

Bijlage

**Detailhandelsbeleid en uitvoeringsprogramma 2027-2030
Valkenburg aan de Geul**

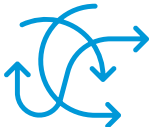
19 augustus 2026

Inhoudsopgave

Bijlage 1 Trends & ontwikkelingen	3
Bijlage 2 Analyse (detailhandels) structuur Valkenburg aan de Geul	6

Bijlage 1 Trends & ontwikkelingen

In onderstaande tabel werken we een aantal trends en ontwikkelingen uit die van invloed zijn op het functioneren van en de opgaven voor detailhandel in Valkenburg aan de Geul en het centrum Valkenburg in het bijzonder.

Trend	Wat speelt er?	Wat betekent dit voor Valkenburg (gemeente en centrum)?
Van 'place to buy' naar 'place to be' 	In centrumgebieden gaat het steeds meer om verblijven in plaats van kopen. Winkelen wordt steeds meer een vrijetijdsbesteding. Winkelen blijft een belangrijk onderdeel voor een centrum, maar een goede functiemix van horeca, dienstverlening en cultuur neemt in het belang toe. Naast een brede functiemix stelt de consument hogere eisen aan de omgeving waarin de voorzieningen zich bevinden (sfeer, karakter en service).	Het is voor Valkenburg centrum zaak optimaal in te spelen op de behoefte van de consument. Dit betekent een volwaardig aanbod in een gezonde mix van retail, horeca en diensten. De openbare ruimte moet uitnodigen tot langer verblijf. Het is zaak detailhandel te centreren en zo optimaal mogelijk te profiteren van het horecabezook.
Toenemende menging van functies en formules 	De scheidslijnen tussen winkels, horeca en dienstverlening vervagen. Oftewel, er is steeds meer sprake van functiemenging op de verkoopvloer. Voor de consument biedt dit nieuwe en aantrekkelijke (winkel)omgevingen; bijvoorbeeld schoenen kopen bij de kapper of een vorm van horeca in een meubelwinkel. De kunst is om de klant zo lang mogelijk bij u in de winkel (of in uw centrum) te laten verblijven.	Het mengen van verschillende sectoren en concepten brengt uitdagingen met zich mee op het gebied van regelgeving. Mogelijk moet de gemeente bepaalde regels herzien om hybride bedrijfsmodellen mogelijk te maken. Daarnaast dient de gemeente te voorkomen dat er een ongelijk speelveld ontstaat tussen bedrijven met horeca als hoofdactiviteit of als ondergeschikte activiteit. Omdat deze trend ook in Valkenburg steeds zichtbaarder wordt, overweegt de gemeente experimenteerzones in te stellen waarin (meer) blurring kan worden toegestaan, zodat nieuwe concepten lokaal kunnen worden getest en gereguleerd.
Vergroening openbare ruimte 	Er is steeds meer aandacht voor groen in centrumgebieden. Er zijn dan ook tal van voordelen: groen in een stedelijke omgeving verbetert de verblijfskwaliteit, zorgt voor een rijkere biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periodes. Hiermee zorgt groen dus ook voor lokale klimaatadaptiviteit. Ook consumenten vinden het toevoegen van groen belangrijk.	Hoewel sommige delen van het centrum van Valkenburg voorheen een relatief versteende uitstraling hadden, heeft de gemeente sinds 2025 grootschalig ingezet op vergroening. Extra groen en blauw (water) in de openbare ruimte draagt zichtbaar bij aan een hogere verblijfskwaliteit. Denk aan nieuwe groenstroken, gevelgroen en het toevoegen van waterpartijen zoals fonteinen. In delen van het kernwinkelgebied waren al bomen en groen aanwezig, maar deze zijn de afgelopen periode verder aangevuld en versterkt.

(Dubbele) vergrijzing 	Er is sprake van dubbele vergrijzing in Nederland. Niet alleen vormt de groep ouderen een steeds groter deel van de samenleving, ook de gemiddelde leeftijd komt steeds hoger te liggen. Met de toenemende vergrijzing neemt ook het belang van nabije voorzieningen toe. Daarnaast zijn er verschillen in besteding: over het algemeen besteden mensen met een hogere leeftijd minder in de detailhandel, en meer aan vrijetijdsbesteding.	Ook in de gemeente Valkenburg aan de Geul groeit naar verwachting het aandeel ouderen. In 2025 is 31,9% van de bevolking 65-plus. In de kern Valkenburg is dit zelfs 35%. De bevolking krimpt licht de komende jaren, maar bovenal neemt het aandeel ouderen toe. Voor ouderen is het cruciaal om essentiële voorzieningen zoals een supermarkt dichtbij huis te hebben. Omdat ouderen over het algemeen minder mobiel zijn, is het behoud van voorzieningen in een kern of wijk nog belangrijker. Doordat oudere doelgroepen niet gebonden zijn aan werktijden ontstaat er meer behoefte aan doordeweekse horeca en voorzieningen. Ook de behoefte aan zorgvoorzieningen en centrale servicepunten (voor vragen, toilet, informatie) neemt toe.
Kwetsbaarheid middelgrote centra 	Consumenten zijn steeds selectiever in de centra die zij bezoeken om recreatief te winkelen. Consumenten zijn zeer goed geïnformeerd over de (samenstelling van) winkels, winkelgebieden en het productaanbod op concurrerende aankoopkanalen zoals internet. Bovendien neemt de mobiliteit van consumenten toe; men is bereid verder te reizen voor een uniek of volwaardig centrum. Consumenten kiezen vaker voor grotere binnensteden (volwaardig aanbod, historisch, mix aan voorzieningen) of lokale dorps- en wijkcentra voor dagelijkse aankopen. Een grote groep middelgrote (en vaak planmatige) centra wordt door een deel van de consumenten links gelaten. Winkelketens en lokale ondernemers acteren hierop door vestigingen te sluiten. Het gevolg is hoge leegstand.	Valkenburg heeft een relatief gunstige positie als middelgroot centrum, omdat het centrum kan rekenen op een grote toestroom aan toeristen. Met 1,3 miljoen toeristische overnachtingen en circa 3 miljoen dagtoeristen op jaarbasis (economische betekenis van 230 miljoen euro per jaar) heeft Valkenburg een sterke plus ten opzichte van andere middelgrote centra. Gemiddeld besteden dag- en verblijfsgasten 56 euro per persoon. Het meeste wordt besteed in de horeca. Ook supermarkt en andere detailhandel profiteert van de dagbezoeken (circa 10 tot 16 euro per persoon, afhankelijk van type bezoeker). Onderscheidend vermogen zit in sfeer, gastvrijheid, service, winkelaanbod en voorzieningenmix, maar ook randvoorwaarden zoals bereikbaarheid, aantrekkelijke openbare ruimte en (fiets)parkeren.
De ultieme winkelervaring 	Om tegenwicht te bieden aan webshops (breed assortiment, lage prijzen en gemak) is het cruciaal om met service en positieve ervaringen de consument te verleiden. Dit uit zich een aantrekkelijke winkelomgevingen, een mix aan activiteiten (bijvoorbeeld een combinatie van horeca met een wasserette, speelgoedwinkel of boekhandel), omnichannelmogelijkheden (zoals koopzuilen) en persoonlijke aandacht (zoals persoonlijke cadeauverpakkingen of afwerking van sieraden in de winkel).	Het is zaak ondernemerschap optimaal te faciliteren. Waar voorheen de vraag naar ondersteuning en vergunningen meer generiek was, is er nu soms maatwerk nodig om deze nieuwe initiatieven mogelijk te maken binnen bestaand beleid. Voorbeelden zijn mogelijkheden voor combinaties tussen detailhandel en horeca. Geef vernieuwende ondernemers in de binnenstad de kans hun mixed-use concept uit te rollen. Dit vergroot het onderscheidend vermogen van de binnenstad.

**Wegvallen
middensegment:
discount of luxe**



In het winkelbestand ontstaat steeds meer een tweedeling van enerzijds laaggeprijsde formules (Action/SoLow/Die Grenze) en anderzijds meer exclusieve merken (Hilfiger, Breitling, Hugo Boss). Het middensegment staat onder druk.

In diverse centra komt het accent meer op discount en dagelijks te liggen. Dit heeft impact op het doelgroepbereik en de kwaliteit en uitstraling van een centrum. Risico daarbij is verschraving van het aanbod. Inzet op kwaliteitsaanbod en gemêleerde mix is nodig om de aantrekkelijkheid van het winkelgebied te behouden.

**Supermarkt-
bestedingen en
schaalvergroting**



De bestedingen in supermarkten groeien al meerdere jaren op rij. Dit komt doordat consumenten meer uitgeven aan eten, vers-producten en specifieke assortimenten (zoals biologische producten). Daarnaast richten supermarkten zich steeds meer op gemak, beleving en versbereiding. Ze pakken daarmee ook een deel van de reguliere horecaomzet. Daarmee zet de schaalvergroting van supermarkten ook speciaalzaken onder druk.

Supermarkten zijn de belangrijkste publiekstrekkingen voor lokale centrumgebieden. Andere winkels en voorzieningen profiteren hier sterk van. Dit vraagt om inpassing van moderne supermarkten op plekken die bijdragen aan de structuur.

**Heroriëntering non-
food ketens**



Voor Berg is het behoud van een volwaardige supermarkt een belangrijk uitgangspunt. De supermarkt vervult een duidelijke verzorgingsfunctie voor Berg, Terblijt, Vilt en in mindere mate Houthem. Zeker in het licht van vergrijzing en het belang van nabije voorzieningen is deze functie cruciaal. Tegelijkertijd vraagt de huidige situatie om een toekomstbestendige oplossing: bereikbaarheid, parkeren en logistiek moeten voldoende op orde zijn om de supermarktfunctie ook op langere termijn te kunnen behouden.

Deze trend speelt vooral in het kernwinkelgebied. Hier zijn de winkelketens gevestigd. De heroriëntatie van diverse winkelketens kan zorgen voor nieuwe leegstand. Dit zijn vooral grotere winkelunits. Hierdoor ontstaat een herinvullingsopgave.

**Afvlakking van
online winkelen en
multichannel retail**



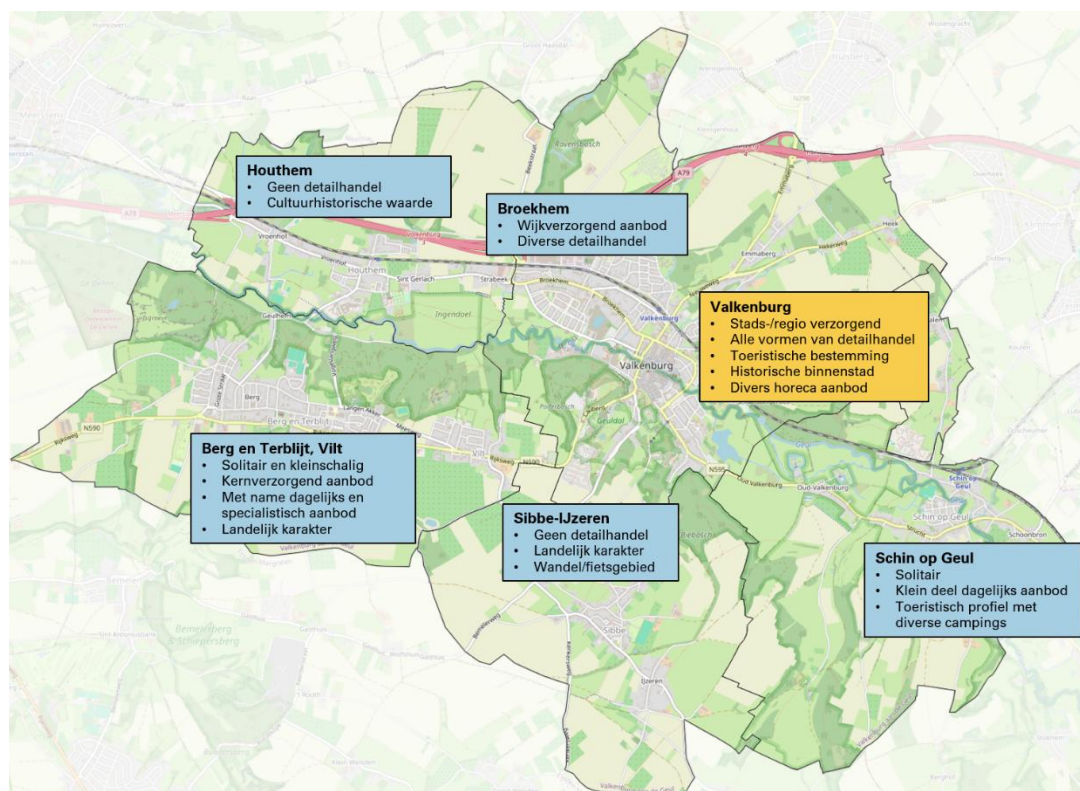
Online winkelbestedingen zijn aan het consolideren; de grootste groei is voorbij. Tegelijkertijd zien we steeds vaker fysieke winkels van online spelers in het winkellandschap verschijnen. Dat aankopen niet altijd in de winkel zelf gedaan worden is daarbij minder relevant. Online blijft een majeur aankoopkanaal. Het gemak, ruimer assortiment en scherpe prijsstellingen zijn daarbij onderscheidende factoren voor veel consumenten. Multichannel winkels, waarbij producten worden verkocht via meerdere kanalen (zoals fysieke winkel en webshop), zijn momenteel het meest succesvol in de winkelbranche.

Bij oplopende bezorg- en retourkosten zal de prijsgevoelige consument vaker een bezoek aan de winkel overwegen. Niet enkel voor een aankoop maar tevens voor het ophalen van online bestelde producten ('click & collect'). Dit biedt kansen voor ondernemende retailers om klanten te binden en verleiden. Uit recent onderzoek van de Retailagenda blijkt voor een vijfde van de consumenten dat online kopen niet meer zo aantrekkelijk is bij standaardkosten voor bezorgen/retourneren. Multichannel retail is voor lokale ondernemers vaak een uitdaging in zowel kosten, capaciteit en expertise. Samenwerking en inzet van externe expertise is soms nodig.

Bijlage 2 Analyse (detailhandels) structuur Valkenburg aan de Geul

In de gemeente van Valkenburg aan de Geul is de detailhandel geconcentreerd in het centrum; de binnenstad. De binnenstad van Valkenburg heeft het grootste detailhandel aanbod uit de regio, waarvan het overgrote deel gericht is recreatief winkelen (6.650 m² wvo), en fungeert als het centrale winkelgebied voor de hele gemeente (en inwoners in de regio). De overige gebieden (Broekhem, Berg, Houthem, Sibbe-IJzeren en Schin op Geul) zijn solitaire clusters. Het dorp Berg heeft een (volwaardige) supermarkt en een aantal verspreid gelegen detailhandelsvoorzieningen. In Broekhem is een kleinschalig cluster met een supermarkt en andere voorzieningen.

Figuur 1: Overzicht van de bestaande detailhandelsstructuur



Bron: Stec Groep (2026)

Drie hoofdvormen van winkelgedrag

Recreatief winkelen



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.

Doelgericht winkelen



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.

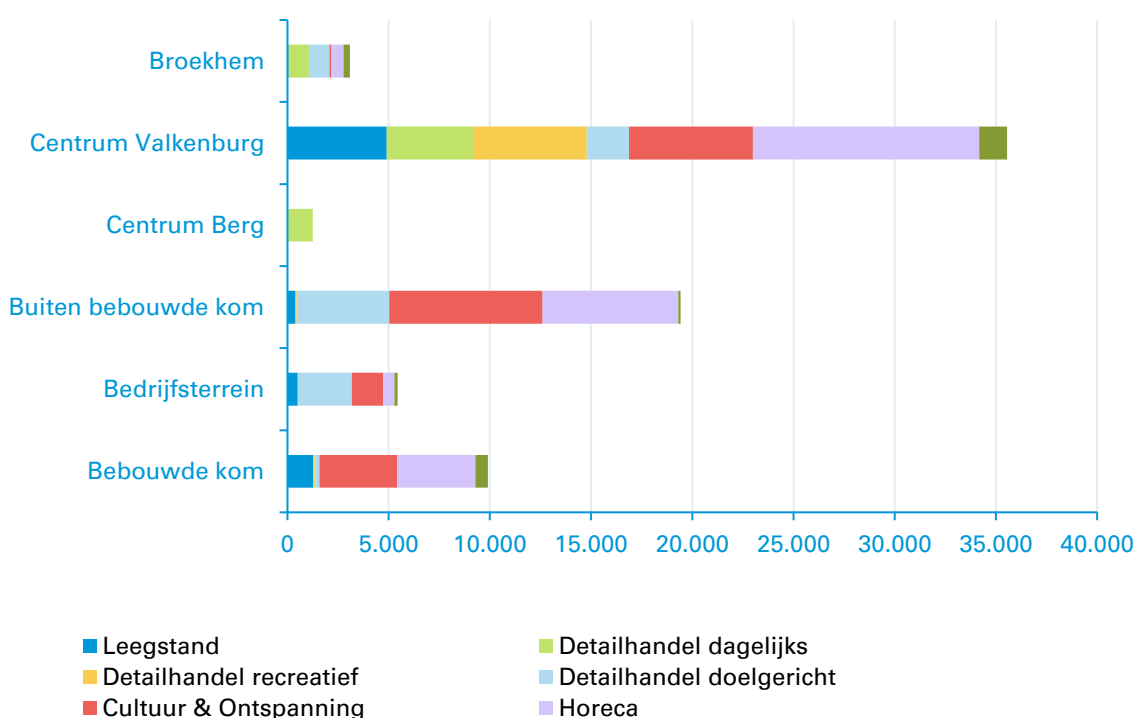
Boodschappen doen



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.

De functiemix en het aanbod verschilt per type gebied. Dit geven we weer in onderstaand figuur.

Figuur 2: Functiemix in de (retail)gebieden in m² wvo*



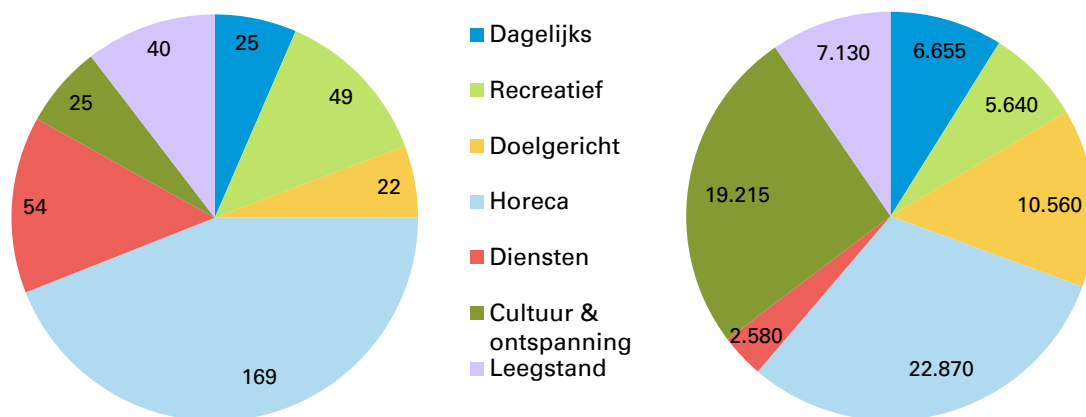
Bron : Locatus (2025), bewerking Stec Groep (2026).

Valkenburg aan de Geul beschikt over een divers palet aan voorzieningen, horeca grootste groep

De gemeente Valkenburg aan de Geul beschikt over 384 commerciële voorzieningen met een totale oppervlakte van ruimte 74.560 m² wvo. We kijken hierbij bewust breder dan alleen detailhandel en nemen ook de segmenten horeca en dienstverlening mee. **Horeca** is veruit de grootste groep, zowel qua aantal vestigingen als qua oppervlak. Dit past bij het toeristische karakter van de gemeente. De tweede grootste groep is **detailhandel**: in totaal zijn er 96 winkels in

Valkenburg aan de Geul. De meeste winkels bevinden zich in het recreatieve segment (kleding, mode en vrije tijd). Doelgerichte detailhandel is het grootst qua oppervlak. Dit komt door de volumineuze aard van dit type detailhandel. Onder deze groep vallen bijvoorbeeld tuincentra en bouwmarkten. Er zijn 54 **dienstverleners** in de gemeente, zoals kappers, schoonheidssalons en makelaars. Deze groep is het kleinst qua omvang: dienstverleners zitten over het algemeen in kleine units. Tot slot zijn er 40 panden geclassificeerd als **leegstand**. Dit betekent een leegstandspercentage op gemeenteniveau van ruim 10% (in panden). Zie figuur 6 voor het overzicht.

Figuur 3: Aanbod Valkenburg aan de Geul in panden en oppervlak (m² vwo)



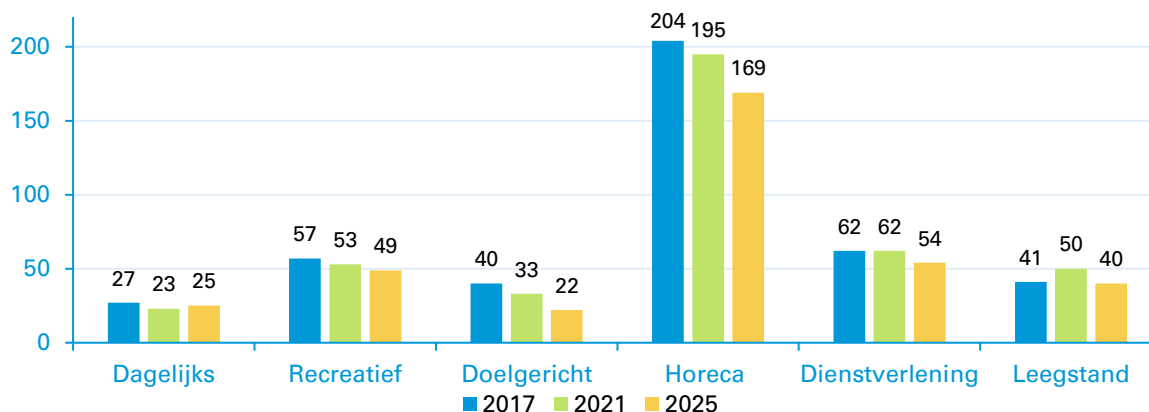
Bron: Locatus (2025), bewerking Stec Groep (2026).

Ontwikkeling: het aantal commerciële voorzieningen in de gemeente neemt af

Het aanbod commerciële voorzieningen in de gemeente Valkenburg aan de Geul neemt af. In totaal gaat het om een daling van 18% ten opzichte van 2017. Dit blijkt uit onderstaande figuur met daarin de ontwikkeling van het aanbod. In lijn met de landelijke trend daalt het aantal winkels in de gemeente. Dit hangt samen met de opkomst van online winkelen. De groei van online bestedingen vlakt echter af. Ook dalen de huurprijzen voor winkelpanden¹, met name in middelgrote en lokale centra. Hierdoor verwachten we dat de grootste afname van winkels is geweest. Opvallend is dat ook het aantal horecazaken en dienstverleners is gedaald. Landelijk zien we juist dat horeca en dienstverlening opkomen als alternatieve functies om de krimp van detailhandel te compenseren. Een verklaring hiervoor is dat het aanbod horeca en diensten in de gemeente al zeer sterk vertegenwoordigd is. Het aantal leegstaande panden in de gemeente schommelt, maar ligt op hetzelfde niveau als in 2017.

¹ Er is op dit moment geen informatie die een sluitend beeld geeft van de ontwikkeling van huurprijzen in Valkenburg (centrum). Vanuit bedrijfsmakelaars wordt aangegeven dat deze dalend zijn. Dit komt overeen met de aanwezige leegstand in en aan de randen van het centrum. In de hoofdwinkelstraten ligt de (gevraagde) huurprijs medio 2026 op >200 euro per vierkante meter. Aan de rand van het centrum tussen 100 en 125 euro per vierkante meters en daarbuiten onder de 100 euro per vierkante meter.

Figuur 4: Ontwikkeling commerciële voorzieningen Valkenburg aan de Geul



Bron: Locatus (2017, 2021 en 2025), bewerking Stec Groep (2026).

Dagelijkse detailhandel op niveau, veel recreatief aanbod, doelgerichte winkelen blijft achter

Valkenburg aan de Geul beschikt over een breed winkelaanbod – gezien in relatie tot andere vergelijkbare gebieden. De totale winkelomvang ligt iets lager dan gemiddeld, maar dit wordt gecompenseerd door het hoge aantal vestigingen. Er bestaan verschillen tussen de diverse vormen van detailhandel. De volgende zaken vallen op:

- De **dagelijkse** winkels, zoals de supermarkt, bakker en drogist, zijn goed vertegenwoordigd in de gemeente. Het aanbod is vergelijkbaar met de benchmarkgemeenten en het provinciale gemiddelde, zowel qua omvang als aantal vestigingen.
- De **recreatieve** detailhandel (o.a. mode & luxe en vrije tijd) is relatief sterk vertegenwoordigd. Het aantal vestigingen per 1.000 inwoners loopt stevig voor op het gemiddelde. Dit past bij het toeristische karakter van de gemeente: recreatief winkelen is het dominante winkelgedrag van toeristen. De omvang per 1.000 inwoners in dit segment loopt minder ver voor. Dit komt doordat de recreatieve winkels in Valkenburg aan de Geul vooral kleinschalig van aard zijn.
- **Doelgerichte** detailhandel, zoals tuincentra, bouwmarkten en woonwinkels, is minder ruim vertegenwoordigd in Valkenburg aan de Geul. Dit komt mede doordat er geen PDV-cluster is. Grootste aanbieders zijn bijStox en Karwei. Daarnaast zijn er in de centra – en beperkt daarbuiten – ook enkele grotere woonwinkels gevestigd. Voor het doelgerichte segment kijken inwoners uit naar aanbod in nabijgelegen locaties, zoals Maastricht en de woonboulevard in Heerlen.

Tabel 1: Detailhandelsaanbod per 1.000 inwoners in m² wvo en aantal vestigingen

Branche	Omvang in m² wvo per 1.000 inwoners			Aantal vestigingen per 1.000 inwoners		
	Valkenburg aan de Geul	Benchmark	Limburg	Valkenburg aan de Geul	Benchmark	Limburg
Dagelijks	404	373	405	1,5	1,3	1,5
Recreatief	343	244	418	3,0	1,3	1,8
Doelgericht	641	858	863	1,3	1,5	1,6
Totaal	1.388	1.475	1.687	5,8	4,1	4,9

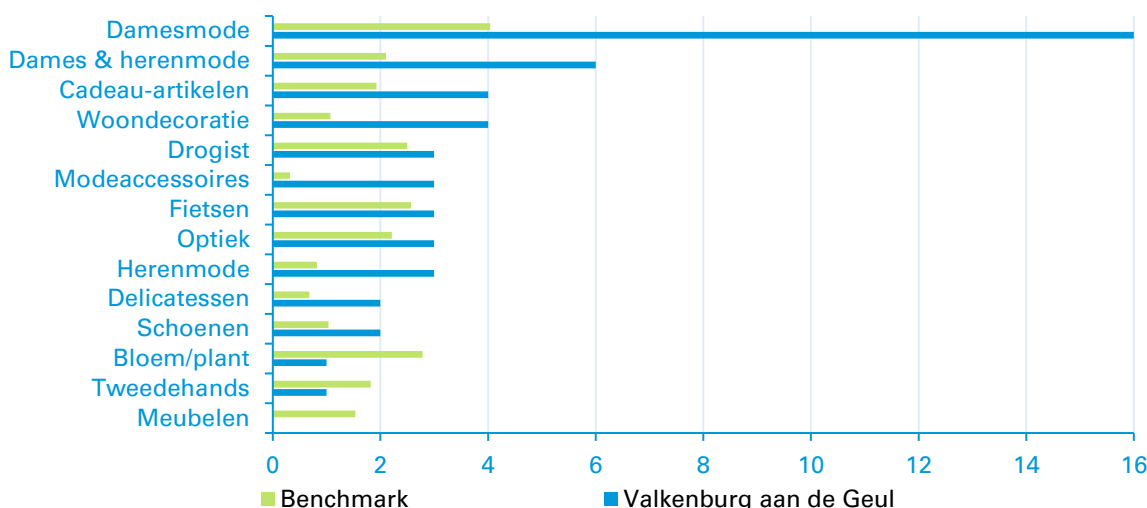
Bron: CBS (2025), Locatus (2025), bewerking Stec Groep (2026).

Recreatieve branches zeer sterk vertegenwoordigd in Valkenburg aan de Geul

In Valkenburg aan de Geul is het aanbod van recreatieve winkelbranches ruim bovengemiddeld. Dit blijkt uit onderstaand figuur waarin we het aantal winkels in specifieke branches afzetten tegen de benchmark (in aantallen). Vooral aanbod vallend onder de categorie 'mode luxe' springt

eruit: er zijn veel meer van dit soort winkels dan in vergelijkbare gemeenten. Het gaat om dames en herenmode, maar ook modeaccessoires en schoenenwinkels. Dit is tevens het meest kwetsbare segment in de detailhandel. Dit komt door de grote concurrentie van online winkelen. Er zijn ook een aantal branches minder sterk vertegenwoordigd in Valkenburg aan de Geul. Dit zijn enkele doelgerichte branches. Zo zijn er minder bloemenwinkels en ontbreekt het aan een meubelzaak.

Figuur 5: Winkelbranches vergeleken met benchmark (in aantal winkels)



Bron: Locatus (2025), bewerking Stec Groep (2026).

Vier supermarkten verdeeld over Valkenburg aan de Geul

In Valkenburg aan de Geul zijn momenteel vier supermarkten gevestigd, verspreid over de kernen Berg en Valkenburg. Het aantal supermarkten is de afgelopen jaren stabiel gebleven, al verschillen de winkels onderling duidelijk in omvang. De totale supermarktcapaciteit bedraagt ruim 5.000 m² winkelvloeroppervlak, waarbij de Albert Heijn in Valkenburg met 1.565 m² de grootste is, gevolgd door Jumbo (1.309 m²), PLUS in Berg (1.193 m²) en ALDI (949 m²). De supermarkten liggen geconcentreerd in de grotere kernen, met name Valkenburg, waar drie van de vier vestigingen aanwezig zijn. Hierdoor hebben inwoners van Valkenburg zelf een ruime keuze binnen korte afstand, terwijl bewoners van omliggende dorpen zoals Houthem, Sibbe-IJzeren en Schin op Geul voor dagelijkse boodschappen grotendeels op Valkenburg zijn aangewezen. De aanwezigheid van een PLUS in Berg zorgt daar voor een aanvullende voorziening voor de inwoners van dat deelgebied. In de kaart is de spreiding van supermarkten binnen de gemeente weergegeven. Per supermarkt is de omvang in m² winkelvloeroppervlakte opgenomen, en per deelgebied het aantal inwoners. Hierdoor wordt zichtbaar hoe de supermarktvoorziening zich verhoudt tot de bevolkingsspreiding binnen de gemeente.

Figuur 6: Spreiding supermarkten in Valkenburg aan de Geul



Bron: CBS (2025), Locatus (2025, meetmoment 10-2025), bewerking Stec Groep (2026).

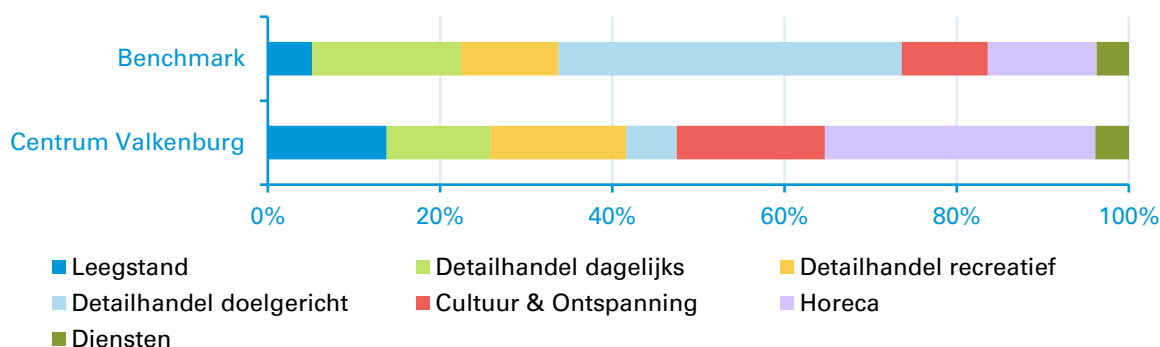
We gaan nader in op de supermarkten in Valkenburg aan de Geul:

- **Albert Heijn (Valkenburg):** De Albert Heijn is met 1.565 m² wvo de grootste supermarkt van de gemeente en ligt centraal in Valkenburg. Door de ruime omvang, het brede assortiment en de sterke formule heeft deze vestiging een gemeentebreed verzorgingsgebied. Naast de Albert Heijn ligt momenteel nog de Gall&Gall, maar het plan is om deze in pandig te verplaatsen, waardoor het wvo van de Albert Heijn wordt verkleind.
- **Jumbo (Valkenburg):** De Jumbo heeft eveneens een forse omvang (1.309 m² wvo) en ligt in dezelfde kern. De winkel bedient primair Valkenburg en directe omgeving, maar trekt door de omvang en formule ook consumenten uit andere dorpen aan. De Jumbo vormt samen met de Albert Heijn het zwaartepunt van het supermarktlandschap in de gemeente. Voorheen was in dit pand de Jan Linders gevestigd; sinds de overname door Jumbo in 2023 is de winkel licht verkleind aan de achterzijde.
- **ALDI (Broekhem):** De ALDI in Valkenburg-Broekhem (949 m² wvo) heeft een prijsgerichte aantrekkingskracht en bedient een breed publiek binnen de gemeente. Omdat het de enige discounter in Valkenburg aan de Geul is en ook in de regio – waaronder Maastricht – relatief weinig discountsupermarkten aanwezig zijn, heeft deze vestiging een groter verzorgingsgebied. De winkel is met name aantrekkelijk voor huishoudens die prijsbewust boodschappen doen en vormt daarmee een aanvulling op het fullservice-aanbod van Albert Heijn, Jumbo en PLUS. Binnen de huidige planologische kaders zijn er mogelijkheden voor uitbreiding van de ALDI binnen de bestaande bebouwing, waar nu andere detailhandelsfunctie zijn gevestigd. Het Omgevingsplan legt hierin geen specifieke beperkingen op. Indien uitbreiding vanuit beleidsmatig oogpunt niet wenselijk wordt geacht, vraagt dit om aanvullende sturing via het Omgevingsplan.
- **PLUS (Berg):** De PLUS in Berg (1.193 m² wvo) vervult een duidelijke dorpsfunctie voor de ruim 4.300 inwoners van Berg en omliggende kernen (voormalige gemeente Berg en Terblijt). Ook inwoners van Houthem komen naar deze supermarkt voor boodschappen. Vanaf Pasen tot einde zomer is er extra omzet vanuit toerisme. De omvang van de locatie is aan de krappe kant voor een moderne fullservice supermarkt. De supermarkt heeft een eigen assortiment en onderscheid zich door het 'verse-maaltijden' aanbod. Door de ligging buiten de kern Valkenburg is deze supermarkt vooral gericht op de eigen omgeving. Bewoners van nabijgelegen dorpen zijn op deze locatie georiënteerd, maar wijken ook uit naar Valkenburg, Meerssen of Maastricht. Een aandachtspunt voor deze vestiging is de bereikbaarheid en het beperkte aantal parkeerplaatsen; door de ligging midden in de woonwijk zijn deze schaars en worden ze bovendien deels gebruikt door niet-bezoekers, zoals recreatieve fietsers die daar hun auto parkeren. Ook is de laad-en lossituatie niet ideaal.

Verdieping centrum Valkenburg

De bestaande functiemix en het aanbod in Valkenburg centrum (afbakening die Locatus hiervoor hanteert) t.o.v. de benchmark² geven we weer in onderstaande figuur.

Figuur 7: Functiemix in de centrum Valkenburg in m² wvo



Bron : Locatus (2025), bewerking Stec Groep (2026).

Valkenburg beschikt over een breed en gevarieerd aanbod voorzieningen

Het centrum van Valkenburg beschikt over een gevarieerd aanbod aan commerciële voorzieningen. Binnen het centrum is horeca veruit de grootste categorie, zowel in panden als totale vloeroppervlakte. Dit sluit nauw aan bij het toeristische profiel van het centrum, waar cafés, restaurants en terrassen een dominante rol spelen in het straatbeeld.

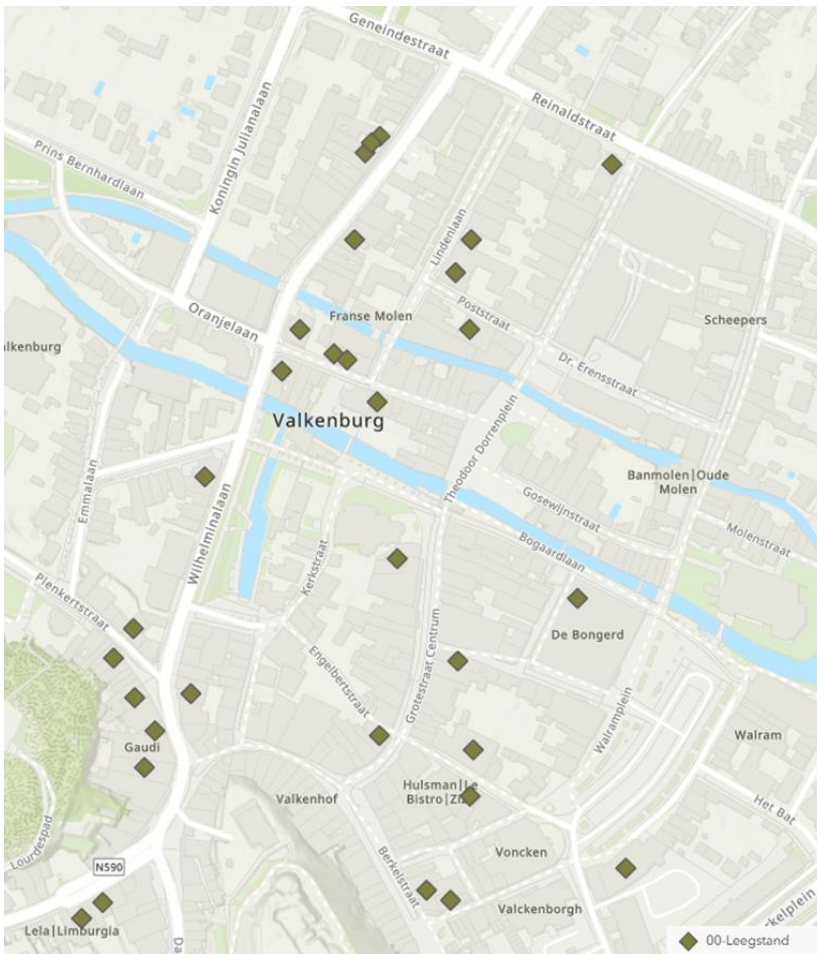
De detailhandel vormen samen een tweede grote groep. Binnen dit segment is de recreatieve detailhandel (zoals mode-, kleding- en vrijetijdswinkels) het sterkst vertegenwoordigd en beslaat circa een vijfde van de totale centrumruimte. De sterke aanwezigheid van dit type detailhandel is verklaarbaar vanuit de vele dag- en verblijfgasten in Valkenburg. De doelgerichte detailhandel neemt een kleiner aandeel in, maar heeft relatief veel vloeroppervlak door de grotere omvang van dit type winkels.

De categorie cultuur & ontspanning heeft een bescheiden maar zichtbare aanwezigheid in het centrum en vertegenwoordigt iets meer dan tien procent van de totale ruimte. De dienstverlenende sector (zoals kappers, schoonheidssalons en makelaars) vormt een compacte groep en neemt ongeveer vier procent van de ruimte in beslag.

Tot slot is er sprake van leegstand, goed voor ruim tien procent van de panden in het centrum. Dit aandeel is vergelijkbaar met het gemeentelijke niveau en vormt een belangrijk aandachtspunt voor de vitaliteit van het centrumgebied.

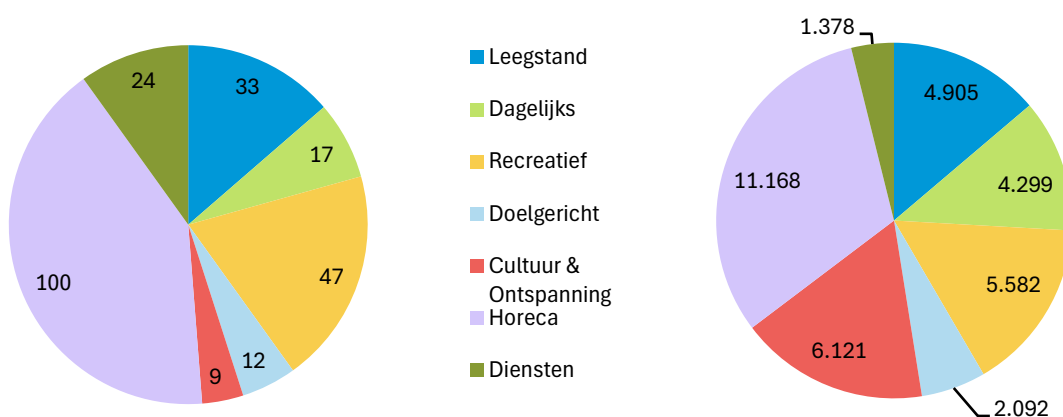
² De benchmark is gebaseerd op alle gemeenten in Nederland met 15.000 tot 20.000 inwoners.

Figuur 8: Leegstand in centrum Valkenburg – medio 2025



Bron: Locatus (2025, meetmoment 10-2025), bewerking Stec Groep (2026).

Figuur 9: Aanbod centrum Valkenburg in panden en oppervlak (m² wvo)



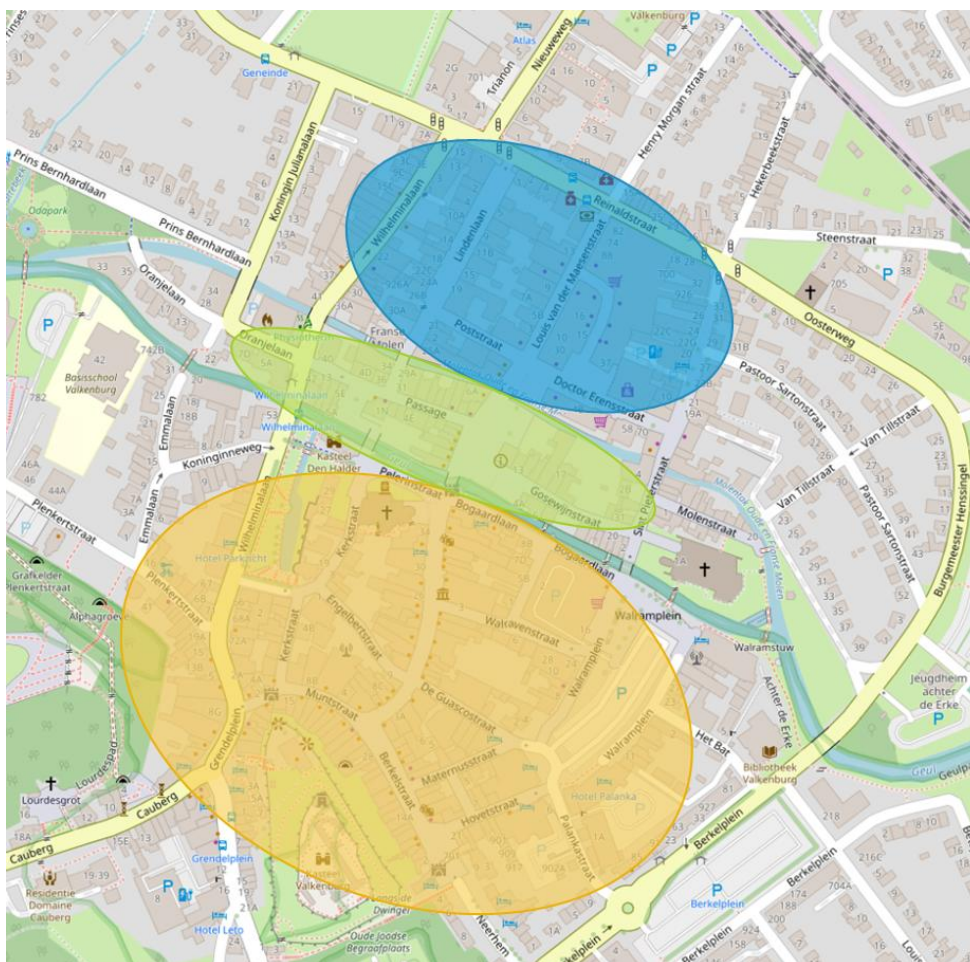
Bron: Locatus (2025), bewerking Stec Groep (2026).

Driedeling in het centrum

In feite kunnen we in Valkenburg centrum spreken van een driedeling, namelijk:

- Boven de Geul; kernwinkelgebied, relatief weinig horeca
- Tussen de Geul ('eiland'); gemengd karakter, met zowel winkels als horeca en diensten
- Onder de Geul; toeristisch karakter (veel horeca/ vermaak)

Figuur 10: Driedeling centrum in kaart



Boven de Geul (blauw)

Dit deelgebied strekt zich uit van de Wilhelminalaan tot aan de Sint Pieterstraat en van de Reinaldstraat tot aan de Geul. De huurprijzen in dit gebied verschillen van € 100/m²/jaar tot € 232/m²/jaar. Hoogste huurprijzen worden gerealiseerd in het kernwinkelgebied rondom de Louis van de Maesenstraat en Irmengardpassage.

Hoewel de Lindenlaan in theorie de meest logische route vormt van het station naar het centrum, wordt in de praktijk vaker de Louis van de Maesenstraat gebruikt. In de Lindenlaan vinden we een mix van detailhandel, diensten en horeca. Een belangrijk knelpunt in de Lindenlaan is het voormalige postkantoor (hoekpand van ca. 300 m² vwo): door de forse omvang is herinvulling complex en blijft het pand sterk bepalend voor de uitstraling van de straat. Juist vanuit de hoek Doctor Erensststraat en Poststraat is nu geen levendigheid zichtbaar richting Lindenlaan. Dit verklaart mogelijk mede waarom de drukte hier sterk afneemt ten opzichte van de rest van het centrum. Ook de verbinding tussen Poststraat en Passage kenmerkt zich door enkele langdurig leegstaande panden.

De Louis van de Maesenstraat (incl. Irmengardpassage) vormt de belangrijkste winkelstraat van het centrum, met het meest aaneengesloten winkelfront. In dit gebied bevindt zich ook de Albert Heijn, die een belangrijke dagelijkse functie vervult binnen het centrumgebied. Tegelijkertijd zijn er een aantal te huur aangeboden panden in dit gebied. Hierdoor een opgave om die leegstand te vullen. Ruwweg kunnen we zeggen dat de omgeving Louis van de Maesenstraat/Irmengardpassage met name gericht is op de lokale consument. Vanaf de Doctor

Erensstraat/Theo Dorrenplein zijn de winkels ook veelal gericht op de recreatieve bezoeker (dagtoerist of verblijfstoerist).

Tussen de Geul (groen)

Dit is het kleinste deelgebied en loopt van de Koningin Julianalaan tot aan de Molenstraat. Het gebied kent een gemengd karakter, met zowel winkels als horecazaken aan de Jan Deckerstraat/Passage. Op het Theo Dorrenplein bepalen de vele terrassen de sfeer en vormt het plein een belangrijke ontmoetingsplek binnen dit deel van het centrum. Hier staat op dit moment een winkelpand te huur voor € 127/m²/jaar.

Onder de Geul (oranje)

Het laatste deelgebied is het grootste en strekt zich uit van de Plenkertstraat tot aan het Berkelplein en van de Geul tot aan het Grendelplein. Het gebied kent een grote diversiteit en heeft een uitgesproken toeristisch karakter, mede door de vele horecagelegenheden en souvenirwinkels.

Er zijn plannen om het Walramplein te revitaliseren naar een groener plein met minder parkeerplaatsen (op maaiveld). De voormalige Parochiekerk wordt getransformeerd naar (zorg)woningen. Ook wordt gesproken over de mogelijke herontwikkeling van het hotel op deze locatie naar woningen, wat de ruimtelijke en functionele dynamiek in dit deelgebied verder kan veranderen. Van belang is het handhaven van het aantal parkeerplaatsen op het Walramplein en het inzetten op alternatieve parkeerlocaties of mobiliteitsmaatregelen voor dagbezoekers en toeristen.

Een belangrijk knelpunt vormt de Plenkertstraat, waar de gewenste verbinding met Par'Course ontbreekt; de huidige inrichting van de straat (en ook de afstand tussen het centrum en Par'Course) maakt een directe koppeling op dit moment lastig. De Wilhelminalaan vormt bovendien een fysieke barrière voor consumenten richting Plenkertstraat. Er zijn in dit westelijke deel van Valkenburg centrum wel twee parkeerplaatsen die fungeren als bronpunt.

Belangrijkste sterke en zwakke punten van centrum Valkenburg:

Sterke punten:

1. Sterk toeristisch profiel en (inter)nationale bekendheid

Valkenburg heeft een toeristisch imago, veel horeca, aantrekkelijke terrassen, grote evenementen (zoals Kerststad Valkenburg) en ligt in een regio met veel recreatie. Er zijn 1,3 miljoen verblijfgasten per jaar en bijna 3 miljoen daggasten.

2. Unieke natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten

De Geul, het Geuleiland, mergelgrotten, markante architectuur en groene omgeving geven Valkenburg een onderscheidend karakter dat nergens anders in Nederland voorkomt.

3. Redelijk gevarieerd winkelaanbod en aantrekkingskracht diverse doelgroepen

Het centrum van Valkenburg bestaat uit een mix van dagelijkse winkels, speciaalzaken en trekkers zoals HEMA, Moustache, NZA en AH. Hierdoor wordt het centrum aangetrokken door diverse doelgroepen zoals (jonge) senioren, gezinnen, jongeren en wielrenners. Dit is ook mede door de natuur, (toeristische) voorzieningen en sportieve mogelijkheden.

Zwakke punten:

1. Ruimtelijke structuur van het winkelaanbod kan sterker

Winkels liggen geconcentreerd in het concentratiegebied voor detailhandel, maar toch ook verspreid tussen toeristisch recreatieve functies. Een logische samenhang – voor de bezoekende consument – tussen die twee ontbreekt en belangrijke trekkers liggen verspreid van elkaar. Vanuit

de bronpunten (parkeerpleinen) loop je niet direct het winkelgebied binnen (uitzondering is de parkeergarage).

2. Op diverse plekken matige tot slechte presentatie van winkels en panden

Ondanks dat de gemeente de afgelopen jaren heeft geïnvesteerd in het groener maken van de winkelstraten, ogen veel winkels en entrees verouderd of rommelig; er is leegstand en sommige panden hebben een gedateerde uitstraling. Daarnaast zijn er geen vaste afspraken over openingstijden, waardoor winkels niet altijd gelijktijdig open zijn en het straatbeeld nog minder uitnodigend oogt.

3. Geen duidelijke verbinding winkelgebied en toeristisch gebied

De verbinding tussen het winkelgebied en het toeristische gebied (met name Grotestraat/Muntstraat) is beperkt en er zit afstand tussen. Hierdoor suboptimaal combinatiebezoek. Ook kan de verbinding tussen het station en het centrum worden verbeterd.

Colofon

Datum: 19 augustus 2026

Projectnummer: 26.043

Opdrachtgever: Gemeente Valkenburg aan de Geul

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Hub Ploem, Martijn Exterkate, Sophie van Waterschoot

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl