

Portefeuillehouder: W. Weerts
Datum collegevergadering: 22 januari 2026
Datum commissievergadering: 3 februari 2026
Datum raadsvergadering: 23 februari 2026

1. Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht kansrijke woningbouwlocaties

2. Voorstel

De gemeenteraad besluit tot:

1. Het kennisnemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2025, van de zienswijze(n) die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-raadsbesluit en -voorstel (zie bijlage 2: nota zienswijzen) en het voorstel tot ambtshalve wijziging (zie paragraaf 5 onder 1.7);
2. Het vaststellen van de als bijlage 2 toegevoegde Nota beantwoording zienswijzen en deze ten grondslag te leggen aan dit besluit;
3. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b van de Omgevingswet, een voorkeursrecht voor een periode van maximaal 3 jaar te vestigen op de percelen en perceelsgedeelten zoals vermeld op de grondtekening met de percelenlijst met kenmerk:
 - a) Voorkeursrechtbeschikking gemeente Valkenburg aan de Geul ontwikkellocatie G in Houthem-Sint Gerlach (ten Westen van Goudenrood-West);
 - b) Voorkeursrechtbeschikking gemeente Valkenburg aan de Geul ontwikkellocatie H in Houthem - Sint Gerlach (tussen Sint Gerlach-Vroenhof en Van Peltstraat);
 - c) Voorkeursrechtbeschikking gemeente Valkenburg aan de Geul ontwikkellocatie J in Sibbe-IJzeren (ten Noordwesten van IJzeren);
 - d) Voorkeursrechtbeschikking gemeente Valkenburg aan de Geul ontwikkellocatie L in Berg en Terblijt (Westzijde Berg nabij rotonde);
 zoals opgenomen bij dit raadsbesluit in de bijlagen;
4. Het voorkeursrecht als bedoeld onder beslispoint 3 te vestigen op basis van het Programma Wonen, door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 16 december 2025, waarin de locatie van de percelen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende grondtekening en percelenlijst, is opgenomen als woningbouwlocatie met alle daartoe behorende voorzieningen, welke functie niet-agrarisch is en afwijkt van het huidige gebruik van de percelen en perceelsgedeelten;
5. De bevoegdheid tot het intrekken van (delen van) deze voorkeursrechtbeschikking te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders;
6. De inschrijving, bekendmaking en tenuitvoerlegging van de voorkeursrechtbeschikking ex artikel 160, eerste lid, sub b van de Gemeentewet, alsook de bevoegdheid op grond van artikel 160, eerste lid, sub e van de Gemeentewet om namens de raad bezwaar- en beroepsprocedures te voeren, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

3. Aanleiding

Op basis van een integrale analyse zijn 15 locaties binnen de gemeente aangewezen als potentieel kansrijk voor woningbouwontwikkeling vóór 2030. 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

Op 18 februari 2025 heeft ons college besloten om voor een aantal van de kansrijke woningbouwlocaties - die liggen aan de rand van het bebouwde gebied- in de kernen Schin op Geul, Houthem-Sint Gerlach, Berg en Terblijt en Sibbe-IJzeren een prioritering vast te stellen en het

gesprek aan te gaan met de Provincie Limburg in het kader van de ontwikkeling 'Straatje erbij'. Ook hebben we toen besloten om een ontwikkelstrategie uit te werken op basis van het nieuw vast te stellen grondbeleid. Per deelgebied/ wijk is op basis van de onderstaande criteria één locatie gekozen en is door uw college de prioritering vastgesteld:

- 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 2030. 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.

De kansrijke woningbouwlocaties en de door het college vastgestelde prioritering zijn opgenomen in het Programma Wonen dat is vastgesteld op 16 december 2025. Dit betreft het programma volkshuisvesting onder de omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul 2024, een programma als bedoeld in artikel 3.4 van de Omgevingswet.

De vastgestelde prioritering heeft betrekking op de volgende gebieden die in het Programma Wonen zijn opgenomen als kansrijke ontwikkellocaties vóór 2030:

- Ontwikkellocatie N in 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. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de vestiging van een voorkeursrecht niet nodig omdat de betreffende percelen reeds in eigendom zijn van een projectontwikkelaar die bezig is met de planvoorbereiding om te komen tot woningbouwontwikkeling.
- Ontwikkellocatie G in 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, behoudens de ontwikkeling gelegen tussen Vroenhof en de Van Pelstraat waarvoor we ook voorstellen om een voorkeursrecht op te vestigen.
- Ontwikkellocatie L in Berg & Terblijt: 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.
- Ontwikkellocatie J in 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.

Het voorliggend raadsvoorstel over het vestigen van een voorkeursrecht heeft dus betrekking op de deelgebieden - aan de rand van bebouwd gebied - die zijn vastgesteld als prioriteit 2 (Ontwikkellocatie G in Houthem), 3 (Ontwikkellocatie L in Berg en Terblijt, hoofdfase 1) en 4 (Ontwikkellocatie J in Sibbe-IJzeren). De gemeente wenst deze locaties, voor zover zij daar nog geen positie heeft, in eigendom te verkrijgen om hier woningbouw met bijbehorende voorzieningen op te richten, om te kunnen voorzien in de woningbehoefte tot 2030.

Daarnaast heeft dit raadsvoorstel betrekking op één ander gebied dat is benoemd als kansrijke woningbouwlocatie binnen bebouwd gebied tot 2030, te weten ontwikkellocatie H in Houthem-Sint Gerlach. Voor dit 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. Om die reden wenst de gemeente (nu al) ook deze gronden, voor zover zij daar nog geen positie heeft, in eigendom te verkrijgen.

Om ervoor te zorgen dat de gemeente een betere uitgangspositie verkrijgt bij het verwerven van de gronden en daarmee regie kan voeren op de geplande herontwikkeling van het gebied, heeft het college bij besluit van 16 december 2025 besloten om op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht op de genoemde percelen en perceelsgedeelten gevestigd voor de duur van maximaal 3 maanden. Om het voorkeursrecht na deze periode te verlengen ('bestendigen') en ervoor te zorgen dat de gemeente de regie kan houden op de toekomstige ontwikkeling van het gebied, is een besluit van uw raad vereist. Het voorliggende besluit voorziet daarin, waarbij aan uw raad wordt gevraagd om het voorkeursrecht te bestendigen voor de duur van 3 jaar, behoudens eventuele toekomstige verlengingsmogelijkheden.

4. Beoogd effect / doel

Onze gemeente is aangesloten bij de Woondeal van de provincie Limburg 'Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen! Woondeal Limburg'. Op 7 oktober 2024 heeft uw raad de Omgevingsvisie gemeente Valkenburg aan de Geul vastgesteld. In onze omgevingsvisie hebben wij de hoofdpogaven en ambities voor de verschillende gebieden in onze gemeente benoemd. Kort samengevat is daarin beschreven dat de gemeente inzet op het vergroten van de bestaande woningvoorraad en, waar nodig, de bestaande woningvoorraad ook wordt herzien zodat deze beter wordt afgestemd op de behoefte van starters, jonge gezinnen de kwetsbare inwoners van de gemeente. Onder dat laatste wordt onder meer verstaan het realiseren van betaalbare woningen en nultredenwoningen in de dorpen, hetgeen bijdraagt aan de behoefte in de kleine kernen. In de 'kansenkaart wonen' wordt de haalbaarheid van locaties verkend.

Daarnaast is op 16 december 2025 het Programma Wonen vastgesteld door ons college. Dit 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 2030 met een doorkijk naar 2050. Het eigen, meestal dorpse en groene karakter van de kernen vinden wij belangrijk en behoudenswaardig, waarbij nog altijd geldt dat bouwen binnen bestaand bebouwd gebied de voorkeur heeft. Vanwege de beperkte mogelijkheden binnen het bebouwd gebied - in relatie tot de omvang van de opgave - is het noodzakelijk dat in sommige kernen aan de randen van het bebouwde gebied een uitbreiding (zoals het straatje erbij) plaatsvindt. Daarnaast vinden we het belangrijk dat de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van onze kernen zoveel mogelijk in stand blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

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

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

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

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

- locaties waar de gemeente zelf eigenaar van is en waar de vestiging van het voorkeursrecht dus sowieso niet nodig is.

Vestigen voorkeursrecht

Op grond van artikel 9.1 van de Omgevingswet kan de gemeente besluiten om een voorkeursrecht te vestigen op een of meerdere percelen. Deze bevoegdheid komt op grond van artikel 9.1, eerste lid van de Omgevingswet toe aan uw raad, waarbij het voorkeursrecht kan worden gevestigd - afhankelijk van de vestigingsgrondslag - voor de duur van maximaal 3 of 5 jaren. De duur van het voorkeursrecht hangt af van de vestigingsgrondslag. Hierbij geldt ook dat binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht door hetzelfde bestuursorgaan niet opnieuw een voorkeursrecht worden gevestigd op dezelfde vestigingsgrondslag.

Op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b van de Omgevingswet is het mogelijk om een voorkeursrecht te vestigen op basis van een in een gemeentelijk programma toegedachte functie aan de gronden, indien het gaat om een niet-agrarische functie die niet (al) is opgenomen in het omgevingsplan en het huidige gebruik van de gronden afwijkt van die toegedachte functie.

Ons college heeft op 16 december 2025 het Programma Wonen vastgesteld. Op basis van dit programma is aan de gronden de functie "Woondoeleinden met alle daartoe behorende voorzieningen" toegedacht. De toegedachte functie sluit goed aan bij het beoogde gebruik van de gronden. De toegedachte functie is niet-agrarisch en wijkt bovendien af van het huidige gebruik van de gronden als agrarisch grondgebruik (zowel bedrijfsmatig als hobbymatig) en de mate waarin en de wijze waarop de gronden als woongrond met bijbehorende voorzieningen kunnen worden gebruikt.

De toegedachte functie is ook niet opgenomen in het gemeentelijke omgevingsplan. Wij merken hierbij op dat in het omgevingsplan, meer specifiek in het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan gemeente Valkenburg aan de Geul 2022' dat van rechtswege onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan, aan een aantal percelen of perceelsgedeelten gelegen in ontwikkellocatie H en L de functie (bestemming) 'wonen' respectievelijk 'verkeer' is toegedacht. Op grond van deze functie is het echter niet mogelijk om de thans beoogde woningbouwontwikkeling te realiseren. Met de beoogde woningbouwontwikkeling worden grotere aantallen en verschillende soorten woningen beoogd hetgeen er ook toe zal leiden dat de ontsluitingsmogelijkheden zullen moeten worden herzien, en wordt gekeken naar de meest geschikte ontsluitingsmogelijkheden. Deze soorten en aantallen woningen en het voorgenomen gebruik c.q. locatie van de ontsluitingswegen is anders en deels intensiever dan op basis van de huidige bestemming wonen en verkeer is toegestaan.

Dit maakt dat de toegedachte functie in het programma voorziet in een intensiever c.q. afwijkend gebruik van de gronden ten opzichte van de huidige (woon- en verkeers)functies in het omgevingsplan. Om die reden is het hier aangewezen om te besluiten om het voorkeursrecht te vestigen op basis van de in het Programma Wonen toegedachte functie "Woondoeleinden met alle daartoe behorende voorzieningen". Daarnaast kiest de raad ervoor om geen voorkeursrecht te vestigen op particuliere woningen, bedrijfspanden of sociale huurwoningen. Wel wordt ervoor gekozen om de percelen die in eigendom zijn van de woningcorporatie Wonen Zuid deels aan te wijzen, zodat die percelen of perceelsgedeelten voor herontwikkeling in aanmerking komen.

Verder is de afgelopen twee jaar geen voorkeursrecht op de gronden gevestigd. Hiermee is voldaan aan alle voorwaarden voor de vestiging van een voorkeursrecht.

Met het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een eerste recht van koop op de aangewezen percelen. Dit betekent dat de eigenaren respectievelijk beperkt gerechtigden hun gronden dan wel rechten niet vrijelijk mogen vervreemden. Onder 'vervreemden' wordt verstaan de "*overdracht in eigendom of verdeling van een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd*" en de "*overdracht, verdeling of vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik waaraan een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd is of wordt onderworpen*". De eigenaren en/of beperkt gerechtigden zijn niet verplicht om zijn gronden c.q. rechten aan de gemeente te vervreemden, maar als zij wil vervreemden dan moeten zij hun

gronden dan wel rechten eerst aan de gemeente aanbieden. Hiermee verkrijgt de gemeente een betere uitgangspositie bij het verwerven van de gronden, voorkomt zij mogelijke grondspeculatie en ongewenste ontwikkelingen en behoudt zij zo de regie op de geplande herontwikkeling van de betreffende gebieden.

Omdat de toegedachte functie in het Programma Wonen de vestigingsgrondslag voor het voorkeursrecht vormt, bedraagt de looptijd van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.4, eerste lid, onder b van de Omgevingswet maximaal 3 jaar. In de grondtekeningen die bij dit raadsbesluit behoren zijn de percelen en perceelsgedeelten ingetekend waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Het voorkeursrecht treedt in werking op het moment dat de voorkeursrechtbeschikking (dit besluit met bijbehorend raadsvoorstel en de grondtekeningen met percelenlijsten) wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De duur van het voorkeursrecht is gekoppeld aan de inwerkingtreding, wat betekent dat het voorkeursrecht 3 jaar na de inschrijving in de openbare registers van rechtswege komt te vervallen, behoudens eventuele verlenging ervan. De inschrijving van het voorkeursrecht dient uiterlijk 4 dagen na de bekendmaking ervan aan belanghebbenden plaats te vinden. Voorgesteld wordt om de inschrijving, bekendmaking en tenuitvoerlegging van de voorkeursrechtbeschikking, alsook de bevoegdheid om namens de raad bezwaar- en beroepsprocedures te voeren, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

5. Argumenten

1.1 Vrij vervreemding kan de voorgenomen herontwikkeling frustreren

Indien de gronden aan derden worden vervreemd, dan kan dit de geplande herontwikkeling van het gebied tot woningbouw frustreren. Dit rechtvaardigt de vestiging van het voorkeursrecht, omdat hiermee de vrije overdraagbaarheid van de gronden wordt beperkt.

1.2 De gemeente kan regie voeren op de gewenste herontwikkeling

Door de vestiging van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een betere uitgangspositie bij het verkrijgen van de gronden. Hiermee kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen en kan de gemeente regie voeren op de geplande herontwikkeling.

1.3 Het algemeen belang dat met vestiging van het voorkeursrecht is gediend weegt zwaarder dan het belang van de individuele eigenaren en beperkt gerechtigden

Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat eigenaren en beperkt gerechtigden bij een voorgenomen verkoop hun percelen dan wel rechten eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaren en beperkt gerechtigden zijn dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij willen. Deze beperking voor de eigenaren en beperkt gerechtigden weegt echter niet op tegen het algemeen belang om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de locatie.

Hierbij is relevant dat het voorkeursrecht de eigenaren en beperkt gerechtigden niet beperkt in het (huidige legale) gebruik van hun percelen. De eigenaar en beperkt gerechtigden kunnen de percelen nog steeds blijven gebruiken zolang het voorkeursrecht hierop rust. Verder is de beperking van het voorkeursrecht bij wet voorzien en geldt dat hierbij een redelijk evenwicht is bereikt tussen de belangen van de eigenaren en gerechtigden enerzijds, en het algemeen belang van de gemeente anderzijds. De financiële belangen van de individuele grondeigenaar en/of beperkt gerechtigden zijn bij de totstandkoming van de wet meegenomen, zodat deze belangen niet opnieuw in deze belangenafweging hoeven te worden betrokken.

1.4 Het voorkeursrecht is in tijd begrensd en kan worden ingetrokken

Het voorkeursrecht geldt maximaal voor de periode van maximaal 3 jaar, behoudens eventuele verlengingsmogelijkheden. Hiermee is de werking van het voorkeursrecht in tijd begrensd. De verlengingsmogelijkheden zijn eveneens wettelijk begrensd. Mocht de raad ervoor kiezen om het voorkeursrecht niet te hervestigen, dan staat het de eigenaren respectievelijk beperkt gerechtigden bovendien vrij om - behoudens een hervestiging door de raad - na afloop van de geldingsduur van 3 jaar aan eenieder hun gronden te verkopen dan wel hun rechten te vervreemden.

In de Omgevingswet is bovendien bepaald dat een voorkeursrecht dat binnen 2 jaar nadat het is vervallen of ingetrokken, niet opnieuw door hetzelfde bestuursorgaan kan worden gevestigd op dezelfde grondslag. Hiermee wordt herhaalde vestiging tot op zekere hoogte beperkt.

Verder moet een voorkeursrecht dat niet meer voldoet aan de eisen van artikel 9.1, eerste lid, van de Omgevingswet, of dat niet binnen 4 dagen na bekendmaking ervan in de openbare registers wordt ingeschreven, onverwijld worden ingetrokken door het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd. Het voorkeursrecht moet dan worden doorgehaald in de openbare registers en van de intrekking wordt mededeling gedaan aan de eigenaar van en beperkt gerechtigden tot de gronden. Het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd kan uiteraard ook, als daartoe aanleiding bestaat, zelf bepalen dat het voorkeursrecht op enig moment wordt ingetrokken, zodat de eigenaar zijn gronden alsnog kan verkopen aan derden.

1.5 Er gelden waarborgen voor de eigenaar en beperkt gerechtigden

De eigenaren van en beperkt gerechtigden tot de gronden niet verplicht om hun gronden respectievelijk rechten te verkopen aan de gemeente. Mocht hij zijn gronden willen verkopen, dan kan hij met de gemeente in onderhandeling treden. De Omgevingswet kent instrumenten op basis waarvan de eigenaar aanspraak kan maken op een marktconforme prijs.

1.6 De ingediende zienswijzen maken niet dat moet worden afgezien van de bestending van het voorkeursrecht

Het besluit van het college zorgde voor een zogenaamde voorbescherming, waarbij tevens aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om binnen 3 maanden het voorkeursrecht te bestendigen voor een periode van 3 jaar. Daarom hoorde bij het collegebesluit een ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit. Belanghebbenden (lees: de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de in het collegebesluit betrokken gronden) zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen (schriftelijk of mondeling) over het ontwerp-raadsbesluit naar voren te brengen. De termijn voor het indienen van een zienswijze liep van 18 december 2025 tot en met 8 januari 2026. Er zijn vijf zienswijzen ingediend.

In de bijgevoegde nota van zienswijzen is de beantwoording van de zienswijzen opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het raadsbesluit ten opzichte van het ontwerp-raadsbesluit. Verder bieden de zienswijzen geen aanleiding om af te zien van (bestending van de) vestiging van het voorkeursrecht. Om die reden wordt aan uw raad voorgesteld het voorkeursrecht te vestigen voor een periode van 3 jaar.

1.7 Er is een ondergeschikte ambtshalve wijziging doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp-raadsbesluit

Aanleiding

Op 5 januari 2026 is door indiener 2 van een zienswijze tevens een bezwaarschrift ingediend (geregistreerd onder zaaknummer 1257373) over de benaming van gebied ontwikkellocatie H in Houthem. De indiener stelt dat in alle ontvangen stukken en de bijbehorende percelenlijst ontwikkellocatie H de naam/toevoeging 'Houthem-Sint Gerlach (tussen Vroenhof en Van Peltstraat)' heeft gekregen. Deze naam geeft volgens hem niet de juiste locatie en ligging van ontwikkellocatie H aan. Eén van de percelen waarop het (voorlopige) voorkeursrecht is gevestigd - waarover de gemeenteraad nog een besluit tot vestiging voor 3 jaar moet nemen - grenst aan de straat Sint Gerlach en ligt dus tussen Sint Gerlach en Van Peltstraat. Indiener verzoekt de gemeente om een juistere en betere locatiebenaming vast te leggen en alle ontvangen stukken hierin te wijzigen, alsmede de publicatie en de inschrijving in het Kadaster.

In het gesprek dat we - tijdens de zienswijzentermijn - met deze indiener hebben gehad is afgesteld dat de aanduiding 'tussen Sint Gerlach-Vroenhof en Van Pelstraat' beter past bij de situatie ter plaatse. Overigens is het niet juist dat - zoals indiener aangeeft - ontwikkellocatie H in alle stukken de toevoeging (tussen Vroenhof en Van Peltstraat) heeft gekregen. Deze toevoeging is enkel gebruikt in het collegebesluit, het ontwerp raadsvoorstel en -besluit, in de bekendmaking in het Gemeenteblad en ten behoeve van de inschrijving in het Kadaster. Op de voorkeursrecht-

beschikking met percelenlijst en de bijbehorende grondtekening wordt enkel gesproken over 'Ontwikkellocatie H' omdat op basis van de bij de beschikking behorende tekening duidelijk is over welk gebied het gaat. Daar komt bij dat voor de overige ontwikkellocaties (G, J en L) in de voorkeursrechtbeschikking en bijbehorende percelenlijst en grondtekening de naam op dezelfde wijze is weergegeven (zonder specifieke locatietoevoeging), behoudens de naam van de CBS wijk). Om die reden is de aanpassing van de naam van 'Ontwikkellocatie H' op de voorkeursrechtbeschikking met percelenlijst en de bijbehorende grondtekening niet noodzakelijk en wenselijk.

Advies juristen

We hebben overleg gevoerd met de ter zake deskundige juristen (zowel intern als extern) over hoe we het beste kunnen omgaan met dit bezwaarschrift. Omdat de door indiener voorgestelde naam een ondergeschikte wijziging betreft van het ontwerpbesluit van de raad is het advies om deze wijziging mee te nemen als ambtshalve wijziging. Mocht de indiener het niet eens zijn met deze aanpassing dan kan hij opnieuw bezwaar maken tegen het raadsbesluit.

Ambtshalve wijziging

Dit houdt in dat de naam van ontwikkellocatie H in het raadsvoorstel en -besluit (ambtshalve) is gewijzigd van 'Ontwikkellocatie H in Houthem-Sint Gerlach (tussen Vroenhof en Van Peltstraat)' in 'Ontwikkellocatie H in Houthem-Sint Gerlach (tussen Sint Gerlach-Vroenhof en Van Pelstraat)'. Deze naam zal na besluitvorming door uw raad ook worden gebruikt bij de wettelijk voorgeschreven publicaties en ten behoeve van de inschrijving in het Kadaster.

6. Kanttekeningen/Risico's

1.1 Het voorkeursrecht biedt geen garantie op het verkrijgen van de gronden

Omdat het voorkeursrecht de eigenaar niet verplicht tot verkoop, is er geen garantie dat de gemeente de gronden daadwerkelijk in eigendom verkrijgt. Mocht een vrijwillige verkoop niet mogelijk blijken te zijn, dan resteert in dat geval de mogelijkheid van onteigening. Hierbij heeft de eigenaar in beginsel aanspraak op een volledige schadeloosstelling. Ook de beperkt gerechtigde komt in veel gevallen een vorm van (volledige) schadeloosstelling toe.

1.2 Soms gelden er uitzonderingen op de aanbiedingsplicht

In de Omgevingswet is een aantal uitzonderingen op de aanbiedingsplicht (d.w.z. de verplichting om aan de gemeente aan te bieden) opgenomen. Indien een of meerdere van deze uitzonderingen van toepassing zijn, dan staat het een eigenaar of beperkt gerechtigde vrij om ondanks het geldende voorkeursrecht, zijn gronden of rechten aan derden te vervreemden, zonder dat voorafgaande toestemming van de gemeente nodig is. Hiermee kan de beoogde werking van het voorkeursrecht worden ondermijnd.

1.3 De rechter kan een prijs vaststellen waartegen de gemeente verplicht moet aankopen

Indien de gemeente naar aanleiding van een formeel aanbod in onderhandeling treedt met de eigenaar voor aankoop van de gronden, dan kan de eigenaar op ieder moment het college verzoeken om op haar beurt de rechtbank te verzoeken een oordeel te geven over een marktconforme aankoopprijs. Deze gerechtelijke procedure wordt ook wel de 'prijsvaststellingsprocedure' genoemd. Het college is verplicht om medewerking te verlenen aan een dergelijk verzoek van de eigenaar: wordt het verzoek niet of niet tijdig bij de rechtbank ingediend dan staat het de eigenaar alsnog vrij om gedurende een periode van 3 jaren zijn gronden te verkopen aan derden.

In het geval de prijsvaststellingsprocedure wordt doorlopen zal de rechtbank, op advies van deskundigen, een uitspraak doen over de prijs. Zodra de rechtbank uitspraak heeft gedaan, kan de eigenaar dan wel beperkt gerechtigde binnen 3 maanden na de uitspraak de gemeente verplichten om tegen deze prijs de gronden dan wel beperkte rechten af te nemen. Hierbij zij wel opgemerkt dat het financiële risico van de gemeente beperkt is, nu wordt afgenomen tegen de marktconforme prijs van de gronden. Bovendien wordt hiermee alsnog de regiefunctie van de gemeente versterkt, nu zij de gronden in eigendom verkrijgt.

1.4 Er staat bezwaar en eventueel (hoger) beroep open tegen de aanwijzingsbesluiten

Evenals tegen het besluit van het college, kan tegen het besluit van de raad bezwaar worden ingesteld door belanghebbenden. Mocht er reeds bezwaar zijn ingesteld tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college en uw raad besluiten om het voorkeursrecht middels dit besluit te bestendigen, dan geldt een bezwaar tegen het collegebesluit automatisch als een bezwaar tegen dit besluit van uw raad.

Op het moment van opstellen van deze nota zienswijzen zijn twee bezwaarschriften ingediend tegen het collegebesluit. De bezwaarschriften tegen het collegebesluit worden in behandeling genomen zodra het raadsbesluit is genomen. Op die wijze kan omwille van praktische overwegingen één hoorzitting worden gehouden door de commissie van de bezwaarschriften waarin alle bezwaren (zowel tegen het collegebesluit als het raadsbesluit) worden behandeld. Deze handelwijze is ook afgestemd met de concernstaf en de commissie voor de bezwaarschriften. De indieners van een bezwaarschrift zijn hierover schriftelijk geïnformeerd.

1.5 De gemeente kan verplicht zijn schadevergoeding te betalen in het geval een of meerdere aanwijzingsbesluiten onrechtmatig zijn of de ontwikkeling niet wordt verwezenlijkt

In het geval een of meerdere aanwijzingsbesluiten worden herroepen (wegens onrechtmatigheid) of worden vernietigd, dan is de onrechtmatigheid van deze besluiten in beginsel vast komen te staan. In dat geval bestaat er mogelijk een aanspraak op schadevergoeding door de eigenaar, de beperkt gerechtigden en andere mogelijke belanghebbenden bij deze besluiten.

Verder bepaalt artikel 15.52 van de Omgevingswet dat de vervreemder schadevergoeding kan vorderen op het moment dat hij schade heeft geleden als gevolg van de overdracht van zijn onroerende zaak aan de gemeente, voor zover na de overdracht de toegedachte functie niet is verwezenlijkt gedurende de looptijd van het voorkeursrecht.

7. Financiën

Voor de vestiging van het voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. In het vervolgtraject - nadat het voorkeursrecht is gevestigd- en de gemeente eventueel in positie komt om de gronden te verwerven, zal een separaat advies worden opgesteld en ter besluitvorming aan het bevoegd gezag worden voorgelegd (inclusief het verzoek tot vrijgeven van de noodzakelijke middelen). Hiervoor is de in de begroting de post 'bestemmingsreserve grondbeleid en realisatie woningbouwprojecten' ingericht.

8. Uitvoering

Na de besluitvorming van uw raad zal de voorkeursrechtbeschikking worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, en vanaf dat moment in werking treden. De inschrijving zal uiterlijk 4 dagen na de bekendmaking van het besluit aan belanghebbenden plaatsvinden. Met dit besluit wordt aan uw raad gevraagd om de inschrijving, bekendmaking en tenuitvoerlegging van de voorkeursrechtbeschikking op te dragen aan het college. Indien en voor zover nodig wordt het college namens de raad daartoe middels dit beslispunt gemandateerd en ge(vol)machtigd.

Zodra deze voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers is ingeschreven en daarmee in werking is getreden, zal de voorkeursrechtbeschikking van 16 december 2025 van rechtswege vervallen.

Verder wordt uw raad verzocht om de bevoegdheid om (delen van) het voorkeursrecht in te trekken over te dragen aan het college. Door het overdragen van deze bevoegdheid kan het college, indien zij de gronden alsnog in eigendom heeft verkregen, besluiten om het voorkeursrecht in te trekken zonder dat hier een afzonderlijk raadsbesluit voor benodigd is. Uw raad zal dan uiteraard wel over deze besluitvorming worden geïnformeerd.

9. Communicatie

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending van dit besluit met bijlagen aan de belanghebbenden (in dit geval: de grondeigenaren en beperkt gerechtigden). Dit gebeurt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waarin een toelichting wordt gegeven op het voorkeursrecht, de gevolgen ervan voor de belanghebbenden en het vervolg. Om de kans te vergroten dat de eigenaren en gerechtigden daadwerkelijk kennisnemen van de inhoud van de brief, zal deze brief ook per gewone post worden verzonden.

Daarnaast wordt de voorkeursrechtbeschikking met de daarop betrekking hebben stukken gedurende 6 weken (te rekenen vanaf de datum van de publicatie van de terinzagelegging in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website) ter inzage gelegd in het gemeentehuis. De terinzagelegging zal middels bijgevoegde kennisgeving bekend worden gemaakt in het digitale Gemeenteblad van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Verder zullen de stukken ook digitaal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Het besluit van uw raad wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het besluit kunnen belanghebbenden gedurende een periode van 6 weken na de bekendmaking ervan een bezwaarschrift indienen, te weten tot en met 7 april 2026 (als de brieven op 24 februari worden verstuurd). Eventuele eerdere bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college worden van rechtswege mede geacht te zijn gericht tegen dit raadsbesluit. Gevraagd wordt om de bevoegdheid om namens uw raad bezwaar- en beroepsprocedures te voeren, op te dragen aan het college, waarbij uw raad het bevoegd orgaan blijft voor de vaststelling van de beslissing op bezwaar.

10. Bijlagen

- B1 Grondtekeningen met percelenlijst met kenmerk:
 - a) Voorkeursrechtbeschikking gemeente Valkenburg aan de Geul ontwikkellocatie G in Houthem-Sint Gerlach (ten Westen van Goudenrood-West);
 - b) Voorkeursrechtbeschikking gemeente Valkenburg aan de Geul ontwikkellocatie H in Houthem- Sint Gerlach (tussen Sint-Gerlach-Vroenhof en Van Peltstraat);
 - c) Voorkeursrechtbeschikking gemeente Valkenburg aan de Geul ontwikkellocatie J in Sibbe-IJzeren (ten Noordwesten van IJzeren);
 - d) Voorkeursrechtbeschikking gemeente Valkenburg aan de Geul ontwikkellocatie L in Berg en Terblijt (Westzijde Berg nabij rotonde)
zoals opgenomen bij dit raadsbesluit.
- B2 Nota beantwoording zienswijzen.

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

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 22 januari 2026;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 3 februari 2026

B e s l u i t:

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2025, van de zienswijze(n) die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpraadsbesluit en -voorstel (bijlage 2: nota zienswijzen) en de ambtshalve wijziging die is doorgevoerd (paragraaf 5 onder 1.7).
2. Het vaststellen van de als bijlage 2 toegevoegde Nota beantwoording zienswijzen en deze ten grondslag te leggen aan dit besluit.
3. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b van de Omgevingswet, een voorkeursrecht voor een periode van maximaal 3 jaar te vestigen op de percelen en perceelsgedeelten zoals vermeld op de grondtekening met de percelenlijst met kenmerk:
 - a) Voorkeursrechtbeschikking gemeente Valkenburg aan de Geul ontwikkellocatie G in Houthem-Sint Gerlach (ten Westen van Goudenrood-West);
 - b) Voorkeursrechtbeschikking gemeente Valkenburg aan de Geul ontwikkellocatie H in Houthem - Sint Gerlach (tussen Sint-Gerlach- Vroenhof en Van Peltstraat);
 - c) Voorkeursrechtbeschikking gemeente Valkenburg aan de Geul ontwikkellocatie J in Sibbe-IJzeren (ten Noordwesten van IJzeren);
 - d) Voorkeursrechtbeschikking gemeente Valkenburg aan de Geul ontwikkellocatie L in Berg en Terblijt (Westzijde Berg nabij rotonde);zoals opgenomen bij dit raadsbesluit.
4. Het voorkeursrecht als bedoeld onder beslispunt 3 te vestigen op basis van het Programma Wonen, door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 16 december 2025, waarin de locatie van de percelen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende grondtekening en percelenlijst, is opgenomen als woningbouwlocatie met alle daartoe behorende voorzieningen, welke functie niet-agrarisch is en afwijkt van het huidige gebruik van de percelen en perceelsgedeelten.
5. De bevoegdheid tot het intrekken van (delen van) deze voorkeursrechtbeschikking te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.
6. De inschrijving, bekendmaking en tenuitvoerlegging van de voorkeursrechtbeschikking ex artikel 160, eerste lid, sub b van de Gemeentewet, alsook de bevoegdheid op grond van artikel 160, eerste lid, sub e van de Gemeentewet om namens de raad bezwaar- en beroepsprocedures te voeren, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 23 februari 2026.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter