



Kenmerk : 12.0057
Agendapunt nr. : 048
Raadsvergadering : 25 juni 2012

Vaals, 19 februari 2026

Aan de Raad der gemeente Vaals

Onderwerp

Koningin Julianaplein

Vanuit de ambities en doelen, zoals verwoord en vastgesteld in de Strategische Visie, kiest de gemeente Vaals voor een impuls in de bebouwde omgeving van de kern Vaals. Om de samenhang en integraliteit van de maatregelen te waarborgen is de gemeente op zoek gegaan naar maatschappelijke partners en een overkoepelend instrument. De meest aangewezen partner voor een impuls in de bebouwde omgeving bleek de Woningstichting Vaals te zijn; het meest aangewezen instrument bleek een masterplan te zijn. In november 2008 heeft de gemeente Vaals een intentieovereenkomst gesloten met de Woningstichting Vaals, waarin de intentie tot samenwerken aan een centrumplan is uitgesproken. In partnerschap hebben de gemeente en de Woningstichting vervolgens opdracht gegeven om een Masterplan te ontwikkelen. Dit Masterplan omvat een gebiedsvisie voor de gehele gemeente Vaals, gericht op de ambitie die in de strategische visie is opgesteld en geënt op het behouden en investeren in aanwezige kwaliteiten zoals bijvoorbeeld de historische kern, het waardevolle kernwinkelgebied en de onderscheidende toeristische kwaliteit van de gemeente Vaals en de onderlinge samenhang tussen deze. In het Masterplan zijn enkele vlekken aangewezen, dit zijn bepalende plekken waar iets zou moeten c.q. kan gebeuren en welk kwaliteitsniveau hierbij nagestreefd zou moeten/kunnen worden. In februari 2010 heeft uw raad dit Masterplan vastgesteld en aan het college opdracht gegeven om de locatie Koningin Julianaplein met partner Woningstichting verder uit te werken.

Samenwerking

De meerwaarde van de samenwerking tussen Woningstichting Vaals en gemeente Vaals in de aanpak van het Koningin Julianaplein is vooral gelegen in het realiseren van een aantal doelen die alleen door gezamenlijk optrekken haalbaar zijn.

De woningen aan het Koningin Julianaplein zijn gedateerd en voldoen niet aan de huidige eisen aan huurwoningen. Het Koningin Julianaplein is verouderd en nodigt niet uit tot verblijven. Het Von Clermontplein achter het gemeentehuis ligt niet op de looproute en wordt door bezoekers te weinig bezocht, waardoor de cultuurhistorische schatten van Vaals verborgen blijven. In zijn algemeenheid kan gezegd worden dat zowel het Von Clermont- als, als het Koningin Julianaplein niet tot zijn recht komt binnen de huidige ruimtelijke structuur.

De Woningstichting is eigenaar van de woningen aan het Koningin Julianaplein/St. Paulusstraat en voornemens om deze te vernieuwen. Indien de Woningstichting dit eigenhandig oppakt blijft de functie ongewijzigd en zal verder niet geïnvesteerd worden in de aantrekkelijkheid van het plein. Indien de gemeente en Woningstichting samen werken aan de opwaardering van de woningen en de ruimtelijke structuur kan een aantrekkelijk, levendig plein gerealiseerd worden. Vanuit deze volkshuisvestelijke en ruimtelijke doelen bezien is de integrale aanpak van het Koningin Julianaplein in eerste instantie een sociale investering in de gemeenschap van Vaals. Het Koningin Julianaplein wordt een plek waar het goed wonen en verblijven is. Naast de sociale investering is er ook sprake van een kwaliteitsimpuls in de omgeving. Die kwaliteitsimpuls komt tot uiting in het stedenbouwkundige concept, de daaruit voortvloeiende eisen aan architectuur en een attractieve inrichting van de openbare ruimte op het plein. Maar ook in een revitalisering

en betere ontsluiting (vanaf het huidige kernwinkelgebied) van de historische kern van Vaals. Tot slot is het plan te zien als een economische investering. De gewenste levendigheid en attractiviteit van het plein dient weerspiegeld te worden in het aanbod van winkels en horeca, waarvan niet alleen onze eigen inwoners profiteren, maar ook onze (Duitse) bezoekers en toeristen.

Behalve met de Woningstichting Vaals is ook aansluiting gezocht met buurgemeente Aken. Het plan is op bestuurlijk niveau besproken, waarbij vanuit de Akense kant veel bewondering is uitgesproken voor het plan. Aken bekijkt momenteel of het plan van Vaals verwerkt kan worden in het Masterplan Aken 2030 zodat de euregionale gebiedsontwikkeling integraal afgestemd wordt.

Interactief proces

De veelheid van doelen, de complexiteit van het project en de samenwerking tussen twee gelijkwaardige partners heeft geleid tot een intensief proces waarbij de Gemeenteraad en de Raad van Commissarissen van de Woningstichting vanaf het allereerste begin nauw betrokken zijn bij de ideevorming en stapsgewijze concretisering:

- Op 7 september 2010 hebben raadsleden, commissieleden, collegeleden en ambtenaren een aantal suggesties, wensen en vragen geïnventariseerd als kick-off voor de aanpak van het Koningin Julianaplein.
- Op 15 februari 2011 zijn de elementen van 7 september 2010 getoetst aan stedenbouwkundige en ruimtelijke principes en is voor het eerst een verbeelding van een mogelijke inrichting gepresenteerd.
- Op 18 april 2011 zijn beide raden per brief geïnformeerd over de voortgang van het proces en dan met name de onderzoeken die nodig zijn voor de woningmarkt, verkeerssituatie en retailfunctie.
- Op 6 juli 2011 is in een presentatie voor beide raden ingezoomd op mogelijke stedenbouwkundige varianten. Ook toen zijn de resultaten gespiegeld aan de elementen uit de bijeenkomst van 7 september 2010.
- Op 21 oktober 2011 zijn beide raden per brief geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen op het gebied van de stedenbouwkundige varianten, de financiële situatie en de communicatie.
- Op 31 januari 2012 zijn de retailonderzoeken, het stedenbouwkundige ontwerp, het beeldkwaliteitsplan en de financiële paragraaf gepresenteerd aan beide raden.
- Op 21 maart 2012 is via een werksessie ingezoomd op aspecten van stedenbouw en beeldkwaliteit, naast een korte presentatie over de verkeersontwikkelingen binnen het stedenbouwkundige ontwerp.
- Op 7 mei 2012 is in de raadscommissie Wonen&Verkeer een meer gedetailleerde presentatie over de verkeersontwikkelingen getoond.

De stuurgroep en procesgroep hebben dit interactieve proces gebruikt om maximale input te krijgen vanuit Gemeenteraad en RvC en tegelijkertijd te zoeken naar draagvlak. Met andere woorden; zitten we op de juiste weg? Tijdens de levendige en constructieve bijeenkomsten hebben stuurgroep en projectgroep dit draagvlak op essentiële hoofdlijnen steeds ervaren.

De stuurgroep en projectgroep leggen daarom met vertrouwen een aantal belangrijke documenten aan u voor: het stedenbouwkundige ontwerp, het beeldkwaliteitsplan, het verkeerskundig ontwerp en de grondexploitatie. In het vervolg van dit voorstel geven we aan waartoe deze plannen dienen, uit welke hoofdlijnen de respectievelijke plannen opgebouwd zijn en wat de reikwijdte van de voorgestelde raadsbesluiten is.

Met deze besluitvorming maken we een forse stap voorwaarts richting de realisatie van een vernieuwd en attractief centrum. Vervolgens zal de Woningstichting haar rekenmodel hanteren en zullen de (on)mogelijkheden via een bestemmingsplan aan de Gemeenteraad voorgelegd worden.

Stedenbouwkundig ontwerp

Wat is een stedenbouwkundig ontwerp en waartoe dient het?

Het stedenbouwkundig ontwerp is op een interactieve en creatieve wijze tot stand gekomen via een groot aantal sessies en werkbijeenkomsten (zie alinea interactief proces). Raadsleden, externe deskundigen, commissarissen van de Woningstichting, burgerleden, ambtenaren, collegeleden; allemaal hebben ze de ruimte gekregen én genomen om mee te denken en mee te praten over de stedenbouwkundige visie onder de revitalisering van het Koningin Julianaplein. Een stedenbouwkundig ontwerp is per definitie dynamisch van karakter. Een stedenbouwkundig ontwerp heeft niet de functie om zaken muurvast te leggen, maar om een gedegen en gedragen basis te vormen voor het bestemmingsplan en als essentiële input voor het rekenmodel van de Woningstichting.

Het stedenbouwkundig ontwerp geeft de toekomstige ruimtelijke structuur van het plangebied weer. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn de bebouwingsblokken in omvang en positie ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte op hoofdlijnen gevisualiseerd. De definitieve omvang, positie en contouren van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte worden door de gemeenteraad vastgelegd in het bestemmingsplan.

Wat zijn de hoofdlijnen van het stedenbouwkundige ontwerp?

Het vernieuwde Koningin Julianaplein krijgt een eenduidige vorm die zich qua oriëntatie richt op de noordvleugel van het gemeentehuis. Het gemeentehuis komt hierdoor prominenter aan het nieuwe plein te liggen. De pleinvanden vormen een samenhangende ruimtelijke eenheid en het plein krijgt een pregnanter en eenduidiger karakter. Er ontstaat een zichtlijn van het plein naar de Maastrichterlaan en vice versa doordat de bebouwing aan de oostzijde van de Tyrellsestraat in de wand terug geplaatst wordt. Hiermee wordt de binding van het plein aan de 'aorta' van Vaals, zijnde de Maastrichterlaan, versterkt. Dit geeft mogelijkheden beide ook functioneel intensiever aan elkaar te koppelen. In de randen van de Tyrellsestraat en het plein worden op maaiveld commerciële-, horeca-, en woonruimten ondergebracht, op de hogere lagen uitsluitend woonruimten. De bebouwingshoogte aan het plein varieert van 3 lagen en een setback bij gemeentehuis tot plaatselijk 5 lagen op de hoek van het plein. De bebouwing aan de Tyrellsestraat varieert eveneens tussen de 5 en 3 lagen en sluit richting Maastrichterlaan in hoogte aan op de bestaande bebouwing.

Het Koningin Julianaplein wordt autoluw, dit betekent dat op het plein zelf niet geparkeerd wordt. De Tyrellsestraat wordt een eenrichtingsweg, toegankelijk vanuit de Koperstraat. Onder de bebouwing wordt een parkeergarage voor bewoners gerealiseerd, de ingang voor deze parkeergarage is gelegen aan de achterzijde van de bebouwing.

't Schanes wordt omsloten door grondgebonden woningen, de openbare parkeerruimte krijgt een groen karakter. Aan de Sint Paulusstraat zal een appartementencomplex gerealiseerd worden. De belangrijkste wijziging ten opzichte van de huidige situatie is het weghalen van de weg Sint Paulusstraat. De stedenbouwkundige indeling van de blokken maakt het behouden van de weekmarkt en kermis mogelijk. De invulling van de openbare ruimte moet dit echter ook mogelijk maken. Bij het vastleggen van de openbare ruimte moet hiermee rekening gehouden worden.

Beeldkwaliteitsplan

Wat is een beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan is een pakket van richtlijnen waaraan de beeldkwaliteit van het gebied moet voldoen. Een architect krijgt op deze manier kaders mee voor de verschijningsvorm van gebouwen, sfeer en beleving van het plein. In een sessie met de Raad van Commissarissen van de Woningstichting Vaals heeft u de invulling van het beeldkwaliteitsplan mede bepaald.

De sfeerbeelden die in de sessie gebruikt zijn, bleken een goede afspiegeling van de wens van de gemeenteraad en Raad van Commissarissen te zijn. Het beeldkwaliteitsplan is technisch van aard, omdat dit het kader is voor de verdere uitwerking. De sfeerbeelden in de bijlage geven een impressie van de kaders in het beeldkwaliteitsplan.

Wat zijn de hoofdlijnen van het beeldkwaliteitsplan?

Het beeldkwaliteitsplan steekt in op een combinatie van 'moderne architectuur' naast de reeds aanwezige klassieke bebouwing. De materialen zijn licht en duurzaam, afgewisseld met een donkerder accent. Er wordt gewerkt met verschillende materialen, modern en klassiek, een variatie in stijl en kleur waardoor er voldoende afwisseling in het gebied komt.

Het beeldkwaliteitsplein is een kader. Er is bij de uitwerking door de betreffende architect voldoende speelruimte gereserveerd om individualiteit aan de afzonderlijke blokken toe te voegen en zo een in zijn verschijningsvorm interessant en gevarieerd maar ook gecontroleerd palet aan bebouwingen te realiseren. Indien u dit beeldkwaliteitsplan vaststelt, zal dit worden ingebed in de welstandsnota en als uitgangspunt

geldten bij de ontwikkeling van het plangebied.

Grondexploitatie

Wat is grondexploitatie en waartoe dient het?

Op basis van dit ontwerp is een grondexploitatie opgezet waarin de kosten voor het bouwrijp maken van het plangebied zijn weggezet. Het tekort op de grondexploitatie wordt gedeeld door de beide partijen, gemeente en Woningstichting. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte en de Woningstichting voor de realisatie van de gebouwen op het plein. Het stedenbouwkundig ontwerp wordt door de Raad van Commissarissen van de Woningstichting en uw raad vastgesteld. Indien minder woningen of minder commerciële ruimte kan worden gerealiseerd dan voorzien in de grondexploitatie, komt dit ten laste voor de Woningstichting.

Wat zijn de hoofdlijnen van de grondexploitatie?

Op 31 januari 2012 zijn de retailonderzoeken, het stedenbouwkundige ontwerp, het beeldkwaliteitsplan en de financiële paragraaf gepresenteerd aan de RvC van de Woningstichting en de gemeenteraad. Tijdens deze sessie is ook uitgebreid ingezoomd op de financiële paragraaf van het project Julianaplein.

Medio 2011 was nog sprake van een tekort van ruim 7 miljoen op de grondexploitatie. Dit tekort is vervolgens teruggebracht tot 3 – 3,5 miljoen euro middels onder andere:

- Verkorting looptijd project en zodoende een forse besparing op de rentelasten en inflatiekosten;
- Correctie bedrijfswaarde woningen door de Woningstichting / inbrengwaarde grond brandweerkazerne;
- Doorrekening infrastructurele kosten.

Na intensieve onderhandelingen / gesprekken met de Woningstichting in het najaar van 2011 konden eind januari 2012 verdere stappen worden gezet om het tekort op de grondexploitatie terug te brengen tot € 600.000. Onderstaand overzicht geeft op hoofdlijnen weer hoe het tekort is teruggebracht.

Tekort medio 2011 € 3.500.000 –/–

Minderopbrengsten horeca / retail (1.000 m2) en openbaar parkeren	€ 1.000.000 –/–
Verlaging van de post ondergrondse infra (riolering) => geen ondergrondse parkeergarage	€ 700.000 +/-
Minderkosten a.g.v. vervallen post verhuiskosten door de Woningstichting e.d.	€ 650.000 +/-
Meeropbrengsten grondwaarde appartementen (€ 27.500 => € 47.500 p/appartement)	€ 1.100.000 +/-
Minderkosten a.g.v. vervallen inbrengwaarde 't Schanes door de gemeente (inzet € 1 miljoen t.l.v. algemene reserve)	€ 1.000.000 +/-
Meeropbrengsten a.g.v. inboeken "gekapitaliseerde" bijdrage gemeente inzake parkeren	€ 450.000 +/-

€ 2.900.000 +/-

Tekort voorjaar 2012 € 600.000 –/–

De insteek van de gemeente bij dit project was een budgettair, neutrale exploitatie-opzet. Via deze opzet zouden de gemaakte kosten en nog te maken (civieltechnische) kosten afgedekt moeten worden door de opbrengsten. Naar aanleiding van de financiële doorrekeningen hebben we het principe "budgettair neutraal" moeten loslaten en is bij de begroting 2012 ter afdekking van het tekort op de grondexploitatie een bedrag van 1 miljoen euro beschikbaar gesteld.

Deze 1 miljoen euro wordt bij de grondexploitatie ingezet om de inbrengwaarde gronden 't Schanes af te boeken.

Verder genereert de gemeente nu ook reeds jaren v.w.b. het parkeerterrein 't Schanes € 18.000 parkeeropbrengsten. Deze opbrengsten worden nu ingezet ter vermindering van de rentetoerekening gronden 't Schanes en komen dus niet tot uitdrukking in de reguliere begroting. Deze parkeeropbrengsten worden nu t.g.v. het project "gekapitaliseerd" (4 % van € 450.000 = € 18.000) onttrokken aan de gemeentelijke begroting. Een en ander verloopt dus voor de gemeentelijke begroting neutraal.

Bij het terugbrengen van het tekort zijn beide partijen, zowel gemeente alsook Woningstichting, tot het uiterste gegaan om uitvoering / realisatie van het project mogelijk te maken. De Woningstichting heeft een hogere grondwaarde appartementen ingebracht en de post verhuiskosten e.d. laten vallen / niet ingebracht; de gemeente brengt de inbrengwaarde gronden 't Schanes niet in (neemt hiermee een verlies van 1 miljoen

euro).

Afspraak is om te onderzoeken of het resterende tekort van € 600.000 afgedekt kan worden middels externe subsidiestromen. De eerste contacten hierover stemmen hoopvol. Indien dat onverhoopt niet lukt, stellen wij u voor om het tekort te verdelen tussen gemeente en Woningstichting.

In de begroting 2012 is een krediet door uw raad gevoteerd voor de grondexploitatie ad € 1.000.000. Verder is in de begroting 2012 een bedrag ad € 1.170.000 opgenomen inzake de aanvullende investeringen Julianaplein (wensen raad).

Ten behoeve van de afdekking van de de planvoorbereidingskosten heeft uw raad in de begroting 2012 ingestemd met een verhoging van het krediet tot € 400.000.

In het aspect planvoorbereidingskosten blijft natuurlijk een risico aanwezig. Als de kosten voor planvoorbereiding (o.a. middels inzet van extern deskundigen/onderzoeken) uitstijgen boven het geraamde krediet, ontstaan meerlasten die niet in de grondexploitatie zijn voorzien. Alsdan zullen, conform afspraak met de Woningstichting, deze kosten gelijkelijk door beide partijen als extra investering gedragen moeten worden. Het moge echter voor zich spreken dat (ook) in dit project extra stringent gelet wordt op het voorkomen van overschrijdingen. Indien zich onverhoopt toch onvoorziene, doch noodzakelijke meerlasten dreigen voor te doen, zal gedurende het proces met uw raad hierover worden gecommuniceerd. Een ander (beperkt) risico betreft de kosten voor (ondergrondse) infrastructuur. Mocht er om een of andere reden meerlasten ontstaan, dan zijn die kosten voor rekening van de gemeente. Aan de andere kant draagt de Woningstichting het risico van financiële tegenvallers op het gebied van de bouw.

Verkeer

Wat is het verkeerskundige ontwerp en waartoe dient het?

Het verkeerskundige ontwerp geeft antwoorden en oplossingsvarianten voor wijzigingen in de huidige verkeers- en parkeersituatie, zoals die voortvloeien uit het stedenbouwkundig ontwerp.

Het stedenbouwkundig ontwerp heeft een directe relatie met de verkeerssituatie in de kern. Indien de gemeenteraad het stedenbouwkundig ontwerp goedkeurt, heeft dat gevolgen voor het verkeer en parkeren: de Tyrellsestraat wordt een eenrichtingstraat, de Sint Paulusstraat vervalt, de in- en uitgang van de nieuwe parkeergarage voor bewoners komt uit op de voormalige Sint Paulusstraat- Bosstraat.

De verkeerscirculatie en parkeerbehoefte zijn afhankelijk van de vormgeving en invulling van de nieuwe plannen. Op basis van kengetallen en normen is uitgerekend dat door de nieuwe ontwikkelingen de parkeerbehoefte op piekmomenten stijgt met 100 parkeerplaatsen. Op reguliere dagen stijgt de parkeerbehoefte met circa 60-75 parkeerplaatsen. Door de stijging van de parkeerbehoefte zijn maatregelen noodzakelijk. Een maatregel in de parkeervoorziening heeft op zijn beurt weer effect op de verkeersstromen in en rond het centrum, te denken valt aan het instellen van tweerichtingsverkeer in het onderste deel van de kerkstraat. Het verkeerskundig ontwerp speelt hierop in.

In dit voorstel wordt de parkeergarage in het Von Clermontpark, officieel genaamd parkeergarage Prins Willem Alexanderplein, aangeduid als parkeergarage Von Clermontpark om verwarring met het Prins Willem Alexanderplein te voorkomen.

Wat zijn de hoofdlijnen van het verkeerskundige ontwerp?

DHV heeft vier mogelijke varianten ten aanzien van verkeer en parkeren opgesteld.

1. Verkeer doorleiden naar 't Schanes en parkeergarage Von Clermontpark.
'T Schanes heeft een restcapaciteit van 50 parkeerplaatsen, de garage in het Von Clermontpark heeft een gemiddelde restcapaciteit van 50 parkeerplaatsen. Deze variant heeft als voordeel dat de benodigde parkeerplaatsen snel te realiseren zijn. Het zijn bestaande en bekende terreinen, die in de toekomst beter bewegwijzerd moeten worden. Dit is een goedkope oplossing.
Het nadeel van deze variant is dat een complexe verkeerssituatie ontstaat. Mensen die zoeken naar een parkeerplaats kunnen niet doorverwezen worden naar een andere parkeergelegenheid omdat er geen duidelijke routing is. Tevens ontstaat op de aansluiting Bosstraat- Maastrichterlaan een knelpunt. Naar verwachting zal het zoekverkeer toenemen en de parkeerdruk op beide locaties hoog zijn.
2. Parkeren onder nieuwbouw Koningin Julianaplein en in garage Von Clermont Park.
De parkeerplaatsen onder het nieuwbouwcomplex zijn in de huidige plannen gereserveerd voor de bewoners van het complex. In deze verkeersvariant worden de parkeerplaatsen ook beschikbaar gesteld aan bezoekers. Dit heeft tot gevolg dat bewoners niet zeker zijn van een parkeerplaats, tevens moet de garage worden uitgebreid met circa 36 parkeerplaatsen. In en uitrijden van de garage verloopt idealiter via de Tyrellsestraat. De parkeerplaatsen op 't Schanes blijven beschikbaar, maar hier wordt niet actief naar verwezen.
De koppeling tussen de nieuwbouw op het Koningin Julianaplein met de garage in het Von Clermontpark kan een goede verkeerscirculatie tot stand brengen, met een goede parkeerrouting.

Deze variant is echter een dure oplossing omdat de gemeente parkeerplaatsen moet huren, kopen of voor uitbreiding van de garage moet betalen. Indien deze variant gekozen wordt, moet de financiële paragraaf opnieuw bekeken worden.

De Tyrellsestraat wordt in deze variant niet autoluw maar blijft een tweerichtingsstraat die tevens het verkeer van de garage moet afwikkelen. Tevens wordt ondergronds parkeren door mensen als onprettig ervaren.

3. Parkeren op het Prins Willem Alexanderplein en in garage Von Clermontpark.

Bij deze variant wordt ingestoken op het vullen van de parkeergarage in het Von Clermontpark. Indien deze stelselmatig vol is of drukke momenten voorzien zijn, kan uitgeweken worden naar het Prins Willem Alexanderplein. Net als in de vorige variant is 't Schanes beschikbaar voor bezoekers, maar wordt hier niet actief naar verwezen om knelpunten in de Bosstraat te voorkomen.

Het voordeel van deze variant is dat een logische parkeerroute ontstaat en het verkeer goed afgewikkeld kan worden door de rotonde van de Maastrichterlaan. Omliggende straten hebben weinig hinder van mensen die een parkeerplaats zoeken. Tevens is dit een goedkope oplossing. Het nadeel van deze variant is dat de capaciteit beperkt is en het parkeren op het Prins Willem Alexanderplein vanuit esthetisch oogpunt en de leefbaarheid ongewenst is.

Een ander aandachtspunt is het wijzigen van het busstation aan de Maastrichterlaan. De wijziging bemoeilijkt het gebruik van het plein als parkeerterrein.

4. Benutten van bestaande parkeergelegenheid.

In het centrum van Vaals liggen verschillende parkeerterreinen die momenteel nog voldoende overcapaciteit hebben. Te denken valt aan de parkeergarage Von Clermontpark (restcapaciteit van 50 pp), parkeerplaatsen achter winkelcentrum Drieland (restcapaciteit van 40 pp) parkeerplaatsen bij de kerk (restcapaciteit van 15 pp) en de parkeerplaatsen in de Lindenstraat (restcapaciteit van 20 pp). Door het aanmeten van een goede verkeerscirculatie met een goede parkeerrouting kan de parkeerdruk gespreid worden over het centrum. Bovendien wordt op deze manier een looproute gecreëerd door het kernwinkelgebied, waardoor de bezoekers heel Vaals beleven. Het nieuwe Julianaplein wordt in deze variant betrokken bij het bestaande kernwinkelgebied. Ook in deze variant blijft 't Schanes bereikbaar, maar wordt hier niet actief naar verwezen. Het Prins Willem Alexanderplein kan op drukke momenten opengesteld worden voor parkeren.

De nadeel van deze variant zijn dat de parkeerdruk per plein toeneemt. Een duidelijke parkeerverwijzing is een voorwaarde om te komen tot een goede verkeerscirculatie.

Variant vier geniet de voorkeur van het college. Verkeer faciliteren door de hoofdas (Maastrichterlaan) is zowel uit verkeerskundig als stedenbouwkundig oogpunt het meest gewenst. Tevens wordt de looproute en koppeling tussen kernwinkelgebied en Koningin Julianaplein als meerwaarde ervaren. De variant behoeft verdere uitwerking zoals parkeerverwijzing en een goede routing door het centrum. Overigens is het college van mening dat het flexibel benutten van het Prins Willem Alexanderplein geen optie is.

Woonprogramma

Het woonprogramma is opgesteld op basis van het woningmarktexpertise onderzoek 'Der Wohnungsmarkt Vaals – Aken' (AKKA Strategie*Management in 2010) en het imago-onderzoek van Maix (2011/zie volgende paragraaf).

Uit het Akka-onderzoek blijkt dat Vaals binnen de euregio gecategoriseerd wordt tot midden – hoge woonkwaliteit. Bij woningbouwontwikkelingen zoals het Koningin Julianaplein zou, ook in relatie tot de ontwikkelingen in Aken, de focus gericht moeten zijn op:

- de burger van de euregio;
- studenten;
- het midden- en hogere segment in de woningmarkt;
- hoogopgeleide jonge mensen;
- gezinnen met kinderen;
- hoogopgeleide tweeverdieners met jonge kinderen;
- financieel sterke ouderen.

De woningen aan het Koningin Julianaplein zijn gericht op de burger van de Euregio, het midden- en hoge segment, hoogopgeleide jonge mensen met/zonder kinderen en financieel sterke ouderen. Daarnaast wordt binnen het plan ook gebouwd binnen de sociale huurgrens. De uiteindelijke invulling van het woningaanbod is grotendeels afhankelijk van de vraag. Vanuit de stelling dat dit plan vooral een sociale investering in de gemeenschap van Vaals is, ligt de uitdaging in een optimale mix van kwaliteit en sociaal.

In het woningmarktonderzoek komt naar voren dat de ontwikkelingen in Aken een belangrijke rol spelen bij de ontwikkelingen van het Koningin Julianaplein.

De woningmarkt in Vaals is het afgelopen jaar gegroeid, met name door Duitse klanten, zo blijkt uit berichten van regionale makelaars. Dit is voornamelijk een groep met een leeftijd tussen de 25 en 40 jaar (jonge gezinnen). Ook in de komende jaren zet deze ontwikkeling zich door. De verklaring voor deze ontwikkeling is

dat de prijzen van de woningen in Aken fors stijgen en momenteel weinig 'goedkoop' koopaanbod in de regio Aken te vinden is. De regionale makelaars verwachten de komende jaren een stijgende vraag naar onroerend goed in de gemeente Vaals.

Daarnaast zal Vaals ook effecten ondervinden van de ontwikkelingen bij de RWTH. Volgens plan worden 19 clusters van de RWTH de komende jaren vlak bij de grens gerealiseerd. Hierdoor ontstaan naar verwachting tot 2018 circa 10.000 vacatures en zullen ruim 90 bedrijven zich vestigen. Ook het aantal studenten aan de RWTH zal fors stijgen.

In de discussie rondom de regionale woonvisie heeft de provincie toegezegd om toevoegingen van wooneenheden die aantoonbaar ten behoeve van studenten en Duitse inwoners zijn, buiten de woningtoevoeging te houden. In de regel is het zo dat de provincie goedkeuring kan onthouden aan het toevoegen van woningen.

Retailprogramma

In het kader van het onderdeel retail in de planontwikkeling zijn een tweetal onderzoeken uitgevoerd: Maix heeft een imago-onderzoek en locatiebeoordeling gedaan (2011); Akka Strategie*Management heeft een retailonderzoek naar de detailhandel in Vaals uitgevoerd (2012).

Het imago van Vaals is positief. De inwoners worden als gastvrij en vriendelijk ervaren; mensen voelen zich veilig; er is sprake van een goed evenwicht tussen (natuur)rust en gezelligheid, de prijzen van het onroerend goed zijn betaalbaar.

Ondanks de fysieke nabijheid van de grens ervaren Duitsers de afstand toch als relatief ver, net als de taalbarriere en specifieke wettelijke aspecten. Wat men mist in Vaals zijn hoogwaardige kleinhandel, moderne kledingzaken en gevarieerd horeca-aanbod, met name voor jongeren.

De herontwikkeling van het Koningin Julianaplein wordt door de meeste ondervraagden positief ontvangen. Wel benadrukt men dat de historische kern zeer gewaardeerd wordt en in waarde behouden moet blijven. Nieuwe ontwikkelingen moet passen binnen de bestaande omgeving. Voor wat betreft de invulling van het plan zijn een aantal elementen opvallend vaak genoemd: restaurants van verschillende culturen, fast foodrestaurants, specialiteiten, cafés, avondbesteding, meer aanbod in jonge mode, modeketens. Tevens moet veel groen in het plan verwerkt worden en het parkeren goed geregeld zijn. Het gewenste prijsniveau van de retail moet gemiddeld zijn. Van de ondervraagden wenst 5% winkels in een hoog segment, winkels in discount (laag) segment zijn niet gewenst.

Uit het retailonderzoek blijkt dat het kernwinkelgebied van Vaals bijna 21.000 mensen bedient, bestaande uit de gemeente Vaals, de aanliggende Duitse gemeente Vaalserquartier en de (overnachtings)toeristen.

Voor wat betreft de retail op het Koningin Julianaplein moet ingezet worden op een kleinschalige winkellocatie met een mix van vakwinkels en horeca. Een uitbreiding van 10%, zijnde 1.800 m², van het huidige winkelaanbod wordt haalbaar geacht.

Vooraf een combinatie tussen winkels, horeca, kantoor en wonen is passend als aanvulling voor de bestaande structuur. Een belangrijke succesfactor is de aantrekkingskracht van het nieuwe gebied. Door middel van duidelijke zichtlijnen moet het nieuwe gebied zichtbaar zijn. Tevens moet het nieuwe gebied aantrekkelijk worden ingericht zodat passanten het gebied ingetrokken worden.

Vaals heeft voldoende winkels die voorzien in dagelijkse boodschappen. Deze winkels hebben een koopkrachtbinding van 80-100% en dragen bij aan een vaste bezoekersstroom. Vaals moet niet proberen te concurreren met het centrum van Maastricht of de woonboulevard in Heerlen, maar een eigen identiteit ontwikkelen. Die eigen identiteit kan benadrukt worden door het aanbod van regionale producten, antiek, souvenirs en geschenken en kleine winkels in de vorm van boetieks. Mogelijke branches zijn kleding, sieraden, parfumerie, speelgoed, zoetwaren specialiteiten, biologische producten of vakhandel.

Ook de huidige weekmarkt speelt hierin een belangrijke rol.

Planning

Het College van B&W hoopt en zal haar uiterste best doen om het bestemmingsplan Koningin Julianaplein in december 2012 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Maar dan moet bij de totstandkoming van het bestemmingsplan wel alles meezitten. In het proces om te komen tot het bestemmingsplan zal zo efficiënt en effectief mogelijk met de tijd en procedures omgegaan worden, waarbij kwaliteit wel het uitgangspunt blijft. Met die kwaliteit hoopt het College een beroepsprocedure te voorkomen. Desondanks zal het College in zetten op het procedureel onderbrengen van het bestemmingsplan bij de Crisis- en Herstelwet. Deze wet bepaalt dat de Raad van State binnen 6 maanden een uitspraak moet doen in een eventuele beroepsprocedure.

Als de totstandkoming van het bestemmingsplan en de eventuele beroepsprocedure volgens planning verlopen, is het mogelijk om in de 2e helft 2013 met de daadwerkelijke uitvoering te beginnen.

Communicatie

De inwoners van Vaals zijn op verschillende manieren geïnformeerd over de planvorming van het Koningin Julianaplein. De stand van zaken rondom het plan is regelmatig weergegeven in het infoblad, op de gemeentelijke website is een speciale informatiepagina ingericht, via mail wordt regelmatig een nieuwsbrief verspreid en in de maand mei is de maandelijkse inloopmiddag gestart.

Zoals bekend is er ook uitgebreid gecommuniceerd met de gemeenteraad en Raad van Commissarissen.

Na het besluit van uw raad en de Raad van Commissarissen zal een intensief communicatieproces gestart worden met omwonenden, ondernemers en geïnteresseerden.

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

Drs. R.L.T. van Loo
Burgemeester