



von Clermontplein 15
Postbus 450
6290 AL Vaals

T 043 306 85 68
F 043 306 85 49
E info@vaals.nl

I LOVE VOLS BV

t.a.v. de heer A. van Huuksloot
p/a Woelse Donk 57
4207 XC GORINCHEM

Geachte heer Van Huuksloot,

Datum Omgevingsvergunning

Onderwerp Burgemeester en Wethouders hebben op 23-12-2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:
HZ_WABO-2016-0025
Ons kenmerk
Omgevingsvergunning 16/008
16.0001472
Sector Ruimte
de heer E. Wauben
043-3068587
Uw brief van
A. het afwijken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Selzerbeek",
B. het uitvoeren van werk of werkzaamheden,
C. het aanleggen of veranderen van een uitrit,
D. het bouwen van 250 studentenwoningen (blok 1) op het perceel Selzerbeeklaan 1a te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer 10727 en 10794.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-2016-0025.

Uw kenmerk Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bijlage(n)**
A. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
B. Uitvoeren van werk of werkzaamheden
Verzonden
C. Het aanleggen of veranderen van een uitrit
D. Bouwen

22 MRT 2016

Bij het tot stand komen van het besluit zijn de volgende overwegingen gemaakt:

A. Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

1. De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Selzerbeek" en betreft het bouwen van 250 studentenwoningen (blok 1) op het perceel Selzerbeeklaan 1a te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer 10727 en 10794. Van toepassing is de bestemming "enkelbestemming Gemengd, dubbelbestemming Waarde-archeologie 4 en 5, gebiedsaanduiding Milieuzone-bodembeschermingsgebied Mergelland".
2. Het plan is in strijd met de voorschriften als bedoeld in artikel 7.1.1 onder g en artikel 7.2.2 onder e, h, i en j van dit bestemmingsplan omdat wonen uitsluitend is toegestaan in bestaande woningen, de gevel niet evenwijdig ligt aan de wegen,



de woningdiepte meer is dan de toegestane 14 meter, de goothoogte maximaal 12 meter mag zijn en de bouwhoogte maximaal 16 meter.

3. In artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met:
 - toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
 - in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking – ‘kruimelgeval’);
 - indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (grote planologische afwijking).
4. Het college is niet bevoegd met een binnenplanse afwijkmogelijkheid op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo mee te werken aan de aanvraag omdat er voor het realiseren van zelfstandige wooneenheden voor studenten geen afwijkmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan “Selzerbeek”.
5. Het college is niet bevoegd met een buitenplanse afwijkmogelijkheid (kruimelgeval) op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo mee te werken aan de aanvraag omdat de aanvraag niet valt onder de aangewezen categorieën als genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor).
6. Aan de aanvraag kan alleen meegewerkt worden door middel van toepassing van de (onder punt 3) laatstgenoemde categorie (grote planologische afwijking). Hierdoor dient het besluit tot afwijking van het geldende bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.
7. Een goede ruimtelijke onderbouwing is voorhanden in de vorm van de “Studentenhuisvesting Voormalig Witgroen-terrein d.d. 18-03-2016”. Deze onderbouwing dient hier als volledig herhaald en ingelast te worden beschouwd en wordt bij het besluit gevoegd.
8. Uit de onderbouwing blijkt dat de beschreven ontwikkeling in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht wordt, omdat:
 - het bouwplan toeziet op de realisatie van studentenwoningen, waarbij de 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;
 - het bouwplan niet tot doel heeft om wooneenheden toe te voegen aan de reguliere woonvoorraad;
 - het bouwplan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
 - het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, Provincie en Gemeente;
 - de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
 - geen eventuele archeologische waarden worden verstoord;
 - geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
 - uit het oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geurhinder en overige milieuhinder) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;

- het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid;
 - geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
 - de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.
9. Ingevolge artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dient de gemeenteraad in geval van de activiteiten ex artikel 2.1 lid 1 sub c juncto 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo te verklaren dat de raad geen bedenkingen heeft tegen de door het college van burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend, dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
 10. In de vergadering van 25-01-2016 heeft de gemeenteraad, gelet op de onderhavige aanvraag met ruimtelijke onderbouwing en artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 6.5 lid 1 van het Bor, een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van de realisatie van het gebouw ten behoeve van 250 studentenwoningen met parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen, op een gedeelte van de percelen, kadastraal bekend, sectie A, nummer 10727 en 10794.
 11. In de vergadering van 21-03-2016 heeft de gemeenteraad, gelet op de onderhavige aanvraag en met inachtneming van het gestelde in de "Zienswijzennota d.d. 15-03-2016", de ruimtelijke onderbouwing en artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 6.5 lid 1 van het Bor, een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van de realisatie van het gebouw ten behoeve van 250 studentenwoningen met parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen, op een gedeelte van de percelen, kadastraal bekend, sectie A, nummer 10727 en 10794.
 12. Op basis van bovenstaande overwegingen is toepassing gegeven aan het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

B. Activiteit uitvoeren van werk of werkzaamheden:

1. De aanvraag voor de activiteit uitvoeren van werk of werkzaamheden is getoetst aan de bepalingen van artikel 1.3 en 3.1 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet.
2. De aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Selzerbeek". In artikel 15.4.1 (bestemming Waarde – Archeologie 4) is een aanlegvergunningstelsel opgenomen binnen de archeologische dubbel-bestemming, waarbij voor de volgende activiteiten een aanlegvergunning nodig is:
 - het binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,5 m;
 - het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
 - het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
 - het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
 - het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein.

Deze vergunning kan op grond van artikel 15.4.3 slechts worden verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een rapport over de archeologische waarde, op basis van een inventariserend bureauonderzoek

uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:

- 1) het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2) het doen van opgraving;
 - 3) het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.
3. Op basis van het door ArcheoPro uitgevoerde bureauonderzoek (onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing), inventariserend veldonderzoek en verkennend booronderzoek is geadviseerd om ter plaatse van het plangebied geen nader archeologisch vervolgonderzoek meer uit te voeren. Derhalve kan een aanlegvergunning worden verleend voor de genoemde werkzaamheden.

C. Activiteit uitrit aanleggen of veranderen:

1. De aanvraag voor de activiteit uitrit aanleggen of veranderen betreft het veranderen van een bestaande in-/uitrit op het perceel Dr. Schaepmanstraat ong. te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer 10727 en 10794.
2. De aanvraag voor deze activiteit is getoetst aan artikel 1.3 en 7.3 van de Mor. De ingediende gegevens zijn volledig en voldoen aan de desbetreffende artikelen.
3. De aanvraag voor de activiteit uitrit aanleggen of veranderen is getoetst aan artikel 2:12 van de "Algemene Plaatselijke Verordening (Apv) van de gemeente Vaals". De aanvraag is getoetst aan de voorschriften met betrekking tot de verkeersveiligheid. De ingediende gegevens zijn volledig en voldoen aan de desbetreffende artikelen.

D. Activiteit Bouwen:

1. De aanvraag is getoetst aan Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierin zijn (bouw)activiteiten opgenomen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Gebleken is dat de door u aangevraagde activiteit niet is vermeld in deze bijlage en derhalve vergunningplichtig is en valt onder de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
2. De aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand en de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
3. De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke Bouwverordening. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet.
4. De aanvraag is getoetst aan de bouwtechnische voorschriften van het Bouwbesluit. Gebleken is dat de activiteit bouwen niet hieraan voldoet.
5. Gelet op artikel 4.28 lid 3 waarin is bepaald dat de loopafstand tussen de toegang van een woonfunctie en de toegang van ten minste een lift als bedoeld in het eerste lid ten hoogste 90 meter bedraagt. Gebleken is dat het bouwplan hier niet aan voldoet.
6. Het Bouwbesluit 2012 geeft de mogelijkheid om op andere wijze te voldoen aan het Bouwbesluit, mits er een gelijkwaardig niveau van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu wordt gerealiseerd, als is beoogd met het betrokken voorschrift. Artikel 1.3 lid 1 Bouwbesluit 2012 geeft aan dat gelijkwaardigheid gerealiseerd dient te worden ten opzichte van 'de voorschriften' uit hoofdstuk 2 tot en met 7. Dat impliceert dat er gelijkwaardigheid

- aangetoond moet worden ten opzichte van de functionele eisen uit die hoofdstukken, met de daar bijbehorende prestatie-eisen. Het is dus één van beide: ofwel er wordt aan de functionele eis voldaan door invulling van prestatie-eisen, ofwel er wordt een gelijkwaardige oplossing gerealiseerd.
7. Bij het toepassen van een gelijkwaardige oplossing volgens het Bouwbesluit 2012 moet de aanvrager of gebouweigenaar richting het bevoegd gezag *aannemelijk* maken dat er sprake is van gelijkwaardigheid. Het bevoegd gezag beoordeelt of er wel of geen sprake is van gelijkwaardigheid. Omdat het Bouwbesluit 2012 niet exact bepaalt wanneer er sprake is van gelijkwaardigheid heeft het bevoegd gezag 'enige beoordelingsvrijheid'. De beoordelingsvrijheid die het bevoegd gezag heeft is niet onbeperkt. Dat betekent allereerst dat bij de beoordeling van gelijkwaardigheid alleen doelstellingen een rol mogen spelen die aan het Bouwbesluit ten grondslag liggen. Bij een beroep op gelijkwaardigheid moet ten genoegen van het bevoegd gezag worden aangetoond dat het bouwwerk of het gebruik daarvan ten minste eenzelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu biedt als is beoogd met het betrokken voorschrift.
 8. De functionele eis behorend bij afdeling 4.4 Bouwbesluit 2012, waarvan artikel 4.28 lid 3 van het Bouwbesluit 2012 deel uitmaakt, luidt als volgt:
"Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende bereikbare en toegankelijke ruimten."
 9. De prestatie eis voor nieuwbouw van artikel 4.28 lid 3 van het Bouwbesluit 2012 luidt als volgt:
"De loopafstand tussen de toegang van een woonfunctie en de toegang van ten minste een lift als bedoeld in het eerste lid is ten hoogste 90 m."
 10. De doelstelling waaraan op een gelijkwaardige manier moet worden voldaan luidt als volgt:
"Het doel van de voorschriften over de bereikbaarheid en de toegankelijkheid is om te waarborgen dat nieuwe gebouwen en ruimten in die gebouwen goed toegankelijk zijn voor mensen en in voldoende mate ook integraal toegankelijk zijn. Onder integrale toegankelijkheid moet de toegankelijkheid voor iedereen worden verstaan, dus ook voor mensen in een rolstoel. Daarnaast spelen deze voorschriften voor gemeenschappelijke verkeersruimten in een woongebouw een rol bij het kunnen vervoeren van mensen met een brancard, het elkaar in tegengestelde richting kunnen passeren en het kunnen verplaatsen van grote meubelstukken."
 11. Het woongebouw met in totaal 250 wooneenheden is specifiek ontworpen voor het gebruik als studentencomplex. Van de 250 wooneenheden voldoen 246 wooneenheden rechtstreeks aan artikel 4.28 lid 3 van het Bouwbesluit. Bij een viertal wooneenheden bedraagt de feitelijk overschrijding van de loopafstand tussen de toegang van een woonfunctie en de toegang van ten minste een lift als bedoeld in artikel 4.28 lid 3 circa 4 meter waarmee de lift buiten de maximale loopafstand van 90 meter komt te liggen.
 12. De doelgroep van het woongebouw betreft overwegend jonge, vitale mensen, die goed ter been zijn en niet afhankelijk zijn van specifieke aanvullende zorg. Minder valide personen worden blijkens opgave van aanvrager gehuisvest in de studentenkamers in de directe nabijheid van de liften.
 13. Mede gelet op het feit dat weliswaar door de overschrijding van 4 meter niet voldaan wordt aan artikel 4.28 lid 3 van het Bouwbesluit, alsmede het feit dat 246 wooneenheden van de 250 wooneenheden wel voldoen aan artikel 4.28 lid 3 van

het Bouwbesluit, alsmede de omstandigheid dat minder valide personen volgens opgave van aanvrager gehuisvest worden in de studentenkamers in de directe nabijheid van de liften, is voldoende aannemelijk dat aan de doelstelling op een gelijkwaardige manier wordt voldaan.

14. Gelet op bovenstaande overwegingen is voldoende aannemelijk gemaakt dat aan de doelstelling op een gelijkwaardige manier wordt voldaan.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet. Derhalve is besloten de gevraagde vergunning te verlenen voor de uitvoering van de in bovengenoemde aanvraag bedoelde activiteiten.

Op grond hiervan is het voornemen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen op 29-01-2016 gepubliceerd in het Vaalser Weekblad en heeft het bouwplan, het ontwerpbesluit en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen vanaf 01-02-2016 voor eenieder gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Gedurende de genoemde termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen bij het college van Burgemeester en Wethouders van Vaals naar voren te brengen.

Gedurende de termijn van inzage zijn zienswijzen naar voren gebracht. Een nota van de behandeling van de zienswijzen is voorhanden in de vorm van de "Zienswijzennota d.d. 15-03-2016". Deze zienswijzennota dient hier als volledig herhaald en ingelast te worden beschouwd en wordt bij het besluit gevoegd.

Met inachtneming van de "Zienswijzennota d.d. 15-03-2016" heeft de gemeenteraad van Vaals in de vergadering van 21 maart 2016 besloten een definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen te verlenen.

Gelet op vorenstaande overwegingen besluiten Burgemeester en wethouders:

- A. op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c, juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, te weten:
 - het afwijken van de voorschriften als bedoeld in artikel 7.1.1 onder g en artikel 7.2.2 onder e, h, i, en j van het geldende bestemmingsplan "Selzerbeek",
- B. op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit uitvoeren van werk of werkzaamheden, te weten:
 - het binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,5 m op het perceel Selzerbeeklaan 1a te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, A, nummer 10727 en 10794.
 - het uitvoeren van grondwerk op het perceel Selzerbeeklaan 1a te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer 10727 en 10794.
 - het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond op het perceel Selzerbeeklaan 1a te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, A, nummer 10727 en 10794.

- het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies op het perceel Selzerbeeklaan 1a te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer 10727 en 10794.
 - het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein op het perceel Selzerbeeklaan 1a te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer 10727 en 10794.
- C. op grond van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit het aanleggen of veranderen van een uitrit, te weten:
- het veranderen van een bestaande in- /uitrit op het perceel Dr. Schaepmanstraat ong. te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer 10727.
- D. op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit met toepassing van artikel 1.3 gelijkwaardigheidsbepaling en de Bouwverordening van deze gemeente een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit bouwen, te weten:
- het bouwen van 250 studentenwoningen (blok 1) op het perceel Selzerbeeklaan 1a te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer 10727 en 10794.
- Op de bijgevoegde bijlage C zijn de plichten vermeld die gelden tijdens en bij de voltooiing van de activiteit bouwen en bij de ingebruikneming. Deze bijlage is een onderdeel van dit besluit.

De omgevingsvergunning voor de genoemde activiteiten wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning alsmede onder de **voorwaarden** dat:

- de wooneenheden geen toevoeging zijn aan de reguliere woonvoorraad. De bebouwing wordt enkel opgericht en gebruikt ten behoeve van studentenhuisvesting;
- de aanvrager 57 parkeerplaatsen realiseert, waarvan 35 op het eigendom van aanvrager en 22 op het terrein van de gemeente, een en ander als weergegeven op tekening BA.00a dd. 11/12/15;
- gelet op het bepaalde in artikel 2.7 lid 1 onder a van de Regeling omgevingsrecht (Mor), uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden de constructieve gegevens worden ingediend;
- gelet op het bepaalde in artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht (Mor), uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden een bouwveiligheidsplan (welk plan door het bevoegd gezag dient te worden beoordeeld en geaccordeerd, evenals elke wijziging/aanvulling in/op dit plan) wordt ingediend met daarin de gegevens en bescheiden over de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen, met de volgende onderdelen:
 - de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - het bouw parkeren en opslaan van de bouwmaterialen dient op het eigen bouwterrein te geschieden;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen en verkeersstromen van het bouwverkeer;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - kraanfundatie;

- de wijze waarop met de hijswerkzaamheden boven- /in de buurt van openbaar gebied omgegaan wordt;
- de wijze waarop de bouwput wordt ontgraven (onder talud of met grond kerende voorzieningen);
- de plaats van bouwketen;
- de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
- de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- de plaats van ander hulpmateriaal en opslag van materialen;
- gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden.
- de uitvoering van bouwwerkzaamheden dient te allen tijde te geschieden volgens hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 waarin is bepaald dat de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig is dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd, mede gelet op de heiwerkzaamheden, om in het bouwveiligheidsplan op te nemen een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid; alsmede een rapport van een trillingsonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillings-sterkte veroorzaakt dan de trilling sterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid;
- gelet op het bepaalde in artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht (Mor), uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden de kwaliteitsverklaringen van alle toe te passen materialen overleggen m.b.t. brandvoortplantingsklasse (brandveiligheid en rookproductie van toegepaste materialen);
- aangetoond dient te worden dat de hemelwaterafvoervoorzieningen voldoende afvoercapaciteit hebben voor het aanwezige dakoppervlak;
- het voedpunt van de droge blusleiding bij de brandweeringang geplaatst wordt conform het rapport van GBB Brandveiligheidsadvies d.d. 11-12-2015.

Legeskosten

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het uitvoeren van 4 verschillende activiteiten. In het aanvraagformulier is opgegeven dat de geschatte kosten van de bouwactiviteiten € 9.487.040,- bedragen. Met deze opgave van de bouwkosten kan worden ingestemd.

De legeskosten voor de 4 activiteiten bedragen afzonderlijk:

1. Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:
artikel 2.1 lid 1 onder c, juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo: € 1800,-
Verklaring van geen bedenkingen: € 125,-
2. Activiteit uitvoeren van werk of werkzaamheden:
artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo: € 100,-
3. Activiteit in- /uitrit:
artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo: € 30,-

4. Activiteit bouwen:
artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo: € 50.000,–

De totale legeskosten bedragen derhalve € 52.055,00,– en worden u per separate factuur in rekening gebracht.

Huisnummering

Op grond van de wet BAG (basisregistratie adressen en gebouwen) dient gelijktijdig met het verlenen van de omgevingsvergunning voor het nieuwe studentencomplexe blok 1 een huisnummeraanduiding te worden vastgesteld. Hiertoe is een apart besluit genomen en is aan het nieuwe studentencomplex blok 1 onderstaande adressen te 6291ET te Vaals toegekend, namelijk:

- Begane grond: Sneeuwberglaan 1s1 t/m 1s41 oneven, Sneeuwberglaan 1s2 t/m 1s48 even;
- 1^e verdieping: Sneeuwberglaan 1s101 t/m 1s153 oneven, Sneeuwberglaan 1s100 t/m 1s150 even;
2^e verdieping: Sneeuwberglaan 1s201 t/m 1s253 oneven, Sneeuwberglaan 1s200 t/m 1s246 even;
- 3^e verdieping: Sneeuwberglaan 1s301 t/m 1s347 oneven, Sneeuwberglaan 1s300 t/m 1s350 even;
- 4^e verdieping: Sneeuwberglaan 1s401 t/m 1s453 oneven, Sneeuwberglaan 1s400 t/m 1s446 even.

De betreffende huisnummerbesluiten en de daarbij behorende situatietekening zijn als bijlage bijgevoegd.

Algemeen

Wellicht ten overvloede moge dienen dat het absoluut niet is toegestaan om af te wijken van de door ons College verleende omgevingsvergunning. Mocht om de een of andere reden een wijziging in de activiteit bouwen gewenst zijn, dan dient dit vooraf met een van de medewerkers vergunningen van de sector Ruimte besproken te worden.

Opgemerkt zij nog dat indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden een schutting of steiger etc. dient te worden geplaatst op of aan de openbare weg, hiervoor een vergunning vereist is van ons college. Een aanvraag ter verkrijging van deze vergunning behoort schriftelijk te worden ingediend met opgave van de vermoedelijke tijdsduur van het werk, alsmede een opgave van het aantal m² gemeentegrond, dat hiervoor in beslag zal worden genomen.

Verder merken wij op dat deze vergunning de civielrechtelijke rechten en verplichtingen, onder andere voortvloeiende uit het Burgerlijk Wetboek, onaangetaast laat.

Wij maken u erop attent dat gedurende zes weken na verzending van dit besluit tegen deze omgevingsvergunning beroep kan worden ingediend. Dit kan als gevolg hebben dat de omgevingsvergunning alsnog met terugwerkende kracht wordt ingetrokken. Zolang voornoemde termijn niet is verstreken of indien tegen de omgevingsvergunning beroep is ingediend, geschiedt het uitvoeren van de in de vergunning vermelde activiteiten dan ook geheel voor eigen risico.

Als bijlage treft u eveneens een groengekleurde en een roodgekleurde kaart aan.

Wanneer met de uitvoering van de activiteit bouwen wordt gestart wordt u vriendelijk verzocht dit middels het invullen en opsturen van de groene kaart bij ons bekend te maken.

Na voltooiing van de werkzaamheden verzoeken wij u het bouwplan gereed te melden door het opsturen van de ingevulde rode kaart. Door het opsturen van deze kaarten helpt u ons bij de administratieve verwerkingen van deze omgevingsvergunning.

Tenslotte wijzen wij u nog op het volgende. Indien van de aan u verleende omgevingsvergunning geen gebruik wordt gemaakt en deze omgevingsvergunning binnen een termijn van 1 jaar na verlening daarvan schriftelijk wordt ingetrokken, wordt op aanvraag (van vergunninghouder) teruggave van 40% van de geheven leges verleend. Deze teruggaaf is alleen van toepassing op de bouw-, aanleg- en/of sloopactiviteiten. In alle andere gevallen vindt ten aanzien van verleende omgevingsvergunning geen teruggave van leges plaats.

22 MRT 2016
Vaals,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,



Mr. drs. J.H.M.J. Bertram
Secretaris



drs. R.L.T. van Loo
Burgemeester

Afschriften:

1. De heer W.E.P.J. Loo, Burgemeester Rhoenstraat 3, 6291 KN Vaals;
2. De heer J.S.M. Genten, Oud Lemiers 20, 6295 AT Lemiers;
3. De heer E.H.M.M. Senden Hilleslagerweg 55 6281 AD Mechelen;
4. De heer / mevrouw, R. Rickert en T. Walther, Oud Lemiers 14, 6295 AT Lemiers;
5. Gedeputeerde Staten Limburg, postbus 5700, 6202 MA Maastricht;
6. Bureau Financiën gemeente Vaals.

Beroepsclausule

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 8:1 juncto 6:4 van de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende die door dit besluit rechtstreeks in zijn belangen is getroffen binnen 6 weken ingaande de dag na bekendmaking van dit besluit, hiertegen een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Limburg, Team Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het beroepschrift dient ondertekend te zijn en tenminste te bevatten:
naam en adres van de indiener;
de dagtekening;
omschrijving van het besluit waartegen beroep is ingesteld;
de gronden van beroep.

Tevens kan de indiener van een beroepschrift op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, de president van de sector Bestuursrecht van de Rechtbank Limburg verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien de indiener van het beroepschrift van mening is dat onverwijlde spoed dat, gelet op de betrokken belangen, vereist.

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

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en - besluit Zienswijzennota

Inhoud

1.1 Inleiding

1.2 Ontvankelijkheid

1.3 Zienswijzen

1.1 Inleiding

Het bedrijf L.I.F.E. (Living In Funky Environments) heeft het voornemen om op het voormalige Wit Groen - terrein aan de Sneeuwberglaan in Vaals 461 zelfstandige studio's (woonfuncties) voor studenten te realiseren ten behoeve van de Rheinisch - Westfälische Technische Hochschule (RWTH) in Aken.

Het bouwplan omvat 2 woongebouwen in 5 bouwlagen die parallel aan de ten westen van de projectlocatie gelegen sporthal zijn gelegen. Het bouwplan zal in 2 stappen worden gerealiseerd. De initiatiefnemer is voornemens om eerst het westelijke woongebouw te realiseren en aansluitend te starten met de bouw van het oostelijke woongebouw. Voor elk bouwblok wordt separaat een omgevingsvergunning aangevraagd.

Op 23 december 2015 heeft de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van het westelijke woongebouw. De aanvraag is geregistreerd onder kenmerk: HZ_WABO - 2016 - 0025.

Het gebouw is qua plattegrond rechthoekig van vorm en biedt ruimte aan 250 studenteneenheden. De nieuwbouw bevat naast de zelfstandige woonruimten voor studenten tevens gemeenschappelijke (facilitaire) woonruimten die de huisvesting ondersteunen, bijvoorbeeld de ontmoetingsruimtes.

1.2 Ontvankelijkheid

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van het ontwerpbesluit heeft plaatsgevonden middels:

- Publicatie in de Staatscourant van 28 januari 2016, Jaargang 2016 nummer 4075.
- Publicatie in het Vaalser weekblad van 29 januari 2016.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, de ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen en overige stukken hebben met ingang van 1 februari 2016 tot en met 14 maart 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling kenbaar maken.

Tegen voornoemd ontwerpbesluit is een zienswijze ingediend door:

1. De heer W.E.P.J. Loo, Burgemeester Rhoenstraat 3, 6291 KN Vaals;
Per brief ingekomen op 11 maart 2016, registratienummer 16.0001425.
2. De heer J.S.M. Genten, Oud Lemiers 20, 6295 AT Lemiers;
Per fax ingekomen op 11 maart 2016 en tevens per post ontvangen op 15 maart 2016, registratienummer 16.0001430.
3. De heer E.H.M.M. Senden Hilleslagerweg 55 6281 AD Mechelen;
Per brief ingekomen op 11 maart 2016, registratienummer 16.0001431
4. De heer / mevrouw, R. Rickert en T. Walther, Oud Lemiers 14, 6295 AT Lemiers;
Per fax ingekomen op 14 maart 2016, registratienummer 16.0001455.

Procedure

Voor wie schriftelijke zienswijzen per post indient, geldt de verzendtheorie. Zienswijzen zijn tijdig ingediend, indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Awb). De verzendtheorie is, zoals aangegeven, enkel van toepassing op verzending per post. Voor zienswijzen die per fax of e-mail worden ontvangen is het tijdstip van ontvangst bepalend.

Gelet op het vorenstaande zijn de zienswijzen zoals genoemd onder punt 1 t/m 4 in deze nota binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Om die reden worden in deze nota alle binnengekomen zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de ingediende zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

In deze Zienswijzennota komt u het begrip 'reclamant' tegen. Hiermee worden de indieners van zienswijzen bedoeld. Het woord 'reclamant' kan betrekking hebben op zowel mannelijke als vrouwelijke personen.

1.3 Zienswijzen

1. De heer W.E.P.J. Loo, Burgemeester Rhoenstraat 3, 6291 KN Vaals

Per brief ingekomen op 11 maart 2016, registratienummer 16.0001425

A. Parkeernorm

De gemeente geeft aan dat na onderzoek van een verkeersdeskundige de gebruikelijke minimale norm van 0,2 parkeerplaats per student voldoende is. Daarbij wordt de ervaring met andere studentensteden, zoals in de gemeente Maastricht, meegenomen.

Volgens reclamant worden bij een nieuwbouwproject op de Campus in Aken 288 studentenwoningen gebouwd, waarbij 149 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarbij wordt een norm vertegenwoordigd van 0,5 parkeerplaats per student. Gezien de ervaring van de gemeente Aken alsmede de campus met de studenten en de daarbij behorende parkeerbehoefte van studenten acht reclamant het aannemelijk dat de parkeerbehoefte binnen de gemeente te laag wordt ingeschat.

Tevens heeft reclamant navraag gedaan bij "oud" studenten aan de TH in Aken. Uit deze navraag is gebleken dat de gestelde norm van 0,2 parkeerplaats per student zeker te laag zal zijn, daar zij bevestigen dat zeker de helft van de studenten een auto heeft, die niet door iedereen dagelijks gebruikt zal worden.

Gemeentelijke reactie

Reclamant stelt dat bij de ontwikkeling de minimale parkeernorm gehanteerd wordt. Dit is onjuist. De parkeernorm van 0,2 is gebaseerd op het gangbare landelijke gemiddelde (zoals vastgelegd in de CROW-normering); een gemiddelde dat overigens weer gebaseerd is op parkeerbewegingen van studenten én bezoekers van studentencomplexen.

Uit onderzoeken komt het algemene beeld naar voren dat circa 12% van de Duitse studenten per auto reist. Maastricht kent veel Duitse studenten. Daarvan reist 19% met de auto, vooral als gevolg van slechte treinverbindingen. Maar dit wil niet zeggen dat 19% daadwerkelijk een auto bezit/gebruikt. De Duitse studenten in Maastricht maken veelvuldig gebruik van carpooling. Bij een afstand tot 7 km tussen woning en studiefaciliteit, neemt slechts 2,4% de auto.

Op basis van de landelijke norm en bovenstaande is de gemeente van mening dat het aantal van 93 parkeerplaatsen voldoende is.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het nieuwbouwproject op de Campus in Aken tijdelijke woningen betreft voor zeven jaar, waarbij de structurele parkeergelegenheid niet gelinkt is aan de tijdelijke woningen, maar aan de parkeerbehoefte van medewerkers van de clusters op de Campus.

B. Parkeerontwikkeling

Reclamant schetst de huidige parkeerproblematiek, waarbij regelmatig ervaren wordt dat bezoekers van Vaals op zoek zijn naar gratis parkeerplaatsen. De bewoners en bezoekers hebben 8 gratis parkeerplaatsen ter beschikking, welke nu al zeer regelmatig bezet zijn door bezoekers van Vaals.

Reclamant verwacht dat met de ontwikkeling van het nieuwe Julianaplein deze problematiek nog groter gaat worden. Tevens verwacht reclamant dat wanneer de studenten genooddaakt zijn om uit te wijken naar de parkeerplaatsen bij de sporthal, de bezoekers van sporthal eveneens genooddaakt zullen worden om in de buurt te parkeren, waardoor nog meer (parkeer)overlast ontstaat voor de bewoners aan de Sneeuwberglaan/ Burgemeester Rhoenstraat.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze schetst de (parkeer)ontwikkeling in een breder kader. Daarbij worden o.a. de nieuwe sporthal en de voorgenomen ontwikkeling op het voormalige Opel Hekkert-terrein meegenomen. Tijdens de informatiebijeenkomsten is hier uitgebreid bij stil gestaan. In de onlangs door de

gemeenteraad vastgestelde kaderstelling voor het nieuwe parkeerbeleid is dit onderwerp apart benoemd.

Het college van B&W (hierna: college) monitort de parkeerdruk in het hele gebied nauwgezet. Uitgangspunt daarbij is dat ongewenst parkeergedrag (bijvoorbeeld zoekverkeer naar gratis parkeerplaatsen) of verplaatsing van parkeerbeweging (bijvoorbeeld uitwijken richting parkeerplaatsen sporthal, studentencomplex, openbare parkeerplaatsen) snel opgemerkt en adequaat aangepakt kan en zal worden. Tevens heeft het college toegezegd tijdens de bijeenkomsten dat wijzigingen/verschuivingen in de parkeerdruk niet ten koste mogen gaan van de parkeerruimte van de bewoners en hun bezoekers.

Vanzelfsprekend zal de parkeernorm van een eventuele ontwikkeling op het voormalige Opel Hekkert-terrein rekening moeten houden met de actuele (parkeer)situatie in het gebied.

C. Parkeerruimte op het voormalige wit groen terrein

Reclamant vraagt naar de mogelijkheden om meer parkeerplaatsen te realiseren in de ontwikkeling.

Gemeentelijke reactie

De beschikbare ruimte is zodanig ingericht dat er sprake is van een optimaal gebruik én een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing. Meer parkeerplaatsen zijn op de locatie niet te realiseren. Overigens heeft het college wel een zoekopdracht geformuleerd voor aanvullende parkeergelegenheid in het gebied. Maar dat hangt niet primair samen met deze ontwikkeling, maar met de aanpak van het totale gebied (evenementen sporthal, Opel Hekkert-terrein, ontwikkeling gronden Von Clermont Park).

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is het gestelde in de zienswijze ontvankelijk doch ongegrond. De ingediende zienswijze leidt tot niet aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

2. De heer J.S.M. Genten, Oud Lemiers 20, 6295 AT Lemiers

Per fax ingekomen op 11 maart 2016 en tevens per post ontvangen op 15 maart 2016, registratienummer 16.0001430

A. Inrichting gebied

Reclamant geeft aan dat het gebied ter plaatse van de ontwikkeling beter ingericht zou kunnen worden als bijvoorbeeld park. Bovendien geeft reclamant aan dat in de toekomst een uitbreiding van het bedrijventerrein noodzakelijk is en daarvoor op de huidige locatie geen plek meer is.

Reclamant merkt op dat de huidige ontwikkeling niet past binnen het bestemmingsplan en dat de gemeente niet het recht heeft het bestemmingsplan te wijzigen. Er is in het bestaande bestemmingsplan niet voor niets een bouwhoogte opgenomen, die nu wordt overschreden. Bovendien past de ontwikkeling niet bij de reeds aanwezige bebouwing in het gebied, nu deze met name bestaat uit laagbouw.

Gemeentelijke reactie

In het vigerend bestemmingsplan Selzerbeek (vastgesteld door de raad op 28 oktober 2013) is onderhavige grond bestemd tot 'Gemengd' met de functieaanduiding "specifiek vorm van wonen – bijzondere woonvormen". Binnen deze bestemming is het mogelijk om "bijzondere woonvormen" te realiseren middels een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Onder een bijzondere woonvorm wordt daarbij verstaan: een woongebouw waarin geen zelfstandige woonvormen zijn opgenomen (bijvoorbeeld ten behoeve van het huisvesten van studenten). De beleidsafweging om een dergelijk woongebouw op deze locatie toe te staan heeft plaatsgevonden bij het opstellen van de gebiedsvisie alsmede het bestemmingsplan Selzerbeek (het zogenaamde: moederplan). Op basis van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad vervolgens aangegeven wat er mogelijk is.

Nu onderhavige ontwikkeling uitgaat van zelfstandige woonvormen ten behoeve van studenten, zit de strijdigheid met het bestemmingsplan niet in de bestemming wonen, maar in de zelfstandigheid van

de woonvorm. Die strijdigheid is onderwerp geweest van de ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen (goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 januari 2016) en de instemmende verklaringen van de regio Maastricht - Heuvelland en de daaruit volgende provinciale goedkeuring, om af te wijken van de Verordening Wonen Zuid-Limburg.

Daarenboven sluit deze ontwikkeling naadloos aan bij de ambitie om studenten in Vaals te laten vestigen, zoals verwoord in verschillende visie en beleidsdocumenten van de gemeente zoals: de Strategische visie 2020, de gebiedsvisie Selzerbeek, het bestemmingsplan Selzerbeek en de op 4 juli 2012 ondertekende Letter of Intent met Aken.

Overigens geldt voor de gehele locatie op basis van het vigerend bestemmingsplan een bouwhoogte van 16,00 meter. Het onderhavige bouwplan krijgt een bouwhoogte van 16,10 meter. Gelet op deze minimale afwijking van de maatvoering acht de gemeente het afwijken bestemmingsplan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

B. Naturschutzgebiet

Reclamant is van mening dat de geplande ontwikkeling niet passend zijn bij een Naturschutzgebiet. Bovendien wordt, naar mening van reclamant, niet nader onderzocht welke gevolgen de ontwikkeling heeft op de bestaande en geplande Naturschutzgebieten in Duitsland. Een dergelijke bebouwing is in de omgeving van het Selzerbeekdal contraproductief.

Gemeentelijke reactie

Zoals reeds in de beantwoording onder punt A. staat vermeld, heeft de beleidsafweging om een dergelijk woongebouw op deze locatie toe te staan reeds plaatsgevonden bij het opstellen van de gebiedsvisie alsmede het bestemmingsplan Selzerbeek (het zogenaamde: moederplan). Op basis van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad vervolgens aangegeven wat er mogelijk is.

Aangaande de externe werking van de handelingen waarop het ontwerpbesluit toeziet, is het van belang of de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden¹ verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor een gebied is aangewezen.

Het Natura 2000 gebied in Duitsland ligt op meer dan 6 km van de ontwikkelingslocatie. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied in Nederland bevindt zich op ruim een kilometer. De afstand tot het Duitse Natura 2000 gebied is dusdanig groot dat er geen effecten te verwachten zijn (dit mede gelet op de uitkomsten voor het Nederlandse Natura 2000 gebied en het feit dat de Duitse normen minder stringent zijn).

De gebieden waarnaar reclamant verwijst, betreft de zogenaamde Naturschutzgebieten. Deze zijn geregeld in paragraaf 23 van het Bundesnaturschutzgesetz. Deze gebieden kennen geen externe werking (ten overvloede: een uitzondering hierop geldt voor de regio Bremen; daar is een aanvulling op de wet gedaan die wel uitgaat van externe werking).

Kortom: De bescherming die de wet voorschrijft geldt dus enkele voor activiteiten die in het gebied zelf plaatsvinden. Het meest nabijgelegen Naturschutzgebiet (Schneeberg) is gelegen op ruim 600 meter afstand. De gebouwen voor de studentenhuisvesting zijn dus niet voorzien in of in de directe nabijheid van de Naturschutzgebieten, zodat een onderzoek niet vereist is.

C. Behoefteteonderzoek

Reclamant geeft aan dat de aantallen studenten in Duitsland zullen afnemen en betwijfelt de juistheid van het genoemde tekort van 2500 studentenwoningen in Aken. Het aantal woningzoekenden in Aken neemt volgens reclamant de komende jaren af, hetgeen zal leiden tot leegstand; in de toekomst is er geen vraag meer naar kleine eenkamerstudio's voor studenten, maar juist meer naar woningen voor senioren, aldus reclamant. De gemeente dient meer in te zetten op beëindiging van de bestaande leegstand dan op het creëren van concurrerend aanbod.

¹ Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 willen we deze flora en fauna duurzaam beschermen. In juridische zin komt Natura 2000 voort uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen; in Nederland vertaald in de Natuurbeschermingswet.

Gemeentelijke reactie

Aken heeft sinds een aantal jaren te maken met een sterk toegenomen toestroom van studenten. De dubbele jaargang eindexamenkandidaten in het voortgezet onderwijs in 2013, het vervallen van de dienst-/burgerplicht in Duitsland en het vervallen van het collegegeld in de deelstaat Nordrhein Westfalen (meer jongeren kunnen gaan studeren) zorgt voor een ongewoon hoge toeloop van eerstejaars studenten in Aken. Daarnaast zal de druk op de toch al gespannen Akense woningmarkt naar verwachting nog verder toenemen door de autonome groei van Aken en de toestroom van vluchtelingen.

Met het oog op de krapte op de Akense woningmarkt is op 2 juli 2012 een Letter of Intent gesloten tussen Aken en Vaals, waarin is opgenomen dat de gemeente Vaals voor de Stadt Aachen de ideale partner met betrekking tot de lokale woningmarkt is, met bijzondere nadruk op woonruimtes voor studenten van de Akense universiteiten en hogescholen. De Oberbürgermeister van Aken heeft die LOI op 13 november jl. nogmaals bekrachtigd.

Uit de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen bronnen blijkt, dat in Aken sprake is van een scheve verhouding tussen vraag en aanbod voor wat betreft studentenhuisvesting in Aken, en dat die verhouding zich de komende jaren zal stabiliseren op een structureel tekort van zo'n 2.500 studenteneenheden. Weliswaar stelt reclamant dat deze cijfers onjuist en/of onvolledig zouden zijn, maar naar het oordeel van de gemeente blijkt uit de zienswijze onvoldoende duidelijk dat de huidige vraag naar studenteneenheden niet aanwezig is c.q. zou zijn.

Tot slot geeft reclamant aan dat de gemeente meer dient in te zetten op beëindiging van de bestaande leegstand dan op het creëren van concurrerend aanbod. In dit verband overweegt de gemeente dat op regionaal niveau 18 gemeenten in Zuid-Limburg gemeenschappelijk beleid hebben geformuleerd om de woningmarkt kwalitatief en kwantitatief toekomstbestendig te houden. Bedoeld beleid staat verwoord in de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, welke thans in ontwerp ter inzage ligt (vanaf 6 januari 2016 tot 16 februari 2016).

In de ontwerpstructuurvisie wordt aan de veranderende woningbehoefte aandacht besteed, om ongewenste maatschappelijke gevolgen (zoals leegstand en minder doorstroming op de woningmarkt) te voorkomen. De visie gaat echter ook in op de potenties die er zijn voor het huisvesten van studenten aan de RWTH Aachen in Vaals. Geconstateerd wordt dat er in toenemende mate vraag is naar zelfstandige studentenwoningen. Het toevoegen van dergelijke zelfstandige studentenwoningen is toegestaan, mits deze enkel toegankelijk zijn voor studenten. Een en ander wordt privaatrechtelijk overeengekomen met de ontwikkelaar. Op deze wijze is er geen sprake van concurrentie met de reguliere woningvoorraad.

D. Wateroverlast

Als inwoner van Oud Lemiers heeft reclamant de laatste jaren in toenemende mate te kampen met wateroverlast, wanneer de Selzerbeek buiten de oevers treedt. Door de geplande ontwikkeling (bebouwing met verhardingen) zal deze situatie verder verslechteren, aangezien er minder water in de bodem kan worden opgenomen en er meer water richting de Selzerbeek zal afvloeien. Reclamant betwijfelt of de voorziene inrichtingsmaatregelen ten behoeve van de opvang en afvoer van water en de uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen, afdoende zijn, en of het gemeentelijk riool wel berekend is op de geplande ontwikkeling, nu berekeningen hiervoor ontbreken.

Gemeentelijke reactie

In het kader van een zorgvuldige besluitvorming heeft de gemeente een preadvies gevraagd bij het Waterschap, en daarnaast het Waterschap bij indiening van de omgevingsvergunning voor overleg uitgenodigd om de plannen te bespreken.

Afvoer van water uit bebouwd gebied wordt beperkt door het afkoppelen en vervolgens laten infiltreren van regenwater. Bij nieuwbouw dient 100% afgekoppeld te worden. Juist vanwege de overlast in Oud-Lemiers heeft het Waterschap geadviseerd om de bergingscapaciteit zo te dimensioneren, dat bij zware regenval het regenwater verspreid over een langere periode in de

Selzerbeek overstort. Daartoe is binnen het plangebied voorzien in 424 m² voor opvang van water in de vorm van wadi's binnen het projectgebied.

Deze voorzieningen kunnen ingericht worden om afstromend regenwater tijdelijk vast te houden. Uit het ontwerp blijkt dat deze voorzieningen watervoerend worden ingericht, uitgaand van 0,5 meter drooglegging bij normaal peil is tot de insteek 212 m² ruimte beschikbaar om water vast te houden. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wateropgave.

Reclamant stelt in zijn zienswijze dat de aangegeven 191 m³ die op eigen terrein moet worden vastgehouden te weinig is (evenals de opvang van 212 m³) en of het gemeentelijk riool wel berekend is op de geplande ontwikkeling.

De stellingname dat de inrichting van de waterhuishouding onvoldoende zou zijn danwel het bestaande gemeentelijk riool niet berekend is op deze ontwikkeling, is niet thans niet of onvoldoende onderbouwd. Reclamant spreekt enkel zijn vermoeden uit.

Dit in aanmerking genomen hebbende bestaan er geen aanknopingspunten voor het oordeel van reclamant dat de gemeente bij de verlening van onderhavige omgevingsvergunning niet in redelijkheid mag afgaan op de gegevens welke ten grondslag liggen aan de waterparagraaf, zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en goedgekeurd door het Waterschap.

Aangaande de capaciteit van het bestaande riool wordt dienaangaande opgemerkt dat de afvoer van deze bewoning wordt aangesloten op een pompput met een eigen buffer. Daarmee is de riolering voldoende toereikend voor de beoogde ontwikkeling op onderhavig perceel.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat deze pompput loost op de Sneeuwberglaan. Voordat deze via het stamriool bij de woonplaats van reclamant aankomt, wordt deze al gedoseerd middels een wervelventiel. Dit ventiel laat per uur maar een bepaalde hoeveelheid afvalwater door. Dit heeft dus geen uitwerking op het rioolgebruik richting Lemiers, voor zover reclamant hiervoor zou vrezen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is het gestelde in de zienswijze ontvankelijk doch ongegrond. De ingediende zienswijze leidt tot niet aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

3. De heer E.H.M.M. Senden Hilleslagerweg 55 6281 AD Mechelen

Per brief ingekomen op 11 maart 2016, registratienummer 16.0001431

A. Bouwbesluit en EPC

Reclamant geeft aan dat in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012 het project een EPC-waarde van 0,4 scoort. De centrale overheid heeft zich middels internationale verdragen gecommitteerd aan het volledig energieneutraal maken van de gebouwde omgeving tot 2015. Voor nieuwbouw geldt de termijn van 2020.

Gemeentelijke reactie :

Het Bouwbesluit 2012 vormt het wettelijk kader waaraan het bouwplan getoetst wordt. Volgens afdeling 5.1 Energiezuinigheid, nieuwbouw, artikel 5.2 lid 1 heeft een gebruiksfunctie een energieprestatie coëfficiënt van ten hoogste de in tabel 5.1 aangegeven waarde. Voor woonfunctie, andere woonfunctie, schrijft tabel 5.1 een waarde van 0,4 voor. Blijkens het rapport van Edri, Energie & Duurzaamheid Raadgevend Ingenieur, d.d. 6 december 2015, gewijzigd op 8 december 2015, blijkt dat het bouwplan hieraan voldoet.

B. Aluminium kozijnen

Reclamant geeft aan dat het bouwplan voorziet in aluminium kozijnen met dubbele beglazing, waarvan de isolatiewaarde een forfaitaire waarde heeft ad $U=1,2 \text{ W/m}^2\text{.K.}$ en dat de keuze voor deze kozijnen bewijst dat het bouwplan weinig investeert in innovatie, hetgeen voor het project een gemiste kans is.

Gemeentelijke reactie:

Het Bouwbesluit 2012 is het wettelijk kader waaraan het bouwplan getoetst wordt. Volgens afdeling 5.1 Energiezuinigheid, nieuwbouw, artikel 5.3 lid 6, hebben ramen, deuren en kozijnen in een woonfunctie, andere woonfunctie, een warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste $2,2 \text{ W/m}^2\text{.K.}$ De gemiddelde warmtedoorgangscoefficiënt van de ramen, deuren en kozijnen is ten hoogste $1,65 \text{ W/m}^2\text{.K.}$ De in het bouwplan voorziene aluminium kozijnen en beglazing hebben een waarde van $0,96 \text{ W/m}^2\text{.k.}$

Gelet op het vorenstaande voldoen voorziene aluminium kozijnen aan de relevante wet- en regelgeving. Hierbij stelt de wet- en regelgeving ondergrenzen. Meer inspanningen mogen, maar zijn, indien de ontwikkeling voldoet aan de wettelijke normen, niet voorgeschreven.

C. Duurzaamheid

Reclamant geeft aan dat de reductie uitstoot CO_2 vermindert kan worden in combinatie met substantieel minder gebruik van aluminium.

Gemeentelijke reactie:

De Milieuprestatie Gebouwen berekent de milieubelasting van de in een gebouw gebruikte materialen. Het Bouwbesluit 2012 stelt deze berekening verplicht voor nieuwbouw woningen, woongebouwen en kantoren met een oppervlakte vanaf 100 m^2 . Elke milieuprestatieberekening moet voldoen aan de zogenoemde 'Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken' waarmee de milieuprestatie van een compleet bouwwerk kan worden bepaald, op basis van de prestatie van de producten en elementen waaruit het is opgebouwd. Opdrachtgevers en architecten worden hiermee in staat gesteld om duurzame keuzes te maken op basis van een nationale rekenmethode en database. Daarmee komt een einde aan de onduidelijkheid wat nu wel of niet duurzaam is.

Sinds 1 januari 2013 is de milieuprestatieberekening een verplicht onderdeel van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Echter op dit moment is nog geen eis verbonden aan de milieuprestatieberekening. De gemeente mag er dus altijd om vragen, maar doordat er geen eis aan de berekening is verbonden, zijn er naast de gemeente Vaals veel gemeenten die niet om een dergelijke berekening vragen. Immers wanneer de aanvrager om omgevingsvergunning een berekening overlegt en aangeeft dat de milieubelasting is overwogen, is aan de 'Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken' voldaan.

D. Luchtkwaliteit

Reclamant geeft aan dat relevante gegevens met betrekking tot de concentratie fijnstof $\text{PM}_{2,5}$ in de ruimtelijke onderbouwing ontbreken.

Gemeentelijke reactie

In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat fijn stof en dan PM_{10} niet in betekende mate (NIBM) kan worden aangemerkt. Met andere woorden: door realisatie van het plan wordt de grenswaarde voor fijn stof niet overschreden. Er geldt ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $\text{PM}_{2,5}$. Deze grenswaarde is, zoals reclamant in zijn zienswijze vermeld, niet in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Om die reden wordt de ruimtelijke onderbouwing op dit punt aangepast / aangevuld.

De grenswaarde (25 ug/m^3) wordt echter niet overschreden, omdat de ontwikkeling van de studentenhuysvesting niet leidt tot extra emissies naar de lucht. Om die reden leidt de ingediende zienswijze niet tot een aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Conclusie:

De ingediende zienswijze door reclamant wordt ontvankelijk en ongegrond verklaard. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

4. De heer R.M. Rickert, Oud Lemiers 14, 6295 AT Lemiers

Per fax ingekomen op 14 maart 2016, registratienummer 16.0001455

A. Invloed op het Selzerbeekdal

Reclamant is van mening dat twee gebouwen van deze omvang een grote belasting opleveren voor de flora en fauna binnen het Selzerbeekdal, en verwondert zich er over dat deze invloed op het Selzerbeekdal niet is onderzocht en dat de gemeente (beter) zou kunnen aansluiten op toekomstige intenties van de stad Aken, om het aan de ontwikkeling grenzende gebied aan Duitse kant aan te wijzen als natuurbeschermingsgebied.

Gemeentelijke reactie Anders dan reclamant stelt is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing uitgebreid en gedegen bureau- en veldonderzoek verricht naar de invloed van de ontwikkeling op natuur en landschap. Op 24 november en 8 december 2015 hebben ecologen ter plaatse een habitatgeschiktheidsbeoordeling uitgevoerd.

Aangaande de effecten op het Selzerbeekdal blijkt dat enkel de bomenrand in het zuiden, oosten en noorden van het projectgebied mogelijk functioneert als vliegroute van vleermuizen die zich langs het beekdal bewegen en mogelijk van de kern van Vaals naar het buitengebied vliegen. Daarbij is geconcludeerd dat een negatief effect op de foerageer en vliegroute functie die de beplanting mogelijk heeft voor vleermuizen kan worden voorkomen door de openingen in de beplanting op te vangen door aanplant van nieuwe bomen en door de realisatie van een groene verbindingszone naar het beekdal. Tevens dient er rekening te worden gehouden met openbare verlichting en het voorkomen van het aanschijnen van beplanting en het beekdal. Voorafgaande ecologische beoordeling leidt tot een programma van maatregelen die echter naar voren komen bij de tweede aanvraag omgevingsvergunning ter realisatie van het oostelijke woongebouw. Een en ander heeft geen consequentie voor onderhavig ontwerpbesluit.

Uit de ecologische beoordeling blijkt eveneens dat het noordelijk gebied mogelijk geschikt is voor de hazelworm vanwege de voorkomende beschutting en directe verbinding met optimaal habitat langs het beekdal. De ingreep heeft echter geen invloed op functioneel geschikt leefgebied van zwaar beschermde soorten als hazelworm, waardoor er geen extra maatregelen in het kader van de ontwerpbesluit genomen hoeven te worden.

Voor zover reclamant meent dat de gemeente zou moeten aansluiten bij de – toekomstige – intenties van Aken om de gebieden aan Duitse kant voor wat betreft de natuurwaarden een beschermde status te verlenen, wordt het volgende opgemerkt.

Onderhavige ontwikkeling sluit naadloos aan bij de ambitie om studenten in Vaals te laten vestigen, zoals verwoord in verschillende visie en beleidsdocumenten van de gemeente zoals: de Strategische visie 2020, de gebiedsvisie Selzerbeek, het bestemmingsplan Selzerbeek en de op 4 juli 2012 ondertekende Letter of Intent met Aken. Overigens kan volledigheidshalve worden opgemerkt dat Aken de onderhavige ontwikkeling steunt, nu deze voortvloeit uit een structurele samenwerking tussen de gemeente Vaals en de stad Aken.

B. Studentengetto

Verder vreest reclamant dat de sociale structuur in dit buiten het centrum van Vaals gelegen gebied nadelig beïnvloed wordt en dat hierdoor een 'studentengetto' ontstaat.

Gemeentelijke reactie

Niet valt in te zien dat enkel vanwege de ligging buiten het centrum van Vaals (circa 300 meter) en een eventueel toekomstige verbinding met Duitsland, een studentengetto zou ontstaan, zoals reclamant in zijn zienswijze aangeeft.

Juist het huisvesten van studenten in onze gemeente vloeit voort uit de keuzes die gemaakt zijn in de Strategische Visie Vaals 2008 - 2020 en lopen sinds 2008 als een rode draad door het gemeentelijk beleid van Vaals. De voorgenomen ontwikkeling op het voormalige Wit-Groen-terrein is deel van een lange rij van maatregelen en prestaties die Vaals structureel en duurzaam verder helpen. De komst van studenten leidt tot een meer evenwichtiger bevolkingsopbouw. Een deel van de studenten zal na het beëindigen van de studie weer vertrekken; een deel blijft in Vaals wonen. Bovendien worden de vertrekkende studenten weer aangevuld door nieuwe studenten.

Waar reclamant de studenten typeert als een geïsoleerde groep binnen onze samenleving, is de gemeente van oordeel dat de positieve effecten van het huisvesten van studenten in Vaals dienen te worden meegewogen in de besluitvorming. Het gaat hierbij om de positieve effecten ten aanzien van de leefbaarheid binnen onze samenleving, de bevolkingsopbouw, het draagvlak voor maatschappelijke voorzieningen, de kennisimpuls en de economische/commerciële positie van Vaals.

C. Invulling gebouw/vraag/behoefte

Daarnaast plaatst reclamant vraagtekens bij het te realiseren aantal wooneenheden voor studenten, aangezien uit cijfers van Duitsland, Nord-Rhein Westfalen en Aken zou blijken dat de studentenaantallen teruglopen. Reclamant vraagt zich verder af op welke wijze het gebouw wordt ingevuld indien er onvoldoende studenten zijn om het aantal eenheden te bewonen.

Gemeentelijke reactie

Aken heeft sinds een aantal jaren te maken met een sterk toegenomen toestroom van studenten. De dubbele jaargang eindexamenkandidaten in het voortgezet onderwijs in 2013, het vervallen van de dienst-/burgerplicht in Duitsland en het vervallen van het collegegeld in de deelstaat Nordrhein Westfalen (meer jongeren kunnen gaan studeren) zorgt voor een ongewoon hoge toeloop van eerstejaars studenten in Aken. Daarnaast zal de druk op de toch al gespannen Akense woningmarkt naar verwachting nog verder toenemen door de autonome groei van Aken en de toestroom van vluchtelingen.

Met het oog op de krapte op de Akense woningmarkt is op 2 juli 2012 een Letter of Intent gesloten tussen Aken en Vaals, waarin is opgenomen dat de gemeente Vaals voor de Stadt Aachen de ideale partner met betrekking tot de lokale woningmarkt is, met bijzondere nadruk op woonruimtes voor studenten van de Akense universiteiten en hogescholen. De Oberbürgermeister van Aken heeft die LOI op 13 november jl. nogmaals bekrachtigd.

Uit de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen bronnen blijkt, dat in Aken sprake is van een scheve verhouding tussen vraag en aanbod voor wat betreft studentenhuysvesting in Aken, en dat die verhouding zich de komende jaren zal stabiliseren op een structureel tekort van zo'n 2.500 studenteneenheden.

Aangaande de invulling van het gebouw is het van belang dat deze enkel toegankelijk zijn voor studenten. Deze voorwaarde is door de gemeente zowel in de omgevingsvergunning opgenomen alsmede privaatrechtelijk overeengekomen met de ontwikkelaar. Enkel en alleen op deze wijze is er geen sprake van concurrentie met de reguliere woningvoorraad en toestemming verleend door de Provincie Limburg om deze ontwikkeling tot stand te brengen. Mogelijke leegstaande wooneenheden komen om die reden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Conclusie:

De ingediende zienswijze door reclamant wordt ontvankelijk en ongegrond verklaard. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.



Kenmerk : 16.0001497
Agendapunt nr. : 2016-WV-019
Raadsvergadering d.d. : 21 maart 2016



Onderwerp

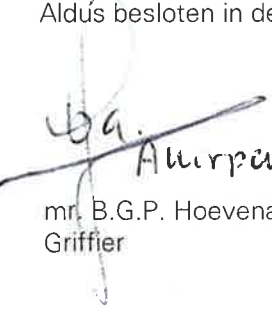
Verklaring van Geen Bedenkingen, zienswijzennota, exploitatieovereenkomst voor het realiseren van studentenhuysvesting op het voormalige Wit Groen terrein.

De Raad van de gemeente Vaals

BESLUIT:

1. De Verklaring van Geen Bedenkingen, met inachtneming van het gestelde in de zienswijzennota, definitief vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Aldus besloten in de raadsvergadering van 21 maart 2016


A. Hoevenagel
mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier


drs. R.L.T. van Loo
Voorzitter

GEMEENTEBESTUUR van VAALS

Kenmerk: M. d'Hulst

Onderwerp:

Huisnummering.

Burgemeester en Wethouders van Vaals :

Gezien de op 23 december 2015 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning (met kenmerk HZ_WABO-2016-0025) voor het bouwen van 250 studentenwoningen (blok 1) op het perceel Selzerbeeklaan 1a te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer 10727 en 10794, ingediend door I Love Vols BV;

overwegende dat:

- op 01 juli 2009 het Besluit basisregistratie adressen en gebouwen in werking is getreden waarin voorschriften zijn vastgesteld betreffende het toekennen van nummeraanduidingen aan op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen;
- de aanvraag voldoet aan de hierin gestelde criteria voor het toekennen van de hieronder onder punt 1 vermelde nummeraanduiding;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3 van de "Verordening straatnaamgeving en huisnummering gemeente Vaals 2008";

BESLUITEN :

1. tot vaststelling van de volgende nummeraanduiding:

Begane grond: Sneeuwberglaan 1s1 t/m 1s41 oneven

Eerste verd: Sneeuwberglaan 1s101 t/m 1s153 oneven

Tweede verd: Sneeuwberglaan 1s201 t/m 1s253 oneven

Derde verd: Sneeuwberglaan 1s301 t/m 1s347 oneven

Vierde verd: Sneeuwberglaan 1s401 t/m 1s453 oneven

, 6291ET te Vaals

Sneeuwberglaan 1s2 t/m 1s48 even

Sneeuwberglaan 1s100 t/m 1s150 even

Sneeuwberglaan 1s200 t/m 1s246 even

Sneeuwberglaan 1s300 t/m 1s350 even

Sneeuwberglaan 1s400 t/m 1s446 even

met ingang van de datum van dit besluit en overeenkomstig de bij dit besluit behorende situatietekening;

2. dat aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen dan het voeren van de conform de uitvoeringsvoorschriften ex artikel 7 van de "Verordening straatnaamgeving en huisnummering gemeente Vaals 2015" aan te brengen nummeraanduiding.

22 MRT 2016

Vaals,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, namens dezen,

E.N.H. Ummels

Directeur Operationeel Beleid

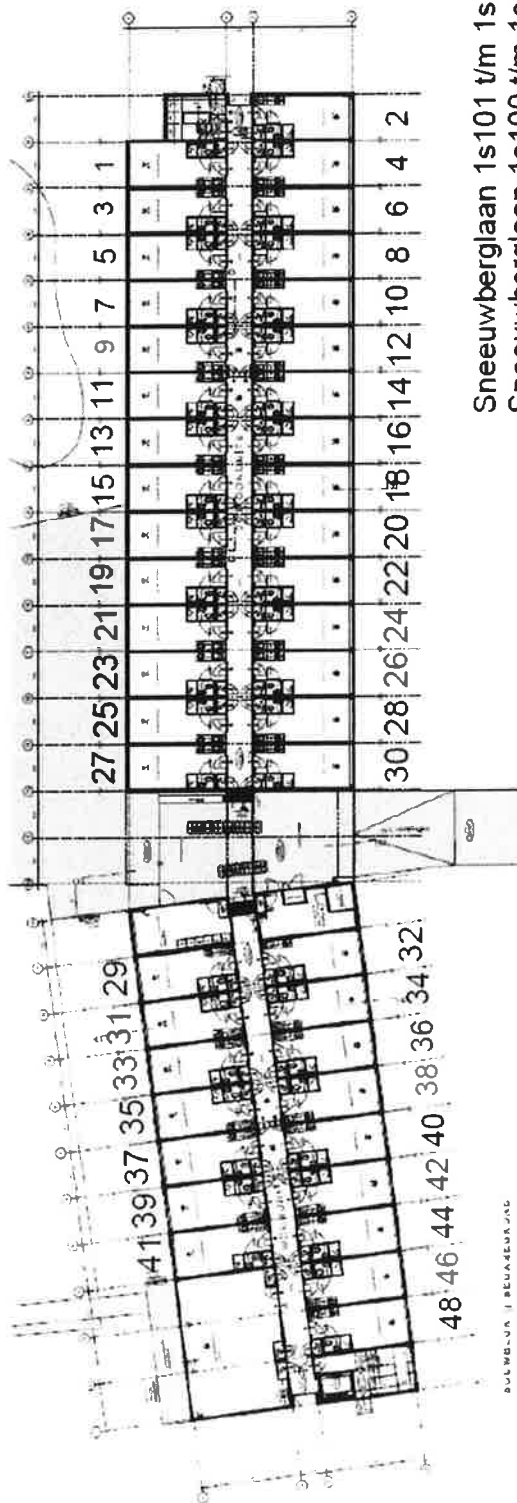


Overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:1 juncto 6:4 van de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende die door dit besluit rechtstreeks in zijn belangen is getroffen binnen 6 weken ingaande de dag na bekendmaking van dit besluit hiertegen een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Vaals, postbus 450, 6290 AL Vaals.

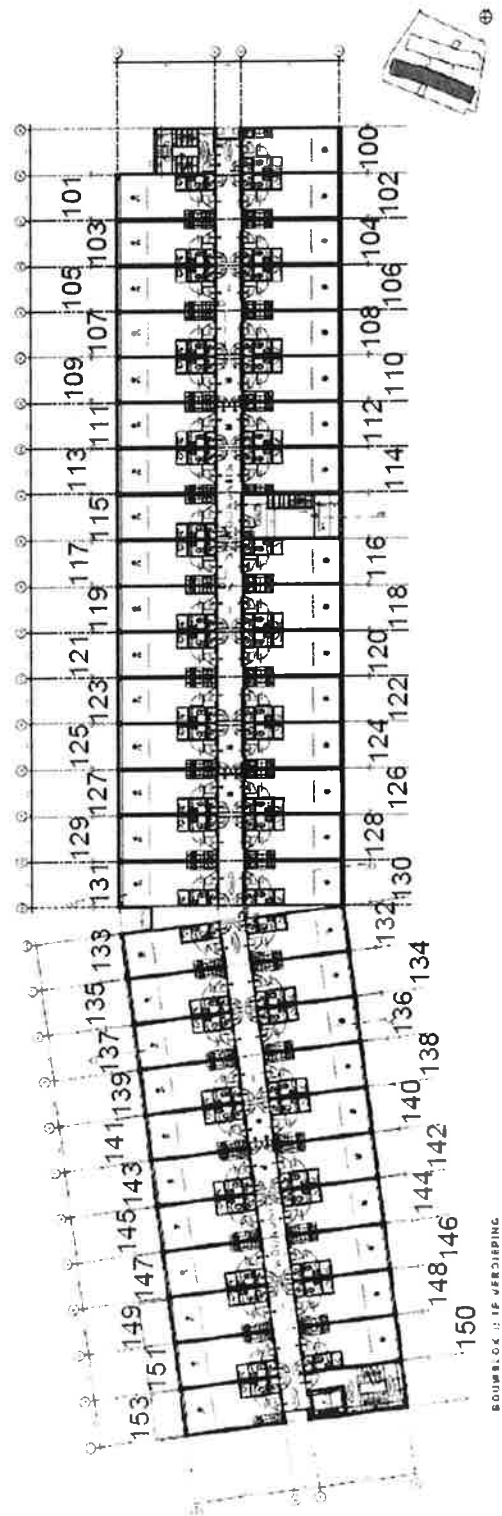
Het bezwaarschrift dient ondertekend te zijn en dient ten minste te bevatten:
naam en adres van de indiener;
de dagtekening;
een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt;
de gronden van het bezwaar.

Tevens kan de indiener van het bezwaarschrift op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht de president van de Rechtbank Limburg, Team Bestuursrecht (Postbus 950, 6040 AZ Roermond) verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien de indiener van het bezwaarschrift van mening is dat onverwijlde spoed dat, gelet op de betrokken belangen, vereist.

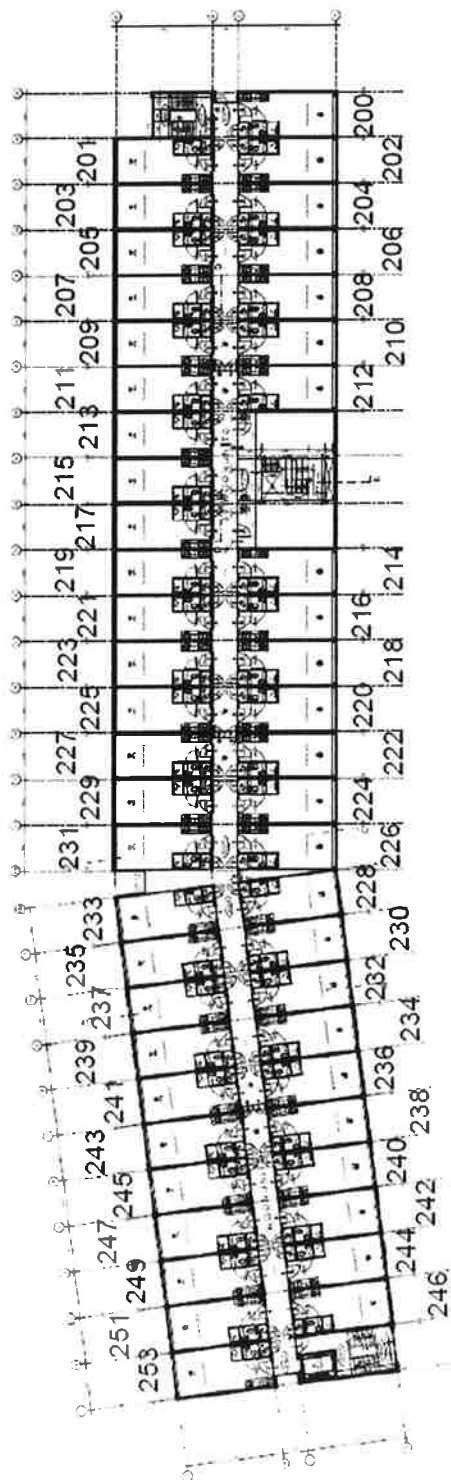
U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.



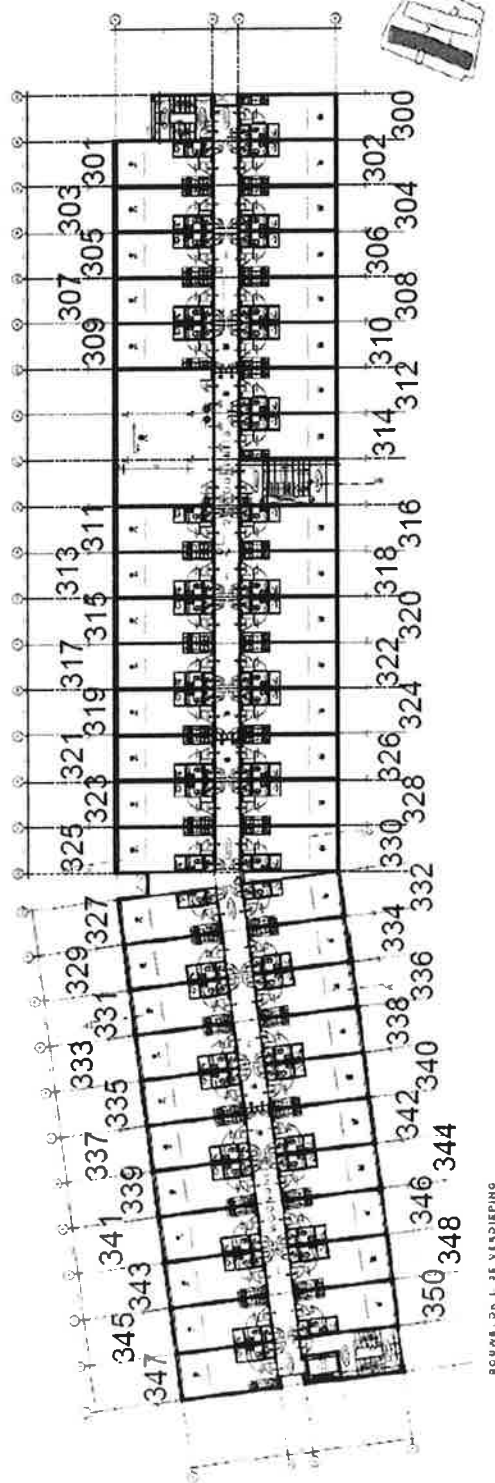
Sneeuwberglaan 1s101 t/m 1s153 oneven
Sneeuwberglaan 1s100 t/m 1s150 even



Sneeuwberglaan 1s201 t/m 1s253 oneven
Sneeuwberglaan 1s200 t/m 1s246 even



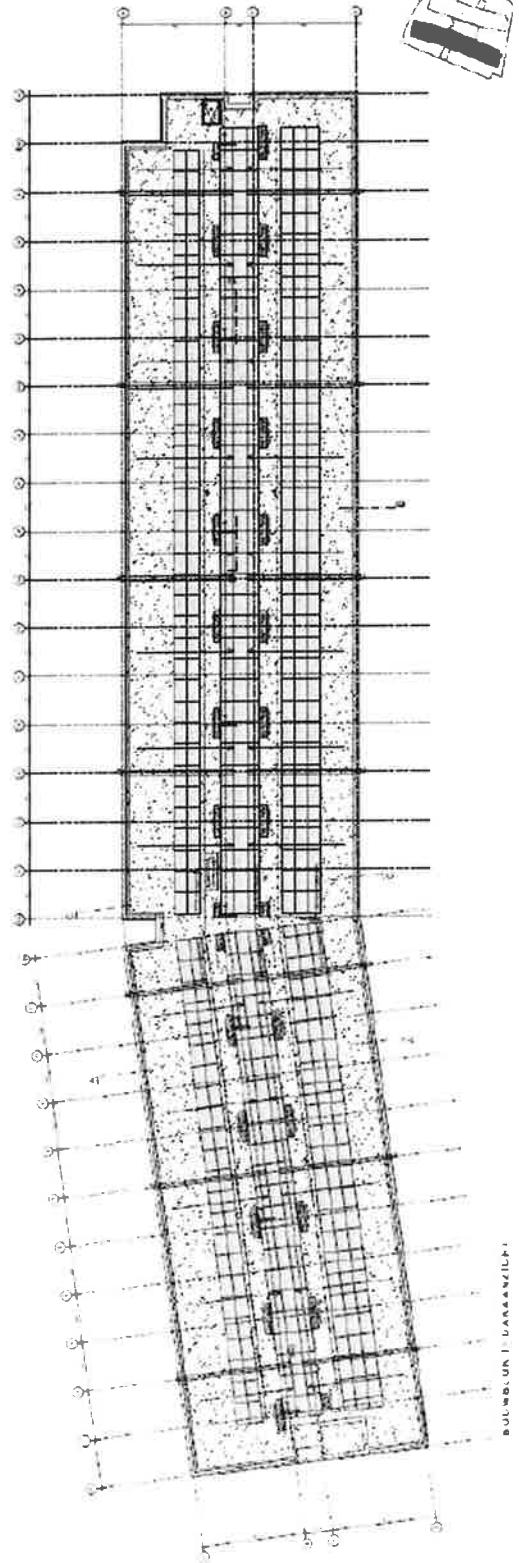
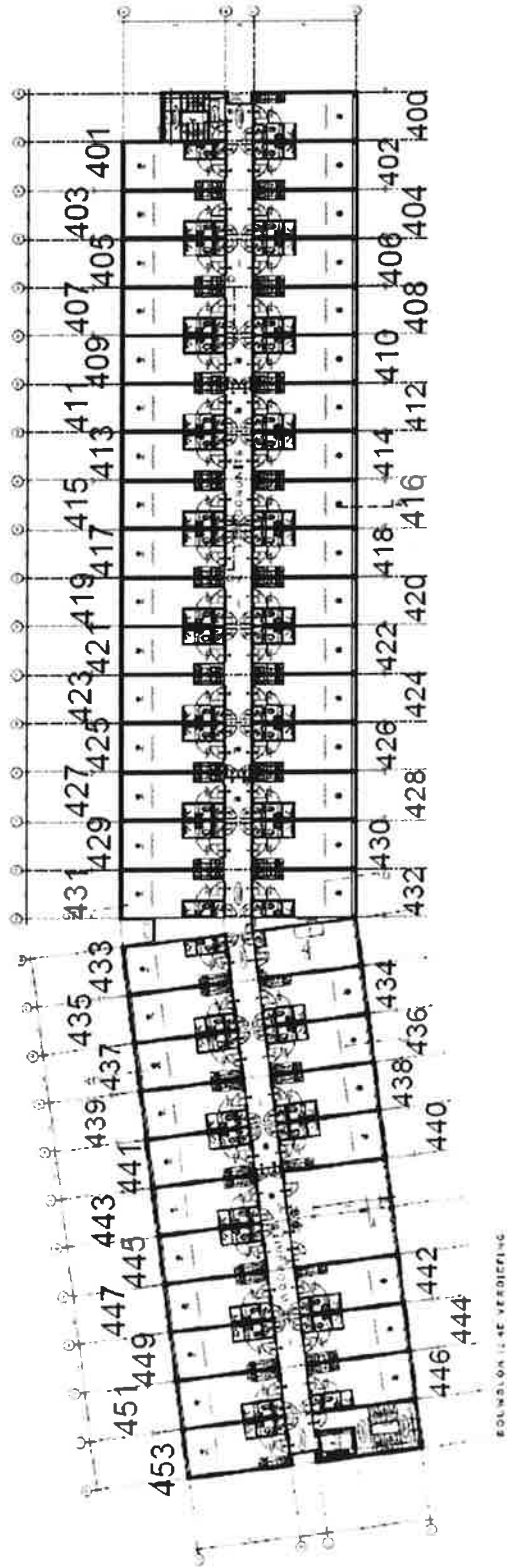
Sneeuwberglaan 1s301 t/m 1s347 oneven
Sneeuwberglaan 1s300 t/m 1s350 even



DUURB-DA I. 26 VERDIEPING

DUURB-DA I. 35 VERDIEPING

Sneeuwberglaan 1s401 t/m 1s453 oneven
 Sneeuwberglaan 1s400 t/m 1s446even



Verleende omgevingsvergunning, Verklaring Van Geen Bedenkingen en zakelijke inhoud exploitatieovereenkomst inzake studentenhuisvesting aan de Sneeuwberglaan te Vaals



GEMEENTE VAALS

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals maakt bekend dat zij op 22 maart 2016 met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunning hebben verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan Selzerbeek, ten behoeve van het realiseren van een gebouw voor 250 zelfstandige studenteneenheden met bijbehorende voorzieningen en parkeerplaatsen.

Het plangebied is gelegen op het terrein naast de sporthal en wordt globaal begrensd door de Dr. Schaepmanstraat en de Sneeuwberglaan te Vaals, kadastraal bekend als sectie A, nr. 10794 en 10727 te Vaals. Binnen het plangebied zullen uiteindelijk 2 gebouwen voor studentenwoningen worden gerealiseerd. De onderhavige omgevingsvergunning ziet op de realisatie van het eerste (linker) woongebouw.

De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

1. bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo).
2. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (artikel 2.1. onder b Wabo)
3. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 1 lid 1 onder c Wabo).
4. het wijzigen van de bestaande inrit aan de Dr. Schaepmanstraat (artikel 2.2. eerste lid, onder e Wabo).

Het ontwerp-besluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken (waaronder de door de gemeenteraad afgegeven ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen) heeft vanaf 1 februari 2016 voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 21 maart 2016 besloten om een definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen te verlenen, en tevens om geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Exploitatieovereenkomst

Daartoe is tussen de gemeente en initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten in het kader van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ligt met ingang van 25 maart 2016 gedurende zes weken voor een ieder op het gemeentehuis ter inzage.

Beroep

De verleende omgevingsvergunning en de daarbij bijbehorende stukken liggen met ingang van vrijdag 25 maart 2016 voor een periode van zes weken ter inzage in het gemeentehuis van Vaals. De openings-tijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 9.00 – 16.00 uur. De omgevingsvergunning wordt tevens gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatiecode NL.IMRO.0981.OVStudentenHVVWGT-VG01).

Tegen dit besluit kan gedurende bovengenoemde periode van 6 weken schriftelijk beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, te Roermond (postbus 950, 6040 AZ Roermond), wanneer u:

- belanghebbende bent en;
- tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht over het ontwerpbesluit (of aantoont dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest).

Voor het behandelen van het beroepsschrift door de rechtbank is griffierecht verschuldigd.



De termijn voor het indienen van een beroepschrift vangt aan met ingang van de dag na die waarop het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd en bedraagt zes weken. Tevens kan de indiener van een beroepschrift op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, de president van het Team Bestuursrecht van de Rechtbank Limburg verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien de indiener van het beroepschrift van mening is dat onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, vereist is.

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

Vaals, 25 maart 2016