ARCHIEF

26u0006506

gemeente kerkrade

KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST

Nieuwbouw Lückerheide 143 t/m 189

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Kerkrade,** ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50778692 en kantoorhoudende aan de Markt 33 (6461 EC) te Kerkrade, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door Alexander Geers (wethouder), handelend ter uitvoering van de besluiten van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2024 (24n00513) en 17 november 2025 (25n00595), alsmede het delegatiebesluit inzake het omgevingsbesluit (26n00020) en het ontwerpbesluit van de raad (Rb002),

   hierna te noemen: **'de Gemeente'**;

2. de stichting **Stichting MeanderGroep Zuid-Limburg**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41071981 en kantoorhoudende aan de Minckelersstraat 2 (6372 PP) te Landgraaf, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Ehlen MSc, in zijn hoedanigheid van bestuurder,

   hierna te noemen: **'Meander'**.

De Gemeente en Meander hierna gezamenlijk aan te duiden als **'Partijen'** en ieder afzonderlijk als **'Partij'.**

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

a. Meander voornemens is het gebied gelegen aan de Sint Pieterstraat 145 in de buurt Chevremont te Kerkrade, zoals aangegeven op de als **Bijlage 1** aangehechte situatietekening, kadastraal bekend als gemeente Kerkrade, sectie L, nummers 1642 (ged.), 1643 (ged.), 1651 en 1785, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 73.939 m2, hierna te noemen: **'het Plangebied'**, te herontwikkelen;

b. Meander met de herontwikkeling van het Plangebied beoogt bij te dragen aan het kunnen blijven bieden van passende en toekomstbestendige zorg aan de huidige en toekomstige bewoners van de Lückerheidekliniek, waarbij rekening wordt gehouden met veranderende en toekomstige zorgbehoeften;

c. het Plangebied gedeeltelijk in eigendom is van Meander en gedeeltelijk in eigendom is van de Gemeente, waarbij de Gemeente eigenaar is van een tweetal percelen binnen het Plangebied, kadastraal bekend als gemeente Kerkrade, sectie L, nummers 1642 (ged.) en 1643 (ged.), met een gezamenlijke oppervlakte van circa 4.543 m2;

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

d. de Gemeente voornoemde deelpercelen, zoals aangeduid op de als **Bijlage 2** aangehechte verkooptekening, onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst zal overdragen aan Meander;

e. de binnen voornoemde deelpercelen aanwezige Japanse duizendknoop door of namens de Gemeente reeds is gesaneerd;

f. Meander voor het Plangebied een bouwplan heeft ontwikkeld, hierna te noemen: '**het Project',** bestaande uit een herontwikkeling door middel van gefaseerde sloop-nieuwbouw overeenkomstig het door Meander opgestelde en met de Gemeente gedeelde ontwerp **(Bijlage 3),** gericht op de realisatie van zorggerelateerde huisvesting met bijbehorende ondersteunende voorzieningen, voldoende parkeergelegenheid conform de geldende parkeernormeringen en een op de functie van het Plangebied afgestemde inrichting van de openbare ruimte;

g. het Project in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Kerkrade Oost 1", zodat voor de realisatie van het Project een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM IMRO-procedure, hierna te noemen: **'het Planologisch besluit',** vereist is;

h. Meander op 13 november 2025 een principeverzoek heeft ingediend met betrekking tot de planologische medewerking aan het Project;

i. het college van burgemeester en wethouders op 26 november 2025 heeft besloten om, met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, in principe medewerking te verlenen aan het door Meander voorgestelde Project door het daartoe vereiste Planologisch besluit in procedure te brengen, mits het verhaal van alle door de Gemeente in dat verband te maken kosten is verzekerd;

j. de Gemeente ten behoeve van de herontwikkeling van het Plangebied uitgangspunten en randvoorwaarden heeft geformuleerd, welke zijn vastgelegd in het door Meander ingediende principeverzoek en het daarop gebaseerde principebesluit **(Bijlage 4 en 5)**;

k. Meander de uitgangspunten en randvoorwaarden nader uitwerkt in een ontwerp en inrichtingsplan van het Plangebied inclusief de bijbehorende bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, welk ontwerp dient te worden afgestemd met de Gemeente;

l. Meander bereid is en door de Gemeente in staat wordt geacht het Project voor eigen rekening en risico te realiseren, waaronder begrepen de ontwikkeling en fysieke uitvoering van het plan, de realisering van de benodigde infrastructurele werken en aanleg groenvoorziening(en);

m. Meander voorafgaand aan de start van de fysieke werkzaamheden een nulmeting laat uitvoeren van de omliggende (particuliere) woningen en de openbare ruimte, en dat eventuele herstelwerkzaamheden aan omliggende straten, openbare ruimte en woningen, voor zover noodzakelijk, voor rekening en risico van Meander komen;

n. Partijen hun afspraken met betrekking tot het Project en de overdracht schriftelijk wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst.

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

DEEL I – ANTERIEURE OVEREENKOMST

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. Doel en strekking van deze Overeenkomst is het tot stand brengen van een anterieure overeenkomst inzake de realisatie van het Project.

2. Partijen beogen door middel van het sluiten van deze Overeenkomst de voorwaarden vast te leggen waaronder de Gemeente, op basis van het in de navolgende artikelen verwoorde, haar medewerking verleent aan de realisatie van het Project, alsmede de voorwaarden waaronder en op basis waarvan Meander geheel voor eigen rekening en risico kan overgaan tot herontwikkeling en realisatie van het Project. Tevens beogen Partijen met deze Overeenkomst de verkoop van een gedeelte van het Plangebied aan Meander onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden vast te leggen.

3. Partijen stellen vast dat gezien de te realiseren ruimtelijke ontwikkeling er sprake is van de realisatie van een activiteit als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Door het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Artikel 2 Randvoorwaarden en documenten

1. Meander realiseert het Project voor eigen rekening en risico met inachtneming van de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

2. Bij de realisatie van het Project gelden in ieder geval de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals vastgelegd in de volgende documenten:
   a. het door Meander opgestelde en met de Gemeente gedeelde ontwerp **(Bijlage 3)**;
   b. het door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade (hierna: te noemen "het College") genomen principebesluit d.d. 26 november 2025 **(Bijlage 4 en 5)**;
   c. het nog vast te stellen inrichtingsplan, welke door Meander wordt opgesteld;
   d. het planningsschema, welke door Meander wordt vastgesteld;

3. De in het tweede lid genoemde documenten zijn richtinggevend voor de uitvoering van deze Overeenkomst. Voor zover deze documenten gedurende het proces worden aangepast of nader uitgewerkt, vindt dit plaats in onderling overleg tussen Partijen.

Artikel 3 Planologische procedure

1. De Gemeente is bereid om zich, onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden, in te spannen om de realisatie van het Project planologisch mogelijk te maken. Hiertoe zal Meander voor eigen rekening en risico het (voor)(ontwerp) van het Planologisch besluit opstellen met alle bijbehorende onderzoeken. Zodra sprake is van een door de Gemeente goedgekeurd concept van het Planologisch besluit, zal het College deze, op aanvraag van Meander, in procedure brengen en zo veel als mogelijk bevorderen dat het Planologisch besluit binnen de door Partijen gezamenlijk opgestelde Planning wordt doorlopen. De verplichting als bedoeld in dit artikel heeft nadrukkelijk het karakter van een inspanningsverplichting.

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

2. Meander zal, na vaststelling van het Planologisch besluit, binnen een termijn van zes (6) maanden een eerste aanvraag indienen voor de voor het Project benodigde vergunning. Overige vergunningaanvragen worden overeenkomstig de fasering van het Project en de Planning ingediend.

3. Het verkrijgen van de benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen van andere organen dan het College of van andere overheden of instellingen is de verantwoordelijkheid van Meander.

Belemmeringen

4. Deze overeenkomst doet op geen enkele wijze af aan de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en laat onverlet dat het de Gemeente vrij staat haar publiekrechtelijke bevoegdheden uit te oefenen en de belangen van derden zorgvuldig mee te wegen bij de besluitvorming, ook als dat niet in het voordeel is van het Project. Daar waar in deze Overeenkomst aan door de Gemeente te nemen publiekrechtelijke besluiten wordt gerefereerd, wordt steeds uitsluitend bedoeld de verplichting van de Gemeente om zich in te spannen om, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving, bepaalde publiekrechtelijke besluiten tot stand te brengen.

5. De Gemeente behoudt het recht, indien zienswijzen of bezwaren, beroep of andere rechtsmaatregelen daartoe aanleiding geven, om wijzigingen aan te (laten) brengen in het door Meander gevraagde Planologisch besluit, dan wel deze te weigeren, zonder dat Meander recht heeft op enige vergoeding. Wijzigingen zullen worden aangebracht door of na overleg met Meander.

Aansprakelijkheid

6. Gelet op de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en gelet op het feit dat de realisatie van het Project geheel voor rekening en risico van Meander plaatsvindt, is de Gemeente niet aansprakelijk voor haar handelen of nalaten in het kader van het Project.

7. Meander kan geen aanspraak maken op een schade- of kostenvergoeding:

    a. voor een handelen als bedoeld in het vierde of vijfde lid;
    b. indien bezwaar- en/of beroepschriften, dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere organen of overheidsinstanties, ertoe leiden dat het Project vertraagd, geen of enkel gewijzigd doorgang kan vinden;
    c. in geval van een interventie of aanwijzing van Gedeputeerde Staten of een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit volgt dat het Project niet kan worden gerealiseerd.

Gevolgen wijziging

8. In geval van een wijziging als bedoeld in het vijfde lid, zullen Partijen ter zake overleg voeren. Zij spannen zich in om te bezien of er een oplossing kan worden gevonden en of de (financiële) nadelige gevolgen kunnen worden beperkt. De Gemeente zal op geen enkele wijze bijdragen in een eventueel tekort.

Artikel 4 Planning

Voor de uitvoering van deze overeenkomst conformeren Partijen zich aan de Planning, welke door Meander wordt opgesteld en aan de Gemeente wordt voorgelegd. Na afstemming tussen Partijen

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

wordt de Planning schriftelijk vastgesteld. De vastgestelde Planning wordt als bijlage aan deze Overeenkomst gehecht. Afwijking van de Planning is mogelijk in onderling overleg tussen Partijen.

Artikel 5 Verplichtingen van Meander

1. Meander werkt het voorlopig ontwerp, met inachtneming van de in artikel 2 genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten, voor eigen rekening en risico nader uit tot een definitief ontwerp van het Project, en realiseert het Project conform de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden, het onherroepelijke Planologisch besluit en de verleende vergunningen. Voordat wordt begonnen met de werkzaamheden zal Meander het definitieve ontwerp tijdig ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen.

2. Het bouwrijp en woonrijp maken van het Plangebied geschiedt volledig voor rekening en risico van Meander. Hieronder wordt tevens begrepen de sloop van de bestaande bebouwing binnen het Plangebied, waarbij Meander zorgdraagt voor de uitvoering van de in dat kader noodzakelijke onderzoeken, waaronder begrepen asbestonderzoek en onderzoeken op het gebied van flora en fauna. De kosten van de noodzakelijke onderzoeken alsmede de resultaten van deze onderzoeken komen voor rekening en risico van Meander.

3. Meander is verplicht om binnen het Plangebied de openbare ruimte integraal in te richten en te realiseren overeenkomstig het vast te stellen inrichtingsplan.

    a. De inrichting van de openbare ruimte omvat de voor het Plangebied noodzakelijke en infrastructurele voorzieningen, waaronder begrepen het gehele civieltechnische werk, te weten aanleg riolering, wegen, bestrating, eventuele inritconstructies, parkeergelegenheden alsmede de aanleg van (openbaar) groen en de vereiste nutsvoorzieningen.
    b. Meander zal indien noodzakelijk zorgdragen voor de verlening van de noodzakelijke opdrachten aan de betrokken nutsbedrijven.
    c. Het inrichtingsplan zal door Meander worden opgesteld en tijdig ter beoordeling en goedkeuring aan de Gemeente worden voorgelegd.

4. Meander draagt er zorg voor dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het Project overeenkomstig de geldende parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Kerkrade (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 2024), dan wel (indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd) overeenkomstig de op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning geldende parkeernormen. De aanleg van de parkeervoorzieningen geschiedt voor rekening en risico van Meander.

5. Voor wat betreft de parkeervoorzieningen die worden gerealiseerd op het door Meander van de Gemeente aan te kopen gedeelte van het Plangebied vindt financiële verrekening van de aanlegkosten plaats overeenkomstig het bepaalde in **Deel II** van deze Overeenkomst.

6. Voorafgaand aan de aanvang van de bouwwerkzaamheden laat Meander, voor eigen rekening en risico, een nulmeting uitvoeren van de omliggende woningen, openbare ruimte en de aanwezige infrastructuur rondom het Plangebied. De resultaten van deze nulmeting worden vastgelegd in een rapport. Meander verstrekt dit rapport aan de Gemeente voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden. Het rapport dient door beide Partijen te worden ondertekend en geldt als referentiekader bij de beoordeling van

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

eventuele schade aan en rondom het Plangebied gedurende en na de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

7. Meander vrijwaart de Gemeente voor schade die voortvloeit uit de uitvoering van het Project en die wordt toegebracht aan eigendommen van de Gemeente of van derden. Schade aan omliggende straten, infrastructuur en/of woningen, voor zover deze schade het gevolg is van de uitvoering van het Project, komt voor rekening en risico van Meander. Of sprake is van dergelijke schade wordt beoordeeld aan de hand van de resultaten van de in het zesde lid bedoelde nulmeting.

8. Meander voert de werkzaamheden zodanig uit dat overlast voor de omgeving zoveel als redelijkerwijs mogelijk wordt beperkt en draagt zorg voor het schoonhouden en reinigen van de aan het Plangebied grenzende straten voor zover deze door bouwverkeer worden vervuild.

Artikel 6 Verplichtingen van de Gemeente

1. De Gemeente vervult bij de uitvoering van het Project een faciliterende rol en handelt daarbij binnen haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden.

2. Partijen stellen vast dat de sanering van de binnen het Plangebied aanwezige Japanse duizendknoop reeds door de Gemeente is uitgevoerd. De sanering heeft plaatsgevonden door middel van ontgraving, het verpakken van het vrijkomende materiaal in folie en het aansluitend ondergronds begraven daarvan.

3. De exacte locatie van de gesaneerde Japanse duizendknoop is door middel van coördinaten vastgesteld en zal door de Gemeente aan Meander worden verstrekt.

Artikel 7 Duurzaamheid en klimaatadaptie

1. Meander spant zich in om bij de verdere uitwerking en realisatie van het Project de uitgangspunten van duurzaamheid en klimaatadaptie te borgen in zowel de gebouwen als de terreininrichting.

2. Bij de herontwikkeling van het Plangebied en de realisatie van het Project wordt aandacht besteed aan de volgende duurzaamheidsaspecten:

   - het beperken van hittestress;
   - de omgang met hemelwater;
   - het bevorderen van biodiversiteit;
   - energiegebruik en energie-efficiëntie.

3. De nadere uitwerking van de duurzaamheids- en klimaatadaptatiemaatregelen vindt plaats in het definitieve ontwerp en het definitieve inrichtingsplan en wordt, voor zover relevant, afgestemd met de Gemeente.

Artikel 8 Kostenverhaal

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

1. Meander is gehouden de door de Gemeente ten behoeve van de realisatie van het Project te maken kosten te vergoeden. In verband met deze kosten betaalt Meander aan de Gemeente een bedrag van € 54.421,-. Dit bedrag is nader gespecificeerd in Bijlage 7 bij deze overeenkomst.

2. Onder de in dit artikel bedoelde kosten is nadrukkelijk niet begrepen de koopprijs van het door Meander van de Gemeente aan te kopen gedeelte van het Plangebied, zoals bedoeld in Deel II van deze Overeenkomst.

3. Indien het voor de uitvoering van het Project noodzakelijk is externe adviseurs in te schakelen, geschiedt dit uitsluitend na voorafgaand overleg tussen Partijen. De kosten voor het inschakelen van deze externe adviseurs komen voor rekening van Meander.

4. Partijen dragen voorts ieder voor zich de aan hun zijde gemaakte en nog te maken interne kosten die verband houden met de voorbereiding, totstandkoming en uitvoering van deze Overeenkomst.

5. Met de in dit artikel bedoelde bijdragen is het kostenverhaal voor wat betreft het Project anderszins verzekerd.

Artikel 9 Nadeelcompensatie

1. Meander vergoedt aan de Gemeente de kosten van toegekende vergoedingen om nadeelcompensatie als bedoeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet. Meander compenseert de Gemeente het totale bedrag dat de Gemeente op grond van een daartoe strekkend besluit heeft uitgekeerd, alsmede de kosten van deskundigen die de nadeelcompensatie hebben vastgesteld, de kosten van rechtsbijstand en de verschuldigde rente.

Procedure

2. Een aanvraag om nadeelcompensatie neemt het College in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke nadeelcompensatieverordening, zijnde de Verordening nadeelcompensatie gemeente Kerkrade 2022. De Gemeente zal Meander zo spoedig mogelijk in kennis stellen van een aanvraag om nadeelcompensatie.

3. Indien er door de Gemeente een adviseur wordt ingeschakeld, zal Meander in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag om tegemoetkoming van nadeelcompensatie bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.

4. Het College besluit uiteindelijk over de aanvraag om nadeelcompensatie met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van Meander.

5. De Gemeente zal Meander schriftelijk informeren over de toekenning van nadeelcompensatie.

Betaling

6. De Gemeente zendt een factuur aan Meander voor het betreffende bedrag aan nadeelcompensatie, waarna Meander het bedrag binnen twee weken na ontvangst van de factuur aan de Gemeente betaalt op de bankrekening van de Gemeente, onder vermelding van "Nadeelcompensatie Project Nieuwbouw Lückerheide 143 t/m 189".

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

Minnelijke regeling

7. Het staat Meander vrij om met degene die een aanvraag om toekenning van nadeelcompensatie heeft ingediend een minnelijke regeling tegen finale kwijting te treffen. Komen Meander en aanvrager tot overeenstemming over een minnelijke regeling, dan betaalt Meander het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager. Het treffen van een minnelijke regeling komt voor rekening en risico van Meander en laat onverlet de noodzaak voor de Gemeente om – in geval alsnog een verzoek om nadeelcompensatie wordt ingediend – dit verzoek conform de hiervoor beschreven procedure in behandeling te nemen. Jegens de Gemeente kan Meander zich niet beroepen op de met de aanvrager gemaakte afspraken.

Artikel 10 Communicatie

1. Meander is verantwoordelijk voor de inhoud en het tijdstip van de externe communicatie over het Project richting bewoners van de omliggende straten en andere belanghebbenden. De Gemeente vervult hierbij een faciliterende rol. De Gemeente werkt mee aan de afstemming van feitelijke informatie en kan, op verzoek van Meander, toelichten wat de rol van de Gemeente in het kader van het Project is.

2. Meander draagt zorg voor het tijdig informeren van bewoners van de omliggende straten over mogelijke overlast en hinder die zij kunnen ondervinden als gevolg van de uitvoering van het Project. De wijze en het moment van informeren worden, waar nodig, vooraf afgestemd met de Gemeente.

3. Partijen stellen vast dat Meander de omgeving reeds in een vroeg stadium bij het Project heeft betrokken door het organiseren van informatiebijeenkomsten en het instellen van een klankbordgroep. Met deze activiteiten is invulling gegeven aan de informatievoorziening richting bewoners van de omliggende straten in de voorbereidende fase van het Project.

4. Communicatie over de uitvoering van het Project, waaronder begrepen de bouw en de voortgang daarvan, die via digitale kanalen plaatsvindt, wordt door Meander afgestemd met de afdeling Communicatie van de Gemeente, teneinde de inhoud van deze communicatie onderling op elkaar af te stemmen.

DEEL II KOOPOVEREENKOMST

De Gemeente, hierna te noemen: **'de verkoper',** en Meander, hierna ook te noemen: **'de koper',** komen ten aanzien van de koopovereenkomst de navolgende bepalingen overeen:

Artikel 11 Grondoverdracht

1. De verkoper verkoopt aan de koper, die van de verkoper koopt een gedeelte van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Kerkrade, sectie L, nummers 1642 en 1643, hierna te noemen: **'het Verkochte'**, een en ander zoals aangegeven op de kaart die als **Bijlage 2** bij deze overeenkomst is gevoegd.

2. Het Verkochte wordt verkocht als zijnde bestemming groen.

Artikel 12 Koopprijs

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

1. De koopprijs van het Verkochte wordt vastgesteld op basis van een prijs van €65,- per vierkante meter, te vermenigvuldigen met de definitieve oppervlakte van het Verkochte. De definitieve oppervlakte wordt vastgesteld aan de hand van een kadastrale inmeting.

2. Uitgaande van een indicatieve oppervlakte van circa 4.534 m^2 bedraagt de voorlopige koopprijs €294.710,- (zegge: tweehonderdvierennegentigduizend zevenhonderdtien euro). Eventuele afwijkingen tussen de voorlopige koopprijs en de definitieve koopprijs worden verrekend bij levering.

3. De aanlegkosten van de door de koper te realiseren parkeervoorzieningen worden in mindering gebracht op de koopprijs van het Verkochte. De geraamde aanlegkosten bedragen, uitgaande van de realisatie van 65 parkeerplaatsen, €162.500,- (zegge: honderdtweeënzestigduizend vijfhonderd euro). Het definitieve aantal te realiseren parkeerplaatsen op het Verkochte wordt vastgesteld bij de levering, waarna de aanlegkosten zullen worden verrekend met de koopprijs.

4. De totale voorlopige koopprijs wordt bepaald door de voorlopige koopprijs als bedoeld als bedoeld in het eerste en tweede lid te verminderen met de in het derde lid genoemde geraamde aanlegkosten van de parkeervoorzieningen. Dit resulteert in een totale voorlopige koopprijs van €132.210,- (zegge: honderdtweeëndertigduizend tweehonderdtien euro).

5. Voor de bepaling van de geraamde aanlegkosten als bedoeld in het derde lid wordt uitgegaan van een aanlegkostprijs van €100,- per vierkante meter aan te leggen parkeeroppervlakte, waarbij wordt uitgegaan van de realisatie van 65 parkeerplaatsen met een oppervlakte van 25 vierkante meter per parkeerplaats.

6. Partijen verklaren zich akkoord met de in dit artikel opgenomen verrekenmethode, met dien verstande dat de toepassing daarvan er niet toe kan leiden dat de verkoper per saldo een negatief resultaat behaalt uit hoofde van de verkoop van het Verkochte. De koopprijs bedraagt in alle gevallen ten minste € [bedrag] (zegge: [bedrag in woorden] euro).

Artikel 13 Notariële akte van levering

1. De voor overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris in de gemeente Kerkrade of bij gebreke van tijdige aanwijzing een door de verkoper aan te wijzen notaris in de gemeente Kerkrade (hierna te noemen: **'de notaris'**).

2. De voor overdracht vereiste akte van levering zal ten overstaan van de notaris worden verleden zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen drie (3) maanden nadat het Planologisch besluit onherroepelijk is geworden, of zoveel eerder of later als Partijen tezamen nader overeenkomen.

Artikel 14 Kosten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen, in welke vorm en onder welke benaming dan ook, met betrekking tot de overdracht van het Verkochte, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting en splitsing, komen voor rekening van de koper.

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

2. De eventueel verschuldigde overdrachts- of omzetbelasting komt voor rekening van de koper. Partijen verklaren ter zake de verkrijging van het Verkochte, indien mogelijk, een beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting.

3. Partijen zullen de mogelijkheden van fiscale optimalisatie van de bedoelde overdracht nog nader bezien. Partijen verklaren hun medewerking te verlenen aan fiscale optimalisatie.

Artikel 15 Zakelijke lasten

Alle zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte, waaronder onder meer te verstaan – indien en voor zover geheven – de onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten, alsook de eventuele polderlasten, renten en belastingen, komen per 1 januari volgend op het kalenderjaar waarin de akte passeert voor rekening van de koper, onverschillig te wiens naam de aanslag geschiedt.

Artikel 16 Feitelijke levering

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich ten tijde van het tekenen van de akte van levering bevindt.

2. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.

3. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.

4. De koper heeft het recht het Verkochte kort voor de feitelijke levering in- en uitwendig te (doen) inspecteren.

Artikel 17 Juridische levering

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van pandrechten, beslagen, hypothecaire inschrijvingen en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.

2. De verkoper heeft aan de koper kennisgegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de bij de verkoper bekende akten. De verkoper heeft een afschrift van de akten aan de koper laten toekomen, de koper verklaart het afschrift van de akten te hebben ontvangen en aanvaardt de uit de akten voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Artikel 18 Gebruik

De koper zal het Verkochte uitsluitend gebruiken ten behoeve van de realisatie van het Project zoals omschreven in deze overeenkomst en overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst.

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

Artikel 19 Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zou kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op de koper per het tijdstip van de overdracht van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsvindt. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

Artikel 20 Over- of ondermaat

Over- of ondermaat zal aan geen van Partijen enig recht verlenen.

Artikel 21 Verklaringen door de verkoper

De verkoper verklaart, onverminderd het hiervoor verklaarde, het navolgende:

- ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte;
- het Verkochte is bij het ondertekenen van de leveringsakte vrij van huur/pacht en andere gebruiksrechten en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, ongevorderd en eveneens niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- tot op heden zijn ten aanzien van het Verkochte van overheidswege of door nutsbedrijven geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld;
- het Verkochte is niet aangewezen of betrokken in een procedure tot aanwijzing:
    a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
    b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aan gewezen;
- er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
- aan de verkoper is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd;
- ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 22 Bodemgesteldheid, milieu en Japanse duizendknoop

1. De verkoper verklaart dat haar, voor zover haar redelijkerwijs bekend op basis van de thans beschikbare informatie, niet bekend is dat het Verkochte is verontreinigd milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, waarvan aannemelijk is dat deze

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

op grond van de geldende milieuwetgeving of milieurechtspraak aanleiding zouden geven tot sanering of het treffen van andere maatregelen.

Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

2. De verkoper zal voorafgaand aan de levering een (verkennend) bodemonderzoek laten uitvoeren naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het Verkochte. De resultaten van dit onderzoek zullen aan de koper ter beschikking worden gesteld.

3. Indien uit het nog uit te voeren (verkennend) bodemonderzoek blijkt dat sprake is van een verontreiniging zoals bedoeld in het eerste lid, waardoor sanering of het treffen van maatregelen noodzakelijk is voor de realisatie van het Project, komen de kosten van de noodzakelijk te treffen maatregelen in beginsel voor rekening van de verkoper. Indien deze kosten naar het oordeel van de verkoper niet in redelijke verhouding staan tot de netto-opbrengst van het Verkochte, treden Partijen hierover in overleg. In dat geval behoudt de verkoper het recht voor om de grond terug te nemen. Indien de verkoper van levering afziet op grond van het voorgaande, worden reeds door de koper betaalde bedragen ter zake van de aankoop van het Verkochte aan de koper terugbetaald.

4. Voor zover de verkoper bekend zijn tot op heden geen beschikkingen, bevelen of aanschrijvingen krachtens de Wet bodembescherming of andere milieuwetgeving met betrekking tot het Verkochte door daartoe bevoegde instanties uitgevaardigd.

5. Voor zover de verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. Indien alsnog een ondergrondse opslagtank wordt aangetroffen die niet uit het bodemonderzoek kenbaar was, treden Partijen in overleg over de te treffen maatregelen en de verdeling van de kosten.

6. Partijen stellen vast dat met de uitvoering van de sanering van de Japanse duizendknoop, zoals omschreven in deze Overeenkomst, de inspanningen van de verkoper ter zake zijn afgerond en dat de verkoper geen verdere sanerings- of beheersverplichtingen heeft ten aanzien van de Japanse duizendknoop binnen het Verkochte, behoudens indien koper binnen twee jaar na de datum van ondertekening van deze overeenkomst aantoont dat de verkoper haar sanerings- of beheersverplichtingen niet correct heeft uitgevoerd.

7. De verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele hergroei, verspreiding of andere naijlende effecten van de Japanse duizendknoop na de datum van ondertekening van deze overeenkomst. Alle risico's en eventuele kosten die verband houden met de (hernieuwde) aanwezigheid, bestrijding of beheersing van de Japanse duizendknoop na die datum komen volledig voor rekening en risico van de koper, behoudens indien koper binnen 2 jaar na de datum van ondertekening van deze overeenkomst aantoont dat verkoper haar sanerings- of beheersverplichtingen niet correct heeft uitgevoerd. Dit geldt eveneens indien hergroei of verspreiding plaatsvindt ondanks de door de verkoper getroffen maatregelen. De koper vrijwaart de verkoper ter zake van aanspraken van derden.

Artikel 23 Didam-arresten

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

1. Partijen verklaren bekend te zijn met de arresten van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661), ook wel aangeduid als Didam-arrest I en II, alsmede met de gevolgen van de arresten.

2. De verkoper verklaart te zullen voldoen aan de vereisten voortvloeiende uit de Didam-arresten, waarbij het voornemen om tot de betreffende verkoop over te gaan openbaar gemaakt zal worden zodat belanghebbenden vier weken de tijd hebben om een kort geding te starten.

3. De koper verklaart zich er mee bekend dat de verkoper een koopovereenkomst alleen kan aangaan onder de opschortende voorwaarde dat uit de door de verkoper uit te voeren bekendmaking van dit voornemen volgt, dat het de verkoper onherroepelijk is toegestaan met de koper een koopovereenkomst aan te gaan.

DEEL III ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 24 Onvoorziene omstandigheden

1. Als zich een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 BW voordoet, zullen Partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden om te bezien of er mogelijkheden bestaan om de realisatie van het Project alsnog mogelijk te maken en wel op een wijze die recht doet aan de bedoelingen, positie, mogelijkheden en beperkingen van beide Partijen.

2. Als Partijen binnen zes (6) maanden nadat is aangevangen met het overleg als bedoeld in het eerste lid, om wat voor reden dan ook, niet tot overeenstemming zijn gekomen, staat het ieder der Partijen vrij om het overleg af te breken en geldt de geschillenregeling uit artikel 29.

3. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op de situatie dat het Planologisch besluit of een voor de realisatie van het Project benodigde vergunning, toestemming, hoe dan ook genaamd, in hoogste instantie (deels) wordt vernietigd.

Artikel 25 Overdracht contractpositie

Het is Meander niet toegestaan om rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden dan wel in te brengen in een andere rechtspersoon, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente, welke instemming de Gemeente nimmer op onredelijke gronden zal weigeren te verlenen. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

Artikel 26 Duur en beëindiging van de overeenkomst

1. De overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door beide Partijen en eindigt van rechtswege zodra Partijen aan de verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst hebben voldaan.

2. De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang schriftelijk te ontbinden, indien aan Meander surseance van betaling wordt verleend, haar faillissement

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

wordt uitgesproken, aan haar crediteuren een (onderhands) akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten. Meander is in dat geval gehouden alle door de Gemeente geleden en nog te lijden schade te vergoeden.

3. Indien Partijen besluiten deze overeenkomst in onderling overleg (tussentijds) te beëindigen, treden zij in overleg over de gevolgen van die beëindiging. Ingeval van beëindiging van deze overeenkomst op grond van buiten de invloedssfeer van partijen liggende gewijzigde omstandigheden is geen van partijen jegens de andere partijen gehouden tot vergoeding van ter uitvoering van deze overeenkomst gemaakte kosten of schade.

Artikel 27 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding

1. Een Partij is jegens de andere Partij in verzuim indien zij, na een schriftelijke ingebrekestelling, nalatig is of blijft haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen binnen een daarbij gestelde redelijke termijn van ten minste veertien (14) dagen, tenzij nakoming blijvend onmogelijk is of sprake is van een niet-toerekenbare tekortkoming.

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 24 en 26 is iedere Partij gerechtigd deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk schriftelijk te ontbinden indien de andere Partij, na in verzuim te zijn geraakt, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst.

Artikel 28 Boete

1. Indien Meander in verzuim is inzake een wezenlijke verplichting uit deze overeenkomst, verbeurt Meander aan de Gemeente een direct opeisbare boete van €20.000,- (zegge: twintigduizend euro) per overtreding, vermeerderd met een bedrag van €300,- (zegge: driehonderd euro) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €30.000,- (zegge: dertigduizend euro).

2. De boete als bedoeld in het eerste lid laat het recht van de Gemeente om alsnog nakoming te vorderen en/of aanspraak te maken op vergoeding van de daadwerkelijk geleden schade onverlet.

Artikel 29 Rechtskeuze en geschillen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

2. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Alle geschillen welke desondanks tussen Partijen naar aanleiding van deze overeenkomst of een nadere tussen Partijen te sluiten overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg, locatie Maastricht.

Artikel 30 Totstandkoming overeenkomst

Deze overeenkomst komt tot stand nadat:

a. het College de gemeenteraad heeft geïnformeerd over de verkoop van het Verkochte en daarbij de gemeenteraad in de gelegenheid heeft gesteld wensen en bedenkingen te uiten,

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

waarna het college vervolgens overeenkomstig artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet een besluit heeft genomen tot het aangaan van deze overeenkomst;

b. deze overeenkomst namens beide partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.

Artikel 31 Slotbepalingen

1. De considerans alsmede de bij de overeenkomst gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van de overeenkomst.

Bijlage 1:	Situatietekening van het Plangebied
Bijlage 2:	Verkooptekening
Bijlage 3:	Ontwerp van het Project
Bijlage 4:	Principeverzoek d.d. 13 november 2025
Bijlage 5:	Principebesluit d.d. 26 november 2025
Bijlage 6:	De (nog vast te stellen) Planning
Bijlage 7:	Overzicht Plankosten

Aldus in tweevoud overeengekomen te Kerkrade op 27-5-2026

De Gemeente
Voor deze:

A. Geers (wethouder)

d.d. 27-5-2026
te Kerkrade

Meander
Voor deze:

M. Ehlen (bestuurder)

d.d. 27-5-2026
te Heerlerheide

Voor akkoord, de Gemeente

Voor akkoord, Meander

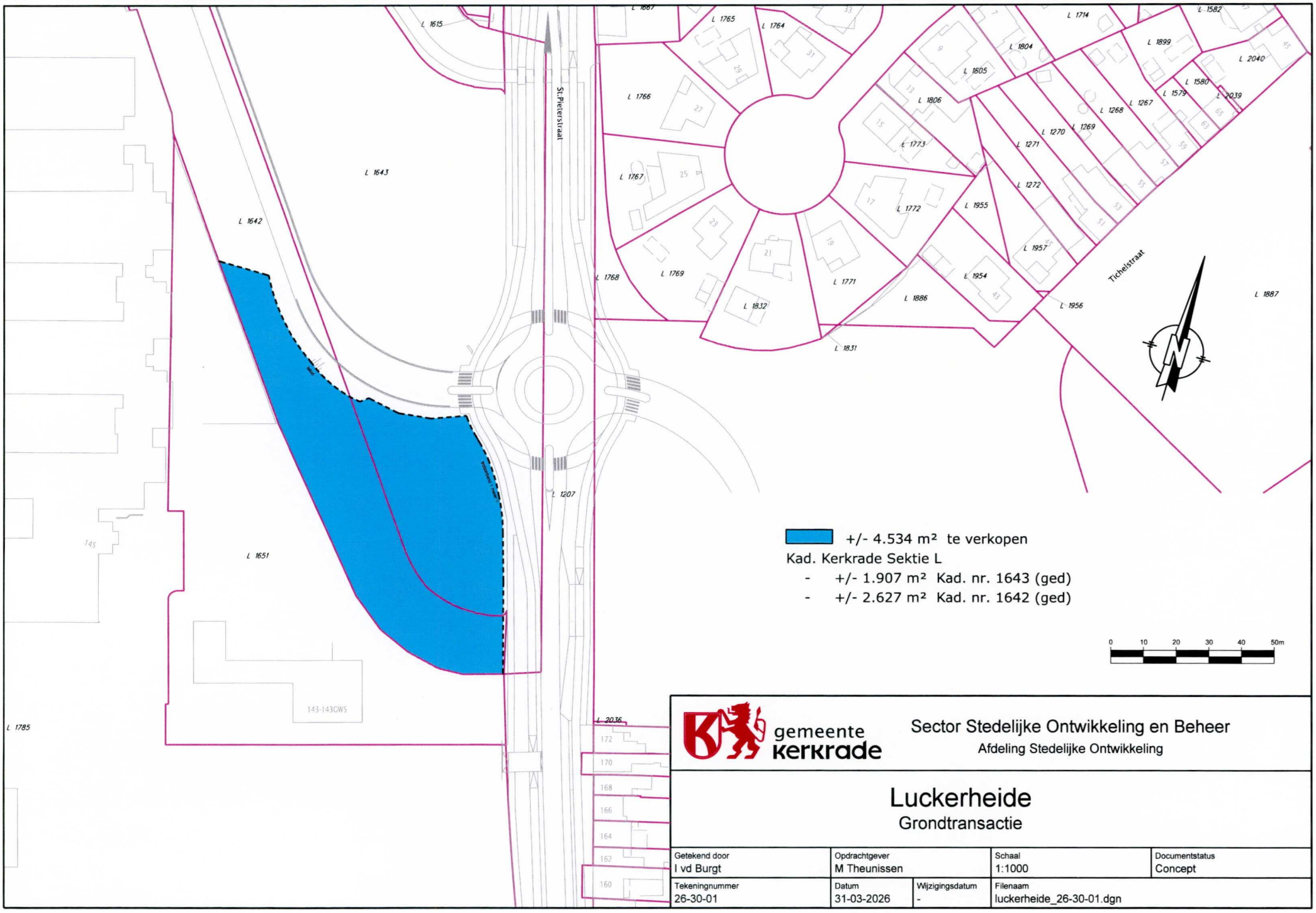


project: expertisecentrum Luckerheide te Kerkrade
opdrachtgever: MeanderGroep Zuid-Limburg

datum: 25 augustus 2025
formaat: A1
schaal: 1:500
tek. nr: W24.05
dwg-file: W24-0502.dwg
getekend:

schetsontwerp - aanpassing augustus

bureau WEIJDE
tuin- en landschapsarchitecten bv
Martinlaan 1 | 2614 GV | Delft | 015-2133444 | info@bureau-weijde.nl



gemeente kerkrade

Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Luckerheide

Grondtransactie

Getekend door	Opdrachtgever		Schaal	Documentstatus
I vd Burgt	M Theunissen		1:1000	Concept
Tekeningnummer	**Datum**	**Wijzigingsdatum**	**Filenaam**	
26-30-01	31-03-2026	-	luckerheide_26-30-01.dgn	



LÜCKERHEIDE

02-09-2025 | ARCHITECTUUR



Lückerheide

Het nieuwe expertisecentrum Lückerheide is een plek waar specialistische zorg en verzorgd wonen de bewoner centraal stellen.

Iedere doelgroep krijgt zijn eigen woon cluster bestaande uit meerdere woongroepen.

De woonclusters zijn gegroepeerd rondom "het kloppende hart" met gemeenschappelijke voorzieningen voor het hele expertisecentrum. Het "kloppend hart" ligt centraal in het plangebied en is vanuit ieder woon cluster zichtbaar.

De uitgekiende compositie van clusters kadreert meerdere groenpleinen in het park. Er onstaan tussenruimten van verschillende schalen met verschillende identiteiten

Alle groenpleinen staan met elkaar in connectie door een groene meanderende groenzone van noord naar zuid

De natuur is het goud van de locatie. De natuur verbindt en geeft rust.

De architectuur is ingetogen en schikt zich als decorum in het landschap.

Resultaat is een sterk landschappelijk geïnspireerd plan waar wonen, zorg, zorgexpertises en eigen regie samen komen.

nature is one of the most underutilized treasures in life
It has the power to unburden hearts and reconnect
to that inner place of peace

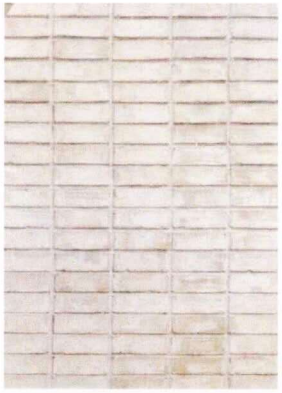
- janice anderson-

LAYOUT LÜCKERHEIDE

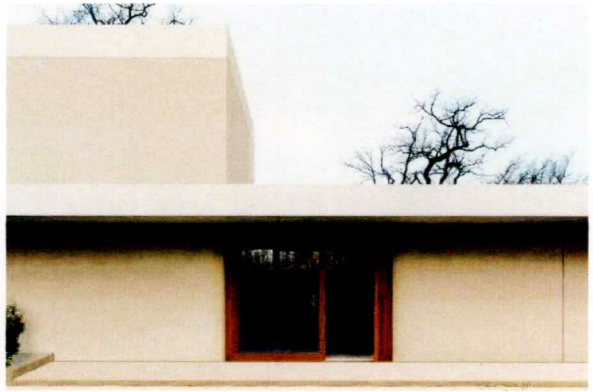
CB5



De architectuur is ingetogen en schikt zich als decorum in het landschap.







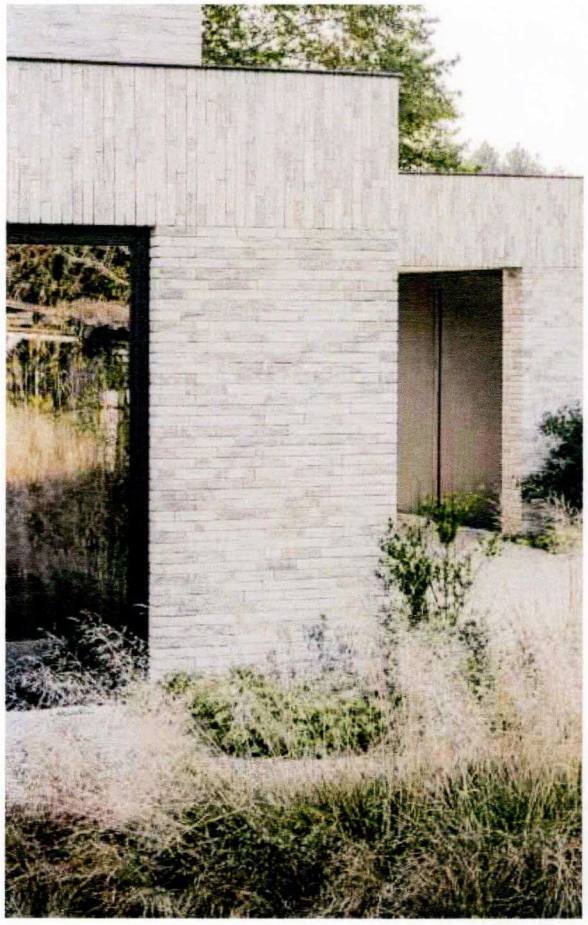






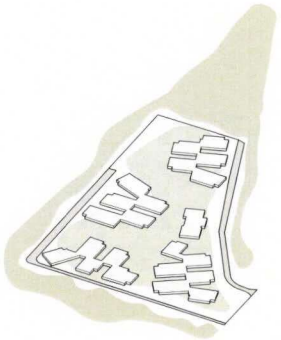
ingetogen architectuur in dialoog met de tuin en het park

ATMOSFEER EN INSPIRATIE



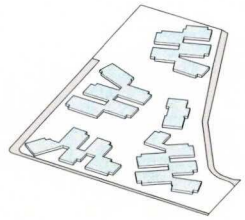


ATMOSFEER EN INSPIRATIE



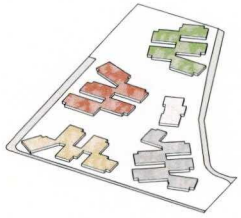
LANDSCHAP

ARCHITECTUUR GAAT OP IN HET LANDSCHAP.
GROEN WEEFT ZICH TUSSEN DE VOLUMES EN IS OVERAL AANWEZIG.



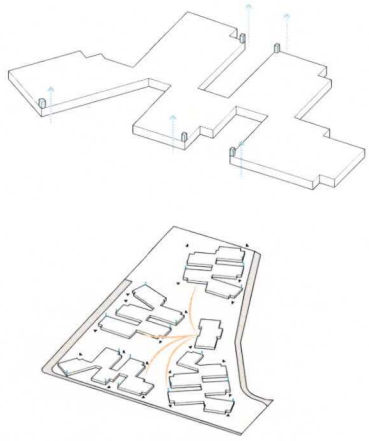
GEEN ZORGCOMPLEX MAAR CLUSTERS

DE DOELGROEPEN ZIJN GEGROEPEERD IN CLUSTERS, IN PLAATS VAN ÉÉN GROOT GEBOUW. EEN NIEUWE MAAT EN SCHAAL VOOR LÜCKERHEIDE



KLEURCONTRAST

WOONCLUSTERS VERSCHILLEN IN KLEURSTELLING VOOR HERKENNING / ORÏENTATIE EN VINDBAARHEID



ORIËNTATIE EN OVERZICHT

HET CENTRALE GEBOUW IS VANUIT ALLE CLUSTERS ZICHTBAAR.
ELKE ENTREE WORDT VERBIJZONDERD DOOR EEN EEN ARMATUUR/ ACCENT EN ACCENT IN GEVELVLAK

PRINCIPES LÜCKERHEIDE

CB5

UITGANGSPUNTEN

SOLIDE METSELWERK VOLUMES _ KWALITATIEF MATERIAAL / DUURZAAM / ONDERHOUD / STREEKEIGEN

2 TYPEN METSELWERK / ONDERBOUW EN PROMINENTE DAKRAND _ VORM IN GEBOUW

VARIATIE IN KLEURSTELLING PER CLUSTER _HERKENBAARHEID VINDBAARHEID EN ORIËNTATIE OP TERREIN

ENTREES VOORZIEN VAN ACCENT _ ARMATUUR IN TORENACCENT

ENTREES VOORZIEN VAN LUIFEL _ DROOG BINNENKOMEN

ENTREES VOORZIEN VAN VERBIJZONDERING METSELVLAK _ ACCENTUERING VAN ENTREE

WOONKAMER OP HOEK VOORZIEN VAN OVERSTEK _ BESCHERMING BEZONNING / REGEN

CLIËNTENKAMERS STERKE RELATIE MET GROEN / GROTE GLASPUI _ GROEN ALS HELEND/ RUSTGEVEND

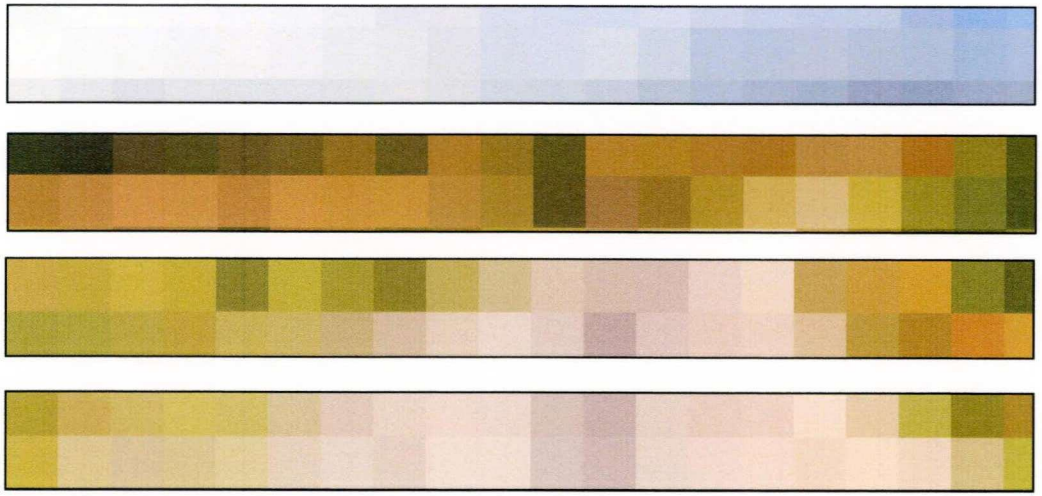
COMFORT MIDDELS ZONWERING OP CLIËNTENKAMER _ PRIKKELS VERMINDEREN

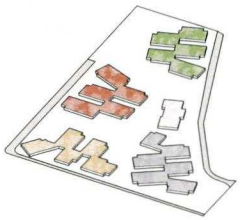
UITGANGSPUNTEN ARCHITECTUUR

CB5

WOONCLUSTERS







CHEVREMONT

ONDERGROND

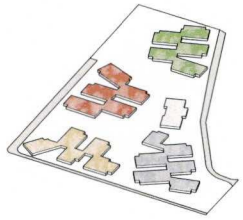
NATUUR

LÜCKERHEIDE

HISTORIE



CONTRASTERENDE KLEURSTELLINGEN ZULLEN DE HERKENBAARHEID VOOR BEWONERS VERGROTEN.



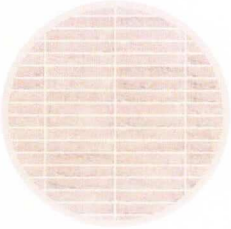
HET KLEURPALET

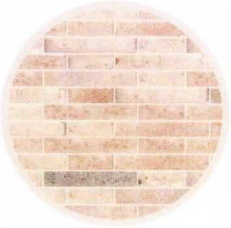
CB5

BEIGE/GEEL – JMD

HOOPVOL EN LICHT







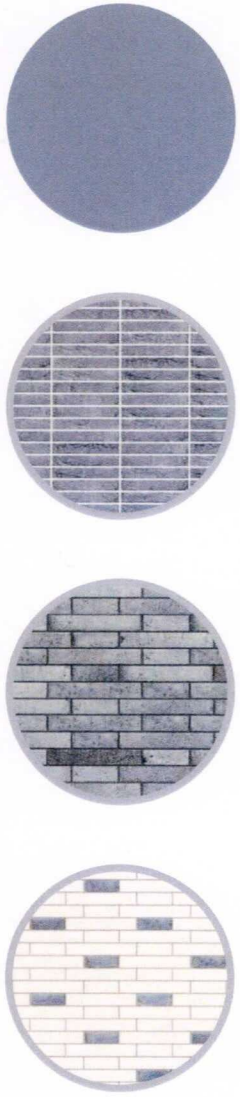


ZAND — DE ONDERGROND VAN HET LANDSCHAP | HEIDE

CB5

ZWART/ GRIJS /BLAUW – PARKINSON
GRONDEND EN GESTRUCTUREERD





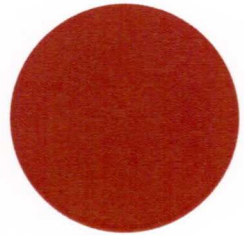
KOLEN — DE ONDERGROND VAN DE MIJNEN | HISTORIE

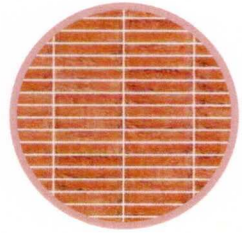
CB5

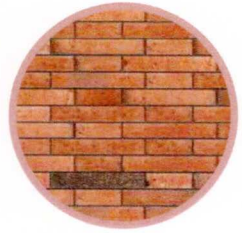
ROOD – KORSAKOV

STIMULEREND EN KRACHTIG



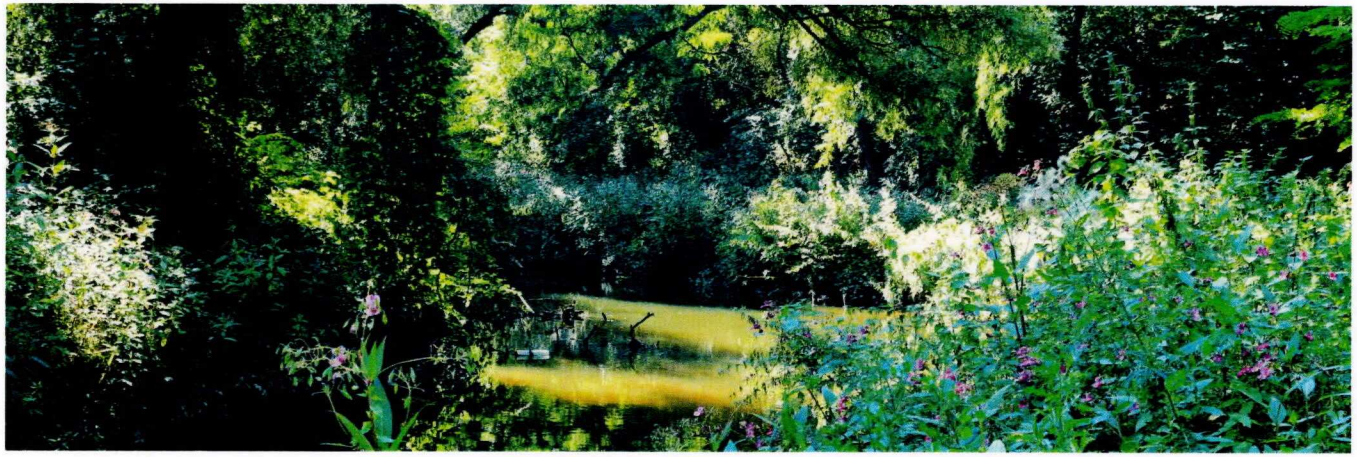


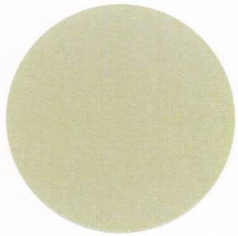


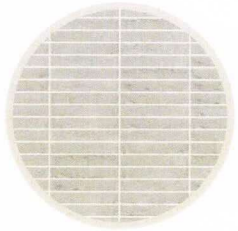


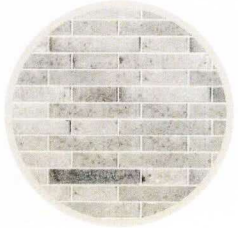


GROEN – DZEP (DEMENTIE ZEER ERNSTIG PROBLEEMGEDRAG)
KALMEREND EN NATUURLIJK











BOS — DE RAND VAN HET LANDSCHAP | NATUUR

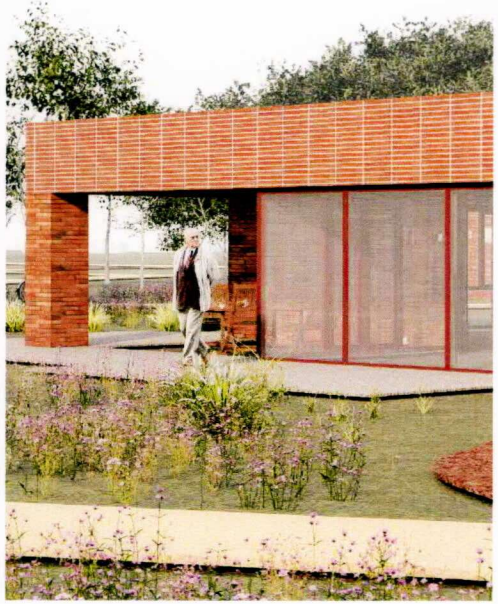
CB5



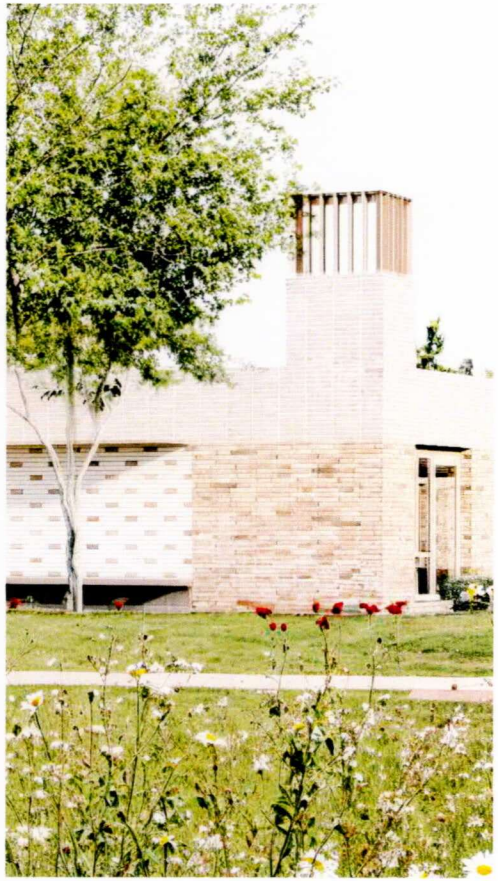
GROEN – DZEP



ZWART/ GRIJS /BLAUW – PARKINSON



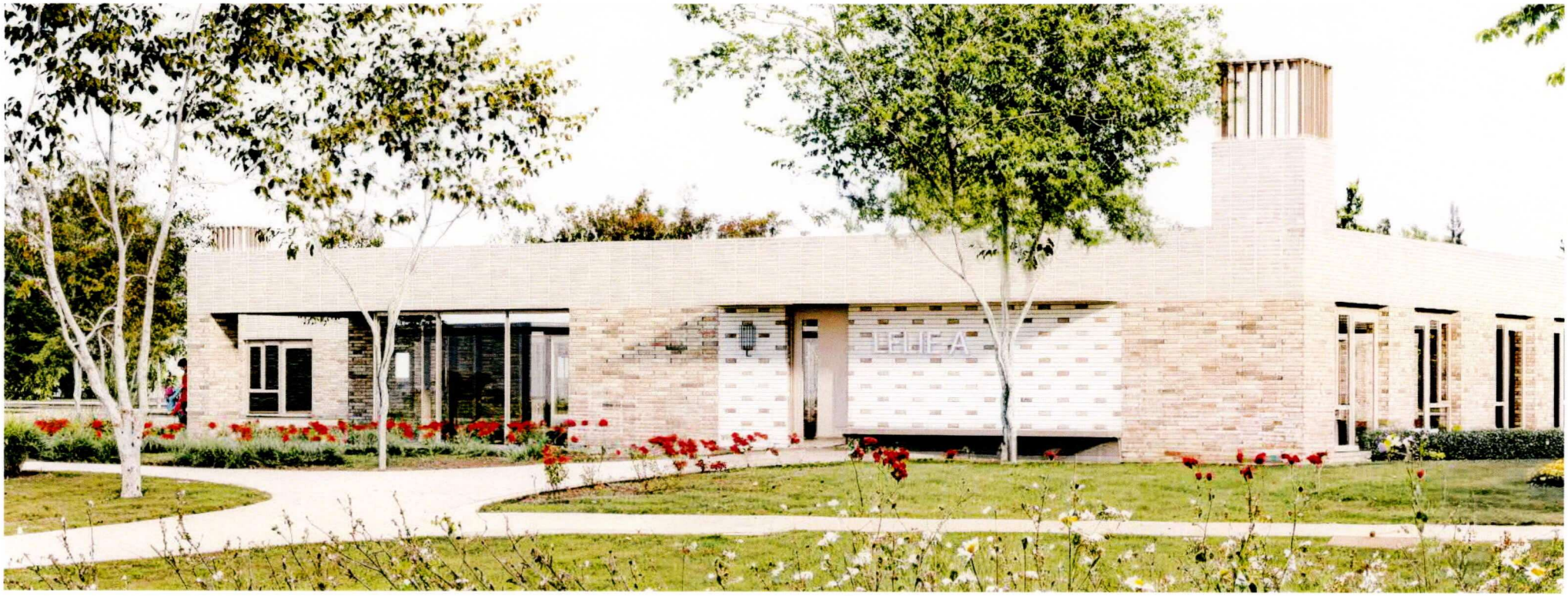
ROOD – KORSAKOV

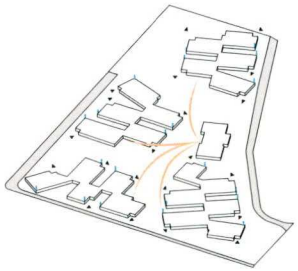


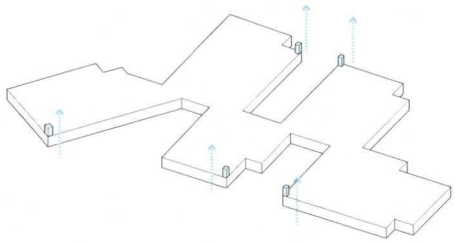
BEIGE/GEEL – JMD

KLEURCONTRAST EN VERANKERING MET PLEK

CB5







padenstructuur in kleur van metselwerk

geleiding door landschap / haag etc

grafische elementen_ duiding afzonderlijke groepen

metselwerk vlak als duiding entree's

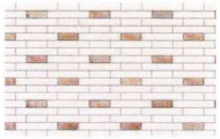
accenten geven reliëf /definiëren de woongroepen en verlichten Lückehreide in de nacht

INGREDIËNTEN_ORIËNTATIE

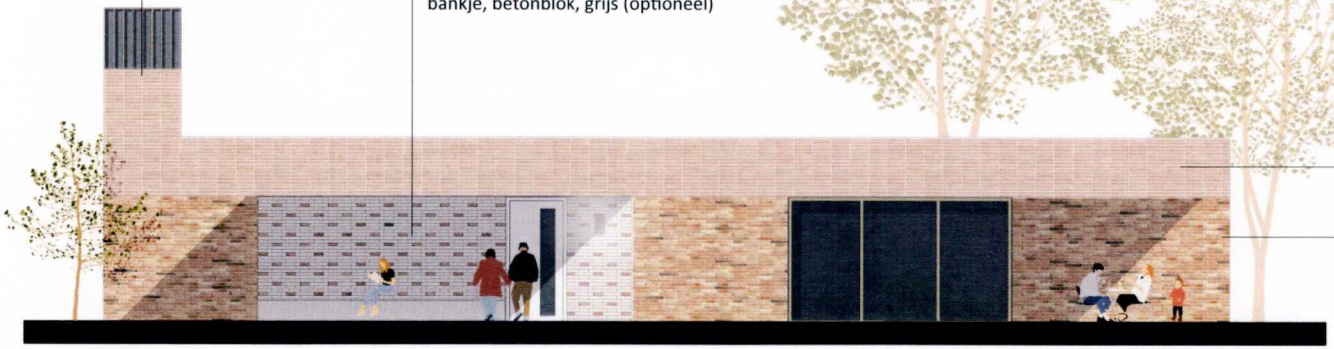
CB5



armatuur, staal op kleur

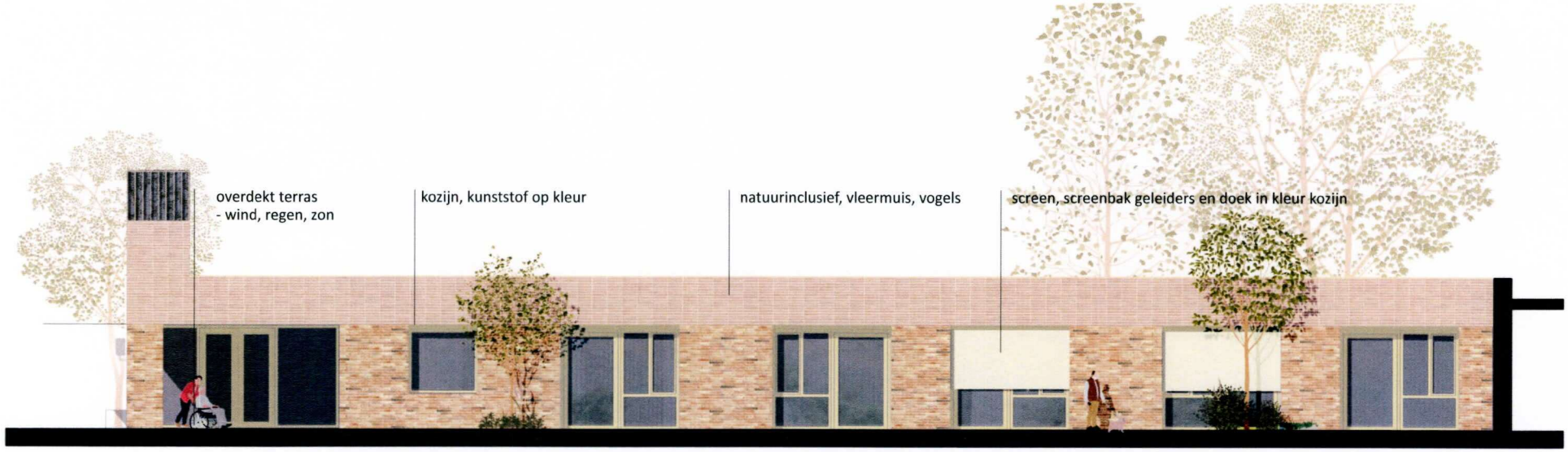


metselwerk strengpers waalformaat, voeg wit platvol
luifel, staalplaat, wit
bankje, betonblok, grijs (optioneel)



metselwerk strengpers waalformaat, voeg wit platvol

metselwerk handvorm waalformaat, voeg doorstrijk
terugliggend, in kleur metselwerk



overdekt terras
- wind, regen, zon

kozijn, kunststof op kleur

natuurinclusief, vleermuis, vogels

screen, screenbak geleiders en doek in kleur kozijn

WOONGROEP

CB5



ingetogen architectuur in dialoog met het landschap :

alle volumes 1 laags

alle volumes metselwerk/ baksteenarchitectuur

ieder wooncluster zijn eigen kleurenpalet

kleurstelling, natuurlijke tonen in verbinding met tonen tuin en park en historie en plek

dakmotief als bindende thema per cluster_over alle groepen doorgetrokken inclusief verbindende gang

kloppend hart als special

uitgangspunten materialisatie wooncluster:

dakmotief:
metselwerk, strengpers, tegelverband, waalformaat, voegwerk platvol wit

gevels:
metselerk, wildverband, gemeleerd, voegwerk terugliggend in kleur metselwerk

kozijnen:
kleurstelling kozijnen in afstemming met metselwerk

entree:
verbijzondering metselwerk bij entree, strengpers of glazuursteen inclusief luifel, staalplaat

accenten:
per woongroep armatuuraccent op dak

MATERIALITEIT

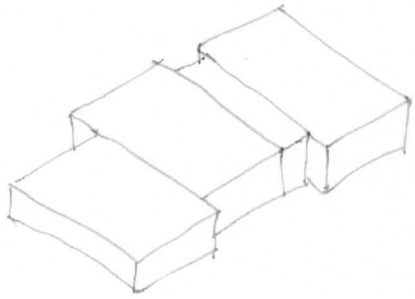
CB5



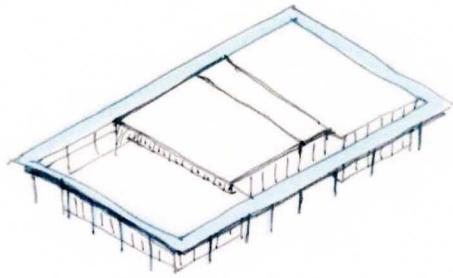
CB5


CB5

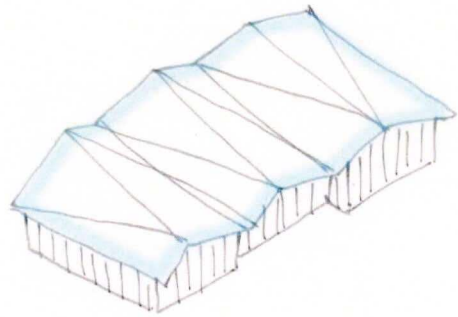
KLOPPEND HART



BASIS



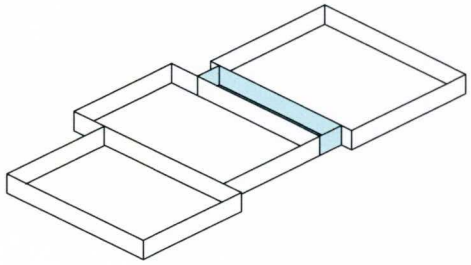
LUIFEL MET KOLOMMENSTRUCTUUR



HELLEND DAKLANDSCHAP

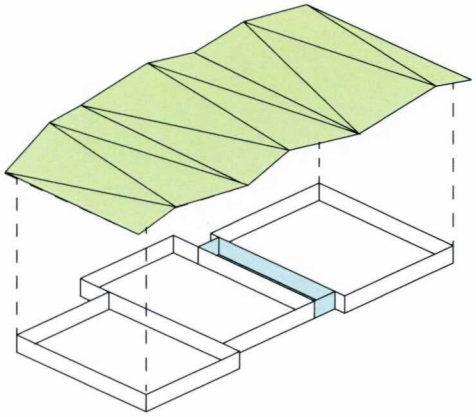
VARIANTENSTUDIE

CB5



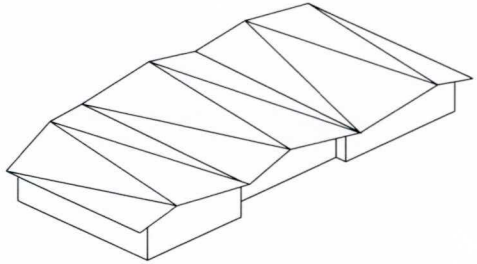
3 VOLUMES

FACILITAIR I BUURTPLEIN I DAGOPVANG

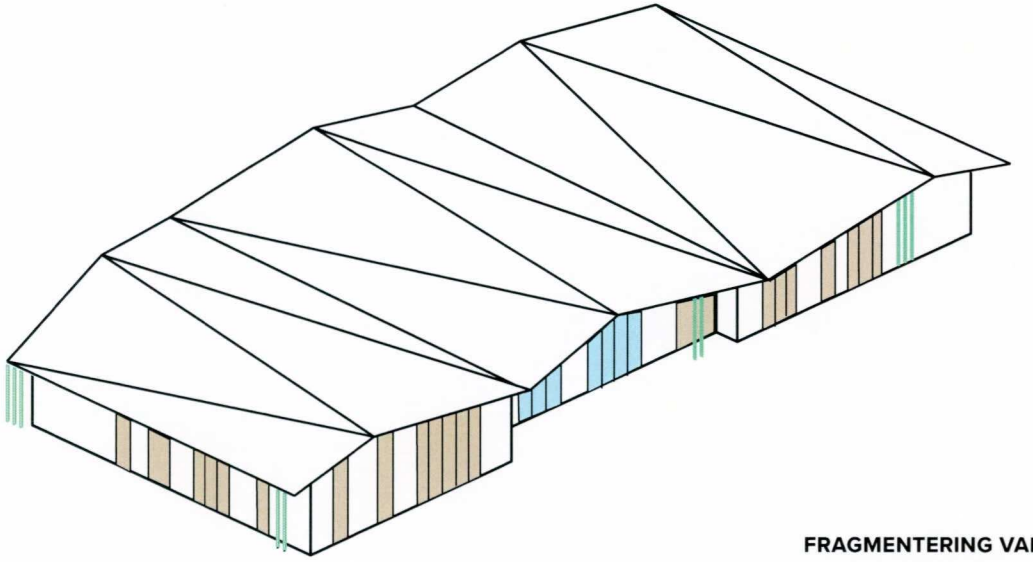


HELLEND DAKLANDSCHAP

SEDUM



3 VOLUMES ONDER 1 DAK

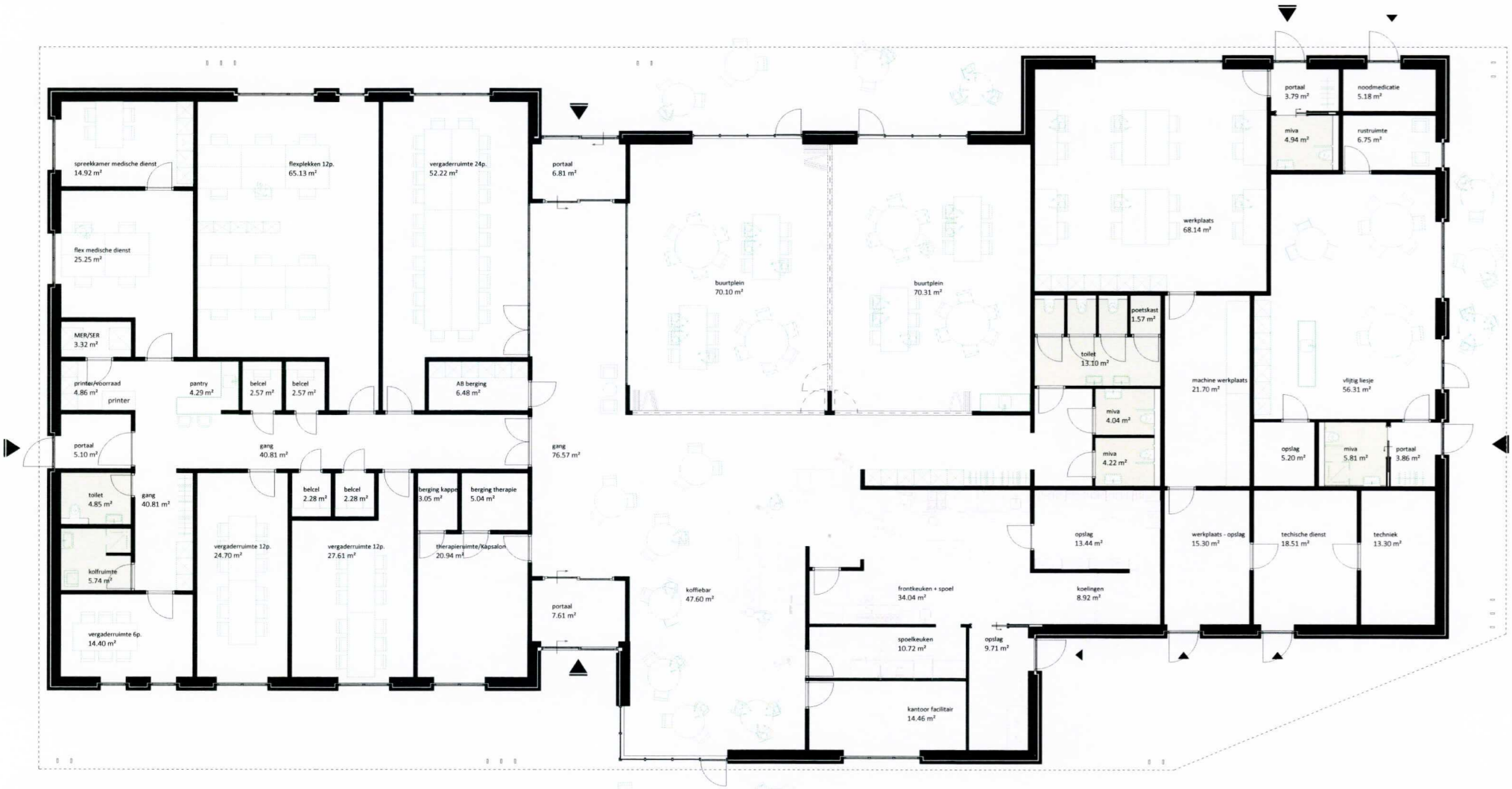


FRAGMENTERING VAN DE GEVEL

BAKSTEEN I HOUT I GLAS I KOLOMMEN

HET CONCEPT

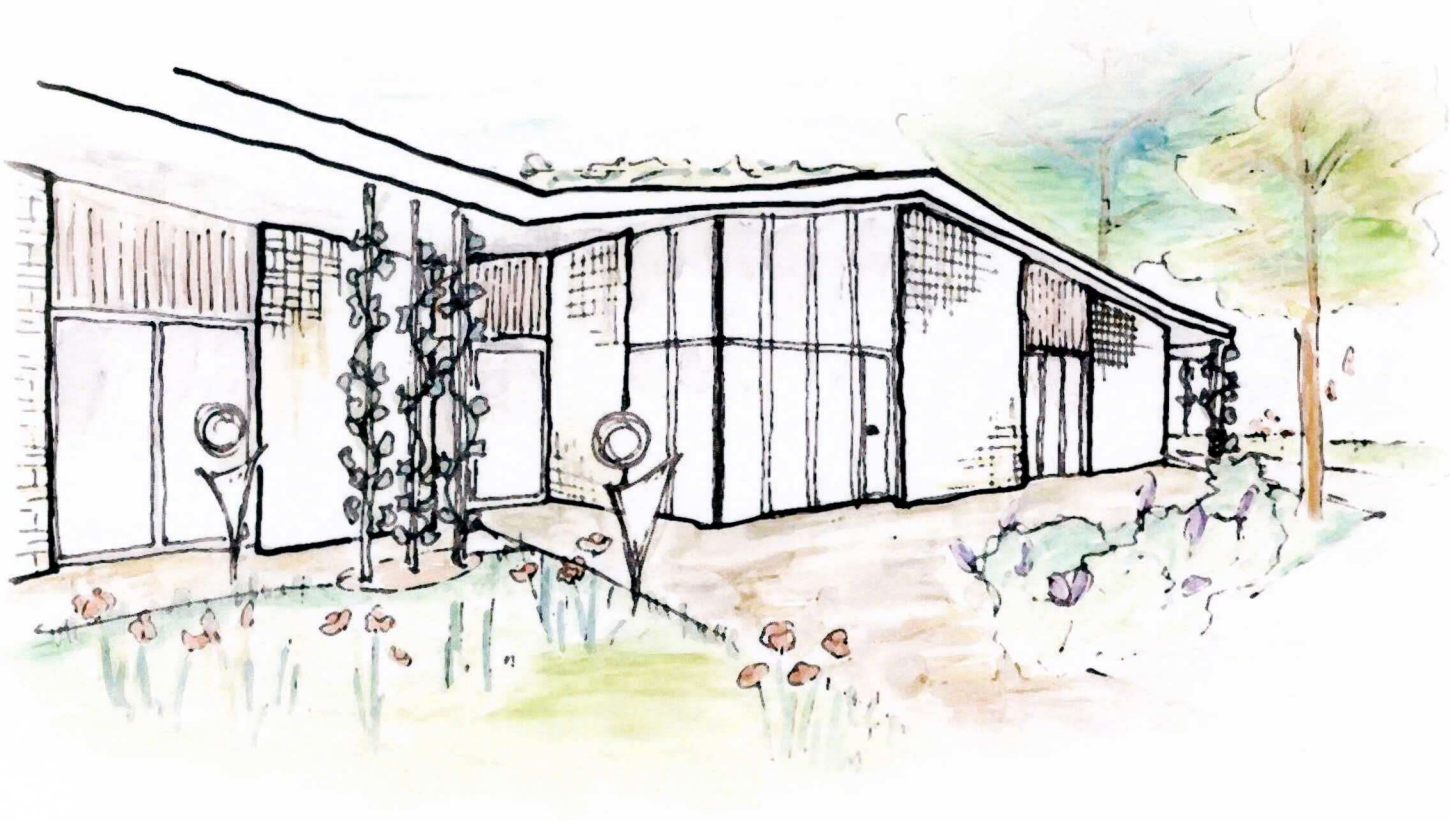
CB5



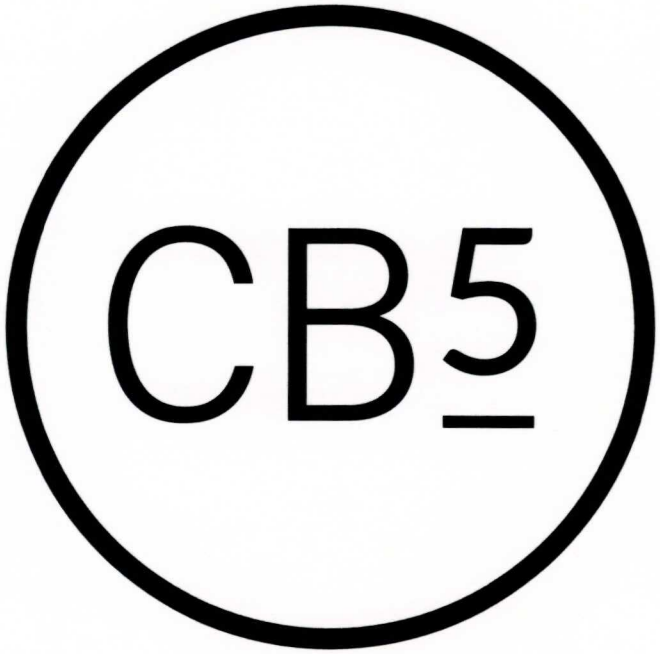
PLATTEGROND



GEVELAANZICHT



PERSPECTIEF ENTREE



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl

de kragt van vertrouwen

PRINCIPEVERZOEK

LÜCKERHEIDE KERKRADE

Opdrachtgever:	MeanderGroep
Projectnr:	MND001-0002
Datum:	22 oktober 2025

kragten

PRINCIPEVERZOEK

LÜCKERHEIDE KERKRADE

Opdrachtgever:	MeanderGroep
Projectnr:	MND001-0002
Rapportnr:	20251022-MND001-0002-PRV-1.0
Status:	Definitief
Datum:	22 oktober 2025

Opsteller:
EBE

Verificatie:
BZ

Validatie:
EBE

T 088 - 33 66 333
E info@kragten.nl

© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Leeswijzer	5
2	BEOOGDE ONTWIKKELING	6
2.1	Achtergrond en gewenste faciliteiten	6
2.1.1	Lückerheide en de bewoners	6
2.1.2	Gebouw en terrein	6
2.2	Ontwerp	8
2.2.1	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	11
2.3	Participatie	12
2.4	Tijdspad	13
3	VERZOEK	14

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Stichting MeanderGroep Zuid-Limburg is voornemens over te gaan tot herontwikkeling van de zorgfaciliteiten op de locatie Lückerheide in Kerkrade. Lückerheide is een zorginstelling die zich vooral richt op mensen die speciale zorg vragen. De bestaande bebouwing en faciliteiten voldoen echter niet meer aan de huidige kwaliteitseisen. Daarom is besloten om over te gaan tot gefaseerde sloop en nieuwbouw van de zorgfaciliteiten.

Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven op een luchtfoto met kadastrale grenzen. Het plangebied ligt aan de Sint Pieterstraat 145 in Kerkrade en omvat de percelen kadastraal bekend als Kerkrade, sectie L, nummers 1642 (gedeeltelijk), 1643 (gedeeltelijk), 1651 en 1785.



Afbeelding 1. Kadastrale begrenzing plangebied met een blauwe lijn.

Omdat de beoogde ontwikkeling op basis van het 'Omgevingsplan gemeente Kerkrade' en het daarbinnen van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Kerkrade Oost I', niet volledig is toegestaan, wordt het wenselijk geacht om aan de gemeente Kerkrade het verzoek voor te leggen in te stemmen met een wijziging van het omgevingsplan. Hiermee wordt dan voorzien in een actueel en toekomstbestendig juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Over de beoogde herontwikkeling zijn reeds diverse inhoudelijke gesprekken gevoerd op ambtelijk niveau met medewerkers van de gemeente Kerkrade. Initiatiefnemer wenst in het verlengde hiervan uitsluitsel te krijgen over de vraag of de gemeente Kerkrade bereid is medewerking te verlenen aan het

initiatief en de daartoe beoogde wijziging van het 'Omgevingsplan gemeente Kerkrade'. Hiertoe is voorliggend principeverzoek opgesteld.

1.2 Leeswijzer

In dit principeverzoek wordt in hoofdstuk in 2 ingegaan op de beoogde ontwikkeling. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de achtergrond van de ontwikkeling, de fysieke en zorg gerelateerde plannen, de omvang van de ontwikkeling, participatie en het beoogde tijdspad. Dit principeverzoek wordt in hoofdstuk 5 afgesloten met een korte samenvatting van het verzoek aan de gemeente.

2 BEOOGDE ONTWIKKELING

2.1 Achtergrond en gewenste faciliteiten

2.1.1 Lückerheide en de bewoners

Lückerheide is één van de expertisecentra binnen de MeanderGroep en ligt aan de rand van Kerkrade, in de wijk Chèvremont. In de huidige paviljoens van Lückerheide wonen in totaal maximaal 223 bewoners waarbij de 'leid je eigen leven'-visie centraal staat. Binnen deze locatie wonen mensen met een specialistische psychogeriatrische zorgvraag. De volgende doelgroepen worden onderscheiden:

- Mensen met dementie met zeer ernstige gedragsproblematiek (D-zep);
- Mensen met het syndroom van Korsakov;
- Jonge mensen met dementie;
- Palliatieve zorg (hospice);
- Mensen met de ziekte van Parkinson (Parkinson Punt Zuyd).

Naast de specifieke langdurige, intramurale zorgverlening wordt binnen Lückerheide crisisopvang geboden, zorg in de laatste levensfase in hospice De Vlinderhof en zijn diverse faciliteiten aanwezig, waaronder een kapper, winkel, wasserij en 't trefcentrum. Voor extramurale klanten beschikt Lückerheide over een dagbehandeling waar ouderen vanuit thuis of wijkzorgcentrum kunnen deelnemen en wordt extramurale zorg geboden in de omgeving. Op basis van de Meander Businesscase 'Leid je eigen leven' is er een vertaling gemaakt naar een locatiespecifieke visie en doelgroepen voor Lückerheide in de aankomende jaren.

2.1.2 Gebouw en terrein

Het huidige gebouw van Lückerheide ligt op een terrein aan de rand van een woonwijk in een groene setting, met een totale omvang van 73.939 m^2. Het gebouw is in 1970 gebouwd, is circa 14.000 m^2 bvo groot en is grotendeels in één laag gerealiseerd. Door de huidige ligging is Lückerheide zowel met de auto als het openbaar vervoer goed bereikbaar. In een onderzoek naar de herbruikbaarheid van het huidige gebouw is gebleken dat zowel een volledig als een gedeeltelijk hergebruik niet haalbaar is. Volledige sloop met nieuwbouw biedt het beste antwoord op de (toekomstige) behoefte. Dit geldt in financiële zin, maar ook op functioneel- en technisch gebied. Financieel is renovatie van de locatie nagenoeg even kostbaar als nieuwbouw, waarbij de onderhoudskosten en energiekosten na renovatie onevenredig hoog blijven. Daarnaast beperkt het bestaande gebouw het ontwerp van een nieuw gebouw sterk en wordt het resultaat suboptimaal.

Gelet op de omvang van de locatie, aantallen bewoners, de zorgbehoefte van bewoners en de noodzakelijke faciliteiten, is tijdelijke huisvesting niet wenselijk. Dit zijn kosten die geen toegevoegde waarde bieden voor Meander, niet meer uitgegeven kunnen worden aan het nieuwe gebouw en bekostigd dienen te worden uit het totale bouwbudget. Op basis hiervan is onderzoek gedaan naar een "oprol"-scenario waarbij de nieuwe bebouwing gefaseerd wordt gerealiseerd.

Projectdoelstellingen en gewenste uitkomst
Na oplevering van nieuwe woongebouwen, dienen deze te voldoen aan hedendaagse kwalitatieve-, bouwkundige- en technische eisen om een veilige en comfortabele woon- en werkomgeving te creëren voor bewoners, bezoekers en medewerkers, waarbij invulling gegeven kan worden aan de geldende c.q. benodigde en toekomstige zorgvraag. De bebouwing dient te allen tijde alternatief aanwendbaar te zijn om in te kunnen spelen op toekomstige uitdagingen of ontwikkelingen/ vraagstukken zoals bijvoorbeeld andere doelgroepen.

Toekomstige huisvesting: De nieuwe woonlocatie Lückerheide
De nieuwe woonlocatie biedt huisvesting voor mensen met een specialistische zorgvraag (Korsakov, Parkinson, jonge mensen met dementie en dementie met zeer ernstig probleemgedrag). Deze mensen met specialistische zorgvraag vragen een speciale aanpak qua zorg maar ook in huisvesting. Aanvullend dient de locatie ook naast de primaire doelgroepen huisvesting te bieden voor andere stakeholders zoals mensen die tijdelijk verblijven, de wijk, (zorg)medewerkers, vrijwilligers en naasten en overige sociale contacten.

Binnen de nieuwe woonzorglocatie is beschermd wonen in de vorm van woongroepen het uitgangspunt. Deze woongroepen zijn huiselijk van aard. De woongroepen zijn niet institutioneel en komen overeen met 'zo thuis mogelijk'. Uitgangspunt is dat bewoners vrij door de eigen woning en het terrein kunnen bewegen. Per doelgroep worden de woongroepen geclusterd. Dit betekent dat er 4 hoofdclusters ontstaan met daarbinnen woongroepen.

De volgende definities worden gebruikt:

- Doelgroep: binnen de nieuwe Lückerheide worden 4 doelgroepen gedefinieerd: Parkinson, jonge mensen met dementie, mensen met het syndroom van Korsakov en mensen met dementie met zeer ernstig probleemgedrag. Met doelgroep wordt een expertisegroep bedoeld op basis van een ziektebeeld;
- Woongroep: Een woongroep wordt gekenmerkt door een aantal bewoners die een huishouden vormen en is kleinschalig van aard. Een woongroep wordt gekenmerkt door een maximum aantal van 15 bewoners waarbij de woonomgeving is uitgerust als volwaardige woning. Een woongroep leeft en functioneert zelfstandig maar zorgt ervoor dat werk- en facilitaire processen op elkaar afgestemd kunnen worden.

Op basis van de unieke kenmerken per doelgroepen, activiteiten per doelgroep en het centrale hart is de positionering van iedere doelgroep op het terrein zorgvuldig gekozen.

Naast de woongroepen bevindt zich op het terrein een 'kloppend hart'. Dit kloppend hart bestaat uit de volgende elementen: een entree met koffiebar en buurtpleinen (max. 3) met een gezondheids- en wellnessplein en kantoortuin met vergaderfaciliteiten. In deze buurtpleinen ofwel 'huiskamers' staan ontmoeten, activiteiten en samen eten & drinken centraal. Dit kloppend hart met buurtpleinen beoogt meerdere functies:

- Ontvangst inclusief koffiebar;
- Wellness- en behandelplein;
- Buurtpleinen met activiteiten;
- Kantoren met formele bijeenkomsten.

Aanvullend is er separaat op het terrein een zogenaamde werkplaats voor (therapeutische) dagbesteding en technische dienst. In verband met logistieke bereikbaarheid zal deze aan de randweg gepositioneerd worden.

Ook wordt een nieuw dierenverblijf gerealiseerd, ter vervanging van het bestaande dierenverblijf. Als laatste vormt de tuin van Lückerheide een belangrijk onderdeel van de nieuwe locatie. Deze unieke plek met veel buitenruimte, bos en het genoemde dierenverblijf is van essentiële waarde voor de bewoners van Lückerheide.

2.2 Ontwerp

Op basis van de ontwerpprincipes van de Meandergroep, is een indeling gemaakt van het terrein en de bebouwing naar 5 doelgroepen, zoals navolgend weergegeven.



Afbeelding 4. Indeling terrein naar doelgroepen.

De indeling van algemene (wijk)functies is weergegeven op de navolgende afbeelding. Deze algemene functies dienen deels als een plek voor ontmoeting en activiteiten, met de openbare ruimte als structuurdrager van Lückerdörp. Het middengebied verbindt alle functies. Bewoners worden geactiveerd door het zichtbaar maken van activiteiten.

Ten aanzien van logistiek en parkeren is uitgegaan van een centrale ontsluiting aan de oostzijde, nabij de nieuw aan te leggen rotonde. De bestaande ontsluiting aan de zuidoostzijde van het terrein blijft behouden. Het parkeren vindt verspreid over het terrein plaats.



Afbeelding 5. Indeling naar wijkfuncties.

Uitwerking ontwerp toekomstige bebouwing

De toekomstige bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag, waarbij de intentie bestaat om per type bebouwing / doelgroep een onderscheid te maken in kleurstelling, zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.



Afbeelding 6. Weergave beoogde kleurstelling per type bebouwing / doelgroep.



Afbeelding 7. Impressies van de mogelijke bebouwing.



Afbeelding 8. Schetsontwerp terreininrichting.

2.2.1 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Naast de diverse functionele ontwerpprincipes, vormen ook duurzaamheid en klimaatadaptatie belangrijke uitgangspunten bij de uitwerking van het ontwerp, met onder meer aandacht voor aspecten als biodiversiteit, water, hittestress, toekomstbestendigheid en energie. Op de navolgende afbeelding zijn de in ieder geval beoogde maatregelen op hoofdlijnen weergegeven.



Afbeelding 9. Duurzaamheidsmaatregelen.

2.3 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen c.q. afwijken van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Initiatiefnemer MeanderGroep Zuid-Limburg heeft omwonenden in een zeer vroegtijdig stadium zorgvuldig betrokken bij de totstandkoming van de plannen. Niet alleen vanwege het feit dat participatie een belangrijk aspect vormt onder de Omgevingswet, maar vooral ook vanuit de wens om 'een goede buur' te zijn.

In het voorjaar van 2024 is een grootschalige buurtbijeenkomst georganiseerd over de opzet van het plan, de projectorganisatie en de planning. Vervolgens heeft Meander met een afvaardiging van buurtbewoners en een afvaardiging van de gemeente Kerkrade een klankbordgroep gevormd. Deze klankbordgroep is diverse keren bij elkaar gekomen.

- In mei 2024 heeft een eerste overleg met de klankbordgroep plaatsgevonden en zijn de eerste schetsontwerpen en plattegronden besproken.

- In oktober 2024 is een bijeenkomst gehouden in het kader van het vaststellen van het structuurontwerp, de plattegronden en de ligging van gebouwen (in verband met onder meer de afstand tot de erfgrens).
- In september 2025 is het laatste ontwerp gedeeld met de klankbordgroep, waarbij ook het exterieur van de bebouwing en de definitieve terreinindeling is besproken.
- In oktober 2025 wordt de buurt meegenomen in het totale plan dat in samenwerking en na goedkeuring met/van de klankbordgroep is opgesteld.

Daarnaast vindt veelvuldig overleg plaats met de medewerkers van de gemeente Kerkrade (ambtelijk niveau). Zo is ook de te volgen procedure in een zeer vroeg stadium besproken.

2.4 Tijdspad

De herontwikkeling vind gefaseerd plaats over een periode van circa 6 jaar. Het uitgangspunt is dat de huidige zorgcapaciteit op de locatie gedurende de aanleg ongeveer gelijk blijft.

3 VERZOEK

Initiatiefnemer verneemt graag van de gemeente of deze instemt met de in dit principeverzoek beschreven conclusie wat betreft het passend zijn van het initiatief binnen de kaders van het gemeentelijke beleid en daarmee bereid is medewerking te verlenen aan de beoogde wijziging van het Omgevingsplan ontwikkeling.

Als uw gemeente in principe bereid is mee te werken aan dit initiatief, wordt verzocht om in het kader van het principebesluit aan te geven welke voorwaarden hieraan eventueel worden verbonden.

MeanderGroep Zuid-Limburg
T.a.v. dhr. (Roy) Packbeers
Postbus 2690
6401 DD HEERLEN

Gemeente Kerkrade
Markt 33, 6461 EC Kerkrade
Postbus 600, 6460 AP Kerkrade
www.kerkrade.nl
gemeentehuis@kerkrade.nl
Telefoon 14 045

Datum	26 november 2025
Zaaknummer	25i0060173
Uw kenmerk	MND0001-0002
Ambtenaar	M. Theunissen
Bijlage	N.v.t.
Ons kenmerk	25u0010711

Onderwerp: Behandeling principeverzoek herontwikkeling Lückerheide Kerkrade.

Geachte heer Packbeers,

Op donderdag 13 november jl. heeft u namens MeanderGroep Zuid-Limburg (hierna: "Meander") een principeverzoek ingediend betreffende de voorgenomen herontwikkeling van zorginstelling Lückerheide, gelegen aan de Sint Pieterstraat 145 in de buurt Chevremont. De ontwikkeling vindt grotendeels plaats op percelen welke reeds in uw eigendom zijn, te weten sectie L, nummers 1785 en 1651. Daarnaast hebben diverse gesprekken op ambtelijk niveau plaatsgevonden omtrent de overname van een gedeelte van de gemeentelijke percelen welke bekend staan als sectie L, nummers 1642 en 1643. Dit ten behoeve van de aanleg van parkeervoorzieningen.

In uw brief schrijft u dat Meander, om uiteenlopende redenen, voornemens is om de Lückerheide van een herontwikkeling te voorzien in de vorm van gefaseerde sloop-nieuwbouw. U verzoekt de gemeente Kerkrade om in te stemmen met dit principeverzoek en medewerking te verlenen aan de wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM IMRO- procedure. Wij hebben kennisgenomen van uw principeverzoek en de daarbij behorende planuitwerking. Wij kunnen u mededelen dat de gemeente Kerkrade instemt met uw verzoek en bereid is om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de Lückerheide. Wel hanteren wij een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden waaraan u dient te voldoen:

- Het plan wordt gerealiseerd conform het door Meander opgestelde en met de gemeente Kerkrade gedeelde ontwerp. Wijzigingen dienen te allen tijde opnieuw aan de gemeente Kerkrade te worden voorgelegd;
- In het ontwerp en de verdere uitwerking dienen de uitgangspunten van duurzaamheid en klimaatadaptatie, zoals door u zelf beschreven, te worden geborgd in zowel de gebouwen als de terreininrichting;
- Het inrichtingsplan van het terrein incl. de bijbehorende bovengrondse en ondergrondse infrastructuur dient te worden voorgelegd en afgestemd met de gemeente Kerkrade;

- De benodigde planologische procedure, zijnde een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM IMRO- procedure, wordt voor rekening en risico door Meander geïnitieerd. De gemeente Kerkrade begeleidt deze procedure binnen haar wettelijke rol voor vaststelling richting de gemeenteraad;
- De benodigde onderzoeken en (juridische) voorbereidingen voor de aanvraag-omgevingsvergunning t.b.v. de bouw van de nieuwe Lückerheide zijn voor rekening en risico van Meander;
- De ontwikkeling en fysieke uitvoering van het plan zijn voor rekening en risico van Meander;
- Het plan dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de geldende parkeernormeringen;
- Met betrekking tot de door Meander gewenste overname van een gedeelte van de gemeentelijke percelen welke bekend staan onder sectie L, nummers 1642 en 1643 geldt het volgende:
  - De definitieve omvang in vierkante meters van de over te dragen gronden wordt nog definitief vastgesteld;
  - De grond wordt verkocht als zijnde bestemming "groen" tegen een prijs van €65 per vierkante meter;
  - De aanlegkosten van de parkeerplaatsen zijn voor rekening en risico van Meander;
  - De sanering van de invasieve exoot genaamd de Japanse Duizendknoop is voor rekening en risico van de gemeente Kerkrade;
  - De verkoop van de grond vindt plaats conform de vereisten uit het Didam-arrest, inclusief de daarvoor benodigde publicatie.
- Meander en de gemeente Kerkrade stellen een anterieure koop-en ontwikkelovereenkomst op waarin gemaakte afspraken worden vastgelegd en ondertekend door beide partijen. De gemeente Kerkrade zal hiertoe het initiatief nemen;
- Planschadekosten zullen door de gemeente Kerkrade worden verhaald bij Meander in haar rol van ontwikkelende partij;
- Meander laat voor aanvang van de fysieke werkzaamheden een nulmeting uitvoeren van de nabij gelegen (particuliere) woningen en de omliggende openbare ruimte;
- De gemeente Kerkrade brengt planontwikkelingskosten in rekening bij Meander. Dit zijn kosten die de gemeente Kerkrade maakt voor bijvoorbeeld de inzet van ambtelijke uren ten behoeve van de ontwikkeling van uw plan.

Wij wijzen u erop dat deze brief een principe-uitspraak betreft. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De uiteindelijke besluitvorming vindt plaats binnen de gangbare formele procedures en besluitvorming door de gemeenteraad.

Tot slot attenderen wij u op het feit dat deze randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plan niet tijdloos zijn. Wij houden ons dan ook het recht voor om, zodra wij dit gewenst of noodzakelijk achten, hiervan af te wijken.

Indien u verdere vragen- en/of opmerkingen heeft dan kunt u contact opnemen met Marco Theunissen van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling. Zijn contactgegevens zijn bij u bekend.

Het College,



dr. T.P. Dassen Housen

De secretaris,



R.M.J.S. Stijns

Q3- Q4 2026



FASE 1
- Sloop restaurant
- Sloop Jasmijn & Pieterstaete

Q4 2026 -Q2 2028



FASE 1
- Bouw 2 doelgroepen
- Bouw 3 woongroepen

Q3 2028
verhuizing

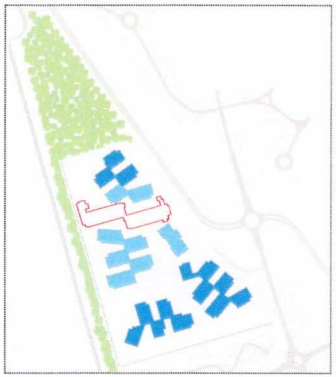
Q4 2028



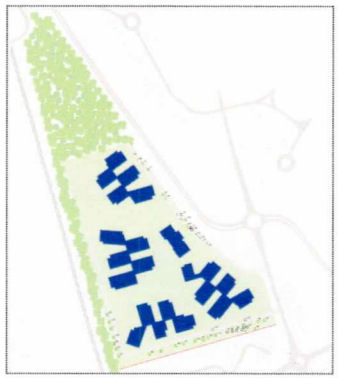
FASE 2
- Sloop deel huidig gebouw



FASE 2
- Bouw 1 doelgroep
- Bouw 2 woongroepen
- Bouw centrale gebouw



FASE 2
- Sloop laatste deel



FASE 2
- Gereed na sloop inclusief terreininrichting

Q1 2029 - Q2 2030

Q3 2030
verhuizing

Q4- 2030

Opzet plankostenverhaal Lückerheidekliniek

		Subtotalen
1.	**Verwerving**	
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	€ 5.055,00
2.	**Stedenbouw**	
2.1	Programma van Eisen	0
2.4	Beeldkwaliteitsplan	€ 4.424,00
2.5	Stedenbouwkundig plan	€ 1.896,00
2.6	Inrichtingsplan openbare ruimte	€ 3.792,00
3.	**Ruimtelijke Ordening**	
3c	Gedetailleerd bestemmingsplan	€ 9.480,00
4.	**Civiele en cultuurtechniek**	
4.1	Planontwikkeling	€ 5.464,00
4.2	Voorbereiding, toezicht en uitvoering	€ 2.800,00
5.	**Landmeten/vastgoedinformatie**	
5.1	Kaartmateriaal	€ 1.860,00
6	**Communicatie**	€ 1.380,00
7	**Management**	€ 16.690,00
8	**Planeconoom**	€ 1.580,00
	Totaal	**€ 54.421,00**