

Programma “Wonen in Valkenburg aan de Geul 2025 – 2050”

Programma Volkshuisvesting, uitvoeringsprogramma Omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul 2024

Versie:8 december 2025.



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
	1.1 Doel programma	5
	1.2 Eerste versie nieuw instrument	5
	1.3 Afstemming met medeoverheden	5
	1.4 Kaders	6
	1.5 Op welke woningbouwinitiatieven van toepassing?	9
	1.6 Looptijd programma en tussentijdse evaluatie	9
2	INWONERS EN WONINGEN IN ONZE GEMEENTE	10
	2.1 Inwoners	11
	2.1.1 Huidige situatie en ontwikkelingen/terugblik afgelopen tien jaar	11
	2.1.2 Toekomstige ontwikkeling	11
	2.2 Woningvoorraad	12
	2.2.1 Huidige situatie	12
	2.2.2 Leegstand en toeristische verhuur	13
	2.2.3 Toekomstige situatie	13
	2.3 Woonbehoefte en ambitie	13
	2.3.1 Behoefte 2025-2030	13
	2.3.2 Ambitie 2025 t/m 2030, doorkijk 2050	14
3	AFWEGINGSKADERS EN LOCATIES	16
	3.1 Afwegingen nieuwe initiatieven	17
	3.2 Kansrijke ontwikkellocaties woningbouw	17
4	FINANCIEEL KADER PROGRAMMA	24
	4.1 Te hanteren bedragen koop VON- en huurprijzen (prijspeil 2025)	25
	4.2 Kostenbijdrage	25
5	INZET WETTELIJKE INSTRUMENTEN	26
	5.1 Huisvestingswet	27
	5.2 Leegstandwet	28
	5.3 Opleggen voorkeursrecht	28
	5.4 Starterslening	29
	5.5 Prestatieafspraken	29

BIJLAGE 1: OVERZICHT EN ONDERBOUWING KANSRIJKE EN NIET-KANSRIJKE WONINGBOUW ONTWIKKELINGLOCATIES

BIJLAGE 2: KAVELPASPOORTEN

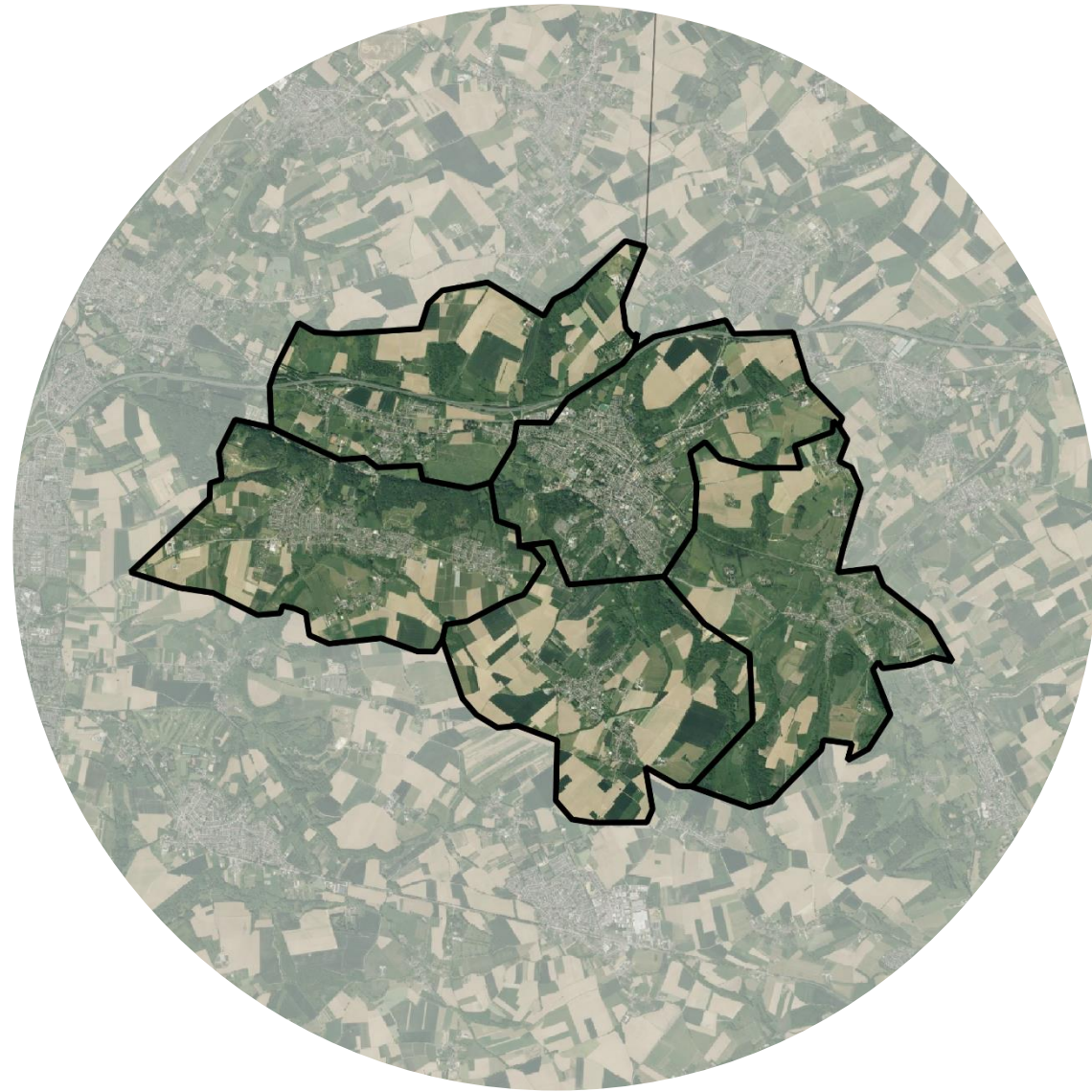
SAMENVATTING PERIODE 2025-2030

Let op! Het gaat om de bruto aantallen! Hier treft u de samenvatting van het programma Wonen voor de periode 2025 – 2030 aan. Toelichting hierop in hoofdstuk 2.

1.1. Aantallen & prijsklasse	1.2. Typen	1.3. Doelgroepen	1.4. Verdeling over de deelgebieden (indeling conform CBS) Aantallen per deelgebied zijn een indicatie en kunnen afhankelijk van ingediend plannen nog verschuiven.
Woondeal Limburg 2023 (afgekort WD): 1175 woningen (bruto), waarvan: 783 betaalbaar, opgebouwd uit: a. 294 sociale huur b. 489 middensegment (huur en koop) 392 duur (huur en koop)	Voorstel: 875 nultrede woningen (vb. appartementen met lift, patio-woningen, geclusterde zorgwoningen) - Circa 250 grondgebonden woningen - Circa 50 appartementen zonder lift (gereserveerd voor ombouw monumenten en karakteristieke panden) Daarbinnen: 70 woningen (6-10 per jaar) voor uitstroom uit beschermd wonen (zie woonzorgvisie)	In de omgevingsvisie is als doel opgenomen te komen tot een evenwichtigere opbouw in de bevolking van onze gemeente: - starters - jonge gezinnen - senioren - wettelijke verplichte aandachtsgroepen - arbeidsmigranten	Sociale huur (afgerond), circa 300: - Valkenburg aan de Geul algemeen: circa 100 - Berg – Vilt: circa 50 - Valkenburg: circa 150 Middensegment, koop & huur (afgerond), circa 500: - Berg & Terblijt – Vilt: circa 100 - Houthem-St. Gerlach: circa 75 - Schin op Geul: circa 75 - Sibbe – IJzeren: circa 50 - Valkenburg: circa 200 Duur, koop & huur (afgerond), circa 400: - Berg & Terblijt – Vilt: circa 100 - Houthem-St. Gerlach: circa 75 - Schin op Geul: circa 75 - Sibbe – IJzeren: circa 50 - Valkenburg: circa 100

LEESWIJZER

Dit document is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Aanleiding en kaders zijn opgenomen in hoofdstuk 1. In hoofdstuk 2 is de cijfermatige onderbouwing voor het toekomstige woningbouwprogramma beschreven. In hoofdstuk 3 is de ruimtelijke vertaling en visie van het toekomstige woningbouwprogramma opgenomen dat betrekking heeft op alle kernen/ wijken van de gemeente. Hierin zijn de potentiële woningbouwlocaties beschreven die kansrijk worden geacht. Het betreft enerzijds inbreidingslocaties waar transformatie en/ of sloop-nieuwbouw van de bestaande opstallen centraal staat en anderzijds uitbreidingslocaties waarop nieuwbouw mogelijk is. Ook is in dit hoofdstuk aangegeven welke alternatieve locaties zijn bekeken en als niet kansrijk voor woningbouw zijn beoordeeld. Hoofdstuk 4 bevat het financieel kader van het programma waarin kaders zijn opgenomen voor betaalbaarheid en een zogenaamd vereveningsfonds ter stimulering van sociale woningbouw. Hoofdstuk 5 gaat over het juridisch instrumentarium - o.a. op basis van de Huisvestingswet - dat de gemeente wil inzetten om het programma op een goede manier tot uitvoering te brengen.



1 INLEIDING

Voor u ligt het Programma “Wonen in Valkenburg aan de Geul 2025 – 2050”. Dit betreft het programma volkshuisvesting onder de omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul 2024, als bedoeld in artikel 3.4 van de Omgevingswet¹. In onze omgevingsvisie hebben wij de hoofdopgaven en ambities voor de verschillende gebieden in onze gemeente benoemd. Het voorliggende programma is een nadere uitwerking van de omgevingsvisie voor het thema wonen. Dit programma 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 2035 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 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 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.

Dit programma wordt ondersteund en onderbouwd door een aantal onderzoeken, analyses en bouwstenen. Het betreft onder meer:

- Lokale woonvisie ‘wonen op maat door maatwerk’ (vastgesteld december 2019)
- Kansenskaart wonen en resultaten inventarisatie ‘straatje erbij’ en ‘uitleglocaties’;
- Limburgse woondeal (ondertekend 2023; wordt periodiek bijgesteld)
- Woonzorgvisie gemeente Valkenburg aan de Geul met bijbehorende woonzorganalyse (vastgesteld 8 april 2024)
- Gebiedsvisies Valkenburg-Oost (vastgesteld 15 december 2024) en West (vastgesteld 12 december 2022)
- Woonbehoefteonderzoeken (opgeleverd december 2023)
- Onderzoek Companen Toeristische verhuur (2025, opgeleverd)
- Onderzoek Companen arbeidsmigranten (2023, opgeleverd)
- Prestatieafspraken (december 2025; worden jaarlijks geactualiseerd (vanaf 2026 ook met zorgpartners erbij)
- Nationale Bouw- en woonagenda met daarbij behorende programma’s (woningbouw, betaalbaar wonen)
- Bouwstenen vanuit Sociaal Domein die relevant zijn zoals bijv. het Beleidsplan Zicht op Thuis, Deltaplan en wijkaanpak Valkenburg Noord
- Bouwstenen die bijdragen aan een toekomstbestendige aanpak, zoals Netbewuste Nieuwbouw en ontwerpprincipes voor netbewust bouwen.

Deze onderzoeken, analyses en bouwstenen zijn digitaal beschikbaar via de gemeentelijke website en zorgen voor een diepgaander begrip of geven extra informatie en achtergronden.

In dit programma zijn ook verwerkt de conclusies en adviezen uit het ‘Woningbehoefte onderzoek provincie Limburg’, beschikbaar sinds 1 september 2025. Zie hoofdstuk 2.

1.1 DOEL PROGRAMMA

Een eenduidige uitwerking van het volkshuisvestingsbeleid is cruciaal voor snelle uitvoering van het beleid. Het uiteindelijke doel hiervan is dat er voor alle betrokken - corporaties, marktpartijen en andere belanghebbenden - duidelijkheid ontstaat over wat er de komende jaren aan woningbouw gerealiseerd moet worden. Dat zou tot een versnelling moeten leiden. Eenduidig overheidsbeleid moet corporaties en ontwikkelaars zekerheid bieden. Dit document is tijdelijk van aard en wordt in 2026 herzien, met de waarschijnlijke ingang van de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting.

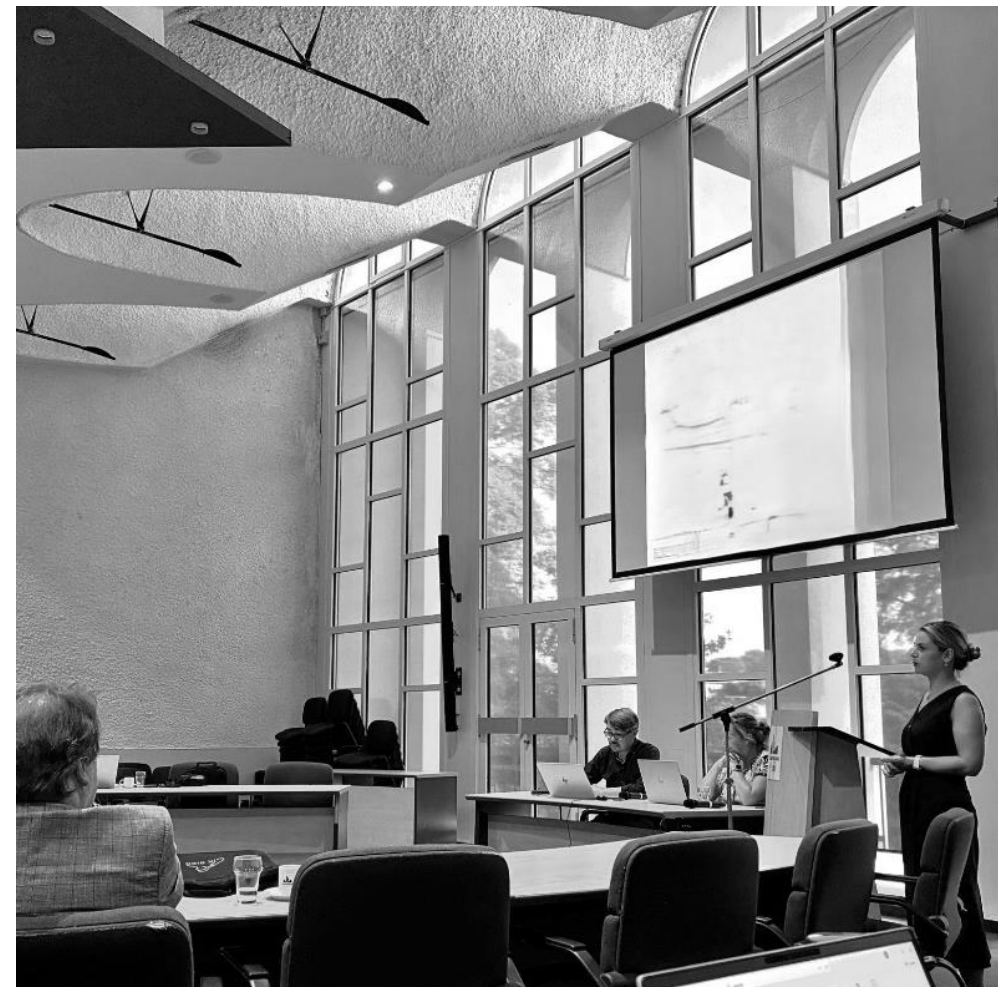
1.2 EERSTE VERSIE NIEUW INSTRUMENT

Dit instrument is nieuw en kent een grote vormvrijheid. Naast dat wat wettelijk zal worden voorgeschreven, zijn in dit document verschillende onderdelen van het beleidsveld Wonen samengebracht.

Zoals de uitkomsten van de Kansenskaart Wonen, Straatje-erbij en diverse afwegingskaders. Omdat het uitwerking betreft van hetgeen wat al vast ligt en al eerder besproken, is participatie nu niet aan de orde.

1.3 AFSTEMMING MET MEDEOVERHEDE N

We stemmen dit document af met de provincie Limburg vanwege het lopende traject ‘Straatje erbij’ en de Leidraad Wonen van de provincie Limburg (zie hieronder). Overleg met de gemeenten in de subregio Wonen Maastricht-Heuvelland is aan de orde bij inzet van instrumenten, zoals genoemd in hoofdstuk 5.



¹ Op basis van de Wet Versterking regie Volkshuisvesting wordt het programma Volkshuisvesting een verplicht programma op basis van een nieuw in te voegen onderdeel in artikel 3.6 van de Omgevingswet.

1.4 KADERS

A. Nationale Bouw- en woonagenda

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in maart 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. In de agenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Daarbij horen zes programma’s die hieronder afzonderlijk worden behandeld: Woningbouw, Een thuis voor iedereen (aandachtgroepen), Betaalbaar wonen, Leefbaarheid en veiligheid, Verduurzaming gebouwde omgeving en Wonen en ouderen. De Nationale bouw- en woonagenda en de bijbehorende programma’s zorgen voor meer regie vanuit het Rijk op de woningmarkt en hebben als doel om te zorgen voor snellere en betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De programmatische aanpak vraagt om nauwe samenwerking met medeoverheden, corporaties, bouwbedrijven, maatschappelijke en burgerorganisaties, koepels en brancheorganisaties, opleidingsinstituten en departementen.

B. Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv)

Op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting (WvrV), die in voorbereiding is, dient het gemeentelijke woonbeleid te worden vastgelegd in een programma voor volkshuisvesting onder de omgevingsvisie. Dit voorliggende document is het programma volkshuisvesting. In dit programma is ook het beleid van de de woon(zorg)visie vertaalt die samen met de daarbij behorende woonzorganalyse in 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het programma krijgt een plek in de beleidscyclus van de Omgevingswet. Het programma volkshuisvesting is een instrument om het beleid uit de omgevingsvisie uit te werken en te concretiseren. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het programma vast te stellen. Deze verplichting geldt volgens het wetsvoorstel Wvrv vanaf 2026. De wet is op 3 juli 2025 vastgesteld door de Tweede Kamer. Wanneer behandeling door de eerste Kamer plaatsvindt, is nog niet bekend (stand 25/08/2025).

De wet versterking regie op de volkshuisvesting (wetsvoorstel) geeft geen voorschriften over de vorm van het programma, maar stelt wel een aantal eisen aan de inhoud van het programma die hieronder zijn weergegeven:

- c. de gemeentelijke woningbouwopgave en de benodigde ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad
- d. het beleid ter verwezenlijking van de woningbouwopgave
- e. het beleid voor de benodigde ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad;
- f. de wijze waarop het beleid, bedoeld onder b en c, voorziet in de woonbehoefte van de bij ministeriële regeling aangewezen ouderen en aandachtsgroepen
- g. het beleid voor stedelijke vernieuwing (prestatieafspraken herstructurering woningcorporaties)



² Zie: [Nieuwe Leidraad Wonen: Provincie Limburg versterkt regie op wonen - Provincie Limburg](#)

C. Leidraad voor het handelen van GS met betrekking tot wonen²

De provincie Limburg heeft op 1 september 2025 de ‘Leidraad voor het handelen van GS met betrekking tot wonen’ gepubliceerd. Deze leidraad vormt voortaan het uitgangspunt voor het provinciale woonbeleid. Daarmee wil Limburg de regie versterken en sturen op duurzame, kwalitatieve groei. Belangrijke speerpunten binnen dit beleid zijn onder meer de programma’s ‘Limburg Centraal’, ‘Straatje erbij’ en herstructurering van bestaande woonwijken. In de Leidraad zijn de volgende uitgangspunten opgenomen -*cursief, samenvattende tekst uit de leidraad*-:

1. Ambitiescenario 2041

“de provincie hanteert het ambitiescenario 2040 uit het woningbehoefteonderzoek van 2025³ als uitgangspunt voor de Limburgse woningbouwopgave en dus voor het opstellen van de provinciale programmering wonen en de daaruit voortvloeiende regionale netto woningbouwopgaven.”
Gevolgen voor onze gemeente:
In hoofdstuk 2 is een samenvatting van het onderzoek opgenomen en wat dit betekent voor onze gemeente. De keuze voor het ambitiescenario 2040 is een trendbreuk ten opzichte van het eerdere provinciale beleid. Nog op basis van het woonbehoefteonderzoek in 2023 gold een bepaalde mate van terughoudendheid om grootschalig te gaan bouwen.

2. Uitgangspunt woningbouwregio’s

“De Provincie legt in de omgevingsverordening Limburg de volgende drie woningbouwregio's vast: (...)
• Zuid-Limburg (Sittard-Geleen, Beek, Stein, Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade Landgraaf, Simpelveld, Voerendaal, Maastricht, Meerssen, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Vaals, Valkenburg aan de Geul).”
Gevolgen voor onze gemeente:
Dit is een wijziging ten opzichte van de huidige werkwijze, waarbij in Zuid-Limburg in drie subregio’s werd samengewerkt. Nog niet is duidelijk hoe deze nieuwe opzet concreet vorm krijgt.

3. Programmering voor 10 jaar, 3 jaarlijkse actualisatie

“Provinciale, regionale en gemeentelijke programmeringen bestrijken altijd een periode van 10 jaar en worden elke drie jaar herijkt waarbij een actueel provinciaal WBO de basis is voor een te nemen besluit voor verdere uitwerking.”
Gevolgen voor onze gemeente:
De provincie heeft aangegeven dat het programma -circa 1.175 woningen t./m. 2030- op basis van de Woondeal 2023 in 2026 moet worden geactualiseerd. Zie hieronder in paragraaf 1.6.

4. Saldo benadering programmering

“Gemeenten stellen (in afstemming met de woningbouwregio-gemeenten) een lokale programmering in jaarschijven op, bestaande uit streefcijfers voor nieuwbouw, overige toevoegingen en onttrekkingen.”
Gevolgen voor onze gemeente:
Bij het aanpassen van het programma in 2026 voeren we jaarschijven in. Dit zal dus in afstemming moeten gebeuren met de woningbouwregio Zuid-Limburg.

³ Woningbehoefte-onderzoek provincie Limburg, Stec Groep, 9 september 2025. Rapport met bijlagen is te vinden op: [Nieuwe Leidraad Wonen: Provincie Limburg versterkt regie op wonen - Provincie Limburg](#)

5. Werkwijze P R G:

“Op basis van de voorgaande uitgangspunten komt de provincie tot de volgende werkwijze:

- De provincie verdeelt de netto-woningbouwopgave voor de woningbouwregio's én geeft inzicht in een mogelijke netto-woningbouwopgave daarbinnen voor elke gemeente afzonderlijk;
- Binnen de woningbouwregio's maken de gemeenten samen de verdeling van aantallen, betaalbaarheid en aandachtsgroepen en maken een vertaling naar de eigen bruto-opgave (nieuwbouw, overige toevoegingen en onttrekkingen);
- Indien de gemeenten er onderling niet uitkomen dan bepaalt de provincie de netto opgave per gemeente.
- De programmeringen worden conform het gestelde in de WvrV ook opgenomen in het provinciaal volkshuisvestingsprogramma.”

Gevolgen voor onze gemeente:

Het bovenstaande is een complete breuk met hoe tot recent werd gewerkt. Vooral het provinciale voornemen om meer dwingend te gaan sturen is nieuw. Nog niet duidelijk is, hoe een en ander vorm krijgt.

6. Betaalbaarheidseisen (WvrV) voor elke Aandachtsgroepen (gemeenten regionale verdeling)

“Woningbouwregio's programmeren en realiseren 2/3 van alle toevoegingen in het betaalbare huur- en koopsegment. Voor het totaal van alle toevoegingen op provinciaal en regionaal niveau geldt: minimaal 30% sociale huur.”

Gevolgen voor onze gemeente:

In onze gemeente zijn 18% van de woningvoorraad sociale huurwoningen in het bezit van de woningcorporaties. 21% van de woningvoorraad zijn particuliere huurwoningen, waarvan het merendeel eveneens een huur heeft van beneden de huurliberalisatiegrens⁴. Op dit onderdeel zullen wij dus de discussie moeten blijven aangaan dat particuliere sociale huurwoningen ook mee tellen. Anders wordt de onbalans in onze woningvoorraad vergroot.

7. Aandachtsgroepen (gemeenten – regionale verdeling)

“Gemeenten brengen de woonbehoefte van aandachtsgroepen in beeld zoals bedoeld met de Wet versterking regie Volkshuisvesting en programmeren op het niveau van de woningbouwregio de gezamenlijke woningbouwopgave en in overleg met elkaar het aandeel van elke gemeente in deze gezamenlijke opgave.”

Gevolgen voor onze gemeente:

Op dit moment wacht de gemeente de vaststelling van de wet/regie af voordat een regionaal overleg plaatsvindt. Wel worden alvast voorbereidingen getroffen, zodat de gemeente straks goed voorbereid het gesprek kan aangaan.

8. Planvoorraad 130% (10 jr), 50% aantal woningen hard (5 jr)

“De planvoorraad op lokaal niveau voor de programmaperiode van 10 jaar moet plannen bevatten die samen

voorzien in de mogelijke realisatie van 130% van het aantal woningen volgens de lokale programmering.

Het aandeel harde plannen per gemeente in de eerste 5 jaar van de programmaperiode moet kunnen

voorzien in de bouw van 50% van het totaal aantal te bouwen woningen in die periode (...).”

Gevolgen voor onze gemeente:

Onze gemeente is voor het bereiken van deze doelstelling in hoge mate afhankelijk van woningcorporaties en marktpartijen.

Waar mogelijkheden stroomlijnen we processen, plannen we zoveel mogelijk parallel -dus onderzoeken tegelijkertijd en niet na elkaar- en intensiveren het overleg met initiatiefnemers.

9. Monitoring: actueel/compleet houden (minimaal 2 x jaar!).

“Gemeenten houden het provinciale monitoringssysteem (nu Juno) actueel en compleet, bij voorkeur door middel van een continue update. Gemeenten zijn verplicht het provinciale monitorsysteem (Juno) te actualiseren en te completeren op tenminste twee vast te stellen datums per jaar.”

Gevolgen voor onze gemeente:

Tot halverwege dit jaar rapporteerden wij aan de provincie Limburg door middel van het bijhouden van gegevens in de PCM (provinciale capaciteitsmonitor). Dit systeem is medio juli vervangen door het systeem Juno. We regelen in dat dit rapportagesysteem actueel blijft.

D. De Limburgse woondeal

In de Woondeal Limburg 2023 is vastgelegd dat partijen een bijdrage gaan leveren aan de nationale versnellingsopgave door de toevoeging van minimaal 26.550 woningen tot en met 2030 in Limburg met een extra ambitie voor 20.000 woningen. Deze versnellingsopgave is verdeeld over de woonregio's en naar periode; tot 2025 (T1) en 2025 t/m 2030 (T2). Tijdens het Bestuurlijk Overleg Woondeal van 29 november 2023 is besloten om de woondeal aantallen nog op te hogen met minimaal 3000 woningen. Onze gemeente heeft zich op basis van de woondeal geconformeerd aan een opgave voor het realiseren van 1175 woningen tot en met 2030.

E. Omgevingsvisie

De omgevingsvisie “Valkenburg aan de Geul 2024” is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 oktober 2024. De omgevingsvisie schetst een toekomstbeeld. Het is een ambitie die de gemeente waar kan maken, als we de (juiste) keuzes maken. De omgevingsvisie helpt daarbij. De stippen op de horizon staan op 2030 en 2050: de middellange en lange termijn. In de omgevingsvisie staat hoe de gemeente wenst dat de leefomgeving er in de toekomst uitziet en hoe ze die wil behouden en verbeteren. Het gaat over zaken zoals waar huizen komen, hoe we de natuur beschermen, hoe we inwoners stimuleren om vitaal en gezond te leven en wat we willen doen om de omgeving schoon en veilig te houden. Het voorliggende programma is een praktische uitwerking van deze visie en dan met name van de daarin opgenomen hoofdambitie 1: *in 2050 is onze gemeente een duurzame en leefbare gemeente waar een gebalanceerde bevolkingssamenstelling fijn kan wonen, leven en werken*. De omgevingsvisie van de gemeente is raadpleegbaar via de volgende link:

De omgevingsvisie is raadpleegbaar via: [Omgevingsvisie - Gemeente Valkenburg aan de Geul](#)

⁴ Blz.12, Woonbehoefteonderzoek Valkenburg a/d Geul, Stec 2023 (23.082).

F. Woonzorgvisie

In april 2024 heeft de gemeenteraad de woonzorgvisie vastgesteld. Deze visie vormt de verbindende schakel tussen de landelijke programma’s ‘Wonen en zorg voor ouderen’ en ‘Een thuis voor iedereen’. De opgave voor ouderen en andere belangrijke aandachtsgroepen komen hierin samen. De Limburgse woondeal van 9 maart 2023 is o.a. een verdere uitwerking van de hiervoor genoemde landelijke Programma’s op provincieniveau. In de woondeal is voor heel Limburg opgenomen dat ‘Partijen specifiek aandacht hebben voor de huisvesting van aandachtsgroepen waaronder ouderen’ en dat ‘Het Limburgse aandeel’ in de nationale opgave voor huisvesting van ouderen bestaat uit de realisatie van 10.300 nultredenwoningen, 6.800 wooneenheden in geclusterde woonvormen en 3.310 verpleegzorgplekken.’ Op basis van de woonzorgvisie hebben we in Valkenburg de onderstaande opgave:

‘We streven er naar om binnen onze mogelijkheden te faciliteren dat in 2050 iedere (kwetsbare) inwoner in een vertrouwde, veilige en gezonde omgeving woont. Daarbij vinden we het belangrijk dat de huisvesting betaalbaar is. We stimuleren dat onze inwoners zelf de regie nemen over hoe en waar ze willen wonen. Ook als men (in)formele zorg of ondersteuning nodig heeft.’

Onze grootste huisvestingsopgave heeft betrekking op de (kwetsbare) ouderen . Zie onderstaande tabellen voor een specificatie.

Totale huisvestingsopgave 2024-2030	
Begeleid wonen	168
Begeleid wonen	39
Verzorgd wonen	129
Nultredenwoningen senioren	178
Doelgroep beschermd wonen	70
Totaal aantal te realiseren woningen	416

Voor de kwetsbare ouderen is vooral dringend behoefte aan het toevoegen van betaalbare woonvormen voor begeleid wonen (geclusterde woonvormen), waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen begeleid ofwel beschermd wonen en verzorgd wonen. In totaliteit hebben we een opgave tot het toevoegen van 168 geclusterde woonvormen tot 2030 (39 beschermd wonen en 129 verzorgd wonen). Daarnaast is dringend behoefte aan het toevoegen van nultredenwoningen (178 in totaal).

Naast staande tabel geeft een nadere specificatie van de huidige situatie op het gebied van woonzorg voor ouderen en geeft de totale opgave tot 20230 weer. Momenteel bestaat een overschot van 92 intramurale verpleeghuisplaatsen. Dat betekent niet dat deze 92 plaatsen nu niet bezet zijn, maar dat daar of mensen wonen afkomstig uit een andere gemeente of mensen die qua zorgprofiel niet passen bij een verpleeghuis (te licht profiel).

In de woonzorgvisie is in beeld gebracht welke kwetsbare inwoners, naast de omvangrijke groep kwetsbare ouderen, óók een zorg- en ondersteuningsvraag hebben waaraan een specifieke woonzorgvraag is gekoppeld. Het betreft vier groepen, waarvan er voor mensen wonend in maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW) nog een opgave ligt.

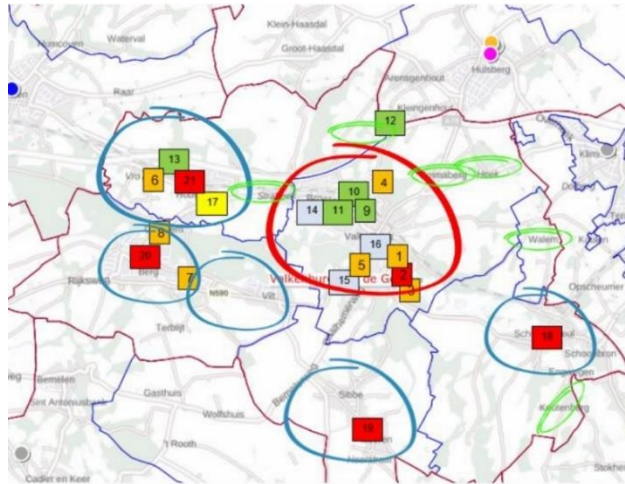
Het voorzieningenaanbod voor MO is in de centrumgemeente Maastricht gesitueerd en dat zal in de toekomst naar verwachting ook zo blijven. In de gemeente Valkenburg aan de Geul is op dit moment een aanbod aanwezig van 42 plaatsen voor met name beschermd wonen op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de Wet langdurige zorg (Wlz). De huisvestingsopgave Housing kan benaderend worden ingeschat op gemeenteniveau. Housing is een antwoord voor mensen die (tijdelijk) in een beschermde woonomgeving of opvangvoorziening hebben gewoond, maar inmiddels toe zijn aan een volgende stap naar zelfstandigheid. Het biedt de mogelijkheid om verblijf in de 24-uurs zorg achter te laten en een nieuwe start te maken in een eigen woning. De Housing behoefte zal volgens de projectgroep ‘Zicht op Thuis’ op sub regionaal niveau 100 tot 150 woningen op jaarbasis bedragen. Dat betekent voor de gemeente Valkenburg aan de Geul een jaarlijkse behoefte tot 2030 van 6 tot 10 betaalbare woningen (binnen de sociale huurgrens) voor alleenstaanden in een inclusieve omgeving.

Voor de overige doelgroepen is er een beperkte of geen extra huisvestingsopgave. Zo is er voor mensen met een verstandelijke beperking een ruim en divers aanbod van 81 woonplekken verspreid over 5 locaties, aangevuld met 48 inwoners die thuis zorg ontvangen. Hoewel er geen extra huisvestingsopgave is, vraagt deze doelgroep wel om aandacht voor inclusieve en flexibele zorgvormen. Voor mensen met een lichamelijke beperking gaat het om 6 inwoners met een intensieve zorgvraag, die deels in Oosterbeemd verblijven; ook hier is het huidige aanbod passend en toekomstgericht. Voor jeugdigen tot 23 jaar zijn er voldoende woonzorgplekken beschikbaar, zelfs meer dan lokaal nodig, terwijl voor de uitstroom uit jeugdzorg jaarlijks slechts 1 à 2 woningen nodig zijn, die doorgaans uit het corporatiebezit komen.

Opgavebepaling woonzorg voor ouderen tot 2030					
	Nulmeting huidige situatie			Groei huidige opgave (n.a.v. vergrijzing)	Totale opgave tot 2030
	Aanbod	Vraag	Huidige Opgave		
Intramuraal	304	212	-92	0	-92
Gedusterde woonvormen					
Beschermd wonen *	10	22	12	27	39
Verzorgd wonen **	70	139	69	59	129
Saldo	80	161	82	86	168***
* Correctie aanbod voor beschikbaarheid en betaalbaarheid eigen inwoners					
** Excl. corporatie, incl aanleunwoningen Oosterbeemd en helft AW Vroenhof					
*** De opgave geclusterde woonvormen kan niet worden verrekend met het intramuraal overschot					

Een eerste uitwerking van de woonzorgzoning is onderstaand inzichtelijk gemaakt. Hoofdkern van de zoning is de stadskern waar de meeste voorzieningen zullen blijven. Aandachtspunt is de renovatie/nieuwbouw van de locatie (2) Oosterbeemd. Daarnaast willen we voorzien in de realisatie van kleinschalige geclusterde woonvormen (locaties 18, 19, 20 en 21) in de landelijke kernen en uitgebreidere dorpslinten (blauw omcirkeld).

Uitgewerkt wordt welk niveau van thuiszorg kan worden geleverd in de toekomst in deze kernen als ook in de kleinste lintbebouwingen (groen omcirkeld). Dit hangt nauw samen met het Deltaplan dat hieronder is beschreven.



G. Deltaplan

In de hele regio Maastricht – Heuvelland staan we voor een demografische uitdaging: de komende jaren halveert de beroepsbevolking, terwijl het aantal mensen dat zorg nodig heeft verdubbelt. In Valkenburg aan de Geul is deze ontwikkeling nog nijpender. En de uitdaging om de komende jaren de zorg toegankelijk en betaalbaar te houden, is groot.

Organisaties voor ouderenzorg, welzijnswerk, de huisartsen, woningcorporaties en andere aanpalende organisaties werken al samen om de ouderenzorg te transformeren en (meer) toekomstbestendig te maken. Een belangrijke oplossing wordt gezien in het versterken van de zorg- en welzijnsinfrastructuur in wijken en dorpen door het vormen van woonzorgzones.

In deze drie zones in Valkenburg aan de Geul, wordt indien nodig professionele zorg geboden, de zelfredzaamheid en vitaliteit van de bewoners gestimuleerd en worden sociale netwerken gefaciliteerd en versterkt.

Eind augustus 2025 is door de zorgverzekering het transformatieplan ‘wonen, welzijn en (minder) zorg in de buurt’ (Deltaplan) goedgekeurd.

1.5 OP WELKE WONINGBOUWINITIATIEVEN VAN TOEPASSING?

Dit programma, inclusief de er in opgenomen toetsingskaders, geldt voor alle woning(zorg)bouwplannen waar op 1 september 2025 nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en/of waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan of omgevingsplan voor is. Het kader geldt ook voor plannen waar (na anterieure overeenkomst) aanpassing van de plannen aan de orde is, om daarmee kansen te benutten om de woningbouw meer in lijn te krijgen met de doelen uit dit programma. Voor plannen waarover al op een andere wijze bindend afspraken zijn gemaakt, blijven de betreffende afspraken gelden. Moeten deze worden open gebroken, dan is eveneens dit programma van toepassing.

1.6 LOOPTIJD EN EVALUTATIE

Op basis van uitgangspunt 3 van de Leidraad dient ons woningbouwprogramma in 2026 te worden geactualiseerd. In dat kader passen we dan ook opnieuw dit programma aan. De nieuwe periode zal dan lopen tot en met 2035. Waarbij dan in 2029 een nieuwe actualisatie aan de orde is.



2 INWONERS EN WONINGEN IN ONZE GEMEENTE

In dit hoofdstuk presenteren we een beleidsmatige analyse⁵ van de demografische ontwikkeling in onze gemeente, gekoppeld aan de bestaande en toekomstige woningvoorraad. Op basis van actuele prognoses en woonbehoefteonderzoeken geven we richting aan de woningbouwopgave per kern. We maken onderscheid tussen de huidige stand van zaken, de verwachte ontwikkelingen en de beleidsmatige koers tot 2030, met een doorkijk naar 2050.

2.1 INWONERS

2.1.1 Huidige situatie & ontwikkelingen/terugblik afgelopen tien jaar HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN/TERUGBLIK AFGELOPEN 10 JAAR.

De bevolkingsontwikkeling in Valkenburg aan de Geul verloopt stabiel dan in eerdere prognoses werd voorzien. Waar in 2015 nog 16.618 inwoners werden geteld, zijn dat er op 1 januari 2025 16.460, een beperkte daling van 158 inwoners over een periode van tien jaar. Deze lichte krimp is het gevolg van een structureel negatief geboorteoverschot (verschil tussen geboorten en overlijden) (–1.383), maar wordt in belangrijke mate gecompenseerd door een positief migratiesaldo (+1.229). De instroom bestaat voornamelijk uit binnenlandse verhuizingen. De verhouding naar nationaliteit ligt in onze gemeente (peil 1 januari 2024) op 95,7% Nederlandse en 4,3% Niet-Nederlands.

Opvallend is dat de ontwikkeling van het aantal huishoudens zich loskoppelt van de bevolkingsomvang. In tegenstelling tot de daling van het inwoneraantal nam het aantal huishoudens in de periode 2015–2024 toe met 277 huishoudens, tot een totaal van 8.013 huishoudens. Deze groei wordt met name verklaard door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. In eerdere prognoses, zoals de Huishoudensprognose van Etil, werd nog uitgegaan van een daling tot 7.950 huishoudens in 2025. Deze ontwikkeling wordt nogmaals bevestigd in het woningbehoefteonderzoek 2025 van de provincie. Zie hieronder.

De leeftijdsopbouw bevestigt de trend van een vergrijzende bevolking:

- t/m 20 jaar: van 17,3% naar 15,2%
- 21–64 jaar: van 56,7% naar 53,3%
- 65 jaar en ouder: van 26% naar 31,5%

2.1.2 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De demografische ontwikkeling in Valkenburg aan de Geul is stabiel dan eerder verwacht. In plaats van de voorspelde daling naar 15.951 inwoners in 2025, telt de gemeente op dat moment 16.460 inwoners. Dit komt vooral door een positief migratiesaldo, terwijl het aantal geboorten blijft dalen. De echte groei zit echter niet in het aantal inwoners, maar in het aantal huishoudens. Er zijn steeds meer alleenwonenden, stellen zonder kinderen en ouderen die langer zelfstandig blijven wonen. Ook de behoefte van jonge huishoudens en nieuwe instroom van buiten de regio ⁶ neemt toe. Om hier goed op in te spelen, kijkt de gemeente nadrukkelijk vooruit naar de woonbehoefte van de volgende doelgroepen:

- Starters
Veel jongeren⁷ (18–35 jaar) wonen nog bij hun ouders, omdat er te weinig betaalbare en passende woningen beschikbaar zijn. Als zij in de gemeente willen blijven, moeten er woonopties zijn die aansluiten bij hun levensfase. Het vasthouden van deze groep is belangrijk voor de toekomst en vitaliteit van de verschillende kernen.
- Jonge gezinnen
Zij vormen de motor achter leefbare dorpen en vitale basisscholen. Een gebrek aan geschikte gezinswoningen leidt tot vertrek naar andere gemeenten. Doorstroming in de bestaande voorraad is nodig om hen perspectief te bieden.
- Senioren
Deze groeiende groep woont vaak nog in grotere woningen die niet goed meer passen. Zij willen graag, gelijkvloers en nabij voorzieningen wonen. Als voor hen passende woonruimte beschikbaar is, komen grotere woningen vrij voor jonge gezinnen.
- Wettelijk verplichte aandachtsgroepen
Dit zijn bijvoorbeeld statushouders of mensen die urgent op zoek zijn naar huisvesting, vaak met een kwetsbare achtergrond. De gemeente heeft hier een duidelijke taak in. Een goed gereguleerd aanbod voorkomt druk op de bestaande voorraad en versnelt maatschappelijke integratie.
- Arbeidsmigranten
Voor sectoren zoals horeca en zorg zijn arbeidsmigranten essentieel. Deze groep woont nu vaak tijdelijk en versnipperd. Door permanente, fatsoenlijke huisvesting te realiseren, kan deze groep langdurig aan de gemeente worden gebonden. Dat helpt werkgevers én versterkt de lokale gemeenschap. Bij de nulmeting in 2023 was de inschatting dat circa 850 arbeidsmigranten onze gemeente wonen, waarvan 650 niet geregistreerd⁸.
- Woonwagenbewoners. Het aantal woonwagenstandplaatsen is stabiel gebleven, terwijl voor latere aansluitende generaties weinig-geen huisvestingmogelijkheden op de woonwagenlocatie aanwezig waren. Door onderzoek beoordelen we wat hier nodig is. Uitkomsten verwachten we in de 1^e helft van 2026. Deze worden verwerkt in de volgende versie van dit programma.

Als de gemeente actief inzet op deze doelgroepen, ontstaat er beweging in de woningmarkt. Starters en senioren krijgen een passende plek, waardoor andere woningen vrijkomen voor gezinnen of nieuwe instroom. De opgave ligt dus niet alleen in het bouwen van meer woningen, maar vooral in het bouwen voor de juiste mensen. Daarbij is het belangrijk dat nieuwbouw niet alleen anticipeert op trends, maar ook gericht bijdraagt aan een toekomstbestendige woonstructuur.

⁵ Tenzij anders vermeld, zijn de cijfers afkomstig van De Woonatlas en De Vastgoedatlas van Etil, beiden geraadpleegd juni 2025.

⁶ Woonmonitor 2020: Het saldo verhuisbewegingen van de gemeente Valkenburg aan de Geul was de afgelopen vijf jaar positief met gemiddeld 20 personen op jaarbasis. Het positief saldo wordt grotendeels gerealiseerd door instroom vanuit de provincies Noord- en Zuid-Holland. Met de provincies Gelderland en Noord-Brabant is er een negatief instroomsaldo

⁷ Uit gemeentelijk onderzoek (2025) dat 1.225 jongeren (18–35 jaar) in onze gemeente nog thuis wonen – een potentieel voor lokale starterswoningen.

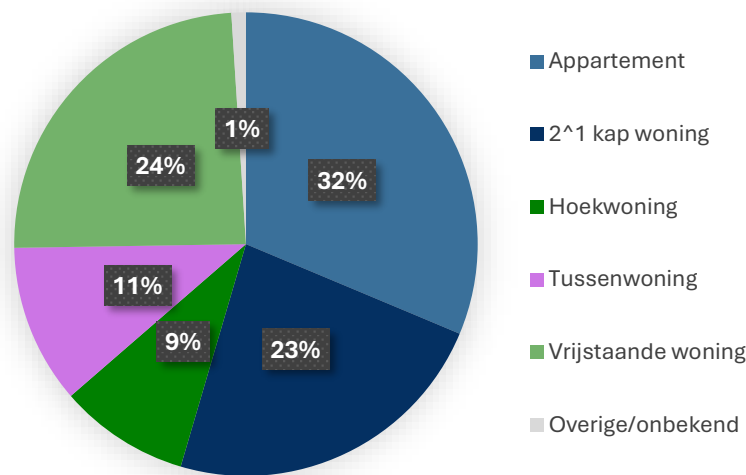
⁸ Onderzoek onderbouwing verhuurvergunning arbeidsmigranten, Companen, 8 november 2023

2.2 WONINGVOORRAAD

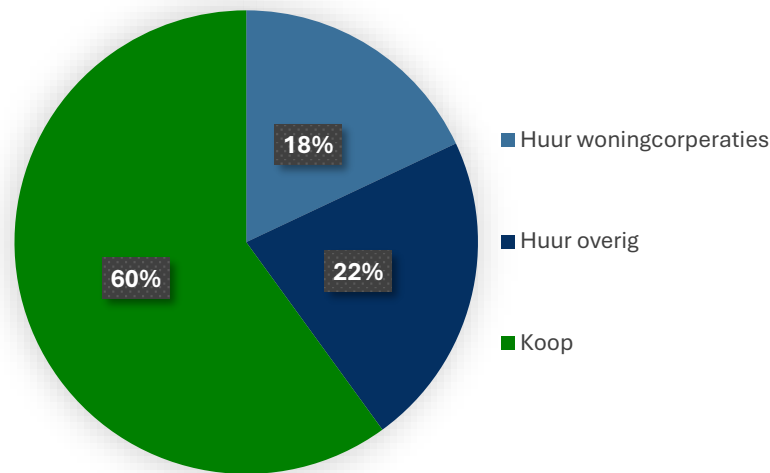
2.2.1 HUIDIGE SITUATIE

Op 1 januari 2025 telde de gemeente Valkenburg aan de Geul 8.082 zelfstandige woningen. Daarnaast zijn er nog 567 niet-zelfstandige woonzorgeenheden en 23 kamerverhuureenheden. De zelfstandige woningvoorraad is als volgt samengesteld:

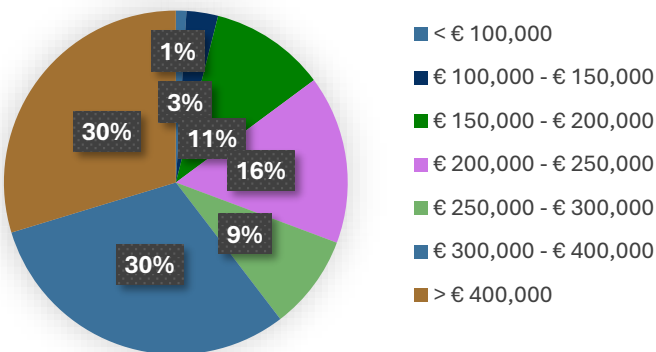
Naar woningtype in %



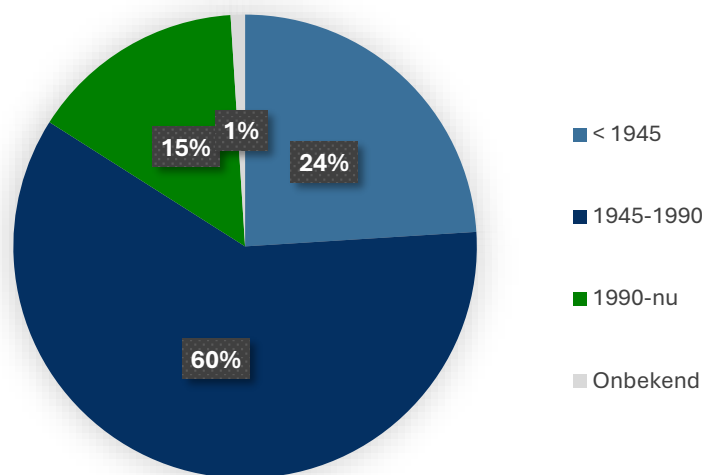
Naar eigendom in %



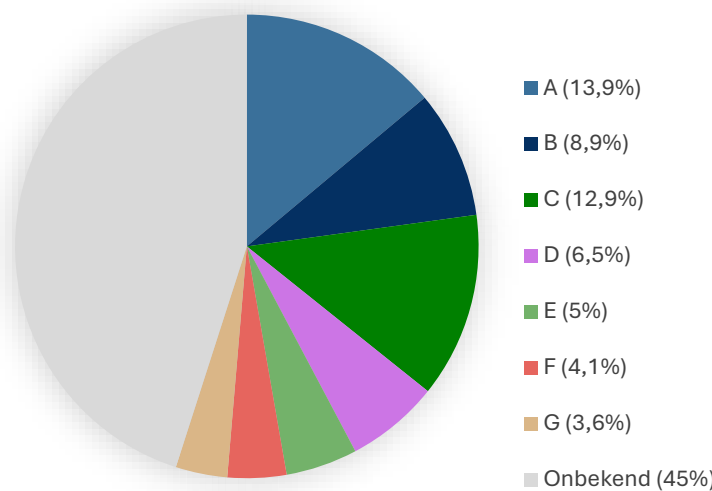
Naar gemiddelde WOZ-waarde in %



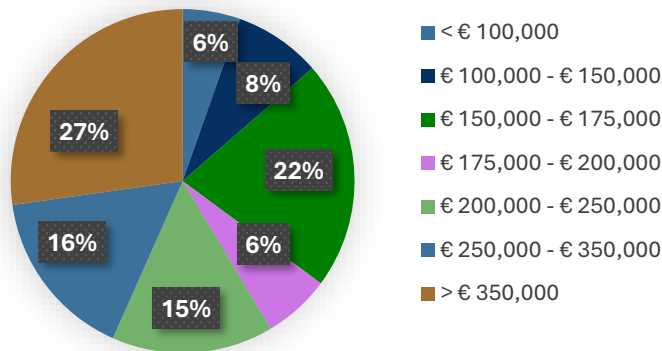
Naar bouwjaar in %



Naar energielabel in %



Leegstand naar WOZ-waardeklasse in %



2.2.2 LEEGSTAND EN TOERISTISCHE VERHUUR

Valkenburg kent 453 leegstaande woningen (5,6%). In 2026 wordt een nulmeting gedaan. De verwachting is namelijk dat:

1. een deel ervan wel bewoond wordt, maar de bewoner nog niet staat ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie (GBA);
2. een deel ervan bewoond wordt door personen in dienst van de NATO. Deze zijn niet verplicht om zich in het GBA te laten inschrijven;
3. een deel ervan als woning staat geregistreerd, maar in werkelijkheid geen woning is;
4. een deel ervan leeg staat, maar dat veroorzaakt wordt door legitieme redenen (voorbereiding renovatie, net opgeleverde nieuwbouw, etc.);
5. een deel ervan leeg staat, terwijl bewoning mogelijk is (=onnodig leegstand).

Afhankelijk van de omvang van de leegstand, zoals bedoeld onder 5, komen wij eind 2026 in samenspraak met de collega's van V-VTH met een voorstel voor een gerichte aanpak.

Daarnaast worden circa 128 woningen (2022) toeristisch verhuurd via platforms zoals AirBNB. Hiervan is een aanzienlijk deel structureel (>100 dagen/jaar) in gebruik voor toeristische doeleinden, waarmee deze woningen feitelijk worden onttrokken aan de reguliere woningmarkt.

De gemeente gaat vanaf 2026 de toeristische woningverhuur via een huisvestingsverordening (registratieplicht, max. 60 dagen verhuur/jaar) reguleren. Het doel daarvan is het behoud van woningen voor reguliere bewoning en beperking van mogelijke overlast.

2.2.3 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De komende jaren ligt de nadruk op kwalitatieve uitbreiding en transformatie. De harde planvoorraad (projecten met afgegeven omgevingsvergunning) is momenteel beperkt. Het accent ligt op:

- ontwikkeling in bestaande structuren (inbreiding, transformatie)
- maatwerk per kern, gericht op specifieke doelgroepen
- prioriteit voor levensloopbestendige woningen (nultreden)
- reguleren van onttrekking door toeristisch gebruik
- prioriteit voor woningen met laag energieverbruik (streven naar passief bouwen) om energielasten en netcongestie beheersbaar te houden
- het realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad vraagt meer dan kwantitatieve uitbreiding. Transformatie, functiewijziging en vervanging van verouderde woningen spelen een sleutelrol.

2.3 WOONBEHOEFTE EN AMBITIE

2.3.1 BEHOEFTE 2025-2030

De in eerdere woonbehoefteonderzoeken geconstateerde mismatch tussen vraag en aanbod moet nog steeds worden aangepakt. Het gaat dan -kort samengevat- om:

- a. de vraag naar nultrede woningen, in alle prijsklassen en zowel huur als koop, blijft onverminderd groot;
- b. behoefte aan middenhuur voor jongeren en doorstromers;
- c. betaalbaarheid blijft een knelpunt voor starters (huur en koop). Daarnaast gebrek aan woningen voor starters, zowel huur als koop. Uit eigen gemeentelijk onderzoek blijken 1.225 jongeren tussen de 18 en 35 jaar nog thuis te wonen;
- d. gebrek aan geschikte woningen voor senioren belemmert de doorstroming.

Woningbehoefte onderzoek provincie Limburg 2025⁹

Zoals al aangehaald onder 1.4.C hanteert de provincie Limburg het ambitiescenario 2040 uit het woningbehoefteonderzoek 2025 als uitgangspunt voor de Limburgse woningbouwopgave. Dat betekent dat definitief afscheid wordt genomen van het tot nu toe gehanteerd krimpscenario. Het onderzoek komt samengevat tot:

A. Conclusies:

1. Betaalbare woningmarkt in Limburg biedt kansen voor lage- en middeninkomens.
2. Huishoudens van buitenaf weten de koopwoningmarkt van de provincie Limburg steeds beter te vinden.
3. Instandhouding huidige migratietrend leidt tot 19.140 extra huishoudens tot 2050 bovenop Progneff2023.
4. Vergrijzing blijft de belangrijkste demografische ontwikkeling.
5. Nultredensegment belangrijkste pijler nieuwbouw, doorstroming biedt kansen voor andere doelgroepen

B. Adviezen:

1. Richt u sowieso op het trendscenario, vervangingsvraag op de arbeidsmarkt maakt dit zelfs noodzakelijk.
2. Bouw nultredenwoningen én zorg daarnaast voor een aantrekkelijk woonproduct voor doelgroepen die u wilt aantrekken.
3. Verken mogelijkheden voor extra huishoudensontwikkeling om uw ambities waar te maken.
4. Bied regio's meer ruimte voor structuurversterkende woningbouwplannen met een economische drager.
5. Wees wendbaar met adaptief en proactief programmeren.

⁹ Woningbehoefte-onderzoek provincie Limburg, Stec Groep, 9 september 2025. Rapport met bijlagen is te vinden op: [Nieuwe Leidraad Wonen: Provincie Limburg versterkt regie op wonen - Provincie Limburg](#)

2.3.2 AMBITIE 2025 T/M 2030, DOORKIJK 2050

In lijn met de ambitie uit de Omgevingsvisie wordt gestuurd op een meer gebalanceerde bevolkingssamenstelling. Dat betekent dat nieuwbouw niet alleen gericht is op ouderen, maar juist ook op het binden en aantrekken van jonge huishoudens, gezinnen en (internationale) instroom. Deze groepen zijn cruciaal voor het behoud van voorzieningen, arbeidsmarktparticipatie en sociale vitaliteit.

Gelet op de actuele trends – waaronder aanhoudende huishoudensverdunning, een structureel migratie-overschot en druk op de lokale woningmarkt- is de verwachting dat het aantal huishoudens de komende jaren verder zal groeien. Daarmee ontstaat een duidelijke kwantitatieve én kwalitatieve woningbehoefte. Deze vraagt om een strategisch woningbouwprogramma dat niet alleen anticipeert op prognoses, maar deze ook actief beïnvloedt.

De ambitie van de gemeente is helder: Vitaal blijven door balans in de bevolkingssamenstelling. Dat vraagt om:

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

Op basis van het bovenstaande en de Woondeal 2023 leidt dat tot de volgende ambities:

1.1. Aantallen & prijsklasse	1.2. Typen	1.3. Doelgroepen	1.4. Verdeling over de deelgebieden Aantallen per deelgebied zijn een indicatie en kunnen afhankelijk van ingediend plannen nog verschuiven.
Woondeal Limburg 2023 (afgekort WD) ¹⁰ : 1175 woningen (bruto), waarvan: • 783 betaalbaar, opgebouwd uit: h. 294 sociale huur i. 489 middensegment (huur en koop) • 392 duur (huur en koop)	• 875 nultrede woningen (vb. appartementen met lift, patio-woningen, geclusterde zorgwoningen) • Circa 250 grondgebonden woningen • Circa 50 appartementen zonder lift (gereserveerd voor ombouw monumenten en karakteristieke panden) Daarbinnen: • 70 woningen (6-10 per jaar) voor uitstroom uit beschermd wonen (zie woonzorgvisie)	Doelgroepen ¹¹ : • starters • jonge gezinnen • senioren • wettelijke verplichte aandachtsgroepen • arbeidsmigranten	Sociale huur (afgerond), circa 300: • Valkenburg aan de Geul algemeen: circa 100 • Berg – Vilt: circa 50 • Valkenburg: circa 150 Middensegment, koop & huur (afgerond), circa 500: • Berg & Terblijt – Vilt: circa 100 • Houthem-St. Gerlach: circa 75 • Schin op Geul: circa 75 • Sibbe – IJzeren: circa 50 • Valkenburg: circa 200 Duur, koop & huur (afgerond), circa 400: • Berg & Terblijt – Vilt: circa 100 • Houthem-St. Gerlach: circa 75 • Schin op Geul: circa 75 • Sibbe – IJzeren: circa 50 • Valkenburg: circa 100

Toelichting 1.1. Aantallen & prijsklasse:

Als uitgangspunt is opgenomen dat van alle nieuwbouw die gerealiseerd wordt in een regio, 2/3 deel in het betaalbare segment gebouwd wordt. Dat geldt ook als in de bestaande voorraad al 2/3 deel of meer betaalbaar aanwezig is (blz. 34, WD)

De woningbouwopgave, zoals opgenomen in de Woonzorgvisie maakt onderdeel uit van de hierboven genoemde aantallen. Het gaat dan om:

- Precieze verdeling wordt gekoppeld aan de te bepalen woonzorgzones.
- Collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO), tiny-houses en andere experimentele woonvormen, tellen eveneens mee voor de te behalen aantallen. Moeten aan dezelfde eisen voldoen als conventionele woningen als het gaat om aantallen, prijsklasse, typen, doelgroepen en verdeling.

¹⁰ Zie het document op de webpagina: <https://www.limburg.nl/onderwerpen/wonen/woondeal-limburg/>

¹¹ Op dit moment loopt een onderzoek naar de woonbehoefte van de woonwagewoners. Resultaten verwacht 1^e kwartaal 2026. Uitkomsten worden meegenomen in de volgende versie van dit programma.

Toelichting 1.2. Typen:

De aanleiding voor deze voorgestelde verdeling is dat op basis van de diverse gedane woonbehoefte onderzoeken blijkt dat:

- veel senioren huishoudens wonen in een woning die nu of in de toekomst niet geschikt (te maken) is;
- het laten doorstromen van senioren naar een levensloopgeschikte woning ook zorgt dat woningen voor jonge gezinnen en starters beschikbaar komen;
- het bouwen van nultrede woningen een no-regret-maatregel is. Ongeacht langs welk scenario de ontwikkeling van de bevolking ook gaat, aan nultrede woningen is altijd behoefte;
- voor zowel grondgebonden woningen als appartementen zonder lift een overschot gaat ontstaan. Toch kan toevoeging van beide types niet helemaal worden uitgesloten. Niet elke locatie is geschikt voor nultrede en vervangende nieuwbouw kan aan de orde zijn. Om de herontwikkeling en behoud van monumenten en karakteristieke panden mogelijk te blijven maken, kan toevoeging van appartementen zonder lift nodig zijn.
- Invulling geven aan de ambitie van de omgevingsvisie ten behoeve van een meer gebalanceerde bevolkingssamenstelling
- Inspelen op de zeer negatieve mantelzorgratio: hierdoor is het noodzakelijk om jongere doelgroepen aan te trekken in het kader van de informele mantelzorg
- Samenhangend met vorige punt: behoud van de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen.

Bestaande woningbouwvoorraad

De oplossing voor het toevoegen van de juiste woningen voor de juiste doelgroep wordt niet enkel bereikt door het toevoegen van nieuwe woningen. Een belangrijke focus ligt ook op de transformatiemogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad om beter tegemoet te komen aan de woonwensen van huidige en toekomstige doelgroepen. Een belangrijke opgave betreft het dubbel verduurzamen van de bestaande woningvoorraad (energetisch en op het gebied van levensloopgeschiktheid). Het in kaart brengen van de ‘geschiktheid’ van de bestaande woningvoorraad (corporatiebezit en particulier) voor levensloopgeschikt maken (ook afhankelijk van woonzorgzoning en omgevingsfactoren) en het uitwerken van een plan van aanpak daarvoor zijn actiepunten die zijn gekoppeld aan de uitvoering van de woonzorgvisie. Daarbij speelt onder andere een rol: (vroeg) signalering zorgscheefwonen, koppelen aan verduurzaming woningen, stimuleren bewustwording en geven van prikkels om doorstroming te bevorderen). Daarnaast onderzoeken we op welke wijze we woningsplitsing en woningdeling kunnen faciliteren waardoor met name de grotere (grondgebonden) woningen in onze gemeente beter kunnen laten aansluiten op de huidige en toekomstige woonbehoefte en op die manier ook voor de langere termijn in stand kunnen houden. Ook bekijken we hoe we op locaties tot verdichting kunnen komen door bijvoorbeeld clusters van bestaande en niet meer ‘bij de tijd zijnde’ grondgebonden woningen te slopen en te vervangen door gestapelde woonvormen die ruimtelijk/ stedenbouwkundig gezien passen in de omgeving. Een andere mogelijkheid is het optoppen van bestaande complexen waarbij dan ook aandacht is voor het energetisch verduurzamen en het levensloopgeschikter maken.

Tijdelijke Mantelzorgwoningen vergunningvrij¹²

Het is op dit moment al mogelijk om onder voorwaarden vergunningvrij een mantelzorgwoning te plaatsen. Daarvan wordt in onze gemeente echter nauwelijks gebruik gemaakt.

Daarnaast is nog niet bekend wat de landelijke regeling inzake vergunningvrije mantelzorgwoningen gaat inhouden (stand 25/08/2025). De minister van VRO kondigde aan om dit te regelen via Besluit Versterking Regie Volkshuisvesting, met nader te bepalen voorwaarden. De planning van het afronden en inwerking treden van dit besluit is nog niet bekend. Zodra duidelijk is wat deze gaat inhouden, werken we dit voor onze gemeente nader uit.

In 2026 zullen we een permanente publiekscampagne (info website, info Mazjerang, etc.) opzetten om onze inwoners te wijzen op de mogelijkheden. Tijdelijke mantelzorgwoningen tellen niet mee in de bovengenoemde cijfers. Ze zijn immers tijdelijk.

Toelichting 1.3. Doelgroepen:

In de omgevingsvisie is als doel opgenomen te komen tot een evenwichtigere opbouw in de bevolking van onze gemeente.

Door deze opbouw op hoofdlijnen geven we daaraan invulling. Wat betreft de arbeidsmigranten komt de vraag onder meer vanuit de horeca en de zorg. Daarbij kan door te zorgen voor permanente huisvesting deze groep aan de gemeente worden gebonden.

Toelichting 1.4. Verdeling over de deelgebieden:

We hanteren de gebiedsindeling conform degene die door het CBS wordt gebruikt. Bij de verdeling over de deelgebieden is gekozen op basis van huidige bevolkingsomvang, verwachte ontwikkelingen op basis van de gehouden woonbehoefte onderzoeken, woondeal en ambitie.

¹² <https://vng.nl/publicaties/mantelzorgwonen-een-handreiking-voor-gemeenten>



3 AFWEGINGSKADER EN LOCATIES

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde woningbouwlocaties binnen de gemeente en de afwegingen voor nieuwe initiatieven. Op basis van de memo Voorkeurslocaties van februari 2025 en de provinciale verkenning zijn circa 125 kansrijke locaties in beeld die op korte termijn ontwikkeld kunnen worden. Samen bieden deze locaties ruimte voor ongeveer 1.200 woningen, waarvan 650 reeds zijn opgenomen in de planvoorraad tot 2035. Dit vertegenwoordigt circa 65% van de totale woningbouwopgave tot 2030.

3.1 AFWEGING NIEUWE INITIATIEVEN

Om zorgvuldig en toekomstgericht om te gaan met de ruimte in onze gemeente, is een helder beoordelingskader in voorbereiding voor nieuwe woningbouwplannen (vanaf 5 woningen of meer). Het afwegingskader is een intern document van de gemeente voor (zorg)woningbouwinitiatieven dat ons helpt om eenduidig en objectief te beoordelen welke projecten wel of niet passen bij de woningbehoefte en ruimtelijke kwaliteit van Valkenburg aan de Geul.

Met dit instrument zorgen we ervoor dat alleen kansrijke plannen verder in behandeling worden genomen. Daarbij kijken we niet alleen naar aantallen woningen, maar ook naar de maatschappelijke meerwaarde, de ruimtelijke inpassing en de regionale afstemming. Zo maken we weloverwogen keuzes en voorkomen we dat waardevolle capaciteit wordt besteed aan initiatieven die niet bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van onze gemeente. Het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven biedt een objectieve toetsing. Projecten worden beoordeeld op kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, planologische aanvaardbaarheid, maatschappelijke meerwaarde en regionale afstemming. Over initiatieven die niet aan deze criteria voldoen, wordt een negatief advies uitgebracht.

Voor locaties in het buitengebied geldt daarbij een extra stap: zij moeten voldoen aan een zwaardere ruimtelijke procedure. Hiervoor is een ontwerpend onderzoek naar de ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk, waarin aspecten zoals landschap, water en ecologie worden betrokken. Zo wordt geborgd dat nieuwe ontwikkelingen passen bij een natuurlijke afronding van de kern of wijk. De uiteindelijke uitwerking van deze locaties sluit aan bij provinciale en landelijke beleidskaders. Daarom wordt in bijlage 2, met het overzicht en de onderbouwing van de woningbouwontwikkelingslocaties, ook duidelijk aangegeven of een locatie binnen of buiten de kern ligt.

3.2 KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES WONINGBOUW

Bij de uitvoering van het woningbouwprogramma in de kernen van de gemeente Valkenburg aan de Geul wordt rekening gehouden met ontwikkelingen op korte, middellange en lange termijn.

- Korte termijn (tot en met 2026): er is een harde planvoorraad van circa 125 woningen binnen de gemeente.
- Middellange termijn (2027–2030): de ontwikkeling richt zich op circa 625-1075 aanvullende woningen.
- Lange termijn (na 2030-2050): verdere woningbouwontwikkelingen worden verkend.

De opgenomen ontwikkellocaties zijn onderverdeeld per CBS-wijk. De selectie van kansrijke locaties is gebaseerd op meerdere bronnen en afwegingen, waaronder:

- Kanskaart Wonen (september 2023),
- Gesprekken met de provincie in het kader van de verkenning *Straatje erbij*,
- Gemeentelijk beleid.

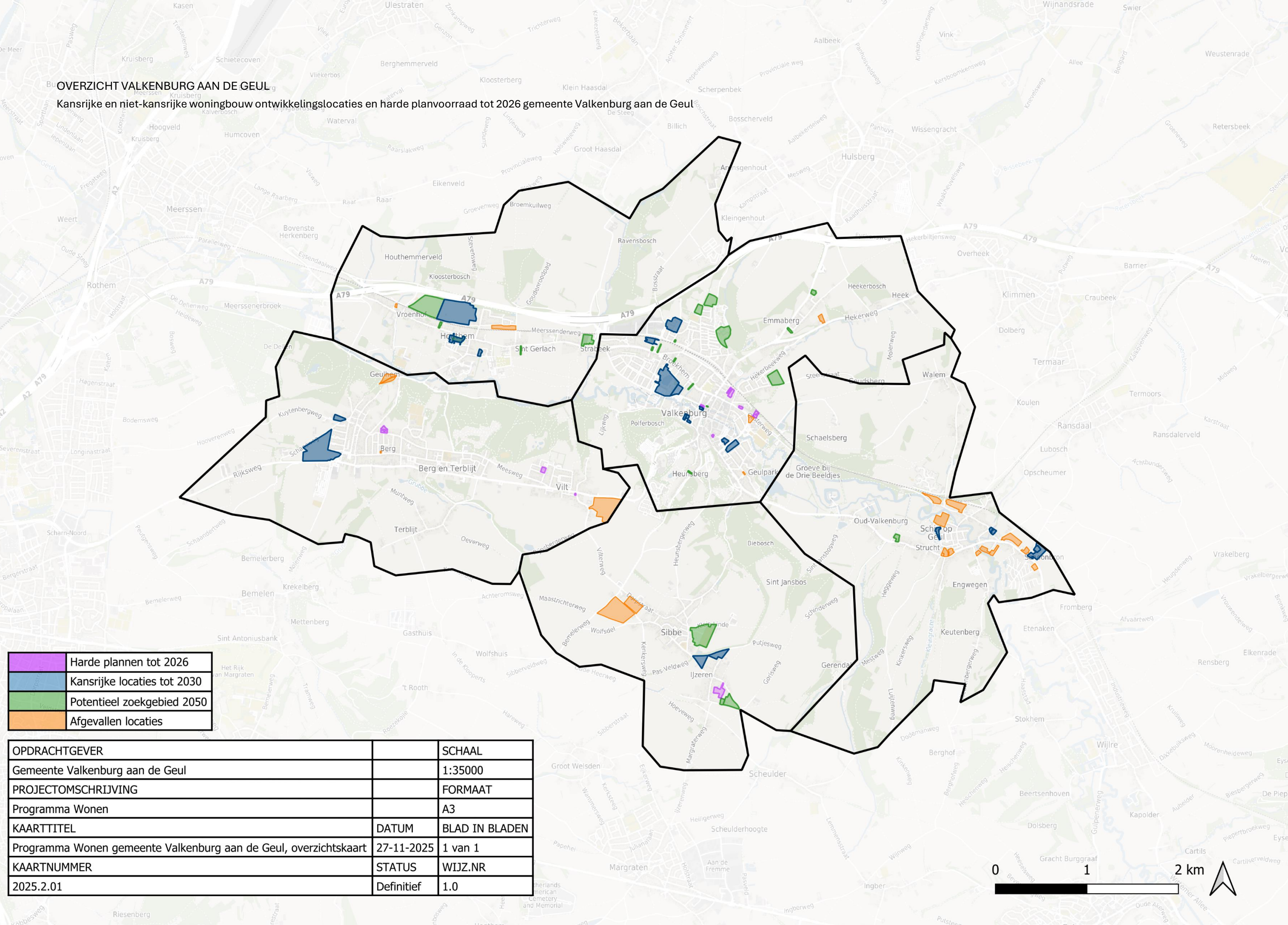
Op het overzicht op de volgende pagina's zijn zowel de kansrijke als de niet-kansrijke locaties weergegeven, samen met de bestaande harde planvoorraad. Bijlage 2: "Overzicht en onderbouwing woningbouwontwikkeling locaties gemeente Valkenburg aan de Geul" geeft inzicht in de motivering waarom bepaalde locaties als kansrijk en niet-kansrijk zijn beoordeeld. Het betekent niet dat woningbouw op niet-kansrijke woningbouwontwikkeling locaties volledig onmogelijk is, maar dat er op korte en middellange termijn geen plannen worden verwacht. Het overzicht helpt ons en de markt te focussen op locaties waar woningbouw wél kansrijk is.

In de toekomst wordt het overzicht met kansrijke plannen vervangen door een link naar de openbare Juno-monitor. Deze provinciale monitor wordt voor het einde van 2025 publiek toegankelijk gemaakt. Via deze monitor kan iedereen direct de meest actuele kaart raadplegen met woningbouwplannen op korte, middellange en lange termijn. Plannen die als vertrouwelijk zijn aangemerkt, worden hierin vanzelfsprekend niet weergegeven.

Op de volgende pagina's vindt u overzichtskaarten per CBS-wijk. Let wel: De contouren die nu voor de potentiële ontwikkellocaties zijn ingetekend, zijn gebaseerd op de kadastrale percelen met uitzondering van F, L en N, waar al een plangebied in concept is afgebakend.

OVERZICHT VALKENBURG AAN DE GEUL

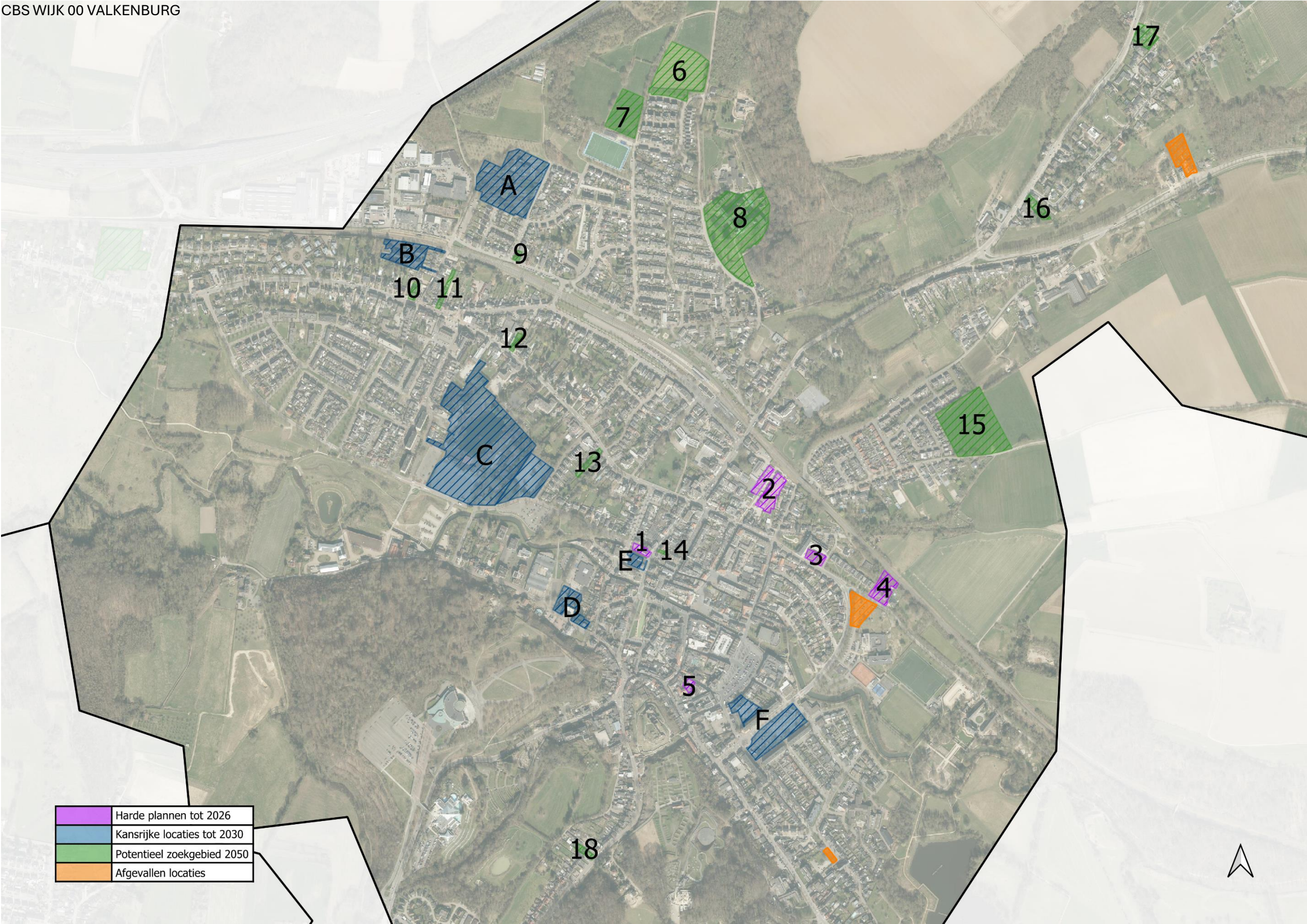
Kansrijke en niet-kansrijke woningbouw ontwikkelingslocaties en harde planvoorraad tot 2026 gemeente Valkenburg aan de Geul



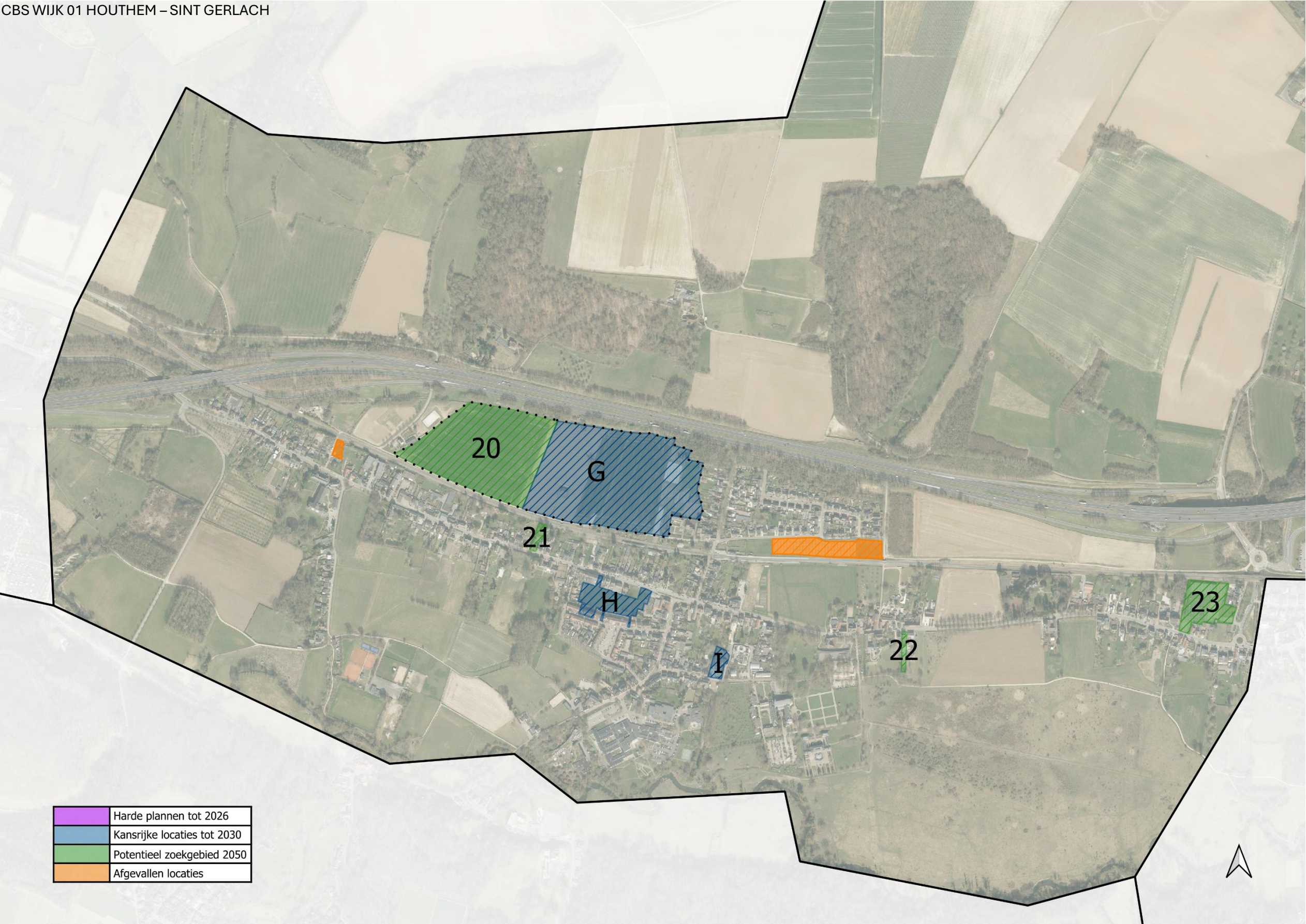
	Harde plannen tot 2026
	Kansrijke locaties tot 2030
	Potentieel zoekgebied 2050
	Afgevalen locaties

OPDRACHTGEVER		SCHAAL
Gemeente Valkenburg aan de Geul		1:35000
PROJECTOMSCHRIJVING		FORMAAT
Programma Wonen		A3
KAARTTITEL	DATUM	BLAD IN BLADEN
Programma Wonen gemeente Valkenburg aan de Geul, overzichtskaart	27-11-2025	1 van 1
KAARTNUMMER	STATUS	WIJZ.NR
2025.2.01	Definitief	1.0

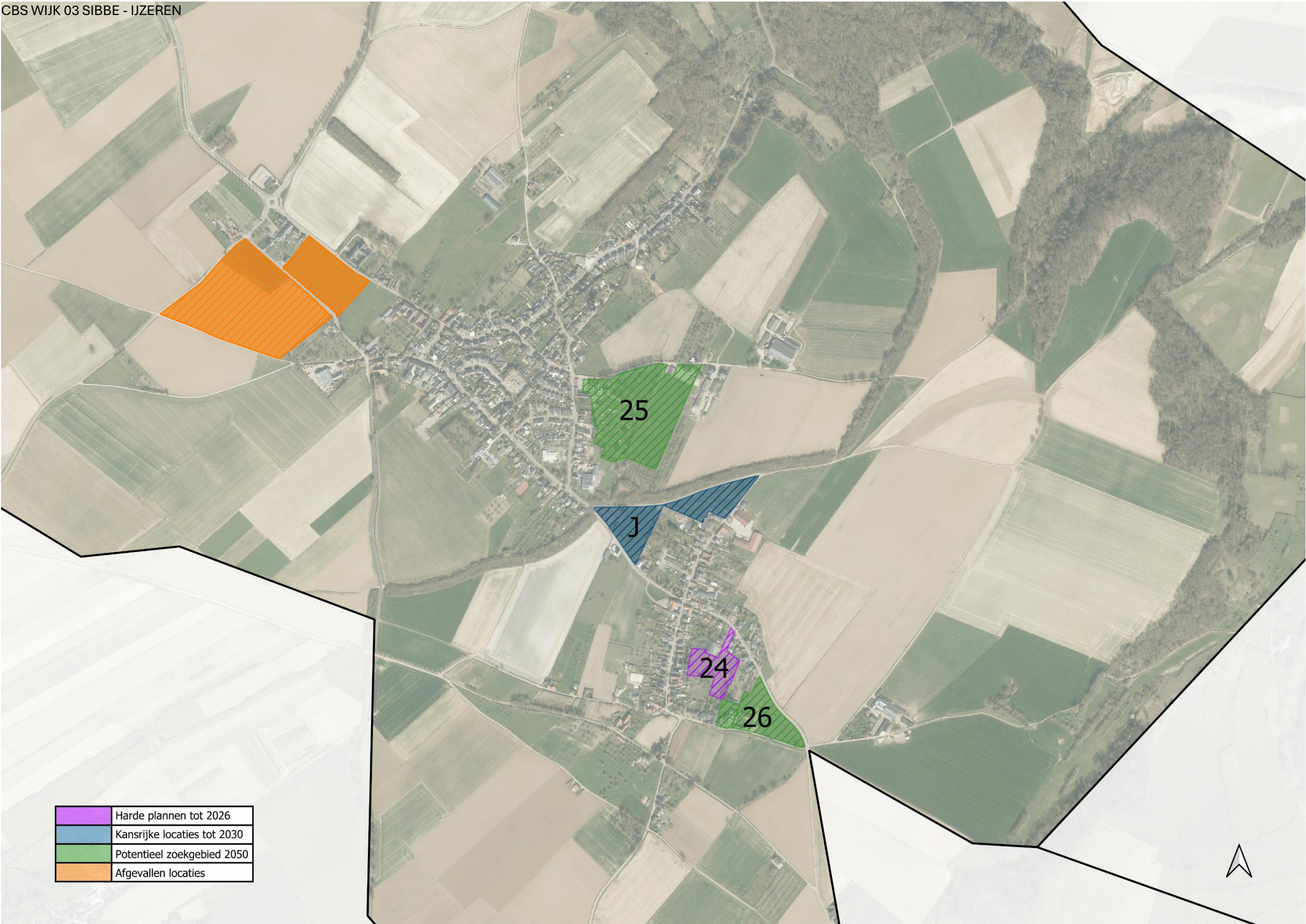




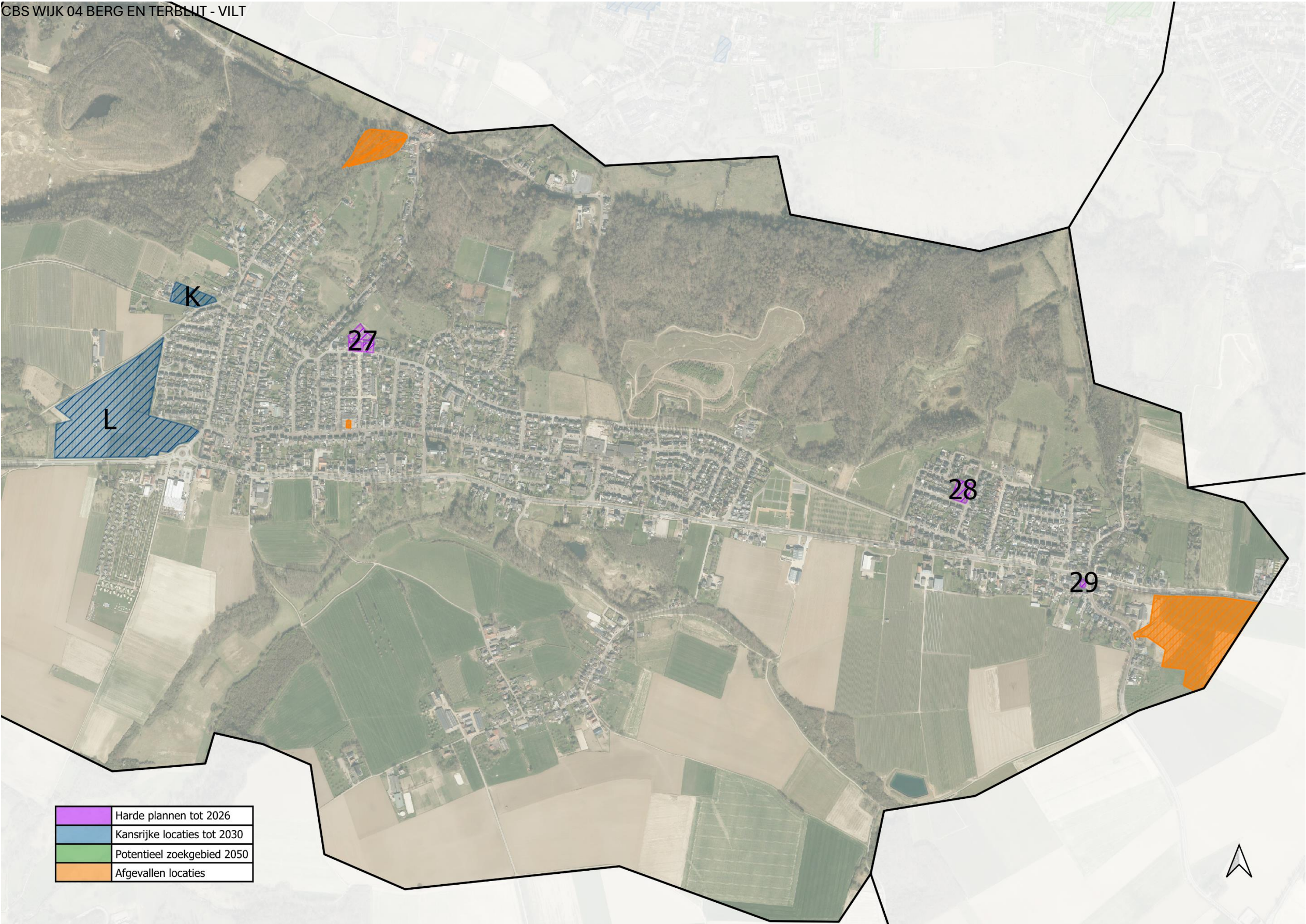
Overzicht kansrijke en niet-kansrijke woningbouw ontwikkelingslocaties en harde planvoorraad tot 2026 wijk 00



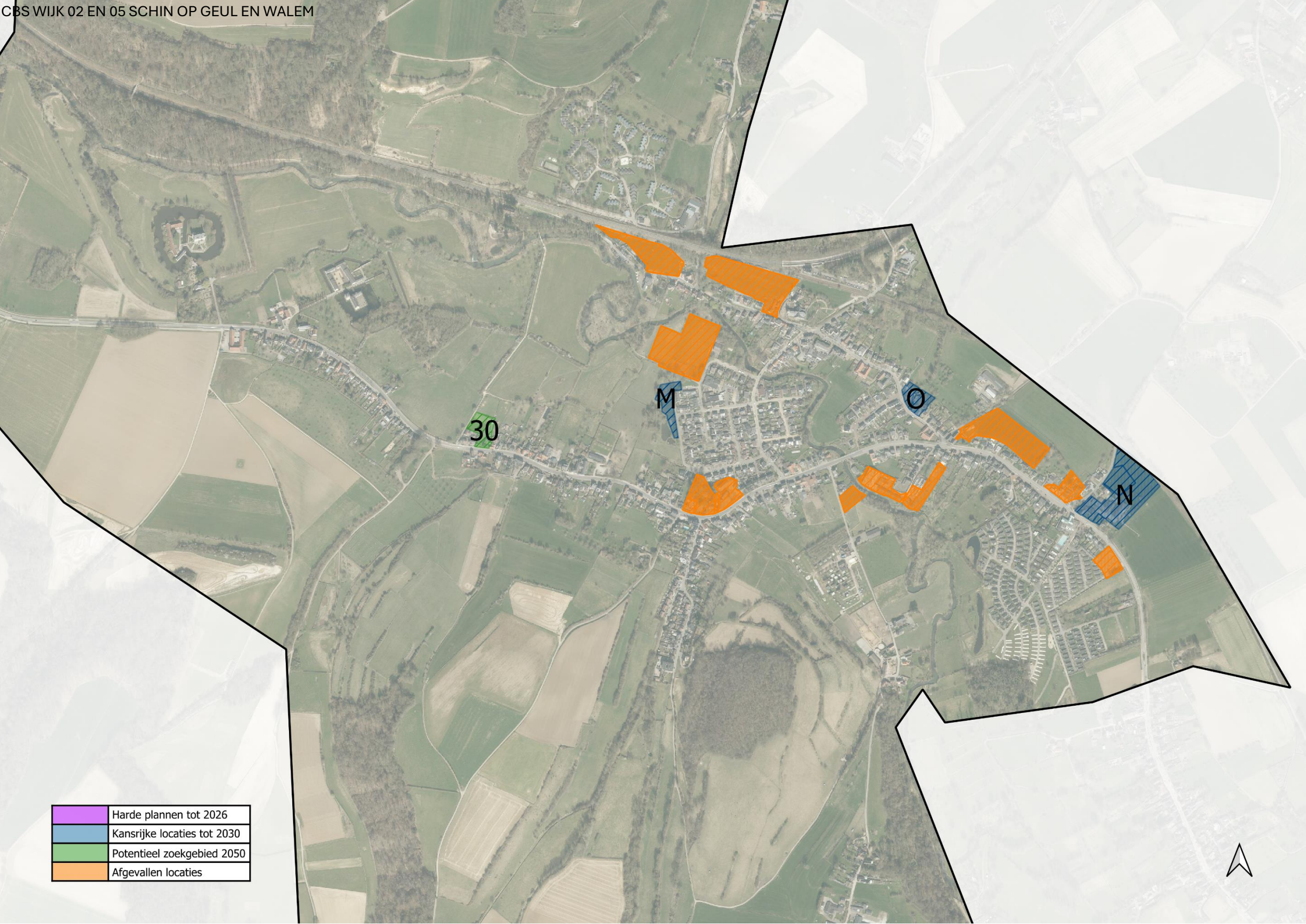
Overzicht kansrijke en niet-kansrijke woningbouw ontwikkelingslocaties en harde planvoorraad tot 2026 wijk 01



Overzicht kansrijke en niet-kansrijke woningbouw ontwikkelingslocaties en harde planvoorraad tot 2026 wijk 03



Overzicht kansrijke en niet-kansrijke woningbouw ontwikkelingslocaties en harde planvoorraad tot 2026 wijk 04



Overzicht kansrijke en niet-kansrijke woningbouw ontwikkelingslocaties en harde planvoorraad tot 2026 wijk 02 en 05



4 FINANCIEEL KADER PROGRAMMA

4.1 TE HANTEREN BEDRAGEN KOOP VON-EN HUURPRIJZEN PRIJSPEIL 2025)¹³

Op basis van de Woondeal 2023 gelden woningen tot € 405.000,- als betaalbaar¹⁴. Dat vraagt echter om een jaarinkomen van circa € 85.000,-. Dat is afgerond twee keer modaal. En dus voor veel van onze inwoners -zeker de starters- niet te betalen. Daarom hebben we een verdere onderverdeling gemaakt in het segment betaalbare koop, dat ook aansluit bij onze regeling inzake de starterslening. Ervaring heeft inmiddels geleerd dat als we hier op sturen de markt ook beweegt. Dat levert het volgende overzicht op.

	Huur	
	Sociale huur, maximaal:	€ 900,07
	Midden huur	€ 900.07 - € 1.184,81
	Dure huur, vanaf:	€ 1.184,83
	Koop¹⁵	
	Goedkope koop	t./m. € 280.000,-
	Laag betaalbare koop	€ 280.000 – € 345.000,-
	Hoog betaalbare koop	€ 345.000 - € 405.000,-
	Dure koop, vanaf:	€ 405.001,-

Jaarlijks zullen we deze prijzen per 1 juli indexeren. Voor de huren geldt de huurverhoging bepaalt door het Minister van Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Voor de koop passen we een inflatiecorrectie toe op basis van de analyses door het CBS. Per plan leggen we onder andere de afspraken over de prijzen vast in een anterieure overeenkomst, inclusief de jaarlijkse aanpassing ervan. Plannen waarvoor al een anterieure overeenkomst is afgesproken, blijft de betreffende afspraken gelden. Is er voor de initiatiefnemer in die gevallen gemotiveerde aanleiding om te vragen om een aanpassing, dan is de bovenstaande tabel van toepassing.¹⁶

4.2 KOSTENBIJDRAGE¹⁷

- Op grond van de Omgevingswet:
1. is de gemeente verplicht om kosten voor werkzaamheden of maatregelen waar initiatiefnemers van profiteren, bij die initiatiefnemers in rekening te brengen;
 2. kan de gemeente een financiële bijdrage als er een functionele samenhang is tussen de activiteit en het doel waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd. Bijvoorbeeld: een bijdrage aan een huisvestingsfonds, dat door de gemeente wordt ingezet om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren.

In het ‘Programma kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Valkenburg aan de Geul’ wordt om een bijdrage gevraagd bij:

1. Bijdragen voor de ontwikkeling en een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad (hieronder valt de bijdrage voor woning- en kavelsplitsing en overige woningbouwontwikkelingen, deze bijdragen worden gestort in een Huisvestingsfonds).
2. Bijdragen voor de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang.

Het vaststellen van dit programma is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Huisvestingsfonds

Er wordt door de gemeente een Huisvestingsfonds in het leven geroepen. Doel van dit fonds is om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. Dit gebeurt door plannen die voor meer dan 2/3 uit betaalbare woningen bestaan financieel te compenseren, en plannen die hier niet aan voldoen een bijdrage te laten betalen. Als een bouwplan niet voldoet aan 2/3 betaalbare woningen, dan betaalt de initiatiefnemer een nog te bepalen bijdrage van voor elke woning in het plan die duurder is dan betaalbaar. In de nog op te stellen verordening wordt een en ander nader uitgewerkt. Vaststelling hiervan is een bevoegdheid van de raad. Planning 1^e helft 2026.

¹³ Hoogte huur wordt bepaald op basis van landelijk puntensysteem. Woningcorporaties dienen passend toe te wijzen. Dwz. woning passend bij situatie en inkomen huishouden.

Zie: Bedragen en grenswaarden huursector voor 2025 bekend | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland
Indexering inkomensgrenzen voor woningcorporaties en huurtoeslagparameters per 2025 | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl

¹⁴ In het verleden hanteerde het rijk als betaalbaarheidsgrens de NHG-norm, maar die heeft men losgelaten. De NHG-norm is inmiddels € 455.000,-.

¹⁵ Uitgangspunt is vrij-op-naam (V.O.N.), maar bij splitsing bestaande bouw wordt veelal gewerkt met kosten-koper (k.k.).

¹⁶ Afwijking is mogelijk wanneer extra investering in energiezuinigheid de totale financierbaarheid niet beïnvloedt. Een woning kan dan gemotiveerd duurder zijn, mits de woonquote en financiële haalbaarheid minimaal gelijk blijven.

¹⁷ In deze hebben we onze inspiratie gehaald bij de gemeente Peel en Maas, zie: Kostenbijdrage aan gemeente | Gemeente Peel en Maas



5 inzet wettelijke instrumenten

5.1 HUISVESTIGINGSWET¹⁸

Voor elk instrument moet worden aangetoond dat er sprake is van een onmisbare aanleiding, gelegen in woningschaarste of leefbaarheidsproblemen, evenals de positieve bijdrage die het instrument daartoe levert. Let op! Bij besluit tot toepassing instrumenten hoort ook voorstel hoe uitvoering wordt geborgd. Daarnaast dient om de vier jaar de noodzaak te worden aangetoond. Het gaat dan om de volgende instrumenten;

- A. Toewijzing van huurwoningen
- B. Urgentie
- C. Voorrang
- D. Regulering van toeristische verhuur
- E. Opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen
- F. Wijzigingen in de woningvoorraad

A. Toewijzing van huurwoningen

Het uitgangspunt bij de Huisvestingswet is het recht van vrije vestiging. Iedereen die wettig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen. Dit grondrecht kan slechts bij wet beperkt worden als dat noodzakelijk is voor het algemeen belang. De beperking op dit recht van vrije vestiging wordt dus geregeld in de Huisvestingswet.

De Huisvestingswet zegt het zo: toewijzingsregels zijn alleen mogelijk voor ‘zover noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden’. Daarnaast kunnen op basis van het criterium ‘leefbaarheid’ nadere regels worden gesteld.

Als de gemeente toewijzingsregels wil hanteren, moet zij een huisvestingsverordening vaststellen waarin is geregeld in welke gevallen een huisvestingsvergunning nodig is. Deze verordening mag voor maximaal 4 jaar worden vastgesteld. In die periode is het de bedoeling dat een gemeente de structurele problemen op de woningmarkt aanpakt. Als dat niet of onvoldoende lukt, dan kan de gemeenteraad na 4 jaar uiteraard wel opnieuw een verordening vaststellen.

De Huisvestingswet ziet toe op regulering van de huurmarkt. Een gemeente mag toewijzingsregels vaststellen voor de goedkopere huurwoningenvoorraad. Gemeenten mogen zelf bepalen wat de goedkope, en dus vergunningplichtige, voorraad is. Regulering van de koopwoningmarkt is niet toegestaan.

Toepassing:

Dit instrument zetten we nog niet in. Met de woningcorporaties maken we hierover jaarlijks afspraken in het kader van de prestatieafspraken, dit betreft 29% van de woningvoorraad. Daarnaast hebben we op dit moment onvoldoende inzicht in de particuliere huurwoningmarkt. Circa 21% van de woningvoorraad in onze gemeente is particuliere huur en met een groot aandeel beneden de huurliberalisatiegrens¹⁹. Die zal eerst geanalyseerd moeten worden. Daarvoor is op z’n vroegst in de tweede helft van 2026 ruimte. Mogelijke vervolgacties zijn afhankelijk van uitkomsten analyse en zullen moeten worden bepaald in samenspraak met de Afdeling V-VTH. Verwachting terugkoppeling medio 2027.

B. Urgentie

Een gemeente kan in de huisvestingsverordening ook een urgentieregeling vaststellen, zonder dat er sprake is van schaarste. In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeente dan dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan bepaalde woningzoekenden. Als de gemeente dat doet, moeten mensen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen en mantelzorgers en zorgontvangers in ieder geval opgenomen worden in de urgentieregeling.

Toepassing:

In het wetsvoorstel ‘Wet regie versterking volkshuisvesting’²⁰ wordt opgenomen dat alle gemeenten een huisvestingsverordening moeten vaststellen. Daarin moet in ieder geval een urgentieregeling zijn opgenomen. In deze urgentieregeling nemen de gemeenten de in dit wetsvoorstel geregelde categorieën van urgent woningzoekenden verplicht op. In de subregio Wonen Maastricht-Heuvelland is afgesproken om te komen dat één voor alle gemeente zo gelijkkluidend mogelijk regeling. Mogelijk dat op basis van de voornoemde Leidraad Wonen GS Limburg dit moet worden opgeschaald naar niveau Zuid-Limburg.

C. Voorrang

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern. Per 1 januari 2024 is het maximum aandeel van huisvestingsvergunningen voor woningzoekenden met lokale binding aan de gemeente uitgebreid. Vanaf die datum zijn nog 2 regels voor de woonruimteverdeling gewijzigd:

- a. Gemeenten mogen zelf bepalen dat woningzoekenden met beroepen van vitaal belang voor aangewezen woningen voorrang moeten krijgen.
- b. Alle gemeenten mogen nieuwbouw koopwoningen met voorrang toewijzen aan groepen woningzoekenden die door schaarste extra problemen ondervinden bij het vinden van een betaalbare koopwoning.

Zoals al aangegeven, dient de noodzaak voor de toepassing van dit instrument om de vier jaar middels onderzoek te worden aangetoond.

Toepassing:

Onderzoek ter onderbouwing van de noodzaak zal in het vierde kwartaal van 2025 worden uitgezet. Aansluitend dienen consultaties plaats te vinden met mede-overheden en de woningcorporaties. Bij gebleken noodzaak volgt het derde kwartaal van 2026 een raadsvoorstel.

¹⁸ Informatie overgenomen van: <https://vng.nl/artikelen/raadgever-huisvestingswet>

¹⁹ Blz. 12, Woonbehoefteonderzoek Valkenburg aan de geul, 2023, Stec

²⁰ De Tweede Kamer heeft het voorstel aangenomen op 3 juli 2025. Wanneer behandeling door de Eerste Kamer plaats zal vinden, is nog niet bekend (laatste check 25/08/2025).

D. Regulering van toeristische verhuur

Sinds 1 januari 2021 biedt de Huisvestingswet de gemeente de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te voorkomen of te beperken. Denk hierbij onder meer aan het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van woonruimte en de onttrekking van woonruimte aan de woningvoorraad. De wet geeft gemeenten instrumenten om handhaving mogelijk te maken en indien noodzakelijk de neveneffecten van de toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken. De Huisvestingswet voorziet in de mogelijkheid voor een registratie-, meld- en/of vergunningplicht.

Toepassing:

In de raadsvergadering van 6 oktober 2025 is besloten om dit instrument in te zetten door het vaststellen van het betreffende hoofdstuk van de Huisvestingsverordening (conform VNG-model). De registratieplicht gaat in per 1 januari 2026.

E. Opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen

De Huisvestingswet maakt het per 1 januari 2022 mogelijk om in een gebied een opkoopbescherming in te voeren, zodat mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen hierop meer kans maken. De opkoopbescherming bestaat uit een verbod op verhuur van nieuw aangekochte goedkope en middel dure koopwoningen. De opkoopbescherming geldt voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw voor de voorraad die geclassificeerd is als schaarste-voorraad. Dit verbod kan de gemeente opnemen in de huisvestingsverordening. Voor de invoering van een dergelijke verordening geldt een motiveringsplicht. Dat betekent dat er per wijk of buurt aangetoond moet worden dat de schaarste zo groot is dat er sprake is van verdringing. Om de verordening vervolgens te continueren dient dit iedere vier jaar opnieuw aangetoond te worden.

Conclusies verkennend onderzoek opkoopbescherming 2022

In opdracht van de gemeente heeft onderzoeksbureau Compaenen een verkennend onderzoek uitgevoerd naar opkoopbescherming in de gemeente Valkenburg aan de Geul²¹.

De conclusie van deze verkenning is als volgt:

‘Het aandeel aan investeerders verkochte goedkope en middel dure (dus betaalbare) koopwoningen is beperkt (gemiddeld 6%) en in de tijd constant (afgezien van een ‘tussensprintje’ in 2020 van 10% in verband met het verhogen van de overdrachtsbelasting voor investeerders per 1 januari 2021). In de periode 2017 tot en met 2021 is geen sprake geweest van verdringing van koopstarters, ook niet in wijken waar meer woningen dan gemiddeld werden gekocht door investeerders. Er is op grond van deze eerste verkenning geen aanleiding om in de gemeente Valkenburg aan de Geul opkoopbescherming in te stellen.’

Toepassing:

In het vierde kwartaal van 2025 laten wij een update uitvoeren voor het hierboven genoemde onderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten volgt een voorstel in 2026.

F. Wijzigingen in de woningvoorraad

Een apart hoofdstuk van de Huisvestingswet is gewijd aan de wijzigingen van de woningvoorraad. Het onttrekken, samenvoegen of omzetten van door de gemeenteraad aangewezen categorieën van woonruimte, en ook woningvorming en splitsing van een gebouw in appartementsrechten kunnen door de gemeenteraad vergunningsplichtig gemaakt worden. Daarmee kan de gemeente sturen op de bestaande woningvoorraad. Ook bij sloop van een woning is een onttrekkingsvergunning nodig.

Toepassing:

Voorstel is om dit instrument nu nog niet in te voeren. Op basis van de diverse regels in het omgevingsplan kan hierop op dit moment voldoende adequaat worden gestuurd.

5.2 LEEGSTANDSWET²²

Langdurige leegstand kan leiden tot verloedering en verval, onveiligheid en vandalisme, of aantasting van het straatbeeld. Met name bij agrarische bebouwing komen asbest en crimineel gebruik voor. Als de leefbaarheid van de omgeving achteruit gaat, is er een goede aanleiding voor een actieve rol van de gemeente.

Stand van zaken:

Zie voor beoogde aanpak paragraaf 2.2.2. van hoofdstuk 2.

5.3 OPLEGGEN VOORKEURSRECHT

In hoofdstuk 3 is een afweging gemaakt inzake locaties. Daarnaast heeft de gemeenteraad eerder dit jaar besloten tot een actiever grondbeleid, waarbij de inzet van het voorkeursrecht aan de orde kan zijn. Om voldoende sturing te hebben, zullen wij daar waar noodzakelijk dit voorkeursrecht inzetten. Hierover wordt de raad afzonderlijk geïnformeerd en gevraagd om de benodigde besluiten te nemen.

²¹ Zie RIB 23.02 Zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming d.d. 18 januari 2023

²² Informatie overgenomen van: <https://vng.nl/artikelen/raadgever-leegstand>

5.4 STARTERSLENING

Huidige situatie: We hebben sinds 2021 een verordening die het mogelijk maakt om startersleningen te verstrekken. Deze regeling voeren we uit in samenwerking met de Provincie Limburg (van elke lening financiert de provincie 75% en de gemeente 25%). Het gaat op dit moment om een lening voor woningen met een maximale koopsom van €280.000. De hoogte van de daadwerkelijke lening is afhankelijk van de financiële situatie van de aanvrager en bedraagt maximaal 20% van de koopsom (maximaal €56.000). Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van het zogenaamde Energiebespaarbudget. Hiermee kan de woning gelijktijdig met de aankoop worden verduurzaamd. Met de starterslening kan extra geld worden geleend voor het treffen van door de NHG erkende energiebesparende maatregelen aan een bestaande woning tot een maximum van 6% van €280.000 (= €16.800) waarbij geldt dat de maximale hoogte van de starterslening van €56.000 niet mag worden overschreden.

Aanpassing door de provincie Limburg per 1 januari 2026: De Provincie heeft besloten om (per 1 januari 2026) een aantal aanpassingen door te voeren in de Provinciale verordening op de starterslening. Deze hebben betrekking op de maximale koopsom en de provinciale bijdrage. De provincie verhoogt de maximale koopsom van €280.000 naar €345.000. Daarbij staat het gemeenten vrij om zelf maatwerk toe te passen binnen de regeling. Gemeenten kunnen er zelf voor kiezen om een lagere maximale koopprijs te hanteren. Een hogere maximale koopprijs blijft, met goedkeuring van GS, ook mogelijk. De provinciale bijdrage per starterslening wordt vanaf 1 januari 2026 verlaagd van 75% naar 50%. Dat betekent dat onze gemeente de overige 50% van elke lening moet gaan financieren. De gewijzigde verordening treedt op 1 januari 2026 in werking. De door de provincie aangebrachte wijzigingen worden automatisch doorgevoerd in onze gemeentelijke verordening omdat daarin een zogenaamde dynamische verwijzing is opgenomen naar de Provinciale verordening. De looptijd van de Startersleningen is tot en met 31 december 2027.

5.5. PRESTATIEAFSPRAKEN

Over de uitvoering van dit programma -en dan met name het deel inzake de sociale huurwoningen- maken wij afspraken met de woningbouwcorporaties en nemen deze op in de prestatieafspraken.

BIJLAGE 1: OVERZICHT EN ONDERBOUWINGKANSRIJKE EN NIET-KANSRIJKE WONINGBOUW ONTWIKKELINGLOCATIES

Bijlage van het Programma Volkshuisvesting, uitvoeringsprogramma Omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul 2024

Versie: 8 december 2025.

Overzicht onderzochte locaties per deelgebied periode 2025-2050

WIJK 00 VALKENBURG

Nmr/ltr	Percelen	Ligging	Locatie	Inbreiding/ uitbreiding	Periode	Toelichting	Conclusie
A	B2556,2562,2574,2575		Bosstraat 5A	In	2025-2030	In lijn met het door de raad vastgestelde vastgoedbeleid geldt dat voor deze locatie prioriteit wordt gegeven aan de herontwikkeling tot doelgroep gebonden woningbouw. Een kleinschalig woningbouwplan kan alhier, desgewenst samen met een corporatie, worden ontwikkeld	Kansrijk tot 2030
B	B2548		Keelstraat 1	In	2025-2030	In lijn met het door de raad vastgestelde vastgoedbeleid geldt dat voor deze locatie prioriteit wordt gegeven aan de herontwikkeling tot doelgroep gebonden woningbouw. Een kleinschalig woningbouwplan kan alhier, desgewenst samen met een corporatie, worden ontwikkeld	Kansrijk tot 2030
C	C1765,2053,2111,2112,2113,2114,2115,2116,2118,2122,2124,2145,2146,2147,2148,2161		Valkenier	In	2025-2035	Definitief besluit over beoogde ontwikkeling in 2025 te nemen. Waterveiligheid is een aandachtspunt. Betreft grootschalige inbreidingslocatie.	Kansrijk tot 2030
D	A1893,1894,2934,3935,2936,2937,2755,2756,3308		Plenkert 32-36 en Plenkert 46	In	2025-2030	Herontwikkeling locatie afgebrande panden Plenkert en herontwikkeling voormalig horecapand. Naar verwachting in 2025 vaststellen programma van eisen.	Kansrijk tot 2030
E	A3092		Koningin Julianalaan 19	In	2030	Verplaatsing nog niet direct aan de orde. Mocht verplaatsing in de nabije toekomst wel mogelijk zijn dan kan dit een goede locatie zijn voor woningbouw. Bij de afweging over deze locatie speelt ook de waterveiligheid een rol omdat hier sprake is geweest van wateroverlast	Kansrijk tot 2030
F	A2944,1531 (plangebied woningbouw opgenomen)		Valkenburg-Oost: Walramplein9 en Berkelplein	In	2025-2035	Opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Valkenburg-Oost, door de raad vastgesteld op 16 december 2024.	Kansrijk tot 2030
1	A2285		Wilhelminalaan 41 t/m 41F	In	2025	Realsatie in 2025	Harde plannen

2	C1654,1655,1656,1657,1658,1659,1660,1661,1662,1663,1664,1665,1666,1667		Villa Via Nova	In	2025	Realisatie in 2025	Harde plannen
3	B1894		Oosterweg 5	In	2025/2026	Herontwikkeling locatie voormalige bowling baan. Vergunning verleend	Harde plannen
4	B2281,2283		Oosterweg 15 t/m 15T	In	2025/2026	Omgevingsvergunning verleend, start bouw september 2024. Realisatie uiterlijk in 2026.	Harde plannen
5	A2703		De Guascostraat 8-10	In	2026	Bouwtitel verkregen	Harde plannen
6	T150, D2596		Broekhem Nieuw Noord	Uit	Na 2040	Met alleen inbreidingslocaties kan niet de hele opgave worden ingevuld. Wij hebben eerst gekeken welke locaties in Valkenburg in potentie geschikt zouden kunnen zijn. Door de wateropgave, niveauverschillen en aanwezigheid Natura 20000- gebieden blijft als zoekgebied over Broekhem Nieuw Noord. Bij verdere uitwerking zijn de afstanden tot de A79 en de niveauverschillen in het gebied een aandachtspunt. Deze percelen zijn in overleg met de provincie aangewezen als de meest logische locaties voor uitbreiding in dit gebied.	Potentieel zoekgebied 2050
7	T192,194,195,196,210,211,213,214		Broekhem Nieuw Noord	Uit	Na 2040	Met alleen inbreidingslocaties kan niet de hele opgave worden ingevuld. Wij hebben eerst gekeken welke locaties in Valkenburg in potentie geschikt zouden kunnen zijn. Door de wateropgave, niveauverschillen en aanwezigheid Natura 20000- gebieden blijft als zoekgebied over Broekhem Nieuw Noord. Bij verdere uitwerking zijn de afstanden tot de A79 en de niveauverschillen in het gebied een aandachtspunt. Deze percelen zijn in overleg met de provincie aangewezen als de meest logische locaties voor uitbreiding in dit gebied.	Potentieel zoekgebied 2050
8	D2251		Kloosterweg 36	In	p.m.	Herontwikkeling leegstand grootschalig gebouw. Herontwikkeling afhankelijk van een aantal factoren.	Potentieel zoekgebied 2050
9	D1917		Parallelweg 5	In	p.m.	Herontwikkeling hotel/pension. Uitvoering herontwikkeling afhankelijk van eigenaar. Deze heeft in 2023 aangegeven nog een aantal jaar door te willen.	Potentieel zoekgebied 2050

10	B1823		Broekhem 78	In	p.m.	Herontwikkeling (voormalig) hotel/pension. Pand is verkocht (2024). Uitvoering herontwikkeling afhankelijk van eigenaar.	Potentieel zoekgebied 2050
11	B611		Broekhem 68	In	p.m.	Herontwikkeling (voormalig) hotel/pension. Uitvoering herontwikkeling afhankelijk van eigenaar.	Potentieel zoekgebied 2050
12	B2232		Broekhem 40	In	p.m.	Herontwikkeling hotel/pension. Uitvoering herontwikkeling afhankelijk van eigenaar. Deze heeft in 2023 aangegeven nog een aantal jaar door te willen.	Potentieel zoekgebied 2050
13	C1476		Broekhem 3	In	p.m.	Herontwikkeling (voormalig) hotel/pension. Pand staat sinds 2024 in de verkoop. Uitvoering herontwikkeling afhankelijk van eigenaar.	Potentieel zoekgebied 2050
14	A2621		Wilhelminalaan 30	In	p.m.	Herontwikkeling (voormalig) hotel/pension . Betreft heront-wikkelingslocatie in het centrum, waarbij de waterveiligheid wel een aandachtspunt is. Uitvoering herontwikkeling afhankelijk van eigenaar.	Potentieel zoekgebied 2050
15	U153		Perceel Herkenbroekerweg en Steenstraat	Uit	p.m.	Het gebied staat lokaal bekend als Hekerbeek, Groengracht of Sillebeekstraat. De bezwaren gaan vooral over verlies van uitzicht, aantasting van het landschap en wateroverlast. Geen andere locatie riep zoveel negatieve reacties op. Tijdens beide inloopavonden was dit deelgebied eveneens het belangrijkste kritiekpunt. Ook zou er een oude toezegging bestaan dat hier niet gebouwd wordt. Deze locatie ligt daarom niet voor de hand. De provincie ziet hier wel een mogelijke uitbreiding. Alleen bij noodzaak kan dit perceel opnieuw in beeld komen.	Potentieel zoekgebied 2050
16	C1261		Emmaberg 8	In	p.m.	Herontwikkeling (voormalig) hotel/pension . Ligt wel binnen bebouwd gebied, maar is op grotere afstand van voorzieningen. Uitvoering herontwikkeling afhankelijk van eigenaar.	Potentieel zoekgebied 2050
17	H360		Emmaberg 30	In	p.m.	Herontwikkeling (voormalig) hotel/pension . Ligt wel binnen bebouwd gebied, maar is op grotere afstand van voorzieningen. Uitvoering herontwikkeling afhankelijk van eigenaar.	Potentieel zoekgebied 2050

18	B2748		Daalhemerweg 84	In	p.m.	Herontwikkeling (voormalig) hotel/pension. Uitvoering herontwikkeling afhankelijk van eigenaar.	Potentieel zoekgebied 2050
	H82		Hekerweg 5	In		De eigenaar wil zijn bedrijf verkopen. Locatie heeft al de bestemming 'wonen' met hotel- en vakantieappartementen toegestaan. Naast de bedrijfswoning zijn er 3 vakantieappartementen. Mogelijk ruimte voor 5+ woningen, maar door 15 meter hoogteverschil en afstand tot voorzieningen is de locatie minder geschikt voor de primaire doelgroep. Daarom voorkeur voor andere locaties.	Afgevallen locaties
	A3262		Burgemeester Henssingel (de parkeerplaats)	In		Nu niet opnemen, omdat de betreffende parkeerplaats een belangrijke rol vervult als het gaat om parkeren in het centrum. Tevens is herontwikkeling afhankelijk van een verdere uitwerking van de Visie Valkenburg Oost	Afgevallen locaties
	A1400		Geulpark 4	In		Nu niet opnemen. Is afhankelijk van een verdere uitwerking van de Visie Valkenburg Oost.	Afgevallen locaties

Overzicht onderzochte locaties per deelgebied periode 2025-2050

WIJK 01 HOUTHEM –SINT GERLACH

Nmr/ltr	Percelen	Ligging	Locatie	Inbreiding/ uitbreiding	Periode	Toelichting	Conclusie
G	S386,388,390,392,393,471,472,475,476		Houthem (Westzijde)	Uit	2025-2030	De locatie kent geen grote landschappelijke waarde. Het is één van de weinige locaties in Houthem-St. Gerlach zonder het risico op overstroming. Wel vormen de verschillende beschermingszones voor deze locatie opgenomen in het bestemmingsplan een aandachtspunt. De provincie ziet dit als een logische plek voor gefaseerde ontwikkeling, mits kleinschalig, dus geen nieuw dorp.	Kansrijk tot 2030
H	A2530,2564,3177,3200,3278,		Houthem (Vroenhof)	In	2025-2030	Binnen het bebouwd gebied van Houthem-St. Gerlach is op de locatie Vroenhof ongenummerd nog een grotere woonbouwontwikkeling mogelijk. Locatie biedt mogelijkheid tot aansluiting bij bestaand bezit woningcorporatie Wonen Zuid. Water en archeologie een aandachtspunt. Huidige wijzigingsbevoegdheid naar vijf woningen is te beperkt.	Kansrijk tot 2030
I	A2854		Onderstestraat 26	In	2025-2030	In lijn met het door de raad vastgestelde vastgoedbeleid geldt dat voor deze locatie prioriteit wordt gegeven aan de herontwikkeling tot doelgroep gebonden woningbouw. Een kleinschalig woningbouwplan kan alhier, desgewenst samen met een corporatie, worden ontwikkeld.	Kansrijk tot 2030
20			Houthem (Westzijde)	Uit	p.m.	De locatie heeft op dit moment een agrarische waarde. Dat past niet bij de gewenste inpassing van ontwikkelgebied G. Daarom wordt hier vooral gekeken naar een mogelijke afronding van het gebied op de langere termijn, en niet naar directe ontwikkeling. De locatie heeft geen grote landschappelijke waarde en is een van de weinige plekken in Houthem St. Gerlach zonder overstromingsrisico. Wel vragen de verschillende beschermingszones in het bestemmingsplan om zorgvuldigheid.	Potentieel zoekgebied 2050
21	A2748		Vroenhof 40	In	p.m.	Herontwikkeling (voormalig) hotel/pension. Uitvoering herontwikkeling afhankelijk van eigenaar.	Potentieel zoekgebied 2050
22	C1430		St. Gerlach 5	In	p.m.	Herontwikkeling (voormalig) hotel/pension. Er ligt al een uitspraak voor herontwikkeling op hoofdlijnen uit 2023. Uitvoering herontwikkeling afhankelijk van eigenaar.	Potentieel zoekgebied 2050
23	B2118		Beekstraat 13-15	In	p.m.	We richten ons op deze locatie alleen als er woningbouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit worden voorgesteld. De locatie heeft dus geen prioriteit voor woningbouw. Dat komt doordat we in de verschillende kernen nog bedrijven hebben die uitgeplaatst kunnen worden. De Hanoslocatie is de enige plek binnen de gemeente die qua bestemming, omvang en bestaande zware elektriciteitsaansluiting geschikt is om deze bedrijven op te vangen. Zo'n locatie wissel je niet zomaar van functie.	Potentieel zoekgebied 2050
	A2742		Stevensweg 2	In		Ligt te dicht op het spoor.	Afgevalen locaties

	A3333		Percelen tussen buurt Goudenrood- West en spoorlijn	Uit		De locatie heeft geen grote landschappelijke waarde en ligt buiten overstromingsrisico's — een uitzondering in Houthem-St. Gerlach. Toch is de locatie niet meegenomen, vanwege aanwezige beschermingszones in het bestemmingsplan (agrarisch, waterstaat-erosie). Locatie ligt in het buitengebied en deels in de groenblauwe mantel. Daarnaast is er de afgelopen jaren actief op gestuurd om hier niet te bouwen i.v.m. ligging spoor.	Afgevallen locaties
--	-------	---	---	-----	--	---	---------------------

Overzicht onderzochte locaties per deelgebied periode 2025-2050

WIJK 03 SIBBE-IJZEREN

Nmr/ltr	Percelen	Ligging	Locatie	Inbreiding/uitbreiding	Periode	Toelichting	Conclusie
J	N13,14,15,73 en B1316		Westzijde IJzeren	Uit	2025-2030	De onbebouwde percelen in deze locatie sluiten aan bij de bestaande bebouwing. Zij kunnen worden ingezet zonder dat Sibbe en IJzeren aan elkaar groeien. Reactie provincie: Situatie ligt in een droogdal met kernkwaliteiten, dus goede landschappelijke afronding is belangrijk. Het gaat om een beperkte uitbreiding, meer een "straatje erbij", wat ook helpt om jeugd aan te trekken.	Kansrijk tot 2030
24	B1301,1302,1315		Kruisstraat/ Kapelstraat/ Limietstraat	Inbreiding/uitbreiding	2026	Bestemmingsplan vastgesteld op 3 juni 2024	Harde plannen
25	C3433, 3816		Kleine Linde (2C,D en ongenummerd)	Uit	Na 2040	De locatie ligt weliswaar buiten bebouwd gebied, maar kent al functies die feitelijk bij het dorp aansluiten: een camping en een voetbalveld. Alleen langs een deel van de noordrand ligt een ondergronds gangenstelsel, dat bovendien als N2000 gebied geldt. Een ander punt is de aanwezigheid van twee agrarische bedrijven met akkerbouw. Mogelijk kan het naastgelegen bedrijf worden meegenomen in een toekomstige herontwikkeling. Deze agrariër is van plan te stoppen. Voor nu, in 2025, is er geen teken dat de campingexploitant wil beëindigen. Dat blijft wel een voorwaarde om de voetbalvelden te kunnen herontwikkelen. Volgens de provincie is het de vraag of uitbreiding op korte termijn niet te zwaar is gezien de huidige inpassing. De kwaliteit zit juist in het open zicht bij de punt. Transformatie kan daarom geschikter zijn dan nieuwbouw. Eerdere plannen voor de boerderij bleken financieel niet haalbaar.	Potentieel zoekgebied 2050
26	B1006, 1154		Limietstraat 29 en 31	Uit	Na 2040	De locatie ligt buiten bebouwd gebied maar sluit goed aan op de bestaande kern. Belangrijk is het behoud van openheid en de vergezichten over het plateau, plus een zorgvuldige groene afronding. Nieuwe woningbouw is hier minder gewenst dan transformatie of herontwikkeling van de bestaande bebouwing. De huidige doorkijk is sterk en moet behouden blijven. Alleen als nieuwbouw dit karakter echt respecteert valt er iets voor te zeggen.	Potentieel zoekgebied 2050
	M1,2,4 en C2422		Weerszijden Kenkersweg			Locatie sluit aan bij de bebouwing. Aandachtspunten: zichtlijnen rijksmonument Sibberhuske en draagkracht ondergronds gangenstelsel (onderaards gangenstelsel is N2000 gebied. In het verleden is voor een deel van de percelen de mogelijkheid tot woningbouw weg bestemd vanwege de te verwachte krimp.	Afgevalen locaties

Overzicht onderzochte locaties per deelgebied periode 2025-2050

WIJK 04 BERG EN TERBLIJT - VILT

Nmr/ltr	Percelen	Ligging	Locatie	Inbreiding/uitbreiding	Periode	Toelichting	Conclusie
K	D389,390		Schansweg ong.	Inbreiding/uitbreiding	2030	De locatie biedt een kans om het bestaande lint op een logische manier voort te zetten. Een zorgvuldige landschappelijke afronding en inpassing is daarbij nodig. De provincie ziet deze plek eveneens als kansrijk.	Kansrijk tot 2030
L	K45, 46, 47, 292, 1256, 1267,1273		Berg-West	Uit	2030	De locatie is de één van de weinige plekken aan de rand van Berg waar zonder aantasting van het omringende landschap een uitbreiding van de kern kan plaats vinden. Met een uitbreiding kan hier bovendien een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats vinden. Onder ander door het creëren van verbindingen tussen natuurgebieden. Ontwikkeling dient in fasen te gebeuren.	Kansrijk tot 2030
27	D1330,1331,1333, 1335,1338		Bergervliet 2 t/m 44	In	2025	Oplevering verwacht 2025	Harde plannen
28	A3741		Leeuwerikstraat 5 t/m 23 (oneven) en Heiweg 2 At/m E	In	2026	Vergunning verleend besluit ter inzage van 16 april t/m 28 mei 2025	Harde plannen
29	B3089		Rijksweg 178 t/m 178 D	In	2026	75% Van de werkzaamheden voltooid in 2025	Harde plannen
	L332,347		Zone tussen Vilt en Cauberg	Uit		De provincie is niet enthousiast. Woningbouw op deze locatie tast de waardevolle door- en vergezichten niet aan. De milieucirkel van het agrarisch bedrijf is ook een probleempunt.	Afgevallen locaties
	A2066,2069		Geulhemmerweg 47	Uit		Natura 2000 en op andere plekken in Berg zijn geschiktere percelen beschikbaar. Daarom wordt deze locatie niet meegenomen.	Afgevallen locaties
	D1288		Valkenburgerstraat 25 B	In		Het behoud van de supermarkt is belangrijk voor de leefbaarheid. Er zijn op dit moment geen concrete plannen om de supermarkt te verplaatsen.	Afgevallen locaties

Overzicht onderzochte locaties per deelgebied periode 2025-2050

WIJK 02 EN 05 SCHIN OP GEUL EN WALEM

Nmr/ltr	Percelen	Ligging	Locatie	Inbreiding/u itbreiding	Periode	Toelichting	Conclusie
M	C2188 (plangebied woningbouw opgenomen)		Mauritiussingel ongenummerd	In	2025-2030	In lijn met het door de raad vastgestelde vastgoedbeleid geldt dat voor deze locatie prioriteit wordt gegeven aan de herontwikkeling tot doelgroep gebonden woningbouw. Een kleinschalig woningbouwplan voor seniorwoningen kan alhier, desgewenst samen met een corporatie, worden ontwikkeld. <u>Het betreft het deel van de locatie waarop nu al een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningbouw ligt.</u> Wetgevingszone-wijzingsgebied 6 max. 15 grondgebonden woningen. Water is een aandachtspunt	Kansrijk tot 2030
N	G911,913		Hoogbeek 10-12	In	2025-2030	Betreft voormalig hotel dat wordt getransformeerd (sloop en nieuwbouw) tot woningen. Is reeds voor besproken met Provincie. Aanvraag omgevingsvergunning (2024) loopt.	Kansrijk tot 2030
O	G275,358, 359,972 (plangebied woningbouw opgenomen)		Valkenburgerweg 131 (a)/ Ransdalerweg (b)	Inbreiding/ uitbreiding	2025-2030	Locatie biedt mogelijkheid voor ruimer woningbouwprogramma. Daarmee tevens de kans voor de sanering van de bedrijfslocatie. Uitgangspunt: sanering van bestaande bedrijfslocatie binnen vijf jaar na pensionering eigenaar (2030). Programma van eisen opstellen in 2025. Herontwikkeling in 2 fasen. Reactie provincie: Logische plek met gevoel voor inpassing, binnen het verwevingsgebied. Zolang in de overeenkomst duidelijk is opgenomen dat de bedrijfsanering zal plaatsvinden, kan de provincie instemmen met deze locatie.	Kansrijk tot 2030
30	C2231		Strucht 84	Inbreiding/ uitbreiding	p.m.	Herontwikkeling. Uitvoering herontwikkeling afhankelijk van eigenaar.	Potentieel zoekgebied 2050
	B2159		Graafstraat ongenummerd deel 1	Uit		Het perceel heeft een stevige helling en grote niveauverschillen. Ligt naast het spoor. Onwenselijk om te bebouwen wegens panorama-zicht op Schin op Geul.	Afgevallen locaties
	G771		Graafstraat ongenummerd deel 2	Uit		Het perceel heeft een stevige helling en grote niveauverschillen. Ligt naast het spoor. Onwenselijk om te bebouwen wegens panorama-zicht op Schin op Geul.	Afgevallen locaties
	C2186,2187,2188		Mauritiussingel, voetbalcomplex	Uit		Het voetbalcomplex levert een grote bijdrage aan de sociale cohesie in Schin op Geul. Daarnaast maakt de wateropgave bebouwing onwenselijk.	Afgevallen locaties

C2171		Engwegen, diverse percelen	Uit		Niet opnemen. Gebied ligt te dicht tegen nieuwe natuur en Natura 2000 gebied aan.	Afgefallen locaties
G114,446,447		Eikenderweg	Uit		Herontwikkeling biedt kans om meer ruimte voor de Geul te creëren, mits ook Valkenburgerweg 164 wordt meegenomen. Dit lost tevens verkeersoverlast voor omwonenden aan de Eikenderweg op. Locatie is niet direct beschikbaar; het bedrijf is nog actief en verplaatsing is nog niet besproken met de eigenaar. Verwacht wordt dat de herontwikkeling hoge kosten met zich meebrengt, waardoor betaalbare woningbouw onder druk komt te staan. Daarom voorkeur voor andere locaties.	Afgefallen locaties
G391		Holleweg	Uit		Locatie biedt ruimte voor een groter woningbouwprogramma, maar is op termijn niet inzetbaar vanwege het actieve agrarisch bedrijf aan de overzijde dat wil voortzetten.	Afgefallen locaties
G375, 922, 923, 924 en 925		Valkenburgerweg, tankstation	In		Tankstation is nog actief, maar winkel staat al lange tijd leeg. Herontwikkeling is alleen kansrijk bij betrokkenheid van aangrenzende bebouwing. Locatie biedt potentie voor inbreiding en sanering van verouderde panden. Vanwege complexe eigendomsverhoudingen na faillissement is ontwikkeling op korte termijn niet haalbaar	Afgefallen locaties
C945 (deel)		Valkenburgerweg ongen.	In		Betreft voormalig sportdeel van vakantiepark. Milieuzonering ten opzichte van achtergelegen vakantiepark is aandachtspunt. Provincie geeft geen voorkeur aan het verbinden van kernen. Ligging is minder geschikt voor onze primaire doelgroep. Voorkeur voor woningbouw voor andere doelgroepen ligt bij perceel schuin aan de overkant.	Afgefallen locaties

BIJLAGE 2: KAVELPASPOORTEN

Bijlage van het Programma Volkshuisvesting, uitvoeringsprogramma Omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul 2024

Versie: 8 december 2025.

KAVELPASPOORTEN

Op basis van een integrale analyse zijn 15 locaties binnen de gemeente aangewezen als potentieel kansrijk voor woningbouwontwikkeling vóór 2035. Deze selectie is tot stand gekomen op basis van meerdere bronnen en afwegingen, waaronder:

- de Kansenkaart Wonen (september 2023),
- gesprekken met de provincie Limburg in het kader van de verkenning ‘Straatje erbij’,
- en het geldende gemeentelijk beleid.

Selectiecriteria prioritering

Per deelgebied is op basis van de onderstaande criteria één locatie gekozen en is gekomen tot een prioritering:

- a. in het betreffende deelgebied zijn de afgelopen 10 jaar geen bouwprojecten van 10 of meer woningen gerealiseerd;
- b. waar de komende jaren voor nu bekend nog geen grote woningbouwplannen -meer dan 20- bekend zijn;
- c. een locatie naar verwachting snel is te ontwikkelen, d.w.z. voor 2035. Daarbij is voor nu gekeken naar belemmeringen op hoofdlijnen;
- d. een locatie van strategisch en maatschappelijk belang is. Dat houdt in: kan op de betreffende plek een uitbreiding van meer dan 20 wooneenheden worden gerealiseerd.

Prioritering

- Schin op Geul/Walem: Locaties aan de Valkenburgerweg en Randsdalerweg zijn strategisch gelegen en kennen weinig ruimtelijke beperkingen. De herontwikkeling van een agrarisch bedrijf draagt bij aan de woonbehoefte van Schin op Geul en wordt gesteund door de grondeigenaar.
- Houthem: De locatie ten westen van appartementencomplex Goudenrood-West ligt aansluitend aan het bebouwd gebied en biedt ruimte voor uitbreiding. Alternatieve locaties binnen het bebouwd gebied zijn minder geschikt vanwege versnipperd eigendom en beperkte ontwikkelruimte.
- Berg & Terblijt/Vilt: Locatie Berg West Hoofdfase 1 biedt mogelijkheden voor gefaseerde uitbreiding aan de rand van de kern, zonder aantasting van het omliggende landschap. De ontwikkeling draagt bij aan landschappelijke kwaliteit door het verbinden van natuurgebieden.
- Sibbe-IJzeren: Locatie aan de Kruisstraat/Groenstraat/Pas Veldweg sluit aan op de woningbehoefte tot 2030 en biedt perspectief voor verdere ontwikkeling ten behoeve van een evenwichtige leeftijdsopbouw en instandhouding van voorzieningen zoals de basisschool.

Op de volgende pagina’s vindt u de kavelpaspoorten van de geselecteerde kansrijke ontwikkellocaties, aangeduid op de overzichtskaart in het programma “Wonen in Valkenburg aan de Geul” met de codes G,J,L, N en H. Voor dit laatste deelgebied willen we inzetten op een woningbouwontwikkeling omdat deze ligt binnen het bebouwd gebied van de wijk Houthem-Sint-Gerlach. Dit komt voort uit het ruimtelijke uitgangspunt dat de voorkeur wordt gegeven aan inbreidingslocaties voor uitbreidingslocaties. Het is vanuit de ruimtelijke gedachte die gaat landen in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) - die in voorbereiding is - niet nodig dat de beide locaties in Houthem volgtijdelijk in tijd worden ontwikkeld, maar wel belangrijk dat duidelijk is of invulling kan worden gegeven aan de betreffende inbreidingslocatie voor woningbouw parallel aan het onderzoek voor de woningbouwontwikkeling die als prioriteit 2 (Ontwikkellocatie G) is vastgesteld.

Voor elke locatie is een beknopte analyse uitgevoerd, waarbij ruimtelijke kenmerken zoals bebouwing, infrastructuur, water, groen, hoogteligging en omgevingsgeluid zijn meegenomen. In overleg met de provincie Limburg zijn de locaties ook planologisch en beleidstechnisch beoordeeld.

De resultaten van deze analyses zijn per locatie samengebracht in een kavelpaspoort. Elk paspoort bevat de relevante aandachtspunten, uitgangspunten en randvoorwaarden voor een haalbare ontwikkeling. De paspoorten zijn opgesteld op basis van kadastrale gegevens, maar de plancontouren zijn nog flexibel en worden bij verdere uitwerking afgestemd met gemeente, provincie en omgeving.

Algemene tekst beperkingen binnen grondgebied gemeente

Op het grondgebied van onze gemeente is een aantal ruimtelijke beperkingen en uitdagingen aanwezig dat ervoor zorgt dat bepaalde gebieden niet geschikt zijn voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw. Dit geldt zowel voor gebieden binnen als buiten het bebouwde gebied. Dit hebben we in beeld gebracht op basis van ons onderzoek (per wijk) voor wat betreft de Kansenkaart Wonen en het 'straatje erbij'. Op basis van dit onderzoek blijkt dat willen we de grote maatschappelijke opgave op het gebied van woningbouw realiseren slechts een aantal plekken in onze gemeente daarvoor geschikt zijn en dat betekent ook dat we op de locaties die geschikt zijn grotere aantallen woningen) moeten kunnen realiseren (al dan niet gefaseerd). Hieronder bespreken we de ruimtelijke beperkingen met de grootste impact.

Water(veiligheid)

De overstromingen in de zomer van 2021 lieten zien dat Limburg beter voorbereid moet zijn op weersextremen, waaronder zware regenval. Daarom is het programma Waterveiligheid en Ruimte Limburg gestart (WRL). Hierbij werken Provincie Limburg, Waterschap Limburg, alle Limburgse gemeenten en het Rijk samen om Limburg beter te beschermen tegen overstromingen. Het stroomgebied van de Geul loopt midden door de gemeente Valkenburg aan de Geul (wijken Schin op Geul, Valkenburg en Houthem-Sint Gerlach). De ruimtelijke impact van het verbeteren van de waterveiligheid is groot voor wat betreft de mogelijkheid tot bouwen of wijzigen van functies. Op bepaalde plekken in de gemeente (met name in de voornoemde wijken) kan niet meer worden ge- of verbouwd of moet op een andere manier worden gebouwd. Dit past ook binnen de landelijke koers 'water en bodem sturend'. Daarnaast moeten we ook rekening houden met het beleid en de regels van de Provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening die momenteel worden geactualiseerd.

Kwalitatief hoogwaardig landschap

Onze gemeente ligt midden in een prachtig groen natuurlandschap. Niet alleen de natuur in het buitengebied, maar ook het groen in de kernen en de inrichting van de openbare ruimte zorgen ervoor dat onze inwoners hier prettig kunnen wonen en bezoekers graag naar Valkenburg aan de Geul komen. Groen is belangrijk voor een fijne leefomgeving. Een groene omgeving maakt wonen, werken en recreëren extra prettig. Het draagt ook bij aan een gezond klimaat en helpt bij het aanpakken van de gevolgen van klimaatverandering. We willen het groen in onze gemeente daarom goed beschermen en waar nodig verbeteren en uitbreiden. Dat betekent dat we goede afwegingen moeten maken voor wat betreft het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouwplannen. De gemeenteraad heeft in 2023 het Groenbeleidsplan vastgesteld. Dit plan bevat een integrale visie voor de lange termijn (2040) op de ontwikkeling van het openbaar groen binnen de gemeente (groenstructuur en bomenstructuur), zowel binnen de kernen als in het buitengebied. Het plan vormt een belangrijke basis voor het maken van keuzes over toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Op bepaalde plateaugebieden in onze gemeente is het bijvoorbeeld belangrijker om de openheid en de vergezichten te behouden dan invulling te geven aan de woningbouwopgave.

Natura 2000, Groenblauwe mantel en natuurnetwerk

Grote delen van het grondgebied binnen onze gemeente vallen onder Natura 2000, het Natuurnetwerk en de Groenblauwe Mantel. Dit betreffen vooral het Geuldal en de daarnaast gelegen hellingen en hellingbossen. Onderdeel van deze natuurgebieden zijn steile mergelwanden, die unieke natuurwaarden herbergen. Naast het feit dat de natuur- en ecologische waarden van deze gebieden zo goed mogelijk moeten worden beschermd door deze vrij te houden van nieuwe bebouwing, speelt ook de stikstofdepositie op de Natura2000 gebieden een belemmerende rol voor wat betreft nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw.

Ondergronds gangenstelsel

In een groot deel van onze gemeente zijn onderaardse kalksteengroeven (mergelgrotten) aanwezig (in de wijken Valkenburg, Sibbe en Berg en Terblijt). De aanwezigheid van deze grotten vormt ook een belemmering en/ of uitdaging voor het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen deze gebieden moet altijd worden beoordeeld of de stabiliteit van de groeves niet in het geding is en of door de bouw geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het (waardevolle) ondergronds gangenstelsel en de boven het maaiveld gelegen gronden en gebouwen. Dit kan betekenen dat bouwen op deze plekken niet mogelijk is of enkel mogelijk is als in het ondergronds gangenstelsel extra (constructieve) maatregelen worden getroffen om instorting te voorkomen en dus de veiligheid van de bovengrond te beschermen



ONTWIKKELLOCATIE – G

KAVELGEGEVENS

SECTIE: S

KAVELNUMMERS: 382, 384, 385, 386, 389, 390, 392, 393, 467, 471, 475, 476

GEBRUIK ONBEBOUWD: TERREIN (AKKERBOUW), TERREIN (GRASLAND) EN ONBEKEND

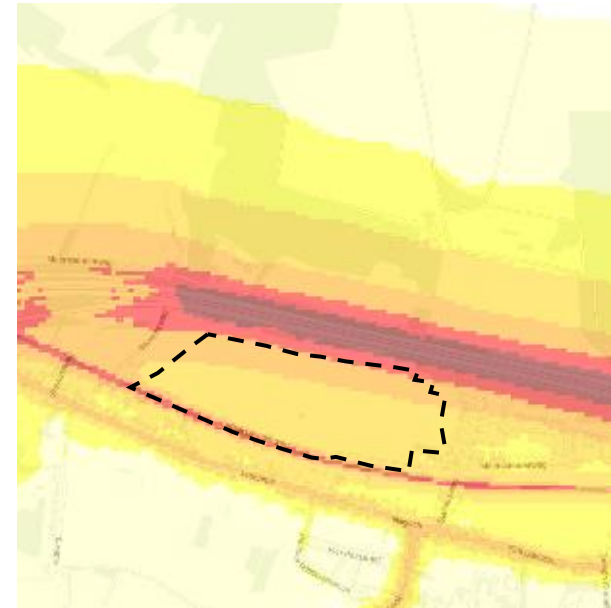
GEBRUIK BEBOUWD: -

BEGRENZINGSPERCEEL: 91.845 m²

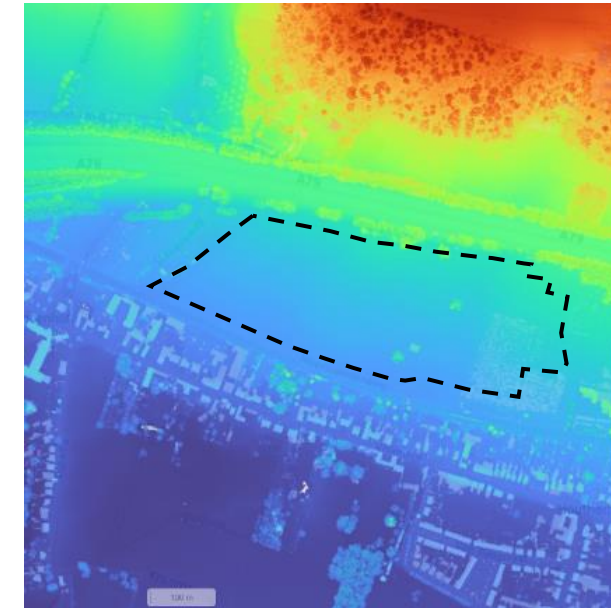
RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE EN BELEIDSMATIGE HAALBAARHEID
ONTWIKKELLOCATIE G



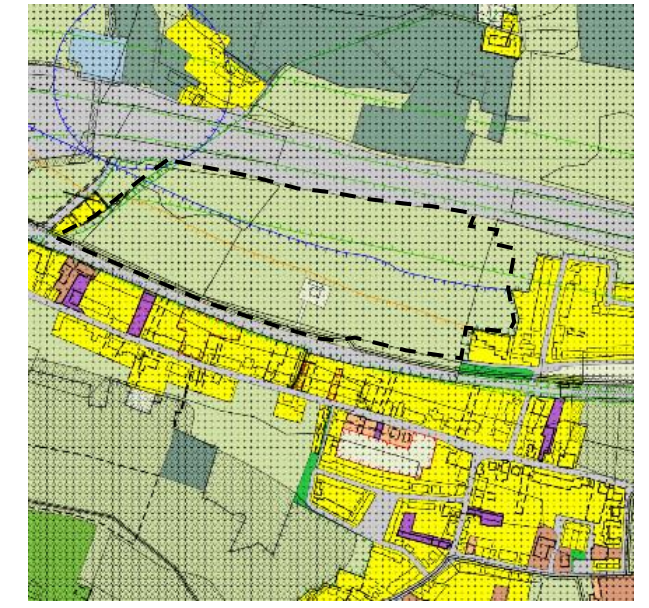
Geschiedenis 1952: Onbebouwd heuvelachtig gebied met omliggend agrarisch gebruik, ontsloten door onverharde weg met laanbeplanting



Plangebied maximaal onderhevig aan omgevingsgeluid van 51-55 dB



Circa 12 meter hoogteverschil in noord oostelijke naar zuid westelijke richting plangebied (aflopend)



*Waarde- Landschapselement, Agrarisch-bedrijf, Waarde- Archeologie 6. Luchtvaartverkeerzone- VDF Maastricht, Luchtvaartverkeerzone- VOR/DME MAS, Overige zone- via belgica, milieuzone- beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid- Limburg, veiligheidszone- leiding, vrijwaringszone- weg, geluidzone spoor.



Plangebied omsloten door aan de noordelijke zijde de A79, en zuidelijke zijde het spoor en de Meerssenderweg



Plangebied in Houthem- Sint Gerlach omsloten door percelen met enkelbestemming wonen, en Terrein (grasland).



Waterdiepte bij pluviale overstrooming 0 cm



Water op straat na een extreme bui in zuiden het plangebied > 30 cm. Stijnen voetpad aangekocht door de gemeente in 2003, daarvoor vaak onbegaanbaar door modderstromen na regenval

* Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022

RUIMTELIJKE POTENTIE

Deze locatie biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van een ruimer woningbouwprogramma in een aantrekkelijke en groene omgeving. De herontwikkeling vormt tevens een unieke kans om de bestaande bedrijfslocatie duurzaam te saneren en het gebied kwalitatief te verbeteren.

KADERS

Hoogteligging: De locatie kent een aanzienlijk hoogteverschil. Dit vraagt om een doordachte verkaveling en zorgvuldig maaiveldontwerp.

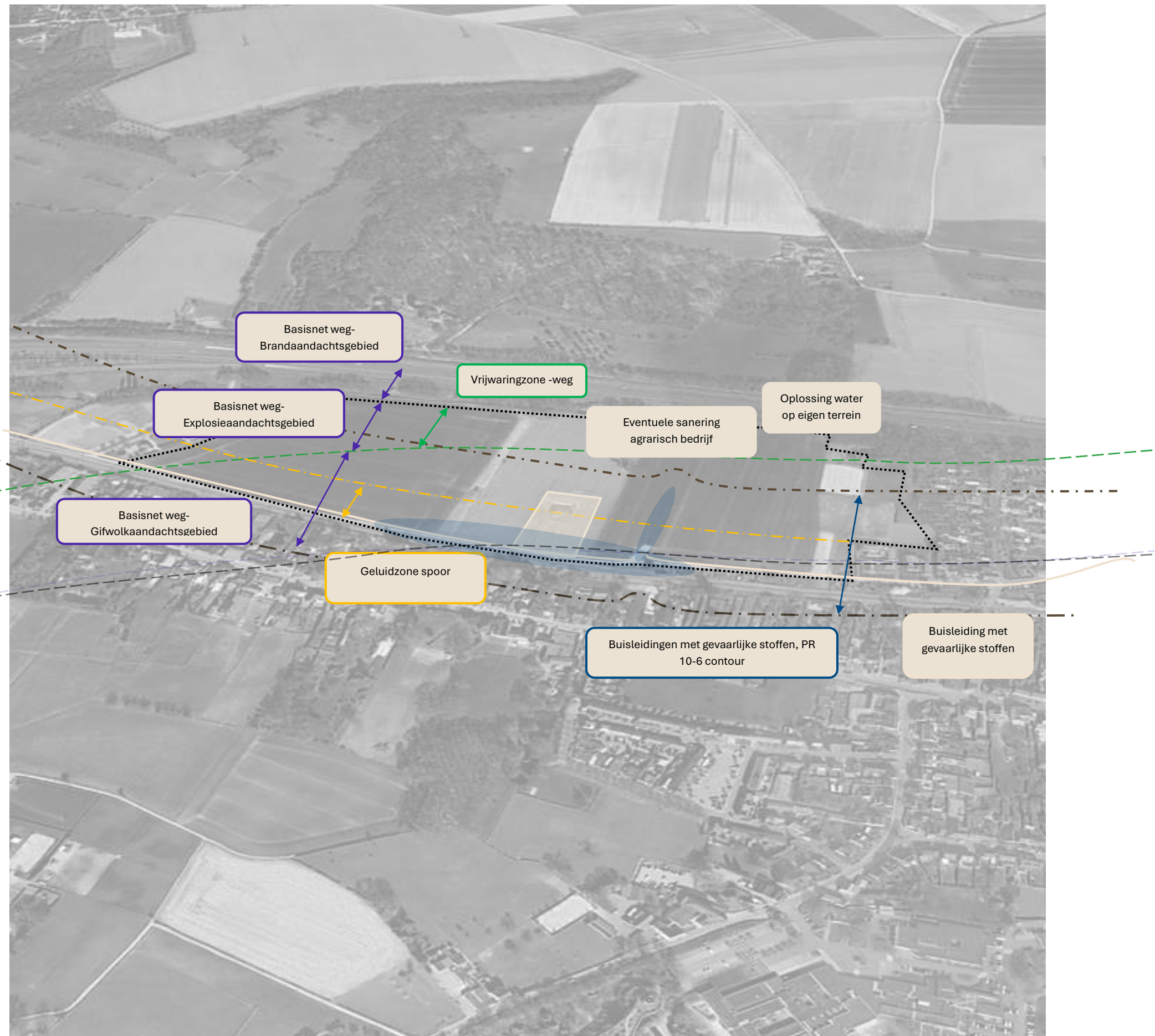
Wateropgave: Technische voorzieningen kunnen dit probleem in principe oplossen op eigen terrein

Planologisch: Woningbouw op deze locatie is juridisch en stedenbouwkundig complex vanwege de ligging binnen een PR 10^{-6} -contour van een buisleiding met gevaarlijke stoffen én een explosieaandachtsgebied van een Basisnetweg. Binnen deze zones gelden strikte veiligheidsnormen: kwetsbare gebouwen zoals woningen zijn in principe niet toegestaan. Toch biedt de Omgevingswet ruimte voor maatwerk, mits goed gemotiveerd en onderbouwd. Bouwkundige maatregelen zoals explosiebestendige gevels en luchtfilters kunnen risico's beperken. De belemmeringenstrook rond de buisleiding moet vrij blijven van bebouwing. Een goede ruimtelijke ordening vereist een zorgvuldige afweging van veiligheid, leefkwaliteit en woningbehoefte. Ontwikkeling is mogelijk als het ontwerp voldoet aan aanvullende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Participatie en afstemming met bevoegd gezag zijn essentieel.

Een grootschalig woningbouwplan op een locatie met de aanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' is alleen mogelijk als het duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden niet aantast en bijdraagt aan het streven naar een hoge kwaliteit van bodem, grondwater en landschap.

Archeologie: De locatie heeft archeologische waarde categorie 6. Dit betekent dat bij bodemverstoring voor bouwwerkzaamheden, een archeologisch onderzoek (quickscan of bureauonderzoek) verplicht is als het plangebied groter is dan 25.000 m². Dit onderzoek moet worden voorgelegd aan Burgemeester en Wethouders om de risico's voor het bodemarchief te beoordelen. Pas daarna kan verdere planvorming plaatsvinden.

Verkeersontsluiting: Nieuwe grootschalige woningbouw kan verkeersdruk verhogen. Toegang, ontsluiting en parkeernormen relevant. Ontsluiting kan op huidige structuren.





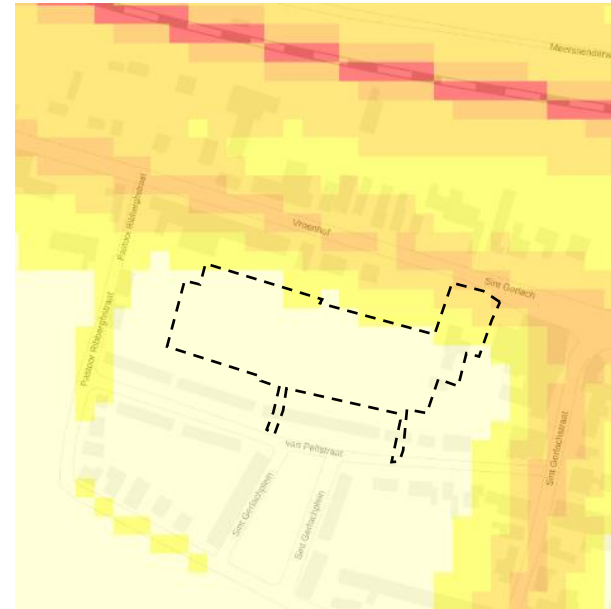
ONTWIKKELLOCATIE – H

KAVELGEGEVENS
SECTIE: A
KAVELNUMMER: 3200,2530,3278,2945
GEBRUIK ONBEOUWD: TERREIN (GRASLAND)
GEBRUIK BEBOUWD: BERGING-STALLING
BEGRENSINGSPERCEEL: CIRCA 8.082

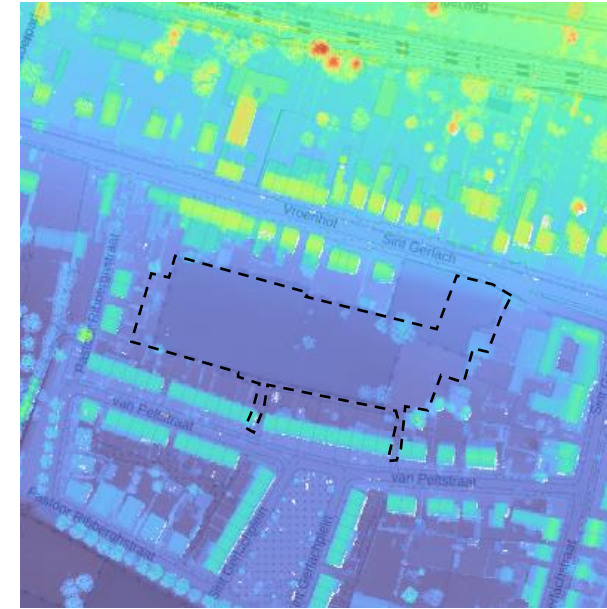
RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE EN BELEIDSMATIGE HAALBAARHEID
ONTWIKKELLOCATIE H



Geschiedenis 1952: historische lintbebouwing met agrarische percelen



Plangebied maximaal onderhevig aan omgevingsgeluid van 61-65 dB



Circa 5 meter hoogteverschil in zuidelijke naar noordelijke richting plangebied (oplopend)



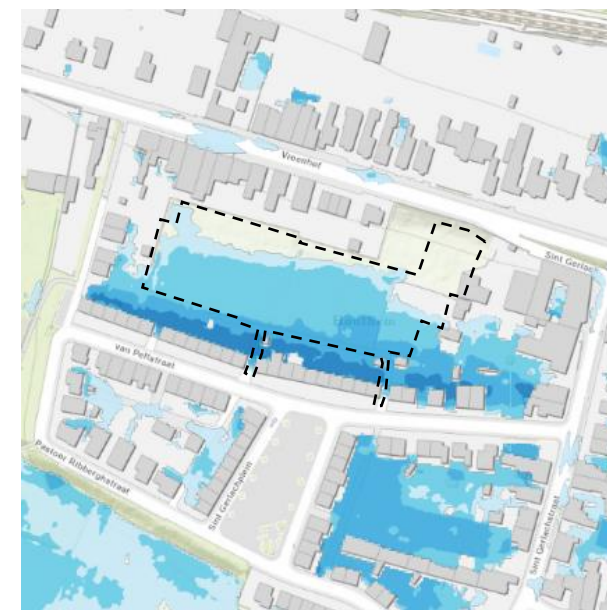
Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022: enkelbestemming agrarisch, waarde archeologie 5, luchtvaartverkeerszone – VDF Maastricht, wetgevingszone -wijzingasgebied 1, overige zone- Kernen



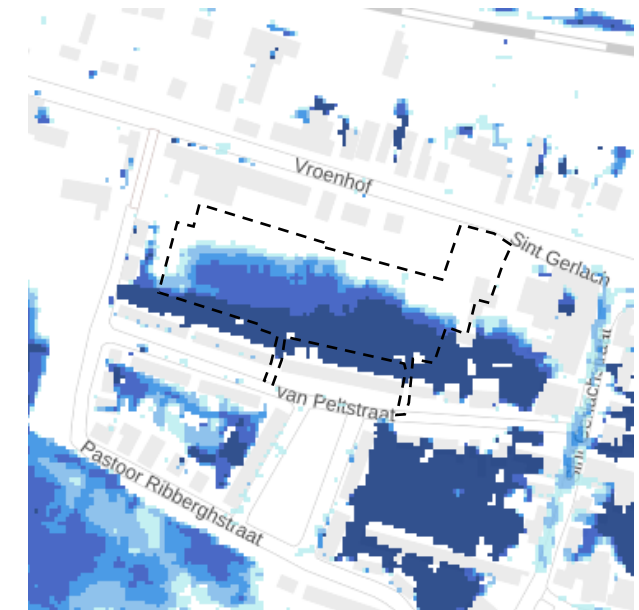
Plangebied omsloten door de Vroenhof, Sint Gerlachstraat, Pastoor Ribberghstraat en Van Peltstraat



Plangebied in Houthem omsloten door percelen met enkelbestemming wonen, gemengd. Sprake van mogelijke inbreiding



Waterdiepte bij pluviale overstrooming >50-100 cm zuidelijke kant plangebied. Waterveiligheid H3.



Water op straat na een extreme bui tot >30 cm

* Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022

RUIMTELIJKE POTENTIE

De locatie bevindt zich binnen het bestaand bebouwd gebied van Houthem-St. Gerlach, ingeklemd tussen bestaande woonbebouwing. Dit maakt het tot een logische plek voor inbreiding, met kansen op directe aansluiting bij het woningbezit van woningcorporatie Wonen Zuid.

Omdat de locatie binnen het bestaand bebouwd gebied ligt, is er geen instemming van de provincie vereist. Bovendien is het perceel in het groenbeleidsplan niet aangemerkt als te behouden of te versterken groen.

KADERS

Hoogteligging: De locatie kent een aanzienlijk hoogteverschil. Dit vraagt om een doordachte verkaveling en zorgvuldig maaiveldontwerp.

Complexe eigendomssituatie: De locatie kent meerdere grondeigenaren (op omliggende percelen). Deze versnipperde eigendomsstructuur kan op dit moment leiden tot een belemmering voor grootschalige gebiedsontwikkeling.

Wateropgave: Technische voorzieningen kunnen dit probleem in principe oplossen

Archeologie: De archeologische waarde is geclassificeerd als waarde 5, hetgeen nader onderzoek en afstemming vereist.

Verkeersontsluiting: De locatie wordt ontsloten via drie zijden (Van Peltstraat, Pastoor Riberghstraat en Vroenhof). Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid geniet ontsluiting via de Vroenhof niet de voorkeur. De ontsluitingen via de Van Peltstraat (eigendom Wonen Zuid) en Pastoor Riberghstraat (gemeente) zijn robuuster.

Parkeren: Door de herinrichting van de Vroenhof is de parkeerdruk toegenomen. In overleg met bewoners is reeds gesproken over het toevoegen van parkeerplaatsen aan de Pastoor Riberghstraat. Nieuwe woningen dienen volledig te voorzien in hun eigen parkeerbehoefte.

Planologische aspecten

De locatie beschikt momenteel over een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 5 woningen (wijzigingsgebied 1, artikel 73 van het bestemmingsplan). Gezien de omvang van het perceel en de strategische ligging binnen de kern, wordt deze plancapaciteit als te beperkt beoordeeld. Een heroverweging van deze wijzigingsbevoegdheid, met een bredere stedenbouwkundige visie, is wenselijk.





ONTWIKKELLOCATIE – J

KAVELGEGEVENS

SECTIES: N en B

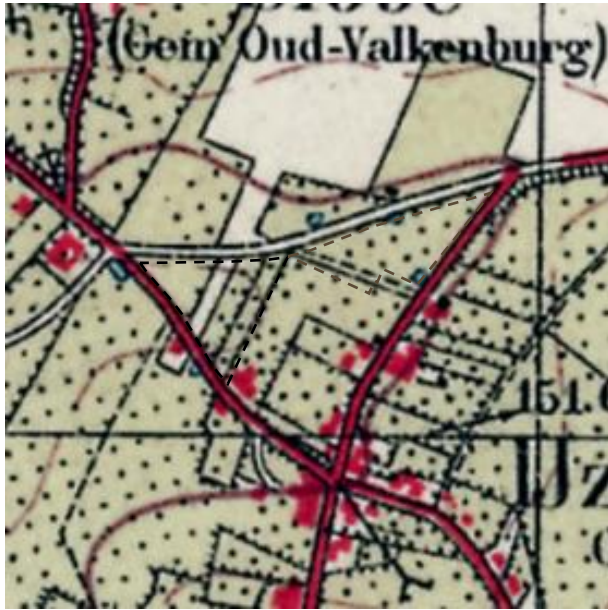
KAVELNUMMERS: 13,14,15,73, 1316

GEBRUIK ONBEBOUWD: TERREIN (TEELT-KWEEK), TERREIN (AKKERBOUW)

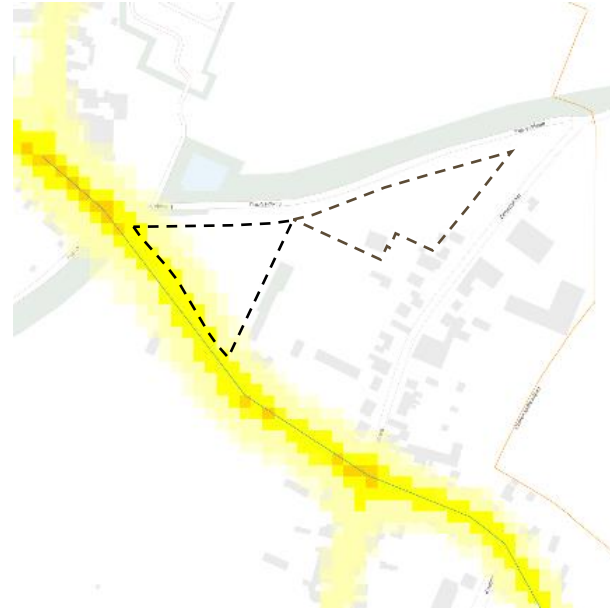
GEBRUIK BEBOUWD: -

BEGRENZINGSPERCEEL: 21.677 m²

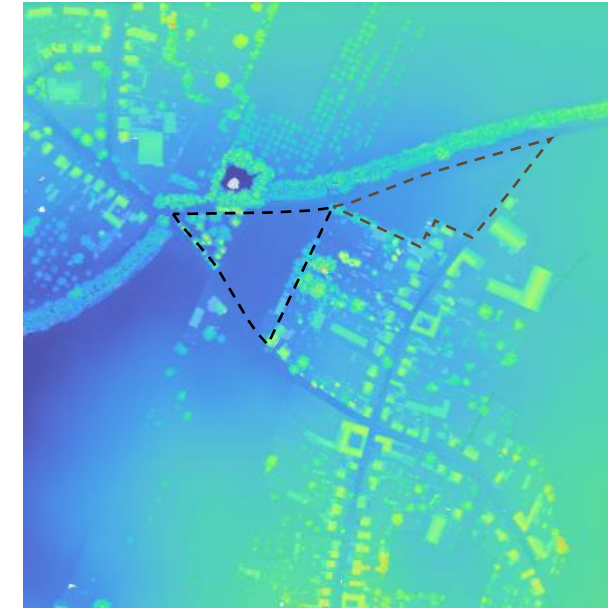
RUIMTELIJKE,PLANOLOGISCHE EN BELEIDSMATIGE HAALBAARHEID
ONTWIKKELLOCATIE J



Geschiedenis 1952 Agrarisch gebruik, ontsloten door onverharde en verharde weg.



Plangebied maximaal onderhevig aan omgevingsgeluid van 51-55 dB enkel aan Kruisstraat, noordoostzijde grenst aan stiltegebied.



Circa 2 meter hoogteverschil in westelijke naar oostelijke richting plangebied (oplopend)



*Agrarisch, Waarde- Landschapselement
Waarde- Archeologie 3 en 5.
Luchtvaartverkeerzone- VDF Maastricht,
milieuzone-beschermingsgebied Nationaal
Landschap Zuid- Limburg



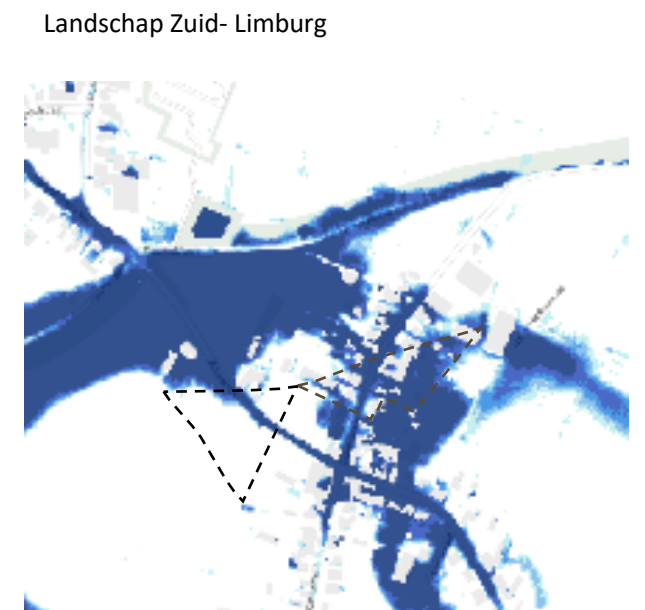
Plangebied omsloten door de Pas Veldweg, Groenstraat en Kruisstraat.



Plangebied in Sibbe - IJzeren omsloten door percelen met enkelbestemming wonen, en Terrein (grasland). Sprake van mogelijke uitbreiding met saneren bedrijfsfunctie



Waterdiepte bij pluviale overstroming 20-50 cm westelijke zijde.



Water op straat na een extreme bui in het plangebied>30 cm

*Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022

RUIMTELIJKE POTENTIE

Het plangebied ligt in een stad-landzone waar herstructurering kansen biedt om de groene mantel rond de kern te versterken. Door herstel van landschappelijke structuren, robuuste groeninrichting en toepassing van het principe van 'straatje erbij', oftewel kleinschalige woningbouw aan de randen van bestaande kernen, kan de leef kwaliteit worden vergroot en de relatie tussen dorp en landschap worden versterkt.

KADERS

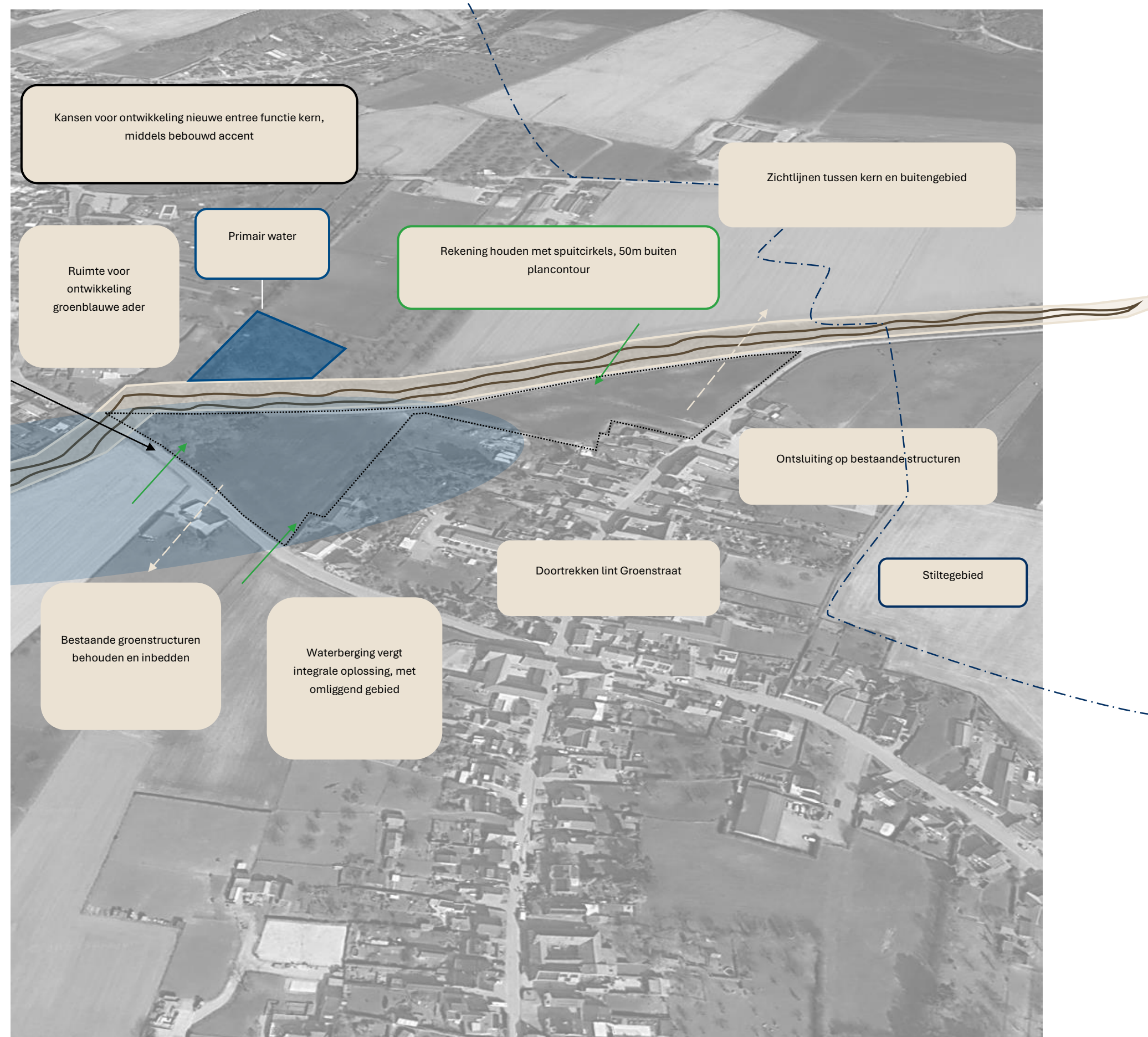
Wateropgave: Bij de inrichting van het kavel dient voldoende ruimte voor groen en water te worden gereserveerd. Een samenhangende groen-blauwe structuur met voorzieningen voor waterberging binnen en rondom het plangebied is verplicht, zodat een klimaatrobuust en toekomstbestendig ontwerp kan worden gerealiseerd.

Archeologie: De locatie heeft archeologische waarde categorie 3 en 5. Dit betekent dat bij bodemverstoring dieper dan 0,4 meter en met een omvang groter dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek verplicht is. De resultaten moeten worden voorgelegd aan Burgemeester en Wethouders, die beoordelen of maatregelen zoals behoud, begeleiding of opgraving noodzakelijk zijn voordat verdere planvorming kan plaatsvinden.

Verkeersontsluiting: Nieuwe woningbouw kan verkeersdruk verhogen. Toegang, ontsluiting en parkeernormen relevant. Ontsluiting op bestaande structuren.

Planologische aspecten

Een grootschalig woningbouwplan op een locatie met de aanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' is alleen mogelijk als het duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden niet aantast en bijdraagt aan het streven naar een hoge kwaliteit van bodem, grondwater en landschap.



Nationaal landschap Zuid-Limburg*

De ontwikkellocatie ligt in het deelgebied Plateau Van Margraten de leidende beginselen die hier gelden zijn: L01,L04, L05, L06,L08,L09, en L10. Voor de sector wonen gelden de volgende ontwerpprincipes op de ontwikkellocatie, bijhorend bij de kernkwaliteit reliëf, open-besloten, kernkwaliteit cultuurhistorie, kernkwaliteit groen karakter. Om een woningbouwontwikkeling binnen deze wettelijke kaders tóch mogelijk te maken, zijn de volgende uitgangspunten essentieel:

1. Landschappelijke en ecologische versterking:
Het ontwerp moet aantoonbaar bijdragen aan behoud of versterking van aanwezige biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden, bijvoorbeeld door natuur inclusief bouwen, herstel van landschapselementen, en verbetering van water- en bodemkwaliteit.
2. Integrale afstemming op provinciaal beleid:
Er moet expliciet rekening gehouden worden met het beleid uit de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Dit vereist een ontwerp dat past binnen de ruimtelijke visie van provincie en gemeente, met aantoonbare regionale meerwaarde.
3. Bodem en grondwater beschermen:
Ontwikkelingen mogen de kwaliteit van bodem en grondwater niet verslechteren. Dit betekent o.a. een zorgvuldige keuze van bouwmethodes, beperken van verharding en slimme afwatering met behoud van infiltratiecapaciteit.
4. Ruimtelijke kwaliteit en inpassing:
Het ontwerp moet zorgvuldig worden ingepast in het bestaande landschap. Dit vraagt om gebruik van lokale bouwstijlen, kleinschalige opzet, gefaseerde ontwikkeling, en behoud van zichtlijnen, hoogteverschillen en karakteristieke elementen.

*Zie verdere informatie in het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg



ONTWIKKELLOCATIE – L

KAVELGEGEVENS

SECTIE: K EN D

KAVELNUMMERS: 45, 46, 47, 292, 1256, 1267, 1273

GEBRUIK ONBEBOUWD: TERREIN (AKKERBOUW), TERREIN (GRASLAND) EN ONBEKEND

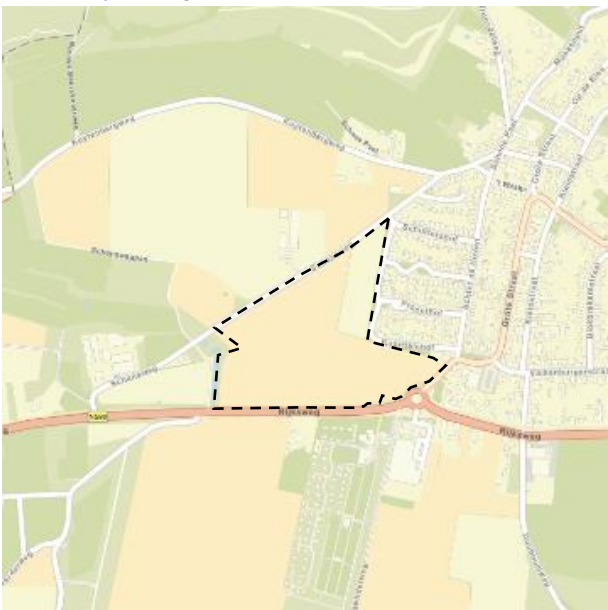
GEBRUIK BEBOUWD: -

BEGRENZINGSPERCEEL: 75.557 m²

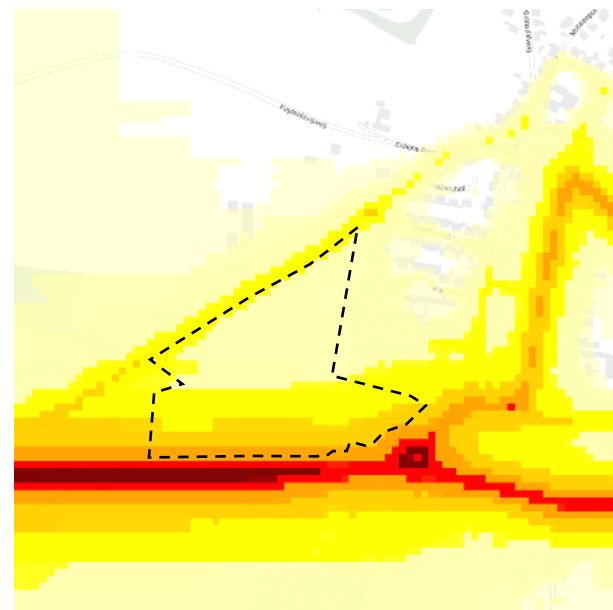
RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE EN BELEIDSMATIGE HAALBAARHEID
ONTWIKKELLOCATIE L



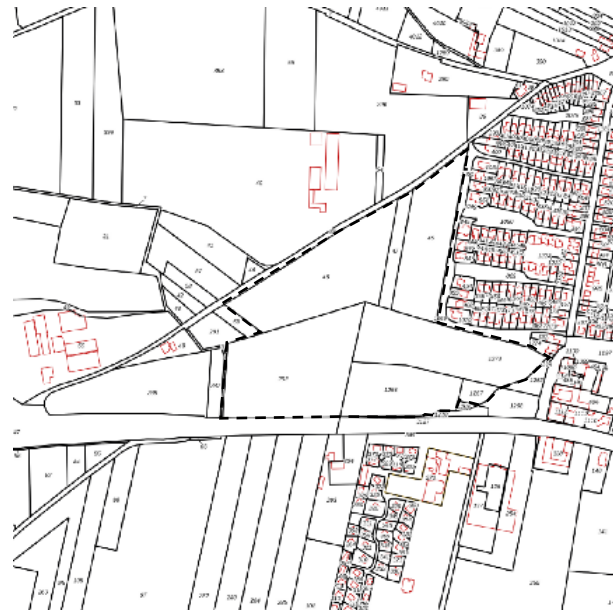
Geschiedenis 1952: Agrarisch gebruik, ontsloten door verharde weg. Kruiskapel Rasberg op Y-splitsing, op kapelberg. Mariakapel op kruispunt: originele (1950) afgebroken, nieuwe gebouwd in 1957 op huidige locatie.



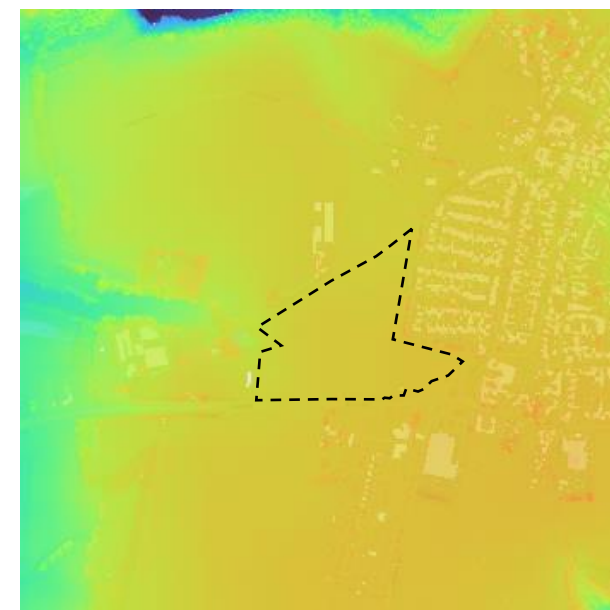
Plangebied omsloten door de Rijksweg, Schansweg en het Grote straat en de verschillende hofjes aan Achter de Hoven



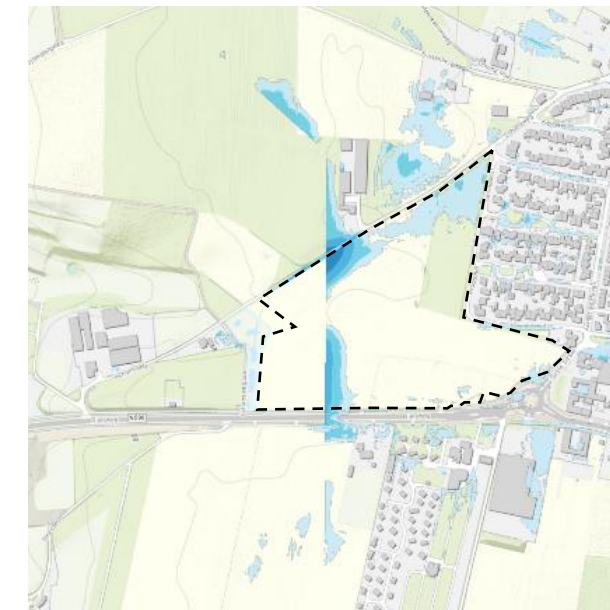
Plangebied maximaal onderhevig aan omgevingsgeluid van ≥ 71 dB aan zuidelijke kant.



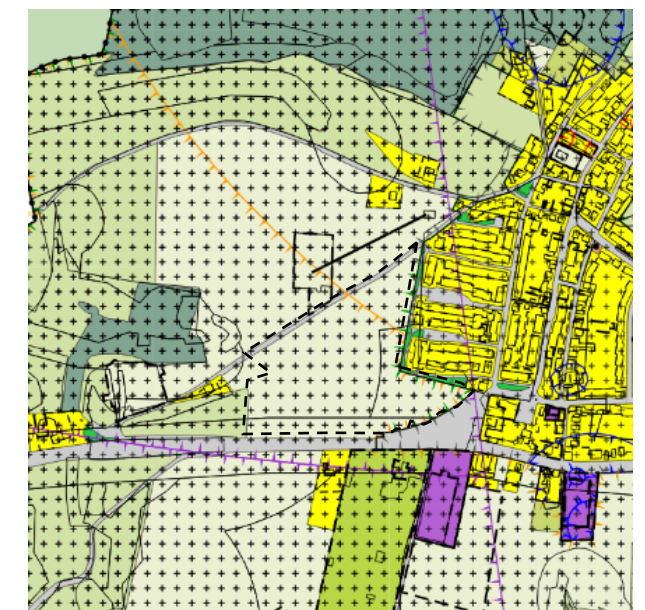
Plangebied in Berg en Terblijt omsloten door percelen met enkelbestemming wonen, en agrarisch.



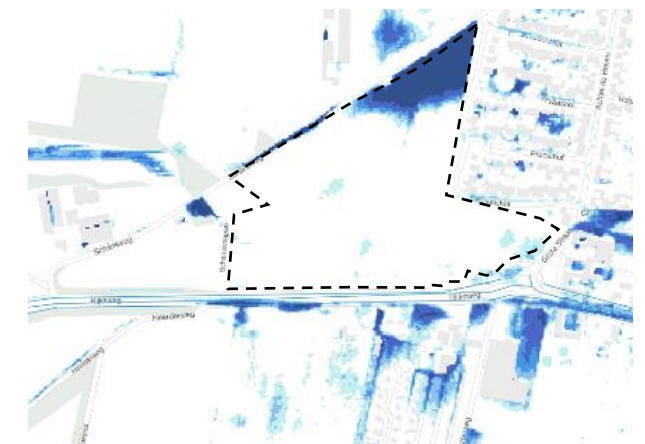
Circa 5 meter hoogteverschil in westelijke naar oostelijke richting plangebied (oplopend)



Waterdiepte bij pluviale overstroming 100-200 cm midden plangebied



*Agrarisch, Waarde- Archeologie 3,4,5,6.
Waarde-Landschapselement.
Luchtvaartverkeerzone- VDF Maastricht,
Geluidzone- luchtvaart, milieuzone-
beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, Luchtvaartverkeerzone—ILS- zone 2,
milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied



Water op straat na een extreme bui in het plangebied > 30 cm

*Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022

RUIMTELIJKE POTENTIE

In lijn met het door de raad vastgestelde vastgoedbeleid geldt dat voor deze locatie prioriteit wordt gegeven aan de herontwikkeling tot doelgroep gebonden woningbouw. De locatie is de één van de weinige plekken aan de rand van Berg waar zonder aantasting van het omringende landschap een uitbreiding van de kern kan plaats vinden. Met een uitbreiding kan hier bovendien een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats vinden. Onder ander door het creëren van verbindingen tussen natuurgebieden.

KADERS

Hoogteligging: De locatie kent hoogteverschil. Dit vraagt om een doordachte verkaveling en zorgvuldig maaiveldontwerp zodat het ontwerp kan aansluiten op de huidige structuren

Wateropgave: Waterberging kan worden gerealiseerd in de zones binnen het perceel waar rekening gehouden moet worden met de spuitcirkels.

Archeologie: De locatie kent de archeologische waarde categorie 6. Dit betekent dat bij bodemverstoring voor bouwwerkzaamheden, een archeologisch onderzoek (quicksan of bureauonderzoek) verplicht is als het plangebied groter is dan 25.000 m². Dit onderzoek moet worden voorgelegd aan Burgemeester en Wethouders om de risico's voor het bodemarchief te beoordelen. Pas daarna kan verdere planvorming plaatsvinden.

Verkeersontsluiting: Nieuwe grootschalige woningbouw kan verkeersdruk verhogen. Toegang, ontsluiting en parkeernormen relevant.

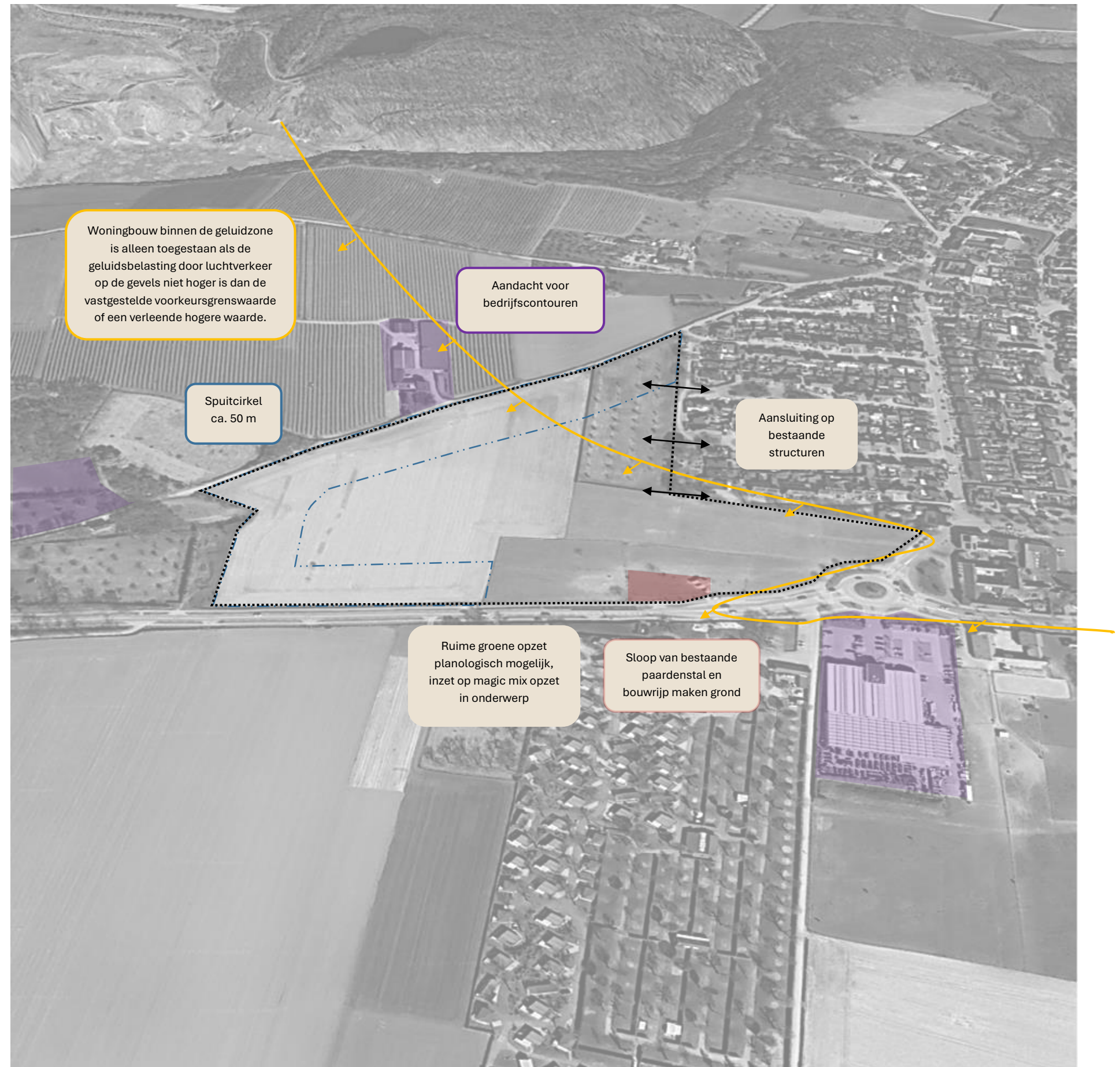
Planologische aspecten

Een grootschalig woningbouwplan op een locatie met de aanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' is alleen mogelijk als het duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden niet aantast en bijdraagt aan het streven naar een hoge kwaliteit van bodem, grondwater en landschap.

*Nationaal landschap Zuid-Limburg

De ontwikkellocatie ligt in het deelgebied Plateau Van Margraten de leidende beginselen die hier gelden zijn: L01, L04, L05, L06, L08, L09, en L10. Voor de sector wonen gelden de volgende ontwerpprincipes op de ontwikkellocatie, bijhorend bij de kernkwaliteit reliëf, open-besloten, kernkwaliteit cultuurhistorie, kernkwaliteit groen karakter.

*Zie verdere informatie in het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg



Om een woningbouwontwikkeling binnen deze wettelijke kaders toch mogelijk te maken, zijn de volgende uitgangspunten essentieel:

5. Landschappelijke en ecologische versterking:
Het ontwerp moet aantoonbaar bijdragen aan behoud of versterking van aanwezige biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden, bijvoorbeeld door natuur inclusief bouwen, herstel van landschapselementen, en verbetering van water- en bodemkwaliteit.
6. Integrale afstemming op provinciaal beleid:
Er moet expliciet rekening gehouden worden met het beleid uit de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Dit vereist een ontwerp dat past binnen de ruimtelijke visie van provincie en gemeente, met aantoonbare regionale meerwaarde.
7. Bodem en grondwater beschermen:
Ontwikkelingen mogen de kwaliteit van bodem en grondwater niet verslechteren. Dit betekent o.a. een zorgvuldige keuze van bouwmethodes, beperken van verharding en slimme afwatering met behoud van infiltratiecapaciteit.
8. Ruimtelijke kwaliteit en inpassing:
Het ontwerp moet zorgvuldig worden ingepast in het bestaande landschap. Dit vraagt om gebruik van lokale bouwstijlen, kleinschalige opzet, gefaseerde ontwikkeling, en behoud van zichtlijnen, hoogteverschillen en karakteristieke elementen.

FASERING

Herontwikkeling dient plaatst te vinden in vier fasen:

- Gefaseerde ontwikkeling over 4 termijnen: korte termijn en middellange termijn, De voorgestelde fasering van de ontwikkeling is indicatief en afhankelijk van de bereidheid en medewerking van grondeigenaren. De uitvoering kan slechts plaatsvinden indien de benodigde gronden tijdig via minnelijke verwerving of andere instrumenten beschikbaar komen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend; de uiteindelijke planning wordt afgestemd op het verloop van het grondverwervingsproces;
- Indicatieve ontwikkeltermijnen en fasering:
 - Fase 1 Tussen 0-3 jaar
 - Fase 2,3,4 Tussen 4-10 jaar





ONTWIKKELLOCATIE - N

KAVELGEGEVENS

SECTIE: G

KAVELNUMMERS: 275,358,360,480

GEBRUIK ONBEBOUWD: TERREIN (GRASLAND), ERF (TUIN)

GEBRUIK BEBOUWD: BEDRIJVGHEID (AGRARISCH), WONEN MET BEDRIJVGHEID, BERGING – STALLING (GARAGE- SCHUUR)

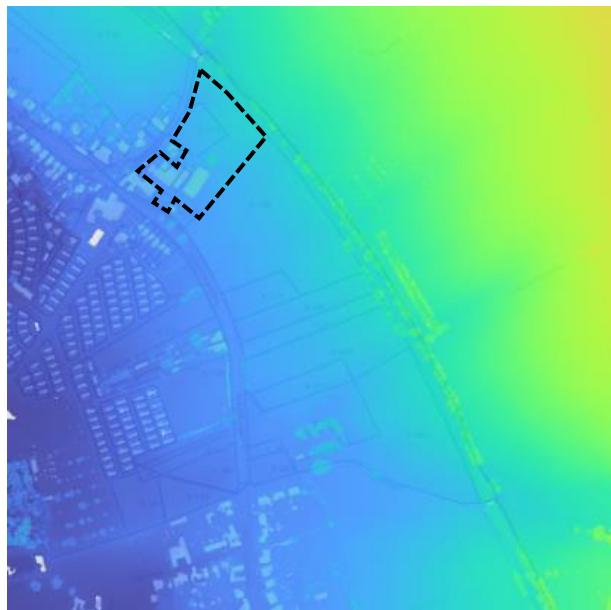
BEGRENZINGSPERCEEL: 45.685 m²



Geschiedenis 1952: historische lintbebouwing met agrarische percelen



Plangebied maximaal onderhevig aan omgevingsgeluid van 61-65 dB, wegdek 66-70 dB



Circa 12 meter hoogteverschil in westelijke naar oostelijke richting plangebied (oplopend)



*Agrarische met waarden- Landschappelijke en natuurlijke waarden, Agrarisch- Agrarisch bedrijf, Waarde -Archeologie 6. Milieuzone- beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, luchtvaartverkeerzone- VOR/DME MAS, overige zone- Buitengebied



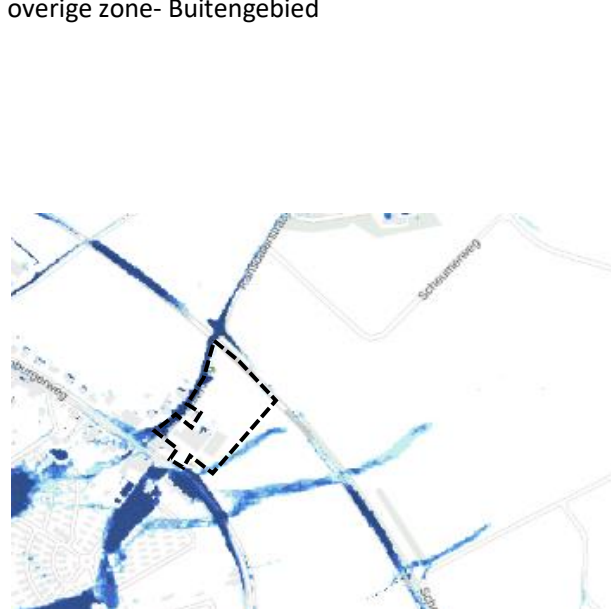
Plangebied omsloten door de Valkenburgerweg, Ransdalerweg en het spoor



Plangebied in Schin op Geul omsloten door percelen met enkelbestemming wonen, en Terrein (grasland). Sprake van mogelijke uitbreiding met saneren bedrijfsfunctie



Waterdiepte bij pluviale overstrooming >1-20cm cm rondom plangebied.



Water op straat na een extreme bui in het plangebied>20-30 cm beperkt tot twee stroken. Omliggende wegen> 30cm

*Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022

RUIMTELIJKE POTENTIE

Deze locatie biedt uitstekende mogelijkheden voor de ontwikkeling van een ruimer woningbouwprogramma in een aantrekkelijke en groene omgeving. De herontwikkeling vormt tevens een unieke kans om de bestaande bedrijfslocatie duurzaam te saneren en het gebied kwalitatief te verbeteren.

De sanering van de huidige bedrijfsactiviteiten voorzien binnen vijf jaar na KADERS

Hoogteligging: De locatie kent een aanzienlijk hoogteverschil. Dit vraagt om een doordachte verkaveling en zorgvuldig maaiveldontwerp.

Wateropgave: Technische voorzieningen kunnen dit probleem in principe oplossen

Archeologie: De locatie heeft archeologische waarde categorie 6. Dit betekent dat bij bodemverstoring voor bouwwerkzaamheden, een archeologisch onderzoek (quickscan of bureauonderzoek) verplicht is als het plangebied groter is dan 25.000 m². Dit onderzoek moet worden voorgelegd aan Burgemeester en Wethouders om de risico's voor het bodemarchief te beoordelen. Pas daarna kan verdere planvorming plaatsvinden.

Verkeersontsluiting: Nieuwe grootschalige woningbouw kan verkeersdruk verhogen. Toegang, ontsluiting en parkeernormen relevant.

Planologische aspecten

Een grootschalig woningbouwplan op een locatie met de aanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' is alleen mogelijk als het duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden niet aantast en bijdraagt aan het streven naar een hoge kwaliteit van bodem, grondwater en landschap.

*Nationaal landschap Zuid-Limburg

De ontwikkellocatie ligt in het deelgebied Geuldal de leidende beginselen die hier gelden zijn: L01,L05, L06, L08,L09,L10,L03 en L07. Voor de sector wonen gelden de volgende ontwerpprincipes op de ontwikkellocatie, bijhorend bij de kernkwaliteit reliëf, open-besloten, kernkwaliteit cultuurhistorie, kernkwaliteit groen karakter : 01,108,109,112,105,98,96,111.

*Zie verdere informatie in het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg



Om een woningbouwontwikkeling binnen deze wettelijke kaders toch mogelijk te maken, zijn de volgende uitgangspunten essentieel:

9. Landschappelijke en ecologische versterking:
Het ontwerp moet aantoonbaar bijdragen aan behoud of versterking van aanwezige biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden, bijvoorbeeld door natuur inclusief bouwen, herstel van landschapselementen, en verbetering van water- en bodemkwaliteit.
10. Integrale afstemming op provinciaal beleid:
Er moet expliciet rekening gehouden worden met het beleid uit de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Dit vereist een ontwerp dat past binnen de ruimtelijke visie van provincie en gemeente, met aantoonbare regionale meerwaarde.
11. Bodem en grondwater beschermen:
Ontwikkelingen mogen de kwaliteit van bodem en grondwater niet verslechteren. Dit betekent o.a. een zorgvuldige keuze van bouwmethodes, beperken van verharding en slimme afwatering met behoud van infiltratiecapaciteit.
12. Ruimtelijke kwaliteit en inpassing:
Het ontwerp moet zorgvuldig worden ingepast in het bestaande landschap. Dit vraagt om gebruik van lokale bouwstijlen, kleinschalige opzet, gefaseerde ontwikkeling, en behoud van zichtlijnen, hoogteverschillen en karakteristieke elementen.

FASERING

Herontwikkeling dient plaatst te vinden in twee fasen:

- Saneren van de bestaande bedrijfslocatie en transformatie naar een woonbestemming gebied 3.4 A
- Ontwikkeling van de tussenliggende landbouwgronden richting het spoor (gebied 3.4.B), waarmee ruimte ontstaat voor een hoogwaardige woonwijk met landschappelijke inpassing.

