



Doc. nr. : **16.0000537**
Reg. Datum: 22/01/2016



Burgemeester en wethouders
van de gemeente Vaals
Postbus 450
6290 AL VAALS

GEMEENTE VAALS		
No.	16.537	
22 JAN. 2016		
Orig.	ad/DBE	Gez. secr.
Kopie	OP/EU	

cdl/rh
Rui/mhA

cdl/BGM
cdl/Jho
cdl/Pg

Cluster WL
Faxnummer (043) 361 80 99
Ons kenmerk 2016/2947
Bijlage(n)

Behandeld W.H.J. Robben
Doorkiesnummer (043) 389 77 14
Uw kenmerk
Maastricht 19 januari 2016
VERZONDEN 21 JAN. 2016

Onderwerp

Plan 'Studentenhuisvesting aan de Sneeuwberglaan' in Vaals

Geacht college,

Wij hebben uw verzoek ontvangen om het volkshuisvestelijk plan 'Studentenhuisvesting aan de Sneeuwberglaan' in Vaals te beoordelen in verband met de in werking getreden Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg.

Beschrijving

U bekijkt de mogelijkheden om aan de Sneeuwberglaan in Vaals tot planontwikkeling te komen voor de realisering van twee woongebouwen voor studenten. De voorziene gebouwen bieden ruimte voor 461 zelfstandige woonruimten. De nieuwbouw bevat tevens gemeenschappelijke facilitaire woonruimten.

De planvorming vindt plaats op een braakliggend terrein, naast een nieuw gerealiseerde sporthal en in de directe nabijheid van het centrum van Vaals. De locatie is gelegen in de kern Vaals, aangrenzend aan een woongebied.

Het plan vloeit direct voort uit de structurele samenwerking tussen Aken en uw gemeente. Uw gemeente is voor Aken de ideale partner m.b.t. de lokale woningmarkt, met bijzondere nadruk op woonruimte voor studenten. Aken is niet in staat om de toestroom van studenten verantwoord te huisvesten. Uit cijfers blijkt dat er een structureel tekort bestaat aan studentenwoningen, ondanks enkele bouwprojecten in de regio. Dit tekort en de ontwikkeling van de studentenpopulatie vormen voldoende onderbouwing voor behoefte en noodzaak van deze ontwikkeling in Vaals.

Gelet op bovenstaande (groei van het aantal studenten in combinatie met het groeiende tekort aan wooneenheden binnen de stadsgrenzen van Aken) is in Vaals behoefte aan studentenhuisvesting. De nieuwbouw wordt enkel opgericht en gebruikt ten behoeve van studentenhuisvesting.

2016/2939

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 43 389 99 99
Fax + 31 43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN -nummer:
NL08RABO0132575728
BIC-code: RABONL2U

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)



Om die reden heeft het planvoornemen niet tot doel om wooneenheden toe te voegen aan de reguliere woonvoorraad.

Bij de locatiekeuze is rekening gehouden met relevante aspecten uit de beleving(swereld) van studenten:

- Voorkeur voor de westelijke stadsdelen van Aken. Door realisatie van de Campus Melaten ten oosten van Vaals, sluiten deze stadsdelen steeds meer aan op de oostzijde van Vaals, waar de planontwikkeling is voorzien.
- Bereikbaarheid. De planlocatie ligt op 200m van het busstation van Vaals, waar vandaan 12x per uur gebruik gemaakt kan worden van een busverbinding tussen Vaals en Aken. Tevens zijn plannen in ontwikkeling om een snelfietsroute aan te leggen, waarvan de waarschijnlijke route in Vaals direct achter de te ontwikkelen locatie door loopt.

Toets aan vigerend (provinciaal) beleid

Het plan voldoet niet aan artikel 1 van de gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', aangezien er geen fysieke sloopcompensatie voorzien is voor de 461 woningen. Ten aanzien van de kwaliteitscriteria (artikel 2) voldoet het plan aan twee van de zes criteria (2, 3).

Toets aan toekomstig (Zuid-Limburs) beleid

In de ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is opgenomen dat de gemeente Vaals voor het huisvesten van studenten uit Aken potentie heeft. Daarnaast is ook beschreven welke borging de gemeente dient te verzorgen rondom het toevoegen van zelfstandige studentenwoningen, zodat deze niet leiden tot concurrentie met de reguliere woningvoorraad. U geeft aan deze formulering letterlijk over te nemen in de privaatrechtelijk te sluiten overeenkomst met de ontwikkelaar en jaarlijks de aangeleverde gegevens middels een steekproef van minimaal 10% te controleren.

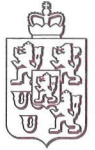
Conclusie: Ondanks het feit dat vigerend provinciaal beleid de uitvoering van dit plan verhindert, past het plan wel binnen de kaders die de Zuid-Limburgse gemeenten zelf hebben opgenomen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze ligt t/m 16 februari 2016 ter inzage, vaststelling door de gemeenteraden is voorzien in het 3^e kwartaal 2016. Gezien deze relatief korte termijn totdat nieuw beleid van kracht wordt, is het wenselijk dat dit plan (nu al) doorgang kan vinden.

Er zijn met deze ontwikkeling geen andere ruimtelijke provinciale belangen in het geding.

Beslissing

Wij zijn van oordeel dat bij dit plan sprake is van bijzondere omstandigheden zoals bedoeld onder punt C van de aanhef van de gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', waarbij de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de Verordening. Op grond hiervan is de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg, niet van toepassing op het volkshuisvestelijk plan 'Studentenhuisvesting aan de Sneeuwberglaan' in Vaals.

Als voorwaarde stellen wij dat uw gemeente conform uw toezegging in de overeenkomst met de ontwikkelaar zal opnemen dat de wooneenheden uitsluitend gebruikt mogen worden voor studentenhuisvesting en niet gebruikt mogen worden voor de huisvesting van andere doelgroepen, e.e.a. te formuleren in de vorm van een kwalitatieve verplichting in de zin van art. 6:252 BW.



Voor de werking van een kwalitatieve verplichting is vereist dat deze door een notaris wordt vastgelegd in een notariële akte en wordt ingeschreven in de openbare registers. Op deze wijze is voor een ieder kenbaar dat de betreffende wooneenheden niet voor reguliere huisvesting van andere doelgroepen gebruikt mogen worden en gaat deze verplichting automatisch over op een volgende eigenaar.

Beperkte geldigheid oordeel

Omdat de maatschappij in beweging blijft en het beleid regelmatig wordt aangepast, geldt deze beoordeling voor een beperkte periode. Wij gaan uit van een periode van twee jaar te rekenen vanaf datum verzending van deze brief.

Indien in die tijd de ontwikkeling niet heeft geleid tot een rechtsgeldig verleende omgevingsvergunning incl. start bouwwerkzaamheden, kunnen er geen verdere rechten meer aan dit oordeel worden ontleend.

Rechtsbescherming

Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u bezwaar maken. U moet dan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen. Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: de naam en het adres van de indiener; de datum; een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht alsmede de redenen van het bezwaar (motivering).

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: Gedeputeerde Staten van Limburg, Juridische Zaken en Inkoop, team Rechtsbescherming; Postbus 5700; 6202 MA Maastricht. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.limburg.nl en klik vervolgens op 'e-loket'.

Als u een bezwaarschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij: de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, locatie Maastricht, sector Bestuursrecht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht.

U kunt ook digitaal een verzoek indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris