

Raadsvoorstel

Dossier: 63788

Datum collegevergadering: 19 augustus 2025
Onderwerp: Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken die deel uitmaken van locatie Haven 8 Oost afronding

0. Adviespunten/beslispunten

1.

Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken in het gebied Haven 8 Oost afronding, 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 en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die functie. De aanwijzing vervalt ten aanzien van elk van de aangewezen onroerende zaken vijf jaar na het ingaan van het voorkeursrecht, tenzij het voorkeursrecht binnen die termijn wordt verlengd met ten hoogste vijf jaar.

1. Aanleiding?

Op 11 februari 2020 heeft de gemeenteraad besloten om Haven 8 Oost in ontwikkeling te brengen. De raad heeft daarbij verzocht om voor het gebied dat is ingesloten tussen Haven 8 Oost en het Drongelens Kanaal een nota van uitgangspunten op te stellen t.b.v. de verdere ontwikkeling van dit gebied. Derhalve is een Masterplan opgesteld voor het gebied tussen Haven 8 Oost en het Drongelens Kanaal, genaamd "Haven 8 Oost afronding".

Om de uitvoering van deze ontwikkelingen te faciliteren, voert de gemeente een actief grondbeleid. In dat kader heeft de gemeenteraad op 17 september 2021 het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op de gronden binnen het masterplangebied, op basis artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Tegen dit besluit is beroep ingesteld.

Op 22 juni 2023 is het bestemmingsplan "Haven 8 Oost afronding" vastgesteld. Op grond van artikel 9, lid 1 van de Wvg zou het voorkeursrecht hierdoor van rechtswege met tien jaar zijn verlengd. De rechtbank heeft echter recent geoordeeld dat het voorkeursrecht per 17 september 2023 is vervallen, omdat het bestemmingsplan onvoldoende overeenkomt met de in het voorkeursrecht genoemde toegedachte bestemming. Het beroep is om die reden niet-ontvankelijk verklaard.

Aangezien het gemeentelijk grondbeleid ongewijzigd is en de gemeente nog niet alle gronden in eigendom heeft, acht het college het noodzakelijk om het voorkeursrecht opnieuw te vestigen. Op 19 augustus 2025 heeft het college daartoe reeds een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Met dit raadsvoorstel wordt u voorgesteld dit voorkeursrecht te bestendigen.

2. Wat willen we bereiken?

Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden binnen het gebied "Haven 8 Oost afronding" wil de gemeente de voorwaarden optimaliseren voor de realisatie van het bijbehorende bestemmingsplan (thans formeel: tijdelijk deel van het omgevingsplan). 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.

Door het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt of verkrijgt de gemeente de regie over de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied "Haven 8 Oost afronding". Dit is essentieel om de in het bestemmingsplan en masterplan vastgelegde ambities daadwerkelijk te kunnen realiseren. Zonder voorkeursrecht bestaat het risico dat gronden worden verkocht aan derden die mogelijk andere belangen nastreven dan de publieke doelen van de gemeente. Het voorkeursrecht stelt de gemeente in staat om tijdig in te grijpen bij voorgenomen verkopen, waardoor zij haar regierol kan waarmaken en ongewenste versnippering of vertraging in de gebiedsontwikkeling kan voorkomen. Ook draagt het vestigen van het voorkeursrecht bij aan voorkoming van prijsopdrijving en speculatie.

Er wordt voldaan aan de vereisten voor vestiging van het voorkeursrecht.

Volgens de wet mag een voorkeursrecht uitsluitend worden gevestigd op gronden waaraan een niet-agrarische functie is toegedacht én waarvan het feitelijke gebruik afwijkt van die functie.

In dit geval is aan de betrokken onroerende zaken in het bestemmingsplan de volgende functies toegekend: 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Natuur' en 'Recreatie, Volkstuin'. Deze functies zijn niet-agrarisch van aard. Tegelijkertijd is het huidige gebruik van de gronden overwegend agrarisch, wat betekent dat er sprake is van een duidelijke afwijking tussen de feitelijke situatie en de beoogde functie.

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

1. Toegedachte niet-agrarische functie: vastgelegd in het omgevingsplan.
2. Afwijkend feitelijk gebruik: de gronden worden momenteel agrarisch gebruikt.

Het repeteerverbod is niet van toepassing

Het zogenoemde repeteerverbod uit artikel 9.3, eerste lid, van de Omgevingswet houdt in dat op een onroerende zaak niet binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht op dezelfde grondslag opnieuw een voorkeursrecht mag worden gevestigd door hetzelfde bestuursorgaan.

In dit geval is geen sprake van herhaalde vestiging op dezelfde grondslag. Het voorkeursrecht dat op 17 september 2020 was gevestigd, was gevestigd op basis van een in het besluit tot aanwijzing toegedachte bestemming, die nog niet was opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie (art. 5 Wvg). Het equivalent daarvan onder de Omgevingswet is een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, lid 1, aanhef en onder c Ow (een in de voorkeursrechtbeschikking toegedachte functie die niet is toegedacht in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan). De grondslag voor het voorgestelde voorkeursrecht is dat aan de locatie in het omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedeeld, waarvan het gebruik afwijkt van de functie (artikel 9.1 lid 1 onder a Omgevingswet). Ook dan wordt dus gebruik gemaakt van een andere grondslag dan bij het voorkeursrecht dat bij besluit van 17 september 2020 was gevestigd.

4. Financiën

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. De kosten kunnen worden gedekt uit het voorbereidingskrediet Haven 8 Oost afronding. 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, zal dit moeten gedaan binnen de door de raad vastgestelde kaders. Indien dit niet het geval is, dan zal een specifiek voorstel worden gedaan m.b.t. de betreffende aankoop. De aangekochte gronden moeten na aankoop 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 ten laste van product 848 'gronden onder vaste activa' (nummer: 6848075).

5. Risico's

Aan een voorkeursrecht is een maximale termijn gekoppeld.

Een voorkeursrecht heeft een beperkte looptijd. Het voorgestelde voorkeursrecht vervalt vijf jaar na het ingaan ervan, tenzij de raad het voorkeursrecht binnen die periode verlengt, met ten hoogste vijf jaar.

Dit betekent dat het voorkeursrecht niet onbeperkt geldig blijft en dat de gemeente tijdig moet anticiperen op het verstrijken van deze termijn. Indien geen verlengingsbesluit wordt genomen, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Dit kan ertoe leiden dat de gemeente haar regiepositie op de grondmarkt verliest, met als gevolg dat gronden alsnog in handen van derden kunnen komen, wat de uitvoering van gemeentelijke plannen kan bemoeilijken of vertragen.

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 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. De gemeente zal vervolgens moeten beslissen of het in beginsel bereid is om de aangeboden onroerende zaken tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen. Indien de gemeente 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).

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 het 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.

6. Participatie

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

Participatievorm:	Wie en wanneer?
Niet van toepassing	Niet van toepassing

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 7 duurzaamheidsdoelstellingen. Hieronder wordt aangegeven op wel(e) duurzaamheidsdoel(en) het raadsvoorstel betrekking heeft en indien mogelijk in welke mate.

SDG 1: Geen armoede

Door het creëren van werkgelegenheid kunnen mensen uit kwetsbare groepen aan werk worden geholpen, wat hun economische situatie verbetert.

SDG 3: Goede gezondheid en welzijn

Als het bedrijventerrein wordt ontwikkeld met aandacht voor luchtkwaliteit, verkeersveiligheid en ergonomische werkomstandigheden, draagt het bij aan de gezondheid van werknemers en omwonenden.

SDG 4: Kwaliteitsonderwijs

Bedrijven investeren vaak in opleidingstrajecten, stages en samenwerkingen met onderwijsinstellingen, wat bijdraagt aan levenslang leren en beroepsonderwijs.

SDG 6: Schoon water en sanitair

Argument: Bij duurzame inrichting van het terrein kan aandacht worden besteed aan waterbeheer, zoals infiltratie van regenwater en zuivering van afvalwater.

SDG 7: Betaalbare en duurzame energie

Door gebruik te maken van zonnepanelen op daken van distributiecentra en elektrische vrachtwagens, kan het bedrijventerrein bijdragen aan de energietransitie.

SDG 8: Waardig werk en economische groei

Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein worden veel directe en indirecte banen gecreëerd en wordt economische activiteit in de regio gestimuleerd.

SDG 11: Duurzame steden en gemeenschappen

Een goed geïntegreerd bedrijventerrein met aandacht voor mobiliteit, groenvoorziening en leefbaarheid kan bijdragen aan een duurzame stedelijke ontwikkeling.

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 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

Documentnummer	Documenttype	Documenttitel	Bestandsnaam
1.	Pdf	Grondtekening met kenmerk 01416-4012-GPN01	Grondtekening - Haven 8 Oost afronding
2.	Word-document	Percelenlijst	Haven 8 oost afronding - Percelenlijst art. 9.1 lid 2 Ow
3.	Pdf	Tekening begrenzing bestemmingsplan Haven 8 Oost afronding met kenmerk 01416-4012-BPT01	Bestemmingsplantekening - Haven 8 Oost afronding begrenzing

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

Michel Tromp

Sacha Ausems

Voorgeschiedenis:

- [17-9-2020: Vestigen voorkeursrecht \(op grond van artikel 5 Wvg\)](#)
- [22-6-2023 Vaststellen bestemmingsplan Haven 8 Oost afronding](#)

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

BESLUIT:

Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken in het gebied Haven 8 Oost afronding, 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 en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die functie. De aanwijzing vervalt ten aanzien van elk van de aangewezen onroerende zaken vijf jaar na het ingaan van het voorkeursrecht, tenzij het voorkeursrecht binnen die termijn wordt verlengd met ten hoogste vijf jaar.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 november 2025.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,

de voorzitter,

Jeroen Deneer

Sacha Ausems