MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	---
Datum raadsbehandeling	11 september 2025
Zaaknummer	1763407
Onderwerp	Toepassen gemeentelijk voorkeursrecht Molenstraat 9 en 11 te Fijnaart

Voorgesteld besluit

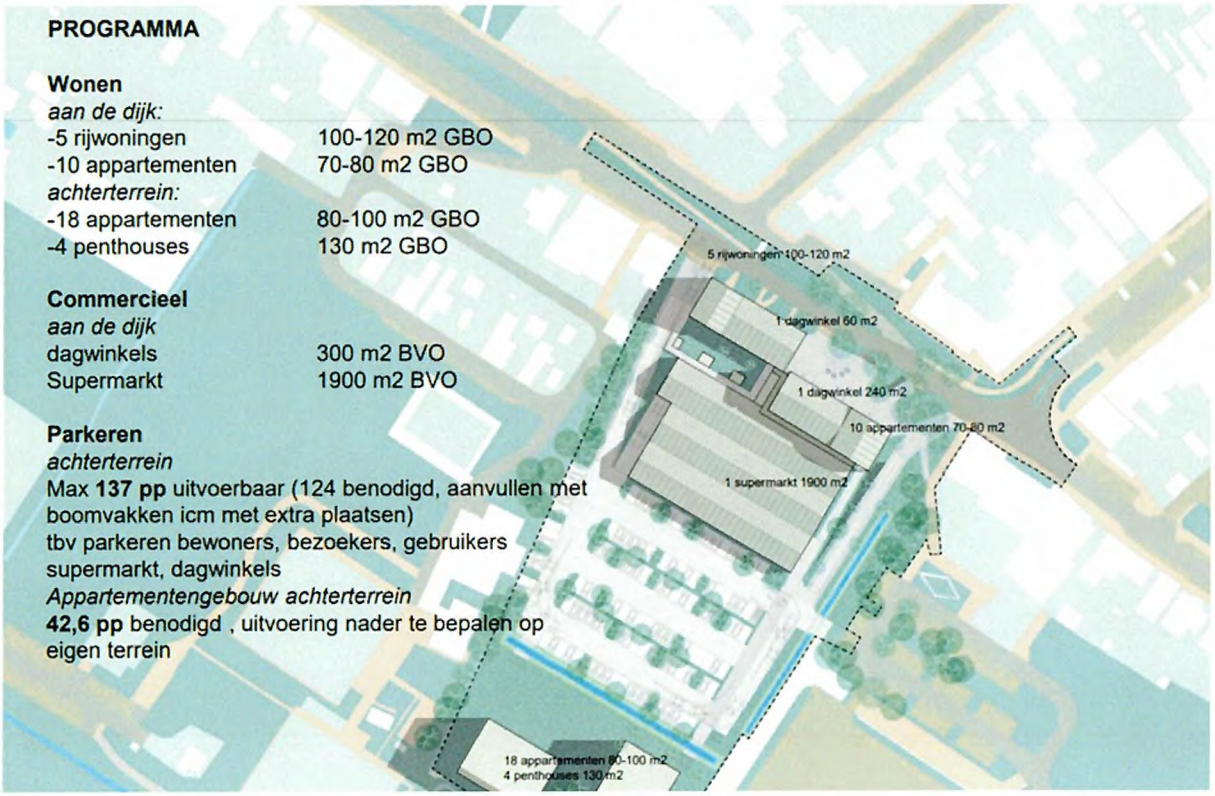
1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van B&W van 8 juli 2025 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op de percelen gelegen ter plaatse van Molenstraat 9 en 11 te Fijnaart.
2. Te concluderen dat er een omgevingsvisie genaamd 'Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040', vastgesteld op 14 december 2023, als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een herziening van het omgevingsplan.
3. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30408974-02 en perceel lijst met nummer PL-30408974-02, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 23 juni 2025.
4. Te concluderen dat de percelen niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
5. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
6. Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd is toegedeeld in het omgevingsplan.
7. De heer E. Alderliesten, teammanager van de afdeling Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling van de gemeente Moerdijk, te machtigen - met de macht van substitutie - over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers, zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.
8. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of de -beschikking aan te passen.

Publiekssamenvatting

Om te voorkomen dat een deel van gronden binnen de nog te herontwikkelen locatie van het centrum van Fijnaart worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een herontwikkeling van het gebied verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Dit wordt nu voorgesteld.

Inleiding

De gemeente Moerdijk zet in Fijnaart in op herontwikkeling en inbreiding van het centrum. Het doel is om het centrum aantrekkelijker en gezelliger te maken. Om de gemeentelijke regie bij de herontwikkeling van het centrum te versterken heeft de gemeente op 6 september 2021 haar voorkeursrechtinstrument ingezet. Dit heeft geleid tot enkele strategische aankopen. Nog niet alle voor de herontwikkeling benodigde percelen zijn echter verworven. Zo zijn de percelen plaatselijk bekend als Molenstraat 9 en 11 te Fijnaart – benodigd voor de beoogde herontwikkeling – nog niet verworven. De gemeente voert momenteel onderhandelingen met de eigenaren van deze percelen, maar het ziet er niet naar uit dat de percelen op korte termijn verworven kunnen worden. Om de gemeentelijke regie en de onderhandelingspositie te versterken, wordt voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ook voorkomen dat de benodigde gronden aan willekeurige derden (mogelijk met het oog op speculatie) worden verkocht. De gemeente voorziet voor deze locatie een gewijzigd gebruik ten behoeve van geïntensiveerd wonen met bijbehorende voorzieningen.



Bron: Ontwikkelvisie Centrumplan Fijnaart

Beoogd effect
Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen.
De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van de betreffende percelen en zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Argumenten
1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid en bestaande kaders
Met de vastgestelde Nota grondbeleid (2022) is het beleidsuitgangspunt vastgelegd dat in geval van gebiedsontwikkeling moet worden afgewogen of het gemeentelijk voorkeursrecht wenselijk en noodzakelijk is. In dit geval is het zowel wenselijk als noodzakelijk om regie op de herontwikkeling te verkrijgen. Daarbij is het instrument in de afgelopen jaren veelvuldig en met succes ingezet.

1.2 Regierol gemeente
Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie c.q. onderhandelingspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.

1.3 Beschermingsinstrument
Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen. De gemeente en de eindgebruiker worden beschermd tegen prijsopdrijving.

1.4 Voorkomen van een langdurig en kostbaar verwervingsproces
Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

1.5 Signaalfunctie
De gemeente geeft door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht een signaal af. Hiermee wordt immers de gemeentelijk ambitie getoond om de locatie daadwerkelijk te herontwikkelen. De gemeente is bereid om daartoe haar publiekrechtelijke grondbeleidsinstrumentarium in te zetten, hetgeen de ambitie kracht bij zet.

Belangenafweging
Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, is de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet een uitgebreide rechtsbescherming kent voor een gerechtigde van een met voorkeursrecht belast perceel;
- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- de gerechtigde niet wordt verplicht diens (eigendoms)recht te verkopen, de gerechtigde vrij is te bepalen of, en wanneer gerechtigde tot verkoop wenst over te gaan;
- wanneer de gerechtigde in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, deze een reële prijs krijgt voor hetgeen hij verkoopt en wanneer de gerechtigde en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Kanttekeningen en risico's
Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.

- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht), of na het (volledig) doorlopen van de prijsvaststellingsprocedure. Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.
- Verder is het van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Juridisch
Vestigingsvereisten
Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee (formele) vestigingsvereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van de toegedachte functie.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen is hoofdzakelijk wonen en deels detailhandel. De toegedachte functie is geïntensiveerd wonen met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. De huidige woningen zullen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw en daarbij behorende voorzieningen. De intensivering ziet op verdichting op de percelen binnen het plangebied, waardoor woningbouw mogelijk gemaakt wordt met hogere bebouwingsdichtheid dan thans aanwezig is. Hierdoor is er in de onderhavige situatie sprake van vergelijkbaar doch intensiever (en dus afwijkend) gebruik. Daarmee is aan de formele vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag

Omgevingsplan
De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan niet gevormd worden door het vigerende omgevingsplan van de gemeente Moerdijk, in werking vanaf 1 januari 2024. Dit omgevingsplan geeft niet de actuele visie op de beoogde gebiedsontwikkeling weer, waardoor dit omgevingsplan materieel niet ten grondslag aan de voorkeursrechtbeschikking kan worden gelegd.

Omgevingsvisie
In de vigerende omgevingsvisie 'Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040', vastgesteld op 14 december 2023, zijn voor de onderhavige locatie wel de toegedachte functies opgenomen, waardoor wordt voorzien in de beoogde gebiedsontwikkeling. De vigerende omgevingsvisie kan en dient derhalve als vestigingsgrondslag te fungeren. De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt hier gevormd door artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet.

In artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet is opgenomen dat de gemeenteraad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht kan vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in een gemeentelijke omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een herziening van het omgevingsplan.

Middelen
Financiële middelen
Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er nog geen kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet zullen wij dit (voorlopig) bekostigen via de reserve strategische verwervingen.

Personele middelen
Dit past binnen de reguliere werkzaamheden.

Communicatie

Bekendmaking

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekend gemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden. Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving

Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

Terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking wordt met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op het gemeentehuis en voorts op elektronische wijze.

Kennisgeving terinzagelegging

De kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.

Participatie

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor (markt)partijen een trigger zijn om alsnog een positie in te nemen in het onderhavige gebied. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de concept voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Rechtsbescherming

Bezwaar, beroep en zienswijzen

Tegen de beschikking van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften, ingediend tegen de beschikking van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen de raadsbeschikking gericht te zijn.

Het concept-voorstel aan de raad en de concept-beschikking van de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor eenieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat er geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en/of de concept-raadsbeschikking aan te passen.

Mandaat

Nu dit een nieuwe handeling betreft vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet en het huidige mandaatbesluit, of enig ondermandaat, hierin niet voorziet is een aparte volmachtverlening noodzakelijk. Te meer omdat wettelijk vereist is dat degene die de inschrijving verricht daartoe namens de raad bevoegd moet zijn. Wordt de machtiging niet verleend dan is diegene niet bevoegd en dan is het voorkeursrecht niet rechtsgeldig gevestigd en daarmee nietig.

Vervolg

Duur vestiging

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college en raad geldt voor een periode van circa drie jaar en drie maanden. Binnen deze periode dient een herziening van het omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Bijlagen

1. Perceelslijst
2. Grondtekening
3. Publicatie Gemeenteblad
4. Format brief aan belanghebbenden inclusief bijlage (4b.)
5. Eigendomsinformatie

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via +31168 366764 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 26 augustus 2025

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

S. Elseman
Gemeentesecretaris

A.J. Moerkerke
Burgemeester

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van *11 september 2025*

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. *26 augustus 2025;*

overwegende dat:
- om de regie bij de herontwikkeling van de locatie te behouden en te versterken, het voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet op de onderhavige locatie is gevestigd.

gelet op:
- artikel 9.1 alsmede de overig van toepassing zijnde bepalingen van de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en de Bekendmakingswet;

BESLUIT

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van B&W van 8 juli 2025 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op de percelen gelegen ter plaatse van Molenstraat 9 en 11 te Fijnaart.
2. Te concluderen dat er een omgevingsvisie genaamd 'Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040', vastgesteld op 14 december 2023, als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een herziening van het omgevingsplan.
3. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30408974-02 en perceelslijst met nummer PL-30408974-02, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 23 juni 2025.
4. Te concluderen dat de percelen niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
5. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
6. Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd is toegedeeld in het omgevingsplan.

7. De heer E. Alderliesten, teammanager van de afdeling Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling van de gemeente Moerdijk, te machtigen - met de macht van substitutie - over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers, zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.
8. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of de -beschikking aan te passen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 11 september 2025,

de griffier,



H.M. Vonk-Schenkel

de voorzitter,



A.J. Moerkerke