Besluit vestiging voorlopig voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet woningen en garages Zonstraat te Kerkrade

Collegevergadering: 17 november 2026

Onderwerp: Vestiging voorlopig voorkeursrecht Zonstraat – Rolduckerveld

Het college van burgemeester en wethouders van 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 67 van de 79 garages binnen deze twee hoogbouwflats heeft verworven en de verwerving van de resterende 23 woningen en 12 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;
- Stichting Wonen Zuid en de gemeente Kerkrade zijn overeengekomen dat de gemeente ondersteuning biedt bij de verwerving van de resterende 24 woningen en 12 garages, 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.
- het college op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet bevoegd is om, vooruitlopend op de vestiging van een voorkeursrecht door de gemeenteraad, bij voorkeursrechtbeschikking een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen en de gemeenteraad binnen drie maanden na het ingaan van het voorlopig voorkeursrecht een opvolgende voorkeursrechtbeschikking moet nemen en deze moet inschrijven in de openbare registers;
- 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;
- 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;
- gelet op de samenhangende herontwikkelingsopgave en de noodzaak verdere eigendomsversnippering te voorkomen, weegt het belang van vestiging van het voorlopige voorkeursrecht zwaarder dan de daarmee samenhangende beperking van de vervreemdingsvrijheid van de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden;
- het voorlopige voorkeursrecht ingaat op het tijdstip van inschrijving van deze beschikking in de openbare registers van het Kadaster en op grond van artikel 9.4, derde lid, van de Omgevingswet vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip waarop een opvolgend voorkeursrecht van de gemeenteraad ingaat.

gelet op:

- artikel 9.1, tweede lid, artikel 9.4, derde lid, artikel 16.32b en artikel 16.82a, eerste lid, van de Omgevingswet, alsmede de toepasselijke bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht.

BESLUIT:

1. op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken aan de Zonstraat te Kerkrade die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende “Lijst van onroerende zaken Zonstraat te Kerkrade” (bijlage 1);
2. voor de toepassing van deze voorkeursrechtbeschikking aan de locatie 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. vast te stellen dat het voorlopige voorkeursrecht ingaat op het tijdstip van inschrijving van deze beschikking in de openbare registers van het Kadaster en op grond van artikel 9.4, derde lid, van de Omgevingswet vervalt drie maanden na dat tijdstip of, als dat eerder is, op het tijdstip waarop het opvolgende voorkeursrecht van de gemeenteraad ingaat;
4. het voorkeursrecht bekend te maken door toezending of uitreiking aan de daarin vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden, zorg te dragen voor inschrijving van deze beschikking in de openbare registers van het Kadaster binnen vier dagen na deze bekendmaking, dit besluit en de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage te leggen en van de beschikking en de terinzagelegging kennis te geven;
5. de gemeenteraad voor te stellen een opvolgend voorkeursrecht te vestigen en de besluitvorming, bekendmaking en inschrijving daarvan zo voor te bereiden dat het opvolgende voorkeursrecht voor het vervallen van het voorlopige voorkeursrecht kan ingaan.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van Kerkrade in zijn vergadering van

17 november 2026.

Het College, **De secretaris,**





dr. T.P. Dassen Housen R.M.J.S. Stijns

Bijlage 1 – Lijst van onroerende zaken Zonstraat te Kerkrade

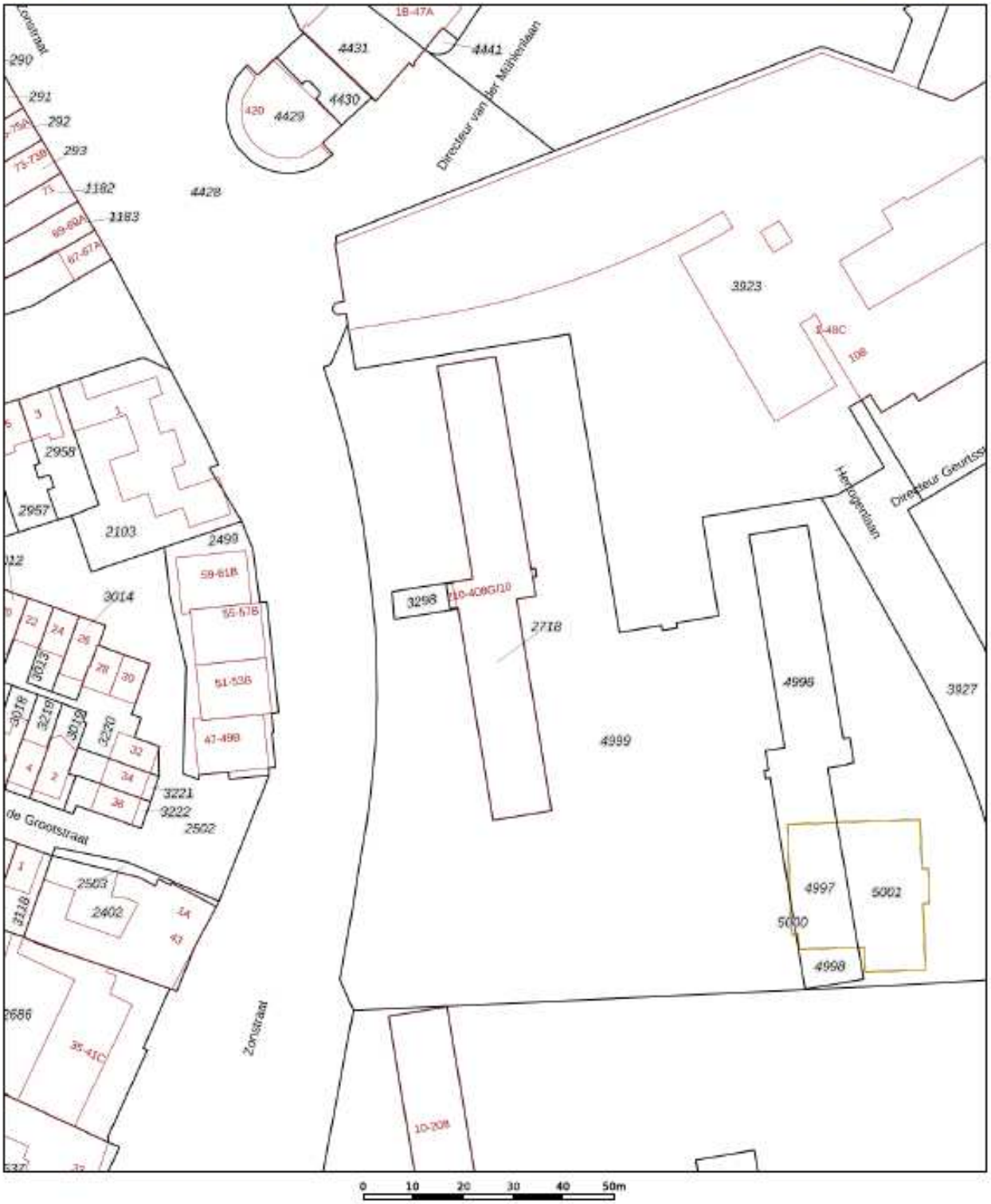
Deze lijst maakt integraal onderdeel uit van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Kerkrade tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet.

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



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 kadastrale en de openbare registers

Schaal 1: 1000

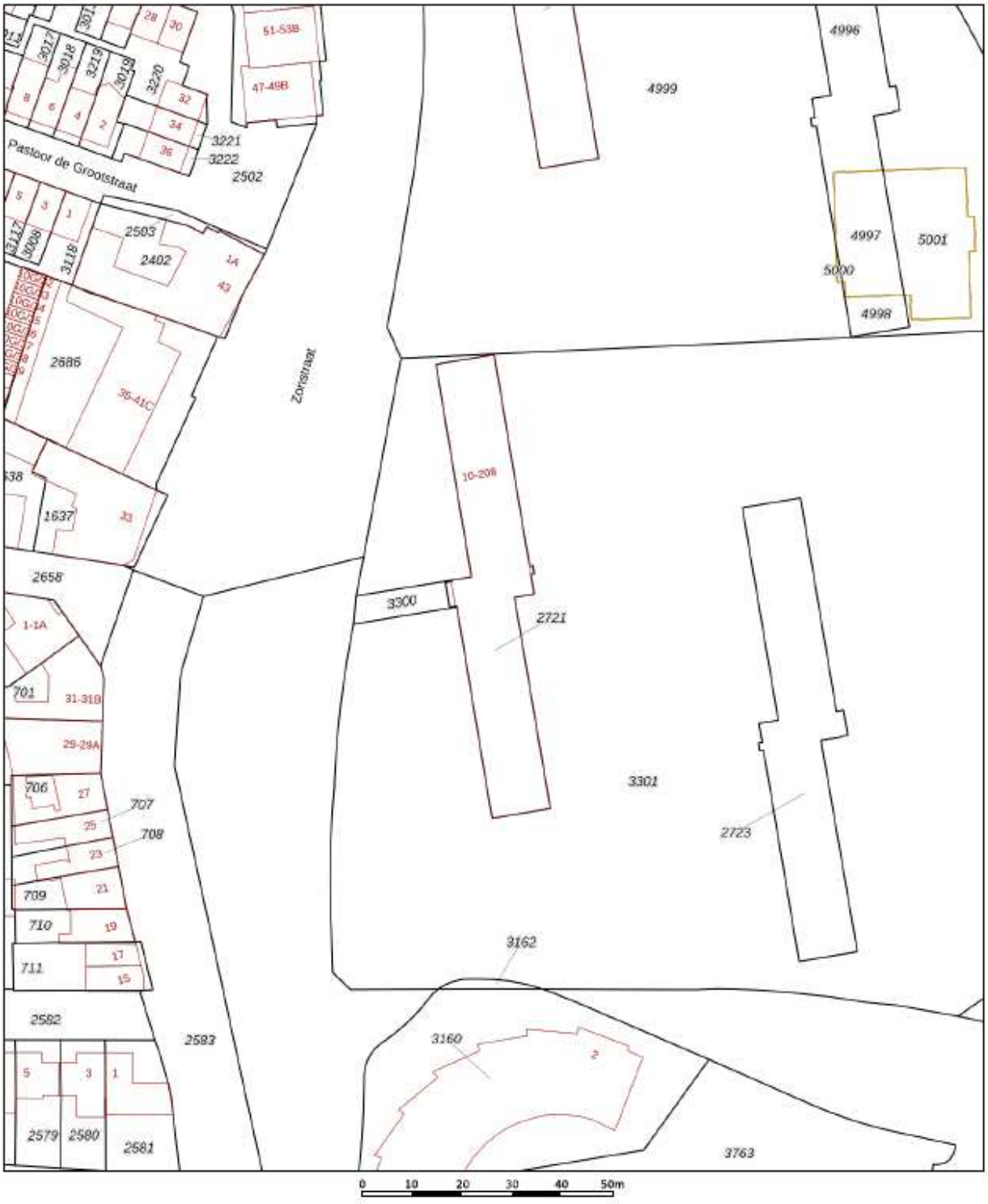
Kadastrale gemeente	Kerkrade
Sectie	G
Perceel	2718

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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Kerkrade
Sectie	G
Perceel	2721

kadaster

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.