

DE GRACHTGAARD

Eerste inloopavond



INLEIDING

Bewonersbijeenkomst 2 september 2025

Op dinsdag 2 september vond de eerste bewonersbijeenkomst in het Kunderhoes plaats om bewoners te informeren over nieuwbouwproject De Grachtgaard. Tijdens deze avond:

- deelden we de plannen en de kaders waar we ons aan moeten houden;
- deelden we informatie over hoe en wanneer bewoners betrokken worden en waar ze meer informatie kunnen vinden.
- Hoorden we de mening van bewoners op de eerste plannen: wat zien zij als kansen en uitdagingen?
- Verzamelden we informatie over de identiteit van Kunrade om het plan zo goed mogelijk aan te sluiten bij de bestaande wijk.

Deze avond was de eerste avond in een serie van twee; tijdens de volgende avond, waarvoor opnieuw een uitnodiging gestuurd zal worden koppelen we terug welke veranderingen er in het plan zijn gemaakt op basis van alle onderzoeken en deze bewonersbijeenkomst.

Algemene indruk

De algemene afdrank van alle gesprekken was dat een deel van de bezoekers positief is over het plan en blij is dat er gebouwd wordt en zich zelfs al graag wilden inschrijven voor het plan. Een ander deel was wat gemengd qua gevoel; begrip voor woningzoekenden en veranderende tijden maar ook wel wat vragen. Nog een ander deel van de bezoekers is niet blij met het plan, zeker omdat er zorgen zijn over dit plan in relatie tot alle andere aangewezen mogelijk bouwlocaties rondom Kunrade.

Aanwezigen

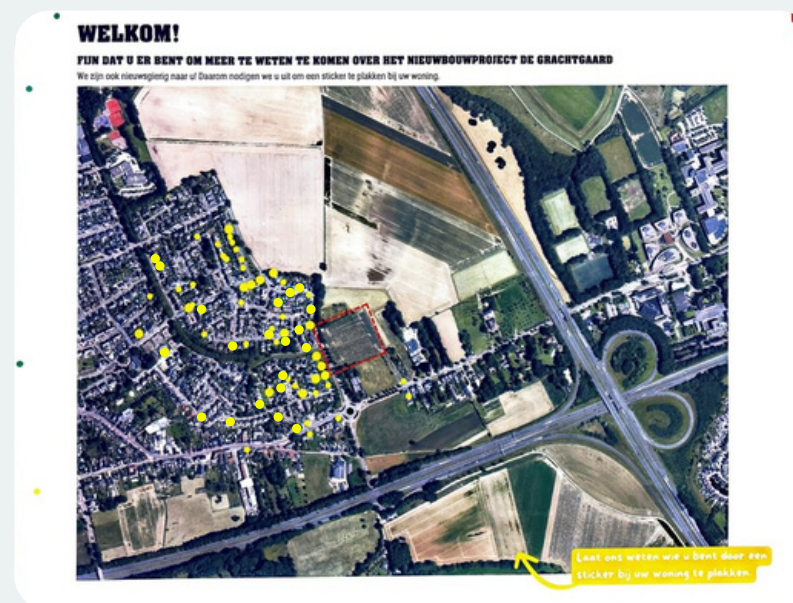
In totaal zijn circa 400 huishoudens uit de directe omgeving uitgenodigd middels een brief voor de bijeenkomst. Daarnaast is de bewonersavond online aangekondigd via de wijkvereniging Kudesj Heem en de Facebook-pagina van buurtinitiatief Behoud de Groene Loper. Circa 150 bewoners waren aanwezig op de bewonersavond. De meeste aanwezigen van hen waren 40 jaar of ouder en velen wonen hier al een groot deel van hun leven. Sommigen zijn 'geboren en getogen' in deze wijk. De opkomst was vooral hoog vanuit de omliggende straten, maar ook enkele bewoners uit Voerendaal kwamen langs. De sfeer in de zaal was gemoedelijk. Hoewel de bewoners openstonden voor het nieuwbouwproject, deelden ze ook hun zorgen.

Leeswijzer

In deze terugkoppeling word je meegenomen in het programma van de avond en de reacties die daarop volgden. Alle post-its en gesprekken zijn meegenomen en gebundeld tot een rode draad. Achter de bijlagen staan alle gedeelde posters en de foto's van de post-its.



Sfeerimpressie



De gele stippen geven een indicatie van waar de aanwezigen van de avond woonachtig zijn ten opzichte van het rood gemarkeerde plangebied.



KANSEN & UITDAGINGEN

Welke kansen zien bewoners?

Doorstroming en levensloopbestendig wonen

- Er is volgens aanwezigen behoefte aan levensloopbestendige woningen om de doorstroming in het dorp op gang te brengen. Dit kan huur zijn, maar de meeste vragen gingen over koop (evt zelfs vrije kavels).
- Ook vraagt men aandacht voor middenhuur.

Toewijzing van woningen aan huidige bewoners

- Aanwezigen zien een kans om voorrang te geven aan inwoners uit Voerendaal/Kunrade, zodat jongeren en ouderen in het dorp kunnen blijven wonen.

Opwaardering bestaande plekken

- Enkele aanwezigen zien de kans dat de ontwikkeling een impuls kan geven om leegstaande of verouderde plekken in de directe omgeving op te waarderen.

Nog meer groen in het plan

- Het toevoegen van nog meer 'groen' of bomen aan het plan wordt gezien als kans tegen hittestress en als verbinding tussen verschillende natuurgebieden. Wel graag aan de 'goede' kant vanwege opbrengst zonne-energie.

Meer ruimte voor fietsers

- Men ziet kansen om het fietspad uit te breiden aan de Grachtstraat, ook als kans om de verkeersdruk qua auto's te verminderen.



KANSEN & UITDAGINGEN

Welke uitdagingen zien bewoners?

Verkeersdruk en verkeersveiligheid

Aanwezigen maken zich zorgen over de verkeersdruk en ontsluiting in de Grachtstraat, de Heerlerweg en de omliggende straten.

- **Intensiteit:** Zij wijzen op de bestaande ervaren intensiteit van het verkeer en verwachten dat dit met de komst van een nieuwe wijk verder zal toenemen. Zeker als alle aangewezen gebieden van het masterplan Wonen worden bebouwd.
- **Sluipverkeer:** Ook wordt sluipverkeer genoemd als risico. Specifiek komen zorgen naar voren over de rotonde bij de Heerlerweg en de Eikhovenstraat, die door kinderen gebruikt wordt als schoolroute maar nu al als onveilig wordt ervaren.
- **Veiligheid:** Daarnaast leeft de wens onder aanwezigen om meer en veilige fietspaden en oversteekplaatsen aan te leggen. Ook gezien de ligging van het project ten opzicht van het huidige fietspad.

Spanning tussen bouwopgave en natuur

Een aantal aanwezigen uitten hun zorgen over het behoud van 'natuur' en landschap.

- Men vreest dat de bouw ten koste kan gaan van verbindingen tussen Natura2000-gebieden waar verschillende aanwezigen belang aan hechten.
- Er wordt gewezen op de mogelijke aanwezigheid van beschermde diersoorten zoals dassen, marters en ooievaars, die afhankelijk zijn van de groene omgeving.

Landelijk karakter

Een aantal aanwezigen benadrukken de waarde van het vrije uitzicht en vrezen dat meer bebouwing het landelijke karakter ('wonen in het groen') aantast en het onderscheid tussen Kunrade en Heerlen doet vervagen.

- Ook hiervoor geldt dat dit vooral werd genoemd in de context van de bebouwing van alle in het masterplan Wonen genoemde percelen.

Overzicht masterplan

Aanwezigen gaven op verschillende plaatsen aan dat zij het overzicht misten van wat het voor hen en de gemeenschap zou betekenen als het hele masterplan Wonen ingevuld wordt. Deze avond, op initiatief van projectontwikkelaar van Wijnen, ging daar niet specifiek over. De gemeente was wel aanwezig om vragen hierover te beantwoorden.

- Sommigen gaven aan transparantie te missen of zouden graag betrokken worden bij dergelijke vraagstukken.
- Anderen missen het totaalbeeld, hoe ziet Kunrade er in 2050 uit? Hoe gaat het met parkeren en verkeer als het hele masterplan is uitgevoerd?
- Er werden vragen gesteld over de totale hoeveelheid nieuwbouw in relatie tot draagkracht van vooral Kunrade (en in mindere mate heel Voerendaal).
- Sommigen aanwezigen gaven aan vragen te hebben bij de noodzaak van nieuwbouw voor Kunrade dan wel Voerendaal.



Woningtypologieën

Aanwezigen vroegen zich af of er in de huidige plannen voldoende levensloopbestendige woningen waren ingetekend om doorstroming in het dorp te krijgen. De match met de woonwensen van ouderen in het algemeen werd ook genoemd.

- Specifiek is gevraagd naar woningen voor alleenstaande jongeren en ouderen

Ligging huizen

Sommigen aanwezigen vroegen zich af of het mogelijk is om de huizen in het plangebied die aan de grachtstraat liggen zo te draaien dat ze met hun tuin richting de Grachtstraat liggen.



KIJK OP DE WIJK

Wat is typerend aan Kunrade?

Sociale identiteit:

Kunrade wordt omschreven als een dorp met een sterk **dorps karakter** en een gevoel van **saamhorigheid**. **Burenhulp** en **betrokkenheid** bij elkaar worden als vanzelfsprekend ervaren. Gezamenlijke activiteiten zoals buurtbarbecues, en lokale optochten en verenigingen dragen bij aan het gemeenschapsgevoel. De **trots** op de eigenheid van Kunrade klinkt door in uitspraken als **“Nieks sjunder wie Kunder”**, evenals de wens om de kern los te zien van Heerlen en Parkstad.

Tegelijkertijd zijn er ook andere geluiden te horen. Waar de één de sociale verbanden nog steeds als hecht en vanzelfsprekend ervaart, merkt een ander dat mensen minder tijd hebben om elkaar actief op te zoeken. Ondanks deze verschillen overheerst het beeld van een rustige en vertrouwde woonomgeving, waarin kinderen buiten kunnen spelen.

Fysieke identiteit:

Het fysieke beeld van Kunrade wordt sterk bepaald door **rust, groen** en de nabijheid van **natuur**. Iconische plekken en structuren zijn de **Kunderberg**, het **Geleenbeekdal** en het **Land van Kalk**. Aanwezigen benoemen het vrije uitzicht, de wandel- en fietsroutes en de groene barrière tussen de A76 en het dorp als kwaliteiten. Ook cultuurhistorische iconen als **Schutterij** en **Kasteel Cortenbach**, de OLV-kerk en de scouting dragen bij aan de identiteit van Kunrade. Sommigen ervaren delen van het dorp als versteend.

Kenmerkend is de **dorpse schaal** en het **landelijke karakter**: kleinschalig, Limburgs en met een compact centrum waar voorzieningen dichtbij zijn. De afstand van het plangebied tot de voorzieningen in het dorp werd ook genoemd, net als de capaciteit van de basisschool. Bewoners waarderen de rust, de verschillende recreatiemogelijkheden en het groen in en rondom het dorp.



PARTICIPATIEPROCES

Wat willen bewoners ons meegeven over het proces?

Bewoners zijn tevreden over hun betrokkenheid bij het project en willen graag deelnemen aan de tweede bijeenkomst. De opzet van het participatieproces met twee bewonersavonden werd positief ontvangen. De laagdrempelige en persoonlijke aanpak, waarbij actief gesprek mogelijk was in plaats van een presentatie werd gewaardeerd, al hadden sommigen een plenaire presentatie verwacht. Veruit de meeste aanwezigen hadden de brief ontvangen en waren daar tevreden over

Sommige bezoekers van de avond gaven aan vragen te hebben over het masterplan Wonen en daar graag meer over te willen horen en zo het overzicht te krijgen van alle mogelijk veranderingen in de toekomst van Kunrade.



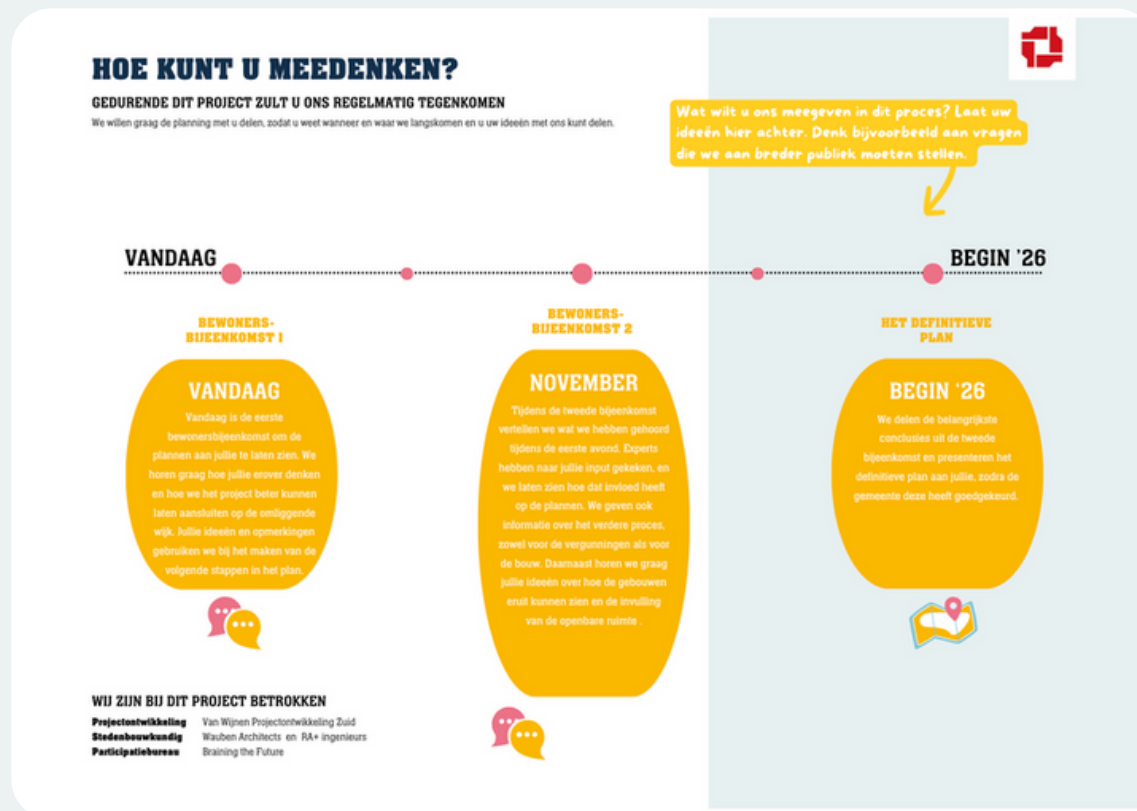
Het vervolg

Wat zijn de volgende stappen?

Dit was de eerste bewonersavond, tijdens deze avond zijn de eerste schetsen van het plan getoond en zijn we in gesprek gegaan met alle aanwezigen om hun ideeën hierover te horen. Tijdens de tweede avond in - waarschijnlijk - november zullen we hierop terugkomen. Het moment van de tweede avond hangt onder andere af van de doorlooptijd van de voorbereiding van het vergunningstraject. We koppelen dan terug wat er is gedaan met de uitkomsten van deze avond en andere onderzoeken die al lopen, of die worden gestart op basis van deze bewonersavond. We laten zien hoe het plan is aangepast en wat wel of niet mogelijk is.

Degenen die een uitnodiging voor de eerste avond hebben ontvangen per brief zullen deze circa twee weken van tevoren weer ontvangen.

De getoonde beelden van de avond en dit verslag zullen worden gedeeld op de website www.grachtgaard.nl





Colofon

Opdrachtgever

Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid

Opdrachtnemer

Braining the Future

Foto's & Illustraties

Braining the Future

Rechtenvrije foto's, tenzij anders vermeld

Datum

5 september 2025

www.brainingthefuture.nl



WELKOM!

FIJN DAT U ER BENT OM MEER TE WETEN TE KOMEN OVER HET NIEUWBOUWPROJECT DE GRACHTGAARD

We zijn ook nieuwsgierig naar u! Daarom nodigen we u uit om een sticker te plakken bij uw woning.



Laat ons weten wie u bent door een sticker bij uw woning te plakken.



WELKOM!

FUN DAT U ER BENT OM MEER TE WETEN TE KOMEN OVER HET NIEUWBOUWPROJECT DE GRACHTGAARD

We zijn ook nieuwsgierig naar u! Daarom nodigen we u uit om een sticker te plakken bij uw woning.



Laat ons weten wie u bent door een sticker bij uw woning te plakken.

HOE KUNT U MEEDENKEN?

GEDURENDE DIT PROJECT ZULT U ONS REGELMATIG TEGENKOMEN

We willen graag de planning met u delen, zodat u weet wanneer en waar we langskomen en u uw ideeën met ons kunt delen.



Wat wilt u ons meegeven in dit proces? Laat uw ideeën hier achter. Denk bijvoorbeeld aan vragen die we aan breder publiek moeten stellen.



VANDAAG

BEWONERS- BIJeenKOMST 1

VANDAAG

Vandaag is de eerste bewonersbijeenkomst om de plannen aan jullie te laten zien. We horen graag hoe jullie erover denken en hoe we het project beter kunnen laten aansluiten op de omliggende wijk. Jullie ideeën en opmerkingen gebruiken we bij het maken van de volgende stappen in het plan.



BEWONERS- BIJeenKOMST 2

NOVEMBER

Tijdens de tweede bijeenkomst vertellen we wat we hebben gehoord tijdens de eerste avond. Experts hebben naar jullie input gekeken, en we laten zien hoe dat invloed heeft op de plannen. We geven ook informatie over het verdere proces, zowel voor de vergunningen als voor de bouw. Daarnaast horen we graag jullie ideeën over hoe de gebouwen eruit kunnen zien en de invulling van de openbare ruimte.



BEGIN '26

HET DEFINITIEVE PLAN

BEGIN '26

We delen de belangrijkste conclusies uit de tweede bijeenkomst en presenteren het definitieve plan aan jullie, zodra de gemeente deze heeft goedgekeurd.



WIJ ZIJN BIJ DIT PROJECT BETROKKEN

Projectontwikkeling Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid
Stedenbouwkundig Wauben Architects en RA+ ingenieurs
Participatiebureau Braining the Future



WAAR MOET HET PLAN ALLEMAAL AAN VOLDOEN?

DE AFGELOPEN TIJD IS HET MISSCHIEN STIL GEWEEST, MAAR ACHTER DE SCHERMEN IS VEEL GEBEURD

Wij als Van Wijnen zijn betrokken bij de projectontwikkeling. Natuurlijk moeten we daarbij met allerlei zaken rekening houden, in eerste instantie met het Masterplan Wonen van de Gemeente Voerendaal dat in 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beschrijft bijvoorbeeld het aantal woningen dat er moet komen en geeft richting aan de hoeveelheid groen. We gaan graag met u in gesprek om nadere toelichting te geven over waar het plan allemaal aan moet voldoen. Het Masterplan Wonen is via de website van de gemeente in te lezen.



Waar moet het plan aan voldoen?

- Masterplan wonen (gemeente Voerendaal)
 - Toetsingscriterium volkshuisvesting
 - Toetsingscriterium groen
 - Toetsingscriterium groenblauwe structuur
- ca. 51 woningen
- Financieel haalbaar



WAAR WILLEN WE NAARTOE?

HIER ZIET U DE VOORLOPIGE SCHETSEN VAN HET PLAN

We zijn enthousiast om vandaag te laten zien hoe de eerste ontwerpen eruit zien. We zijn ook benieuwd naar uw reacties. U kent de omgeving natuurlijk goed. Waar wordt u enthousiast van? Waar ziet u uitdagingen? Wat zijn uw eerste indrukken? Ga met ons in gesprek en/of laat uw reacties hier achter.



KANSEN

UITDAGINGEN

WAAR WILLEN WE NAARTOE?

HIER ZIET U DE VOORLOPIGE WILDETSSEN VAN HET PLAN

We zijn enthousiast om vandaag te laten zien hoe de eerste ontwerpen eruit zien. We zijn ook benieuwd naar uw reacties. U kent de omgeving natuurlijk goed. Waar wordt u enthousiast van? Waar ziet u uitdagingen? Wat zijn uw eerste indrukken? Ga met ons in gesprek en/of laat uw reacties hier achter.





WAAR WILLEN WE NAARTOE?

WELKE KANSEN EN UITDAGINGEN ZIET U?

Bij het bekijken van de sfeerbeelden van het nieuwbouwproject De Grachtgaard, wat zijn uw gedachten? Komen er wellicht vragen bij u op? Ziet u kansen of juist uitdagingen? Schrijf uw reacties op de post-it's en plak ze hier op, zodat we dit kunnen meenemen in de verdere ontwikkeling van het plan.

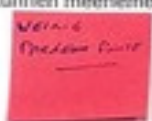


KANSEN



UITDAGINGEN

Geef aan wat u ervan vindt, door uw kansen of uitdagingen op te plakken.



please get
Mason, etc.
to the
to the

Movie kaart
voor mens- /
jengora uit
stap aan de
lytes vonden

MEER
BOMER

Voerang
voor huidige
inwoners
vitaal/kun-
st doorsta

Placing
is good for
wooden
kitchenware
by not
scratching
the surface.

Document
in Nevada

Welke partij
van de
opbouw
van de
bouw —
in de
bouw

water - overlaid

onderbre-
king
natuurge-
bied $\Rightarrow$
dieren?

Wort witten
we muerde
sowenig an
of top?
→ clay left
unavailable
Krankheit

Verkeer is nu al een probleem!
Hoe dan?

Grote behoefte aan levensloopbestendige woningen.
Prijst en vrije sector. Bevordert de doorstroming

Wiederholung
in der
Grunder
Grunder
Bauweise

Nachdem ich die
denk. Eigenschaften des
Bewusstseins in der
dargestellten Weise
geklärt habe, werde
ich mich nun mit
denk. Wesen
beschäftigen.

- Wandlung
Haut - Kopf?
- Dackelgänger?

Gerinnung verlangsamt
in ungesättigten
Kohlenwasserstoffen
Hemmung?

Gravid uterus is
the all day drink
Hormone goes
- estrogen
- progesterone
- and
- testosterone

Fishers were
intense with
shaking by red and
red over. When
the Grandfather
died, the fish
were

vindt, door

Gebruik de informatie die u ervan vindt, door uw kennis en inzichten op te plakken.



overall
verkeersfun-
ctie
niet
aanwezig

examples
where
order is
not clear

Uomo morto
12.00
Mancato pagamento
della 2ª parte

Kopie kinderen
in schoolboek
is niet 20
vragen =

- Pickering's
(in the 1st part
given as a
single)

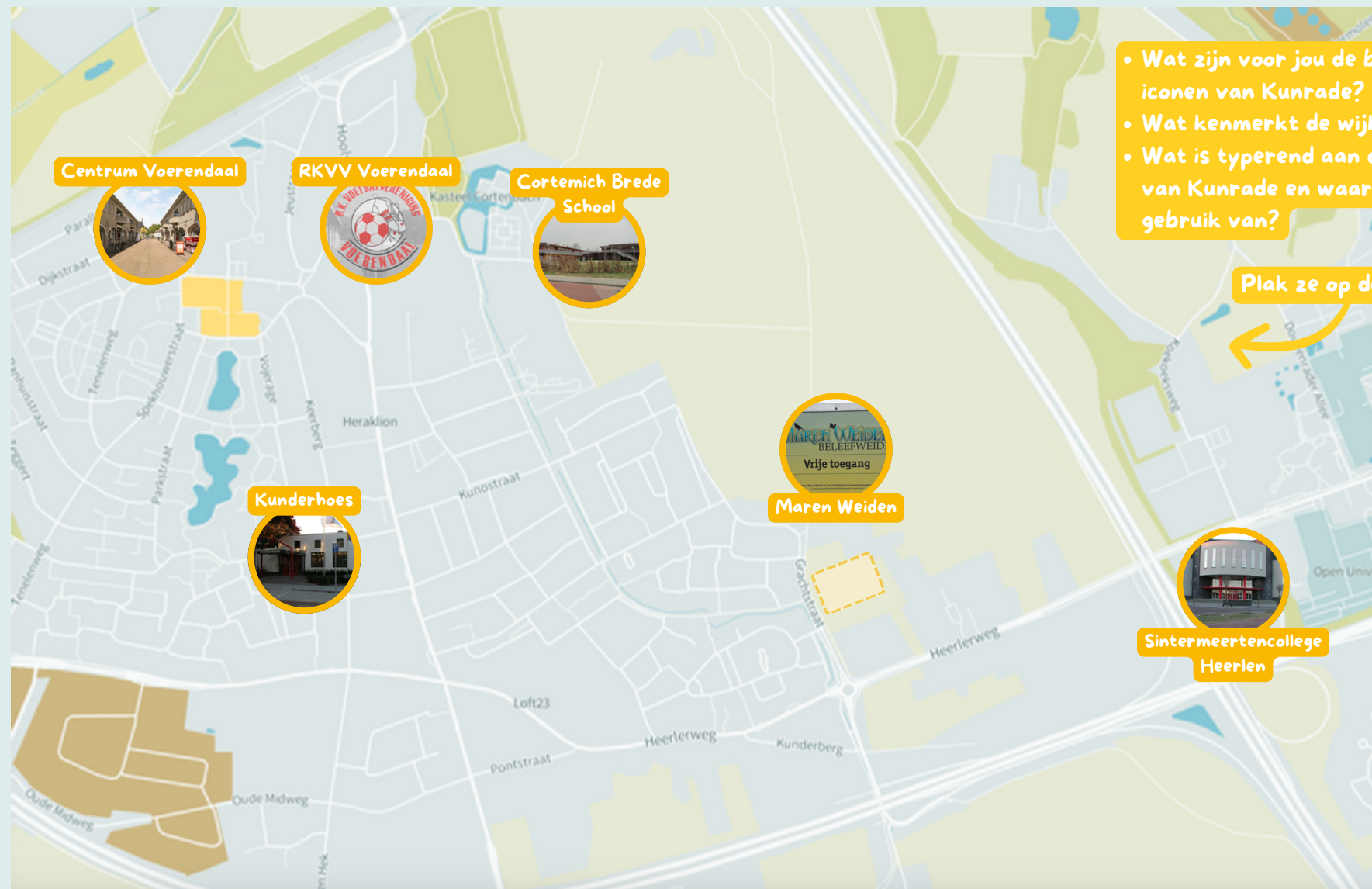
Not done 2000
Woodhaven??



KIJK OP DE WIJK

WAT ZIJN DE ICONEN VAN KUNRADE? WAT KENMERKT DE WIJK? WAAR BENT U TROTS OP?

Hieronder vindt u de plattegrond van Kunrade en Voerendaal. Een aantal iconen hebben we reeds op de kaart gezet. Wat zijn iconen waar u trots op bent? Schrijf uw reacties op de post-it's en plak ze hier op.



- Wat zijn voor jou de belangrijkste iconen van Kunrade?
- Wat kenmerkt de wijk?
- Wat is typerend aan de omgeving van Kunrade en waar maak jij gebruik van?

Plak ze op de kaart!

KIJK OP DE WIJK

WAT ZIJN DE ICONEN VAN KUNRADE? WAT KENMERKT DE WIJK? WAAR BENT U TROTS OP?

Hieronder vindt u de plattegrond van Kunrade en Voerendaal. Een aantal iconen hebben we reeds op de kaart gezet. Wat zijn iconen waar u trots op bent? Schrijf uw reacties op de post-it's en plak ze hier op.



KIJK OP DE WIJK

WAT IS DE FYSIEKE IDENTITEIT VAN KUNRADE?

We zoeken met het ontwerp van de Grachtgaard graag de aansluiting bij de omgeving. Daarom willen we graag horen hoe die er volgens u uit ziet. De fysieke identiteit bestaat uit de omgeving van Kunrade, de ruimtelijke opzet (denk aan linten, parken, pleinen), de architectuur en de voorzieningen.

Schrijf uw reacties op de post-it's en plak ze hier op.



Dit vind ik van de uitstraling van Kunrade

Ik ben het meest blij met deze voorzieningen



Dit zie ik als ik in Kunrade wandel of fiets

Dit zijn de voorzieningen die ik mis



KIJK OP DE WIJK

WAT IS DE SOCIALE IDENTITEIT VAN KUNRADE?

We zoeken met het ontwerp van de Grachtgaard graag de aansluiting bij de omgeving. Daarom willen we graag horen hoe die er volgens u uit ziet. Sociale identiteit bestaat uit de geschiedenis, de woonbeleving, de sociaal-culturele structuur en de identiteit van de bewoners.

Schrijf uw reacties op de
post-it's en plak ze hier op.



Dit is typisch voor Kunrade en dit is iemand die uit Kunrade komt

*Dit zijn de sociale structuren in Kunrade
(het verenigingsleven, buurtverenigingen en/of bepaalde
(jaarlijkse) activiteiten)*

Zo voelt het om te wonen in Kunrade

Zo gaan mensen die in Kunrade wonen met elkaar om

Geschiedenis van Kunrade (vul aan)



Lang, lang geleden

Nu



KIJK OP DE WIJK

WAT IS DE SOCIALE IDENTITEIT VAN KUNRADE?

We zoeken met het ontwerp van de Grachtgaard graag de aansluiting bij de omgeving. Daarom willen we graag horen hoe die er volgens u uitziet. Sociale identiteit bestaat uit de geschiedenis, de woonbeleving, de sociaal-culturele structuur en de identiteit van de bewoners.

Schrijf uw reacties op de post-it's en plak ze hier op.



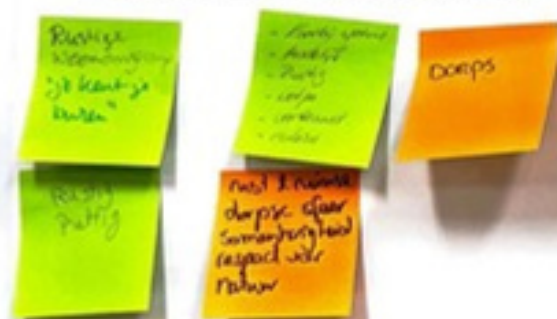
Dit is typisch voor Kunrade en dit is iemand die uit Kunrade komt



Dit zijn de sociale structuren in Kunrade (het verenigingsleven, buurtverenigingen en/of bepaalde (jaarlijkse) activiteiten)



Zo voelt het om te wonen in Kunrade



Zo gaan mensen die in Kunrade wonen met elkaar om



Geschiedenis van Kunrade (vul aan)

Lang, lang geleden





WAT VINDT U BELANGRIJK EN HOE WILT U BETROKKEN BLIJVEN?

Houd onze projectwebsite in de gaten, deze komt na vanavond online. Als u meer wilt weten of vragen heeft kunt u hier terecht. We staan voor u klaar!



<https://www.grachtgaard.nl>



WAT VINDT U BELANGRIJK EN HOE WILT U BETROKKEN BLIJVEN?

Houd onze projectwebsite in de gaten, deze komt na vanavond online. Als u meer wilt weten of vragen heeft kunt u hier terecht. We staan voor u klaar!



<https://www.grachtgaard.nl>

Wat voor soort
bouw is het? Hoe
veel woningen?
Wat voor soort
woningen? Hoe
veel woningen?
Wat voor soort
woningen?

Hoeveel woningen
Binnen de
projecten? In
Staten?

Verkeers
omgeving
Er is een
aanpak voor
de omgeving?
Hoeveel woningen?
Hoeveel woningen?

Belangrijk is
het duidelijk
in het plan
te krijgen
dat alles van
de afkomst is

Wat voor
omgeving
Er is een
aanpak voor
de omgeving?
Hoeveel woningen?
Hoeveel woningen?

Wat is de
omgeving?
Hoeveel woningen?
Hoeveel woningen?
Hoeveel woningen?
Hoeveel woningen?

Gen. Stang
dus deze
bouwplan

Hoeveel
omgeving
Er is een
aanpak voor
de omgeving?
Hoeveel woningen?
Hoeveel woningen?

Hoeveel
omgeving
Er is een
aanpak voor
de omgeving?
Hoeveel woningen?
Hoeveel woningen?

Hoeveel
omgeving
Er is een
aanpak voor
de omgeving?
Hoeveel woningen?
Hoeveel woningen?

Hoeveel
omgeving
Er is een
aanpak voor
de omgeving?
Hoeveel woningen?
Hoeveel woningen?

'Rofte'
Rofte
Zet aanpak