scope spatial strategy

Stedenbouwkundige visie

Kaalheide Bruist, Kerkrade

26.04.2024

INHOUDSOPGAVE

De opgave.

Inleiding	3
Programma	5
Bestaande situatie	10
Stedenbouwkundig concept	19
Beeldkwaliteit gebouw	34
Mobiliteit & logistiek	38
Resumé	55

Inleiding

01

scope spatial strategy

Kaalheide Bruist.

De gemeente Kerkrade wil met diverse partners op Kaalheide een sport-, woon- en zorgomgeving ontwikkelen waarbij alle gebruikers en de buurt met elkaar verbonden zijn. In samenwerking met Stichting BRUIS, Achilles Top, Roda JC en Gen Residenties is de afgelopen periode gewerkt aan een stedenbouwkundige masterplan/visie. Bijgaand document geeft een illustratie van de gezamenlijk ontwikkelde voorkeursvariant.














Programma

02

scope spatial strategy

Programma van eisen.

BRUIS + ACHILLES-TOP

40 Studio's

40 Woningen

Plintprogramma

9.610m2

RODA JC

Kleden en opslag

Medische ruimtes

Kantoren

Kantine

2.000 - 2.100m2

GENRESIDENTIES

40 woningen
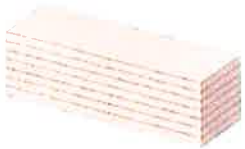
n.t.b. afmetingen

ca. 3.600m2

PARKEREN

ca. 300 pp (aantal n.t.b.)

ca. 7.500m2









Roda JC.

Roda JC gaat op Kaalheide vormgeven aan een belangrijke stap van haar toekomst op historische grond. Voor zowel de jeugd als de profs zal er een nieuw complex worden gerealiseerd. Daarnaast zal ook Roda JC met haar kantoren verhuizen naar de nieuwbouw en alleen nog op wedstrijddagen het Parkstad Limburg Stadion huren. Daardoor kan het stadion breder benut worden.





RODA JC

Kleden en opslag

Medische ruimtes

Kantoren

Kantine

2.000 - 2.100m2



Bruis + Achilles-Top.

BRUIS is een innovatief woon zorg concept voor (vitale) ouderen en jongeren met een beperking. Op het terrein van Kaalheide is de intentie om een totaalconcept te realiseren waarbij de bewoners samen wonen, leven, werken, sporten en beleven. In samenwerking met Achilles Top zullen ze één gebouw gaan betrekken dichtbij de atletiekbaan.







BRUIS + ACHILLES-TOP

40 Studio's

40 Woningen

Plintprogramma

9.610m2



Gen Residenties.

GEN Residenties biedt passende kleinschalige woon-zorgresidenties aan voor bewoners in Zuid-Limburg met een lichamelijke of cognitieve zorgvraag. Op het terrein van Kaalheide participeert Gen Residenties mee in het totaalconcept van wonen en vitaliteit en is het complementair met de andere programma-onderdelen met ca. 40 wooneenheden.







WONINGEN

40 woningen

n.t.b. afmetingen

ca. 3.600m2

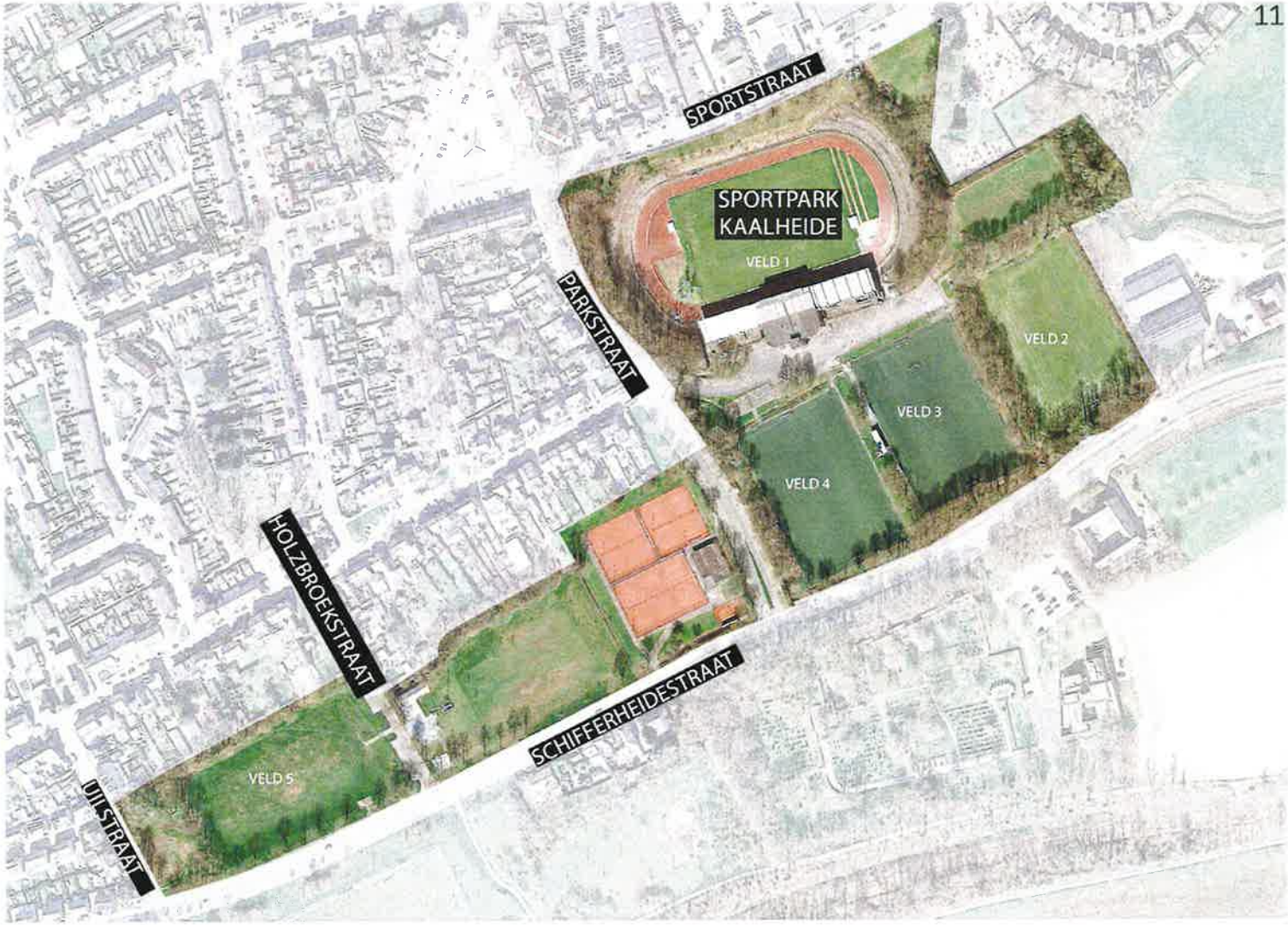


Bestaande situatie

03

scope spatial strategy

Huidige situatie.



Planlocatie & onderzoeksgebied

Binnen sportpark.









Sportstraat.









Parkstraat.







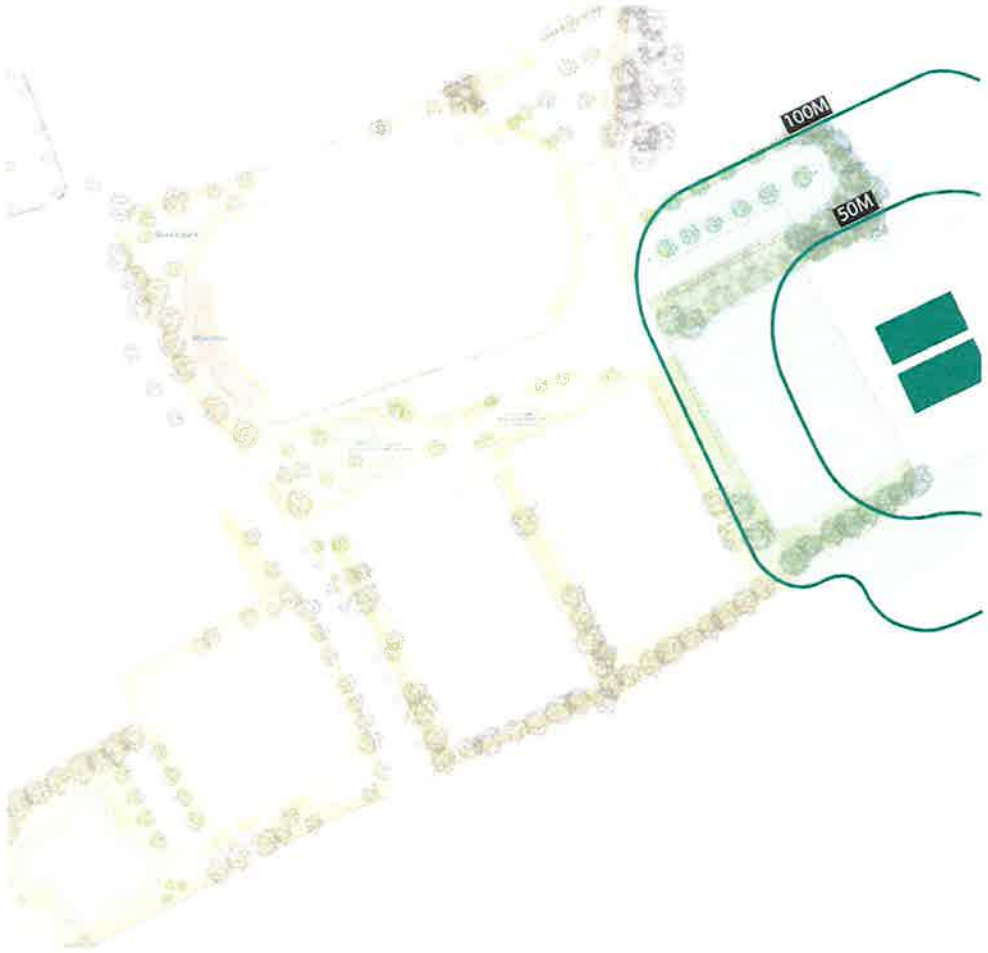


Geur-contouren.

Naastgelegen agrarisch bedrijf: categorie 3.2.

Richtafstand van milieuaspect 'geur' tot omgevingstype rustige woonwijk betreft ca. 100m.

Richtafstand van milieuaspect 'geur' tot omgevingstype gemengd gebied betreft ca. 50m.



BESTAANDE SITUATIE

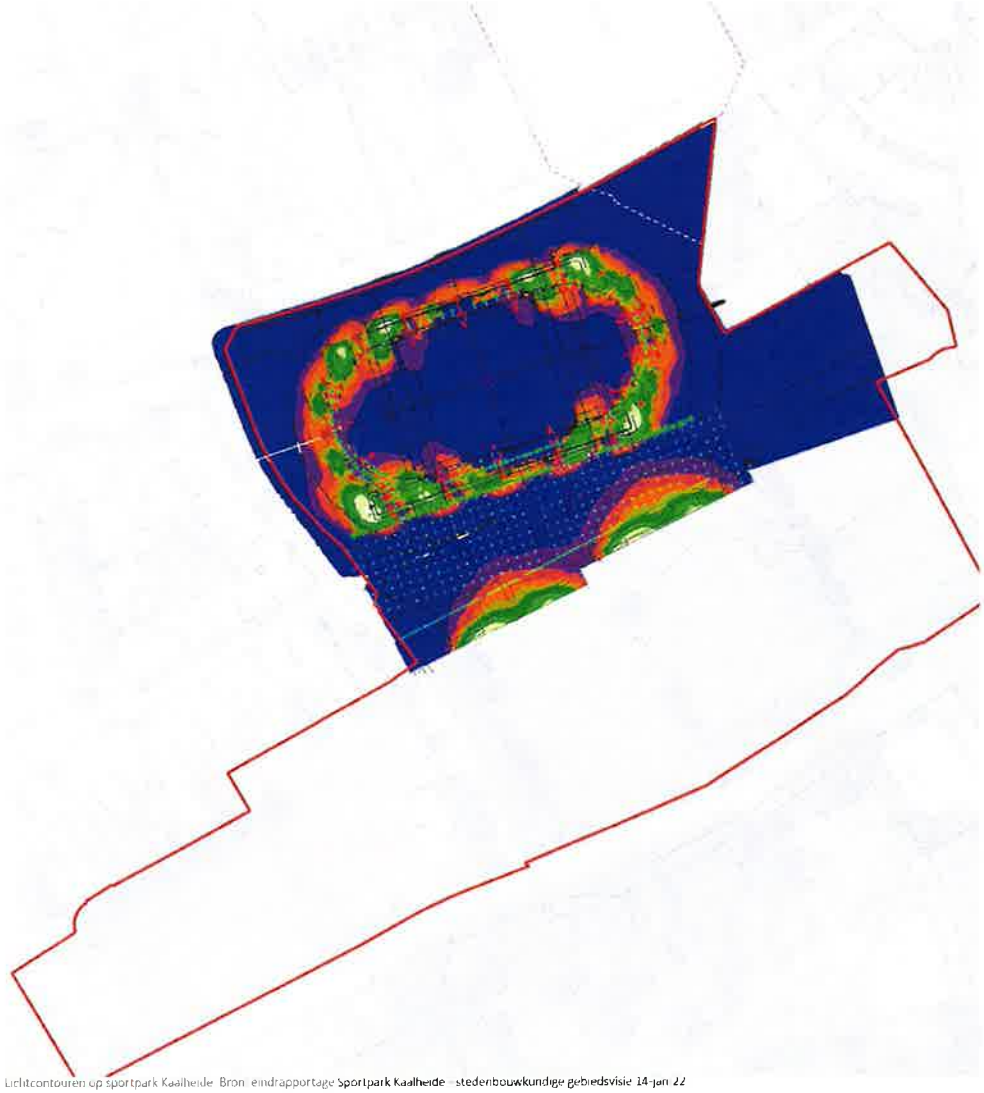
Licht-contouren.

Atletiekbaan: 100 lux volstaat.

Voetbalvelden: 100 lux noodzakelijk.

Lichthinder beperkt op Kaalheide.

Onderzoek naar invloed LED-verlichting op wonen (woon-zorgfunctie Bruis).



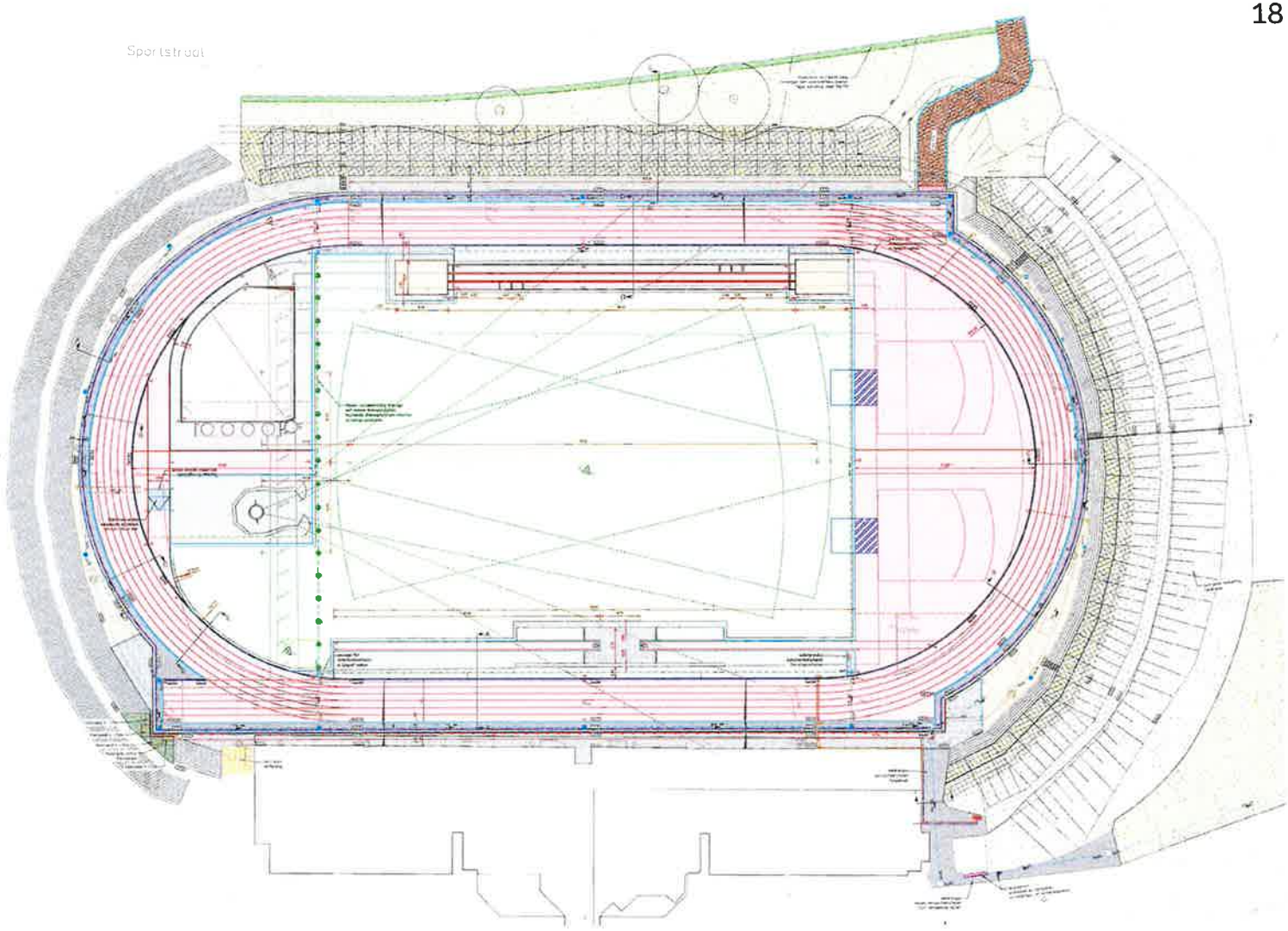
Lichtcontouren op sportpark Kaalheide. Bron: eindrapportage Sportpark Kaalheide - stedenbouwkundige gebiedsvisie 14-jan-22

BESTAANDE SITUATIE

Kabels en leidingen.



Huidige atletiekbaan.



Stedenbouwkundig Concept

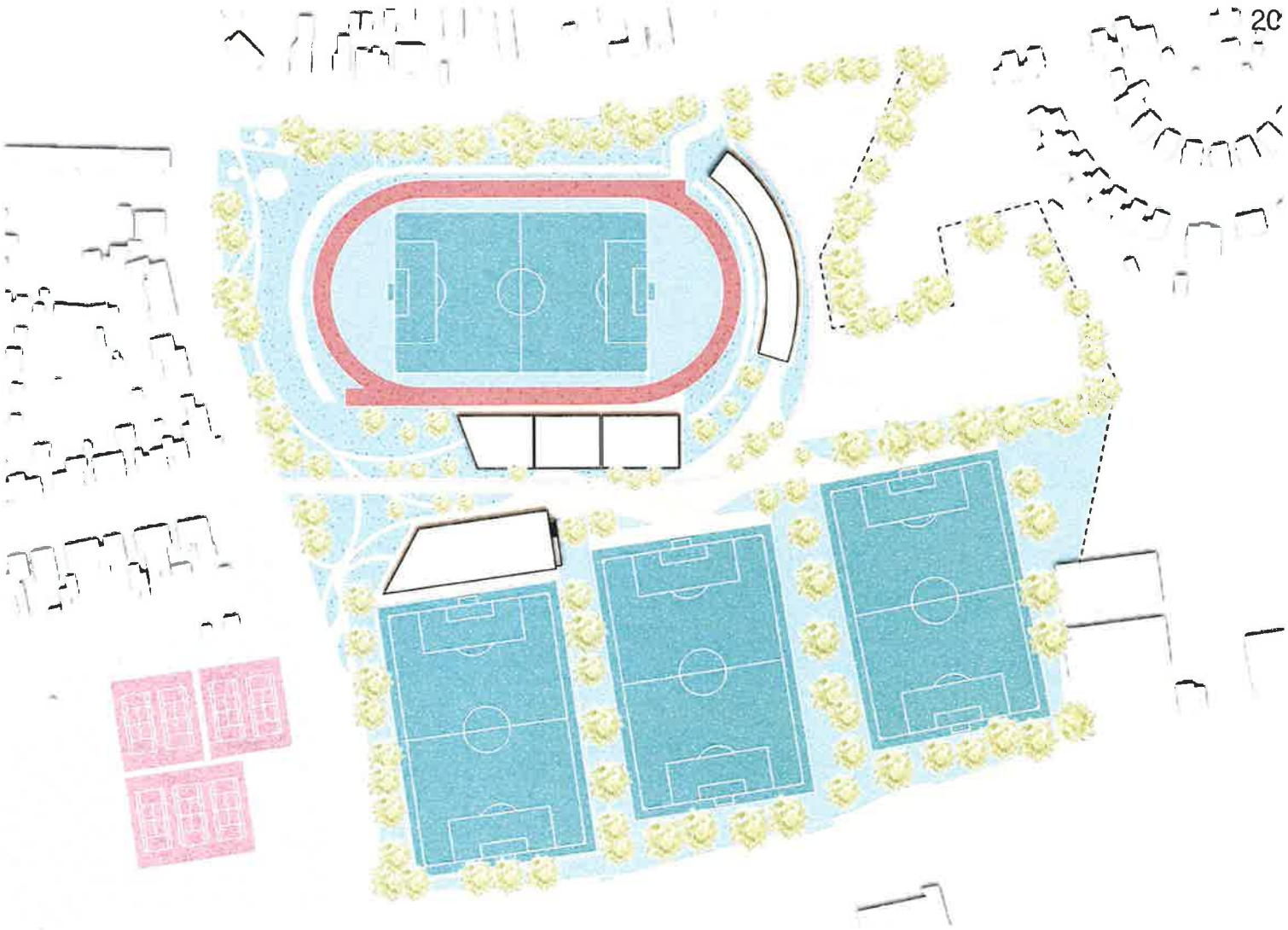
04

scope spatial strategy

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

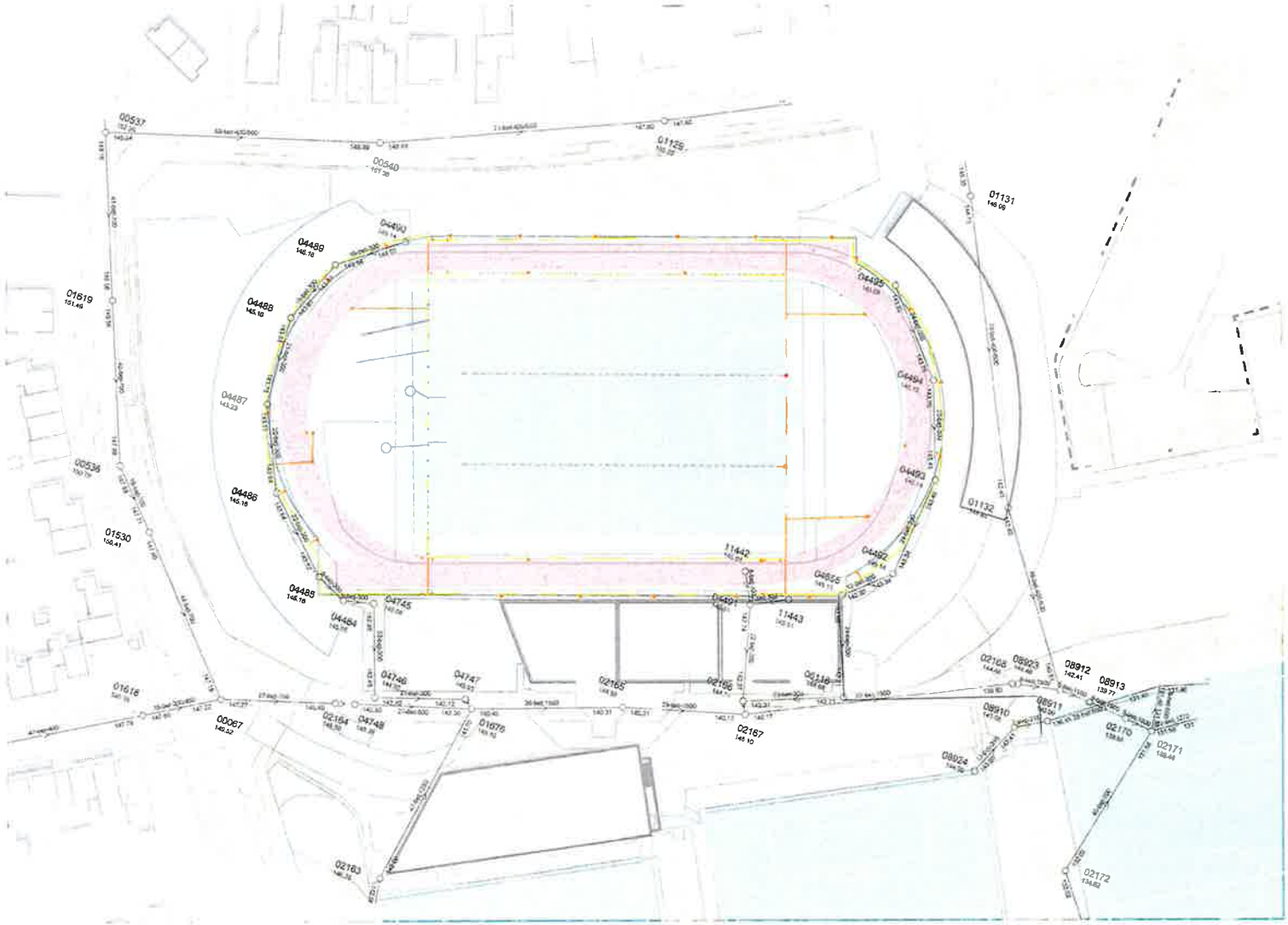
Toekomstig Kaalheide.

De beelden en getoonde kaarten/plattegronden tonen de intenties en globale posities van de gebouwen binnen de stedenbouwkundige visie.
In de fase hierna volgt de verdere uitwerking waarbij zaken als aansluitingen op het landschap, hoogteverschillen, ondergrondse infra en definitieve beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt.



STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

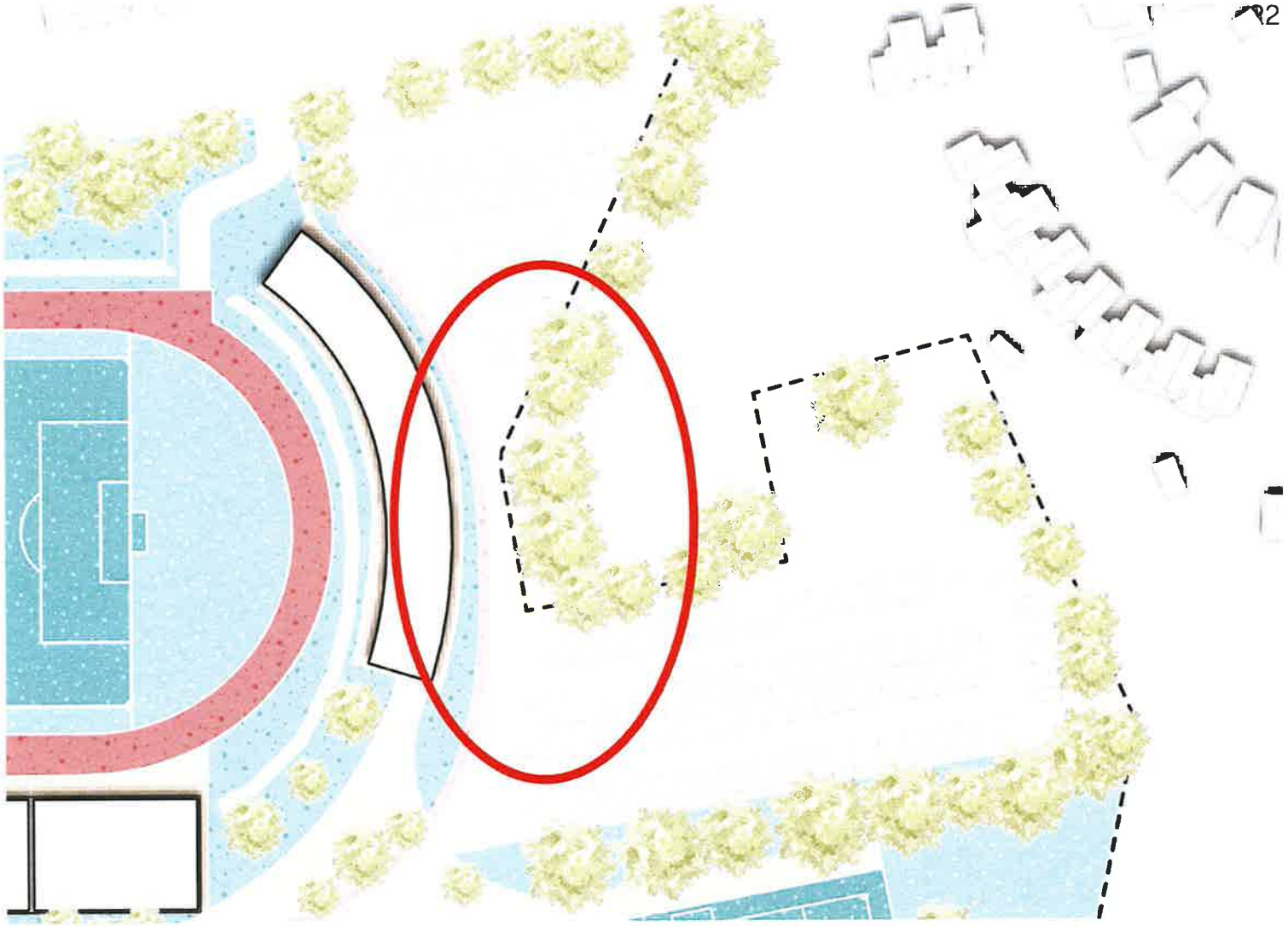
Toekomstig Kaalheide.



Visie met kabels en leidingen.

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Toekomstig Kaalheide.

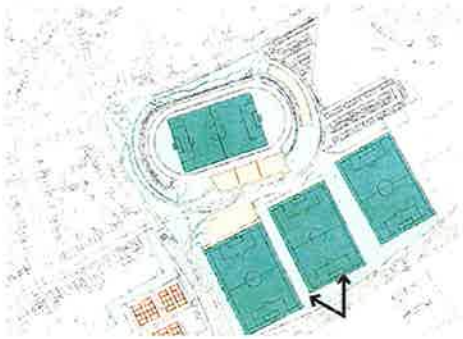


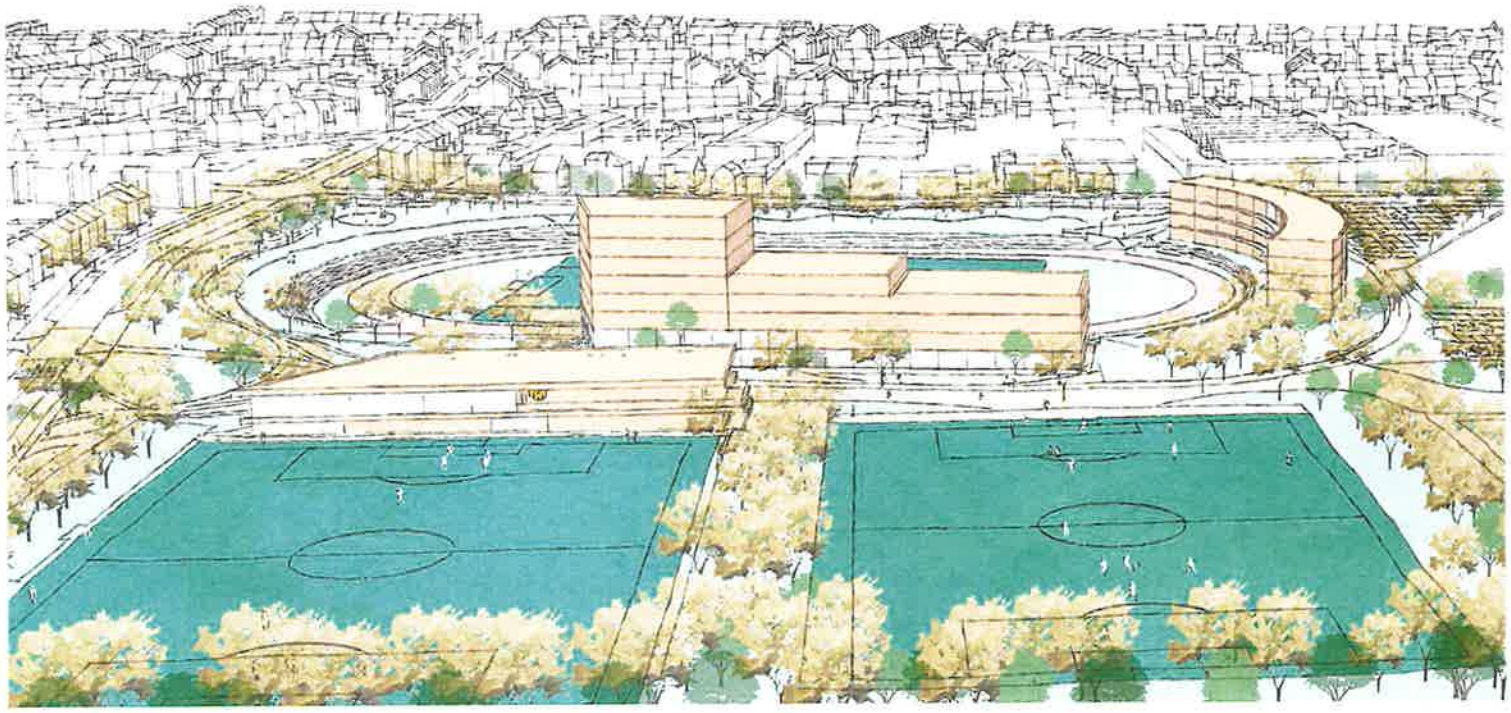
Onderzoek verdere toegankelijkheid tot parkeren en GenReidenties.

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Toekomstig Kaalheide.

De beelden en getoonde kaarten/ plattegronden tonen de intenties en globale posities van de gebouwen binnen de stedenbouwkundige visie. In de fase hierna volgt de verdere uitwerking waarbij zaken als aansluitingen op het landschap, hoogteverschillen, ondergrondse infra en definitieve beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt.

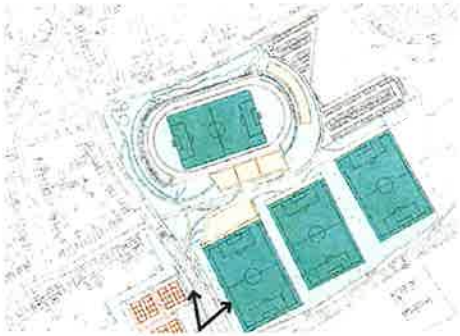


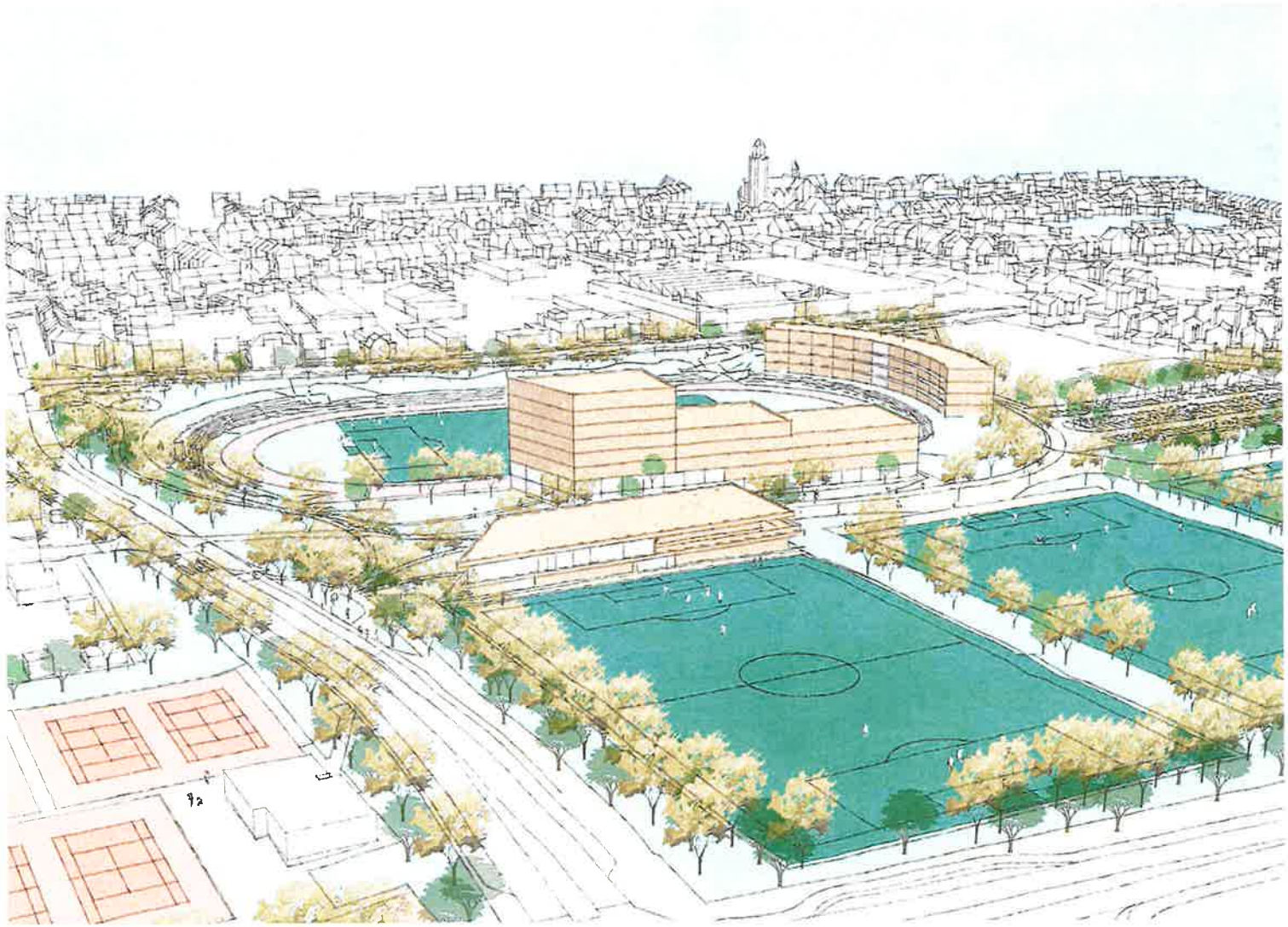


STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Toekomstig Kaalheide.

De beelden en getoonde kaarten/ plattegronden tonen de intenties en globale posities van de gebouwen binnen de stedenbouwkundige visie. In de fase hierna volgt de verdere uitwerking waarbij zaken als aansluitingen op het landschap, hoogteverschillen, ondergrondse infra en definitieve beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt.

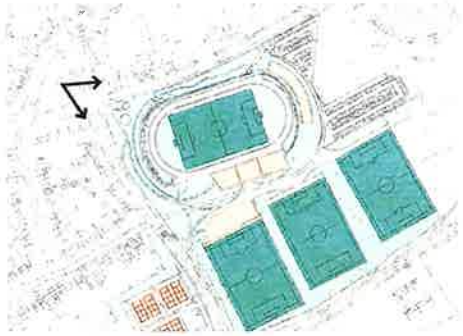


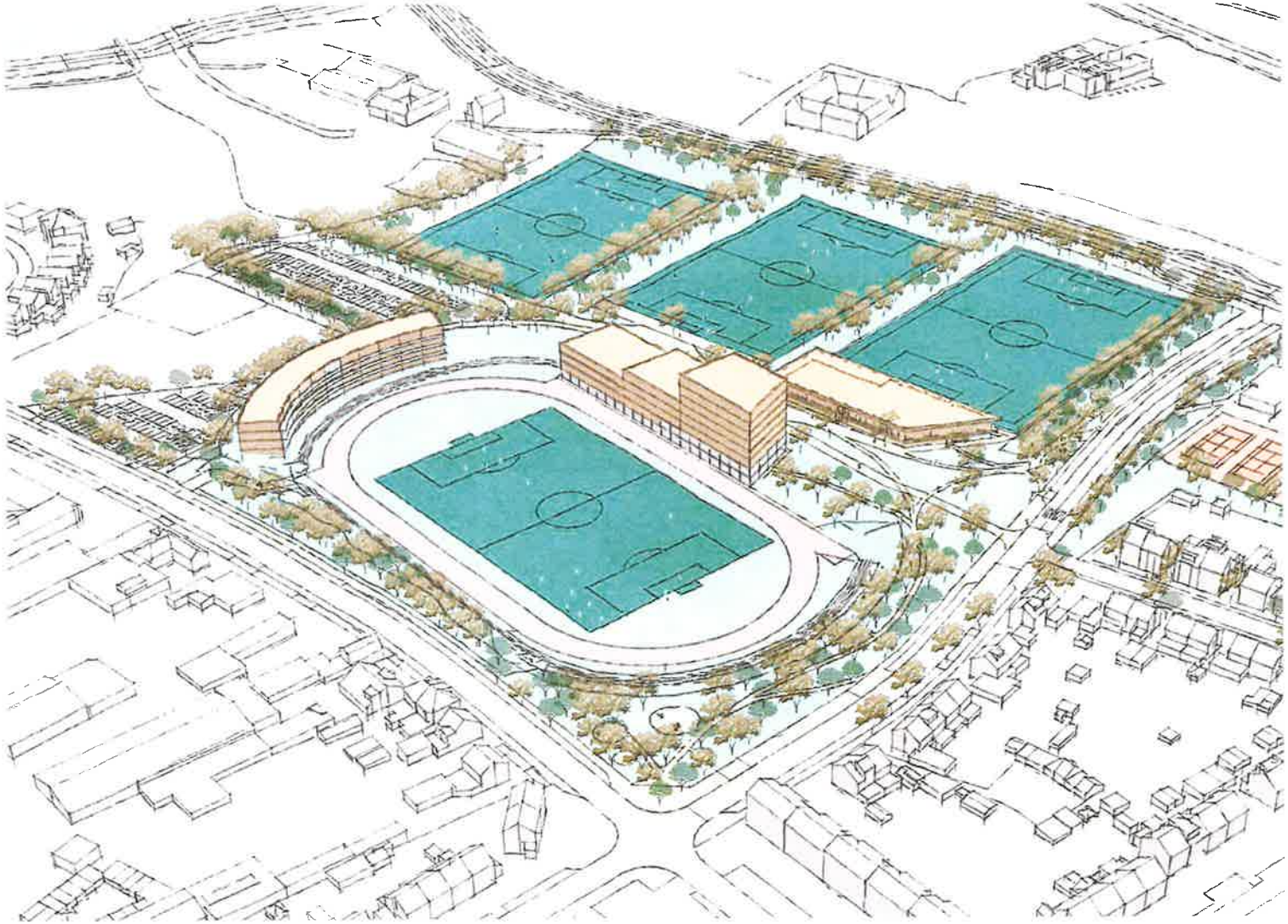


STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Toekomstig Kaalheide.

De beelden en getoonde kaarten/ plattegronden tonen de intenties en globale posities van de gebouwen binnen de stedenbouwkundige visie. In de fase hierna volgt de verdere uitwerking waarbij zaken als aansluitingen op het landschap, hoogteverschillen, ondergrondse infra en definitieve beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt.

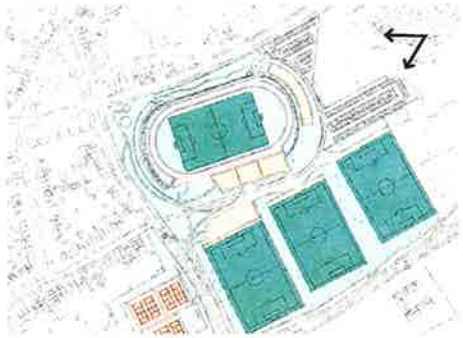


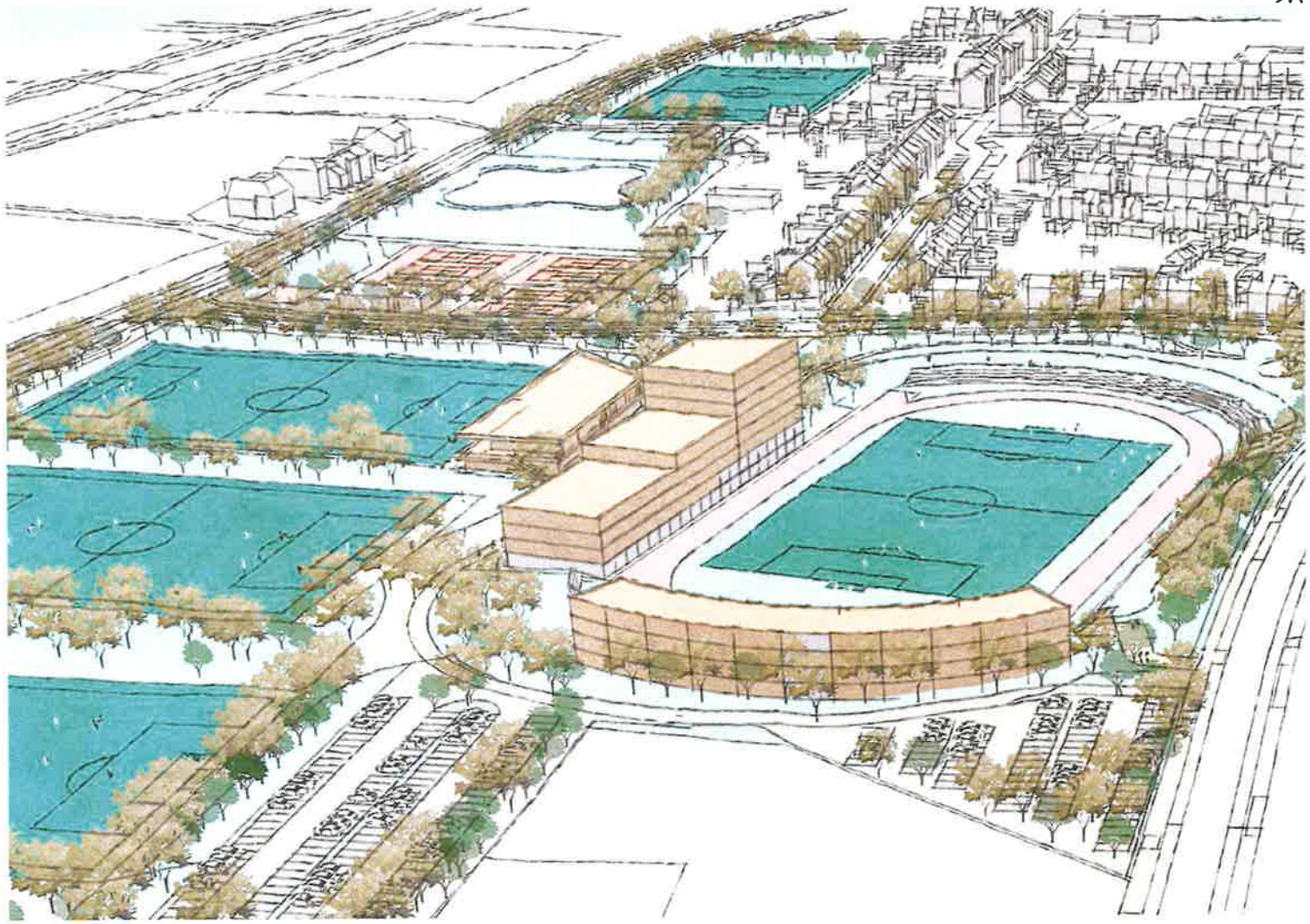


STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Toekomstig Kaalheide.

De beelden en getoonde kaarten/ plattegronden tonen de intenties en globale posities van de gebouwen binnen de stedenbouwkundige visie. In de fase hierna volgt de verdere uitwerking waarbij zaken als aansluitingen op het landschap, hoogteverschillen, ondergrondse infra en definitieve beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt.





STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Toekomstig Kaalheide.

De beelden en getoonde kaarten/ plattegronden tonen de intenties en globale posities van de gebouwen binnen de stedenbouwkundige visie. In de fase hierna volgt de verdere uitwerking waarbij zaken als aansluitingen op het landschap, hoogteverschillen, ondergrondse infra en definitieve beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt.

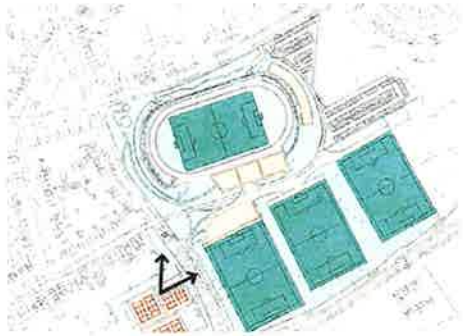


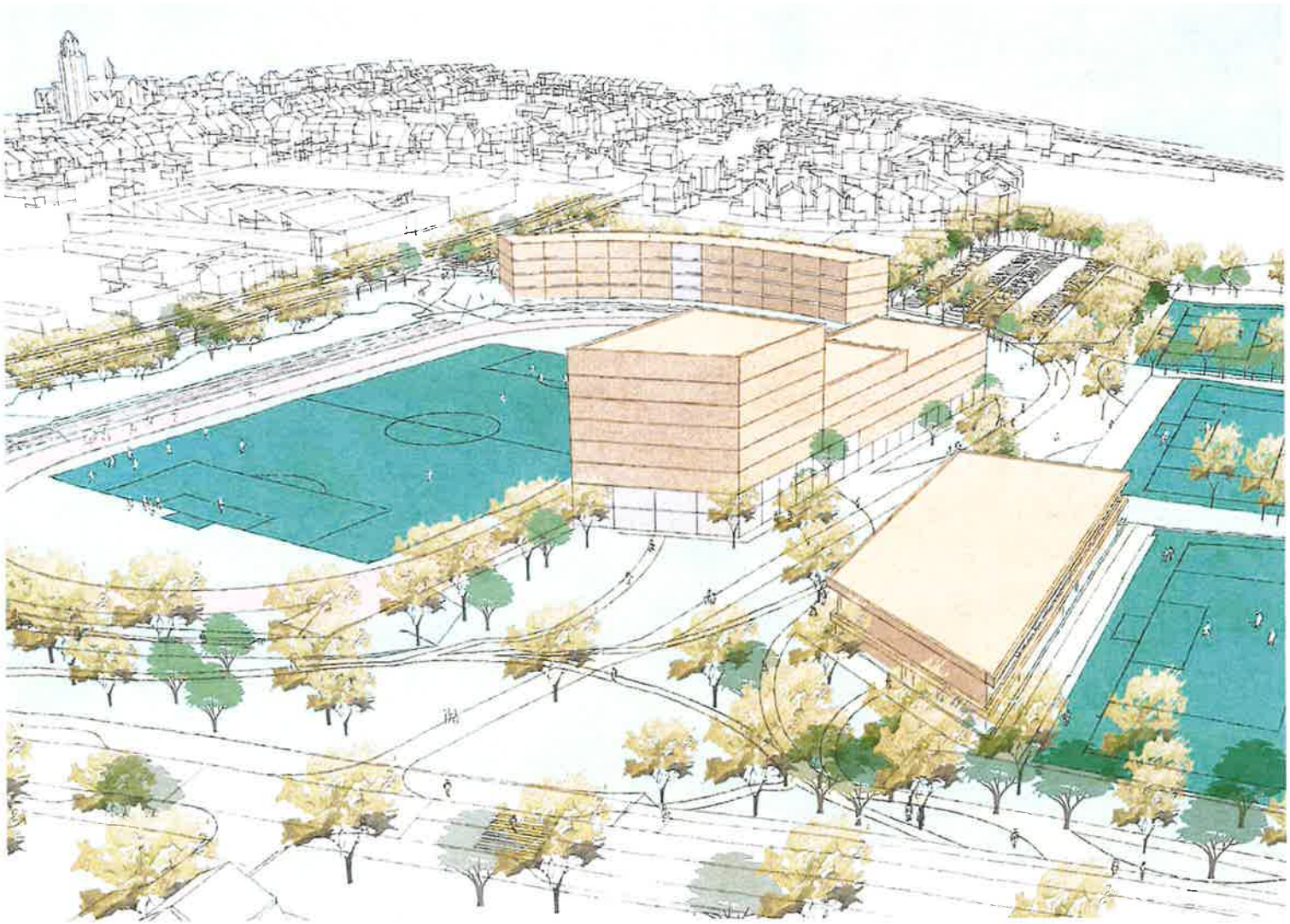


STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Toekomstig Kaalheide.

De beelden en getoonde kaarten/ plattegronden tonen de intenties en globale posities van de gebouwen binnen de stedenbouwkundige visie. In de fase hierna volgt de verdere uitwerking waarbij zaken als aansluitingen op het landschap, hoogteverschillen, ondergrondse infra en definitieve beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt.

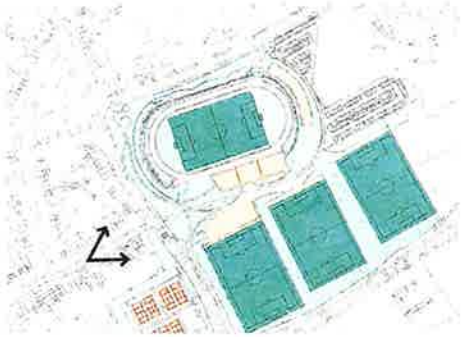




STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Toekomstig Kaalheide.

De beelden en getoonde kaarten/ plattegronden tonen de intenties en globale posities van de gebouwen binnen de stedenbouwkundige visie. In de fase hierna volgt de verdere uitwerking waarbij zaken als aansluitingen op het landschap, hoogteverschillen, ondergrondse infra en definitieve beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt.

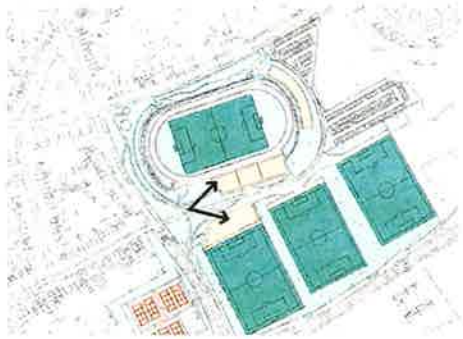




STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Toekomstig Kaalheide.

De beelden en getoonde kaarten/ plattegronden tonen de intenties en globale posities van de gebouwen binnen de stedenbouwkundige visie. In de fase hierna volgt de verdere uitwerking waarbij zaken als aansluitingen op het landschap, hoogteverschillen, ondergrondse infra en definitieve beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt.

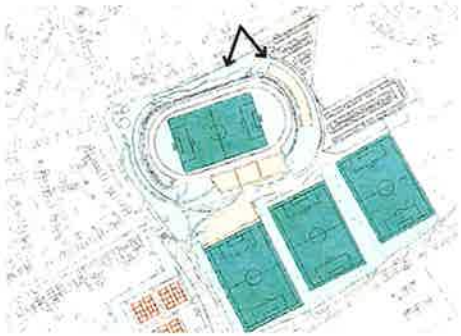


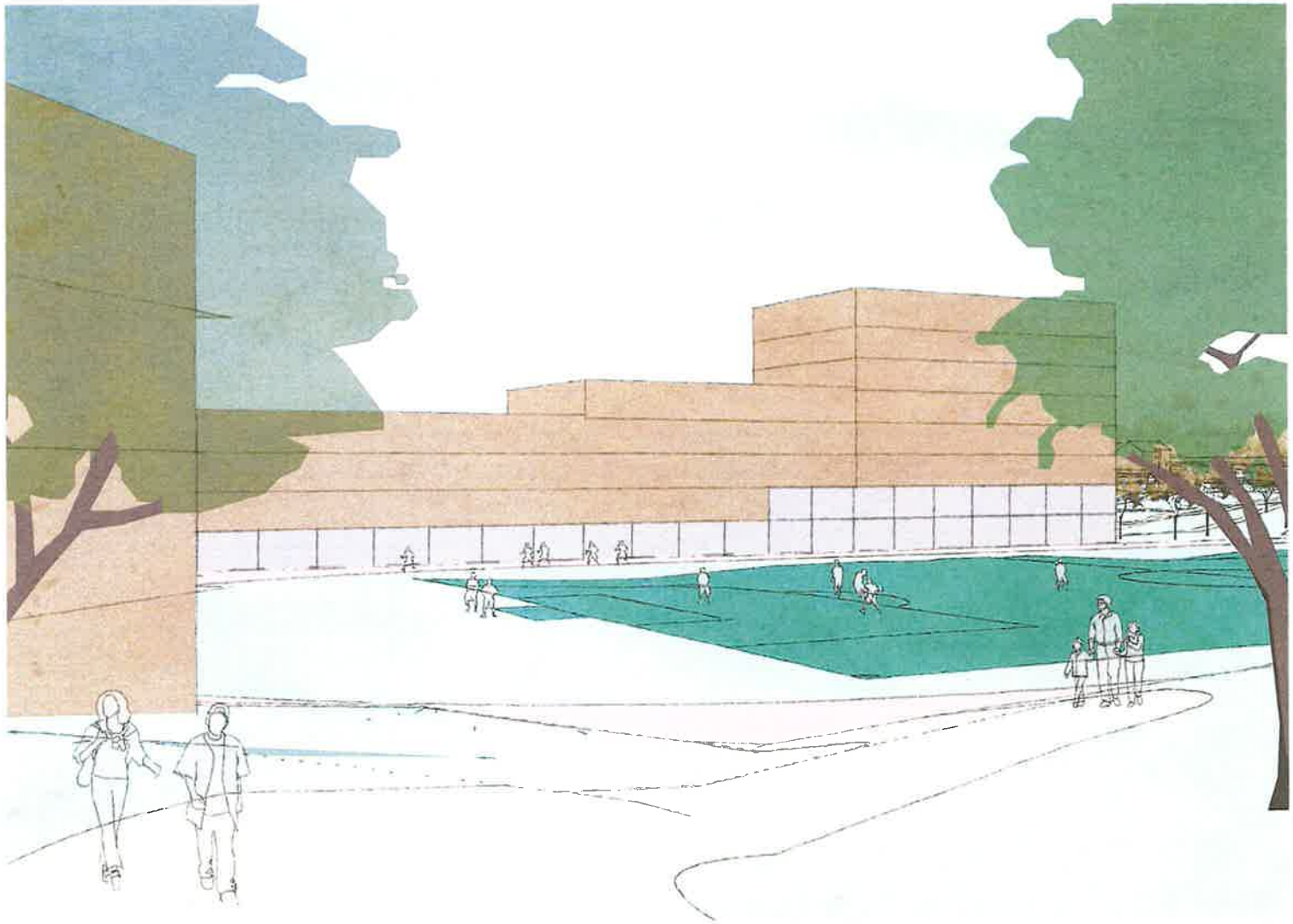


STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Toekomstig Kaalheide.

De beelden en getoonde kaarten/ plattegronden tonen de intenties en globale posities van de gebouwen binnen de stedenbouwkundige visie. In de fase hierna volgt de verdere uitwerking waarbij zaken als aansluitingen op het landschap, hoogteverschillen, ondergrondse infra en definitieve beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt.

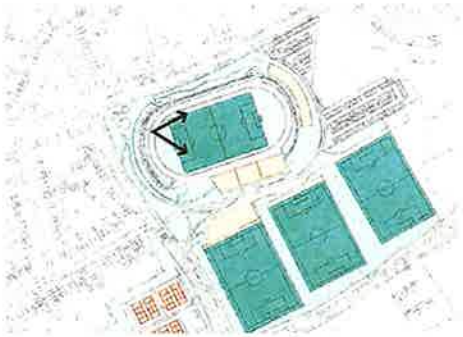


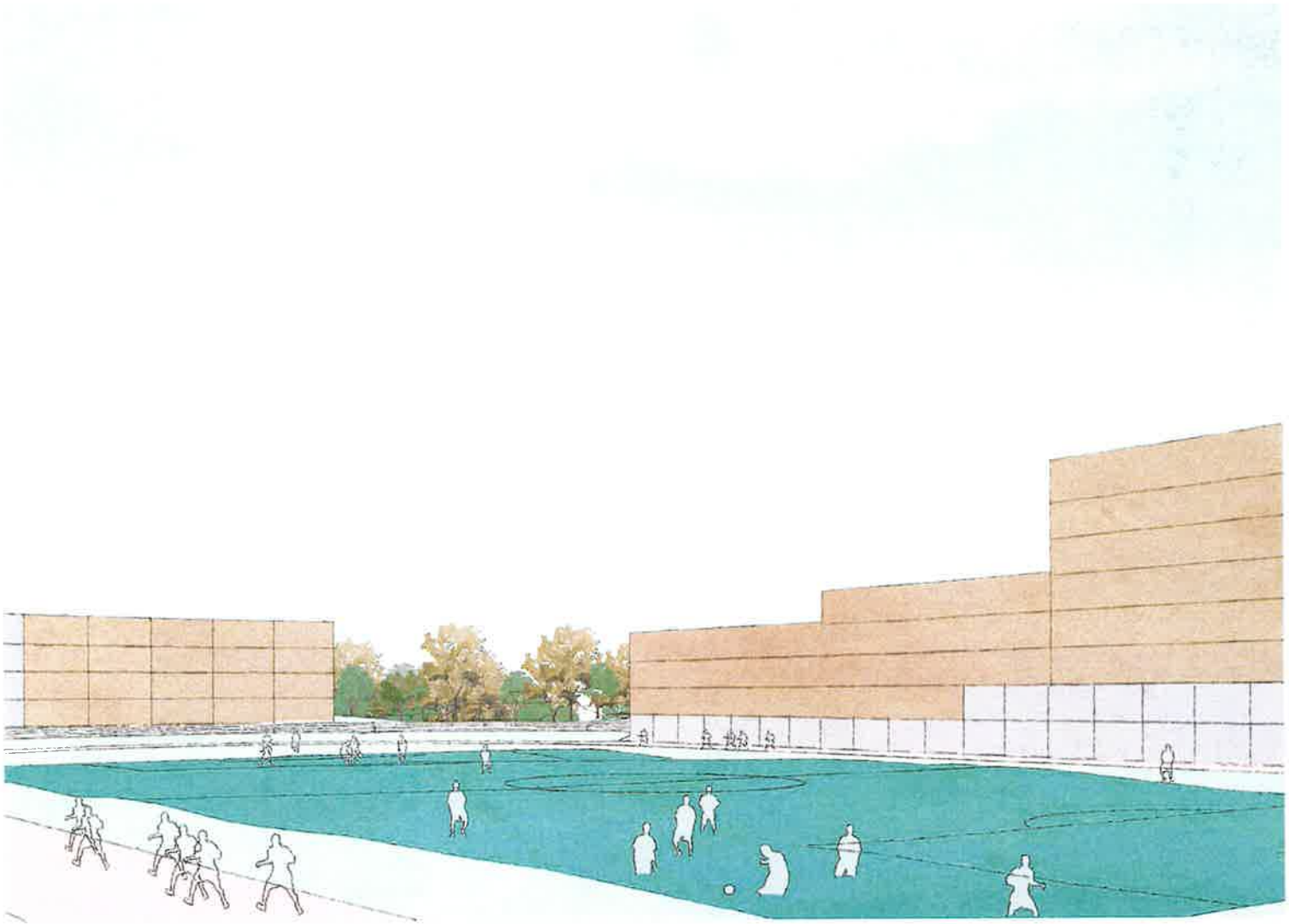


STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Toekomstig Kaalheide.

De beelden en getoonde kaarten/ plattegronden tonen de intenties en globale posities van de gebouwen binnen de stedenbouwkundige visie. In de fase hierna volgt de verdere uitwerking waarbij zaken als aansluitingen op het landschap, hoogteverschillen, ondergrondse infra en definitieve beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt.

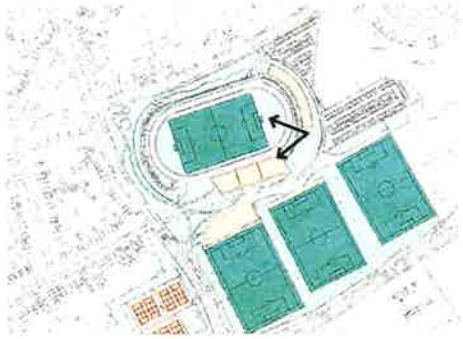


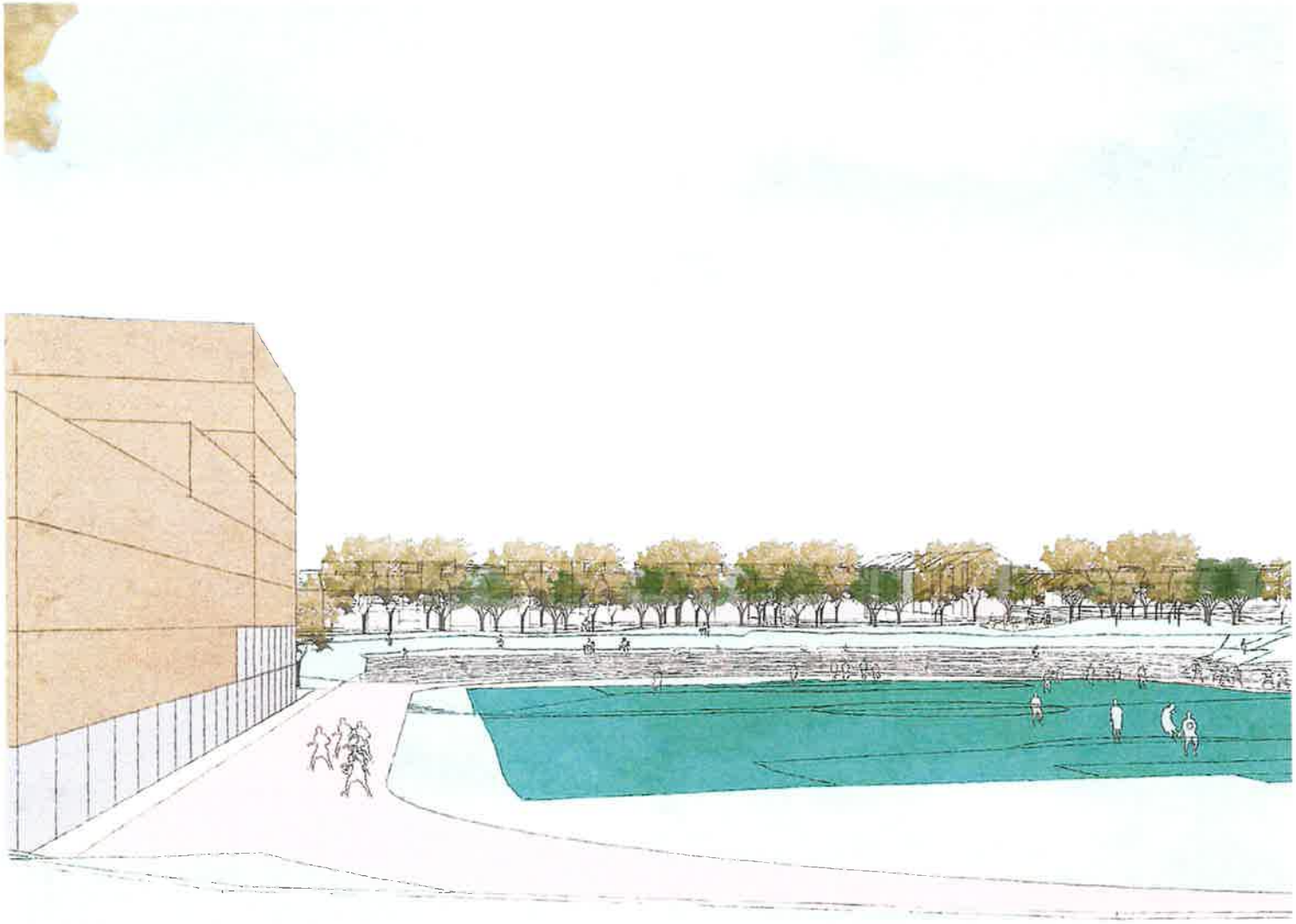


STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Toekomstig Kaalheide.

De beelden en getoonde kaarten/ plattegronden tonen de intenties en globale posities van de gebouwen binnen de stedenbouwkundige visie. In de fase hierna volgt de verdere uitwerking waarbij zaken als aansluitingen op het landschap, hoogteverschillen, ondergrondse infra en definitieve beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt.



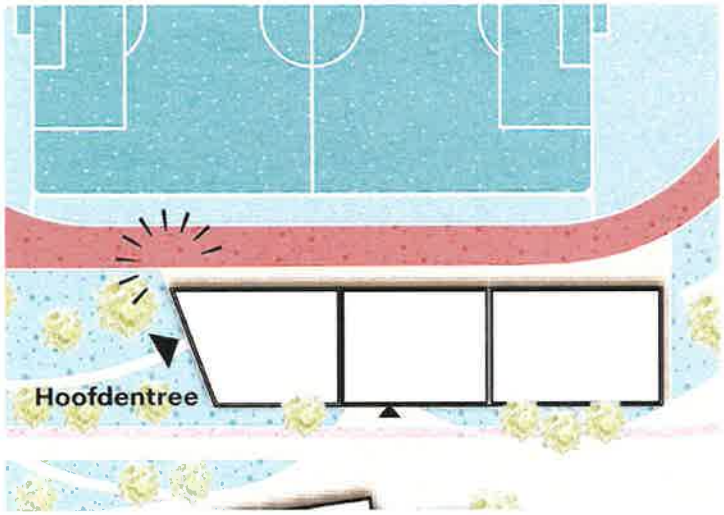


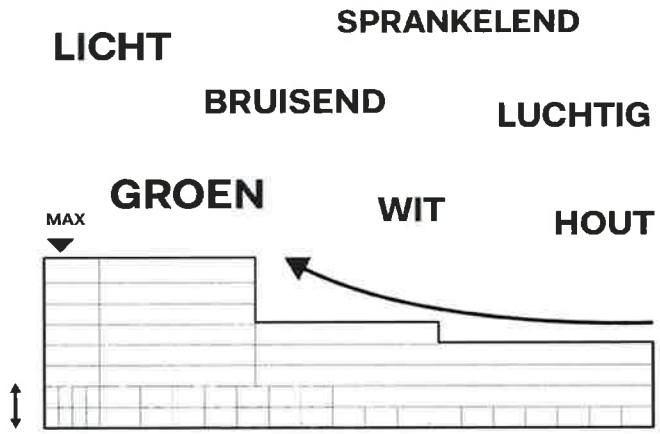
Beeldkwaliteit gebouw

05

scope spatial strategy

Bruis + Achilles-Top.

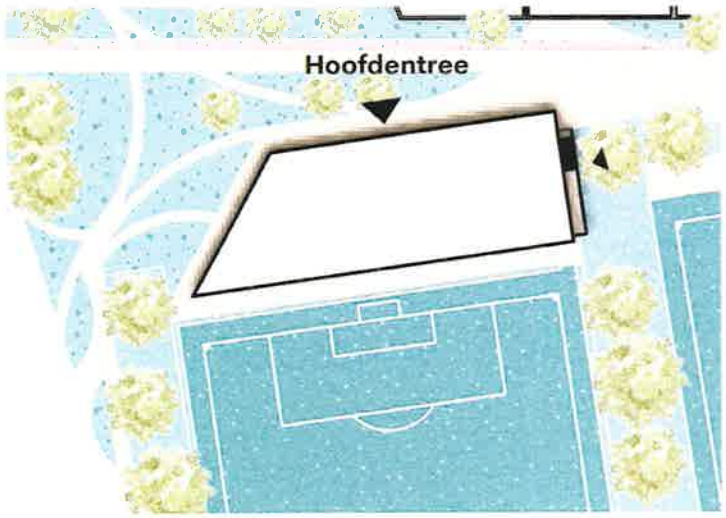


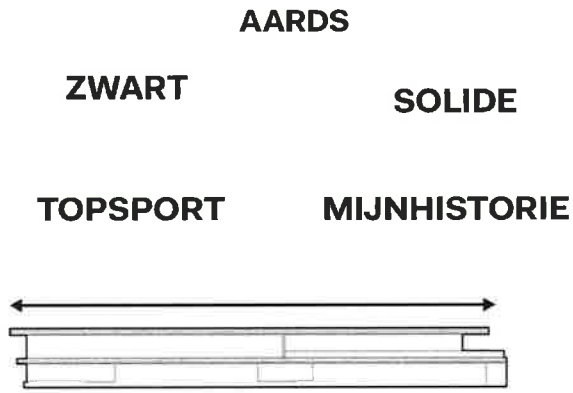


Het gebouw van Bruis en Achilles Top krijgt een prominente plaats in het geheel. Op de plek van het oude hoofdgebouw ligt het op historische grond; aan de atletiekbaan en centraal op de locatie. Het gebouw krijgt een dynamisch vertrappende outline, een levendige plint en de hoofdentree aan de westzijde in aansluiting op het park.

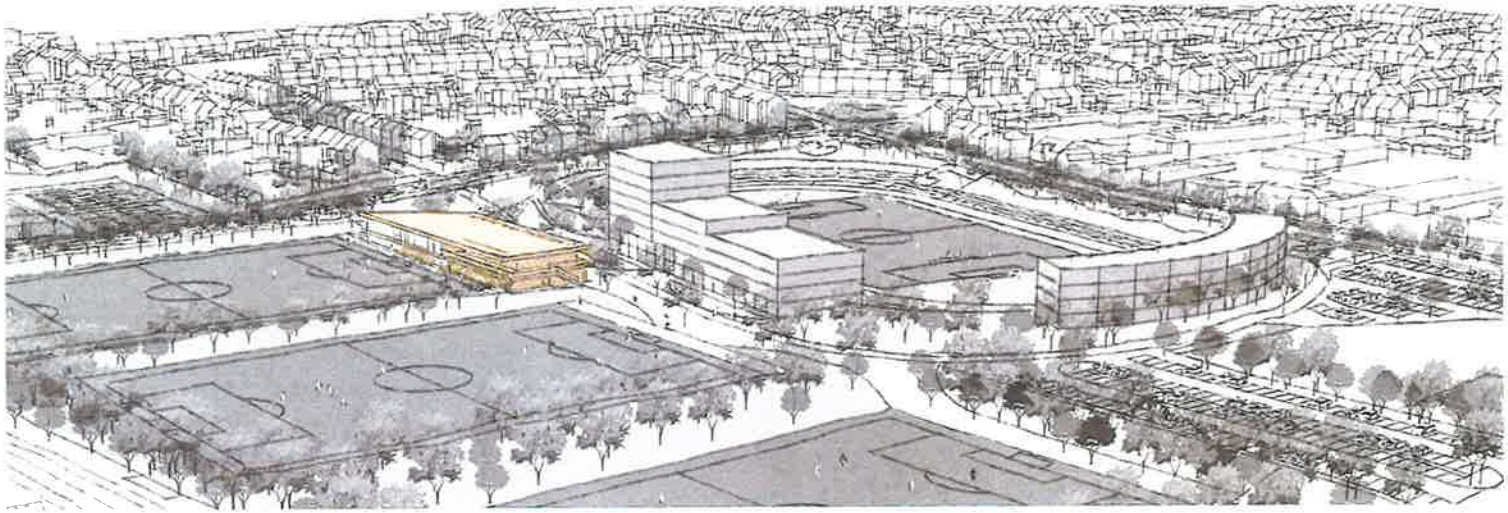


Roda JC.



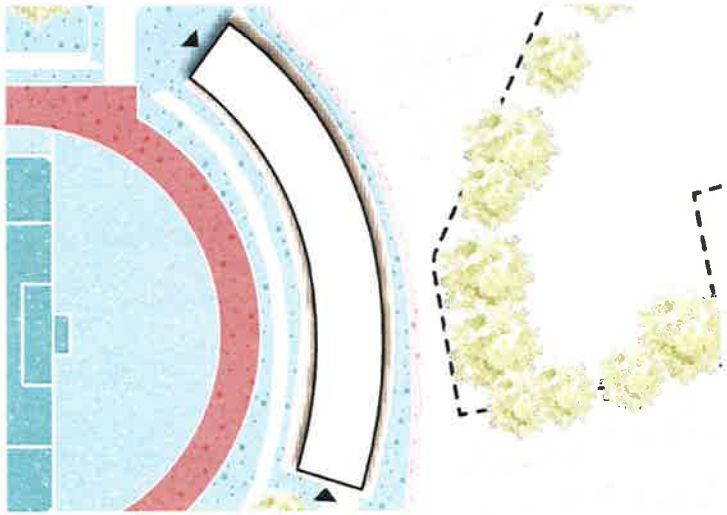


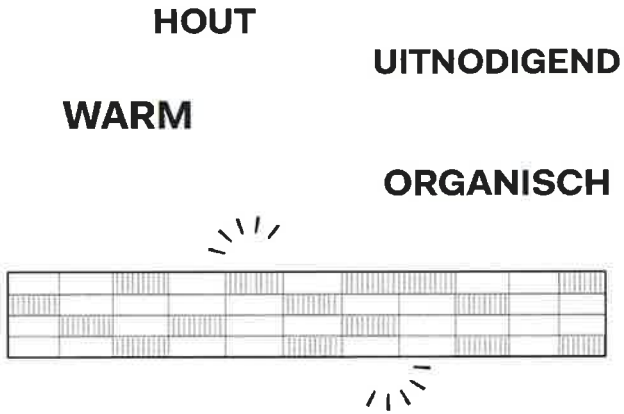
Het gebouw van Roda ligt op de kop van veld 4 en vormt samen met het gebouw van Bruis een ensemble. Het gebouw is 2 a 3 lagen hoog, is alzijdig en zal zich als een paviljoen gaan manifesteren. De hoofdentree ligt centraal aan de noordzijde met een secundaire entree aan de oostflank. Op de eerste verdieping is er ruimte voor een dek met uitzicht over de velden.

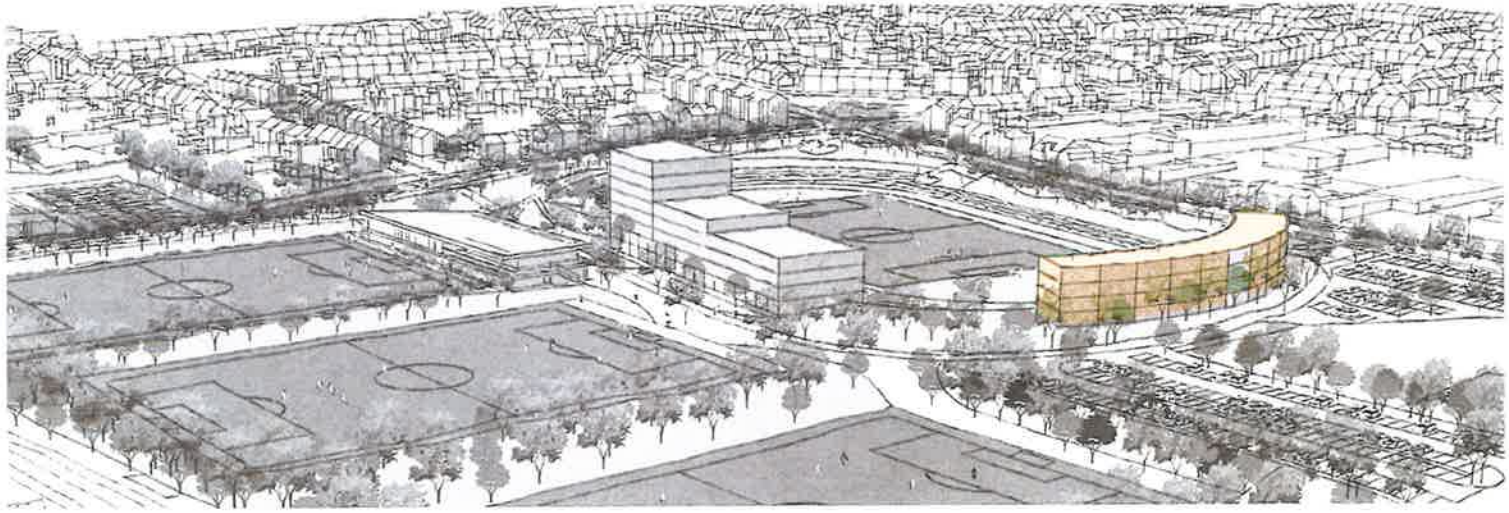


Gen Residenties.

Het gebouw van GenResidenties is een woongebouw over 4 lagen. Het volgt de kromming van de atletiekbaan aan de oostzijde en verankert zich daarmee met de historie van de plek. Het gebouw zal een warme en vriendelijke/transparante uitstraling krijgen. De entree van de locatie met parkeren en de doorstroming alsmede de invloed van de huidige hoogteverschillen is een aandachtspunt voor de verdere uitwerking.







Mobiliteit & Logistiek

06

scope spatial strategy

MOBILITEIT & LOGISTIEK

Ligging in lokale en regionale netwerken.



Ligging in lokale en regionale netwerken.

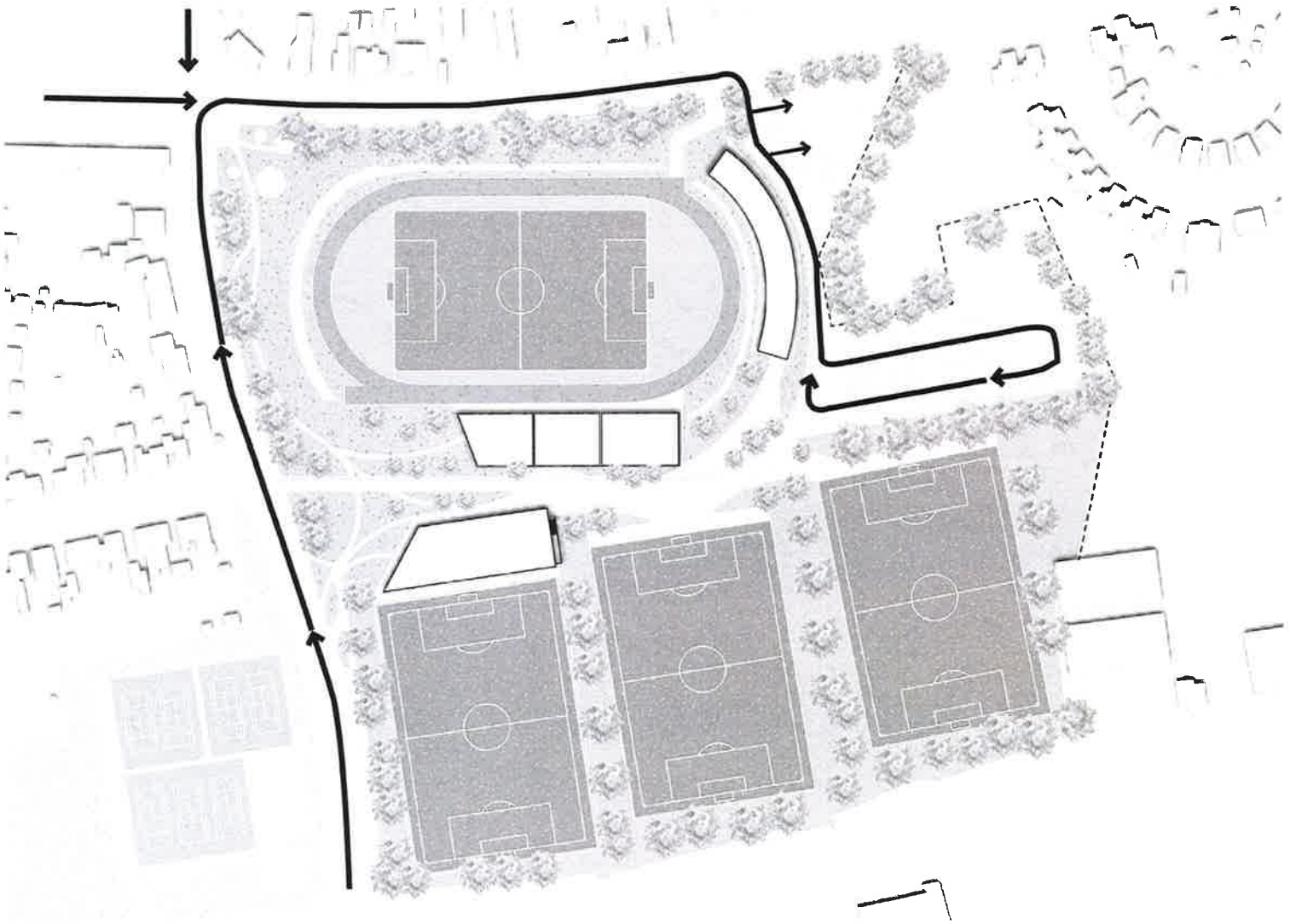


MOBILITEIT & LOGISTIEK

Auto verkeer.

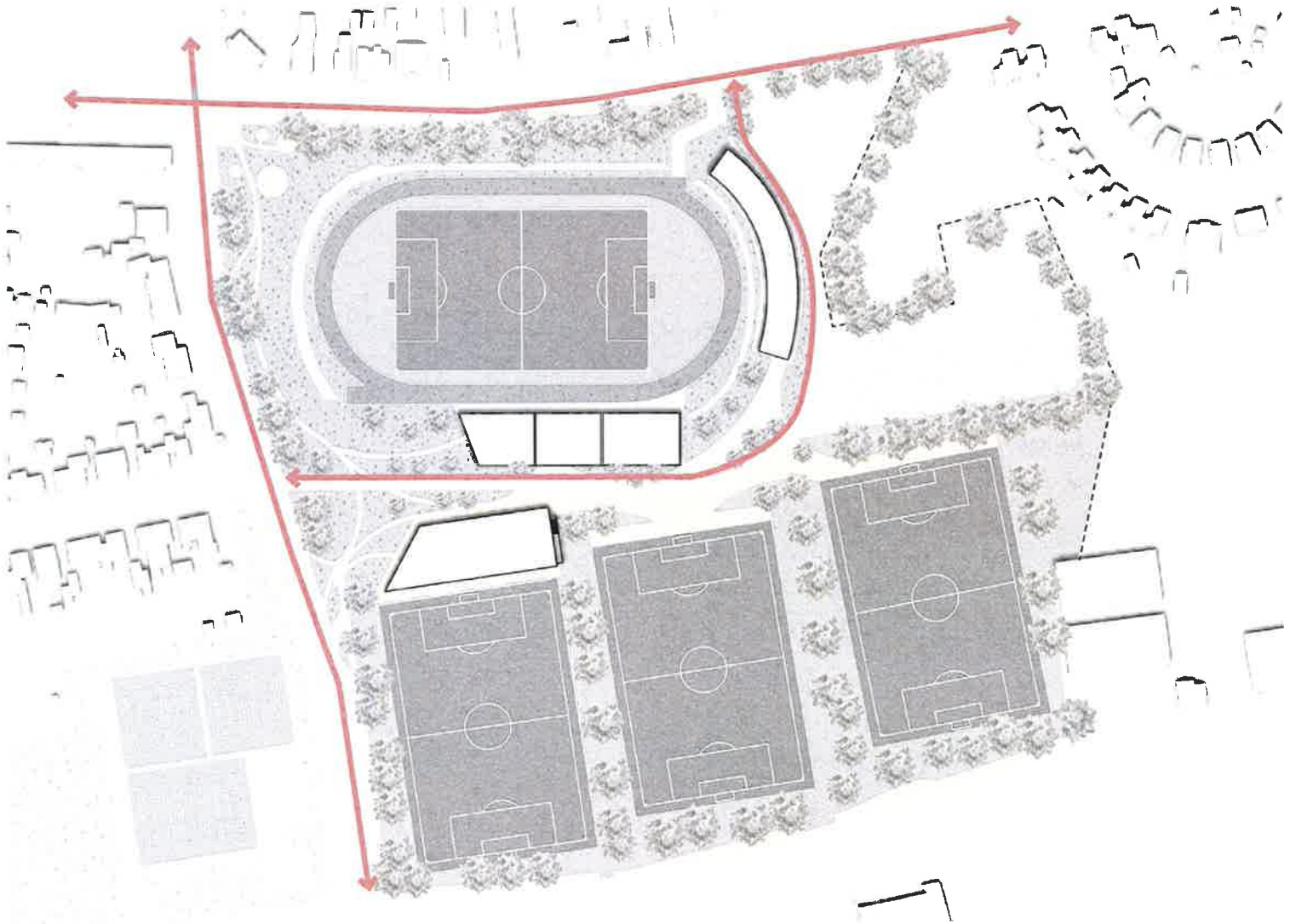
Het nieuwe Kaalheide wordt grotendeels autoluw. Parkeren vindt plaats op de oostelijke zijde van het terrein en via herinrichting van de omliggende wegen/ parkeerplaatsen. Tussen de gebouwen van Bruis en Roda is slechts toegang voor enkele incidentele logistieke afhandelingen en calamiteiten. In de volgende fase wordt dit verder uitgewerkt.

⟷ Autoverkeer



MOBILITEIT & LOGISTIEK

Voet-gangers & Fietser.

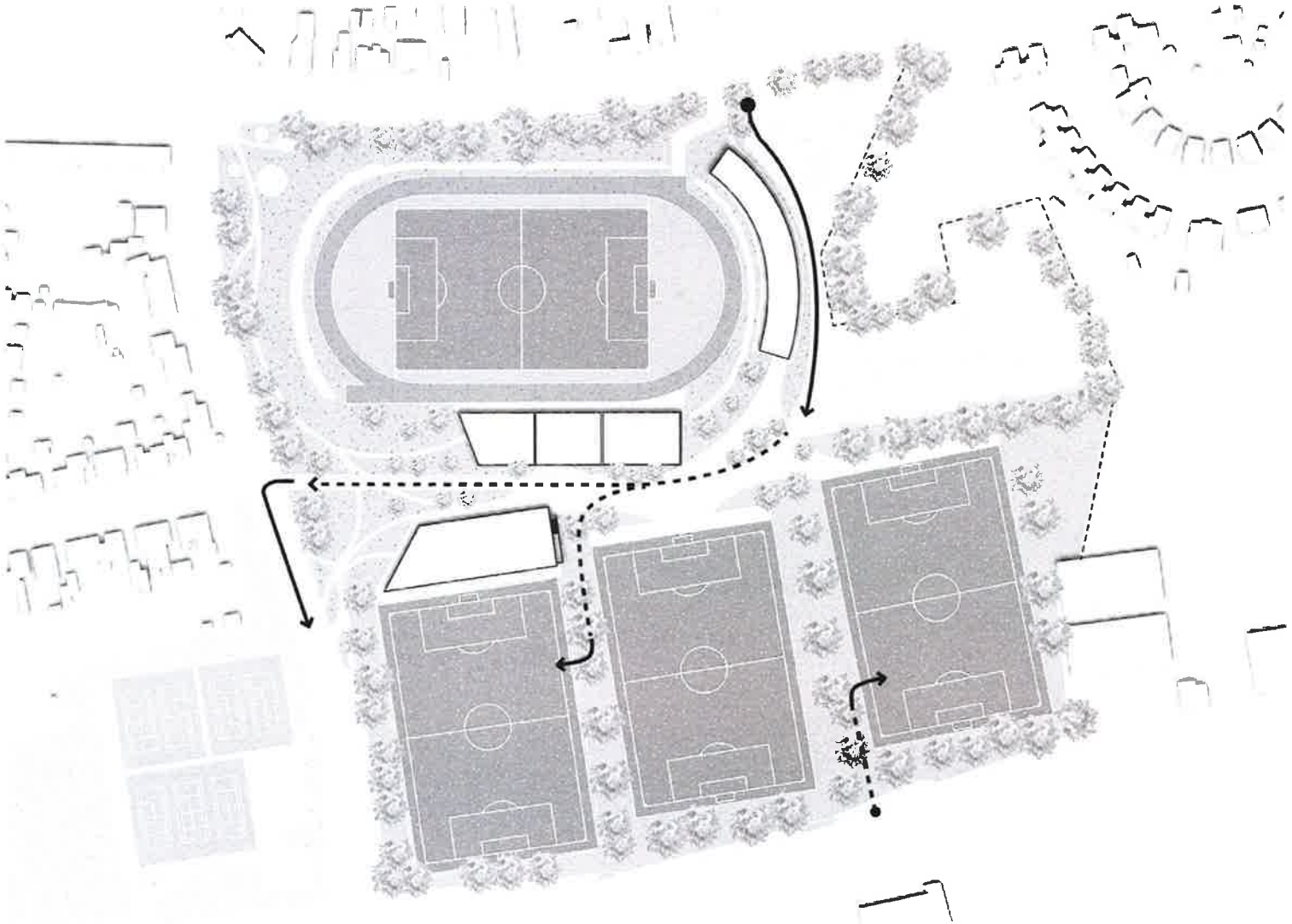


Voetgangers

Fietsers

MOBILITEIT & LOGISTIEK

Bijzonder verkeer.

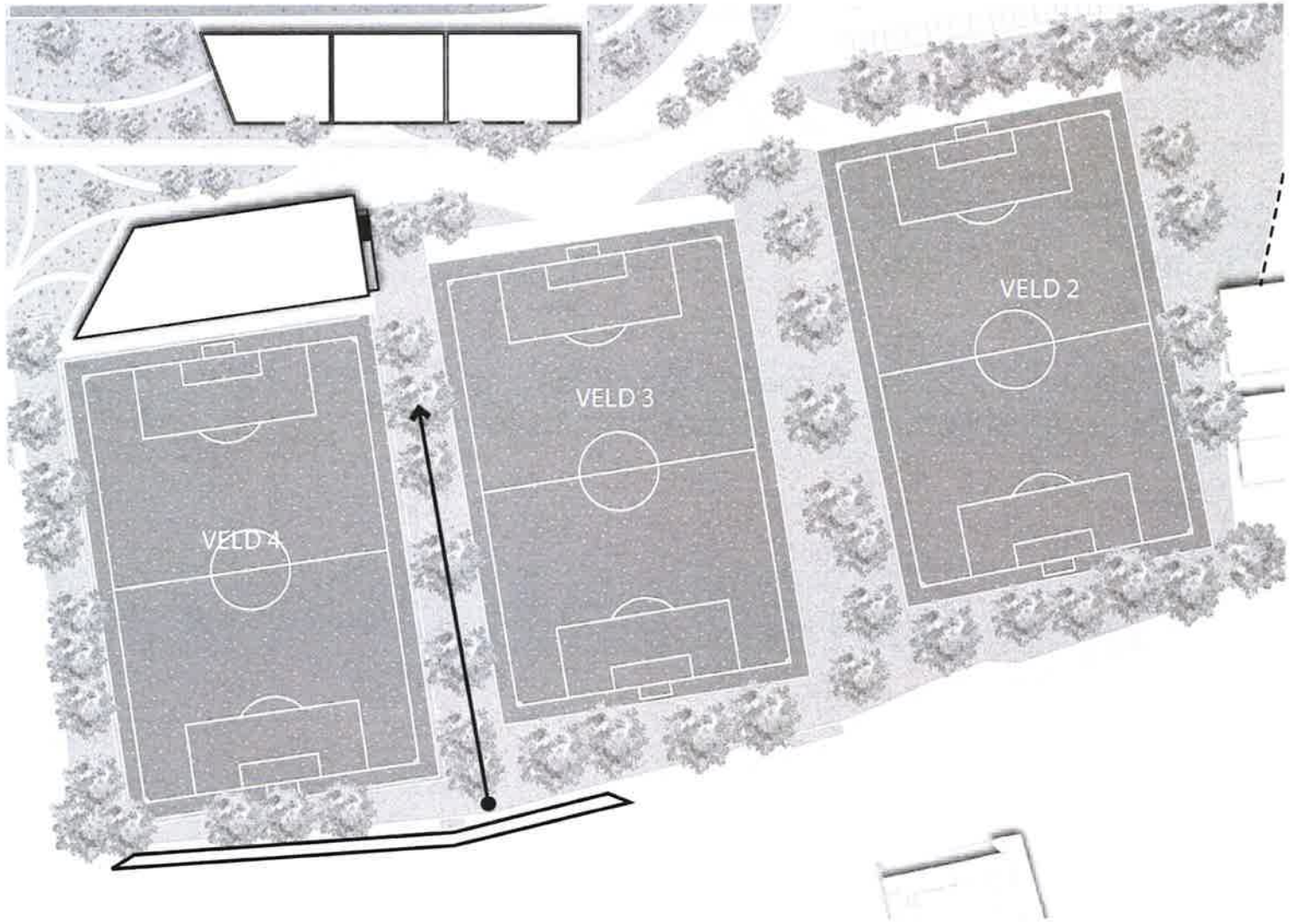


- Pakketbezorging
- laden en lossen
- Afvaldiensten
- Nood- en huldiensten
- Beheer + onderhoud velden

MOBILITEIT & LOGISTIEK

Kiss and ride bussen, uitspelende ploeg.



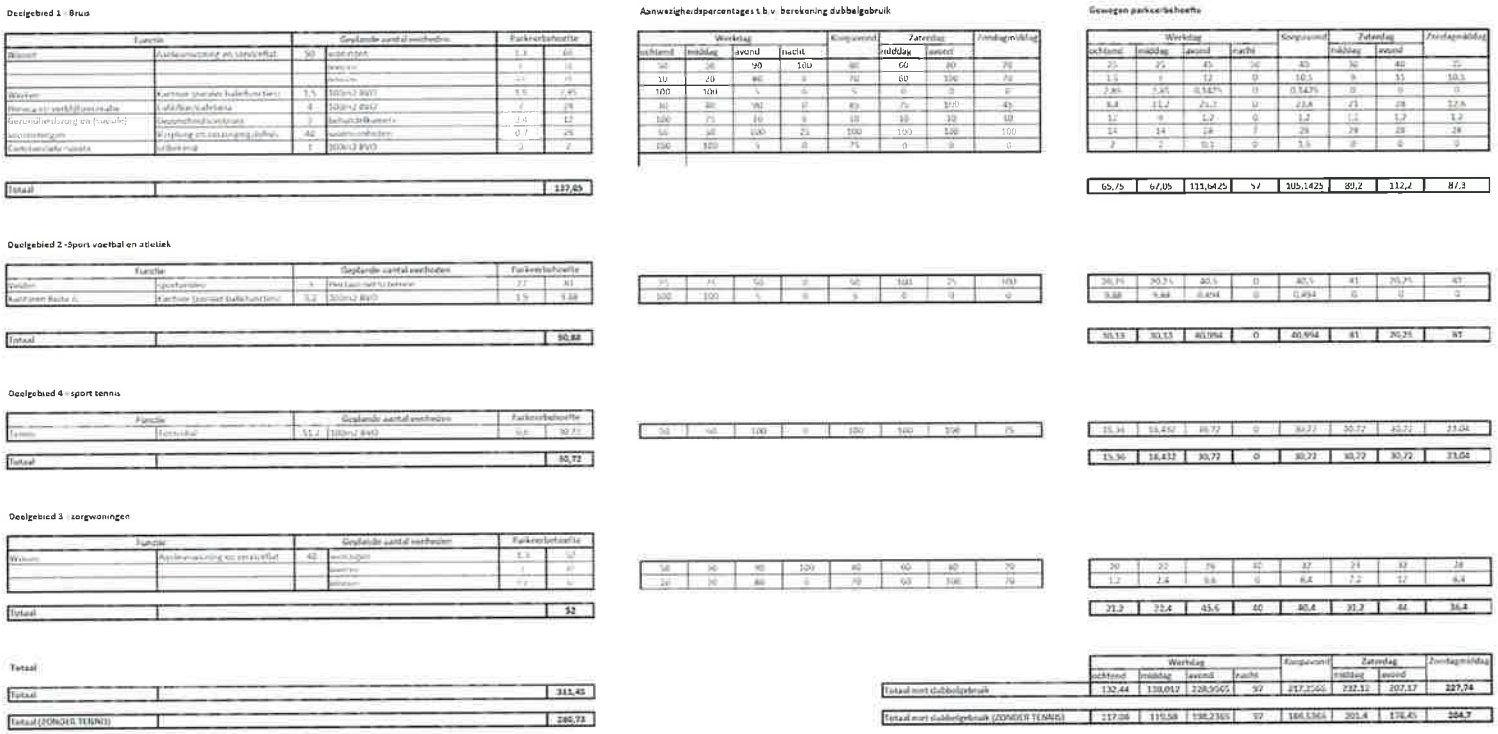


Parkeren

Berekening parkeren.

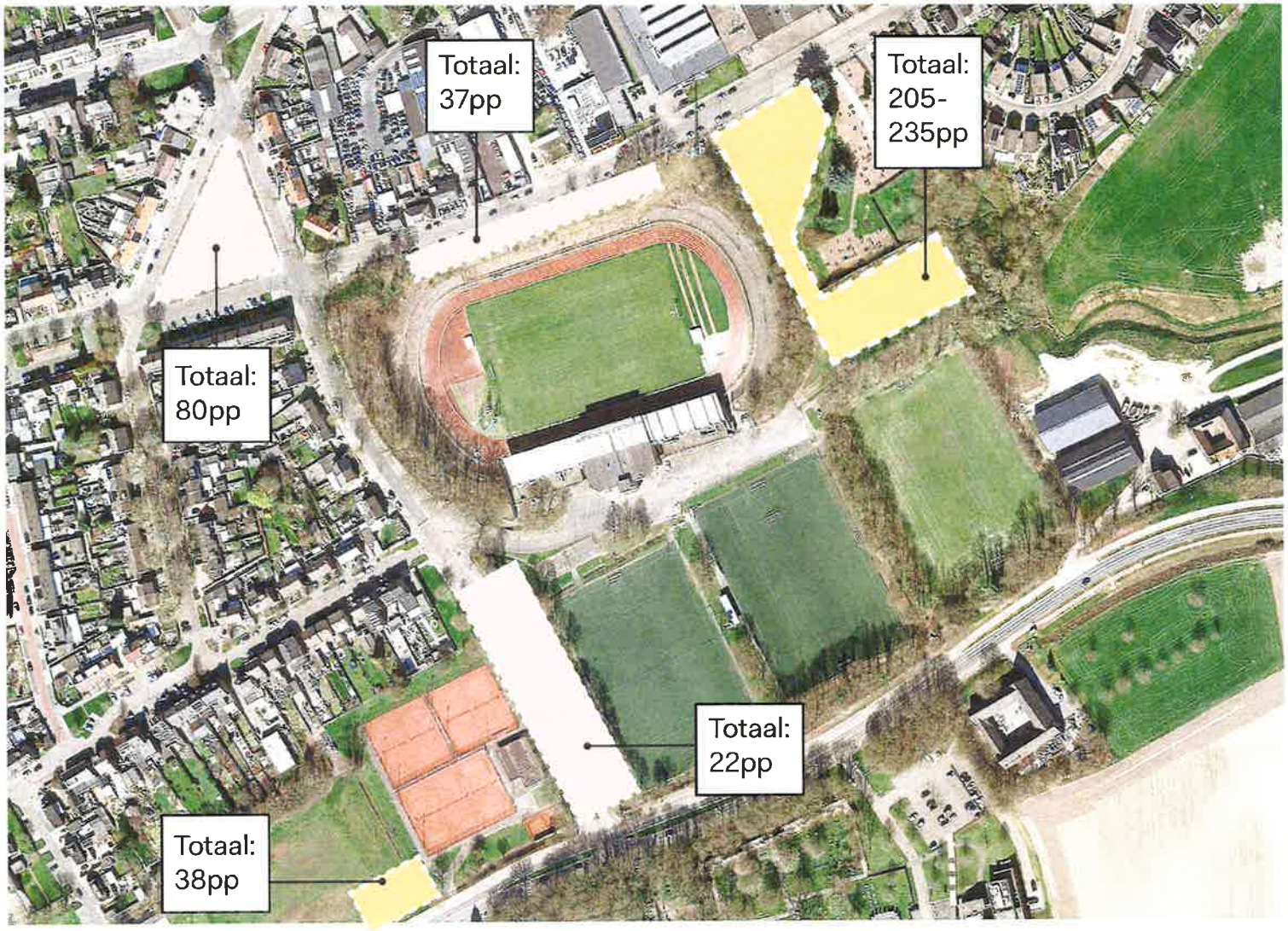
Bandbreedte parkeerbehoefte totaal programma:
232 - 312 parkeerplaatsen

Bandbreedte parkeerbehoefte exclusief tennis:
205 - 281



PARKEREN

Zoekgebied parkeren.



Bestaand p.p.

Plannen p.p.

Parkstraat.



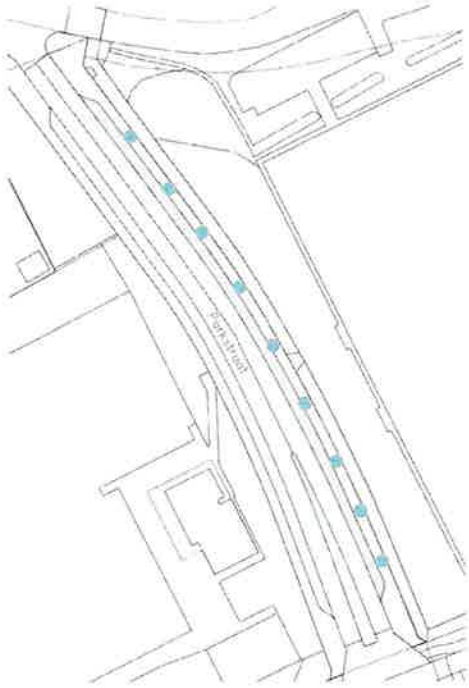






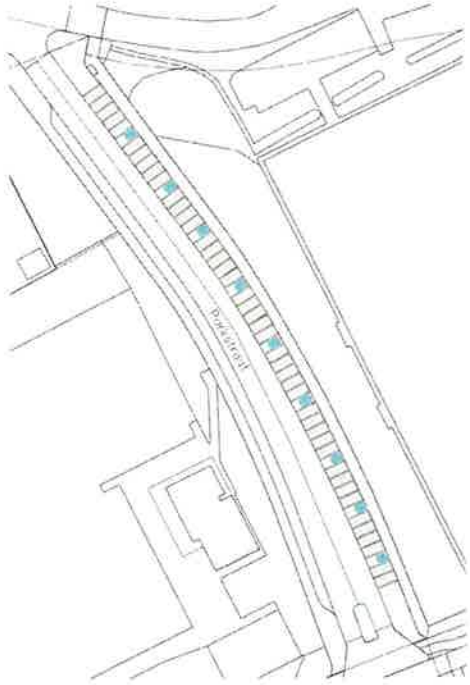
Parkstraat bestaand.

Huidige situatie:	22 pp



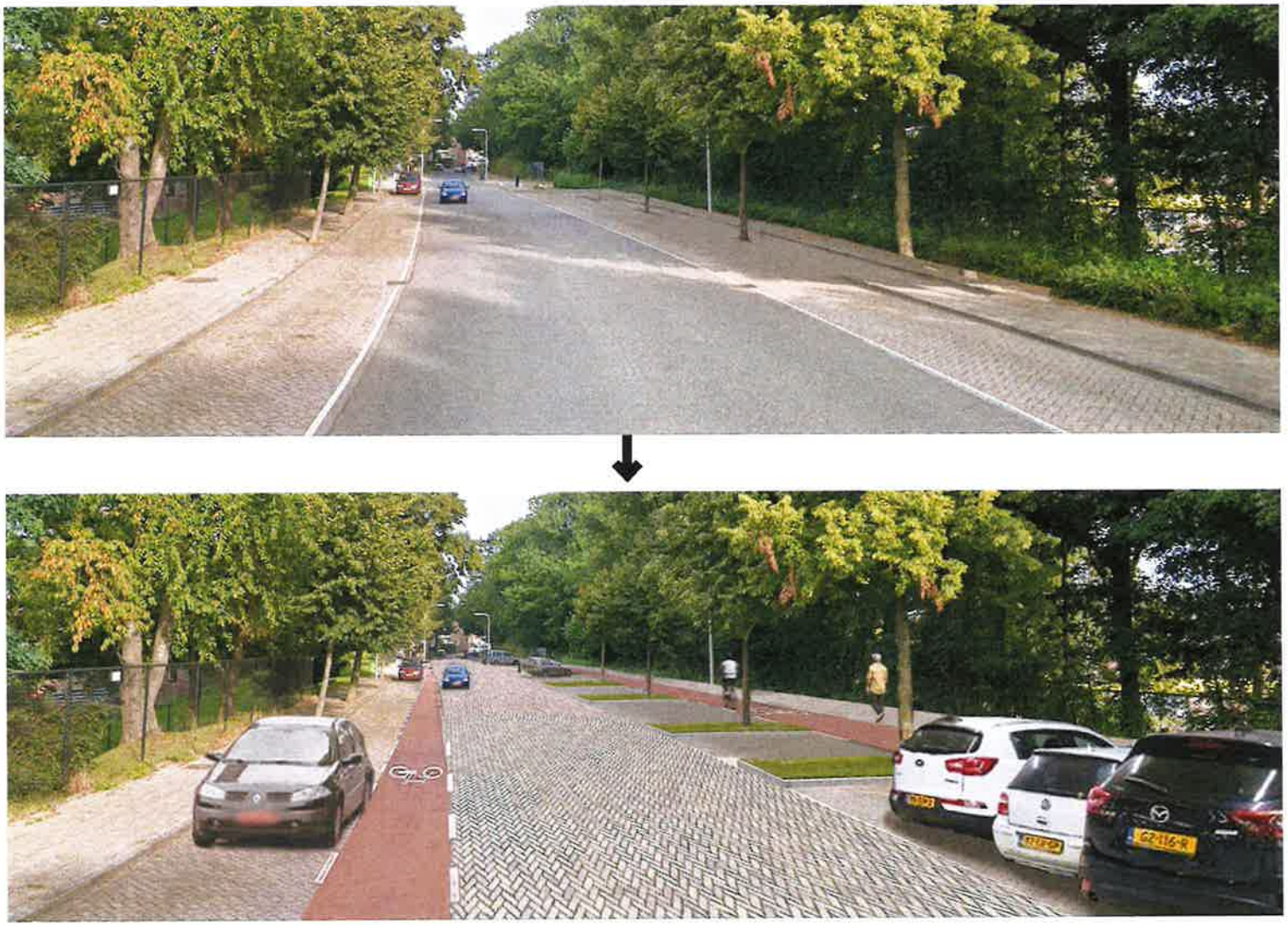
Parkstraat nieuw.

Huidige situatie:	22 pp
Nieuwe situatie:	44 pp
Verschil:	22 pp



PARKEREN

Nieuwe Parkstraat.



- Van 50km/u naar 30km/u
- Optisch ‘versmallen’ van het profiel t.b.v veiligheid
- Zichtbare fietspaden
- Verbeteren oversteekbaarheid tussen Kaalheide, de wijk en de tennislocatie

Sportstraat.









Sportstraat bestaand.

Huidige situatie:	37 pp



Sportstraat nieuw.

Huidige situatie:	37 pp
Nieuwe situatie:	61 pp
Verschil:	24 pp



PARKEREN

Mogelijke situatie.

Noordoost:	205
Entreezone:	8
Sportstraat:	24
Parkstraat:	22
Tennis:	24 (38)
Totaal:	283



PARKEREN

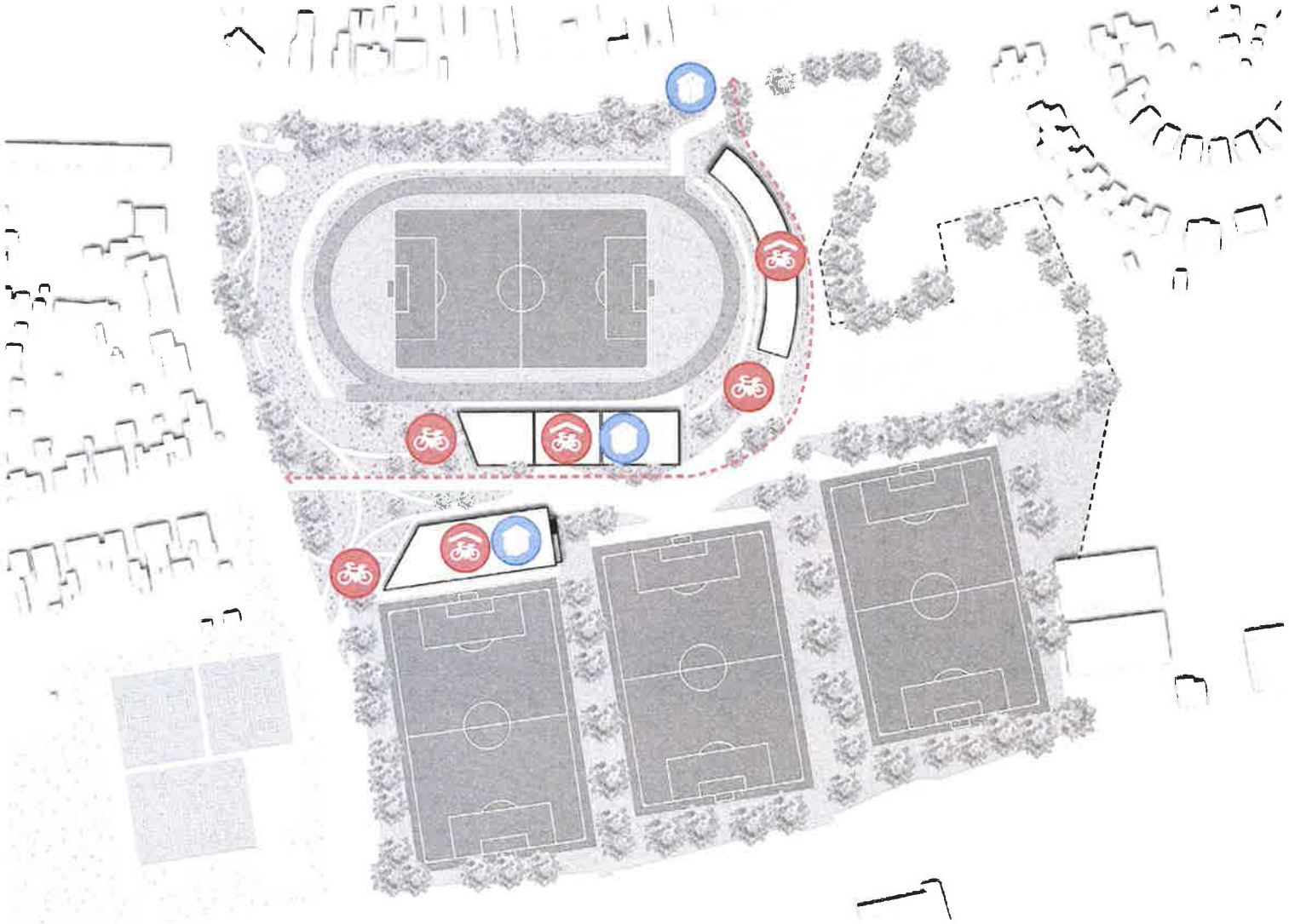
Fiets-parkeren & afval.

Beperken impact fietsen op de openbare ruimte

BRUIS, woningen en Roda inzetten op interne fietsenstallingen voor eigen gebruikers

Rekening houden met voldoende ruimte in de PvE's

n.t.b.: met de gemeente afstemmen wat de behoefte is voor fietsvoorzieningen in de openbare ruimte



Resumé

07

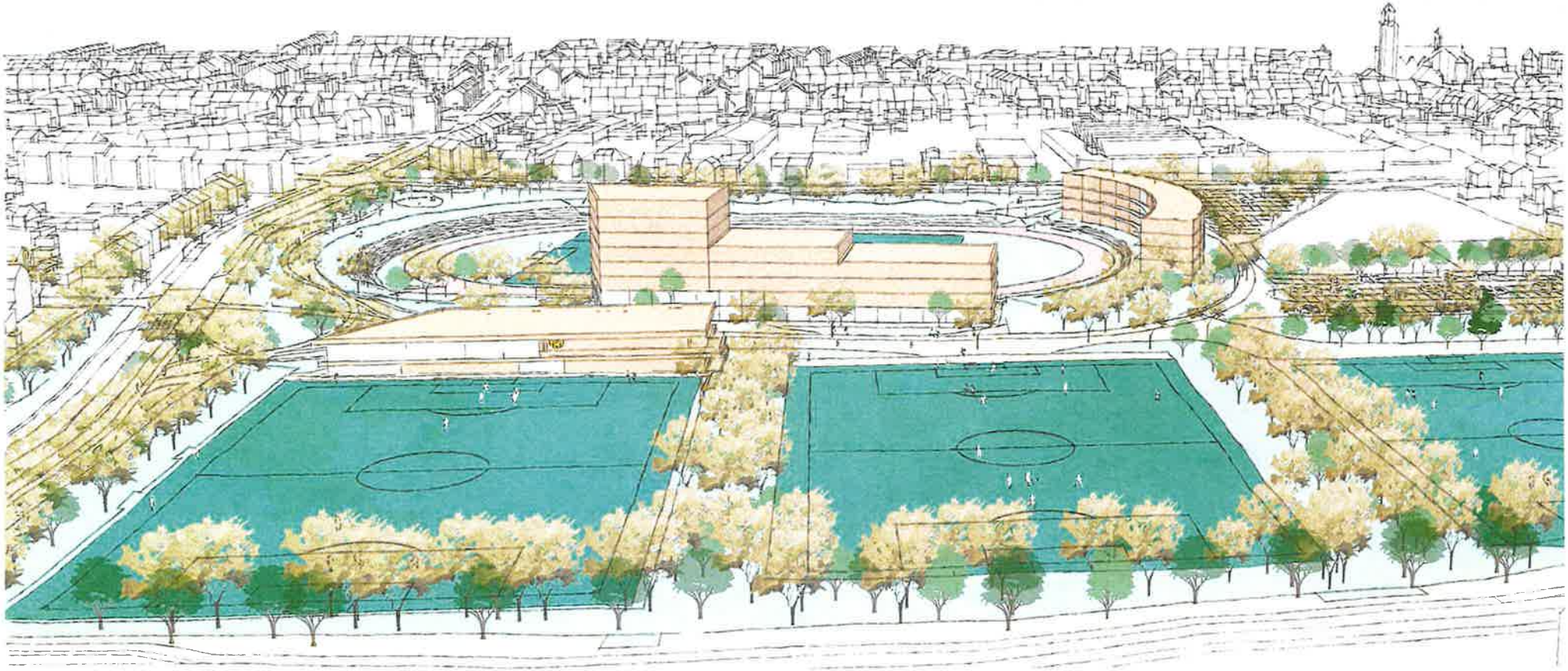
scope spatial strategy

RESUMÉ

Toekomstig Kaalheide.

De beelden en getoonde kaarten/plattegronden tonen de intenties en globale posities van de gebouwen binnen de stedenbouwkundige visie.
In de fase hierna volgt de verdere uitwerking waarbij zaken als aansluitingen op het landschap, hoogteverschillen, ondergrondse infra en definitieve beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt.





scope spatial strategy

Benjamin Franklinstraat 509
3029 AC Rotterdam

+31 (0)10 313 58 09
office@scopespatialstrategy.nl
www.scopespatialstrategy.nl