

Voorstel aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder:	A. de Jong	Fatale termijn:	19 augustus 2025
Datum collegevergadering:	19 augustus 2025	Agendanummer:	Agendanummer
Besproken met portefeuillehouder op: Datum: 5 augustus 2025		Openbaar ☐	Niet-openbaar ☒
Status voorstel:	Besluitvormend		
Raadsbehandeling:	Ja	Datum voorstel:	13 november 2025
Zaaknummer:	64365	Afdeling:	OBL
Steller:	N. Moolenschot	Digitaal publiceren:	Nee

Onderwerp

Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken die deel uitmaken van locaties “Noorder Parallelweg” en “Noorder Allee”. I

Voorgesteld besluit

- Op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (Ow) een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken in het gebied “Noorder Parallelweg”, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 1) en percelenlijst (bijlage 2), waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen onroerende zaken, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die onroerende zaken zijn onderworpen, een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster van (bijgewerkt t/m) 6 augustus 2025. Deze onroerende zaken zijn de afgelopen twee jaar niet in een aanwijzing betrokken geweest op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. De onroerende zaken maken deel uit van een locatie waaraan een niet-agrarische functie is toegedacht, te weten ‘Mobiliteitshub en bijbehorende ondersteunende functies’ (bijlage 3), en het huidige gebruik wijkt af van die functie. De voorlopige aanwijzing vervalt ten aanzien van elk van de aangewezen onroerende zaken drie maanden na het ingaan van het voorkeursrecht, tenzij voordien een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 Ow ingaat.
- Op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (Ow) een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken in het gebied “Noorder Allee”, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 4) en percelenlijst (bijlage 5), waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen onroerende zaken, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die onroerende zaken zijn onderworpen, een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster van (bijgewerkt t/m) 6 augustus 2025. Deze onroerende zaken zijn de afgelopen twee jaar niet in een aanwijzing betrokken geweest op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. De onroerende zaken maken deel uit van een locatie waaraan een niet-agrarische functie is toegedacht, te weten ‘Mobiliteitshub en bijbehorende ondersteunende functies’ (bijlage 6), en het huidige gebruik wijkt af van die functie. De voorlopige aanwijzing vervalt ten aanzien van elk van de aangewezen onroerende zaken drie maanden na het ingaan van het voorkeursrecht, tenzij voordien een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 Ow ingaat.
- Gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van deze procedure ingevolge artikel 4:11 onder a en onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijzeprocedure).
- Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, onder b en i, van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op alle informatie met betrekking tot de voorgenomen vestiging van een

gemeentelijk voorkeursrecht binnen de gebieden “Noorder Parallelweg” en “Noorder Allee” (waar in ieder geval deze beschikking, alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering onder vallen), om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen en het goed functioneren van de overheid te bevorderen, tot het moment van inwerkingtreding van het voorkeursrecht door inschrijving in de openbare registers.

5. De raad voor te stellen om op de onder 1 en 2 bedoelde onroerende zaken op grond van artikel 9.1 lid 1 onder a van de Ow een voorkeursrecht te vestigen, een en ander conform het bij dit besluit behorende raadsvoorstel en concept raadsbesluit (bijlage 7).

Besluit van burgemeester en wethouders

Het besluit wordt na de besluitvorming teruggekoppeld aan de zaak.

Overleg met afdelingen

Projectteam Mobiliteitshubs

Bijlagen (bijvoorbeeld financiële checklist en bekendmakingen)

Documentnummer	Documenttype	Documenttitel	Bestandsnaam
1.	Pdf	Grondtekening met kenmerk 01416.4007.GPN01	Grondtekening - Noorder Parallelweg
2.	Word-document	Percelenlijst Noorder Parallelweg	Noorder Parallelweg - Percelenlijst art. 9.1 lid 2 Ow
3.	Pdf	Masterplantekening met kenmerk 01416.4007.MPN01	Masterplantekening - Noorder Parallelweg
4.	Pdf	Grondtekening met kenmerk 01416.4013.GPN01	Grondtekening - Noorder Allee
5.	Word-document	Percelenlijst Noorder Allee	Noorder Allee - Percelenlijst art. 9.1 lid 2 Ow
6.	Pdf	Masterplantekening met kenmerk 01416.4013.MPN01	Masterplantekening - Noorder Allee
7.	Pdf	Concept raadsvoorstel en raadsbesluit	Raadsvoorstel
8.	Word-document	Brief aan belanghebbenden (blanco)	Uitgaande brief - belanghebbenden
9.	Word-document	Publicatie gemeenteblad	Noorder Parellelweg en Noorder Allee - Publicatie Gemeenteblad art. 9.1 lid 2 Ow

Eerdere besluitvorming

[9 maart 2023 Vaststellen Mobiliteitsplan 2030 door gemeenteraad.](#)

9 april 2024 Collegebesluit mbt Locatiestudie Mobiliteitshub Waalwijk (vertrouwelijk)

Korte samenvatting (annotatie)

De gemeente Waalwijk wil zich ontwikkelen op het gebied van duurzaamheid, wonen, recreatie en economie. Voor deze groei is een mobiliteitstransitie nodig, met een betere ov-verbinding als essentieel onderdeel. Door het ontbreken van een treinverbinding is de bereikbaarheid beperkt, wat woningbouw en werkgelegenheid belemmert. Het busstation moet uitgroeien tot een mobiliteitshub, waarvoor

locaties zijn onderzocht en opgenomen in de ontwerp-Omgevingsvisie. De gemeente werkt de komende jaren aan deze hubs en wil strategische grip houden op de gebiedsontwikkeling.

Daarom wordt voorgesteld om op gronden bij de Noorder Parallelweg en Noorder Allee een voorkeursrecht te vestigen om zo regie te houden op de ontwikkeling van mobiliteitshubs. Dit recht verplicht eigenaren om hun grond eerst aan de gemeente aan te bieden bij verkoop, waarmee ongewenste transacties en prijsopdrijving worden voorkomen.

Voorstel

Aanleiding

De gemeente Waalwijk ontwikkelt zich en heeft stevige ambities op het gebied van duurzaamheid, wonen, recreatie en economie. Om de verstedelijkingsopgave te realiseren en onze omgeving leefbaar te houden, is een mobiliteitstransitie vereist. Om de groei van woningen en werkgelegenheid in goede banen te leiden en de mobiliteitstransitie mogelijk te maken is een kwalitatief goede ov-verbinding noodzakelijk.

Onder andere door het ontbreken van een treinverbinding is de aanhaking van de gemeente Waalwijk op het openbaar vervoer beperkt. Dit remt de doorgroei van wonen en werken. Met de provincie en de omliggende gemeenten is Waalwijk al geruime tijd in gesprek over een verbetering van het bus aanbod (versnelling, verhoging frequentie). De kwaliteitsslag in het openbaar vervoer, zit naast de verbindingen, ook in de ontwikkeling van de locatie waar deze verbindingen samenkomen: de mobiliteitshubs.

De gemeenteraad heeft op 9 maart 2023 het Mobiliteitsplan 2030 vastgesteld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is als doel opgenomen dat het Waalwijkse busstation dient door te groeien naar een mobiliteitshub. Een locatiestudie is daarbij opgenomen als maatregel. Uit deze studie zijn een aantal locaties gekomen waar een mobiliteitshub zou moeten komen. Het college heeft over op 9 april 2024 een besluit genomen.

Daarnaast wordt op dit moment ook gewerkt aan de omgevingsvisie. De toegedachte locaties voor mobiliteitshubs zijn in de ontwerp-Omgevingsvisie verwerkt. Op een tweetal locaties zijn de gronden niet (geheel) in eigendom bij de gemeente, namelijk op de locaties bij de Noorder Parallelweg en de Noorder Allee. De ontwerp-omgevingsvisie is op 12 augustus voorgelegd aan het College voor het besluit vrijgave voor de terinzagelegging. Het college heeft hiermee ingestemd.

Komende jaren zal de gemeente binnen de aangewezen gebieden aan de slag gaan om de voorgenomen transformaties naar mobiliteitshubs concreet vorm te geven. Daarbij is het van algemeen belang dat de gemeente grip houdt op de gebiedsontwikkeling in z'n algemeenheid en de strategische posities op deze locaties in het bijzonder.

Argumenten

1.1 / 2.1 Door de vestiging van het voorkeursrecht houdt c.q. verkrijgt de gemeente regie op de beoogde ontwikkeling

Artikel 9.1 lid 2 van de Ow biedt het college de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van een locatie, waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht. En waarvan het feitelijke gebruik afwijkt van die functie. Daardoor kan de gemeente al in een vroegtijdig stadium slagvaardig optreden om betere omstandigheden te creëren voor de ontwikkeling van de Mobiliteitshubs binnen de gebieden "Noorder Parallelweg" en "Noorder Allee". Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen bij de uitvoering van haar plannen. Door de vestiging van een voorkeursrecht is een eigenaar verplicht om, wanneer hij zijn onroerende zaak wenst te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument voor de gemeente om positie op de grondmarkt in te nemen. Een aanwijzing maakt het immers mogelijk om preventief te acteren, anticiperend op eventuele (ongewenste) grondtransacties in de gebieden "Noorder Parallelweg" en "Noorder Allee". Daarnaast draagt het voorkeursrecht bij aan het voorkomen van prijsopdrijving door marktpartijen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen dichterbij komt.

Het instrument van het voorkeursrecht en artikel 9.1 lid 2 van de Ow in het bijzonder brengen mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht wordt gevestigd, veelal nog niet zeker zal zijn of de toegedachte functie feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van het voorkeursrecht, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van de onroerende zaken die benodigd zijn voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht door het college. Gedurende de werkingsduur van het voorkeursrecht, en eventueel gedurende de werkingsduur van het opvolgende voorkeursrecht dat de raad kan vestigen, kunnen de plannen verder worden uitgewerkt en zal vorm worden gegeven aan een meer concrete inpassing van de voorgenomen ontwikkeling.

1.1 / 2.1 Er wordt voldaan aan de vereisten voor vestiging van het voorkeursrecht

Toegedachte functie 'Mobiliteitshub en bijbehorende ondersteunende functies'

Binnen de gewenste mobiliteitshubs kunnen verschillende beoogde vervoersvormen (bussen, (deel)auto's, (deel)fietsen, K&R-zone, verblijfsruimte, etc.) een plek krijgen. Met het opwaarderen van het openbaar vervoer tot een belangrijk knooppunt in Waalwijk, ontstaat tevens de aanleiding ondersteunende en aanvullende voorzieningen toe te voegen. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld (kleinschalige) horeca, een fietsenmaker en kantoorruimte. Op deze wijze wordt een zowel ruimtelijk, als functioneel aantrekkelijke locatie gecreëerd, waar van de ochtend tot de avond levendigheid is en daardoor sociale controle aanwezig is.

Gebied 'Noorder Parallelweg' (1.1)

De in de aanwijzing betrokken onroerende zaken (bijlage 1 en 2) zijn gelegen in de beheersverordening 'Natte natuurschap, Eerste Zeine (incl. Duurzaamheid)', welke is opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Waalwijk. Binnen deze beheersverordening hebben de onroerende zaken een bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.

Aan deze onroerende zaken wordt de functie 'Mobiliteitshub en bijbehorende ondersteunende functies' toegedacht. Deze functie is niet-agrarisch van aard. Tegelijkertijd is het huidige, feitelijke gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, wat betekent dat er sprake is van een duidelijke afwijking tussen het huidige gebruik en de toegedachte functie.

Daarmee is voldaan aan beide kernvereisten voor de vestiging van het voorkeursrecht:

- Toegedachte niet-agrarische functie: vastgelegd in de voorkeursrechtbeschikking en de masterplankaart.
- Afwijkend feitelijk gebruik: de gronden worden momenteel ten behoeve van bedrijfsdoeleinden gebruikt.

De omvang van het aangewezen gebied

Momenteel is nog niet geheel duidelijk waar een eventuele mobiliteitshub met bijbehorende functies aan de Noorder Parallelweg kan worden gerealiseerd. Om de toegedachte functie 'Mobiliteitshub en bijbehorende ondersteunende functies' binnen het gebied 'Noorder Parallelweg' de meest optimale plek te kunnen geven, dient het gehele gebied onderzocht te kunnen worden. Hoewel het ruimtelijk de voorkeur heeft de hub zo ver mogelijk aan de westzijde van het gebied te plaatsen, omdat het daarmee het dichtst bij het centrum ligt, is dit vanwege verkeerstechnische redenen wellicht niet mogelijk. Er dient namelijk een nieuwe verbinding voor de bussen gerealiseerd te worden vanaf de Noorder Parallelweg naar het onderzoeksgebied ten zuiden van het Halvezolenpad. Waar het daadwerkelijk haalbaar is om deze in te passen, rekening houdend met overige kruisingsvlakken en weggebruikers, dient nog onderzocht te worden en is in grote mate leidend voor de exacte locatiekeuze. Bovendien is er niet enkel een goede route voor de bussen gewenst, maar juist ook voor de gebruikers van de hub. Reizigers moeten de hub via een logische en comfortabele loop- of fietsroute kunnen bereiken. Voor een goede ontsluiting richting het omvangrijke woongebied ten zuiden van de locatie, zijn daarom aanvullende routes gewenst.

Om de voornoemde redenen heeft het college het gebied aangewezen waarin het realiseren van de mobiliteitshub aan de Noorder Parallelweg het meest haalbaar is.

De huidige locatie van het busstation aan het Vredesplein kent diverse knelpunten voor het busverkeer. Zo is het station lastig bereikbaar en moeten bussen een omrijlus maken via straten die minder geschikt zijn voor intensief busvervoer, zoals de Putstraat en Victoriestraat. Dit leidt tot een rijtijdverlies van circa 3 minuten per rit (Mobycon, 2022), wat de efficiëntie van het openbaar vervoer negatief beïnvloedt.

De locatie Noorder Parallelweg biedt een aantrekkelijk alternatief voor het verbeteren van de bereikbaarheid via het openbaar vervoer, voor zowel de omringende woongebieden als het nabij gelegen centrumgebied. De reden hiervoor is de centrale ligging in de kern van Waalwijk en de al aanwezige doorgaande infrastructuur voor zowel gemotoriseerd verkeer via de as Floris V-Laan – Noorder Parallelweg – Ambrosiusweg, als het langzaam verkeer over het Halvezolenpad.

Bovendien is er op deze locatie wél voldoende ruimte om een toekomstvast busstation te realiseren, inclusief voorzieningen zoals fietsparkeerplaatsen en deelvervoer. De beperkte uitbreidingsmogelijkheden op het Vredesplein maken dit daar niet haalbaar. Bovendien is er niet enkel een goede route voor de bussen gewenst, maar juist ook voor de gebruikers van die bussen. Reizigers moeten de hub via een logische en comfortabele loop- of fietsroute kunnen bereiken. Voor een goede ontsluiting richting het omvangrijke woongebied ten zuiden van de locatie, zijn daarom aanvullende routes gewenst. Ook om deze reden is een onderzoeksgebied gewenst dat groter is dan enkel het oppervlak dat door de mobiliteitshub gebruik zal worden.

Nader onderzoek zal moeten uitwijzen waar in dit zoekgebied een eventuele mobiliteitshub met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd kan worden. Deze onzekerheid over waar (binnen het zoekgebied) de mobiliteitshub precies kan worden gerealiseerd, en welke percelen binnen het zoekgebied daarvoor precies kunnen worden gebruikt, is inherent aan het vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Dit doet dus niet af aan de bevoegdheid van het college om het voorkeursrecht te vestigen.¹

Gebied "Noorder Allee" (2.1)

De in de aanwijzing betrokken onroerende zaken (bijlage 4 en 5) zijn gelegen in het bestemmingsplan 'N261, Reconstructie Noord', welk plan is opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Waalwijk. Binnen het bestemmingsplan hebben de onroerende zaken een bestemming 'Verkeer'. Aan deze onroerende zaken is de functie 'Mobiliteitshub en bijbehorende ondersteunende functies' toegedacht. Daartoe behoren onder meer ondersteunende en aanvullende voorzieningen. Deze toegedachte functie wijkt af van het huidige, feitelijke gebruik, namelijk als agrarische grond. Daarmee is ook hier voldaan aan beide kernvereisten voor de vestiging van het voorkeursrecht. Hierdoor bestaat ook voor dit gebied een juridische basis voor het voorkeursrecht, waarmee de gemeente haar positie op de grondmarkt kan versterken en de uitvoering van haar ruimtelijke beleid kan waarborgen.

3.1 De toepassing van de voorbereidingsprocedure doorkruist het doel van het vestigen van een voorkeursrecht

In de praktijk komt het niet vaak voor dat het ontwerp van een besluit waarbij voor het eerst een voorkeursrecht op een onroerende zaak wordt gevestigd, bekend wordt gemaakt (zie hiervoor artikel 4:8 Awb jo. artikel 4:11 aanhef en onder a en c van de Awb). De betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden raken anders op de hoogte van het voornemen, gewaarschuwd door de aangekondigde besluitvorming, voordat het voorkeursrecht in werking treedt. Zij zouden dan nog snel de onroerende zaken aan een ander dan de gemeente kunnen verkopen, of andere rechtshandelingen kunnen verrichten, waardoor de gewenste regie kan worden gefrustreerd. De spoedeisende en vertrouwelijke

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 20 november 2000, ECLI:NL:RVS:2000:AA9232, r.o. 2.2 en Rb. Oost-Brabant 20 april 2022, ECLI:NL:RBORB:2022:2011.

aard van de vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden pas worden geïnformeerd nadat het besluit is genomen.²

4.1 Geheimhouding voor veiligstellen financiële en economische belangen

Om te voorkomen dat de voorgenomen vestiging van het voorkeursrecht bekend wordt, met als eventueel gevolg dat alsnog gronden binnen de gebieden “Noorder Parallelweg” en “Noorder Allee” worden verkocht aan derden – wat een prijsopdrijvend effect kan hebben en tot gevolg heeft dat de gronden (nog) niet ter beschikking worden gesteld aan de gemeente om de gewenste publieke ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren – heeft het college er belang deze informatie geheim te houden. Het college is bevoegd om geheimhouding op te leggen (artikel 87 Gemeentewet). De bescherming van de gemeentelijke economische en financiële belangen vanwege het risico op het prijsopdrijvende effect (artikel 5.1, tweede lid, onder b, Wet open overheid) en het goed functioneren van de overheid om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling conform publieke doelen na te streven (artikel 5.1, tweede lid, onder i, Wet open overheid) zijn belangen die geheimhouding van informatie rechtvaardigen. Op het moment van inwerkingtreding van het gemeentelijke voorkeursrecht kan de geheimhouding worden opgeheven.

5.1 Een raadsbesluit is nodig om de voorkeurspositie van de gemeente te laten voortduren

Artikel 9.4 lid 3 van de Ow bepaalt dat een voorkeursrecht van het college als bedoeld in artikel 9.1 lid 2 van de Ow vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 van de Ow ingaat. Om het voorkeursrecht voort te zetten na de genoemde periode van drie maanden is mitsdien binnen die periode een voorkeursrechtbeschikking nodig van de raad.

Als de raad besluit een voorkeursrecht te vestigen, is de looptijd daarvan afhankelijk van de gekozen grondslag. Als het voorkeursrecht wordt gevestigd op grond van art. 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet, zoals in dit collegevoorstel wordt voorgesteld, heeft het voorkeursrecht dat door de raad wordt gevestigd een looptijd van drie jaar.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Het vestigen van het voorkeursrecht betekent actie van de gemeente

Als een eigenaar zijn met het voorkeursrecht belaste onroerende zaken aanbiedt aan de gemeente, moet het college conform artikel 9.13 van de Ow binnen zes weken na ontvangst van de opgave van de eigenaar besluiten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de onroerende zaken tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien het college een positief beginselbesluit neemt, zal er vervolgens een onderhandelingsproces op gang komen gericht op de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente. Ingeval van een negatief beginselbesluit of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van zes weken door het college is de eigenaar gedurende drie jaar vrij om de in het aanbod vermelde zaken te vervreemden aan derden (artikel 9.14 lid 1 van de Ow). Gedurende deze termijn blijft het voorkeursrecht wel op de onroerende zaken rusten en dus voor een eventuele nieuwe eigenaar gelden.

1.2 De vestiging van het voorkeursrecht kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is tot aankoop

De eigenaar kan de met een voorkeursrecht belaste zaken pas verkopen, als hij ze eerst aan de gemeente te koop heeft aangeboden. Hoewel de Ow als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de te koop aangeboden zaken wenst aan te kopen, zijn er twee uitzonderlijke situaties waarin de gemeente kan worden verplicht om de onroerende zaken waarvoor de uitnodiging is gedaan aan te kopen. De eerste situatie kan zich voordoen indien de rechtbank, op verzoek van de gemeente, uitspraak heeft gedaan over de prijs. De gemeente moet dan meewerken aan koop van de onroerende zaken tegen de door de rechtbank bepaalde prijs, als de eigenaar daarom verzoekt (artikel 9.20 van de Ow). De tweede situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 9.18 lid 1 van de Ow); in die situatie kan de rechtbank bepalen dat de gemeente de onroerende zaken moet kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Van beide situaties kan alleen sprake zijn als de gemeente heeft aangegeven in beginsel bereid te zijn de onroerende zaken te kopen tegen nader overeen te komen voorwaarden.

1.3 De omvang van de aanbieding kan ruimer zijn dan hetgeen is aangewezen

Uitgangspunt is dat de eigenaar vrij is om te bepalen wat hij aan de gemeente te koop aanbiedt. Het aanbod kan het geheel van de met een voorkeursrecht belaste onroerende zaken betreffen, maar ook slechts een deel daarvan. Het is daarnaast mogelijk dat de eigenaar als voorwaarde bij zijn aanbod opneemt dat niet alleen de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaken worden gekocht, maar ook andere onroerende zaken die daarmee een ‘samenhangend geheel’ vormen. Als onroerende zaken worden geëxploiteerd als onderdeel van een onderneming, kan de vervreemder als voorwaarde stellen dat de onderneming in de vervreemding wordt betrokken. Het college zal vervolgens moeten beslissen of het in beginsel bereid is om de aangeboden onroerende zaken tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen. Indien het college het aanbod weigert, dan is de eigenaar gedurende drie jaar vrij de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaken, waarvoor de uitnodiging is gedaan, aan derden te verkopen (artikel 9.14 lid 1 van de Ow).

1.4 De gemeente kan de nietigheid inroepen van ‘ontwikpingshandelingen’

In de praktijk komt het soms voor dat een grondeigenaar een voorkeursrecht probeert te ontwijken. Er wordt dan gebruik gemaakt van constructies waarbij een perceel niet verkocht wordt, maar het economisch belang en de beschikkingsmacht bij het perceel wel overgaan. Een voorbeeld daarvan is wanneer de aandelen worden verkocht van een vennootschap die eigenaar is van een aangewezen perceel. De koper van de aandelen verkrijgt daarmee indirect de eigendom van het perceel. Als de eigenaar van een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht rust een rechtshandeling verricht met de kennelijke strekking om afbreuk te doen aan het gemeentelijk voorkeursrecht, dan kan de gemeente bij de rechtbank de nietigheid in roepen van die rechtshandeling.

² Dit wordt in de rechtspraak ook aanvaard; zie bijvoorbeeld ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686, r.o. 8.1.

Financiën

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht heeft als zodanig geen financiële consequenties. Indien en voor zover de gemeente tot verwerving van een met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak wenst over te gaan, dient hiervoor te zijner tijd krediet beschikbaar te zijn. Aan de raad zal alsdan een specifiek voorstel worden gedaan voor het beschikbaar stellen van financiële middelen voor de aankoop van strategische gronden. Die gronden moeten dan worden gewaardeerd tegen marktwaarde en worden opgenomen onder de materiële vaste activa. Op deze gronden wordt niet afgeschreven. Wel worden rentelasten berekend tegen interne rekenrente. Deze lasten komen voor rekening van een nader te bepalen kostenpost.

Communicatie en vorm van participatie

Indien het college conform het voorstel besluit, wordt de voorkeursrechtbeschikking op 20 augustus 2025 bekendgemaakt aan de eigenaren en beperkt gerechtigden (bijlage 8). Vervolgens dient het besluit binnen vier dagen na de bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en treedt het voorkeursrecht in werking op het tijdstip van inschrijving (artikel 16.82a Ow).

Na het ingaan van het voorkeursrecht ligt het besluit van het college met de daarbij behorende documenten ter inzage op de receptie van het stadhuis, Taxandriaweg 6 te Waalwijk, en zijn de stukken te raadplegen via de gemeentelijke webpagina: www.waalwijk.nl. De kennisgeving van deze terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Vervolg

Voor belanghebbenden (zoals eigenaren en beperkt gerechtigden) bestaat de mogelijkheid om binnen 6 weken bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Indien een belanghebbende ervoor kiest om bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college en dit besluit vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, dan wordt het bezwaar tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college geacht te zijn gericht tegen de (inmiddels tot stand gekomen) voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Ten aanzien van het concept van het raadsbesluit hebben belanghebbenden op grond van artikel 4:8 Awb de mogelijkheid om uiterlijk 17 september 2025 schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Indien er geen zienswijze wordt ontvangen, behoeft het raadsvoorstel geen wijziging en kan dit ongewijzigd worden aangeboden aan de gemeenteraad. Indien er wel een of meerdere zienswijzen worden ontvangen, zal er een nieuw voorstel aan uw college worden voorgelegd. Daarbij wordt ingegaan op de zienswijzen en eventuele gevolgen voor het raadsvoorstel..

Vul onderstaande vragen indien dit voorstel digitaal gepubliceerd wordt