

Raadsvoorstel

Dossier: 64365

Datum collegevergadering: 19 augustus 2025
Onderwerp: Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken die deel uitmaken van locaties 'Noorder Parallelweg' en 'Noorder Allee'

0. Adviespunten/beslispunten

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet (Ow) een 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, welke onroerende zaken deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht, betreffende een 'Mobiliteitshub en bijbehorende ondersteunende functies' (bijlage 3), en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die functie. De aanwijzing vervalt ten aanzien van elk van de aangewezen onroerende zaken drie jaar na het ingaan van dit voorkeursrecht tenzij voordien een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a of onder b van de Ow in werking treedt.
2. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c 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, welke onroerende zaken deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht, betreffende een 'Mobiliteitshub en bijbehorende ondersteunende functies' (bijlage 6), en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die functie. De aanwijzing vervalt ten aanzien van elk van de aangewezen onroerende zaken drie jaar na het ingaan van dit voorkeursrecht, tenzij voordien een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a of onder b van de Ow in werking treedt.

1. 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.

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.

Tegen die achtergrond heeft het college op 19 augustus 2025 besloten om op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Ow een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken gelegen in het gebied Noorder Parallelweg (bijlage 1) en Noorder Allee (bijlage 4), vooruitlopend op een aanwijzing door de gemeenteraad.

2. Wat willen we bereiken?

Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden binnen de gebieden "Noorder Parallelweg" (bijlage 3) en "Noorder Allee" (bijlage 6) wil de gemeente de voorwaarden optimaliseren voor de realisatie van de toegedachte functie 'Mobiliteitshub en bijbehorende ondersteunende functies'. Door het voorkeursrecht in te zetten, kan de gemeente een actieve en regisserende rol vervullen in de grondverwerving en daarmee in de uitvoering van haar ruimtelijke ambities voor het gebied.

3. Argumenten/Overwegingen

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

Artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow biedt de raad 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 feitelijk gebruik afwijkt van die functie. Daardoor kan de raad 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 1 onder c 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 de raad. Gedurende de werkingsduur van het voorkeursrecht kunnen de plannen verder worden uitgewerkt en zal vorm worden gegeven aan een meer concrete inpassing van de voorgenomen ontwikkeling.

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'

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 is de functie 'Mobiliteitshub en bijbehorende ondersteunende functies' toegedacht. Deze functie is niet-agrarisch van aard. Tegelijkertijd is het huidige, feitelijke gebruik van de gronden conform de beheersverordening 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:

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

Deze discrepantie tussen toegedachte functie en het feitelijke gebruik vormt de juridische basis voor het voorkeursrecht, waarmee de gemeente haar positie op de grondmarkt kan versterken en de uitvoering van haar ruimtelijke beleid kan waarborgen.

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 de raad, net als 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 1 onder c Omgevingswet. Dit doet dus niet af aan de bevoegdheid van de raad om het voorkeursrecht te vestigen.¹

Toets gebied "Noorder Allee"

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.

4. Financiën

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht heeft als zodanig geen financiële consequenties. Indien en

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.

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.

5. Risico's

Aan een voorkeursrecht is een maximale termijn gekoppeld

Artikel 7.1 eerste lid onder f. van het Omgevingsbesluit bepaalt dat een voorkeursrechtbeschikking de eerst mogelijk vervaldatum dient te vermelden. Uit artikel 9.4 lid 1 onder a van de Ow volgt dat een voorkeursrecht van de raad als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan. Dit betekent dat voorkeursrechten kunnen doorlopen. Als in het nieuwe planologisch besluit (omgevingsvisie of programma of omgevingsplan) de nieuwe functies worden opgenomen blijft het voorkeursrecht mitsdien van kracht op basis van die nieuwe grondslag. Er is dan geen nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig. De geldingsduur van die nieuwe grondslag van het voorkeursrecht geldt vanaf dat moment.

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.

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.

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).

6. Participatie

Het thema burgerparticipatie is niet van toepassing op het onderhavige voorstel.

7. Bijdrage aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG's)

De gemeente Waalwijk zich heeft gecommitteerd aan [de 17 duurzaamheidsdoelen van de Verenigde Naties \(SDG's\)](#). Met de besluitvorming op basis van dit raadsvoorstel wordt bijgedragen aan tenminste 6 duurzaamheidsdoelstellingen. Hieronder wordt aangegeven op wel(e) duurzaamheidsdoel(en) het raadsvoorstel betrekking heeft en indien mogelijk in welke mate.

SDG 3 – Goede gezondheid en welzijn

Minder verkeer en schonere lucht dragen bij aan een gezondere leefomgeving. Daarnaast stimuleert een mobiliteitshub actieve vormen van vervoer zoals wandelen en fietsen, wat goed is voor de fysieke gezondheid.

SDG 7 – Betaalbare en duurzame energie

Veel mobiliteitshubs ondersteunen elektrische voertuigen en laadinfrastructuur. Dit bevordert het gebruik van duurzame energie in transport. Het toepassen van bijv. zonnepanelen op de gebouwde voorzieningen van de mobiliteitshub, kunnen hier tevens aan bijdragen.

SDG 8 – Waardig werk en economische groei

De mobiliteitshubs verbeteren de bereikbaarheid van werkplekken, wat economische participatie bevordert.

SDG 9 – Industrie, innovatie en infrastructuur

Een mobiliteitshub stimuleert investeringen in duurzame en robuuste vervoersinfrastructuur. Door verschillende vervoersvormen fysiek te bundelen op één locatie, ontstaat er een efficiënter gebruik van bestaande infrastructuur en wordt er ruimte gecreëerd voor nieuwe verbindingen. Dit versterkt de economische structuur en bevordert de bereikbaarheid van werk, onderwijs en voorzieningen.

SDG 11 – Duurzame steden en gemeenschappen

Een mobiliteitshub bevordert duurzame stedelijke mobiliteit door verschillende vervoersmiddelen (zoals openbaar vervoer, fietsen, deelauto's) te integreren. Dit vermindert de afhankelijkheid van privéauto's, verlaagt verkeersdruk en verbetert de luchtkwaliteit in steden.

SDG 13 – Klimaatactie

Door het stimuleren van gedeelde en emissiearme vervoersopties helpt een mobiliteitshub de CO₂-uitstoot te verminderen. Minder autoverkeer betekent minder broeikasgassen en dus een directe bijdrage aan klimaatmitigatie.

8. Fatale beslisdatum

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 is mitsdien vereist dat uiterlijk op 18 november 2025 een door de raad gevestigd voorkeursrecht ingaat. Voor het ingaan van het voorkeursrecht is vereist dat de raad beslist tot het vestigen van het voorkeursrecht én het voorkeursrecht vervolgens binnen vier dagen is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (art. 16.82a Omgevingswet).

9. Vervolgstappen

Het ontwerp van het raadsvoorstel alsmede het concept van het raadsbesluit heeft met ingang van 21 augustus 2025 ter inzage gelegen. Belanghebbenden (eigenaren en beperkt gerechtigden) zijn ingevolge artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. **Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen hebben wij het volgende overwogen (...nader in te vullen).**

Indien de raad conform het voorstel besluit, wordt de voorkeursrechtbeschikking op 14 november 2025 bekendgemaakt aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Vervolgens dient het besluit binnen vier dagen na de bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving.

Vanaf 18 november 2025 ligt het besluit van de raad 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 op 18 november 2025 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Voor belanghebbenden (eigenaren respectievelijk beperkt gerechtigden) bestaat de mogelijkheid om binnen 6 weken bezwaar te maken tegen het besluit. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, afdeling bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda, verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

10. Bijlagen

1. Grondtekening, gebied 'Noorder Parallelweg'
2. Percelenlijst, gebied 'Noorder Parallelweg'
3. Masterplantekening, gebied 'Noorder Parallelweg'
4. Grondtekening, gebied 'Noorder Allee'
5. Percelenlijst, gebied 'Noorder Allee'
6. Masterplantekening, gebied 'Noorder Allee'

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

Michel Tromp

Sacha Ausems

Voorgeschiedenis:

*9 maart 2023 Vaststellen Mobiliteitsplan 2030 door gemeenteraad.
RIB 02-2025 'Ontwikkelingen openbaar vervoer'*

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 19 augustus 2025 ,

BESLUIT:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet (Ow) een 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, welke onroerende zaken deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht, betreffende een 'Mobiliteitshub en bijbehorende ondersteunende functies' (bijlage 3), en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die functie. De aanwijzing vervalt ten aanzien van elk van de aangewezen onroerende zaken drie jaar na het ingaan van het voorkeursrecht, tenzij voordien een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a of onder b van de Ow in werking treedt.
2. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet (Ow) een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende 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, welke onroerende zaken deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht, betreffende een 'Mobiliteitshub en bijbehorende ondersteunende functies' (bijlage 6), en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die functie. De aanwijzing vervalt ten aanzien van elk van de aangewezen onroerende zaken drie jaar na het ingaan van het voorkeursrecht, tenzij voordien een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a of onder b van de Ow in werking treedt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 november 2025.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,

de voorzitter,

Jeroen Deneer

Sacha Ausems