

Kenmerk :
Agendapunt nr. : 2018-WV-005
Raadsvergadering d.d. : 19 februari 2018



Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van studentenhuysvesting op het voormalige Hekkert terrein

De Raad van de gemeente Vaals

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 23 januari 2018,

Gehoord de raadsadviescommissie de dato 5 februari 2018,

gelet op de Wro, Bro, Wabo, Bor en Wet geluidhinder,

Overwegende dat:

- een aanvraag omgevingsvergunning (HZ_WABO-2017-0010) is ontvangen voor de realisatie van 110 zelfstandige studentenwoningen met bijbehorende voorzieningen op het perceel plaatselijk bekend Sneeuwberglaan 34 (voormalige Opel Hekkerterrein) te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, 8528, 10640 en 8533 (gedeeltelijk);
- is gebleken dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende Bestemmingsplan Selzerbeek;
- vanwege de geconstateerde strijdigheden de uitvoering van het project slechts mogelijk is, indien daartoe een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) genomen wordt, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet kan verlenen voordat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben;
- de gemeenteraad een Verklaring van Geen Bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- dat ter onderbouwing hiervan een ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0938.OVStudhvSneeuwberg) bij de aanvraag omgevingsvergunning aanwezig is;
- dat de raad op 18 september 2017 op grond van deze ruimtelijke onderbouwing een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft verleend, en besloten heeft dat wanneer geen zienswijzen tegen de verklaring worden ingediend, deze verklaring als definitief kan worden beschouwd;
- de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en bijbehorende stukken vanaf 17 november 2017 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- er zienswijzen zijn ingediend door 5 reclamanten;
- met inachtneming van de betreffende zienswijzen, de zienswijzennota en de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag niet in strijd wordt geacht met een goede ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo jo art. 3.11 Wabo jo. art. 6.5 Bor voor de realisatie van 110 zelfstandige studentenwoningen met bijbehorende voorzieningen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 19 februari 2018



mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier



drs. R.L.T. van Loo
Voorzitter

Kenmerk : 18.0000586
Agendapunt nr. :
Raadsvergadering d.d. : 19 februari 2018



Vaals, 19 januari 2018

Aan de Raad der gemeente Vaals

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen studentenhuisvesting (110 zelfstandige eenheden) op het voormalige Opel-Hekkerterrein

Voorstel

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo jo art. 3.11 Wabo jo. art. 6.5 Bor voor de realisatie van 110 zelfstandige studentenwoningen met bijbehorende voorzieningen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Inleiding

Zoals bekend is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 110 zelfstandige studentenwoningen op het voormalige Opel Hekkerterrein te Vaals. Deze aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Selzerbeek. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking aan het initiatief worden verleend via een omgevingsvergunning met uitgebreide voorbereidingsprocedure, mits het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de procedure omgevingsvergunning is een Verklaring van Geen Bedenkingen vereist, af te geven door de gemeenteraad. Deze Verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

In de raadsvergadering van 18 september 2017 heeft de raad op grond van deze ruimtelijke onderbouwing een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen verleend, en besloten dat wanneer geen zienswijzen tegen de verklaring worden ingediend, deze verklaring als definitief kan worden beschouwd. Vervolgens hebben de ontwerp-verklaring, de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken (bouwplan en ruimtelijke onderbouwing) met ingang van 17 november 2017 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het plan worden ingediend.

Gedurende deze termijn zijn door 5 reclamanten zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben onder meer betrekking op de behoefte aan zelfstandige studentenwoningen in Vaals, de aantasting van het woon- en leefgenot en de waardedaling van de omliggende woningen. In de zienswijzennota die bij dit voorstel is gevoegd, zijn de zienswijzen geanonimiseerd en samengevat weergegeven en van onze reactie voorzien.

Doel/meetbaar effect

Na het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de studentenhuisvesting worden verleend.

Argumenten

Zienswijzen

Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een goede ruimtelijke onderbouwing vereist. De omgevingsvergunning kan in onderhavig geval niet worden verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

Naar aanleiding van het bouwplan zijn zoals aangegeven door 5 reclamanten zienswijzen ingediend tegen omgevingsvergunning en VVGB. Voor de beantwoording wordt verwezen naar bijgevoegde zienswijzennota.

Het bouwplan is naar aanleiding van gesprekken met één van de reclamanten en in overleg met de ontwikkelaar enigszins gewijzigd, door de keermuur aan de grens van het plangebied 50 cm op te schuiven. Deze wijziging zal in de vergunningstukken (tekening) worden opgenomen. Verwezen wordt naar de zienswijzennota (zienswijze IV).

Besluit over het vaststellen van een exploitatieplan

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten anderszins verzekerd is. In dit geval is met de grondeigenaar een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Kanttelingen

Juridische consequenties

Nadat de VVGB is verleend, kan de omgevingsvergunning worden afgegeven. Belanghebbenden kunnen vervolgens binnen 6 weken beroep instellen bij de rechtbank.

Kosten, baten en dekking

De kosten voor de ruimtelijke onderbouwing zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is voorts een exploitatieovereenkomst gesloten.

Uitvoering

Indien de gemeenteraad de Verklaring van Geen Bedenkingen afgeeft, kan de omgevingsvergunning worden verleend. De omgevingsvergunning, de VVGB en de overige stukken van de aanvraag worden voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd, binnen welke termijn beroep kan worden aangetekend en / of voorlopige voorziening aangevraagd. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven via de Staatscourant, Vaalser Weekblad en langs elektronische weg. Tevens wordt het plan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl

Korte samenvatting

Zoals bekend is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 110 zelfstandige studentenwoningen op het voormalige Opel Hekkert terrein te Vaals. Deze aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Selzerbeek. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking aan het initiatief worden verleend via een omgevingsvergunning met uitgebreide voorbereidingsprocedure, mits het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de procedure omgevingsvergunning is een Verklaring van Geen Bedenkingen vereist, af te geven door de gemeenteraad. Deze Verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

In de raadsvergadering van 18 september 2017 heeft de raad op grond van deze ruimtelijke onderbouwing een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen verleend, en besloten dat wanneer geen zienswijzen tegen de verklaring worden ingediend, deze verklaring als definitief kan worden beschouwd. Vervolgens hebben

de ontwerp-verklaring, de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken (bouwplan en ruimtelijke onderbouwing) met ingang van 17 november 2017 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het plan worden ingediend.

Gedurende deze termijn zijn door 5 reclamanten zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben onder meer betrekking op de behoefte aan zelfstandige studentenwoningen in Vaals, de aantasting van het woon- en leefgenot en de waardedaling van de omliggende woningen. In de zienswijzennota die bij dit voorstel is gevoegd, zijn de zienswijzen geanonimiseerd en samengevat weergegeven en van onze reactie voorzien.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,



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



drs. R.L.T. van Loo
Burgemeester

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit

Zienswijzennota bij

**Omgevingsvergunning voor de realisatie van 110
studentenwoningen aan de Sneeuwberglaan 34
(HZ_WABO-2017-0010 / NL.IMRO.0938.OVStudhvSneeuwberg)**

Inhoud

1.1 Inleiding

1.2 Ontvankelijkheid

1.3 Zienswijzen

1.4 Lijst van wijzigingen

1.1 Inleiding

De gemeente Vaals heeft een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 110 zelfstandige studentenwoningen met bijbehorende voorzieningen aan de Sneeuwberglaan 34, op het terrein van de voormalige Opel-Hekkert garage in Vaals (kadastraal bekend: gemeente Vaals, sectie A, nr. 8528, 10640 en 8533 gedeeltelijk).



Figuur 1: verbeelding omgevingsvergunning HZ_WABO-2017-0010

De procedure omgevingsvergunning ex art. 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is noodzakelijk om de deels bouwtechnische, deels functionele strijdigheden met het bestemmingsplan Selzerbeek te vergunnen. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Een houtopstand vellen of te doen vellen;
- Aanleggen/veranderen van een inrit-uitweg;
- Bouwen.

Gelet op de toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft de ontwerp-omgevingsvergunning, samen met de door de gemeenteraad op 18 september 2017 verstrekte ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB), met ingang van 17 november 2017 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen indienen.

Zorgvuldige belangenafweging

Bij het nemen van een besluit over de aanvraag om omgevingsvergunning, zijn alle relevante feiten en betrokken belangen verzameld en zorgvuldig tegen elkaar afgewogen. Hierbij geldt dat uitsluitend wat is aangevraagd ter beoordeling voor ligt en dat daarbij wat het bestemmingsplan voor wat betreft gebruik en bebouwingmogelijkheid mogelijk maakt, een vaststaand gegeven is.

Bij de beoordeling zijn ook de ingediende zienswijzen betrokken. Uit de zienswijzen komen geen zaken naar voren, op grond waarvan de vergunning alsnog geweigerd zou moeten worden.

Samenvatting en anonimisering zienswijzen

Gedurende de inzageperiode zijn van 5 indieners zienswijzen ontvangen:

	Indiener	Datum	Ontvangstdatum
I	Omwonende	18/12/2017	15/12/2017
II	Omwonende via Achmea Rechtsbijstand	27/11/2017	21/12/2017
		18/12/2017	21/12/2017
III	Omwonende via Achmea Rechtsbijstand	27/11/2017	21/12/2017
		18/12/2017	21/12/2017
IV	Omwonende via ARAG Rechtsbijstand	22/12/2017	27/12/2017
V	Omwonende via ARAG Rechtsbijstand	21/12/2017	02/01/2018

De zienswijzen hebben betrekking op de afgegeven (ontwerp-)omgevingsvergunning, waar de (ontwerp-)VVGB onderdeel van uitmaakt. De zienswijzen zijn samengevat (en geanonimiseerd) weergegeven en van een reactie voorzien; deze zienswijzennota vormt een integraal onderdeel van het besluit tot afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen (en daarmee van de te verlenen omgevingsvergunning). 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.

Hierna worden de ingediende zienswijzen per brief (samengevat) cursief weergegeven en voorzien van onze reactie. Ook wordt aangegeven of de zienswijzen leiden tot aanpassing van het besluit.

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, alsmede op bedrijven, instanties en verenigingen.

1.2 Ontvankelijkheid

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning met ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft plaatsgevonden middels:

- Publicatie op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en Vaalser Weekblad van 17 november 2017;
- Publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft met ingang van 17 november 2017 voor een periode van 6 weken (tot en met 29 december 2017) ter inzage gelegen, binnen welke termijn een ieder een zienswijze kon indienen.

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 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 binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.3 Zienswijzen

1.3.1. Zienswijze I

a) **Aantasting van het woongenot door verlies van uitzicht.** Door de hoogte van het gebouw verliezen reclamanten hun vrije uitzicht. Bij verlening van een bouwvergunning in 2011 ten behoeve van een aanbouw zou de gemeente aan reclamanten hebben aangegeven, dat bebouwing op het perceel waarop onderhavige ontwikkeling plaats vindt, altijd laagbouw zou betreffen. De bouw van de studentenwoningen vormt een onaantastbare inbreuk op de bestaande situatie.

Gemeentelijke reactie

Allereerst wordt opgemerkt, dat volgens vaste jurisprudentie een blijvend 'recht op vrij uitzicht' niet bestaat, temeer nu de woning van reclamanten is gelegen in bebouwd gebied met daarbinnen diverse functies en bebouwing. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen, andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. In het bestemmingsplan Selzerbeek (vastgesteld op 28 oktober 2013) en de daaraan ten grondslag gelegen gebiedsvisie Selzerbeek heeft de raad – door opname van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvormen' – drie locaties aangewezen waar onder voorwaarden en middels binnenplanse afwijking bijzondere woonvormen (onzelfstandige studentenhuysvesting) kunnen worden gerealiseerd. De onderhavige locatie vormt één van die drie locaties.

Op dit perceel vigeert binnen het bestemmingsplan Selzerbeek de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 16 meter, waaraan het plan voldoet. Voorts is in de belangenafweging omtrent het behoud van het uitzicht van reclamanten betrokken dat het uitzicht aan één zijde, en dan vooral aan de achterzijde van de woning wordt aangetast (waarbij het perceel van reclamanten is gelegen op ca. 35 meter van de ontwikkelingslocatie). Bovendien zijn de beide gebouwen stedenbouwkundig in Noord-Zuid respectievelijk in Noord-zuidoost richting gesitueerd, waardoor een zichtas richting beekdal ontstaat. Indien de bebouwing parallel aan de Sneeuwberglaan zou zijn geplaatst, zou sprake zijn van een aaneengesloten gevelwand en zou elk doorzicht richting beekdal volledig zijn geblokkeerd. Daarvoor is expliciet niet gekozen, mede gezien de woningen die elders aan de Sneeuwberglaan met de voorgevel direct uitzien op de ontwikkelingslocatie. Naar aanleiding van diverse gesprekken met omwonenden heeft de ontwikkelaar het plan bovendien aangepast, waarbij de gebouwen zijn gerelateerd aan de lager gelegen Sneeuwberglaan en de ruimtelijke impact (waaronder een uitzichtbelemmering, voorzover aanwezig) verder beperkt wordt.

Tot slot is niet gebleken dat reclamanten, zoals gesteld, bij een bouwvergunningsaanvraag uit 2011 is toegezegd dat bebouwing op het onderhavige perceel altijd laagbouw zou betreffen. Indien reclamanten van oordeel zijn dat die toezegging wel zou zijn gedaan, had het op de weg van reclamanten gelegen om naar aanleiding daarvan een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan Selzerbeek, hetgeen niet is gebeurd.

Gelet op het voorgaande ontstaat redelijkerwijs niet een zodanig onevenredige aantasting van het uitzicht, dat de omgevingsvergunning daardoor geweigerd zou moeten worden.

b) **Geluidsoverlast.** De realisatie van het bouwplan voor studentenwoningen leidt tot een toename van studenten, met dienovereenkomstige geluidsoverlast.

Gemeentelijke reactie

Overwogen wordt dat in het algemeen in het kader van de vereiste belangenafweging bij een ruimtelijke ontwikkeling, mogelijke geluidhinder voor omwonenden dient te worden betrokken. Daarbij is de vraag of, met inachtneming van de ruimtelijke onderbouwing, eventuele nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamanten van dien aard zijn, dat daardoor de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.

Op basis van hetgeen wordt aangevoerd bestaat op voorhand onvoldoende grond om aan te nemen, dat het woongenot van reclamanten op onaantastbare wijze verstoord wordt wegens geluidsoverlast door studenten. De twee gebouwen voor studenten worden vrijliggend gesitueerd, waarvan het dichtstbijzijnde gebouw is gelegen op minimaal 35 meter van de (achter)grens van het perceel van reclamanten. Daarbij wordt

opgemerkt dat gelet op de aard van het gebied (bebouwd, met gemengde functies, waaronder Wonen) het inherent is dat zich wellicht enige geluidhinder kan voordoen, maar dat deze tot op zekere hoogte geduld dient te worden. Daarbij wordt overigens opgemerkt dat het gebruik van de elders aan de Sneeuwberglaan gerealiseerde zelfstandige studentenhuisvesting in het geheel niet leidt tot enige vorm van geluidshinder.

c) **Waardedaling woning.** *De woning daalt in waarde, doordat op geringe afstand van de woning zelfstandige studentenwoningen worden gerealiseerd, met de gestelde bijbehorende geluidsoverlast en beperking van het vrije uitzicht tot gevolg.*

Gemeentelijke reactie

Voor zover reclamanten vrezen dat de woning door de ontwikkeling van de studentenhuisvesting in waarde zal dalen, wordt opgemerkt dat hiervoor een planschadeverzoek bij de gemeente kan worden ingediend. De gemeente heeft hiervoor in de afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding de omgevingsvergunning (VVGB) te weigeren.

1.3.2. Zienswijze II en III via Achmea Rechtsbijstand

De zienswijzen van deze reclamanten tegen zowel de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als de ontwerp-omgevingsvergunning worden, gelet op de gelijke inhoud van de zienswijzen van beide indieners, hieronder gezamenlijk behandeld.

a) **Ondeugdelijke motivering verklaring van geen bedenkingen.** *Uit de afgegeven ontwerp-VVGB blijkt niet welke belang ten behoeve van de ontheffing wordt verstrekt, en waarom een ontheffing van het bestemmingsplan verleend kan worden. Betwijfeld wordt of de gemeenteraad een zorgvuldige belangenafweging heeft gemaakt. De verklaring van geen bedenkingen kan zonder nadere motivering niet worden afgegeven.*

Gemeentelijke reactie

De beoogde ontwikkeling is alleen mogelijk door middel van een afwijkingsbesluit zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarvoor is vereist dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor wordt een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan niet verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Ter motivering dat het plan voldoet aan het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening' uit art. 2.12 Wabo, heeft initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing (opgesteld door Vandewall Planologisch Advies) aangeleverd, waarin de strijdigheden met het bestemmingsplan zijn verantwoord. Op de ruimtelijke onderbouwing zijn op grond van artikel 5.20 Bor de eisen van toepassing die ook gesteld zijn aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

Nu uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is, heeft de raad besloten de betreffende ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. In algemene zin kan daarbij worden opgemerkt dat het project aansluit bij de ambities om studenten voor de RWTH, gezien de scheve verhouding tussen vraag en aanbod voor studentenhuysvesting in Aken, te laten vestigen in Vaals. Eén en ander is verwoord in verschillende visies en beleidsdocumenten van de gemeente, zoals de Strategische visie, de gebiedsvisie Selzerbeek, het bestemmingsplan Selzerbeek en de op 4 juli 2012 ondertekende Letter of Intent (bijlage). In de vergadering van 27 juni 2016 heeft de gemeenteraad nogmaals bevestigd in te willen blijven zetten op de ontwikkeling van studentenhuysvesting op onderhavige locatie.

Indien de gemeenteraad van oordeel zou zijn geweest dat het plan ondanks deze onderbouwing in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening, had de raad de verklaring geweigerd. Volledigheidshalve zal in de overwegingen van de definitieve VVGB naar de ruimtelijke onderbouwing worden verwezen.

b) **Het plan past niet in het gemeentelijk en provinciaal beleid.** *In de verschillende structuur- en woonvisies wordt wel aangegeven dat gestreefd wordt naar verjonging van de bevolking en dat geprobeerd wordt om Vaals aantrekkelijk te maken voor studenten, maar niet dat een gemeentelijk of provinciaal beleid is opgesteld om zelfstandige studenteneenheden voor de studenten in Aken op het grondgebied van Vaals te realiseren. Gelet op deze omstandigheid kan onmogelijk staande worden gehouden dat het plan binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid past.*

Gemeentelijke reactie

Zoals hiervoor aangegeven, sluit het realiseren van zelfstandige studentenwoningen aan bij de ambities van Vaals om studenten voor de RWTH, gezien de scheve verhouding tussen vraag en aanbod voor studentenhuysvesting in Aken, te vestigen in Vaals. Deze ambities zijn meermaals door de gemeenteraad

herbevestigd.

Dit is (onder meer) ook tot uitdrukking gebracht in het bestemmingsplan Selzerbeek (vastgesteld op 28 oktober 2013) en de daaraan ten grondslag gelegen gebiedsvisie Selzerbeek. Daarvoor heeft de raad – door opname van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvormen' – drie locaties aangewezen, waar onder voorwaarden en middels binnenplanse afwijking zogenaamde 'bijzondere woonvormen' (onzelfstandige studentenhuisvesting) kunnen worden gerealiseerd. De onderhavige locatie aan de Sneeuwberglaan vormt één van die drie locaties.

Voor wat betreft het toevoegen van zelfstandige woningen is in de provinciale Omgevingsverordening bepaald, dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande (plan)voorraad woningen, tenzij sprake is van een plan dat voldoet aan de door gemeenteraad vastgestelde 'Structuurvisie Wonen Zuid Limburg' (SVWZL).

De SVWZL is een gezamenlijke ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten. De gemeenteraad van Vaals heeft de SVWZL vastgesteld in de vergadering van 17 oktober 2016. De Visie geeft richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de veranderende woningbehoefte om ongewenste maatschappelijke gevolgen (zoals leegstand en minder doorstroming op de woningmarkt) te voorkomen. De SVWZL erkent expliciet dat er gelet op de aanwezigheid van de (uitbreiding van de) RWTH en Fachhochschule in Aken, een kamerbehoefte bestaat van zo'n 3000 kamers en dat er potenties zijn voor het huisvesten van deze studenten in Vaals. Geconstateerd wordt dat er in toenemende mate vraag is naar zelfstandige studentenwoningen met een eigen keuken en sanitaire voorzieningen. Het toevoegen van dergelijke zelfstandige studentenwoningen is op grond van de SVWZL 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.

De stelling van reclamanten dat het op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid niet mogelijk zou zijn om zelfstandige studentenwoningen te realiseren op het grondgebied van Vaals, wordt op grond van het voorgaande dan ook niet gevolgd.

c) Reclamanten stellen enerzijds dat er **geen behoefte** is aan zelfstandige studentenwoningen in Vaals, en anderzijds dat er **leegstand** zal ontstaan.

Behoeftte. *De behoefte is niet aangetoond, waardoor sprake is van een ondeugdelijke motivering:*

- *Uit de ruimtelijke onderbouwing en de LOI volgt niet, dat de gemeente zelfstandige studenteneenheden op eigen grondgebied dient te realiseren. De letter of Intent is niet bijgevoegd. Onduidelijk is wat de juridische status van deze overeenkomst is.*
- *er is niet beoordeeld of sprake is van een behoefte die niet elders in de regio kan worden voorzien, zoals in Bocholtz of Kerkrade. Verder is niet beoordeeld of het plan op andere locaties gerealiseerd kon worden. Met de onderzoeksresultaten van de gemeente Aken is niet aannemelijk gemaakt dat er een behoefte bestaat aan het realiseren van studentenwoningen in Vaals.*
- *Het uitgangspunt van verjonging van bewoners dient nader gemotiveerd te worden, uit de stukken blijkt niet dat de komst van Duitse studenten bijdraagt aan een evenwichtiger opbouw van de bevolking. Bovendien zullen de studenten na de studie in Duitsland gaan werken, en niet daadwerkelijk naar Nederland verhuizen.*

Leegstand.

- *Niet aannemelijk is gemaakt dat Vaals, gelet op de lagere prijzen van de voorzieningen in Aken, een aantrekkelijke stad is voor Aken, waarbij onduidelijk is of studenten in Aken de huurprijzen in Vaals wel kunnen betalen. Temeer nu niet duidelijk is in welke prijs categorie deze zelfstandige eenheden zullen vallen.*
- *De verwacht forse stijging van het aantal studenten in Maastricht en Aken is niet middels onderzoeksresultaten aangetoond, wanneer er een tekort naar deze woningen ontstaat kan dit vanwege het ontbreken van hogescholen of universiteiten in de omgeving van Vaals niet in de directe omgeving opgevangen worden.*
- *Betwijfeld wordt of het aanbod van het aantal woningen in verhouding staat tot de vraag naar*

studentenwoningen, mede gezien het feit dat elders in Vaals nog 211 studentenwoningen gebouwd worden. De bouwmethode van traditionele bouw bevordert leegstand, wanneer de vraag gering is.

Gemeentelijke reactie

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, en dat die verhouding zich de komende jaren zal stabiliseren op een structureel tekort van zo'n 3000 studenteneenheden. 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. Daarbij zal Aken de in de gemeente Vaals geschapen woonruimte bij woningzoekenden net zo onder de aandacht brengen als de woonruimte die in Aken zelf ter beschikking komt. De Oberbürgermeister van Aken heeft die LOI op 13 november 2015 nogmaals bekrachtigd. Volledigheidshalve wordt de LOI als aanvulling bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Mede naar aanleiding van deze LOI en het overig gemeentelijk beleid zoals de Gebiedsvisie Selzerbeek, zijn in het bestemmingsplan Selzerbeek zoals hiervoor al aangegeven drie locaties aangewezen, waar onder voorwaarden en middels binnenplanse afwijking zogenaamde 'bijzondere woonvormen' (onzelfstandige studentenhuysvesting) kunnen worden gerealiseerd. In de vergadering van 27 juni 2016 heeft de gemeenteraad nogmaals bevestigd in te willen blijven zetten op de ontwikkeling van studentenhuysvesting op onderhavige locatie.

Op grond van de SVWZL kunnen in Vaals ook zelfstandige studentenwoningen worden gerealiseerd. Die behoefte aan zelfstandige studentenhuysvesting in Vaals ontstaat door de ligging binnen de stedelijke invloedssfeer van en aan de grens met Aken. Er zijn goede directe OV-verbindingen tussen Vaals en Aken, en de RWTH ligt op fietsafstand van Vaals en de gerealiseerde en nog te realiseren studentencomplexen. Hoewel de SVWZL ook ruimte biedt voor het realiseren van zelfstandige studentenwoningen in Bocholtz en Kerkrade (Parkstad) en in Parkstad zoals de onderbouwing vermeldt ook wel enkele (tijdelijke) projecten gerealiseerd zijn, heeft Parkstad in november 2017 juist bekend gemaakt de lobby voor studentenhuysvesting te staken vanwege de tegenvallende resultaten. Als oorzaken worden juist genoemd de grotere afstand tot Aken in combinatie met het ontbreken van een directe verbinding. Het directe verzorgingsgebied van de Akense campus / Hochschule beperkt zich daarmee in feite tot de kern Vaals. Overigens is het niet ongebruikelijk dat wordt voorzien in de behoefte aan woonmogelijkheden in de ene plaats ten gunste van de andere; zo worden bijvoorbeeld in de steden rondom Amsterdam woningen gerealiseerd, omdat de woonbehoefte binnen Amsterdam zelf niet volledig ingevuld kan worden.

Verder wordt opgemerkt, dat met de invulling van de 3 aangewezen locaties in Vaals slechts wordt voorzien in een beperkt deel van de totale kamerbehoefte. Tot nu toe zijn twee omgevingsvergunningen verleend voor de bouw van 2 gebouwen op een locatie elders aan de Sneeuwberglaan, voor in totaal 461 eenheden. Het eerste gebouw van 250 zelfstandige studentenwoningen is inmiddels opgericht en volledig ingevuld. Voor het tweede gebouw van 211 eenheden is een omgevingsvergunning verleend en dit gebouw is inmiddels in aanbouw. Voor de invulling daarvan geldt inmiddels al een wachtlijst. Zelfs indien onderhavige aanvraag van 110 eenheden, welke qua indeling en huurprijs aansluiten op de genoemde 461 woningen, volledig wordt gevuld bestaat nog altijd een groot tekort aan zelfstandige studentenkamers.

Overigens houdt de behoeftevraag geen verband met de vraag, of studenten zich ook na hun afstuderen vestigen in Vaals. Zo is meer dan de helft van de Maastrichtse studentenpopulatie afkomstig uit het buitenland (Nuffic, november 2017). Ook deze studenten zoeken in Maastricht en omgeving naar woonruimte, maar zullen na hun studie veelal terugkeren naar bijvoorbeeld Duitsland of België. Desalniettemin dragen ze gedurende hun studieperiode wel bij aan de vraag naar studentenwoningen in de stad en maken ze als zodanig onderdeel uit van de lokale bevolking. Overigens kenmerkt de bevolkingsopbouw van Vaals zich juist door het feit dat liefst 26% van de inwoners Duits is, hetgeen eveneens in het Regionaal afwegingskader is vermeld.

Juist vanwege de specifieke ligging dicht bij de onderwijsinstellingen in Aken en de daartoe in het bestemmingsplan Selzerbeek opgenomen mogelijkheid voor studentenhuysvesting, heeft de ontwikkelaar een

aanvraag ingediend voor het realiseren van 110 zelfstandige studentenwoningen. Andere locaties voor studentenhuisvesting in campusvorm zijn in Vaals ook niet aanwezig. De bestaande voorraad studentenkamers in Vaals bestaat hoofdzakelijk uit kamers bij particulieren. Vaals beschikt niet over grote leegstaande panden (bv. voormalige kantoorruimtes) in de kern, die kunnen worden verbouwd naar zelfstandige studentenwoningen. In zoverre draagt deze ontwikkeling niet bij aan leegstand elders. Daarbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat bij de beoordeling of een omgevingsvergunning dient te worden verleend, het bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt vormt. Eventuele alternatieven komen pas in beeld, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt, met aanmerkelijk minder bezwaren. Daar is in onderhavig geval geen sprake van.

d). **Aantasting woongenot.** De komst van studenten op geringe afstand van de woning leidt tot geluidsoverlast, en daarnaast wordt het bestaande uitzicht op aanvaardbare wijze aangetast.

Gemeentelijke reactie

Overwogen wordt dat in het algemeen in het kader van de vereiste belangenafweging bij een ruimtelijke ontwikkeling, mogelijke geluidhinder voor omwonenden dient te worden betrokken. Daarbij is de vraag of, met inachtneming van de ruimtelijke onderbouwing, eventuele nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamanten van dien aard zijn dat daardoor de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.

Op basis van hetgeen wordt aangevoerd bestaat onvoldoende grond om aan te nemen, dat het woongenot van reclamanten op onaanvaardbare wijze verstoord wordt wegens geluidsoverlast door studenten. De twee gebouwen voor studenten worden vrijliggend gesitueerd, waarvan het dichtstbijzijnde gebouw is gelegen op 40 meter of meer van de grens van het perceel van reclamanten. Daarbij wordt opgemerkt dat gelet op de aard van het gebied (bebouwd, met gemengde functies, waaronder Wonen) het inherent is dat zich wellicht enige geluidhinder kan voordoen, maar dat deze tot op zekere hoogte geduld dient te worden. Daarbij wordt overigens opgemerkt dat het gebruik van de elders aan de Sneeuwberglaan gerealiseerde zelfstandige studentenhuisvesting in het geheel niet leidt tot enige vorm van geluidshinder.

Voor wat betreft de gestelde aantasting van het uitzicht wordt overwogen, dat volgens vaste jurisprudentie een blijvend 'recht op vrij uitzicht' niet bestaat. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen, andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. In het bestemmingsplan Selzerbeek (vastgesteld op 28 oktober 2013) en de daaraan ten grondslag gelegen gebiedsvisie Selzerbeek heeft de raad onder meer de ontwikkelingslocatie aangewezen als locatie waar onder voorwaarden studentenhuisvesting mogelijk is.

Binnen de daar vigerende bestemming 'Gemengd' mogen gebouwen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 16 meter. Hieraan voldoet het plan. Voorts is in de belangenafweging omtrent het behoud van het uitzicht van reclamanten betrokken dat het uitzicht in de huidige situatie, waarbij de woning van reclamanten is gelegen op een afstand van 40 meter of meer van de ontwikkelingslocatie, al beperkt is door de omliggende woningen. Bovendien zijn de beide gebouwen voor studentenhuisvesting stedenbouwkundig in Noord-Zuid respectievelijk in Noord-zuidoost richting gesitueerd, waardoor een zichtas richting beekdal ontstaat. Indien de bebouwing parallel aan de Sneeuwberglaan zou zijn geplaatst, zou sprake zijn van een aaneengesloten gevelwand en zou elk doorzicht richting beekdal volledig zijn geblokkeerd. Daarvoor is expliciet niet gekozen, mede gezien de woningen die elders aan de Sneeuwberglaan met de voorgevel direct uitzien op de ontwikkelingslocatie. Naar aanleiding van diverse gesprekken met bewoners heeft de ontwikkelaar het plan bovendien aangepast, waarbij de gebouwen zijn gerelateerd aan de lager gelegen Sneeuwberglaan en de ruimtelijke impact (waaronder een uitzichtbelemmering, voorzover aanwezig) verder beperkt wordt.

Gelet op het voorgaande ontstaat redelijkerwijs niet een zodanig onevenredige aantasting van het uitzicht van reclamanten, dat de omgevingsvergunning daardoor geweigerd zou moeten worden.

e). **Waardedaling woning.** De woning daalt in waarde door de toekomstige verkeersdrukke, geluidsoverlast en beperking van het vrije uitzicht.

Gemeentelijke reactie

Voor zover reclamanten vrezen dat de woning door de ontwikkeling van de studentenhuisvesting in waarde zal dalen, wordt opgemerkt dat hiervoor een planschadeverzoek bij de gemeente kan worden ingediend. De gemeente heeft hiervoor in de afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

f). **Alternatieve locaties.** *De gemeente behoort alternatieve locaties te onderzoeken zoals het terrein aan de Lindenstraat, waar bouwgrond beschikbaar is en waar de locatie is omgeven door hoge gebouwen, waardoor het bouwplan niet als zodanig in het zicht valt van de omgeving. Het terrein ligt dicht bij de grens en openbaar vervoer.*

Gemeentelijke reactie

Bij de beoordeling of een omgevingsvergunning dient te worden verleend, geldt op grond van vaste jurisprudentie dat het bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt vormt. Eventuele alternatieve locaties komen pas in beeld, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Van de genoemde locatie aan de Lindenstraat is niet op voorhand duidelijk dat een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. De voorgestelde moderne hoogbouw in campusvorm past stedenbouwkundig niet goed in het aanwezige rijksbeschermd dorpsgezicht. Daarbij geldt dat waar de gemeenteraad de locatie aan de Sneeuwberglaan in het bestemmingsplan geschikt heeft geacht voor studentenhuysvesting, dat niet geldt voor de locatie aan de Lindenstraat, nu daarvoor – gelet op de vigerende Maatschappelijke bestemming – een bestemmingsplanwijziging is vereist.

CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding de omgevingsvergunning (VVGB) te weigeren.

1.3.3. Zienswijze IV via ARAG Rechtsbijstand

a). **verdwijnen inrit/uitrit bedrijfslocatie reclamant.** Bij verlening van de aangevraagde vergunning in de voorgestelde variant wordt onvoldoende rekening gehouden met de bedrijfsvoering van reclamant, nu de ontwikkeling ervoor zorgt dat de achter de woning van reclamant gelegen locatie voor de bedrijfsvoertuigen, onbereikbaar wordt. De ontwerp-vergunning is daardoor onzorgvuldig, althans ondeugdelijk gemotiveerd en in strijd met het evenredigheidsbeginsel, temeer nu er alternatieven voorhanden zijn waarbij het bouwplan vrijwel ongewijzigd doorgang kan vinden en voor reclamant een voldoende brede toerit tot het perceel beschikbaar blijft. Reclamant is daarvoor in afwachting van een concreet voorstel van de gemeente.

Gemeentelijke reactie

Allereerst wordt opgemerkt, dat op grond van het bestemmingsplan Selzerbeek op het perceel van reclamanten de bestemming 'Gemengd' vigeert. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor: bedrijven van categorie 1 en 2, als genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsvoering van reclamanten dient zich op grond van het bestemmingsplan derhalve te beperken tot activiteiten, die binnen deze bestemming en de daaraan gelieerde bedrijvencategorie zijn toegestaan en het woon- en leefklimaat in de omgeving niet beperken. De aard en omvang van de door reclamanten uitgevoerde activiteiten (VNG-categorie 3.1) zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Aan de aard en omvang van die bedrijfsvoering kunnen reclamanten in zoverre dan ook geen rechten ontlenen.

Reclamanten hebben in het kader van de ontwikkeling van de studentenhuisvesting met de gemeente gesproken over de aard en omvang van de toegestane activiteiten achter hun woning. Daarbij hebben reclamanten richting gemeente aangegeven, dat zij een toerit nodig hebben van 4,50 meter. Het terrein waarop de toegangsweg gesitueerd is vormt geen onderdeel van het perceel dat door de gemeente aan reclamanten is verhuurd. Naar aanleiding van het gesprek met reclamanten heeft de ontwikkelaar de keermuur zodanig aangepast, dat de toerit tussen de woning van reclamanten en de te realiseren keermuur naast de toerit, op het smalste punt 4,50 meter bedraagt. Met inachtneming van het voorgaande is bij de planvorming daarmee afdoende rekening gehouden met het bedrijfsbelang van reclamanten.

b). **De gedane onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing zijn onvoldoende dan wel gebrekkig.** Er is geen onderzoek verricht naar het effect van de overige bedrijfsbestemmingen op de beoogde studentenhuisvesting alsmede naar het effect van de studentenhuisvesting op de omliggende bestemmingen, waaronder het perceel van reclamant.

Gemeentelijke reactie

Overwogen wordt dat in het algemeen in het kader van de vereiste belangenafweging bij een ruimtelijke ontwikkeling, mogelijke geluidhinder voor omwonenden dient te worden betrokken. Daarbij is de vraag of, met inachtneming van de ruimtelijke onderbouwing, eventuele nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamanten van dien aard zijn dat daardoor de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.

Hetgeen door reclamanten wordt gesteld geeft onvoldoende aanleiding om aan te nemen, dat de onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing onvoldoende of gebrekkig zijn. Onduidelijk is waarop wordt bedoeld. In de ruimtelijke onderbouwing is het woon- en leefklimaat in de omgeving, waaronder het perceel van reclamanten, verantwoord aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze publicatie geeft richtafstanden voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het lokale omgevingstype, welke indicatief zijn voor een goede ruimtelijke ordening. Gebleken is dat aan de richtafstanden wordt voldaan.

Daarnaast dient de geluidsuitstraling te worden beschouwd van de omliggende inrichtingen (bedrijven) op onderhavige ontwikkeling, om te bezien of bedrijven niet in hun rechten worden beperkt. Hiervoor is akoestisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de laad- en losfaciliteit van de Lidl en concertal Fraiche. Niet is gebleken dat het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Voor wat betreft de geluidsuitstraling van het bedrijf van reclamanten op de ontwikkeling geldt, dat naast het perceel van reclamanten reeds een woning aanwezig is, die dicht bij het terrein is gelegen en daardoor maatgevend is.

c). **De geplande fietsenstalling staat voor reclamanten een efficiënt gebruik van hun eigendommen in de weg**

en belemmert hen in de bedrijfsvoering.

Gemeentelijke reactie

De geplande stalling is voorzien op gronden die door de gemeente in het kader van onderhavige ontwikkeling worden overgedragen aan initiatiefnemer. Dit houdt in dat het betreffende deel van het perceel niet langer aan reclamanten ter beschikking staat voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Het deel van het perceel waarop de stalling is voorzien, is in het verleden tevens middels overeenkomst door de gemeente aan reclamanten in gebruik gegeven. Gemeenten en reclamanten zijn hierover in overleg getreden en overeengekomen, dat de omvang van het in gebruik gegeven perceel wordt aangepast. Partijen zullen hiertoe nadere afspraken maken.

*d). **Behoeft**e aan studentenwoningen. Reclamant acht de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking onjuist en onbegrijpelijk, het bouwplan is te omvangrijk en er wordt niet daadwerkelijk in een concrete behoefte voorzien, temeer nu de voorliggende vergunning niet de enige vergunning is voor studentenhuisvesting. De toetsing aan het provinciale en gemeentelijke beleid is onvoldoende concreet en onzorgvuldig tot stand gekomen.*

Gemeentelijke reactie

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, en dat die verhouding zich de komende jaren zal stabiliseren op een structureel tekort van zo'n 3000 studenteneenheden. 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. Daarbij zal Aken de in de gemeente Vaals geschapen woonruimte bij woningzoekenden net zo onder de aandacht brengen als de woonruimte die in Aken zelf ter beschikking komt. De Oberbürgermeister van Aken heeft die LOI op 13 november 2015, nogmaals bekrachtigd. Volledigheidshalve wordt de LOI als aanvulling bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Mede naar aanleiding van deze LOI en het overig gemeentelijk beleid zoals de Gebiedsvisie Selzerbeek, zijn in het bestemmingsplan Selzerbeek zoals hiervoor al aangegeven drie locaties aangewezen, waar onder voorwaarden en middels binnenplanse afwijking zogenaamde 'bijzondere woonvormen' (onzelfstandige studentenhuisvesting) kunnen worden gerealiseerd. In de vergadering van 27 juni 2016 heeft de gemeenteraad nogmaals bevestigd in te willen blijven zetten op de ontwikkeling van studentenhuisvesting op onderhavige locatie.

Het plan voldoet verder aan het uitgangspunt van de door gemeenteraad vastgestelde 'Structuurvisie Wonen Zuid Limburg' (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten. De gemeenteraad van Vaals heeft de SVWZL vastgesteld in de vergadering van 17 oktober 2016. De Visie geeft richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de veranderende woningbehoefte om ongewenste maatschappelijke gevolgen (zoals leegstand en minder doorstroming op de woningmarkt) te voorkomen. De SVWZL erkent expliciet dat er gelet op de aanwezigheid van de (uitbreiding van de) RWTH en Fachhochschule in Aken, een kamerbehoefte bestaat van zo'n 3000 kamers en dat er potenties zijn voor het huisvesten van deze studenten in Vaals. Geconstateerd wordt dat er in toenemende mate vraag is naar zelfstandige studentenwoningen met een eigen keuken en sanitaire voorzieningen. Om te borgen dat het toevoegen van zelfstandige studentenwoningen niet leidt tot concurrentie met de reguliere woningvoorraad, is de gemeente op grond van de SVWZL wel gehouden om in de vergunning en middels privaatrechtelijke overeenkomst te verankeren dat de betreffende woningen ook daadwerkelijk worden gebruikt voor studentenhuisvesting. Dat is in onderhavig geval gebeurd.

Die behoefte aan zelfstandige studentenhuisvesting in Vaals ontstaat door de ligging binnen de stedelijke invloedssfeer van en aan de grens met Aken. Er zijn goede directe OV-verbindingen tussen Vaals en Aken, en de RWTH ligt op fietsafstand van Vaals en de gerealiseerde en nog te realiseren studentencomplexen. Hoewel de SVWZL ook ruimte biedt voor het realiseren van zelfstandige studentenwoningen in Bocholtz en Kerkrade (Parkstad) en in Parkstad zoals de onderbouwing vermeldt ook wel enkele (tijdelijke) projecten gerealiseerd zijn, heeft Parkstad in november 2017 juist bekend gemaakt de lobby voor

studentenhuisvesting te staken, vanwege de tegenvallende resultaten. Als oorzaken worden juist genoemd de grotere afstand tot Aken in combinatie met het ontbreken van een directe verbinding. Het directe verzorgingsgebied van de Akense campus / Hochschule beperkt zich daarmee in feite tot de kern Vaals.

Daarbij wordt opgemerkt, dat met de invulling van de 3 aangewezen locaties in Vaals slechts wordt voorzien in een beperkt deel van de totale kamerbehoefte. Tot nu toe zijn twee omgevingsvergunningen verleend voor de bouw van 2 gebouwen op een locatie elders aan de Sneeuwberglaan, voor in totaal 461 eenheden. Het eerste gebouw van 250 zelfstandige studentenwoningen is inmiddels opgericht en volledig ingevuld. Voor het tweede gebouw van 211 eenheden is een omgevingsvergunning verleend, en hiervoor bestaat inmiddels al een forse wachtlijst. Zelfs indien onderhavige aanvraag van 110 eenheden volledig wordt gevuld, bestaat nog altijd een groot tekort aan zelfstandige studentenkamers.

Reclamanten worden dan ook niet gevolgd in de – niet gemotiveerde – stelling dat de toetsing aan het provinciale en gemeentelijke beleid onvoldoende concreet en onzorgvuldig tot stand is gekomen.

e). *Reclamant vreest een aantasting van het woon- en leefgenot, met name door geluidsoverlast, hetgeen onvoldoende in kaart is gebracht. Voorts blijkt uit de bezonningsstudie dat de schaduwwerking te fors is voor het perceel en de woning van reclamanten.*

Gemeentelijke reactie

Overwogen wordt dat in het algemeen in het kader van de vereiste belangenafweging bij een ruimtelijke ontwikkeling, mogelijke geluidhinder voor omwonenden dient te worden betrokken. Daarbij is de vraag of, met inachtneming van de ruimtelijke onderbouwing, eventuele nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamanten van dien aard zijn dat daardoor de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.

De enkele - niet nader gemotiveerde - stelling dat de komst van studentenhuisvesting leidt tot geluidsoverlast en forse schaduwwerking, is onvoldoende om op voorhand aan te nemen dat het woon- en leefklimaat van reclamanten onevenredig wordt aangetast. De twee gebouwen voor studenten worden vrijliggend gesitueerd, waarvan het dichtstbijzijnde gebouw is gelegen op ca 18 meter van de grens van het perceel van reclamanten. Daarmee is voldaan aan de toepasselijke richtafstand uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Voorts wordt opgemerkt dat gelet op de aard van het gebied (bebouwd, met gemengde functies, waaronder de bedrijfsactiviteiten van reclamanten zelf) het inherent is dat zich wellicht enige geluidhinder kan voordoen, maar dat deze tot op zekere hoogte geduld dient te worden. Daarbij wordt overigens opgemerkt dat het gebruik van de elders aan de Sneeuwberglaan gerealiseerde zelfstandige studentenhuisvesting in het geheel niet leidt tot enige vorm van geluidshinder.

Uit de bezonningsstudie blijkt verder dat in de maanden april en oktober uitsluitend in de ochtend (8.00u) sprake is van volledige schaduwwerking, waarbij het echter nog niet volledig licht is. In juli is op dat tijdstip sprake van halve schaduwwerking; op de overige tijdstippen is geen sprake van schaduwwerking op de omliggende tuinen. Gelet hierop en met inachtneming van het door reclamanten gestelde kan redelijkerwijs niet uit de bezonningsstudie worden afgeleid dat de schaduwwerking op het perceel van zodanige aard is, dat het woongenot door de vermindering van zonlicht onevenredig wordt aangetast.

f). *Door de ontwikkeling daalt de waarde van de woning van reclamanten fors in waarde.*

Gemeentelijke reactie

Voor zover reclamanten vrezen dat de woning door de ontwikkeling van de studentenhuisvesting in waarde zal dalen, wordt opgemerkt dat hiervoor een planschadeverzoek bij de gemeente kan worden ingediend. De gemeente heeft hiervoor in de afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

g). *reclamanten achten de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen onbegrijpelijk en ondeugdelijk gemotiveerd, waarbij de belangen van reclamanten onvoldoende zijn meegewogen.*

Gemeentelijke reactie

De beoogde ontwikkeling is alleen mogelijk door middel van een afwijkingsbesluit zoals bedoeld in artikel 2.12

lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarvoor is vereist dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor wordt een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Ter motivering dat het plan voldoet aan het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening' uit art. 2.12 Wabo, heeft initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing (door Vandewall Planologisch Advies) aangeleverd, waarin de strijdigheden met het bestemmingsplan zijn verantwoord. Op de ruimtelijke onderbouwing zijn op grond van artikel 5.20 Bor de eisen van toepassing, die ook gesteld zijn aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

Nu uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is, heeft de raad besloten de betreffende ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. Gelet op hetgeen hierboven in de nota is overwogen onder punt a, kan niet worden volgehouden dat de belangen van reclamanten voor wat betreft de toerit onvoldoende bij de besluitvorming zijn betrokken.

Volledigheidshalve zal in de overwegingen van de definitieve VVGB naar de ruimtelijke onderbouwing worden verwezen.

CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding de omgevingsvergunning (VVGB) te weigeren.

Op de situatietekening bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden opgenomen dat de afstand tussen de woning van reclamanten en de keermuur 4,50 meter bedraagt.

1.3.4. Zienswijze V via ARAG Rechtsbijstand

a). **Studentenhuisvesting voorziet niet in een behoefte binnen de gemeente Vaals, nu in Vaals geen hogeschool of universiteit bestaat. De behoefte aan woonruimte voor studenten bestaat in Aken.**

Gemeentelijke reactie

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, en dat die verhouding zich de komende jaren zal stabiliseren op een structureel tekort van zo'n 3000 studenteneenheden. 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. Daarbij zal Aken de in de gemeente Vaals geschapen woonruimte bij woningzoekenden net zo onder de aandacht brengen als de woonruimte die in Aken zelf ter beschikking komt. De Oberbürgermeister van Aken heeft die LOI op 13 november 2015, nogmaals bekrachtigd. Volledigheidshalve wordt de LOI als aanvulling bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Mede naar aanleiding van deze LOI en het overig gemeentelijk beleid zoals de Gebiedsvisie Selzerbeek, zijn in het bestemmingsplan Selzerbeek zoals hiervoor al aangegeven drie locaties aangewezen, waar onder voorwaarden en middels binnenplanse afwijking zogenaamde 'bijzondere woonvormen' (onzelfstandige studentenhuisvesting) kunnen worden gerealiseerd. In de vergadering van 27 juni 2016 heeft de gemeenteraad nogmaals bevestigd in te willen blijven zetten op de ontwikkeling van studentenhuisvesting op onderhavige locatie.

Op grond van de SVWZL kunnen in Vaals ook zelfstandige studentenwoningen worden gerealiseerd. Die behoefte aan zelfstandige studentenhuisvesting in Vaals ontstaat door de ligging binnen de stedelijke invloedssfeer van en aan de grens met Aken. Er zijn goede directe OV-verbindingen tussen Vaals en Aken, en de RWTH ligt op fietsafstand van Vaals en de gerealiseerde en nog te realiseren studentencomplexen. Hoewel de SVWZL ook ruimte biedt voor het realiseren van zelfstandige studentenwoningen in Bocholtz en Kerkrade (Parkstad) en in Parkstad zoals de onderbouwing vermeldt ook wel enkele (tijdelijke) projecten gerealiseerd zijn, heeft Parkstad in november 2017 juist bekend gemaakt de lobby voor studentenhuisvesting te staken, vanwege de tegenvallende resultaten. Als oorzaken worden juist genoemd de grotere afstand tot Aken in combinatie met het ontbreken van een directe verbinding. Het directe verzorgingsgebied van de Akense campus / Hochschule beperkt zich daarmee in feite tot de kern Vaals. Overigens is het niet ongebruikelijk dat wordt voorzien in de behoefte aan woonmogelijkheden in de ene plaats ten gunste van de andere; zo worden bijvoorbeeld in de steden rondom Amsterdam woningen gerealiseerd, omdat de woonbehoefte binnen Amsterdam zelf niet volledig ingevuld kan worden.

Verder wordt opgemerkt, dat met de invulling van de 3 aangewezen locaties in Vaals slechts wordt voorzien in een beperkt deel van de totale kamerbehoefte. Tot nu toe zijn twee omgevingsvergunningen verleend voor de bouw van 2 gebouwen op een locatie elders aan de Sneeuwberglaan, voor in totaal 461 eenheden. Het eerste gebouw van 250 zelfstandige studentenwoningen is inmiddels opgericht en volledig ingevuld. Voor het tweede gebouw van 211 eenheden is een omgevingsvergunning verleend en dit gebouw is inmiddels in aanbouw. Voor de invulling daarvan geldt inmiddels al een wachtlijst. Zelfs indien onderhavige aanvraag van 110 eenheden, welke qua indeling en huurprijs aansluiten op de genoemde 461 woningen, volledig wordt gevuld bestaat nog altijd een groot tekort aan zelfstandige studentenkamers.

Juist vanwege de specifieke ligging dicht bij de onderwijsinstellingen in Aken en de daartoe in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor studentenhuisvesting, heeft de ontwikkelaar een aanvraag ingediend voor het realiseren van 110 zelfstandige studentenwoningen. Andere locaties voor studentenhuisvesting in campusvorm zijn in Vaals ook niet aanwezig. De bestaande voorraad studentenkamers in Vaals bestaat hoofdzakelijk uit kamers bij particulieren.

b). **Uitvoerbaarheid omgevingsvergunning.** De omgevingsvergunning is in strijd met de provinciale verordening, nu de vergunning voorziet in de realisatie van zelfstandige woningen en de omgevingsvergunning

voorschriften bevat (er op gericht dat bewoning uitsluitend plaats vindt door studenten), die ruimtelijk niet relevant zijn en niet handhaafbaar.

Gemeentelijke reactie

Reclamant wordt niet gevolgd in de stelling, dat de omgevingsvergunning in strijd is met de provinciale Omgevingsverordening. Voor wat betreft het toevoegen van zelfstandige woningen is in de provinciale Omgevingsverordening bepaald, dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande (plan)voorraad woningen, tenzij sprake is van een plan dat voldoet aan de door gemeenteraad vastgestelde 'Structuurvisie Wonen Zuid Limburg' (SVWZL).

De SVWZL is een gezamenlijke ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten. De gemeenteraad van Vaals heeft de SVWZL vastgesteld in de vergadering van 17 oktober 2016. De Visie geeft richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de veranderende woningbehoefte om ongewenste maatschappelijke gevolgen (zoals leegstand en minder doorstroming op de woningmarkt) te voorkomen. De SVWZL erkent expliciet dat er gelet op de aanwezigheid van de (uitbreiding van de) RWTH en Fachhochschule in Aken, een kamerbehoefte bestaat van zo'n 3000 kamers en dat er potenties zijn voor het huisvesten van deze studenten in Vaals. Geconstateerd wordt dat er in toenemende mate vraag is naar zelfstandige studentenwoningen met een eigen keuken en sanitaire voorzieningen.

Om te borgen dat het toevoegen van zelfstandige studentenwoningen niet leidt tot concurrentie met de reguliere woningvoorraad, is de gemeente op grond van de SVWZL gehouden om in de vergunning en middels privaatrechtelijke overeenkomst te verankeren, dat de betreffende woningen ook daadwerkelijk worden gebruikt voor studentenhuisvesting. Reclamant wordt daarbij derhalve niet gevolgd in de stelling dat deze in de omgevingsvergunning opgenomen voorwaarde ruimtelijke relevantie mist, nu deze beperking ervoor zorgt dat geen wooneenheden aan de reguliere woningmarkt in Limburg worden toegevoegd. Deze voorwaarde kan ook worden gehandhaafd. Ook in de exploitatieovereenkomst heeft de ontwikkelaar zich echter jegens de gemeente verplicht dat de te realiseren woningen uitsluitend worden gebruikt voor studentenhuisvesting.

Gelet op het voorgaande is de realisatie van zelfstandige studentenwoningen niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

c). **Stedenbouwkundige opzet;** het bouwwerk is niet passend in de omgeving en verstoort het uitzicht van reclamant.

Gemeentelijke reactie

Voor wat betreft de gestelde aantasting van het uitzicht wordt overwogen, dat volgens vaste jurisprudentie een blijvend 'recht op vrij uitzicht' niet bestaat. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen, andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. In het bestemmingsplan Selzerbeek (vastgesteld op 28 oktober 2013) en de daaraan ten grondslag gelegen gebiedsvisie Selzerbeek heeft de raad onder meer de ontwikkelingslocatie aangewezen als locatie waar onder voorwaarden studentenhuisvesting mogelijk is. Indien reclamant zich niet kon verenigen met de maximaal toegestane bouwhoogtes op de te ontwikkelen locatie, had het op diens weg gelegen om naar aanleiding daarvan een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan Selzerbeek. In de vergadering van 27 juni 2016 heeft de gemeenteraad voorts nogmaals bevestigd in te willen blijven zetten op de ontwikkeling van studentenhuisvesting op onderhavige locatie.

Op de ontwikkelingslocatie vigeert binnen het bestemmingsplan Selzerbeek de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 16 meter, waaraan het plan voldoet. Voorts is in de belangenafweging omtrent het behoud van het uitzicht van reclamant betrokken dat het (zijdelings) uitzicht op de ontwikkelingslocatie in de bestaande situatie al belemmerd wordt door de schuin tegenover de woning van reclamant gelegen woning. Bovendien zijn de beide gebouwen voor studentenhuisvesting stedenbouwkundig in Noord- respectievelijk in Noord-zuidoost richting gesitueerd, waardoor een zichtas richting beekdal ontstaat.

Indien de bebouwing parallel aan de Sneeuwberglaan zou zijn geplaatst, zou sprake zijn van een aaneengesloten

gevelwand en zou elk doorzicht richting beekdal volledig zijn geblokkeerd. Daarvoor is expliciet niet gekozen, mede gezien de woningen die elders aan de Sneeuwberglaan met de voorgevel direct uitzien op de ontwikkelingslocatie. Naar aanleiding van diverse gesprekken met bewoners heeft de ontwikkelaar het plan bovendien aangepast, waarbij de gebouwen zijn gerelateerd aan de lager gelegen Sneeuwberglaan en de ruimtelijke impact (waaronder een uitzichtbelemmering, voorzover aanwezig) verder beperkt wordt.

Gelet op het voorgaande ontstaat redelijkerwijs niet een zodanig onevenredige aantasting van het uitzicht dat de omgevingsvergunning daardoor geweigerd zou moeten worden.

CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding de omgevingsvergunning (VVGB) te weigeren.

1.4 Lijst van ambtelijke wijzigingen