

Nota beantwoording zienswijzen herontwikkeling Oosterweg 5 Valkenburg

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen over de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woongebouw met 15 appartementen, een ondergrondse parkeerkelder en een uitbreiding van het bestaande 'Hotel Kint' met 26 tweepersoonskamers en vergaderruimtes. Deze ontwikkeling wordt verder 'herontwikkeling bowlingbaan locatie' genoemd, omdat de bouw gerealiseerd wordt ter plaatse van de bowlingbaan aan de Oosterweg te Valkenburg. De aanvraag is ingediend op 22 december 2023 en de aangevraagde activiteiten zijn:

- bouwen;
- handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening.

De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 24 januari tot en met 7 maart 2025. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. In totaal zijn drie zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze is na overleg met initiatiefnemer ingetrokken, zodat er nog twee zienswijzen overblijven. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven of de opmerkingen leiden tot het besluit om de omgevingsvergunning wel of niet (gewijzigd) af te geven. De zienswijzen zijn geanonimiseerd met een nummer in verband met de binnen de gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens van indieners van een reactie bij internetpublicatie.

Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

1. zienswijze 1 (Z2025-00000023) ingekomen d.d. 09/01/2025;
2. zienswijze 2 (Z2024-00001952) ingekomen d.d. 10/12/2024 en aangevuld d.d. 27/02/2025 (Z2025-00000318).

Alvorens in te gaan op de ingediende zienswijzen is het goed om vast te stellen op welke onderdelen aan het college (en aan de raad via de verklaring van geen bedenkingen) de bevoegdheid toekomt om een ruimtelijke afweging te maken. Voor zover een aanvraag past binnen het vigerende bestemmingsplan heeft de raad die afweging immers al gemaakt en komt het college niet meer toe aan een ruimtelijke toetsing. De ruimtelijke effecten van wat op grond van het bestemmingsplan al toegestaan is, blijven daarbij buiten beschouwing. Het project wijkt op de volgende onderdelen af van het bestemmingsplan:

1. binnen de bestemming 'gemengd' is de hotelfunctie niet toegestaan;
2. binnen de bestemming 'gemengd' is de woonfunctie niet toegestaan;
3. het woongebouw wordt voor een klein deel buiten het bouwvlak gebouwd (zie afbeelding 1);
4. een ondergrondse parkeerplaats is niet toegestaan (parkeren op maaiveld is wel toegestaan).

Zienswijze 1

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant geeft aan dat hij zijn appartement op 28 mei 2014 heeft gekocht en voordat hij daartoe overging navraag heeft gedaan of er nog 'woongenot bepalende ontwikkelingen' waren in de directe omgeving. Hem werd naar eigen zeggen medegedeeld dat de gemeente plannen had om de bowling 'in de grond te laten verdwijnen' en ter plaatse een park(je) aan te leggen. Reclamant is dan ook verbaasd dat er nu een plan ligt voor de bouw van 15 woningen en 26 hotelkamers.	Aan de mededeling uit 2014 dat ter plaatse van de bowling een park(je) aangelegd zou worden kunnen geen rechten ontleend worden. Hierover is nooit een bindend besluit genomen of een overeenkomst getekend en inmiddels zijn ruim tien jaar verstreken. De percelen waarop de bowling zich bevindt waren in 2014 (en zijn nog steeds) particulier eigendom. Onder andere door de bouwmogelijkheden en de ligging hebben de percelen een behoorlijke (grond-)waarde. Recent zijn de percelen door de vorige eigenaar aan een ontwikkelaar verkocht en deze heeft een plan voor herontwikkeling ingediend. Van een ontwikkelaar kan niet verwacht worden dat hij op deze plek een park(je) aanlegt. De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen.
2.	Reclamant wijst er op dat de bewoners van 'De Wiegert' vanaf 2005 t/m 12 juli 2019 onterecht een parkeervergunning en bezoekersregeling is onthouden.	Onduidelijk is waarom reclamant dit aanvoert in de zienswijze. Bovendien is het 'probleem' zoals reclamant zelf aangeeft in 2019 reeds opgelost en hebben bewoners van 'De Wiegert' in dat jaar alsnog een parkeervergunning met bezoekersregeling ontvangen. De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen.
3.	Reclamant vreest dat de lichtinval in zijn appartement zal worden beperkt. Daarnaast verdwijnt volgens reclamant de zon achter een 5 etages hoog gebouw in de loop van de middag. De bowling heeft maar één bouwlaag waardoor de zon altijd op het tuintje en de tuindeuren van reclamant schijnt. Reclamant is van mening dat zijn woongenot beperkt wordt door de hoogte van het woongebouw. Verder zijn de balkons gepland aan de Oostzijde waardoor er inkijk ontstaat op de voor- en zijkant van het appartement van reclamant. Als oplossing ziet hij gebouw met maximaal twee bouwlagen dat een kwart slag gedraaid wordt zodat de balkons aan de straatzijde komen.	Allereerst dient onderscheid gemaakt te worden in 'bezonning' en 'daglichttoetreding'. Bij bezonning gaat het niet om het zonlicht in de woning. In dat geval gaat het om daglichttoetreding. Voor daglichttoetreding staan regels in het Bouwbesluit (tegenwoordig: Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)). De bedoeling van deze regels is om te bereiken dat er uit een oogpunt van gezondheid voldoende daglicht kan toetreden tot een verblijfsgebied of tot verblijfsruimte zoals een woonkamer, keuken en slaapkamer. Dit artikel heeft dus niet tot doel het waarborgen van bezonning. Bij het toetsen hoeft geen rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat het te bouwen bouwwerk op een aangrenzend perceel een belemmering vormt voor de toetreding van daglicht. Bij de berekening van daglichttoetreding voor het bestaande gebouw (waarin zich de woning van reclamant bevindt) is namelijk al rekening gehouden met eventuele toekomstige belemmeringen zodat ook dan voldoende daglicht overblijft in de bestaande gebouwen. Ook na het realiseren van de nieuwe bebouwing blijft er

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	zodoende voldoende daglicht over in de woning van reclamant. Voldoende zonlicht (en schaduw) zijn daarentegen aspecten van de fysieke leefomgeving. Gemeenten kunnen zelf beoordelen of sprake is van voldoende bezonning (en schaduw). Initiatiefnemer heeft daartoe een bezonningsstudie laten uitvoeren. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft initiatiefnemer een bezonningsstudie uit laten voeren. Deze bezonningsstudie is bijgevoegd. Ten opzichte van de feitelijke situatie zal sprake zijn van een verminderde bezonning. Eventuele schaduwwerking ten gevolge van een project moet echter beoordeeld worden ten opzichte van de maximale invulling van het bestemmingsplan, dat wil zeggen: uitgaande van een gebouw binnen het bouwvlak met een maximale goothoogte van 11 meter en een nog hogere bouwhoogte. Daarmee vergeleken zal de uitvoering van het project niet leiden tot meer schaduwwerking dan het geval zou zijn met de maximale invulling van het bestemmingsplan (zie hiertoe: ABRvS d.d. 17 juli 2019 ECLI:NL:RVS:2019:2461). Ook voor de beoordeling van de privacy dient als uitgangspunt genomen worden hetgeen maximaal mogelijk is op grond van het bestemmingsplan. Op basis van de wel toegestane functies zal een gebruik door personen met name overdag aan de orde zijn en niet of in mindere mate in de avonden. Dat zou betekenen dat het project ten opzichte van de maximale planologische invulling leidt tot een beperkte aantasting van de privacy van reclamant. De afstand tussen de nieuwbouw en de woning van reclamant bedraagt ruim 9 meter (zie afbeelding 2). Deze afstand is groot genoeg om te kunnen concluderen dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant. Het college mag zich dus redelijkerwijs op het standpunt stellen dat het slechts om een beperkte aantasting van de privacy van reclamant gaat. Inherent aan het wonen in een (semi-) verstedelijkte omgeving is bovendien een bepaalde mate van geluidhinder en inbreuk op privacy (zie hiertoe: ABRvS 12 september 2018: ECLI:NL:RVS:2018:2970 en ABRvS 24 februari 2016 ECLI:NL:RVS:2016:490). Geconcludeerd kan worden dat in deze situatie geen sprake is van een onaanvaardbare mate van aantasting van de privacy van reclamant.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		De door reclamant voorgestelde (alternatieve) oplossing komt niet overeen met de specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten op pagina 109 van het vastgestelde 'Ruimtelijk structuurplan Valkenburg Oost'. De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen.
4.	Reclamant vreest dat de verkeersintensiteit als gevolg van de bouw van het appartementengebouw zal toenemen, terwijl er al een te grote verkeersdruk is op de Oosterweg.	De Oosterweg is een doorgaande ontsluitingsweg en heeft een etmaal intensiteit van 7.408 voertuigen. Vanwege de planontwikkeling wordt een toename van de verkeersgeneratie van circa 12 voertuigbewegingen per etmaal verwacht (rekening houden met een afname als gevolg van het verdwijnen van de bowling). Deze toename van de verkeersintensiteit heeft een verwaarloosbaar effect op de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de Oosterweg en zal geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat van reclamant in het bijzonder. De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen.
5.	Reclamant geeft aan overlast te hebben als gevolg van de gedeeltelijke sloop van de bowling en vraagt om tegemoetkoming en vergoeding van zijn woongenotschade.	Overlast als gevolg van sloopwerkzaamheden valt buiten de reikwijdte van de vergunningprocedure voor de nieuwbouw. De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen.

Zienswijze 2

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant vreest ernstige visuele overlast vanwege de ligging van de in- en uitrit pal tegenover zijn woning aan de Oosterweg. Bovendien is reclamant van mening dat zijn privacy aangetast wordt omdat inzittenden van de wegrijdende auto's zijn woonkamer in kijken.	De vrees voor lichthinder is begrijpelijk. Daarbij is met name het uitgaande verkeer relevant. Er is echter al een bestaande inrit welke niet aangepast wordt. Deze inrit bevindt zich binnen de bestemming 'Wonen'. Op grond van deze bestemming is het gebruik van een in-/uitrit ten behoeve van de parkeergarage niet uitgesloten en dus toegestaan. De in-/uitrit vormt daarmee geen afwijking van het bestemmingsplan en dus buiten de ruimtelijke afweging. Deze in-/uitrit wordt bovendien niet aangevraagd met de omgevingsvergunning. Het 'probleem' zal zich overigens in hoofdzaak voordoen tijdens de donkere avonden en

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		dan door uitrijdend verkeer. De uitrit loopt echter in een lichte helling omlaag richting de Oosterweg waardoor het rechtstreeks binnen schijnen van koplampen beperkter zal zijn, maar uiteraard niet weggenomen wordt. Gemiddeld zal het aantal uitrijdende auto's in de avondperiode lager zijn dan het aantal inrijdende auto's. Dat maakt dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefgenot van reclamant. De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen.
2.	Reclamant vreest geluidsoverlast als gevolg van de toenemende verkeersdrukke. Daarnaast ontstaan volgens reclamant verkeersonveilige situaties en luchtvervuiling.	Zoals eerder uitgelegd zal zich slechts een beperkte toename van de verkeersdrukke voordoen. Ten opzichte van de drukke als gevolg van de exploitatie van de bowlingbaan bedraagt de toename 12 verkeersbewegingen per etmaal. Ten opzichte van de invulling van de maximale gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is de verwachte verkeerstoename nog minder. In paragraaf 4.1 wordt gemotiveerd dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling vanuit het aspect geluid, ervan uitgaande dat er een 'hogere waarde' wordt verleend en afdoende gevelwerende maatregelen (voor de nieuwbouw) worden getroffen. Dat zal voor dit project gebeuren waarmee aan de wettelijke eisen voldaan wordt. De in-/uitrit is niet nieuw en wordt ook niet aangevraagd met de omgevingsvergunning die nu voorligt. Voor wat betreft luchtvervuiling wordt verwezen naar pagina 34 van de ruimtelijke onderbouwing. Hier wordt gemotiveerd dat er vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen.
3.	Reclamant voert aan dat een andere parkeeringang geen overlast geeft en stelt o.a. voor parkeerders via de Steenstraat te leiden. Reclamant verzoekt te motiveren waarom deze alternatieven niet mogelijk zijn, omdat het volgens reclamant gaat om alternatieven met aanmerkelijk aanzienlijk minder bezwaren.	De percelen worden ontsloten door twee bestaande inritten. De inrit waarmee de parkeergarage ontsloten wordt, betreft de inrit van de voormalige bowling. Via deze inrit zijn de auto's het snelst op de doorgaande ontsluitingsweg (Oosterweg). Als de auto's via de Steenstraat geleid worden, moeten deze eerst door een woonstraat (erftoegangsweg). Hierdoor ontstaat in deze straat een significante toename van het aantal verkeersbewegingen en dat is onwenselijk. Daarnaast zou dan de toegang vanaf de Oosterweg naar de Wiegert afgesloten moeten worden om sluipverkeer door de

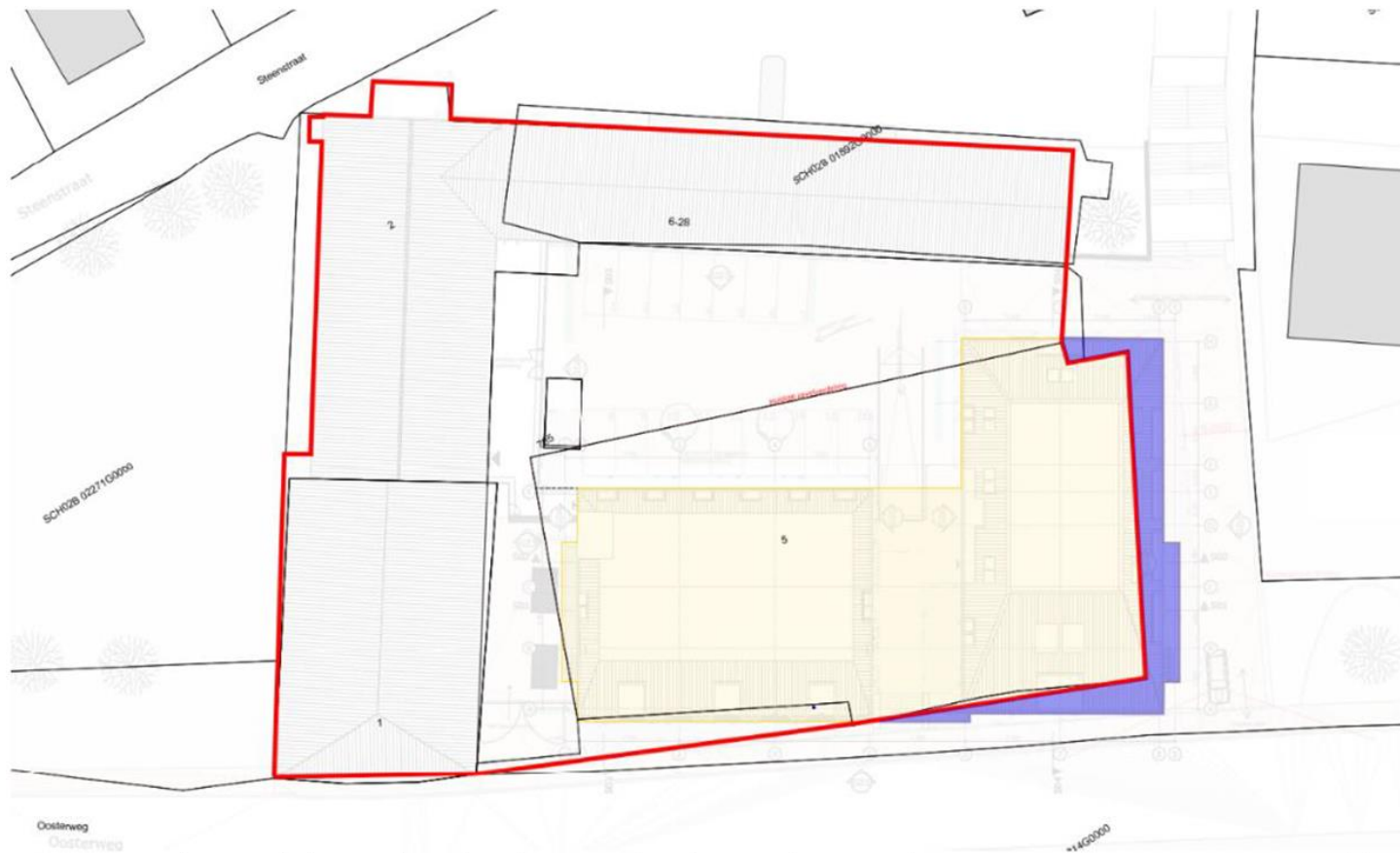
	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		Steenstraat te voorkomen en het grote hoogteverschil overbrugd moeten worden. De inrit naast de kloosterkerk zal gebruikt worden voor bevoorrading. Op deze manier worden verkeersstromen zoveel mogelijk gescheiden en wordt overlast voor de bewoners van de appartementen aan de Steenstraat als gevolg van bevoorradingsverkeer zoveel mogelijk voorkomen. Daar komt bij dat de uitbreiding van Hotel Kint verbonden wordt met het bestaande hotel en daardoor de ontsluiting belemmerd wordt. Tot slot geldt dat het college dient te beslissen omtrent een bouwplan zoals dat is ingediend. Het bestaan van alternatieven kan slechts tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren (zie: ABRvS 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:787). Het is aan reclamant om aannemelijk te maken dat op voorhand duidelijk is dat verwezenlijking van een alternatief een dergelijk gelijkwaardig resultaat oplevert. Dit heeft reclamant niet gedaan. Het omleiden van het verkeer via de Steenstraat zal naar verwachting tot bezwaren van de bewoners van de Steenstraat leiden en de bestaande inrit naast de kloosterkerk bevindt zich ook tegenover een woning. De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen.
4.	Reclamant vindt het gebouw te groot en te hoog en betreurt het dat het aanzicht op het monumentale kloostergebouw grotendeels verloren gaat. De inkijk is storend voor de bewoners aan de Oosterweg en door de hoogte en korte afstand is er minder licht in de woningen.	Het is begrijpelijk dat reclamant het project vergelijkt met de huidige situering en hoogte van de bowlingbaan. Daarmee vergeleken zal het project leiden tot een aanzienlijk grotere bouwmassa. Van belang is echter om te beoordelen welke bouwmassa op basis van het bestemmingsplan is toegestaan en in hoeverre het plan hiervan afwijkt. Het bestemmingsplan voorziet in een ruim bouwvlak dat nagenoeg het gehele terrein bestrijkt met een bebouwingspercentage van maximaal 85% De maximale goothoogte is vastgesteld op 11 meter. In het bestemmingsplan wordt voor de percelen waarop het bouwplan betrekking heeft geen maximale bouwhoogte of een maximaal aantal bouwlagen voorgeschreven. Op andere percelen in de omgeving is dat wel het geval. Zo mag op de locatie 'De Wiegert' een gebouw bestaande uit maximaal 3 bouwlagen gebouwd worden. Daarom mag er van uitgegaan worden dat op de planlocatie geen beperking geldt en dat

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		maximale bouwhoogte en aantal bouwlagen volgen uit de maximaal voorgeschreven goothoogte van 11 meter. Als het wenselijk geweest was om voor projectlocatie beperkingen op te leggen aan de maximale bouwhoogte of het maximaal aantal bouwlagen zou dat in het bestemmingsplan geregeld zijn. Kortom, de bouwmassa past met uitzondering van een beperkte overschrijding van de grens van het bouwvlak aan de oostzijde geheel binnen het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een onaanvaardbare overschrijding. Omdat het bestemmingsplan het al mogelijk maakt dat ter plaatse grote bouwvolumes gerealiseerd mogen worden (tot 85%) met een goothoogte van 11 meter en een onbepaalde bouwhoogte komt het college niet toe aan de afweging of de bouwhoogte van het project aanvaardbaar is. Daar komt bij dat uit vast jurisprudentie volgt dat er geen absoluut recht op blijvend (vrij) uitzicht bestaat. Slechts beoordeeld hoeft te worden of sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot door (in dit geval) de overschrijding van het bouwvlak aan de oostzijde. Deze overschrijding heeft echter niet of nauwelijks invloed op het uitzicht van de bewoners van de Oosterweg op het monumentale kloostergebouw. De afweging of het maximale bouwvolume toelaatbaar is in relatie tot de monumentale status heeft de raad al gemaakt bij de vaststelling van het bestemmingsplan en komt nu niet meer aan de orde. Als onderlegger voor het plan is een bouwhistorische studie gedaan. De voorgestelde bebouwing is gebaseerd op de historische bebouwing die ooit op de percelen heeft gestaan. Deze historische bebouwing maakte vroeger onderdeel uit van het historisch kloostercomplex (zie bijgevoegde foto's). Het plangebied is daarnaast opgenomen als deelproject in het op 16 december 2024 door de gemeenteraad vastgestelde 'Ruimtelijk Structuurplan Valkenburg Oost. Het voorgelegde plan voldoet aan de randvoorwaarden en uitgangspunten uit het Ruimtelijk Structuurplan, zoals ook blijkt uit het advies van de stadsbouwmeester. Deze heeft het plan (op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving) samen met de stedenbouwkundige die betrokken is geweest bij de Gebiedsvisie Valkenburg Oost beoordeeld en het volgende advies afgegeven:

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		<i>‘Bij de positionering en de massavorming van de nieuwe bouwvolumes is gezocht naar een passende stedenbouwkundige inbedding hiervan in het gebied. Een gebied met een rijksmonumentaal ‘klooster’, woningen aan de overzijde van de voormalige bowlingbaan en de daartussen gelegen straat, appartementen aan de Wiegerd, het open groene gebied voor de Wiegerd en de bestaande koppeling tussen de Oosterweg en de Steenstraat. Dit heeft geleid tot een gezamenlijk positief stedenbouwkundig advies met betrekking tot de toevoeging en de positionering van twee bouwvolumes (een zelfstandig woongebouw en een uitbreiding van Hotel Kint)’.</i> De randvoorwaarden en uitgangspunten uit het Ruimtelijk Structuurplan zijn bijgevoegd. Tot slot is de verbinding tussen het Rijksmonument en de uitbreiding van ‘Hotel Kint’ voorgelegd aan de Monumentencommissie. De Monumentencommissie is akkoord gegaan met de voorgestelde verbinding. Er is geen reden om deskundige adviezen van zowel de Stadsbouwmeester als de Monumentencommissie niet over te nemen. Voor zover de zienswijze betrekking heeft op daglichttoetreding wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 3. De afstand tussen de nieuwbouw en de woning van reclamant bedraagt circa 15 meter. Deze afstand is ruim voldoende. Bovendien betreft het in dit geval het zicht op de voorzijde van de woning van reclamant en niet op de achterzijde en (achter-)tuin. De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen.
5.	Reclamant voert aan dat een in-en uitrit voor de parkeergarage ter plaatse niet toegestaan is omdat de aanduiding ‘parkeergarage’ ontbreekt in het bestemmingsplan.	Op grond van deze bestemming is het gebruik van een in-/uitrit ten behoeve van de parkeergarage niet uitgesloten en dus toegestaan. De in-/uitrit vormt daarmee geen afwijking van het bestemmingsplan en dus buiten de ruimtelijke afweging. Deze in-/uitrit wordt bovendien niet aangevraagd met de omgevingsvergunning. De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen.

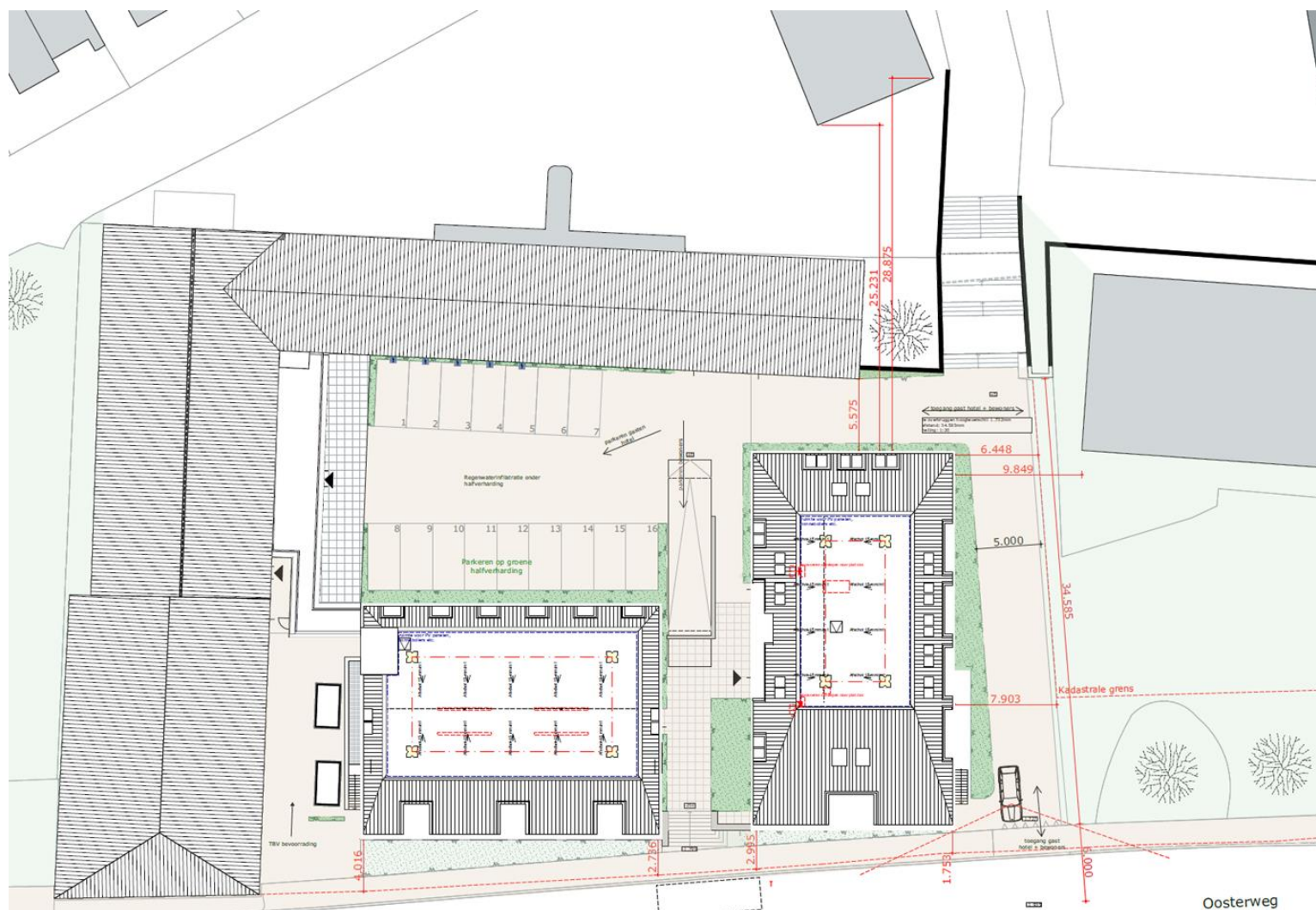
	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
6.	Reclamant vindt een bouwhoogte van 16 meter niet passend in de omgeving, omdat de maximale bouwhoogte in de omgeving maximaal 11 meter is. Ook het aantal bouwlagen wijkt af van wat in de omgeving gebruikelijk is. Een aanpassing naar 11 meter met drie bouwlagen zou volgens reclamant beter passen.	Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 4. De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen.
7.	Reclamant voert aan dat de uitvoering van het bouwplan zal leiden tot een vermindering van zon- en daglichttoetreding in zijn woning en vraagt in elk geval om een bezonningsstudie om de effecten van het bouwplan op zijn woning te kunnen beoordelen.	Voor zover de zienswijze betrekking heeft op zon- en daglichttoetreding wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 3. Het project zal niet leiden tot een verminderde bezonning van de woning van reclamant omdat vanuit de noordzijde geen zon komt. De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen.

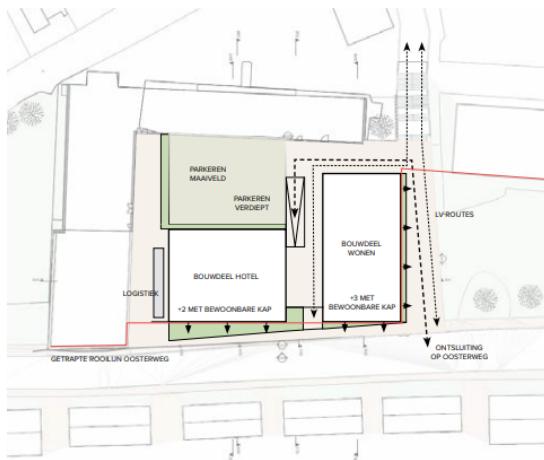
Afbeelding 1



Weergave bouwvlak (rood omlijnd) versus het bouwplan (geel weergegeven), met paars gekleurd de toekomstige bebouwing voor zover geprojecteerd buiten het bouwvlak.

Afbeelding 2



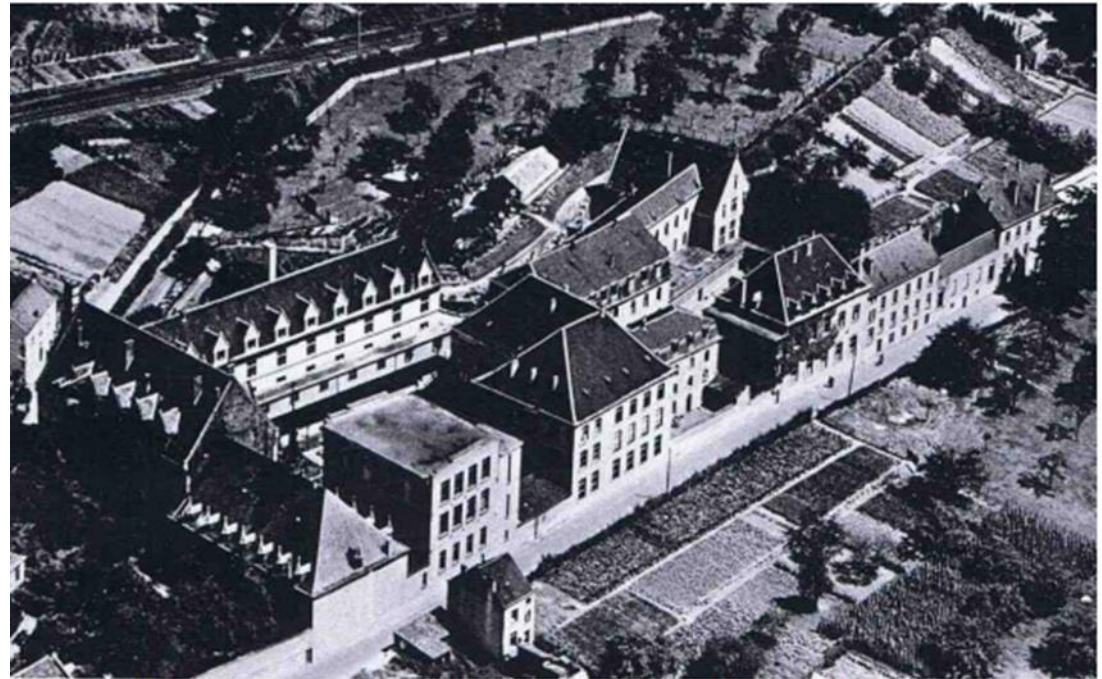


Randvoorwaarden Bowlingbaanlocatie, Oosterweg

RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN DEELPROJECT A - LOCATIE BOWLINGBAAN		
Situering	Oriëntatie	- Alzijdige oriëntatie woongebouw; - Nadruk op overhoekse oriëntatie woongebouw op kruising Oosterweg en oostelijk gelegen groenzone aan voorzijde van Residentie De Wiegert; - Alzijdige oriëntatie gebouw hotelfunctie; - Zijgevels ter zijde van Oosterweg niet uitvoeren als blinde gevels;
	Rooilijnen	- Rooilijnen parallel aan omliggende bebouwing; - Getrapte rooilijn ter zijde van de Oosterweg, waarbij de positie en rooilijnen van de nieuwe bebouwing ondergeschikt zijn aan de positie en rooilijn van de kopgevel van de Kloosterkerk; - Rooilijn woongebouw parallel aan het voetpad tussen Steenstraat en Oosterweg; - Rooilijn hotelgebouw parallel aan Oosterweg en voormalig kloostercomplex;
	Zichtlijnen	Zicht op de Kloosterkerk behouden vanaf de Oosterweg;
Massa en vormgeving	Bouwmassa	- Het bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. De bouwmassa's staan in goede verhouding met elkaar; - Blok wonen en blok hotel zijn familie van elkaar; - Eenvoudige bouwvolumes; 2 separate bouwvolumes; - Beide bouwvolumes vormen met de bestaande kloosterpanden een totaal ensemble; - Woongebouw loodrecht op noordoost vleugel voormalig klooster; - Woongebouw links van en in lijn met voetpad Steenstraat en Oosterweg; - Beide bouwvolumes vormen samen een scheiding tussen het voormalig klooster en het open groene voorterrein van Residentie De Wiegert;
	Bouwhoogte	- Bouwhoogte woongebouw maximaal 3-4 lagen met bewoonbare kap; - Bouwhoogte hotelgebouw maximaal 2 bouwlagen met bewoonbare kap; - Bouw- en nokhoogtes nieuwbouw ondergeschikt aan bouw/nokhoogtes voormalig klooster;
	Kapvorm	- Langskappen; - Elementen op een hellend dakvlak moeten zoveel mogelijk gestructureerd in het dakvlak worden opgenomen; - De architectuur van het dak en de architectuur van de gevels dienen op elkaar afgestemd te worden;
	Kaprichting	Kapvorm en -helling in lijn met kappen van voormalig kloosterpand;
	Kaprichting	Kapvorm en -helling in lijn met kappen van voormalig kloosterpand;
Materialisering en detaillering	Massa- & gevelopbouw	- Samenhangend en evenwichtig; - Eigentijdse architectuur; - Blokken als totaal ensemble; verwijzing naar historisch kloostercomplex;
	Geleding	- De gevelopeningen (zoals ramen en deuren) staan in goede verhouding tot het gevelvlak en tot elkaar. Er dient structuur, samenhang en hiërarchie te worden aangebracht in het gevelbeeld en in de gevelaanziichten onderling; - Verticale oriëntatie en geleding; ter verwijzing naar het historisch klooster;
	Plasticiteit	- Diepe neggestructuur; - Toepassing van bebouwingsaccenten in dakopbouw toegestaan; - Toepassing van bebouwingsaccenten op de koppen toegestaan; - Entrees bouwblokken dienen duidelijk afleesbaar te zijn; - Toepassing van subtiele verbijzonderingen en detailleringen in de gevel toegestaan; - Variaties in metselwerkverbanden toegestaan;
	Materiaal & kleurstelling	- Mergelsteen of metselwerk in natuurlijke kleurstelling; passend bij de omgeving (geel genuanceerd); - Alle blokken voorzien van dezelfde kleuren metselwerk: entiteit 'oud kloostercomplex'; - Lichte tintverschillen tussen blokken zijn niet toegestaan; - Felle kleuren zijn niet toegestaan; - Kappen voorzien van leistenen, antraciet; - Kozijnen uitvoeren in goudkleurig aluminium; - Eventuele gevelomlijstingen ook goudkleurig; al dan niet met perforaties;
Programma	Functies	- Blok Oosterweg: hotelfunctie (uitbreiding Hotel Kint); - Blok Steenstraat-Oosterweg: woonfunctie, 12-18 appartementen;
Openbare ruimte / Buitenruimte	Parkeren	- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost, als verdiept parkeren (bewoners) en op maaiveld (bezoekers); - Circa 45-50 parkeerplaatsen; - Inrit naar het parkeren via de Oosterweg, ten oosten van het woongebouw; - Parkeren op maaiveld op half open verharding; - Conform het parkeerbeleid van de Gemeente Valkenburg aan de Geul; - Inpassing van minimaal een 5 meter opstelplek aan de Oosterweg i.v.m. verkeersveiligheid;
	Buitenruimtes	- Inpandige balkons; - Groenzone/groen talud tussen de Oosterweg en het hotelcomplex; - Groenzone tussen het wooncomplex en het voetpad tussen de Steenstraat en Oosterweg;
	Groen	- Plaatsen van bomen waar mogelijk ter stimulering van schaduwwerking op verharde delen; - Groene gevels en daken toegestaan; - Planontwikkeling groen inbedden: groen talud aan de Oosterweg en groene bufferzone tussen voetpad Steenstraat-Oosterweg en nieuw woongebouw;
	Water(robust)	- Wonen op een opgetilde plint van 1,0-1,5 meter; - Voldoende ruimte voor waterberging op eigen terrein; - Mogelijke reservering waterberging op vegetatiedaken; - Waterbergingsseisen conform de hemelwaterverordening Valkenburg aan de Geul;
	Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief	- Klimaatadaptief ontwerpen centraal; - Minimaliseren van verharding; alleen verhardten waar noodzakelijk; - Natuurinclusieve maatregelen in de gevels toepassen; - Aandacht voor bezonning en lichtinval bestaande noordoostvleugel klooster en op binnenterrein;



luchtfoto van het complex vanuit het oosten, eind jaren zestig, vóór de sloop van een groot deel van de bebouwing. De hoeve aan de westzijde was al gesloopt om een groter kruispunt te maken.



luchtfoto van het kloostercomplex omstreeks 1920 met daarop ook de inmiddels gesloopte gebouwen zoals de mulo (rechts van de kapel), het meisjeshuis (rechts daarvan) en het jongenshuis (achteraan rechts).