

Informatiebrief

Bezoekadres
Markt 33
Ambtenaar
[REDACTED]
Telefoonnummer
+14 045
Telefax
0455676395
Zaaknummer

Raadsleden gemeente Kerkrade

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
25u0005053

Datum
27 mei 2025



Onderwerp
Kaalheide Bruist

Bijlage(n)
0

Geachte leden van de Raad,

Uw Raad heeft in haar vergadering van 12 juli 2023 besloten in te stemmen met de door het college voorgestelde voorkeursvariant voor de herontwikkeling van het gemeentelijk sportpark Kaalheide. Deze voorkeursvariant is uitgewerkt in een stedenbouwkundige visie die op 14 mei 2024 binnen het bestuurlijke overleg Kaalheide Bruist door alle partijen is geaccordeerd en op 28 mei 2024 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Om dit plan ruimtelijk en technisch verder uit te werken, financieel door te vertalen naar de gemeentelijke grondexploitatie, de overeenkomsten tussen partijen op te stellen en andere voorbereidende werkzaamheden uit te voeren, is in juni 2024 een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

Zoals destijds aangegeven is de haalbaarheid van de afzonderlijke businesscases van partijen voorwaardelijk voor het welslagen van de verdere plannen. Het gaat dan om de haalbaarheid van de te plegen investeringen, de exploitatie en beleidsmatige onderbouwing.

Bruis

Het afgelopen jaar is stichting Bruis samen met HEEMwonen en Wonen Limburg Accent in gesprek geweest over de realisatie van de woningen en de plint. Inmiddels heeft Wonen Limburg Accent aangegeven hierin niet te willen participeren. HEEMwonen denkt de woningen wel te kunnen realiseren en heeft, na een juridische controle hierop, ook aangegeven mogelijkheden te zien om een rol te vervullen bij de realisatie van de plint. Omdat hier voor HEEMwonen grotere risico's aan verbonden zijn dan bij de realisatie van reguliere woningen, heeft zij Bruis gevraagd om zekerheidsstellingen in de vorm van bankgaranties, huurovereenkomsten en/of partnerships. Daarnaast heeft zij de Gemeente gevraagd hierin ook mee te denken.

Postbus 600 6460 AP Kerkrade
Telefoon 14 045
Telefax 0455676395

Email info@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

Roda JC

De BVO heeft een voorlopig ontwerp gemaakt voor haar nieuwbouw en voert voorbereidende onderzoeken uit voor de vergunningaanvraag. Daarnaast wordt in overleg met de Gemeente gewerkt aan een overeenkomst over de financiële afspraken en garantstelling binnen de kaders die uw Raad hieraan gesteld heeft. Op korte termijn wordt gestart met de projectontwikkelingsovereenkomst waarin afspraken worden vastgelegd over de grondverkoop en de realisatie van fase 1 (Roda JC). Voor de afronding en ondertekening daarvan zijn we echter afhankelijk van een door alle partijen getekende samenwerkingsovereenkomst en een vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie. Roda JC geeft aan in de startblokken te staan om direct de vervolgstappen te zetten richting realisatie, zodra de benodigde overeenkomsten en grondexploitatie zijn vastgesteld.

Gemeente

Voor zowel de omgevingsplanwijziging als de gemeentelijke grondexploitatie is de gemeente gestart met onderzoeken voor o.a. bodem, flora en fauna, water/riolering en gesprekken met de Nuts-partijen. Er is een basisinrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld dat inzicht geeft in de benodigde technische maatregelen, de peilhoogtes en een eerste indruk geeft van de verdere inrichting. In aanvulling hierop is ook gestart met een beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte en de afzonderlijke gebouwen. Op basis van dit basisinrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt nog een raming gemaakt van de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte om die te verwerken in de grondexploitatie.

Samenwerkingsovereenkomst en grondexploitatie

Begin dit jaar zijn we samen met de partners gestart met de samenwerkingsovereenkomst in concept op te stellen. Deze kan echter pas verder afgerond worden zodra de businesscases van de afzonderlijke ontwikkellocaties en daarbij betrokken partners sluitend zijn. Hiervoor zijn we op dit moment in afwachting van go/no-go besluiten vanuit de partners. Deze verwachten wij begin juli aanstaande. Daarom kan de afronding van de samenwerkingsovereenkomst pas op z'n vroegst na de zomer plaatsvinden. In de samenwerkingsovereenkomst worden ook afspraken gemaakt over de kostenverdeling tussen partijen. Deze zijn noodzakelijk om de gemeentelijke grondexploitatie te kunnen afronden. Het aan de raad aanbieden van de grondexploitatie schuift daarom naar verwachting door naar de eerste helft van 2026.

Procedures

Voor de omgevingsplanwijziging zijn concrete plannen nodig welke er voor het gedeelte van Bruis en de (zorg)woningen van de investeerder van de BVO nog niet zijn. Vanuit de BVO is al gestart met een eigen vergunningaanvraag. Dit heeft voor alle partijen als voordeel dat er geen onnodige vertraging optreedt. Hoe eerder de nieuwbouw van de BVO gereed is, hoe eerder gestart kan worden met de sloop van het huidige stadiongebouw en het bouwrijp maken van de gronden voor het gebouw van Bruis. Afspraak tussen partijen is om de twee procedures en de inhoudelijke plannen constant in samenhang te beschouwen en te ontwikkelen.

De gemeente en de BVO zijn in onderlinge afstemming al gestart met respectievelijk de omgevingsplanwijziging voor de totale gebiedsontwikkeling Kaalheide Bruist en de vergunning voor het nieuwe Roda-gebouw. De benodigde onderzoeken worden door de gemeente en de BVO gezamenlijk dan wel in samenspraak uitgevoerd.

Vervolg

HEEMwonen heeft Bruis gevraagd om vóór 4 juli aanstaande inzicht te geven in de mogelijke zekerheidsstellingen die zij HEEMwonen kan geven. Op basis hiervan neemt HEEMwonen in de zomer een go/no-go besluit over haar mogelijke rol in de gebiedsontwikkeling Kaalheide Bruist. Dit betreft geen definitief besluit, maar een voorlopige keuze om de volgende fase verder uit te werken.

Bij een positief besluit kan de samenwerkingsovereenkomst afgerond en getekend worden. Vervolgens kan de grondexploitatie worden afgerond en kunnen verdere afspraken met de BVO worden gemaakt.

Bij een positief besluit van uw Raad daarop kan dan ook gestart worden met het bouwrijp maken van fase 1 en de verkoop van gronden voor de realisatie van het nieuwe Roda-gebouw.

Zodra meer duidelijkheid is over de besluitvorming bij HEEMwonen en Bruis stellen wij u hier van in kennis.

Met vriendelijk groet,



Alexander Geers

Wonen/ Volkshuisvesting, Economie en Toerisme, Openbare Ruimte,
Vastgoed, Ontwikkelbedrijf Kerkrade en Personeel en Organisatie