Ontwerpbesluit

Documentnummer: 26Rb072

De raad van de gemeente Kerkrade;

Overwegende dat,

- de gemeente Kerkrade en woningcorporatie Stichting Wonen Zuid sinds 2019 samenwerken aan de gebiedsgerichte herstructurering van de wijk Rolduckerveld, waarvan de sloop van de twee hoogbouwflats aan de Zonstraat uiterlijk in 2031 en de daaropvolgende herontwikkeling van deelgebied West II onderdeel uitmaken;
- Stichting Wonen Zuid inmiddels 177 van de 200 woningen en 68 van de 79 garages binnen deze twee hoogbouwflats heeft verworven en de verwerving van de resterende 23 woningen en 11 garages nog niet is afgerond;
- de verwerving van de resterende onroerende zaken noodzakelijk wordt geacht om de sloop van de hoogbouwflats en de samenhangende herontwikkeling van deelgebied West II mogelijk te maken;
- de gemeente Kerkrade in de Herziene Samenwerkingsovereenkomst Rolduckerveld van 15 juli 2022 heeft afgesproken de aanpak van Stichting Wonen Zuid te ondersteunen, met inachtneming van haar eigen publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden;
- Aan de locatie wordt een niet-agrarische functie toegedacht, gericht op de stedelijke herontwikkeling van deelgebied West II als onderdeel van de integrale herstructurering van Rolduckerveld. De ontwikkeling omvat de sloop van twee hoogbouwflats (200 woningen en 79 garages) en de realisatie van circa 75 tot 100 appartementen, aangevuld met detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en zorg. Tevens wordt ingezet op een lagere woningdichtheid, gevarieerde bebouwing, versterking van de groenstructuur, een hoogwaardige openbare ruimte en een duurzame leefomgeving. Het huidige gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte toekomstige functie, die wordt vastgelegd in een nieuw omgevingsplan.
- Daarmee wordt niet uitsluitend vervanging van de bestaande woningen beoogd, maar een wijziging van de bebouwingsstructuur en het gebruik van de locatie, waardoor het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie;
- de toegedachte functie nog niet is toegedeeld in het geldende omgevingsplan en evenmin is toegedacht is een vastgestelde omgevingsvisie of een vastgesteld programma dat als grondslag voor dit voorkeursrecht kan dienen, zodat het voorkeursrecht wordt gevestigd op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet;
- het voorkeursrecht de gemeente bij een voorgenomen vervreemding, behoudens de wettelijke uitzonderingen, als eerste de gelegenheid biedt de betrokken onroerende zaken te verwerven en daarmee de gemeentelijke regie op de voor de herontwikkeling benodigde verwerving versterkt;

- het voorkeursrecht kan voorkomen dat transacties met derden de samenhangende verwerving en de voortgang van de sloop en herontwikkeling bemoeilijken of vertragen en het risico op speculatie en prijsopdrijving kan beperken;
- Stichting Wonen Zuid het grootste deel van de woningen en garages bezit en de verdere minnelijke verwerving en voorbereiding van de sloop verzorgt, waarbij eventuele gemeentelijke verwerving en daaropvolgende doorlevering aan Stichting Wonen Zuid aansluiten bij de uitvoering van de herstructurering;
- het algemeen belang van de tijdige en samenhangende herstructurering en de daarmee verbonden gemeentelijke regie is afgewogen tegen de belangen van de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden. Daarbij is onderkend dat het voorkeursrecht de mogelijkheden tot vervreemding aan een zelfgekozen derde beperkt en onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling van de onroerende zaken kan meebrengen;
- deze beperking, gelet op het belang van samenhangende verwerving voor de beoogde sloop en herontwikkeling, gerechtvaardigd en evenredig wordt geacht, waarbij is meegewogen dat het voorkeursrecht niet verplicht tot verkoop, het bestaande gebruik op zichzelf onverlet laat en de geldingsduur wettelijk is begrensd;
- het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 17 november 2026 op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd op de in de bij dat besluit behorende lijst opgenomen onroerende zaken aan de Zonstraat te Kerkrade;
- dit voorlopige voorkeursrecht op [datum en tijdstip] in de openbare registers van het Kadaster is ingeschreven en op grond van artikel 9.3, derde lid, van de Omgevingswet vervalt die maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip waarop het bij dit raadsbesluit gevestigde voorkeursrecht ingaat;
- het voorkeursrecht ingaat op het tijdstip van inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het Kadaster. En de eerst mogelijke vervaldatum op grond van artikel 9.4, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet het tijdstip is waarop vijf jaar zijn verstreken na het ingaan van het voorkeursrecht, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een vastgestelde omgevingsvisie, een programma of is toegedeeld in een vastgesteld omgevingsplan.

kennis genomen hebbende van,
- de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 17 november 2025
- de nota van toelichting, nr. 26TI035, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de commissie GEZ d.d. 2 december 2026

gelet op,
- afspraken vastgelegd in de Herziene Samenwerkingsovereenkomst Rolduckerveld van 15 juli 2022;
- wetsartikel: artikel 9.1, eerste lid, onder c en artikel 9.4 van de Omgevingswet
-

besluit:

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 dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende lijst van onroerende zaken met bijbehorende kadastrale aanduidingen, rechthebbenden en grondtekeningen;

2. voor de toepassing van deze voorkeursrechtbeschikking aan de locatie (deelgebied West 2) waarvan de onder beslispunt 1 aangewezen onroerende zaken deel uitmaken, een niet-agrarische functie toe te denken, gericht op stedelijke herontwikkeling met circa 75 tot 100 appartementen, ruimte voor detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en zorg, en bijbehorende groenvoorzieningen en openbare ruimte;
3. het college van burgemeester en wethouders op te dragen deze beschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de daarin vermelde betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden en zorg te dragen voor inschrijving van deze beschikking in de openbare registers van het Kadaster binnen vier dagen na bekendmaking, deze beschikking en de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage te leggen en van de beschikking en de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad.

Bijlage 1: Lijst onroerende zaken Zonstraat Kerkrade en grondtekeningen

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 15 december 2026.

De voorzitter van de raad,	**De griffier,**
dr. T.P. Dassen-Housen.	mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

Bijlage 1 – Lijst van onroerende zaken Zonstraat te Kerkrade

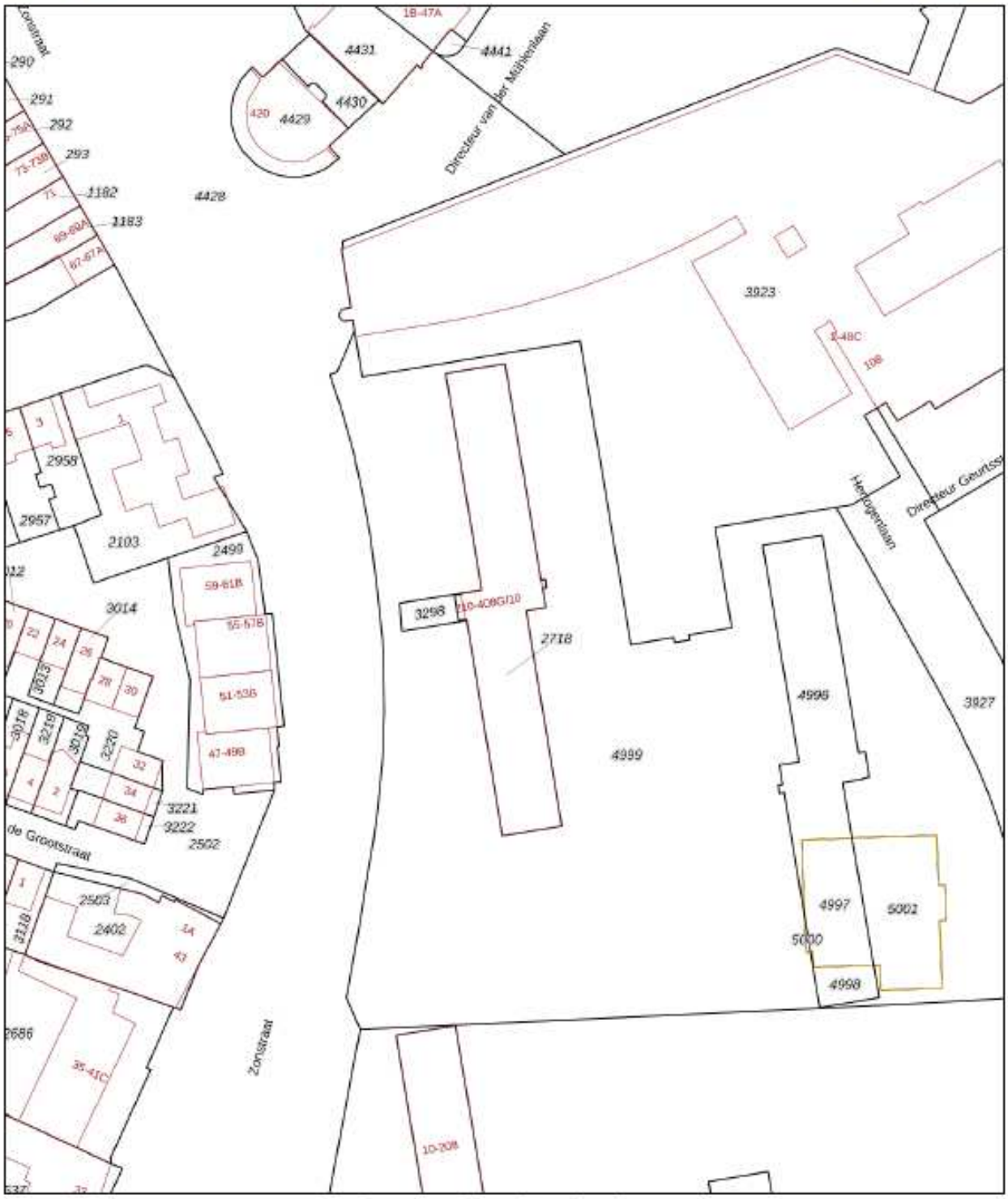
Deze lijst maakt integraal onderdeel uit van het besluit van raad van de gemeente Kerkrade tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c, van de Omgevingswet.

Lijst met kadastrale aanduidingen en rechthebbenden vestiging voorkeursrecht

Straatnaam	Plaatsnaam	onstaan uit kad nr	kad nr	Appartement Nummer 1	Subnr. 1	App. grootte 1	App. grootte m2	Berging Nummer 2	Subnr. 2	Berging grootte 2	Berging grootte m2	eigenaar 1 naam 1	eigenaar 2 naam 2
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A3	85/9570	69	G 3310	A190	2/9570	5	K. Skraoui	
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A36	85/9570	69	G 3310	A112	2/9570	5	T. Wings	
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A37	85/9570	69	G 3310	A113	2/9570	5	L.M.J. Coervers	
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A38	85/9570	69	G 3310	A238	2/9570	5	M.G.J. Smeets	
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A57	85/9570	69	G 3310	A136	2/9570	5	D.P.E. Meesterman	L.G.H. Kühtreiber
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A53	85/9570	69	G 3310	A167	2/9570	5	G.M.W. Hanssen	
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A5	85/9570	69	G 3310	A191	2/9570	5	L.H.H. Theunissen	
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A2	85/9570	69	G 3310	A189	2/9570	5	E.W. Versluis	J.J.A. Looijen
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A33	85/9570	69	G 3310	A175	2/9570	5	F.H.M.G. Cloudt	
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A62	85/9570	69	G 3310	A146	2/9570	5	L.J. Consten	E.M. Tossing
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A5	85/9560	69	G 3350	A190	2/9570	5	S.E.A. Coenraad	
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A4	85/9560	69	G 3350	A162	2/9560	5	W.M.M. Franssen	
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A26	85/9560	69	G 3350	A230	2/9560	5	J.W.M. Schaap	
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A36	85/9560	69	G 3350	A235	2/9560	5	J.A.G. Rüland	
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A38	85/9560	69	G 3350	A237	2/9560	5	M.A. Rinkens	
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A78	85/9560	69	G 3350	A203	2/9560	5	M. Shilova	S. Karpuzi
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A88	85/9560	69	G 3350	A198	2/9560	5	W.J.G.C van Bree	
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A9	85/9560	69	G 3350	A202	2/9560	5	D.D.N. Noordzee	M.J. Holder
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A30	100/9560	81	G 3350	A234	2/9560	5	J.G. Rijndertse	
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A32	85/9560	69	G 3350	A173	2/9560	5	L.H.M. Holtus	
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A79	85/9560	69	G 3350	A222	2/9560	5	D.D.N. Noordzee	M.J. Holder
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A86	85/9560	69	G 3350	A200	2/9560	5	T.N.M. Bakker	M.T. Hak
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A99	85/9560	69	G 3350	A192	2/9560	5	L.J. Consten	E.M. Tossing
Straatnaam	Plaatsnaam		kad nr	Garage Nummer	Garage Subnr.	Garage grootte	Garage groote m2					eigenaar 1 naam 1	eigenaar 2 naam 2
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A236	15/9570	15					T. Wings	
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A237	15/9570	21					L.M.J. Coervers	
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A121	15/9570	20					P.C.N. Krause	A.G.H.F. Sterck
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A134	15/9570	22					M.G.J. Smeets	
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A213	15/9570	22					D.P.E. Meesterman	L.G.H. Kühtreiber
Zonstraat	Kerkrade	G3300	G2721	G 3310	A108	15/9570	22					T.N.M. Bakker	M.T. Hak
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A117	15/9570	20					J.W.M. Schaap	
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A133	15/9570	22					F.A.A.E.D. Ramaekers	
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A134	15/9570	20					K.H.R. Verschuren	G.P. Bloemen
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A136	15/9570	20					M.A. Rinkens	
Zonstraat	Kerkrade	G3298	G2718	G 3350	A104	15/9570	20					T.N.M. Bakker	M.T. Hak

Kadastrale kaart

Uw referentie: zonstraat



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Kerkrade
Sectie	G
Perceel	2718

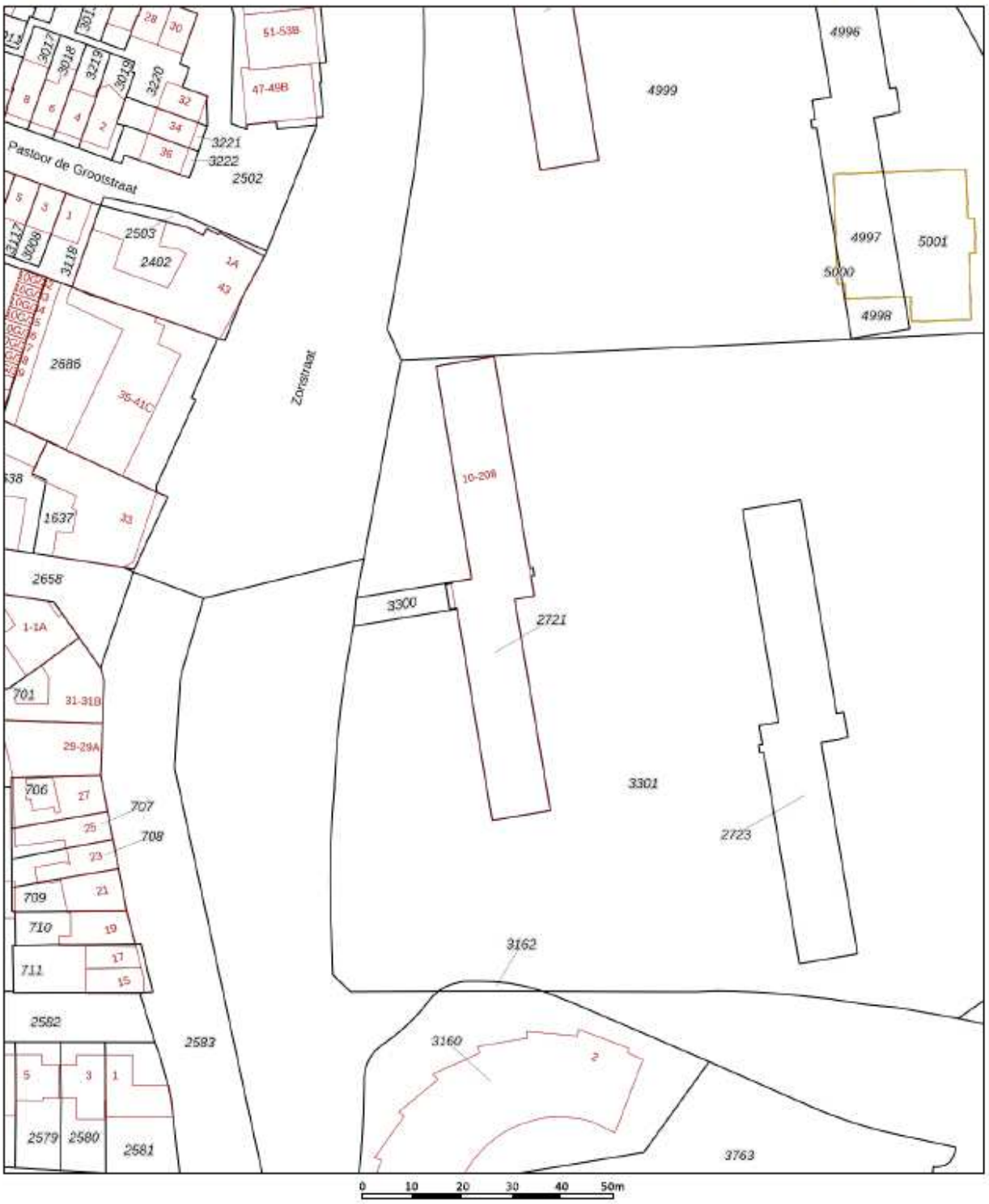
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: zonstraat



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Kerkrade
Sectie	G
Perceel	2721

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster