

1 Opening

Seat 1

Beste mensen, het is inmiddels al 19:00 uur. Het is tijd om te beginnen met deze informatiebijeenkomst die voorafgaand is gepland aan onze reguliere commissievergadering. Voor de helderheid, de informatiebijeenkomst staat in het teken van een toelichting op de stedenbouwkundige visie van het project Kaalheide Bruist. Straks in de commissievergadering zullen we het met name hebben over het voorbereidingskrediet. Dat zijn zaken die met elkaar samenhangen, maar wel separaat behandeld worden. Dat wil ik ter duiding aan jullie meegeven. Voor de toelichting van de stedenbouwkundige visie Kaalheide Bruist zijn vandaag aanwezig wethouder Tim Weijers. Die wordt bijgestaan door de heer Erik Moederscheim. Dat is een externe medewerker van het bedrijf Scope, dacht ik gelezen te hebben hier. Dan heb ik het goed. En Bart Heffels, ambtenaar van de gemeente Kerkrade, die deze klus heeft aangewezen. Laten we beginnen met de opening. Ik heb vernomen dat wethouder Weijers een kleine toelichting gaat geven.

Seat 6

Aan u het woord. -Voorzitter, dank u wel. Op basis van de door de raad gekozen voorkeursvariant hebben we de stedenbouwkundige visie uitgewerkt en vastgesteld. Afgelopen tijd hebben we hieraan gewerkt,

2 Toelichting stedenbouwkundige visie Kaalheide Bruist

Seat 6

samen met stichting Bruis en de RO groep, namens Roda en Gen Residenties, en met HEEMwonen en Wonen Limburg Accent. Ik denk dat de stedenbouwkundige visie een belangrijke mijlpaal is in dit project en een behoorlijke stevige hobbel die we samen genomen hebben. Je moet toch allemaal verschillende partijen samen zien te krijgen in een bepaald gebied. De komende tijd willen we graag gaan werken aan de grex, de grondexploitatie, die we dan in de eerste helft van 2025 zouden willen laten vaststellen. Dan komen we daarmee terug. Ook worden er voorbereidingen getroffen. We komen daar straks in de commissie op terug. Het voorbereidingskrediet dat gevraagd wordt komt straks aan de orde. In het stedenbouwkundig ontwerp hebben we rekening gehouden met de contouren van Roda, het oude Roda stadion, waar vroeger de vele successen behaald zijn en waar we met respect naar dat verleden kijken. We vonden het belangrijk om dat mee te geven. Dat is vrij aardig gelukt. Daar gaan jullie zo meteen meer over horen. Verder zullen ook de omwonenden worden meegenomen in de verdere uitwerking. Die zullen daarbij inspraak krijgen. Ik denk dat dat goed is om aan de voorkant te vermelden. Voor die stedenbouwkundige visie zou ik graag het woord via u, voorzitter, geven aan Erik Moederscheim. Dank u wel.

Seat 3

Ik ben zojuist al even geïntroduceerd, mijn naam is Erik Moederscheim, partner bij Scope spatial strategy. We hebben samen met de gemeente gewerkt aan dit stedenbouwkundig plan, deze stedenbouwkundige visie. Ik ga het vanavond op hoofdlijnen met jullie doornemen. Ik mag ervan uitgaan dat er meer informatie is dat ik vanavond laat zien. Om het in korte tijd toe te lichten, heb ik het tot een aantal slides beperkt. Een korte inleiding. Enerzijds denk ik dat het niet echt nodig is om die helemaal te doen, omdat jullie waarschijnlijk op de hoogte zijn van de planvorming. Wij vinden het als ontwerpers en stedenbouwkundigen een mooie opgave. Enerzijds historische grond. Ik ben er zelf als kleine jongen met mijn vader geweest op Kaalheide. Dat was toch wel extra bijzonder. Anderzijds omdat er een aantal initiatiefnemers zijn die er iets bijzonders van willen maken - Bruist samen Achilles-Top, Roda JC en Gen Residenties - om deze plek weer een nieuw leven in te blazen. Wij verwachten dat deze partijen, als dat goed gaat, niet alleen samen buurman en buurvrouw zullen spelen, maar dat ze ook met elkaar gaan samenwerken. Dat is wel gebleken in het proces dat we hebben doorlopen. Dit plan is niet sec uit onze koker gekomen. Hier gaat een gedegen participatie met de direct betrokkenen aan vooraf. Hier hebben we ruim de tijd voor genomen om de diverse belangen goed te behartigen en op de juiste ruimtelijke manier tot stand te laten komen. We hebben de overtuiging dat er een plan ligt waar eenieder zich in kan vinden. Belangrijk daarbij is niet alleen het idee van samenwerken, maar ook dat de partijen een bepaalde mate van autonomie hebben in het gebied. Dat is enerzijds belangrijk voor

de eigen identiteit van de partijen, maar ook om straks in de uitvoering, dat de belangen qua tempo en qua financiering anders liggen. De autonomie van de partijen is net zo belangrijk als het samengaan in dit gebied. Het programma heb ik vrij abstract weergegeven. We hebben Bruis en Achilles-Top. Daar zitten overwegend zorgwoningen in voor een bijzonder programma, voor mensen en kinderen met een verstandelijke beperking. We hebben Roda JC die daar zijn plek gaat hervinden. Enerzijds met de academie, anderzijds met eerste elftal. We hebben Gen Residenties die daar een andere vorm van zorgwoningen gaat realiseren. Uiteraard is de mobiliteitsvraag bij een nieuwbouwopgave altijd navenant. Er moet ook goed nagedacht worden over het parkeren. We hebben Roda JC, Bruis en Achilles-Top die samen iets bijzonders gaan maken. We hebben Gen Residenties waarbij een bijzondere woonvorm wordt gekozen om op een fijne manier daar oud te kunnen worden. Voordat je als stedenbouwkundige aan de slag gaat, is het belangrijk om de bestaande situatie goed in je op te nemen. Ik vertelde al dat ik dat lang in het verleden al eens gedaan heb. Het is altijd goed om te kijken hoe het er vandaag dag bij staat. De contouren reiken verder dan in Kaalheide. Er zijn ook een aantal velden die in de nabijheid liggen. De tennis, waar veel uitwisseling mee plaatsvindt. Mooi om te zien is dat er dat er een kwaliteitsslag al is gerealiseerd door middel van de nieuwe atletiekvoorzieningen. Dat is bijzonder goed gelukt in mijn optiek. Ik denk dat een eerste aanzet is geweest om hier een mooi plan voor te maken. We zijn met name de buurt in geweest. We vinden het belangrijk - en dat vinden de stakeholders in het gebied ook - dat het een gebied wordt waar de wijk ook gebruik van gaat maken. Wij doen meerdere sportparken door Nederland. Dit is wat we noemen een klassiek sportpark. Het is een park met voorzieningen waar een hek omheen staat. Wij denken dat de plannen die er nu liggen met name gestoeld zijn om uitwisseling met de buurt te vinden, omdat het gaat over gezondheid en fitheid, dat dat niet alleen voor de mensen die daar iedere dag gebruik van maken, maar ook de wijk daar gebruik van kan maken. Het is belangrijk dat we een plan hebben ontwikkeld waar ook de buurt straks gebruik van kan maken en ontmoeting kan stimuleren in dat gebied. Daar zijn met name de Parkstraat en de Sportstraat de belangrijkste straten om daar goed naar te kijken, hoe we daar verbeteringen kunnen aanbrengen. Om gelijk met de deur in huis te vallen, dit is het stedenbouwkundig concept dat we hebben gerealiseerd. Het is goed te benoemen dat we nog over concepten praten. De footprint van alle gebouwen is nog best wel in beweging. We zijn wel uit de positiebepaling gekomen, na vele gesprekken en modellen die we gemaakt hebben. Daar zit een aantal elementen die karakteristiek zijn voor het oude Kaalheide, welke we een bijzondere plek hebben gegeven. Enerzijds het gebouw van Bruis dat in het midden staat, wat een kenmerkend hoogteaccent zal krijgen. Het manifesteert zich op de plek van het bestaande hoofdgebouw. We hebben het gebouw van Roda JC, dat zich op de kop van een van de velden positioneert. Het andere deel, het woongebouw van Gen Residenties volgt de contouren en de kromming van de sintelbaan, waar vroeger de tribunes hebben gestaan. Zo zie je dat de vormen hun autonomie hebben. Er ontstaat een ensemble en samenhang tussen de autonome objecten. Dat wordt versterkt doordat we samen met de gemeente willen kijken hoe daar een rijk landschap tussen zal komen te liggen, dat uitnodigt om daar naartoe te gaan en daar om te bewegen. Dat is echt het bindmiddel tussen de gebouwen. De autonome gebouwen staan het ook toe om gefaseerd dit te gaan ontwikkelen. Er zal eerst een gedeelte gesloopt moeten worden. Dan kan er stapsgewijs gewerkt worden aan het plan. Zo zie je het in een driedimensionale weergave. De gebouwen staan enerzijds parallel aan de sintelbaan, anderzijds in de kromming. En het gebouw van Roda JC dat een prominente plek aan de westzijde heeft gekregen en daarmee echt een verankering is op de plek waar de meeste jeugd van Roda in opleiding is. Daarmee zie je dat we het hoogste accent meer in het midden van het gebied hebben gelegd en dat we met name de kracht zien van de groene omzoming van het gebied, dat echt kwaliteit is op dit moment. Als je je als voetganger daar begeeft, dan gaat dat weelderige parkje het begeleiden om enerzijds bij Bruis in de horeca plaats te nemen of een kijkje te nemen bij de academie van Roda JC. Zo zie je dat een traditioneel sportpark levendig kan worden door er in dit geval woonfuncties aan toe te voegen. Belangrijk is uiteraard de mobiliteit en logistiek. Bij het aanvoeren van meer vierkante meters moet dat goed opgelost worden. We hebben geanalyseerd hoe de huidige afwikkeling in elkaar zit. We hebben gekeken hoe we dit optimaal zouden kunnen realiseren. Enerzijds heb je bezoekend verkeer, je hebt bewoners straks. Het bezoekend verkeer bestaat soms uit spelersbussen die elders vandaan komen. Hoe kunnen we dat op een veilige en logistiek verantwoorde manier oplossen? We hebben ervoor gekozen om het gebied zo autoluw mogelijk te maken. Dat betekent dat de oorspronkelijke ingang alleen voor voetgangers en fietsers gebruikt zal worden, om daarmee de toegankelijkheid vanuit de wijk te stimuleren. Het parkeren op het terrein zal aan de noordzijde gebeuren. Zoals gezegd, willen we dat fietsers en voetgangers de route kunnen gebruiken, dat ze het als een bypass kunnen zien of als een plek om even te verblijven. Om de grote draaicirkels met bussen op te lossen, hebben we gekeken of we een kiss and ride konden maken aan de zuidzijde, waar spelers vanuit spelende ploegen daar op een veilige manier kunnen in- en uitstappen zonder dat er onveilige situaties op het terrein zelf plaatsvinden. Dan hebben we nog een onderzoek gedaan naar hoe we het parkeren oplossen. De parkeervraag is relatief navenant, naar de programmering die er zal landen. We hebben samen met de gemeente het in de

breedte opgelost. Deels op eigen terrein. Dat zie je in de gele vlek rechtsboven. Anderzijds hebben we nauwkeurig gekeken hoe we de kwaliteit van de omliggende straten meteen kunnen meenemen in de parkeeropgave. Daar zullen we nog wel vervolgonderzoeken op volgen. Een van de voorstellen die we hebben gedaan, is om te kijken hoe je de Parkstraat zou kunnen herprofilen. Kun je er dan ook in de vorm van bestrating of signing ervoor zorgen dat je die straat veiliger maakt, zodat de verbinding voor de mensen van Bruis die willen gaan tennissen op een veilige manier kan plaatsvinden? Wat ons betreft een win-win. Enerzijds om meer parkeren te realiseren en anderzijds om een iets veiligere situatie te maken? Er zijn nog veel meer onderwerpen waar we over hebben gesproken die op logistieke afwikkeling betrekking hebben of de uitwerking van de architectuur. Ik denk dat dit nu op hoofdlijnen het plan is dat ik graag aan jullie toelicht vanavond. Wij kijken ernaar uit om samen met de gemeente de verdere uitwerking vorm te geven. Dit is de stand van zaken en ons verhaal. Alvast dank.

Seat 1

Dank je wel. Dan zijn we aan het eind gekomen van de presentatie. Dan is het aan jullie om vragen te stellen. Zijn er vragen? Ik zie de PvdA. U mag de aftrap doen.

Seat 22

Voorzitter, dank je wel. Bedankt voor de presentatie. Ik heb een vraag over parkeren aan de noordzijde. Er staat tussen de 205 en 235. Er komen zo'n 40 appartementen. Is er rekening gehouden met die mensen waar die gaan parkeren? Ik weet niet welke factor daar toegepast is. Anderhalf, twee per woning? Dan ben je er bijna 100 kwijt.

Seat 1

Graag daar een antwoord op. -In het geval van het parkeren maken we altijd een gewogen parkeerbalans. Dat betekent dat je kijkt naar de piek- en dalmomenten van de verschillende functies. Verschillende functies hebben ook ieder hun eigen norm. Wij zien dat de totale opgave die bestaand is en wat we additief toevoegen, dat het op meerdere plekken op te lossen is. Niet alleen op de gele vlek, maar ook mogelijkserwijs in de Parkstraat en de Sportstraat. Daar zit nog een verdere uitwerkingsslag die wel benodigd is. Je kunt ervan uitgaan dat we met een gewogen parkeerbalans hebben gerekend, die rekening houdt met piek- en dalmomenten van de verschillende functies. Voldoende? Ik zag een handje van Lokaal Alternatief.

Seat 20

Dank u, voorzitter. Een vraag. In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan stond de locatie van Roda JC en het derde veld gesitueerd. Daar bleek een stamriool te liggen. Ik neem aan dat de woningen zoals ze van Gen Residentie nu ingetekend zijn het stamriool niet raken.

Seat 4

Het klopt dat in het vorige plan het gebouw van Roda iets verder opgeschoven lag tussen andere. Enerzijds was het niet zozeer in onze visie dat dat stamriool in de lengte-breedteverhouding tot een zeer oneconomisch gebouw zou leiden. Er is wel sprake van riolering op de plek waar we nu het Gen Residenties-gebouw. Ik kijk even naar mijn linkerkant, dat is geen stamriool op die positie. Met alle overwegen gebouwen is zeer kritisch gekeken naar de ondergrondse infra, want daar zit een en ander

Seat 20

waar we rekening mee moeten houden. -Wat ik me nog afvroeg, we hebben het nu over auto's, bussen en fietsers en wandelaars. In hoeverre is gekeken naar uitbreiden van de openbaarvervoervoorzieningen van de accommodatie?

Seat 4

Dan doelt u wellicht op de bushalte aan de zuidelijke...

Seat 20

Wat bedoelt u met het woord uitbreiding in dit geval? Dat deze wijk erg slecht bereikbaar is met het openbaar vervoer. Als we het dan over een jeugdacademie hebben, een deel van de jeugd wordt via busjes van Rode opgehaald, maar u gaf zelf al aan dat er ook een gedeelte voor recreatief gebruik kan zijn. Dan zou het fijn zijn als die mensen met openbaar vervoer kunnen komen. Dat ontlast ook weer de parkeerplaatsen. -Ik denk wel

Seat 4

dat het een interessante vraag is om in een verder proces mee te nemen. Dat is een vitale vraag. -Is het voor u voldoende,

Seat 1

meneer Chalier? Dan ga ik verder naar de SP.

Seat 17

Dank u wel, voorzitter. Ik heb een vraag over het parkeren. Ik heb gelezen dat het de Schifferheidestraat Holzbroekstraat wordt, op de hoek, de parkeerplaats en dat dan ingereden wordt via de Schifferheidestraat en de Holzbroekstraat en de uitgang alleen aan de Holzbroekstraat. Ik vraag me af, die Holzbroekstraat wordt druk, maar ook die Schifferheidestraat en Industriestraat. Het is een grote weg. Daar is het erg druk. Ik weet niet hoe ik me dat voor moet stellen. Er zijn nogal opstoppen als er iets is aan wegwerking.

Seat 5

Dat maakt onderdeel uit van de ideeën die er nu liggen om TCK uit te breiden met twee velden en daar eigen parkeren te realiseren. Dan is het inrijden via de Schifferheidestraat juist bedoeld om te zorgen dat er geen opstoppen zijn, als daar verkeer juist wil uitrijden. Men kan snel inrijden en dan uitrijden via de Holzbroekstraat. Tenminste, dat zijn de ideeën die daar nu leven. Het werd al door Erik aangegeven, dat is de plek aan de zuidzijde tegen Schifferheidestraat. Daar zou een deel van het parkeren komen. Wij nemen dat nu ook mee in de plannen, omdat we daarmee de mensen die nu van TCK op de Parkstraat parkeren een alternatief bieden, waardoor we de Parkstraat juist kunnen gebruiken voor een deel van het parkeren van Kaalheide, zodat dat niet de wijk in hoeft te gaan. We proberen het verkeer naar de Schifferheidestraat veel meer toe te trekken waar de gebiedsontsluitingsweg is, waar het verkeer zou moeten zitten, om het daarmee zoveel mogelijk uit de wijk te houden. -Nog één aanvullende vraag.

Seat 1

Als u het hebt over de Holzbroekstraat als uitrijplek, die mensen moeten weer de Schifferheidestraat op. Die weg wordt alleen maar drukker. Dat bedoel ik. Als je van de Holzbroekstraat uitrijdt naar de Schifferheideweg om weer naar Kerkrade te gaan, dan sta je daar te wachten.

Seat 5

Vanuit verkeerskundig oogpunt hebben de verkeerskundigen ernaar gekeken en is het beter om het via de Holzbroekstraat en daar die zijstraat te gebruiken voor het verkeer eerst af te wikkelen na de Schifferheidestraat en niet rechtstreeks vanaf een parkeerplaats de Schifferheidestraat op.

Seat 1

Voldoende? Dan ga ik verder naar het CDA. Die hadden een vingertje, zag ik.

Seat 15

Dank u wel. In de huidige situatie staat in de richting van Holzbroekstraat en de Uilstraat nog veld vijf ingetekend. Is dat ook iets wat in het geheel nog mee wordt genomen? Zo ja, zit er dan iets van een veilige looproute vanuit het oorspronkelijke plan Bruist naar veld vijf toe?

Seat 4

Volgens mij is zo dat Roda JC gebruik maakt van dat veld. Onze studie heeft zich echt beperkt tot Kaalheide, maar we zien wel dat er kansen liggen in het gebruik van de velden ten westen daarvan. Ten noorden van het tennis hebben we ook geconstateerd dat je daar nog een veilige voetgangersverbinding kan maken. Dat is iets wat we zelf al bemerkt hebben wat waardevol zou zijn om in de verdere uitwerking te onderzoeken. Dat is een terecht punt.

Seat 15

Dan zou ik er graag toe willen oproepen om dat in het vervolgtraject mee te nemen, dat daar over iets mee gedaan wordt. Dank u wel.

Seat 1

Nog andere vragen?

Seat 26

Voorzitter, ik wil het niet hebben over het verkeer maar over het gebouw dat geplaatst zou worden van Achilles-Top en Bruist. Volgens de schets die ik hier zie, staat het gebouw toch tegen de atletiekbaan aan, de kunststofbaan. Ik wil vragen of er nog ruimte tussenzit. Is die ruimte voor het bouwen te weinig? Moet dat op die baan? Of is er nog plaats tussen? Als je 50 jaar in de atletiek zit, voorzie ik daar al problemen als die aan de rand gebouwd gaat worden.

Seat 4

We hebben de huidige tribune als uitgangspunt genomen. Wij zijn op dit moment in aanloop om een vervolgstap te maken, waarbij we de gebouwcontouren nog meer vaststellen. In de laatste besprekingen die we met alle stakeholders hebben gehad, is dit ook als aandachtspunt benoemd. Dat betekent dat de footprint van de gebouwen nog verder verscherpt zullen gaan worden. Daar zullen dat soort punten zeker mee komen, ook gezien het feit dat men heeft gevraagd hoe je daar een aantrekkelijke plek kan maken waar je als toeschouwer, als je even aan het uitrusten bent, van de atletiek kan genieten. Die is intern ook besproken en staat bij ons op het vizier. Dat is helder. -Nog andere

Seat 1

vragen? -Even aanvullend. In dat opzicht geeft de 3D-impressie een iets vertekend beeld, want dat lijkt tegen de atletiekbaan op te staan. Het stedenbouwkundige plan waar de vlekken net opgetekend zijn, daar zie je wel dat er veel meer ruimte is tussen de atletiekbaan en het gebouw van Bruist. Daar wordt wel degelijk rekening mee gehouden. -De

Seat 13

VVD. -Voorzitter, ik heb een aanvullende vraag op het CDA. Dat vijfde veld dat zojuist benoemd is, dat blijft wel door Roda gebruikt worden? Of dadelijk niet meer?

Seat 5

Is daar al iets over bekend? -Dat blijft gebruikt worden door Roda. Dat is ter vervanging van het veld in het stadion.

Seat 12

Hart voor Vrijheid. -Dank u wel, voorzitter. Als ik goed het plan bekijk voor fiets en voetgangers, dan zie ik dat Roda JC, het gebouw daar, niet voor auto's bereikbaar is.

Seat 4

Klopt dat? -Het parkeren van de gasten van onder andere Roda JC voorzien de Parkstraat enerzijds en anderzijds op het terrein aan de oostkant. Dat betekent dat je vanaf daar het gebouw te voet gaat bereiken, wat niet betekent dat het gebied helemaal niet bereikbaar is met de auto. Sterker nog, wij willen door middel van een paaltjessysteem ervoor zorgen dat het aanleveren van goederen, maar ook voor mindervaliden, dat beide gebouwen, zeker dat van Bruist en van Roda voor uitzonderlijke gelegenheden wel bereikbaar zijn. Noem het even goederen en andere dingen. Daar gaan we zeker in voorzien. -In uitzonderlijke gevallen. Normaal gesproken is het wandel- en fietsgebied? Er staat ook bij toekomstig Kaalheide dat het een wandel- en voetgangersdomein is. Gezien de bewoners die daar zitten, hebben wij gevraagd voor dat zo autoluw mogelijk te maken, dat daar iedereen zich vrij kan bewegen en niet altijd op auto's moet letten. Vandaar mijn vraag. -Het is een zeer essentieel vertrekpunt voor deze opgave met deze gebruikers die hier zitten. Vandaar dat het gebied tussen de beide gebouwen absoluut autoluw is. Voor beide gebouwen is er horeca en dus sprake van afval, linnen, plat gezegd. De kunstgrasvelden zullen onderhouden moeten worden. We zullen een gebied maken waar de auto's slechts enkele keren te gast is en waarbij in de prioriteit de fietser en de voetganger bovenaan staan. -We weten hoe het vaak in de praktijk gaat. Als de mogelijkheid er is, dan wordt er gebruik van gemaakt. Ik vind dat daar wel een bepaald toezicht op gehouden moet worden. Als er mogelijkheid is, pakken ze allemaal de auto en racen ze heen en weer. Gezien de bewoners die daar komen, vind ik toch wel dat daarop gelet moet worden. -Wij voorzien in een systeem met of elektronische paaltjes of andere middelen, wat in de verdere uitwerking zal volgen. Dat onderstreep ik, dat belang.

Seat 1

Dat was het, voorzitter. Dank. -Dan kijk ik naar de commissie. Zijn er nog vragen? Dan sluit ik bij deze het vragenrondje. Dan dank ik de heren aan tafel

3 Sluitting

Seat 1

voor hun bijdragen. Dan gaan we nu over naar de commissievergadering. Ik vraag even geduld voor jullie. We moeten een en ander nog in gereedheid brengen.