Nota van toelichting

Kerkrade, 11 november 2026

Nummer: 26TI061

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 26Rb092

Commissie: 2 december 2026

- Grondgebied en Economische Zaken

Aangeboden door: College van burgemeester en wethouders,

- Wethouder A. Geers

Onderwerp
Verkoop gemeentelijke percelen aan MeanderGroep Zuid-Limburg.

Beslispunten
Kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen ten aanzien van de voorgenomen grondverkoop ad. €155.155 aan MeanderGroep Zuid-Limburg.

Samenvatting
MeanderGroep Zuid-Limburg (hierna: Meander) is gestart met de gefaseerde herontwikkeling van zorginstelling Lückerheide. Meander dient onder meer te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers. Om het woon-en verblijfsgenot van de cliënten van een kwaliteitsimpuls te voorzien is het streven om zo veel mogelijk parkeergelegenheid aan de rand van het projectgebied te realiseren. Hiervoor is de aankoop van een gedeelte van twee aangrenzende gemeentelijke percelen noodzakelijk.

Het voorstel voorziet in de verkoop van in totaal 4.887 m² gemeentelijke grond, kadastraal bekend als Kerkrade, sectie L, nummers 1642 en 1643, aan Meander voor een bedrag van €155.155. De verkoopopbrengst wordt in lijn met eerdere besluitvorming ten gunste gesteld aan de reserve grondexploitatie OBK.

Overeenkomstig artikel 8 van de Financiële verordening van de gemeente Kerkrade wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan de effectuering van de grondverkoop eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Hierna wordt de grondtransactie verder afgehandeld.

Aanleiding
De huidige zorginstelling Lückerheide in de buurt Chêvremont voldoet niet langer aan de hedendaagse kwaliteitseisen om optimaal in te spelen op de specialistische zorgvraag van haar bewoners. Om die reden is Meander recentelijk gestart met de herontwikkeling van de Lückerheide. Het uitgangspunt bij deze herontwikkeling is dat de zorgcapaciteit gegarandeerd blijft met zo min mogelijk overlast voor de bewoners en omwonenden. Om dit te bewerkstelligen wordt de sloop en nieuwbouw gefaseerd ten uitvoer gebracht.

Zorginstelling Lückerheide biedt onderdak aan maximaal 223 bewoners en richt zich op mensen met een specifieke zorgvraag, te weten:

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

Met uitzondering van de palliatieve zorg keren alle hierboven benoemde doelgroepen en zorgfuncties terug in de nieuwe Lückerheide. De palliatieve zorg wordt voorlopig ingeregeld bij locatie Hoog Anstel, eveneens in eigendom van Meander. De nieuwe Lückerheide krijgt een open en transparant karakter waarbij de verbinding wordt gezocht met de omliggende buurt. De institutionele kliniekuitstraling, waar in de huidige setting sprake van is, wenst Meander achter zich te laten.

Eerder heeft het college van Burgemeester & Wethouders kennisgenomen van en ingestemd met de *"koop-en ontwikkelovereenkomst Nieuwbouw Lückerheide 143 t/m 189".* Een essentieel onderdeel van deze anterieure overeenkomst betreft de verkoop van een gedeelte van de gemeentelijke percelen aan Meander welke kadastraal bekend staan als Kerkrade, sectie L, nummers 1642 en 1643. Op deze percelen wenst Meander een groot aantal parkeerplaatsen te realiseren voor personeel en bezoekers waardoor de nieuwe Lückerheide met zo min mogelijk autoverkeersbewegingen wordt belast. De totale omvang van de verkoop bedraagt 4.887 m² (4.534 m² + 353 m²) tegen een verkoopprijs van €65 per vierkante meter, als zijnde bestemming groen, minus de aanlegkosten van de parkeerplaatsen. Het uiteindelijke verkoopbedrag van de percelen is vastgesteld op €155.155. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de college- en raadsbesluiten met de registratienummers zoals in de paragraaf "historie" benoemd.

Overeenkomstig artikel 8 van de Financiële verordening van de gemeente Kerkrade stelt het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad bij de voorgenomen verkoop van gemeentelijke eigendommen met een waarde van meer dan € 100.000 in de gelegenheid om, voorafgaand aan de effectuering van de transactie, eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Historie
Aan dit besluit liggen de volgende besluiten ten grondslag:

- 24n00513 Intentieovereenkomst grondgebruik Meander
- 25n00527 Ontwerp TAM- Omgevingsplan Lückerheide
- 25n00528 Ontwerp TAM Omgevingsplan Bekendmaking en tervisielegging
- 25n00595 Principeverzoek MeanderGroep Zuid Limburg
- 26n00020 en 26Rb002 Delegatiebesluit
- 26n00376 Koop- en ontwikkelovereenkomst
- 26n00379 Vaststelling TAM- omgevingsplan Lückerheide

Voorstel
Dit voorstel heeft als doel om conform artikel 8 van de financiële verordening de gemeenteraad van de gemeente Kerkrade in de gelegenheid stellen om wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen verkoop van gemeentelijke gronden aan Meander ten behoeve van de herontwikkeling van zorginstelling Lückerheide. Onderstaand treft u enkele argumenten aan welke verband houden met de grondverkoop.

1.1 Door de grondverkoop aan Meander wordt ruimte gecreëerd voor een groot aantal parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel van de nieuwe Lückerheide

1.2 Door de aanleg van een groot aantal parkeerplaatsen aan de rand van de nieuwe Lückerheide wordt het aantal autoverkeersbewegingen in het leefgebied van cliënten beperkt wat een positief effect heeft op het woon- en verblijfsgenot.

1.3 De over te nemen percelen zijn gelegen tussen de recent opgeleverde rotonde aan de St. Pieterstraat en de huidige Lückerheide. Voor deze gronden heeft de gemeente Kerkrade geen concrete toekomstige gebruiksfunctie dan wel ontwikkelambitie. De verkoop aan Meander ligt derhalve, mede uit maatschappelijk oogpunt, het meest voor de hand.

1.4 Met de verkoop aan Meander wordt een bedrag ad. €155.155 gegenereerd.

1.5 Wanneer de gemeenteraad geen wensen of bedenkingen kenbaar maakt, is het in het belang van alle betrokken partijen om de grondtransactie zo spoedig mogelijk te effectueren.

Kanttekening

1.1 Zonder de verkoop van de gemeentelijke percelen aan Meander resteert onvoldoende ruimte om aan de rand van het plangebied in de benodigde parkeercapaciteit te voorzien. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit het plan en heeft een directe negatieve invloed op het woon- en verblijfsgenot van de cliënten.

1.2 Indien de gemeentelijke percelen niet aan Meander worden verkocht is een herziening van het stedenbouwkundig plan onvermijdelijk aangezien de benodigde parkeerplaatsen op een alternatieve locatie binnen het plan moeten worden ingepast. Dit zal onvermijdelijk leiden tot vertraging hetgeen zowel vanuit maatschappelijk als ook planologisch oogpunt hoogst onwenselijk is.

Financiën
Het college van Burgemeester & Wethouders heeft eerder kennisgenomen en ingestemd met de financiële afhandeling dan wel verrekenmethode van de perceeloverdracht, hiervoor wordt verwezen naar het collegebesluit met registratiekenmerk 25n00595. Kort samengevat houdt dit het volgende in:

- Verkoop als zijnde bestemming “groen” tegen een prijs van €65,00/ m².
- Vermenigvuldiging van de vierkante meter prijs met de totaaloppervlakte.
- Vermindering van de aanlegkosten parkeerplaatsen op totaalprijs als zijnde €100/ m².

Rekening houdend met bovenstaand wordt met de grondverkoop het volgende bedrag gegenereerd:

Verkoop 4.534 m² €132.210

Verkoop 353 m² €22.945
_____+

Totaal: **€155.155**

In lijn met de eerder genomen collegebesluiten wordt dit bedrag ten gunste gesteld van de reserve grondexploitatie OBK.

Maatschappelijke betrokkenheid
De direct-omwonenden van de Lückerheide worden door Meander op de hoogte gehouden over de vorderingen van de herontwikkeling. Zodra de grondverkoop is geëffectueerd en Meander start met de herinrichting van de verworven percelen zullen de direct-omwonenden worden geïnformeerd door middel van flyers en nieuwsbrieven. Daarnaast is er voor deze herontwikkeling een klankbordgroep opgericht waar ook de gemeente Kerkrade zitting in heeft.

Rekening houdend met de participatieladder burgerparticipatie is er in het kader van de algehele herontwikkeling van de Lückerheide sprake van trede nummer 3; adviseren. De direct- omwonenden hebben door middel van onder meer de klankbordgroep bijeenkomsten de kans gekregen om te adviseren in de planvorming.

Vervolg
Nadat uw gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken worden de feitelijke en juridische levering van de percelen verder notarieel afgewikkeld. Na afronding hiervan zijn ten aanzien van de grondverkoop geen verdere besluitvormende of uitvoerende handelingen van de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders meer voorzien.

Evaluatie
Eerder heeft de gemeenteraad het college van Burgemeester & Wethouders gemandateerd om het TAM- omgevingsplan, door middel van een delegatiebesluit, vast te stellen. Dit is inmiddels gebeurd en afgerond.

Bijlagen

1- Koop-en ontwikkelovereenkomst Nieuwbouw Lückerheide 143 t/m 189.
2- Addendum koop-en ontwikkelovereenkomst Nieuwbouw Lückerheide 143 t/m 189.