

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Grondverkoop (inclusief opstallen) onder voorwaarden.

Herontwikkeling en woningbouw in Broekhem



Luchtfoto locatie Keelstraat 1



luchtfoto Bosstraat 5-5a

Inhoudsopgave

Gemeente Valkenburg aan de Geul.....	1
Inhoudsopgave	2
1. Voorwoord.....	3
1.1 Voornemen tot grondverkoop (inclusief opstallen).....	3
1.2 Karakter van de procedure (geen aanbesteding).....	3
2. Inleiding	4
2.1 Over Valkenburg aan de Geul.....	4
2.2. Aanleiding.....	4
2.3. Woonbehoefte onderzoek Broekhem	5
3. Scope	5
4. Schouw en plenaire presentatie	5
5. Uw plan.....	6
5.1 Voorwaarden.....	6
5.2 Uitgangspunten locaties	7
6. Aanleveren gegevens en planning	10
7. Beoordeling	10
8. Disclaimer.....	13
9. Terug-leveringsplicht en boetebeding, kettingbeding en boetebepaling.	13
10. Bijlagen	14
Bijlage 1	15
Bijlage 2	18
Bijlage 3	22
Bijlage 4	26
Bijlage 5	30
Bijlage 6	32
Bijlage 7	36
Bijlage 8.	40
Bijlagen 9.....	42

1. Voorwoord

1.1 Voornemen tot grondverkoop (inclusief opstallen) onder voorwaarden.

De gemeente Valkenburg aan de Geul is voornemens over te gaan tot verkoop van drie percelen inclusief opstallen, hier onder te vernoemen perceel 1, 2 en 3.

Perceel 1;

Gelegen te Keelstraat 1, 6301 XT Valkenburg Het perceel kadastraal bekend Houthem (HHMOO) - sectie B - nummer 2574, lokaal bekend als Keelstraat - voormalige schoollocatie Stella Maris

Perceel 2;

Gelegen te Bosstraat 5-5a 6301 HM Valkenburg het perceel kadastraal bekend Houthem (HHMOO) - sectie B - nummer 2548 en 2549, lokaal bekend als Bosstraat - voormalige schoollocatie Basisschool Sint-Jozefschool

Perceel 3;

Gelegen te Valkenburg het perceel is kadastraal bekend als Houthem (HHMOO) - sectie B - nummer 2503 (gedeeltelijk), lokaal bekend als parkeerplaats.

Met dit voornemen beoogt de gemeente de herontwikkeling van de locaties mogelijk te maken, waarbij ruimte wordt geboden voor een passende woningbouwontwikkeling die aansluit bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De verkoop zal plaatsvinden onder nader te stellen voorwaarden, waaronder begrepen (maar niet beperkt tot) afspraken omtrent realisatie, gebruik, planning en overige publiekrechtelijke en privaatrechtelijke verplichtingen.

De aangegeven grenzen zijn indicatief, de definitieve begrenzing van het te verkopen projectgebied wordt door de gemeente vastgesteld voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst. De gemeente behoudt zich het recht voor om, indien noodzakelijk voor de inrichting van de openbare ruimte, verkeerskundige voorzieningen, parkeren, nutsvoorzieningen of ontsluiting gronden buiten de verkoop te houden.

1.2 Karakter van de procedure (geen aanbesteding)

De onderhavige procedure betreft geen aanbesteding in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Het betreft een voorgenomen grondverkoop door de gemeente Valkenburg aan de Geul, waarbij de gemeente optreedt als verkoper van onroerend goed en niet als opdrachtgever voor werken, leveringen of diensten.

Er is derhalve geen sprake van een overheidsopdracht waarvoor een aanbestedingsplicht geldt. Wel is en blijft de gemeente gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel, zoals dit is geformuleerd door de Hoge Raad der Nederlanden in de recent gewezen 'Didam-arresten' (arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) dan wel de nadere duiding daarvan in het arrest van de Hoge Raad van 24 november 2023 (ECLI:NL:HR:2023:1692)).



Ter naleving hiervan doorloopt de gemeente een transparantie procedure, waarbij meerdere potentieel gegadigden de gelegenheid krijgen om mee te dingen naar de aankoop van de grond. Met deze werkwijze wordt geborgd dat de gemeente op objectieve, transparante en non-discriminatoire wijze een koper selecteert die een haalbaar en kwalitatief passend plan realiseert, in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

2. Inleiding

2.1 Over Valkenburg aan de Geul

Valkenburg aan de Geul kent naast de wijk Valkenburg ook de kernen Houthem-Sint Gerlach, Berg en Terblijt-Vilt, Sibbe-IJzeren, Schin op Geul Walem en Emmaberg. De gemeente telt ca. 17.000 inwoners. De totale oppervlakte van de gemeente bedraagt 3.690 ha waar een totale lengte van 106 km aan wegen doorheen loopt.

De gemeente is uitgegroeid tot de belangrijkste toeristische trekpleister van de regio, met 1,2 miljoen overnachtingen per jaar en een veelvoud aan dagjesmensen.

De gemeente Valkenburg aan de Geul staat voor een aantal opgaven binnen de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie van de gemeente Valkenburg aan de Geul is op 7 oktober 2024 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt sindsdien het integrale strategische kader voor de fysieke leefomgeving.

De omgevingsvisie vormt voor de langere termijn de strategische leidraad voor initiatieven, keuzes en besluitvorming met betrekking tot de fysieke leefomgeving van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

[Omgevingsvisie - Gemeente Valkenburg aan de Geul](#)

Daarnaast is op 16 december 2025 het 'Programma wonen Valkenburg aan de Geul 2025-2050' vastgesteld. In dit programma leggen we uit hoe we de komende jaren willen omgaan met wonen. Het gaat over vragen als: voor wie bouwen we huizen, waar kunnen die komen en hoe zorgen we dat Valkenburg aan de Geul een fijne plek blijft om te wonen? Het Programma Wonen is raadpleegbaar via de volgende link:

<https://doemee.valkenburg.nl/nl-NL/projects/programma-wonen-2025-2030>

De gemeente is trots op haar unieke karakter en wil ook in de toekomst aantrekkelijk blijven om te wonen, werken, winkelen en recreëren. Tegelijkertijd wordt ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen, passend bij een veranderende samenleving. Lees meer over gemeente Valkenburg aan de Geul.

<http://www.valkenburg.nl>

2.2. Aanleiding

Op het gebied van wonen staat de gemeente Valkenburg aan de Geul voor een grote opgave. In het kader van de Woondeal Limburg (2023) heeft de gemeente zich verbonden om de bouw van circa 1.200 woningen mogelijk te maken. In het kader van Wonen en Zorg ligt er een behoorlijke opgave voor nul-trede woningen. Tevens is in het kader van de Omgevingsvisie de ambitie uitgesproken om te komen tot een evenwichtiger samenstelling van onze inwoners. Dat vraagt om het binden en aantrekken van starters en jonge gezinnen. Valkenburg aan de Geul beschikt in Broekhem over een tweetal voormalige schoollocaties die zij wil inzetten ten behoeve van woningbouw om zo bij te dragen aan het invullen van de bovengenoemde opgaven.

2.3. Woonbehoefte onderzoek Broekhem

De buurt Broekhem-Noord kent in totaal 36% sociale huurwoningen, dat is in verhouding met andere buurten in de gemeente zeer hoog. Daarnaast zijn er ook nog particuliere huurwoningen aanwezig. We zien dat in de wijk relatief veel jonge gezinnen wonen met kinderen, wat in vergelijking met andere gebieden in Valkenburg significant anders is. Meestal is juist sprake van veel vergrijzing. De aantrekkingskracht voor jonge gezinnen en jongeren willen we behouden.

Ook spelen in deze buurt relatief veel sociaaleconomische opgaven, waar we met de wijkaanpak Valkenburg verandering in willen brengen. Inwoners leggen daarbij de nadruk op het verlies van binding met nieuwe inwoners die van buiten de buurt komen. Nieuwe inwoners moeten daarom de buurt versterken. Het advies is daarom om in deze buurt een koop mix van 30% goedkoop, 40% betaalbaar (laag en hoog), 30% duur aan te houden. Er kunnen alleen sociale huurwoningen komen als in een ander deel van Broekhem Noord sociale huurwoningen worden vervangen voor koop. Zie onder 5.1, voorwaarde 1, welke prijscategorieën worden gehanteerd.

Wij attenderen geïnteresseerden erop dat momenteel onderzoek wordt gedaan naar de wenselijkheid en locatie van een Huiskamer van de Wijk binnen Broekhem. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek kan hier in de toekomst mogelijk op worden teruggekomen.

3. Scope

Deze grondverkoop onder voorwaarden staat open voor professionele partijen in de woningbouw. Combinaties van partijen zijn toegestaan. Om deel te nemen aan deze inschrijving dient u:

- bijlage 2,3,4 in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;
- een stedenbouwkundige massastudie aan te leveren (zie verder 5.1 (voorwaarden) punt 5,6,7).

Alle inschrijvende partijen worden uitgenodigd om op een nader te bepalen datum en tijdstip de locatie te bezichtigen (schouw) en een plenaire presentatie bij te wonen.

4. Schouw en plenaire presentatie

Wij bieden u de mogelijkheid om de locatie(s) inclusief bestaande opstallen te bezoeken.

Datum: 09-07-2026

Keelstraat 1 van 11.00 tot 12.00 uur
Bosstraat 5-5a 12.30 tot 13.00 uur

Tijdens deze schouw is er geen gelegenheid om vragen te stellen. Na de schouw is er de mogelijkheid de korte presentatie over het proces en de bijlagen van de gemeente bij te wonen. Hierna is er tijd om vragen te stellen.

Datum: 09-07-2026

Locatie:

De Polfermolen

Plenkertstraat 50

6301 GM Valkenburg aan de Geul

Van 14.00 Tot 15.30 uur

Aanmelden voor de schouw kan tot 07-07-2026 12.00 uur via h.frank@valkenburg.nl onder vermelding van 'schouw broekhem', inclusief uw bedrijfsnaam. Wij verzoeken u het aantal deelnemers te beperken tot maximaal 3 personen per aanmelding.

5. Uw plan

5.1 Voorwaarden

Een plan moet voldoen aan de volgende voorwaarden.

1. Het plan bevat een woningbouwprogramma dat voorziet in 2/3 betaalbaar conform de Woondeal, waarbij er vanwege de samenstelling van de woningmarkt in Broekhem-Noord voor wordt gekozen geen sociale huurwoningen toe te voegen, tenzij door het plan ook in de bestaande woningvoorraad een evenwichtiger opbouw tot stand komt.

Programma wonen Gemeente Valkenburg aan de Geul:

4.1 TE HANTEREN BEDRAGEN KOOP- EN HUURPRIJZEN 9PRIJSPEIL 2025)¹⁴

Op basis van de Woondeal 2023 gelden woningen tot € 405.000,- als betaalbaar¹⁵. 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
Koop ¹⁶	
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 bepaald 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.¹⁷

2. Het woningbouwprogramma dient conform onze Woonzorgvisie te voorzien in woningen geschikt voor verschillende levensfasen (nul-treden), met een minimaal gebruiksoppervlak van 50 m²-GBO conform BBL-;
3. Het woningbouwprogramma levert een bijdrage aan het invullen van de vraag naar woningen door starters, jonge gezinnen en vitale doorstromers (55+ die kleiner willen gaan wonen). Hierbij wordt rekening gehouden met de sociale en economische binding van onze huidige inwoners en jongeren die vanwege een gebrek aan betaalbare woningen noodgedwongen hebben moeten verhuizen naar een andere gemeente;
4. Parkeren op eigen terrein, conform de parkeernorm geldend in Valkenburg aan de Geul. Parkeeroplossingen dienen zoveel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken;
5. Een stedenbouwkundige massastudie brengt de ruimtelijke en visuele effecten van het plan in kaart, zonder dat er een gedetailleerd ontwerp is. Het doel is om voldoende inzicht te bieden in de opzet van het ontwerp. Deze massastudie dient een 3D-weergave te bevatten, waarin zowel het nieuwe ontwerp als de omliggende bestaande bebouwing zichtbaar zijn, inclusief het aansluitende maaiveld. Daarnaast is het van belang om ook de locaties van buitenruimten, parkeervoorzieningen en ingangen mee te nemen. De stedenbouwkundige beoordeeld en toetst aan de ZETA-omgeving conform het nieuwe handboek veilig ontwerp en beheer;
6. De gevelaanzichten en doorsneden van de bouwvolumes moeten duidelijk maken wat de uiteindelijke goot- en nokhoogte van zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing zijn en hoe deze zich ten opzichte van elkaar verhouden.
7. De onderbouwing of verduidelijking zoals aangegeven moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

Lettertype: Ariel

Lettergrootte: 11-12 pnt.

Regelafstand: 1,15



Maximale omvang: 1 A4

5.2 Uitgangspunten locaties

Beide locaties dienen gelijktijdig en als één plan ontwikkeld te worden. Op die manier kan namelijk het best worden gegarandeerd dat aan de geldende betaalbaarheidseis (2/3 betaalbaar) kan worden voldaan.

Daarnaast is het in kader van de energietransitie essentieel om oplossingen te implementeren die een minimale belasting vormen voor het elektriciteitsnet en de energie betaalbaarheid voor de bewoners borgt. Waar mogelijk wordt daarnaast rekening gehouden met: natuur-inclusief bouwen, klimaatadaptatie, hittestress, circulariteit en milieubelasting. Om dit inzichtelijk te maken wordt gebruikgemaakt van GPR Gebouw als beoordelingsinstrument. GPR Gebouw maakt de duurzaamheidsaspecten van een gebouw inzichtelijk aan de hand van vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Per thema resulteert een score, tezamen zorgt dit voor één totaalscore op het gebied van duurzaamheid.

Tevens dient de bestaande groenstructuur zo optimaal mogelijk te worden behouden. Om zo eveneens een bijdrage te leveren aan klimaatadaptatie, hittestress en waterberging.

Perceel 3 (bijlage 4 groene kader)

De gemeente is bereid het perceel kadastraal bekend Houthem (HHM00) - sectie B - nummer 2503 (gedeeltelijk), lokaal bekend als parkeerplaats (Groen), bij het project te voegen, mits hiervoor een goed plan met een duidelijke ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige onderbouwing wordt aangeleverd en het perceel aantoonbaar een goede toevoeging vormt aan het totaalplan.

Broekhem-Noord maakt deel uit van de meerjarige wijkaanpak Valkenburg, waarin fysiek, sociaal en veilig integraal worden benaderd om sociaaleconomische en leefbaarheidsopgaven aan te pakken. De locaties in deze grondverkoop (inclusief opstallen) onder voorwaarden vallen binnen dit gebied.

Communicatie en participatie richting inwoners vinden integraal plaats en dienen te allen tijde in afstemming met de gemeente te gebeuren. Ontwikkelaars stemmen hun plannen en communicatie daarom altijd vooraf en gedurende het proces af met de gemeente.

Specifieke voorwaarden Keelstraat 1 (perceel 1)

Voor de herontwikkeling van de locatie aan de Keelstraat 1 (het voormalig Stella Maris College) zien wij kansen om een onderscheidend woonmilieu te realiseren in een groene, parkachtige omgeving.

De ligging van deze locatie biedt mogelijkheden om wonen en natuur nadrukkelijk met elkaar te verbinden. Wij willen hier geen standaard woonwijk, maar een omgeving waar de kwaliteit van het groen de basis vormt voor het woonconcept.

Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- a. Parkachtige structuur: de locatie wordt ingericht met veel groen, bomen en doorlopende groenzones die als een park om en door de woningen heen lopen;
- b. Gezonde leefomgeving: ruimte voor wandelen, ontmoeten en spelen, zodat bewoners letterlijk in een groene en gezonde woonomgeving terechtkomen;
- c. Verbinding privé en collectief: tuinen, erven en woonplekken sluiten naadloos aan op collectieve groene ruimtes, waardoor er een open en samenhangend geheel ontstaat;
- d. Duurzaamheid en klimaatadaptatie: het groen wordt benut voor wateropvang, schaduw en biodiversiteit, en draagt bij aan een toekomstbestendige leefomgeving; Netbewust bouwen is wenselijk. In de beoordeling wordt gekeken naar de aangedragen indicatieve GPR-score. Mochten betere energieprestaties leiden tot hogere verkoopprijzen, dan geldt conform pag. 25 van het woonprogramma dat eventuele afwijking van de daar genoemde betaalbaarheidsgrenzen mogelijk is wanneer extra investering in energiezuinigheid de totale financierbaarheid niet beïnvloedt. Een woning kan dan dus



gemotiveerd duurder zijn, mits de woonquote en financiële haalbaarheid minimaal gelijk blijven.

- e. Extra aandacht voor een veilige en logische ontsluiting, mede in verband met de nabijgelegen basisschool en kinderopvang (KDV);
- f. Het achterliggende wandelgebied en mountainbike pad: behoud en inpassing achterliggende omgeving.

Met deze aanpak krijgt de voormalige schoollocatie een nieuw leven als groene woonomgeving die niet alleen woningen biedt, maar ook een bijdrage levert aan de leefbaarheid en de identiteit van Valkenburg aan de Geul.

Specifieke voorwaarden Bosstraat 5-5a (perceel 2)

Voor de locatie aan de Bosstraat (voormalige Sint-Jozefschool) ligt de nadruk op het ontwikkelen van starterswoningen met max. 2 slaapkamers de tweede slaapkamer moet van dien aard zijn dat doorstroming op het gebied van gezinsuitbreiding gestimuleerd wordt. Op die manier geven we jonge inwoners en starters de kans om hun eerste stap op de woningmarkt te zetten, terwijl tegelijkertijd de doorstroming in de bestaande woningvoorraad wordt bevorderd. Betaalbaarheid, compactheid en kwaliteit staan hierbij centraal, zodat deze woningen een waardevolle toevoeging vormen aan het woonaanbod van Valkenburg aan de Geul. Bij inpassing van het plan is de realisatie van een natuurlijke erfafscheiding met aangrenzende percelen aan de orde. Daarnaast dient de groenzone langs het spoor zoveel mogelijk behouden te worden.

Ook voor perceel 2 is duurzaamheid en klimaatadaptatie gewenst: het groen wordt benut voor wateropvang, schaduw en biodiversiteit, en draagt bij aan een toekomstbestendige leefomgeving; Netbewust bouwen is wenselijk. In de beoordeling wordt er getoetst aan de GPR-methode. Mochten betere energieprestaties leiden tot hogere kooprijzen, dan geldt conform pag. 25 van het woonprogramma dat eventuele afwijking van de daar genoemde betaalbaarheidsgrenzen mogelijk is wanneer extra investering in energiezuinigheid de totale financierbaarheid niet beïnvloedt. Een woning kan dan dus gemotiveerd duurder zijn, mits de woonquote en financiële haalbaarheid minimaal gelijk blijven.

Behoud van betaalbare koopwoningen - locatie Bosstraat 5-5a

Met de herontwikkeling van de locatie Bosstraat 5-5a wordt beoogd om de betaalbare koopwoningen duurzaam beschikbaar te houden voor reguliere woningzoekenden en voor toekomstige generaties bewoners. Om te voorkomen dat woningen kort na aankoop worden doorverkocht met het oog op speculatieve winst, wordt op alle woningen een anti-speculatiebeding van toepassing verklaard. Gedurende een vaste periode van tien (10) jaar, te rekenen vanaf de datum van de eerste juridische levering, mogen woningen uitsluitend worden doorverkocht tegen de oorspronkelijke aankoopprijs, vermeerderd met de inflatiecorrectie op basis van de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), dan wel een daarvoor in de plaats tredende index.

Deze verplichting wordt bij iedere overdracht van de woning onverkort opgelegd aan iedere opvolgende verkrijger door middel van een doorlopend kettingbeding, dat notarieel wordt vastgelegd en door iedere koper aan zijn rechtsopvolger dient te worden opgelegd gedurende voornoemde periode van tien (10) jaar.

Hiermee wordt beoogd het betaalbare karakter van de woningen binnen de ontwikkeling van de Bosstraat 5-5a duurzaam te beschermen en te waarborgen dat deze woningen daadwerkelijk beschikbaar blijven voor bewoning, en niet worden aangewend voor korte termijn speculatie of winst gedreven doorverkoop.

Parkeerplaats (Potentiële uitbreiding van het plangebied) (perceel 3)

Perceel 3 is gelegen te Valkenburg en is kadastraal bekend als Houthem, HHMOO, sectie B, nummer 2503 (gedeeltelijk), lokaal bekend als parkeerplaats. Dit perceel wordt door de gemeente nadrukkelijk beschouwd als een potentiële uitbreiding van het plangebied en kan, onder voorwaarden, onderdeel gaan uitmaken van de integrale gebiedsontwikkeling. Voorwaarde hierbij is



dat voor deze locatie een kwalitatief hoogwaardige en zorgvuldig onderbouwde invulling wordt voorgesteld, die zowel ruimtelijk als functioneel aansluit bij de uitgangspunten en het karakter van perceel 1 en perceel 2.

De toevoeging van perceel 3 dient nadrukkelijk niet uitsluitend te worden benaderd vanuit de huidige functie of vanuit het oplossen van een eventuele parkeerbehoefte. Hoewel bereikbaarheid en parkeren binnen de totale gebiedsontwikkeling een rol kunnen spelen, ligt de primaire opgave in het creëren van een locatie die een aantoonbare meerwaarde toevoegt aan het totale plan. Hierbij wordt gezocht naar een invulling die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, de belevingswaarde, de functionaliteit en de samenhang binnen het gehele plangebied.

Een toekomstige ontwikkeling op perceel 3 dient daarom te worden beschouwd als een volwaardig onderdeel van het totaalconcept, waarbij functies, inrichting en uitstraling elkaar versterken en aansluiten op de identiteit van de reeds betrokken percelen. De voorgestelde invulling moet bijdragen aan een duurzame, kwalitatieve en gebiedsversterkende ontwikkeling, passend binnen de ambities van de gemeente en de ruimtelijke context van de locatie.

Perceel 3 wordt aangeboden als optioneel kavel bij het project. Initiatiefnemers zijn volledig vrij in het gebruik en de invulling van het perceel, waarbij de belangrijkste voorwaarde is dat de invulling een aanwijsbare meerwaarde levert voor het totale project, en dus een versterking vormt van perceel 1 en 2. Voor het perceel dient een grondbieding te worden ingediend, die samen met de kwaliteit van het voorstel wordt beoordeeld. De beoordeling van perceel 3 wordt apart gepresenteerd en draagt gedeeltelijk bij aan de totaalscore van het project, waarbij de maximale bijdrage beperkt is tot 15% van de totaalscore van de hoofdgrondstukken. De gemeente behoudt zich het recht voor om het perceel al dan niet te verkopen, afhankelijk van de kwaliteit van de ingediende voorstellen en de hoogte van de grondbieding.

De locaties zullen in de huidige staat, dus inclusief opstallen, verhardingen en overige inrichtingselementen ("as-it-is"), worden overgedragen.

Opsomming knock-out voorwaarden locaties 1,2.

1. Ontvankelijke vergunningsaanvraag na ondertekening koopovereenkomst moet binnen 1 jaar zijn ingediend.
2. Realisatie gezamenlijk met Bosstraat 5 en 5a
3. Sloop huidige opstallen of casco hergebruik.
4. toepassen van zelfbewoningsplicht bij verkoop woningen.
5. voorrang bij eerste koop aan bewoners Valkenburg aan de Geul
6. toepassing antispeculatiebeding van 10 jaar
Voor de starterswoningen locatie (2) voormalige Sint-Jozef school.
Borging van bovengenoemde verplichting via een kettingbeding.
7. terugleveringsplicht en boetebeding, kettingbeding en boetebepaling (punt 9).

6. Aanleveren gegevens en planning

Wij vragen u het volgende aan te leveren:

- Het ingevulde formulier grondaanbieding en planuitwerking
- De stedenbouwkundige massastudie van de locatie voorzien van bijlagen.

Indienen kan enkel digitaal per email tot en met 30-10-2026 voor 12:00 uur, via info@valkenburg.nl. Vermeld in het onderwerp 'grondverkoop (inclusief opstallen) onder voorwaarden woningbouwplannen Broekhem' en uw bedrijfsnaam

activiteit	datum
Openbare Publicatie (op de website van de Gemeente Valkenburg aan de Geul en overheid.nl) Grondverkoop (incl.opstallen) onder voorwaarden.	23-06-2026
Uiterste datum voor aanmelden schouw en plenaire presentatie.	07-07-2026
Schouw en plenaire presentatie.	09-07-2026
Uiterste datum indienen stedenbouwkundig ontwerp en bijlagen.	30-10-2026 voor 12.00 uur
Bekendmaking geselecteerde via mail.	Eind december 2026
Bekendmaking geselecteerde via website.	Eind december 2026

7. Beoordeling

Wijze van beoordeling en keuze

De beoordeling van de ingediende planvoorstellen wordt uitgevoerd door een beoordelingsteam bestaande uit:

- projectleider gebiedsontwikkeling;
- projectleider woningbouw;
- beleidsmedewerker wonen;
- beleidsmedewerkers duurzaamheid (energie/circulariteit/duurzaamheid);
- stedenbouwkundige;
- casemanager ruimtelijke ordening.

De gemeente Valkenburg aan de Geul behoudt zich het recht voor om de samenstelling en omvang van het beoordelingsteam gedurende de procedure te wijzigen, indien de aard of inhoud van de beoordeling daartoe aanleiding geeft.

De beoordeling vindt plaats op zorgvuldige, objectieve, transparante en niet-discriminerende wijze, waarbij de planvoorstellen integraal worden beoordeeld vanuit de verschillende vakinhoudelijke disciplines, gemeentelijke beleidskaders en locatie specifieke uitgangspunten.

De beoordeling vindt plaats op basis van de door gegadigden ingediende planstukken, waaronder de massastudie, de gevraagde bijlagen, de ingevulde formulieren en overige in dit document genoemde stukken.

De beoordeling van de ingediende planvoorstellen verloopt in twee opeenvolgende stappen.

1. Toelating



De door gegadigden ingediende stukken worden in eerste instantie beoordeeld op volledigheid en op het voldoen aan de in dit document opgenomen knock-out voorwaarden, minimumeisen en overige gestelde randvoorwaarden.

Planvoorstellen die niet voldoen aan één of meerdere knock-outvoorwaarden, onvolledig zijn ingediend of anderszins niet voldoen aan de gestelde minimumeisen, worden niet toegelaten tot verdere inhoudelijke beoordeling.

2. Inhoudelijke beoordeling

Uitsluitend de planvoorstellen die de toets op de knock-out voorwaarden met goed gevolg hebben doorlopen, worden inhoudelijk beoordeeld op basis van de door gegadigden ingediende stukken, zonder nadere onderhandelingen, behoudens eventuele verduidelijkingsvragen vanuit de gemeente. Indien zich voor de betreffende locatie meerdere serieuze gegadigden melden, worden de planvoorstellen die aan de knock-out voorwaarden voldoen beoordeeld aan de hand van de in dit document kenbaar gemaakte, objectieve en locatie specifieke criteria, waarbij onder meer de ruimtelijke kwaliteit, de mate waarin invulling wordt gegeven aan de locatie-specifieke woningbouwopgave, de maatschappelijke meerwaarde, de landschappelijke inpassing, duurzaamheid (GPR Gebouw) en energieprestaties en, indien van toepassing, de hoogte van de grondbieding in de beoordeling worden betrokken.

De wijze van beoordeling, de puntentoekenning, de beoordelingscriteria en de rangschikking zijn per locatie nader uitgewerkt in Bijlage 6,7 en 8 behorende bij dit document, welke integraal onderdeel uitmaken van deze grondverkoop (inclusief opstallen) onder voorwaarden.

3. Integrale beoordeling van de ontwikkelopgave

Gelet op de ruimtelijke, programmatische en maatschappelijke samenhang tussen de in dit document opgenomen locaties, worden beide locaties door de gemeente aangemerkt als één integrale ontwikkelopgave.

De in Bijlage 6,7 en 8 opgenomen beoordelingssystematieken worden uitsluitend toegepast op de planvoorstellen die de knock-out fase met goed gevolg hebben doorlopen.

De per locatie behaalde puntenscores worden vervolgens samengevoegd tot één integrale totaalscore voor de gezamenlijke ontwikkelopgave.

De beoordeling en uiteindelijke rangorde vinden uitsluitend plaats op basis van deze gezamenlijke totaalscore, waarbij de samenhang, uitvoerbaarheid, kwaliteit en meerwaarde van het totale planvoorstel voor beide locaties in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Een behaalde score, onderscheidende beoordeling of hoogste waardering op één afzonderlijke locatie geeft geen zelfstandig recht op selectie, noch aanleiding tot afzonderlijke contractuele vastlegging voor die locatie.

De gemeente gaat uitsluitend over tot contractuele vastlegging met de partij waarvan het integrale planvoorstel voor beide locaties gezamenlijk, op basis van de vastgestelde beoordelingscriteria en de grondbieding, het beste aansluit bij de beoogde ontwikkeling, de locatie specifieke randvoorwaarden en de gemeentelijke kwaliteitsambities. Tevens zal het plan met de hoogste score worden besproken in een besloten themasessie in de raad.

In de daaropvolgende fase wordt het plan nader uitgewerkt en onderzocht, mede in relatie tot de benodigde planologische procedures, technische haalbaarheid en overige uitvoeringsaspecten. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijnde een middelgrote woningbouwontwikkeling, acht de gemeente deze beoordelingswijze proportioneel en passend. De gehanteerde uitgangspunten, voorwaarden en beoordelingscriteria zijn vooraf kenbaar gemaakt aan alle potentiële gegadigden.

De uiteindelijke keuze voor een partij wordt door de gemeente deugdelijk gemotiveerd en schriftelijk vastgelegd, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze het geselecteerde planvoorstel binnen de vooraf gestelde kaders het beste aansluit bij de beoogde ontwikkeling. Deze motivering wordt desgevraagd beschikbaar gesteld binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders. Deze werkwijze stelt de gemeente in staat om, met inachtneming van de uitgangspunten uit het Didam-arrest, op een transparante, objectieve en niet-discriminerende wijze tot selectie over te gaan, waarbij de procedure toegankelijk blijft voor een brede groep marktpartijen.

Aan deze beoordeling en de uitkomst daarvan kunnen door gegadigden geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te wijzigen, op te schorten dan wel te beëindigen, zonder dat dit leidt tot enige verplichting tot schadevergoeding.

4. Borging duurzaamheidsprestaties

De ingediende duurzaamheidsambities zijn niet vrijblijvend. De opgegeven GPR Gebouw scores maken onderdeel uit van de beoordeling van het plan en vormen daarnaast het uitgangspunt voor de verdere planuitwerking en realisatie. De geselecteerde partij dient in de vervolgfases van het project aan te tonen dat de ingediende duurzaamheidsambities realiseerbaar zijn. In het Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) wordt daarom een volledige GPR Gebouw berekening opgesteld en ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd.

In deze vervolgfase gelden de volgende vereisten:

- De berekening is uitgevoerd in GPR Gebouw versie 4.4.
- De berekening wordt gemaakt voor een representatief woningtype passend bij het ingediende plan (bijvoorbeeld een representatieve tussenwoning en/of een representatief appartementencomplex).
- De berekening is geaccordeerd door een erkende GPR Gebouw Expert.
- De Expertstatus dient bij de inschrijving te worden aangetoond.
- De volgende documenten worden ingediend in PDF:
 - GPR Gebouw berekening (printweergave volgens Figuur 1);
 - GPR Gebouw rekenhulpmiddel(en) (indien hier gebruik van is gemaakt);
 - Toelichting op GPR Gebouw berekening;
 - BENG berekening (behorend bij de GPR Gebouw invoer);
 - MPG berekening (behorend bij de GPR Gebouw invoer).
- De gemiddelde GPR Gebouw score wordt afgerond naar één (decimaal) achter de komma.
- De inschrijver dient zelfbeschikking te hebben over een GPR Gebouw licentie, of dient gebruik te maken van de licentie van een externe organisatie.
- Bij de GPR Gebouw berekening moet zoveel als mogelijk gebruik gemaakt worden van toelichtingen of opmerkingen bij indicatoren, waarin keuzes worden toegelicht. Dit maakt het eenvoudiger om bij de beoordeling de onderbouwing terug te vinden.

Printen	
Module	Berekening
Resultaten	☒
Proceskwaliteit	☐
Langer thuiswonen	☐
Energie	☒
Milieu	☒
Gezondheid	☒
Gebruikskwaliteit	☒
Toekomstwaarde	☒

Figuur 1: Meegeleverde uitdraai GPR Gebouw

8. Disclaimer

Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, behoudt de gemeente zich het recht voor om de grondverkoop onder voorwaarden op ieder moment geheel of gedeeltelijk te beëindigen of niet tot verkoop over te gaan. Gegadigden hebben in een dergelijke situatie geen recht op vergoeding van kosten die zijn gemaakt in het kader van deelname. Het indienen van een plan geschiedt volledig voor eigen rekening en risico.

Dit document en de bijlagen zijn met zorg samengesteld. Indien zich onvolkomenheden, procedurefouten en/of tegenstrijdigheden voordoen, dienen deze zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk vóór de uiterste datum van indiening, kenbaar te worden gemaakt aan info@valkenburg.nl onder vermelding van eventuele consequenties en/of correctievoorstellen. Het niet tijdig melden van dergelijke onvolkomenheden of bezwaren kan ertoe leiden dat deze niet meer in behandeling worden genomen.

Het risico bestaat dat u (voorlopig) geen aansluiting krijgt voor de ontwikkeling vanwege de wachtlijst voor nieuwe aansluitingen bij Enexis. Voor meer informatie zie site van Enexis: <https://www.enexis.nl/zakelijk/netcapaciteit/transportcapaciteit/maatschappelijk-prioriteren>. Deze uitvraag en het eventuele sluiten van een grondverkoopovereenkomst impliceert niet dat voor de beoogde ontwikkeling een aansluiting en/of voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet kan worden verkregen. De gemeente kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor voldoende netcapaciteit.

9. Terug-leveringsplicht en boetebeding, kettingbeding en boetebepaling.

1. Terug-leverplicht en boetebeding

Indien de koper niet voldoet aan de verplichting tot realisatie van het project binnen de overeengekomen termijnen, is de koper verplicht de gronden op eerste verzoek van de gemeente terug te leveren aan de gemeente. Van niet-realisatie is in ieder geval sprake indien:

- niet binnen één jaar na ondertekening van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend;
- niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een aanvang is gemaakt met de bouw;
- de realisatie van het project niet voortvarend ter hand wordt genomen of wordt gestaakt.

In geval van niet-nakoming verbeurt de koper, zonder dat een nadere ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van:

- € 50.000 bij het niet tijdig indienen van een ontvankelijke vergunningsaanvraag;
- € 100.000 bij het niet tijdig starten van de bouw.
- € 100.000 bij het aantoonbaar niet voortvarend realiseren van het project of als de realisatie wordt gestaakt.

De boete heeft het karakter van een direct opeisbare sanctie op de tekortkoming en laat onverlet het recht van de gemeente om, in geval van niet-nakoming, de terug-leveringsverplichting als bedoeld in dit artikel in te roepen. De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om naast de boete aanvullende schadevergoeding te vorderen indien de werkelijke schade hoger is dan het bedrag van de verbeurde boete. Het inroepen van de terug-leveringsverplichting laat de verschuldigdheid van de boete en het recht op aanvullende schadevergoeding onverlet. De teruglevering van de gronden vindt plaats tegen de oorspronkelijke koopprijs, waarbij de gemeente gerechtigd is de verbeurde boete en eventuele schade te verrekenen. Alle kosten die samenhangen met de teruglevering, waaronder begrepen notariële kosten en overdrachtskosten, komen volledig



voor rekening van de koper. De koper is verplicht volledige medewerking te verlenen aan de teruglevering.

2. Kettingbeding en boetebepaling

Koper is verplicht alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen met betrekking tot de instandhouding van betaalbare koopwoningen, waaronder het anti-speculatiebeding en de terugleververplichtingen, bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van de woning integraal op te leggen aan de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel.

Deze verplichting dient te worden vastgelegd in een notariële akte door middel van een kettingbeding, waarbij tevens wordt bepaald dat iedere opvolgende verkrijger gehouden is deze verplichtingen op zijn beurt wederom op te leggen aan diens rechtsopvolger(s), zolang de betreffende verplichtingen van kracht zijn.

Indien koper of een opvolgende verkrijger nalaat deze verplichtingen volledig en ongewijzigd op te leggen aan een rechtsopvolger, verbeurt hij ten behoeve van de gemeente, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, een direct opeisbare boete van € 50.000, - (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding, onverminderd het recht van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen indien de daadwerkelijk geleden schade hoger is dan het bedrag van de boete.

De gemeente behoudt zich het recht voor om, indien sprake is van overmacht of niet-toerekenbare omstandigheden, gemotiveerd af te wijken van bovenstaande bepalingen.

In de te sluiten koopovereenkomst zullen deze en aanvullende verplichtingen ten aanzien van de goede uitvoering van de ontwikkeling conform de voorwaarden en eisen in deze uitvraag en de gedane bieding worden opgenomen.

10. Bijlagen

1. (knock-out) voorwaarden en beoordelingsoverzicht;
2. Formulier grondbieding en planuitwerking perceel 1 Keelstraat;
3. Formulier grondbieding en planuitwerking perceel 2 Bosstaat 5/5a;
4. Formulier grondbieding en planuitwerking perceel 3 parkeerplaats;
5. Kadastrale kaart, inclusief aanduiding en oppervlakte en situatie foto Keelstraat 1;
6. selectie en beoordelingssystematiek perceel 1;
7. selectie en beoordelingssystematiek perceel 2;
8. selectie en beoordelingssystematiek perceel 3;
9. samenvatting uitkomsten onderzoeken en bouwtekeningen perceel 1 en 2;

Bijlage 1

Perceel 1 Keelstraat 1 Perceel 2 Bosstraat 5-5a Perceel 3 parkeerplaats	
Voorwaarden perceel 1 Keelstraat en Bosstraat (knock-outcriteria)	Leesbevestiging en akkoord
1. Ontvankelijke vergunningsaanvraag na ondertekening koopovereenkomst moet binnen 1 jaar zijn ingediend.	○ akkoord
2. Realisatie gezamenlijk met Bosstraat 5	○ akkoord
3. Sloop huidige opstallen of casco hergebruik.	○ akkoord
4. toepassen van zelfbewoningsplicht bij verkoop woningen.	○ akkoord
5.voorhang bij eerste koop aan bewoners Valkenburg aan de Geul	○ akkoord
6.toepassing antispeculatiebeding van 10 jaar Voor de starterswoningen locatie voormalige sint-jozef school. Borging van bovengenoemde verplichting via een kettingbeding.	○ akkoord
7.terugleverinsplicht en boetebeding, kettingbeding en boetebepaling (punt 9).	○ akkoord
Beoordeling na knock-out fase. Perceel 1 Keelstraat 1 (Voorwaarden en uitgangspunten Verdere uitleg in bijlage 5.)	Beoordeling overzicht Toekenning punten max.
Natuurlijke aansluiting op perceel Houthem (HHMOO) sectie B nummer 2556 wandel gebied met aandacht voor wonen in een groene omgeving.	/10
Het project vormt de katalysator voor vernieuwing en versterkt de aantrekkelijkheid van de wijk. Beschrijving van de hierboven beschreven thema's zoals wonen, parkeren en gezondheid is hier onderdeel van.	/50
Energie en duurzaamheid: Beschrijf hoe u invulling geeft aan de ontwerpprincipes netbewuste nieuwbouw (hier te raadplegen: https://netbewustbouwen.com/wp-content/uploads/2025/09/250908-Handreiking-	/30

netbewuste-energieconcepten-voor-nieuwbouwwoningen-DEFINITIEF.pdf). De inschrijver geeft voor elk van de vijf GPR Gebouw thema's een beoogde score op, en vermeldt de gemiddelde totaalscore. Scores worden afgerond op één decimaal achter de komma. De inschrijver licht de ingediende scores toe in een beknopte kwalitatieve toelichting waarin ontwerpkeuzes die bijdragen aan de beoogde GPR Gebouw scores en eventuele ervaring met vergelijkbare duurzame projecten (referenties) wordt toegelicht. In deze uitvraagfase wordt één representatieve GPR Gebouw score gevraagd voor het plan als geheel. De indiener is zich ervan bewust dat grondgebonden woningen doorgaans eenvoudiger een hogere GPR Gebouw-score behalen dan gestapelde bouw. Daarom wordt in deze fase primair gestuurd op de ambitie en de geloofwaardigheid van de onderbouwing. In de vervolgfases wordt de ambitie uitgewerkt en getoetst op basis van de gerealiseerde woningtypen.	
Grondbieding	/10
Totaal	../100
Beoordeling na knock-out fase. Perceel 2 Bosstraat 5-5a (Voorwaarden en uitgangspunten Verdere uitleg in bijlage 6.)	Toekenning max. punten
Wonen in een groene omgeving waar ontmoeten centraal staat en de juiste woningen worden toegevoegd	../50
Grondbieding	../20
Energie en duurzaamheid Beschrijf hoe u invulling geeft aan de ontwerpprincipes netbewuste nieuwbouw (hier te raadplegen: https://netbewustbouwen.com/wp-content/uploads/2025/09/250908-Handreiking-netbewuste-energieconcepten-voor-nieuwbouwwoningen-DEFINITIEF.pdf). De inschrijver geeft voor elk van de vijf GPR Gebouw thema's een beoogde score op, en vermeldt de gemiddelde totaalscore. Scores worden afgerond op één decimaal achter de	../20

komma. De inschrijver licht de ingediende scores toe in een beknopte kwalitatieve toelichting waarin ontwerpkeuzes die bijdragen aan de beoogde GPR Gebouw scores en eventuele ervaring met vergelijkbare duurzame projecten (referenties) wordt toegelicht. In deze uitvraagfase wordt één representatieve GPR Gebouw score gevraagd voor het plan als geheel. De indiener is zich ervan bewust dat grondgebonden woningen doorgaans eenvoudiger een hogere GPR Gebouw-score behalen dan gestapelde bouw. Daarom wordt in deze fase primair gestuurd op de ambitie en de geloofwaardigheid van de onderbouwing. In de vervolgfases wordt de ambitie uitgewerkt en getoetst op basis van de gerealiseerde woningtypen.	
Natuurlijke afscheiding met aangrenzende percelen	../10
Totaal	../100
Beoordeling perceel 3 parkeerplaats	Toekenning max. punten
Kwaliteit en bijdrage aan het totaalconcept	../40 punten
Grondbieding	../20 punten
Totaal	../60 punten
Let op: de totale score van perceel 3 wordt vervolgens gedeeltelijk meegenomen in het totaal van de percelen 1 en 2, maximaal 15% van de hoofdscores.	



Bijlage 2

FORMULIER GRONDBIEDING EN PLANUITWERKING

Projectlocatie 1: keelstraat 1– voormalig Stella-Maris college, Broekhem

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Gegevens inschrijver

Naam organisatie:

Contactpersoon:

Adres:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Datum indiening:

1. Programma en woningbouw

1.1 Aantal woningen:

1.2 Typen woningen (bijvoorbeeld appartementen, grondgebonden, etc.):

1.3 Verdeling prijsklassen toegevoegde woningen zoals aangegeven in het programma wonen:

1.4 Indicatieve afmetingen per woningtype (m² GBO):

1.5 Bandbreedte afmetingen (bij benadering, bijvoorbeeld $\pm$ m²):

1.6 Mate van levensloopbestendigheid:

Extra toelichting max 1 a4

2. Duurzaamheid en leefomgeving

2.1 Geef de beoogde GPR Gebouw scores per thema en de gemiddelde GPR Gebouw totaalscore.

2.2. Licht de ingediende GPR Gebouw scores toe met aandacht voor ontwerpkeuzes die bijdragen aan de beoogde GPR Gebouw scores. Geef daarbij per thema (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) een onderbouwing van de ambitie en beschrijf de belangrijkste sterkmakers van het plan:

2.3 Licht toe op welke wijze u invulling geeft aan en gebruik maakt van de ontwerpprincipes voor netbewuste nieuwbouw, onder andere door in te gaan op de mogelijkheden genoemd in paragraaf X van de handreiking (<https://netbewustbouwen.com/wp-content/uploads/2025/09/250908-Handreiking-netbewuste-energieconcepten-voor-nieuwbouwwoningen-DEFINITIEF.pdf>)



2.4 Beschrijf de bijdrage van het plan aan de leefomgeving (groen, ontmoeting, klimaatadaptatie, veiligheid):

2.5 Beschrijf op welke wijze in het plan aandacht wordt besteed aan sociale cohesie en ontmoeting:

2.6 Extra toelichting (maximaal 1 A4)

3. Stedenbouwkundig plan en visie

De inschrijver voegt een stedenbouwkundig plan toe van maximaal 10 pagina's A4 in de vorm van een massastudie, inclusief:

- Situatie bestaand/ nieuw
- 3D massastudie van bouwvolumes bestaand/nieuw, waarin zowel het nieuwe ontwerp als de omliggende bestaande bebouwing zichtbaar zijn, inclusief het aansluitende maaiveld;
- Ontsluiting, hoofdtoegang en parkeren;
- Gevelaanzichten in massa (incl. belendingen massa incl. peilhoogten) bestaand/nieuw
- Eventuele aanvullende architectonische uitwerking (referentiebeelden);
- Toelichting op het ontwerp en de planopzet (optioneel, maximaal 1 A4).

4. Haalbaarheid en planning

Ter beoordeling van de uitvoerbaarheid van het plan wordt de inschrijver verzocht een beknopte toelichting van maximaal 1 A4 te geven op de haalbaarheid en planning van de voorgenomen ontwikkeling, door in te gaan op de volgende onderdelen:

Geplande fasering van het project:

Een beschrijving van de verschillende fasen van het project, vanaf initiatief en planvorming tot en met realisatie.

Indicatieve planning tot realisatie:

Een globale en realistische planning, waarin de belangrijkste mijlpalen zijn opgenomen, waaronder in ieder geval de indiening van de omgevingsvergunning, de start van de bouw na verlening van omgevingsvergunning en de beoogde oplevering.

Belangrijkste risico's en beheersmaatregelen:

Een overzicht van de voornaamste risico's die van invloed kunnen zijn op de voortgang en realisatie van het plan, inclusief de wijze waarop deze risico's worden beheerst of gemitigeerd.

Toelichting op de uitvoerbaarheid van het plan:

Een beknopte onderbouwing van de financiële, technische en organisatorische haalbaarheid van het plan.

De opgegeven planning en uitgangspunten hebben een indicatief karakter en vormen een richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van het plan. In de vervolgfase zullen deze, in overleg met de gemeente Valkenburg aan de Geul, nader worden geconcretiseerd en waar nodig bijgesteld.

Daarbij geldt dat de planning voldoende realistisch en onderbouwd dient te zijn, zodat deze als basis kan dienen voor het bewaken van de voortgang en het maken van nadere afspraken over de realisatie van het plan.



5. Format grondbieding (verplicht te hanteren)

De inschrijver dient de grondbieding eenduidig en volledig aan te leveren conform onderstaand format. Afwijkingen kunnen leiden tot ongeldigverklaring van de bieding. De verkoop van de gronden vindt plaats op basis van een integrale beoordeling van de ingediende plannen en de daaraan verbonden voorwaarden. De hoogte van de grondbieding wordt daarbij meegewogen, maar is niet op zichzelf bepalend voor de selectie. De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de gronden niet te verkopen aan de inschrijver met de hoogste grondbieding.

Opbouw grondbieding

De grondbieding dient minimaal te bestaan uit:

Totale grondbieding

(in euro's, exclusief btw) €

Grondprijs per woning (gemiddeld)

€ per woning

Aantal woningen waarop de bieding is gebaseerd woningen

Korte toelichting op de bieding (max. 1 A4) Hierin wordt in ieder geval ingegaan op: uitgangspunten van de grondwaarde; relatie met het programma (typologieën/prijsklassen); aannames ten aanzien van kosten en opbrengsten; eventuele risico's en gevoeligheden.

Rekenvoorbeeld (ter illustratie)

Onderstaand voorbeeld dient uitsluitend ter verduidelijking van de wijze van indienen. Aan dit voorbeeld kunnen geen rechten worden ontleend.

Aantal woningen: 15 (appartementen)

Totale grondbieding: € 375.000 - € 525.000 (excl. btw)

Gemiddelde grondprijs per woning: € 25.000 - € 35.000

Korte toelichting

De grondbieding is in dit voorbeeld gebaseerd op een programma van appartementen in het betaalbare segment (koop prijs tot € 280.000), conform het beleid van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

De gehanteerde bandbreedte voor de grondprijs per woning weerspiegelt een conservatieve inschatting, waarbij rekening is gehouden met de haalbaarheid van het plan, de huidige bouwkosten en de randvoorwaarden vanuit het project. Inschrijvers worden uitgenodigd om, binnen de kaders van het plan, een zo optimaal mogelijke grondbieding te doen. De in dit rekenvoorbeeld opgenomen bandbreedte is indicatief en bedoeld ter illustratie. Inschrijvers worden geacht zelfstandig een marktconforme en onderbouwde grondbieding te doen. Biedingen die evident niet realistisch of niet uitvoerbaar worden geacht, kunnen door de gemeente terzijde worden gelegd.

Voorwaarden

De grondbieding dient onvoorwaardelijk en bindend te zijn. De bieding dient te worden uitgedrukt in euro's (exclusief btw).



6. Geschiktheid

Referentieproject(en) woningbouw max 2 (laatste 10 jaar):

- projectomschrijving
- omvang (aantal woningen/m²)
- rol van de organisatie
- status (gerealiseerd/in uitvoering)

Toelichting:

- Maximaal 1 a4
- Financiële draagkracht (bijvoorbeeld jaarrekening of verklaring van de accountant):

7. Verklaring akkoord Knock-out voorwaarden

De inschrijver verklaart akkoord te gaan met de volgende voorwaarden.

1. Ontvankelijke vergunningsaanvraag na ondertekening koopovereenkomst moet binnen 1 jaar zijn ingediend.
2. Realisatie gezamenlijk met Bosstraat 5
3. Sloop huidige opstallen of casco hergebruik.
4. toepassen van zelfbewoningsplicht bij verkoop woningen.
5. voorhang bij eerste koop aan bewoners Valkenburg aan de Geul
6. toepassing antispeculatiebeding van 10 jaar Voor de starterswoningen locatie voormalige sint-jozef school. Borging van bovengenoemde verplichting via een kettingbeding.
7. terugleveringsplicht en boetebeding, kettingbeding en boetebepaling.

Naam ondertekenaar:

Functie:

Datum:

Handtekening:



Bijlage 3

FORMULIER GRONDBIEDING EN PLANUITWERKING

Projectlocatie 2: Locatie Bosstraat 5-5a (voormalige Sint Jozefschool)

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Gegevens inschrijver

Naam organisatie:

Contactpersoon:

Adres:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Datum indiening:

1. Programma en woningbouw

1.1 Aantal woningen:

1.2 Typen woningen (bijvoorbeeld appartementen, grondgebonden, etc.):

1.3 Verdeling prijsklassen toegevoegde woningen zoals aangegeven in het programma wonen:

1.4 Indicatieve afmetingen per woningtype (m² GBO):

1.5 Bandbreedte afmetingen (bij benadering, bijvoorbeeld ± m²):

1.6 Mate van levensloopbestendigheid:

1.7 extra toelichting max 1 a4

2. Duurzaamheid en leefomgeving

2.1 Geef de beoogde GPR Gebouw scores per thema en de gemiddelde GPR Gebouw totaalscore.

2.2. Licht de ingediende GPR Gebouw scores toe met aandacht voor ontwerpkeuzes die bijdragen aan de beoogde GPR Gebouw scores. Geef daarbij per thema (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) een onderbouwing van de ambitie en beschrijf de belangrijkste sterkmakers van het plan:

2.3 Licht toe op welke wijze u invulling geeft aan en gebruik maakt van de ontwerpprincipes voor netbewuste nieuwbouw, onder andere door in te gaan op de mogelijkheden genoemd in paragraaf X van de handreiking (<https://netbewustbouwen.com/wp-content/uploads/2025/09/250908-Handreiking-netbewuste-energieconcepten-voor-nieuwbouwwoningen-DEFINITIEF.pdf>)



2.4 Beschrijf de bijdrage van het plan aan de leefomgeving (groen, ontmoeting, klimaatadaptatie, veiligheid):

2.5 Beschrijf op welke wijze in het plan aandacht wordt besteed aan sociale cohesie en ontmoeting:

2.6 Extra toelichting (maximaal 1 A4)

3. Stedenbouwkundig plan en visie

De inschrijver voegt een stedenbouwkundig plan toe van maximaal 10 pagina's a4 in de vorm van een massastudie, inclusief:

- Situatie bestaand/ nieuw
- 3D massastudie van bouwvolumes bestaand/nieuw, waarin zowel het nieuwe ontwerp als de omliggende bestaande bebouwing zichtbaar zijn, inclusief het aansluitende maaiveld;
- Ontsluiting, hoofdtoegang en parkeren;
- Gevelaanzichten in massa (incl. belendingen massa incl. peilhoogten) bestaand/nieuw;
- Eventuele aanvullende architectonische uitwerking (referentiebeelden);
- Toelichting op het ontwerp en de planopzet (optioneel, maximaal 1 A4 pagina).

4. Haalbaarheid en planning

Ter beoordeling van de uitvoerbaarheid van het plan wordt de inschrijver verzocht een beknopte toelichting van maximaal 1 A4 te geven op de haalbaarheid en planning van de voorgenomen ontwikkeling, door in te gaan op de volgende onderdelen:

Geplande fasering van het project:

Een beschrijving van de verschillende fasen van het project, vanaf initiatief en planvorming tot en met realisatie.

Indicatieve planning tot realisatie:

Een globale en realistische planning, waarin de belangrijkste mijlpalen zijn opgenomen, waaronder in ieder geval de indiening van de omgevingsvergunning, de start van de bouw na verlening van omgevingsvergunning en de beoogde oplevering.

Belangrijkste risico's en beheersmaatregelen:

Een overzicht van de voornaamste risico's die van invloed kunnen zijn op de voortgang en realisatie van het plan, inclusief de wijze waarop deze risico's worden beheerst of gemitigeerd.

Toelichting op de uitvoerbaarheid van het plan:

Een beknopte onderbouwing van de financiële, technische en organisatorische haalbaarheid van het plan.

De opgegeven planning en uitgangspunten hebben een indicatief karakter en vormen een richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van het plan.

In de vervolgfase zullen deze, in overleg met de gemeente Valkenburg aan de Geul, nader worden geconcretiseerd en waar nodig bijgesteld.

Daarbij geldt dat de planning voldoende realistisch en onderbouwd dient te zijn, zodat deze als basis kan dienen voor het bewaken van de voortgang en het maken van nadere afspraken over de realisatie van het plan.



5. Format grondbieding (verplicht te hanteren)

De inschrijver dient de grondbieding eenduidig en volledig aan te leveren conform onderstaand format. Afwijkingen kunnen leiden tot ongeldigverklaring van de bieding. De verkoop van de gronden vindt plaats op basis van een integrale beoordeling van de ingediende plannen en de daaraan verbonden voorwaarden. De hoogte van de grondbieding wordt daarbij meegewogen, maar is niet op zichzelf bepalend voor de selectie. De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de gronden niet te verkopen aan de inschrijver met de hoogste grondbieding.

Opbouw grondbieding

De grondbieding dient minimaal te bestaan uit:

Totale grondbieding

(in euro's, exclusief btw) €

Grondprijs per woning (gemiddeld)

€ per woning

Aantal woningen waarop de bieding is gebaseerd woningen

Korte toelichting op de bieding (max. 1 A4) Hierin wordt in ieder geval ingegaan op: uitgangspunten van de grondwaarde; relatie met het programma (typologieën/prijsklassen); aannames ten aanzien van kosten en opbrengsten; eventuele risico's en gevoeligheden.

Rekenvoorbeeld (ter illustratie)

Onderstaand voorbeeld dient uitsluitend ter verduidelijking van de wijze van indienen. Aan dit voorbeeld kunnen geen rechten worden ontleend.

Aantal woningen: 15 (appartementen)

Totale grondbieding: € 375.000 - € 525.000 (excl. btw)

Gemiddelde grondprijs per woning: € 25.000 - € 35.000

Korte toelichting

De grondbieding is in dit voorbeeld gebaseerd op een programma van appartementen in het betaalbare segment (koopprijs tot € 280.000), conform het beleid van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

De gehanteerde bandbreedte voor de grondprijs per woning weerspiegelt een conservatieve inschatting, waarbij rekening is gehouden met de haalbaarheid van het plan, de huidige bouwkosten en de randvoorwaarden vanuit het project. Inschrijvers worden uitgenodigd om, binnen de kaders van het plan, een zo optimaal mogelijke grondbieding te doen. De in dit rekenvoorbeeld opgenomen bandbreedte is indicatief en bedoeld ter illustratie. Inschrijvers worden geacht zelfstandig een marktconforme en onderbouwde grondbieding te doen. Biedingen die evident niet realistisch of niet uitvoerbaar worden geacht, kunnen door de gemeente terzijde worden gelegd.



Voorwaarden

De grondbieding dient onvoorwaardelijk en bindend te zijn. De bieding dient te worden uitgedrukt in euro's (exclusief btw).

6. Geschiktheid

Referentieproject(en) woningbouw max 2 (laatste 10 jaar):

- projectomschrijving
- omvang (aantal woningen/m²)
- rol van de organisatie
- status (gerealiseerd/in uitvoering)

Toelichting:

- Maximaal 1 a4 pagina
- Financiële draagkracht (bijvoorbeeld jaarrekening of verklaring van de accountant):

7. Verklaring akkoord Knock-out voorwaarden

De inschrijver verklaart akkoord te gaan met de volgende voorwaarden.

1. Ontvankelijke vergunningsaanvraag na ondertekening koopovereenkomst moet binnen 1 jaar zijn ingediend.
2. Realisatie gezamenlijk met Bosstraat 5
3. Sloop huidige opstallen of casco hergebruik.
4. toepassen van zelfbewoningsplicht bij verkoop woningen.
5. voorhang bij eerste koop aan bewoners Valkenburg aan de Geul
6. toepassing antispeculatiebeding van 10 jaar Voor de starterswoningen locatie voormalige sint-jozef school. Borging van bovengenoemde verplichting via een kettingbeding.
7. terugleverinsplicht en boetbeding, kettingbeding en boetebepaling (punt 9).

Naam ondertekenaar:

Functie:

Datum:

Handtekening:

Bijlage 4

FORMULIER GRONDBIEDING EN PLANUITWERKING

Projectlocatie 3: bekend als Houthem (HHMOO) - sectie B - nummer 2503 (gedeeltelijk), lokaal bekend als parkeerplaats Gemeente Valkenburg aan de Geul (groen ingekleurd op de kaart)

Gegevens inschrijver

Naam organisatie:

Contactpersoon:

Adres:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Datum indiening:

1. Planuitwerking

1.1 Beoogd gebruik:

Beschrijf waarvoor de locatie zal worden gebruikt en welke functie deze vervult binnen de voorgenomen ontwikkeling:

1.2 Relatie met het plan:

Beschrijf op welke wijze de voorgestelde invulling functioneel, ruimtelijk en programmatisch onderdeel uitmaakt van het totale plan:

1.3 Doelgroep en gebruikers:

Beschrijf voor welke gebruikers de locatie bedoeld is (bijvoorbeeld bewoners, bezoekers, medewerkers, deelmobiliteit of anderszins):

1.4 Capaciteit en gebruikintensiteit:

Beschrijf de omvang van de voorgenomen invulling, de verwachte gebruikintensiteit en de wijze waarop het gebruik wordt georganiseerd:

1.5 Bereikbaarheid en ontsluiting:

Beschrijf op welke wijze de locatie wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers, inclusief eventuele verkeerskundige aandachtspunten:

1.6 Beheer en exploitatie:

Beschrijf op welke wijze het beheer, onderhoud en eventueel de exploitatie van de locatie wordt georganiseerd:

1.7 Toekomstbestendigheid en flexibiliteit:

Beschrijf op welke wijze rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen, veranderend gebruik of multifunctionele inzet:

1.8 Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit:



Beschrijf op welke wijze binnen de invulling aandacht wordt besteed aan Duurzaamheid, klimaatadaptatie, vergroening, materiaalgebruik en ruimtelijke kwaliteit:

Antwoorden op 1.1 t/m 1.8

Mogen maximaal 2 A4 bestrijken.

2. Haalbaarheid en planning

Ter beoordeling van de uitvoerbaarheid van het plan wordt de inschrijver verzocht een beknopte toelichting van maximaal 1 A4 pagina te geven op de haalbaarheid en planning van de voorgenomen ontwikkeling, door in te gaan op de volgende onderdelen:

Geplande fasering van het project:

Een beschrijving van de verschillende fasen van het project, vanaf initiatief en planvorming tot en met realisatie.

Indicatieve planning tot realisatie:

Een globale en realistische planning, waarin de belangrijkste mijlpalen zijn opgenomen, waaronder in ieder geval de indiening van de omgevingsvergunning, de start van de werkzaamheden na verlening van de omgevingsvergunning en de beoogde oplevering.

Belangrijkste risico's en beheersmaatregelen:

Een overzicht van de voornaamste risico's die van invloed kunnen zijn op de voortgang en realisatie van het plan, inclusief de wijze waarop deze risico's worden beheerst of gemitigeerd.

Toelichting op de uitvoerbaarheid van het plan:

Een beknopte onderbouwing van de financiële, technische en organisatorische haalbaarheid van het plan.

De opgegeven planning en uitgangspunten hebben een indicatief karakter en vormen een richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van het plan. In de vervolgfase zullen deze, in overleg met de gemeente Valkenburg aan de Geul, nader worden geconcretiseerd en waar nodig bijgesteld.

Daarbij geldt dat de planning voldoende realistisch en onderbouwd dient te zijn, zodat deze als basis kan dienen voor het bewaken van de voortgang en het maken van nadere afspraken over de realisatie van het plan.

Beoordeling:

De beoordeling van perceel drie wordt apart uitgevoerd en beoordeeld op de kwaliteit van het ingediende voorstel en grondbieding. Hoewel het perceel volledig vrij kan worden ingevuld, wordt de bijdrage aan het totale project maximaal beperkt tot 15% van de totaalscore van de hoofdgrondstukken. Op deze manier kan een goed voorstel en een marktconform bod de totaalscore van het project licht verhogen, waardoor het initiatief wordt gestimuleerd om perceel drie mee te ontwikkelen, zonder dat dit de beoordeling van perceel 1 en 2 in belangrijke mate beïnvloedt. De exacte berekening van de bijdrage is opgenomen in deze bijlage, zodat transparant is op welke manier de scores worden gewogen en meegenomen in het totaalbeeld.

3. Format grondbieding (verplicht te hanteren)

De inschrijver dient de grondbieding eenduidig en volledig aan te leveren conform onderstaand format. Afwijkingen kunnen leiden tot ongeldigverklaring van de bieding. De verkoop van de gronden vindt plaats op basis van een integrale beoordeling van de ingediende plannen en de daaraan verbonden voorwaarden. De hoogte van de grondbieding wordt daarbij meegewogen, maar is niet op zichzelf bepalend voor de selectie. De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de gronden niet te verkopen aan de inschrijver met de hoogste grondbieding.

Opbouw grondbieding

De grondbieding dient minimaal te bestaan uit:

Totale grondbieding

(in euro's, exclusief btw)

€

Omschrijving waarop de grondbieding is gebaseerd

(bijvoorbeeld beoogde functie, programma, gebruik of ruimtelijke invulling)

.....

.....

Korte toelichting op de bieding (max. 1 A4)

Hierin wordt in ieder geval ingegaan op:

- uitgangspunten van de grondwaarde;
- relatie met het voorgestelde programma, gebruik of invulling;
- aannames ten aanzien van kosten en opbrengsten;
- eventuele risico's en gevoeligheden.

Voorwaarden

De grondbieding dient onvoorwaardelijk en bindend te zijn. De bieding dient te worden uitgedrukt in euro's (exclusief btw).

4. Verklaring akkoord Knock-out voorwaarden

De inschrijver verklaart akkoord te gaan met de volgende voorwaarden.

1. Ontvankelijke vergunningsaanvraag na ondertekening koopovereenkomst moet binnen 1 jaar zijn ingediend.
2. Realisatie gezamenlijk met Bosstraat 5/5a en Keelstraat 1
3. Sloop huidige opstallen of casco hergebruik.
4. toepassen van zelfbewoningsplicht bij verkoop woningen.
5. voorhang bij eerste koop aan bewoners Valkenburg aan de Geul
6. toepassing anti-speculatiebeding van 10 jaar Voor de starterswoningen locatie voormalige sint-jozef school. Borging van bovengenoemde verplichting via een kettingbeding.
7. terugleveringsplicht en boetebeding, kettingbeding en boetebepaling.

Naam ondertekenaar:

Functie:

Datum:

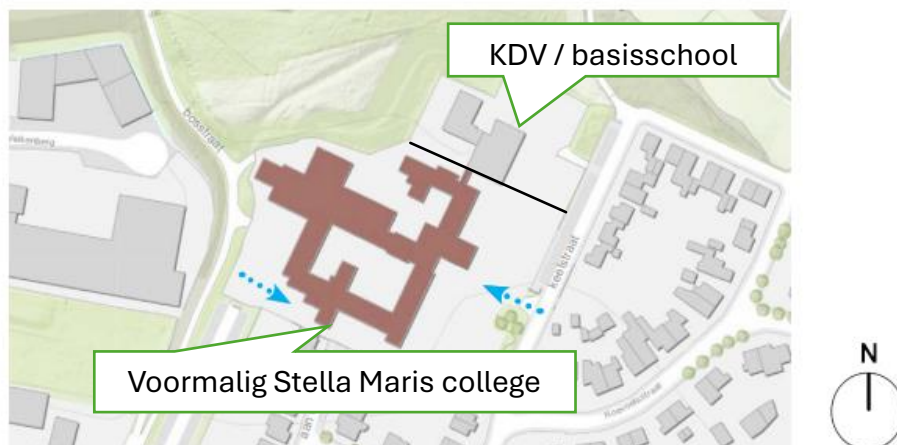
Handtekening:

Bijlage 5



Het perceel kadastraal bekend Houthem (HHMOO) - sectie B - nummer 2574, lokaal bekend als Keelstraat - voormalige schoollocatie Stella Maris (Rood); het perceel kadastraal bekend Houthem (HHMOO) - sectie B - nummer 2548 en 2549, lokaal bekend als Bosstraat - voormalige schoollocatie Basisschool Sint-Jozef [Blauw];

Optioneel - het perceel kadastraal bekend Houthem (HHMOO) - sectie B - nummer 2503 (gedeeltelijk), lokaal bekend als parkeerplaats [Groen].



Bijlage 6

Selectie- en beoordelingssystematiek; Voorgenomen grondverkoop (inclusief opstallen) onder voorwaarden herontwikkeling en woningbouw Broekhem

Perceel 1; kadastraal bekend Houthem (HHMOO) - sectie B - nummer 2574 (voormalig Stella-Maris college)

1. Doel en uitgangspunt

De gemeente beoogt de verkoop van het perceel HHMOO, sectie B nummer 2574, onder voorwaarden, ten behoeve van een woningbouwontwikkeling die aantoonbaar aansluit op de ruimtelijke, maatschappelijke en duurzame doelstellingen voor deze locatie.

Met inachtneming van de beginselen van objectiviteit, gelijke kansen en transparantie zoals voortvloeiend uit het Didam-arrest, worden planvoorstellen van gegadigden beoordeeld op basis van de in deze bijlage vooraf bekendgemaakte criteria.

Doel van deze beoordelingssystematiek is het identificeren van het planvoorstel dat het beste aansluit bij de locatie specifieke randvoorwaarden, beleidsdoelstellingen en kwaliteitsambities van deze locatie.

2. Herkomst van de beoordelingscriteria

De in deze bijlage opgenomen beoordelingscriteria, subcriteria en puntentoekenning zijn rechtstreeks afgeleid van:

- de voorwaarden voor deze locatie;
- de gebiedsopgaven voor de wijk Broekhem;
- de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van wonen, leefomgeving, mobiliteit, gezondheid, klimaatadaptatie en duurzaamheid;
- de voor deze locatie geldende publiekrechtelijke en privaatrechtelijke voorwaarden.

De gemeente heeft geen beoordelingscriteria opgenomen die geen aantoonbare relatie hebben met de beoogde ontwikkeling van deze locatie.

3. Hoofdcriteria en maximale puntenscore

Hoofdcriterium	Maximale score
Natuurlijke aansluiting op perceel en wonen in een groene omgeving	10 punten
Gebiedsontwikkeling, parkeren, gezondheid en maatschappelijke meerwaarde	50 punten
Energie en duurzaamheid	30 punten
Grondbieding	10 punten
Totaal	100 punten



4. Beoordelingsschaal

Per kwalitatief criterium kent de beoordelingsgroep een waardering toe volgens onderstaande schaal:

Kwalificatie	Omschrijving	Puntentoekening
Uitstekend	Onderscheidend, volledig uitgewerkt en aantoonbare meerwaarde	maximaal aantal punten
Goed	Volledig passend, goed onderbouwd en met duidelijke meerwaarde	8 van iedere 10 punten
Voldoende	Voldoet aan de gestelde uitgangspunten	6 van iedere 10 punten
Beperkt	Gedeeltelijk passend of beperkt uitgewerkt	4 van iedere 10 punten
Onvoldoende	Niet passend of onvoldoende onderbouwd	0 punten

Afronding vindt plaats op hele punten.

5. Inhoudelijke beoordeling

5.1 Natuurlijke aansluiting op perceel en wonen in een groene omgeving (Maximaal 10 punten)

Subcriterium	Max. punten
Landschappelijke inpassing	4
Wonen in groene omgeving	3
Verbinding met wandel- en groenstructuren	3
Totaal	10

5.2 Gebiedsontwikkeling, parkeren, gezondheid en maatschappelijke meerwaarde (Maximaal 50 punten)

Subcriterium	Max. punten
Stedenbouwkundige kwaliteit	15
Woonprogramma	10
Mobiliteit en parkeren	10
Gezondheid en leefomgeving	10
Innovatie en gebiedsversterking	5
Totaal	50

5.3 Energie en duurzaamheid (Maximaal 30 punten)

Subcriterium	Max. punten
Invulling ontwerpprincipes netbewuste nieuwbouw	15
Duurzaamheidsprestatie (GPR Gebouw score)	15
Totaal	30

De puntentoekenning voor de duurzaamheidsprestatie is gebaseerd op de gemiddelde GPR Gebouw-score waar de inschrijver mee indient, afgerond op één decimaal.

De beoordeling gebeurt volgens tabel 3.

Gemiddeld gewogen GPR Gebouw score	Toegekende punten
>9,0	15
9	14
8,9	13
8,8	12
8,7	11
8,6	10
8,5	9
8,4	8
8,3	7
8,2	6
8,1	5
7,8 - 8,0	4
7,5 - 7,7	3
7,2 - 7,4	2
6,9 - 7,1	1
≤6,8	0

Tabel 3: Puntentoekenning per gemiddelde GPR Gebouw score

De gemeente beoordeelt de ingediende score in samenhang met de toelichting. Als de onderbouwing onvoldoende vertrouwen geeft dat de beoogde score daadwerkelijk haalbaar is, bijvoorbeeld doordat de beschreven keuzes niet aansluiten op de opgegeven score, of de toelichting te algemeen is, behoudt de gemeente zich het recht voor de score naar beneden bij te stellen.



6. Rangorde en selectie

Na afronding van de beoordeling worden de ingediende integrale planvoorstellen gerangschikt op basis van het totaal behaalde aantal punten, zijnde de optelsom van de scores behaald op perceel 1, perceel 2 en perceel 3.

De gegadigde waarvan het integrale planvoorstel over de drie percelen gezamenlijk het hoogste aantal punten behaalt en het beste aansluit bij de locatie specifieke doelstellingen, randvoorwaarden en kwaliteitsambities, komt in aanmerking voor de voorgenomen grondverkoop (inclusief opstallen) onder voorwaarden.

De bijdrage van perceel 3 wordt apart gepresenteerd en verwerkt in de totaalscore van het project met een maximale invloed van 15% van de score van de percelen 1 en 2.

Bij een gelijke eindscore prevaleert het integrale planvoorstel met de hoogste score op het criterium Gebiedsontwikkeling en maatschappelijke meerwaarde. Indien ook hierin sprake is van een gelijke score, behoudt de gemeente zich het recht voor een nadere gemotiveerde afweging te maken, waarbij de mate waarin het voorstel bijdraagt aan de samenhangende gebiedsontwikkeling leidend is.

Bijlage 7

Selectie- en beoordelingssystematiek; Voorgenomen grondverkoopverkoop (inclusief opstallen) onder voorwaarden herontwikkeling en woningbouw Broekhem.

Perceel 2; Houthem (HHMOO) - sectie B - nummer 2548 en 2549, lokaal bekend als Bosstraat - voormalige schoollocatie Basisschool Broekhem

1. Doel en uitgangspunt

De gemeente beoogt de verkoop van de locatie van de voormalige Sint-Jozefschool Houthem (HHMOO) - sectie B - nummer 2548 en 2549, onder voorwaarden, ten behoeve van een woningbouwontwikkeling die aantoonbaar aansluit op de ruimtelijke, maatschappelijke en duurzame doelstellingen voor deze locatie.

Met inachtneming van de beginselen van objectiviteit, gelijke kansen en transparantie zoals voortvloeiend uit het Didam-arrest, worden planvoorstellen van gegadigden beoordeeld op basis van de in deze bijlage vooraf bekendgemaakte criteria.

Doel van deze beoordelingssystematiek is het identificeren van het planvoorstel dat het beste aansluit bij de locatie specifieke randvoorwaarden, beleidsdoelstellingen en kwaliteitsambities van deze locatie.

2. Herkomst van de beoordelingscriteria

De in deze bijlage opgenomen beoordelingscriteria, subcriteria en puntentoekenning zijn rechtstreeks afgeleid van:

- de voor deze locatie opgegeven voorwaarden;
- de gemeentelijke woningbouwopgave;
- de gewenste versterking van leefbaarheid, ontmoeting en sociale cohesie binnen de directe woonomgeving;
- de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen en uitgangspunten voor netbewuste nieuwbouw;
- de voor deze locatie geldende publiekrechtelijke en privaatrechtelijke voorwaarden.

De gemeente heeft geen beoordelingscriteria opgenomen die geen aantoonbare relatie hebben met de beoogde ontwikkeling van deze locatie.

3. Hoofdcriteria en maximale puntenscore

Hoofdcriterium	Maximale score
Wonen in een groene omgeving waar ontmoeten centraal staat en de juiste woningen worden toegevoegd	50 punten

Hoofdcriterium	Maximale score
Grondbieding	20 punten
Energie en duurzaamheid	20 punten
Natuurlijke afscheiding met aangrenzende percelen	10 punten
Totaal	100 punten

4. Beoordelingsschaal

Per kwalitatief criterium kent de beoordelingsgroep een waardering toe volgens onderstaande schaal:

Kwalificatie	Omschrijving	Puntentoekening
Uitstekend	Onderscheidend, volledig uitgewerkt en aantoonbare meerwaarde	Maximaal aantal punten
Goed	Volledig passend, goed onderbouwd en met duidelijke meerwaarde	8 van iedere 10 punten
Voldoende	Voldoet aan de gestelde uitgangspunten	6 van iedere 10 punten
Beperkt	Gedeeltelijk passend of beperkt uitgewerkt	4 van iedere 10 punten
Onvoldoende	Niet passend of onvoldoende onderbouwd	0 punten

Afronding vindt plaats op hele punten.

5. Inhoudelijke beoordeling

5.1 Wonen in een groene omgeving waar ontmoeten centraal staat en de juiste woningen worden toegevoegd

Maximaal 50 punten

Subcriterium	Max. punten
Passend woningprogramma overeenkomstig gemeentelijke vraag	15
Stedenbouwkundige kwaliteit en ruimtelijke inpassing	10
Groenbeleving en verblijfskwaliteit	10
Ontmoeting, sociale cohesie en toegankelijkheid	15
Totaal	50

5.2 Grondbieding

Maximaal 20 punten

De hoogste geldige en onvoorwaardelijke grondbieding ontvangt 20 punten.

De overige geldige biedingen ontvangen punten naar rato van de verhouding tot de hoogste geldige bieding, afgerond op hele punten.

5.3 Energie en duurzaamheid

Maximaal 20 punten

Subcriterium	Max. punten
Invulling ontwerpprincipes netbewuste nieuwbouw	10
Duurzaamheidsprestatie (GPR Gebouw score)	10
Totaal	20

De puntentoekenning voor de duurzaamheidsprestaties is gebaseerd op de beoogde gemiddelde GPR Gebouw-score waar de inschrijver mee indient, afgerond op één decimaal.

De beoordeling gebeurt volgens tabel 3.

Gemiddeld gewogen GPR Gebouw score	Toegekende punten
>9,0	10
9	9
8,9	8
8,8	7
8,7	6
8,6	5
8,5	4
8,2 – 8,4	3
7,9 - 8,1	2
6,9 – 7,9	1
≤6,8	0

Tabel 3: Puntentoekenning voor de duurzaamheidsprestaties per gemiddelde GPR Gebouw score

De gemeente beoordeelt de ingediende score in samenhang met de toelichting. Als de onderbouwing onvoldoende vertrouwen geeft dat de beoogde score daadwerkelijk haalbaar is, bijvoorbeeld doordat de beschreven keuzes niet aansluiten op de opgegeven score, of de toelichting te algemeen is, behoudt de gemeente zich het recht voor de score naar beneden bij te stellen.

6. Rangorde en selectie

Na afronding van de beoordeling worden de ingediende integrale planvoorstellen gerangschikt op basis van het totaal behaalde aantal punten, zijnde de optelsom van de scores behaald op perceel 1, perceel 2 en perceel 3.

De gegadigde waarvan het integrale planvoorstel over de drie percelen gezamenlijk het hoogste aantal punten behaalt en het beste aansluit bij de locatie specifieke doelstellingen, randvoorwaarden en kwaliteitsambities, komt in aanmerking voor de voorgenomen grondverkoop (inclusief opstallen) onder voorwaarden.

De bijdrage van perceel 3 wordt apart gepresenteerd en verwerkt in de totaalscore van het project met een maximale invloed van 15% van de score van de percelen 1 en 2.

Bij een gelijke eindscore prevaleert het integrale planvoorstel met de hoogste score op het criterium Gebiedsontwikkeling en maatschappelijke meerwaarde. Indien ook hierin sprake is van een gelijke score, behoudt de gemeente zich het recht voor een nadere gemotiveerde afweging te maken, waarbij de mate waarin het voorstel bijdraagt aan de samenhangende gebiedsontwikkeling leidend is.

Bijlage 8.

Selectie- en beoordelingssystematiek; voorgenomen verkoop onder voorwaarden perceel drie (parkeerplaats) ter mogelijke integratie in de gebiedsontwikkeling Broekhem

Perceel 3 : Houthem (HHMOO) - sectie B - nummer 2503 (gedeeltelijk), lokaal bekend als parkeerplaats

1. Doel en uitgangspunt

Perceel drie wordt door de gemeente beschouwd als een potentiële uitbreiding van het plangebied en kan, onder voorwaarden, onderdeel uitmaken van de integrale gebiedsontwikkeling. Het doel van deze beoordelingssystematiek is het beoordelen van de ingediende voorstellen voor perceel drie op kwaliteit en marktwaarde, en het vaststellen van een bijdrage aan het totale project. De bijdrage van perceel drie aan de totaalscore van het project is maximaal beperkt tot 15% van de totaalscore van de hoofdgrondstukken, zodat het initiatief wordt gestimuleerd zonder de beoordeling van perceel één en twee te domineren.

De beoordeling vindt plaats op basis van objectieve criteria die transparant zijn en aansluiten bij het karakter van de hoofdgrondstukken, het totaalconcept en de ruimtelijke ambities van de gemeente.

2. Herkomst van de beoordelingscriteria

De criteria zijn afgeleid van:

- De optionele aard van het perceel en het karakter van de percelen 1 en/of 2;
- De doelstelling om het totale project te versterken met een locatie die meerwaarde biedt;
- De wens om planvoorstellen op transparante, objectieve en gelijke wijze te beoordelen;
- Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke voorwaarden die van toepassing zijn op de locatie;
- Het grondbiedingsproces om een marktconforme prijs te bepalen.

3. Hoofdcriteria en maximale puntenscore

Hoofdcriterium	Maximale score
Kwaliteit en bijdrage aan het totaalconcept	40 punten
Grondbieding	20 punten
Totaal	60 punten

Let op: de totale score wordt vervolgens gedeeltelijk meegenomen in het totaal van de percelen 1 en 2, maximaal 15% van de hoofdscores.



4. Beoordelingsschaal

Per kwalitatief criterium kent de beoordelingsgroep een waardering toe volgens onderstaande schaal:

Kwalificatie	Omschrijving	Puntentoekening
Uitstekend	Onderscheidend, volledig uitgewerkt en aantoonbare meerwaarde	Maximaal aantal punten
Goed	Volledig passend, goed onderbouwd en met duidelijke meerwaarde	8 van iedere 10 punten
Voldoende	Voldoet aan de gestelde uitgangspunten	6 van iedere 10 punten
Beperkt	Gedeeltelijk passend of beperkt uitgewerkt	4 van iedere 10 punten
Onvoldoende	Niet passend of onvoldoende onderbouwd	0 punten

Afronding vindt plaats op hele punten.

5. Inhoudelijke beoordeling

5.1 Kwaliteit en bijdrage aan totaalconcept

Maximaal 40 punten

Beoordelingsaspecten:

- Ruimtelijke en functionele samenhang met perceel 1 en/of 2
- Bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde
- Haalbaarheid, integratie en uitstraling van het plan
- Eventuele extra functionaliteit die een aantoonbare versterking voor het project oplevert

5.2 Grondbieding

Maximaal 20 punten

De hoogste geldige en onvoorwaardelijke grondbieding ontvangt 20 punten. De overige geldige biedingen ontvangen punten naar rato van de verhouding tot de hoogste geldige bieding, afgerond op hele punten.

6. Rangorde en selectie

Na afronding van de beoordeling worden de voorstellen gerangschikt op basis van het totaal behaalde aantal punten.

De bijdrage van perceel 3 wordt apart gepresenteerd en verwerkt in de totaalscore van het project met een maximale invloed van 15% van de score van de percelen 1 en 2.

De gemeente behoudt zich het recht voor om perceel 3 al dan niet te verkopen, afhankelijk van de kwaliteit van de ingediende voorstellen en de hoogte van de grondbieding.

Bijlagen 9.

Informatie over de huidige opstallen kunt u vinden via onderstaande links.

[Bouw- en hinderwetvergunningen \(Historisch Centrum Limburg, te Maastricht\)](#)

Overzicht beschikbare bouwdoSSIers (7 april 2026) De beschikbare bouwtekening voor de voormalige schoollocaties Bosstraat 5 en Keelstraat 1 zijn digitaal beschikbaar;

[Gemeentearchief Valkenburg aan de Geul | BouwdoSSIers \(Gemeente Valkenburg aan de Geul\)](#)

Voor Bosstraat 5 gaat het om:

Bosstraat 5 ? Zoek Uitgebreid zoeken v Zoekvelden legen			
Plaatsnaam v		Straatnaam v	
6 zoekresultaten		sorteren op: laatste wijziging v aflopend v weergave: ☐ ☐	
Nummer	Beschrijving	Adres	Datering
2309	Bouwen rijwielstalling en buitenberging	Valkenburg aan de Geul, Bosstraat 5	29-01-1993
2295	Bouwen berging voor leer- en hulpmiddelen	Valkenburg aan de Geul, Bosstraat 5	29-01-1993
4852	Gedeeltelijk intern veranderen van de basisschool	Valkenburg aan de Geul, Bosstraat 5	27-06-2006
4046	Plaatsen van bebording St.Josephschool(legalisatie)	Valkenburg aan de Geul, Bosstraat 5	28-05-2002
3846	Plaatsen fietsenstalling	Valkenburg aan de Geul, Bosstraat 5	08-05-2001
1535	Verbouwen basisschool	Valkenburg aan de Geul, Bosstraat 5	26-04-1989

Voor Keelstraat 1 gaat het om:

Keelstraat 1 ? Zoek Uitgebreid zoeken v Zoekvelden legen			
Plaatsnaam v		Straatnaam v	
6 zoekresultaten		sorteren op: laatste wijziging v aflopend v weergave: ☐ ☐	
Nummer	Beschrijving	Adres	Datering
99	Voor het plaatsen van een fietsenstalling	Valkenburg, Keelstraat 3	30-06-2011
5468	Voor het vergroten v.h. schoolgebouw (Stella Maris)	Valkenburg aan de Geul, Keelstraat 1	18-05-2010
5395	Voor het renoveren van het schoolgebouw	Valkenburg aan de Geul, Keelstraat 1	13-01-2010