



Gedeputeerde Staten van Limburg  
Postbus 5700  
6202 MA MAASTRICHT

von Clermontplein 15  
Postbus 450  
6290 AL VAALS

T 043 306 85 68  
F 043 306 85 49  
E [info@vaals.nl](mailto:info@vaals.nl)

Geachte College,

**Datum**

20 november 2015

**Onderwerp**

**Ons kenmerk**

15.0006620



**Uw brief van**

**Uw kenmerk**

**Bijlage(n)**

**Verzonden**

17 DEC 2015

**Inleiding**

Ter plaatse van de voormalige sportvelden aan de Sneeuwberglaan in Vaals worden thans de mogelijkheden bekeken om tot planontwikkeling te komen voor de realisering van twee woongebouwen voor studenten in een groene setting.

De voorziene gebouwen zijn qua plattegrond rechthoekig van vorm en bieden ruimten aan 461 studenteneenheden. De nieuwbouw bevat naast de zelfstandige woonruimten voor studenten tevens gemeenschappelijke (facilitaire) woonruimten die de huisvesting ondersteunen. Hierbij kan gedacht worden aan ontmoetingsruimtes, fietsenstalling etc.

De planvorming vindt plaats op een braakliggend terrein (zijnde een voormalig voetbalveld), naast een nieuw gerealiseerde sporthal en in de directe nabijheid van het centrum van Vaals. De locatie is volledig gelegen binnen de rode contour van de kern Vaals en aangrenzend aan een woongebied.

Aangezien de planvorming uitgaat van nieuwbouw, in de vorm van een campus, kan niet voldaan worden aan hetgeen in de Verordening Wonen Zuid-Limburg en de toetsingskaders van de beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' staat bepaald ten aanzien van de woningtoevoegingen.

**Verzoek**

Het college van burgemeester en wethouders van Vaals verzoekt uw college ten behoeve van onderhavige planvorming tot oordeel te komen dat de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing is, omdat sprake is van een bijzondere situatie, zoals bedoeld onder lid C van de aanhef van de beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', waardoor de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die met de verordening worden gediend.

Uw college wordt verzocht bij de besluitvorming het navolgende in overweging te nemen.

**Behoeftesonderzoek**

Onderhavige planvorming vloeit direct voort uit de structurele samenwerking tussen de Stadt Aachen en de gemeente Vaals, zoals overeengekomen in de Letter of Intent van 2 juli 2012, recent op 13 november jl. nogmaals bevestigd door een brief van de



Oberbürgermeister Herr Philipp. De Letter of Intent spreekt expliciet uit dat de gemeente Vaals voor de Stadt Aachen de ideale partner met betrekking tot de lokale woningmarkt is, met bijzondere nadruk op woonruimte voor studenten van de Akense universiteiten en hogescholen.

Grondslag onder de Letter of Intent is de analyse dat Aken niet in staat is om de toestroom van studenten verantwoord te huisvesten. Om een indruk te geven van de toestroom van studenten in Aken verwijzen wij naar het Wohnungsmarktbericht 2015 Aachen: tijdens het wintersemester 2009/2010 waren er 39.661 studenten in Aken; tijdens het wintersemester 2013/2014 waren dat er al 52.649. Tot 2020 zal de instroom groter zijn dan de uitstroom; daarna zullen instroom en uitstroom zich ongeveer tot elkaar verhouden.

Die stabilisatie geldt ook voor de scheve verhouding tussen vraag en aanbod voor wat betreft studentenhuishuisvesting in Aken. De woningmarkt houdt geen gelijke tred met de populatie-ontwikkeling. Deze trend wordt bevestigd door de meest recente cijfers van het Strategisch Immobiliënmanagement.

Daarin komt naar voren dat er in Aken een structureel tekort van circa 2.500 studenteneenheden blijft bestaan, ondanks enkele bouwprojecten in de regio Aken. Dit structurele tekort en de ontwikkeling van de studentenpopulatie vormen, afgezet tegen andere initiatieven gericht op (Akense) studentenhuishuisvesting in de grensregio van Zuid-Limburg, meer dan voldoende onderbouwing voor behoefte en noodzaak van deze ontwikkeling in Vaals.

De druk op de Akense studentenhuishuisvesting komt ook tot uiting in de stijgende gemiddelde huurprijzen. De gemiddelde stijging over de afgelopen 4 jaren beweegt zich tussen 15 en 20%.

Gelet op het vorenstaande is in Vaals behoefte aan studentenhuishuisvesting, met name door de groei van de RWTH en het groeiende tekort aan wooneenheden binnen de stadsgrenzen van Aken. De nieuwbouw vindt plaats ten behoeve van een specifieke doelgroep op de woningmarkt (studenten) waar concreet vraag naar is; er is derhalve sprake van een *kansrijk woonsegment*. De nieuwbouw, in de vorm van een campus, zorgt voor voldoende diversiteit in het woningaanbod, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de doelgroep.

#### **Locatiekeuze nieuwbouw**

Bij deze locatiekeuze is rekening gehouden met de onderzoeken die de Stadt Aachen en de RWTH regelmatig doen naar de beleving(swereld) van studenten. Daarin komen een aantal aspecten naar voren die uitermate relevant zijn voor de planontwikkeling in Vaals:

- *Voorkeur voor de westelijke stadsdelen van Aken*  
Studenten hebben een absolute voorkeur voor de westelijke stadsdelen van Aken. Met de realisatie van de Campus in het gebied ten oosten van Vaals en ten westen van de binnenstad van Aken, sluiten de westelijke stadsdelen van Aken steeds meer aan op de oostzijde van Vaals, waar de planontwikkeling voorzien is.
- *Bereikbaarheid RWTH*

Een tweede bepalende factor is de bereikbaarheid, met name met openbaar vervoer. De te ontwikkelen locatie ligt op 200 meter van het busstation Vaals, waar zowel Duitse als Nederlandse bussen halteren met als (eind)bestemming Aken, waarbij alle belangrijke gebouwen van de RWTH en andere onderwijsinstellingen aangedaan worden. Maar liefst 12 keer per uur kan gebruik gemaakt worden van een busverbinding tussen Vaals en Aken.

Naast de bestaande busverbinding zijn eveneens plannen in ontwikkeling om een snelfietsroute aan te leggen tussen Maastricht en Aken. De waarschijnlijke route in Vaals loopt direct achter de te ontwikkelen locatie door. De directe fietsroute tussen ontwikkellocatie Vaals en RWTH is circa 3 km.

Kortom:

De realisatie van studentenwoningen op deze locatie past binnen de ruimtelijke logica om prioriteit te geven aan het huisvesten van studenten nabij de binnenstad van Aken en nabij de technische hogeschool RWTH. Een groot deel van de faculteiten ligt immers op een steenworp afstand van de locatie, waardoor het woonmilieu gekoppeld is aan de onderwijsvoorziening op (<3km afstand).

Het college van burgemeester en wethouders verwacht dat de realisatie van de nieuwbouw zal bijdragen aan een *versterking van het woonmilieu*. De ontwikkeling zorgt voor een positieve impuls op deze plek, te weten de overgang van de woonwijk met het gedateerde industriegebied en dat in de directe nabijheid van het centrum van Vaals. Onderhavige planvorming levert daarom een meerwaarde op voor de wijk alsmede de daaraan gekoppelde kern Vaals.

### ***Privaatrechtelijke waarborging studentenhuisvesting***

De nieuwbouw in de vorm van een campus wordt enkel opgericht en gebruikt ten behoeve van studentenhuisvesting. Om die reden heeft het planvoornemen niet tot doel om wooneenheden toe te voegen aan de reguliere woonvoorraad.

Gelet op het vorenstaande zal de gemeente Vaals ervoor zorgdragen dat een privaatrechtelijke overeenkomst met de ontwikkelaar wordt gesloten, waarbij wordt vastgelegd dat de verhuur enkel plaats mag vinden aan studenten. Daartoe wordt in de in een privaatrechtelijke overeenkomst (alsook in de te verlenen omgevingsvergunning) met de ontwikkelaar de letterlijke formulering opgenomen die ook in paragraaf 4.5.1.4 van de concept Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is opgenomen.

*“Zelfstandige studentenwoningen zijn alleen toegankelijk voor studenten, gedurende de studietijd tot maximaal 1 jaar na uitschrijving van de studie.”*

In overleg en op verzoek van de Provincie Limburg wordt de studentenhuisvesting op de navolgende manier gewaarborgd:

De gemeente Vaals zal, gedurende de gehele exploitatietermijn, ten minste eenmaal per jaar van de eigenaar een volledig overzicht van de feitelijke gebruikers van de studentenwoningen verlangen, voorzien van studiegegevens. De gemeente zal elke levering van de gegevens binnen een maand controleren door het nemen van een steekproef van tenminste 10%.

Bij een gesignaleerde overtreding verbeurt de eigenaar dan wel de zakelijk gerechtigde die de verplichting tot studentenverhuur overtreedt, na het verstrijken van een redelijke termijn na ingebrekestelling, een direct opeisbare boete onverminderd het recht van de gemeente op nakoming. De boete komt overeen met de door de gemeente te betalen compensatieverplichting voor de toevoeging van één woning aan de voorraad. De achtergrond hiervan is dat bij andere bewoning dan door studenten feitelijk sprake is van een gebruik dat van invloed is op de regionale woningmarkt en daarmee een compensatie door middel van sloop dan wel een nader door de gemeente vast te stellen financiële sloopcompensatie.

### ***Regionale goedkeuring***

Onderhavig verzoek is van regionale goedkeuring voorzien. De verslaggeving van het bestuurlijk regionaal overleg Maastricht Heuvelland treft uw college aan in de bijlage bij deze brief.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,



mr. drs. J.H.M.J. Bertram  
Secretaris



drs. R.L.T. van Loo  
Burgemeester