



**gemeente
vaals**

RAADSVOORSTEL

Datum:	3 juni 2026	Naam:	F. Coenen, E. Nellissen
Datum vergadering:	29 juni 2026	Portefeuillehouder:	E.C.J. Jaegers
Agendapuntnr.:			
Behandeld door:	Strategie		
Zaak:			
Documentnummer	26.0010896		



Openbaar

Onderwerp:

Ontwikkeling Fraiche als cultureel centrum en omgeving

Voorstel

1. In te stemmen met het sluiten van een leefbaarheidsakkoord met de Provincie Limburg.
2. Onder voorbehoud van toekenning van de leefbaarheidssubsidie door de Provincie Limburg in te stemmen met de ontwikkeling van Fraiche en hiervoor een bedrag van €1.508.000 beschikbaar te stellen. Dit betekent voor de begroting een jaarlijkse meer last van €57.000.
3. Onder voorbehoud van toekenning van de leefbaarheidssubsidie door de Provincie Limburg in te stemmen met de ontwikkeling van de buitenruimte en hiervoor een bedrag van €137.000 beschikbaar te stellen. Dit betekent voor de begroting een jaarlijkse meer last van €12.000.

Inleiding

Het gemeentelijke perceel Sneeuwberglaan 1 huisvest op één hectare zowel sport als cultuur. Op het perceel liggen sporthal Cittafit (1a), jongerencentrum Fraiche (1b), de tennis- en padelvelden van de stichting TC Mixed (1c) en de Tennishalle (1d). De locatie, liggend vlakbij het centrum van Vaals, heeft door de grote dichtheid van voorzieningen een grote maatschappelijke relevantie.

Toekomstbestendigheid is belangrijk voor deze organisaties om deze relevantie te behouden. Binnen Fraiche wordt de ontwikkeling van jongerencentrum naar een breed cultureel centrum voor alle leeftijden doorgemaakt. In dit kader is er meer ontmoetingsruimte nodig. TC Mixed zet stappen naar het opwaarderen van hun voorzieningen en het uitbreiden van hun doelgroep. Daarnaast is in de huidige situatie het perceel rommelig ingericht en worden de mogelijkheden voor samenwerking tussen de

verenigingen op het perceel niet optimaal benut. In 2025 is bovendien het nieuwe accommodatiebeleid vastgesteld. Hierin is opgenomen dat Fraiche zich ontwikkelt als een breed cultureel centrum. Het voorgelegde voorstel geeft hier concrete invulling aan.

In de voorbereiding van de ontwikkeling van Sneeuwberglaan 1 is onderzocht welke wensen, behoeften en aandachtspunten leven. Tussen de zomer van 2025 en het voorjaar van 2026 hebben gesprekken, participatiemomenten en overleggen plaatsgevonden met voornamelijk Fraiche en TC Mixed. Op basis van deze input is, in samenwerking met de gemeente Vaals, gewerkt aan een integraal ontwikkelplan voor de locatie Sneeuwberglaan 1. Omdat het plan aansluit bij de doelstellingen van het provinciale leefbaarheidsfonds, is tevens in samenwerking met de provincie een subsidieaanvraag voorbereid.

De concept subsidieaanvraag met nadere informatie is te vinden in bijlage 1.

Beoogd effect

Het beoogde effect is een brede versterking van de leefbaarheid in de kern Vaals op het gebied van ontmoeting, verbinding, talentontwikkeling en sport.

Argumenten

1. Argumenten behorende bij voorstel 1

1.1 Het sluiten van het leefbaarheidsakkoord met de Provincie biedt een kans om de leefbaarheid in Vaals te versterken

De provincie Limburg biedt gemeenten tot eind 2026 de mogelijkheid voor het aanvragen van subsidie in het kader van het leefbaarheidsfonds. De subsidie is bedoeld om initiatieven die de leefbaarheid versterken financieel mogelijk te maken. De subsidie werkt op basis van co-financiering (50%) van subsidiabele elementen tot maximaal €1.000.000.

1.1. De deadline voor het aanvragen van de leefbaarheidssubsidie nadert

Voorwaarde voor de subsidieverlening is dat minstens een ontwerp voor wijziging van het omgevingsplan/omgevingsvergunning ter inzage is gelegd vóór 21 december 2026 en het project voor 1 januari 2027 in uitvoering is. Een positief raadsbesluit rondom de plannen is benodigd om de leefbaarheidssubsidie aan te vragen. Gezien het aflopen van de deadline eind 2026 is de raadsvergadering van juni 2026 de laatste realistische mogelijkheid om de subsidie tijdig aan te vragen, omdat het ontwerp voor wijziging van het omgevingsplan tijd heeft.

2.1. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid in Vaals

Fraiche maakt de ontwikkeling door van een jongerencentrum naar een breed cultureel centrum. Cruciaal voor deze ontwikkeling is het realiseren van meer ontmoetingsruimte. Op dit moment zijn er in Fraiche weinig geschikte multifunctionele ruimtes: de backstageruimtes zijn klein en de ontvangsthal is onderdeel van de looproute, waardoor deze minder geschikt is voor besloten activiteiten. Voor de ontwikkeling liggen de volgende aanpassingen voor:

- 1) Interne verbouwing Fraiche:
 - o Om het bestaande gebouw Fraiche meer geschikt te maken voor ontmoeting, zal in het huidige gebouw een grote multifunctionele ruimte worden gecreëerd. Hierbij zal een bestaande muur door een verschuifbare glazen wand wordt vervangen, om een ruimte te creëren die te gebruiken is als besloten vergaderruimte en als grote, open ruimte voor groepen.
- 2) Realisatie van een tweelaagse aanbouw:

- o Aan de achterzijde van het gebouw zal een tweelaagse aanbouw van in totaal 500 m² vloeroppervlak worden gerealiseerd. In deze aanbouw komen meerdere gedeelde ruimtes voor bestaande en nieuwe initiatieven en opslagruimte. De eerste verdieping zal te bereiken zijn via een lift en de aanbouw zal ook bereikbaar zijn als het hoofdgebouw van Fraiche gesloten is.

Binnen de gehele ontwikkeling wordt bovendien muziekruimte voor lokale bands gerealiseerd. Ook is in het kader van toegankelijkheid rekening gehouden met het plaatsen van een lift.

Door deze ontwikkeling zal Fraiche in de toekomst fungeren als een breed cultureel centrum dat ruimschoots plek kan bieden aan bestaande en nieuwe initiatieven in Vaals. Fraiche wordt in dit kader aangemerkt als de centrale voorziening in Vaals, samen met de Obelisk als uitvoeringszaal. Dit betekent dat de Auw Sjoël, het verzamelgebouw aan de Beemderlaan en het Vereinshoes zo spoedig mogelijk worden afgestoten en de Suisse in de toekomst niet zal worden herontwikkeld als gemeenschappelijke voorziening. Op deze manier sorteert de ontwikkeling bij Fraiche ruimtelijk voor op gewenste ontwikkelingen die voortvloeien uit de Agenda brede leefbaarheid, de gebiedsgerichte aanpak Dorpendeal en voorzieningen vanuit het sociaal domein.

Stichting Fraiche geeft aan dat de doorstroming van de hoofdingang naar de aanbouw erg belangrijk is voor de ontwikkeling van Fraiche als ontmoetingsplek. In de verdere uitwerking zal hier zo veel als mogelijk invulling aan worden gegeven, binnen het budget. De contouren van de aanbouw zijn namelijk een eerste aanzet die nog verder ingevuld zal worden.

Totale kosten	€ 2.248.000
Investering gemeente	€ 1.508.000
Co financiering Provincie	€ 740.000

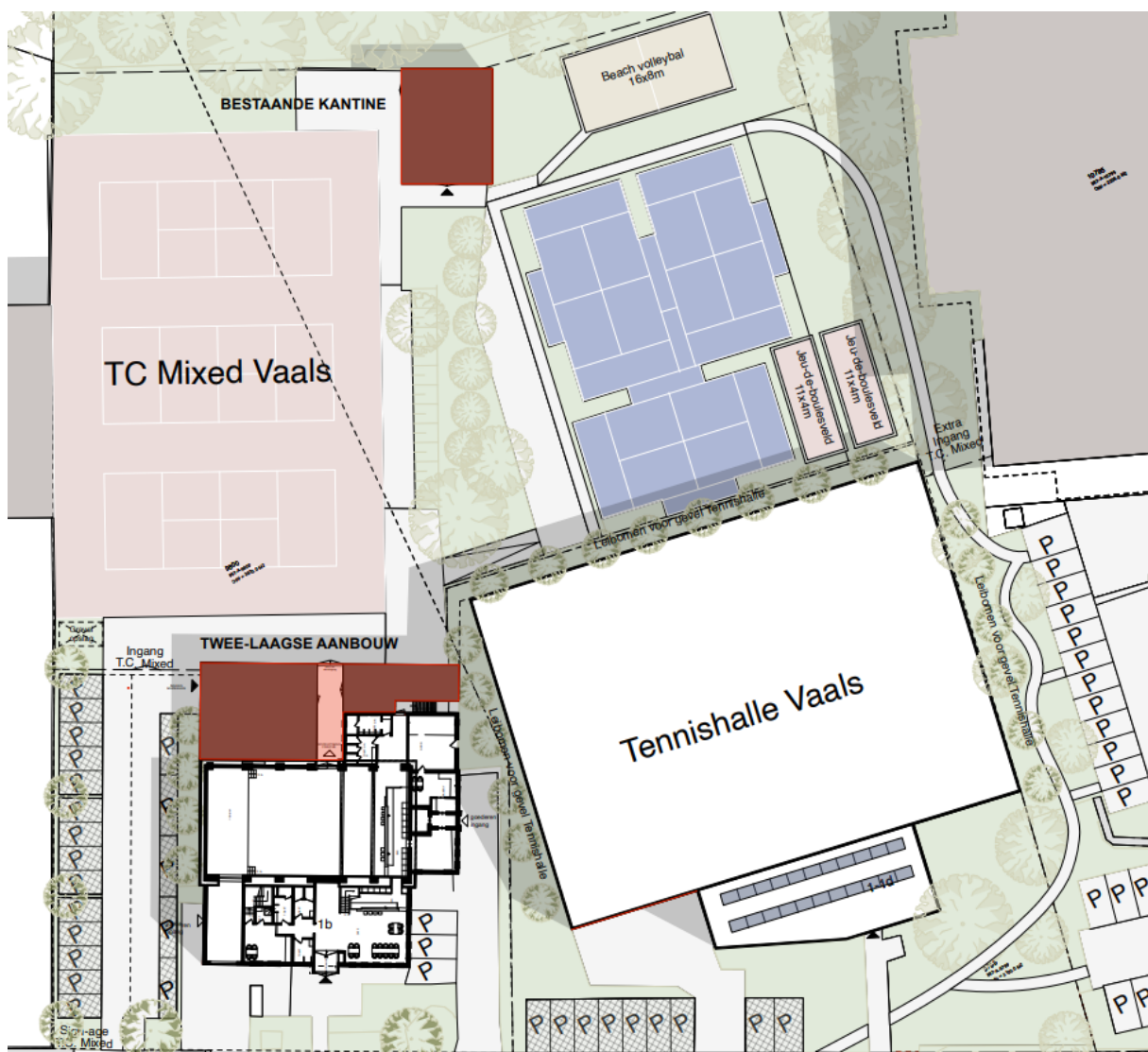
Dit betekent een totale jaarlijkse meer last van € 57.000

3.1. De opwaardering van de buitenruimte versterkt de leefbaarheid

In het plan is ook de ontwikkeling van de buitenruimte meegenomen. Daarbij wordt het volgende beoogd:

- 1) Aanleg nieuwe sportfaciliteiten: op het terrein is ruimte vrij voor het aanleggen van nieuwe sportfaciliteiten, waardoor een multifunctioneel buitensportpark ontstaat. Met de ontwikkeling van dit buitensportpark ontstaat er in Vaals een toekomstbestendige ontmoetingsplek waar sport, gezondheid en sociale verbinding samenkomen. Padel en tennis blijven de hoofdsport, maar de aan te leggen aanvullende velden (één beachvolleybalveld en twee jeu de boules banen) zorgen ervoor dat inwoners met verschillende sportvoorkeuren het terrein gaan gebruiken. Ook zal er voldoende opslagruimte worden gerealiseerd voor TC Mixed op het terrein, zodat alle sporten (inc. tennis en padel) goed kunnen worden uitgeoefend.
- 2) Aanleg parkeerplaatsen: de nieuwe parkeerplaatsen bieden plek voor de bezoekers van Fraiche en TC Mixed. Op dit moment is er een groot tekort aan parkeerplekken en de behoefte zal door de ontwikkelingen alleen maar toenemen. Bij het aanleggen van de parkeerplekken zullen zo veel mogelijk bomen worden behouden.
- 3) Aanplant groen: ter verbetering van het aanzicht en versterking van de groenstructuur op het perceel zullen leibomen rondom de Tennishalle worden geplant. Deze leibomen zullen de loods van de Tennishalle grotendeels aan het zicht onttrekken en zorgen voor extra bescherming tegen hittestress. Omdat er door de aanleg van parkeerplaatsen het onvermijdbaar is dat een aantal bomen zullen moeten wijken, is er budget opgenomen om ter vervanging elders bomen aan te planten.

- 4) Verbetering toegankelijkheid en veiligheid terrein: een goed toegankelijk, overzichtelijk en veilig sportterrein is van groot belang om bezoekers, sporters en omwonenden op een prettige manier gebruik te laten maken van de voorzieningen. Met een tweede entree aan de oostzijde van het terrein van TC Mixed, naast Cittafit, wordt de bereikbaarheid van het perceel verbeterd. Bezoekers kunnen aanvullend gebruikmaken van de bestaande parkeerplaatsen bij Cittafit, waardoor de bereikbaarheid per auto groter is en parkeeroverlast in de directe omgeving wordt beperkt. De extra entree versterkt bovendien de verbinding tussen TC Mixed en binnensportlocatie Cittafit. Hierdoor sluiten de voorzieningen aan de Sneeuwberglaan 1 beter op elkaar aan en ontstaat één integraal sportpark waarin verschillende sport- en beweegvoorzieningen elkaar versterken. Daarnaast worden er nieuwe paden op het terrein aangelegd in verband met de nieuwe sportvelden. De huidige poort van TC Mixed naast Fraiche wordt verder naar het noorden geplaatst zodat de aanbouw van Fraiche bereikbaar is als de tennisvelden gesloten zijn. Duidelijke signing van TC Mixed en camerabewaking dragen bij aan de herkenbaarheid en veiligheid van het terrein.



Figuur 3: Schetsontwerp ontwikkeling buitenruimte

De herinrichting van de buitenruimte op het perceel levert een belangrijke impuls aan de leefbaarheid in Vaals. Het sportpark versterkt de sociale samenhang, stimuleert sportdeelname en biedt ruimte voor

toernooien, schoolactiviteiten en buitensportactiviteiten. De vernieuwde sportmogelijkheden bieden ook kansen voor stichting Fraiche: de stichting heeft aangegeven interesse te hebben in het organiseren van sportactiviteiten voor kinderen en jongeren en kan daarvoor de faciliteiten gebruiken. Op die manier wordt cultuur met sport verbonden en vormt deze investering een krachtige impuls voor het sport- en beweegaanbod in Vaals.

De kosten voor het opwaarderen van de buitenruimte bedragen:

Totale kosten	€ 194.000
Investering gemeente	€ 137.000
Co financiering Provincie	€ 57.000

Dit betekent een totale jaarlijkse meer last van € 12.000



Kanttekeningen

1 Kanttekeningen behorende bij voorstel 1

2.1. *Initiatieven zijn in het voortraject niet betrokken in het tot stand komen van de ontwikkeling, maar worden uiteraard wel betrokken in de verdere uitwerking van het voorliggend concept*

De kans om (opnieuw) de leefbaarheidssubsidie van de Provincie aan te vragen is pas begin 2026 op tafel gekomen. Daardoor was de termijn voor het ontwikkelen van het plan kort. Het eerste gesprek met de stakeholders Fraiche en TC Mixed (en destijds ook de Tennishalle) vond plaats op 7 april. Daarbij ging het in de eerste plannen met name om het realiseren van een gezamenlijke kantine voor Fraiche en TC Mixed en was er pas later sprake van het realiseren van multifunctionele ruimtes voor initiatieven. Het was toen te laat om een zorgvuldig participatieproces voor initiatieven uit de samenleving op te zetten. Na de beslissing van de raad zullen de bovengenoemde initiatieven zo snel mogelijk worden betrokken om de ontwikkeling verder vorm te geven.

Tijdens het uitgebreid participatieproces in 2025, dat vooraf ging aan het vaststellen van het accommodatiebeleid en het raadsvoorstel voor de ontwikkeling van de Suisse, is bovendien bij initiatieven gehuisvest in de maatschappelijke accommodaties in Vaals opgehaald wat zij belangrijk

vinden en nodig hebben. In de ontwikkeling is hier zover mogelijk al rekening mee gehouden, naar haalbaarheid en redelijkheid.

2.2. Een eenlaagse aanbouw aan Fraiche is ook mogelijk

Het is mogelijk om, in plaats van een aanbouw van twee verdiepingen, te kiezen voor één verdieping. De jaarlijkse meerlast voor een eenlaagse aanbouw is €36.000 en dus aanzienlijk lager dan het ontwerp met een tweelaagse aanbouw. Het nadeel hiervan is echter dat er slechts beperkt extra ruimte ontstaat voor bestaande initiatieven en dat er weinig mogelijkheden zijn voor opslag. Het versterken van de onderlinge verbinding is een van de belangrijkste strategische uitdagingen voor Vaals. De tweelaagse aanbouw biedt hiertoe een positieve bijdrage aan de leefbaarheid, waarbij het niet alleen gaat om het huisvesten van bestaande initiatieven, maar ook om het creëren van mogelijkheden voor nieuwe initiatieven. Het is belangrijk dat we blijven investeren in ons sociale weefsel en de ontwikkeling bij Fraiche met een tweelaagse aanbouw geeft ons hiervoor de mogelijkheden.

3.1. TC Mixed heeft in het traject de wens voor een nieuwe kantine uitgesproken

Tijdens het proces om te komen tot het plan heeft TC Mixed aangegeven behoefte te hebben aan een vernieuwde kantine. De huidige kantine stamt uit 1957 en is sterk verouderd. Een plan voor sloop en nieuwbouw van de huidige kantine is door een architect uitgewerkt, waarbij een dakterras met uitzicht op de padelbanen zou worden gerealiseerd. De nieuwbouw van de kantine van TC Mixed zou een bijdrage aan de leefbaarheid en gezondheid in Vaals kunnen leveren en zou bij de ontwikkeling van het terrein als buitensportpark door verschillende sporters gebruikt kunnen worden. De nieuwbouw werd in overleg door de provincie als subsidiabel aangemerkt. Echter, ondanks het subsidiabele deel zou dit voor de gemeente een extra investering betekenen, wat neerkomt op een jaarlijkse meer last. Op het perceel Sneeuwberglaan 1 liggen al drie kantines (Cittafit, Tennishalle en Fraiche). Met name de kantine van Cittafit zou in de toekomst meer gebruikt kunnen worden door sporters bij TC Mixed als alternatief voor de huidige kantine, omdat deze bemand is. Door het toevoegen de poort aan de oostkant van het terrein wordt de kantine van Cittafit bovendien goed bereikbaar. Op grond van de bovenstaande redenen ziet het college af van de vernieuwing van de kantine.

Financiën

	Ontwikkeling Fraiche	Buitenruimte	Totaal
<u>Totale kosten</u>	€ 2.248.000	€194.000	€2.442.000
<u>Investering gemeente</u>	€ 1.508.000	€137.000	€1.645.000
<u>Co-financiering Provincie</u>	€ 740.000	€57.000	€797.000
<u>Jaarlijkse meer last</u>	€ 57.000	€12.000	€69.000

Opgemerkt dient te worden dat de uiteindelijke subsidietoekenning plaats vindt op basis van het projectplan dat ingediend wordt. Tijdens een ambtelijk overleg op 29 mei is door de Provincie aangegeven dat dit nog kan wijzigen. De komende weken wordt dit verder uitgewerkt. Het raadsvoorstel dient als basis voor een aanvraag uit het leefbaarheidsfonds. De definitieve invulling/positionering en mogelijkheden binnen de huidige bebouwing (onder andere constructieve stevigheid balkon) worden de komende weken in kaart gebracht. Uiteindelijk zal de afrekening richting

Leefbaarheidsfonds plaats vinden op basis van dat wat daadwerkelijk gerealiseerd is. In dat licht zullen de in het raadsvoorstel opgenomen plattegronden als concept dienen.

Communicatie

Het raadsbesluit zal via de gemeentelijke kanalen worden gecommuniceerd. De bouwwerkzaamheden zullen in nauwe samenwerking met stichting Fraiche en TC Mixed plaatsvinden. Ook zullen relevante partijen in omliggende locaties worden geïnformeerd zodra bouwwerkzaamheden plaatsvinden, dit om overlast zoveel als mogelijk te voorkomen.

Uitvoering

Week	Onderdeel
23	2 juni 2026 collegeadvies - raadsvoorstel
25	16 juni 2026 Behandeling raadsvoorstel door de commissie Mens & Voorzieningen
23-25	Vooroverleg architect met afdeling ruimte gemeente Vaals inzake aanvraag omgevingsvergunning
27	29 juni 2026 Behandeling gemeenteraad raadsvoorstel en besluit
29	Aanvraag omgevingsvergunning: op dit moment wordt uitgegaan dat geen wijziging van omgevingsplan vereist is en het plan past binnen de huidige regelgeving
33	Indienen plan leefbaarheidssubsidie
37	Besluit GS toekennen leefbaarheidssubsidie en tekenen leefbaarheidsakkoord
37	Afgifte omgevingsvergunning en te inzagelegging
49 *	Start uitvoering en realisatie

*aanvang december 2026 t/m Q3 2027

Bijlagen

1. Concept projectplan leefbaarheidsaanvraag Provincie (vertrouwelijk).