Commissie Grondgebied en Economische Zaken.mp4

00:03:12
Voorzitter: Goedenavond dames en heren. Ik open de vergadering van de Commissie Grondgebied en Economische Zaken van woensdag 14 oktober 2026 en heet u allen van harte welkom. We hebben afmeldingen ontvangen van meneer Haas, meneer Driessen, meneer Ter Horst en meneer Gorissen. De mensen van PRO worden vervangen door meneer Bosma. We gaan naar agendapunt twee, het vragenuurtje. Er zijn voor vandaag geen vragen ingediend. Agendapunt drie, de spreektijd voor het publiek. Voor de spreektijd voor het publiek heeft zich ook voor vanavond niemand gemeld. Ik ben bij agendapunt vier, de vaststelling van de agenda. Kan iedereen instemmen met de agenda zoals die nu voorligt? Ik kijk even rond. De agenda is bij deze vastgesteld.

00:04:12
Voorzitter: We gaan naar agendapunt vijf. Een voorstel tot verandering van de besluitenlijst komt tot 48 uur voor aanvang van deze vergadering ingediend worden. We hebben geen wijzigingsvoorstel ontvangen en ik stel de besluitenlijst bij deze vast. Er zijn vanavond geen akkoordstukken bij agendapunt zes. We gaan naar agendapunt zeven. We hebben vandaag één bespreekstuk: 7.1 Ontwerpbesluit wensen en bedenkingen verkoop grond Hertogenlaan en Ailbertuslaan in Rolduckerveld. Voor de behandeling vandaag sluit portefeuillehouder Geers aan. Hij wordt ambtelijk ondersteund door de heer Van der Velde. De gemeente wil de grond aan de Hertogenlaan verkopen voor de bouw van een nieuwe Lidl-supermarkt met 48 woningen erboven. Deze nieuwe supermarkt komt in het gebied Rolduckerveld en vervangt de huidige Lidl aan de Ambachtsstraat.

00:05:14
Voorzitter: Aan de raad wordt straks gevraagd om wensen en bedenkingen te geven over de verkoop van ongeveer 2585 vierkante meter gemeentegrond voor ruim 1 miljoen euro. Ook wordt de raad gevraagd in te stemmen met de grondexploitatie voor het project. Dit plan past niet binnen het huidige omgevingsplan, daarom is een aparte ruimtelijke procedure nodig. Omwonenden en andere belanghebbenden worden bij het plan betrokken. De ontwikkelaar voert hiervoor een participatietraject uit. Ik geef het woord aan de portefeuillehouder voor een korte toelichting.

00:05:54
Wethouder Geers: Dank u wel, voorzitter. Dat was een zeer uitgebreide en goede toelichting, dank u wel. Vandaag is weer een mijlpaal en een volgende stap die we zetten in dit hele bijzondere traject. We zijn er al veel jaren aan het werken. Ik heb het in het verleden het openluchtmuseum van gebiedsontwikkeling genoemd, en dit is de volgende stap hierin. Wat gaat er gebeuren? Er komen 48 appartementen en een nieuwe supermarkt, u noemde het net al. Ik zal context geven. Het gaat om een totale investering van 30 miljoen euro. In het primaire idee was dat een investering van 10 miljoen euro. Deze bedragen liggen vandaag niet direct voor. Waar we het vandaag wel met elkaar over hebben, zijn twee dingen: de wensen en bedenkingen ten opzichte van de grondverkoop en het instemmen met die grondexploitatie.

00:06:48
Wethouder Geers: Kijken we naar punt één, dan kunt u in de nota van toelichting zien dat het gaat om een marktconforme prijs die door een taxateur is vastgesteld. Tevens ziet u ook dat de grondexploitatie een positief resultaat heeft. Wat de

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

gemeente doet, is puur het leveren van grond tegen de marktconforme prijzen. Alle risico's liggen bij de ontwikkelaar. Een goede deal, zou je zeggen. Eén ding moet ik vooraf wel meegeven. Als u de stukken heeft gezien, ziet u bij het sluitstuk dat er verwezen wordt naar een nota grondbeleid met jaartallen erachter. Toen ik het vanochtend zag, dacht ik: die nota is nog helemaal niet klaar. Dat berust op een taalkundige omissie. Er had 2024 moeten staan. Inhoudelijk is de toetsing nadrukkelijk wel aan het juiste beleid geweest. Dit is een taalkundige omissie waar ik u vandaag op wil attenderen. Dat was het vooraf. Ik ben heel benieuwd of uw raad dit enthousiasme deelt. Als er vragen zijn, beantwoorden we die met alle liefde.

00:07:59
Voorzitter: Ik kijk rond, wie kan ik het woord geven? Aan de rechterkant begin ik met Lokaal Alternatief.

00:08:12
De heer Charlier (Lokaal Alternatief): Dank u wel, voorzitter. Het is bijzonder fijn om als eerste het woord te hebben, zodat niet iedereen het gras voor mijn voeten wegmaait zoals met de gestelde vragen ook gebeurd is. Ik dank alle andere fracties voor alle vragen en ik dank het ambtenarenapparaat voor de uitgebreide beantwoording. Het doet ons zeer deugd dat we in Chèvremont weer een grote supermarkt erbij krijgen. Nog meer deugd doet het ons dat de 48 appartementen in de hogere klasse gerealiseerd zullen worden, aangezien dat iets is waar we al jaren om vragen.

00:08:51
De heer Charlier (Lokaal Alternatief): Wat de supermarkt betreft, vragen wij ons nog af of dit betekent dat de kans op een centrumsupermarkt hiermee vergroot wordt. We kunnen ons herinneren dat er in het verleden door leveranciers van centrumsupermarkten gezegd werd dat het gebied een te klein aantal inwoners had. Doordat er nu één supermarkt in het gebied wegvalt en het plan D'r Pool wellicht ook nog nieuwe inwoners gaat opleveren, zou het volgens ons kunnen betekenen dat we in het centrum ook nog een kleine supermarkt kunnen krijgen, waar veel behoefte aan is. Tot zover, voorzitter.

00:09:35
Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk naar het CDA.

00:09:39
De heer Hoofs (CDA): Dank u wel, voorzitter. Laten we vooropstellen dat er met de verplaatsing van de supermarkt naar de Hertogenlaan in principe niks mis is. Voor de één komt de betreffende supermarkt wat dichter bij huis en de ander moet een grotere reisafstand afleggen, maar dat blijft altijd zo. Dat is verder geen probleem. Er zijn nog wel een aantal zaken waar we graag opheldering voor willen krijgen. Op pagina zes van de nota van toelichting gaat het over overeenkomsten, voorwaarden en afspraken. Het college schetst dat ten behoeve van de verkoop en de realisatie overeenkomsten worden opgesteld, namelijk de verkoopovereenkomst en een anterieure overeenkomst. De overeenkomst isoleert de nota van toelichting die wordt getekend zodra de raad akkoord is met de verkoop van grond. Daaruit concluderen wij dat de overeenkomsten in concept gereed zijn, en de eerste vraag is of die conclusie terecht is.

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

Commissie Grondgebied en Economische Zaken.mp4

00:10:33
De heer Hoofs (CDA): Eén van de genoemde punten in de overeenkomst is aanleg, onderhoud en overdracht van parkeervoorzieningen, inclusief groen. We hebben schriftelijk gevraagd of in één van deze overeenkomsten ook voorwaarden kunnen worden gesteld aan klimaatbestendige inrichting zoals water, groen, hitte van de parkeerplaatsen en het gebouw. Ook valt te denken aan zogenaamde solar carports als overkapping van een parkeerterrein, waarmee wellicht ook laadvoorzieningen of snellaadvoorzieningen voor elektrische auto's kunnen worden meegenomen. Het college heeft geantwoord dat in de verkoopovereenkomst geen nadere voorwaarden worden gesteld aan de duurzaamheidsmaatregelen, maar dat dit thuishoort in het traject van de omgevingsvergunning in de te volgen verklaring wat betreft de koopovereenkomst. Er wordt in het antwoord geen woord gerept over de anterieure overeenkomst, terwijl in de nota van toelichting staat dat aanleg, onderhouden en overdracht van de parkeervoorziening, inclusief groen, een hoofdpunt is in één van de te tekenen overeenkomsten.

00:11:34
De heer Hoofs (CDA): Wij vragen dit omdat er voorkomen moet worden dat de gemeente voorwaarden gaat stellen bij de behandeling van de omgevingsvergunning en dan gaat blijken dat het een en ander niet meer ingepast kan worden, omdat de plannen al te ver gevorderd zijn, van de tekentafel af zijn of aanpassingen te duur worden. Nu is wat ons betreft het moment om signalen aan de initiatiefnemer af te geven over de richting die de gemeente op dit gebied voor ogen heeft. Richting geven kan nu in één van de overeenkomsten en uitwerking kan later in het omgevingsvergunning traject. Concreet stellen wij voor om toch nu al richting te geven in één van de overeenkomsten, zodat de initiatiefnemer weet wat hij straks kan verwachten. De vraag is of het college hiertoe bereid is. Tot zover de eerste termijn, voorzitter.

00:12:21
Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk naar Burgerbelangen.

00:12:26
Mevrouw Snijders-Mahr (Burgerbelangen): Dank u wel, voorzitter. Zoals de wethouder ook al zegt, vinden wij het een hele goede stap vooruit in de ontwikkeling van het Rolduckerveld. Er wordt al jaren gewerkt aan die ontwikkeling. Het is mooi om te zien dat er iedere keer weer een nieuwe stap wordt gezet. Vandaag gaat het vooral om de verkoop van die grond en de financiële risico's. Daar zijn ook al vragen over gesteld en die zijn beantwoord, dank daarvoor. We willen ook aandacht vragen voor het onderhoud van het groen en de parkeerplaatsen, want na twee jaar wordt de gemeente hiervoor verantwoordelijk. We weten dat groen heel belangrijk is, want je kunt mooi groen hebben, maar als het onderhoud er niet is, dan is het groen ook niet mooi.

00:13:06
Mevrouw Snijders-Mahr (Burgerbelangen): Daarnaast stellen wij voor om een informatiebijeenkomst te houden die de voortgang in het Rolduckerveld laat zien. Ik denk dat dat erg mooi is. Er zijn al wat dingen gebeurd. We hebben ook nieuwe mensen in de raad. Ik denk dat het leuk is om dat allemaal nog een keer voor het licht te houden. Het is belangrijk dat de plannen bijdragen bij wat Burgerbelangen

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

heel hoog in het vaandel heeft staan. De antwoorden op de vragen hebben we meegenomen naar de raadsvergadering. Dank u wel.

00:13:39
Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk naar de VVD.

00:13:47
de heer Pötgens (VVD): Dank u wel, voorzitter. Laat ik beginnen met het allerbelangrijkste. De VVD Kerkrade staat in beginsel positief tegenover deze ontwikkeling van een winkelcluster met de Lidl-supermarkt en 48 appartementen. Wij zien zeker het belang voor het Rolduckerveld en hebben op dit moment geen principiële bezwaren tegen het collegevoorstel. We vinden het wel belangrijk dat de gemeente zorgvuldig omgaat met haar grondbezit en daarom hebben we twee punten die we graag onder de aandacht willen brengen. De antwoorden op de vragen kwamen redelijk last minute binnen, dus het kan misschien zijn dat er overlap is, maar ik heb mijn tekst niet op het laatste moment aangepast. Excuses daarvoor. Allereerst de grondprijs. Aan het voorstel ligt een taxatierapport ten grondslag met een waardepeildatum van 13 augustus 2025. De daar genoemde marktwaarde bedraagt circa 1,26 miljoen die gebaseerd is op wat bijzondere uitgangspunten die erin meegenomen zijn.

00:14:54
de heer Pötgens (VVD): In het collegevoorstel wordt vervolgens rekening gehouden met de kosten die Metropool voor rekening neemt, waardoor we uiteindelijk op 1,03 miljoen afgerond uit zouden komen. We begrijpen dat die kostenverrekening onderdeel kan zijn van grondwaardebepaling. Tegelijkertijd ligt die waardepeildatum onderhand al wel meer dan een jaar achter ons. Daarom willen we zeker weten dat de gemeente bij de daadwerkelijke verkoop nog steeds een marktconforme prijs ontvangt. Kan het college bevestigen dat de voorgestelde verkoopprijs van afgerond 1 miljoen op het moment van verkoop nog marktconform is? Is de taxateur gevraagd om die waardering, gezien de waardepeildatum van vorig jaar augustus en de gehanteerde bijzondere uitgangspunten, te actualiseren of op zijn minst te bevestigen dat het nog steeds nog steeds actueel is? Als dat gebeurd is, kan die schriftelijke actualisatie of bevestiging dan nog kort meegestuurd worden voordat de raadsvergadering is?

00:16:03
de heer Pötgens (VVD): Het tweede punt wat we onder de aandacht willen brengen is het Didam-arrest. In de toelichting lezen we dat Metropool door de aankoop van de grond van HEEMwonen een positie heeft gekregen waardoor andere ontwikkelaars de ontwikkeling volgens het college niet meer kunnen realiseren. Op basis daarvan wordt Metropool als enige serieuze gegadigde beschouwd. De intentieovereenkomst tussen de gemeente, Metropool en HEEMwonen is al op 11 maart ondertekend, terwijl Metropool de gemeentelijke grond pas op 22 september van dit jaar aangevraagd heeft. Dat tijdsverloop roept bij ons een vraag op, niet omdat de aankoop van de grond van een andere eigenaar per definitie een probleem vormt, maar omdat de gemeente moet kunnen onderbouwen dat de keuze voor één gegadigde op objectieve, toetsbare en redelijke criteria berust. Vandaar onze tweede vraag richting het college.

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

Commissie Grondgebied en Economische Zaken.mp4

00:16:55
de heer Pötgens (VVD): Op welke objectieve en toetsbare gronden concludeert het college dat Metropool de enige serieuze gegadigde is? Mede gezien de volgorde van de intentieovereenkomst en de latere grondaankoop. Kan het college bevestigen dat de vereiste publicatie van het verkoopvoornemen met een deugdelijke motivering plaatsvindt, voordat de verkoop definitief worden aangegaan? Graag ontvangen wij daarnaast de getekende intentieovereenkomst van 11 maart 2026, ook voor de raadsvergadering, zodat wij dat zelf kunnen beoordelen. Voorzitter, wij stellen deze vragen om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling zorgvuldig en juridisch houdbaar tot stand komt en dat de gemeente haar grond niet onder de marktwaarde verkoopt. Zoals we al zeiden, zijn we heel positief over het plan, maar we willen zeker zijn dat alles in de juiste kaders zit. Dank u wel.

00:17:53
Voorzitter: Dank u wel. De SP, mevrouw Laumann?

00:17:56
Mevrouw Laumann (SP): Dank u wel, voorzitter. Allereerst een opmerking over het groen, net als Burgerbelangen ook had. Wij zijn ook voor meer groen. We hebben in de woonvisie ook gezegd dat het wel beter onderhouden moet worden, want het is mooi als we onze stad vergroenen, maar als dat niet bijgehouden wordt, winnen we niks. Ook vanuit ons de vraag om dit goed bij te houden als er meer groen komt. Dank voor de snelle beantwoording, want we hebben de vragen vandaag pas ingediend. Wij hebben ook nog een vraag over het Didam-arrest. We hebben gevraagd of dat niet in strijd is, en dan antwoordt u dat er in gezamenlijkheid op beide adviseurs een onderbouwing is uitgewerkt waarmee op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria gesteld kan worden dat Metropool Development b.v. de enige serieuze gegadigde is om de grond te kopen.

00:18:52
Mevrouw Laumann (SP): Dat het niet in strijd is met het Didam-arrest, zegt u daarboven. Als we dan naar vraag drie gaan, waar we vragen naar de financiële aansprakelijkheid bij een schending, antwoordt de wethouder: "in de koopovereenkomst is een clausule opgenomen waarin is bepaald dat de gemeente niet aansprakelijk is voor schade en of kosten, indien in strijd zou zijn gehandeld met het Didam-arrest en de daarmee samenhangende verplichtingen". Ik vind dat een contradictie, want u zegt eerst dat er niks aan de hand is, en dan zegt u dat er toch een clausule is opgenomen. Hoe moeten we dat zien, voorzitter? Tot zover de eerste termijn.

00:19:36
Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk naar PRO.

00:19:39
de heer Bosma (PRO): Dank u wel, voorzitter. PRO Kerkrade staat positief tegenover deze ontwikkeling. Een supermarkt op loopafstand met 48 woningen erboven die door HEEMwonen worden afgenomen, is wat ons betreft een waardevolle toevoeging aan het Rolduckerveld. Het versterkt het voorzieningenniveau en biedt kansen om wonen en voorzieningen op een goede manier met elkaar te verbinden. Dat past ook bij onze visie op het Rolduckerveld, dat staat voor woonkwaliteit en groen. Een vitale wijk waar voorzieningen dichtbij zijn en waar mensen prettig, veilig

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

en gezond kunnen wonen De verdere ruimtelijke uitwerking volgt nog via de vergunningenprocedure. We begrijpen dat zaken als parkeren, waterhuishouding en de inrichting van de openbare ruimte daarin verder worden uitgewerkt. We hebben echter nog wel een drietal vragen.

00:20:31
de heer Bosma (PRO): De eerste vraag is hoe deze ontwikkeling volgens het college past binnen de visie waarin een vitale en klimaatbestendige wijk met voorzieningen dichtbij centraal staat? Wat maakt dit project volgens het college daadwerkelijk een stap vooruit voor het Rolduckerveld? We horen graag hoe het college die ambities concreet terugziet in deze ontwikkeling. Onze tweede vraag gaat over de afwegingen. Het afwegingskader waar wij al een tijd geleden om gevraagd hebben, ligt er nog niet. Daar gaan we het 17 november over hebben als ik het goed heb, dan gaan we daar verdere stappen in zetten. Ook bij deze ontwikkeling moeten we verschillende belangen tegen elkaar gaan afwegen.

00:21:17
de heer Bosma (PRO): We hebben het dan over ruimte voor voorzieningen en bedrijvigheid, bereikbaarheid en parkeren, maar ook over een veilige ruimte voor fietsers, voetgangers en spelende kinderen en voldoende groen en klimaatadaptatie, zoals het CDA eerder al aangaf. Wat ons betreft is de gemeente niet alleen betrokken bij de gebiedsontwikkeling omdat de grond wordt verkocht, maar ook een partner in het hele proces. Dat geeft het college een positie om al vroeg richting te geven aan de kwaliteit van die ontwikkeling. Ook hier sluit ik namens PRO aan bij datgene wat het CDA al aan heeft gegeven. Wacht het college daarvoor de vergunningsaanvraag af of worden er nu al gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer om die ambities uit de Omgevingsvisie 2050 onder de aandacht te brengen en mee te nemen in de verdere planvorming?

00:22:10
de heer Bosma (PRO): Ten derde hebben we vragen over hoe de wijk meegenomen wordt. Het gaat uiteindelijk over de bewoners in de wijk die de gevolgen van deze positieve ontwikkeling dagelijks zullen ervaren. Hoe zorgt het college ervoor dat zij goed worden meegenomen en zich ook daadwerkelijk herkennen in het eindresultaat? Hoe wordt de raad geïnformeerd over de uitkomsten van de participatie en de manier waarop reacties en aandachtspunten uit de buurt worden verwerkt? Dat was het, voorzitter. Dank u wel.

00:22:46
Voorzitter: Dank u wel. Ik geef het woord aan Ons Kerkrade.

00:22:49
de heer Vleugels (Ons Kerkrade): Dank u wel, voorzitter. Voorzitter, Ons Kerkrade vindt het een zeer positief plan. De vragen die wij vooraf hebben ingediend zijn duidelijk beantwoord. Ik vind de antwoorden die andere partijen gekregen hebben ook prima. Ik ga verder ook geen verdere vragen stellen over groen, want die zijn inmiddels al gevraagd. Daarom hebben wij in de eerste instantie geen verdere vragen.

00:23:18
Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk naar de Ouderenpartij.

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

Commissie Grondgebied en Economische Zaken.mp4

00:23:23
de heer Piefer (Ouderenpartij): Dank u wel, voorzitter. De Ouderenpartij Kerkrade is positief ten aanzien van de besluitvorming en de grondexploitatie in Rolduckerveld. Een belangrijke vraag die door Burgerbelangen is gesteld, is hoe het verhuren van de appartementen zich verhoudt. We hebben kunnen lezen dat dat in het hogere segment zit, dus dat is heel belangrijk in de uitgangspunten die eerder aangehaald werden door meneer Charlier. We moeten wel kijken naar een evenwichtige verdeling van de woningen binnen de gemeente Kerkrade. Een tweede aspect waar net al aan gerefereerd werd, is dat er een participatietraject komt waarin de gemeente meegenomen wordt in het hele traject. We zouden als Ouderenpartijen graag kennis willen nemen van de uitkomsten van dat traject en de uitkomsten van de vragen die in de buurt leven om dit project te verwezenlijken. Dank u wel.

00:24:12
Voorzitter: Dank u wel. Ik geef het woord aan de portefeuillehouder. Er zijn veel onderwerpen ingebracht vanavond. De wethouder moet even kijken wat nu al aan de orde kan komen.

00:24:23
Wethouder Geers: Dank u wel, voorzitter. Ik kan u niet beloven dat ik het bij vijf minuten ga houden, want ik word enthousiast van sommige vragen die gesteld worden. Ik sta te popelen om de vragen te beantwoorden. Misschien ga ik ze achterstevoren beantwoorden, want ik kan niet wachten om de vraag van PRO Kerkrade te beantwoorden. Ik begin met de laatste vraag. U vraagt naar het participatietraject. Hoe zit de participatie in het project? Primair is dat de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij, in dit geval is dat Metropool. Metropool gaat een traject over participatie opstarten. Wat wij wel zullen doorgeven, is dat wij graag willen dat er een verslag van dit participatietraject wordt gemaakt zodat de raad op de hoogte is van wat er uit dit participatietraject komt. We zullen dat signaal absoluut doorgeven en dit meegeven. Zodra wij dat hebben, bent u daar op de hoogte van. Dat gaan we 100% zeker doen.

00:25:38
Wethouder Geers: U vraagt welk segment de huizen worden. Het gaat inderdaad om het hogere segment van de sociale huur. Er zijn drie sociale huurnormen en dit is de bovenkant van de sociale huur. Als ik zelf denk aan de bedragen die er zijn en het dan bijvoorbeeld reflecteer aan mijn eigen hypotheek, dan is dat aanzienlijk meer dan wat ik aan hypotheek betaal. Dat is voor mijzelf altijd een eyeopener. Dit voegt overigens wel een balans toe aan deze wijk, omdat er veel aan de onderkant van de sociale huur in deze wijk zit. Hiermee zorgen we voor die balans. Nu kom ik meteen op de vragen van PRO. Hoe past deze ontwikkeling bij hoe wij deze wijk zien? Ik kan bijna zeggen dat het goud is wat we hier hebben. Als ik naar het Rolduckerveld kijk...

00:26:31
Wethouder Geers: Ik mag vaker mensen vanuit ministeries en andere gemeenten ontvangen en die kijken echt met verbazing naar het Rolduckerveld. Daarom heb ik de term 'Openluchtmuseum van gebiedsontwikkeling' gekscherend wel eens gebruikt, maar zo is het wel omdat iedereen komt kijken naar het Rolduckerveld. Misschien moeten we terugdenken naar hoe het Rolduckerveld er in het verleden uitzag. Het was heel sterk versteend, heel eentonig qua diepe bebouwing met hele

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

grote sociale problematiek. Nu is er erg veel ruimte en groen en veel ruimte voor klimaatadaptatie. Dat zijn ook redenen waarom het daadwerkelijk zo duur is. Er zijn veel klimaatadaptieve maatregelen genomen in dit gebied. Er is ook veel ruimte voor fietsers in dit stuk. Er is aandacht voor speelplekken, die vraag heb ik ook gezien.

00:27:28
Wethouder Geers: In deze wijk openen we een stuk. We zorgen voor differentiatie in type bebouwing. We zorgen voor laagbouw en hoogbouw met verschillende prijscategorieën. Wat we hier doen is de wijk voor de toekomst bouwen. Het wordt een inclusieve wijk voor alles en vooral ook een duurzame klimaatadaptieve wijk. Hoe past dit project hierin? Dat is enerzijds door de 48 woningen. We voegen woningen toe, die hebben we nodig. We voegen woningen toe in een segment wat er nu heel weinig zit. Dan de winkel. Veel mensen die uit dit gebied komen, weten dat het een diep gekoesterde wens van mensen in Chèvremont is om een dergelijke voorziening in deze wijk te hebben. Dat geldt ook voor mensen in Haanrade. Die wens is echt heel diepgeworteld.

00:28:16
Wethouder Geers: We publiceren veel artikelen. U wilt niet weten hoe vaak ik hierop ben aangesproken, maar mensen noemen het chique dat we voornemens zijn om dat te doen. Ik heb oprecht het gevoel dat mensen hier blij mee zijn. De gemeente is voor een deel partner in het proces. We zijn partner in het hele Rolduckerveld, dus we hebben ook een hele groep instellingen en mensen die meedenken met het vormgeven van het Rolduckerveld. Ton is één van de belangrijke actoren die daar al jaren aan trekt. We hebben het over kwaliteit en dat is zeker belangrijk. Er wordt dan gekeken hoe je bijvoorbeeld karakteristieke elementen kan terugbrengen in de ontwerpen. Die ontwerpen liggen hier vandaag niet voor, omdat we het hebben over de wensen en bedenkingen ten aanzien van de gebiedsontwikkeling. Er zijn plaatjes gemaakt en er is gekeken naar hoe dat eruit gaat zien qua hoogte, breedte, type bebouwing en vierkante meter.

00:29:16
Wethouder Geers: U mag ook van mij aannemen dat Metropool een heel hoog niveau van duurzaamheid hanteert, ook in hoe ze daarmee omgaan. Dat niveau is veel hoger dan wanneer je het publiekrechtelijke instrumentarium zou volgen. Er ligt een heel hoog niveau waar ik met veel belangstelling naar uit kijk. U heeft het over Didam. De SP stelde vragen over Didam. Ik snap die vraag. U mag ook van ons aannemen dat Didam in alles wat wij doen op vastgoedgebied op ons netvlies staat. De eerste reflectie is of het past binnen Didam, want als het niet past, gaat het niet. Dat is nadrukkelijk onderzocht. Als u kijkt naar de stukken die vandaag bij de agenda staan, ziet u de Didam-publicatie. Die kunt u inzien. In de Didam-publicatie ziet u uitgebreid onderbouwd waarom dit binnen het Didam-arrest past.

00:30:23
Wethouder Geers: Ik zal een aantal dingen benoemen. Er is een verplaatsing van een winkel die buiten de structuurvisie valt die zichzelf verplaatst naar binnenin de structuurvisiecluster. Er is maar één winkel die dat in dit geval kan doen. Dit is ook getoetst op Zuid-Limburgs niveau, want je moet je altijd afvragen of het kan. Dit is akkoord bevonden door een stressgroep. Vervolgens zijn er ook andere posities, zoals de grondpositie en die overeenkomst, die HEEMwonen met Metropool heeft

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

gesloten. U heeft gelijk met uw vraag over de clausule, want dat lijkt tegenstrijdig. Ik snap dat u dat zegt, maar dat is het niet. We voldoen volgens iedere analyse aan de Didam-criteria, mar wij zijn geen rechters. Bij alles wat we doen, zou een rechter kunnen zeggen dat het niet voldoet. We hebben dat supergoed uitgezocht en we gaan er niet van uit, maar als het zich toch voordoet, ligt het risico niet bij ons. Vandaar dat we die dubbele backstop erin hebben gebouwd, zodat wij dadelijk niet het gevoel hebben dat we iets gedaan hebben wat niet kan en er ook nog voor moeten dokken.

00:31:43
Wethouder Geers: De VVD heeft het over zorgvuldig omgaan met grondbezit, daar zijn we het helemaal mee eens. Grond is schaars, zeker in Kerkrade. Het is hier sterk verstedelijkt. Deze toevoeging past precies binnen onze strategie en draagt bij aan een veerkrachtige wijk. Ik kan niet wachten om u de veerkrachtanalyse hiervan over een paar jaar te laten zien. In de seintjes die wij nu al krijgen, zie je dat de sociale draagkracht van deze wijk aan het groeien is. Er wordt gevraagd of er een redelijke grondprijs is. Er is een redelijke grondprijs. U heeft de taxatie gezien. Er zijn wat dingen waardoor prijzen omlaag gaan, omdat ze bepaalde kosten voor de rekening nemen. Nu staat de vraag of dat nog steeds marktconform is. Laten we eerlijk zijn, dit zijn hele lange trajecten waarin je een peildatum hebt waarin je er met elkaar uit moet komen.

00:32:31
Wethouder Geers: Er zal dus nooit een taxatie liggen die vorige week is gemaakt en vandaag bij u in de raad ligt. In die utopische wereld leven we helaas niet. Er is een moment waarop je moet kiezen en dit is het moment waarop het is vastgesteld. Dat is heel gebruikelijk in iedere procedure en taxatie. Er is een moment en dit is het moment. Dat was een redelijk bedrag. Je krijgt er ook nog veel voor terug op maatschappelijk vlak, naast de redelijke prijs. Wat wordt er verder nog gevraagd? Het onderhoud van het groen wordt door twee partijen aangedragen, namelijk door de SP en Burgerbelangen. Onderhoud is superbelangrijk. Groen toevoegen is één, maar je moet het wel mooi onderhouden, want anders krijg je meer klachten over het groen dan over iets anders. Daar ben ik me van bewust. Het wordt twee jaar onderhouden door Metropool.

00:33:33
Wethouder Geers: Als iemand dat niet goed doet, moeten we hen daarop aanspreken. U heeft waarschijnlijk op de weg hierheen de rotonde bij het Hertenpark gezien. U ziet dat het groen daar de lucht in springt. Men spreekt ons erop aan, maar er ligt een onderhoudscontract met een onderaannemer. We spreken hen er dan op aan. U mag ervan uitgaan dat wij het daarna in ons onderhoudprogramma gaan opnemen. Er wordt gevraagd naar een informatiebijeenkomst voor Rolduckerveld door Burgerbelangen. Ik snap die vraag heel goed. We kunnen dat doen. Laten we afspreken dat we dat ergens in de loop van volgend jaar doen. Misschien kan iedereen ter plekke nog eens door de plannen en deelgebieden heen lopen en verkennen waarom dit de wijk van de toekomst is. Dat kunnen we met alle liefde doen. Dan het CDA. Alle overeenkomsten die gemaakt zijn, zijn onder geheimhouding in te zien. Die kunnen we niet rondsturen omdat het deels bedrijfsgevoelige informatie bevat. U kunt het wel inzien. Als er nog vragen over zijn, horen we dat uiteraard graag.

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

Commissie Grondgebied en Economische Zaken.mp4

00:34:36
Wethouder Geers: U heeft het over extra voorwaarden opnemen, bijvoorbeeld over een overkapping voor het opladen van elektrische voertuigen. Er is een heel onderhandelingstraject over het type woningen. U weet waarschijnlijk hoe een onderhandeling gaat. In dit aspect is dit de uitkomst die echt goed is voor ons als gemeente. Er zitten ook hele hoge normen aan hoe Metropool omgaat met duurzaamheidseisen, dus die zijn gewaarborgd. Wij zien voor nu geen reden om daar additionele voorwaarden in te leggen. Als je die wel aan deze overeenkomst wil toevoegen, dan leg je er een bom onder. Die analyse hebben wij gemaakt. Voor ons is hoe dit geschetst is, namelijk de eerlijke prijs, de ontwikkeling en hoe dat past in het totale gebied van de wijk, een optimale deal die we eruit hebben gesleept. Mocht uw raad wensen en bedenkingen hebben ten aanzien van de verkoopprijs.... Dat staat hier in principe buiten. Als u bijvoorbeeld wel een carport zou willen, staat dat in principe los van de vraag van wens en bedenkingen.

00:35:58
Wethouder Geers: Dan Lokaal Alternatief met de kans op een centrumsupermarkt. Dat is ook een project waar wij al jaren aan proberen te trekken. Vergroot dit de kans? Ik denk het niet. Verkleint dit de krant? Ik denk het ook niet. Wat we nu aan het doen zijn, is kijken of er nog een last shot mogelijk is om te kijken of we een centrumsupermarkt kunnen realiseren. We zijn dat nu aan het onderzoeken. Dat valt binnen de bredere supermarktenanalyse. Je hebt nu bijna een supermarktboulevard die begint bij de Plus en de Aldi, verder gaat naar de Jumbo en de Albert Heijn en dan kom je vervolgens weer bij de Lidl. Dat wordt dadelijk de streep die we hebben. De vraag is hoe daar nog iets past en dat zijn we simpelweg gaan onderzoeken. Daar moet ik wel een opmerking bij maken. Voor een supermarkt zijn twee dingen belangrijk: vierkante meters in retail en parkeergelegenheden. Die dingen maken het best lastig om op die plek een supermarkt toe te voegen.

00:37:15
Wethouder Geers: U mag van ons aannemen dat we daarop acteren, mochten wij een kans zien om dat te doen. We hebben zelf bijvoorbeeld al vaker met de Spar gesproken, want dat zou een kleine supermarkt zijn. Toevallig komt de ondernemer uit Haanrade en heeft hij twee winkels in Maastricht, dus ik ken hem goed. Ik heb hem al eens proberen over te halen om dat te doen. Helaas is dat tot nu toe nog niet kansrijk, maar we blijven het wel proberen, ook met andere ontwikkelingen. Ik hoop dat we op niet al te lange termijn nog eens terugkomen naar uw raad over de ontwikkelingen in het centrum. Ik heb mijn tijd met acht minuten overschreden.

00:37:48
Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk even rond of alle vragen beantwoord zijn en of er nog vragen openstaan. Ik wil meegeven dat de overeenkomsten ter inzage liggen bij de griffier, die kunt u inzien. Ik kijk of er nog behoefte is aan een tweede termijn. Het CDA?

00:38:12
De heer Hoofs (CDA): Dank u wel, voorzitter. Dank voor de beantwoording van de wethouder. Het heeft misschien niet zozeer te maken met het document wat nu voorligt, maar ik word wel getriggerd door wat u zegt, met name over de laadpaalvoorzieningen in het Rolduckerveld. Ik weet niet hoe het daarmee gesteld is,

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

dus het zou goed zijn om dat een keer aan ons mee te geven. Ik heb mij wel verbaasd over de nieuwbouw aan de Directeur Cortenstraat, de hoogbouw die tegen het Berenbos aanligt. Op die parkeerplaatsen die er al liggen kan ik geen laadpaal ontdekken en dat vind ik wel bijzonder. Ik weet niet hoe het met de rest van het gebied gesteld is. Ik vond dit wel de gelegenheid om u erop te wijzen. Als je bij de Lidl ook weer een parkeerplaat gaat maken en er daarna achterkomt van dat laadpalen ook wel handig zouden zijn geweest, kunnen we het nu beter aan de voorkant regelen. Dank u wel, voorzitter.

00:39:09
de heer Bosma (PRO): Ik heb een interruptie op meneer Hoofs van het CDA. Is het CDA het met PRO Kerkrade eens dat als je kijkt naar de Omgevingsvisie 2050, dat dat haaks staat op datgene wat er op dit moment speelt rondom de laadvoorziening in het Rolduckerveld wat u zojuist aanhaalt?

00:39:30
De heer Hoofs (CDA): Voorzitter, misschien kunt u nog iets beter uitleggen wat u bedoelt met dat het haaks staat.

00:39:38
de heer Bosma (PRO): Er wordt zojuist door de wethouder aangegeven dat het de wijk van de toekomst is met nieuwbouw en elektrische voertuigen. Het is niet zo dat er maar één elektrisch voertuig rondrijdt in heel Kerkrade, er komen er steeds meer. Wij hebben ons daar als partij ook over verbaasd, dus ik ben blij dat u dat balletje zojuist al opgooide en nu weer. Herkent u dat de Omgevingsvisie 2050 belangrijk is in de ontwikkeling van dit project en dat het belangrijk is om die wel mee te nemen in de hele voorbereiding?

00:40:08
Wethouder Geers: Voorzitter, misschien kan ik deze hele discussie ophelderen.

00:40:10
Voorzitter: Ik geef u het woord, want u zit zo te springen.

00:40:14
Wethouder Geers: Ik snap beide personen en ze hebben allebei gelijk. Als je nu naar dit gebied kijkt, is er nog geen echte laadinfrastructuur, omdat die simpelweg nog niet is aangelegd. Het komt er wel. Er is een overeenkomst met Vattenfall, die gaat in dit gebied actief worden. Het moet nog worden uitgevoerd. Ze komen er, maar ik weet niet precies wanneer. Ton, weet jij wanneer ze komen?

00:40:42
Ambtenaar: We hebben het in ieder geval voorgelegd aan Vattenfall. De voorzieningen zijn al getroffen middels mantelbuizen, dus daarvoor hoeven ze alleen maar een kabeltje te trekken en de paal erin te zetten. Ik kan niet beloven dat het dit jaar nog gebeurt, maar het is in ieder geval voorgelegd om dit in het hele gebied te realiseren.

00:40:57
Wethouder Geers: Dat moet nog komen. Het gebied is nog in transitie. Je ziet nu ook bijvoorbeeld ook nog geen speelplekken, maar die komen er ook nog. Daarom is de vraag die mevrouw Snijders stelde wel goed. Ik denk dat het goed is om met elkaar nog eens door de wijk te lopen om te kijken hoe het eruit gaat zien en wat er nog

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

komt. De vraag over genoeg laadinfrastructuur is op dit moment misschien iets minder relevant, maar voor een wijk die je voor de toekomst bouwt, wordt die vraag superrelevant. Als ik kijk naar de Enexis-aanvraag die wij hebben gedaan in dit gebied... We hebben in ieder van deze gebieden ook rekening gehouden met de laadinfrastructuur, omdat je ook weet dat er een bepaalde laadvraag gaat komen. Dat komt absoluut terug in dit plan.

00:41:42
Voorzitter: Meneer Hoofs?

00:41:44
De heer Hoofs (CDA): Dank u wel voor de toelichting. Richting PRO zeg ik dat ik het ermee eens ben, maar er wordt aan gewerkt en dat is mooi om te zien. Er is nog één ding wat ik nog wil meegeven. U heeft het net over de aanvraag die bij Enexis is gedaan. We hoeven nu niet in detail te treden voor hoeveel die aanvraag is gedaan. Wat mij in Duitsland opvalt is dat er bij supermarkten, zeker waar ze korter bij elkaar liggen, net zoals hier met de Albert Heijn om de hoek, snellaadvoorzieningen zijn. Daar heb ik me echt over verbaasd, want je komt ze überhaupt bijna niet tegen in Nederland buiten de snelwegen. Het zou mooi zijn als we zoiets hier zouden kunnen realiseren, want het is makkelijk als je een half uurtje binnen bent voor je boodschappen en je auto weer vol is als je buiten komt. Dat wilde ik nog meegeven. Dank u wel.

00:42:38
Wethouder Geers: Misschien nog even terugkomend op de parkeerplek waar het hier over gaat. Daar zitten de laadvoorzieningen wel ingetekend, dus ze komen ook op die plek. Voor mijn gevoel komen er geen snellaadvoorzieningen, want die heb je inderdaad bijna nergens. Ik denk dat we de collega's die daarover gaan kunnen vrgen of we wel ergens een snellaadvoorziening kunnen faciliteren in onze stad. Waar het dan zou moeten zijn, is nader in te vullen.

00:43:07
De heer Hoofs (CDA): Misschien is het een mooie primeur voor Kerkrade om dat als eerste te doen.

00:43:13
Wethouder Geers: Ik weet niet of ik erover ga, maar als dat zo is, wil ik er zelf graag naar kijken.

00:43:17
Voorzitter: De VVD wil graag het woord.

00:43:23
de heer Pötgens (VVD): Voorzitter, ik heb nog een korte vraag in verband met het Didam-arrest. De publicatie is 5 oktober. Vanaf 5 oktober zijn er twintig dagen waarin mensen zich eventueel kunnen melden. Dat valt binnen de periode voordat de raadsvergadering daadwerkelijk is. U gaf aan dat een aantal documenten ter inzage bij de griffier klaarliggen. Zitten daar ook de adviezen van de advocaten bij om te zien hoe zij die beoordeling gedaan hebben?

00:44:02
Wethouder Geers: Die zit daar niet bij, omdat dat niet altijd stukken zijn. Er worden gesprekken gevoerd en analyses gemaakt. Wat uit die analyse komt, is de

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com

publicatietekst. Dat is de juridische onderbouwing die voldoet waarom dit Didam-technisch goedgekeurd is. Dat kan je daarin zien. Wat bij de griffier ligt, zijn de overeenkomsten over wat er gaat komen en hoe en overeenkomsten over het groenonderhoud. Dat is wat daar staat. Er ligt geen juridisch document van een Didam-toetsing.

00:44:42
Voorzitter: Ik wil het hierbij laten. Burgerbelangen?

00:44:49
Fractie Burgerbelangen: Dank u wel, voorzitter. Ik heb nog een vraag. Het college stelt dat de gemeente geen uitvoeringsrisico draagt. Stel dat Metropool zich terugtrekt of in financiële problemen komen, of dat omwonenden bezwaar maken of een beroepsprocedure starten waardoor een project vertraging kan oplopen, hoe zit dit dan? Wie moet dan voor die kostenopdraaien, is dat de gemeente en eventueel de burgers van Kerkrade?

00:45:25
Voorzitter: Wil de wethouder hierop reageren? Volgens mij stond het antwoord al in de beantwoording.

00:45:29
Wethouder Geers: Ik kan het nogmaals zeggen. In principe ligt het ontwikkelrisico niet bij de gemeente, maar bij de ontwikkelende partijen. Stel dat er vertraging is, dan loop je wel het risico dat het project vertraagt. Dat risico loop je wel, maar in de basis liggen de risico's van dit project niet bij de gemeente en dus ook niet bij onze inwoners. Feitelijk liggen de risico's bij de ontwikkelaar.

00:45:58
Voorzitter: Ik wil de beraadslaging nu beëindigen en vragen of het als akkoordstuk naar de raad kan. Bij deze. Ik concludeer dat het voorliggende stuk als akkoordstuk naar de raad overgebracht wordt. We gaan naar agendapunt acht, de lijst van toezeggingen. We bespreken de lijst van toezeggingen. Zijn er nog vragen of opmerkingen over de lijst van toezeggingen? Meneer Rozema?

00:46:30
De heer Rozema (Ons Kerkrade): Dank u wel, voorzitter. Ik heb vorige keer al aangegeven dat er enkele zaken open stonden en die zijn netjes afgehandeld, maar er staat nog eentje open, namelijk de communicatie rondom de vergroening van bedrijventerreinen van wethouder Heijltjes. Op 31 juli 2026 was de deadline, maar die staat nog steeds open.

00:46:52
Wethouder Geers: Die valt niet onder wethouder Heijltjes, want die ligt bij mij. Daar zult u op hele korte termijn een raadsinformatiebrief over krijgen. Ik heb hem al getekend. Hij zal op korte termijn bij jullie terecht komen, want er is wel een update.

00:47:10
Voorzitter: Dan rest mij de sluiting. We zijn aangekomen bij de sluiting. Ik dank u allen voor uw inbreng en besluit deze vergadering om kwart voor acht. Dank u wel.

This speech-to-text was created by www.Amberscript.com