Bijlage 1

Gemeente Kerkrade

Advies-besluitformulier

Aan het college 6 maart 2012	Sector Stad Ruimtelijke Ordening A.F. van der Velden ☎ 045 - 567 64 41 ✉ Ton.van.der.Velden@kerkrade.nl	Registratienummer: 12W00169

Onderwerp: Verdere aanpak Klooster Pannesheide

Voorstel om te beslissen: 1. In te stemmen met het verzoek om een financiële bijdrage ter hoogte van € 16.000,- aan Meulen Projectontwikkeling ten behoeve van de beoogde maatregelen Klooster;
Zie verder blad 2

Bijlagen: - Brief Meulen projectontwikkeling d.d. 6 februari 2012 met verzoek om financiële bijdrage
- Concept antwoordbrief gericht aan Meulen projectontwikkeling

Conceptbrief bijgevoegd: Ja	Concept raadsvoorstel bijgevoegd: Nee

Financiële consequenties: Ja Voorzien in begroting: N.v.t. Zo ja, begrotingspost: Zo neen, t.l.v. budget: 16.000,- ten laste van budget reserve Stads- en dorpsvernieuwing	**Personele en rechtspositionele consequenties: Nee** Te behandelen in GO/OR-vergadering: Nee Behandeld in GO/OR-vergadering: nee Zo ja, d.d.:
Toetsing Rechtmatigheid Toetsing: Niet van toepassing Bijzonderheden: Nee	**Communicatieactiviteiten: ja** Plaatsen op perslijst: ja Inspraak: Nee

7/3/12 Cluster Leefb. Beh. R

Medeparafen/mede-adviezen	Directeur	Directeur	Directeur
Hoofd bedrijfsbureau Paraaf d.d. 7/3/12 Afdelingshoofd RO Paraaf d.d. 8/3 Afdelingshoofd M&B Paraaf d.d. 06.3.12	akkoord, paraaf zie bijgevoegde notitie; Paraaf d.d.:	akkoord, paraaf zie bijgevoegde notitie; Paraaf d.d.:	akkoord, paraaf zie bijgevoegde notitie; Paraaf d.d.:

✔ Voorstel is wel besproken met portefeuillehouder wethouder P. Thomas d.d. 12 maart 2012

Paraaf cluster Bestuursondersteuning 14/3-12				Paraaf secretaris Aantek. Blad 2		Conform 16/3	Bespreken	Kopie
	d.d.	conform	bespreken	kopie	aantekening			
Burgemeester Som	14/3					**Besluit college** Vergadering d.d.: 20-03-'12 Volgnr. Agenda: B/1 Repeteren: Besluit conform voorstel: Zo neen: Conform het voorstel wordt besloten.		
Wethouder Thomas	12/3							
Wethouder Jongen	14/3							
Wethouder Terpstra	15/3							
Wethouder Weijers	19/3							
Wethouder Szalata-Thomas	16/3							

Gemeente Kerkrade

Voorstel om te beslissen (vervolg):

2. Aan de toekenning wel voorwaarden te verbinden ten aanzien van het intrekken sloop- en monumenten vergunning Klooster Pannesheide alsmede ten aanzien van de opschoning en herinrichting omgeving klooster;
3. Middels bijgaande concept brief dhr. Meulen van Meulen Projectontwikkeling in kennis te stellen van de voorwaardelijke toekenning financiële bijdrage;
4. Ten behoeve van de gevraagde financiële bijdrage een bedrag van € 16.000,- beschikbaar te stellen uit de reserve Stads- en dorpsvernieuwing;
5. Omwonenden gebied Klooster Pannesheide en belanghebbende partijen te informeren omtrent de verdere aanpak met betrekking tot het Klooster.

Aantekeningen secretaris / collegeleden

Aantekeningen collegebesluit

Behandelen in commissie Algemene Zaken en Middelen + Parkstad	**Behandelen in commissie Burgers en Samenleving**	**Behandelen in commissie Grondgebied en Economische Zaken**
Nee	Nee	Nee
d.d.	d.d.	d.d.

Behandelen in adviesraad	**Behandelen in adviesraad**	
d.d.	d.d.	

Behandelen in raadsvergadering		
Nee		
d.d.		

Nota inzake verdere aanpak Klooster Pannesheide

Beslispunten:

1. In te stemmen met het verzoek om een financiële bijdrage ter hoogte van € 16.000,- aan Meulen Projectontwikkeling ten behoeve van de beoogde maatregelen Klooster;
2. Aan de toekenning wel voorwaarden te verbinden ten aanzien van het intrekken sloop- en monumentenvergunning Klooster Pannesheide alsmede ten aanzien van de opschoning omgeving klooster;
3. Middels bijgaande concept brief dhr. Meulen van Meulen Projectontwikkeling in kennis te stellen van de voorwaardelijke toekenning financiële bijdrage;
4. Ten behoeve van de gevraagde financiële bijdrage een bedrag van € 16.000,- beschikbaar te stellen uit de reserve Stads- en dorpsvernieuwing;
5. Omwonenden gebied Klooster Pannesheide en belanghebbende partijen te informeren omtrent de verdere aanpak met betrekking tot het Klooster.

Inleiding

In 2010 heeft Meulen Projectontwikkeling voor de sloop van een vleugel van het voormalig klooster Pannesheide een aanvraag sloopvergunning ingediend. In het kader van de daaropvolgend opgestarte procedure is een aantal zienswijzen ingediend welke uiteindelijk hebben geleid tot het aanhouden van de procedure en het instellen van een werkgroep. Deze werkgroep had tot doel de haalbaarheid van het behoud van het pand te onderzoeken. In de werkgroep zaten vertegenwoordigers van de provincie Limburg, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), Meulen projectontwikkeling en de gemeente Kerkrade.

Afspraken

Vanuit de werkgroep zijn onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring een aantal afspraken gemaakt te weten:

- Gedurende een periode van 5 jaar (tot januari 2017) wordt in overleg met de werkgroep gezocht naar een reële en haalbare herbestemming voor het pand;
- Door Meulen projectontwikkeling wordt een subsidieaanvraag ingediend bij de RCE voor enerzijds het haalbaarheidsonderzoek en anderzijds ten behoeve van het wind- en waterdicht maken van het gebouw;
- Meulen projectontwikkeling is bereid om de aanvraag sloopvergunning in te trekken indien Provincie en gemeente een financiële bijdrage leveren ten behoeve van het treffen van beschermende maatregelen;
- Indien er binnen de periode van 5 jaar géén herbestemming kan worden gevonden zullen partijen wederom in nader overleg treden. Hierbij is dan de inzet dat op basis van redelijkheid en billijkheid partijen zich niet langer zullen verzetten tegen een eventuele hernieuwde aanvraag om sloopvergunning.

Doelstelling

Het voorstel beoogt de impasse te doorbreken die is ontstaan door de beoogde sloop van het gedeelte van het voormalige klooster Pannesheide. Omwonenden, de Rijksdienst, diverse politieke partijen etc. zijn tegenstander van de sloop. Voor de eigenaar is het in redelijkheid financieel niet haalbaar om de ooit geplande invulling met appartementen te realiseren. Door het voorgestelde traject te bewandelen wordt tijdwinst verkregen om te zoeken naar een passende herbestemming. Door het treffen van beschermende maatregelen wordt voorkomen dat het gebouw en de omgeving van het Klooster verder verpauperd .

Argumenten

1.1 De door Meulen Projectontwikkeling voorgestelde verdeling van de kosten is redelijk
De totale kosten voor het haalbaarheidsonderzoek en de maatregelen voor wind- en waterdicht maken gebouw worden geraamd op € 107.000,-. Op basis van onderstaande begroting en weergave verdeling van de kosten kan gesteld worden dat hier sprake is van een redelijke verdeling van de kosten. De begroting ziet er in hoofdlijn als volgt uit:

Haalbaarheidsonderzoek herbestemming		€ 25.000,00
Wind- en waterdicht maken		€ 83.000,00
		——— +
		€ 107.000,00
Subsidie RCE herbestemmings-onderzoek	€ 17.500,00	
Subsidie RCE pand wind- en waterdicht maken	€ 34.900,00	
	——— +	
	€ 52.400,00	€ 52.400,00
		——— -
Restbedrag		**€ 54.600,00**

Voorgestelde verdeling restbedrag:

Provincie Limburg	€ 16.000,00
Gemeente Kerkrade	€ 16.000,00
Meulen projectontwikkeling	€ 22.600,00

Op basis van de voorgestelde verdeling kan gesteld worden dat de bijdrage van € 16.000,- als redelijk kan worden aangemerkt.

2.1 Aan de bijdrage dienen voorwaarden te worden gesteld
Door RCE worden aan de subsidies een aantal voorwaarden verbonden te weten:

- De wijze van dichtzetten gevelopeningen dient in overleg met RCE te worden bepaald. Dichtmetselen is niet toegestaan;
- De werkzaamheden dienen uiterlijk 30 april 2012 te zijn voltooid;
- Het door RCE verplicht gestelde onderzoek naar haalbaarheid herbestemming dient uiterlijk 12 juli 2012 te zijn voltooid.

Naast de maatregelen gebouw en het haalbaarheidsonderzoek wordt tevens belang gehecht aan het opschonen en inrichten van de omgeving. Een dergelijke voorwaarde wordt niet door het RCE gesteld weshalve deze voorwaarde aan de bijdrage gemeente dient te worden verbonden. Tevens zal worden verzocht om de wijze van dichtzetten gevelopeningen met de gemeentelijke contactpersoon monumenten af te stemmen. Tot slot zal Meulen projectontwikkeling ook worden gevraagd de aanvraag sloop- en monumentenvergunning in te trekken. Een en ander is in bijgevoegde conceptbrief verwoord. Meulen projectontwikkeling verklaart zelf reeds in haar brief het onderzoek naar herbestemming gedurende een periode van 5 jaar voort te zetten (januari 2017).

3.1 Meulen projectontwikkeling in kennis stellen van toekenning bijdrage
Aangezien het belang van het behoud Klooster Pannesheide dezerzijds wordt onderschreven kan een verzoek om een financiële bijdrage positief worden beantwoord. Meulen projectontwikkeling kan hiervan middels bijgaande conceptbrief in kennis worden gesteld.

4.1 De financiering past binnen budget reserve Stads- en dorpsvernieuwing
De gevraagde financiële bijdrage van € 16.000,- kan ten laste worden gebracht van het budget reserve Stad- en dorpsvernieuwing. Binnen dit budget zijn voldoende middelen beschikbaar.

5.1 Omwonenden en belanghebbende partijen dienen in kennis te worden gesteld van de verdere aanpak.
Blijkens de vele reacties en zienswijzen op de beoogde sloop is het van belang dat de nieuwe aanpak goed wordt gecommuniceerd richting omwonenden en belanghebbende partijen. Hiervoor zal in samenspraak met andere partijen een flyer worden opgesteld waarin de beoogde maatregelen en het haalbaarheidsonderzoek herbestemming zal worden toegelicht.

Kanttekeningen
Meulen projectontwikkeling verklaart in haar brief bereid te zijn om maximaal 5 jaar actief een reële en haalbare herbestemming te zoeken. Thans wordt in dit kader ook gekeken naar studentenhuisvesting. Deze verplichting zal januari 2017 verlopen.
Indien er binnen de periode van 5 jaar géén herbestemming kan worden gevonden zullen partijen wederom in nader overleg treden. Hierbij is dan de inzet dat op basis van redelijkheid en billijkheid partijen zich niet langer zullen verzetten tegen een eventuele hernieuwde aanvraag om sloopvergunning. De kans is aldus aanwezig dat na 5 jaar opnieuw beroering zal ontstaan omtrent het mogelijk alsnog slopen van het klooster (vleugel).
Met het thans instemmen met de voorgestelde aanpak kan Meulen projectontwikkeling over 5 jaar partijen verzoeken alsnog in te stemmen met het slopen van het pand.

Communicatie
Communicatie richting bewoners en belanghebbende partijen evenals een persbericht met nadere info omtrent de verdere aanpak, zal met de afdeling communicatie verder worden afgestemd.

Uitvoering
Bij positieve besluitvorming zal de brief met de voorwaardelijke instemming financiële bijdrage aan Meulen projectontwikkeling worden verzonden. Gemeente Kerkrade zal actief blijven deelnemen aan de reeds opgerichte werkgroep met als doel een herbestemming te vinden. Tevens zal worden toegezien op het nakomen van de gestelde voorwaarden.

De directeur van de sector Stad

H.P. Derckamp

Bylage 2

Sector Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Bezoekadres:
Markt 33
Ambtenaar
T. van der Velden
Telefoonnummer
14 045
Telefax
045-5676395
Zaaknummer

Aan de voorzitter gemeentelijke
Monumentencommissie
T.a.v. dhr. R. Brouwers

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		20u0038869	27 november 2020

Onderwerp
Verzoek om advies
inzake sloop

Bijlage(n)
1

Geachte heer Brouwers,

Bij deze wil ik u verzoeken advies uit te brengen vanuit de Monumentecommissie gemeente Kerkrade ten aanzien van het voornemen tot sloop van een monument

Het betreft in deze een deel van het voormalige klooster Pannesheide. Het verzoek is nader toegelicht in bijgevoede notitie inclusief bijlagen.

Uw advies zal na ontvangst deel uit gaan maken van een aanvraag omgevings-vergunning sloop kloostervleugel Pannesheide. Conform regelgeving zal ook de Rijksdienst Cultureel Erfgoed om advies worden gevraagd.

De besluitvorming ten aanzien van de aanvraag sloopvergunning zal zoals u bekend zal zijn, door het college van burgemeester en wethouders gemeente Kerkrade plaats gaan vinden.

Ik zie uw advies graag tegenmoet.

Het hoofd Afdeling Stedelijke Ontwikkeling,

ir. A.M.G.L. Passau.

Postbus *600 6460 AP Kerkrade*
Telefoon *045 – 567 67 67*
Telefax *045 – 567 63 95*
E-mail *gemeentehuis@kerkrade.nl*
IBAN *NL49 BNGH 0285 0044 84*
BIC *BNGHNL2G*

Postbus 600 6460 AP Kerkrade
Telefoon 045 – 567 67 67
Telefax 045 – 567 63 95
E-mail gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

Bijlage 2A

Verzoek om advies Monumentencommissie inzake voornemen tot sloop Rijksmonument

Betreft: Kloostervleugel behorende tot het voormalige Kloostercomplex Pannesheide.

Inleiding:
Gemeente Kerkrade is voornemens de Kloostervleugel Pannesheide aan te kopen, te slopen en vervolgens het gebied in een parkachtige vorm als openbaar groen opnieuw in te richten. De Kloostervleugel vormt samen met de kapel een Rijksmonument. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de sloop van een Rijksmonument is een advies van de gemeentelijke monumentencommissie alsmede van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vereist.

Voor de beslissing op een aanvraag omgevingsvergunning sloop Rijksmonument is in onderhavige situatie de gemeente, lees het college van burgemeester en wethouders gemeente Kerkrade verantwoordelijk. Het college zal een belangenafweging maken waarbij de adviezen Monumentencommissie en het RCE worden meegewogen. Hierbij wordt verder het belang van het monument in redelijkheid afgewogen tegen het belang van derden. Daarbij speelt ook het gebruik van het monument een rol. Niemand is gebaat bij langdurige leegstand en verval. Op basis van de inbreng van partijen zal de gemeente een definitief besluit nemen.

Middels voorliggend verzoek wordt de gemeentelijke Monumentencommissie gevraagd de voorgenomen sloop van de kloostervleugel te beoordelen en advies uit te brengen. Uitdrukkelijk wordt gevraagd hierbij rekening te houden met de aanpak die vanaf 2004 tot heden is gevolgd en de uitputtende inzet van eigenaar en gemeente Kerkrade om tot een passende herbestemming te komen.

Vertrouwelijkheid
De commissie wordt nadrukkelijk gevraagd om het voornemen tot aankoop en sloop van de kloostervleugel als vertrouwelijk te behandelen. Gemeente is nog voornemens om omwonenden en belanghebbende partijen vooruitlopend op de publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning te informeren over de plannen.

Aanvraag omgevingsvergunning en advies Monumentencommissie
Gemeente Kerkrade is zelf verantwoordelijk voor de zowel de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning als ook voor de afhandeling en besluitvorming hiervan. Het advies van de Monumentencommissie zal evenals het advies RCE worden toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning zal formeel worden ingediend na ontvangst van beide adviezen.

Nadere toelichting op het voornemen tot sloop Kloostervleugel

<u>Historie</u>
In 2004 heeft de gemeente met Meulen Projectontwikkeling BV, een projectontwikkelings-overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het voormalige pensionaat-terrein van "de Broeders" in Bleijerheide. Deze projectontwikkelingsovereenkomst Kloosterpark is inmiddels overgedragen aan Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF.

De projectontwikkelingsovereenkomst heeft tot doel om het plangebied te ontwikkelen tot een nieuw woongebied. Tot deze ontwikkeling behoort ook de herontwikkeling van het deel van het voormalige kloostercomplex (exclusief de kapel aan de voorzijde!) waarin samen met een deel nieuwbouw totaal 40 appartementen gerealiseerd zouden worden. De kloostervleugel vormt samen met de kapel een Rijksmonument. De kapel is sinds 2008 eigendom van en in gebruik door de Vereinigung St. Pius X, die gevestigd is in München.

Door zowel de financiële crisis als ook de afnemende vraag naar woningen verliep de ontwikkeling van het terrein veel langzamer dan aanvankelijk verwacht. Inmiddels is het grootste gedeelte van het project afgerond en resteert alleen nog de herontwikkeling van de kloostervleugel.

Kloostervleugel

Met de herontwikkeling van de kloostervleugel wilde het nooit vlotten. Tot op de dag van vandaag blijkt geen partij bereid om het pand met respect voor en behoud van de monumentale kenmerken te verbouwen tot een realistisch product dat in de markt afzetbaar is. Dit heeft onder andere te maken met de monumentale status, de daarmee samenhangende hoge (ver-) bouwkosten en met de locatie zelf. De realisatie van (dure) huur- of koopappartementen al dan niet in combinatie met zorgvoorziening blijkt gewoonweg niet haalbaar.

Sloop

In 2011 is door de toenmalige eigenaar een *Aanvraag monumentenvergunning voor afbraak kloostervleugel Pannesheide* ingediend om het klooster te mogen slopen en ter plaatse een geheel nieuw appartementencomplex te mogen bouwen.
Daarop is onder andere door meerdere partijen waaronder de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) een zienswijze en ook een negatief advies afgegeven. Tijdens een reeks daarop volgende overlegrondes met RCE, Provincie, eigenaar Meulen en gemeente Kerkrade is uiteindelijk afgesproken dat Meulen de aanvraag intrekt en dat partijen gedurende een periode van ca. 5 jaren in onderling overleg zullen zoeken naar een reële en haalbare herbestemming voor het pand.

Tevens is afgesproken dat partijen na deze periode wederom in nader overleg treden waarbij dan de inzet zal zijn dat op basis van redelijkheid en billijkheid partijen zich niet langer zullen verzetten tegen een eventuele hernieuwde aanvraag om sloopvergunning.

Deze afspraken hebben echter ook niet mogen leiden tot een haalbare herontwikkeling van het klooster. De Provincie Limburg heeft een subsidie afgewezen voor het realiseren van kluswoningen en diverse onderzoeken naar herbestemming bleken niet succesvol te zijn. Het project is ook door partijen bij IBA onder de aandacht gebracht, samen met Rolduc, maar ook dat heeft tot niets geleid.

Sedert 2012 hebben diverse initiatieven en onderzoeken niet geleid tot een passende herbestemming van de kloostervleugel. Verpaupering van het gebouw en de omgeving nemen steeds meer toe. Ook is er regelmatig sprake van vandalisme en inbraak waardoor de leefbaarheid van de omliggende woongebieden onder druk staat.

Gelet op de huidige woningbehoefte, de stijgende bouwprijzen maar ook de ligging van het pand, zal een herontwikkeling van de Kloostervleugel met grote waarschijnlijkheid dan ook niet meer plaatsvinden.

Voortschrijdend ruimtelijk inzicht leert ook dat zowel het plangebied als ook de naastgelegen buurt Kant meer gebaat zijn bij groene ruimten dan bij een stedelijke verdichting met 40 appartementen, bijbehorende ontsluiting en benodigde parkeerplaatsen. De sloop van het kloosterpand en een herinrichting van het perceel tot openbaar groen met wat speelgelegenheid voor de kleinste jeugd zou het gehele gebied inclusief het buurtje Kant kwalitatief zeer ten goede komen.

Herstel gevel kapel

Zoals reeds in de inleiding gesteld is de gemeente Kerkrade voornemens de Kloostervleugel aan te kopen, te slopen en het gebied opnieuw in te richten. Naast de herinrichting van het gebied zal gemeente ook zorgdragen voor het herstel van de gevel van de kapel. Door de sloop van de kloostervleugel zal een "nieuwe achtergevel" worden blootgelegd. Gemeente Kerkrade heeft SATIJNplus architecten gevraagd om een ontwerp te maken voor herstel van de achtergevel. Betreffend ontwerp is bijgevoegd als bijlage.

Bijlagen:

1. Adviesrapport Mindscapes in opdracht RCE d.d. 18 april 2011 (onderzoek ter voorkoming van sloop).
2. Brief Meulen projectontwikkeling aanvraag bijdrage en vermelding principe afspraken d.d. 6 februari 2012.
3. Rapportage bouwhistorische verkenning d.d. 8 juni 2012 door Bouwhistorie Loo.
4. Advies SATIJNplus architecten d.d. 26 mei 2020 herstel achtergevel kapel.

Bijlage 23

Advies Monumentencommissie gemeente Kerkrade

Onderwerp:
Sloop van de kloostervleugel behorende tot het voormalige Kloostercomplex Pannesheide. Rijksmonument nummer: 513755

Ingediende stukken:
Schetsontwerp Kloosterpark Pannesheide met sfeerbeelden, schaal 1:500

Inleiding

Op 21 juli 2010 adviseerde de Monumentencommissie aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Kerkrade negatief over een sloopaanvraag voor deze kloostervleugel, op basis van de onderstaande waardering van de diverse monumentwaarden.

> Waardering:
> Het klooster en de kapel van de Broeders Franciscanen, gebouwd als Kulturkampfklooster, zijn van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een geestelijke en een typologische ontwikkeling van katholieke kloosters uit het laatste kwart van de 19de eeuw. De kloosterkapel en in mindere mate de kloostervleugel bezitten architectuurhistorische waarde vanwege het bijzondere belang voor de geschiedenis van de bovenregionale architectuur, wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp, de belangwekkende inventaris van de kapel en de inrichting. Het klooster met de kapel bezitten ensemblewaarde wegens de bijzondere betekenis van het object voor het aanzien van de gemeente Kerkrade. Klooster en met name de kloosterkapel zijn van algemeen belang op grond van de cultuurhistorische waarde en de architectonische gaafheid van ex- en interieur.

Bij een bezichtiging ter plaatse heeft de Monumentencommissie de hierboven genoemde waarden nogmaals in ogenschouw genomen en geconstateerd dat deze niet aan belang hebben ingeboet, ook al is door de sloop van de keuken en een andere aanbouwen een minder fraai beeld ontstaan en is de bouwtechnische toestand door gebrek aan onderhoud verder verslechterd. Dit doet echter niets af aan de cultuurhistorische waarde, de architectuurhistorische waarde en de ensemblewaarde van het klooster en de kloosterkerk, die alle nog in hoge mate aanwezig zijn, evenals ook de authentieke hoogwaardige esthetische kwaliteiten van de kloostervleugel en van de kloosterkerk.
Met de volledige sloop van de kloostervleugel kan de monumentencommissie niet instemmen omdat daarmee niet alleen de genoemde monumentwaarden verloren gaan, maar vooral ook het ensemble zodanig wordt aangetast dat de betekenis en zeggingskracht van de dan vrijstaande kloosterkerk verloren gaat.

De Monumentencommissie adviseert op grond van de bovenstaande constateringen en overwegingen de gevraagde sloopvergunning te weigeren.

Kerkrade, 23 maart 2021

Bylage 3

Gemeente Kerkrade

Advies-besluitformulier

GEHEIM

Aan het college 23 oktober 2019	Stedelijke Ontwikkeling & Beheer Stedelijke Ontwikkeling Ir. H.J.C. Engelen ☎ 045-5676727 ✉ Huub.Engelen@kerkrade.nl	Registratienummer: 19n00591 Zaaknummer:

Onderwerp: Klooster Bleijerheide

Beslispunten: 1. Geheimhouding conform artikel 55 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b en g WOB te leggen op deze gehele nota, aangezien de haalbaarheid van onderhavig voorstel nog dient te worden onderzocht en bij openbaring financiële belangen en onevenredige benadeling het gevolg is. 2. Niet instemmen met de door Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF voorgenomen verkoop van het klooster met bijbehorend perceel aan derden en Jongen conform conceptschrijven berichten; (zie volgende pagina)

Bijlagen: 4

Conceptbrief bijgevoegd: Ja	Concept raadsvoorstel bijgevoegd: Nee

☑ **Financiële consequenties** € 550.000 investering + ☑ Voorzien in begroting € 4.500 expl.-kosten (vrjaarsnota 2020) Zo ja, begrotingspost: Zo neen, t.l.v. budget:	☐ **Personele en rechtspositionele consequenties** ☐ Te behandelen in GO/OR-vergadering ☐ Behandeld in GO/OR-vergadering Zo ja, d.d.:
Toetsing Rechtmatigheid ☑ Uitgevoerd en akkoord ☐ Niet van toepassing ☐ Bijzonderheden: toelichten in nota **Toetsing Duurzaamheid** ☐ Duurzaamheid	☐ **Communicatieactiviteiten** ☐ Plaatsen op perslijst: ☐ Inspraak **Toetsing Marketing / PR** (steeds toelichten in nota) ☑ Uitgevoerd ☐ Niet van toepassing

Medeparafen/mede-adviezen	Directeur	Directeur	Directeur
Hoofd Bedrijfsbureau 5/11 '19 Paraaf d.d. Afdelingshoofd Paraaf d.d. 5-11-'19	akkoord, paraaf zie bijgevoegde notitie; Paraaf d.d.:	akkoord, paraaf zie bijgevoegde notitie; Paraaf d.d.:	akkoord, paraaf zie bijgevoegde notitie; Paraaf d.d.:

☑ Besproken met portefeuillehouder wethouders T. Weijers / H. Wiermans	4 november 2019

Paraaf directeur Bestuursdienst				Paraaf secretaris Aantek. Blad 2		Conform	Bespreken	Kopie
	d.d.	conform	bespreken	kopie	aantekening			
Burgemeester Dassen-Housen						**Besluit college**		
Wethouder Weijers						Vergadering d.d.: 12-11-'19		
Wethouder Jongen						Volgnr. Agenda: A.1.1		
Wethouder Bejas						Repeteren:		
Wethouder Schneider						Besluit conform voorstel:		
Wethouder Schlangen						Zo neen: Conform het voorstel wordt besloten.		
Wethouder Wiermans	05/11							

Gemeente Kerkrade

Voorstel om te beslissen (vervolg):

3. Instemmen met het opstarten van een onderhandelingstraject met Jongen Meulen Grondparticipaties VOF om het klooster aan te kopen, onder de voorwaarde dat een vergunning voor sloop onherroepelijk wordt en dat de bij het klooster en perceel behorende 40 woningcontingenten worden overgedragen aan de gemeente Kerkrade; 4. Indien het klooster kan worden verworven over te gaan tot sloop en herinrichting van het gebied tot openbaar groen/park; 5 Instemmen met de aangegeven dekkingsmiddelen; 6. In te stemmen met de jaarlijkse beheerskosten ter hoogte van € 4.500 en deze betrekken bij de voorjaarsnota 2020; 7. Bij dit proces omwonenden nauw betrekken.

Aantekeningen secretaris / collegeleden

Aantekeningen collegebesluit

Behandelen in commissie Algemene Zaken en Middelen + Parkstad	**Behandelen in commissie Burgers en Samenleving**	**Behandelen in commissie Grondgebied en Economische Zaken**
Nee	Nee	Nee
d.d.	d.d.	d.d.

Behandelen in adviesraad	**Behandelen in adviesraad**	
d.d.	d.d.	

Behandelen in raadsvergadering	Nee	d.d.

Gemeente **Kerkrade**

Nota van toelichting

Nummer.:	**Kerkrade,** 23 oktober 2019

Onderwerp
Klooster Bleijerheide

Beslispunten

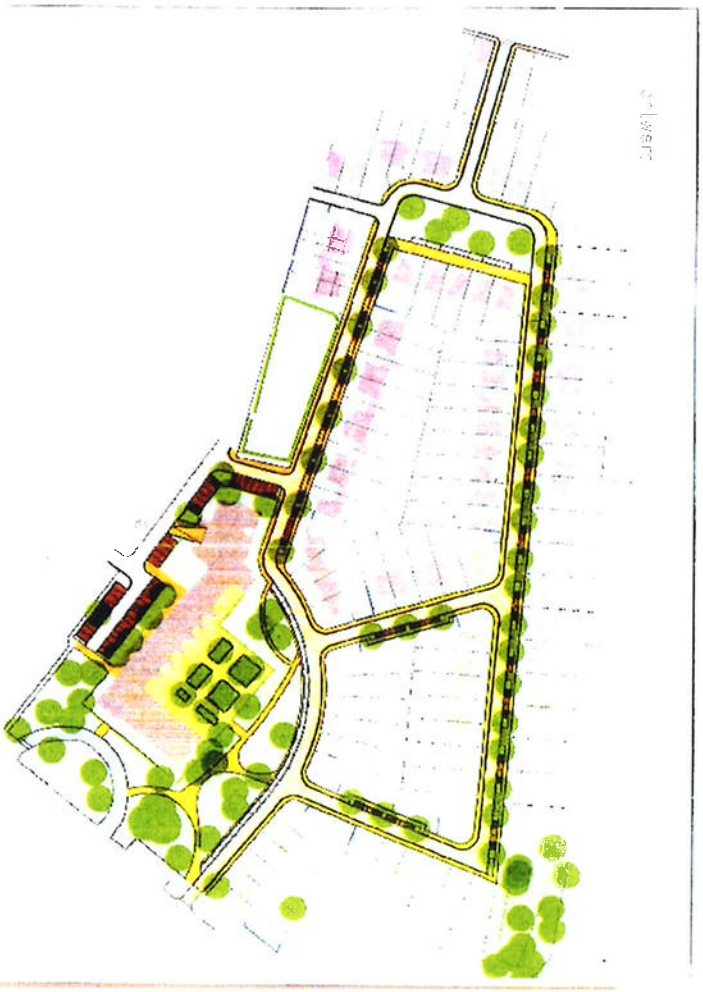
1. Geheimhouding conform artikel 55 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b en g WOB te leggen op deze gehele nota, aangezien de haalbaarheid van onderhavig voorstel nog dient te worden onderzocht en bij openbaring financiële belangen en onevenredige benadeling het gevolg is.
2. Niet instemmen met de door Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF voorgenomen verkoop van het klooster met bijbehorend perceel aan derden en Jongen conform conceptschrijven berichten;
3. Instemmen met het opstarten van een onderhandelingstraject met Jongen Meulen Grondparticipaties VOF om het klooster aan te kopen, onder de voorwaarde dat een vergunning voor sloop onherroepelijk wordt en dat de bij het klooster en perceel behorende 40 woningcontingenten worden overgedragen aan de gemeente Kerkrade;
4. Indien het klooster kan worden verworven over te gaan tot sloop en herinrichting van het gebied tot openbaar groen/park;
5. Instemmen met de aangegeven dekkingsmiddelen;
6. In te stemmen met de jaarlijkse beheerskosten ter hoogte van € 4.500 en deze betrekken bij de voorjaarsnota 2020;
7. Bij dit proces omwonenden nauw betrekken.

Inleiding

Algemeen
In 2004 heeft de gemeente met Meulen Projectontwikkeling BV, hierna Meulen, een projectontwikkelingsovereenkomst (bijlage 1) gesloten voor de ontwikkeling van het voormalige pensionaat – terrein van "de Broeders" in Bleijerheide. Deze projectontwikkelingsovereenkomst Kloosterpark is in maart 2015 met instemming van uw college door Meulen Projectontwikkeling BV overgedragen aan Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF, hierna Jongen. De projectontwikkelingsovereenkomst heeft tot doel om het plangebied conform de inrichtings-/verkavelingstekening te ontwikkelen tot een nieuw woongebied. Tot deze ontwikkeling behoort ook de herontwikkeling van het deel van het voormalige kloostercomplex (exclusief de kapel aan de voorzijde!) waarin samen met een deel nieuwbouw totaal 40 appartementen gerealiseerd zouden worden. Deze 40 appartementen zijn opgenomen op de regionale woningmarkt programmering. De kloostervleugel is samen met de kapel een rijksmonument. De kapel is sinds 2008 eigendom van en in gebruik door de Vereinigung St. Pius X, die gevestigd is in München.

Door zowel de financiële crisis als ook de afnemende vraag naar woningen verliep de ontwikkeling van het terrein veel langzamer dan aanvankelijk verwacht. Inmiddels is echter de verkoop van woningen weer "aangetrokken" en is de op een na laatste grote vlek (10 stuks) woningen in verkoop. De start van de bouwwerkzaamheden wordt verwacht in januari 2020. Daarna resteren er nog een aantal te verkopen woningen in het noordelijk deel van het plangebied.

Gemeente Kerkrade



Inrichtingsplan Kloosterpark

Klooster

Met de herontwikkeling van het klooster wilde het echter nooit vlotten. Tot op de dag van vandaag blijkt geen partij bereid om het pand met respect voor en behoud van de monumentale kenmerken te verbouwen tot een realistisch product dat in de markt afzetbaar is. Dit heeft onder andere te maken met de monumentale status, de daarmee samenhangende hoge (ver-) bouwkosten en met de locatie zelf. De realisatie van (dure) huur- of koopappartementen al dan niet in combinatie met zorgvoorziening blijkt gewoonweg niet haalbaar.

Sloop

Dat heeft er toe geleid dat Meulen in 2011 een *Aanvraag monumentenvergunning voor afbraak kloostervleugel Pannesheide* heeft ingediend om het klooster te mogen slopen en ter plaatse een geheel nieuw appartementencomplex te mogen bouwen. Uw college heeft na afweging van alle belangen daarop met de voorgenomen sloop ingestemd en het daartoe strekkende ontwerpbesluit ter inzage gelegd.
Daarop is onder andere door meerdere partijen waaronder de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) een zienswijze ingediend. Tijdens een reeks daarop volgende overlegrondes met RCE, Provincie, Meulen en gemeente Kerkrade is uiteindelijk afgesproken dat Meulen de aanvraag intrekt en dat partijen gedurende een periode van ca. 5 jaren in onderling overleg zullen zoeken naar een reële en haalbare herbestemming voor het pand. Tevens is afgesproken dat partijen na deze periode wederom in nader overleg treden waarbij dan de inzet zal zijn dat op basis van redelijkheid en billijkheid partijen zich niet langer zullen verzetten tegen een eventuele hernieuwde

aanvraag om sloopvergunning. Deze afspraken hebben echter ook niet mogen leiden tot een haalbare herontwikkeling van het klooster. Sterker, de RCE heeft zich nooit meer actief met de zaak bemoeid en de Provincie Limburg heeft een subsidie afgewezen voor het realiseren van kluswoningen. Het project is ook door partijen bij IBA onder de aandacht gebracht, samen met Rolduc, maar ook dat heeft tot niets geleid.

Tot nog toe hebben zich over de afgelopen 15 jaren weliswaar enkele geïnteresseerde partijen bij Meulen en daarna Jongen gemeld maar dit heeft nooit geleid tot een concrete haalbare ontwikkeling. Gelet op de huidige woningbehoefte, de stijgende bouwprijzen maar ook de ligging van het pand, ben ik er van overtuigd dat deze beoogde ontwikkeling ook niet meer zal plaatsvinden.

Nieuwe ontwikkeling
Ondanks vorenstaande heeft zich recent toch een projectontwikkelaar gemeld die het klooster met bijbehorend perceel conform bijgevoegde tekening (bijlage 2) voor een belegger/vastgoedbedrijf uit Amsterdam van Jongen wil overkopen. Jongen heeft met deze partij inmiddels mondeling overeenstemming bereikt voor een koopsom van € 175.000 kosten koper.
Onze inschatting is, zie boven, dat indien het klooster met bijbehorend perceel verkocht wordt, de kans zeer groot is dat de herontwikkeling van het klooster zonder forse externe bijdrage (overheid) wederom lang op zich zal laten wachten of niet gaat lukken. Met welk doel de betreffende belegger het klooster wil aankopen is namelijk niet geheel duidelijk. In een eerste gesprek met de ontwikkelaar werden studentenwoningen en zorgwoningen genoemd. Juist die functies die tot nog toe niet realiseerbaar bleken te zijn. Wellicht heeft men andere, niet realistische, verwachtingen van de Kerkraadse woningmarktsituatie. In dat geval zal het klooster nog jarenlang in een steeds meer verpauperde staat de omgeving ontsieren hetgeen zeer onwenselijk is. Dit temeer omdat de omgeving van de Pannesheiderstraat sowieso al flink te lijden heeft onder de verpaupering die steeds grotere vormen aanneemt.

Groen
Voortschrijdend ruimtelijk inzicht leert ook dat zowel het plangebied als ook de naastgelegen buurt Kant meer gebaat zijn bij groene ruimten dan bij een stedelijke verdichting met 40 appartementen, bijbehorende ontsluiting en benodigde parkeerplaatsen. De sloop van het kloosterpand en een herinrichting van het perceel tot openbaar groen met wat speelgelegenheid voor de kleinste jeugd zou het gehele gebied inclusief het buurtje Kant kwalitatief zeer ten goede komen.

Voorstel
In artikel 12 van de projectontwikkelingsovereenkomst is het volgende opgenomen:

Overdracht Contractpositie
"Het is Meulen BV niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente."

Dat betekent dat Jongen het betreffende pand met bijbehorend perceel pas mag verkopen na schriftelijke toestemming van uw college. Dit is inmiddels aan Jongen via bijgevoegde brief (bijlage 3) meegedeeld.

Gelet op het bovenstaande stel ik uw college voor om:
- niet in te stemmen met de door Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF voorgenomen verkoop van het klooster met bijbehorend perceel aan derden en Jongen conform conceptschrijven berichten;
- Instemmen met het opstarten van een onderhandelingstraject met Jongen Meulen Grondparticipaties VOF om het klooster met bijbehorend perceel aan te kopen, onder de voorwaarden dat een vergunning voor sloop onherroepelijk wordt en dat de bij het klooster en perceel behorende 40 woningcontingenten worden overgedragen aan de gemeente Kerkrade;
- Indien het klooster kan worden verworven over te gaan tot sloop en herinrichting van het gebied tot openbaar groen.
- Conform art. 55 Gemeentewet jo. Art. 10 lid 2 sub b en g WOB geheimhouding op de volledige nota inclusief bijlagen te leggen, aangezien de economische en financiële belangen van de gemeente in het geding kunnen komen en partijen onevenredig worden benadeeld dan wel bevoordeeld. Door het

verstrekken van betreffende gegevens kan financieel nadeel worden opgelopen en verzwakking en/ of aantasting van de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover mogelijke wederpartijen.

Doelstelling
Het doel van dit besluit is:

1. voorkomen van vreemd vastgoedeigenaarschap op deze locatie en daarmee het risico op het niet her-ontwikkelen en de daarmee samenhangende verdergaande verpaupering van het kloosterpand en directe omgeving;
2. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee ook de woonkwaliteit van de directe omgeving;
3. afronden van de planontwikkeling. De huidige visuele en bouwkundige status van het klooster is niet bevorderlijk voor de resterende planontwikkeling.

Argumenten
Zie inleiding

Kanttekeningen
Omgevingsvergunning voor slopen. Het betreft een Rijksmonument.

Financiën
Voor het voorgestelde scenario worden de volgende kosten geraamd en dekkingsmiddelen beschreven:

Kosten:

1.	Koopsom (vraagprijs)		€ 175.000
2.	Kosten notaris en kadaster		€ 5.000
3.	Slopen		€ 230.000
	a. Sloopkosten (offerte)	*€ 90.000*	
	b. Asbestsanering (offerte)	*€ 45.000*	
	c. Mogelijke asbestsanering (aanname)	*€ 95.000*	
4.	Aanhelen sloopgevel kapel		€ 50.000
5.	Inrichting park incl. aanvullen en paden en verlichting		€ 40.000
6.	Herinrichten parkeren (zijde Kant)		€ 25.000
7.	Onvoorzien		€ 30.000
			---------- +
	Totaal		€ 555.000

Dekkingsmiddelen:

-	Restant grondexploitatie Kloosterpark Pannesheide	€ 50.000
-	Monumenten nieuw beleid / Klooster Bleijerheide (9.012800.007.4000)	€ 100.000
-	Reserve Stadsvernieuwing, 8438000. Niet benutte bijdrage HEEMwonen (7 appartementen Dr. Ackensplein 4)	€ 87.500
-	Reserve Grondexploitatie OBK	€ 317.500
		---------- +
	Totaal	€ 555.000

Gemeente Kerkrade

Opmerkingen:

- De koopsom betreft de huidige vraagprijs en kan mogelijk na onderhandeling naar beneden worden – bijgesteld;
- De sloopkosten zijn gebaseerd op een offerte uit 2018 in opdracht van Jongen die hier met 10% is opgehoogd. De asbest is visueel ("type A onderzoek") geïnventariseerd. Op basis van ervaring is in het overzicht een maximaal bedrag opgenomen van € 95.000 voor het saneren van asbest dat mogelijk op niet zichtbare plaatsen aanwezig is. Indien wordt overgegaan tot onderhandelingen met Jongen om het pand aan te kopen en te slopen zal vooraf een nieuwe complete sloopofferte worden aangevraagd;
- De posten 4, 5 en 6 betreffen ramingen;
- Over de dekking uit *Reserve Stadsvernieuwing, 8438000. Niet benutte bijdrage HEEMwonen (7 appartementen Dr. Ackensplein 4)*, zal met HEEMwonen moeten worden gesproken aangezien met deze partij over het bedrag van € 87.500 begin 2019 schriftelijk is afgesproken *"om samen te onderzoeken of een bedrag van deze omvang elders ingezet kan worden om de leefbaarheid in de Kerkraadse wijk(en) te bevorderen"* (zie bijlage 4). Het voorgestelde in deze nota voldoet ons inziens hieraan.
  Rekening houdende met de aan te gane verplichtingen bedraagt het resterende vrij beschikbare bedrag van de reserve stadsvernieuwing € 176.542;
- Rekening houdende met de aan te gane verplichtingen en geraamde OBK-inkomsten bedraagt het saldo van de Reserve Grondexploitatie OBK ultimo 2020 € 249.387.
- De opbrengsten uit de verkoop van de 40 vrijkomende woningcontingenten kunnen te zijner tijd ten gunste gebracht worden van de Reserve grondexploitatie OBK. De waarde van deze contingenten worden geschat op € 10.000 – € 15.000 per stuk, totaal € 400.000 à € 600.000. Mogelijk dat deze betrokken worden bij de herontwikkeling van de locatie D'r Pool, een en ander afhankelijk van de besluitvorming rond Centercourt. Over de herontwikkeling van de locatie D'r Pool wordt in november 2019 een separate nota aan u voorgelegd.

Beheerskosten
De inrichting van de openbare ruimte zal sober en doelmatig worden uitgevoerd. Toch zal hier rekening gehouden moeten worden met extra onderhoudskosten ter grootte van ca. € 4.500 per jaar.
Deze beheerskosten zullen in de voorjaarsnota 2020 worden opgenomen.

Personele consequenties
N.v.t.

Rechtmatigheid
Akkoord

Duurzaamheid
N.v.t.

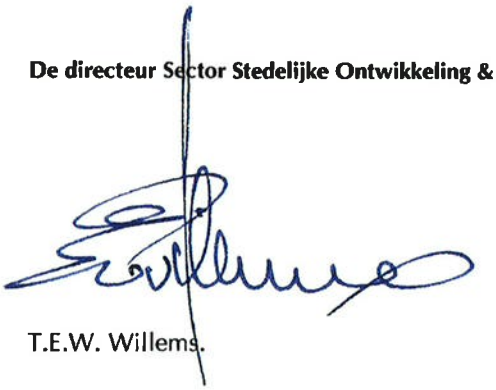
Communicatie
Ten behoeve van de nieuwe aanvraag monumentenvergunning voor de afbraak van het klooster dient conform de afspraken van enkele jaren geleden een nieuw overleg gevoerd te worden met de RCE en de provincie Limburg. Te zijner tijd zal over deze planaanpassing zowel met de bewoners van de buurten rondom het klooster als ook met de eigenaren van de kapel gecommuniceerd worden.

Gemeente Kerkrade

Marketing/PR
Indien dit project conform voorstel wordt uitgevoerd kan het als een van de eerste voorbeelden voor de aanpak van de verpaupering op de oude linten worden vermeld.

Uitvoering
De aankoop van het klooster en bijbehorend perceel zal plaatsvinden zodra partijen overeenstemming hebben bereikt en de aankoop past binnen de gestelde financiële kaders. Voorgesteld wordt om daarna zo snel als mogelijk met de uitvoering van de sloopwerkzaamheden te starten, mits de omgevingsvergunning voor slopen onherroepelijk is.

De directeur Sector Stedelijke Ontwikkeling & Beheer,



T.E.W. Willems.

Bijlage 1

Kerkrade

GEMEENTE

projectontwikkelingsovereenkomst Kloosterpark

De ondergetekenden:

1. Burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade, ten deze ingevolge artikel 171 der Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door zijn wethouder F. Krasovec, ten deze gemachtigd door burgemeester J.J.M. Som d.d. 20 april 2004, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders dd 23 maart 2004, hierna te noemen: "de gemeente".

2. Meulen projectontwikkeling BV, gevestigd te Weert ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.C.G. Meulen, hierna te noemen: "Meulen BV".

De gemeente en Meulen BV, hierna gezamenlijk te noemen "partijen".

OVERWEGENDE:

A. dat de gemeente het gebied globaal gelegen tussen de Nieuwstraat, Mundgenstraat, Pannesheiderstraat en Voccartstraat, plaatselijk bekend als voormalig pensionaat Bleijerheide, een en ander zoals op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte en als zodanig gewaarmerkte kaart is aangegeven, hierna te noemen "het plangebied", wenst te herontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied en een adequate op de woonfunctie afgestemde (her)inrichting van de openbare ruimte.;

B. dat de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied op 29 mei 2002 een startdocument heeft opgesteld;

C. dat de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied het ontwerp-bestemmingsplan Kloosterpark Pannesheide in procedure heeft gebracht;

D. dat Meulen BV bereid is en door de gemeente in staat wordt geacht het plangebied voor eigen rekening en risico in te richten inclusief de realisering van de benodigde infrastructurele werken;

E. dat voorafgaand aan de realisering van de herontwikkeling van het plangebied het noodzakelijk is dat binnen het plangebied onroerende zaken worden verworven en dat een en ander zo goed mogelijk wordt afgestemd met de betrokken rechthebbenden binnen het plangebied;

F. dat partijen hun afspraken schriftelijk wensen vast te leggen;

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Doel van de overeenkomst
Het doel van deze overeenkomst is de (her)ontwikkeling van het plangebied zoals dit is aangegeven op bijlage1, overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan Kloosterpark Pannesheide, een en ander conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Parkstad Limburg

Artikel 2. **Verwerving op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente**

2.1 De gemeente spant zich in het binnen het plangebied op enkele percelen gevestigde voorkeursrecht te bestendigen.

2.2 Onroerende zaken binnen het plangebied waarvan de eigendom in handen is van derden en ten aanzien waarvan door partijen nog geen rechten zijn verworven, doch waarvan de verwerving desalniettemin noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het plangebied overeenkomstig de voorwaarden zoals genoemd in artikel 2 zullen door de gemeente voor rekening en risico van Meulen BV worden verworven. Tot verwerving zal de gemeente niet overgaan dan na voorafgaande goedkeuring van Meulen BV.

2.3 De overeenkomstig het bepaalde in lid 2 door de gemeente verworven onroerende zaken zullen zo spoedig mogelijk na verwerving door de gemeente aan Meulen BV worden verkocht tegen de prijs waarvoor de gemeente deze onroerende zaken heeft verworven, vermeerderd met de wettelijke rente en vermeerderd met de aantoonbare kosten koper die de gemeente in verband met deze verwerving heeft moeten maken, plus de aantoonbare kosten voor bemiddeling. Voor laatstgenoemde kosten wordt een maximum van 1,5 % van de koopsom gehanteerd.

2.4 De onroerende zaken als bedoeld in lid 3 worden overgedragen in de staat waarin zij zich bevonden bij aankoop door de gemeente. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele bodemsanering en of sloop van de opstallen.

Artikel 3. **Ontwikkelen en Inrichten plangebied**

3.1 Meulen BV zal het plangebied voor eigen rekening en risico ontwikkelen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan Kloosterpark Pannesheide. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 135 woningen.

3.2 Het ontwikkelen als bedoeld in lid 1 omvat alle voor het plangebied noodzakelijke voorzieningen waaronder het gehele civieltechnische werk, te weten aanleg riool, wegen bestrating, inritconstructies, parkeergelegenheid alsmede de aanleg van openbaar groen en de vereiste nutsleidingen zoals in het als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte en als zodanig gewaarmerkte inrichtingsplan is aangegeven en naar de bij de gemeente gebruikelijke kwaliteitseisen.

Artikel 4 **Kosten**

4.1 Meulen BV is verantwoordelijk voor de kosten van de voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde onderzoeken en het op te stellen bestemmingsplan. Daarnaast zal Meulen BV een bijdrage moeten leveren aan:

a. de interne gemeentelijke kosten:	€ 10.000,-
b. de voorbereidings- en toezichtskosten (15% van civiel technische begroting van € 816.000,-):	€ 122.400,-
c. aan het Fonds Wijkontwikkelingsplannen (€ 8,- per m2 uitgeefbare grond (29.000 m2):	€ 232.000,-

4.2 Betaling van de in lid 1 bedoelde bijdragen vindt plaats op een door partijen nader te bepalen datum, echter uiterlijk 4 weken na de datum van goedkeuring door het college van Gedeputeerde Staten van Limburg van het betreffende bestemmingsplan "Kloosterpark Pannesheide" dan wel uiterlijk 4 weken na de datum van het verkrijgen van de verklaring van geen bezwaar inzake toepassing van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

Kerkrade

Artikel 5 **Park**

In verband met het open karakter van het park en van het aangrenzende groen, behorende bij de woningen en de kapel, mogen op de gronden die in het ontwerp-bestemmingsplan "Kloosterpark Pannesheide" als Openbaar groen, Wonen II en Maatschappelijke voorzieningen zijn aangegeven, daar waar de bestemming Openbaar Groen grenst aan de bestemmingen Wonen II en Maatschappelijke voorzieningen, geen andere bouwwerken, waaronder begrepen erfafscheidingen worden gebouwd,

Artikel 6 **Garantiebepalingen**

6.1 Uiterlijk bij aanvang van de bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 3 wordt door Meulen BV ten behoeve van de gemeente een onherroepelijke bankgarantie gesteld verder te noemen "de garantie", groot € 100.000,- (zegge eenhonderd duizend euro) exclusief BTW. De garantie is gesteld tot zekerheid van correcte nakoming door Meulen BV van haar verplichtingen jegens de gemeente voortvloeiende uit deze overeenkomst.

6.2 De garantie dient de clausule te bevatten dat de gemeente door enkele schriftelijke mededeling aan de bank als genoemd in lid 1dat Meulen BV niet aan haar verplichtingen voldoet over genoemde garantie kan beschikken.

6.3 De garantie wordt gefaseerd verlaagd.
De eerste termijn groot € 50.000- vervalt bij gereed komen van het bouwrijp maken
De tweede termijn groot € 50.000,- vervalt bij gereed komen van het woonrijp maken. .

6.4 Indien de overeenkomst wordt ontbonden als bedoeld in artikel 15 lid 2 zal de garantie van rechtswege als boete aan de gemeente vervallen.

Artikel 7 **Gemeentelijk toezicht bij het bouw- en woonrijp maken**

7.1 Onder gemeentelijk toezicht op de uitvoering door Meulen BV van de op grond van de artikel 3 uit te voeren werkzaamheden vallen:
* het incidenteel toezicht voeren op de werkzaamheden;
* deelname aan oplevering en opmaken van procesverbaal;
* het aan de hand van de in lid 2 genoemde bestek annex tekeningen uitvoeren van kwaliteitscontrole.

7.2 In verband met het in lid 1 bepaalde zal Meulen BV in elk geval voor aanvang van het werk, de te paraferen civiel- en cultuur-technische tekeningen annex bijbehorende bestekken ter beoordeling voorleggen aan de sectie Voorbereiding en Toezicht van de Afdeling Openbare ruimte van de Sector Stad en dienen deze voor de aanvang van het werk te zijn goedgekeurd.

Artikel 8 **Ter beschikking stelling openbaar gebied door Meulen BV aan de gemeente**

8.1 Uiterlijk 3 maanden nadat het civiel technische werk is opgeleverd wordt het tot openbaar gebied bestemde deel inclusief de gerealiseerde infrastructuur zoals bedoeld in artikel 3 lid 2, van het plangebied door Meulen BV aan de gemeente voor de prijs van € 1 ter beschikking gesteld. Na publieke openstelling van de wegen cq weggedeeltes worden

deze overgedragen door Meulen BV aan de gemeente met in achtname van de onderhoudsperiode.

8.2 De in lid 1 bedoelde onroerende zaken komen met de in dat lid bedoelde ter beschikking stelling voor risico van de gemeente. De zakelijke lasten van deze gronden met inbegrip van de onroerende zaakbelasting, gaan op de gemeente over met ingang van deze ter beschikking stelling.

Artikel 9 Schoonhouden tijdens bouw- en woonrijp maken

Meulen BV dient voor eigen rekening zorg te dragen voor het schoonhouden en reinigen van de Voccartstraat, Pannesheiderstraat en Mundgenstraat indien en voorzover deze straten ten gevolge van bouwverkeer worden bevuild.

Artikel 10 Publiekrechtelijke procedures

10.1 Meulen BV zal bevorderen dat alle voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde vergunningen tijdig zullen worden aangevraagd. Meulen BV zal daartoe tijdig alle benodigde gegevens aan de gemeente verstrekken. Onder vergunningen zijn mede begrepen ontheffingen, vrijstellingen of welke andere noodzakelijke privaatrechtelijke- of publiekrechtelijke toestemmingen dan ook.

10.2 De gemeente zal zoveel als in haar vermogen ligt bevorderen dat de in lid 1 bedoelde vergunningen worden verleend en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij de be- of afhandeling van aanvragen en daarmee verband houdende procedures. Hieronder wordt mede begrepen het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het bij wege van anticipatie verlenen van de benodigde bouwvergunningen op grond van artikel 50 lid 5 Woningwet.

Artikel 11 Onvoorziene omstandigheden

Partijen dienen zich in te spannen deze overeenkomst te goede trouw uit te voeren. Indien de onverkorte uitvoering van de onderhavige overeenkomst desondanks niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van partijen liggende onvoorziene omstandigheden, treden partijen met elkaar in overleg, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstellingen van de onderhavige overeenkomst zal worden gezocht naar een voor alle partijen aanvaardbare oplossing middels aanpassing ervan. Onder omstandigheden als bedoeld in dit artikel zijn in elk geval niet begrepen gewijzigde marktomstandigheden, onverminderd het recht van Meulen BV om ingeval van gewijzigde marktomstandigheden voorstellen te doen voor afwijkingen van het stedenbouwkundig plan als bedoeld in artikel 3.

Artikel 12 Overdracht contractpositie

Het is Meulen BV niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

Artikel 13 Geschillen

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 naar aanleiding van nadere tussen partijen te sluiten overeenkomsten mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de Raad van Arbitrage voor de bouwbedrijven in Nederland.

Parkstad Limburg

Artikel 14 **Planschade**

14.1 Meulen BV neemt de financiële schadeloosstelling van verzoeken om vergoeding van planschade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor haar rekening indien de schadebeoordelingscommissie, welke ingesteld wordt krachtens de in de gemeente Kerkrade vigerende planschadeverordening, inzake het verzoek om planschadevergoeding positief adviseert aan de raad.
Dit betreft verzoeken voor zover zij zijn binnengekomen binnen een termijn van 5 jaar nadat het betreffende bestemmingsplan of het besluit omtrent vrijstelling ingevolge art. 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening formele rechtskracht hebben verkregen.

14.2 Het bepaalde in lid 1 treedt in werking bij de inwerkingtreding van de wettelijke regeling voor contractuele verrekening van planschade, aangekondigd in het persbericht van 5 december 2003 van het ministerie van VROM, met dien verstande dat de bepalingen van deze wettelijke regeling in acht worden genomen.

14.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 6 wordt door Meulen BV bij ondertekening van deze overeenkomst een onherroepelijke bankgarantie gesteld verder te noemen "de garantie art. 49 WRO", groot € 190.000,-. De garantie art. 49 WRO is gesteld tot zekerheid van correcte nakoming door Meulen BV van het bepaalde in lid 1 en 2 jegens de gemeente .

Artikel 15 **Duur en beëindiging van de overeenkomst**

15.1 Deze overeenkomst zal worden beëindigd indien is voldaan aan het in artikel 3 bepaalde in die zin dat de laatste door of namens Meulen BV op grond van deze overeenkomst te realiseren woning en of ruimten voor dienstverlening zijn opgeleverd en ook overigens is voldaan aan het in deze overeenkomst bepaalde.

15.2 Een tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst is mogelijk indien aan Meulen BV surseance van betaling wordt verleend, haar faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten. Meulen BV is gehouden alle door de gemeente geleden en nog te lijden schade te vergoeden.
In het geval van dergelijke ontbinding heeft de gemeente het recht om, indien zij zulks wenst, de inmiddels vervaardigde ontwerpen van Meulen BV over te nemen tegen de kosten die Meulen BV heeft gemaakt en die zijn verbonden aan de met instemming van de gemeente ingeschakelde ontwerpers en adviseurs, een en ander ten hoogste vast te stellen op het bedrag dat ter zake van de ontwerpen verschuldigd zou zijn op grond van op de desbetreffende werkzaamheden van toepassing zijnde standaard-regelingen. Bovenstaande behoudens voorzover reeds door de gemeente ter zake een vergoeding is betaald.

15.3 Indien partijen in het in art. 11 bedoelde onderling overleg vaststellen dat zij de overeenkomst niet kunnen aanpassen en de overeenkomst door hen wordt beëindigd, regelen partijen 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.

Parkstad Limburg

15.4 In geval van beëindiging van deze overeenkomst heeft de gemeente het eerste recht van aankoop met betrekking de volgens artikel 2 door Meulen BV reeds verworven onroerende zaken tegen marktconforme prijzen

Artikel 16 Bijlagen
Bij deze overeenkomst en hiermee onverbrekelijk verbonden behoren de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Plangebied d.d. 12 maart 2004
Bijlage 2: Inrichtingsplan d.d. 17 februari 2003

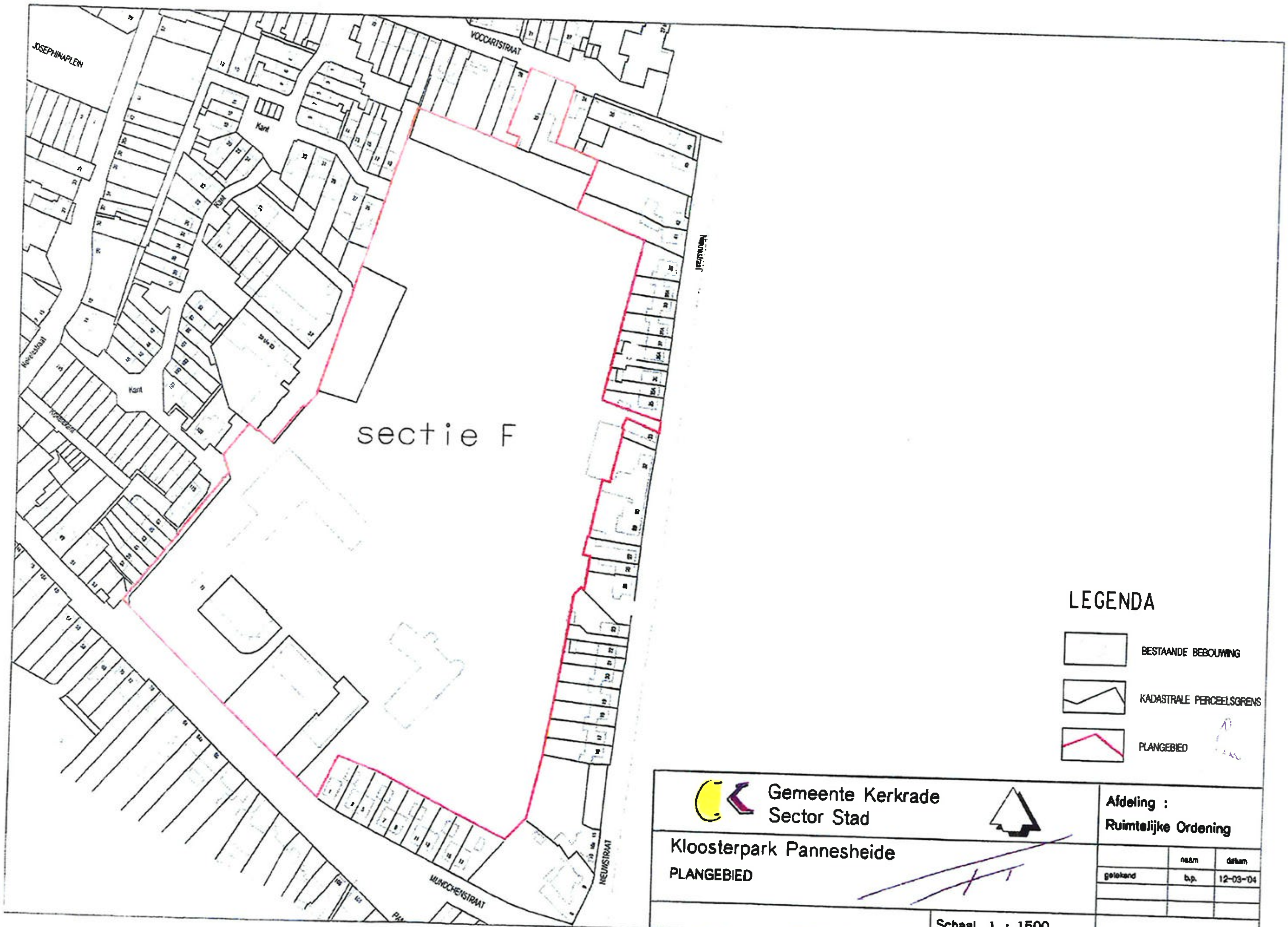
Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Kerkrade dd .....

Gemeente Kerkrade
De wethouder

F. Krasovec

Meulen projectontwikkeling BV
A.C.G. Meulen

Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg



Gemeente Kerkrade
Sector Stad

Kloosterpark Pannesheide

PLANGEBIED

Afdeling : Ruimtelijke Ordening		
	naam	datum
getekend	b.p.	12-03-'04

Schaal 1 : 1500

BIJLAGE 2



TE VERKOPEN PERCEEL

Bijlage 3

Gemeente Kerkrade

ARCHIEF D:

Sector Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Bezoekadres:
Markt 33
Ambtenaar
Ir. H.J.C. Engelen
Telefoonnummer
14 045
Telefax
045-5676395
Zaaknummer

Jongen-Meulen Grondparticipaties
dhr. Van Melick, dhr. Gabriël
Postbus 509
6190 BA BEEK

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
18-9-2019		tguu 23679	25 september 2019

Onderwerp
Kloosterpark Pannesheide/verkoop klooster e.o.
Bijlage(n)
0

VERZONDEN 2 5 SEP. 2019

Geachte heer van Melick en Gabriël, beste Ruud en Guido,

Naar aanleiding van uw schrijven, bij ons per mail ontvangen op woensdag 18 september jl., kunnen wij u mededelen dat ten behoeve van de beoogde verkoop van het Klooster met bijbehorend perceel, wij de mening toegedaan zijn dat artikel 12, "Overdracht contractpositie", van de Projectontwikkelingsovereenkomst Kloosterpark, wel degelijk van toepassing is. Dat betekent dat het College van Burgemeester en Wethouders hierover een besluit zal moeten nemen. Gelet op de aanlevertermijnen van de noodzakelijke adviesstukken kan dit op zijn vroegst plaatsvinden in de vergadering van 8 oktober aanstaande. Het is evenwel goed mogelijk dat dit later wordt.
Wij verzoeken u dan ook hiermee rekening te houden, de potentiele koper hiervan op de hoogte te stellen en alle overige handelingen voor de beoogde verkoop op te schorten. Zodra het college van Burgemeester en Wethouders hierover een besluit heeft genomen zal u dit schriftelijk worden toegezonden.

Namens het college,
Het hoofd Afdeling Stedelijke Ontwikkeling,

ir. A.M.G.L. Passau.

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135

Postbus 600 6460 AP Kerkrade
Telefoon 045 – 567 67 67
Telefax 045 – 567 63 95
E-mail gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

Parkstad Limburg

From: Engelen, Huub (Kerkrade)
Sent: donderdag 19 september 2019 15:19:53
To: KRD Gemeentehuis
Cc:
Subject: FW: Kloosterpark Pannesheide te Kerkrade

Svp registreren

Gemeente Kerkrade

Huub Engelen

Bezoekadres Stadskantoor
Markt 33, 6461 EC Kerkrade
Postbus 600, 6460 AP Kerkrade
Telefoon 14 045
E-mail gemeentehuis@kerkrade.nl
Website www.kerkrade.nl

Stedenbouwkundige/Projectleider
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Telefoon 14045
Mobiel +31-629087230
E-mail hngln@kerkrade.nl

Van: Melick, Ruud van [mailto:rvmelick@jongenprojectontwikkeling.nl]
Verzonden: woensdag 18 september 2019 14:55
Aan: Engelen, Huub (Kerkrade) ; Passau, Tonnie (Kerkrade)
CC: Gabriel, Guido
Onderwerp: Kloosterpark Pannesheide te Kerkrade

Beste Huub en Tonnie,

Heden ochtend hebben we het plan Kloosterprak Pannesheide besproken. Hierin zijn ook de ontwikkelingen rondom de voormalige kloostervleugel aan de orde gekomen.

Zoals aangegeven heeft er zich een partij gemeld welke de voormalige kloostervleugel met omliggend perceel van ons op korte termijn wil afnemen. Wij zullen het pand inclusief omliggend perceel in zijn huidige staat zonder bouwplan met het vigerend bestemmingsplan verkopen. In onze ogen dragen wij hiermee geen contractpositie over zoals beschreven in Art. 12 van de Projectontwikkelingsovereenkomst Kloosterpark.

Wij zien onderhavige verkoop in hetzelfde licht als de verkoop van een bouwkavel. Op een bouwkavel dient de nieuwe eigenaar ook zelf een plan te ontwikkelen binnen de kaders van het bestemmingsplan en indien deze daarvan wil afwijken is dit voor risico eigenaar en is het aan de gemeente hier wel of niet in mee te gaan. De verkoop van een bouwkavel wordt ook niet gezien als een overdracht van voornoemde contractpositie.

Indien jullie bovenstaande onderschreven dan wel een andere mening zijn toegedaan m.b.t onderhavige verkoop in het licht van overdracht contractpositie zoals beschreven in Art. 12 van de Projectontwikkelingsovereenkomst Kloosterpark vernemen wij dat graag op zeer korte termijn. Dit in het kader van het vanmorgen genoemde tijdspad, zijnde ondertekening koopovereenkomst uiterlijk 01-10-2019 en transport uiterlijk 15-11-2019.

Alvast bedankt voor jullie snelle reactie.

Met vriendelijke groet,

Ruud van Melick
Projectmanager

Jongen Meulen Grondparticipaties Maastricht-Airport

Europalaan 26, 6199 AB Maastricht-Airport
Postbus 509, 6190 BA Beek

T +31 (0)43 387 39 00

BIJLAGE 4

Gemeente Kerkrade

Sector Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Bezoekadres:
Markt 33
Ambtenaar
Ir. H.J.C. Engelen
Telefoonnummer
14 045
Telefax
045-5676395
Zaaknummer

HEEMwonen
Mw. M. Vankan
Postbus 135
6460 AC KERKRADE

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		1900010343	25 januari 2019

Onderwerp
Gemeentelijke bijdrage herontwikkeling Dr. Ackensplein 4
Bijlage(n)

Geachte mevrouw Vankan,

Per brief, verzonden op 3 februari 2016, hebben wij u een financiele bijdrage toegezegd voor de herontwikkeling van het pand Dr. Ackensplein 4. Deze bijdrage bedroeg maximaal € 87.500, de helft van het destijds door HEEMwonen geraamde tekort. Voor de definitieve bijdrage zou het definitieve tekort door een onafhankelijk kostendeskundige moeten worden vastgesteld.

Bij navraag hebben wij inmiddels kunnen constateren dat het pand door u is herontwikkeld. Omdat u geen beroep heeft gedaan op de door ons toegezegde bijdrage gaan wij er van uit dat hiervoor geen noodzaak meer voorhanden was. Onze reservering van € 87.500 binnen de begrotingspost Stadsvernieuwing vervalt dan ook bij deze.

We zijn echter graag bereid om samen met u te onderzoeken of een bedrag van deze omvang elders ingezet kan worden om de leefbaarheid in de Kerkraadse wijk(en) te bevorderen.
Onze portefeuillehouder dhr. T. Weijers zal daar in het eerstkomende bestuurlijk overleg met u op terugkomen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geinformeerd.

Het hoofd Afdeling Stedelijke Ontwikkeling,

ir. A.M.G.L. Passau.

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135

Postbus 600 6460 AP Kerkrade
Telefoon 045 – 567 67 67
Telefax 045 – 567 63 95
E-mail gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

Gemeente Kerkrade

Sector Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Bezoekadres:
Markt 33
Ambtenaar
Ir. H.J.C. Engelen
Telefoonnummer
14 045
Telefax
045-5676395
Zaaknummer

Jongen-Meulen Grondparticipaties
dhr. G. Gabriel, dhr. R. van Melick
Postbus 509
6190 BA BEEK

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
19-9-2019		9U0033477	29 oktober 2019

Onderwerp
Klooster Bleijerheide
Bijlage(n)
0

Geachte heren Gabriel en van Melick,

Tijdens ons overleg over de ontwikkeling van het plan Kloosterpark op 19 september jl. en uw mail van diezelfde datum hebt u ons meegedeeld dat er een potentiele koper gevonden is voor het klooster en bijbehorend perceel. Met deze partij, een belegger uit Amsterdam, zou u reeds mondeling overeenstemming hebben bereikt.
Wij hebben u tijdens dit overleg en daarna ook nog per brief van 25 september 2019 gewezen op de bepaling in artikel 12 van de projectontwikkelingsovereenkomst Kloosterpark waarin het volgende is opgenomen:
"Het is Meulen BV niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente." De inhoud van dit artikel is volgens ons van toepassing op de door u beoogde verkoop.
Wij hebben u voornemen inmiddels beoordeeld en zijn de mening toegedaan dat we met deze verkoop niet kunnen instemmen. Het risico dat het pand ook niet door een nieuwe eigenaar binnen de daarvoor in het bestemmingsplan gestelde kaders kan worden her-ontwikkeld is volgens ons terdege aanwezig. De daarmee gepaard gaande voortdurende leegstand van het kloosterpand en de grote kans op toenemende verpaupering vinden wij, zeker in dit gedeelte van Kerkrade, niet verantwoord.
Omdat wij met u van mening zijn dat met dit kloosterpand iets moet gebeuren willen wij samen met u zoeken naar mogelijke oplossingen. Een van deze oplossingen zou de sloop van het pand kunnen zijn waarbij we refereren aan afspraken die daarover in 2013 zijn gemaakt met u, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Provincie Limburg. Hiertoe zullen wij op korte termijn een overleg met u laten inplannen.

Het college,

dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,

H.J.M. Coumans MPM.

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135

Postbus *600 6460 AP Kerkrade*
Telefoon *045 – 567 67 67*
Telefax *045 – 567 63 95*
E-mail *gemeentehuis@kerkrade.nl*
IBAN *NL49 BNGH 0285 0044 84*
BIC *BNGHNL2G*

Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

Bijlage 4

Gespreksnotitie

Datum : 2 juni 2010
Aanwezig : Dhr. G. Logister (directeur Woningstichting Land van Rode)
Dhr. J. Bijsmans (Manager Vastgoed Woningstichting Land van Rode)
Dhr. R. Steijvers (Meulen Projectontwikkeling)
Dhr. R. van Melick (Meulen Projectontwikkeling)
Van : R. van Melick
C.C. : CM, JHu, RW, GdM, RS

Betreft : Kloosterpark Pannesheide te Kerkrade

Kennismakingsgesprek waarin Meulen aangeeft of er een samenwerkingsvorm mogelijk is voor het plan Kloosterpark Pannesheide in combinatie met de herstructureringsopgave in Bleijerheide te Kerkrade.

- Land van Rode heeft 3300 woningen in bezit alleen in Kerkrade.
- Grote herstructureringsopgave waarin ± 1200 woningen op termijn gesloopt moeten worden.
- Momenteel reorganisatie binnen Land van Rode om eveneens organisatie krimp-proof te maken.
- Sjef Thewissen heeft jaren geleden ooit gesproken met Land van Rode. Hieruit is geen concrete samenwerking voortgevloeid.
- Land van Rode is een woningstichting die zijn oorsprong kent in Bleijerheide.
- Land van Rode weet niet waarom nog nooit met Meulen is samengewerkt.
- Krimpopgave dient een op basis van algemene integrale gebiedsvisie plaats te vinden. Denkbaar cq. aanbevelingswaardig is het plan Kloosterpark Pannesheide hierin te betrekken.
- Kunnen Land van Rode en Meulen gezamenlijk tot een aanpak komen waarbij beide partijen tot een win-win situatie kunnen komen?? Beide partijen achten dit de moeite waard om te onderzoeken.
- Afzet in koopsfeer van zowel appartementen als woningen momenteel niet realiseerbaar, tevens in toekomst zal dit onder grote druk blijven staan.
- Er lopen gesprekken met Woonzorg Nederland, maar deze staan op een laag pitje. Mocht deze hun interesse wederom oppakken dan zal Meulen dit per direct aan Land van Rode kenbaar maken.
- Land van Rode is geïnteresseerd in locatie Kloosterpark Pannesheide in het kader van de totale herstructureringsopgave.
- Afzet van appartementen in Kloosterpark Pannesheide zowel in koop als sociale huur niet haalbaar. Land van Rode heeft veel twijfels over appartementen. Mogelijk wel voor een bijzondere doelgroep.
- Land van Rode bezit momenteel 80% gestapelde woningen en 20% grondgebonden en willen dus graag naar meer grondgebonden woningen.
- Plan Kloosterpark Pannesheide past binnen de woningprogrammering.
- Land van Rode zal intern een haalbaarheidsstudie verrichten naar de gewenste wooninvulling, rekeninghoudende met de aanwezige infra. Nog niet rekeninghoudend met evt. beperkingen van het bestemmingsplan.
- Vervolgafspraak is gemaakt op 1 juli a.s. om te bekijken of partijen tot een mogelijke samenwerking kunnen komen, dit mede afhankelijk van de financiële resultaten.
- Mochten beide partijen hierin een toekomst zien zal er een intentieovereenkomst worden opgesteld.
- Verder is het voor beide partijen een positief gesprek geweest, waarbij Land van Rode aangeeft verder samenwerking niet uit te sluiten en wil graag als nog de bedrijfsgegevens van Meulen ontvangen.

Bijlage 5

Meulen Projectontwikkeling

Kort verslag bijeenkomst d.d. 1 februari 2013 bij de gemeente Kerkrade

Aanwezig :	De heer T. van der Velden	Gemeente Kerkrade
	De heer H. Mertens	Gemeente Kerkrade
	De heer P. Schokker	Provincie Limburg
	Mevr. M. van Bers	Rijksdienst Cult. Erfgoed
	De heer J. Smits	Satijnplus Architecten
	De heer J. Creemers	PRE Consultancy
	De heer R. Steijvers	Meulen Projectontwikkeling

Doel van de bijeenkomst: bespreken voortgang/ontwikkelingen rondom Kloostervleugel Bleijerheide.

Gedeeltelijke doorverkoop
In het verlengde van de kapel is inmiddels ook de linkerzijgevel inclusief het voorliggende terrein doorverkocht aan de Duitse Geloofgemeenschap. Thans alleen nog aan de orde het vleugelgedeelte georiënteerd op de in aanbouw zijnde nieuwe wijk.

Foyer +
Een aantal maatschappelijke organisaties onderzoeken in goed overleg met de gemeente Kerkrade de (on-) mogelijkheden van huisvesting voor deze bijzondere doelgroep. Kamers met Kansen voor zng. "Probleemjongeren". Er wordt thans gewerkt aan het opstellen van een Programma van Eisen. Hierna meer concreet op zoek naar een geschikte locatie. Mogelijk dat ook Bleijerheide in beeld komt. Essentieel in deze is ook de rol van de uiteindelijke belegger: Wonen Limburg? **R. Steijvers** zal een afspraak maken met dhr. J. Brouns van Wonen Limburg.

Studentenhuisvesting/Aken
Gestart is een onderzoek naar de haalbaarheid van studentenhuisvesting in de kloostervleugel. Bedoeld voor het nog steeds groeiende aantal studenten van de universiteit in Aken. Architect is inmiddels opdracht gegeven voor een zgn. Capaciteitsberekening, waarna de haalbaarheid (o.a. financieel, technisch, volkshuisvestelijk) nader onderzocht kan worden.
Aandacht voor duurzaam/flexibel gebruik + mogelijkheid van extra contingenten.
Zodra mogelijk zal **Meulen** een daartoe strekkende schetsplan ook aan de overige partijen beschikbaar stellen voor een eerste (grove) beoordeling.

Overige Aspecten/acties gemeente
- Bestemming omliggend groen bespreken met Wijkmanager. Wellicht in het kader van burgerparticipatie op creatieve wijze in te zetten. Betrokkenheid vergroten en kansen voor herbestemming verbeteren.
- Informatie omtrent IBA verzamelen en aan projectgroepleden aanbieden. Of hier kansen liggen is nog onduidelijk.
- Onderdeel duurzaamheid zou ook kansen kunnen bieden in het kader van subsidies e.d. Dit moet nader onderzocht worden.
- Project zou mogelijk ook in aanmerking kunnen komen voor nieuwe regeling Provincie crises bouw. Nagaan of hier kansen liggen.
- Subsidie monumenten t.b.v. restauratie is tot mei helemaal uitgeput op basis van ingediende projecten. Mogelijk na mei nieuwe tranche. Onderzoeken of ook hier kansen liggen.

Volgend overleg
Wordt nader ingepland.

R.S.

Bijlage 6

GESPREKSNOTITIE **CONCEPT**

Datum:	12 februari 2014	
Aanwezig:	de heer T. van der Velden	gemeente Kerkrade
	de heer H. Mertens	gemeente Kerkrade
	mevrouw M. van Bers	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
	de heer P. Schokker	Provincie Limburg
	de heer J. Smits	Satijnplus Architecten
	de heer R. Steijvers	Meulen Projectontwikkelaar
	de heer R. van Melick	Meulen Projectontwikkelaar

Onderwerp: Kloostervleugel Bleijerheide te Kerkrade

---

1. Verslag van vorige vergadering d.d. 02-02-2013
   - Verslag wordt als leidraad genomen m.b.t. agendapunten.
   - Meulen geeft aan dat de datum van deze vergadering wat naar achteren is verschoven, gelet ook op de planning van een initiatief hetwelk later nader wordt toegelicht. Echter vanwege de huidige stagnerende voortgang is nu het moment voor een nieuwe bijeenkomst waarbij alle aanwezigen om ondersteuning wordt gevraagd.

2. Foyer+
   - Na een aantal gesprekken met de gemeente Kerkrade is gebleken dat de initiatiefnemer (Wonen Limburg) zich heeft teruggetrokken en derhalve is het niks geworden;

3. Kapel
   - Meulen heeft begin vorig jaar het eerste gedeelte van de voormalige kloostervleugel, welke grenst aan de kapel, verkocht aan de eigenaren van deze kapel.
   - Dit gedeelte wordt momenteel verbouwd en heeft daarbij een nieuwe bestemming gevonden.

4. Haalbaarheidsstudie naar studentenhuisvesting
   - Tijdens de vorige bijeenkomst is een nieuw initiatief kenbaar gemaakt m.b.t. studentenhuisvesting;
   - Er is een initiatiefnemer en een belegger welke in de bestaande kloostervleugel en aangrenzende nieuwbouw ca. 120 studentenkamers willen realiseren;
   - Volgens het vigerend Bestemmingsplan mogen hier 40 appartementen worden gerealiseerd. In het kader van krimp heeft de Regio een woonvisie opgesteld en waarbij alleen 'harde plannen' nog doorgang vinden. Strikt zal worden vastgehouden aan de toegekende wooncontingenten. In casu derhalve 40.
   - Verzocht wordt om – doelredenerend en in alle redelijkheid en billijkheid – deze 40 reguliere contingenten (normaliter in te zetten voor 40 appartementen van 80-85 m2 per stuk) thans voor dit bijzondere geval (Rijksmonument waarvoor reeds subsidie en dus commitment is verleend door Rijk – Provincie en Gemeente) te mogen inzetten voor ca. 120 studenteneenheden. Kortom : 3 studenteneenheden zijn gelijk aan 1 regulier contingent.

- De Regio (Parkstad) heeft vastgesteld dat een studentenwoning als een zelfstandige woning dient te worden gezien en dus gelijkwaardig wordt gevonden aan een wooneenheid zijnde bijv. een appartement;
- Meulen heeft gemeente middels een gesprek en ook schriftelijk (oktober 2013) verzocht medewerking te verlenen aan het initiatief;
- Gemeente heeft dit initiatief ook voorgelegd bij de Regio (Parkstad), daar gemeente van mening is dat de Regio hierin een besluit dient te nemen;
- Gemeente heeft ook aangegeven zich niet te kunnen vinden in richtlijnen Parkstad op dit terrein;
- Echter tot op heden blijft medewerking uit. Meulen is dan ook teleurgesteld in de weinig proactieve houding van deze overheden;
- Meulen is van mening dat alles uit de kast gehaald moet worden om zo flexibel mogelijk om te gaan met de geldende regelgeving en vanwege de monumentenstatus van het pand;
- Dit is een serieus te nemen mogelijkheid waardoor het pand behouden zou kunnen worden en waarvoor wij allen als werkgroep de inspanning hebben, om te trachten binnen 5 jaar een herbestemming te vinden;
- Onlangs is door Parkstad een afspraak gepland voor een door Meulen te houden presentatie van het initiatief op 24 februari a.s.
- P. Schokker vraagt de woonvisie na te zien of er voor een monument niet een speciale clausule is opgenomen t.a.v. de wooncontigenten;
- T. v/d Velden begrijpt kritiek van Meulen echter vindt het jammer dat Meulen dit niet eerder heeft geuit. Ook waren zij niet op de hoogte dat de afspraak bij Parkstad nog niet heeft plaatsgevonden;
- T v/d Velden zal overleggen met Wethouder om bestuurlijk de druk op Parkstad te vergroten en zal bij presentatie door Meulen bij Parkstad aanwezig zijn;
- Het RCE en Provincie willen ook intern nagaan of er signalen kunnen worden geuit richting Parkstad;
- Gemeente zal notitie opstellen over stand van zaken welke naar alle werkgroepleden zal worden gestuurd;
- Eerdere subsidie verstrekking door RCE / Provincie kan als commitment worden gezien;
- Meulen zal de subsidie verstrekking door RCE / Provincie / Gemeente naar alle werkgroepleden mailen te gebruiken voor evt. aanvullende motivatie bij de presentatie.

5. <u>Maatschappelijk vastgoed</u>
   - De laatste weken heeft zich een 2e initiatiefnemer bij Meulen en gemeente gemeld;
   - Deze heeft het idee het pand in te vullen met wijkfuncties, maatschappelijke ontmoetingsplek, euregionale functie en het bieden van overnachtingen;
   - Echter is hier nog geen concrete belegger / financier bij aanwezig en ligt in de directe nabijheid al een multifunctionele accommodatie;
   - Meulen houdt ook dit initiatief in de gaten, maar gaat in 1e instantie voor het bovenomschreven initiatief voor de studentenhuisvesting.

Bijlage 7

Velden, Ton van der (Kerkrade)

Van: Melick, Ruud van <RvMelick@jpo.nl>
Verzonden: donderdag 21 januari 2016 15:27
Aan: Melick, Ruud van
Onderwerp: beeindiging Kloth Klooster Kerkrade

MEMO:

Hedenmiddag in overleg met Luc Kloth en Hub Kessen aangegeven dat ik bij deze wil stoppen met het initiatief voor het realiseren van studentenwoningen in het voormalig klooster in het plan Kloosterpark Pannesheide te Kerkrade. Nu reeds enkele jaren aan het zoeken naar een belegger echter tot op heden geen resultaat. Er is geen vertrouwen dat er binnen afzienbare tijd alsnog een kans van slagen is. Het is tijd om andere initiatieven te onderzoeken cq. een kans te bieden.

Kloth / Kessen bevestigen dat het een moeilijk verhaal is en dat men steeds afhaakt m.b.t. financiële haalbaarheid. Met name de laatste maanden is ook bij hun het besef gekomen dat het mogelijk een onhaalbare case is.

Kloth / Kessen kunnen zich dan ook in mijn beslissing vinden.

Met vriendelijke groet,

Ruud van Melick
Projectmanager

Bouwontwikkeling
Jongen
Maastricht-Airport

Europalaan 26, 6199 AB Maastricht-Airport
Postbus 509, 6190 BA Beek

T +31 (0)43 387 39 00
M +31 (0)6 308 460 90
E rvmelick@bouwontwikkelingjongen.nl
I www.bouwontwikkelingjongen.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

Bijlage 8







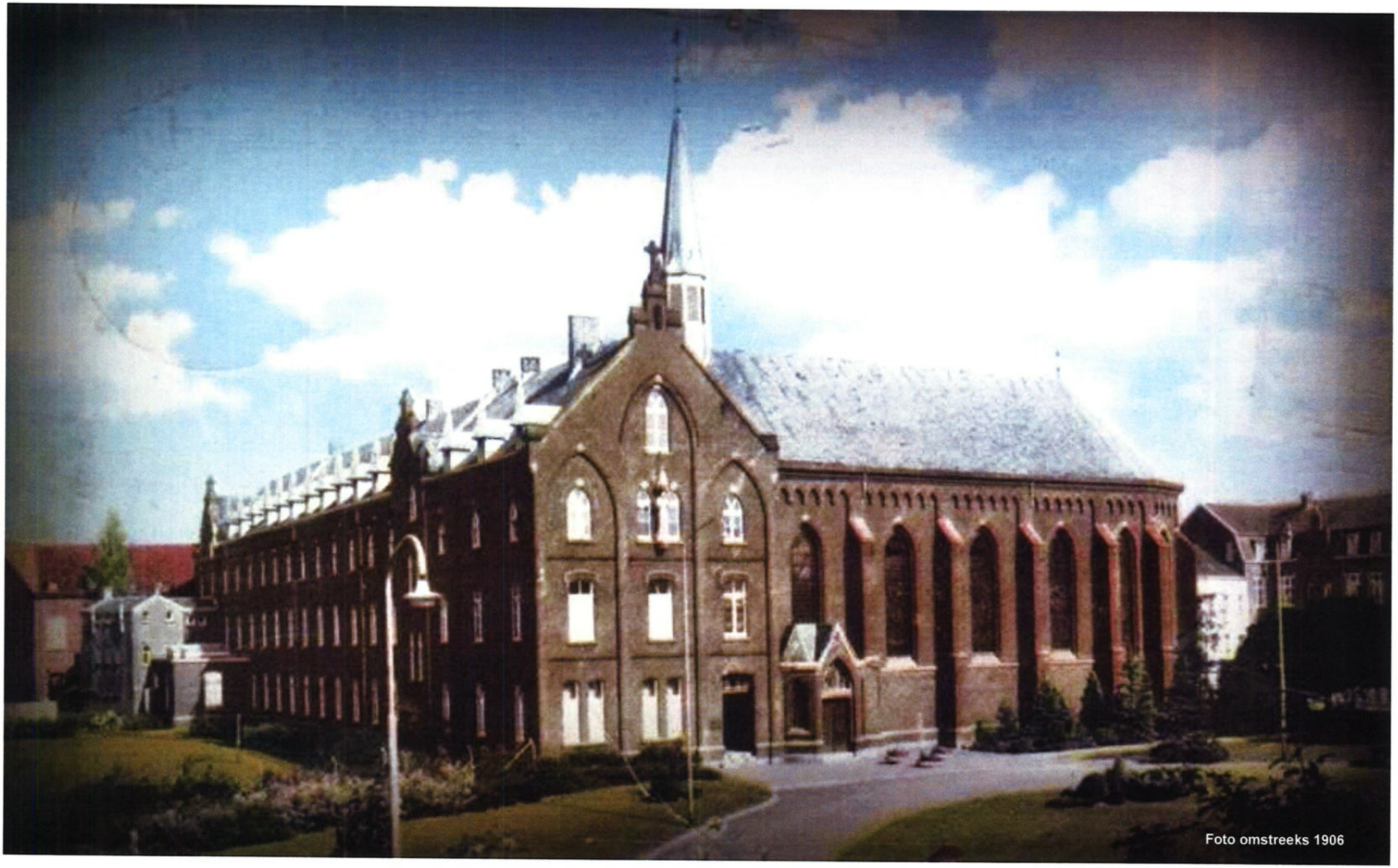
studentenhuisvesting "the monastery" **kerkrade**

Meulen Groep

www.meulengroep.nl

KLOTH
VASTGOED BEHEER B.V.

bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTEN bv
ruimtelijke vormgeving

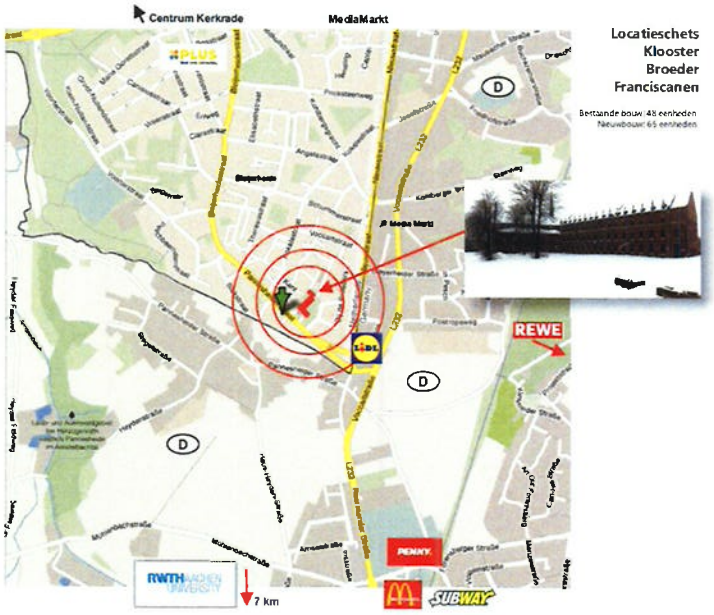


…een historische plek in kerkrade krijgt een nieuwe betekenis…



...op een strategische locatie bij de grens met duitsland... the monastery





KERKRADE

Kerkrade is een Nederlandse plaats en gemeente in de Oostelijke Mijnstreek in Zuid-Limburg. Aangrenzende gemeentes zijn onder andere de Nederlandse gemeentes Heerlen en Landgraaf en de Duitse gemeente Herzogenrath (Aken). Kerkrade maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband plusregio Parkstad Limburg.

Voor studenten heeft Kerkrade veel te bieden. Het Discovery Center Continium is een belevenis voor jong en oud. De negenhonderd jaar oude abdij Rolduc, met haar indrukwekkende Romaanse kerk en de schitterende Rococo-bibliotheek, is eveneens een bezoek waard.

Met Gaia Zoo biedt Kerkrade een van de meest onderscheiden dierentuinen van Nederland. GaiaZOO biedt een adembenemende wereld van dier en natuur. De Zuid-Limburgse dierentuin werd vanwege een nieuw en uniek dierentuinconcept door het publiek reeds vier keer gekozen tot 'Mooiste Dierentuin van de Benelux' en is in 2013 gekroond tot ANWB's 'Leukste Uitje van Nederland'. In GaiaZOO reis je in één dag over de hele wereld en ontmoet je vele bijzondere en unieke diersoorten. GaiaZOO biedt een onvergetelijk dagje uit voor groot én klein.

Het Leisure Dome op de Rodaboulevard is een vrijetijdscentrum met een, voor Nederlandse begrippen, ongekende omvang. Het complex heeft maar liefst 16.000 vierkante meter vloeroppervlak en biedt vermaak voor alle leeftijden. Onder één dak vindt u hier een megabioscoop, een bowlingbaan, een gamehal, een kinderspeelparadijs, een 'glow in the dark' minigolfbaan en een restaurant.

Daarnaast kent Kerkrade vele interessante, historisch gebouwen zoals de Abdij Rolduc, de Baalsbruggermolen, Kasteel Erenstein, de schacht van Nulland en een historische trein, de stroomtrein van de ZLSM.

Op cultureel gebied biedt Kerkrade onder andere een eigen theater, een zeer levendig carnavalsseizoen en één keer per vier jaar het Wereld Muziek Concours.

CONCEPT

"The monastery" is een bijzonder concept waarbij historische gebouwen en nieuwbouw met een hoge architectonische kwaliteit elkaar ontmoeten. Het complex bestaat uit 116 studentenflats waarvan 26 studio's en 27 maisonettes in het historische gebouw en 63 studio's in de nieuwbouw. "The monastery" biedt de student al het gewenste comfort met een eigen douche, toilet en wastafel, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en buitenruimtes
Het gebouw voldoet uiteraard aan alle eisen op het gebied van veiligheid, wooncomfort en duurzaamheid.

VOORZIENINGEN

"The monastery" is gelegen in een prachtig aangelegde tuin met ruimte voor sport en ontspanning voor de bewoners. Daarnaast biedt het complex ook voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.

De Lidl supermarkt bevindt zich op minder dan 200 meter afstand, de REWE supermarkt op minder dan 900 meter en de Media Markt op circa 800 meter afstand. Op 4 minuten loopafstand bevindt zich een bushalte met een busverbinding naar het centrum van Aken. De reistijd met de bus bedraagt circa 30 minuten.

Op minder dan 3 km afstand bevindt zich het centrum van Kerkrade met winkelvoorzieningen en gezellige terrassen en restaurants. Daarnaast heeft Kerkrade een treinstation met verbindingen zowel naar Nederland als naar Duitsland.





Parkstad Limburg Stadion



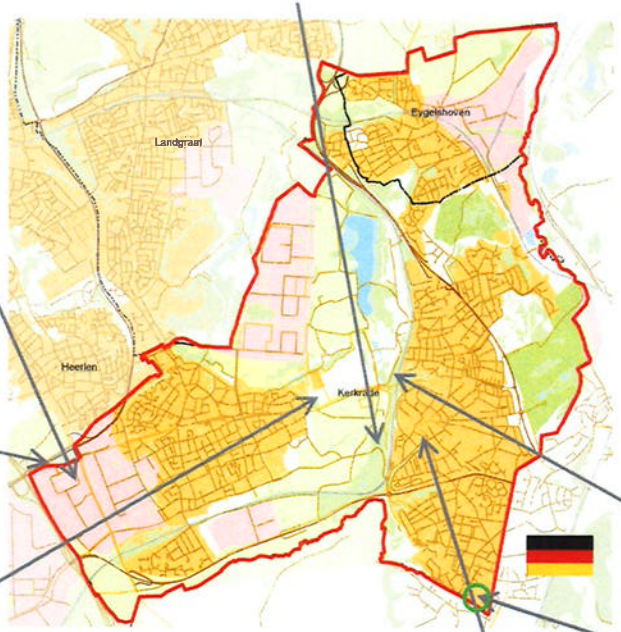
Creative City (Discovery Center Continium)



Carnaval

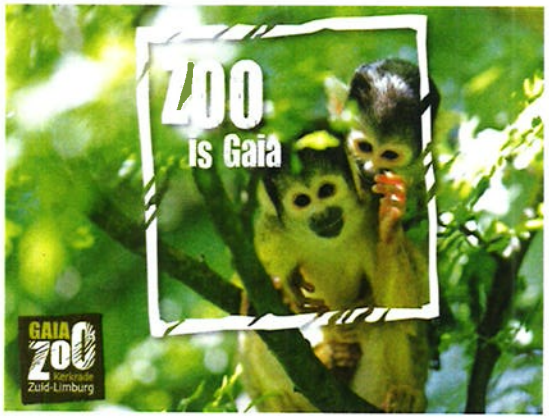


Leisure Dome





Kasteel Erenstein



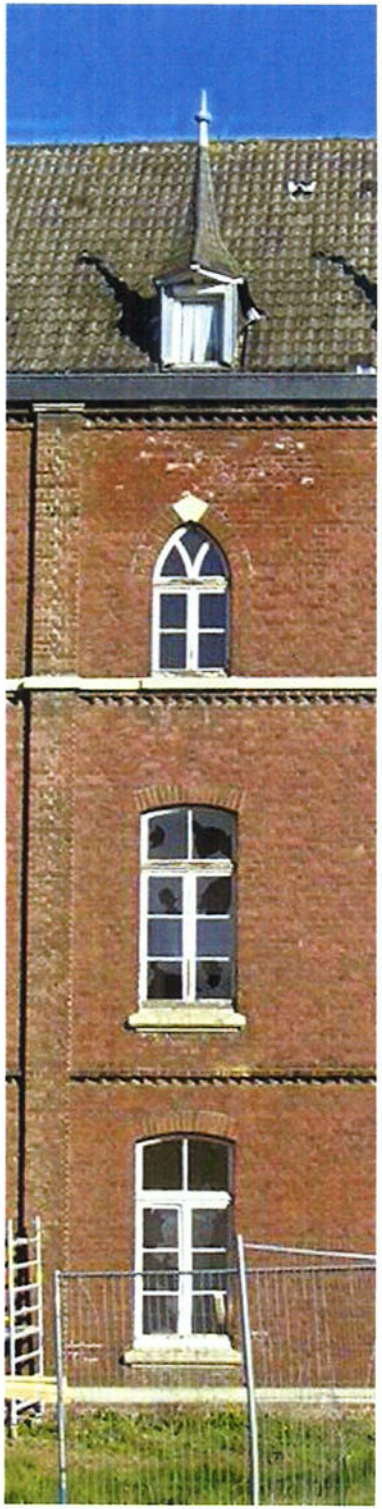
Gaia Zoo



Markt

the monastery





Monumentnummer: **513755 - Klooster der Broeders Franciscanen**

Status: Beschermd

Oorspronkelijke functie: Klooster

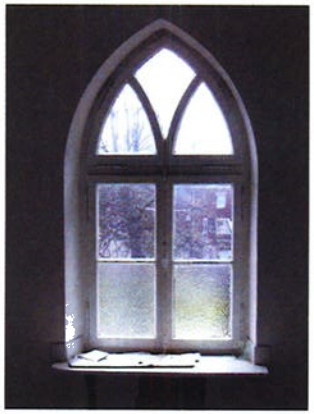
Hoofdadres: Pannesheiderstraat 71 6462 EB te Kerkrade

Met invloed van Neo-Gotiek in 1891 naar een ontwerp van de Franciscaner broeder M. Klein gebouwde kloosterkapel en kloostervleugel.

De kloosterkapel maakt deel uit van het L-vormige kloostercomplex van de Broeders Franciscanen. Het betreft een zogenoemd Kulturkampfklooster. De kloosterkapel bevindt zich in lengterichting aan de straatzijde, de kloostervleugel staat haaks op de linkerzijgevel van de kloosterkapel. Van het interieur van de kloosterkapel zijn vloer en kerkbanken van omstreeks 1950 en uitgesloten van bescherming. De aanbouw van omstreeks 1960 in een bouwlaag aan de linkerzijgevel van de kloostervleugel is uitgesloten van bescherming, evenals de aangebouwde kloostervleugel aan de rechterzijgevel.

Naast de oprit naar het klooster staat een Sint Jozefbeeld uit 1906 met hieromheen een drietal rode beuken.

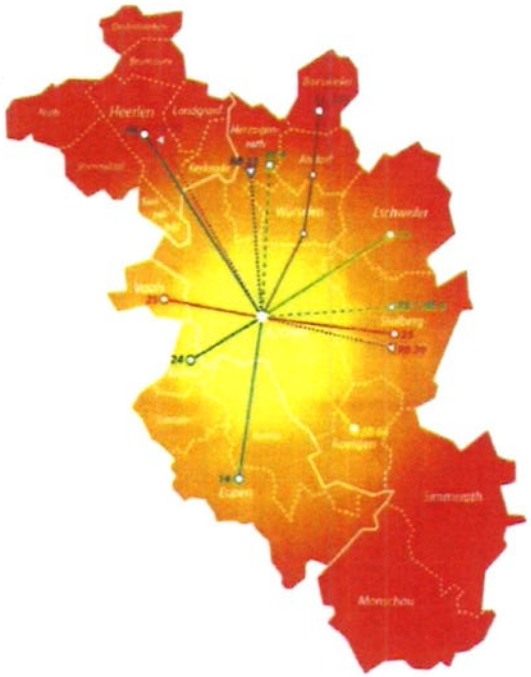
Het klooster en de kapel van de Broeders Franciscanen, gebouwd als Kulturkampfklooster, zijn van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een geestelijke en een typologische ontwikkeling van katholieke kloosters uit het laatste kwart van de 19de eeuw. De kloosterkapel en in mindere mate de kloostervleugel bezitten architectuurhistorische waarde vanwege het bijzondere belang voor de geschiedenis van de bovenregionale architectuur, wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp, de belangwekkende inventaris van de kapel en de inrichting. Het klooster met de kapel bezitten ensemblewaarde wegens de bijzondere betekenis van het object voor het aanzien van de gemeente Kerkrade. Klooster en met name de kloosterkapel zijn van algemeen belang op grond van de cultuurhistorische waarde en de architectonische gaafheid van ex- en interieur.

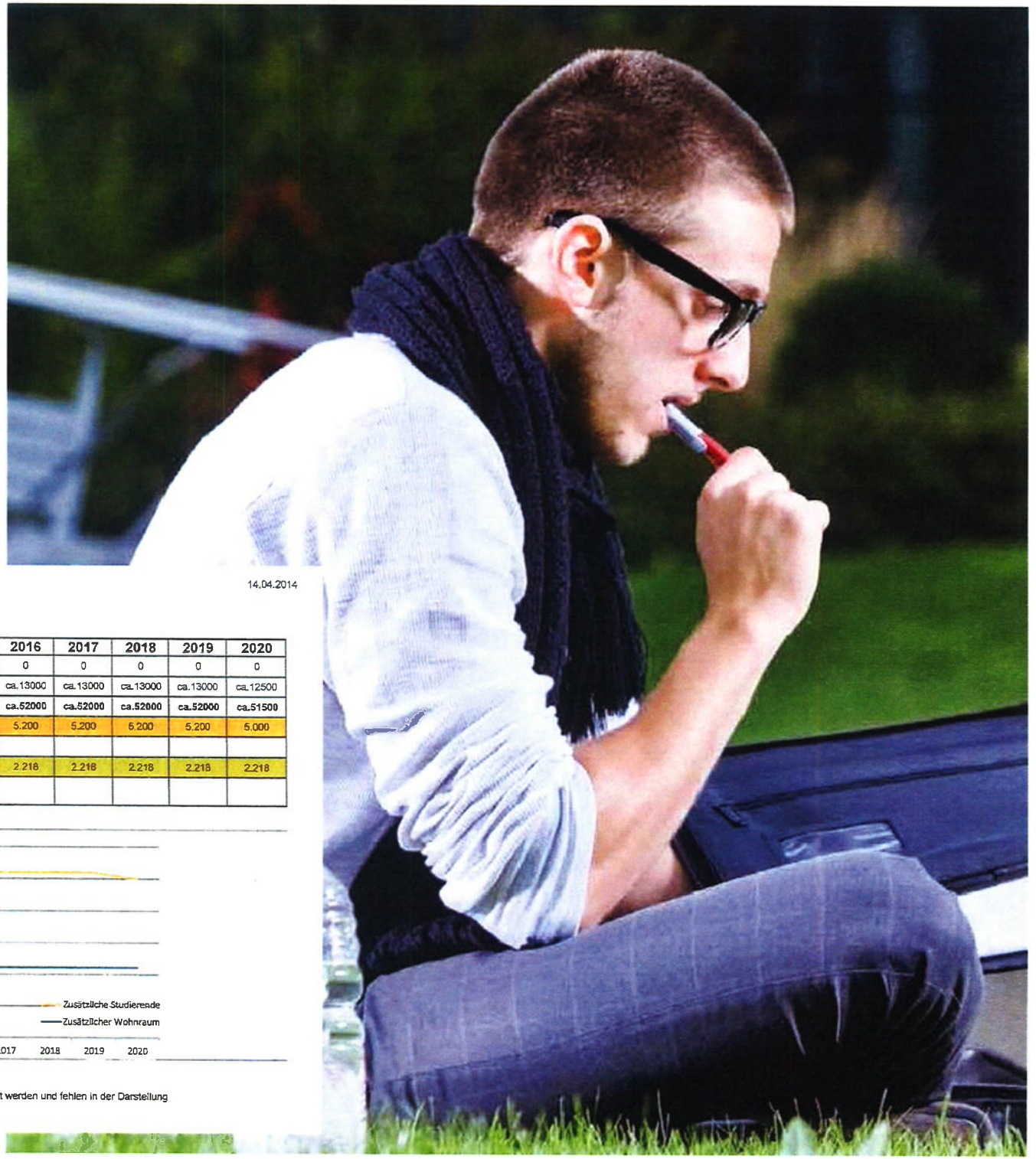










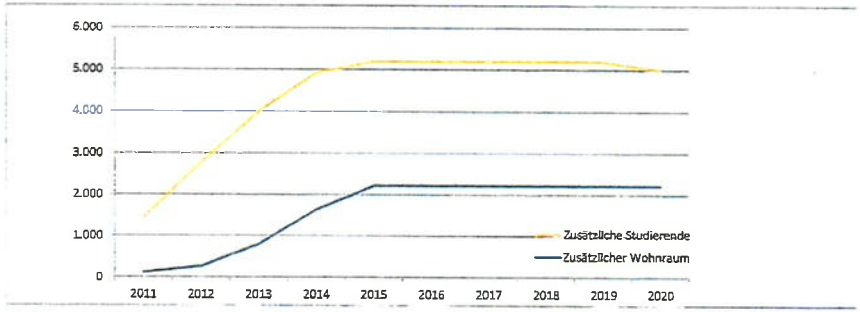


Rolf Frankenberger
Strategisches Immobilienmanagement

14.04.2014

Studentisches Wohnen 2011-2020

Jahr (Beginn WS)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ankunft zusätzlicher Studierender im jeweiligen Jahr	3.600	3.308	3.080	2.300	min.700	0	0	0	0	0
Zusätzliche Studierende kumuliert	3.600	6.908	9.988	12.300	ca.13000	ca.13000	ca.13000	ca.13000	ca.13000	ca.12500
Gesamtzahl Studierender (Ø 39.000)(TH+FH)	42.600	45.908	48.988	51.300	ca.52000	ca.52000	ca.52000	ca.52000	ca.52000	ca.51500
zusätzlicher studentischer Wohnbedarf (40%) kumuliert	1.440	2.763	3.995	4.920	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.000
Anzahl fertiggestellter Wohnplätze im jeweiligen Jahr	122	144	536	846	570					
zusätzlicher neuer studentischer Wohnraum kumuliert	122	266	802	1.648	2.218	2.218	2.218	2.218	2.218	2.218
Fehlbedarf (Stand März 2014)	1.318	2.497	3.193	3.272	ca. 3000					

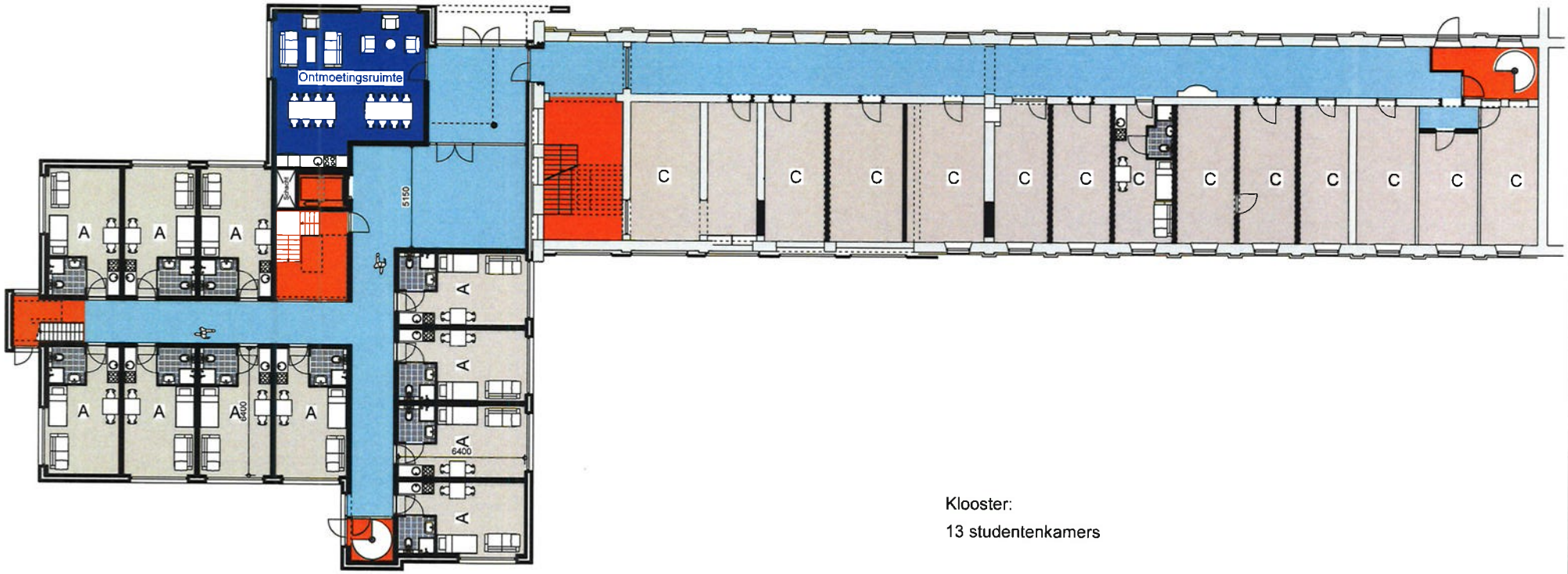


Bemerkungen:
Erfasst sind nur Neubauprojekte; Umbaumaßnahmen,Umnutzung und zusätzliche (Unter-)Vermietungen können nicht ermittelt werden und fehlen in der Darstellung
KatHO und MuHo sind in Gesamtzahlen nicht enthalten (im WS 2013/14 ca 1.200 Studierende)
Angaben zu den Jahren 2015-2020 sind grobe Schätzungen



Situatie bestaand – schaal 1:500


Kant
Pensionaatstraat
N
Pannesheiderstraat
Bij de Broeders
Pensionaatstraat
Aantal kamers:
Klooster: 26 studentenkamers
27 maisonettes
Nieuwbouw: 63 studentenkamers
Totaal: 116 eenheden
Situatie nieuw – schaal 1:500



Klooster:
13 studentenkamers

Nieuwbouw:
11 studentenkamers

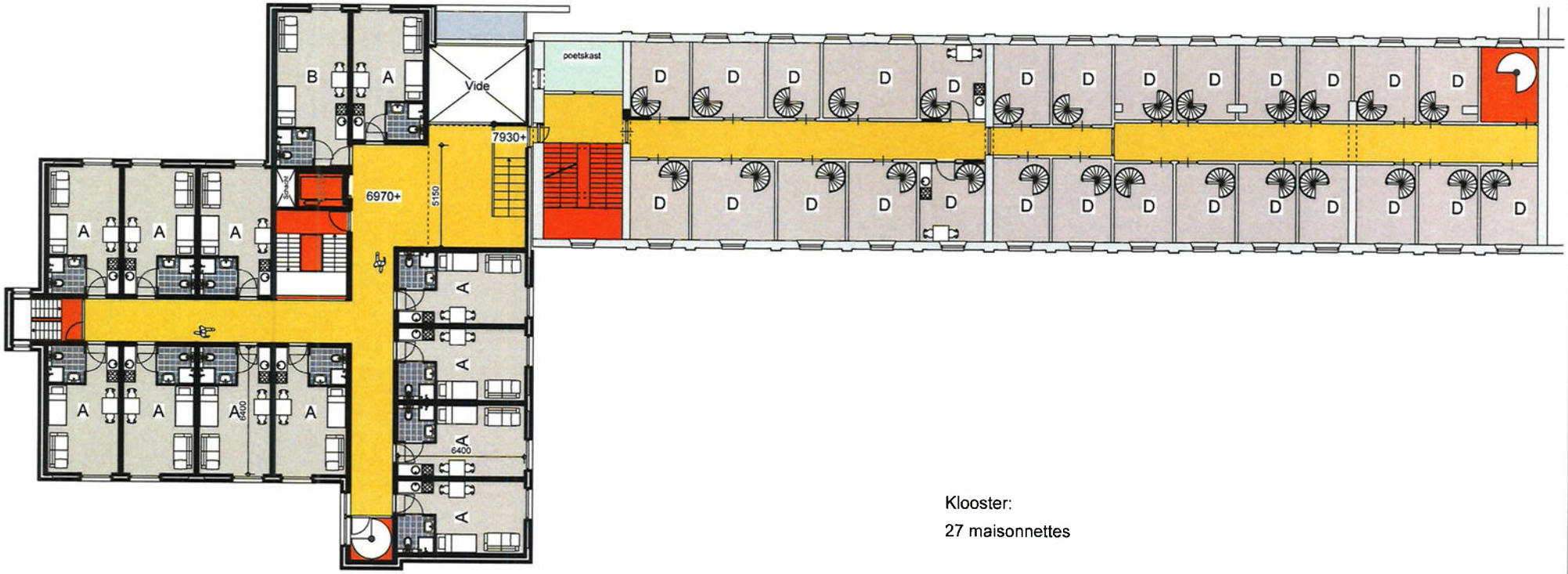
begane grond - schaal 1:200



Klooster:
13 studentenkamers

Nieuwbouw:
13 studentenkamers

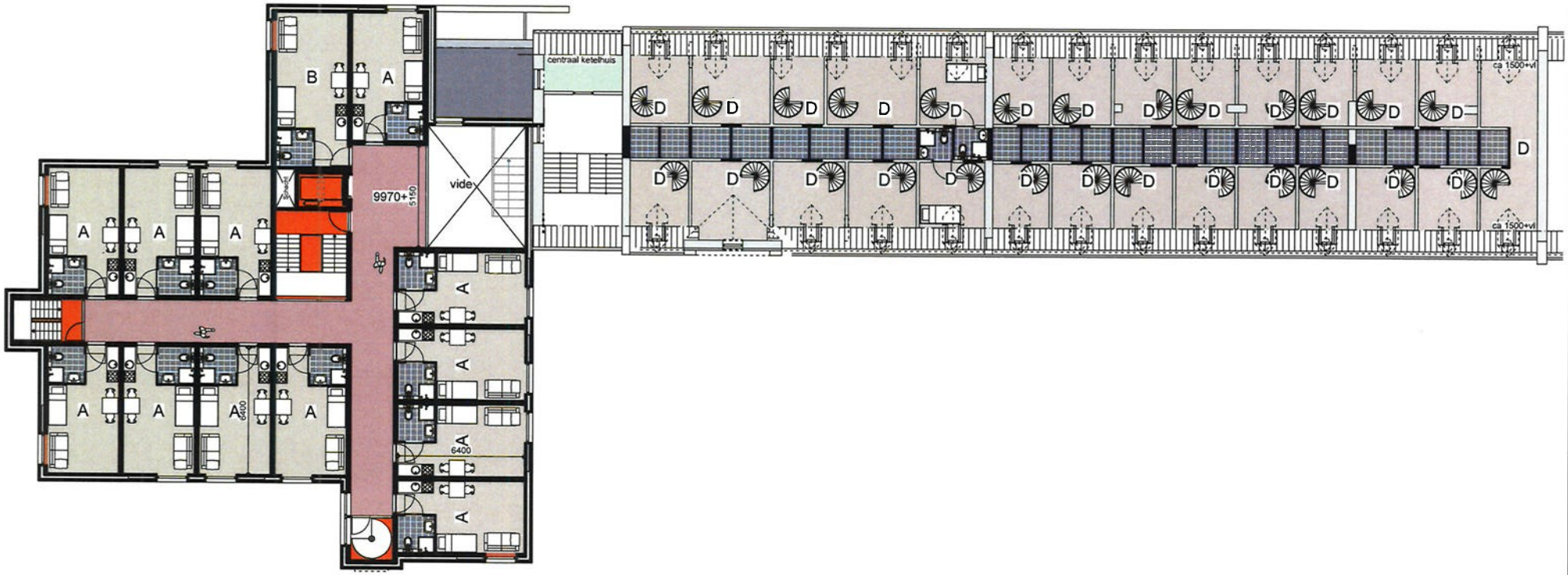
1e verdieping - schaal 1:200



Klooster:
27 maisonnettes

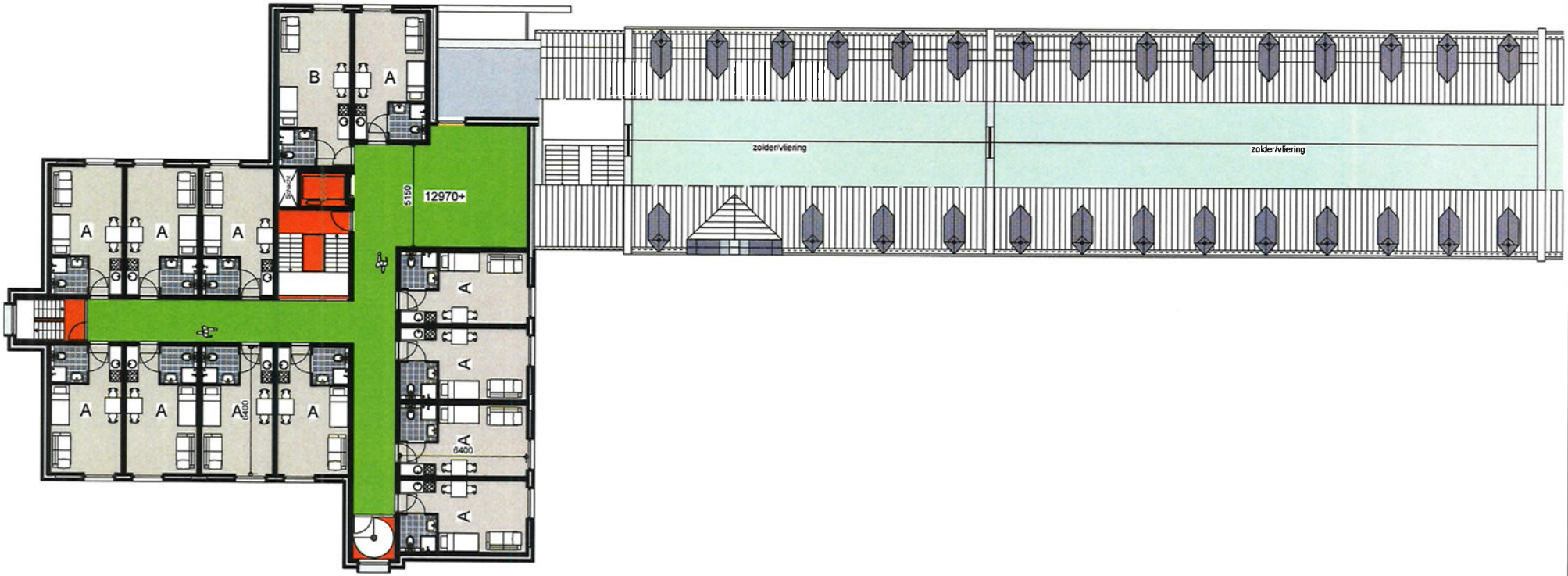
Nieuwbouw:
13 studentenkamers

2e verdieping - schaal 1:200



Nieuwbouw:
13 studentenkamers

3e verdieping - schaal 1:200

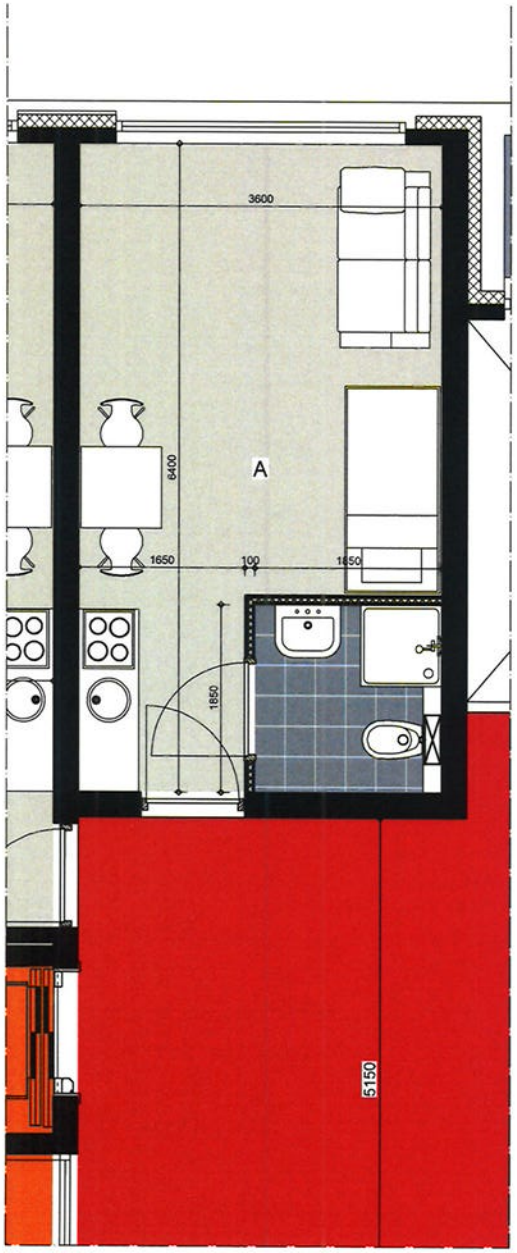


Nieuwbouw:
13 studentenkamers

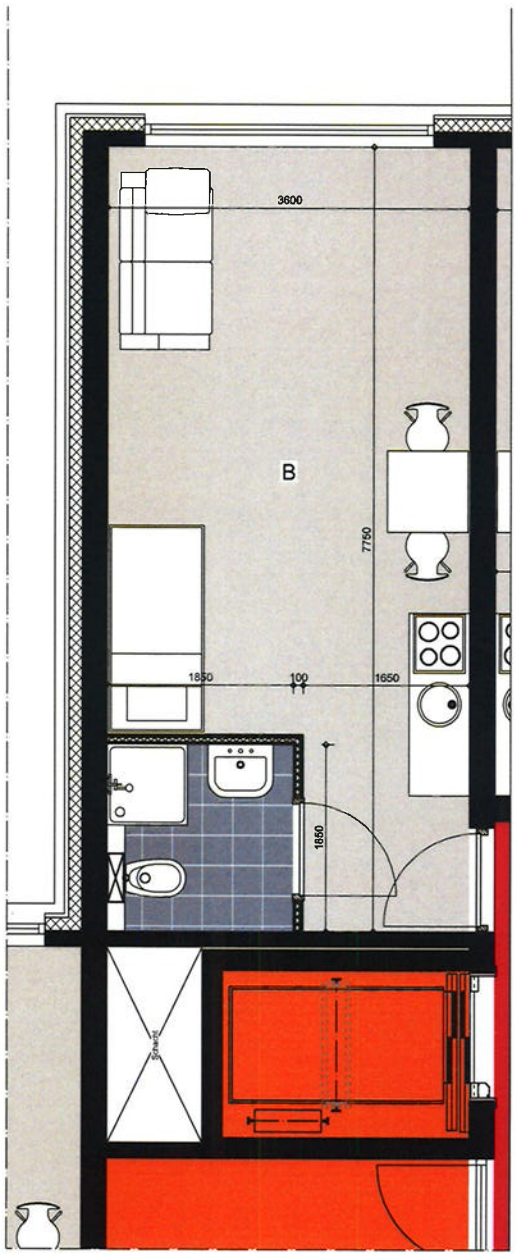
4e verdieping - schaal 1:200



doorsnede - schaal 1:100

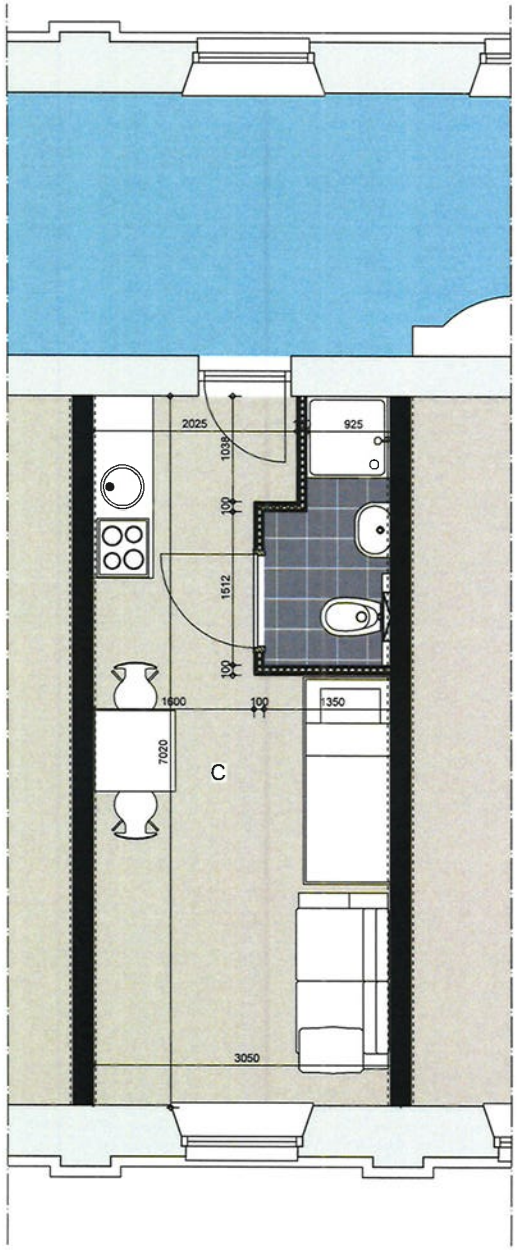


Kamer type A - ± 23 m²

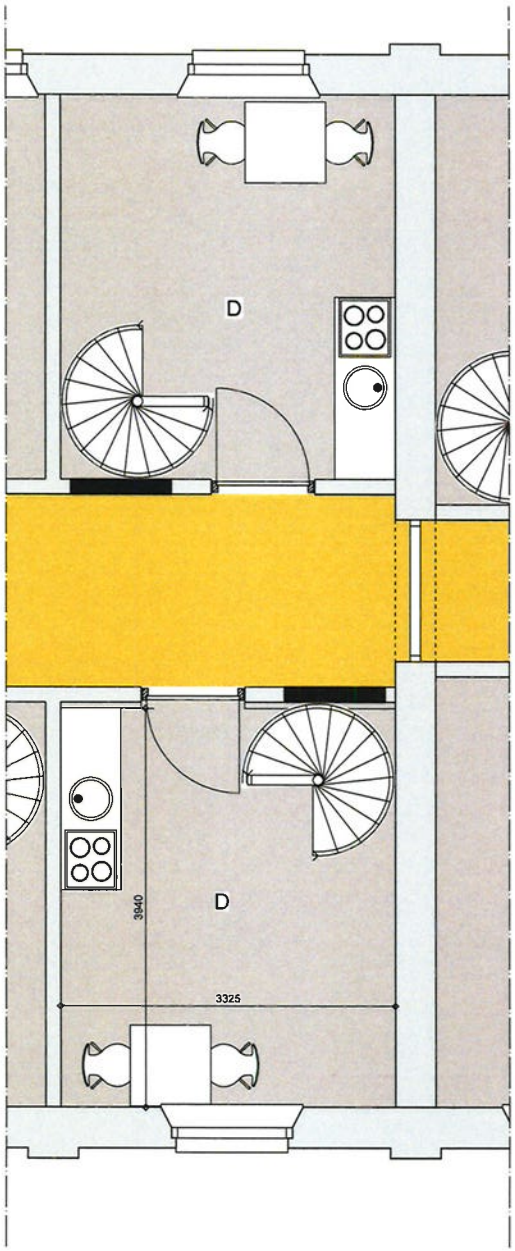


Kamer type B - ± 28 m²

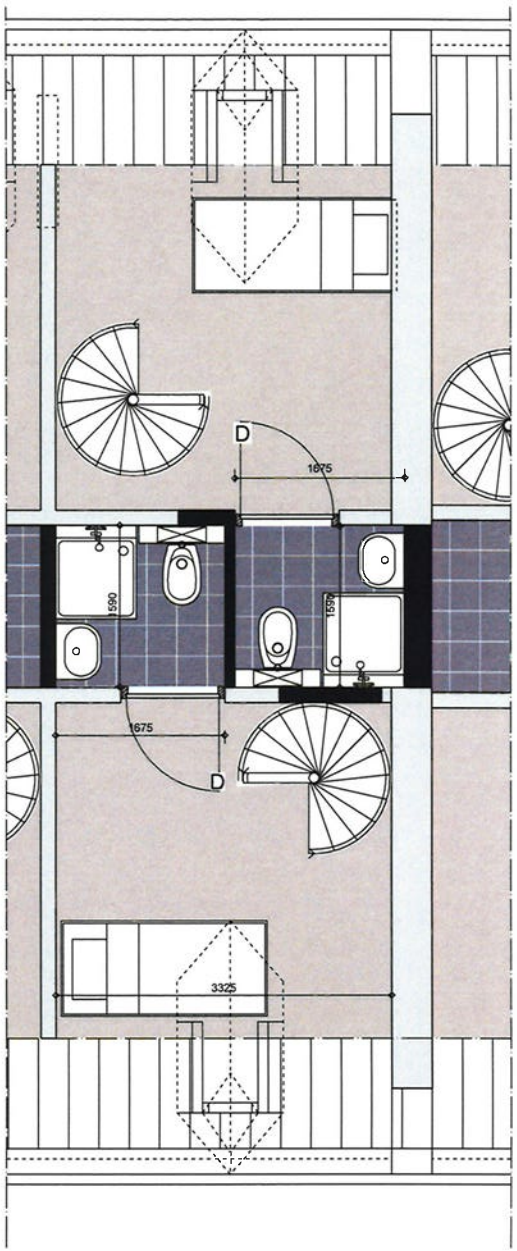
kamerplattegronden nieuwbouw - schaal 1:50



Kamer type C - variërend van ± 18 m² tot ± 40 m²
Begane grond / 1e verdieping



Kamer type D - ± 13 m²
2e verdieping



Kamer type D - ± 17 m² (totaal = ± 30 m²)
3e verdieping

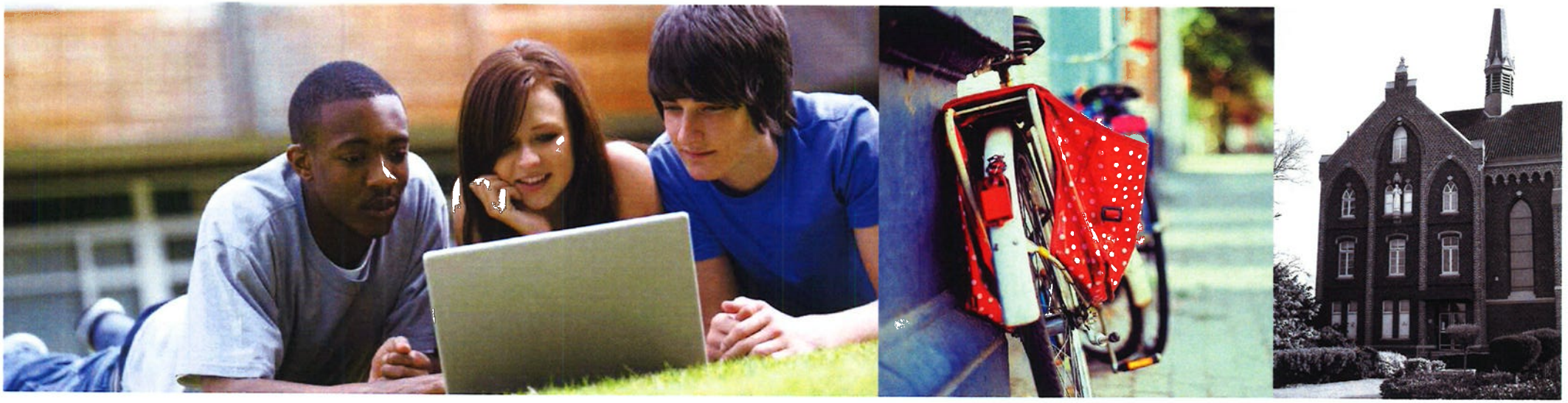
kamerplattegronden klooster - schaal 1:50











I ♥ the monastery

Bylage 9

PROJECTVOORSTEL

Herbestemming van Klooster Pannesheide, Kerkrade

Naam projectvoorstel:
Herbestemming van klooster Pannesheide, Kerkrade



Motto:

Met het gedeeltelijk restaureren van het rijksmonument en het realiseren van 'kluswoningen' wordt een karakteristiek en beeldbepalend monumentaal complex behouden.

Kernachtige samenvatting:
De voormalige kloostervleugel wordt opgesplitst in 7 grondgebonden 'kluswoningen'. De 7 woningen in het voormalige klooster variëren van grootte van ca. 940m3 tot 1.700m3 bestaande uit 4 woonlagen.

Het concept 'kluswoning' is in deze regio nieuw en zeker in deze verschijningsvorm. Het casco wordt gerestaureerd (dak en gevels incl. kozijnen en beglazing) en er worden o.a. woningscheidende wanden aangebracht. De te restaureren onderdelen zijn uitvoerig met de Provincie en Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed afgestemd. De koper realiseert zelf de eigen gewenste indeling en afbouw van de woning binnen de schil. Wie wil deze uitdaging nu niet aangaan !

Projectbeschrijving (max 2000 woorden):
In de zuidelijke punt van Kerkrade, aan de grens tussen Nederland en Duitsland, wordt de nieuwe woonwijk "Kloosterpark Pannesheide" gerealiseerd. Als herbestemming van de locatie Broeders Pannesheide inclusief de sportvelden. Het plangebied is gesitueerd in de wijk Bleijerheide en is omsloten door de Pannesheiderstraat – Mündchenstraat - Nieuwstraat – Voccartstraat en Kant.

Binnen het plangebied kan de kapel met kloostervleugel worden aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol element dat is geregistreerd als rijksmonument. De kloosterkapel maakt deel uit van het L-vormige kloostercomplex van de Broeders Franciscanen. Het betreft een zgn. Kulturkampfklooster dat enkele jaren geleden in eigendom is verkregen door "VEREINIGUNG ST. PIUS X E.V." en wordt voor religieuze doeleinden gebruikt. De kloostervleugel is eigendom van Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF en maakt deel uit van de woningbouwontwikkeling op deze locatie

Voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied staat het kloosterensemble centraal in de beleving en uitstraling en dient het monument als een bijzondere kwaliteit gehandhaafd te worden. De aangrenzende woningbouw vormt een samenhangend ensemble over het gehele plangebied.

Een decennium lang is gezocht naar een passende herbestemming van de voormalige kloostervleugel van koop-, huur- en zorgappartementen tot begeleid wonen, commerciële ruimten e.d. Vanwege de decentrale ligging, de hoge investeringen, teruglopende woningmarkt en demografie is een dergelijke herbestemming onhaalbaar gebleken. Daar ook nog eens het leegstaande pand veel overlast bezorgde voor zijn directe omgeving is in 2011 een sloopaanvraag voor de voormalige kloostervleugel ingediend. Daar er geen herbestemming in het vooruitzicht lag stemde de gemeente Kerkrade hiermee in. Echter gaven onder andere de Provincie Limburg en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een negatief advies.
Naar aanleiding hiervan zijn de gemeente Kerkrade, Provincie Limburg, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en ontwikkelaar / eigenaar in overleg getreden. Dit heeft geresulteerd in een werkgroep waarbij wordt gestreefd om binnen ca. 5 jaar tot een haalbare herbestemming te komen. Mocht er binnen deze termijn geen herbestemming worden gevonden, dan zullen partijen zich niet verzetten tegen een nieuwe sloopaanvraag. Op basis van deze afspraken is de in 2011 ingediende sloopaanvraag ingetrokken.

De afgelopen jaren is vooral de haalbaarheid voor studentenhuisvesting en Foyer + onderzocht. Echter bleken beide initiateven niet haalbaar.

November 2015 bezocht Deputé de heer P. van den Broeck het monumentale kloostercomplex. Hier stond een nieuw idee voor herbestemming van het complex; Stel we splitsen de kloostervleugel op in 7 grondgebonden wooneenheden. Het casco wordt gerestaureerd en er worden o.a. woningscheidende wanden aangebracht. De koper realiseert zelf de eigen gewenste indeling en afbouw van de woning binnen de schil.

De 7 unieke woningen in het voormalige klooster variëren van grootte van ca. 940m3 tot 1.700m3 bestaande uit 4 woonlagen. Het concept 'kluswoning' is in deze regio nieuw en zeker in deze verschijningsvorm.

Het afgelopen half jaar heeft de werkgroep (de gemeente Kerkrade, Provincie Limburg, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Satijnplus Architecten en de ontwikkelaar / eigenaar) het idee nader verder uitgewerkt. Zo heeft Satijnplus een raming gemaakt m.b.t. de restauratiekosten. Met het RCE is gesproken welke minimale eisen gesteld dienen te worden aan de bouwkundige uitwerking. Om het plan haalbaar te maken dient er gebruik te worden gemaakt van subsidiemogelijkheden. Door de gemeente Kerkrade en Provincie Limburg zijn hiertoe mogelijkheden beschikbaar gekomen. In bijgevoegde stichtingskosten zijn de geprognotiseerde subsidiebijdragen en restauratie- / verbouwkosten in varianten uitgewerkt. Gevoelsmatig is de uitkomst (v.o.n.-prijs) van de stichtingskosten nog aan de hoge kant en is het de vraag of dit plan daadwerkelijk haalbaar is.

Het initiatief zal spoedig op de markt worden aangeboden om te bezien of het product 'kluswoning' met zijn benodigde v.o.n.-prijs aansluit bij de markt. Bij 5 van de 7 woningen verkocht zal er een aanvang worden gemaakt met de realisatie en is de herbestemming geslaagd.

Hiermee wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan het instant houden van een rijksmonument en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk maar ook een reductie tot stand gebracht met 33 woningen van de geplande woningaantallen op deze locatie

Als dit plan door IBA zou kunnen worden omarmd denken wij het plan maximaal onder de aandacht te kunnen brengen bij potentiele kopers / investeerders. Mogelijk kan er ook gebruik worden gemaakt van extra investeringsbijdragen, welke allen extra zullen bijdragen aan de daadwerkelijke haalbaarheid van deze unieke kans.

Zelf ervaren we dit initiatief als één van de laatste kansen om het pand te herbestemmen en dus te behouden.

Evt. Bijlage:

Bijgevoegde bijlagen:

- Bijlage 1 Ligging plangebied;
- Bijlage 2 Monument klooster der Broeders Franciscanen
- Bijlage 3a t/m 3f Foto's kloostervleugel;
- Bijlage 4 verdeling 7 kluswoningen;
- Bijlage 5a t/m 5d Impressions mogelijke indelingsvarianten;
- Bijlage 6 Stichtingskostenberekening met mogelijke varianten;
- Bijlage 7 Concept Wat is een 'kluswoning';
- Bijlage 8 Bouwhistorisch onderzoek klooster;

Verklaring van eigendom van de visie:

Contactgegevens:

Dhr. R. van Melick
Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF
P/a/ Europalaan 26, 6199 AB Maastricht-Airport

Bijlage 10

provincie limburg

BOUWONTWIKKELING
JONGEN BV

2 3 DEC 2016

DOCHTER
PO
SEKR.

8.63/KM

Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF
De heer R.J.C. van Melick
Europalaan 26
6199 AB MAASTRICHT-AIRPORT

Cluster	SUB	**Behandeld**	D. Schmitz
E-mail	d.schmitz@prvlimburg.nl	**Telefoon**	+31 43 389 73 21
Zaaknummer	SAS-2016-02684	**Maastricht**	21 december 2016
Ons kenmerk	2016/103607		
Bijlage(n)	2	**Verzonden**	21 december 2016

Onderwerp
Afwijzing subsidieaanvraag voor het project Klooster Pannesheide

Geachte heer Van Melick,

Op 29 juli 2016 hebben wij uw verzoek van 28 juli 2016 om een provinciale subsidie voor bovengenoemd project ontvangen. Wij verzoeken u in alle contacten met ons over dit project het zaaknummer SAS-2016-02684 te vermelden.

Besluit en beoordeling
Op deze subsidieaanvraag zijn de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Algemene Subsidieverordening 2012 Provincie Limburg van toepassing. Uw aanvraag is beoordeeld in het kader van de Nadere subsidieregels tenderregeling restauratie monumenten (de regeling).

Op grond van hetgeen hieronder staat beschreven hebben wij, onder verwijzing naar artikel 4:25, tweede lid, van de Awb, besloten uw aanvraag af te wijzen.

In het kader van de regeling zijn 82 aanvragen ingediend binnen de openstellingsperiode als gesteld in artikel 11, derde lid, van de regeling. Eén aanvraag is ontvangen na de sluitingsdatum en een aantal aanvragen zijn ingetrokken. De resterende aanvragen zijn beoordeeld op compleetheid als gesteld in artikel 10 van de regeling. Ook is getoetst of de aanvragen voldoen aan de doelstelling zoals omschreven in artikel 2 van de regeling en de criteria als gesteld in artikel 3 en 4 van de regeling. De aanvragen die na deze eerste toetsing akkoord zijn bevonden, hebben wij inhoudelijk beoordeeld volgens de indicatoren en de bijbehorende puntenberekening zoals omschreven in artikel 7 van de regeling.

Uw aanvraag voldoet aan de doelstelling zoals omschreven in artikel 2 van de regeling, daar uw project het restaureren van een rijksmonument betreft. Tevens voldoet uw aanvraag aan de criteria als gesteld in artikel 3 en 4 van de regeling.

De volgende projectkosten zijn door ons subsidiabel verklaard op grond van de door u aangeleverde, gespecificeerde begroting (overeenkomstig de van toepassing zijnde "leidraad subsidiabele instandhoudingskosten 2013"):

Directe kosten (materiaal en arbeid)	
Restauratie	€ 900.622,00
Indirecte kosten (berekend over subtotaal directe kosten)	
Algemene bouwplaatskosten (max. 9%)	€ 72.049,00
Algemene bedrijfskosten (max. 7%)	€ 63.043,00
Winst en Risico (max. 3%)	€ 27.019,00
Totaal subsidiabele kosten	**€ 1.062.733,00**

Het voorgaande houdt in dat het door u gevraagde subsidiebedrag ad € 500.000,00, 47% van de totale subsidiabele projectkosten van € 1.062.733,00 bedraagt, hetgeen 0 punten oplevert bij indicator 7, tweede lid, sub h, van de regeling.

Op basis van de inhoudelijke beoordeling scoort uw project in totaal 90 punten en eindigt hiermee op een gedeelde 15e plaats in de rangorde. In bijlage 1 treft u de scores met bijbehorend de verdere motivering aan.

Zoals omschreven in artikel 7, derde lid, van de regeling, worden de aanvragen gerangschikt op volgorde van het aantal behaalde punten. In artikel 4:25, tweede lid, van de Awb is opgenomen dat een subsidie wordt geweigerd voor zover door verstrekking van de subsidie het subsidieplafond zou worden overschreden. Bijlage 2 betreft een lijst van de projecten met bijbehorende totaalscores van alle aanvragen waarbij toetsing aan de indicatoren van artikel 7 van de regeling aan de orde was (≥ 70 punten). Op basis van deze verdeling is na de honorering van subsidieaanvragen die hoger in rangorde zijn geëindigd dan uw aanvraag, het subsidieplafond bereikt.

Wij kunnen uw project dan ook niet honoreren binnen het vastgestelde subsidieplafond van € 4.700.000,00. Derhalve hebben wij, onder verwijzing naar artikel 4:25, tweede lid, van de Awb, besloten uw aanvraag af te wijzen.

Ondanks dat wij uw subsidieverzoek niet kunnen honoreren, waarderen wij uw project en wensen wij u veel succes met de uitvoering ervan.

Heeft u nog vragen?
Bij vragen over de inhoud van dit besluit kunt u onder vermelding van het zaaknummer SAS-2016-02684 contact opnemen met de heer P. Vleugels, telefoon +31 43 389 76 54, e-mail

pfgm.vleugels@prvlimburg.nl en over de procedure met mevrouw D. Schmitz, telefoon +31 43 389 73 21, e-mail d.schmitz@prvlimburg.nl

Rechtsbescherming
Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u bezwaar maken. U moet dan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen. Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: de naam en het adres van de indiener; de datum; een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht alsmede de redenen van het bezwaar (motivering). Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: Gedeputeerde Staten van Limburg, Juridische Zaken en Inkoop, team Rechtsbescherming; Postbus 5700; 6202 MA Maastricht. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.limburg.nl en klik vervolgens op 'e-loket'.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

mr. E.W.M.L. Janssen
clustermanager Subsidies

BIJLAGE 1

Aanvrager	Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF
Project	Klooster Pannesheide

	Indicator		Punten	Motivering
a.	**Uw project heeft betrekking op een rijksmonument:**	JA NEE	20	Betreft een rijksmonument.
b.	**Uw project draagt het cultuurhistorisch belang van het monument actief uit:**	bedrijfsmatig middels educatie/informatie middels bezoek/openstelling	Zie onder f 10	Het cultuurhistorisch belang van het monument wordt actief uitgedragen, waarbij de openstelling geen bedrijfsmatige op toeristen gerichte aanpak betreft. Door middel van een website wordt actief informatie verstrekt over de cultuurhistorische waarden van het kloostergebouw.
c.	**Uw project ondersteunt provinciale beleidsdoelen op het gebied van plattelandsontwikkeling door een bijdrage te leveren aan de provinciale doelstellingen met betrekking tot:**	leefbaarheid op platteland Provinciaal Waterplan Beleidskader Limburgse Landbouw Loont Natuur en landschap		Het project levert geen) bijdrage aan de provinciale doelstellingen op het gebied van plattelandsontwikkeling in relatie tot de genoemde beleidsterreinen.
d.	**Uw project past binnen het beleidskader Stedelijke Ontwikkeling dan wel het beleid voor IBA:**	JA NEE	20	Het project maakt deel uit van het IBA uitvoeringskader, onderdeel Zuid-stad project nr. 22, onder de noemer Rolduc (en omgeving).
e.	**Uw project draagt bij aan vermindering van energiegebruik door:**	een verbetering van het energielabel met twee treden een verbetering van het energielabel met vier treden	10	Het project levert een bijdrage aan het verminderen van het energieverbruik door een verbetering van het energielabel met minimaal twee treden.
f.	**Uw project levert toeristische meerwaarde door openstelling voor publiek voor tenminste 6 maanden per jaar waarbij actief toeristen worden geworven:**	JA NEE		Het project levert geen toeristische meerwaarde. 0
g.	**Uw project heft (dreigende) leegstand op doordat het monument na de restauratie een:**	woonfunctie krijgt bedrijfsfunctie (niet zijnde culturele functie) krijgt culturele functie krijgt	20	Er is sprake van leegstand die door de restauratie wordt opgeheven, waarna het monument voor een belangrijk deel een woonfunctie krijgt,
h.	**De gevraagde procentuele provinciale bijdrage in de subsidiabele kosten bedraagt:**	meer of is gelijk aan 35%, maar minder dan 45% meer of is gelijk aan 25%, maar minder dan 35% meer of is gelijk aan 15%, maar minder dan 25%		47%. De totale subsidiabele kosten bedragen € 1,062,733,00 en de gevraagde provinciale bijdrage is € 500,000,00 (meer dan 45% dus).

N.B. de berekening van de subsidiabele projectkosten treft u in de beschikking aan.

i.	**In de uitvoering van uw project vindt participatie plaats door de inzet van:**	per € 100.000,00 gevraagde subsidie, 1 vrijwilliger per € 100.000,00 gevraagde subsidie, 2 vrijwilligers per € 100.000,00 gevraagde subsidie, 3 vrijwilligers per € 100.000,00 gevraagde subsidie, 4 vrijwilligers of meer		De inzet van vrijwilligers is niet gekwantificeerd.

j.	**De procentuele bijdrage van de gemeente in de totale projectkosten bedraagt:**	gemeente is eigenaar = 0 punten meer dan 5%, maar minder dan 10% 10% t/m 20% meer dan 20%	10	De gemeente levert een bijdrage van meer dan 5% maar minder dan 10% in de totale kosten.
k.	**De restauratie maakt deel uit van een meerjarige, grootschalige ontwikkeling waarvoor eerder in het kader van deze regeling subsidie is verstrekt:**	Niet van toepassing, het betreft de eerste tranche		
l.	**Het betreffende monument past binnen het thema van dit jaar (2016): "jaar van de molens"**	JA NEE		Het project past niet binnen het thema "Jaar van de Molens".
		TOTAAL SCORE	90	

Bijlage 2

Nummer	Aanvrager	Monument	Subsidiebedrag	Score	%
1	Vader Jacob Vastgoedbeheer BV	Bedrijfsverzamelgebouw Jacobskapel	€ 24.170,00	140	
2	Natuurlijk persoon	Landgoed kasteel Puth	€ 348.594,00	135	
2	Natuurlijk persoon	Hoeve Imstenrade	€ 409.491,00	135	
3	Natuurlijke personen	Friedesse Molen	€ 500.000,00	125	
3	Natuurlijk persoon	De Arenborg	€ 181.051,00	125	
3	Gemeente Landgraaf	Kasteelcomplex Strijthagen	€ 350.737,00	125	
3	Natuurlijk persoon	Hoeve Steijns-Van Laar	€ 500.000,00	125	
4	Natuurlijke personen	Kloosterboerderij Op de Bies 52 Schimmert	€ 500.000,00	115	
4	Gemeente Sittard-Geleen	Mariahof	€ 500.000,00	115	
5	Natuurlijk persoon	Breustermolen	€ 123.024,00	110	
6	Groepsakkommodatie Lingsfort Arcen VOF	Kasteel De Berckt	€ 74.700,00	105	25,3
7	Natuurlijke personen	Bockenhof	€ 199.000,00	105	40,4
8	Natuurlijke personen	Kasteelhoeve Cortenbach	€ 266.166,00	105	41,1
9	Haza BV	Tiendschuur	€ 341.003,00	105	42,8
10	VVE Leyenbroekerweg 52 Sittard	Gemmakloostercomplex	€ 382.064,00	105	43,2
			€ 4.700.000,00	**Subsidieplafond bereikt**	
11	Natuurlijke personen	Hoeve Heihof	€ 0,00	105	48
12	Stichting het Limburgs Landschap	Frankenhofmolen	€ 0,00	103	
13	Stichting Antares	Smederij Giesen en Engerbeek	€ 0,00	100	
13	Gemeente Heerlen	Kasteel Hoensbroek	€ 0,00	100	
13	Natuurlijke personen	Hoeve Dorpstraat Sibbe	€ 0,00	100	
13	Natuurlijk persoon	Complex Roosenhof	€ 0,00	100	
13	Gemeente Sittard-Geleen	Stadspark fase 9 en 10	€ 0,00	100	
13	Natuurlijk Persoon	Hoeve Klinkenberg	€ 0,00	100	
13	Staatsbosbeheer	Leumolen	€ 0,00	100	
14	Natuurlijke personen	Hoeve de Bek	€ 0,00	95	
14	Limburgse Monumentenstichting	D'r Preedigsjtool	€ 0,00	95	
14	Te Strake BV	Huis ter Beegden	€ 0,00	95	
15	Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF	Klooster Pannesheide	€ 0,00	90	
15	VDL-Vastgoed BV	Kasteel Wolfrath	€ 0,00	90	
15	Agro Molsberg	Hoeve Molsberg	€ 0,00	90	
15	Natuurlijk persoon	Tui en park landgoed kasteel Hoosden	€ 0,00	90	
15	Vereniging Natuurmonumenten	Fort Sint Pieter	€ 0,00	90	
15	Stichting Botanische Tuin Jochumhof	Tuinmuren Jochumhof	€ 0,00	90	
16	Stichting het Limburgs Landschap	Buitenplaats Elsloo en molenbiotoop	€ 0,00	85	
16	Stichting het Limburgs Landschap	Janssenmeule Oirsbeek	€ 0,00	85	
16	Lazarlsten	Kloostercomplex Panningen	€ 0,00	85	
16	Landgoed Geijsteren BV	Kasteelruïne Geijsteren	€ 0,00	85	
17	Gemeente Maastricht	Theresiaschool	€ 0,00	80	
17	Kasteel Amstenrade	Orangerie	€ 0,00	80	
17	Gemeente Valkenburg a/d Geul	Van Pradoegebouw nar hotel Kint	€ 0,00	80	
17	Inghold Maastricht BV	Moorveldshof	€ 0,00	80	
18	Stichting Behoud Kasteel de Keverberg	Restauratie/onderhoud kasteelmuren	€ 0,00	75	
18	Natuurlijk persoon	Gastenverblijf Gran Gusto	€ 0,00	75	
18	Stichting Kasteel Montfort	Kasteel fase 2	€ 0,00	75	
18	Natuurlijk persoon	Hoeve Mamelis	€ 0,00	75	

Bijlage II

|IBA Academy| Herbestemming Klooster Pannesheide



planvorming van de ontwikkelaar op deze plek:

Ruim een decennium lang is gezocht naar een passende herbestemming van de voormalige kloostervleugel vanwege de decentrale ligging, de hoge investeringen, de teruglopende woningmarkt en de demografische ontwikkelingen is een herbestemming vooralsnog helaas onhaalbaar gebleken.
In 2015 ontstond een nieuw idee voor herbestemming van het complex; Dat idee bestaat uit het splitsen van de kloostervleugel in 7 te realiseren grondgebonden 'kluswoningen'.
Het monumentale casco wordt gerestaureerd en er worden o.a. woning scheidende wanden aangebracht. De koper realiseert zelf de eigen gewenste indeling en inbouwpakket van de woning binnen dat casco. Het concept 'kluswoning' is in deze regio nieuw en zeker in deze verschijningsvorm.
De toekomstige koper realiseert zelf de eigen gewenste indeling en afbouw van de woning binnen de schil. Na het opdelen van de kloostervleugel ontstaan 7 woningen met de navolgende eigenschappen; variërend ca. 1350m3 , 725m3 en 1.410m3. Alle woningen beschikken over een eigen voor- en achtertuin. Dit plan is inmiddels ook in het uitvoeringsprogramma van IBA (Internationale Bau-austellung) opgenomen. De creatieve architectuur student kan hierop inspringen en zijn kwaliteiten zowel als een oefening en kans inzetten voor deze plek.

Opdracht bestaat uit drie delen:

1. **onderzoek/ analyse-fase**
(bestuderen van de plek, juiste gegevens verzamelen, kansen en problemen constateren en inzichtelijk verwerken in een product.)

2. **vormen van het concept/idee**
formuleren van een potentieel goede aanpassing/interventie volgens het "open-bouwen" principe.
(zie bijlage) .

3. **innovatief product:** uitwerking in rapport met tekeningen en (deel) maquette.

Tijdsduur van de opdracht:

8 weken (start in september 2016)

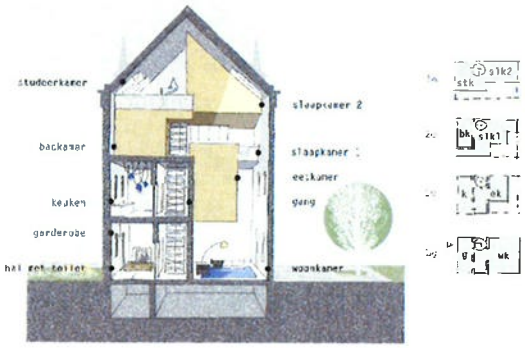
Randvoorwaarden en opdrachtbeschrijving:

De huidige ontwikkelaar kiest in de aanpak voor een harde tweedeling. Enerzijds het renoveren van de schil/drager van het gebouw en aan de andere kant de totale vrijheid aan de binnenzijde van het gebouw (dat alleen gekaderd is door een verdeling te maken in 7 eenheden op basis van het stramien in de gevel). Dit betekent dus dat door de huidige ontwikkelaar inbouw en afbouw niet zijn meegenomen. Door deze aanpak te herzien in deze opdracht en te koppelen met de methodiek/thematiek van "open-bouwen" kan het concept van de kluswoningen behouden blijven maar met deze toevoeging een secundair systeem voor de inbouw ontwikkeld worden. De student kan middels deze toevoeging de toekomstige eigenaar handvaten bieden die het gebouw toekomstbestendig maken en dus veranderbaarheid toelaten. (zie bijlage)

Naast het fysieke systeem zijn ook het proces en de toepassing van dit idee op basis van betrokkenheid van toekomstige bewoner en bouwer een belangrijk onderdeel.

Tevens is de herhaalbaarheid en het geschikt maken voor erfgoed een extra voorwaarden waardoor de waarde van het ontwerp meer is dan alleen een incident op deze plek.

Het voorgestelde idee/ontwerp zal rekening moeten houden met regelgeving om het realisme in de plannen te waarborgen.





Doel/ambitie eindproduct:

Ontwikkel een secundair systeem voor dit rijksmonument dat de toekomstige bewoner enerzijds bouwkundige handvaten aanreikt maar tevens de benodigde vrijheid geeft. Tevens 'bouwende en ontwikkelende' partijen dit systeem kunnen toepassen om de aantrekkelijkheid en mogelijkheden van gebouwen in vergelijkbare situaties te vergroten/verbeteren. Vervolgens het resultaat hebben waarbij de toekomstige bewoner op deze wijze een oplossing geboden kan worden die de realisatie van zijn behoefte en wens voor de toekomst kan voorzien.

Referenties:
- 'Open-bouwen' methodiek *John Habraken*

BIJLAGE

Inbouw en Duurzaamheid

(een notitie voor beleidsvoerders in de woningbouw samengesteld door Jo Coenen, John Habraken en Roderik Castell-Rüdenhausen)

1.NAAR EEN INBOUWINDUSTRIE

IBA, Internationale Bau Ausstellung, heeft in Duitsland een lange traditie beginnend met de bouw van de Weissenhofsiedlung in 1927, waarmee de Moderne Internationale Stijl op de kaart werd gezet. Sindsdien zijn in Duitsland opeenvolgende IBA's gerealiseerd die gemiddeld zo'n zeven jaar duurden. De IBA Parkstad is de eerste IBA buiten Duitsland. Het gebied van studie rondom Heerlen strekt zich uit tot de voorstad van Aken. Geleid door architect Prof. Jo Coenen richt het zich op de renovatie en ontwikkeling van het voormalige mijnindustriegebied door middel van een veelvoud van diverse initiatieven1.
IBA streeft daarbij naar een benadering die een voorbeeldfunctie zal hebben voor de woningbouw in het algemeen in Nederland. IBA Parkstad wil de dialoog aangaan met bewindvoerders in volkshuisvesting en bouwpraktijk, en spreken over de noodzaak om in Nederland een inbouwindustrie te bevorderen. Deze inbouwindustrie is wellicht het belangrijkste instrument om een duurzame gebouwde omgeving te bevorderen.

2. EEN WERELDWIJDE ONTWIKKELING

Een gebouwde omgeving kan lang meegaan wanneer voortdurende en tijdige aanpassing aan de gebruiksvraag mogelijk is met doelgericht behoud van wat niet om aanpassing vraagt. Om dat te bereiken is het niet alleen nodig dat onderdelen van gebouwen vervangen kunnen worden wanneer slijtage dat nodig maakt, maar ook wanneer nieuwere en betere onderdelen beschikbaar zijn waar de gebruiker voorkeur voor heeft, of wanneer bewoners een nieuw arrangement in eigen woning verlangen dat beter past bij hun levensstijl. Deze onderdelen noemen we subsystemen. Een subsysteem heeft een bepaalde (bouwkundige) functie en een bepaalde levensduur of technische bruikbaarheid.
Het verband tussen de levensduur van subsystemen en de duurzaamheid van de gebouwde omgeving is reeds overtuigend aangetoond in bijvoorbeeld kantoorgebouwen (in de VS) waar huurders van een of meer vloeren vrij zijn de indeling en uitrusting zelf te verzorgen met hulp van door hun gekozen ontwerpers en speciale "fit-out"-afdelingen binnen aannemersbedrijven. Dit is ook het geval bij winkelcentra waar de uitrusting van de winkel wordt verzorgd door gespecialiseerde inbouwfirma's. Ook in de ziekenhuisbouw zijn baanbrekende projecten te melden waar onderscheid van subsystemen met eigen gebruiksduren wordt toegepast. In het Zwitserse kanton Bern wordt nu een formele procedure gevolgd van gescheiden ontwerp en aanbesteding van een "primair" systeem (minimaal voor 50 jaar), een "secundair" systeem voor inbouw (max. 20 jaar) en een "tertiair" systeem voor toestellen en apparaten (5 jaar)2. Het ziekenhuis-als-geheel is het primaire systeem, de hoofddraagconstructie, waarbinnen bijvoorbeeld de klimaatinstallaties een intensief onderhoud vergen, en deze eerder verouderd en afgeschreven zijn dan het gebouw zelf. Het is zinvol om dan alleen de klimaatinstallatie te vervangen, en niet het gehele of gedeeltelijke gebouw.
In de woningbouw heeft het nut van de scheiding van de individuele inbouw en de collectieve infrastructuur een proces van groeiende erkenning doorgemaakt. In Japan heeft het onderscheid van subsystemen reeds geleid tot een wet uitgevaardigd door het parlement in Japan ter bevordering van een lange levensduur (max. 200 jaar) van een woongebouw. De bezitter van een woning die de door de wet voorgeschreven technische maatregelen heeft gevolgd krijgt een substantieel belastingvoordeel. De wet heeft sinds 2010 geleid tot her-organisatie van de grote woningbouwbedrijven om de scheiding en vervanging van subsystemen mogelijk te maken. Een dergelijke wet is in voorbereiding in Korea3.
De ervaring heeft geleerd dat de scheiding van individuele woonwensen enerzijds en gemeenschappelijke voorzieningen anderzijds, ook economisch aantrekkelijk kan zijn. Een woningbouwprijsvraag in Helsinki in 2004, waarin kopers van een appartement hun eigen inbouw konden bepalen, was daarvan een vroege demonstratie. De individueel ingebouwde woningen waren op tijd gereed en binnen het overeengekomen individuele budget uitgevoerd, terwijl de ontwikkelaar

winst maakte op de investering
Het heeft daarom zin om de subsystemen die de bewoner individueel bedient te onderscheiden van de systemen die de gemeenschap dienen. Die eerste groep wordt nu in het algemeen erkend als een "inbouwsysteem" of "inbouwpakket" en gezien als meer een gebruiksgoed met een duur van hoogstens twee decennia dat ingevoegd wordt in de gemeenschappelijke "infrastructuur" die veel langer mee gaat. Dit inzicht heeft in Japan al geleid tot een tiental inbouwbedrijven die zich richten op vernieuwing van de naoorlogse woningvoorraad, door het mogelijk te maken dat een individuele woning in enkele weken tijd door een ploeg van multifunctionele installateurs kan worden leeggehaald en opnieuw worden ingebouwd. Het is nu ook gebleken dat niet alleen de individuele woningbezitter bediend kan worden, maar dat deze nieuwe industrie ook gevraagd wordt de inbouw te verzorgen bij de renovatie van gehele appartementencomplexen. Het per woning inbouwen blijkt ook economisch aantrekkelijk te zijn als de individuele bewoner nog niet bekend is. Bovendien kan zo een woning later worden aangepast en vernieuwd op initiatief van de (volgende) bewoners. Op grond van deze ervaringen over de laatste decennia is het zinvol om ook in Nederland een beleid te voeren dat individuele inbouw van woningen bevordert.

3. VERVANGING VAN EEN VEROUDERDE TRADITIE

De manier waarop nu nog steeds grote woningbouwprojecten worden uitgevoerd is al meer dan een eeuw oud. Men was toen begeesterd door de ultra-efficiënte lopende- bandproductie van auto's, zoals geïntroduceerd door Henry Ford. Dit berustte op een onderscheid van taken, die elk door een daarin gespecialiseerd persoon werd uitgevoerd. De arbeiders stonden op een vaste plek langs de lopende band waarop het product voortbewoog. Deze wijze van werken inspireerde de massawoningbouwers, maar op de bouwplaats bewoog de arbeider en stond het product stil. De ene arbeider ging bijvoorbeeld van woning naar woning en hing alleen deuren in hun sponningen, een ander bracht kabels aan. Dit had niet de doelmatigheid van de lopende band. De werkers kwamen van verschillende onderaannemers: installateurs van binnenwanden, loodgieters, elektriciens, tegelzetters, schilders, enzovoort. De bezwaren van deze werkwijze zijn bekend: als een onderaannemer niet op tijd mensen stuurt ligt de trein stil. Vaak moet een specialist meermalen terugkomen: bijvoorbeeld verwarmingsleidingen worden eerst aangebracht, later worden de verwarmingselementen opgehangen. Niet alles kan meteen geschilderd worden, etc. Kortom, naarmate de productie gecompliceerder is en meer handelingen nodig zijn, is de kans op verstoring groter alsmede de kans dat de ene partij het werk van de andere partij beschadigt. Als de eerste partij de taak niet goed uitvoert kan dat de volgende partij problemen geven en als men terug moet komen om een vergissing te herstellen is dat weer een onderbreking. Een projectmanager heeft de ondankbare taak dit alles te organiseren, afspraken te maken en permanent in verbinding te staan met de onderaannemers.
Waar in het begin van de 20e eeuw de nieuwe subsystemen (elektra, loodgieterswerk, verwarming, systeemwanden etc.) specialisatie van arbeid vroegen - en daarmee het bestaan van onderaannemers wettigden bij de afbouw van woningen - zijn de subsystemen in de loop der jaren zodanig ontwikkeld dat minder geschoolde, en dus goedkopere, arbeid mogelijk werd. Dit is nu zover dat een handige leek het allemaal kan installeren en de systemen in doe-het-zelf-winkels te koop zijn.
Het werken door verschillende partijen aan de gemeenschappelijke infrastructuur waar een woongebouw binnen valt blijft uiteraard gewettigd, maar het afbouwen van een individuele woning is efficiënter gedaan door twee of drie multifunctionele werklieden die de verscheidene subsystemen in een paar weken kunnen samenvoegen tot een voltooide woning. Het is al een kwart eeuw geleden gedemonstreerd dat twee of drie geschoolde mensen een woning kunnen inbouwen in twee of drie weken tijd, mits de voorbereiding goed is gedaan. Inbouw is niet meer een technisch probleem, maar een zaak van management en logistiek. De opkomst van gespecialiseerde woning-inbouwbedrijven in Japan, zoals hierboven reeds gesignaleerd, bevestigt deze noodzakelijke en profijtelijke overgang naar een nieuwe industrie.
Samenvattend: het meer dan een eeuw oude "afbouw"-systeem gebaseerd op verschillende disciplines is verouderd en niet meer nodig. Door de individuele woning als een zelfstandige opgave te benaderen en de verbouw doeltreffend te organiseren is een grotere efficiëntie haalbaar.

4. INBOUW EN DUURZAAMHEID

In een keynote-lezing op de recente Open Bouwen-conferentie in Zürich betoogde Frank Buitendijk, oud-directeur van woningbouwvereniging Stadgenoot te Amsterdam, dat de vernieuwing per individuele woning een noodzakelijke voorwaarde is voor een duurzaam behoud van een woonomgeving. Daarmee wordt de individueel aanpasbare woning een noodzakelijke voorwaarde voor duurzaamheid van de gebouwde omgeving. Een inbouwindustrie kan de bewoner rechtstreeks voorzien van de meest actuele subsystemen. Een beter inbouw-subsysteem is niet langer louter interessant voor de steeds krimpende nieuwbouw, maar het kan juist de bestaande markt snel binnenkomen. Hierbij blijven dan woningbouwcorporaties, pensioenfondsen en andere grote investeerders verantwoordelijk voor het collectieve deel. Dit is te vergelijken met de auto-industrie, die los is gekoppeld van de wegenbouw en continu bezig is met het verbeteren van haar producten en processen. Kortom, de individueel aanpasbare woning stelt een gebouwde omgeving in staat om nieuwe producten te absorberen die de individuele bewoner en het collectief bedienen op een efficiënte en technisch stimulerende manier. De individueel aanpasbare woning is dus niet alleen plezierig voor de bewoner, maar het is een noodzakelijke voorwaarde voor een efficiënt bouwbestel waarin de diverse subsystemen versmelten tot een perfect functionerend geheel. De eigenaar kan kleinschalig en sneller vernieuwen . Niet omdat bewoners vrijheid van beslissing moeten hebben,
maar omdat het de investering van het bezit rendabeler maakt. Al deze winst in materiaal, tijd en geld is voorwaarde voor een waarlijk duurzame gebouwde omgeving.

Bijlage 12

Velden, Ton van der (Kerkrade)

Aan: Velden, Ton van der (Kerkrade)
Onderwerp: FW: Pannesheide klooster

Van: Melick, Ruud van [mailto:rvmelick@bouwontwikkelingjongen.nl]
Verzonden: Tuesday, November 15, 2016 12:27 PM
Aan: Marc Houben <marc.houben@iba-parkstad.nl>
CC: Marco Siecker <marco.siecker@iba-parkstad.nl>; huub.engelen@kerkrade.nl
Onderwerp: RE: Pannesheide klooster

Beste Marc,

Eind vorige week hebben wij van de Provincie vernomen dat wij helaas niet behoren tot de geselecteerde projecten voor subsidie. Zoals bekend is de subsidie noodzakelijk voor de haalbaarheid van ons plan. Dit is een enorme tegenvaller en wij zijn dan ook erg teleurgesteld. Wij zijn nog in afwachting van een brief van de Provincie omtrent de afwijzing. Deze wachten wij af.

Op basis hiervan heb ik besloten het plan 'om hold' te zetten om ons te beraden hoe verder. Ik stel dan ook voor een vervolgoverleg te plannen zodra er meer duidelijk is.

Met vriendelijke groet,

Ruud van Melick
Projectmanager

Bouwontwikkeling
Jongen
Maastricht-Airport

Europalaan 26, 6199 AB Maastricht-Airport
Postbus 509, 6190 BA Beek

T +31 (0)43 387 39 00
M +31 (0)6 308 460 90
E rvmelick@bouwontwikkelingjongen.nl
I www.bouwontwikkelingjongen.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

Van: Marc Houben [mailto:marc.houben@iba-parkstad.nl]
Verzonden: dinsdag 15 november 2016 12:10
Aan: Melick, Ruud van
CC: Marco Siecker; huub.engelen@kerkrade.nl
Onderwerp: Pannesheide klooster

Dag Ruud,

Om vervolg van het project Pannesheide te bekijken lijkt het mij goed om op basis van de laatste stand van zaken het project te bespreken.
Een overleg lijkt mij daar het meest zinvol voor. Even bellen in aanloop daartoe lijkt mij goed om de inhoud van het overleg alvast iets beter te kunnen voorbereiden.
Ben benieuwd of de website van het project, en de verdere aanloop tot marktverkenning van het project verloopt namelijk.

Wil jij hiervoor een voorstel doen?

In de tussentijd heb ik geen direct alternatief voor handen gekregen en (constateer ik ook nu ik (pas) weet hoe de locatie er binnenin uitziet) er al mogelijk snel tegen dezelfde obstakels aangelopen zal worden bij de inzet van vergelijkbare vraag aan studenten.

Met vriendelijke groeten,

ir. Marc Houben
Ondersteuning Gebiedsregie IBA Parkstad

Honigmannstraat 104
6411 LM HEERLEN
+31(0)6 52 02 22 56
+31(0)45 44 00 201 (secr.)
marc.houben@iba-parkstad.nl
www.iba-parkstad.nl

Van: Melick, Ruud van [mailto:rvmelick@bouwontwikkelingjongen.nl]
Verzonden: Friday, October 21, 2016 8:08 AM
Aan: Marc Houben <marc.houben@iba-parkstad.nl>
CC: Marco Siecker <marco.siecker@iba-parkstad.nl>; huub.engelen@kerkrade.nl
Onderwerp: RE: Studenten Design Academy Pannesheide klooster

Beste Marc,

Dat is heel jammer. Eigenlijk had ik de indruk al gekregen tijdens ons overleg met de heren. Ik kan mij daar wel wat bij voorstellen.

Ik denk dat we beide eens moeten nadenken wat goede alternatieven zijn.

Met vriendelijke groet,

Ruud van Melick
Projectmanager

Bouwontwikkeling
Jongen
Maastricht-Airport

Europalaan 26, 6199 AB Maastricht-Airport
Postbus 509, 6190 BA Beek

T +31 (0)43 387 39 00
M +31 (0)6 308 460 90
E rvmelick@bouwontwikkelingjongen.nl
I www.bouwontwikkelingjongen.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

Van: Marc Houben [mailto:marc.houben@iba-parkstad.nl]
Verzonden: donderdag 20 oktober 2016 15:07
Aan: Melick, Ruud van
CC: Marco Siecker; huub.engelen@kerkrade.nl
Onderwerp: RE: Studenten Design Academy Pannesheide klooster

Dag Ruud,

Inmiddels heb ik reactie van de Design Academy (toegevoegd onderaan deze mail)

Ondanks ons inzetten is toch gebleken dat na het bezoek van het klooster en de constatering staat ervan anders was dan de verwachtingen die men had bij de buitenzijde en indeling van het gebouw.
Dit is vervelend dat dit pas zo laat in het proces geconstateerd is naar mijn mening!!
Natuurlijk jammer dat er nu geen betrokkenheid van studenten van design academy is maar beter nu de constatering dan halverwege of aan het einde van het project.
Op basis daarvan en de reactie van de Design Academy denk ik dat het goed is om een afspraak te plannen om te kijken hoe verder met klooster pannesheide, de student van academie bouwkunst die momenteel wel nog bezig. Zal hierover ook met Marco Siecker (gebiedsregisseur) overleggen.

Hoor graag jou kijk erop.

Met vriendelijke groeten,

ir. Marc Houben
Ondersteuning Gebiedsregie IBA Parkstad

Honigmannstraat 104
6411 LM HEERLEN
+31(0)6 52 02 22 56
+31(0)45 44 00 201 (secr.)
marc.houben@iba-parkstad.nl
www.iba-parkstad.nl

Van: Jesse Kirschner [mailto:jesse.kirschner@openplus.nl]
Verzonden: Thursday, October 20, 2016 1:24 PM
Aan: Marc Houben <marc.houben@iba-parkstad.nl>; info <info@jessehoward.net>
Onderwerp: Re: visit monastry in Pannesheide Kerkrade IBA-parkstad & Design Academy Eindhoven

Dear Marc,

First of all, sorry for the delay in response. We took some time to think over our previous meeting, but also to discuss our ideas with the the head of the department of social design.

We regretfully concluded that, for now, the location does not work for the assignment we want to present the students. Looking at the currect state of the monastry we believe that the two parties will not be adding value to each others goals. The concept both parties are striving for is to create an environment in which a visitor/potential buyer could envision him or herself within a true functioning living space. To achieve this,

immense changes would have to be made to the current state of the monastery, and we feel this is not realistic to ask of the developer.

We very much appreciate the effort IBA has put in this until now (and especially from you and Hanneke), and because of this want to ask you if you would like to be updated during the project. Between now and December 12, the project will continue but only within the context of the academy. Begining in January, there will be the opportunity to extend and further develop what was created during these initial six weeks. We also have a very good feeling about the information you gave us about the IBA academy, and will even try to implement some of the discussed concepts.

Hopefully we can find a collaboration in the near or further future, and let's make sure we keep in touch.

Kind regards,

Jesse and Jesse

Hi Jesse & Jesse

I would want you to ask what your thoughts are about the agreements and issues we noticed during the visit of the monastery in Pannesheide last Thursday. Secondly based as a reaction from your side on the next steps to the assignment and the summary of the conversation we had last Thursday I send earlier. I will be in Lisbon from this Friday 21-10 until Wednesday 26-10. Since 31 oct will be very soon I think we should do and plan some things to make it work.

Further I also send Ruud van Melick an e-mail on his task to agree and make the compartments on floor 1 and 2 clean and white as representative outlines of a future house.

Also Iva König from Iba academy & the Iba heritage department I asked to give her thoughts about this project and student-work.

Met vriendelijke groeten,

ir. Marc Houben
Ondersteuning Gebiedsregie IBA Parkstad

Honigmannstraat 104
6411 LM HEERLEN
+31(0)6 52 02 22 56
+31(0)45 44 00 201 (secr.)
marc.houben@iba-parkstad.nl
www.iba-parkstad.nl

Van: Marc Houben
Verzonden: Wednesday, October 19, 2016 10:25 AM
Aan: 'Melick, Ruud van' <rvmelick@bouwontwikkelingjongen.nl>
Onderwerp: Studenten Design Academy Pannesheide klooster

Dag Ruud,

Naar aanleiding van het gesprek van afgelopen Donderdag ben ik nog benieuwd naar jou visie en kijk erop.

Tevens wil ik vragen hoe je aankijkt tegen het afzetten van duidelijkere kadering van de kluswoning en het wit maken van delen zoals we besproken hebben.

Tevens hoor ik dan graag een indicatie van die kosten zodat ik ook dan mogelijk een verzoek kan doen intern of wij hieraan kunnen bijdragen vanuit procesondersteuning en dat bijvoorbeeld 50/50 delen met jullie.

Ik ben van a.s. vrijdag (21-10) tot woensdag (26-10) in Lissabon en slecht bereikbaar.

Hoor graag van je.

Met vriendelijke groeten,

ir. Marc Houben
Ondersteuning Gebiedsregie IBA Parkstad

Honigmannstraat 104
6411 LM HEERLEN
+31(0)6 52 02 22 56
+31(0)45 44 00 201 (secr.)
marc.houben@iba-parkstad.nl
www.iba-parkstad.nl

DISCLAIMER:

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Bijlage 13

Kerkrade

Advies-besluitformulier

Repeteren

Aan het college	Stedelijke Ontwikkeling & Beheer Stedelijke Ontwikkeling P. Coorens ☎ 045-5676536 ✉ Paul.Coorens@kerkrade.nl	Registratienummer: 20n00559 Zaaknummer:

Onderwerp: Klooster Bleijerheide

Beslispunten: 1. In te stemmen met bijgaande koopovereenkomst – voormalige kloostervleugel met omliggende perceel – Kloosterpark Pannesheide.

Bijlagen: Koopovereenkomst - collegebesluit van 22 november 2019 (19N00591) GEHEIM – Taxatierapport

Conceptbrief bijgevoegd: Nee	Concept raadsvoorstel bijgevoegd: Nee

☐ **Financiële consequenties € 135.000 kk** ☐ Voorzien in begroting Zo ja, begrotingspost: 9550053.4380 Zo neen, t.l.v. budget:	☐ **Personele en rechtspositionele consequenties** ☐ Te behandelen in GO/OR-vergadering ☐ Behandeld in GO/OR-vergadering Zo ja, d.d.:
Toetsing Rechtmatigheid ☑ Uitgevoerd en akkoord ☐ Niet van toepassing ☐ Bijzonderheden: toelichten in nota **Toetsing Duurzaamheid** ☐ Duurzaamheid	☐ **Communicatieactiviteiten** ☒ Plaatsen op perslijst: ☐ Inspraak **Toetsing Marketing / PR** (steeds toelichten in nota) ☑ Uitgevoerd ☐ Niet van toepassing
	Gezonde en vitale stad (steeds toelichten in nota) ☑ Uitgevoerd ☐ Niet van toepassing

Medeparafen/mede-adviezen	Directeur	Directeur	Directeur
Hoofd Bedrijfsbureau Paraaf d.d. Afdelingshoofd Paraaf d.d.	akkoord, paraaf zie bijgevoegde notitie; Paraaf d.d.:	akkoord, paraaf zie bijgevoegde notitie; Paraaf d.d.:	akkoord, paraaf zie bijgevoegde notitie; Paraaf d.d.:

☑ Besproken met portefeuillehouder wethouder T. Weijers/ H. Wiermans	

Besluit college
Vergadering d.d.: 22-12-20
Volgnr. Agenda: A.5.1
Repeteren:
Besluit conform voorstel: Conform het voorstel wordt besloten.
Zo neen:

Kerkrade

Voorstel om te beslissen (vervolg):

Aantekeningen secretaris / collegeleden

Aantekeningen collegebesluit

Behandelen in commissie Algemene Zaken en Middelen + Parkstad	Behandelen in commissie Burgers en Samenleving	Behandelen in commissie Grondgebied en Economische Zaken
Nee	Nee	Nee
d.d.	d.d.	d.d.

Behandelen in adviesraad	Behandelen in adviesraad	
d.d.	d.d.	

Behandelen in raadsvergadering	Nee	d.d.

Kerkrade

Nota van toelichting

Nummer.: 20n00559	**Kerkrade,** 23 november 2020

Onderwerp
Klooster Bleijerheide

Beslispunten
1. In te stemmen met bijgaande koopovereenkomst – voormalige kloostervleugel met omliggende perceel – Kloosterpark Pannesheide.

Inleiding
Op 22 november 2019 (19N00591) heeft het college ingestemd met (zie bijlage / kopie collegebesluit) :

- het opstarten van een onderhandelingstraject met Jongen Meulen Grondparticipaties VOF om het klooster aan te kopen, onder de voorwaarde dat een vergunning voor sloop onherroepelijk wordt en dat de bij het klooster en perceel behorende 40 woningcontingenten worden overgedragen aan de gemeente Kerkrade;
- Indien het klooster kan worden verworven, over te gaan tot sloop en herinrichting van het gebied tot openbaar park;
- de in de nota aangegeven dekkingsmiddelen.

Inmiddels is er overeenstemming bereikt over de uitgangspunten en wensen partijen hun afspraken thans schriftelijk vast te leggen.

Doelstelling
Aankoop kloostervleugel zodat het gebied kan worden ingericht tot openbaar groen/park.

Argumenten
Ter uitvoering van het collegebesluit 22 november 2019.

De uitgangspunten zoals opgenomen in de overeenkomst zijn:

1. Gemeente Kerkrade koopt van Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF de voormalige kloostervleugel met omliggend perceel, kadastraal bekend als Kerkrade, sectie F, nummer 5556 en 5604 (gedeeltelijk), samen groot ca. 6732 m2 voor € 135.000,- k.k. in de staat waarin het zich thans bevindt; Dit bedrag is marktconform (zie bijgaand taxatierapport met een getaxeerde waarde van € 176.500,-) en valt binnen de geraamde kosten zoals opgenomen in het collegebesluit van 22 november 2019.
2. Gemeente Kerkrade zal de voormalige kloostervleugel slopen en het gehele perceel herinrichten als openbaar gebied, zijnde een park;
3. Verkoop geschiedt onder voorwaarde verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de sloop van de voormalige kloostervleugel;
4. Gemeente Kerkrade heeft de inspanningsverplichting om zo spoedig mogelijk de omgevingsvergunning voor de sloop van de voormalige kloostervleugel aan te vragen;
5. Juridische levering vindt plaats binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de sloop van de voormalige kloostervleugel, doch uiterlijk op 31-12-2021;
6. Zodra de verkoop onvoorwaardelijk is, zullen de 40 woningcontingenten op onderhavige locatie worden geschrapt en door de gemeente op andere locaties conform de dan geldende wet- en regelgeving worden ingezet. Met de beleidswijziging "Bouwen naar behoefte" zal het inzetten van deze woningcontingenten niet meer voor alle locaties van toepassing hoeven te zijn.
7. Gemeente Kerkrade sloopt voor eigen rekening en risico de voormalige kloostervleugel;
8. Gemeente Kerkrade saneert voor eigen rekening en risico de bodem van het betreffende perceel;
9. Gemeente Kerkrade verwijdert voor eigen rekening en risico de op het perceel aanwezige oude asfaltweg;
10. Gemeente Kerkrade realiseert voor eigen rekening en risico een nieuwe gevel tegen de kapel ter plaatse van het gesloopte pand;

Kerkrade

11. Gemeente Kerkrade realiseert voor eigen rekening en risico de herinrichting van het perceel als openbaar gebied, zijnde een park;
12. Jongen-Meulen kan niet worden aangesproken voor eventuele verborgen gebreken in welke vorm dan ook.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Financiën
De kosten voor de aankoop van het klooster van € 135.000,- k.k. passen binnen het beschikbare en begrootte bedrag van € 175.000,- k.k. zoals aangegeven in het collegebesluit van 22 november 2019 (19N00591). De kosten zullen ten laste van rekeningnummer 9550053.4380 worden gebracht.

Personele consequenties
Niet van toepassing

Rechtmatigheid
Getoetst

Duurzaamheid
Niet van toepassing

Communicatie
Het voornemen tot aankoop en sloop van de kloostervleugel zal vóór 12 januari 2021 middels een infobrief ter kennis worden gebracht aan de leden van de commissie GEZ en leden van de raad.
Tevens zal in samenspraak met de afdeling communicatie gelijktijdig een persbericht worden uitgebracht en zullen de bewoners van de omliggende woongebieden op de hoogte worden gebracht van de plannen.
Inzet is om tevens een ontwerp inrichtingsplan voor de herinrichting van het gebied te presenteren.

Marketing/PR
Niet van toepassing

Gezondheid en vitaliteit
Niet van toepassing

Uitvoering
Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de sloop van de voormalige kloostervleugel, zal de notaris zorgdragen voor de notariële afhandeling/ overdracht.
Daarna zal er worden gesloopt en het terrein opnieuw worden ingericht.

De directeur Sector Stedelijke Ontwikkeling & Beheer,

T.E.W. Willems.

Bylage 14

Gemeente Kerkrade
INGEKOMEN
30 MAART 2012
No.:

Meulen Projectontwikkeling

Meulen Projectontwikkeling BV
Postbus 63
6000 AB Weert

Dr. Schaepmanstraat 45
6004 AD Weert

T +31 (0)495 - 53 48 35
F +31 (0)495 - 54 62 48
E info@meulenprojectontwikkeling.nl
I www.meulenprojectontwikkeling.nl

Gemeente Kerkrade
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 600
6460 AP KERKRADE

Onderwerp: Intrekking monumenten- en sloopvergunning Klooster Pannesheiderstraat te Kerkrade

Onze referentie: RS/RvM
Uw referentie:

Datum: 29 maart 2012

Geacht College,

Bij deze willen wij officieel de ingediende aanvraag monumentenvergunning en sloopvergunning d.d. 15-06-2010 inzake de gedeeltelijke sloop van de kloostervleugel aan de Pannesheiderstraat te Kerkrade intrekken.

Hiermede wordt voldaan aan de gemaakte afspraken met gemeente Kerkrade, Provincie Limburg en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) om zo gedurende een periode van 5 jaar te zoeken naar een reële en haalbare herbestemming voor het kloosterpand.
Meulen Projectontwikkeling zal in de maand april de kloostervleugel wind- en waterdicht maken, het omliggende terrein opschonen, inzaaien en periodiek onderhouden. Eveneens wordt het haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming opgestart.

Vertrouwende u hiermede van dienst te zijn geweest.

Gescand nummer: 12i0003918

Met vriendelijke groet,
Meulen Projectontwikkeling BV

R. van Melick

Bylage 15

Gemeente Kerkrade
INGEKOMEN
08 FEB. 2012
No.:

Meulen Projectontwikkeling

Meulen Projectontwikkeling BV
Postbus 63
6000 AB Weert

Dr. Schaepmanstraat 45
6004 AD Weert

T +31 (0)495 - 53 48 35
F +31 (0)495 - 54 62 48
E info@meulenprojectontwikkeling.nl
I www.meulenprojectontwikkeling.nl

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Kerkrade
Postbus 600
6460 AP KERKRADE

Gescand nummer: 12i0001503

Onderwerp: Aanvraag financiële bijdrage Klooster Bleijerheide te Kerkrade

Onze referentie: RS/RvM
Uw referentie:

Datum: 6 februari 2012

Geacht College,

Op 15 juni 2010 heeft Meulen Projectontwikkeling bv een aanvraag voor een sloopvergunning ingediend voor de gedeeltelijke sloop van de voormalige kloostervleugel (Pannesheiderstraat 71) in het plan Kloosterpark Pannesheide te Kerkrade.

Zoals bekend was uw College voornemens om de gevraagde sloopvergunning te verlenen. Mede als gevolg van een 7-tal ingediende zienswijzen is besloten tot het instellen van een werkgroep om te onderzoeken of behoud alsnog een reële mogelijkheid is. Deze werkgroep bestaat uit de gemeente Kerkrade, Provincie Limburg, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Meulen Projectontwikkeling bv.

Na een aantal gesprekken hebben partijen elkaar weten te vinden in de navolgende principe afspraken;

1. door Meulen Projectontwikkeling is een subsidieaanvraag ingediend bij de RCE voor enerzijds een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke herbestemming en anderzijds de noodzakelijke tijdelijke maatregelen voor het wind- en waterdicht maken van het gebouw;
2. dat Meulen Projectontwikkeling nadat het RCE beide subsidieaanvragen heeft ingewilligd bij gemeente Kerkrade en Provincie Limburg een schriftelijk verzoek zal indienen voor de aanvraag van een financiële bijdrage á € 16.000,-. E.e.a. zoals ambtelijk reeds is verkend;
3. dat Meulen Projectontwikkeling alleen met deze financiële bijdragen uitvoering kan geven aan het haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming en de tijdelijke maatregelen voor het wind- en waterdicht maken;
4. dat Meulen Projectontwikkeling na toekenning van deze financiële bijdragen door de gemeente Kerkrade en de Provincie Limburg de ingediende sloopaanvraag d.d. 15-06-2010 ook daadwerkelijk zal intrekken;
5. dat gedurende een periode van 5 jaar getracht wordt in goed overleg met deze werkgroep een reële en haalbare herbestemming te vinden;
6. dat na deze periode partijen in nader overleg treden indien er onverhoopt geen herbestemming is gevonden. Uitgaande van de algemeen geldende beginselen van "redelijkheid en billijkheid" spreken partijen verder af dat zij zich alsdan niet langer zullen verzetten tegen een eventuele hernieuwde aanvraag om sloopvergunning.

Meulen Projectontwikkeling

Bijgevoegd zijn de navolgende stukken;

- Subsidieaanvraag inzake haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming incl. bijlagen d.d. 31-10-2011;
- Subsidieaanvraag inzake tijdelijke maatregelen wind- en waterdicht incl. bijlagen d.d. 31-10-2011;
- Brief RCE d.d. 12-01-2012 inzake Vaststelling subsidie inzake haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming;
- Brief RCE d.d. 31-01-2012 inzake Vaststelling subsidie inzake tijdelijke maatregelen wind- en waterdicht;

De kosten voor het haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming bedragen ca. € 25.000,- incl. BTW. Door de toekenning van een subsidiebedrag van € 17.500,- door het RCE zal het restbedrag van € 7.500,- voor rekening Meulen Projectontwikkeling zijn.
De kosten voor de tijdelijke maatregelen wind- en waterdicht maken bedragen ca. € 83.000,- incl. BTW. Door de toekenning van een subsidiebedrag van € 34.900,- door het RCE zal het restbedrag van € 46.000,- gelijkelijk worden verrekend onder de gemeente Kerkrade, Provincie Limburg en Meulen Projectontwikkeling.

In verband met het vorenstaande verzoeken wij u dan ook om toekenning van een financiële bijdrage van € 16.000,- incl. BTW aan Meulen Projectontwikkeling bv voor het uitvoeren van tijdelijke maatregelen voor het wind- en waterdicht maken ter voorlopig behoud van de kloostervleugel. In de subsidietoekenning van het RCE is bepaald dat de werkzaamheden binnen 3 maanden voltooid dienen te zijn. Vanwege deze korte periode willen wij u vriendelijk vragen de inhoudelijke behandeling van onderhavig schrijven per omgaande ter hand te nemen, zodat wij op de korst mogelijke termijn ook de uitvoering ter hand kunnen nemen.

Vertrouwende op een positieve reactie verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

Meulen Projectontwikkeling BV

A.C.G. Meulen

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Meulen Projectontwikkeling BV
t.a.v. R. van Melick
Dr. Schaepmanstraat 45
6004 AD WEERT

07 FEB. 2012

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon
J.L. Blom

T 033-421 73 39
F 033 421 77 99
j.blom@cultureelerfgoed.nl

Onze referentie
MS/2011/2575

Uw referentie

Uw brief van
28-10-2011

Bijlage(n)
2

Datum 31 JAN. 2012
Betreft Besluit tot subsidieverlening

Geachte heer Van Melick,

Op 01-11-2011 ontving ik uw subsidieaanvraag voor monumentnummer 513755, Klooster der Broeders Franciscanen te Kerkrade. Ik heb uw aanvraag geregistreerd onder het nummer MS/2011/2575.

Hierbij verleen ik u subsidie van € 34.866,00 op grond van het Besluit subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten.

De subsidie is bestemd voor het treffen van tijdelijke maatregelen ten behoeve van het wind- en waterdicht houden van het in de bijlage genoemde zelfstandige onderdeel.

Voor de besluitmotivering en voor de berekening van de subsidiabele kosten verwijs ik u naar de bijlagen van dit besluit.

Waar moet u aan voldoen?
De volgende verplichtingen zijn van toepassing (artikel 29):

Voor het dichtzetten van de gevelopeningen is een bedrag van maximaal € 30.237,00 (exclusief aannemersprovisie en btw) subsidiabel gesteld. In overleg met de bouwkundig consulent van de RCE dient de wijze van dichtzetten te worden bepaald. Het dichtmetselen van de gevelopeningen is niet toegestaan.

De werkzaamheden dienen binnen drie maanden na dagtekening van deze brief voltooid te zijn.

Indien aannemelijk is dat de werkzaamheden onvolledig, niet tijdig of niet door u zullen worden verricht, dient u dit schriftelijk en onverwijld te melden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Wanneer komt de subsidie beschikbaar?
Een deel (90%) van de subsidie zal beschikbaar worden gesteld binnen zes weken na dagtekening van dit besluit.
De subsidie zal via het Nationaal Restauratiefonds worden overgemaakt op (post)banknummer 575146567.
Na het indienen van de eindverantwoording wordt indien van toepassing de resterende 10% van het subsidiebedrag aan u uitgekeerd.

Verantwoording
U moet uiterlijk binnen dertien weken na voltooiing van de werkzaamheden een aanvraag tot vaststelling van de subsidie indienen. Bij deze aanvraag overlegt u tevens een prestatieverklaring. Aan de hand van de prestatieverklaring wordt de subsidie vastgesteld en worden eventuele restbedragen uitbetaald. Een prestatieverklaring bestaat uit:

1. Een door de RCE vastgesteld formulier, waarin u verklaart dat de werkzaamheden volgens het plan zijn uitgevoerd en dat de van toepassing zijnde verplichtingen zijn nageleefd. De prestatieverklaring dient, voor zover van toepassing, een toelichting te bevatten op de verschillen tussen de voorgenomen activiteiten en feitelijke realisatie. Een model prestatieverklaring zal beschikbaar komen op de website van de RCE (www.cultureelerfgoed.nl).

Begrotingsvoorbehoud
Voor zover de subsidie die met dit besluit wordt verleend ten laste komt van een begroting die nog niet is vastgesteld of goedgekeurd, wordt deze verleend onder de voorwaarde dat voldoende gelden ter beschikking worden gesteld[1].

Tussentijdse vaststelling subsidie bij eigendomsoverdracht
Het kan zijn dat u het eigendom van het bovengenoemde monument tussentijds overdraagt aan een nieuwe eigenaar. In dat geval dient u direct na de eigendomsoverdracht een aanvraag tot vaststelling van de subsidie in bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Na de vaststelling of intrekking van de subsidie kan ik vervolgens op diens verzoek aan de nieuwe eigenaar subsidie verstrekken ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek.

Heeft u nog vragen?
Met algemene vragen over deze brief kunt u telefonisch contact opnemen met J.L. Blom van de Taakgroep Subsidies, rechtstreeks te bereiken via telefoonnummer 033-4217339. Met technisch inhoudelijke vragen en vragen over de berekening van de subsidiabele kosten kunt u contact opnemen met A. Schut van Regio Zuid, te bereiken via email a.schut@cultureelerfgoed.nl of via telefoonnummer 033-4217258.

[1]. Artikel 13 Brim 2011 en artikel 4:34 lid 1 Algemene wet bestuursrecht

Onze referentie
MS/2011/2575

Ik verzoek u bij elk contact met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed het referentienummer van deze brief te gebruiken.

Hoogachtend,

de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
het interimhoofd van de Taakgroep Subsidies,

mr. Remco Laverman

Bijlagen:
1. Besluitmotivering
2. Berekening subsidiabele kosten

Heeft u bezwaar?

Mocht u bezwaar hebben tegen dit besluit dan kunt u binnen zes weken na de dag waarop dit besluit u is toegezonden, een bezwaarschrift indienen. U richt dit schriftelijke bezwaar aan de minister van OCW en stuurt het onder vermelding van 'Bezwaar' ter attentie van DUO, Postbus 606, 2700 ML in Zoetermeer. Meer informatie over het maken van bezwaar vindt u op *www.bezwaarschriftenocw.nl.*

Mededeling besluit

Een afschrift van dit besluit stuur ik aan:

- het College van Gedeputeerde Staten van LIMBURG
- het College van Burgemeester en Wethouders van KERKRADE
- de Centrale Beheereenheid Informatiesystemen van de Belastingdienst

BIJLAGE 1

BESLUITMOTIVERING

Mijn beoordeling
Uw subsidieaanvraag heb ik beoordeeld op basis van het Besluit tot subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten en de daarop berustende bepalingen.

Subsidiabele kosten
De totale begroting bedraagt € 70.683,00 (exclusief btw). Het totale bedrag aan subsidiabele kosten heb ik berekend op € 49.808,00.
Het subsidiepercentage is vastgesteld op 70%.
De formule voor het berekenen van het totale subsidiebedrag is:
Vastgestelde subsidiabele kosten x subsidiepercentage = subsidie.
Het subsidiebedrag komt neer op € 34.866,00.

Uw aanvraag heeft betrekking op het volgende monument
Monumentnummer: 513755
Naam: Klooster der Broeders Franciscanen
Omschrijving: Kloostervleugel
Adres: Pannesheiderstraat 71
Postcode/plaats: 6462 EB KERKRADE

VASTSTELLING SUBSIDIABELE KOSTEN

Wind- en waterdicht maken van gebouwde monumenten 2011

Objectgegevens		**Begroting opgesteld door:**	Meulen Bouw BV Weert
Naam	Kloostervleugel Broeders der Franciscanen		
Adres	Pannesheiderstraat 71		
Plaats	Kerkrade		
Monumentnummer	513755		
Omschrijving	Wind- en waterdichtregeling	**Datum opstellen begroting**	27-10-2011
Ons nummer	MS-2011-2575		
Behandeld door	Arno Schut		
Datum	21-12-2011		

BEREKENING SUBSIDIABEL BEDRAG

UREN	683	x	37,00	25.271,00
MATERIAAL				8.933,83
ONDERAANNEMING				9.125,00
MATERIEEL				1.950,00
STELPOSTEN				0,00
SUBTOTAAL				45.279,83
aannemersprovisie			10%	4.527,98
SUBTOTAAL				49.807,81
BTW			0%	0,00
TOTAAL EXCL. BTW				**49.807,81**

Objectgegevens		**Begroting opgesteld door:**	Meulen Bouw BV Weert
Naam	Kloostervleugel Broeders der Franciscanen		
Adres	Pannesheiderstraat 71		
Plaats	Kerkrade		
Monumentnummer	513755		
Omschrijving	Wind- en waterdichtregeling	**Datum opstellen begroting**	27-10-2011
Ons nummer	MS-2011-2575		
Behandeld door	Arno Schut		
Datum	21-12-2011		

hfst	Omschrijving	opm.	uren	materiaal	onderaann.	materieel	steiposten
	Begroot totaal (A):		**747**	**11.096,83**	**18.950,00**	**4.350,00**	
	AF - niet subsidiabele posten:						
05	Bouwplaatsvoorzieningen	1			500,00		
10	Stut- en sloopwerk						
22	Metselwerk	2					
24	Ruwbouwtimmerwerk						
33	Dakbedekkingen						
	loodvervanger dakkapellen	3		2.060,00			
	vervangen lood	3	64	103,00			
	loodvervanger brandgevels	4			1.625,00		
	afplakken brandgevels	4			1.200,00		
	herstel goot/ hwa	5			2.500,00		
46	Schilderwerk	6			4.000,00		
90	Werktuigbouwkundige installaties						
	schaarhoogwerker	7				2.000,00	
	diesel verbruik	7				400,00	
	Totaal niet subsidiabel (B):		**64**	**2.163,00**	**9.825,00**	**2.400,00**	**0,00**
	Totaal subsidiabel (A - B):		**683**	**8.933,83**	**9.125,00**	**1.950,00**	**0,00**

	opmerking(en) / reden(en) niet subsidiabel zijn:
1	Terrein oogt egaal op aangeleverde foto's. Post voor 500 euro subsidiabel gesteld tbv egaliseren op enkele plaatsen en verwijderen begroeiing tbv hoogwerker
2	Voor het dichtzetten van de gevelopeningen is een bedrag van maximaal €30.237,00 (ex. BTW, ex. aannemersprovisie) subsidiabel gesteld. In overleg met de bouwkundig consulent van de RCE dient de wijze van dichtzetten te worden bepaald. Het dichtmetselen van de gevelopeningen is niet toegestaan.
3	Vervangen van alle lood tpv de dakkapellen is niet noodzakelijk. Bij een goede afdichting van de dakkapellen en het dichtzetten van de gevels is de kans klein dat loodwerk van het dak wordt gestolen. Om reeds verwijderd of slechtzittend lood te herstellen is een hoeveelheid van 50 meter loodvervanger subsidiabel gesteld.
4	Vervangen van alle lood tpv de brandmuren is niet noodzakelijk. Bij een goede afdichting van de dakkapellen en het dichtzetten van de gevels is de kans klein dat loodwerk van het dak wordt gestolen. Om reeds verwijderd of slechtzittend lood te herstellen is een hoeveelheid van 25 meter loodvervanger en het afplakken met dakbedekking subsidiabel gesteld.
5	Onduidelijk in de aanvraag is welke werkzaamheden worden uitgevoerd. Uitgangspunt moet tijdelijk noodherstel zijn. Dit kan worden uitgevoerd door bv. lekkende goten met bitumen te beplakken. Het bedrag in de begroting is te hoog begroot voor tijdelijk herstel. Een post van €2500 is subsidiabel gesteld.
6	Schilderwerk van de gevel is tpv gesloopte onderdeel valt niet onder de wind-en waterdichtregeling
7	Door toepassing van houten beplating en voorbereiding op de werkplaats kan de huur van de hoogwerker verkort worden tot drie weken

Peildatum 27-10-2011
Standaard uurloon € 40,00

Bestekk.	S	Omschrijving	Hoeveelh.	Eh	D	Arbeid		Materiaal		Onderaannemer		Materieel		Eenh. prijs	Totaal
	*	**wind en waterdicht maken klooster kerkrade**													
05.10.10	#	**voorbereidende werkzaamheden**	1,00	tot											
		egaliseren terein tbv werkzaamheden (aanname)	~~1,00~~ 0,5	pst						1000,00	1000,00			1000,00	1.000
05.10.10	#	**voorbereidende werkzaamheden**	1,00	tot						1000,00	1000,00			1000,00	1.000
10.10.10	#	**sloopwerk**	1,00	tot											
		verwijderen en afvoeren aanwezige beplating	32,00	st		0,750	24,00							30,00	960
		afvoeren beplating	1,00	pst								150,00	150,00	150,00	150
		verwijderen noodtrap achtergevel (aanname)	1,00	pst						2500,00	2500,00			2500,00	2.500
10.10.10	#	**sloopwerk**	1,00	tot		24,000	24,00			2500,00	2500,00	150,00	150,00	3610,00	3.610
22.10.10	#	**dichtmetselen raam-deursparingen**	125,00	st	≥ #										
		gevelsteen wf	21,05	dzd	#			250,00	5261,72					250,00	5.262
		specie Megamix MC3	8,42	m3	#			94,00	791,36					94,00	791
		ankers en pluggen	1.683,75	st	#			1,00	1683,75					1,00	1.684
		metselen gevelsteen wf buiten	125,00	st	#	4,000	500,00							160,00	20.000
		opruimen en afwerken	125,00	st		0,500	62,50							20,00	2.500
22.10.10	#	**dichtmetselen raam-deursparingen**	125,00	st	≥ #	4,500	562,50	61,89	7736,83					241,89	30.237
24.10.10	#	**dichtzetten dakkapelramen**	32,00	st											
		plaatmateriaal tbv dichtzetten sparing	32,00	st				25,00	800,00					25,00	800
		aanbrengen beplating	32,00	st		1,000	32,00							40,00	1.280
24.10.10	#	**dichtzetten dakkapelramen**	32,00	st		1,000	32,00	25,00	800,00					65,00	2.080
33.10.10	#	**lood dakkapellen vervangen**	32,00	st											
		loodvervanger	50 ~~286,00~~	m1				10,00	2560,00					10,00	2.560
		vervangen lood	50 ~~256,00~~	m1		0,500	128,00							20,00	5.120
33.10.10	#	**lood dakkapellen vervangen**	32,00	st		4,000	128,00	80,00	2560,00					240,00	7.680
33.10.20	#	**brandgevels waterdicht aansluiten op pannen**	45,00	m1											
		leveren en aanbrengen loodvervanger 2 zijdig	25 ~~90,00~~	m1						25,00	2250,00			25,00	2.250

Bestekk.	SOmschrijving	Hoeveelh.	Eh	D	Ar beid		Mater iaal		Onderaa nnemer		Mater ieel		Eenh. prijs	Totaal
	afplakken met dakbedekking	~~25 45,00~~	m1						60,00	2700,00			60,00	2.700
33.10.20	**# brandgevels waterdicht aansluiten op pannen**	**45.00**	**m1**						**110.00**	**4950.00**			**110.00**	**4.950**
33.10.30	**# diverse werkzaamheden (aanname)**	**1.00**	**tot**											
	herstel kapotte pannen	1,00	pst						1500,00	1500,00			1500,00	1.500
	herstel goot/hwa	~~1,00~~	pst						5000,00	5000,00			5000,00	~~5.000~~
33.10.30	**# diverse werkzaamheden (aanname)**	**1.00**	**tot**						**6500.00**	**6500.00**			**6500.00**	**6.500**
46.10.10	**# schilderwerk**	**200.00**	**m2**											
	schilderwerk kopgevel	200,00	m2						20,00	4000,00			20,00	4.000
46.10.10	**# schilderwerk**	**200.00**	**m2**						**20.00**	**4000.00**			**20.00**	**4.000**
90.10.10	**# vertikaal transport/steigerwerk**	**1.00**	**tot**											
	huur Rups schaarhoogwerker 13 m SCD	2 ~~7,00~~	wk								500,00	3500,00	500,00	3.500
	diesel verbruik	1 7,00	wk								100,00	700,00	100,00	700
90.10.10	**# vertikaal transport/steigerwerk**	**1.00**	**tot**								**4200.00**	**4200.00**	**4200.00**	**4.200**
	*** wind en waterdicht maken klooster kerkrade**				**746.500**	**746.50**	**11096.83**	**11096.83**	**18950.00**	**18950.00**	**4350.00**	**4350.00**	**64256.83**	**64.257**

377 m²

2 pas · Sluis

S t @	Omschrijving	Hoevl heid	Ee hei	Uren	Arbeid	Materiaal	Onderaan neming	Materieel	Alle kost. soorten	Totaal	Totaal Generaal
*	**NETTO BOUWKOSTEN**	1		746,50	29.860,00	11.096,83	18.950,00	4.350,00	64.256,83	64.256,83	
					29.860,00	**11.096,83**	**18.950,00**	**4.350,00**	**64.256,83**		**64.257**
%	aannemersprovisie	%							10%	6.425,68	
*	**AANNEEMSOM EXKL. BTW**								**6.425,68**		**70.683**

ASK
Ali
wil

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Meulen Projectontwikkeling bv
t.a.v. R. van Melick
Dr. Schaepmanstraat 45
6004 AD WEERT

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon
J.L. Blom

T 033-421 73 39
F 033 421 77 99
j.blom@cultureelerfgoed.nl

Onze referentie
MS/2011/2574

Uw referentie
n.v.t.

Uw brief van
28-10-2011

Bijlage(n)
1

Datum 12 JAN. 2012
Betreft vaststelling subsidie

Geachte heer Van Melick,

Op 01-11-2011 ontving ik uw subsidieaanvraag voor monumentnummer 513755, Klooster Broeders Franciscanen te Kerkrade. Ik heb uw aanvraag geregistreerd onder het nummer MS/2011/2574.

Hierbij stel ik de subsidie vast op € 17.500,00 op grond van het Besluit subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten.

De subsidie is bestemd voor het onderzoek naar de haalbaarheid van herbestemming voor het in de bijlage genoemde monument.

Voor de besluitmotivering verwijs ik u naar de bijlage van dit besluit.

Waar moet u aan voldoen?
De volgende verplichtingen zijn van toepassing (artikel 29):

Het onderzoek dient binnen zes maanden na dagtekening van dit besluit voltooid te zijn.

Indien aannemelijk is dat het onderzoek onvolledig, niet tijdig, of niet door u zal worden verricht, dient u dit schriftelijk en onverwijld te melden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Wanneer komt de subsidie beschikbaar?
De subsidie zal beschikbaar worden gesteld binnen zes weken na dagtekening van dit besluit.
De subsidie zal via het Nationaal Restauratiefonds worden overgemaakt op (post)banknummer 575146567.

Monitoring door de RCE
Na de subsidieperiode zal de RCE steekproefsgewijs een aantal subsidieontvangers vragen inzicht te geven in de (reeds) verrichte werkzaamheden en of aan de subsidieverplichtingen is voldaan. U krijgt hiervan vooraf schriftelijk bericht.

Begrotingsvoorbehoud
Voor zover de subsidie die met dit besluit wordt verleend ten laste komt van een begroting die nog niet is vastgesteld of goedgekeurd, wordt deze verleend onder de voorwaarde dat voldoende gelden ter beschikking worden gesteld.

Heeft u nog vragen?
Met algemene vragen over deze brief kunt u telefonisch contact opnemen met J.L. Blom van de Taakgroep Subsidies, rechtstreeks te bereiken via telefoonnummer 033-4217339.

Ik verzoek u bij elk contact met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed het referentienummer van deze brief te gebruiken.

Hoogachtend,

de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
het interimhoofd van de Taakgroep Subsidies,

mr. Remco Laverman

Bijlagen:
1. Besluitmotivering

Heeft u bezwaar?
Mocht u bezwaar hebben tegen dit besluit dan kunt u binnen zes weken na de dag waarop dit besluit u is toegezonden, een bezwaarschrift indienen. U richt dit schriftelijke bezwaar aan de minister van OCW en stuurt het onder vermelding van 'Bezwaar' ter attentie van DUO, Postbus 606, 2700 ML in Zoetermeer. Meer informatie over het maken van bezwaar vindt u op www.bezwaarschriftenocw.nl.

Mededeling besluit
Een afschrift van dit besluit stuur ik aan:
- het College van Gedeputeerde Staten van LIMBURG,
- het College van Burgemeester en Wethouders van KERKRADE
- de Centrale Beheereenheid Informatiesystemen van de Belastingdienst

Onze referentie
MS/2011/2574

BIJLAGE 1

BESLUITMOTIVERING

Mijn beoordeling
Uw subsidieaanvraag heb ik beoordeeld op basis van het Besluit subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten en de daarop berustende bepalingen.

Subsidiabele kosten
De totale begroting bedraagt € 25.200,00 (exclusief). Het totale bedrag aan subsidiabele kosten heb ik berekend op eveneens € 25.200,00.
Voor deze subsidieregeling geldt een maximumbedrag aan subsidiabele kosten van € 25.000,00.
Omdat de totale subsidiabele kosten van uw aanvraag hoger zijn dan dit maximum stel ik de subsidiabele kosten vast op het maximum van € 25.000,00.
Het subsidiepercentage is vastgesteld op 70%.
De formule voor het berekenen van het totale subsidiebedrag is:
Vastgestelde subsidiabele kosten x subsidiepercentage = subsidie.
Het subsidiebedrag komt neer op € 17.500,00.

Uw aanvraag heeft betrekking op het volgende monument

Monumentnummer 513755
Naam: Klooster der Broeders Franciscanen
Omschrijving: Kloostervleugel
Adres: Pannesheiderstraat 71
Postcode/plaats: 6462 EB KERKRADE

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ingekomen
- 1 NOV. 2011
nummer
code

Meulen Projectontwikkeling

Meulen Projectontwikkeling BV
Postbus 63
6000 AB Weert

Dr. Schaepmanstraat 45
6004 AD Weert

T +31 (0)495 - 53 48 35
F +31 (0)495 - 54 62 48
E info@meulenprojectontwikkeling.nl
I www.meulenprojectontwikkeling.nl

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Postbus 1600
3800 BP AMERSFOORT

Onderwerp: Aanvraag Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten onderzoek herbestemming

Onze referentie: RvM
Uw referentie:

Datum: 31 oktober 2011

Geachte heer / mevrouw,

Bij deze ontvangt u het aanvraagformulier met bijbehorende bijlage inzake de Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten onderzoek herbestemming m.b.t. het klooster der Broeders Franciscanen te Kerkrade.

Bijgevoegd:

- aanvraagformulier met bijbehorende bijlage inzake de Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten onderzoek herbestemming d.d. 28-10-2011;
- Offerte Twynstra Gudde / De Culturele Zaak, kenmerk 580505/SMG/BHO d.d. 31-10-2011;

Mocht u aanvullende informatie of nadere toelichting wensen vernemen wij dit graag van u.

Vertrouwende u hiermede van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
Meulen Projectontwikkeling BV

R. van Meliek

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Aanvraagformulier Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten

ONDERZOEK HERBESTEMMING GEBOUWDE MONUMENTEN

De ondergetekende verzoekt aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap een subsidie te verlenen voor het uitvoeren van een onderzoek op grond van hoofdstuk 2 van de *Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten*. Hij/zij verstrekt daartoe de volgende gegevens:

1. Gegevens aanvrager			
1a	Bedrijf/organisatie **(indien relevant)**	Meulen Projectontwikkeling bv	
1b	Naam en voorletters aanvrager:		☐ hr. ☐ mw.
1c	Adres:	Dr. Schaepmanstraat 45	
1d	Postcode en plaats:	6004 AD Weert	
1e	Gemeente:	Weert	
1f	Telefonisch bereikbaar tijdens kantooruren	privé 06-30846090	werk 0495-534835
1g	E-mailadres:	r.vanmelick@meulenprojectontwikkeling.nl	
1h	Bent u eigenaar of belanghebbende van het monument?		☒ eigenaar **(ga door naar vraag 2)** ☐ belanghebbende **(ga door naar vraag 1i)**
1i	Soort rechtspersoon:	☐ Projectontwikkelaar ☐ Bouwbedrijf ☐ Aannemer ☐ Stichting ☐ Vereniging ☐ Maatschappij voor stadsherstel ☐ Gemeente ☐ Aangewezen organisatie voor monumentenbehoud	☐ Woningbouwcorporatie ☐ Particuliere organisatie voor restauratie en beheer van gebouwen ☐ Anders, nl.
1j	Geef hieronder kort aan wat uw belang is bij herbestemming van het monument.		
1k	Heeft de eigenaar ingestemd met het instellen van een onderzoek?		☐ ja ☐ nee

☐ = aankruisen wat van toepassing is

2	**Gegevens gemachtigde**		
2a	Naam en voorletters gemachtigde:		☐ hr. ☐ mw.
2b	Adres:		
2c	Postcode en plaats:		
2d	Telefonisch bereikbaar tijdens kantooruren op:	privé	werk
2e	E-mailadres:		

3	**Gegevens uitbetaling van de subsidie**		
3a	(Post-)banknummer	57.51.46.567	☒ van aanvrager ☐ van begunstigde
	Indien een ander dan de aanvrager begunstigde is, vermeld dan hieronder de naam van de persoon, bedrijfsnaam of organisatie en de bijbehorende adresgegevens		
3b	Naam en voorletters		☐ hr. ☐ mw.
3c	Adres:		
3d	Postcode en plaats:		

4	**Gegevens van het monument**		
4a	Eventuele naam van het monument	Klooster der Broeders Franciscanen	
4b	Is het monument onderdeel van een complex of een samenstel van monumentale gebouwen?		☒ ja ☐ nee **(ga naar vraag 4d)**
	Zo ja, betreft uw subsidieaanvraag het gehele complex of één of meer afzonderlijke gebouwen?		☐ gehele complex **(ga naar vraag 4d)** ☒ één of meer gebouwen **(ga naar vraag 4c)**
4c	Vermeld hiernaast op welke gebouwen/zelf-standige onderdelen van het complex de aanvraag betrekking heeft	**(vul hieronder de gegevens van het 1e gebouw in; vul tevens de gegevens in bij de vragen 4d t/m 5g)** Uitsluitende de kloostervleugel	
		(vul hieronder de gegevens van het 2e gebouw in; vul tevens bijlage A in)	
		(vul hieronder de gegevens van het 3e gebouw in; vul nogmaals bijlage A in)	
4d	Adres:	Pannesheiderstraat 71	
4e	Postcode en plaats:	6462 EB Kerkrade	
4f	Gemeente	Kerkrade	
4g	Provincie	Limburg	
4h	Het betreffende gebouw of complex is	☒ een rijksmonument met rijksmonumentnummer 513755	
		☐ een monument op grond van een provinciale verordening	
		☐ een monument op grond van een gemeentelijke verordening	
		☐ een ander monumentaal bouwwerk	
4i	Tot welke categorie behoort uw monument?	☒ religieus erfgoed (kerk, klooster) ☐ kasteel, buitenplaats of landhuis ☐ molen of gemaal ☐ overig, nl.	☐ agrarisch bedrijfsgebouw ☐ onderwijsgebouw ☐ industrieel erfgoed

☐ = aankruisen wat van toepassing is

4j	Wat is de huidige respectievelijk laatste functie van het monument?	Jongenspesionaat geweest. Later werd het gebruikt als groepsaccommodatie en tijdelijke huisvesting Japanse werknemers van de NEDCAR.
4k	Is op dit moment sprake van leegstand van het monument? Zo ja, sinds wanneer is sprake van leegstand? Zo nee, op welke termijn is leegstand te verwachten?	☒ ja ☐ nee 2006

5	**Te subsidiëren activiteit, huidige stand van zaken en mee te zenden stukken**	
5a	Subsidie wordt aangevraagd voor	☒ het uitvoeren van een onderzoek naar haalbaarheid van herbestemming van een monument ☐ het uitvoeren van een interactief of procesgericht onderzoek naar herbestemming van een monument
5b	Geef hieronder een korte omschrijving van het uit te voeren onderzoek Er dient een compleet haalbaarheidsonderzoek naar herbestemmingsmogelijkheden te worden uitgevoerd bestaande uit; een cultuurhistorisch en bouwtechnisch onderzoek, een onderzoek naar de programmatische herbestemmingsmogelijkheden, een marktanalyse alsmede een kostenraming naar de daadwerkelijke haalbaarheid.	
5c	Welke stappen zijn tot nu toe gezet om tot herbestemming te komen en hoe past het te subsidiëren onderzoek daarin? Jaren is getracht het kloostercomplex naar woningbouw te herbestemmen. Mede vanwege de sterk ingezette demografie (krimp), matige werkgelegenheid in de omgeving en economische crisis hebben er toe geleid dat er vanuit de markt geen vraag naar gestapelde woningbouw is. Om het pand te kunnen behouden is snel een herbestemming noodzakelijk, vandaar deze subsidieaanvraag als laatste redmiddel een complete haalbaarheidsstudie.	
5d	Wanneer verwacht u dat het onderzoek gereed is?	binnen 6 maanden
5e	**Geef hieronder aan voor welk bedrag u subsidie aanvraagt.** Totale kosten van het onderzoek Te verwachten subsidie Eigen bijdrage Bijdrage van derden	 € 25200 ☐ incl. BTW ☒ excl. BTW € 17500 € 3850 € 3850
5f	Kunt u de omzetbelasting (btw) geheel of gedeeltelijke terugvorderen? Zo ja, voor welk percentage van de berekende btw? Zo ja, vermeld tevens hiernaast het omzetbelastingnummer	☒ ja ☐ nee 19 % NL0089.94.778.B.01
5g	Is met betrekking tot de kosten al eerder een subsidie verleend op grond van een andere rijkssubsidieregeling?	☐ ja ☒ nee
5h	Bijgevoegde stukken	☒ een offerte **(verplicht)** ☐ een verklaring van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het monument is gelegen dat sprake is van een monumentaal gebouw, dat het gebouw van algemeen belang is wegens haar schoonheid, haar betekenis voor de wetenschap of haar cultuurhistorische waarde **(alleen voor niet-beschermde monumentale bouwwerken, zie hiervoor Bijlage B)** ☐ machtiging **(indien van toepassing)** ☐ aantal exemplaren Bijlage B met betrekking tot de monumenten waar door middel van deze aanvraag tevens een subsidie voor wordt aangevraagd **(indien van toepassing)**

☐ = aankruisen wat van toepassing is

6	**Ondertekening**	
Ondergetekende verklaart hierbij bekend te zijn met de *Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten* en verklaart de aanvraag naar waarheid te hebben ingevuld. Door ondertekening wordt aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed toestemming verleend om de bij de aanvraag overgelegde gegevens te verifiëren bij de Belastingdienst of de gemeentelijke basisadministratie. Is de aanvrager een rechtspersoon (B.V., N.V., stichting, vereniging of decentrale overheid, e.d.), dan dienen de daartoe bevoegde vertegenwoordigers de aanvraag (mede) te ondertekenen, ieder onder vermelding van zijn/haar functie.		
	Naam	Meulen Projectontwikkeling bv de heer A.C.G. Meulen directeur
	Plaats	Weert
	Datum	28-10-2011
	Handtekening	

U wordt erop gewezen dat het al dan niet opzettelijk onjuist verstrekken van gegevens bestuursrechtelijke of strafrechtelijke gevolgen kan hebben.

Van een eventuele subsidieverlening en van de vaststelling van de subsidie wordt een afschrift verzonden aan de Centrale beheereenheid informatiesystemen van de Belastingdienst te Apeldoorn.

De op het aanvraagformulier ingevulde en de in de bijlage(n) vermelde gegevens en bescheiden, evenals de eventueel nader te overleggen gegevens en bescheiden worden opgenomen in een door of namens de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gevoerde subsidieadministratie. Deze registratie vindt plaats conform de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Twynstra Gudde deculturelezaak.
onderneemen in cultuur & cultuur in ondernemen
ADVISEURS EN MANAGERS

Stationsplein 1
Postbus 907
3800 AX Amersfoort
Telefoon 033 4677777
www.twynstragudde.nl

Meulen Projectontwikkeling
T.a.v. de heer R.J.C. van Melick
Postbus 63
6000 AB WEERT

Datum 31 oktober 2011
Ons kenmerk 580505/SMG/BHO
Telefoon 033 4677699
E-mail smg@tg.nl

Onderwerp Haalbaarheidsstudie herbestemming klooster Pannesheiderstraat te Kerkrade

Geachte heer Van Melick,

In uw e-mail van 14 oktober jl. vraagt u ons een voorstel te doen voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar de mogelijke herbestemming van het voormalig klooster aan de Pannesheiderstraat in Kerkrade. In vervolg op het gesprek dat u met Mirjam Blott (De Culturele Zaak) en Iljan van Hardevelt (Twynstra Gudde) hierover op 20 oktober jl. heeft gevoerd, doen wij u hierbij ons voorstel toekomen.

1 Wat is de situatie

Het voormalige klooster aan de Pannesheiderstraat te Kerkrade werd ruim 10 jaar geleden door Meulen Projectontwikkeling verworven als onderdeel van een te ontwikkelen woonwijk. In het licht van de toenmalige economie en in het verlengde van de woonfunctie in het bestemmingsplan, werden plannen ontwikkeld voor de realisatie van appartementen in de vleugel van het klooster, en in een daar aan vast te bouwen nieuwbouwtoren. De tot het complex behorende kapel, eigendom van priesterbroederschap St. Pius X, is in religieus gebruik.



Met het keren van het economische tij en de effecten hiervan op de verkoop van nieuwe woningen (sinds 2004/2005), werd besloten de minder rendabele realisatie van appartementen in het klooster voorlopig uit te stellen. Anno 2011 geeft de nog steeds krimpende markt voor nieuwe woningen, de beperkte WOZ-waarde van de omliggende woningen en de grote leegstand van bestaande woningen in Kerkrade, geen aanleiding de bestaande herbestemmingsplannen alsnog in praktijk te brengen. Overleg met lokale woningbouwverenigin-

Lid van de Raad van Organisatie-Adviesbureaus (ROA)
Gecertificeerd ISO 9001 Kwaliteitssysteem
KvK 31031754

gen en met de gemeente Kerkrade leidde niet tot acceptabele alternatieven. Ontbrekend rendabel ontwikkelperspectief, leegstand en achteruitgang van het gebouw, brachten Meulen Projectontwikkeling uiteindelijk tot het indienen van een aanvraag voor sloop van de kloostervleugel. Deze aanvraag stuitte op bezwaar bij onder meer de gemeentelijke monumentencommissie, de provincie Limburg, de RCE en omwonenden en werd niet gehonoreerd.

Overleg tussen de RCE, de provincie Limburg, de gemeente Kerkrade en Meulen projectontwikkeling heeft geleid tot het voornemen een laatste herbestemmingsonderzoek betreffende het voormalige klooster te laten uitvoeren. Partijen willen in gezamenlijkheid onderzoeken of alle mogelijkheden zijn benut om het kloostergebouw te behouden.

Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten
Per 1 november 2011 kunnen aanvragen gedaan worden op een subisidieregeling van het ministerie van OCW. Het onderhavige onderzoek + het tijdelijk conserveren van het klooster maken goede kansen om hiervan gebruik te maken, waarbij 70% van de kosten gesubsidieerd worden (tot een bepaald maximum)

2 Uw vraag aan ons

Meulen Projectontwikkeling geeft opdracht tot het verrichten van een gedegen en gedragen haalbaarheidsstudie naar rendabele herbestemming van het voormalige klooster. De gemeente Kerkrade, de RCE en de provincie Limburg participeren in het onderzoek, mogelijk ook financieel. In de opdrachtomschrijving geeft u aan dat het onderzoek in ieder geval bevat: een cultuurhistorisch en bouwtechnisch onderzoek, een marktanalyse, een kostenraming en een onderzoek naar programmatische mogelijkheden.

Ten behoeve van de uitvoering van deze opdracht, maken wij gebruik van de samenwerking tussen De Culturele Zaak en Twynstra Gudde. In onderstaand kader vindt u hierover meer informatie.

De samenwerking van De Culturele Zaak en Twynstra Gudde in de herbestemmingvraagstukken.
Op het gebied van onderzoek naar en realisatie van herbestemming van monumenten trekken De Culturele Zaak en Twynstra Gudde sinds kort gezamenlijk op.

De Culturele Zaak (Nicolien van Vroonhoven en Mirjam Blott) is sinds 2004 als bureau actief binnen cultureel erfgoed. Het bureau koppelt ruimte praktijkkennis op het gebied van strategie- en organisatieontwikkeling, advisering, projectmanagement en cultureel ondernemerschap aan gedegen ervaring en netwerk in politiek en bestuur.

Twynstra Gudde heeft haar oorsprong, als huidig landelijke organisatieadviesbureau, in de ontwikkeling en advisering van bouwprojecten. In de samenwerking met De Culturele Zaak neemt Twynstra Gudde de ervaringen en kennis op het gebied van herontwikkelen, bouwtechnische kennis, marktanalyse en financiën van vastgoedontwikkeling en exploitatie. Vanuit Twynstra Gudde wordt in deze opdracht ingevuld door Sidney Mac Gillavry en Ijan van Hardevelt. Bij specifieke vraagstukken beroepen zij zich op de kennis en expertise vanuit de achterliggende organisatie.
Zowel De Culturele Zaak als Twynstra Gudde onderscheiden zich door een werkwijze die stoelt op creativiteit,

zakelijkheid en het vermogen om partijen te verbinden. Hun analyses zijn scherp, hun plannen vernieuwend, worden gedragen en zijn daardoor uitvoerbaar. Samenwerking van beide bureaus op het gebied van monumentale herbestemming betekent een effectieve bundeling van kwaliteit en kracht, en daarmee meerwaarde voor de opdrachtgever.

3 Wat is de mentaliteit die u van ons in het onderzoek kan verwachten?

Draagvlakontwikkeling
Zoals u uit de omschrijving van onze samenwerking kunt lezen, hebben wij naast een expertmatige aanpak ook veel aandacht voor het draagvlak. Dat betekent voor ons dat wij veelvuldig terugkoppelen en alle belangrijke belanghebbenden bij het onderzoek willen betrekken. Dit betrekken kan zijn; informeren, consulteren of (mee)beslissen. Hierdoor ontstaat vertrouwen tussen belanghebbenden en wederzijds begrip. Het resultaat krijgt hierdoor meer kwaliteit en is breder gedragen.
Daarom geven wij u in overweging het opdrachtgeverschap te delen met de gemeente Kerkrade, de provincie en de RCE. Een stuurgroep, waarin deze partijen kunnen deelnemen, aan wie wij rapporteren, regelmatig terugkoppelen en die wij meenemen in de belangrijke keuzes van het onderzoek zoals wij dit voorstellen. Ten aanzien van de uitwerking van inhoudelijke alternatieven, heeft het onze voorkeur hierin ook de omgeving, als essentiële belanghebbende in de (maatschappelijke) haalbaarheid een plek te geven en te consulteren.

Professionaliteit
In het gesprek heeft u aangegeven dat u graag een 'frisse blik' op de zaak wil. Dit betekent dat wij in het onderzoek vragen gaan stellen aan partijen, die hierop misschien al eerder hebben geantwoord. In een meer participatief gericht onderzoek heeft het onze voorkeur om aan het begin kennis te kunnen nemen van de onderzoeken die reeds beschikbaar zijn. Deze documenten zullen wij dan 'reviewen' en zeker niet 'onbedacht' overnemen. Dit draagt bij aan het professionele karakter van het onderzoek naar de stakeholders toe.

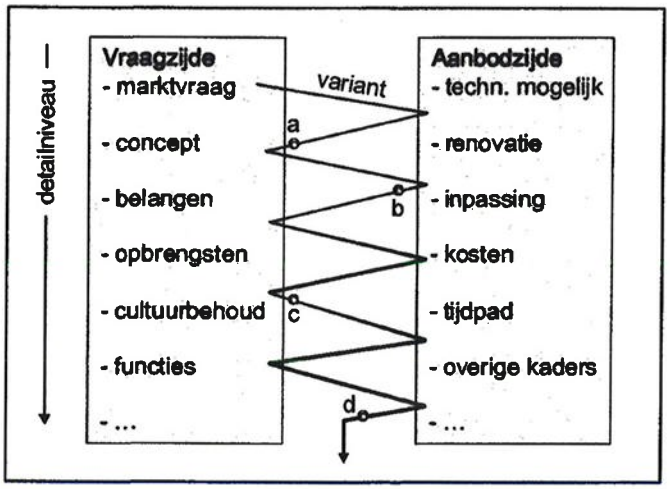
Wat is haalbaar?
Onze aanpak richt zich dus enerzijds op een expertmatige benadering in de mogelijkheden voor herbestemming, anderzijds op een procesbenadering waarin wij streven naar het verbinden van belangen en ontwikkelen van draagvlak voor de uitkomst.
Vanuit de betrokkenheid van de belanghebbenden wordt gevraagd wat zij willen bijdragen om hun belang re realiseren. Een bijdrage kan meer zijn dan alleen geld: ook de medewerking aan een bestemmingsplanwijziging of een toezegging om mee te werken aan alternatieve gebruiksvormen kan een bijdrage zijn.

Zo ontstaan gaandeweg varianten en vallen varianten ook weer af. Dit bespreken wij met u (en/of met de stuurgroep). Doel hiervan is om focus te brengen in onze inspanningen en detailniveau op de meest haalbare varianten. Dit zijn

de varianten die haalbaar zijn in alle opzichten; technisch, cultureel, maatschappelijk en financieel. Dit alles gerelateerd aan de betreffende locatie, markt en omgevingsaspecten.

4 Aanpak

Onze aanpak is erop gericht om zoveel mogelijk energie en tijd te steken in díe onderdelen die het meest kansrijk zijn. Daarom gaan wij uit van een iteratief proces, waarbij afwisselend voor verschillende varianten gekeken wordt naar de vraag- en aanbodzijde. Schematisch weergegeven in onderstaand schema.



Bij elke stap tussen vraag en aanbodzijde, kan een check gedaan worden op de haalbaarheid. Zo kan op een grof detailniveau besloten worden om variant (a) niet meer verder te onderzoeken, terwijl dit moment voor variant (c) veel later ligt. Doel is om te komen tot een variant (d). De variant die wij kunnen classificeren als 'haalbaar'.

De stappen en werkzaamheden die wij doen om tot een uiteindelijk haalbare variant te komen, hebben wij hierna uitgeschreven.

Tabel 1. Stappen haalbaarheidsonderzoek herbestemming

stappen	op te stellen documenten	ondersteunende stappen en onderzoeken
1. Belangen inventariseren	Afspraak over aanpak	- Inventarisatie belanghebbenden en hun bijdrage
2. Vaststellen gezamenlijke opgave	Probleemstelling	- Bouwtechnische opname - Cultuurhistorische waardestelling - Tussennotitie marktanalyse
3. Vaststellen oplossings-mogelijkheden	Notitie varianten herbestem-ming	- Beschrijven van mogelijke varianten - Eventuele toetsing van varianten met de markt/belanghebbenden
4. Haalbaarheid	Notitie waarin varianten zijn gekwantificeerd (€)	- Cultuurhistorische verkenning - Ramen marktpotentie - Bouwtechnische raming
5. Keuze en conclusies	Eindnotitie haalbaarheid herbestemming	- Rangschikking van varianten naar haalbaarheid - Subsidiescan

4.1 Inhoudelijke analyses

In onze aanpak zullen wij drie inhoudelijke analyses uitvoeren: een marktanalyse, een cultuurhistorisch onderzoek en een bouwtechnisch onderzoek.

Marktanalyse

Voor het bepalen van de markpotentie brengen wij allereerst in kaart wat de gebruiksmogelijkheden zijn, zowel ingegeven door het gebied als het gebouw. De gebruiksmogelijkheden hebben betrekking op meerdere aspecten, zoals in ieder geval: locatie, omgevingskenmerken, bestemmingsmogelijkheden, gebouwomvang, gebouwstructuur en (basis)investeringskosten. Daarnaast zullen wij in kaart brengen welke programmatische gebruiksmogelijkheden er vanuit de markt denkbaar zijn. Hierbij zullen wij gebruik maken van onze eigen deskresearch en van de aanwezige kennis van de betrokken partijen. Dit zal resulteren in een tussennotitie marktanalyse.

Nadat de te onderzoeken varianten globaal zijn vastgesteld, zullen wij de opbrengstpotentie van de bijbehorende vastgoedcategorieën bepalen. In combinatie met de bouwkostenramingen van de varianten ontstaat dan zicht op het financieel resultaat.

Tot slot zal worden aangegeven op welke wijze het financieel resultaat kan worden gedekt en welke stappen hiertoe moeten worden gezet: de ontwikkelstrategie. Optioneel in de ontwikkelstrategie kan een *subsidieverkenning* zijn. De analyses en inzichten zullen worden verwerkt in het eindrapport 'haalbaarheid herbestemming'.

Cultuurhistorisch onderzoek

Het cultuurhistorisch onderzoek in het kader van deze opdracht wordt gerelateerd aan de plannen voor mogelijke herbestemming van het voormalige klooster. Het bevat onder meer een inventarisatie (opname en beschrijving huidige situatie, onder meer als rijksmonument), een cultuurhistorische waardestelling (van de cultuurhistorische, architectuurhistorische, ensemble- en situationele waarden, gaafheid en zeldzaamheid) en een cultuurhistorische verkenning (richtinggevend aan mogelijke ontwikkelingen). Van ontwikkelrichtingen worden de effecten voor het monument aangeven. Het onderzoek wordt opgenomen in de bijlage van de eindrapportage.

Bouwtechnisch onderzoek

Het bouwtechnisch onderzoek is erop gericht inzicht te krijgen in de technische staat van het gebouw, de technische mogelijkheden tot herontwikkeling en de financiële consequenties. Wij zullen het gebouw bezoeken en kennis nemen van beschikbare informatie (bouwtekeningen, eerdere onderzoeken). Hiermee zullen wij een inschatting maken van de 'basiskosten': welke investering is (ongeacht de functie) in ieder geval nodig om het gebouw veilig en in een geschikt binnenklimaat te gebruiken?

Hiertoe zullen constructieve aanpassingen worden ingeschat en zal worden ingeschat welke investeringen er nodig zijn om het klimaat van het gebouw in orde te krijgen (bijvoorbeeld: aanpassen isolatiewaardes en installaties). Vervolgens zal op basis van herbestemmingsvarianten worden ingeschat welke aanvullende aanpassingen noodzakelijk zijn: voor een woning is een ander 'inbouwpakket' nodig dan voor een zorgfunctie. Het onderzoek wordt opgenomen in de bijlage van de eindrapportage.

4.2 Resultaat

Het eindresultaat van het onderzoek naar de haalbaarheid van herbestemming voor het klooster zal het volgende omvatten:

- gevolgde aanpak
- onderleggers
- beschrijving varianten
- inhoudelijke analyses
- visie herbestemming
- ontwikkelstrategie met samenhangende kaders
- conclusie haalbaarheid; match tussen ontwikkelstrategie en kaders
- bijlagen
  - . cultuurhistorisch onderzoek
  - . bouwtechnisch onderzoek.

5 Wie zijn er bij deze opdracht betrokken

Namens Twynstra Gudde is Dolf Scholte partner van deze opdracht. Hij is verantwoordelijk voor de opdracht.

De Culturele Zaak zet Nicolien van Vroonhoven en Mirjam Blott als team in; Mirjam Blott leidt het onderzoek en is uw dagelijks contactpersoon. Het team vanuit Twynstra Gudde wordt geleidt door Sidney Mac Gillavry. Het opdrachtteam bestaat verder uit Iljan van Hardevelt en enkele technisch/financieel specialisten. Binnen Twynstra Gudde zullen indien noodzakelijk enkele medewerkers op basis van hun expertise een bijdrage leveren.

Namens Meulen projectontwikkeling fungeert u als opdrachtgever en draagt u zorg voor het volgende:
- beschikbaar stellen van reeds aanwezig materiaal
- inplannen van plenaire bijeenkomsten en het ter beschikking stellen van een locatie
- communicatie over dit onderzoek richting betrokken partijen.

6 Hoeveel tijd vraagt het en wat zijn de kosten

Op basis van de gegevens die ons nu bekend zijn, verwachten wij dat de doorlooptijd van de opdracht drie maanden is. Uitgaand van een opdrachtverlening per 1 januari 2012 en afhankelijk van de agenda's van betrokken partijen, kunnen wij de volgende planning realiseren:

Tabel 2. Planning

Proces		**planning**
stap 1	belangen inventariseren vaststellen gezamenlijke opgave	week 1
stap 2	vaststellen oplossingsmogelijkheden	week 5
stap 3	haalbaarheid	week 8
stap 4	keuze	week 11
stap 5	uitvoering	PM

Ons honorarium voor deze opdracht bedraagt € 25.200,--, exclusief btw en bureaukosten, prijspeil heden. Daarbij hanteren wij een gemiddeld uurtarief van € 150,-- en dagen van acht uur.
In tabel 3 is de opbouw van het honorarium weergegeven.

Tabel 3. Opbouw honorarium

stappen	dagen	bedrag (€)
procesbegeleiding	6,0	7.200
scan Marktpotentie	4,5	5.400
cultuurhistorisch onderzoek	3,0	3.600
bouwtechnisch onderzoek	4,5	5.400
formulering einddocument	3,0	3.600
totaal	**21,0**	**25.200**

Over het honorarium berekenen wij 7% bureaukosten. Onder deze kosten vallen binnenlandse reis- en verblijfkosten, standaardkosten van studio en infodienst, telefoonkosten, administratiekosten en standaardkosten van repro en secretariaat.
Bijzondere kosten, die hierboven niet staan benoemd (bv. accountantsverklaringen) brengen wij apart in rekening.

7 Wijze van betalen

U ontvangt maandelijks een voorschotdeclaratie ter hoogte van het geschatte honorarium vermeerderd met de bureaukosten, gedeeld door het aantal maanden dat de opdracht in beslag neemt (exclusief btw, prijspeil heden). Deze voorschotdeclaratie bedraagt € 5.000,--. Na afronding van de opdracht sturen wij u de eindafrekening. Wij hanteren een betalingstermijn van 30 dagen na declaratiedatum.

8 Overige voorwaarden

De algemene voorwaarden die op onze werkzaamheden en deze opdracht van toepassing zijn, kunt u nalezen in de bijlage bij deze brief.

Wij vertrouwen erop dat ons voorstel u een duidelijk beeld geeft van de mogelijkheden die ons bureau biedt.

Twynstra Gudde
deculturelezaak.

Als u ons de opdracht verstrekt verzoeken wij u een exemplaar van deze brief getekend naar ons op te sturen in bijgevoegde antwoordenvelop. Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Twynstra Gudde Adviseurs en Managers

ir. L.B. Scholte
Partner

Voor akkoord, d.d. .....

Meulen Projectontwikkeling

R.J.C. van Melick

De Culturele Zaak
b.a.

Mirjam Blom

Bijlagen:
- referentielijst
- formulier factuurgegevens
- algemene voorwaarden bij de uitvoering van adviesopdrachten (ROA)
- antwoordenvelop.

Referenties

De Culturele Zaak en Twynstra Gudde zijn in het verleden o.a. betrokken geweest bij/verantwoordelijk geweest voor de volgende onderzoeken en projecten:

- Herontwikkeling Rijks Automobiel Centrale tot cultureel evenementen complex en kantoren, Den Haag
- Herontwikkeling Pniël kerk tot multifunctioneel centrum, Amsterdam West
- Renovatie Stadhuis Rotterdam, Rotterdam
- Herbestemming historische windmolens, provincie Rotterdam
- Herontwikkeling Vondelparkpaviljoen, Amsterdam
- Ontwikkelingstrategie voor herontwikkeling van stationslocaties met leegstaand erfgoed, NS Poort, Utrecht
- Onderzoek naar herontwikkeling Pastoefabriek tot culturele fabriek, Utrecht
- Opzet van ontwikkelaarprijsvraag voor herontwikkeling van oud veilinghuis tot cultureel centrum, Gemeente Lisse
- Onderzoek naar herontwikkeling kerk tot radio/televisiestudio, Arnhem
- Onderzoek naar herontwikkeling van klooster tot gemeentehuis, Gemeente Venray
- Herontwikkeling monumentaal pand voor kantoor Twynstra Gudde, Den Haag.
- Onderzoek exploitatie Willibrorduskerk Utrecht
- Advies samenwerking op gebied zakelijke verhuur Utrechtse Binnenstadskerken
- Programmering/dagvoorzitterschap kennisontwikkeling geclusterde herbestemming kerken i.o.v. Landelijk Programma Herbestemming
- Strategische toekomstvisie Pampus
- Projectplan Jaar Historische Buitenplaatsen 2012
- Uitvoeringsagenda Historische Buitenplaatsen Provincie Utrecht 2012-2015

Twynstra Gudde
deculturelezaak.

Factuurgegevens

Veel organisaties hanteren tegenwoordig een ander factuuradres dan het postadres en wensen tevens een opdracht- of bonnummer op de factuur. Om administratieve fouten te voorkomen verzoeken wij u, bij de goedkeuring van deze aanbieding, onderstaand overzicht in te vullen.

Factuurgegevens	(in te vullen door opdrachtgever)
Bedrijfsnaam	:
T.a.v.	:
Adres/postbus	:
Postcode	:
Plaats	:
Klantgegevens (opdrachtbonnr., SAP-code, e.d.)	:

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ingekomen
- 1 NOV. 2011
nummer
code

Meulen Projectontwikkeling

Meulen Projectontwikkeling BV
Postbus 63
6000 AB Weert

Dr. Schaepmanstraat 45
6004 AD Weert

T +31 (0)495 - 53 48 35
F +31 (0)495 - 54 62 48
E info@meulenprojectontwikkeling.nl
I www.meulenprojectontwikkeling.nl

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Postbus 1600
3800 BP AMERSFOORT

Onderwerp: Aanvraag Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten wind- en waterdicht maken

Onze referentie: RvM
Uw referentie:

Datum: 31 oktober 2011

Geachte heer / mevrouw,

Bij deze ontvangt u het aanvraagformulier met bijbehorende bijlage inzake de Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten wind- en waterdicht maken m.b.t. het klooster der Broeders Franciscanen te Kerkrade.

Bijgevoegd:

- aanvraagformulier met bijbehorende bijlage inzake de Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten wind- en waterdicht maken d.d. 28-10-2011;
- begroting wind- en waterdicht maken d.d. 27-10-2011;
- Fotorapportage met globale omschrijving van de staat waarin het Klooster der Broeders Franciscanen te Kerkrade verkeerd d.d. oktober 2011;
- Bestaande toestand tekeningen 001, 002 en 003 d.d. 10-06-2002

Mocht u aanvullende informatie of nadere toelichting wensen vernemen wij dit graag van u.

Vertrouwende u hiermede van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
Meulen Projectontwikkeling BV

R. van Melick

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Aanvraagformulier Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten

WIND- EN WATERDICHT MAKEN VAN GEBOUWDE MONUMENTEN

De ondergetekende verzoekt aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap een subsidie te verlenen op grond van hoofdstuk 3 van de *Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten*. Hij/zij verstrekt daartoe de volgende gegevens:

1. Gegevens eigenaar			
1a	Naam en voorletters - evt. bedrijf/organisatie:	Meulen Projectontwikkeling bv	☐ hr. ☐ mw.
1b	Adres:	Dr. Schaepmanstraat 45	
1d	Postcode en plaats:	6004 AD Weert	
1e	Gemeente:	Weert	
1e	Telefoon:	privé 06-30846090 / werk 0495-534835	
1f	E-mailadres:	r.vanmelick@meulenprojectontwikkeling.nl	
1h	Is de eigenaar juridisch eigenaar van het monument?		☒ ja ☐ nee
1i	Is sprake van een van de volgende zakelijke rechten op het monument: vruchtgebruik, erfpacht of recht van opstal?		☐ ja ☒ nee
1j	Bent u een rechtspersoon? **Zo ja, ga dan verder bij vraag 1k** **Zo nee, ga dan verder bij vraag 2**		☒ ja ☐ nee
1k	Soort rechtspersoon:	☒ Projectontwikkelaar ☒ Bouwbedrijf ☐ Aannemer ☐ Stichting ☐ Vereniging ☐ Maatschappij voor stadsherstel ☐ Gemeente ☐ Aangewezen organisatie voor monumentenbehoud	☐ Woningbouwcorporatie ☐ Particuliere organisatie voor restauratie en beheer van gebouwen ☐ Anders, nl.

2	**Contactpersoon m.b.t. de aanvraag en de uit te voeren werkzaamheden**		
2a	Naam en voorletters:	R. van Melick	☒ hr. ☐ mw.
2b	Telefonisch bereikbaar tijdens kantooruren op:	privé 06-30846090 / werk 0495-534835	
2c	E-mailadres:	r.vanmelick@meulenprojectontwikkeling.nl	
2d	Relatie m.b.t. de eigenaar	werknemer	

3	**Gegevens gemachtigde**	
3a	Naam en voorletters gemachtigde:	☐ hr. ☐ mw.
3b	Adres:	
3c	Postcode en plaats:	
3d	Telefonisch bereikbaar tijdens kantooruren op:	privé werk

4	**Gegevens uitbetaling van de subsidie**		
4a	(Post-)banknummer	57.51.46.567	☒ van eigenaar ☐ van begunstigde
	Indien een ander dan de eigenaar begunstigde is, vermeld dan hieronder diens naam en zijn adresgegevens		
4b	Naam en voorletters/naam van de rechtspersoon		☐ hr. ☐ mw.
4c	Adres:		
4d	Postcode en plaats:		

5	**Gegevens van het monument**		
5a	Eventuele naam van het monument	Klooster der Broeders Franciscanen	
5b	Is het monument onderdeel van een complex of een samenstel van monumentale gebouwen? Zo ja, betreft uw subsidieaanvraag het gehele complex of één of meer afzonderlijke gebouwen?		☒ ja ☐ nee **(ga naar vraag 5d)** ☐ gehele complex **(ga door naar vraag 5d)** ☒ één of meer gebouwen **(ga door naar vraag 5c)**
5c	Vermeld hiernaast op welke gebouwen/zelf-standige onderdelen van het complex de aanvraag betrekking heeft	**(vul hieronder de gegevens van het 1e gebouw in; vul tevens de gegevens in bij de vragen 5d t/m 6e)** Uitsluitend de kloostervleugel	
		(vul hieronder de gegevens van het 2e gebouw in; vul tevens bijlage A in)	
5d	Adres:	Pannesheiderstraat 71	
5e	Postcode en plaats:	6462 EB Kerkrade	
5f	Gemeente	Kerkrade	
5g	Provincie	Limburg	
5h	Het betreffende gebouw of complex is	☒ een rijksmonument met rijksmonumentnummer 513755	
		☐ een monument op grond van een provinciale verordening	
		☐ een monument op grond van een gemeentelijke verordening	
		☐ een ander monumentaal bouwwerk	
5i	Tot welke categorie behoort uw monument?	☒ religieus erfgoed (kerk, klooster) ☐ kasteel, buitenplaats of landhuis ☐ molen of gemaal ☐ overig, nl.	☐ agrarisch bedrijfsgebouw ☐ onderwijsgebouw ☐ industrieel erfgoed
5j	Wat is de huidige respectievelijk laatste functie van het monument?	Jongenspensionaat geweest. Later werd het gebruikt als groepsaccommodatie en tijdelijke huisvesting Japanse werknemers van de NEDCAR.	
5k	Is op dit moment sprake van leegstand van het monument? Zo ja, sinds wanneer is sprake van leegstand? Zo nee, op welke termijn is leegstand te verwachten?		☒ ja ☐ nee 2006

5l	Is al een onderzoek ingesteld naar de haalbaarheid van herbestemming van het monument?	☐ ja ☒ nee
5m	Zo ja, is er sprake van een rapport niet ouder dan 2 jaar, waarin de bevindingen van het onderzoek zijn vastgelegd?	☐ ja ☐ nee
	Zo nee, is een aanvraag om subsidie voor een vooronderzoek ingediend?	☒ ja ☐ nee

6	**Financiële gegevens en mee te zenden stukken**		
6a	**Geef hieronder aan voor welk bedrag u subsidie aanvraagt.**		
	Totale kosten van het wind- en waterdicht maken	€ 70683	☐ incl. BTW ☒ excl. BTW
	Te verwachten subsidie	€ 35000	
	Eigen bijdrage	€ 17842	
	Bijdrage van derden	€ 17842	
6b	Kunt u de omzetbelasting (btw) geheel of gedeeltelijke terugvorderen?		☒ ja ☐ nee
	Zo ja, voor welk percentage van de berekende btw?		19 %
	Zo ja, vermeld tevens hiernaast het omzetbelastingnummer		NL0089.94.778.B.01
6c	Is met betrekking tot de kosten al eerder een subsidie verleend op grond van een andere rijkssubsidieregeling?		☐ ja ☒ nee
6d	Op welke termijn denkt u dat de tijdelijke maatregelen zijn uitgevoerd?		binnen 6 maanden

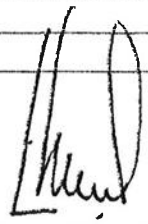
6e	Bijgevoegde stukken	☒ een globale omschrijving van de staat waarin het monument verkeert **(verplicht)**
		☒ overzichts- en detailfoto's / tekeningen die een duidelijke indruk geven van de structuur van het monument en zijn gebreken **(verplicht)**
		☒ een op de foto's of tekeningen gebaseerd activiteitenplan waaruit blijkt op welke plaats aan, op of bij het monument en op welke wijze en binnen welke termijn tijdelijke maatregelen worden uitgevoerd **(verplicht)**
		☒ een offerte of begroting, opgesteld volgens de hoofdstructuur van het Stabu **(verplicht)**
		☐ een actueel rapport (niet ouder dan 2 jaar) over het al eerder uitgevoerde onderzoek naar mogelijke herbestemming van het monument **(indien van toepassing)**
		☐ een verklaring van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het monument is gelegen dat sprake is van een monumentaal gebouw, dat het gebouw van algemeen belang is wegens haar schoonheid, haar betekenis voor de wetenschap of haar cultuurhistorische waarde **(alleen voor niet-beschermde monumentale bouwwerken. Zie hiervoor Bijlage B)**
		☐ machtiging **(indien van toepassing)**
		☐ aantal exemplaren Bijlage A met betrekking tot de monumenten waar door middel van deze aanvraag tevens een subsidie voor wordt aangevraagd **(indien van toepassing)**

7	**Ondertekening**

Ondergetekende verklaart hierbij bekend te zijn met de *Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten* en verklaart de aanvraag naar waarheid te hebben ingevuld;

Door ondertekening wordt aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed toestemming verleend om de bij de aanvraag overgelegde gegevens te verifiëren bij de Belastingdienst of de gemeentelijke basisadministratie.

Is de aanvrager een rechtspersoon (B.V., N.V., stichting, vereniging of decentrale overheid, e.d.), dan dienen de daartoe bevoegde vertegenwoordigers de aanvraag (mede) te ondertekenen, ieder onder vermelding van zijn/haar functie.

	Naam	Meulen Projectontwikkeling bv de heer A.C. G. Meulen (directeur)
	Plaats	Weert
	Datum	28-10-2011
	Handtekening	

U wordt erop gewezen dat het al dan niet opzettelijk onjuist verstrekken van gegevens bestuursrechtelijke of strafrechtelijke gevolgen kan hebben.

Van een eventuele subsidieverlening en van de vaststelling van de subsidie wordt een afschrift verzonden aan de Centrale beheereenheid informatiesystemen van de Belastingdienst te Apeldoorn.

De op het aanvraagformulier ingevulde en de in de bijlage(n) vermelde gegevens en bescheiden, evenals de eventueel nader te overleggen gegevens en bescheiden worden opgenomen in een door of namens de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gevoerde subsidieadministratie. Deze registratie vindt plaats conform de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Fotorapportage met globale omschrijving van de staat waarin het **Klooster der Broeders Franciscanen te Kerkrade** verkeerd.



Kopgevel van kloostervleugel

MPO/oktober 2011

Het L-vormige kloostercomplex van de Broeders Franciscanen bestaat uit een kloosterkapel en een kloostervleugel, welke haaks staat op de linkerzijgevel van de kloosterkapel.

Sinds 2006 staat het pand leeg en onbevoegden hebben reeds talloze keren vernielingen aan en in het pand aangericht. Uit voorzorg zijn alle nutsvoorzieningen zoals gas, elektra en water afgesloten. Met name lood in dekkingen, koper- en stalen leidingen zijn zaken welke onbevoegde hebben verwijderd. Vernielingen hebben met name de binneninrichting, de buitenbeglazing en raamvleugels zwaar getroffen.

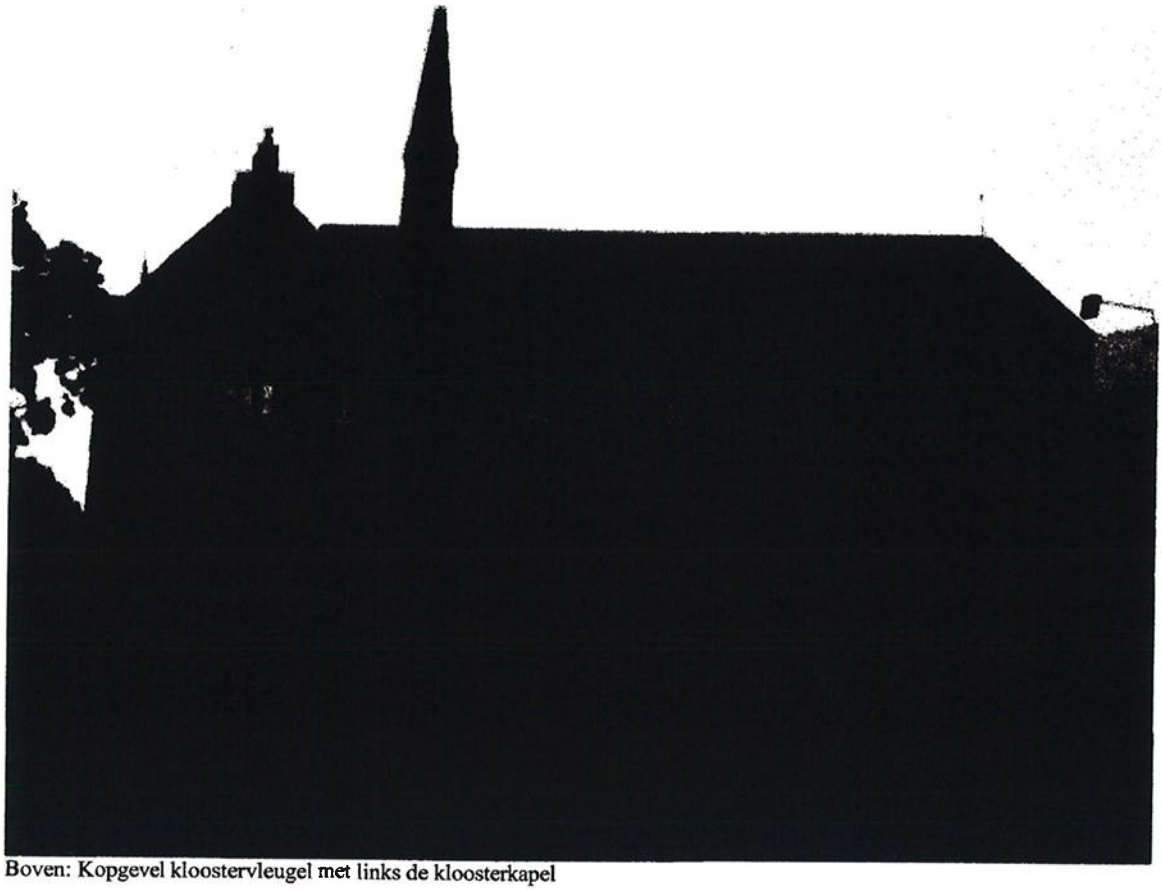


Aan de voorzijde van de kloostervleugel lijkt het pand nog in goede staat te zijn. Echter door voldoende sociale controle en de drukke doorgaande weg hebben hier minder vernielingen plaatsgevonden.



Boven en onder: Kopgevel kloostervleugel met links de kloosterkapel





Boven: Kopgevel kloostervleugel met links de kloosterkapel

Om onbevoegde te weren zijn alle kozijnopeningen op de begane grond middels houten platen dichtgezet. Daar er in de directe nabijheid van de kloostervleugel een woonwijk gelegen is hebben wij verder geen kozijnopeningen dichtgezet, daar dit visueel niet wenselijk wordt geacht. Echter heeft dit de consequentie dat vele ramen zijn ingegooid.

Daar ramen zijn ingegooid, lood indekkingen rondom de dakkapellen en andere dakopstanden, hemelwaterafvoeren zijn verwijderd en er geen verwarming in het pand aanwezig is, is vocht momenteel de grootste bedreiging voor het pand.

In 2006 zijn de in 1960 aangebouwde keuken aan de linkerzijgevel en de forse aanbouw aan de achterzijde van de kloostervleugel gesloopt. Deze aanbouwen waren dan ook uitgesloten van monumentenbescherming. Op de foto's is goed zichtbaar waar deze aanbouwen waren gesitueerd. De openingen zijn reeds deels dichtgezet met metselwerk en anderzijds met houten beplating.



Boven: Linkerzijgevel van de kloostervleugel

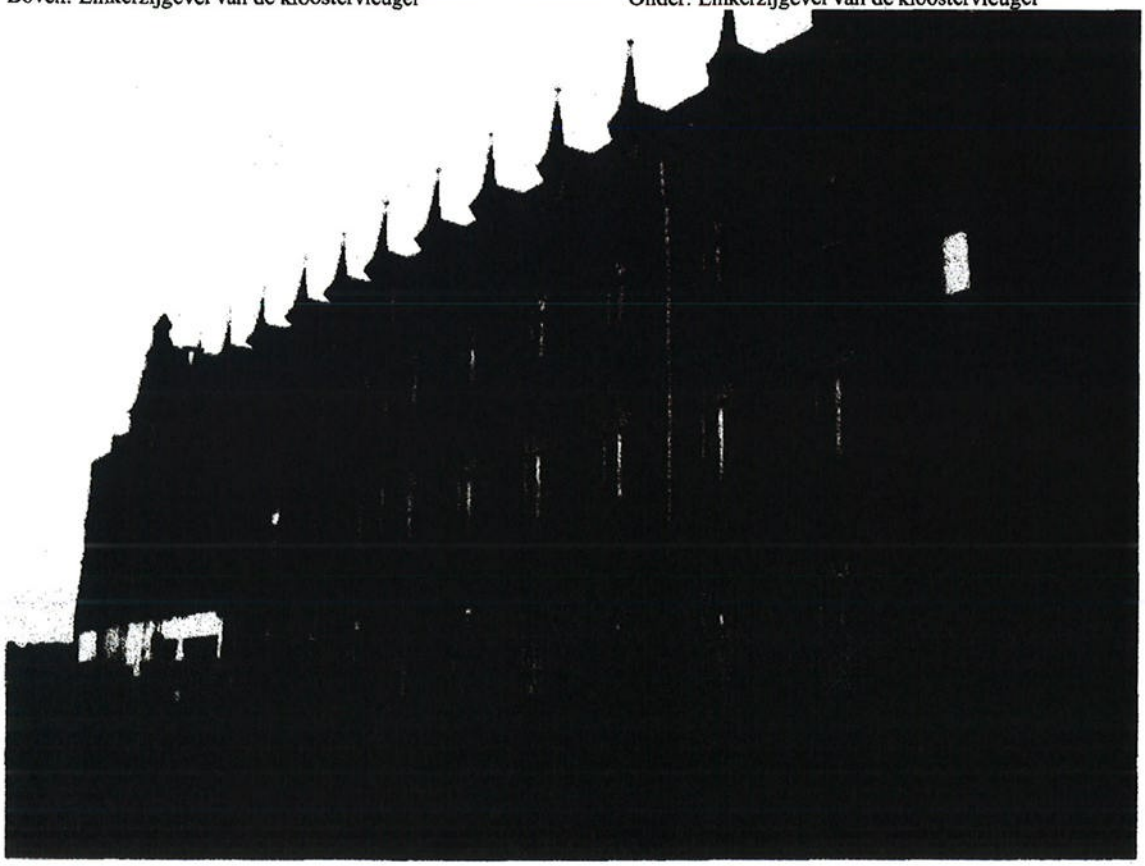
Onder: Linkerzijgevel van de kloostervleugel

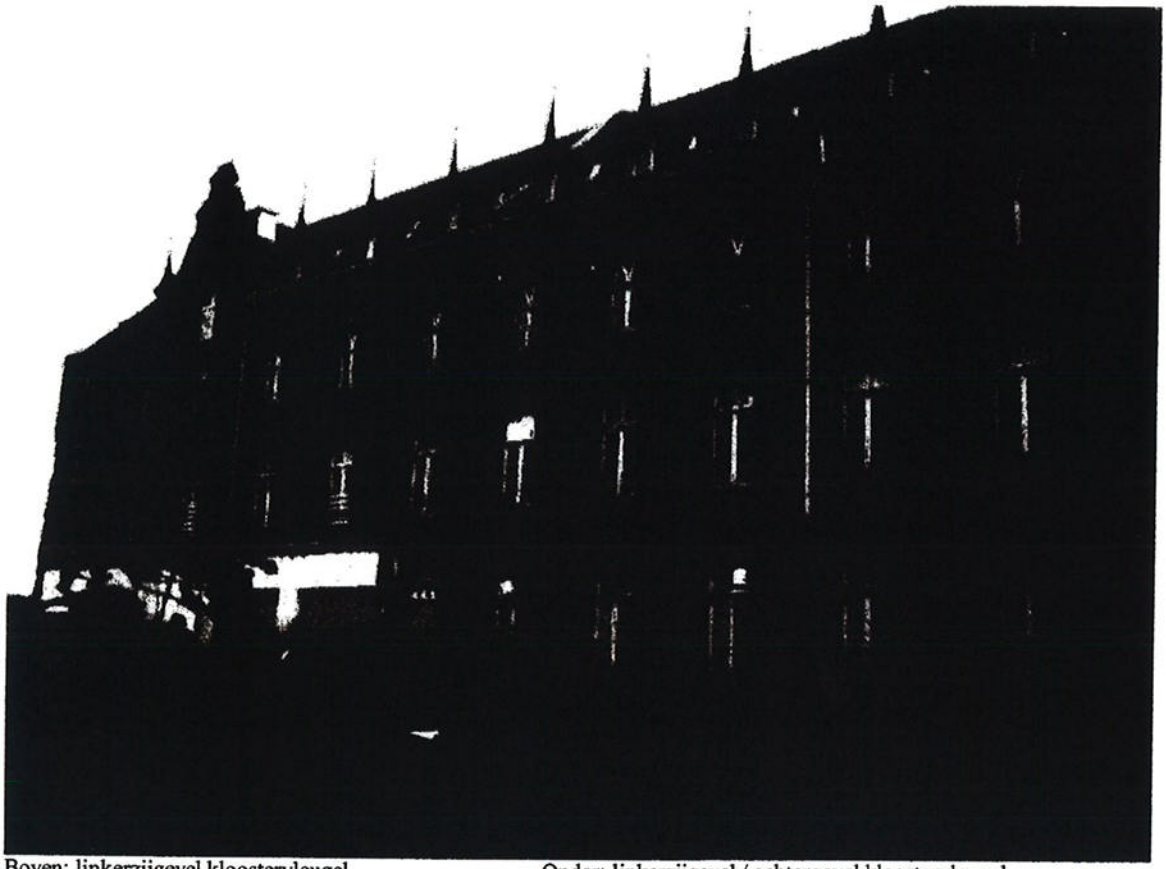




Boven: Linkerzijgevel van de kloostervleugel

Onder: Linkerzijgevel van de kloostervleugel





Boven: linkerzijgevel kloostervleugel

Onder: linkerzijgevel / achtergevel kloostervleugel

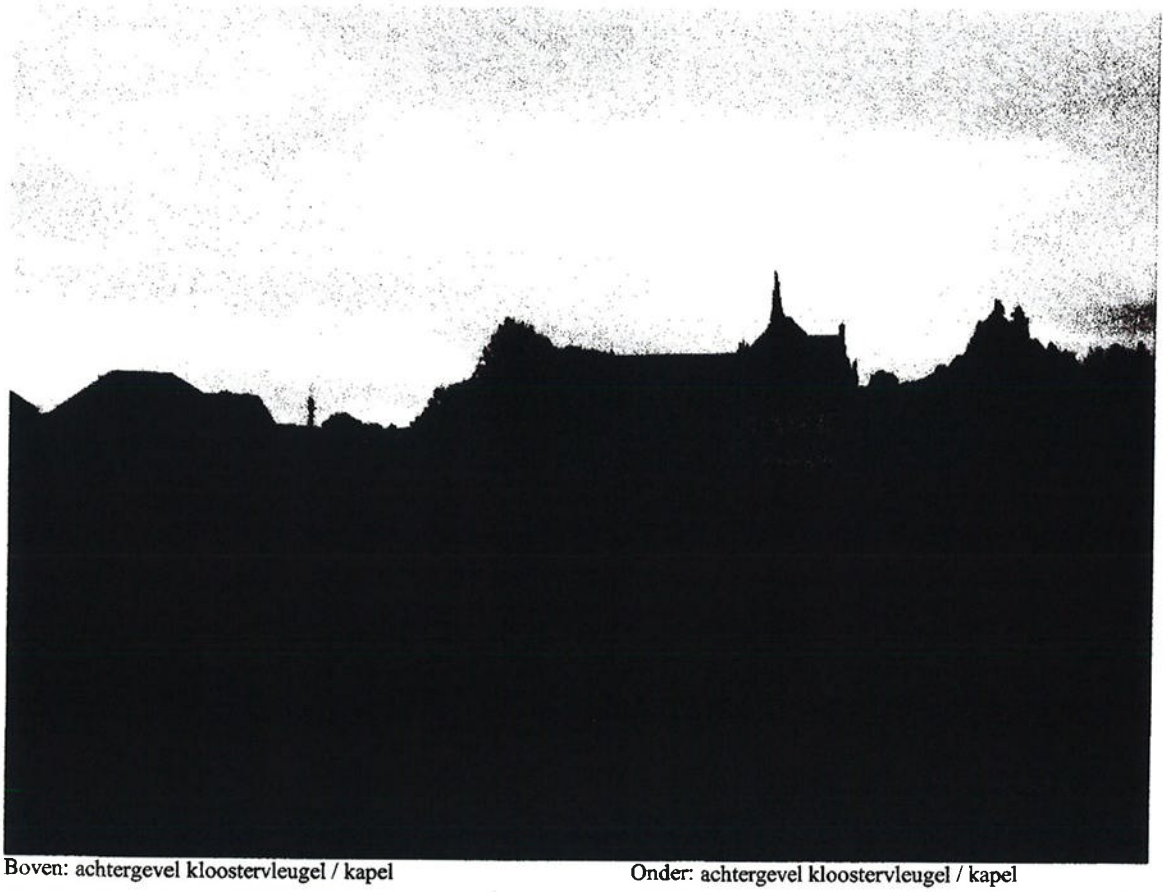




Boven: linkerzijgevel / achtergevel kloostervleugel



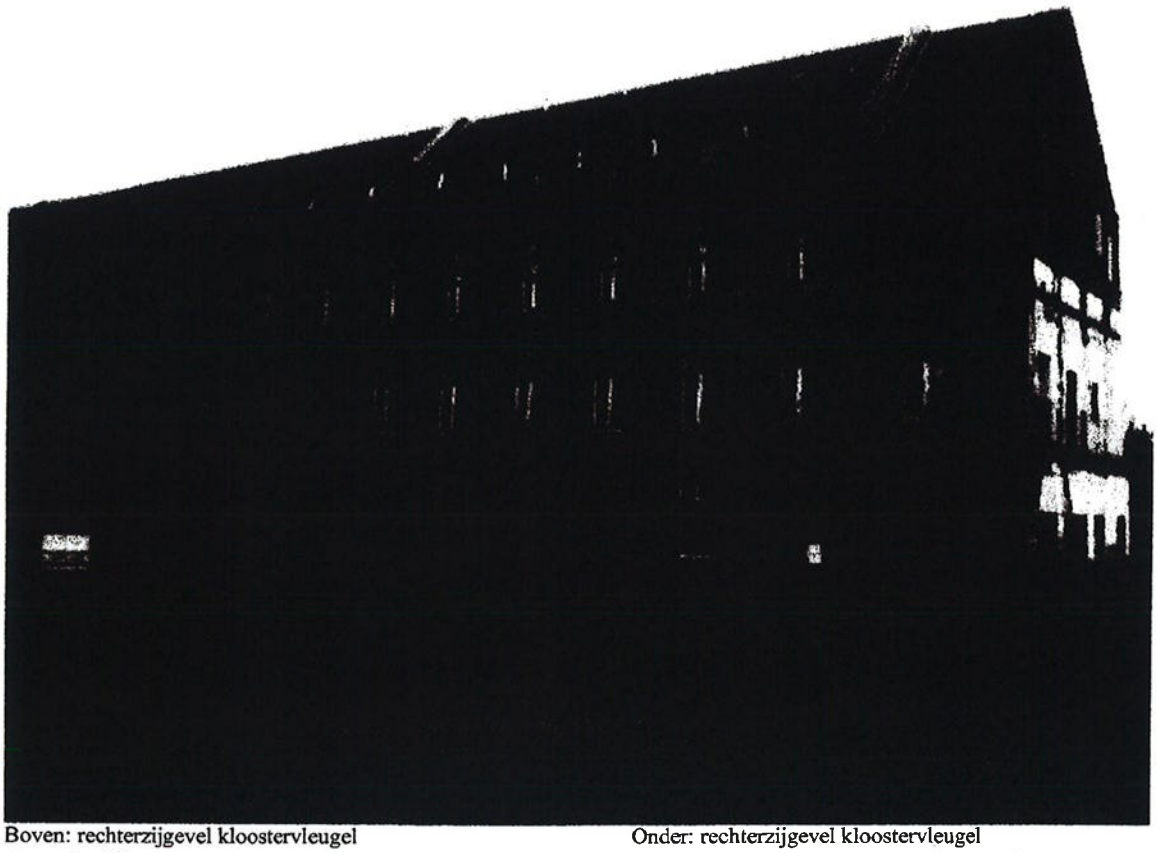
Onder: rechterzijgevel / achtergevel kloostervleugel



Boven: achtergevel kloostervleugel / kapel

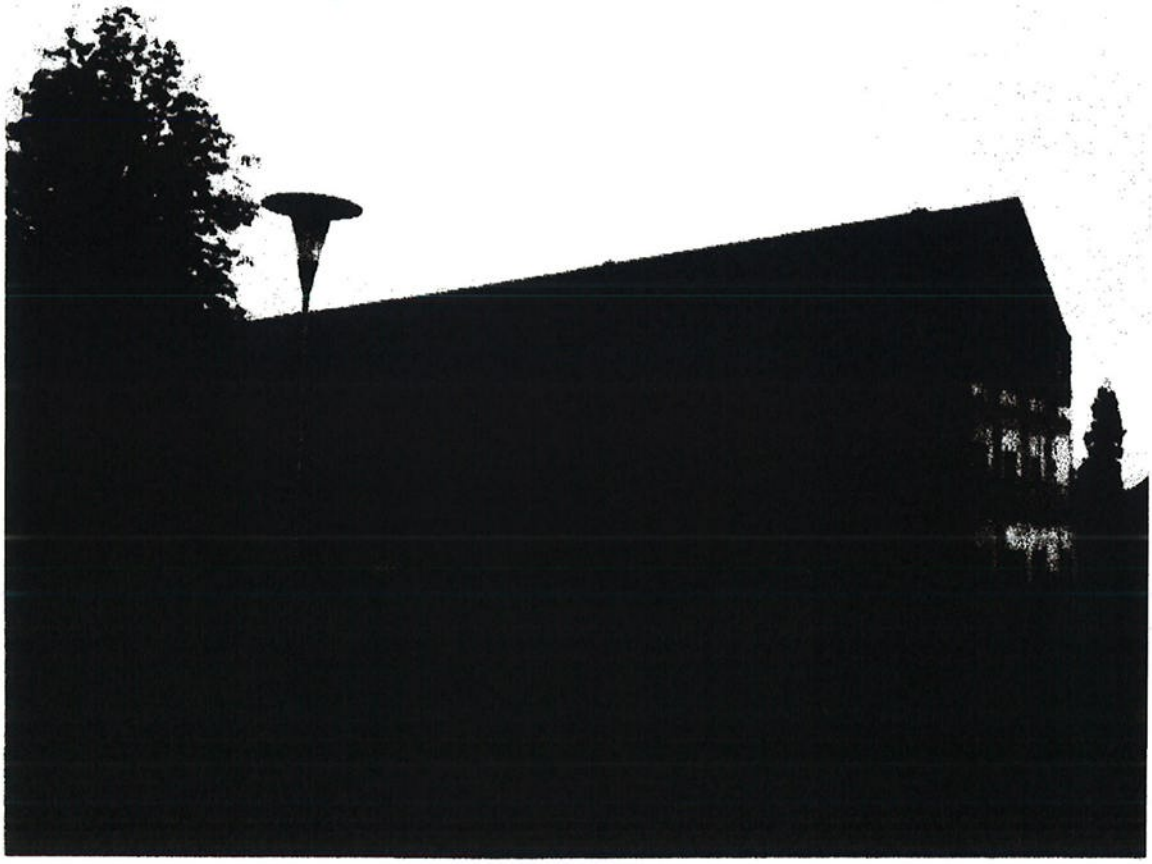
Onder: achtergevel kloostervleugel / kapel

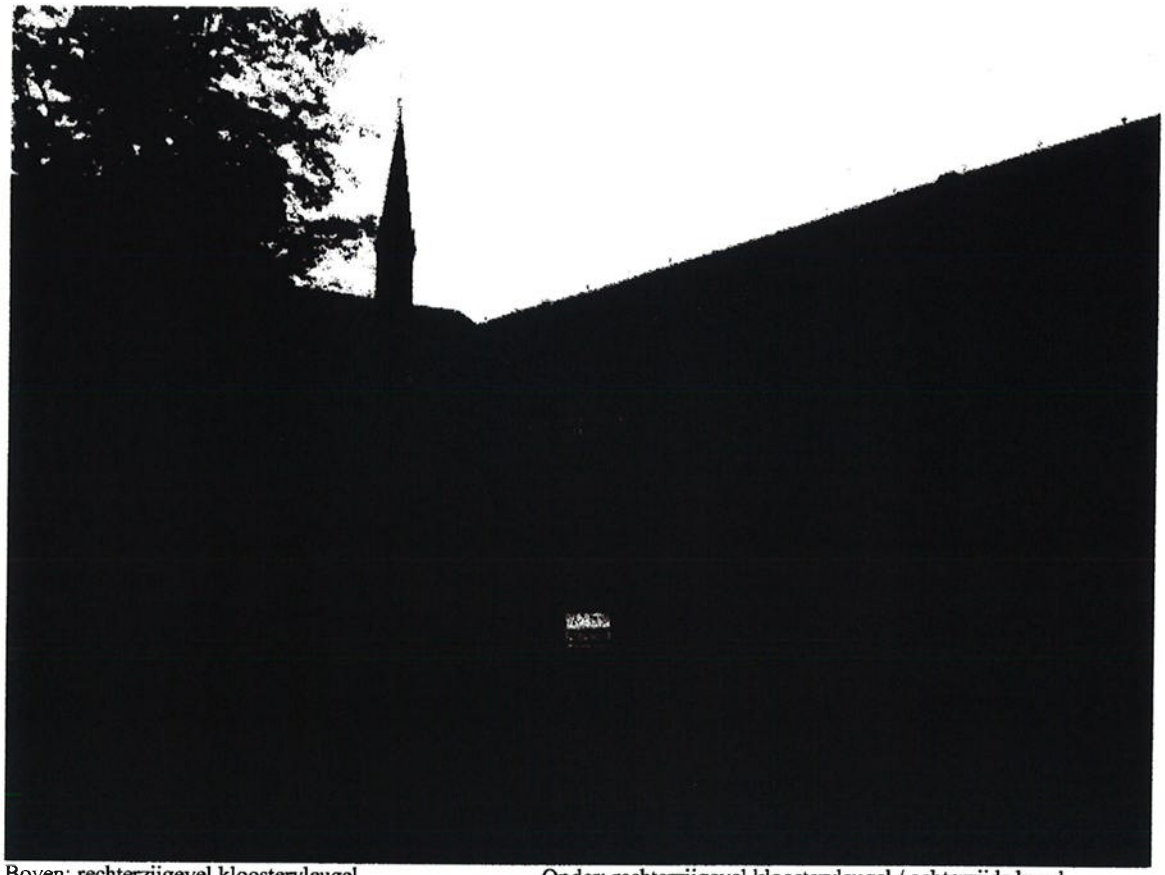




Boven: rechterzijgevel kloostervleugel

Onder: rechterzijgevel kloostervleugel





Boven: rechterzijgevel kloostervleugel

Onder: rechterzijgevel kloostervleugel / achterzijde kapel



Peildatum 27-10-2011
Standaard uurloon € 40,00

Bestekk.	S	Omschrijving	Hoeveelh.	Eh	D	Arbeid		Materiaal		Onderaannemer		Materieel		Eenh. prijs	Totaal
	*	**wind en waterdicht maken klooster kerkrade**													
05.10.10	#	**voorbereidende werkzaamheden**	**1.00**	**tot**											
		egaliseren terein tbv werkzaamheden (aanname)	1,00	pst						1000,00	1000,00			1000,00	1.000
05.10.10	#	**voorbereidende werkzaamheden**	**1.00**	**tot**						**1000.00**	**1000.00**			**1000.00**	**1.000**
10.10.10	#	**sloopwerk**	**1.00**	**tot**											
		verwijderen en afvoeren aanwezige beplating	32,00	st		0,750	24,00							30,00	960
		afvoeren beplating	1,00	pst								150,00	150,00	150,00	150
		verwijderen noodtrap achtergevel (aanname)	1,00	pst						2500,00	2500,00			2500,00	2.500
10.10.10	#	**sloopwerk**	**1.00**	**tot**		**24.000**	**24.00**			**2500.00**	**2500.00**	**150.00**	**150.00**	**3610.00**	**3.610**
22.10.10	#	**dichtmetsellen raam-deursparingen**	**125.00**	**st**	≥	#									
		gevelsteen wf	21,05	dzd		#		250,00	5261,72					250,00	5.262
		specie Megamix MC3	8,42	m3		#		94,00	791,36					94,00	791
		ankers en pluggen	1.683,75	st		#		1,00	1683,75					1,00	1.684
		metselen gevelsteen wf buiten	125,00	st		#	4,000	500,00						160,00	20.000
		opruimen en afwerken	125,00	st			0,500	62,50						20,00	2.500
22.10.10	#	**dichtmetsellen raam-deursparingen**	**125.00**	**st**	≥	#	**4.500**	**562.50**	**61.89**	**7736.83**				**241.89**	**30.237**
24.10.10	#	**dichtzetten dakkapelramen**	**32.00**	**st**											
		plaatmateriaal tbv dichtzetten sparing	32,00	st					25,00	800,00				25,00	800
		aanbrengen beplating	32,00	st			1,000	32,00						40,00	1.280
24.10.10	#	**dichtzetten dakkapelramen**	**32.00**	**st**			**1.000**	**32.00**	**25.00**	**800.00**				**65.00**	**2.080**
33.10.10	#	**lood dakkapellen vervangen**	**32.00**	**st**											
		loodvervanger	256,00	m1					10,00	2560,00				10,00	2.560
		vervangen lood	256,00	m1			0,500	128,00						20,00	5.120
33.10.10	#	**lood dakkapellen vervangen**	**32.00**	**st**			**4.000**	**128.00**	**80.00**	**2560.00**				**240.00**	**7.680**
33.10.20	#	**brandgevels waterdicht aansluiten op pannen**	**45.00**	**m1**											
		leveren en aanbrengen loodvervanger 2 zijdig	90,00	m1						25,00	2250,00			25,00	2.250

Bestekk.	S	Omschrijving	Hoeveelh.	Eh	D	Arbeid		Materiaal		Onderaannemer		Materieel		Eenh. prijs	Totaal
		afplakken met dakbedekking	45,00	m1						60,00	2700,00			60,00	2.700
33.10.20	#	**brandgevels waterdicht aansluiten op pannen**	**45,00**	**m1**						**110,00**	**4950,00**			**110,00**	**4.950**
33.10.30	#	**diverse werkzaamheden (aanname)**	**1,00**	**tot**											
		herstel kapotte pannen	1,00	pst						1500,00	1500,00			1500,00	1.500
		herstel goot/hwa	1,00	pst						5000,00	5000,00			5000,00	5.000
33.10.30	#	**diverse werkzaamheden (aanname)**	**1,00**	**tot**						**6500,00**	**6500,00**			**6500,00**	**6.500**
46.10.10	#	**schilderwerk**	**200,00**	**m2**											
		schilderwerk kopgevel	200,00	m2						20,00	4000,00			20,00	4.000
46.10.10	#	**schilderwerk**	**200,00**	**m2**						**20,00**	**4000,00**			**20,00**	**4.000**
90.10.10	#	**vertikaal transport/steigerwerk**	**1,00**	**tot**											
		huur Rups schaarhoogwerker 13 m SCD	7,00	wk								500,00	3500,00	500,00	3.500
		diesel verbruik	7,00	wk								100,00	700,00	100,00	700
90.10.10	#	**vertikaal transport/steigerwerk**	**1,00**	**tot**								**4200,00**	**4200,00**	**4200,00**	**4.200**
	*	**wind en waterdicht maken klooster kerkrade**				**746,500**	**746,50**	**11096,83**	**11096,83**	**18950,00**	**18950,00**	**4350,00**	**4350,00**	**64256,83**	**64.257**

S	Omschrijving	Hoevl heid	Ee hei	Uren	Arbeid	Materiaal	Onderaan neming	Materieel	Alle kost. soorten	Totaal	Totaal Generaal
@		1		746,50	29.860,00	11.096,83	18.950,00	4.350,00	64.256,83	64.256,83	
*	**NETTO BOUWKOSTEN**				**29.860,00**	**11.096,83**	**18.950,00**	**4.350,00**	**64.256,83**		**64.257**
%	aannemersprovisie		%						10%	6.425,68	
*	**AANNEEMSOM EXKL. BTW**								**6.425,68**		**70.683**

Bijlage 16

Stichtingskosten berekening Kluswoningen Klooster kerkrade

Project	:	casco woningen Klooster Bleijerheide te Kerkrade
Projectnr.	:	
Bestemmingsplan	:	Kloosterpark pannesheide te Kerkrade
Datum	:	30-11-2014
Opdrachtgever	:	Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF
Architect	:	
Aannemer	:	

CONCEPT GLOBALE RAMING

	14-12-2015	18-12-2015	22-2-2016	29-2-2016	**12-4-2016**
Inhoud complex		8182,0 m3		8182,0 m3	8182,0 m3
Inhoud cascowoning	1168,9 m3		1168,9 m3		1168,9 m3
Opp. cascowoning excl. verkeersruimten	264 m2		264 m2		264 m2
Oppervlakte grond					

		Omschrijving	VARIANT 1 bestaande vleugel (excl. restauratie) per woning	VARIANT 1 totaal (7st)	VARIANT 2 bestaande vleugel (restauratie incl. gevelisolatie en nieuw geisoleerd dak) per woning	VARIANT 2 totaal (7st)	VARIANT 3a bestaande vleugel (restauratie excl. gevelisolatie en incl. nieuw geisoleerd dak) per woning	VARIANT 3a totaal (7st)	VARIANT 3b bestaande vleugel (restauratie excl. gevelisolatie en incl. nieuw ongeisoleerd dak) per woning	VARIANT 3b totaal (7st)	VARIANT 4 bestaande vleugel (restauratie excl. gevelisolatie en excl. nieuw dak) per woning	VARIANT 4 totaal (7st)
1. Grondkosten												
	1.01*	Grondkosten	€ 15.000,00	€ 105.000,00	€ 15.000,00	€ 105.000,00	€ 15.000,00	€ 105.000,00	€ 15.000,00	€ 105.000,00	€ 15.000,00	€ 105.000,00
		Strippen gebouw	€ 10.000,00	€ 70.000,00	€ 10.000,00	€ 70.000,00	€ 10.000,00	€ 70.000,00	€ 10.000,00	€ 70.000,00	€ 10.000,00	€ 70.000,00
		Ontwikkelfee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	1.02	Grondrente % maal/jaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	1.03	Notariskosten	€ 1.650,00	€ 11.550,00	€ 1.650,00	€ 11.550,00	€ 1.650,00	€ 11.550,00	€ 1.650,00	€ 11.550,00	€ 1.650,00	€ 11.550,00
	1.04	Splitsingskosten	€ 1.500,00	€ 10.500,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00
	1.05	Adm. kosten	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.
2. Bouwkosten												
	2.01	Aannemsom restauratie schil incl. gevelisolatie + nieuw geisoleerd dak	n.v.t.	n.v.t.	€ 139.721,43	€ 978.050,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		Aannemsom restauratie schil excl. gevelisolatie en incl. nieuw geisoleerd dak	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 110.542,86	€ 773.800,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		Aannemsom restauratie schil excl. gevelisolatie en incl. nieuw ongeisoleerd dak	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 103.898,57	€ 727.290,00	n.v.t.	n.v.t.
		Aannemsom restauratie schil excl. gevelisolatie en excl. nieuw dak	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 72.825,71	€ 509.780,00
		Aannemsom woningscheidende wand / mk / traggat	€ 35.953,57	€ 251.675,00	€ 35.953,57	€ 251.675,00	€ 35.953,57	€ 251.675,00	€ 35.953,57	€ 251.675,00	€ 35.953,57	€ 251.675,00
	2.02	Kopersbegeleiding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	2.03	Administratiekosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	2.04	Aansluitkosten	€ 2.750,00	€ 19.250,00	€ 2.750,00	€ 19.250,00	€ 2.750,00	€ 19.250,00	€ 2.750,00	€ 19.250,00	€ 2.750,00	€ 19.250,00
	2.05	Constructeur	€ 750,00	€ 5.250,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00
	2.06	GW/BGWN	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
3. Bijkomende kosten												
	3.01	Milieuonderzoek	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	3.02	Grondonderz. (sond.)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	3.03	Architect	€ 1.500,00	€ 10.500,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00
	3.04	Legeskosten	€ 1.078,61	€ 7.550,26	€ 5.270,25	€ 36.891,75	€ 4.394,89	€ 30.764,25	€ 4.195,56	€ 29.368,95	€ 3.263,38	€ 22.843,65
	3.05	Adviseurs	€ 1.000,00	€ 7.000,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
	3.06	Makelaarskosten	€ 2.500,00	€ 17.500,00	€ 2.500,00	€ 17.500,00	€ 2.500,00	€ 17.500,00	€ 2.500,00	€ 17.500,00	€ 2.500,00	€ 17.500,00
	3.07	Brochurekosten	€ 500,00	€ 3.500,00	€ 500,00	€ 3.500,00	€ 500,00	€ 3.500,00	€ 500,00	€ 3.500,00	€ 500,00	€ 3.500,00
	3.08	Perspectieftek	n.v.t.	n.v.t.	€ 428,57	€ 3.000,00	€ 428,57	€ 3.000,00	€ 428,57	€ 3.000,00	€ 428,57	€ 3.000,00
	3.09	P.R.promotie	n.v.t.	n.v.t.	€ 714,29	€ 5.000,00	€ 714,29	€ 5.000,00	€ 714,29	€ 5.000,00	€ 714,29	€ 5.000,00
4. Ontwikkelingskosten												
	4.01	Ontwikkelingskosten	€ 2.500,00	€ 17.500,00	€ 2.500,00	€ 17.500,00	€ 2.500,00	€ 17.500,00	€ 2.500,00	€ 17.500,00	€ 2.500,00	€ 17.500,00
5. Sloop												
	5.01	Sloop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6. Omvorzien												
	6.01	Omvorzien	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
		Totaal	€ 76.682,18	€ 536.775,26	€ 222.488,11	€ 1.557.416,75	€ 192.434,18	€ 1.347.039,25	€ 185.590,56	€ 1.299.133,95	€ 153.585,52	€ 1.075.098,65
		B.T.W. 21,0%	€ 16.103,26	€ 112.722,80	€ 46.722,50	€ 327.057,50	€ 40.411,18	€ 282.878,24	€ 38.974,02	€ 272.818,13	€ 32.252,96	€ 225.770,72
		subsidie Provincie	€ -	€ -	€ -71.428,57	€ -500.000,00	€ -71.428,57	€ -500.000,00	€ -71.428,57	€ -500.000,00	€ -43.490,98	€ -430.274,33
		bidrage social return (2% van totale kosten)	€ -	€ -	€ 3.711,81	€ 25.982,68	€ 3.711,81	€ 25.982,68	€ 3.711,81	€ 25.982,68	€ 3.971,71	€ 21.501,97
		subsidie gemeente	€ -14.285,71	€ -100.000,00	€ -14.285,71	€ -100.000,00	€ -14.285,71	€ -100.000,00	€ -14.285,71	€ -100.000,00	€ -14.285,71	€ -100.000,00
		Verkopprijs v.o.n.	€ 78.499,72	€ 549.498,05	€ 187.208,14	€ 1.310.456,93	€ 150.842,88	€ 1.055.900,16	€ 142.562,11	€ 997.934,78	€ 131.133,50	€ 792.067,01

1. totale bouwkosten casco restauratie / isolatie € 190.710,89 € 154.345,63 € 146.084,86 €
   waarvan verbeterkosten (soteren) niet subsidiabel € 49.430,00 € 10.830,00 € 10.830,00 €
   subsidiabele onderhoudskosten zijn € 141.280,89 € 143.515,63 € 135.234,86 € 107.338,76
   60% van onderhoudkosten zijn aftrekbaar voor inkomstenbelasting € 113.024,71 € 114.812,51 € 108.187,89 € 85.871,01
   Belastingvoordeel kan dan zijn voor koper: € **36.733,03** € **37.314,06** € **35.161,08** € **27.908,08**

2. via restauratiefonds hypotheek aanvragen € 141.280,89 € 143.515,63 € 135.234,86 € 107.338,76
   Max € 300.000 per project, dus **Restauratiefonds hypotheek** per won. max. *tegen 1,5% 10jr.* € **42.857,14** € **42.857,14** € **42.857,14** € **42.857,14**
   Mag geen subsidie zijn verstrekt op onderhoudskosten!

3. **Toekomstige onderhoudskosten** zijn subsidiabel voor koper
   zijnde 3% van herbouwwaarde van oorspronkelijk complex.
   50% daarvan mag je rekenen als onderhoudskosten gedurende
   6 jaar, 3% van € 8.000.000 * 50% / 7won. / 6jr. = € **2.857,-/ jr.** € **2.857,-/ jr.** € **2.857,-/ jr.** € **2.857,-/ jr.**