

OMGEVINGSVERGUNNING



Aanvraag project

Naam aanvrager: [REDACTED] namens Tenzin Ontwikkelingen B.V.
Adres aanvrager: Poststraat 1, 6135 Sittard
Ontvangen op: 22 december 2023
Locatie activiteiten: Oosterweg 3 tot en met 3Q te Valkenburg
Betreft: het realiseren van 15 woningen en het uitbreiden hotel Kint met 26 kamers
Zaaknummer: z 2023-00001296

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

1. Activiteiten

De aanvraag bestaat uit de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).

2. Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

3. Inzage

De ontwerp omgevingsvergunning heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 24 januari tot en met 7 maart 2025. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid om een zienswijze over het plan kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

4. Zienswijzen

Gedurende de ter inzage termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Twee van de zienswijzen zijn naderhand ingetrokken. De overige zienswijze is beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijzen herontwikkeling Oosterweg 5 Valkenburg'. Geconcludeerd is dat de zienswijze ongegrond is en niet tot wijzigingen van het plan noodzaken. De nota is bijgevoegd. Korte tijdshalve wordt voor de beantwoording van de zienswijze hiernaar verwezen.

Stadhuis:
Telefoon 14 - 043
Fax 043 - 60 16 825
Internet: www.valkenburg.nl

Bezoekersadres:
Park Dersaborg
Geneindestraat 4
6301 HC Valkenburg

Postadres:
Gemeente Valkenburg aan de Geul
Postbus 998
6300 AZ Valkenburg

Bank Nederlandse gemeenten
IBAN-nr: NL08 BNGH 0285 0086 17
BIC: BNGHNL2G
KVK-nr. 14131921
BTW-nr. NL0019.10.760.B01

5. Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een appartementencomplex bestaande uit 15 woningen en een uitbreiding van 'Hotel Kint' met 26 kamers op het adres Oosterweg 3 tot en met 3Q te Valkenburg.

6. Motivering besluit

De beoordeling van de gevraagde vergunning vindt plaats op basis van de in de Wabo opgenomen weigeringsgronden. Deze gronden staan vermeld in de artikelen 2.10 tot en met 2.20 van de Wabo of in een verordening die (tevens) op een bepaalde activiteit van toepassing is.

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Wettelijke grondslag

In artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt geweigerd. De omgevingsvergunning mag slechts worden geweigerd als het project in strijd is met de relevante bepalingen van het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, de relevante bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Verordening Fysieke Leefomgeving van de gemeente.

Bouwbesluit en Verordening fysieke leefomgeving Valkenburg aan de Geul 2022

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder a Wabo getoetst aan het Bouwbesluit. In de aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan het Bouwbesluit. De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder b Wabo getoetst aan paragraaf 4.1 en 4.2 van de Verordening fysieke leefomgeving Valkenburg aan de Geul. Gebleken is dat de aanvraag voldoende aannemelijk maakt dat de activiteit hieraan voldoet.

Welstand

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder d Wabo getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat de activiteit niet in strijd is met de welstandsnota en voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Monumentencommissie

De aanvraag is op grond van artikel 2.15 Wabo voorgelegd aan de Monumentencommissie om te beoordelen of de aanvraag zich niet verzet tegen het belang van de monumentenzorg. Wij hebben een positief advies ontvangen over de aanvraag omdat is gebleken dat de activiteit niet in strijd met het belang van de monumentenzorg is.

Bestemmingsplan

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De bouw- en gebruiksregels van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn vastgelegd in het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan:

1. artikel 20.1 c, omdat dit artikel bepaalt dat een (deels) ondergrondse parkeergarage uitsluitend toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van het perceel;
2. artikel 20.1 j, omdat dit artikel bepaalt at horeca van categorie 5 (hotel) uitsluitend toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' en deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van het perceel;
3. artikel 20.1 m, omdat dit artikel bepaalt dat nieuwbouw van woningen niet toegestaan is, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft;

4. artikel 20.2.2 a, omdat de gebouwen deels buiten het daartoe aangewezen bouwvlak gebouwd worden;
5. artikel 20.2.2 d, omdat dit artikel bepaalt dat gestapelde woningen een minimale gebruiksoppervlakte moeten hebben van 83 m en niet alle woningen een gebruiksoppervlakte hebben van 83 m² of meer;
6. artikel 20.2.2. e, omdat dit artikel bepaalt dat de afstand tussen de voor- en achtergevel van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw maximaal 15 meter mag zijn en deze afstand voor beide hoofdgebouwen groter is dan 15 meter.

HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Beoordeling ruimtelijk kader

Afwijkingsregeling

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking), of;
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking), of;
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Vanwege de geconstateerde strijdigheden kan aan het plan slechts medewerking verleend worden, indien daartoe een projectafwijkingsbesluit ex artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) genomen wordt.

Een projectafwijkingsbesluit ex artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 Wabo dient te zijn voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' waarin de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling in de omgeving gemotiveerd wordt, waarin tevens onderbouwd wordt dat voldaan wordt aan het voor de beoogde ontwikkeling relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid en dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

De aanvrager heeft voorzien in een ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld en gebleken is dat de beoogde ontwikkeling inpasbaar is in de omgeving, voldaan wordt aan het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid en er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Kortheidshalve wordt voor de volledige inhoud van de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar de bijlagen bij dit besluit die hiervan onderdeel uitmaken. De essentie van de ruimtelijke onderbouwing is weergegeven onder 'Overwegingen om af te wijken'.

Overwegingen om af te wijken

Als gevolg van de sluiting van de bowlingbaan is gezocht naar een herinvulling van deze locatie. De locatie biedt goede mogelijkheden voor woningbouw en een uitbreiding van het bestaande Hotel KINT.

Ook in Valkenburg is grote behoefte aan woningen en geschikte woningbouwlocaties zijn, zeker binnen het bestaand stedelijk gebied, schaars. De te realiseren woningen komen qua prijs en uitvoering tegemoet in de woningbehoefte en zijn levensloopbestendig.

Daarnaast is het bestaande Hotel KINT aan de kleine kant gebleken voor een rendabele bedrijfsvoering. Initiatiefnemer heeft gemotiveerd dat een uitbreiding noodzakelijk is voor een gezonde exploitatie en van meerwaarde is voor het bestaande aanbod van verblijfsrecreatie.

Valkenburg aan de Geul kiest voor kwaliteit boven kwantiteit. Dat betekent dat de gemeente zeer restrictief is met toestaan van nieuwe hotels of uitbreiding van bestaande hotels.

De afgelopen jaren heeft onderzoek plaatsgevonden naar de vitaliteit van het hotelaanbod, waaruit bleek dat een groot deel van de hotels niet vitaal is. Een deel van die hotels kunnen via o.a. een vitaliteitstraject een verbeterslag maken. Voor de hotels die niet meer te vitaliseren zijn, wordt gekeken naar mogelijkheden om te transformeren.

In de afgelopen jaren zijn meerdere hotels getransformeerd tot bijvoorbeeld woningen. Die 'opgeheven' hotelbedden capaciteit biedt ruimte voor nieuw, kwalitatief aanbod. De uitbreiding van Hotel KINT wordt gezien als een kwalitatieve toevoeging die past bij een doelgroep die nog maar weinig in Valkenburg te vinden is (zakelijke markt) en bijdraagt aan het in stand houden van monumentaal erfgoed.

Het vrijkomen van de locatie grenzend aan het bestaande hotel is een uitgelezen kans om uit te breiden, omdat aangetoond is dat uitbreiding in de naastgelegen bestaande gebouwen niet tot de mogelijkheden behoort. Met de realisatie van een fysieke verbinding wordt geborgd dat sprake zal zijn van een uitbreiding van het bestaande hotel en niet van een zelfstandig tweede hotel.

Het bestaande bouwvlak is afgestemd op de situering van de bowlingbaan en om die reden (te) strak begrensd. Stedenbouwkundig gezien is het niet gewenst om de nieuwe gebouwen zo te situeren dat ze geforceerd binnen dit bouwvlak gebouwd worden. Met de beperkte overschrijding wordt een optimale stedenbouwkundige situering van de nieuwe gebouwen ten opzichte van elkaar en tot de bestaande bebouwing er om heen bereikt. Daarnaast is het vanuit een zorgvuldig ruimtegebruik wenselijk om de parkeerbehoefte zoveel mogelijk in een ondergrondse parkeergarage op te vangen.

7. Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan een omgevingsvergunning niet eerder verleend worden dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 27 september 2010 besloten een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven voor een aantal categorieën van gevallen. Onderhavig plan past niet binnen één van de genoemde categorieën 12 van deze lijst. Dat houdt in dat een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor dit bouwplan vereist is.

Op 16 december 2024 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen over het plan af te geven. Omdat tijdens de ter inzage termijn zienswijzen ingediend zijn, is de gemeenteraad gevraagd om, met inachtneming van de ingediende zienswijzen een besluit te nemen over de afgifte van een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Op 26 mei 2025 heeft de gemeenteraad deze definitieve verklaring afgegeven.

8. Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder

Tegelijkertijd wordt een beschikking hogere waarden Wet geluidhinder voorbereid. Tegen deze beschikking staan los van deze omgevingsvergunning rechtsmiddelen (bezwaar dan wel beroep) open voor belanghebbenden.

9. Bijlagen

Bij dit besluit zijn bijlagen gevoegd die onderdeel uitmaken van de vergunning. Dit geldt echter niet voor die onderdelen die wel op de tekening staan, maar niet uitdrukkelijk worden aangevraagd.

10. Voorschriften

- Geluid

1. De uitwendige scheidingsconstructie dient ter hoogte van de verblijfsgebieden een dusdanige akoestische reductie op te leveren dat 33 dB(A) in het verblijfsgebied gegarandeerd wordt;

- *Bodem*

1. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dient een verkennend bodemonderzoek (strategie VED-HE_NL conform NEN 5740) uitgevoerd en ter goedkeuring bij het bevoegd gezag aangeleverd te worden om de verontreiniging met lood in beeld te brengen
2. er dient een verkennend onderzoek naar asbest in de grond conform NEN 5707/5897 uitgevoerd en ter goedkeuring bij het bevoegd gezag aangeleverd te worden.

- *Constructieve veiligheid*

1. na sloop van het bestaande gebouw moet een funderingsadvies ter goedkeuring bij het bevoegd gezag aangeleverd te worden. n.a.v. het funderingsadvies kunnen aanvullende voorwaarden gesteld worden;
2. de definitieve constructieve tekeningen en berekeningen en de schriftelijke goedkeuring van de hoofdconstructeur dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij het bevoegd gezag aangeleverd te worden;

- *Wonen*

1. de woningen moeten levensloopbestendig zijn. Dat betekent dat de woningen op het moment van oplevering minimaal beschikken over BAT score 2: 'rollatorbewoonbaar';
2. 2/3 van de woningen moeten vallen binnen de categorie 'betaalbaar';
3. het woongebouw moet binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden zijn gerealiseerd.

- *Hotel*

1. De uitbreiding van het bestaande Hotel Kint met 26 tweepersoonskamers en 3 vergaderruimtes is uitsluitend toegestaan als onderdeel van het bestaande hotel en hotelconcept 'Hotel Kint' om tot een financieel gezonde hotelexploitatie te komen en mag noch fysiek, noch zakelijk als zelfstandige hotelexploitatie afgesplitst worden.

- *Bouwveiligheid*

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een bouwveiligheidsplan bij de gemeente zijn ingediend.

11. Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning gaat in vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn bij de rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, dan geldt de vergunning pas nadat op dat verzoek is beslist.

12. Beroep

Bent u het niet eens met deze vergunning, dan kunt u daartegen beroep instellen bij de rechtbank. Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen. In de bijlage kunt u lezen binnen welke termijn en bij wie u beroep kunt instellen.

Met vriendelijke groet,

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

algemeen directeur/gemeentesecretaris

Datum besluit: 5 juni 2025

burgemeester

Bijlagen behorende bij besluit nummer 2023-00001296

1. beroepsclausule;
2. aanvraagformulier d.d. 22 december 2023;
3. ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen (onderzoeksrapporten);
4. tekeningen, berekeningen en rapportages;
5. advies welstand;
6. advies Monumentencommissie;
7. nota beantwoording zienswijzen herontwikkeling Oosterweg 5 Valkenburg.

BIJLAGE 1

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit dient u schriftelijk te doen. Het beroep moet binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, bij de rechtbank worden ingediend. Dient u het beroep te laat in, dan wordt het niet behandeld. In het beroepschrift moet staan:

- a) uw naam en adres;
- b) de datum;
- c) het besluit waartegen u beroep aantekent;
- d) de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit;
- e) uw handtekening.

Het beroepschrift moet worden gericht aan: Rechtbank Limburg, Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Ook andere personen die belang hebben bij dit besluit, kunnen daartegen beroep aantekenen.

Voorlopige voorziening

Als u beroep aantekent dan blijft het besluit toch geldig. Wilt u dit voorkomen dan kunt u de voorzieningenrechter vragen om een regeling te treffen. Deze regeling heet een voorlopige voorziening. Hiervoor moet u wel aantonen dat u op tijd beroep heeft aangetekend bij de rechtbank. Het aantekenen van beroep en het vragen van een voorlopige voorziening kost geld. De rechtbank zal u informeren over de kosten en hoe u moet betalen.

Het verzoek om een voorlopige voorziening te treffen moet u sturen naar:
De voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

In gevallen waarin een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

U kunt ook digitaal beroep instellen en een verzoek indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op site van de rechtbank vindt u hierover meer informatie.

Nota beantwoording zienswijze herontwikkeling Oosterweg 5 Valkenburg

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijze 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. Twee zienswijzen zijn na overleg met initiatiefnemer ingetrokken, zodat er nog één zienswijze overblijft. De zienswijze is 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 zienswijze is 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 zienswijze onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijze is als geheel beoordeeld.

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 (Z2025-00000023, ingekomen d.d. 09/01/2025)

	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 inijk 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.

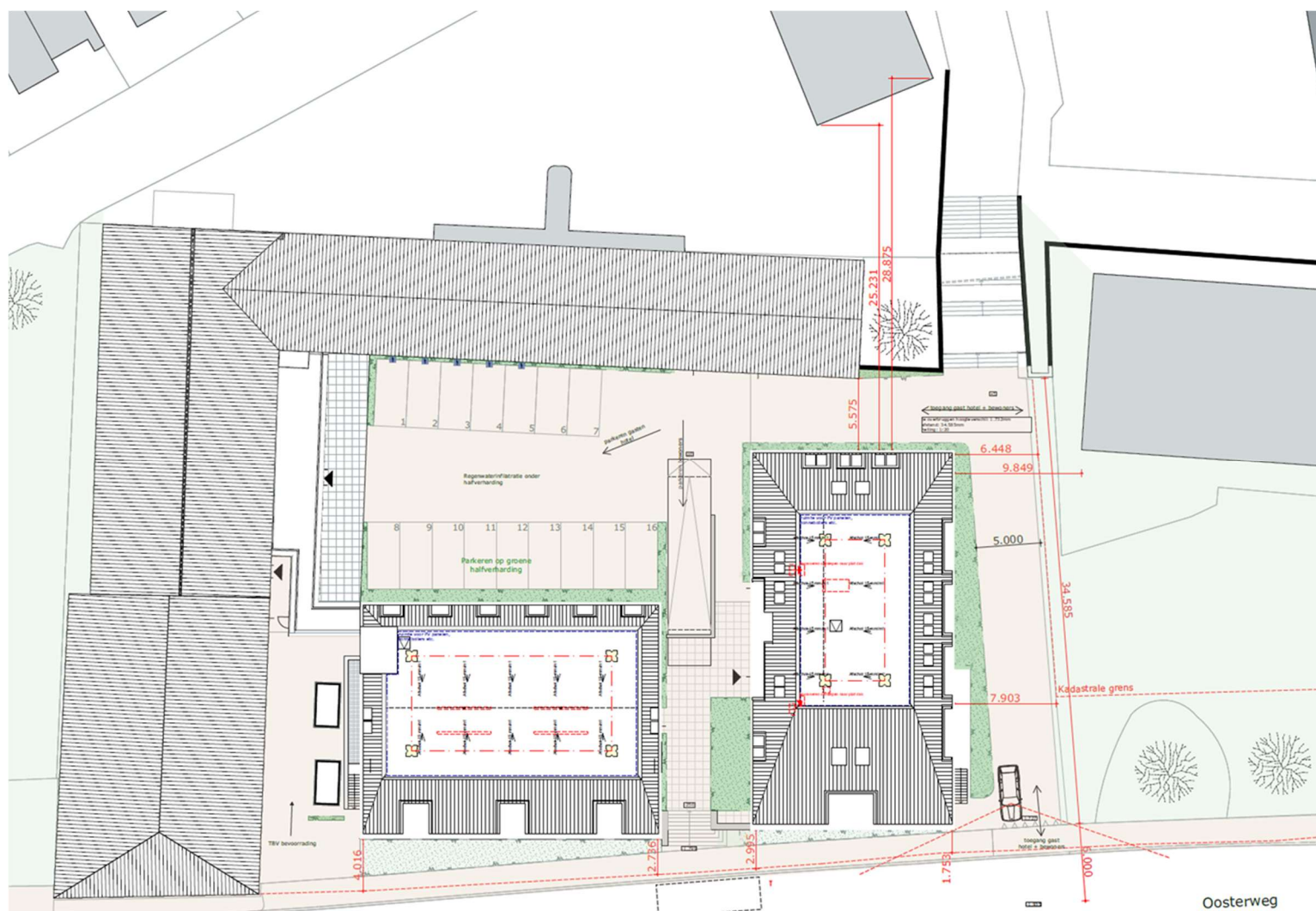
	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		De door reclamant voorgestelde (alternatieve) oplossing komt niet overeen met de specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten op pagina 109 van het vastgestelde 'Ruimtelijk structuurplan Valkenburg Oost'. De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding 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.

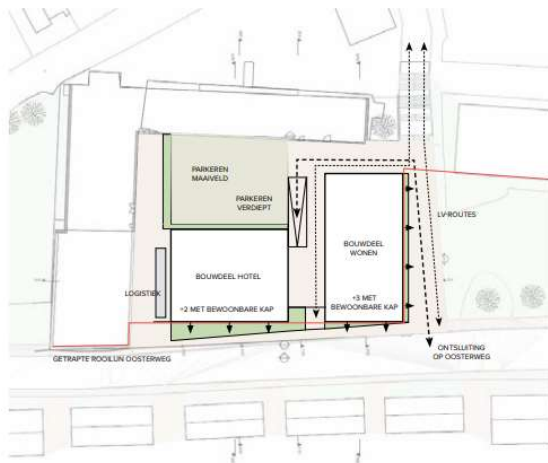
Afbeelding 1



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

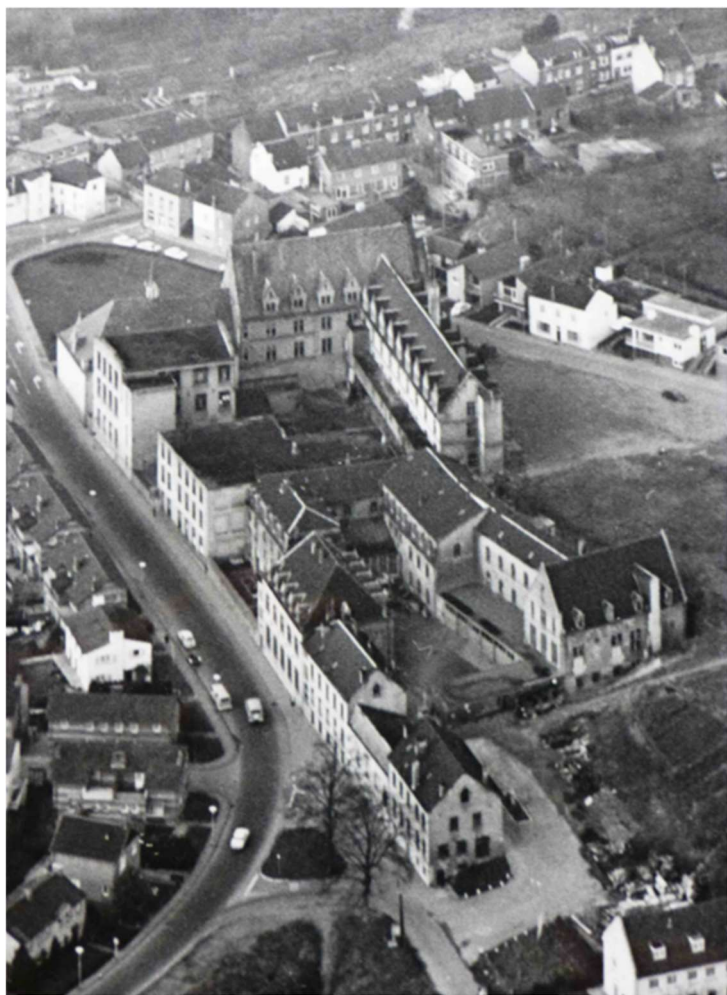
Afbeelding 2



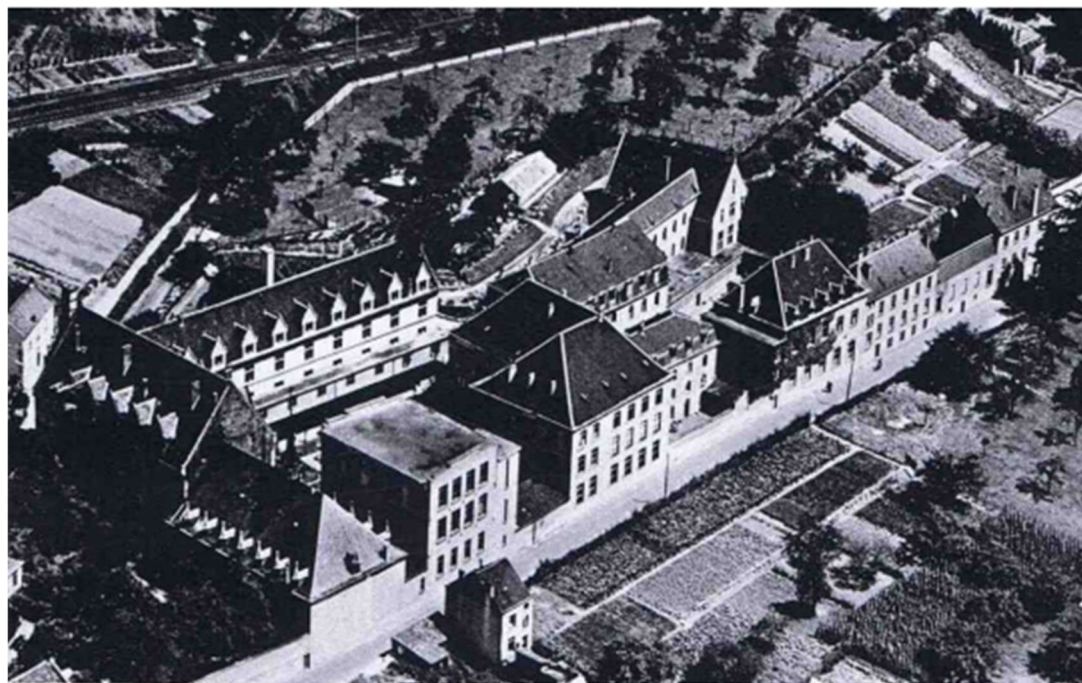


Randvoorwaarden Bowlingbaanlocatie, Oosterweg

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 bouwdelen 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;
	Materialisering en detaillering	- Samenhangend en evenwichtig; - Eigentijdse architectuur; - Blokken als totaal ensemble; verwijzing naar historisch kloostercomplex;
Materialisering en detaillering	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 gevelaanzichten 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 (geef 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	- Blok Oosterweg: hotelfunctie (uitbreiding Hotel Kint); - Blok Steenstraat-Oosterweg: woonfunctie, 12-18 appartementen;
	Openbare ruimte / Buitenruimte	- 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;
Openbare ruimte / Buitenruimte	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; - Waterbergingseisen 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).

Portefeuillehouder: [REDACTED]
Datum collegevergadering: 15 april 2025
Datum commissievergadering: 6 mei 2025
Datum raadsvergadering: 26 mei 2025

1. Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen herontwikkeling Oosterweg 5

2. Voorstel

1. in te stemmen met bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen herontwikkeling Oosterweg 5 Valkenburg;
2. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor de realisatie van 15 woningen, de uitbreiding van Hotel Kint met 26 tweepersoons hotelkamers en een ondergrondse parkeerkelder en daartoe een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

3. Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van Oosterweg 5 heeft, samen met het ontwerp besluit voor de vaststelling van een Hogere waarde Wet geluidhinder, ter inzage gelegen van 24 januari tot en met 7 maart 2025. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Ter beantwoording van de zienswijzen is een 'Nota beantwoording zienswijzen' opgesteld. Deze nota is bijgevoegd. Ook de zienswijzen zelf zijn bijgevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

4. Beoogd effect / doel

Uw raad dient, met inachtneming van de ingediende zienswijzen, een besluit te nemen over de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen voordat een besluit genomen kan worden over de aanvraag omgevingsvergunning.

5. Argumenten

- 1.1 *Op 16 december 2024 is een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven over het plan*

Uw raad heeft op 16 december 2024 reeds een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Het plan dat daarbij voorgelegd is, is niet gewijzigd.

- 1.2 *De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven*

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen herontwikkeling Oosterweg 5 Valkenburg. Ook de zienswijzen zijn bijgevoegd.

6. Kanttekeningen/Risico's

Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen is beroep mogelijk.

7. Financiën

n.v.t.

8. Uitvoering

n.v.t.

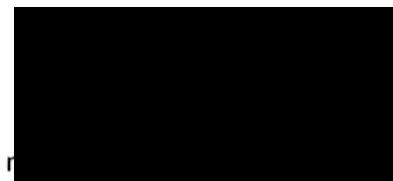
9. Communicatie

Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en vervolgens geldt een beroepstermijn van 6 weken. De indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

10. Bijlagen

- B1 Nota beantwoording zienswijzen 'herontwikkeling Oosterweg 5 Valkenburg'
- B2 Aanvraagformulier (inzage via griffie)
- B3 Zienswijzen (inzage via griffie)
- B4 Ruimtelijke onderbouwing
- B5 Anterieure overeenkomst (inzage via griffie)
- B6 Bezonningsstudie

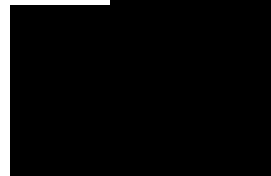
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,



algemeen directeur/gemeentesecretaris



burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 10 april 2025;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 6 mei 2025;

Besluit:

- In te stemmen met bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen herontwikkeling Oosterweg 5.
- Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor de realisatie van 15 woningen, de uitbreiding van Hotel Kint met 26 tweepersoons hotelkamers en een ondergrondse parkeerkelder en daartoe een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 26 mei 2025.

De raad voornoemd,

griffier

voorzitter