

Rapport Rekenkamercommissie

“Koningin Julianaplein”



“Vaals heeft wel een Ziel, maar geen Hart”

“Vaals hat eine Seele, aber kein Herz”

“Vaals has a Soul, but no Heart”

~ *Adviesbureau Dietz*

RKC Vaals

14 Juli 2022

Inhoud

1.	Onderzoeksdoel.....	3
2.	Verloop.....	4
3.	Doelen.....	12
4.	Investeringspartners.....	16
5.	Financiële opzet.....	17
6.	Rol van de gemeente.....	18
7.	Wisselwerking met de raad, inwoners en stakeholders.....	18
8.	Marketing van het plangebied.....	19
9.	Realisatie doelen.....	20
10.	Conclusies en aanbevelingen.....	23
11.	Nawoord.....	26
12.	Bronnen.....	27
13.	Bestuurlijke reactie.....	28
14.	Chronologie KJP en Festivaals in de media.....	30



1. Onderzoeksdoel

Het **Koningin Julianaplein** in Vaals is in het najaar van 2016 opgeleverd. Op dit moment staan (vrijwel) alle commerciële ruimtes leeg en zijn de ramen aan de binnenzijde voorzien van bruin inpakpapier. Dat is natuurlijk niet de bedoeling. Reden voor de rekenkamercommissie om een reconstructie te maken van dit project, de doelen, ambities, wensen en voorspellingen. Deelvragen die nader werden onderzocht zijn onder andere:

- Wat stond de gemeente voor ogen?
- Wat was de rol van de gemeente?
- Waar staan we nu (medio 2022)?
- Welke aanbevelingen zijn er te markeren?

De rekenkamercommissie wil enerzijds graag inzicht krijgen in welke mate de verwachtingen rondom het Koningin Julianaplein zijn gerealiseerd en anderzijds welke aanbevelingen geformuleerd kunnen worden ten aanzien van huidige invulling van dit gebied in Vaals.

In welke mate zijn de van tevoren door het College gestelde verwachtingen rond de financiële exploitatie en ruimtelijke-economische aspecten bij het Koningin Julianaplein gerealiseerd?

Deze vraagstelling is aan de hand van de volgende deelvragen beantwoord:

- Aanleiding voor het project en het beleidsmatig fundament;
- Rol van de gemeente (publiek- en privaatrechtelijk);
- Investeringspartners en -afspraken;
- Functies en bestemmingen;
- Wisselwerking met de raad, omwonenden en stakeholders;
- Marketing van het plangebied;
- Exploitatiegetallen, opbrengsten en kosten;
- Opbrengsten en kosten uit aanvullende faciliteiten.

Dit onderzoek kijkt naar de periode vanaf de initiële concrete plannen voor het Koningin Julianaplein tot en met de opleverdatum van dit onderzoek.

De rekenkamercommissie heeft verdiepend onderzoek verricht door middel van dossieranalyse en een interview met de projectleider van de gemeente die aan de lat stond bij het project Koningin Julianaplein. We schetsen de feiten en overwegingen. Op basis van de conclusies zullen aanbevelingen worden gedaan, die betrekking kunnen hebben op het proces of de werkwijze bij de gemeenteraad, het College, en de gemeentelijke organisatie als geheel.

2. Verloop project

Het huidige centrum van Vaals wordt in de Strategische Visie 2008 bestempeld als onvoldoende robuust en kwalitatief toegerust om duurzaam aantrekkelijk te zijn voor de eigen bevolking en voor bezoekers/toeristen. De doelstelling van het Centrumplan breed is dan ook het realiseren van een duurzaam aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig centrum van Vaals, dat vormgeeft aan de ambities van de Strategische visie. Het centrumplan beoogt een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen wat betreft het samenspel van wonen, detailhandel, horeca, monumenten, openbare ruimte, verkeer en parkeren, rekening houdend met het huidige aanbod. Zowel de eigen bevolking, jong en oud, als de talrijke bezoekers en toeristen moeten van de opwaardering voordeel ondervinden, in de vorm van een verbetering van de aantrekkelijkheid en de omgevings- en samenlevingskwaliteit van het centrum. Een aandachtspunt hierbij is het behouden van de karakteristieke panden en een koppeling tussen het historisch centrum en het huidige commerciële centrum. Hieronder valt onder andere ook het creëren van erkenbare looproutes en een pleinenstructuur, waardoor bezoekers worden uitgenodigd tot ontspanning en verblijf.

In maart 2011 heeft Bureau 3W een rapport opgesteld met een verkenning van de kern Vaals (verborgen schatten). Daarin is onder meer beschreven dat de woningbouwcorporatie voornemens was in de kern van Vaals een deel van hun verouderde woningbestand te slopen, met name ter plaatse van het Koningin Julianaplein (deelgebied 1). Omdat de kwaliteit van die woningen niet meer zou passen bij de hedendaagse woonwensen. Dit verouderde bestand had bovendien negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Beschreven wordt dat de pracht van het plein, met het Von Clermonthuis als eyecatcher, nauwelijks wordt benut, kijkend naar de mogelijkheden op vergelijkbare pleinen in andere steden. Er is geen sprake van een optimaal verblijfs- of bezoekgebied. Het rapport presenteert een aantal gewenste ingrepen om een impuls te geven aan de levendigheid van dit historische plein:

- geen conflict met woonfunctie
- toeristische aantrekkelijkheid versterken
- winkelfuncties liggen niet voor de hand, behalve bijvoorbeeld een kunstgalerie
- commerciële retail is niet wenselijk en evenmin haalbaar, om diverse redenen. Het huidige winkelgebied aan de Maastrichterlaan wordt hierdoor nog verder opgerekt, en naar verwachting zal eer dan een verplaatsingsgolf ontstaan naar dit gebied (KJP), waardoor de commerciële aantrekkelijkheid van de Maastrichterlaan zou verzwakken. Tot slot conflicteert dergelijk commercieel "geweld" met de entreefunctie van het plein naar het historische Von Clermontplein.
- perfecte plek voor kwaliteitshoreca vanwege het historische decor en omdat dit de verlaten sfeer buien kantoortijden doorbreekt. Zoals een Völser kroeg met streekproducten of een grand café achtig concept met historische uitstraling.
- de wekelijkse markt dient bij voorkeur op dit plein behouden te blijven.

- de in het Masterplan gesuggereerde 1.445m² kantoorfunctie tussen het Von Clermontplein en de Koperstraat lijkt markttechnisch niet haalbaar te zijn en wordt daarom niet geadviseerd, tenzij zich een concrete kandidaat meldt.
- hoogwaardige woningbouw, horeca, cultuur of toerisme gerelateerde functie sluit beter aan bij de bezoekmotieven van dit historisch deel van Vaals.
- onverstandig om grotere winkelvolumes naar het K. Julianaplein te brengen.

In 2014 heeft Bureau 3W New Development een ruimtelijke en functionele inventarisatie gemaakt voor de verbinding Julianaplein – Maastrichterlaan. Het bureau adviseerde een aanpassing van de fysieke ruimtelijke structuur van het plein, maar waarbij ook de functionele invulling moest worden betrokken.



Groot obstakel was het feit dat het KJP aan het zicht werd onttrokken, gezien vanuit de Maastrichterlaan kijkend richting de Tyrellsestraat. Om meer samenhang tussen beiden te krijgen werd geadviseerd om de straatwand zo veel mogelijk continuïteit te geven. Dit hield in dat verhoging van het Blokker gebouw van 1 naar 3 bouwlagen wenselijk werd geacht, evenals wijziging in de branchering van enkele winkels in dat gebied (o.a. Zeeman, en Blokker) naar elders. Men probeerde via een nieuw volumeplan een betere ruimtelijke verbinding te maken tussen de diverse commerciële functies, waarbij aansluiting zou worden gezocht met het toekomstige blok van Humblé. Voor het Koningin Julianaplein was een invulling voorzien van kleinschalige, ambachtelijke en hoogwaardige winkels met couleur locale, aangevuld met horeca (ook richting Clermontplein). Dit bewust in contrast met de Maastrichterlaan, die een groot aandeel aan landelijke retailformules kent. De uitdaging was dus gelegen in het verleiden van de centrumbezoeker tot het "om de hoek bewegen". Hiervoor was de uitstraling en trekkracht van de invulling op het knooppunt Tyrellsestraat – Maastrichterlaan cruciaal.

De combinatie van de juiste ruimtelijke kwaliteit en een interessant aanbod aan retail en horeca zou moeten gaan zorgdragen voor een loopstroom richting het Julianaplein. De verplaatsing van de Zeeman uit het karakteristieke hoekpand zou zorgen voor meer trekkracht en kwalitatieve uitstraling. Eenmaal op het knooppunt aangekomen zou de bezoeker een voorproefje kunnen zien van wat om de hoek op het Julianaplein kan worden verwacht.

De RKC constateert dat de uitdaging dus was om een hoger gepositioneerde invulling te geven aan dat hoekpand, en om de vervangende nieuwbouw ter plaatse van de te slopen sociale woningen zodanig vorm te geven en te positioneren dat die doorkijk (voorproefje) ook daadwerkelijk effectief zou worden.

Na de sloop van de aanwezige sociale woningbouw werd het beoogde volumeplan gerealiseerd met vervangende nieuwbouw, wat er als volgt uitzag tijdens en na de bouw (2015, respectievelijk 2019 en 2021):





De RKC constateert dat te zien is dat een gedeelte van het zichtbeeld alsnog belemmerd wordt door de gekozen positionering (rooilijn) én bouwhoogte van de nieuwbouw. Omdat de sloop van diverse gebouwen als het ware een blanco canvas opleverde had als alternatief ook gekozen kunnen worden voor een minder "inspringende" en minder hoog appartementencomplex, in de wetenschap dat één van de hoofddoelstelling was om het KJP zichtbaarder te maken vanuit (het winkelend publiek op) de Maastrichterlaan. De RKC begrijpt daarentegen dat de gekozen opzet stedenbouwkundig en functioneel voordelen kan hebben, er hier derhalve een uitvoerige afweging in heeft plaatsgehad. Hetgeen niet weg neemt dat deze keuze de RKC is opgevallen.



Ook de keuze voor dit bomenlaantje tussen de parkeervakken brengt zichtbelemmering teweeg, maar heeft natuurlijk als doel een gezelligere, minder harde aanblik van deze aanloopstraat te creëren. Zou evenwel gekozen zijn voor hogere bomen, dan was er een ruimer zichtveld ontstaan richting het achtergelegen plein en het gemeentehuis. Bijkomend voordeel daarvan is dat onder de boomkruinen meer (sta)ruimte aanwezig zou zijn geweest, wat bij het gebruik van deze openbare ruimte bij bijvoorbeeld evenementen/markten handig kan zijn. Het uiteindelijke (volume) van het plangebied ziet er als volgt uit:

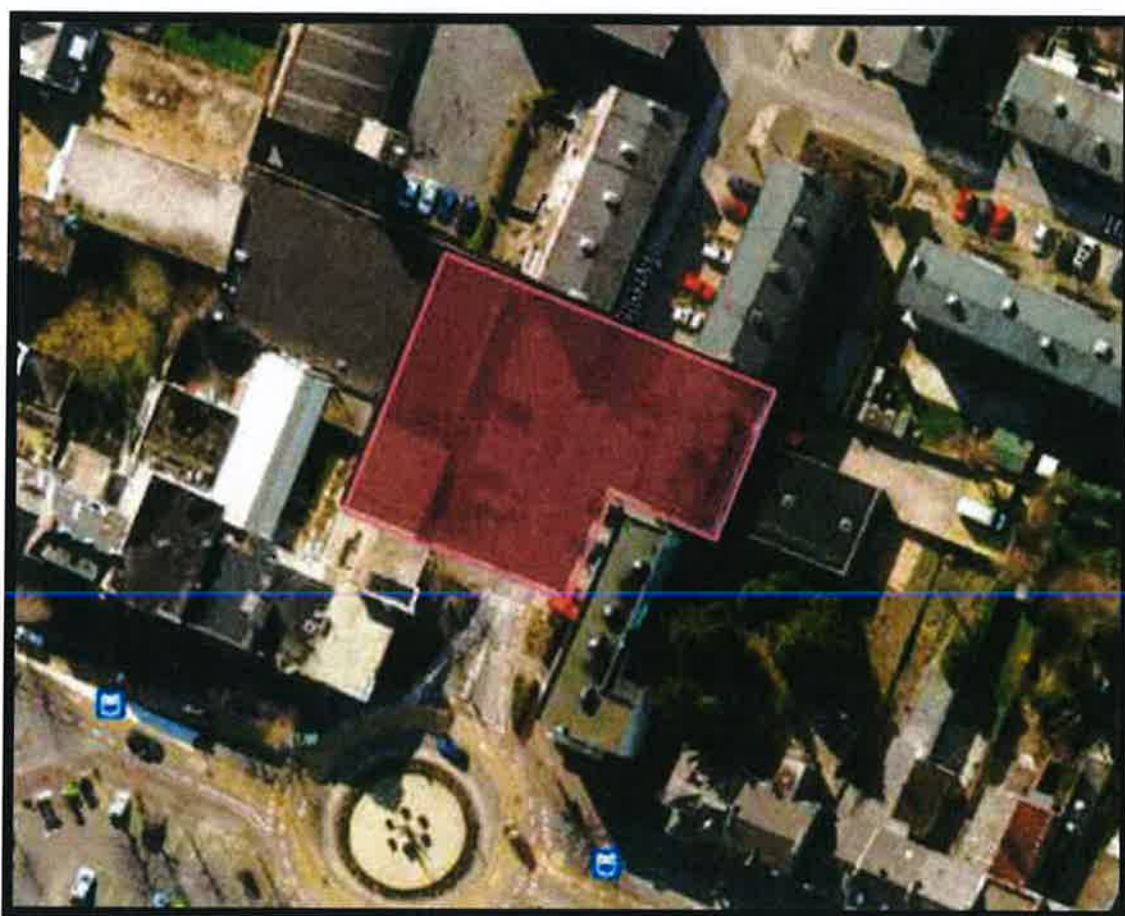


De RKC overpeinst dat dit zichtbeeld er ook als volgt uitgezien had kunnen hebben, met minder "inspringende" bebouwing, waardoor er een ruimer blikveld zou zijn:



Links: werkelijke zichtlijn vanuit Tyrellsestraat. Rechts: hypothetische zichtlijn.

De oude situatie van de corporatiewoningen aan het KJP zag er als volgt uit:



Op de foto is te zien dat de voormalige bebouwing van de woningstichting qua rooilijn een flink stuk dichterbij de weg was gepositioneerd dan de nieuwbouw. De voorgevelrooilijn in het nieuwbouwplan is naar achteren gelegd, hetgeen de doorkijk vanuit de Maastrichterlaan richting het KJP ten goede is gekomen.

Desondanks noteert de RKC dat er een mogelijkheid was om de nieuwe bebouwing op de beide "punten" van het KJP nóg wijder te laten uitlopen, waarmee een nóg grotere verbetering van het zichtveld had kunnen worden gecreëerd.

Een dergelijke keuze zou dan wel ten koste zijn gegaan van bouwpotentie (en dus van exploitatiemogelijkheden), en zou alsnog discutabel zijn geweest in termen van een "logisch" stedenbouwkundig bouwritme (als men de rij panden in de Tyrellsestraat met exact eenzelfde voorgevelrooilijn maximaal had willen doortrekken).

De RKC stelt vast dat de doelstelling van dit project op een weldoordachte wijze is voorbereid, immers op basis van diverse externe rapporten, er is gewerkt met een groot aantal concrete stedenbouwkundige en functionele ingrepen in het gebied, die allemaal tezamen zouden moeten leiden tot een opwaardering van het KJP.

Ingrepen die bestaan uit:

- verwerving van een pand, waarna de afzonderlijke commerciële ruimtes en nieuwe woonruimtes na herbestemming gericht verhuurd en verkocht kunnen gaan worden (stukje actieve grondpolitiek).
- verplaatsing van Blokker en Zeeman, in combinatie met herpositionering van Big Bazar.
- verbouwing van een commercieel pand (Blokker) door verhoging van de gevelwand ter verbetering van het stedenbouwkundig beeld. Door de sprongen in de gebouwhoogtes wordt immers de straatwand visueel onderbroken



- aanpassing gevels van een kinderschoenenwinkel voor een betere uitstraling van de plint via een financiële bijdrage aan de eigenaar/winkelier.

De RKC stelt vast dat al deze ingrepen in de afgelopen jaren gedeeltelijk zijn gerealiseerd. Niet zozeer doordat vanuit de gemeente daarop werd aangestuurd, want deze adviezen uit het 3W rapport zijn vanwege financiële redenen niet overgenomen, maar wel omdat bijvoorbeeld Blokker en Zeeman op eigen initiatief zijn weggetrokken. Dit kwam tegemoet aan het uiteindelijk gewenste straatbeeld.

Echter had het project niet enkel als doel om het fysieke *straatbeeld* te vernieuwen, maar er was vooral het verlangen naar een streefbeeld om te komen tot revitalisering en meer levendigheid en dynamiek in het centrum van Vaals.

Deze wens werd overigens expliciet als doelstelling opgenomen in de realisatieovereenkomst die de gemeente met Woningstichting Vaals heeft gesloten op 21-12-2012. Het doel en de verbintenis ging dus verder dan sec de bouw van woningen en commerciële ruimtes, maar behelst tevens een prestatieafspraken over het bereiken van een levendig eindresultaat van het KJP.

De overeenkomst bevat vervolgens echter geen concrete verbintenissen voor partijen over de wijze waarop zij dat doel zouden moeten gaan bereiken. De verbintenissen hebben puur betrekking op bouwafspraken (inclusief projectmatige aanpak, bestemmingsplan, grondruilafspraken, inrichting openbaar gebied en financieel). Concrete inspanningen zijn niet genoemd. De uitwerking hoe partijen de exploitatie van commerciële ruimtes zouden invullen was niet geconcretiseerd.

De basis voor deze realisatieovereenkomst was een omstreeks 26 juli 2012 gesloten samenwerkingsovereenkomst, waarin wordt verwezen naar een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig ontwerp. De RKC stelt vast dat hiermee primair is uitgegaan van een traditioneel bouwproject, waarbij de gemeente zorgdraagt voor de openbare infrastructuur en de woningstichting zou zorgdragen voor de nieuwbouw. Hoe en wanneer het maatschappelijk onderschreven hoofddoel van deze revitalisering bereikt kon worden, zoals de economische, gastronomische, toeristische en sociale spin-off, werd in deze documenten niet beschreven. Uit het interview is mede naar voren gekomen dat de gemeente voor wat betreft de invulling van de commerciële ruimtes leunde op de expertise van betrokken partijen. Door de berichten over positieve ontwikkelingen maakte noch het college noch de raad zich zorgen over de realisatie ervan. Er was eerder sprake van een blind vertrouwen in partijen die vaker met dit bijltje hadden gehakt. Dat er spreekwoordelijk eerst een paar schapen over de dam moesten komen voordat alle commerciële ruimtes verhuurd zouden zijn, was voor iedereen duidelijk. Dat de door de projectontwikkelaar gestelde huurvoorwaarden niet aantrekkelijk waren voor geïnteresseerden is pas na de realisatie gebleken.

Ten tijde van deze planontwikkeling hebben al veel Nederlandse binnensteden en ook het centrum van Vaals, last van leegstaande winkels. Niet alleen door de economische crisis en het lage consumentenvertrouwen neemt de vraag naar winkelruimte af, maar ook door de structurele veranderingen in de bevolkingsontwikkeling en de toename van internetbestedingen. De wezenlijke vraag "Wat betekent de bouw van commerciële ruimtes aan het KJP voor bestaande winkelstraten?" is door de gemeente niet afdoende onderzocht. Het ontbreekt de gemeente daarbij ook op deze terreinen aan een visie(document). Men lijkt te hebben gevaren op "wishfull thinking", leunend op de expertise van een klein aantal in de ogen van de gemeente betrouwbare (externe) bronnen. Het feit dat de gemeente zelf geen direct financieel risico draagt heeft een kritische houding niet bevorderd. Ondanks de onmiskenbare kwaliteitsverbetering van het plangebied als geheel is het de RKC eveneens gebleken dat de gewenste levendigheid op het KJP uiteindelijk slechts ten dele is bereikt. De commissie tracht in dit rapport te bespreken welke factoren hierin een rol hebben gespeeld.

3. Doelen

De gemeente stond de volgende doelen voor ogen ten aanzien van realisatie van dit ontwikkelplan:

1. Kwaliteit als plein/ leefbaarheid

Meer aanleiding tot 'ontmoeten' op het plein, meer levendigheid. Het plein dient te gaan fungeren als een plek waar mensen bij elkaar komen en tijd kunnen doorbrengen in winkels en horecagelegenheden. Hiermee draagt het plein bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum van Vaals en zorgt het voor een toename van de leefbaarheid.

2. Realiseren van appartementen, woningen en commerciële voorzieningen parkeerplaatsen op eigen terrein en openbaar gebied.

Specifiek voor het Koningin Julianaplein is het doel gesteld om in partnerschap tussen de gemeente en Woningstichting het gebied hoogwaardig te ontwikkelen, passend binnen de doelstelling van het Centrumplan en rekening houdend met alle duurzaamheidsnormen. Een dergelijke publiek-private samenwerking is ambitieus.

De functies van het nieuwe Koningin Julianaplein dienen veelvuldig te zijn, met als doel het realiseren van circa:

- 56 appartementen
- 4 grondgebonden woningen
- 1.800 m² BVO commerciële voorzieningen
- 80 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Openbaar gebied, waaronder wordt begrepen (plein/openbare parkeerplaatsen).

Door deze diverse functies zou het geherstructureerde Koningin Julianaplein een aantrekkelijke woonomgeving worden, waar volop gelegenheid is om te winkelen en gebruik te maken van horecavoorzieningen. Daarnaast kruipt het commerciële centrum hierdoor dichterbij historische kern van Vaals. Door te investeren in het Koningin Julianaplein en eventueel later in de overige vlekken van het Centrumplan, kan een vliegwieleffect ontstaan. Door een aantrekkelijk gebied te creëren zijn particulieren eerder geneigd te investeren in tussengelegen gebieden, hetgeen op den duur zal leiden tot een algeheel verbeterde aantrekkelijkheid en omgevings- en samenlevingskwaliteit in het centrum van Vaals.

Een combinatie van kwalitatieve woningen in het centrum en gecentreerde commerciële activiteit rondom het plein is een belangrijk doel van het project KJP. Hierdoor verandert het beeld van het centrum aanzienlijk. De oude woningen maken plaats voor een plein met een moderne en rustige uitstraling terwijl er nog steeds voldoende woongelegenheden gerealiseerd worden.

3. Opwaarderen historische verbindingen/ looproute

Het Koningin Julianaplein zal niet alleen gaan fungeren als een trekpleister voor bezoekers en bewoners, maar vormt ook een brug tussen de commerciële activiteit en het historische centrum. Zo is het een doel om de zichtbaarheid van historische gebouwen vanaf de Maastrichterlaan te doen toenemen, waar vooral het Von Clermonthuis prominent waarneembaar zal worden. Daarnaast creëert het plein de mogelijkheid tot het realiseren van een looproute door het centrum van Vaals, zo ook het historische hart. Zo is in de Strategische Visie Vaals 2020 (p. 23) opgenomen:

"De kern en de omgeving van Vaals kenmerken zich door veel historisch erfgoed. Er bevinden zich in onze gemeente meer dan 200 monumentale objecten. Vooral in het historische centrum - het gebied Von Clermontplein, Lindenstraat, Kerkstraat - rijgen de monumentale bezienswaardigheden zich aaneen. Toch zijn wij van mening dat we te weinig met dit cultureel erfgoed doen. ... Er liggen voldoende kansen om te investeren in het ontwikkelen van diverse pleinen en deze infrastructureel goed aan te sluiten bij de omgeving en de looproute van de inwoners en bezoekers van het centrum van Vaals. Vaals kan bekend staan en gepromoot worden als gemeente met historische gebouwen in een sfeervol centrum met mooie pleinen en een prachtig buitengebied, waarin de historisch-monumentale elementen worden bewaard."

Uit onderzoek van 3W uit 2011 blijkt dat uitvoering van deze visie zeer positief kan bijdragen aan de leefbaarheid van Vaals. Geadviseerd werd om de commerciële ruimten op het Koningin Julianaplein voornamelijk in te vullen door horeca, waardoor leegstand op de Maastrichterlaan zou worden voorkomen en er een toevoeging ontstaat in plaats van een verplaatsing. Ook diende horeca beter als een overgang van commercie naar het rustigere historische centrum, en maakt het een dergelijke looproute die voornamelijk bestaat uit de Maastrichterlaan, Kerkstraat, Bergstraat en het Von Clermont / Julianaplein nog aantrekkelijker. Ook heeft een dergelijke route die ontstaat door de creatie van het plein een positief economisch effect voor nabijgelegen winkels, horecagelegenheden en andere ondernemingen. Tot slot zou horeca bijdragen aan een dynamisch bezoekersgebied dat ook ná kantoor tijden zou zorgen voor een levendige sfeer.





Deze doelen wilden men gaan realiseren door middel van coöperatie met partners en een goede wederzijdse communicatie met de raad en inwoners. De raad heeft bij brief (bijlage) van 28 september 2010 randvoorwaarden meegegeven aan het College, waarbinnen de ontwikkeling van het project uitgewerkt diende te worden.

De RKC constateert aan de hand van de geformuleerde uitgangspunten dat in overgrote mate aan dat randvoorwaardelijk kader (vanuit de raad) is voldaan:

1. Het streven moet erop gericht zijn om zoveel mogelijk autoverkeer te weren uit het totale plangebied. Tegelijkertijd moet het plein een levendige uitstraling krijgen met horeca, detailhandel en dergelijke. Om beide grootheden met elkaar te verbinden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vooraf rekening houden met de (on)wenselijkheid van autoroutes bij de positionering van mogelijke detailhandel; maar ook bijvoorbeeld door het ontwerp en positionering van het plangebied zodanig "spannend" in te richten dat bezoekers als het ware vanzelf het gebied ingetrokken worden.
2. Het aantal geparkeerde auto's moet teruggedrongen worden. De parkeerfunctie op het plein (en de omringende straten) kan vervallen indien het technisch en financieel mogelijk is om een ondergrondse parkeervoorziening voor bezoekers en aanwonenden te realiseren, waarbij een realistische en gezonde exploitatie bepalend is. Indien een ondergrondse voorziening niet mogelijk is, moet binnen het plangebied gezocht worden naar concentratie(mogelijkheden). Vanzelfsprekend dient bij een dergelijke ingreep de relatie met het totale verkeers(circulatie)beleid gelegd te worden.
3. Het Koningin Julianaplein (en Von Clermontplein) is de plek voor de weekmarkt en zomerkermis. Indien op termijn deze ruimte te klein is, kan uitgeweken worden naar het Prins Alexanderplein.

1. Het Koningin Julianaplein dient niet meer als parkeerplaats, zoals in de oude situatie. Deze transitie is dus geslaagd. Ook is er een éénrichtingsweg gekomen in de Tyrellsestraat, die de Maastrichterlaan in een bocht verbindt met de Koperstraat, via het KJP. Deze weg is duidelijk ingericht als voetgangerszone, door gebruikmaking van cobblestones, waaruit blijkt dat de "auto te gast" is in dit verblijfsgebied. De "uitpuilende" hoekbebouwing met de verschillende doorkijkjes naar het plein heeft als functie dat bezoekers het gebied "ingetrokken" worden.

2. Ook door beperking van het aantal parkeerplekken, verstoep onder de lage bomenlaan, draagt bij aan een sfeer van voetgangerszone.

3. De weekmarkt en kermis vinden plaats op het KJP.

4. Detailhandel en horeca leiden tot een levendig straatbeeld. Daarom is het streven erop gericht om zoveel mogelijk winkelruimte op de benedenverdieping te projecteren. Tegelijkertijd moet branchering ervoor zorgen dat het winkelaanbod aanvullend, attractief en hoogwaardig is. Omdat de detailhandel zo'n belangrijke functie heeft dienen de vestigingsvoorwaarden aantrekkelijk te zijn: gunstige verhouding tussen ruimte en huurprijs, flexibel in te delen winkelruimten. Daarnaast moet het altijd mogelijk blijven om winkelruimte die niet ingevuld zal/gaat worden, om te bouwen tot woonruimte. Een kleinschalige verblijfsaccommodatie kan ook bijdragen aan de levendigheid.
5. Op het plein moet plek komen voor culturele activiteiten, bijvoorbeeld in de vorm van een muziekpaviljoen. Een dergelijke voorziening is niet alleen een "podium" (in letterlijke en figuurlijke zin) waar culturele activiteiten ontplooid kunnen worden, maar kan ook een belangrijke bijdrage leveren aan de levendigheid en actieve uitstraling van het plangebied. Hetzelfde geldt voor een plek met ruimte voor kinderen, wellicht in combinatie met het naar boven gehaalde water van de Gau.
6. Het water van de Gau moet bovengronds komen en zal een belangrijke bijdrage leveren aan een attractief verblijfsklimaat in het hele plangebied. Ook het accentueren van de laanstructuur door bomen kan daaraan bijdragen. Als tegenwicht tegen de drukte en verstening op de Maastrichterlaan is het goed om veel groen in het plangebied te plaatsen.
7. Het uitgangspunt om het plein te accentueren en het gemeentehuis een centrale plek te geven, waardoor het verfraaide plein al vanaf de Maastrichterlaan zichtbaar en aantrekkelijk is, heeft consequenties voor met name de bebouwing aan de Tyrellsestraat. De naar voren springende woningbouw doorbreekt de gewenste weidse opening van het plein en zou moeten verdwijnen. Bijvoorbeeld door het complex gelijk te plaatsen met de rest van de bebouwing aan de Tyrelsestraat; bijvoorbeeld door te onderzoeken of de capaciteit elders ondergebracht kan worden.

4. Hier zit een knelpunt. Uit de diverse rapporten (o.a. van 3W) blijkt dat er onvoldoende afzetmarkt is voor extra detailhandel in het centrum van Vaals. Omdat de Maastrichterlaan al in die behoefte voorziet, en de insteek was om ook ná winkeltijd dynamiek op het KJP te genereren, iets wat met detailhandel niet lukt. De RKC geeft in overweging, ondanks dat de gemeente geen eigenaar is, om de momenteel nog leegstaande retailmeters te transformeren naar woonruimte of naar bijvoorbeeld een showcase (foto) voor artistieke, muzikale of gastronomische uitingen (van studenten, plaatselijke kunstenaars, inwoners, allerlei initiatiefnemers). Dit kan alleen samen met marktpartijen. Vaals kan hiermee kracht putten uit de meer dan 60 nationaliteiten in haar bevolking. En kunst, food, muziek en cultuur kan deze features samenbrengen. Projecten zoals Streetwise (Heerlen) en Stadslab (Sittard-Geleen), Kookplatform voor en door studenten (Delft) hebben goede resultaten opgeleverd in de strijd tegen leegstand in het centrum.

5. Waterpartij en een paviljoen zijn aanwezig op KJP.

6. De laan is er, maar de RKC geeft in overweging om hogere bomen te plaatsen, t.b.v. het doorzicht, althans om deze aanloopstraat her in te richten. De gewenste laanstructuur kan daarmee nóg beter worden geaccentueerd.

7. De bebouwing is nu weidser gesitueerd t.o.v. het KJP.

8. In de nabijheid van het gemeentehuis moet de hoogtegrens gevormd worden door datzelfde gemeentehuis, maar elders op het plein is het mogelijk om (enigszins) te flexibiliseren in bouwhoogten. Voor wat betreft de bebouwing moet gestreefd worden naar een zo maximaal mogelijk niveau van duurzaam en ecologisch verantwoord bouwen. Als totaalplaatje moet er sprake zijn van een aantrekkelijke en gevarieerde bebouwing, waarbij ruimte is voor doelgroepen (levensloopbestendig, meergezins) en alternatieve woonvormen, die steeds belangrijker worden in onze vergrijzende, krimpende samenleving.
8. Hieraan is op hoogwaardige wijze voldaan, hoewel sommigen de hoge bebouwing op de hoek van het plein als "belemmerend" ervaren. Deze "punt" lijkt vooral een architectonische keuze te zijn geweest, en om meer een besloten plein te creëren begrijpt de RKC dat deze uitstulping zodanige functie versterkt.

4. Investeringspartners en afspraken

Woningstichting Vaals

Strategisch partner Woningstichting Vaals is een cruciale partner in dit project, aangezien de woningstichting een groot deel van de woningen in de kern van Vaals bezit, zo ook het betreffende gebied rondom het Koningin Julianaplein. Door te kiezen voor samenwerking ontstond de kans om het plein optimaal in te richten voor de gebruikers en een extra kwaliteitsslag te maken. De Woningstichting is verantwoordelijk voor de bouw van de woningen en is daarvan de eigenaar.

De Provincie Limburg

De provincie is een belangrijke investeringspartner, aangezien een groot deel van de financiering bestaat uit subsidie. Specifiek gaf de provincie een subsidie in het kader van 'de stimulering van de bouw' van €2.587.500 aan het project om een extra kwaliteitsslag te maken. In eerste instantie werd er €2.328.750 (90%) verstrekt, waarvan €901.017 doorbetaald werd aan de woningstichting en de resterende €1.427.733 daarna aan Gemeente Vaals. Zie kopje 5. 'financiële opzet'.

Daarnaast werden gemeentelijke bouwplannen door de provincie beoordeeld, waarbij de mogelijkheid bestond om deze goed- of af te keuren. Momenteel verlangt de provincie steeds vaker dat de betreffende gemeenten kunnen aantonen dat de geplande woningen kwantitatief en kwalitatief passen binnen het krimp-verhaal. Aldus, bouwprojecten moeten aansluiten bij de vooraf vastgestelde woonvisie en gemeentelijke bouwplannen. De gemeente Vaals benadrukt in dat verband altijd haar positie m.b.t. ontwikkelingen binnen de woningmarkt in de regio Aachen, waarvan Vaals immers als een verlengstuk kan worden beschouwd. In dit kader duidt de gemeente op de impact van de plannen met betrekking tot de RWTH Aachen Campus op de woningmarkt van Aachen en de omringende euregio. Vanwege dit gegeven bestond er (extra) ruimte tot woningtoevoegingen.

5. Financiële opzet

Dit RKC onderzoek gaat niet diepgaand in op de financiële kant van het project, maar focust vooral op de maatschappelijke outcome (meer specifiek het doel van "levendigheid"). Voor de financiële afwikkeling van dit project is gewerkt met een grondexploitatie, een gezamenlijke exploitatie van de partners gemeente Vaals en Woningstichting Vaals. De netto kosten van de grondexploitatie zijn als volgt:

<u>Inbrengwaardes</u>	€ 2.399.055,57
Inbrengwaarde Brandweerkazerne	€ 1.484.260,50
Inbreng boekwaarde 't Schanes	€ 914.795,07
<u>Milieu en Archeologie</u>	€ 79.548,78
<u>Infrastructurele werkzaamheden</u>	€ 3.361.944,88
Subtotaal Ondergrondse Infra	€ 742.429,47
Subtotaal Woonrijp maken	€ 286.203,47
Subtotaal Inrichting Openbare Ruimte	€ 2.220.825,94
Aanstraling gemeentehuis	€ 112.486,00
<u>Diverse</u>	€ 1.066.609,39
<u>Opbrengsten</u>	(€ 1.072.204,72)
	+
<u>Totalen exclusief subsidie</u>	€ 5.834.953,90
<u>Provinciaal subsidie</u>	(€ 1.686.483,00)
Voorschot (90%)	€ 1.427.733,00
Restant (10%) 258.750,00	€
	+
<u>Totalen inclusief subsidie</u>	€4.148.470,90

6. Rol van de gemeente

De gemeente heeft een faciliterende rol gehad, waarin korte lijnen met de directe omgeving moesten worden onderhouden. Dit is van belang om als overheid een gezicht te kunnen uitdragen. Zo zijn er initiatieven uitgevoerd zoals een klankbordgroep voor ondernemers en een klankbordgroep voor aanwonenden, een wekelijks spreekuur en het opstellen van flyers om ondernemers en aanwonenden te informeren. In de samenwerking met de woningstichting is vooral de focus gelegd op een ontwikkeling van een kwalitatief woonmilieu, passend bij monumentale en cultuurhistorische context, in het centrum van Vaals.

Ten aanzien van de acquisitie van ondernemers had de gemeente géén coördinerende rol, want die lag bij de marktpartijen maar desondanks werd bemiddeld en gecommuniceerd.

7. Wisselwerking met stakeholders

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 geweest bij de ideevorming en stapsgewijze concretisering.

Uiteraard moesten raadsvoorstellen met betrekking tot de financiering en realisatie van het project goedgekeurd worden voordat er gehandeld kon worden. Hierdoor was er een voortdurende communicatie met de raad, die te herleiden is in de stroom aan documenten.

Daarnaast waren er verschillende mondelinge communicatiemiddelen voorhanden wanneer daar behoefte aan was. Zo konden er persoonlijke gesprekken aangevraagd worden door bijvoorbeeld huurders, ondernemers en omwonenden. Daarnaast was er een spreekuur van de Woningstichting Vaals voor individuele vragen van huurders of burgers. Ook waren er inloopmiddagen om grote groepen op een persoonlijke manier te informeren. Dit werd noodzakelijk geacht omdat er verwacht werd dat het project een grote impact zou hebben op de woon- en leefomgeving van de inwoners. Tevens werden er inspraak- of informatieavonden georganiseerd. Tijdens deze avonden konden geïnteresseerden niet alleen worden geïnformeerd, maar ook konden ze inspraak hebben in het maken van beslissingen.

De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om het centrumplan verder uit te werken met de Woningstichting Vaals. De gemeenteraad heeft daartoe in september 2010 een uitgangspuntenlijst opgesteld, waaraan het centrumplan moest voldoen. Bij deze uitgangspuntenlijst heeft de raad van Commissarissen zich destijds aangesloten. Gedurende het proces kwamen er tips en aandachtspunten binnen van bijvoorbeeld buurtplatforms, buurtbewoners en ondernemers. Deze punten werden door de projectgroep zorgvuldig afgewogen en al dan niet in het plan verwerkt bij de nadere uitvoering. Er werd samengewerkt.

8. Marketing van het plangebied

Marketing van het plan verliep grotendeels via de media, zoals het plaatselijke weekblad en lokale kranten. Het aantrekken van huurders werd door de Woningstichting Vaals uitgevoerd, aangezien zij de eigenaar zijn van de woonruimten.

De gemeente Vaals richtte zich in elk geval in de beginperiode ook op het werven van ondernemers die zich in de commerciële ruimten zouden willen vestigen aan het Koningin Julianaplein. Zo werd er op de website van de gemeente Vaals een link geplaatst waar ondernemers zich konden melden voor meer informatie over de potentiële mogelijkheden. Het voorkomen van leegstand was immers van groot belang voor het succes van het project én voor het behalen van de maatschappelijke doelstellingen zoals levendigheid en dynamiek op de pleinen. Zo werd ZuidVeste ingeschakeld, een horecamakelaar, die geïnteresseerden heeft benaderd voor onder andere het vestigen van een hotel aan het KJP.

De grootste verantwoordelijkheid voor invulling van de commerciële ruimten lag echter bij Bouwbedrijf Jongen, destijds eigenaar van de plint en derhalve direct belanghebbend om hun exploitatie vlot te trekken. Zij hebben o.a. adviesbureau 3W Real Estate ingeschakeld om de ruimten te vullen met ondernemers uit de regio. In totaal waren er naar hun zeggen circa 70 potentieel geïnteresseerde ondernemers, maar na nader contact en enkele locatiebezoeken bleven er nagenoeg geen concrete geïnteresseerden over. De belangrijkste reden hiervoor was de grote mate van onzekerheid wegens de overige leegstand op het plein. Ondernemers bleken simpelweg niet bereid het risico te nemen om alleen een onderneming te starten zonder garantie dat de overige ruimten invulling zouden krijgen. Enkel Bakkerij Voncken (nog steeds aanwezig) en restaurant Culinar (reeds gesloten wegens financiële redenen) durfden toen de stap wel te maken.

Als gevolg hiervan droeg Bouwbedrijven Jongen in 2016 het plan aan voor een totaalaanvulling. Dit resulteerde medio 2016 in de oprichting van FestiVaals BV, wat gepaard ging met de planvorming voor een horecaplein waar diverse internationale keukens vertegenwoordigd zouden worden. Een voorwaarde voor dit plan was dat alle ondernemingen tegelijk zouden starten en er een duidelijke afstemming zou komen tussen de horecaondernemingen waardoor concurrentie voorkomen kan worden. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in de acquisitie van al deze commerciële ruimten van Bouwbedrijf Jongen door FestiVaals BV.

De concretisering van dit plan heeft diverse drempels gekend, waarvan de coronaperiode de grootste was. Inmiddels zijn enkele procedures gestart in nauwe samenwerking met de betrokken partijen (in de sfeer van evenementen, functiewijzingen en verbouwingen). De uiteindelijke invulling van het commerciële totaalconcept zal *volgens berichten van Festivaals* medio 2022 gerealiseerd zijn.

FestiVaals wordt eigenaar van 'de plint' onder Koningin Julianaplein in Vaals

19-05-2021 om 11:00 door Merel Visscher



*Sfeerimpressie van een van de restaurants op het FestiVaals-plein.
Afbeelding: FestiVaals BV*

9. Realisatie doelen

De doelstelling van het Centrumplan was het realiseren van een duurzaam aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig centrum van Vaals, dat vormgeeft aan de ambities van de Strategische visie. Het centrumplan beoogt een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen wat betreft het samenspel van wonen, detailhandel, horeca, monumenten, openbare ruimte, verkeer en parkeren, rekening houdend met het huidige aanbod. Een aandachtspunt hierbij is het behouden van de karakteristieke panden en een koppeling tussen het historisch centrum en het huidige commerciële centrum.

Deze hoofddoelstelling kan als volgt worden gecategoriseerd naar verschillende onderdelen om een beter overzicht te krijgen van de realisatie van subdoelen:

1. Kwaliteit als plein/ leefbaarheid

Levendigheid, sfeer, dat zijn kernwoorden bij de ontwikkeling van het Julianaplein: de huiskamer van Vaals. Gezellige terrassen op een uniek plein, een autovrije omgeving waar uw kinderen kunnen spelen met de waterpartijen. Of geniet van een kopje koffie in de drukte van onze bijzondere weekmarkt, waarbij u zich in het buitenland waant door de vele buitenlandse bezoekers die ons al sinds jaar en dag weten te vinden. Een combinatie van shoppen, ontmoeten en ontspannen in een sfeervolle ambiance.

Dit beeld is nog steeds niet gerealiseerd, omdat de commerciële invulling nog op zich laat wachten. De plannen van de ondernemer die deze ruimten gekocht heeft zijn wel volledig in lijn met de gestelde doelen van de gemeente Vaals, en de hoop is dat deze gaan zorgen voor levendigheid en gezelligheid. Boven de commerciële ruimtes heeft Woningstichting Vaals ruime appartementen gerealiseerd, het merendeel met uitzicht over het nieuwe plein en het fraaie monumentale gemeentehuis. Door de combinatie van wonen, winkels en horeca is een levendige, stadse sfeer ontstaan met behoud van het Vaalser karakter.

Het Koningin Julianaplein is een prachtig plein geworden van hoge kwaliteit, waar zeker wanneer er weekmarkt is de levendigheid terug te zien is. Vanwege het gebrek aan commercie is het nog niet uitgegroeid tot het hart van het historische gedeelte van Vaals waar mensen elkaar ontmoeten en tijd doorbrengen. Dynamiek ontstaat niet vanzelf. Er is impuls nodig vanuit FestiVaals of vergelijkbaar concept.

2. Realiseren van appartementen, woningen en commerciële voorzieningen parkeerplaatsen op eigen terrein en openbaar gebied.

a. Kwaliteitsverbetering woningen.

De gerealiseerde woningen onder beheer van Woonstichting Vaals aan het Koningin Julianaplein zijn kwalitatief een goede verbetering. In de oude situatie waren de woningen zichtbaar verouderd, en oogden deze onaantrekkelijk. De nieuwbouw geeft het centrum weer een frisse en lichte uitstraling, en creëert een hogere kwaliteit van leefbaarheid. Dit is cruciaal in het aantrekken van senioren met meer bestedingsmogelijkheden en het werven van jongeren/ jonge gezinnen.

De herinrichting van het plein en omstreken bevat de sloop van 58 verouderde woningen en de bouw van 61 nieuwe woningen/appartementen. Hierdoor neemt het aanbod van aantrekkelijk gelegen, hoge kwaliteitswoningen aanzienlijk toe. Gesteld kan worden dat dit doel zowel op kwalitatief en kwantitatief vlak is bereikt.

b. Detailhandel/ Horeca

Het Centrumplan ging gepaard met het creëren van circa 1.800m² commerciële ruimte. Uit onderzoek (Maix, 2011 & Akka Strategie-Management, 2012) bleek dat hoogwaardige kleinhandel, moderne kledingzaken en gevarieerd horeca-aanbod, met name voor jongeren gemist wordt in Vaals. 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 zou ingezet worden op een kleinschalige winkellocatie met een mix van vakwinkels en horeca, om concurrentie met gerealiseerde ondernemingen te voorkomen. In 2019 werd de commerciële plint verkocht aan FestiVaals BV. Deze onderneming heeft als plan deze plint in te richten met horecagelegenheden met keukens uit diverse culturen. De ontwikkeling en activiteiten omtrent het tot stand komen van deze ondernemingen lopen weliswaar tot op heden, echter tot nog toe zonder dat een daadwerkelijk resultaat is bereikt. De RKC is helaas evenmin gebleken van enig concreet zicht op resultaat. Zonder invulling van de plint blijft dynamiek uit.

c. Openbaar gebied

Het nieuwe Koningin Julianaplein functioneert als een mooie openbare ruimte waar groen en water belangrijke onderdelen van zijn. Hierdoor past het goed bij de omgeving en het landschap in en om Vaals en geeft rust en warmte in dit gebied. De openbare ruimte dient als de plek waar de weekmarkt plaatsvindt en kan worden gebruikt voor evenementen zoals concerten. Dit biedt kansen voor gemeente Vaals op cultureel gebied meer te bieden aan bewoners en bezoekers. Dit doel is bereikt, al kan de programmatische invulling zoals eerder gezegd beter.

d. Verkeer en Parkeren

De verkeerssituatie is veranderd als gevolg van het ontwikkelplan voor de kern. Zo is de Tyrellsestraat een eenrichtingsstraat, de doorgang vanaf de Sint Paulusstraat is vervallen, en de in- en uitgang van de nieuwe parkeergarage voor bewoners komt uit op de Sint Paulusstraat – Bosstraat.

Op basis van kengetallen en normen is uitgerekend dat door de nieuwe ontwikkelingen de parkeerbehoefte op piekmomenten is gestegen met 100 parkeerplaatsen. Op reguliere dagen stijgt de parkeerbehoefte met circa 60-75 parkeerplaatsen. Bestaande parkeergelegenheid kan benut worden om deze toename op te vangen, met name op verschillende parkeerterreinen in het centrum van Vaals. Te denken valt aan de parkeergarage Willem Alexanderplein (restcapaciteit van 50 pp), parkeerplaatsen in de Beemderlaan (restcapaciteit van 10 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 wordt de parkeerdruk gespreid over het centrum. Bovendien wordt er een looproute gecreëerd door het kernwinkelgebied, waardoor parkeren in en rond het gehele centrum een goede oplossing is. Deze variant is uiteindelijk doorgevoerd en heeft geleid tot het gewenste effect.

Voor de bewoners van de nieuwe appartementen en woningen is er een parkeergarage aangelegd met een capaciteit van 54 parkeerplaatsen. Daarnaast is er een parkeerterrein aangelegd voor bewoners achter bouwblok A met een capaciteit van 22 plaatsen. Dit betekent dat er voldoende parkeergelegenheid is gecreëerd voor alle bewoners, zodat deze geen gebruik hoeven te maken van openbare parkeerplaatsen.

3. Opwaarderen historische verbindingen/ looproute

Een van de doelen van de herstructurering van het Koningin Julianaplein was het verbinden van het historisch centrum en het commerciële centrum. Ondanks dat tot op heden de commerciële ontwikkeling achterblijft, heeft het aantrekkelijk ogende plein wel degelijk een functie als poort tussen de Maastrichterlaan en de historische kern. Zo is bijvoorbeeld het Von Clermonthuis (Gemeentehuis) nu beter zichtbaar vanaf de doorgaande weg, en trekt het meer de aandacht van toeristen en bezoekers. Uiteraard zal dit effect nogmaals versterkt worden wanneer er meer winkel en horecagelegenheden aan het plein volgen.

Ook architectonisch gezien biedt het Koningin Julianaplein een mooie overgang naar de historische kern, gelegen nabij het Von Clermontplein. Daarnaast zijn uiteraard alle monumenten en historische panden in hun originele staat bewaard gebleven.

Het plan maakt deel uit van een looproute die bestaat uit de Maastrichterlaan (huidige commerciële centrum), Kerkstraat, en het Koningin Julianaplein, die bezoekers leidt door gebieden waar gewinkeld kan worden, een voor Nederland uniek Barok ensemble te aanschouwen is en een levendig plein waar horecagelegenheden en winkels iets te bieden hebben voor iedereen. Ook de mate waarin bewoners en bezoekers deze looproute volgen is gerelateerd aan de commerciële activiteit op het plein, wat het aantrekkelijk maakt om het plein te bezoeken en gecharmeerd te worden door de prachtige historische architectuur. Dit doel zal dus in grotere mate pas bereikt worden zodra de levendigheid van het plein toeneemt als gevolg van een succesvolle commerciële invulling, en het zich dus 'loont' om deze route door het centrum te lopen.

10. Conclusies & Aanbevelingen

In de realisatieovereenkomst is neergelegd dat de woningstichting verantwoordelijk is voor de gebruiksfuncties c.q. programmaonderdelen die te maken hebben met de bouw van de woningen en van de commerciële plint. De uitdaging was en is nog steeds te vinden in de vulling (exploitatie) van de commerciële ruimtes. Partijen hebben vooronderzoek laten verrichten naar markt(potentie), waaruit bleek dat er met name vraag was naar hoogwaardige kleinhandel, moderne kledingzaken en gevarieerd horeca-aanbod.

De vraag is of tijdig genoeg de omschakeling is gemaakt naar het in de markt zetten van deze opgave tot vulling van de commerciële plint. Bovendien is de vraag in hoeverre beoogde resultaten mogelijk al eerder zouden zijn bereikt, indien gehandeld zou zijn met een meer verruimde blik. De RKC bedoelt hiermee dat naast louter commerciële functies ook maatschappelijke functies of extra woonmogelijkheden zouden zijn aangeboord, in een eerder stadium en op basis van een eigen gemeentelijke regierol, in plaats van enkel het vertrouwen in de private partijen die eigenaar zijn van de commerciële plint.

De RKC beseft zich terdege dat het in juridisch opzicht primair de taak was van die commerciële eigenaren (woningbouwvereniging, Jongen BV etc), en niet van de gemeente, om zorg te dragen voor die invulling, te meer nu dit ook als zodanig is vastgelegd in de diverse overeenkomsten. Vanuit de gemeente kon bijgestuurd worden via de stuurgroep, maar het bevoegd gezag is en blijft de woningstichting waar het haar eigen vastgoed betrof. Ná de overdracht van de commerciële plint naar Jongen BV was sturing vanuit de overheid nóg minder mogelijk, en nadien de acquisitie door Festivals BV heeft de exploitatiemogelijkheden nog verder vernauwd. Overigens was de doelstelling van een levendig horecaplein op voorhand toch al uitdagend te noemen, in de wetenschap dat circa de helft van het potentiële afzetmarkt gevormd wordt door bezoekers van buitenaf (en de andere helft door eigen inwoners), en het daardoor extra moeilijk te voorspellen is of deze doelgroep daadwerkelijk verleid kan worden.

Om die reden hebben partijen o.a. in (artikel 1 lid 2 van) de realisatieovereenkomst als slag om de arm opgenomen dat de stuurgroep kan besluiten tot een alternatieve invulling van de commerciële plint wanneer er niet tijdig een belegger zou worden gevonden. De omstandigheid van concurrerende (en vergelijkbare) horeca-concepten in Aachen, Gulpen-Wittem en omstreken lijkt een cruciale factor van betekenis te zijn, zo niet een verklaring voor de huidige leegstand. Uit de gesprekken van de RKC is als aanvullende verklaring het feit genoemd dat het besteedbaar inkomen van de gemiddelde Vaalsenaar lager ligt dan het landelijk gemiddelde, hetgeen de afzetmarkt c.q. het ondernemersklimaat nog extra negatief zou kunnen beïnvloeden als niet gekozen wordt voor het juiste concept.

De gebouwde nieuwe woningen zijn in elk geval zeer succesvol, en ook het aanzien van het plein, waarbij de randvoorwaarden van de raad grotendeels zijn ingevuld, is een verbetering. De volgende zaken zijn de RKC in het bijzonder opgevallen:

- ❖ De visie op het terrein van Economie, Leefbaarheid, Centrumontwikkeling, Horeca- en Evenementen is deels weliswaar beschreven in documenten zoals de Strategische Visie. Maar dat betreft vooral een algemeen toekomstbeeld op hoofdlijnen, met nagenoeg geen concrete lijnen op sectoraal vlak of sturingsinstrumenten.
- ❖ Sectoraal beleid (horeca) ontbreekt. Geadviseerd wordt het opstellen van een retail- en horecavisie omdat beide sectoren als gevolg van de coronaperiode inmiddels in een nieuwe realiteit zitten. Tegengaan van leegstand en verschraving van aanbod zullen belangrijke uitdagingen zijn.
- ❖ De projectaanpak was vooral gericht op de fysieke herinrichting van het gebied en nagenoeg niet gericht op leefbaarheid of economische spin-off.
- ❖ De (dreigende) leegstand van de commerciële plint werd primair aangevlogen vanuit exploitatiemotieven in plaats van het maatschappelijk effect. Dit blijkt o.a. uit het feit dat de opgave tot vulling werd overgelaten aan de private partijen (en dus gekoppeld was aan het eigenaarschap).
- ❖ De gemeentelijke projectgroep beschikte qua samenstelling niet over functionarissen die zich expliciet zouden gaan bezig houden met de opgave voor het realiseren van levendigheid op het plein (vanuit sociaal, economie).
- ❖ De stuurgroep heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om na verloop van tijd de functie van de leegstaande ruimtes planologisch te wijzigen om de leegstand op te lossen bijvoorbeeld middels woningen.
- ❖ Uit de onderzoeksdocumenten is de RKC niet gebleken dat de gemeenteraad formeel aandacht heeft gevraagd voor aanpak van de leegstand. Met andere woorden: er is vanuit de politiek niet specifiek gepleit voor een actievere rol van de gemeente bij deze probleemstelling, althans zo blijkt niet uit moties, amendementen, initiatiefvoorstellen, schriftelijke vragen of anderszins. Hieruit leidt de RKC af dat bij de raad het beeld leeft dat de opvolgende marktpartijen voor deze opgave aan zet zijn en primair niet de gemeente.
- ❖ De ontwikkelpartijen (gemeente, corporatie, ontwikkelaar, exploitatie bv) hebben van meet af vertrouwd op de nodige adviesbureaus op het terrein van marktverkenningen. Dergelijke verkenningen geschieden op basis van theoretische modellen, waardoor mogelijk een te rooskleurig beeld is geschetst van afzetpotentie die er feitelijk in veel geringere mate is. Dit kan te wijten zijn aan relevante factoren die niet of te weinig zijn meegewogen.

Ook markeert de RKC dat een second opinion ten aanzien van de marktpotentie opportuun was geweest, om een kokervisie te voorkomen.

- ❖ De RKC acht een actueel en integraal retailonderzoek alsnog zinvol anno nu.
- ❖ Architectonisch is een kwalitatief aansprekend bouwplan neergezet, maar de vraag is of met de gekozen positionering, bouwhoogte en indeling optimaal is ingespeeld op de behoefte om (naast wonen ook) een commercieel aantrekkelijk plein te realiseren.
- ❖ De gemeente had weliswaar juridisch geen taak om levendigheid te realiseren, maar dit betreft wel een maatschappelijke verantwoordelijkheid waar het gaat om gebiedsontwikkelingen van deze omvang, te meer omdat hierbij ook daadwerkelijk gestuurd kan worden op de integrale invulling van het project. Op externe factoren (zoals corona en prijsontwikkelingen) heeft de gemeentelijke projectleiding en het bestuur grotendeels geen invloed, dus wat over blijft is een inspanningsverplichting om de marktpartijen maximaal te ondersteunen.
- ❖ Die ondersteuning heeft plaatsgevonden door een grote betrokkenheid in die opgave door de gemeentelijke projectleider in diens contacten met de ontwikkelende partijen. Ook werden vanuit de gemeente gegadigden aangedragen voor potentiële huur van de commerciële ruimtes. Daarnaast bevatte de gemeentelijke website informatie voor ondernemers en een doorverwijzing naar bijvoorbeeld www.julianaplein.com en VisitZuid-Limburg. Festivals BV heeft zich bovendien tijdelijk mogen vestigen in een kantoorruimte in het gemeentehuis met als voordeel dichtbij het plangebied.
- ❖ Feit is dat Festivals BV sinds haar intrede (in 2019) nog geen concreet resultaat heeft laten zien voor de oplossing van de leegstand ter plaatse. De gemeente heeft er belang bij dat de ruimtes gevuld worden, en om dat te bespoedigen kan er een voordeel aan kleven het eigendom te verwerven. Een andere optie kan zijn een marktpartij te vragen om de ruimtes te transformeren naar woningen, mits Festivals meewerkt. De RKC beseft zich dat uitvoering van dergelijke plannen financieel en juridisch uitdagend is.



- ❖ De commerciële ruimtes zijn vermoedelijk niet dusdanig modulair en flexibel gebouwd om deze eenvoudig te kunnen transformeren naar alternatieve functies zoals wonen, zorg of kantoor. De daglichttoetreding is beperkt, mede vanwege de vormgeving. Dit vergt dus maatwerk.
- ❖ De beschikbare lege ruimte in de commerciële plint is nog substantieel. Vanuit de RKC denken wij dat invulling daarvan via een mix aan wonen, dagrecreatie, detailhandel en/of horeca het meest kansrijk zal zijn, met een zwaartepunt op de functie wonen. Wij denken dat dit zonder regie vanuit de gemeente welhaast onuitvoerbaar zal zijn vanwege de aanwezige belangen.

11. Nawoord

Onmiskienbaar heeft een nog langer voortslepende situatie van leegstand een negatief effect op de aantrekkelijkheid van het plein en het historische centrum. De met bruin papier beplakte ramen doen afbreuk aan de uitstraling van de fraaie gebouwen en het plein. Zolang de commerciële plint leeg is geven wij in overweging de ramen te beplakken met hoogwaardige folie (bijvoorbeeld een mooie print: artistiek, cultureel of gebiedseigen). Hoewel tijdelijk, is dit wel netjes.

Mogelijk zijn de aanwonenden van het plan juist wél blij met de relatieve rust die zij nu ervaren. Dat is dan meegenomen. Toch kan het project KJP pas volledig afgerond worden beschouwd wanneer de leegstaande ruimten gevuld zullen zijn. Het is aan de lezer zelf om te beoordelen of elke willekeurige invulling, ook als het doel van een levendig plein niet slaagt, uiteindelijk tóch als succesvol wordt gezien. Eenmaal gekozen voor een andere functie is het vrijwel ondoenlijk om terug te draaien, maar misschien biedt een invulling met extra woningen wél meer rust en continuïteit dan aanhoudend wisselend succes zonder zelf regie te kunnen voeren.

De Rekenkamercommissie bedankt de betrokkenen die dit rapport mede mogelijk hebben gemaakt, in het bijzonder de projectleider (gemeentesecretaris) en diens projectstagiaire, wiens beschrijvende nota wij gretig hebben mogen gebruiken als inspiratiebron voor dit onderzoek.

Wij hebben de afgelopen jaren geleerd dat het kloppend hart van Vaals niet in stenen zit, maar in mensen, de Vaalsenaren. Overal in de gemeente worden sociale en economische activiteiten ontplooid, van Vijlen tot Lemiers en in het centrum van Vaals zelfs tot aan het Drielandenpunt. Wij wensen Vaals veel voorspoed toe bij de doorontwikkeling van de gemeente, en vooral bij de afronding van het KJP.



12. Bronnen

Dossierstukken (niet limitatief) zoals aangereikt door ambtelijke staf:

- 3W QuickScan KJP mei 2014
- 3W Rapport Verkenning Kern Vaals
- Uitgangspunten notitie gemeenteraad voor project KJP
- Samenvatting rapport Wohnungsmarkt Vaals-Aachen
- Realisatieovereenkomst met woningstichting 2012
- Samenwerkingsovereenkomst juni 2012
- Onderzoek Standortbewertung Gemeinde Vaals MAIX
- Infoblad KJP februari 2016
- Strategische Visie Vaals 2020
- Uitvoeringsplan Strategische Visie
- Diverse college- en raadsbesluiten
- Projectbeschrijving opgesteld door ondersteuner (J. Stassen)
- Folders van de nieuwbouwplannen

Diverse publicaties/websites:

<https://www.vaals.nl/ondernemers/zaak-starten-aan-het-nieuwe-koningin-julianaplein>

<https://www.visitzuidlimburg.nl/te-doen-in-zuid-limburg/attracties-bezienswaardigheden/detail/koningin-julianaplein-vaals/63820/>

<https://www.humblemartenswillems.nl/project/koningin-julianaplein-vaals/>

<https://thomaskemmearchitecten.nl/portfolio/koningin-julianaplein/>

<https://www.jongen.com/nl/nieuws/detail/het-nieuwe-hart-van-vaals>

https://www.jongen.com/dynamics/modules/SFIL0200/view.php?fil_Id=6670

<https://openkvk.nl/openkvk/hoofdvestiging-75320312-0000-festivaals-by>



13. Bestuurlijke reactie

Aan de leden van de
Rekenkamercommissie Vaals

Datum
12 juli 2022

Onderwerp

Ons kenmerk
22.0004332
'22.0004332'
Algemeen Directeur

Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Verzonden

Geachte dame en heren,

Onlangs mochten wij het concept-rapport 'Koningin Julianaplein' van u ontvangen. Dit rapport is opgesteld naar aanleiding van het door uw commissie uitgevoerde onderzoek naar de ontwikkeling van het project Koningin Julianaplein in Vaals.

Wij zijn met u eens dat de vormgeving en inrichting van het plein en de gerealiseerde nieuwbouw tot een duidelijke kwaliteitsverbetering hebben geleid. De opgave met betrekking tot toevoeging van nieuwe woningen en commerciële ruimten is gerealiseerd. De woonfunctie is verbeterd.

Hoewel, zoals u terecht constateert, de invulling van de commerciële ruimten op basis van de afspraken, zoals vastgelegd in de realisatie-overeenkomst, geen taak en verantwoordelijkheid van de gemeente was, delen wij helaas ook uw mening dat dit plein (en daarmee Vaals) nog steeds geen 'hart' heeft (zoals in de subtitel is vermeld). Vanuit dit belang voelen wij een soort morele verplichting om al het mogelijke en vooral ook redelijke te doen om een levendig plein en centrum te creëren.

Ondanks het vooronderzoek en de externe advisering, waaruit bleek dat er vraag was naar hoogwaardige detailhandel en een gevarieerd horeca-aanbod, is het tot op heden niet gelukt om tot een succesvolle invulling te komen. De vorige eigenaar van de commerciële plint, Bouwbedrijven Jongen, zowel als de huidige eigenaar, FestiVaals BV, hebben zich, voor zover wij weten, hiertoe fors ingespannen.

De vraag of deze partijen tijdig genoeg gestart zijn met het in de markt zetten dan wel het verruimen van hun blik, kunnen wij niet beantwoorden.

Wij zijn van mening dat de gemeente Vaals afhankelijk is van deze partijen en geen eigen gemeentelijke regierol in deze heeft gehad. Wij zijn dan ook niet overtuigd van de meerwaarde van uw aanbevelingen om enerzijds sectoraal beleid op het gebied van Horeca op te stellen als sturingsinstrument en anderzijds een integraal Retailonderzoek uit te laten voeren.

Wij zijn nog steeds van mening dat retail dan wel horeca op dit kwalitatief aantrekkelijke plein voor de juiste aantrekkingskracht, levendigheid en daarmee de beoogde leefbaarheid kan leiden. Die overtuiging zorgt ervoor dat er tot op heden, ook vanuit de gemeenteraad, geen afweging is gemaakt om de leegstand op te lossen middels woningbouw. Ons college wenst verder te zoeken naar mogelijkheden om de 'groene uitstraling' van het plein te versterken.

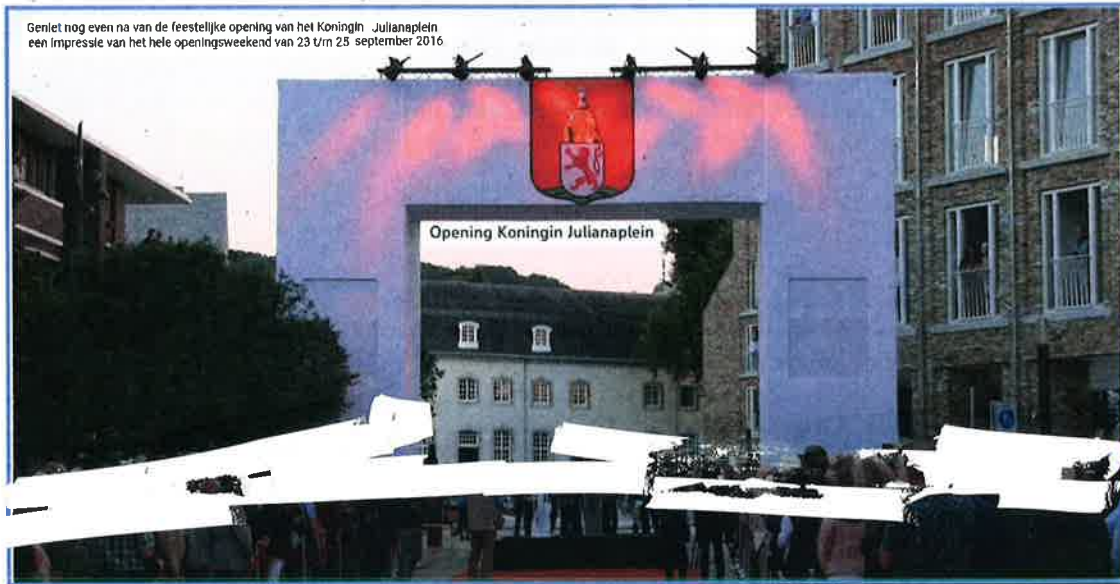
Tot slot willen wij onze dank uitspreken voor uw rapport en de constructieve samenwerking met onze organisatie tijdens de uitvoering van uw onderzoek.

Burgemeester en wethouders van de gemeente
Vaals,

Secretaris

Burgemeester

14. Chronologie KJP & Festivaals



Ondernemers in centrum Vaals positief over plan voor Koningin Julianaplein

22-08-2019 om 15:30 doc...



*Het nu nog wat doofde Koningin Julianaplein in Vaals moet vanaf volgend jaar meer gaan bruisen.
Afbeelding*

De SOV (Samenwerkende Ondernemers Vaals) Samen Vaals staat positief tegenover FestiVaals, dat van het Koningin Julianaplein een evenementenplein met restaurants wil maken.

Akense projectontwikkelaar Ali Akgün ziet megaproject FestiVaals als een cadeau

29-11-2019 om 14:15 doc...



*FestiVaals projectontwikkelaar
Afbeelding*

in Julianaplein in Vaals

De contouren van FestiVaals, het gastronomisch hart dat op het Koningin Julianaplein in Vaals komt, krijgen meer vorm. Waar anderen wellicht nog wat sceptisch zijn over dit megaproject, twijfelt de Akense projectontwikkelaar Ali Akgün niet aan het komende succes. „Dit is geen droom.”

Ondernemer FestiVaals verbaasd over zorgen: alles loopt nog gewoon volgens plan

13-03-2020 om 12:30 do



*FestiVaals nu, et het Julianaplein levendiger maken.
Afbeelding: FestiVaals BV*

FestiVaals, het plan voor het Julianaplein in hartje Vaals, loopt nog steeds volgens plan. Dat meldt projectleider van FestiVaals BV.

FestiVaals wordt eigenaar van 'de plint' onder Koningin Julianaplein in Vaals

19-05-2021 om 11:00 doe



*Steekproef van een van de restaurants op het FestiVaals plein.
Afbeelding: FestiVaals BV*

FestiVaals BV heeft de winkelruimten in de 'plint' van het Koningin Julianaplein in Vaals gekocht en is nu eigenaar van deze panden. Aan de toekomstplannen wordt niets gewijzigd: het wordt nog steeds een festiviteitenplein met restaurants.

Hoewel de winkelramen op het plein nog steeds zijn dichtgeplakt, worden achter de schermen meters gemaakt in het FestiVaals-project

18-11-2020 om 11:50 do.



De feestelijke opening van het vernieuwde Koningin Julianaplein in Vaals in 2016. De winkelruimten hebben sindsdien amper invulling gehad.

Afbeelding

Ter plekke is er bitter weinig van te zien, maar FestiVaals, het plan om van het Koningin Julianaplein in Vaals een grote uitreikingsplek te maken, vordert gestaag. Volgens wethouder ... en de plannen nu in de vergunningfase. „Zo ver als nu zijn we nog niet geweest.”

Corona maakt de behoefte aan een feestplein als FestiVaals alleen maar groter, denkt projectmanager Ali Akgün

24-11-2020 om 14:30 door Merel Visst het



Een sfeerimpressie van het interieur van een van de restaurants. Daar links het winterterras goed is te zien.

Afbeelding: FestiVaals Bv

Corona is geenszins de doodsteek van het ambitieuze project FestiVaals, verzekert projectmanager Ali Akgün. „Het maakt ons alleen maar sterker en meer vastberaden om het een succes te maken.” Hoe staan de zaken ervoor?

FestiVaals wil groen licht voor speelhal, winterterrassen en parkeergelegenheid

19-10-2021 om 10:21 de



Stoer impressie van een van de restaurants op het plein, waarbij links het glazen winterterras te zien is.

Abbeelding: Festivaals

Het plan voor FestiVaals in Vaals is klaar voor de vergunningaanvraag. Wel moet de Vaalser politiek laten weten of ze positief staat tegenover de komst van een speelhal en winterterrassen.

Fabels en fakenews, lang wachten op culinair evenementenplein 'Festivaals' laat de geruchtenmolen draaien

04-12-2021 om 11:36 doc



Een impressie van de entertainmenthal van Festivaals.

Abbeelding: Festivaals BV

Het lange wachten op Festivaals heeft spookbeelden doen opleven bij veel Vaalsenaren. Beelden die niet op de werkelijkheid berusten, vinden initiatiefner .n van Vaals.