gemeente kerkrade

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Kerkrade

Nr. 546058

23 november 2026

Kennisgeving voorlopig voorkeursrecht gemeente Kerkrade - Zonstraat

Besluit tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade heeft op 17 november 2026 besloten om op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op een aantal onroerende zaken gelegen aan de Zonstraat te Kerkrade.

Het voorkeursrecht heeft betrekking op de resterende woningen en garages in de twee hoogbouwflats aan de Zonstraat. De betreffende onroerende zaken zijn opgenomen in de bij het besluit behorende lijst van onroerende zaken en nader aangeduid op de bijbehorende grondplantekening.

Het besluit betreft de onroerende zaken zoals vermeld in de bijbehorende lijst. Deze lijst en de grondplantekening maken onderdeel uit van het besluit.

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd?

De gemeente Kerkrade werkt sinds 2019 samen met woningcorporatie Stichting Wonen Zuid aan de herstructurering van de wijk Rolduckerveld. Onderdeel van deze herstructurering is de voorgenomen sloop van de twee hoogbouwflats aan de Zonstraat, uiterlijk in 2031, en de daaropvolgende herontwikkeling van deelgebied West II.

Stichting Wonen Zuid heeft inmiddels het merendeel van de woningen en garages in de twee hoogbouwcomplexen verworven. Voor de resterende 24 woningen en 12 garages is nog geen volledige overeenstemming met de betrokken eigenaren bereikt.

Om de voorgenomen sloop en de integrale herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken, is het van belang de gemeentelijke regie op de verwerving van de resterende onroerende zaken te versterken.

Met de vestiging van het voorlopige voorkeursrecht krijgt de gemeente bij een voorgenomen verkoop van de betrokken onroerende zaken een wettelijke voorrangspositie. Hiermee wordt tevens het risico beperkt dat transacties met derden, speculatie of prijsopdrijving de voortgang van de herontwikkeling bemoeilijken.

Ligging, huidig gebruik en toegedachte functie

De betrokken onroerende zaken zijn gelegen in de twee hoogbouwcomplexen aan de Zonstraat te Kerkrade, binnen de wijk Rolduckerveld. De exacte ligging en begrenzing zijn weergegeven op de bij het besluit behorende grondplantekening en de lijst van onroerende zaken.

De onroerende zaken worden momenteel gebruikt als woningen en garages. Het voornemen is om de twee hoogbouwflats uiterlijk in 2031 te slopen en het gebied daarna op basis van een nieuw inrichtingsplan te herontwikkelen.

De toegedachte nieuwe functie voor de betrokken gronden betreft een niet-agrarische functie, gericht op stedelijke herontwikkeling ten behoeve van wonen en bijbehorende voorzieningen. De ontwikkeling van deelgebied West 2 voorziet in de realisatie van 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. Deze 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.

Wat betekent het voorkeursrecht voor eigenaren?

Door de vestiging van het voorkeursrecht geldt dat eigenaren en beperkt gerechtigden bij een voorgenomen verkoop van de betrokken onroerende zaken deze in beginsel eerst aan de gemeente Kerkrade moeten aanbieden. Dit volgt uit de Omgevingswet. De wet kent uitzonderingen op deze aanbiedingsplicht.

Het voorkeursrecht verplicht eigenaren niet om hun woning of garage te verkopen. Eigenaren behouden hun eigendom en kunnen het bestaande gebruik voortzetten. Alleen wanneer zij tot verkoop willen overgaan, moeten zij rekening houden met de wettelijke aanbiedingsprocedure.

De gemeente kan vervolgens beoordelen of zij tot aankoop wil overgaan en met de eigenaar in onderhandeling treden over de koopprijs en de overige voorwaarden.

Geldigheidsduur en vervolgprocedure

Het voorlopige voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet. Het voorlopige voorkeursrecht heeft een beperkte geldigheidsduur en vervalt drie maanden nadat het is ingegaan, tenzij voor dat tijdstip een door de gemeenteraad gevestigd voorkeursrecht ingaat.

Om het voorkeursrecht aansluitend te laten voortbestaan, is het college voornemens de gemeenteraad voor te stellen om op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de betreffende onroerende zaken.

Indien niet tijdig een opvolgend besluit in werking treedt, vervalt het voorlopige voorkeursrecht van rechtswege.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Het besluit wordt bekendgemaakt door toezending van de voorkeursrechtbeschikking aan de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden.

De voorkeursrechtbeschikking wordt overeenkomstig artikel 16.82a, eerste lid, van de Omgevingswet binnen vier dagen na bekendmaking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving.

Kennisgeving terinzagelegging

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade van 17 november 2026, met de daarbij behorende stukken, ligt vanaf 19 november 2026 gedurende zes weken ter inzage bij de gemeente Kerkrade, Markt 33 te Kerkrade.

De stukken kunnen gedurende deze periode tijdens de openingstijden worden ingezien. Voor het maken van een afspraak of het verkrijgen van een digitale kopie kunt u contact opnemen met de gemeente Kerkrade via gemeentehuis@kerkrade.nl.

Ter voldoening aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet zijn de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken gedurende dezelfde termijn tevens elektronisch in te zien via www.officielebekendmakingen.nl.

De ter inzage gelegde stukken omvatten in ieder geval de voorkeursrechtbeschikking, de grondplantekening en de lijst van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht betrekking heeft.

Bezwaar en beroep

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken vanaf de dag na de bekendmaking door toezending of uitreiking van de beschikking, een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade.

Een bezwaarschrift moet zijn ondertekend en bevat ten minste:

- de naam en het adres van de indiener;

- de dagtekening;

- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;

- de gronden van het bezwaar.

Nadat de gemeenteraad een opvolgend besluit over het voorkeursrecht heeft genomen en dit bekend is gemaakt, kunnen belanghebbenden ook tegen dat besluit bezwaar maken. Als een bezwaar tegen

de collegebeschikking nog aanhangig is wanneer deze vervalt doordat het voorkeursrecht van de gemeenteraad ingaat, wordt dat bezwaar van rechtswege geacht mede te zijn gericht tegen de raadsbeschikking. Voor de samenloop van bezwaren tegen het collegebesluit en het daaropvolgende raadsbesluit geldt de regeling van artikel 16.32c van de Omgevingswet.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien bezwaar is gemaakt en sprake is van onverwijlde spoed, kunnen belanghebbenden de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verbonden. Bij het verzoek moet een kopie van het bezwaarschrift worden gevoegd.

Kerkade, 19 november 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade