



### 3. MODEL BRIEF BESLUIT COLLEGE AAN EIGENAREN EN ANDERSZINS GERECHTIGDEN



**Stadhuis:**  
Telefoon 14 - 043  
Fax 043 - 60 16 825  
Internet <http://www.valkenburg.nl>

**Bezoekersadres:**  
Park Dersaborg  
Geneindestraat 4  
6301 HC Valkenburg

**Postadres:**  
Gemeente Valkenburg aan de Geul  
Postbus 998  
6300 AZ Valkenburg

Bank Nederlandse Gemeenten  
IBAN-nr: NL08 BNGH 0285 0086 17  
BIC: BNGHNL2G  
KvK-nr. 14 13 19 21  
BTW-nr. NL0019.10.760.B01



**AANGETEKEND EN PER GEWONE POST**

Naam eigenaar

Adres

Postcode Plaats



Valkenburg, 22 december 2025

Betreft: Vestiging voorkeursrecht Kansrijke woningbouwlocaties

Uw nummer: n.v.t.. Ons nummer: invullen.

Behandeld door: mw. W. Hendriks, Afdeling FEO

Geacht heer, mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u eigenaar en/of beperkt gerechtigde van de percelen, kadastraal bekend als gemeente xxxxxxxx, sectie X, nummers xxx (oppervlakte: xx m2), xxx (oppervlakte: xxx m2) en .....

Wij hebben bij besluit van 16 december 2025 een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet gevestigd op (delen van) de hierboven genoemde percelen. Met deze brief informeren wij u over de inhoud van dit besluit en welke gevolgen dit besluit voor u heeft.

**Aanleiding**

De gemeente Valkenburg aan de Geul is partij bij de Woondeal Limburg ('Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen! Woondeal Limburg'). Hierin zijn afspraken vastgelegd over de realisatie van het minimale aantal te realiseren nieuwe woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor onze gemeente betekent de Woondeal dat er tot en met 2030 een woningbouwopgave bestaat van circa 1.200 woningen. In de Omgevingsvisie, door de raad vastgesteld op 7 oktober 2024, is beschreven dat de gemeente inzet op het vergroten van de bestaande woningvoorraad en, waar nodig, de bestaande woningvoorraad ook wordt herzien zodat deze beter wordt afgestemd op de behoefte van starters, jonge gezinnen, senioren en de kwetsbare inwoners van de gemeente. Onder dat laatste wordt onder meer verstaan het realiseren van betaalbare woningen en nultredenwoningen in de dorpen, hetgeen ook bijdraagt aan de behoefte in de kleine kernen. In de 'kanskaart wonen' is de haalbaarheid van locaties verkend.

De gemeente heeft, aansluitend op de Woondeal, de omgevingsvisie, en de Kanskaart wonen een analyse opgesteld van locaties binnen de gemeente die potentieel kansrijk zijn voor woningbouw en die ook beantwoordt aan de veranderde woonwensen. Dit heeft geleid tot 15 potentiële locaties binnen de kernen van Schin op Geul, Houthem-Sint Gerlach, Berg en Terblijt en Sibbe-IJzeren. Dit aantal is aan de hand van een aantal (prioriterings)criteria teruggebracht tot een vijftal potentiële locaties binnen of aansluitend aan voornoemde kernen. Op 16 december 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders het Programma Wonen vastgesteld. Dit programma is een nadere uitwerking van de omgevingsvisie voor het thema wonen. Hieruit volgt welke vijf locaties verspreid over de kleinere woonkernen binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul de meest geëigende locaties zijn voor het uitbreiden van de bestaande woningvoorraad (nieuwbouw) en waarmee tevens zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de veranderende woonwensen.

Het Programma Wonen bevat - naast een cijfermatige onderbouwing van onze belangrijkste opgaven - tevens het ruimtelijk visiedocument waarmee we nader uitwerking geven aan het thema wonen in alle wijken/kernen van Valkenburg aan de Geul tot 2030 met een doorkijk naar 2050. Het eigen, meestal dorpse en groene karakter van de kernen vinden wij belangrijk en behoudenswaardig, waarbij nog altijd geldt dat bouwen binnen bestaand bebouwd gebied de voorkeur heeft. Vanwege

**Stadhuis:**  
Telefoon 14 - 043  
Fax 043 - 60 16 825  
Internet <http://www.valkenburg.nl>

**Bezoekersadres:**  
Park Dersaborg  
Geneindestraat 4  
5301 HC Valkenburg

**Postadres:**  
Gemeente Valkenburg aan de Geul  
Postbus 998  
6300 AZ Valkenburg

Bank Nederlandse Gemeenten  
IBAN-nr. NL08 3NGH 0285 0086 17  
BIC: BNGHNL2G  
KvK-nr. 14 13 19 21  
BTW-nr. NL0019.10.730.B01

de beperkte mogelijkheden binnen het bebouwd gebied - in relatie tot de omvang van de opgave - is het noodzakelijk dat in sommige kernen aan de randen van het bebouwde gebied een uitbreiding (zoals bijvoorbeeld een straatje erbij) plaatsvindt. Daarnaast vinden we het belangrijk dat de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van onze kernen zoveel mogelijk in stand blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

---

**Samenvattend betreft onze opgave het bouwen van circa 1.200 woningen gemeentebreed tot en met 2030. De verwerving van de gronden waarop het (voorlopig) voorkeursrecht is gevestigd, draagt bij aan het invullen van de woningbouwopgave. De ambitie van de gemeente is: vitaal blijven door balans in de bevolkingssamenstelling. Dat vraagt om:**

1. Woningbouw voor jonge gezinnen en starters in alle prijsklassen
2. Doorstroommogelijkheden voor ouderen (nultreden, geclusterde woonvormen en zorgwoningen)
3. Behoud van woningen voor reguliere bewoning
4. Ruimtelijke spreiding op basis van de potentie per kern

Er is o.a. behoefte aan (meer) sociale huurwoningen, midden-huurwoningen en (betaalbare) koopwoningen. In het programma wonen zijn de kansrijke woningbouwlocaties per kern opgenomen. Het is voorsnog niet nodig of wenselijk om het voorkeursrecht op alle gebieden(percelen) te leggen die als kansrijk zijn beoordeeld voor woningbouw. Uitgezonderd zijn onder andere:

- locaties die al in uitvoering of procedure zijn of waarover reeds anderszins besluitvorming heeft plaatsgevonden en/of afspraken zijn gemaakt waardoor de inzet van de betreffende gronden voor woningbouw gegarandeerd is;
- kleinere locaties waarvan de bijdrage aan de woningbouwopgave zo beperkt is dat vestiging van het voorkeursrecht niet in verhouding staat tot de bijdrage aan de opgave;
- locaties waar de gemeente zelf eigenaar van is en waar de vestiging van het voorkeursrecht dus sowieso niet nodig is.

Het merendeel van de gronden in de vijf aangewezen gebieden is op dit moment niet in eigendom van de gemeente. Om ervoor te zorgen dat de gemeente in een goede positie komt om deze gronden te bemachtigen voor de beoogde woningbouw, hebben wij besloten om voorkeursrecht op de percelen te vestigen voor de duur van maximaal 3 maanden. De aangewezen percelen zijn opgenomen in de grondtekening met percelenlijst die onderdeel vormt van het bijgevoegde besluit.

#### **Toegedachte functie**

Het voorkeursrecht is gevestigd op basis van de toegedachte functie 'woondoeleinden met alle daarbij behorende voorzieningen'. Met het voorkeursrecht wordt beoogd invulling te geven aan de beoogde woningbouw op de percelen, en de regie van de gemeente op de ontwikkeling dat gebied te versterken. De toegedachte functie is een niet-agrarische functie die afwijkt van het huidige (feitelijke) gebruik van de gronden.

#### **Gevolgen voorkeursrecht**

Het voorkeursrecht houdt in dat indien u de percelen of daarop rustende beperkte rechten wenst te vervreemden (lees: verkopen), u deze percelen dan wel beperkte rechten eerst aan de gemeente moet aanbieden. Hiermee verkrijgt de gemeente een betere uitgangspositie bij het verkrijgen van de gronden en kunnen ongewenste ontwikkelingen en grondspeculatie worden voorkomen. U bent niet verplicht om uw gronden te verkopen.

Indien u uw gronden of rechten aan de gemeente wil vervreemden, dan dient u bij aangetekende brief de gronden aan de gemeente aan te bieden. Wij zullen dan een besluit nemen of wij in beginsel bereid zijn de gronden tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien wij niet of niet tijdig op uw aanbod ingaan, dan staat het u vrij de gronden gedurende 3 jaren aan een derde te verkopen. Uitgangspunt is op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen over de aankoop van de gronden.

In het bijgevoegde collegevoorstel dat heeft geleid tot ons besluit (voorkeursrechtbeschikking) gaan wij nader in op de betekenis van het voorkeursrecht en de gevolgen die het voorkeursrecht voor u en eventuele andere rechthebbenden heeft.

### **Inwerkingtreding en bekendmaking**

De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht geldt voor de duur van maximaal 3 maanden, tenzij de gemeenteraad voor die tijd een besluit neemt tot (her)vestiging van het voorkeursrecht. Onderdeel van de voorkeursrechtbeschikking vormt een ontwerpraadsbesluit, waarmee de raad ~~wordt verzocht om het voorkeursrecht binnen de termijn van 3 maanden te bestendigen voor een~~ duur van maximaal 3 jaar, behoudens verlengingsmogelijkheden.

De voorkeursrechtbeschikking wordt aan u als belanghebbenden bekendgemaakt door toezending van deze brief met bijlagen.

### **Kennisgeving terinzagelegging**

De voorkeursrechtbeschikking van 16 december 2025 ligt samen met bijbehorende bijlagen, te weten de grondtekeningen met percelenlijst, de (model)brief van de eigenaren, de kennisgeving en het ontwerpraadsvoorstel en -besluit, met ingang van 18 december 2025 gedurende 6 weken, te weten tot en met 29 januari 2026, ter inzage (geanonimiseerd) in het gemeentehuis van de gemeente Valkenburg aan de Geul, adres: Geneinestraat 4 te (6301 HC) Valkenburg. Gedurende deze periode kan eenieder kennisnemen van de inhoud van dit besluit. **Let op: vanwege het kerst- en nieuwjaarsreces is het gemeentehuis gesloten van 24 december 2025 vanaf 13 uur tot en met 2 januari 2026 9 uur** Van de terinzagelegging zal kennisgeving worden gedaan in het digitale Gemeenteblad van de gemeente. Naast de terinzagelegging in het gemeentehuis zullen de stukken ook (geanonimiseerd) worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, [www.valkenburg.nl](http://www.valkenburg.nl) onder het menu: actueel/nieuws/gemeente vestigt voorkeursrecht Kansrijke woningbouwlocaties.

### **Bestendiging voorkeursrecht en indienen zienswijze**

Het voorkeursrecht rust in beginsel voor de duur van 3 maanden op de gronden. Bij ons besluit is een ontwerpraadsbesluit en -voorstel opgenomen, waarin de raad wordt voorgesteld om het voorkeursrecht opnieuw te vestigen ('bestendigen') voor de duur van respectievelijk 3 jaar, behoudens eventuele verlenging en tussentijdse intrekking of verval van het voorkeursrecht.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad, stellen u in de gelegenheid om gedurende 3 weken na de bekendmaking van dit besluit, te weten tot en met uiterlijk 8 januari 2026, uw zienswijze naar voren te brengen tegen het ontwerpraadsbesluit. Met uw zienswijze kunt u de raad wijzen op feiten en omstandigheden die relevant kunnen zijn voor het voorgenomen raadsbesluit. U kunt uw zienswijze schriftelijk naar voren brengen door het sturen van een brief naar: de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul, postbus 998, 6300 AZ Valkenburg, onder vermelding van het onderwerp als opgenomen in de aanhef van deze brief. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u op 5 januari 2026 telefonisch contact opnemen met mevrouw W. Hendriks via telefoonnummer 14 043 voor het maken van een afspraak.

### **Bezwaar en voorlopige voorziening**

Tegen ons besluit om een voorkeursrecht op uw gronden te vestigen, kunt u bezwaar aantekenen. Het bezwaarschrift dient uiterlijk 6 weken na de bekendmaking van dit besluit, te weten tot en met uiterlijk 29 januari 2026, schriftelijk worden ingediend.

Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van uw naam, uw adres, de datum en een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht. Ook moet het bezwaarschrift de gronden van het bezwaar bevatten. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: het college van burgemeester van wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul, Postbus 998, 6300 AZ Valkenburg.

Indien de raad besluit om het voorkeursrecht te bestendigen voor de duur van 3 jaar en u reeds bezwaar heeft ingesteld tegen dit besluit, dan wordt uw bezwaar tevens van rechtswege geacht te zijn gericht tegen het besluit van de raad. U hoeft dan niet opnieuw bezwaar aan te tekenen tegen het besluit van de raad.

Verder kunt u, indien u bezwaar heeft ingesteld tegen ons besluit, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Een dergelijk verzoek kunt u richten aan: de Voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, Team Bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt ook digitaal een verzoek bij de genoemd rechtbank indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op de website [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl) vindt u hierover meer informatie.

---

**Maken van een afspraak of vragen**

Op dinsdag 6, woensdag 7 en donderdag 8 januari 2026 organiseren wij spreekuren waarvoor u telefonisch een afspraak kunt maken van maximaal 20 minuten. Tijdens de afspraak kunt u een nadere toelichting krijgen over het voorkeursrecht en of het proces, vragen stellen of indien gewenst een mondelinge zienswijze indienen. Als u hiervan gebruik wil maken dan kunt u op 5 januari 2026 contact opnemen met mevrouw W. Hendriks, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Zij is bereikbaar op telefoonnummer 14 043. Ook kunt u vóór 5 januari 2026 een mail sturen naar [w.hendriks@valkenburg.nl](mailto:w.hendriks@valkenburg.nl) met het verzoek om te worden teruggebeld.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis  
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo  
burgemeester

**Bijlagen:**

1. collegevoorstel en -besluit;
2. voorkeursrechtbeschikking met bijbehorende grondtekening
3. ontwerp raadsvoorstel met bijlagen