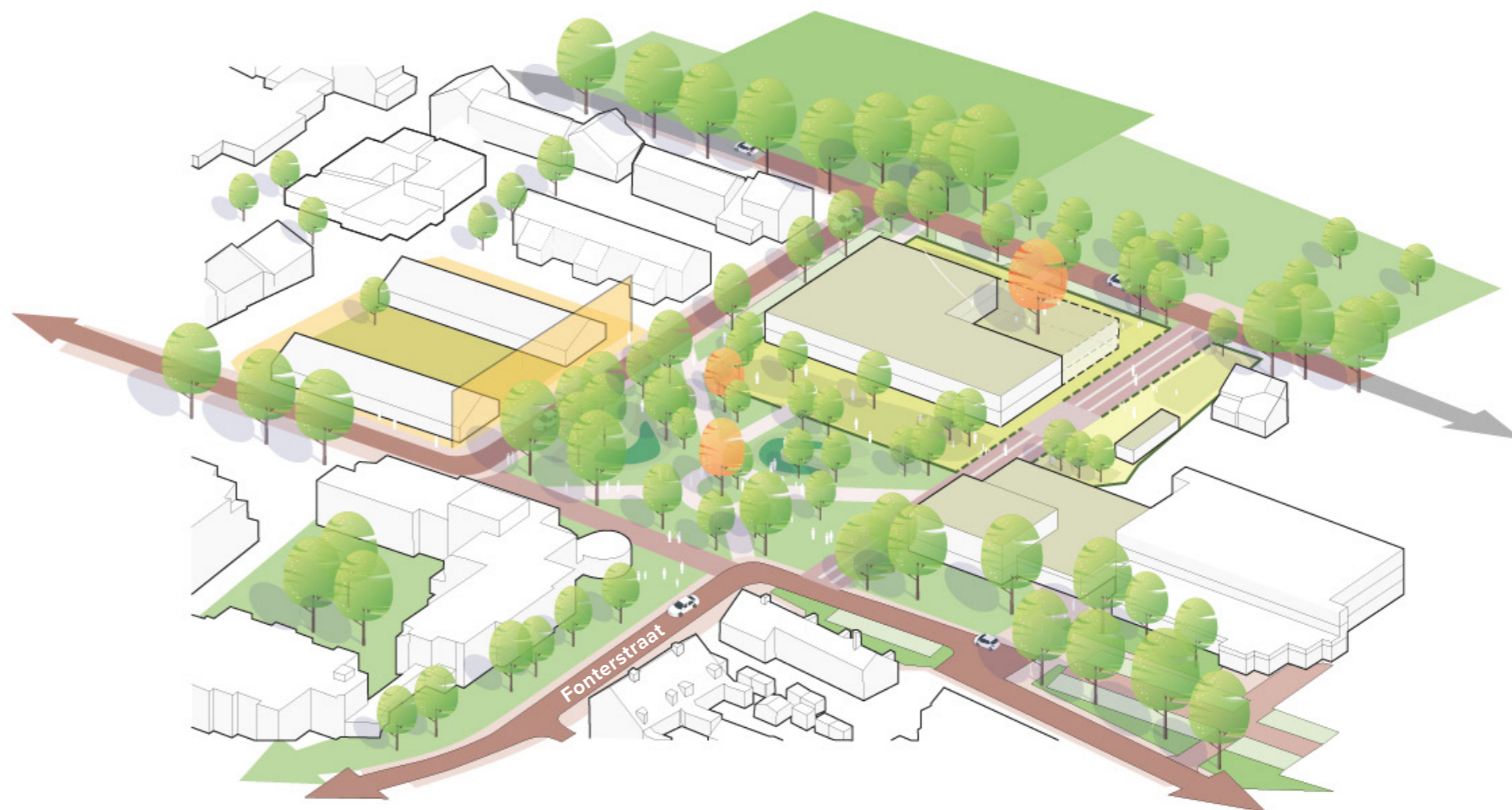
onderbouwing met besluitvlak. Met betrekking tot het doorlopen van het beleidsmatige proces is variant 2 gezien het aspect tijd ongunstiger dan de varianten 1 en 3.

6.1.4 Advies variant

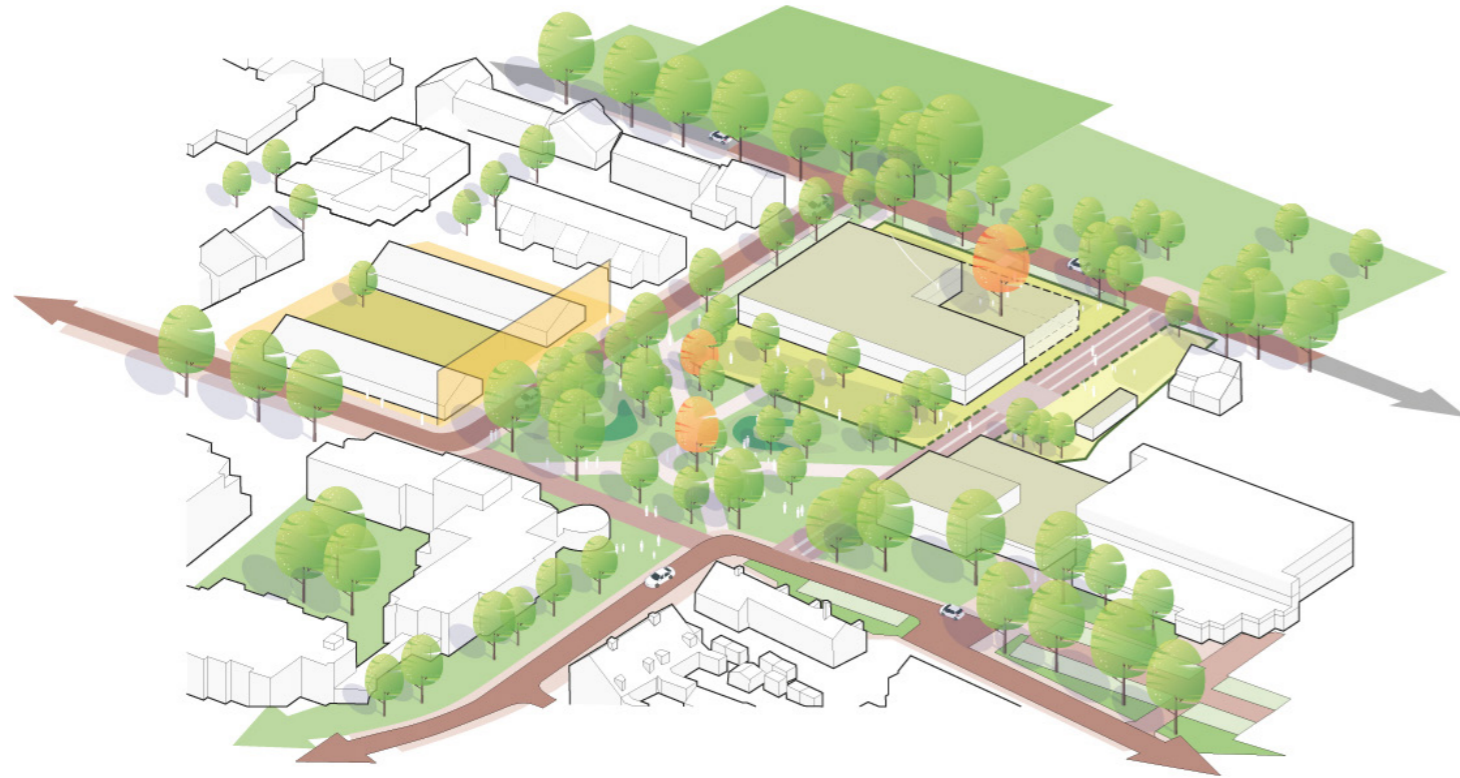
Ondanks dat voor variant 2 een langer beleidsmatige proces moet worden doorlopen, scoren de ruimtelijke en financiële aspecten in deze variant het hoogste in vergelijking met de varianten 1 en 3. De positionering van het SKC ten noorden van de bestaande basisschoollocatie zorgt enerzijds ervoor dat de basisschool gedurende het realisatieproces behouden kan blijven. Hierdoor is tijdelijke huisvesting voor de basisschool niet noodzakelijk; iets dat positief van invloed is op de haalbaarheid van het plan. Daarnaast kan ook het bestaande zorg- en welzijncentrum op haar huidige positie gehandhaafd worden, waardoor er ook geen nieuwe of tijdelijke huisvesting voor deze huurders beoogd hoeft te worden.

Ruimtelijk gezien is het nieuwe SKC goed in haar context ingebed. Rondom het SKC gebouw is voldoende ruimte voor de ontwikkeling van het schoolterrein, als tevens de ontwikkeling van een nieuw, centraal groen hart in de kern van Berg.

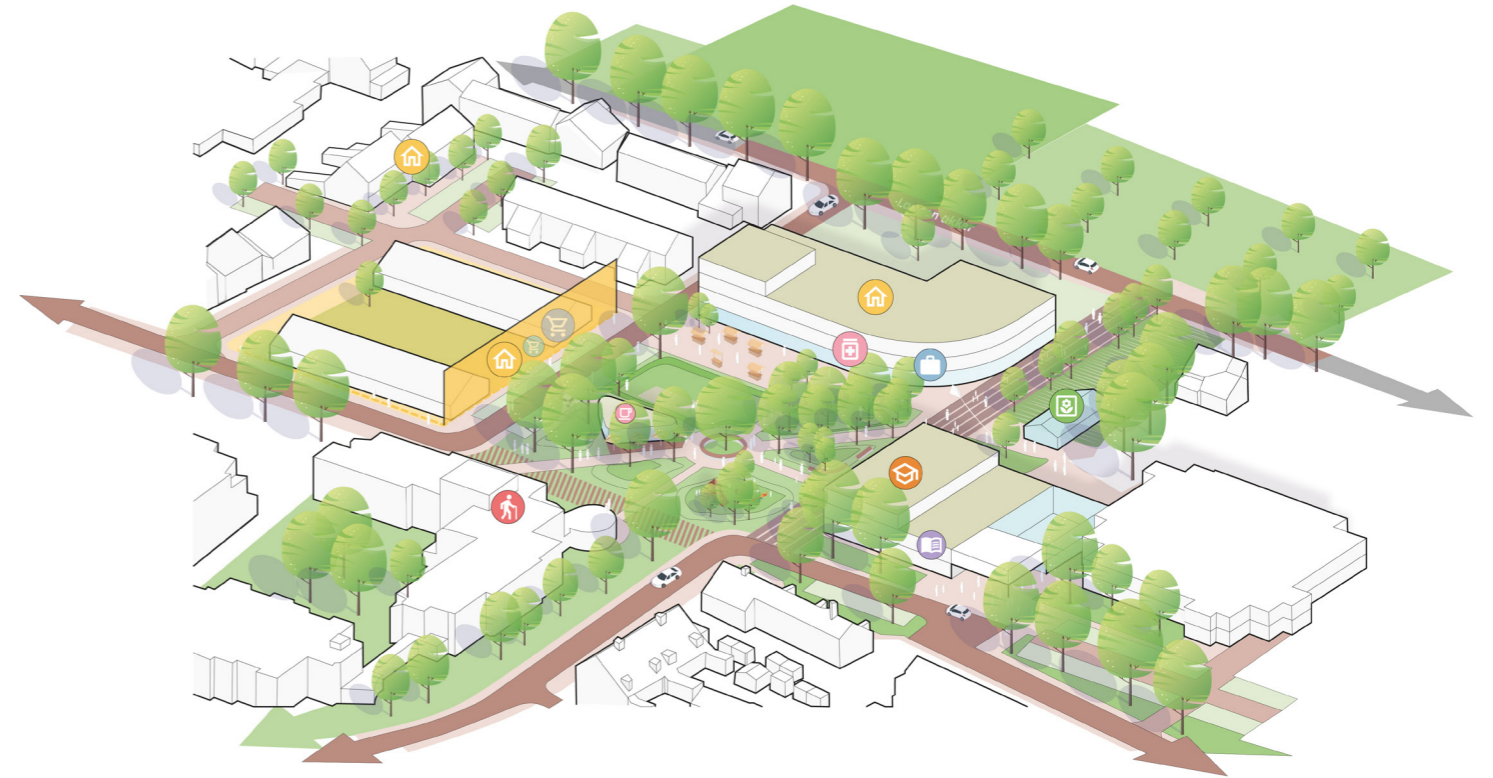
Gebaseerd op voorgaande onderbouwing wordt de voorkeur uitgesproken voor de ontwikkeling van variant 2. Ook Stichting KomLeren heeft haar voorkeur uitgesproken voor deze variant. Leidend in deze keuze zijn onder andere het uitblijven van tijdelijke huisvesting voor de basisschool als het beperken van de verhuisbewegingen voor de school van doorslaggevend belang geweest.



Afbeelding 6.2: Variant 2, isometrie - Voorkeursvariant



Afbeelding 6.3: Variant 2 - isometrie



Afbeelding 6.4: 'Gebiedsvisie Kern Berg' (2021) - isometrie

6.2 RELATIE TOT GEBIEDSVISIE KERN BERG

Gemeente Valkenburg aan de Geul heeft als ambitie om een nieuwe kern voor Berg te realiseren. De reden hiervoor is dat de gemeente voornemens is om een toekomstbestendige kern te ontwikkelen. Omdat er op dit moment een centraal hart in het gefragmenteerde Berg ontbreekt, en verbindingen tussen bewoners, ondernemers, en bezoekers onvoldoende worden aangehaald, is de ontwikkeling van een nieuwe, centrale en levendige kern van belang voor het toekomstige Berg.

Eind 2021 heeft CB5 omtrent bovenstaand vraagstuk samen met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden van de kern Berg de 'Gebiedsvisie Kern Berg' opgesteld. Het doel van deze gebiedsvisie is om Berg ook in de toekomst aantrekkelijk te houden als kern om in te wonen, werken, winkelen en recreëren. Belangrijke pijlers binnen deze ontwikkelvisie zijn enerzijds het ontwikkelen van een nieuw, bruisend, groen en centraal hart in Berg, en anderzijds de nieuwbouw van een Samenwerkend Kindcentrum (SKC) met voldoende ruimte voor sport, spel en ontmoeting.

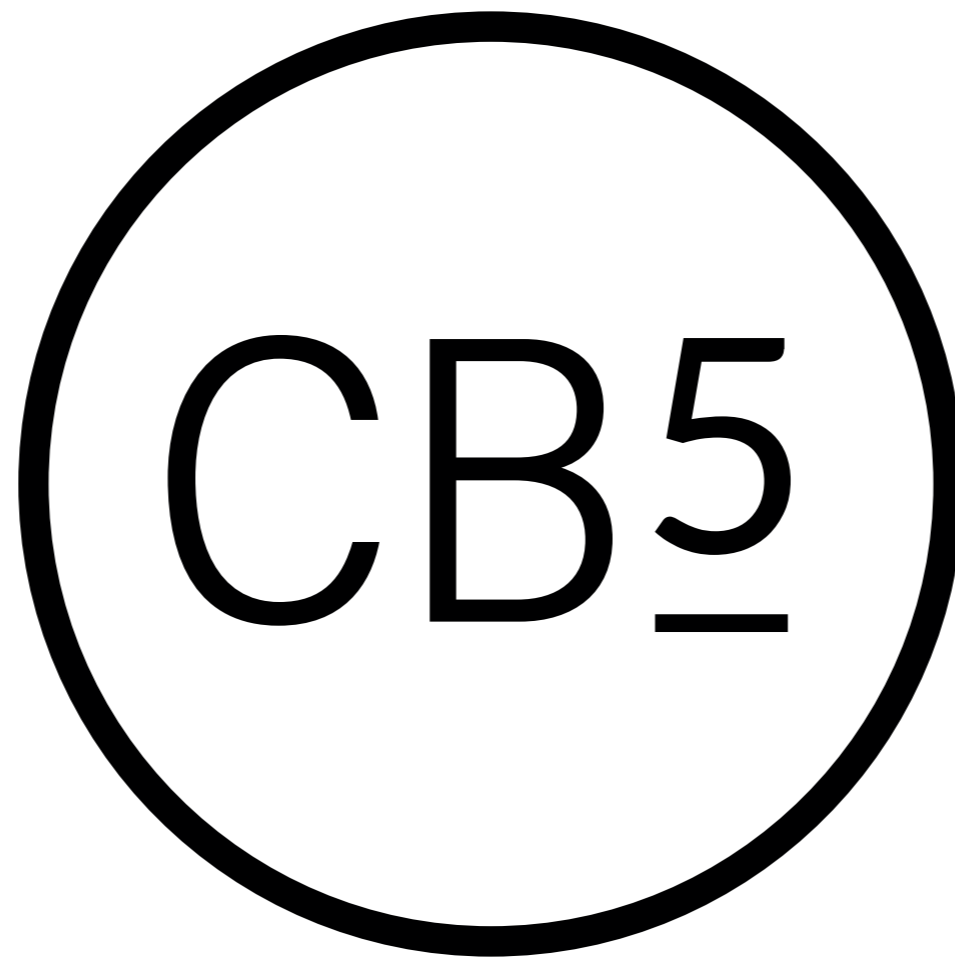
Uit de gebiedsvisie kwam naar voren dat de meest geschikte locatie voor de nieuwe kern de locatie van en rondom de huidige basisschool OBS Berg betreft. Het hart - waar zowel maatschappelijke, sociale, gezondheids-, recreatieve als commerciële functies samenkomen - is in de gebiedsvisie opgebouwd uit (1) het Samenwerkend Kindcentrum, aangrenzend aan de bestaande sporthal ten oosten van de planlocatie; (2) een kiss-and-ride ten gunste van de verkeersveiligheid rondom het SKC, het brengen en ophalen van kinderen, en tevens buikbaar voor sport- en spelmogelijkheden of ter stimulatie van recreatieve verbindingen; (3) het bestaande verzorgingshuis Fonterhof ten zuiden van de planlocatie; (4) een ontwikkellocatie aan de westzijde van het plangebied met ruimte voor commerciële functies of woningbouw; (5) een nieuw gezondheidscentrum ten noorden van het planperceel, inclusief voldoende parkeermogelijkheden; en (6) een centraal, groen plein te midden van de gebiedsontwikkeling;

Wanneer 'Gebiedsvisie Kern Berg' vergeleken wordt met variant 2 - waarin de optimale positie voor het SKC onderzocht is - is zichtbaar dat het groene, centrale hart in de kern Berg nog steeds vorm krijgt en dat rondom het nieuwe hart zowel maatschappelijke, sociale, gezondheids-

als recreatieve functies komen te liggen. De belangrijkste verschillen tussen de gebiedsvisie en variant 2 zijn wel:

- het SKC komt ten noorden van de planlocatie in plaats van ten oosten van de planlocatie te liggen;
- er wordt meer ruimte gegeven aan de inrichting van het schoolplein;
- Variant 2 gaat uit van een langzaam verkeersverbinding tussen de Langen Akker en de Valkenburgerstraat die ook als breng- en ophaalzone voor kinderen dienst kan doen; de gebiedsvisie gaat uit van een kiss-and-ride;
- het bestaande zorg- en welzijncentrum blijft behouden;
- het gezondheidscentrum blijft behouden op haar locatie en wordt geen onderdeel van de beoogde planontwikkeling.

Ondanks dat variant 2 ruimtelijk gezien op een aantal aspecten afwijkt van de gebiedsvisie, resulteren de wijzigingen er niet in dat de algehele gebiedsvisie te niet wordt gedaan. In eerste instantie betreft de ontwikkeling van het SKC een solitaire ontwikkeling. Echter biedt de ontwikkeling van het SKC zoals beoogd in variant 2 toekomstig voldoende mogelijkheden om ook de gebiedsvisie tot uiting te brengen. De ontwikkeling van het SKC kan hierbij dienst doen als katalysator.



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