

SEPTEMBER 2026

DETAILHANDELS- BELEID

VAN VALKENBURG AAN DE GEUL



INWONERS,
ONDERNEMERS
EN BEZOEKERS

VITALITEIT
EN
KWALITEIT

DE GEUL

HANDEL



Een gezamenlijke koers om de winkelstructuur te versterken en een aantrekkelijk, herkenbaar voorzieningenniveau in stand te houden.

Kevin Rouwette — Wethouder Economie, Toerisme en Recreatie



1	INLEIDING	11
2	HOE STAAT VALKENBURG AAN DE GEUL ER VOOR?	15
2.1	Analyse bestaande (detailhandels)structuur Valkenburg aan de Geul	18
2.2	Kwaliteiten en uitdagingen voor detailhandel(structuur) in Valkenburg aan de Geul	25
2.3	Relevante beleidskaders	32
3	GEWENSTE EN BEOOGDE DETAILHANDELSSTRUCTUUR	39
3.1	Behoud van bestaande compacte structuur, met ruimte voor vernieuwing en maatwerk	42
3.2	Behoud van een supermarkt cruciaal voor leefbaarheid in kernen en buurten	47
3.3	Streven naar een compact en vitaal kernwinkelgebied in Valkenburg centrum	51
3.4	Gerichte aanpak voor centrum Valkenburg nodig	55
4	GEBIEDSGERICHTE UITWERKING CENTRUM	57
4.1	Visie op centrum Valkenburg: een onderscheidend centrum in een historisch en toeristisch decor - van sterke bestemming naar samenhangend centrum	60
4.2	Keuzes voor centrum Valkenburg	64
4.3	Ruimtelijk-functionele profielen deelgebieden	66
5	BELEIDSREGELS	69
5.1	Supermarkten	72
5.2	Overige vormen van detailhandel	76
5.3	Blurring bij winkelconcepten	78
5.4	Huidige regeling versus nieuw detailhandelsbeleid	80
6	UITVOERINGSPROGRAMMA	83
6.1	Overzicht van acties	88
6.2	Planning	94
BIJLAGEN		
Bijlage 1: Trends & ontwikkelingen		
Bijlage 2: Analyse (detailhandels)structuur Valkenburg aan de Geul		



1. INLEIDING



INLEIDING

Valkenburg aan de Geul staat voor een aantal wezenlijke keuzes over de toekomst van de detailhandel. Veranderingen volgen elkaar in hoog tempo op en vragen om een richting en houvast. Een actueel detailhandelsbeleid biedt dat kader: een gezamenlijke koers om de winkelstructuur te versterken en een aantrekkelijk, herkenbaar voorzieningenniveau in stand te houden dat past bij het unieke karakter van Valkenburg aan de Geul.

De detailhandel vervult een bredere rol dan alleen voorzien in de dagelijkse behoeften van inwoners. Valkenburg aan de Geul is een toeristisch-recreatieve gemeente en trekt jaarlijks veel bezoekers. Voor hen is het niet-dagelijkse winkelaanbod een belangrijk onderdeel van de verblijfsbeleving. Detailhandel versterkt zo niet alleen de economische vitaliteit, maar ook de aantrekkelijkheid en identiteit van het centrum.

De detailhandel bevindt zich in een dynamische fase. Consumentengedrag verandert, online bestedingen groeien en ondernemers worden geconfronteerd met nieuwe uitdagingen. Tegelijkertijd ontstaan hierdoor ook kansen: ruimte voor vernieuwing, kwaliteitsverbetering en een scherper profiel van winkelgebieden. Hierbij is het van belang om bewuste keuzes te maken. Welke functies passen waar het beste, en hoe zorgen we ervoor dat de structuur ook op de langere termijn vitaal en toekomstbestendig blijft?

Aan deze visie ligt een zorgvuldig proces ten grondslag. De huidige detailhandelsstructuur en relevante beleidskaders zijn geanalyseerd en vertaald naar keuzes voor een toekomstbestendige en passende inrichting van de winkelgebieden. Daarbij is nadrukkelijk samengewerkt met ondernemers, intermediairs en andere marktpartijen. Hun kennis en ervaring hebben bijgedragen aan een perspectief op de ontwikkeling van de detailhandel in Valkenburg aan de Geul.

WAT IS DETAILHANDELSBELEID EN WAAROM IS DIT NODIG?

In detailhandelsbeleid legt de gemeente de gewenste spreiding, typen, functies en omvang van detailhandel vast, met als doel om een aantrekkelijke, evenwichtige, leefbare en economisch vitale detailhandel in Valkenburg aan de Geul te creëren. Waarom dit nodig is?

- Toetsingskader voor nieuwe detailhandel en initiatieven.
- Uitvoering geven aan versterking winkelstructuur en daarbinnen centrum Valkenburg.
- Gelijk speelveld: stroomlijnen van vergunningen.
- Helderheid ondernemers en eigenaren over mogelijkheden, verleiden tot nieuwe initiatieven.
- Bouwsteen voor aanpassingen in het Omgevingsplan, welstand en precario.

De voorliggende visie is niet vanaf de grond opgebouwd, maar bouwt voort op in het verleden gemaakte keuzes. Het detailhandelsbeleid uit 2005 legt bijvoorbeeld een basis die later is gebruikt om ruimtelijke plannen in Valkenburg aan de Geul aan te passen en werk te maken van uitvoeringsmaatregelen. Daarnaast vormen de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) én het initiële omgevingsplan het juridische kader waarbinnen ook Valkenburg aan de Geul initiatieven toetst en regionaal bespreekt. Dergelijke visies en keuzes die gemaakt zijn vormen nu het vertrekpunt voor het actualiseren van het beleid.

LEESWIJZER

Deze visie is als volgt opgebouwd. Eerst brengen we in hoofdstuk 2 de huidige detailhandelsstructuur, kwaliteiten, uitdagingen en beleidskaders in beeld. Daarna volgt in hoofdstuk 3 de gewenste toekomstige structuur voor Valkenburg aan de Geul. In hoofdstuk 4 werken we vervolgens een gebiedsgerichte visie voor het centrum uit. De beleidsregels in hoofdstuk 5 geven richting aan initiatieven voor onder meer supermarkten en overige vormen van detailhandel. Tot slot vertaalt het uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 6 de visie naar concrete acties.

De bijlagen bevatten verdiepende analyses, trends en onderbouwing.

Bij de totstandkoming van deze visie en het uitvoeringsprogramma is de gemeente ondersteund door Stec Groep.





2. HOE STAAT VALKENBURG AAN DE GEUL ER VOOR?

HOE STAAT VALKENBURG AAN DE GEUL ER VOOR?

Dit hoofdstuk geeft de huidige staat van de detailhandel in Valkenburg aan de Geul weer. We geven eerst een korte beschrijving van de huidige situatie en geven daarna aan welke kwaliteiten en uitdagingen de huidige situatie heeft. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de relevante beleidskaders waarop dit detailhandelsbeleid aansluit.



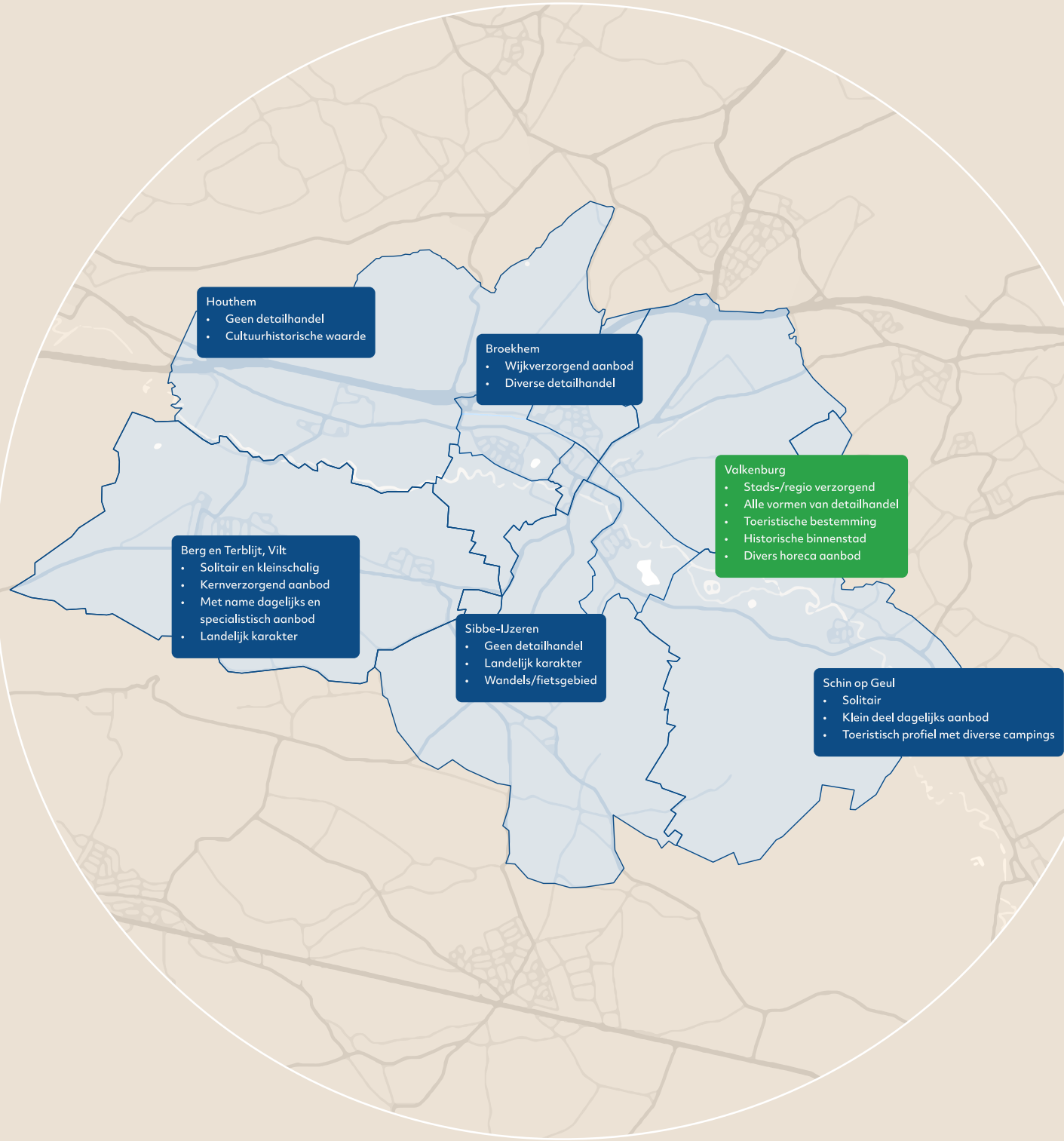
2.1 ANALYSE BESTAANDE (DETAILHANDELS)STRUCTUUR VALKENBURG AAN DE GEUL

HET BELANG VAN (COMMERCIËLE) VOORZIENINGEN VOOR VALKENBURG AAN DE GEUL

Commerciële voorzieningen vervullen een belangrijke economische en maatschappelijke rol in Valkenburg aan de Geul. Zij dragen bij aan de levendigheid en aantrekkingskracht van de gemeente en bedienen zowel inwoners als bezoekers in hun dagelijkse en recreatieve behoeften. Valkenburg aan de Geul telt in totaal ruim 380 commerciële voorzieningen met een gezamenlijke omvang van bijna 75.000 m2 winkelvloeroppervlakte. Horeca (meer dan 200 vestigingen) vormt de grootste groep, passend bij het toeristische karakter van de gemeente. Detailhandel neemt met bijna 100

winkels de tweede positie in, met een nadruk op recreatieve branches. Dienstverlening telt ruim 50 vestigingen.

Op basis van cijfers van Etil werken circa 750 mensen in de detailhandel in Valkenburg aan de Geul. De horeca is een belangrijke werkgever met naar schatting 1.500 banen. Kanttekening hierbij is wel dat het vaak gaat om parttimers en seizoensgebonden werk. Op een totaal van circa 7.000 banen in de gemeente Valkenburg aan de Geul, gaat het om circa 30% van de banen in detailhandel en horeca. De commerciële voorzieningen vertegenwoordigen daarmee een belangrijk deel van de banen in de gemeente.



Bron: Stec Groep (2026)

OVERZICHTELIJKE STRUCTUUR: CENTRUM BELANGRIJKSTE AANKOOP-, ONTMOETINGS- EN VERBLIJFSLOCATIE

De detailhandelsstructuur van Valkenburg aan de Geul is overzichtelijk en hiërarchisch opgebouwd. Valkenburg centrum vormt het centrale winkelgebied en is veruit de belangrijkste locatie voor zowel inwoners als bezoekers. Hier is het grootste en meest diverse aanbod geconcentreerd, met een sterke nadruk op recreatief winkelen en verblijf. Broekhem vervult in de kern Valkenburg een aanvullende rol, gericht op dagelijkse voorzieningen op buurt- en wijkniveau. Berg (en dan in het bijzonder de supermarkt) heeft een belangrijke functie als aankooplocatie voor boodschappen in dit deel van de gemeente. De overige kernen – Houthem, Vilt, Sibbe-IJzeren en Schin op Geul – hebben een zeer beperkt en verspreid gelegen aanbod.

VALKENBURG CENTRUM KENMERKT ZICH DOOR GROOT AANDEEL IN RECREATIEVE DETAILHANDEL

Het sterke recreatieve profiel is kenmerkend voor Valkenburg. Het aanbod in het centrum – het belangrijkste en grootste winkelgebied in de gemeente – sluit aan op dag- en verblijfsstoerisme, met een relatief groot aandeel recreatieve branches. Dit zorgt voor een levendig centrum, maar maakt de structuur ook afhankelijk van bezoekersstromen en daarmee gevoelig voor schommelingen. Het behoud van een passend voorzieningenniveau voor inwoners, met name in de kernen, vraagt daarom blijvende aandacht.



Bron: Bert Janssen



Recreatief winkelen gaat voor een groot deel om beleving (ontspannen, vermaak, rondkijken, 'dagje uit'). Consumenten willen vermaakt worden, met een mix van grote winkels met boeiende aanbiedingen, kleine winkels met een verrassend assortiment en aanvullende voorzieningen zoals restaurants/cultuur/historie. De consument is bereid om grotere afstanden af te leggen voor recreatief winkelen. Onder recreatieve detailhandel vallen de Locatus branches Mode & Luxe en Vrije Tijd.

RECREATIEF WINKELLEN

De aankoop van food en non-food met een dagelijks karakter (bv. drogist, supermarkt, bakker etc.) staat centraal. Het gaat vooral om boodschappen doen. Een compleet assortiment op korte afstand zijn belangrijk voor de consument. De frequentie van winkelen is hoog (meerdere keren per week) en vindt vooral plaats in de directe omgeving; de reisbereidheid van consumenten is relatief laag. Onder deze detailhandelsvorm valt de Locatus branche Dagelijks.



DOEL GERICHT WINKELLEN

Voor **doelgerichte artikelen** (bv. doe-het-zelf, meubels, etc.) zijn vindbaarheid, zichtbaarheid en bereikbaarheid van belang: 'even snel iets halen'. Omdat de producten laagfrequent gekocht worden is de consument bereid een langere afstand af te leggen. Combinatie-bezoeken vinden beperkt plaats bij winkels in dezelfde branche (bv. bezoek van meerdere meubel- of lampenwinkels). Onder deze vorm vallen de Locatus branches In/Om het Huis en Detailhandel Overig.



DOEN

BOODSCHAPPEN

HOOFDPUNTEN UIT DE ANALYSE VOOR VALKENBURG CENTRUM

Een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van functiemix, branches en supermarkt verdeling is opgenomen in de bijlage.

We noemen hieronder de hoofdpunten uit die analyse – mede ook gespiegeld en aangevuld op basis van de gesprekken die we voerden en de georganiseerde participatiesessies:

- De detailhandel is sterk geconcentreerd in het centrum van Valkenburg; overige kernen hebben enkel kleinschalige en verspreide voorzieningen.
- Het centrum fungeert als belangrijkste winkelgebied voor inwoners van Valkenburg voor hoofdzakelijk dagelijkse winkelvoorzieningen. Voor overige aankopen zijn inwoners ook gericht op omliggende centra zoals Maastricht en Heerlen.
- Valkenburg kent ruim 1,3 miljoen verblijfgasten op jaarbasis en 3 miljoen dagbezoekers. Deze zijn van groot belang voor de totale detailhandelsstructuur en de horeca in Valkenburg. Ten opzichte van andere gemeenten kent Valkenburg aan de Geul een relatief hoog voorzieningenniveau.
- Het aanbod in het centrum van Valkenburg bestaat voor een belangrijk deel uit recreatieve detailhandel en sluit sterk aan op toeristische bezoekersstromen, wat zorgt voor onderscheidend vermogen maar ook afhankelijkheid.
- Combinatiebezoeken tussen detailhandel en horeca zijn duidelijk zichtbaar in de gemeente.
- In de buurt Broekhem is een kleine concentratie van detailhandel zichtbaar, geclusterd rondom de Aldi en de straat genaamd Broekhem.
- In Berg is de supermarkt (en naastgelegen bakker) belangrijk voor de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpskernen Berg en Terblijt, Vilt en in mindere mate Houthem.
- Verspreid in de gemeente zijn diverse andere detailhandelsvestigingen gelegen. Hieronder bevinden zich onder andere het tuincentrum Stox en de bouwmarkt Karwei. Er is binnen de verspreide detailhandelsvestigingen geen sprake van een concentratie van detailhandelsvoorzieningen conform de definitie van Locatus.
- Er is sprake van een afname van het totale aantal commerciële voorzieningen (-18% sinds 2017), wat wijst op een toegenomen druk op de vitaliteit en toekomstbestendigheid van centrumgebieden. Binnen de detailhandel zien we dat het aantal dagelijkse voorzieningen relatief stabiel is gebleven. Het aantal recreatieve en doelgerichte winkels is gedaald in de afgelopen 10 jaar. De leegstand in het centrum van Valkenburg is hoog en op een aantal locaties structureel van aard.





2.2 KWALITEITEN EN UITDAGINGEN VOOR DETAILHANDEL(STRUCTUUR) IN VALKENBURG AAN DE GEUL

2.2.1 KWALITEITEN VAN DETAILHANDEL IN VALKENBURG AAN DE GEUL

1. Historische binnenstad als kloppend hart

De binnenstad van Valkenburg vormt het centrum van ontmoeting, winkelen en beleven. Het unieke historische decor, met monumentale panden en sfeervolle straten, biedt een onderscheidende beleving die bewoners en bezoekers waarderen. Het aanwezige aanbod van reguliere detailhandel, speciaalzaken, horeca en culturele voorzieningen versterkt dit karakter. Het centrum is daarmee meer dan een functionele aankooplocatie en vooral een beleavingsplek.

2. Eenvoudige structuur met centrum als belangrijkste drager

Valkenburg aan de Geul is compact in omvang en omliggende – grotere – winkelgebieden (denk onder andere aan Maastricht, Heerlen, Makado of de Woonboulevard Heerlen) zijn goed bereikbaar. Naast het centrum is het winkelaanbod beperkt. In Broekhem is een klein winkelconcentratiegebied – waarvan de supermarkt de drager is en ook in Berg is een volwaardige supermarkt. Daardoor kunnen bewoners terecht voor hun dagelijkse boodschappen en primaire behoeften, op korte afstand van huis. Dit versterkt de leefbaarheid in de gebieden buiten het centrum van Valkenburg en zorgt voor de spreiding van voorzieningen in de gemeente. Deze kleine concentraties en het centrum vullen elkaar aan: de kleinschalige concentraties met dagelijkse voorzieningen in de nabijheid, terwijl de binnenstad – naast een boodschappenfunctie ook zorgt voor specialistisch aanbod en beleving. De overige kernen kennen een zeer beperkt winkelaanbod.

3. Toeristische en recreatieve aantrekkingskracht van Valkenburg aan de Geul grote troef

De vrijetijdseconomie is een belangrijke pijler onder de economische structuur van Valkenburg aan de Geul en heeft grote invloed op het functioneren van de detailhandel. In de Visie Vrijetijdseconomie 2035 is Valkenburg aan de Geul gepositioneerd als het toeristische hart van Zuid-Limburg. Toerisme en recreatie dragen bij aan een hoog voorzieningenniveau en een levendig centrum.

De combinatie van cultuurhistorie, landschap, kunst- en cultuuraanbod, horeca, winkels en evenementen maakt Valkenburg aan de Geul tot een aantrekkelijke bestemming voor toeristen en recreanten. De binnenstad fungeert als trekpleister voor bezoekers uit de regio en daarbuiten, terwijl de nabijheid van natuur en landschap (zoals de Limburgse heuvels en mergelgroeven) extra mogelijkheden biedt voor ontspanning en recreatie. Deze mix draagt bij aan het profiel van Valkenburg als stad waar wonen, winkelen en recreëren elkaar versterken.

De bezoekersstromen benadrukken het belang. Jaarlijks ontvangt Valkenburg aan de Geul ruim 1,3 miljoen verblijfgasten en ongeveer 3 miljoen dagbezoekers. Zij besteden een aanzienlijk deel in horeca, detailhandel en overige voorzieningen en dragen daarmee bij aan de lokale economie.

De sterke afhankelijkheid van toerisme maakt het voorzieningenaanbod tegelijkertijd ook kwetsbaar voor schommelingen in bezoekersaantallen. Een zorgvuldige balans tussen een aantrekkelijk recreatief aanbod voor bezoekers en een passend voorzieningenniveau voor inwoners is daarom noodzakelijk.

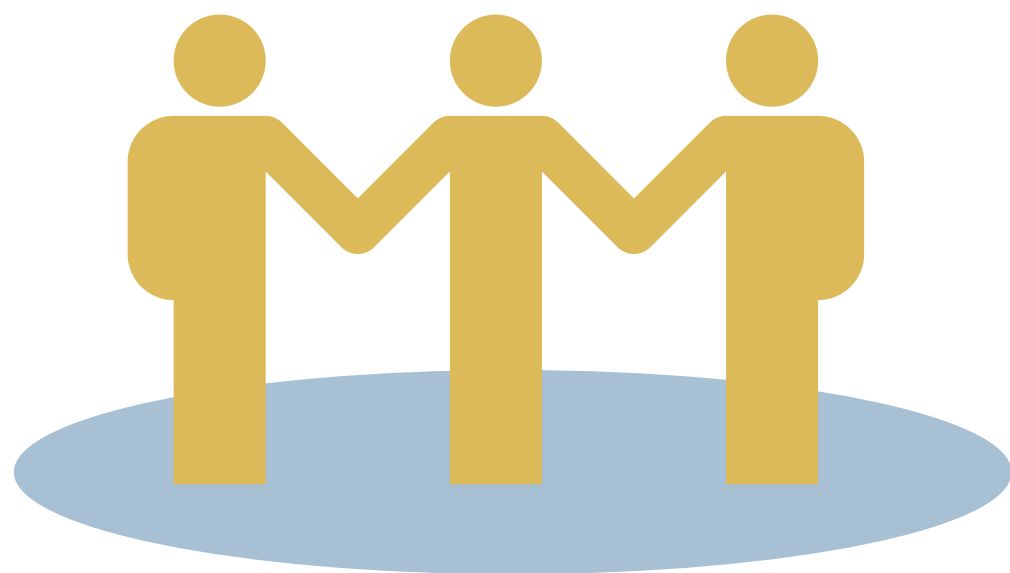
4. Divers en veelzijdig horeca-aanbod

Het horeca-aanbod in Valkenburg (centrum) is breed en veelzijdig, van cafés en restaurants tot lunchrooms en terrassen. De horeca draagt in belangrijke mate bij aan de verblijfskwaliteit en de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Met name de terrassen in het historische decor zorgen voor een levendige sfeer. Ook kent de horeca grote dynamiek met nieuwe concepten en innovatieve ideeën die inspelen op veranderende behoeften van bezoekers (zoals blurring en functiemenging). Daarnaast speelt mee dat de horecasector onder druk staat vanwege krappe marges.

5. Betrokken en samenwerkende ondernemers

Een belangrijke kracht van de detailhandel en horeca in Valkenburg is de sterke betrokkenheid van (lokale) ondernemers. Er is sprake van een actief netwerk van ondernemers, ondersteund door de stichting Bedrijveninvesteringszone-Valkenburg (hierna BIZ genoemd). Het initiatief voor de BIZ is in 2019 genomen door vertegenwoordigers van KHN-afdeling Valkenburg aan de Geul, VOC en Visit Zuid-Limburg. Met als resultaat een BIZ sinds 2020. Samen met de gemeente zetten ondernemers zich in voor een aantrekkelijk aanbod en een levendige binnenstad. Deze samenwerking vergroot de slagkracht, versterkt de continuïteit van het aanbod en maakt het mogelijk om gezamenlijk te investeren in de kwaliteit van Valkenburg (centrum).

BETROKKEN LOKAAL ONDERNEMERSCHAP



6. Bevolkingsontwikkeling en woningbouw bieden perspectief en uitdaging

De laatste jaren kende Valkenburg aan de Geul een stabiele bevolkingsontwikkeling. Op langere termijn wordt krimp verwacht. Onzeker is hoe sterk deze krimp exact zal zijn. De daling wordt vooral veroorzaakt door een sterke afname in de leeftijdsgroep 40 tot 65 jaar. Ook de groepen 0 tot 20 jaar en 20 tot 40 jaar laten een lichte daling zien. Daarentegen blijft de groep 65 tot 80 jaar relatief stabiel, terwijl het aantal inwoners van 80 jaar en ouder juist toeneemt. Dit wijst op een duidelijke voortgaande vergrijzing van de bevolking, waarbij het aandeel ouderen steeds groter wordt ten opzichte van de jongere leeftijdsgroepen.

De geplande woningbouwontwikkelingen in en rondom Valkenburg aan de Geul bieden echter ook nieuwe kansen voor de lokale horeca en detailhandel. Er wordt de komende jaren gewerkt aan diverse woningbouwplannen om het aanbod te vergroten en te vernieuwen. Zo lopen er plannen voor het herontwikkelen van de kerk aan het Walramplein tot woningen voor ouderen en zijn er plannen voor het realiseren van een mix van appartementen, woningen en villa's op Park de Valkenier.

Daarnaast zet de gemeente in op een bredere woningbouwopgave, zoals vastgelegd in het Programma "Wonen in Valkenburg aan de Geul 2025-2050". Zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties zijn benoemd als kansrijke ontwikkellocaties, verspreid over meerdere kernen. Kansrijke ontwikkellocaties buiten Valkenburg zijn onder andere gelegen in Houthem-Sint Gerlach, Sibbe-IJzeren en Berg en Terblijt.

De gemeente streeft naar circa 1.000 tot 1.200 nieuwe woningen tot 2030 (Woondeal Limburg 2023), met een evenwichtige spreiding over de kernen en een gevarieerd aanbod. Specifieke aandacht gaat uit naar betaalbare woningen en doelgroepen als starters, jonge gezinnen en senioren. Levensloopbestendige en zorggeschikte woningen spelen daarin een belangrijke rol. Nieuwe woningbouw vindt plaats binnen duidelijke afwegingskaders, waarbij kwaliteit, leefbaarheid en aansluiting op de bestaande structuur centraal staan. De gemeente houdt actief regie op programmering en locatiekeuze. Zo draagt woningbouw bij aan toekomstbestendige kernen en betere leefbaarheid.

2.2.2 UITDAGINGEN VOOR STERKE DETAILHANDEL IN VALKENBURG AAN DE GEUL

1. Sterk veranderend winkellandschap

Het winkellandschap verandert al jaren. Meer mensen kopen online, waardoor het aantal fysieke winkels onder druk staat. Mode-, schoenen- en vrijetijdswinkels verdwijnen, terwijl een groter accent komt op dagelijkse voorzieningen, horeca en dienstverleners. Tegelijkertijd ontstaan er nieuwe concepten en winkels die beleving centraal stellen. De concurrentie met grotere steden als Maastricht en Aken is stevig: zij bieden een breder en gevarieerder aanbod, waardoor inwoners van Valkenburg en regiobezoekers ook elders winkelen. In de afgelopen jaren is in Valkenburg aan de Geul het aanbod aan detailhandelsvestigingen afgenomen. Tegelijkertijd is de leegstand toegenomen. (Medio 2025 was het leegstandspercentage ruim 10% in panden, zie bijlage 2). De winkelmarkt is op veel plekken geen groeimarkt. Er zijn duidelijke keuzes nodig om de bestaande concentraties levensvatbaar te houden en toekomstperspectief te geven.

2. Verdeling supermarktmeters bepalend voor het behouden van de evenwichtige structuur

Supermarkten spelen een bepalende rol in de detailhandelsstructuur. Ze zijn sterk bepalend voor de bezoekersstromen en het bestaansrecht van nabijgelegen winkels, horeca en andere voorzieningen. Nieuwe initiatieven of verplaatsingen hebben directe invloed op koopstromen en de vitaliteit van gebieden. Plannen kunnen leiden tot versterking van het ene gebied, maar kan daarmee andere centra verzwakken. Evenwichtig beleid voor supermarktvestigingen (en eventuele uitbreidingen) is een strategische opgave voor de gemeente en de regio. Temeer ook omdat de supermarktorganisaties in Valkenburg aan de Geul – welke we gesproken hebben – aangeven dat sprake is van een kantelpunt in de markt, waarbij de groei die we de afgelopen jaren hebben gezien afzwakt of zelfs verdwijnt. Daarmee zal de concurrentie sterker worden. Zorgvuldigheid is hierbij noodzakelijk.

3. Behouden van een aantrekkelijke functiemix vraagt om gerichte sturing

Een van de grootste uitdagingen ligt in het behouden van een gevarieerde en aantrekkelijke functiemix. Een monofunctioneler aanbod in de binnenstad kan afbreuk doen aan de belevingswaarde. Dit versterkt het risico op een minder onderscheidende positionering ten opzichte van concurrerende centra in de regio. Leegstand is daarbij een aandachtspunt. Dit werkt verzwakkend en vermindert de aantrekkelijkheid voor bezoekers. Het is essentieel om leegstand in te vullen, bijvoorbeeld door ruimte te bieden aan vernieuwende concepten, creatieve bedrijvigheid of maatschappelijke functies. Een en ander is ook zo verwoord in de 'memo retailvoorzieningen Valkenburg aan de Geul' van Stec Groep, november 2025.



Bron: Pexels

4. Bereikbaarheid en parkeren

De aantrekkingskracht van Valkenburg (centrum) brengt op piekmomenten ook keerzijden met zich mee. Juist op drukke dagen staat de bereikbaarheid van het centrum onder druk en neemt de parkeerdruk sterk toe. Dat raakt niet alleen bezoekers, maar ook inwoners en ondernemers.

Voor bewoners kan een bezoek aan het centrum op zulke momenten minder vanzelfsprekend worden, waardoor zij uitwijken naar andere aankooplocaties buiten het centrum van Valkenburg of zelfs buiten de gemeente (Volgens het Koopstromenonderzoek Limburg uit 2019 doet 10% van de inwoners van Valkenburg aan de Geul hun dagelijkse boodschappen in Maastricht).

Daarmee verliest het centrum niet alleen lokale bestedingen, maar ook draagvlak als dagelijkse voorziening voor inwoners. Tegelijkertijd kan drukte afbreuk doen aan de verblijfskwaliteit en de gastvrijheid van het centrum, terwijl juist die kwaliteiten van groot belang

zijn voor Valkenburg als verblijfs- en belevingsgemeente. Een goede balans tussen toeristische aantrekkingskracht, leefbaarheid en praktische toegankelijkheid is daarom essentieel. Dit vraagt om blijvende aandacht voor een logische routing, voldoende en goed vindbare parkeeroplossingen, heldere bewegwijzering en het beter benutten van bronpunten aan de randen van het centrum, zodat bezoekersstromen worden opgevangen zonder dat dit ten koste gaat van het functioneren en de aantrekkelijkheid van het centrum voor inwoners en ondernemers.

De winkels in Broekhem zijn goed bereikbaar. Ook hier is op piekmomenten sprake van drukte. Enkele jaren geleden is de parkeerplaats van de Aldi uitgebreid en vernieuwd. Rondom de supermarkt in Berg is met name de bereikbaarheid voor toeleveranciers een knelpunt. Het straatprofiel en de ligging van de winkel zijn suboptimaal. Ten aanzien van het parkeren is er een beperkt aantal plaatsen beschikbaar. Op piekmomenten is er hierdoor een tekort.



Bron: Pexels

5. Wisselwerking detailhandel op horeca in centrum versterken

De kracht van Valkenburg centrum zit juist in de combinatie van detailhandel, horeca en verblijfskwaliteit. Winkels, terrassen, restaurants en andere publieksgerichte functies versterken elkaar: ze zorgen voor levendigheid, verleiden tot langer verblijf en vergroten de kans op combinatiebezoek. Tegelijkertijd is die wisselwerking niet overal vanzelfsprekend. In delen van het centrum is de verbinding tussen winkelgebied en horecagebied nog beperkt, waardoor kansen voor kruisbestuiving en combinatiebezoeken onbenut blijven. Juist in een toeristische gemeente als Valkenburg aan de Geul is het van belang om detailhandel en horeca nog beter op elkaar te laten aansluiten, zodat bezoekers het centrum meer als één samenhangend geheel ervaren en zowel de economische vitaliteit als de verblijfskwaliteit worden versterkt.

6. Collectieve mindset bij ondernemers en vastgoedpartijen aandachtspunt

Hoewel in Valkenburg de basis qua organisatie van ondernemers goed is (met een BIZ), ontbreekt het nog vaak aan een breed gedragen gezamenlijke visie en inzet. Veel ondernemers zijn vooral gericht op de continuïteit van hun eigen onderneming, waardoor het collectieve belang van de binnenstad onvoldoende wordt meegenomen. Dit beperkt de slagkracht in gezamenlijke programmering en investeringen. Een belangrijk punt hierbij zijn de verschillende openingstijden. Op een aantal dagen/dagdelen of bij evenementen zijn er ondernemingen die vroegtijdig hun deuren sluiten, hierdoor valt de sfeer en beleving weg. Het is belangrijk dat ondernemers dezelfde openingstijden aanhouden voor een compleet aanbod en uniforme uitstraling in de binnenstad. De gemeente kan hier echter niet op sturen of verplichte openingstijden hanteren.

Vastgoedpartijen zijn nog maar beperkt georganiseerd. De gemeente heeft individueel contact met eigenaren van commercieel vastgoed in het centrum, maar er is geen collectief.



GEZAMELIJKE
VISIE

7. Spreiding van (consumentgerichte) functies

We zien steeds meer consument-aantrekkende functies op locaties buiten het centrum, zoals showrooms, leisure, sport en vormen van horeca. Dat zet druk op de gewenste concentratie van voorzieningen in Valkenburg aan de Geul. Juist in een gemeente met dit toeristisch-recreatief profiel, met een compact centrum en een relatief hoge leegstand is het van belang om publieksgerichte functies zoveel mogelijk te bundelen op de plekken waar al bezoekersstromen, verblijfskwaliteit en functie-menging aanwezig zijn.

Spreiding buiten de bestaande structuur kan leiden tot verdere versnippering van aanbod, minder synergie tussen detailhandel, horeca en andere centrumfuncties en een afnemende aantrekkingskracht van het centrum als geheel. Ook neemt het risico toe dat publieksstromen zich verplaatsen naar solitaire locaties, terwijl het centrum juist moet profiteren van combinatiebezoeken en verblijf.

Daarnaast leidt vestiging buiten de hoofdstructuur vaak tot extra vervoersbewegingen en minder efficiënt ruimtegebruik. Vanuit het perspectief van een sterk centrum, zorgvuldig ruimtegebruik en de beleidslijn om detailhandel en andere consumentgerichte functies te concentreren in de bestaande structuur (= bestaande lijn vanuit lokaal beleid en conform concentratie- en balansgebieden uit de SVREZL), is het daarom onwenselijk om deze functies buiten het centrum ruim baan te geven. De opgave is om voldoende flexibiliteit en maatwerk te bieden zonder dat dit de gewenste structuur ondermijnd.

8. Ondanks woningbouwplannen kampt Valkenburg aan de Geul met vergrijzing en op langere termijn krimp van bevolking

Op korte termijn speelt in Valkenburg aan de Geul een dubbele demografische druk: vergrijzing en huishoudensverdunding. Op langere termijn komt daar mogelijk nog een krimp bovenop. Realisatie van woningbouwplannen kan bijdragen aan het stabiel houden van het aantal inwoners in Valkenburg. Voor supermarkten betekent dit dat zij, naast periodieke extra inkomsten van toerisme, vooral aantrekkelijk en functioneel moeten blijven voor de eigen inwoners, zodat de dagelijkse bestedingen zoveel mogelijk in het eigen verzorgingsgebied landen.

Voor de overige detailhandel in het centrum ligt de opgave breder: hier is het nodig niet alleen de lokale vraag vast te houden, maar ook toeristische bezoekers van buiten te blijven aantrekken om het draagvlak en de levendigheid op peil te houden.

Het versterken van beleving, kwaliteit en samenwerking in de binnenstad is daarbij essentieel om de aantrekkingskracht van Valkenburg aan de Geul te behouden. In Berg en Broekhem wordt via maatwerk gekeken naar de opgaven, kansen en flexibiliteit die nodig is.

BELEVING



2.3 RELEVANTE BELEIDSKADERS

Detailhandelsbeleid staat niet op zichzelf. De keuzes voor concentratie, functiemenging, uitstraling en gebruik van de openbare ruimte raken direct aan andere gemeentelijke beleidsvelden, zoals vrijetijdseconomie, horeca, openbare ruimte, vergunningverlening, handhaving en belastingen. Juist in Valkenburg aan de Geul, waar detailhandel, horeca, toerisme en verblijfskwaliteit sterk met elkaar verweven zijn, is samenhang tussen deze kaders essentieel. Dit detailhandelsbeleid sluit daarom aan op bestaand beleid en vormt tegelijk een bouwsteen voor verdere uitwerking in onder meer het Omgevingsplan, vergunningenkaders en uitvoeringsafspraken.

Hieronder gaan we specifiek in op een viertal relevante (beleids)kaders: de Omgevingsvisie, de Visie Vrijetijdseconomie, het recent opgestelde coalitieakkoord en de regionale Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

1. Omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul (2024)

De Omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul is het integrale kader voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De visie schetst een toekomstbeeld richting 2030 en 2050 en geeft richting aan keuzes op het gebied van wonen, werken, recreatie, natuur en mobiliteit.

De Omgevingsvisie benadert deze thema's in samenhang. Toerisme, economie en leefbaarheid worden niet afzonderlijk ontwikkeld, maar in onderlinge samenhang. Daarmee

fungeert de Omgevingsvisie als overkoepelend afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven.

Een duurzame en leefbare gemeente staat centraal. Economische ontwikkeling gaat hand in hand met behoud van ruimtelijke kwaliteit, landschap en woon- en leefklimaat. De visie stuurt op een balans tussen groei en kwaliteit, met aandacht voor de draagkracht van de omgeving en de belangen van inwoners.

Voor de detailhandel betekent dit dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een kwalitatief sterke en toekomstbestendige structuur. De gemeente beoordeelt initiatieven in samenhang met andere functies en op hun bijdrage aan een aantrekkelijke, vitale en leefbare omgeving (Evenwichtige toedeling van functies aan locaties - ETFAL).

? INITIATIEVEN SELECTIE

OMGEVINGS VISIE



2. Visie vrijetijdseconomie 2035: Ondersteboven van Valkenburg aan de Geul (2024)

De vrijetijdseconomie is een belangrijke pijler onder de economische en ruimtelijke ontwikkeling van Valkenburg aan de Geul. De Visie Vrijetijdseconomie 2035 van Valkenburg aan de Geul zet in op een toekomstbestendige vrijetijdseconomie die bijdraagt aan brede welvaart, leefbaarheid en omgevingskwaliteit, waarbij niet méér bezoekers maar kwaliteit, spreiding en balans centraal staan.

De gemeente kiest de komende jaren voor een kwaliteitsslag in het vrijetijdsaanbod, het selectief toevoegen van vernieuwende concepten passend bij het DNA van Valkenburg aan de Geul, en het transformeren van verouderd en niet-vitaal aanbod waar dat nodig is. Daarnaast zet Valkenburg aan de Geul in op sterker bestemmingsmanagement en sturing van bezoekersstromen, een aantrekkelijke jaarronde evenementenkalender, het verbeteren van de openbare ruimte, en het verminderen van autoverkeer in en rond het centrum via mobiliteitshubs, betere OV-koppelingen en aantrekkelijkere wandel- en fietsroutes. Ook wil de gemeente de vrijetijdseconomie

nadrukkelijker verbinden met gebiedsontwikkeling, natuur, erfgoed, cultuur en ondernemerschap, ondersteund door duidelijke ontwikkelkaders, samenwerking met ondernemers en een uitvoeringsprogramma met monitoring en periodieke actualisatie.

Voor de detailhandel is het recreatieve profiel van Valkenburg aan de Geul een belangrijke kracht, maar vraagt het ook om sturing. Bezoekers zorgen voor draagvlak voor winkels, horeca en andere voorzieningen, maar sturen het aanbod ook sterk richting toeristen. Het beleid zet daarom in op kwalitatieve ontwikkeling, met de juiste balans tussen recreatieve en dagelijkse voorzieningen en een sterkere samenhang tussen detailhandel, horeca en andere functies.

Kwaliteit gaat boven kwantiteit. De visie stuurt op de 'juiste bezoeker op de juiste plek', zodat winkelgebieden aantrekkelijk en vitaal blijven zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid voor inwoners. Vrijetijdseconomie en detailhandel zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vragen om een integrale benadering binnen het ruimtelijk-economisch beleid.

3. Coalitieakkoord 2026-2030: Valkenburg aan de Geul voert uit: samen bouwen aan morgen

Het centrum van Valkenburg is het economisch en toeristisch hart van de gemeente. Het coalitieakkoord zet in op een sterke vrijetijdseconomie, met aandacht voor leefbaarheid, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. De gemeente stuurt op een compact en geconcentreerd centrum. Detailhandel trekt richting het centrum; perifere locaties krimpen of transformeren. Ook pakt de gemeente leegstand actief aan – door functiemenging (wonen, horeca en detailhandel) en ruimte voor tijdelijke en vernieuwende concepten zoals pop-ups.

Detailhandel maakt deel uit van een breder economisch en toeristisch cluster. Horeca, verblijfsaccommodaties, evenementen en cultuur versterken elkaar. De gemeente zet ook in op blurring tussen detailhandel en horeca, met pilots en mogelijke opschaling bij positieve resultaten.

De centrumontwikkeling vraagt een integrale aanpak. Naast economische versterking verbetert de gemeente de openbare ruimte en verblijfskwaliteit: betere bestrating, meer groen en aantrekkelijke verblijfsplekken. Verder spreidt de gemeente bezoekers en activiteiten beter over het jaar, om de druk op het centrum te verminderen en de leefbaarheid te versterken.

De gemeente zet daarnaast in op transformatie. Niet-vitale toeristische functies – zoals verouderde hotels – en ander vastgoed krijgen waar mogelijk een woon- of andere bestemming. In het centrum houden economische functies en beleving voorrang op grootschalige toevoeging van wonen.

Deze ontwikkelingen leiden tot een compact, multifunctioneel en beleefbaar centrum. Detailhandel staat daarin niet op zichzelf, maar is een integraal onderdeel van een breed vrijetijds- en voorzieningenmilieu.



4. Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017 en addendum 2024)

Binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is het uitgangspunt dat detailhandel in beginsel wordt geconcentreerd in de aangewezen concentratiegebieden en balansgebieden (onderdeel van de hoofdwinkelstructuur). Nieuwe winkels buiten die gebieden zijn in principe ongewenst ("nee, tenzij") en kunnen alleen kansrijk zijn als ze aantoonbaar bijdragen aan de doelen van de SVREZL (leefbaarheid/hoofdstructuur) én geen (per saldo) negatieve effecten hebben op leegstand en het woon-, werk- en leefklimaat.

De SVREZL is opgezet vanuit dynamisch voorraadbeheer: focus op de bestaande voorraad en het versterken van de hoofdstructuur (centra/sterke winkelgebieden), mede omdat er regionaal (dreigend) overaanbod en leegstand is. Daarom geldt als kernprincipe dat toevoegingen (nieuwe winkelmeters/nieuwe winkels) in beginsel alleen worden gefaciliteerd in de afgebakende concentratie- en balansgebieden (en daar vooral als kwalitatieve versterking).

In de procesafspraken (procesboom detailhandel) staat expliciet dat vestiging bij voorkeur in de hoofdwinkelstructuur plaatsvindt. Als het initiatief daarbuiten ligt (veelal aangeduid als transitiegebied / "buiten de hoofdstructuur"), dan moet in de onderbouwing o.a. terugkomen dat:

- Het initiatief positief bijdraagt aan de SVREZL-opgave (leefbaarheid, versterken hoofdstructuur, verdunnen overschot, etc.);
- Het niet (redelijkerwijs) in een aangrenzend concentratie- of balansgebied kan landen (locatie-alternatieven);
- De effecten op leegstand en het woon-, werk- en leefklimaat per saldo positief zijn (kwalitatief en waar nodig kwantitatief).

Het Addendum bij SVREZL 2024 is vastgesteld als aanvulling op de SVREZL en wijzigt vooral het "hoe" van de uitvoering (procesafspraken). Belangrijke wijziging: er zijn vernieuwde procesbomen waarbij een kwalitatieve afweging centraal staat en salderen is niet langer verplicht, maar een inzetbaar instrument. Tegelijkertijd is de SVREZL inmiddels ook planologisch en juridisch verder verankerd. De uitgangspunten en afspraken uit de SVREZL zijn geborgd in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) en door vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening Limburg.

Daarmee vormen de principes van concentratie van detailhandel, versterking van de hoofdwinkelstructuur en een zorgvuldige afweging van nieuwe initiatieven niet alleen een regionale beleidsafpraak, maar ook een belangrijk toetsingskader binnen het provinciale omgevingsbeleid.

5. Omgevingsplan gemeente Valkenburg aan de Geul

Het Omgevingsplan vormt het juridische kader voor detailhandelsontwikkelingen in de gemeente. Het plan legt bestaande detailhandelsgebieden, toegestane functies en mogelijkheden voor functiemenging vast. Ook bakent het detailhandelconcentratiegebied in het centrum van Valkenburg af.

Deze detailhandelsvisie geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van de detailhandelsstructuur. Wijkt de visie af van wat het huidige Omgevingsplan toestaat of faciliteert? Dan vormt zij de basis voor toekomstige aanpassingen. Denk bijvoorbeeld aan de begrenzing van het detailhandelconcentratiegebied en de regels voor functiemenging en blurring.



Relevant vergunningenbeleid

Voor de detailhandel en centrumgebieden is naast beleidsvisies ook het vergunningenbeleid relevant. Voor ondernemers in een gebied zijn dit de spelregels waar zij mee te maken krijgen en daarmee ook sturend in de kansen en mogelijkheden om te ondernemen. De APV en de kaders rondom horeca-, markt- en standplaatsen-, terrassen- en uitstallingenbeleid bepalen mede hoe ondernemers de openbare ruimte gebruiken en hoe het centrum zich presenteert.

Voor dit detailhandelsbeleid betekent dit dat keuzes over winkelconcentratie, terrassen, uitstallingen, markt- en standplaatsen, blurring/functiemenging niet los kunnen worden gezien van regels voor openbare ruimte, vergunningverlening en precario. Bij de uitvoering is het daarom van belang te beoordelen of deze kaders voldoende aansluiten op de gewenste (centrum)aanpak en waar gerichte actualisatie nodig is.



3. GEWENSTE EN BEOOGDE DETAILHANDELSSTRUCTUUR

GEWENSTE EN BEOOGDE DETAILHANDELSSTRUCTUUR

Dit hoofdstuk vertaalt de analyse naar de gewenste detailhandelsstructuur voor Valkenburg aan de Geul. We beschrijven naast de gewenste en beoogde structuur hoe we ruimte en flexibiliteit bieden aan ondernemers en eigenaren in de gemeente.

PLANNING UITVOERING



3.1 BEHOUD VAN BESTAANDE COMPACTE STRUCTUUR, MET RUIMTE VOOR VERNIEUWING EN MAATWERK

COMPACTE HOOFDSTRUCTUUR ALS BASIS

Valkenburg aan de Geul kiest bewust voor een compacte detailhandelsstructuur. Dat is de basis voor een vitaal en toekomstbestendig voorzieningenaanbod. Het centrum is en blijft het belangrijkste gebied voor detailhandel, ontmoeting en verblijf. Broekhem en Berg vervullen daarin een ondersteunende rol voor de dagelijkse verzorging. In feite continueren we daarmee de beleidslijn die vanaf 2005 is ingezet en ook is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en vertaald is in het initieel Omgevingsplan van de gemeente.

CONCENTREREN EN VERSTERKEN BINNEN DE STRUCTUUR

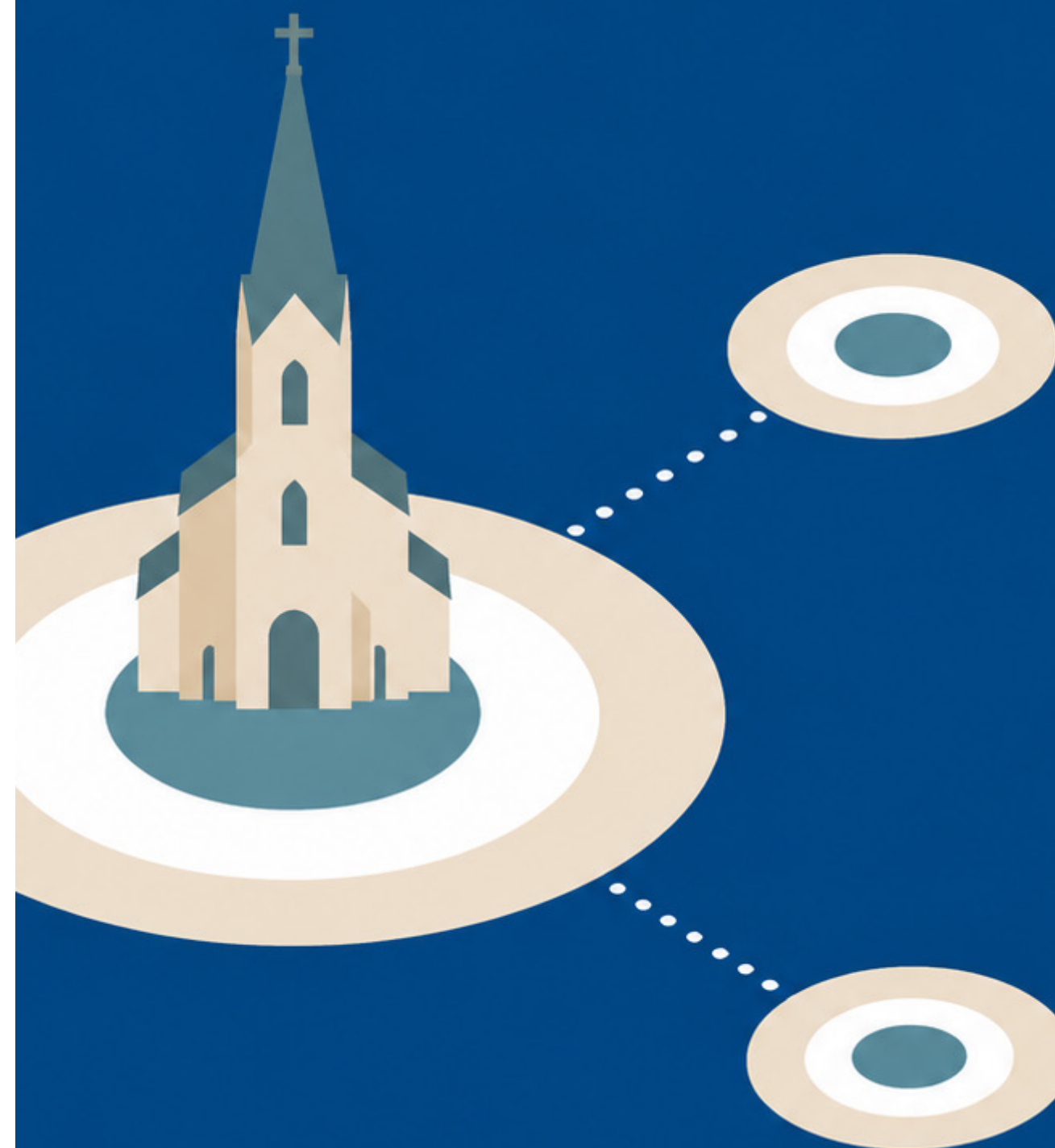
De gemeente versterkt deze hoofdstructuur gericht. Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk gebundeld in bestaande winkelgebieden, zodat samenhang, herkenbaarheid en verblijfskwaliteit toenemen. Zo blijft het centrum het economisch en toeristisch kerngebied van Valkenburg en blijft het voorzieningenniveau voor inwoners en bezoekers op peil. Detailhandel buiten deze structuur wil de gemeente zoveel mogelijk voorkomen. Concentratie voorkomt versnippering, ondersteunt de draagkracht van bestaande winkelgebieden en helpt leegstand terug te dringen.

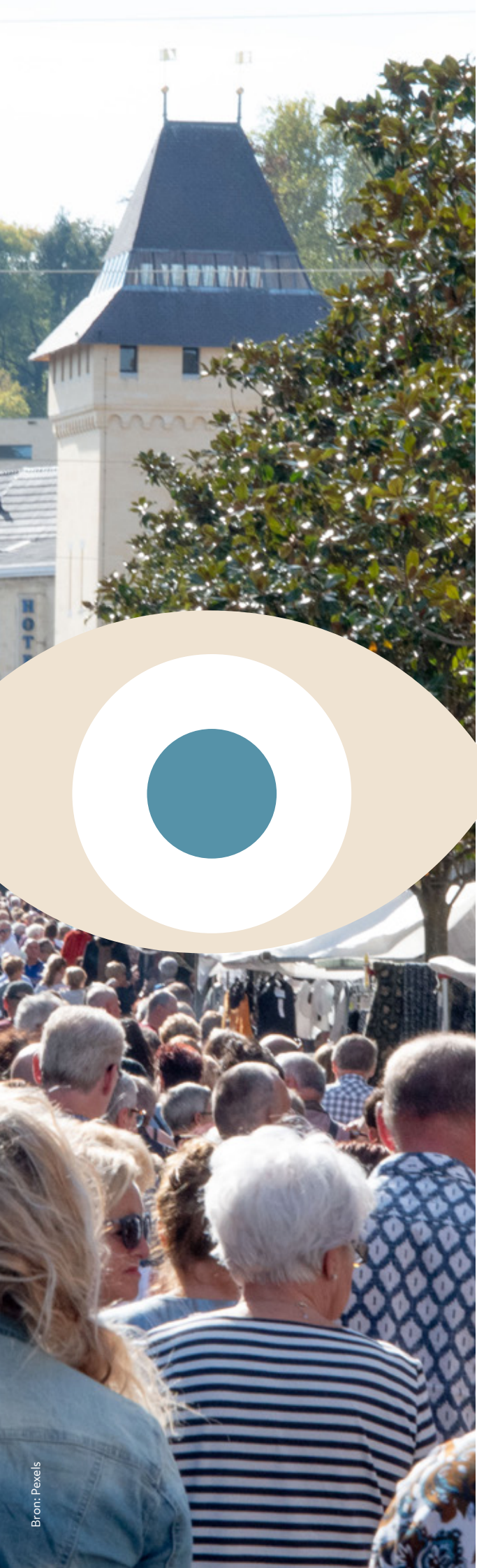
De gemeente stuurt daarom op kwaliteit boven kwantiteit en op een helder, herkenbaar ruimtelijk-economisch profiel. We respecteren bestaande planologische rechten van huidige ondernemers. Waar we detailhandel op termijn willen verminderen, continueren we de uitsterfconstructie zoals is ingezet bij het vaststellen van het initieel omgevingsplan.

Wanneer de gemeente bestaande planologische mogelijkheden voor detailhandel wil beperken, vraagt dit om een zorgvuldige voorbereiding. Deze visie legt hiervoor de basis. Waar nodig voeren we een risicoanalyse uit naar de mogelijke financiële gevolgen voor de gemeente.

RUIMTE VOOR VERNIEUWING IN DE BESTAANDE STRUCTUUR

Tegelijkertijd staat de winkelmarkt niet stil. Binnen de bestaande concentratie (centrum Valkenburg) is ruimte voor vernieuwing, herstructurering en schaal aanpassing, zodat het aanbod blijft aansluiten op veranderende consumentenbehoeften en de toeristische rol van Valkenburg. De gemeente zet daarbij in op een hogere verblijfskwaliteit, een gevarieerder aanbod en een sterkere wisselwerking tussen detailhandel, horeca en andere centrumfuncties. In Berg en Broekhem wordt via maatwerk gekeken naar de opgaven, kansen en flexibiliteit die nodig is.





BEPERKTE RUIMTE VOOR DETAILHANDEL BUITEN DE STRUCTUUR: VOORAL RUIMTE VOOR UNIEKE CONCEPTEN EN MAATWERK

Solitair zijn diverse detailhandelsvestigingen, vaak kleinschalig in omvang, gelegen buiten de centra en hiervoor genoemde structuur. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Het beleid is gericht op het behoud van deze functies, maar niet actief te sturen op verruiming van de planologische mogelijkheden.

Er zijn in Valkenburg aan de Geul daarnaast enkele detailhandelsvestigingen en initiatieven die qua schaal, maat en verkeers-aantrekkende werking niet passen binnen de hoofdstructuur. Voor perifere detailhandel gelden daarom heldere beleidsregels, die ruimte bieden waar dat kan en begrenzen waar dat nodig is. Uitbreidingsvragen worden getoetst aan wettelijke kaders, maar ook aan de impact op de bestaande detailhandelsstructuur. Daarbij vormen ook de uitgangspunten uit de SVREZL, de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en de Provinciale Omgevingsverordening Limburg belangrijke toetsingskaders.

Buiten de hoofdstructuur is alleen ruimte voor uitbreiding of nieuwe initiatieven als die aantoonbaar bijdragen aan het functioneren van het geheel. Het gaat om aanvullende ontwikkelingen met een duidelijke meerwaarde, passend bij het profiel van Valkenburg aan de Geul als toeristische gemeente. Zo blijft ruimte bestaan voor ondernemerschap en innovatie, zonder dat de basisstructuur wordt ondermijnd.

In hoofdstuk 5 formuleren we beleidsregels voor binnen- en buiten de bestaande structuur van Valkenburg aan de Geul.

VOORBEELDEN VAN ONTWIKKELINGEN DIE (MOGELIJK) VAN MEERWAARDE ZIJN



Mengconcepten in het juiste gebied die de bestaande activiteit en bestaande winkel versterken, met daarbij wel de aanname dat het gaat om logische en aanvullende activiteiten.

Mix van functies ter ondersteuning van en behoud leefbaarheid in kernen, bijvoorbeeld maatschappelijk, detailhandel, horeca, scholing, etc. Het is aan de initiatiefnemer om met een goede mix te komen.

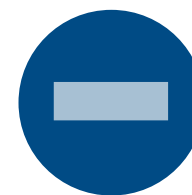
Een nieuw concept dat bijdraagt aan het versterken van het **toeristisch recreatief** profiel van Valkenburg aan de Geul, niet in het centrum gevestigd kan zijn en complementair is aan het centrum.

Boerderijwinkel met verkoop van streekgebonden producten en kleinschalige horecavoorziening, die bijdragen aan het versterken van natuur en landschap of die bijdragen aan het behoud/ verbeteren van de leefbaarheid van de betreffende kern.

Uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen binnen geldende kaders, waardoor voorziening voor langere termijn geborgd blijft en/of waarbij verduurzaming gerealiseerd kan worden.

Innovatieve concepten met een uniek verhaal.

VOORBEELDEN VAN ONTWIKKELINGEN DIE NIET VAN MEERWAARDE ZIJN



Nieuwe grootschalige dagelijkse voorzieningen (waaronder een [discount]supermarkt) buiten de gewenste structuur.

Nieuwe diensten buiten de gewenste structuur.

Nieuwe niet-dagelijkse detailhandel buiten de gewenste structuur, die ook in het centrum passend zouden zijn.

Shop in shop concepten bij grootschalige of perifere detailhandel, maar zonder binding met de hoofdactiviteit.

Voorzieningen die niet passen bij de unieke kwaliteiten van Valkenburg aan de Geul en haar toeristisch recreatieve profiel

3.2 BEHOUD VAN EEN SUPERMARKT CRUCIAAL VOOR LEEFBAARHEID IN KERNEN EN BUURTEN

BEHOUD VAN EEN VOLWAARDIGE SUPERMARKT IN BERG

Voor Berg is het behoud van een volwaardige supermarkt belangrijk voor de dagelijkse verzorging van inwoners in Berg, Terblijt, Vilt en deels Houthem. De supermarkt zorgt ervoor dat boodschappen dichtbij beschikbaar blijven, juist voor minder mobiele inwoners en oudere doelgroepen. Daarmee is deze voorziening niet alleen economisch relevant, maar ook een belangrijke randvoorwaarde voor leefbaarheid, ontmoeting en vitaliteit in dit deel van de gemeente.

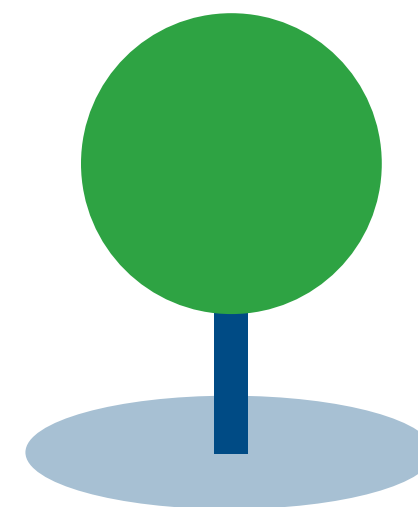
Er zijn investeringen gedaan in de winkel (binnen- en buitenkant), maar hiermee zijn de uitdagingen en knelpunten op deze locatie nog niet opgelost. Het gaat dan onder andere om investeringen ten behoeve van het verbeteren van de bereikbaarheid voor vrachtverkeer, het verminderen van de parkeerdruk en een beperkte uitbreiding van de winkel.

SUPERMARKTEN ALS BASIS VOOR LEEFAARHEID

Valkenburg aan de Geul kiest voor een toekomstbestendige en fijnmazige structuur van dagelijkse voorzieningen. Supermarkten zijn daarin essentiële dragers: zij zorgen voor nabijheid van dagelijkse boodschappen, dragen bij aan de sociale en economische vitaliteit en ondersteunen de leefbaarheid in kernen en buurten. Behoud en vernieuwing van bestaande supermarkten staat daarom voorop. Uitbreiding van het totale supermarktareaal is geen doel op zich, omdat de marktruimte beperkt is en extra meters zorgvuldig moeten worden afgewogen binnen de bestaande structuur. Ook is het onwenselijk dat supermarkten met elkaar gaan concurreren doordat verzorgingsgebieden bij te grote uitbreiding overlappen.

In het centrum van Valkenburg zijn twee volwaardige supermarkten (Albert Heijn en Jumbo) gevestigd, die als drager dienen voor het centrum van Valkenburg en de eigen inwoners. Voor beide supermarkten geldt dat de markt verzadigd is en beide centrumsupermarkten maximaal moeten presteren om overeind te blijven. Daarom is het onwenselijk om (veel) nieuwe supermarktmeters toe te voegen.

Het beleid is daarom gericht op behoud van de bestaande supermarkten en geen aanvullende ruimte te bieden voor nieuwe toetreders. Wel kan het wenselijk zijn – met het oog op levensvatbaarheid en toekomstbestendigheid – om medewerking te verlenen aan diverse en goed onderbouwde uitbreidingsvragen van bestaande supermarkten of optimalisaties in de vestigingsplaats in het centrum.



EVENTUELE ONTWIKKELRUIMTE IS MAATWERK EN STRUCTUURVERSTERKEND

Een passende ontwikkelrichting voor de supermarkt in Berg dient nader onderzocht te worden. Daarbij dienen verschillende locaties en scenario's stap voor stap afgewogen te worden. Een eventuele ontwikkeling moet primair bijdragen aan behoud of verbeteren van de leefbaarheid en nabijheid in het verzorgingsgebied.

Tegelijkertijd mag deze ontwikkeling niet leiden tot ongewenste concurrentie met het centrum van Valkenburg of tot een ongerichte toename van de totale supermarktdruk in de gemeente (of het relevante verzorgingsgebied daarbuiten). Ruimtelijke en programmatische kaders zijn hierbij leidend. Een eventuele ontwikkeling in Berg blijft maatvast en sluit aan bij de functie van het verzorgingsgebied, met een duidelijke begrenzing van de omvang. De bestaande meters worden – bij verplaatsing – geschrapt of herbestemd.

De effecten op het functioneren van het centrum van Valkenburg worden expliciet betrokken in de afweging, samen met de effecten op de structuur van Maastricht. Het is bovendien onwenselijk om aanvullende vierkante meters reguliere detailhandel te realiseren (op een nieuwe locatie).

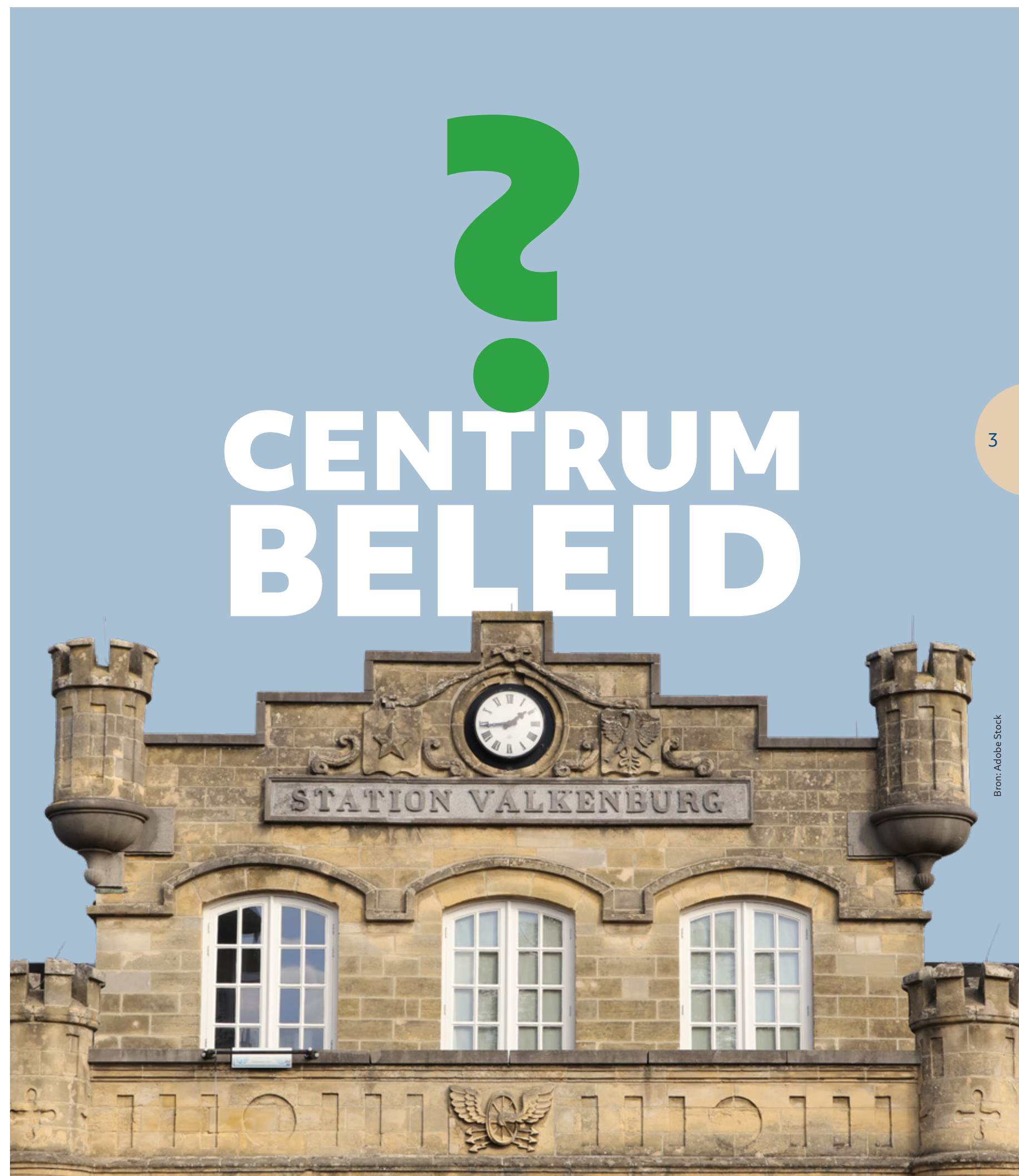
BROEKHEM ALS COMPACT BUURT- EN WIJKCLUSTER

Voor Broekhem is de opgave om de supermarkt te zien als ankerpunt voor een compact en samenhangend voorzieningencluster op buurt- en wijkniveau.

Concentratie van (dagelijkse) voorzieningen staat voorop, zodat een duidelijk, toegankelijk en herkenbaar aanbod ontstaat dat aansluit op de lokale behoefte en bijdraagt aan de leefbaarheid in de directe omgeving.

Het gaat dan niet zozeer om uitbreiding van de bestaande supermarkt, maar om concentratie van de wijk- en buurtvoorzieningen op die locatie, daar waar deze nu nog grotendeels verspreid gelegen zijn aan de straat Broekhem.

In hoofdstuk 5 formuleren we beleidsregels voor supermarkten in Valkenburg aan de Geul.





3.3 STREVEN NAAR EEN COMPACT EN VITAAL KERNWINKELGEBIED IN VALKENBURG CENTRUM

COMPACT KERNWINKELGEBIED ALS RUIMTELIJKE BASIS

Valkenburg aan de Geul kiest voor een compact en vitaal kernwinkelgebied als drager van de detailhandelsstructuur. Het centrum van Valkenburg is de belangrijkste aankoop-, ontmoetings- en verblijfsplek van de gemeente.

Juist omdat het winkelaanbod onder druk staat en leegstand zichtbaar is, is concentratie nodig: detailhandel hoort zoveel mogelijk op de plekken waar passantenstromen, draagvlak en verblijfskwaliteit samenkomen. Het kernwinkelgebied is gelegen 'boven de Geul', zie voor een nadere afbakening hoofdstuk 4.

CONCENTREREN WAAR DETAILHANDEL HET MEEST KANSRIJK IS

De gemeente bundelt detailhandel zoveel mogelijk binnen het bestaande kernwinkelgebied. Dit zorgt voor een herkenbaar winkelmilieu, meer samenhang tussen winkels en een sterker perspectief voor ondernemers en vastgoedeigenaren. Nieuwe winkelinitiatieven landen bij voorkeur in dit gebied, zodat gaten in de structuur worden opgevuld en verdere versnippering wordt voorkomen.

In het centrum kan blurring/functiemenging selectief worden benut als instrument voor kwaliteitsverbetering, vernieuwing en het versterken van combinatiebezoek tussen winkels, horeca en vrijetijdseconomie. Aan de randen van en in het kernwinkelgebied (Lindenlaan en Jan Deckerstraat) is ruimte voor dergelijke verbreding en functiemenging om optimaal invulling te geven aan levendigheid en bezoek te stimuleren.

In figuur 3 zijn deze profielen uitgewerkt. Deze profielen vormen de basis van aanpassingen in het Omgevingsplan waar nodig.

RECREATIEF PROFIEL CENTRUM BENUTTEN VOOR KERNWINKELGEBIED, DAGELIJKSE FUNCTIE BEHOUDEN

Het centrum van Valkenburg heeft een dubbele functie. Voor inwoners is het centrum een belangrijke plek voor dagelijkse aankopen, diensten en ontmoeting. Voor dag- en verblijfs gasten is het centrum vooral een recreatieve verblijfsplek, met horeca, winkels, cultuurhistorie en beleving. Deze combinatie is een onderscheidende kracht van Valkenburg. De opgave is om die functies niet los van elkaar te laten functioneren, maar elkaar juist te laten versterken. Dit komt het centrum als geheel, maar ook het kernwinkelgebied ten goede.

De bestaande ruimtelijk-functionele driedeling blijft vertrekpunt: boven de Geul ligt het kernwinkelgebied, tussen de Geul ligt een gemengd gebied en onder de Geul ligt het meer toeristisch-recreatieve deel met veel horeca en vermaak. De gemeente zet in op een betere wisselwerking tussen deze deelgebieden. Heldere looproutes, aantrekkelijke bronpunten (Walramplein) en een logische overgang tussen winkelgebied en toeristisch gebied zijn nodig om combinatiebezoek te vergroten en het centrum als één samenhangend geheel te laten functioneren.

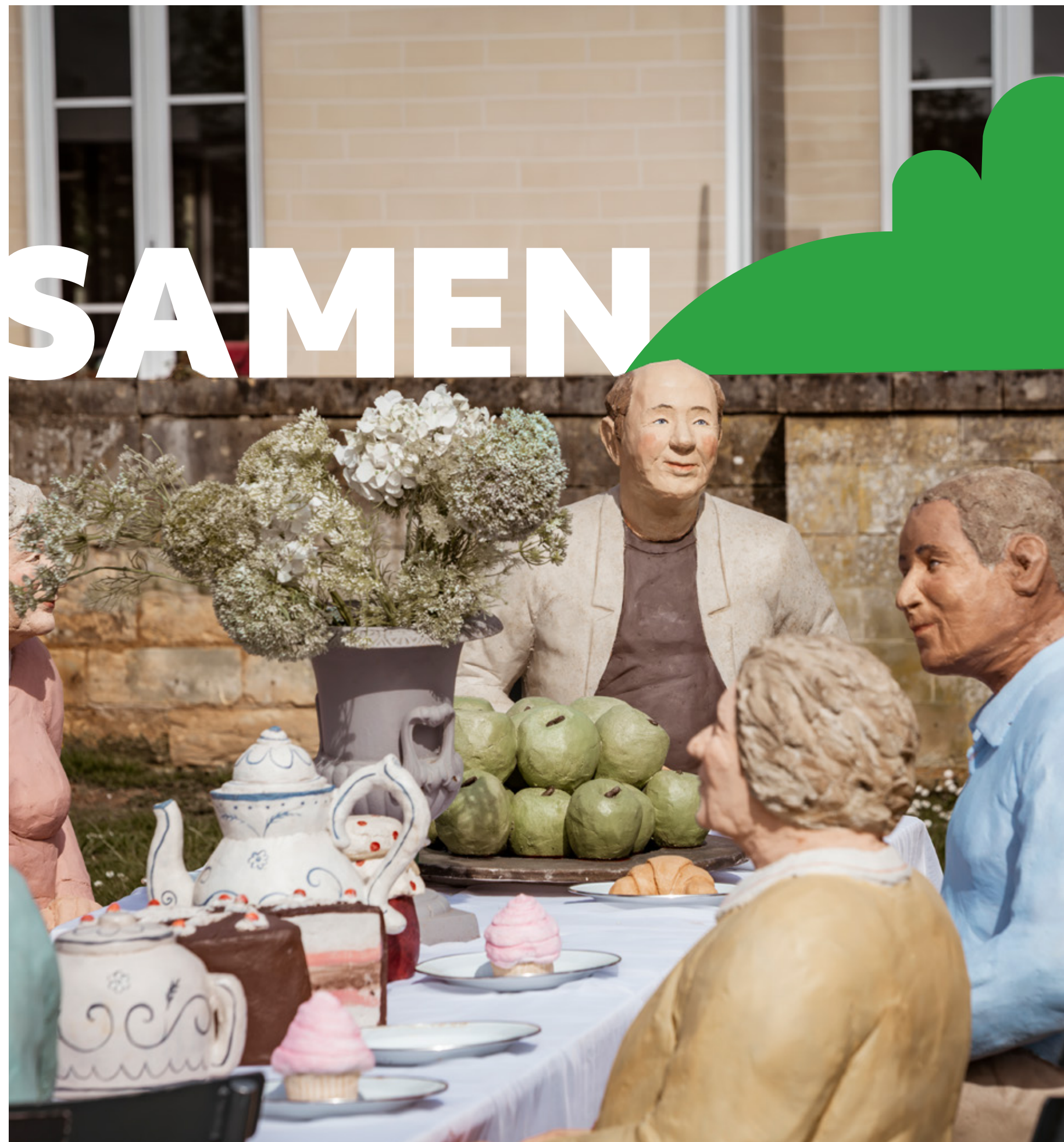
VERBREDEN AAN DE RANDEN VAN HET CENTRUM, ZONDER DE KERN EN HET KERNWINKELGEBIED TE VERZWAKKEN

Aan de randen van het centrum (o.a. Wilhelminalaan, Plenkertstraat en Sint Pieterstraat) is het wenselijk om een passende invulling te vinden die bijdraagt aan een prettige looproute van bronpunt(en) naar het centrum en zorgt voor dynamiek in het straatbeeld. Zonder te laten concurreren met het centrum/kernwinkelgebied.

In deze gebieden/straten passen (ook) functies zoals dienstverlening, ambacht, kleinschalige horeca, cultuur, maatschappelijke voorzieningen of vernieuwende concepten die bijdragen aan levendigheid en verblijfskwaliteit. Voorwaarde is dus dat deze verbreding ondersteunend is aan het centrum als geheel en niet leidt tot verdere verspreiding van publieksgerichte functies buiten de hoofdstructuur.

Voor een concrete gebiedsgerichte uitwerking voor het centrum van Valkenburg verwijzen we naar hoofdstuk 4.

SAMEN



3.4 GERICHTE AANPAK VOOR CENTRUM VALKENBURG NODIG

CENTRUM ALS ECONOMISCH EN TOERISTISCH HART

Het centrum van Valkenburg is het economische, toeristische en maatschappelijke hart van de gemeente. Hier komen dagelijkse voorzieningen, recreatief winkelen, horeca, cultuurhistorie en verblijfskwaliteit samen. Die combinatie is de grootste kracht van Valkenburg, maar maakt het centrum ook kwetsbaar: bezoekersstromen, seizoensinvloeden, leegstand en veranderend winkelgedrag vragen om gerichte keuzes en een actieve aanpak.

FUNCTIEMIX VERSTERKEN EN BETER LATEN SAMENWERKEN

De opgave is niet om één functie dominant te maken, maar om de samenhang tussen detailhandel, horeca, recreatie, diensten en cultuur te versterken. Horeca en recreatieve detailhandel sterk vertegenwoordigd zijn en passen bij het toeristische profiel. Tegelijkertijd blijft een goede dagelijkse functie voor inwoners belangrijk. De gemeente stuurt daarom op een vitale functiemix: detailhandel op kansrijke plekken concentreren, horeca en verblijfskwaliteit benutten en ruimte bieden aan aanvullende functies waar die het centrum als geheel versterken.

STERKE PLEKKEN VERSTERKEN, ZWAKKERE PLEKKEN GERICHT AANPAKKEN OF TRANSFORMEREN

Het winkelaanbod staat onder druk door veranderend consumentengedrag, online bestedingen en de toenemende focus van winkels op sterke locaties met voldoende passanten en beleving. Daarom kiest de gemeente voor focus: sterke winkelstraten en bronpunten worden versterkt, terwijl op minder kansrijke plekken ruimte ontstaat voor herinvulling, transformatie of een andere publieksgerichte functie. Zo wordt leegstand niet alleen bestreden, maar ook benut om de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het centrum te verbeteren.

BEREIKBAARHEID, UITSTRALING EN SAMENWERKING OP ORDE

Een gerichte centrumaanpak vraagt ook om goede randvoorwaarden. Bereikbaarheid, parkeren, vindbaarheid van entrees, kwaliteit van de openbare ruimte en presentatie van panden zijn bepalend voor de aantrekkelijkheid van het centrum. Daarnaast is samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren nodig om leegstand, uitstraling, programmering en openingstijden gezamenlijk op te pakken. De gemeente kiest daarom voor een gebiedsgerichte aanpak waarin ruimtelijke ingrepen, economische versterking en samenwerking elkaar versterken.

In hoofdstuk 4 geven we een gebiedsgerichte uitwerking voor het centrum. In hoofdstuk 6 geven we aan welke acties bij de uitvoering opgepakt worden.





4. GEBIEDSGERICHTE UITWERKING CENTRUM



GEBIEDSGERICHTE UITWERKING CENTRUM

We werken de visie uit voor het centrum van Valkenburg. Dit doen we aan de hand van een korte beschrijving van de huidige staat, gevolgd door gebiedsprofielen voor deelgebieden in het centrum, inclusief opgaven.

4.1 VISIE OP CENTRUM VALKENBURG: EEN ONDERSCHIEDEND CENTRUM IN EEN HISTORISCH EN TOERISTISCH DECOR - VAN STERKE BESTEMMING NAAR SAMENHANGEND CENTRUM

VOORTBOUWEN OP BESTAANDE KRACHT

We kiezen in Valkenburg voor een centrum dat voortbouwt op het historische decor, de toeristische aantrekkingskracht, het brede horeca-aanbod en de combinatie met recreatieve detailhandel en dagelijkse voorzieningen. Die mix zorgt voor een voorzieningenniveau dat hoger ligt dan op basis van het inwonertal alleen verwacht mag worden. Tegelijkertijd vraagt dit om scherpe keuzes: het winkelaanbod staat onder druk, leegstand is zichtbaar en bezoekersstromen zijn niet overal vanzelfsprekend verbonden. Daarom zetten we in op concentratie van detailhandel op kansrijke plekken, versterking van verblijfskwaliteit en een betere wisselwerking tussen winkels, horeca, cultuur, recreatie en openbare ruimte.



Valkenburg kiest voor een centrum dat niet alleen wordt bezocht, maar waar inwoners en bezoekers graag verblijven. Een centrum waar dagelijkse voorzieningen, recreatief winkelen, horeca, cultuurhistorie, de Geul, mergelarchitectuur en evenementen elkaar versterken.

De opgave is om deze kwaliteiten beter te verbinden, zodat Valkenburg centrum functioneert als één herkenbaar, gastvrij en vitaal hart voor inwoners, dagbezoekers en verblijfsgasten.

DRIE DEELGEBIEDEN, ÉÉN CENTRUM

De ruimtelijk-functionele driedeling van het centrum vormt het vertrekpunt. Boven de Geul ligt het kernwinkelgebied, met de Louis van de Maesenstraat en Irmengardpassage als belangrijkste winkelstraten. Tussen de Geul ligt het gemengde schakelpunt, met winkels, horeca, diensten en het Theodoor Dorrenplein als ontmoetingsplek. Onder de Geul ligt het toeristisch-recreatieve deel, met veel horeca, vermaak, terrassen en souvenirgerichte functies. De kracht zit in de variatie tussen deze gebieden; de opgave is om ze beter als één centrum te laten functioneren.



Bezoekers stroom

KERNWINKELGEBIED 'BOVEN DE GEUL' VERSTERKEN EN LEEGSTAND GERICHT AANPAKKEN

Voor het kernwinkelgebied boven de Geul betekent dit dat detailhandel zoveel mogelijk wordt gebundeld waar bezoekersstromen, dagelijkse trekkers en verblijfskwaliteit samenkomen. De Louis van de Maesenstraat en Irmengardpassage blijven de belangrijkste winkelstraten. Hier ligt de prioriteit bij een compact winkelfront, passende invulling van leegstand en versterking van de relatie met de dagelijkse boodschappenfunctie. De Lindenlaan heeft potentie als route vanaf het station, maar mist op onderdelen levendigheid en uitstraling. Ook het voormalige postkantoor en de verbinding tussen Poststraat en Passage vragen om gerichte herinvulling. Deze straten blijven onderdeel van het kernwinkelgebied, maar vragen om actieve inzet op behoud, invulling en uitstraling.

VERBINDINGEN, BRONPUNTEN EN VERBLIJFSKWALITEIT VERBETEREN ZODAT 'TUSSEN- EN ONDER DE GEUL' BIJDRAGEN AAN VERSTERKEN KERNWINKELGEBIED

Het gebied tussen de Geul vervult een belangrijke schakelrol tussen winkelgebied en toeristisch-recreatief centrum. Het Theodoor Dorrenplein kan sterker functioneren als overgangsgebied waar winkels, horeca, diensten en terrassen elkaar aanvullen. In het toeristische deel ten zuiden van de Geul liggen kansen rond het Walramplein als bronpunt voor het centrum, maar de aansluiting op het kernwinkelgebied is nog onvoldoende vanzelfsprekend. Ook de Plenkertstraat en de verbinding met Par'Course zijn zwakkere schakels.

Een vitaal centrum vraagt daarom om betere looproutes, heldere entrees, goede parkeeroplossingen en een hogere kwaliteit van de openbare ruimte, met aandacht voor vergroening op belangrijke pleinen, zitplekken, bewegwijzering, terrassen, gevelkwaliteit, activiteiten en een gastvrije uitstraling.

GEZAMENLIJKE UITVOERING ALS VOORWAARDE VOOR SUCCES

De aanpak van het centrum vraagt om gezamenlijke uitvoering. Gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren, BIZ en toeristische partners hebben elkaar nodig om leegstand, uitstraling, programmering, openingstijden, tijdelijke invulling en vernieuwing aan te pakken. De gemeente geeft richting met duidelijke kaders, investeringen in openbare ruimte en een gebiedsgerichte aanpak. Ondernemers en eigenaren zijn nodig om panden, concepten en presentatie mee te laten bewegen. De centrumaanpak vraagt daarom om maatwerk per deelgebied: versterken waar de basis sterk is, herinvullen of transformeren waar detailhandel minder kansrijk is.

KerstStad en de Amstel Gold Race. We vinden het belangrijk dat er voldoende geschikte verblijfsaccommodaties (voornamelijk hotels) in het centrum blijven. Verbetering van de mobiliteit naar en vanaf het centrum is hierbij van belang. De Cauberg is nog steeds een begrip, mede door haar entree tot de beleefbare groeve, Holland Casino, Thermae 2000 en de unieke overnachtingsmogelijkheden. Vooral de (exploitatie in de) groeves draagt bij aan een jaarronde, interessante, recreatieve bestemming. Het binnenklimaat is in de groeves namelijk het hele jaar rond hetzelfde.

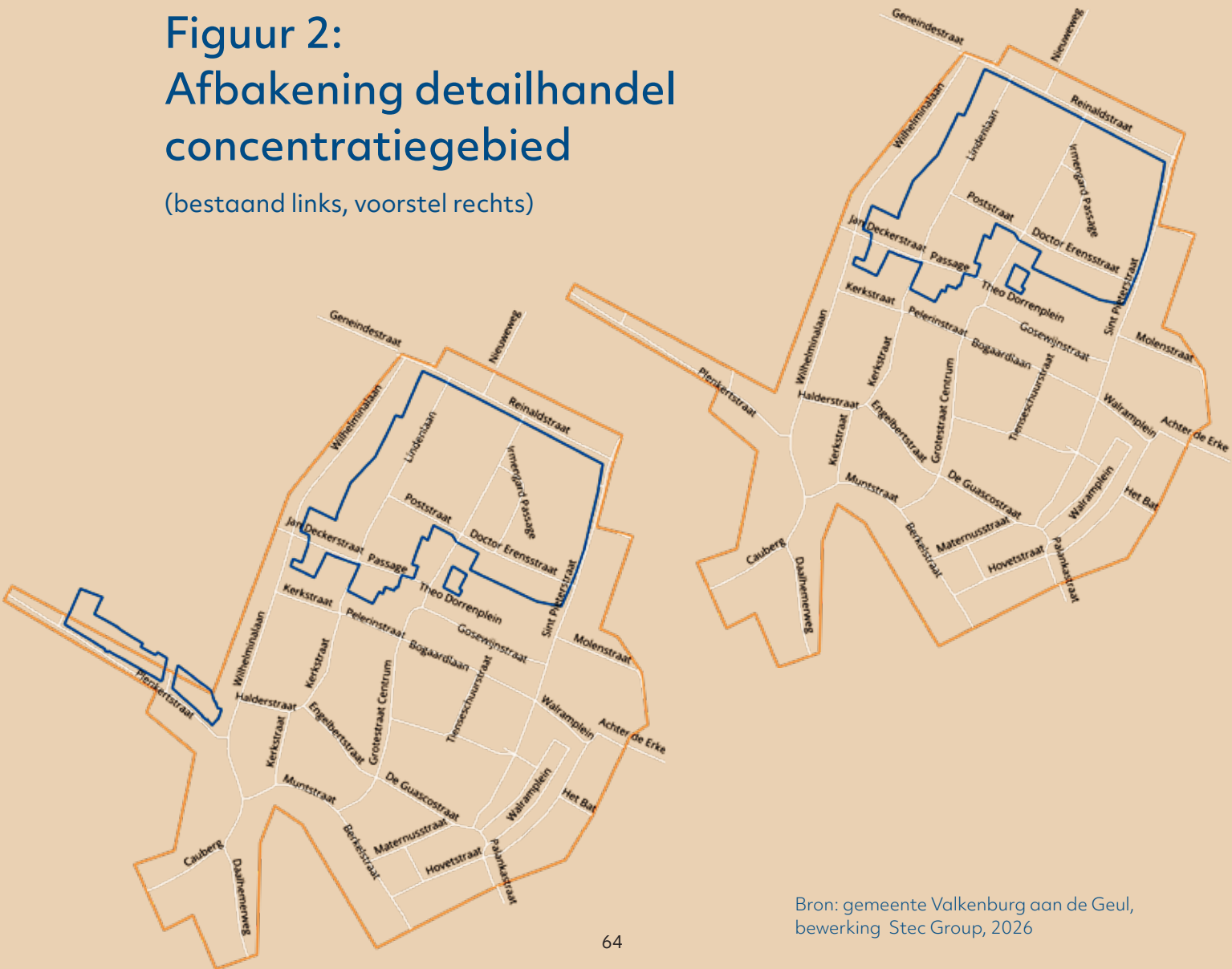
4.2 KEUZES VOOR CENTRUM VALKENBURG

AFBAKENING VOOR HET CONCENTRATIEGEBIED DETAILHANDEL

Gemeente Valkenburg aan de Geul heeft in de afgelopen periode gekeken naar de afbakening van het kernwinkelgebied en de concentratie van detailhandel hierbinnen. De Detailhandelsvisie (2005), de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017) en actuele ontwikkelingen hebben geleid tot onderstaande afbakening van het concentratiegebied voor detailhandel (in blauw).

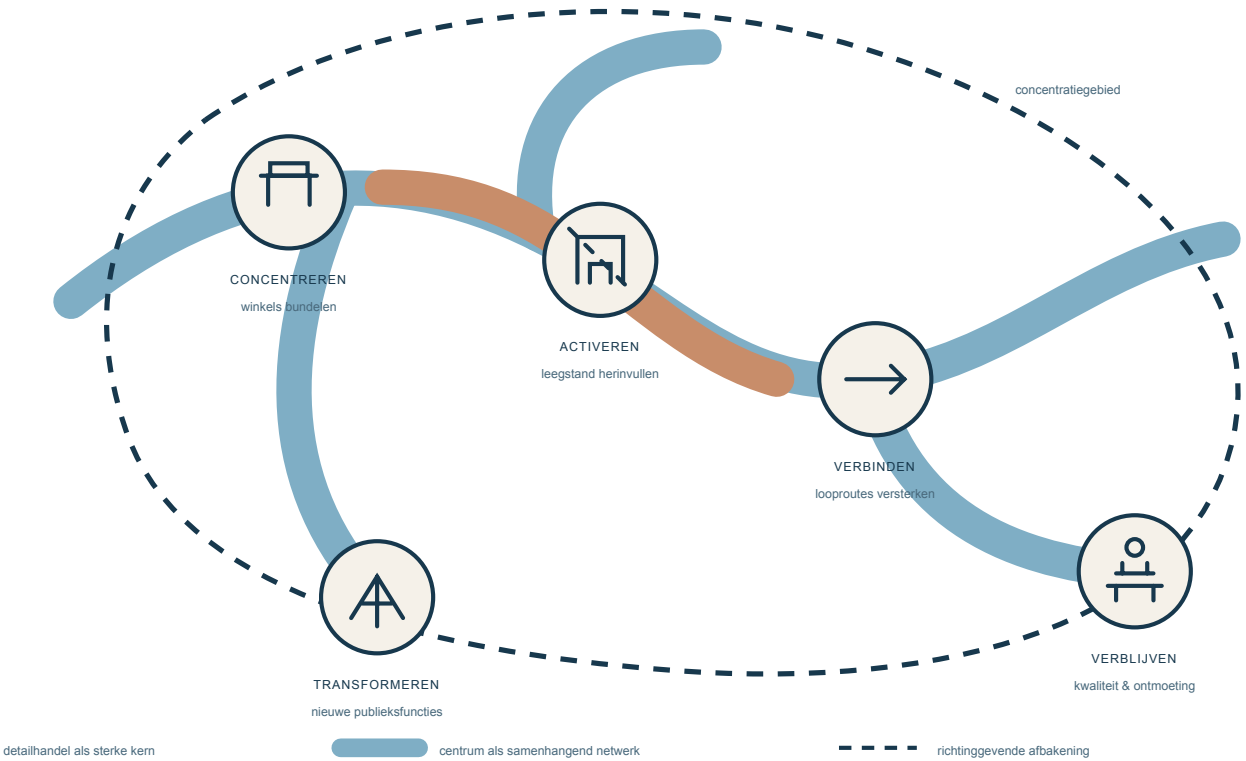
Ons voorstel is om dit concentratiegebied verder te verkleinen. Concreet gaat het om het loslaten van de term 'concentratiegebied voor detailhandel' in de Plenkertstraat. In dit gebied kan vervolgens een economische of maatschappelijke invulling gezocht worden, zodat op macraiveld wel een levendige plint behouden blijft. Dit kan in het Omgevingsplan nader worden uitgewerkt.

Figuur 2:
Afbakening detailhandel
concentratiegebied
(bestaand links, voorstel rechts)



ÉÉN CENTRUM. VERSCHILLENDE OPGAVEN.

Schematische vertaling van concentratiegebied naar
maatwerk per deelgebied



GERICHTE AANPAK VOOR DEELGEBIEDEN IN HET CENTRUM OP BASIS VAN MAATWERK

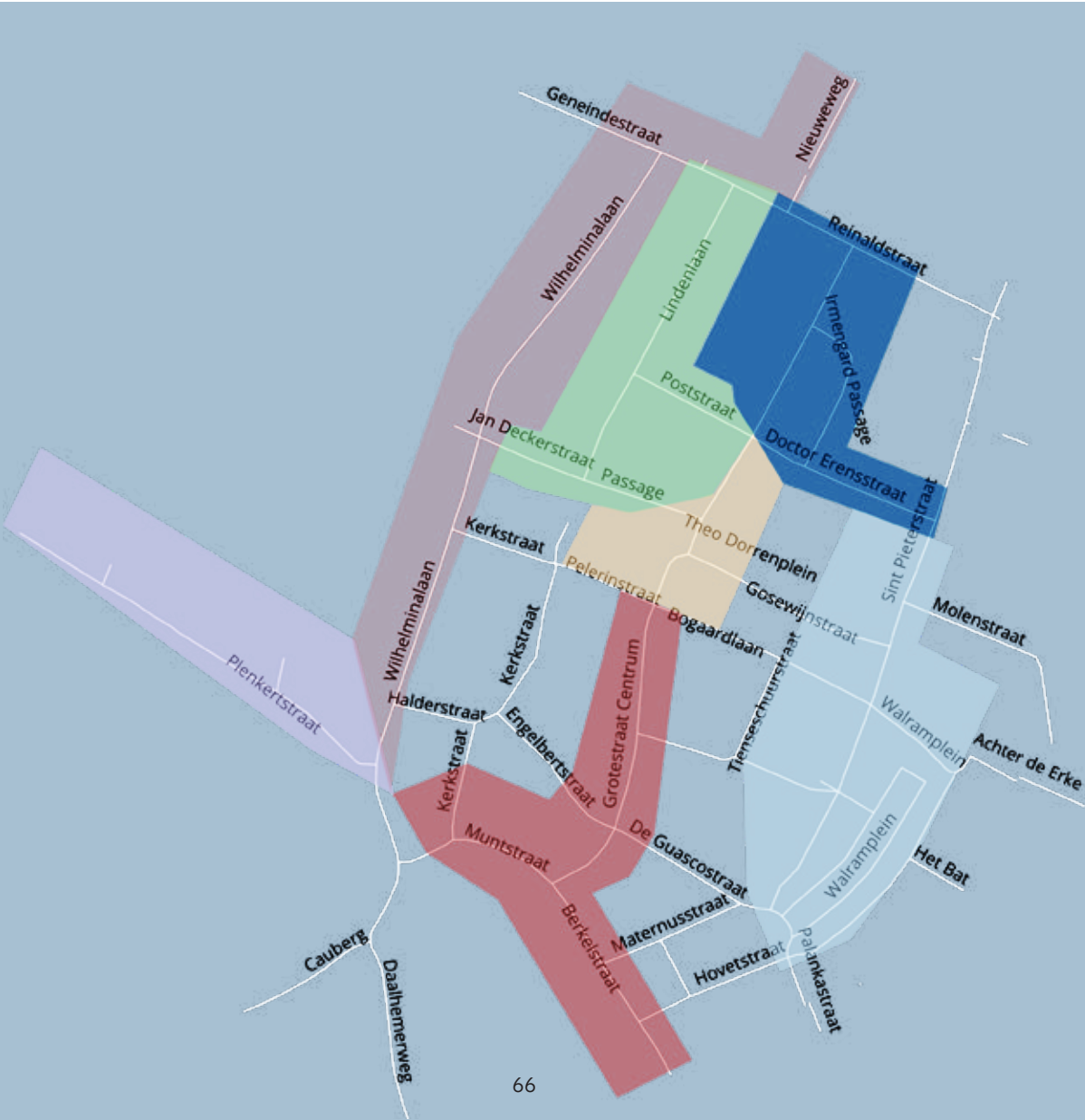
De afbakening van het concentratiegebied geeft richting aan waar detailhandel in het centrum het meest kansrijk is. Tegelijkertijd vraagt de verdere versterking van het centrum om meer dan één generieke lijn. De opgaven verschillen per straat en deelgebied: soms ligt de nadruk op concentratie van winkels, soms op herinvulling van leegstand, versterking van looproutes, verbetering van verblijfskwaliteit of transformatie naar andere publieksgerichte

functies. Daarom kiezen we voor een maatwerkaanpak op deelgebiedsniveau. De ruimtelijk-functionele profielen in volgende paragraaf vormen hiervoor een eerste aanzet. Ze geven richting aan de gewenste functies, sfeer en ontwikkelopgave per deelgebied en bieden daarmee houvast voor ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente bij toekomstige keuzes en initiatieven.

4.3 RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PROFIELEN PROFIELEN DEELGEBIEDEN

Om te kunnen sturen op de gewenste kwaliteit en functiemix in het centrum is het nodig om profielen van straten en gebieden te definiëren. In dit detailhandelsbeleid willen we aantal explicietere keuzes maken om zo meer helderheid te schetsen voor vastgoedeigenaren en ondernemers. Het vormt ook een bouwsteen voor planologische aanpassingen bij het opstellen van het Omgevingsplan. In onderstaande figuur en tabel zijn de diverse gebieden, profielen en gewenste functies benoemd. Hier zijn de volgende uitgangspunten meegenomen:

- Concentratie van detailhandel in een compact gebied.
- Publieksgerichte functies die reuring creëren in gewenste gebieden.
- Versterken van de samenhang tussen en de looproutes tussen drie deelgebieden in het centrum.
- Perspectief bieden voor langdurig leegstaande plekken.



RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PROFIELEN DEELGEBIEDEN CENTRUM

GEBIED	PROFIEL	GEWENSTE FUNCTIES
Louis van de Maesenstraat / Irmengardpassage / Dr. Erensstroet <i>Winkelhart boven de Geul</i>	Het meest kansrijke en aaneengesloten winkelfront van Valkenburg. Hier komen dagelijkse trekkers, recreatieve winkels, passantenstromen en verblijfskwaliteit samen. De inzet is concentratie van detailhandel, invulling van leegstand en behoud van een compact en herkenbaar kernwinkelgebied.	• Detailhandel, met accent op dagelijks en recreatief • Supermarkt en dagelijkse voorzieningen • Daghoreca en lichte horeca ondersteunend aan winkelen • Dienstverlening en ambacht, mits publieksgericht
Lindenlaan / Passage / Jan Deckerstraat / Poststraat <i>Entree van vernieuwing met accent op detailhandel</i>	Belangrijke route vanaf station en parkeerlocaties, onderdeel van het kernwinkelgebied. Nu met wisselende levendigheid, leegstand en enkele beeldbepalende panden. Het profiel vraagt om herinvulling met publieksgerichte functies die de route aantrekkelijker maken en gebied volwaardig onderdeel laten worden van het kernwinkelgebied.	• Recreative detailhandel en speciaalzaken • Persoonlijke en zakelijke dienstverlening • Ambacht, ateliers en creatieve concepten • Kleinschalige horeca
Theo Dorrenplein <i>Schakelplein van ontmoeting</i>	Schakelpunt tussen winkelgebied en toeristisch-recreatief centrum. Terrassen, horeca en ontmoeting bepalen het beeld. De inzet is meer samenhang en combinatiebezoek tussen boven en onder de Geul, met voldoende levendigheid op maaiveld. Het plein als centrale ontmoetingsplek.	• Terrassen en restaurants • Horeca, terrassen en restaurants • Recreative detailhandel ondersteunend aan verblijf • Cultuur, evenementen en publieksgerichte diensten
Walramplein / Sint Pieterstraat <i>Groene ontvangstkamer</i>	Belangrijk bronpunt aan de rand van het centrum, met kansen door vergroening en herinrichting. Het gebied moet bezoekers beter laten landen en logischer verbinden met het kernwinkelgebied en het toeristisch-recreatieve deel. Het profiel vraagt om functies die verblijf, oriëntatie en levendigheid ondersteunen. Parkeren en groen conform visie Valkenburg-Oost.	• Horeca en hotels • Bestaande detailhandel, waaronder de supermarkt • Toeristische informatie en servicefuncties • Creatieve en vernieuwende concepten • Wonen of zorgwonen passend binnen het gemeentelijk woonbeleid.
Muntstraat / Grotestraat / Berkelstraat <i>Toeristische verblijfsas</i>	Het meest toeristische deel van het centrum, met veel horeca, terrassen, vermaak en souvenirgerichte functies. De inzet is behoud van verblijfskwaliteit en toeristische aantrekkingskracht, met aandacht voor kwaliteit, uitstraling en betere verbinding met het winkelgebied.	• Horeca, restaurants, cafés en terrassen • Toeristische detailhandel en souvenirs • Vermaak, cultuur en leisure • Logiesfuncties waar passend
Plenkertstraat <i>Levendige aanloop</i>	Versnipperde aanloopstraat richting Par'Course, met een zwakke ruimtelijke koppeling en beperkte winkelstructuur. Detailhandel is hier niet de hoofdopgave; belangrijker is een levendige plint, passende economische of maatschappelijke invulling en verbetering van route en uitstraling. Uitwerking wordt opgepakt in Gebiedsvisie Valkenburg-West.	• Dienstverlening, ambacht en creatieve bedrijvigheid • Sport-, fiets- en leisuregerelateerde functies • Maatschappelijke voorzieningen • Kleinschalige horeca; detailhandel alleen ondergeschikt of profielversterkend
Wilhelminalaan / Reinaldstraat / Nieuweweg <i>Gastvrije verkeersader</i>	Randen, entrees en verbindende straten met een gemengd economisch profiel en op sommige plekken een duidelijke verkeersfunctie. Hier is ruimte voor functiemenging en transformatie, mits de plint bijdraagt aan levendigheid, routing en een gastvrije entree van het centrum.	• Dienstverlening en kantoren • Maatschappelijke en culturele functies • Kleinschalige horeca en toeristische services • Wonen, vooral waar publieksgerichte functies minder kansrijk zijn

De opgave blijft om continue te werken aan versterking. Geconstateerd is dat de leegstand in en rond het centrum nog steeds hoog is en dat toegewerkt moet worden naar het terugbrengen van die leegstand. Voor enkele gebieden is het advies om toe te werken naar transformatie van bestaande winkelpanden naar andere vormen van werken en/of recreatie (en in specifieke gevallen ook naar wonen).



5.BELEIDSREGELS

BELEIDSREGELS

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op enkele beleidsregels. Deze geven houvast voor toetsing van initiatieven.

Voor de gewenste functies voor (deelgebieden binnen) de detailhandelsstructuur geldt dat de huidige bestemmingsplannen (als onderdeel van het initieel Omgevingsplan) per gebied nog leidend zijn. Op basis van een vastgesteld detailhandelsbeleid kunnen we beleidsmatig afwijken en initiatieven toetsen aan de koers (bijvoorbeeld via maatwerk/afwijkingsbesluiten). We kunnen echter geen functies beperken die momenteel al planologisch zijn toegestaan. Daarom vormt deze visie een belangrijke bouwsteen voor aanpassingen in het (definitieve) Omgevingsplan, dat de gemeente gefaseerd actualiseert.

Valkenburg aan de Geul zet in op een sterke en geconcentreerde hoofdstructuur. Dit betekent dat winkels – conform de uitgangspunten van lokaal en provinciaal beleid – zoveel mogelijk worden gebundeld in bestaande winkelgebieden, zodat deze aantrekkelijk en toekomstbestendig blijven. We bieden daarnaast ruimte voor maatwerk en denken flexibel mee met initiatieven buiten de structuur. Leidend hierbij is dat initiatieven niet ondermijnend zijn voor de gewenste en beoogde structuur en passen binnen de gehanteerde kaders.

Hierna gaan we in op specifieke beleidsregels die we hanteren voor detailhandel en initiatieven.



5.1 SUPERMARKTEN

CONTEXT

Supermarkten zijn belangrijke dragers van de dagelijkse voorzieningenstructuur in Valkenburg aan de Geul. Zij zorgen voor frequente bezoekersstromen, ondersteunen nabijgelegen winkels en voorzieningen en zijn bepalend voor de leefbaarheid in kernen en buurten. De gemeente beschikt met Albert Heijn en Jumbo in het centrum van Valkenburg, ALDI in Broekhem en PLUS in Berg over een fijnmazige supermarktstructuur. Daarmee zijn dagelijkse boodschappen voor een groot deel van de inwoners op relatief korte afstand bereikbaar.

De analyse laat zien dat de totale supermarktruimte in Valkenburg aan de Geul ruim 5.000 m² wvo bedraagt. De grootste supermarkten liggen in de kern Valkenburg: Albert Heijn en Jumbo vormen samen het zwaartepunt van het aanbod en bedienen naast inwoners ook bezoekers en consumenten uit omliggende kernen.

ALDI in Broekhem vervult een aanvullende rol als prijsgerichte supermarkt en ondersteunt het compacte buurtcluster. PLUS in Berg heeft een duidelijke dorpsfunctie voor Berg, Terblijt, Vilt en deels Houthem en is daarmee belangrijk voor de leefbaarheid in dit deel van de gemeente.

Tegelijkertijd is de marktruimte beperkt. De bestaande supermarkten functioneren niet zodanig ruim dat toevoeging van veel nieuwe supermarktmeters gewenst is. Nieuwe meters kunnen leiden tot verschuiving van koopstromen en druk op bestaande locaties. Het uitgangspunt is daarom behoud en toekomstbestendig maken van de bestaande structuur, niet het toevoegen van nieuwe supermarkten. Eventuele optimalisaties of kleinschalige uitbreidingsvragen worden alleen overwogen als zij bijdragen aan de kwaliteit, bereikbaarheid en levensvatbaarheid van de bestaande voorziening én de totale structuur niet onder druk zetten.



HOE GAAN WE ER MEE OM?

We kiezen voor behoud en toekomstbestendig maken van de bestaande supermarktstructuur. De vier bestaande supermarkten vervullen ieder een eigen rol binnen de gemeente: Albert Heijn en Jumbo als dragers van het centrum van Valkenburg, ALDI als aanvullende prijsgerichte voorziening in Broekhem en PLUS als belangrijke dorpssupermarkt voor Berg, Terblijt, Vilt en deels Houthem. Nieuwe supermarktmeters zijn geen doel op zich, het behoud van het bestaansrecht van bestaande supermarkten wel. De marktruimte is beperkt en extra meters kunnen leiden tot verschuiving van koopstromen en druk op bestaande locaties. Uitbreiding of verplaatsing is daarom alleen aan de orde als dit aantoonbaar bijdraagt aan de kwaliteit, bereikbaarheid (voor zowel voetganger, fiets en auto) en toekomstbestendigheid van de bestaande structuur.

Voor het centrum van Valkenburg betekent dit dat Albert Heijn en Jumbo behouden blijven als dagelijkse trekkers binnen het centrum en (als bronpunt) voor het kernwinkelgebied. Zij ondersteunen de lokale boodschappenfunctie en zorgen voor frequente bezoekersstromen in het centrum. Omdat de bestaande supermarkten passend functioneren binnen de huidige structuur, bieden we geen ruimte aan nieuwe supermarktvestigingen in het centrum.

Wel kan maatwerk mogelijk zijn voor beperkte optimalisatie van bestaande vestigingen, mits dit past binnen de ruimtelijke structuur en geen onevenredige effecten heeft op andere supermarkten of centrumfuncties. Verplaatsing naar een locatie buiten het centrum is onwenselijk.

Voor Berg staat behoud van een volwaardige supermarkt voorop. De PLUS heeft een duidelijke verzorgingsfunctie voor Berg, Terblijt, Vilt en deels Houthem en is belangrijk voor de leefbaarheid, zeker gezien de vergrijzing en het belang van nabijheid van voorzieningen.

Een toekomstbestendige oplossing vraagt wel om maatwerk. Bereikbaarheid, parkeren, logistiek en een beperkte schaal aanpassing kunnen onderdeel zijn van een ontwikkelrichting, maar altijd maatvast en passend bij het verzorgingsgebied. Een ontwikkeling in Berg mag niet leiden tot een ongerichte toename van supermarktmeters of ongewenste concurrentie op bereikbaarheid met het centrum van Valkenburg (en Maastricht).

We verkennen een drietrap:

- 1 uitbreiding op de bestaande locatie;
- 2 verplaatsing binnen de kern Berg;
- 3 verplaatsing naar de rand van de kern Berg (bijvoorbeeld in combinatie met het tuincentrum aan de rand van de kern Berg).

We hanteren een (bandbreedte voor de) maximale omvang voor deze supermarkt van 1.300-1.400 m² wvo om te borgen dat geen verzorgingsgebied overstijgende effecten plaatsvinden. Ook is het onwenselijk om aanvullende dagelijkse (of niet dagelijkse) winkelmeters te realiseren op een eventueel nieuwe locatie. Voorkomen moet worden dat een nieuwe concentratie van winkels ontstaat. Binnen het verzorgingsgebied is geen aanvullende behoefte – zonder dat dit ten koste gaat van andere winkelgebieden – voor een nieuwe winkelconcentratie.

Voor Broekhem is de opgave om de ALDI te behouden als ankerpunt van een compact buurt- en wijkcluster. De inzet ligt primair op bundeling en concentratie van dagelijkse en aanvullende voorzieningen rond deze locatie, niet op het toevoegen van substantiële nieuwe supermarktmeters. Daarmee blijft Broekhem herkenbaar als buurtvoorziening, zonder dat de hoofdstructuur van het centrum wordt verzwakt. Een goede verbinding met de herontwikkeling van het Valkenierterrein vraagt aandacht.

- In het Omgevingsplan krijgt de functie 'supermarkt' een eigen aanduiding. Voor bestaande supermarkten wordt de huidige omvang (m² vvo) planologisch begrensd.
- Uitbreiding of verplaatsing van supermarkten wordt alleen overwogen op basis van een distributieplanologische onderbouwing en effectenanalyse. Daarbij wordt expliciet gekeken naar behoefte, verzorgingsgebied, bereikbaarheid, parkeren, logistiek, effecten op het centrum van Valkenburg, het verzorgingsgebied en effecten op de leefbaarheid in Berg en Broekhem.
- Nieuwe supermarktvestigingen zijn ongewenst. Alleen wanneer sprake is van aantoonbare structuurversterking, duidelijke maatschappelijke meerwaarde en geen negatieve effecten op bestaande voorzieningen, kan maatwerk worden overwogen.



Bron: Bert Janssen



5.2 OVERIGE VORMEN VAN DETAILHANDEL

CONTEXT

Er zijn diverse vormen van perifere en overige detailhandel die buiten de reguliere winkelstructuur aanwezig zijn of zich kunnen voordoen. Sommige detailhandelsbranches zijn vanwege hun aard en omvang niet goed inpasbaar in reguliere winkelgebieden. Het gaat om doe-het-zelf, tuincentra, woninginrichting en meubels. Andere vormen van detailhandel zijn vaak kleinschalig en functioneel verbonden aan andere voorzieningen. Denk aan kleinschalige verkoop bij trafficlocaties en detailhandel bij instellingen. Deze vormen van detailhandel kunnen bijdragen aan gemak en beleving. Wel maken we een zorgvuldige afweging wat past op welke plek met duidelijke beleidskaders.

Voor de activiteit detailhandel buiten de hoofdstructuur geldt dat we bestaande rechten respecteren. We gaan wel in gesprek zodra er leegstand is op deze bestemmingen – hier reserveren we ook capaciteit voor. Daar waar nog geen uitsterfregeling geldt, wordt deze in het nieuwe Omgevingsplan opgenomen.

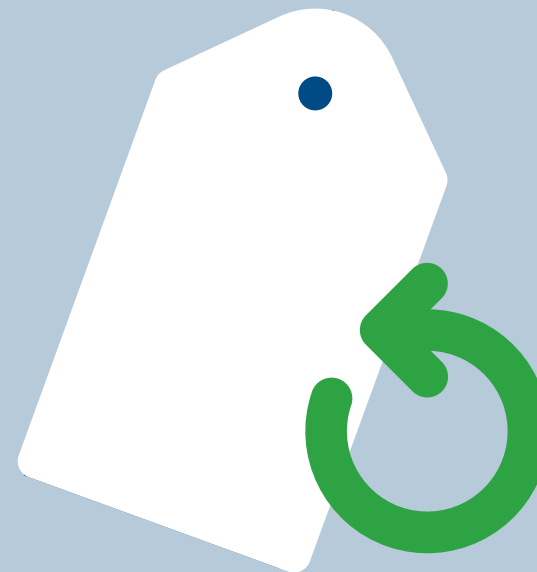


HOE GAAN WE ER MEE OM?

We hanteren de volgende uitgangspunten:

- **Perifere detailhandel en tuincentra:** Valkenburg aan de Geul kent nu geen specifiek cluster voor perifere detailhandel. Via maatwerk zijn verspreid enkele doe-het-zelf, woonwinkels en tuincentra gevestigd, met name op bedrijventerrein De Valkenberg. Van belang is dat deze specifieke winkels branche-eigen producten verkopen. Het nevenassortiment bij perifere detailhandel en tuincentra mag maximaal 10% van de totale wvo van de winkel beslaan. Het nevenassortiment moet thematisch aansluiten op het hoofdassortiment. Hiermee bieden we meer ruimte en flexibiliteit ten opzichte van de bestaande kaders en Omgevingsplannen. Dit doen we vanuit het oogpunt van flexibiliteit en het stimuleren van ondernemerschap. Branchevreemde producten (zoals reguliere kleding, fietsen of elektronica bij een bouwmarkt) zijn niet toegestaan. Maatwerk is mogelijk bij aantoonbare meerwaarde.
- **ABC-goederen:** Alleen branches die qua aard en omvang niet passen in reguliere centra zijn toegestaan op locaties elders. We hanteren een heldere lijst van toegestane branches, in lijn met provinciale kaders. Het gaat: om volumineuze of brand- en explosiegevaarlijke detailhandel die qua aard en omvang moeilijk inpasbaar zijn in centra en/of niet van meerwaarde zijn. Specifiek gaat het om: brandstoffen, auto's, boten, caravans, machines en bouwmaterialen.

- **Ondergeschikte detailhandel:** Productiebedrijven, vakantieparken of hotels mogen onder voorwaarden een zeer beperkte winkelverkoop voeren om de bedrijfsvoering te ondersteunen. Het gaat om maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 25 m² wvo, mits het assortiment aansluit op de hoofdactiviteit van de bedrijvigheid.
- **Detailhandel bij culturele en maatschappelijke instellingen en ontspanning.** Detailhandel bij culturele en maatschappelijke instellingen zoals musea, scholen en zorginstellingen is toegestaan, mits deze direct gerelateerd is aan de hoofdactiviteit van de voorziening. Het aanbod moet ondergeschikt zijn en gericht op de eigen doelgroep. Hiervoor geldt een maximale omvang van 25 m² verkoopvloeroppervlak per vestiging (of 20% van de totale vloeroppervlakte). Het doel is om functionele ondersteuning te bieden zonder verstoring van de detailhandel- en horecastructuur.
- **Boerderijwinkels.** Boerderijwinkels kunnen een waardevolle aanvulling zijn op het voorzieningenaanbod in het buitengebied. Ze versterken de directe verkoop van product naar consument, maken de herkomst van voedsel zichtbaar en dragen bij aan de vitaliteit van het agrarisch ondernemerschap. Tegelijkertijd willen we voorkomen dat boerderijwinkels uitgroeien tot reguliere dagelijkse winkels buiten de hoofdstructuur. Daarom staan we boerderijwinkels alleen toe voor de verkoop van eigen en/of streekgebonden producten, tot een maximum verkoopvloeroppervlak van 200 m². Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – consumptie-ijis' is daarnaast de verkoop van consumptie-ijis toegestaan tot maximaal 200 m², ook wanneer dit geen eigen of streekgebonden product betreft.
- **Kringloopwinkels** vervullen een belangrijke maatschappelijke rol. Ze dragen bij aan een circulaire economie, verminderen afvalstromen en bieden betaalbare producten voor inwoners. Daarnaast creëren ze vaak werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Nieuwe kringloopwinkels horen in principe thuis in bestaande winkelgebieden en worden gezien als detailhandel. Daar dragen ze bij aan levendigheid en bezoekersstromen. Alleen voor kringloopwinkels die voor een groot deel volumineuze artikelen verkopen (meubels, witgoed) kan een uitzondering worden gemaakt. In dat geval geldt een minimale omvang van 750 m² bvo en moet er worden aangetoond dat er geen geschikte locatie binnen de bestaande structuur mogelijk is. De locatie moet bovendien goed bereikbaar zijn en mag geen verkeersonveilige situatie veroorzaken.



5.3 BLURRING BIJ WINKELCONCEPTEN

Blurring – het combineren van detailhandel met horeca, dienstverlening, ambacht, cultuur of beleving binnen één concept – kan bijdragen aan een aantrekkelijker en toekomstbestendiger winkelaanbod in Valkenburg aan de Geul. Het past bij de beweging van 'place to buy' naar 'place to be' en bij de ambitie uit de Visie Vrijtijdseconomie 2035 om te kiezen voor kwaliteit, vernieuwing en concepten die aansluiten bij het DNA van Valkenburg aan de Geul. Tegelijkertijd is blurring geen doel op zich. De gemeente wil vooral ruimte bieden aan mengvormen die de hoofdstructuur versterken, leegstand helpen invullen, de verblijfskwaliteit vergroten en geen ongelijk speelveld of ongewenste druk op horeca, detailhandel of leefbaarheid veroorzaken.

BLURRING IN HET CENTRUM: GERICHT FACILITEREN WAAR DIT KWALITEIT TOEVOEGT

In het centrum van Valkenburg is blurring kansrijk wanneer het bijdraagt aan een aantrekkelijker en onderscheidender centrum. Het gaat dan vooral om lichte en middelzware mengvormen: winkels met een beperkte koffie- of proefhoek, ateliers met verkoop en workshops, speciaalzaken met kleinschalige proeverijen zonder alcohol, of concepten waarin ambacht, cultuur, retail en beleving logisch samenkomen. Juist in delen met leegstand of een vernieuwingsopgave, zoals de Lindenlaan, Passage en Poststraat, kan blurring helpen om panden opnieuw publieksgericht in te vullen en routes aantrekkelijker te maken.

De gemeente kiest daarbij niet voor een algemene verruiming in het hele centrum, maar voor maatwerk per deelgebied. In het winkelhart boven de Geul blijft detailhandel de hoofdfunctie en is ondersteunende daghoreca alleen passend als deze ondergeschikt blijft aan het winkelconcept. In de Lindenlaan, Passage en Poststraat kan meer experimenteerruimte worden geboden voor vernieuwende winkel-, atelier- en belevingsconcepten, omdat

hier de opgave ligt in herinvulling en versterking van de route. In het toeristisch-recreatieve deel onder de Geul is juist terughoudendheid nodig met extra horecatoevoeging bij winkels, omdat horeca daar al sterk vertegenwoordigd is en verdere vermenging niet mag leiden tot eenvormigheid of extra druk op leefbaarheid en openbare ruimte.

Voor blurring in het centrum gelden duidelijke randvoorwaarden. De aanvullende functie blijft ondergeschikt aan de hoofdactiviteit, wordt uitgevoerd door dezelfde exploitant en is alleen toegankelijk tijdens de openingstijden van de hoofdactiviteit. Er is geen zelfstandige entree, geen zelfstandige reclame-uiting en geen zelfstandige exploitatie. Voor detailhandel met ondergeschikte horeca geldt als uitgangspunt dat uitsluitend niet-alcoholische dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse mogelijk zijn, binnen de geldende kaders van het Omgevingsplan. Blurring met alcohol blijft gebonden aan de Alcoholwet en vraagt altijd afzonderlijke toetsing. Terrassen zijn niet automatisch onderdeel van blurring en worden afzonderlijk beoordeeld op basis van APV, het (winter)terrassenbeleid, openbare ruimte, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente onderzoekt of voor aangewezen experimenteerzones in het centrum een eenvoudiger meldingssysteem kan worden uitgewerkt, bijvoorbeeld voor ondergeschikte horeca of ondergeschikte detailhandel tot maximaal 25 m². Daarmee kan de drempel voor passende initiatieven worden verlaagd, terwijl objectieve en handhaafbare kaders blijven gelden. De inzet is dus: sneller en duidelijker waar het kan, maar gericht sturen waar dit nodig is om kwaliteit, leefbaarheid en een gelijk speelveld te borgen.

Buiten het centrum is de gemeente terughoudender: daar is blurring alleen wenselijk als deze ondergeschikt is aan de hoofdfunctie, lokaal verankerd is en bijdraagt aan leefbaarheid, toeristische kwaliteit of behoud van voorzieningen zonder nieuwe zelfstandige detailhandels- of horecaconcentraties te creëren.



5.4 HUIDIGE REGELING VERSUS NIEUW DETAILHANDELSBELEID

In deze paragraaf vergelijken we de huidige planologische regeling met de beleidskeuzes uit deze detailhandelsvisie. Zo zien we hoe de gemeente de verschillende detailhandelsvormen nu regelt en welke koers zij voor de toekomst kiest.

De voorgestelde beleidskeuzes sluiten grotendeels aan bij de bestaande structuur en planologische uitgangspunten. Op enkele punten verduidelijkt de gemeente de kaders en stuurt ze sterker op de gewenste detailhandelsstructuur.

De vergelijking laat zien wat het voorgestelde beleid betekent voor ondernemers, vast-goedeigenaren en andere betrokkenen.

Tabel 1 geeft per detailhandelsvorm de huidige regeling, het voorgestelde detailhandelsbeleid en het beoogde effect weer.



TABEL 1: EFFECTEN VAN HET NIEUWE DETAILHANDELSBELEID PER DETAILHANDELSVORM

ONDERWERP	HUIDIGE REGELING	VOORSTEL DETAILHANDELSBELEID	EFFECT
Detailhandel in centrum van Valkenburg	Detailhandel wordt geconcentreerd in het aangewezen detailhandelconcentratiegebied. Buiten het concentratiegebied zijn uitsluitend bestaande detailhandelsvestigingen toegestaan binnen de bestaande omvang.	Behoud van een compacte detailhandelsstructuur met concentratie van winkels in het kernwinkelgebied. De Plenkertstraat maakt geen onderdeel meer uit van het detailhandelconcentratiegebied, hier ontstaat ruimte voor andere economische en maatschappelijke functies.	Versterking van het kernwinkelgebied en meer flexibiliteit voor functieverandering in de Plenkertstraat.
Supermarkten	Supermarkten zijn specifiek gereguleerd in het omgevingsplan. Voor supermarkten geldt een maximale bruto vloeroppervlakte van 2.000 m². Daarnaast zijn supermarkten binnen diverse bestemmingen expliciet uitgesloten.	Behoud van een toekomstbestendige supermarktstructuur in Valkenburg aan de Geul. Uitbreidings- en vestigingsinitiatieven worden beoordeeld op behoefte, ruimtelijke inpassing en effecten op de bestaande detailhandelsstructuur. In Berg onderzoeken we toekomstbestendige invulling.	Behoud van een evenwichtige supermarktstructuur en bescherming van het bestaande voorzieningenniveau voor inwoners.
Boerderijwinkels	Verkoop van eigen en streekgebonden producten is toegestaan via een boerderijwinkel tot maximaal 200 m² vloeroppervlak. Op specifieke locaties is daarnaast verkoop van consumptie-ijs toegestaan tot maximaal 200 m² vloeroppervlak.	Boerderijwinkels blijven mogelijk als aanvullende vorm van detailhandel in het buitengebied, gericht op eigen en streekgebonden producten. De functie ondersteunt lokale ondernemers, recreatie en toerisme. Maximale omvang 200 m².	Behoud van ruimte voor lokale ondernemers en streekproducten, zonder afbreuk te doen aan de reguliere detailhandelsstructuur.
Tuincentra (en perifere detailhandel)	Tuincentra worden aangemerkt als perifere detailhandel (volumineus) en maken onderdeel uit van de categorie perifere detailhandel.	Tuincentra behouden hun positie binnen de detailhandelsstructuur. Het aanbod blijft primair gericht op branche-eigen producten. Een nevenassortiment is toegestaan tot maximaal 10% van het winkelvloeroppervlak, mits dit thematisch aansluit op het hoofdassortiment. Maatwerk blijft mogelijk bij aantoonbare meerwaarde.	Bestaande tuincentra behouden hun positie en kunnen uitbreiden binnen 'branche-eigen' profiel. Tegelijkertijd wordt voorkomen dat via nevenassortiment reguliere detailhandel ontstaat die concurreert met winkels in het centrum.
Kringloopwinkels	Kringloopwinkels zijn niet specifiek benoemd in het huidige omgevingsplan. Vestiging wordt beoordeeld binnen de geldende bestemmingen en planologische kaders.	Kringloopwinkels blijven mogelijk, maar vestigingslocaties worden beoordeeld op hun bijdrage aan de gewenste detailhandelsstructuur en de functie van een gebied. Vestiging in het centrum of op andere locaties vraagt om maatwerk. Buiten het centrum is de minimale omvang 750 m² bvo.	Meer beleidsmatige duidelijkheid over passende vestigingslocaties voor kringloopwinkels.
Overige detailhandelsvestigingen	Planologische rechten worden gerespecteerd.	Planologische rechten worden gerespecteerd. Uitbreiding in beperkte vorm mogelijk. Er geldt een uiterstfregeling bij leegstand op de functieaanduiding detailhandel. Bij de bestemming detailhandel is functiewijziging bespreekbaar.	Beperkt en onder condities ruimte om te ondernemen buiten de hoofdstructuur. Continueren van bestaande bedrijfsvoering mogelijk.



6.UITVOERINGSPROGRAMMA

A woman with long, wavy red hair and a nose ring is smiling while writing on a whiteboard. She is wearing a light pink long-sleeved shirt. The whiteboard is covered with several yellow sticky notes. The background is a blurred office or meeting room with large windows and other people.

UITVOERINGSPROGRAMMA

In dit hoofdstuk formuleren we een uitvoeringsprogramma welke een gerichte aanpak geeft voor de komende jaren om de doelen uit het detailhandelsbeleid daadwerkelijk te realiseren.

SAME KOMME VEER WIED

Het uitvoeringsprogramma vertaalt de ruimtelijk-economische keuzes uit deze visie naar concrete acties voor het centrum, de (dagelijkse) voorzieningenstructuur en de samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren. Daarbij sluiten we nadrukkelijk aan op de Visie Vrijtijdseconomie 2035, waarin Valkenburg aan de Geul kiest voor kwaliteit boven kwantiteit, balans tussen economie, leefbaarheid en landschap en de juiste bezoeker op de juiste plek. Ook andere beleidsdocumenten liggen ten grondslag aan dit uitvoeringsprogramma. Tegelijkertijd kan deze (sectorale) visie en het uitvoeringsprogramma aanleiding zijn om kritisch te kijken naar aanpalende beleidsdocumenten en/of regelgeving. Is hierop aanpassing nodig om gebieden te versterken of ondernemerschap aan te jagen?

Dit uitvoeringsprogramma is dynamisch. Niet alle acties kunnen tegelijk worden opgepakt en niet alle acties liggen alleen bij de gemeente. De gemeente heeft verschillende rollen: kaderstellend via beleid en Omgevingsplan, regisserend in gebiedsgerichte samenwerking, stimulerend via instrumenten en regelingen en faciliterend richting ondernemers, BIZ, vastgoedeigenaren, toeristische partners en inwoners.

Het uitvoeringsprogramma is een instrument om:

- De keuzes uit het detailhandelsbeleid te vertalen naar concrete acties en projecten;
- De centrumaanpak te verbinden met de Visie Vrijtijdseconomie 2035 en ander relevant beleid dat van toepassing is;
- Samenwerking tussen gemeente, ondernemers, BIZ, vastgoedeigenaren en toeristische partners te structureren;
- Prioriteiten te stellen in de aanpak van leegstand, plinten, looproutes, bronpunten en functiemenging; kortom het functioneren van gebieden;
- Nieuwe initiatieven te toetsen aan kwaliteit, ruimtelijke structuur, leefbaarheid en bijdrage aan het profiel van Valkenburg aan de Geul;
- De voortgang van acties te monitoren en de agenda periodiek te actualiseren.



//

*Alleen kunnen we zo
weinig. Samen kunnen
we zoveel.*

Hellen Keller



