Nota van toelichting

Kerkrade, 19 oktober 2026

Nummer: 26TI051

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 26Rb072

Commissie: 2 december 2026

- Grondgebied en Economische Zaken

Aangeboden door: College van burgemeester en wethouders,

- Wethouder A. Geers

Onderwerp
Vestiging voorkeursrecht onroerende zaken Zonstraat

Beslispunten

1. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken aan de Zonstraat te Kerkrade die zijn opgenomen op de bij het besluit behorende en daarvan deel uitmakende lijst, met bijbehorende kadastrale aanduidingen, rechthebbenden en grondtekeningen;
2. voor het te herontwikkelen deelgebied West 2 een niet-agrarische functie vast te stellen en in te zetten op een herontwikkeling van het gebied afwijkend van de huidige situatie met circa 75 tot 100 appartementen met ruimte voor detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en zorg. Daarnaast wordt ingezet op versterking van de groenstructuur, een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving.
3. het college van burgemeester en wethouders op te dragen zorg te dragen voor de bekendmaking en terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking, de mededeling aan de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden en de tijdige inschrijving in de openbare registers overeenkomstig de wettelijke voorschriften.

Samenvatting
De gemeenteraad wordt gevraagd een voorkeursrecht te vestigen op de resterende te verwerven onroerende zaken binnen de twee hoogbouwcomplexen aan de Zonstraat. Het betreft volgens de huidige inventarisatie 23 woningen en 12 garages. De definitieve aanwijzing volgt uit de bij het raadsbesluit behorende lijst en grondtekeningen. Het voorkeursrecht versterkt de gemeentelijke regie op de verwerving die nodig is voor de voorgenomen sloop van de complexen uiterlijk in 2031 en de daaropvolgende herontwikkeling van deelgebied West II in Rolduckerveld.

Eigenaren worden niet verplicht hun onroerende zaak te verkopen. Willen zij vervreemden, dan moeten zij deze in beginsel eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente krijgt daarmee als eerste de gelegenheid tot verwerving. Het besluit beperkt daarmee de mogelijkheid om rechtstreeks aan een derde te verkopen, maar laat de eigendom en het bestaande gebruik op zichzelf onverlet.

Stichting Wonen Zuid is en blijft de belangrijkste uitvoerende partij, zij heeft het grootste deel van de woningen en garages al verworven en is verantwoordelijk voor de verdere (minnelijke) verwerving en voorbereiding van de sloop. Beoogd is dat door de gemeente aangekochte onroerende zaken via een ABC-constructie aan Wonen Zuid worden doorgeleverd. Volgens de vastgelegde financiële afspraken draagt Wonen Zuid de kosten die met de verwerving en de verdere uitvoering samenhangen. De gemeente draagt uitsluitend bij in de verwerving middels ambtelijke inzet.

Doelstelling

Het behouden van gemeentelijke regie op de verwerving van de resterende onroerende zaken, zodat de sloop van de hoogbouwcomplexen en de samenhangende herontwikkeling van deelgebied West II kunnen worden uitgevoerd.

Inleiding en historie

De gemeente Kerkrade en Stichting Wonen Zuid werken sinds 2019 samen aan de gebiedsgerichte herstructurering van Rolduckerveld. De samenwerking is vastgelegd in de Herziene Samenwerkingsovereenkomst Rolduckerveld van 15 juli 2022 (SOK II). Onderdeel van de herstructurering is de sloop van de twee hoogbouwflats aan de Zonstraat, uiterlijk in 2031, gevolgd door de herontwikkeling van deelgebied West II.

Wonen Zuid heeft inmiddels 177 van de 200 woningen en 68 van de 79 garages verworven. Voor de resterende 23 woningen en 11 garages is nog geen volledige overeenstemming bereikt. De gemeente ondersteunt Wonen Zuid binnen haar eigen publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

Het college heeft bij besluit van 17 november 2025 op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Dit voorlopige voorkeursrecht geldt maximaal drie maanden vanaf het tijdstip van inschrijving in de openbare registers. Om het voorkeursrecht aansluitend te laten voortbestaan, moet binnen deze termijn een opvolgende voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking treden. Dit raadsbesluit strekt tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet.

Voorstel

1. op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken aan de Zonstraat te Kerkrade die zijn opgenomen op de bij het besluit behorende en daarvan deel uitmakende lijst, met bijbehorende kadastrale aanduidingen, rechthebbenden en grondtekeningen;
2. voor het te herontwikkelen deelgebied West 2 een niet-agrarische functie vast te stellen en in te zetten op een herontwikkeling van het gebied afwijkend van de huidige situatie met circa 75 tot 100 appartementen met ruimte voor detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en zorg. Daarnaast wordt ingezet op versterking van de groenstructuur, een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving.

3. het college van burgemeester en wethouders op te dragen zorg te dragen voor de bekendmaking en terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking, de mededeling aan de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden en de tijdige inschrijving in de openbare registers overeenkomstig de wettelijke voorschriften.

Argumenten

1.1 De resterende eigendommen zijn nodig voor de samenhangende herontwikkeling

Wonen Zuid bezit het grootste deel van de appartementsrechten binnen de twee hoogbouwflats. De verwerving van de resterende woningen en garages draagt bij aan het samenbrengen van de eigendom die nodig is voor de voorgenomen sloop en herontwikkeling. Zonder die samenhang bestaat het risico dat de uitvoering wordt bemoeilijkt of vertraagd. Het voorkeursrecht ondersteunt de verwerving.

1.2 Het voorkeursrecht versterkt de gemeentelijke regie op de verwerving

Bij voorgenomen vervreemding moeten eigenaren de aangewezen onroerende zaken in beginsel eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente krijgt daardoor als eerste de gelegenheid over verwerving te onderhandelen. Dit beperkt het risico dat transacties met derden de samenhangende verwerving doorkruisen en kan speculatie en prijsopdrijving worden tegengegaan.

1.3 Het besluit sluit aan bij de samenwerking met Wonen Zuid

De SOK II bevat de afspraak dat de gemeente de aanpak van Wonen Zuid ondersteunt, met behoud van haar eigen publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Wonen Zuid heeft al het grootste deel van de woningen en garages verworven en is verantwoordelijk voor de verdere minnelijke verwerving en de voorbereiding van de sloop. Als de gemeente een onroerende zaak verwerft, is doorlevering aan Wonen Zuid via een ABC-constructie beoogd. Dit sluit aan bij deze bestaande eigendomspositie en taakverdeling. Voor de beoogde doorlevering is voldaan aan de interne procedure op grond van het Didam-arrest.

1.4 Het voorkeursrecht is een gericht instrument

Het voorgestelde recht ziet uitsluitend op de onroerende zaken die op de bijgevoegde lijst en grondtekening zijn aangeduid. Het geeft de gemeente een voorrangspositie bij voorgenomen vervreemding, maar verplicht eigenaren niet tot verkoop. Het instrument is daarmee gericht op het verwervingsdoel en laat het bestaande eigendom en gebruik op zichzelf in stand.

2. Toegedachte niet-agrarische functie en afwijking van het bestaande gebruik

Voor vestiging op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet moet de toegedachte niet-agrarische functie voldoende concreet zijn omschreven en moet worden onderbouwd dat deze functie afwijkt van het bestaande gebruik.

Aan de betrokken locatie wordt een niet-agrarische functie toegedacht, gericht op stedelijke herontwikkeling met circa 75 tot 100 appartementen, ruimte voor detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en zorg. Daarnaast wordt ingezet op versterking van de groenstructuur, een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving.

Het bestaande gebruik wordt gekenmerkt door twee hoogbouwflats met in totaal 200 woningen en 79 garages. De beoogde herontwikkeling voorziet in sloop van deze hoogbouwflats en een andere ruimtelijke en functionele inrichting. Daarbij wordt ingezet op een lagere woningdichtheid, een gevarieerder woningaanbod wat betreft

woningtypen en bebouwingsvormen en een combinatie van wonen, voorzieningen en groen.
De ontwikkeling betreft daarmee meer dan uitsluitend vervanging van de bestaande woningen. De bebouwingsstructuur en het gebruik van de locatie veranderen. Daarmee wijkt het huidige gebruik af van de toegedachte functie. De ontwikkeling vormt een essentieel onderdeel van de integrale herstructurering van Rolduckerveld en draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de differentiatie van het woningaanbod en de versterking van de samenhang tussen het stedelijk gebied en het omliggende groen.

Voor de herontwikkeling wordt een nieuw omgevingsplan voorbereid. Om het voorkeursrecht op die grondslag te laten voortbestaan, moet dit omgevingsplan binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van het voorkeursrecht worden vastgesteld. De voorbereidingen voor het omgevingsplan zijn gestart.

3. De beperking voor rechthebbenden wordt evenredig geacht
Het publieke belang bestaat uit een tijdige en samenhangende herstructurering van Rolduckerveld en het voorkomen dat afzonderlijke transacties aan derden de verwerving en uitvoering bemoeilijken. Daartegenover staan de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden om bij voorgenomen vervreemding rechtstreeks met een zelfgekozen derde te handelen en kan onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling meebrengen. Gelet op de benodigde samenhangende verwerving, de bestaande eigendomssituatie en de beoogde sloop en herontwikkeling wordt deze beperking gerechtvaardigd en evenredig geacht. Daarbij is meegewogen dat het voorkeursrecht geen verkoopverplichting inhoudt, het bestaande gebruik op zichzelf onverlet laat en een wettelijk begrensde geldingsduur heeft.

Kanttekening
1.1 Het voorkeursrecht garandeert geen volledige verwerving

Eigenaren zijn niet verplicht hun woning of garage te verkopen. Het voorkeursrecht biedt de gemeente een voorrangspositie als een eigenaar wil vervreemden, maar garandeert niet dat alle resterende eigendommen worden verworven. De voortgang blijft mede afhankelijk van minnelijke onderhandelingen en de bereidheid van eigenaren.

1.2 Belanghebbenden kunnen het besluit aanvechten
Eigenaren en andere belanghebbenden kunnen rechtsmiddelen aanwenden en om een voorlopige voorziening verzoeken. Een procedure kan gevolgen hebben voor de werking van het voorkeursrecht en de planning. Een concrete omschrijving van de toegedachte functie, een deugdelijke onderbouwing van de afwijking van het bestaande gebruik en een zorgvuldige belangenafweging zijn daarom essentieel.

1.3 De bekendmaking en registratie moeten tijdig en correct plaatsvinden
De beschikking moet aan de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden worden toegezonden of uitgereikt en binnen vier dagen na deze bekendmaking worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Daarnaast zijn terinzagelegging en kennisgeving in het Gemeenteblad vereist. De gemeente bewaakt de termijnen en stemt de uitvoering af tussen de betrokken afdelingen en het Kadaster.

1.4 Het voorkeursrecht kan zorgen en weerstand oproepen
De vestiging en de voorgenomen sloop kunnen onzekerheid of weerstand veroorzaken. Eigenaren ontvangen daarom een duidelijke toelichting op de gevolgen, hun rechten en de rechtsbeschermingsmogelijkheden. De communicatie vermeldt nadrukkelijk dat het voorkeursrecht geen verkoopverplichting inhoudt.

Juridisch kader en rechtmatigheid
De voorgestelde vestiging is gebaseerd op artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet. De beschikking moet voldoen aan de eisen van artikel 7.1 van het Omgevingsbesluit en moet de betrokken onroerende zaken nauwkeurig identificeren aan de hand van de lijst, kadastrale aanduidingen en grondtekening. Ook moeten de toegedachte niet-agrarische functie, de afwijking van het bestaande gebruik, de belangenafweging en de toepasselijke geldigheidsduur voldoende worden gemotiveerd.

Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip van inschrijving van de beschikking in de openbare registers van het Kadaster. Op grond van artikel 9.4 van de Omgevingswet vervalt het in beginsel vijf jaar na het ingaan ervan.

Het college heeft eerder een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet. Dit vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is zodra het opvolgende raadsvoorkeursrecht ingaat. Om het voorkeursrecht aansluitend te laten voortbestaan, moet de raadsbeschikking voor het verstrijken van die termijn zijn bekendgemaakt en ingeschreven.

De juridische toetsing vindt in nauwe samenwerking met de afdeling rechtsbelangen plaats en moet voor besluitvorming bevestigen dat aan alle wettelijke voorwaarden is voldaan.

Financiën
Wonen Zuid draagt alle kosten die samenhangen met de verwerving van de woningen en garages. De gemeente levert uitsluitend ambtelijke inzet. De financiële afspraken zijn vastgelegd in SOK II en zijn verder nader uitgewerkt in een uitvoeringsovereenkomst.

Maatschappelijke betrokkenheid
Voor de vestiging van het voorlopige voorkeursrecht ligt het accent op informeren na besluitvorming. De betrokken eigenaren en zaakgerechtigden zijn reeds na het college besluit voorlopig voorkeursrecht uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van het voorkeursrecht, de gevolgen voor een voorgenomen verkoop en de mogelijkheden van rechtsbescherming.

Voor de opvolgende voorkeursrechtbeschikking van de raad wordt geen afzonderlijke zienswijzenprocedure doorlopen. In de voorbereiding naar het (voorgenomen) raadsbesluit wordt op basis van artikel 4:11, onder a, van de Awb geen toepassing gegeven aan een inspraakprocedure vanwege de vereiste spoed en het behalen van de wettelijke termijnen. De betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden wordt voldoende rechtsbescherming geboden door de mogelijkheden van bezwaar en beroep.

Het achterwege laten van een zienswijzenronde laat onverlet dat de gemeenteraad de voorkeursrechtbeschikking zorgvuldig moet voorbereiden, de noodzaak van het voorkeursrecht moet motiveren en de betrokken belangen evenredig moet afwegen. De betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden worden overeenkomstig de wettelijke voorschriften over de raadsbeschikking geïnformeerd en kunnen gebruikmaken van de toepasselijke rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Evaluatie
Het proces van verwerving resterende woningen en garages wordt regelmatig tussen gemeente en Wonen Zuid geëvalueerd. Ook is afgesproken dat er periodiek bestuurlijk overleg zal plaatsvinden tussen de portefeuillehouder gemeente en directie Wonen Zuid. Op basis van de voortgang verwerving kan de aanpak worden aangepast.

Vervolg
Na besluitvorming door de raad zal er een openbare bekendmaking plaatsvinden door middel van een publicatie, wordt het raadsbesluit ter inzage gelegd en wordt het besluit bekend gemaakt door toezending van het besluit aan de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden en zorgt zij voor tijdige inschrijving in de openbare registers.
Tegen het raadsbesluit kan bezwaar worden gemaakt. Het besluit met de daarbij behorende bijlagen wordt voor eenieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken, te rekenen vanaf het moment van terinzagelegging, bezwaar maken tegen het besluit. Tegen de beslissing op een bezwaarschrift kan de belanghebbende beroep instellen bij de rechtbank. Tegen de uitspraak van de rechtbank staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bezwaar en beroep hebben geen schorsende werking. De voorkeursrechtbeschikking blijft van kracht. Indien al bezwaar of beroep aanhangig is tegen het collegebesluit tot voorlopige vestiging, wordt het bezwaar of beroep geacht te zijn gericht tegen dit raadsbesluit.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend kan – bij een spoedeisend belang – tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter.

Actie gemeente
De gemeente onderneemt actie op het moment dat een of meer van (de rechten op) de onroerende zaken te koop worden aangeboden.

Bijlagen raadsbesluit

1. lijst met bijbehorende kadastrale aanduidingen onroerende zaken Zonstraat en rechthebbenden;
2. grondkaart gebied West II Rolduckerveld met kadastrale aanduiding betrokken percelen.