gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp:
Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op de locatie Zevenbergen-Noord 01

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D. Dingemans / D. Brummans
Datum behandeling	:	6 september 2021
Agendering en agendanummer	:	
Fase raadsbehandeling	:	

Bijlagen:
1. Perceelslijst
2. Kadastrale tekening
3. Kopie publicatie Gemeenteblad
4. Kopie publicatie in het plaatselijk huis-aan-huisblad Moerdijkse Bode
5. Format brief aan belanghebbenden inclusief bijlage
6. Eigendomsinformatie
7. Zienswijze

Gevraagd raadsbesluit

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 8 juni 2021 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op (een deel van) de locatie Zevenbergen-Noord.

2. Te concluderen dat de structuurvisie 'Moerdijk 2030' de planologische grondslag vormt op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 4 Wvg wordt gevestigd, en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.

3. Aan te wijzen op basis van artikel 4 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen en perceelsgedeelte waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en het perceelsgedeelte, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30445174-03 en perceelslijst met nummer PL-30445174-03, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelte, 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 28 mei 2021.

4. Te concluderen dat de percelen en het perceelsgedeelte niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.

5. Dit besluit te publiceren in onder meer het Gemeenteblad en het ter plaatse verschijnende blad de 'Moerdijkse Bode', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.

6. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld.

7. Te concluderen dat er wel een zienswijze is ingediend en dat deze zienswijze geen aanleiding geeft om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

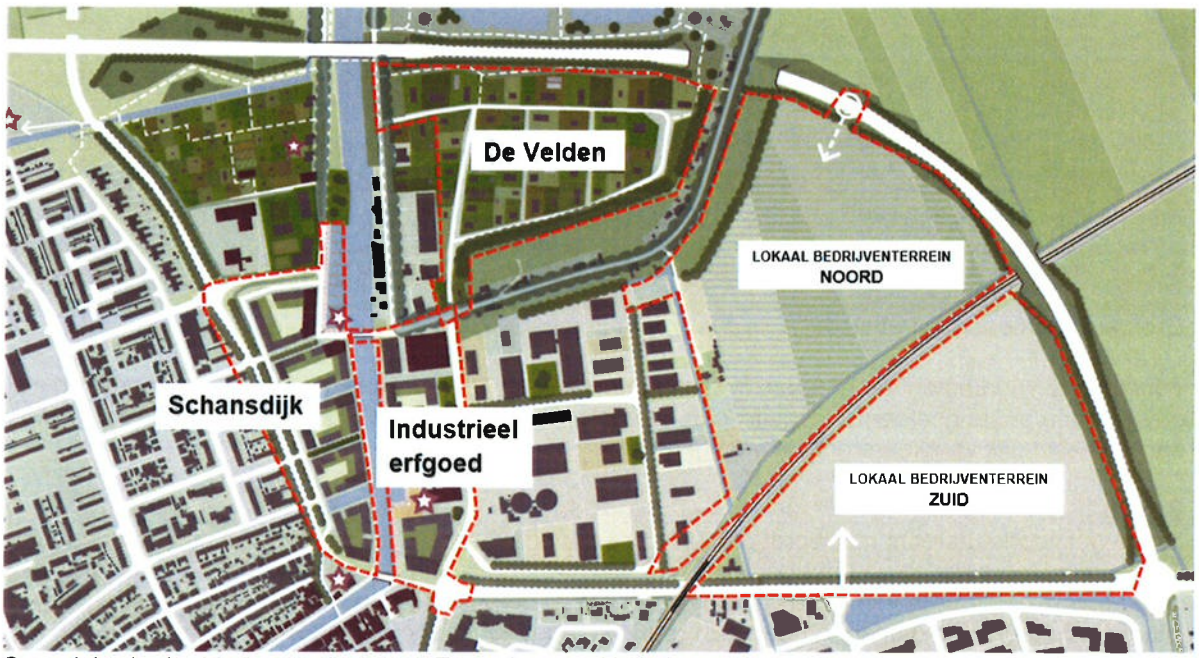
(Publieks)Samenvatting
Om te voorkomen dat de gronden binnen het de locatie Zevenbergen-Noord worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een ontwikkeling van het gebied verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Dit wordt nu voorgesteld.

---

gemeente Moerdijk

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
In de gemeente is er behoefte aan uitbreiding van locaties voor bedrijventerreinen. Met het toenemen van het aantal inwoners van de gemeente zal ook de vraag naar werkgelegenheid toenemen. Met de uitbreiding van het bedrijventerrein 'De Koekoek' wordt beoogd te voorzien in deze toenemende vraag. Aangezien de voor uitbreiding aangewezen gronden vallen binnen het totale gebied dat ontstaat na aanleg van de noordelijke randweg, is de uitbreiding van de bedrijventerreinen vooralsnog onder de vlag van project 177. Zevenbergen Noord aangevlogen.



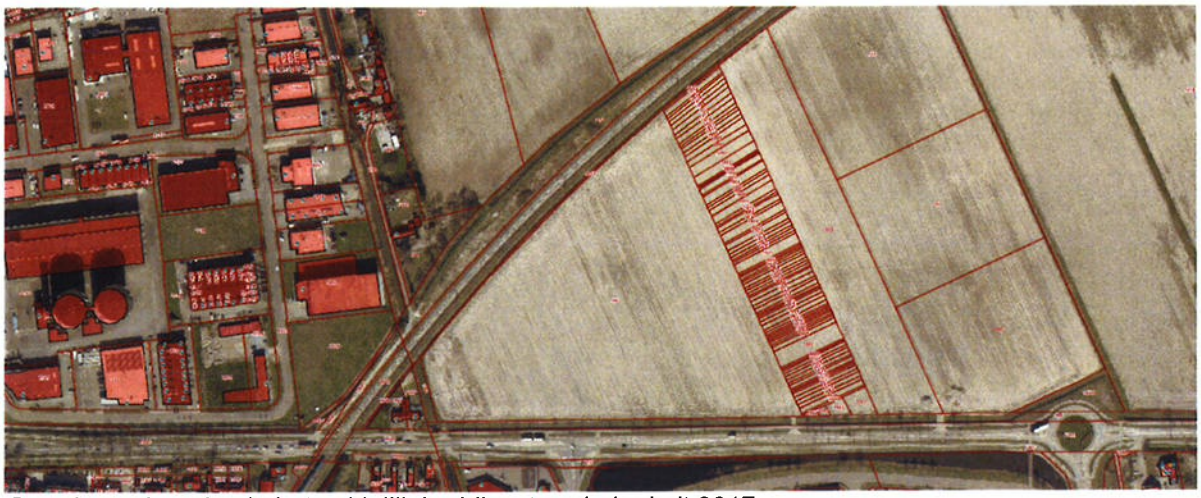
Overzicht deelgebieden project 177. Zevenbergen Noord

Binnen het plangebied van Zevenbergen-Noord wordt samen met ontwikkelende partijen gewerkt aan het creëren van een ruimtelijke, economische en financieel haalbare casus. Ontwikkelende partijen hebben aangegeven de plandelen uit de gebiedsvisie Zevenbergen Noord (die op 30 maart 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld) die betrekking hebben op de lokale bedrijventerreinen, te ver van hun corebusiness af te vinden staan om deze actief ter hand te nemen. Derhalve zal de gemeente voor nu, tot in ieder geval de afronding van initiatieffase, hier zelf een actieve rol in gaan vervullen.

Recentelijk zijn er, in navolging van een grootschalige versnippering van agrarische grond in 2017 in het zuidelijke bedrijventerreinendeel, wederom handelingen vanuit grondspeculatieve bedrijven waargenomen in het plangebied van Zevenbergen-Noord.

Bij zo'n versnippering koopt een speculant agrarische grond voor een iets hogere waarde van de eigenaar, versnippert deze vervolgens in kleine partjes van gemiddeld zo'n 100 vierkante meter en verkoopt deze voor het drie-/viervoudige van het aankoopbedrag door aan particulieren, onder het mom van 'later wordt deze grond ontwikkeld en levert deze veel meer op'. Echter zorgt deze doorverkoop voor het opblazen van de grondprijs, waarmee het de haalbaarheid van een projectontwikkeling in hoge mate onder druk zet, dan wel onmogelijk maakt. Volgens een artikel van het Financieel Dagblad, dat dit soort transacties in den lande nauwgezet volgt, komen projecten hierdoor niet of nauwelijks van de grond: https://fd.nl/achtergrond/1296898/niemand-wil-bouwen-op-versnipperde-grond.

Het zuidelijke bedrijventerreindeel is dus hiermee reeds 'belast', vandaar dat er nu wordt voorgesteld om primair in te zetten op de ontwikkeling van het noordelijke bedrijventerreindeel dat straks middels een rotonde ook een directe toegang zal krijgen tot de door de provincie aan te leggen noordelijke randweg. In de Gebiedsvisie Zevenbergen Noord is weliswaar als richting aangegeven om vanuit zuid naar noord te werken, maar de realiteit rondom de grondspeculatieve handelingen noopt tot het omkeren van deze volgordelijkheid.



Grondversnippering in het zuidelijk bedrijventerreindeel uit 2017

Teneinde te voorkomen dat gronden in dit noordelijke bedrijventerreindeel worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een ontwikkeling van het gebied verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Belang
Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de ontwikkeling bemoeilijken. Een dergelijke situatie c.q. grondversnippering heeft zich reeds voorgedaan en de gemeente wenst dit nu te voorkomen. Temeer omdat de gemeente zelf ook actief financieel bijdraagt in de aanleg van een rotonde dat dit plandeel mede moet ontsluiten. In dat kader wordt thans voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Centrale vraag
Acht de gemeente het voeren van regie bij de beoogde ontwikkeling noodzakelijk?

Beoogd maatschappelijk resultaat
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 het besluit betrokken percelen en perceelsgedeelte (hierna gezamenlijk ook te noemen: 'de 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.

Kaders
- In de structuurvisie 'Moerdijk 2030' is voorzien in de beoogde ontwikkeling.

- Het collegebesluit betreft een voorlopige vestiging van het voorkeursrecht op basis van artikel 6 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) evenals artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet en artikel 10 lid 2 sub b van Wob. Om het voorkeursrecht te kunnen continueren dient dit besluit gevolgd te worden door een besluit van de gemeenteraad op basis van artikel 4 Wvg.

Argumenten

Pro
De argumenten om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie 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.
2. 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.
3. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. 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.

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

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

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen;
- de Wvg 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;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Contra

Kanttekeningen

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 Wvg 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.

Alternatieven

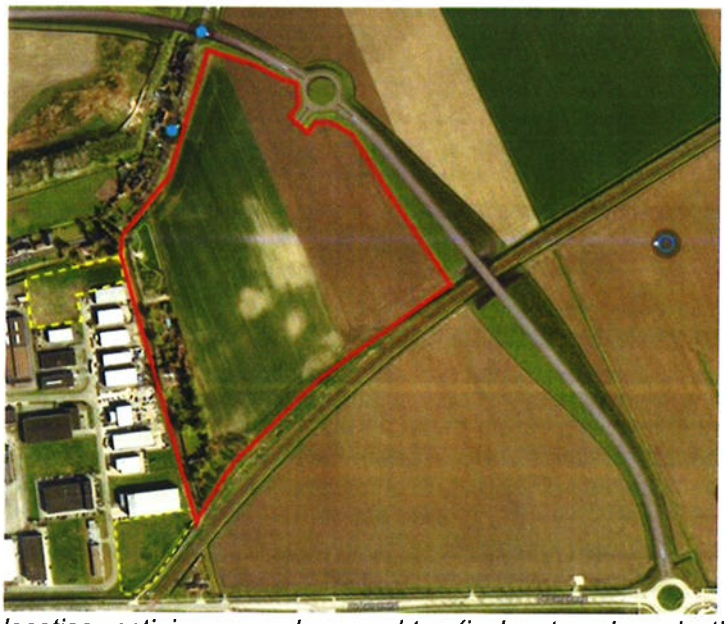
Uw raad kan formeel besluiten om geen gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Vestigingsgebied

Uw raad wordt middels separate raadsvoorstellen verzocht om twee separate voorkeursrechtbesluiten te nemen teneinde de regierol voor de ontwikkeling van het noordelijke bedrijventerreindeel en bijbehorende infrastructuur te behouden en te versterken:

- Een voorkeursrecht voor de gronden en de bestaande strook met woningen dat tussen Koekoek I en het nieuwe terrein is gelegen (in rood);

- een voorkeursrecht voor de braakliggende gronden op Koekoek I die mogelijkerwijs gebruikt dienen te worden als aanvullende ontsluitingsmogelijkheid voor het bedrijventerrein (in geel).



locaties vestigingen voorkeursrechten (incl. getoonde projectie van waar de noordelijk randweg komt te liggen)

Dit wordt zogezegd in 2 aparte voorstellen aan u voorgelegd, vanwege het feit dat beide besluiten op een andere juridische vestigingsgrondslag (zie hierna) worden genomen. Dit voorstel ziet op de eerstgenoemde locatie Zevenbergen Noord-01 (in rood).

Vestigingsvereisten
Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen is hoofdzakelijk agrarisch en deels ten behoeve van wonen en tuin. De toegedachte bestemming voor de onderhavige locatie is bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. Daarmee is aan de (formele) vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag
Bestemmingsplan
Voor de locatie vigeren de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen', 'Tuin' en 'Water' op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk', vastgesteld op 1 maart 2018. Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de toegedachte bestemmingen en geeft niet de actuele visie op de gewenste ontwikkeling weer. Het huidige bestemmingsplan biedt dan ook geen grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Structuurvisie
Voor de locatie vigeert eveneens de structuurvisie Moerdijk 2030, vastgesteld op 9 juni 2011. In de structuurvisie zijn aanwijzingen voor de toegedachte bestemming (bedrijventerrein) c.q. de beoogde ontwikkeling gegeven. De grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (door de gemeenteraad) wordt daarom gevormd door artikel 4 Wvg. In artikel 4 Wvg is opgenomen dat voor aanwijzing c.q. vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking komen gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een bestemmingsplan/omgevingsplan.

Maatschappelijk draagvlak
Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft geen participatie plaats gevonden. Dit zou de werking van het voorkeursrecht doorkruisen, omdat eigenaren/beperkt gerechtigden dan vrij zijn om de percelen/beperkte rechten aan derden te vervreemden. Het maatschappelijk draagvlak zal gevonden moeten worden in zorgvuldige communicatie over de ambities en uitwerking daarvan.

Financiële consequenties

Dekking
Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties.

Subsidieverwerving
Niet van toepassing.

Communicatie

Publicaties

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, in het plaatselijk huis-aan-huisblad de Moerdijkse Bode en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbenden
Verder worden de eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging c.q. bestendiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving van het voorkeursrecht
Binnen 4 dagen na bekendmaking in het Gemeenteblad wordt het besluit ter inschrijving aangeboden aan het Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke beperkingen, BRK-PB, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers zichtbaar is.

Rechtsbescherming
Bezwaar, beroep en zienswijzen
Tegen het besluit van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn.

Zienswijze
Het ontwerp voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in de Staatscourant en in het plaatselijk huis-aan-huisblad de Moerdijkse Bode, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er is door [redacted], hierna gezamenlijk ook te noemen: 'indiener', middels een brief van 6 juli 2021, door de gemeente ontvangen op 6 juli 2021, een zienswijze naar voren gebracht'.

Ontvankelijkheid
Indiener is eigenaar van de met voorkeursrecht belaste percelen kadastraal bekend als [redacted]
Indiener dient dan ook als belanghebbende te worden aangemerkt. De zienswijze is tijdig door de gemeente ontvangen en wordt hierna inhoudelijk behandeld.

Strekking van de zienswijze
Indiener is van mening dat de redenen voor uitbreiding van het bedrijventerrein onvoldoende zijn aangetoond en dat het onjuist is dat ineens noord en dan zuid aan de beurt is. Meer specifiek benoemt indiener een zestal punten uit het raadsvoorstel waar indiener nadere toelichting over wenst te ontvangen en waarmee indiener het niet eens is.

1. In het raadsvoorstel is opgenomen dat er een toenemende vraag is aan bedrijventerrein vanwege het toenemen van het aantal bewoners. Indiener wijst op de mogelijkheid van bedrijvigheid in nabij liggende steden. Bovendien zal naar de mening van indiener door de digitalisering en automatisering steeds minder door mensen hoeven te worden gedaan. Ook staan er nog genoeg bedrijven binnen de gemeente leeg en heeft indiener vernomen dat bedrijvigheid binnen de gemeente moet wijken voor woningen.
2. Indiener doet navraag naar de passage over de ontwikkelende partijen. Meer specifiek wordt gevraagd wat de corebusiness dan wel is van deze ontwikkelende partijen. Naar de mening van indiener doen ontwikkelaars niet veel meer dan aannemers opdracht geven om iets te bouwen om vervolgens met winst te verkopen. Dit is volgens indiener een civiel belang dat naar de mening van indiener niet mag dienen bij dit soort en opvolgende beslissingen.
3. Indiener vraagt zich af waarom er bij versnipperende kavels meer betaald dient te worden per vierkante meter ten opzichte van een groter kavel.
4. Indiener stelt dat de kosten die de gemeente voor nu de rotonde nu al heeft gemaakt, geen reden kan zijn om de belangen van het gebied ter zijde te schuiven.

5. Indiener zet haar vraagtekens bij de zin: *'Als de mogelijkheden van de Wvg niet worden gevolgd, kan de ontwikkeling in handen komen van marktpartijen'*. Nu is er ook een ontwikkelaar die deze plannen aanjaagt. Ook bestaat voor de gemeente het instrument bestemmingsplan.
6. Indiener is van mening dat er in tegenstelling tot hetgeen onder 'Belangenafweging' is opgenomen weldegelijk schade is. Zo is indiener bezig om een extra hypotheek te krijgen op diens woning en het is de vraag of deze hypotheek, gelet op het voorkeursrecht, wel wordt verstrekt. Ook wil indiener niet weg in deze stabiele omgeving. Aan de gemeente wordt verzocht om hierbij stil te staan bij dit voorkeursrecht en waarschijnlijk het aanpassen van het bestemmingsplan en het inzetten van de onteigeningsprocedure.

Daarnaast uit indiener op de volgende punten van het raadsvoorstel kritiek.

7. Indiener vraagt zich af of de keuze voor de locatie 'bedrijventerrein noord' zomaar door het college van burgemeester en wethouder kan worden gemaakt en of dit niet de gemeenteraad had moeten zijn.
8. Indiener is van mening dat de structuurvisie niet wordt gevolgd, aangezien in de structuurvisie is opgenomen dat de locatie zuid als eerst aan de beurt is.
9. Indiener vraagt of er met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht reeds een indirecte vaststelling van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.
10. Indiener betwijfelt of het 'goedkoper' is om hen 'als eerste aan te pakken'. Binnen het vestigingsgebied zijn vier (riantere) woonpercelen aanwezig en de buren van indiener gaan ook niet zomaar hiermee akkoord. Indiener verwacht beroep aan te zullen tekenen tegen het bestemmingsplan en een onteigeningsprocedure noodzakelijk zal zijn.

Algemene reactie op de zienswijze
De gemeente hecht er na het bestuderen van de inhoud van de zienswijze aan het volgende op voorhand te benadrukken. De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht betekent niets meer en niets minder dan dat de eigenaren bij een voorgenomen verkoop de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd, eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Het voorkeursrecht verplicht de eigenaren dan ook niet om tot verkoop van de met voorkeursrecht belaste gronden over te gaan, waardoor er geenszins sprake is van onteigening. Verder ziet een groot deel van de inhoud van de zienswijze niet op de vestiging van het voorkeursrecht sec, maar vooral op de beoogde planologische ontwikkelingen. Zienwijzen die zien op dat aspect komen eerst bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen aan de orde. Het staat indiener uiteraard vrij staat om deze en andere zienswijzen en zorgen in het kader van de totstandkoming van (bijvoorbeeld) een bestemmingsplan alsnog in te brengen.

Specifieke reactie op de zienswijze
Ad 1. <u>Toenemende vraag aan bedrijventerrein</u>
In de gemeente Moerdijk is behoefte aan uitbreiding van locaties voor bedrijventerreinen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de lokale bedrijventerreinen en de 'grote' bedrijventerrein: Haven en Industriepark Moerdijk en Logistiek Park Moerdijk. Op deze 'grote' bedrijventerreinen is alleen bedrijvigheid toegestaan met een bepaalde omvang, milieucategorie of een havengebonden relatie. Op de lokale bedrijventerreinen is behoefte aan MKB. Eén van de indicatoren voor nieuwe bedrijvigheid is de ontwikkeling van het aantal inwoners, wat leidt tot een grotere behoefte aan werkgelegenheid. Ter onderbouwing van de ontwikkeling van het aantal inwoners wordt verwezen naar de bevolkingsprognose voor de gemeente Moerdijk (tabel 1; bron: ABF Research / Primos prognose, 2021).

	Bevolking
2021	37.170
2025	37.720
2030	38.070
2035	38.410

Tabel 1; bron: ABF Research / Primos prognose, 2021

Regionale behoefte
Een andere indicator voor de behoefte aan bedrijventerreinen is de provinciale behoefteraming (Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant, provincie Noord-Brabant, 2018). In deze rapportage is onderbouwd dat West-Brabant een belangrijke opgave heeft voor het verbeteren van de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod. Gelet op de verhuisbereidheid van MKB-bedrijven (maximaal 10-15 km), en dat er sprake is van veel verspreid aanbod, kunnen lokaal en subregionaal knelpunten in de beschikbaarheid van ruimte ontstaan. Juist door deze verhuisbereidheid zijn alleen locaties in omliggende steden, zoals Breda, Etten-Leur en Roosendaal, niet afdoende. In de gemeente krijgt de gemeente vanuit het lokale MKB signalen dat er behoefte is aan meer bedrijfslocaties.

Leegstand
Ten aanzien van de leegstand wordt verwezen naar cijfers van IBIS. In de gemeente Moerdijk is op de lokale bedrijventerreinen nog 7,9 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar. Als dit aantal wordt gedeeld door het totaal aan bedrijventerreinen (5.696 netto hectare) in de gemeente Moerdijk dan staat er momenteel slechts 0,1% leeg. Daarbij wordt nog opgemerkt dat 7,1 hectare van de 7,9 hectare bestaat uit het voormalige Caldic terrein in Zevenbergen, waar transformatie wordt voorzien en daarmee niet meer geschikt is voor de markt. Geconcludeerd wordt dat de leegstand zeer laag is op onze bedrijventerreinen. De leegstand is niet eens aan te merken als frictieleegstand (4%/5%). Frictieleegstand is nodig voor een gezonde marktsituatie met voldoende schuifruimte in bedrijfslocaties. Ook zijn alle percelen op Koekoek I verkocht en zijn er voor de nog braakliggende percelen, plannen in voorbereiding. Het aanbod bedrijfshallen op verzamelwebsites voor de verkoop/verhuur van bedrijfspanden (loodsen) is op dit moment 0 in Zevenbergen buiten het Haven en Industrieterrein.

Transformatiegebieden
Voor Zevenbergen-Noord is een gebiedsvisie opgesteld. In deze visie wordt een centrale rol toebedeeld aan het herbestemmen van het industrieel erfgoed van de voormalige suikerfabriek. Bijvoorbeeld het benutten van de potenties van het karakteristieke voormalige ketelhuis aan de Roode Vaart, om dit te transformeren van een bedrijfsobject naar een locatie waar men kan wonen, werken en recreëren. Dat op een bepaalde plek bedrijvigheid verdwijnt ten faveure van meer gewenste functies, en bedrijvigheid op een andere plek weer wordt gerealiseerd, is de essentie van ruimtelijke ordening.

Ad 2. <u>Ontwikkelende partijen</u>
De constatering van de ontwikkelende partijen van Zevenbergen Noord was dat men meer ervaring heeft met de ontwikkeling van woningbouw dan met bedrijventerreinen. Derhalve hebben zij aangegeven dit plandeel niet ter hand te nemen. Omdat het creëren van uitbreidingsruimte voor lokale bedrijven wel gewenst is, neemt de gemeente hier vooralsnog zelf de lead in. Het maakt echter de belangenafweging voor de inzet van Wvg als instrument niet wezenlijk anders. Als ontwikkelende partijen het bedrijventerreindeel wèl ter hand zouden hebben genomen, hadden partijen in de (ook door de gemeenteraad vast te stellen) locatie-ontwikkelingsovereenkomst afspraken vastgelegd over de inzet van het gemeentelijke grondinstrumentarium door de gemeente, en had een vestiging van Wvg daar in alle waarschijnlijkheid ook onderdeel van uitgemaakt.

Ad 3. Grondversnippering

Grondversnippering ziet op de situatie dat een speculant een perceel grond met veelal een agrarische bestemming koopt, dit perceel 'opknipt' in kleine percelen en deze 'snippers' grond aan particuliere beleggers verkoopt met het oog op een mogelijk toekomstige lucratieve ontwikkeling. De speculant betaalt voor deze grond reeds iets meer dan de marktwaarde aan de agrariër, en verkoopt de snippers voor een veelvoud van de marktwaarde aan particuliere beleggers. Hierdoor wordt een minnelijke verwerving tegen een reële verwervingswaarde onmogelijk gemaakt, want de 100+ eigenaren willen op zijn minst de waarde ervoor terugzien die ze er zelf voor hebben betaald, en eigenlijk nog veel meer, want dat was de reden dat ze überhaupt die grond hebben gekocht. En het onteigenen van 100+ eigenaren om de grond tegen marktwaarde te verkrijgen is procedureel een enorm omvangrijke en daarmee te kostbare aangelegenheid. Zoals eerder aangegeven heeft het Financieel Dagblad een uitgebreide reportage gemaakt over dit soort versnipperingspraktijken in Nederland, met als conclusie dat geen enkele van die gronden tot op heden daadwerkelijk tot ontwikkeling is gebracht.

Op Rijksniveau wordt door de VNG ook reeds aandacht gevraagd voor de problematiek, in de hoop en verwachting dat dat op termijn gaat leiden tot aangepaste wetgeving om dit soort constructies uit te bannen, en/of mogelijk eenvoudiger tot onteigening over te kunnen gaan. Omdat er geen harde garanties te geven zijn of dit gaat gebeuren, dan wel wanneer dat zijn beslag zou krijgen, maar het tegelijkertijd zaak is om te borgen dat er uitbreidingsruimte komt voor lokale bedrijven, acht het college het gelegitimeerd om de in de gebiedsvisie Zevenbergen Noord aangegeven volgordelijkheid (eerst zuid, dan noord) om te draaien. Een bewuste heroverweging op basis van voortschrijdend inzicht.

Ad 4. Rotonde

De aanleg van een rotonde bij de noordelijke randweg is een bewuste keuze, om een ontsluitingsmogelijkheid te bieden voor het binnengebied dat ontstaat wanneer de noordelijke randweg is aangelegd. De invulling van dit binnengebied is reeds in de structuurvisie Moerdijk 2030 verankerd.

Ad 5. Marktpartijen

In het raadsvoorstel is aangegeven: *'Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.'*
Indien marktpartijen lucht krijgen van een beoogde lucratieve ontwikkeling in een gebied, is in het in de regel zo dat meerdere marktpartijen (ontwikkelaars maar ook speculanten) zullen proberen (met zo min mogelijk middelen en dito risico) een positie in het gebied te krijgen. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat er meerdere marktpartijen grondposities in het gebied innemen, die iets van de gemeente willen. Hoe meer ontwikkelende/speculatieve partijen er aanwezig zijn in een te ontwikkelen gebied, hoe complexer het wordt om tot afspraken te komen en hoe groter de kans is dat een beoogde ontwikkeling hierdoor vertraagt. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht handhaaft de gemeente de 'status quo' in een gebied voor wat betreft de eigendomssituatie, brengt daardoor rust op de grondmarkt en versterkt de regierol van de gemeente. Op deze wijze heeft de gemeente ook meer invloed op het selecteren van een ontwikkelaar die het project gaat realiseren. Met het vaststellen van een bestemmingsplan dan wel een omgevingsplan sec wordt de genoemde 'status quo' in het vestigingsgebied voor wat betreft de eigendomssituatie niet gehandhaafd.

Ad 6. Belangenafweging

De gemeente heeft het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afgewogen tegen het individueel belang en komt daarbij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang

Dat indiener door de vestiging van het voorkeursrecht sec schade lijdt, is op dit moment niet aannemelijk. Mocht evenwel het vestigen van een extra hypotheek ten behoeve van het inkopen in een onderneming hierdoor onverhoopt problemen opleveren, staat de gemeente open om hierover met indiener in gesprek te gaan.

Ondanks dat op voorhand niet uit te sluiten is dat uit nadere planvorming kan blijken dat handhaving van de woonbestemming van indiener lastig te combineren is met de uitbreiding van bedrijvigheid, is de inzet van Wvg, waar dit onderhavige voorstel op toeziet, een passief instrument. Enkel bij een voorgenomen verkoop van de met voorkeursrecht belaste percelen dient indiener diens percelen aan de gemeente te koop aan te bieden.

Ad 7. De gemeente gaat er vanuit dat indiener doelt op de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door het college. Verwezen wordt naar artikel 6, eerst lid Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Hierin is vermeld: *'Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.'*
Het college van burgemeester en wethouders is dus het bevoegd gezag om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen.

Ad 8. Voor het vestigingsgebied vigeert de structuurvisie Moerdijk 2030, vastgesteld op 9 juni 2011. Hierin is voor de gehele noordoostelijke richting van Zevenbergen 'bedrijvigheid' aangegeven, met als toelichting: *'Uitbreiding van bedrijventerrein kan plaatshebben in eerste instantie aan de noordoostzijde (De Koekoek) en eventueel in tweede instantie aan de zuidoostzijde (nabij het Sint Josephplein) van de kern.'* Pas ten tijde van de gebiedsvisie Zevenbergen Noord is er meer ingezoomd op deze noordoostzijde, waarin twee deelgebieden te onderscheiden zijn, waarbij er een uitspraak is gedaan over een volgordelijkheid in de ontwikkeling van deze deelgebieden. Waar nu dus op basis van voortschrijdend inzicht een hernieuwde afweging over wordt gemaakt.

Ad 9. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is geen sprake van een indirecte dan wel directe vaststelling van een bestemmingsplan. Om het voorkeursrecht te continueren dient er binnen drie jaar na dagtekening van het raadsbesluit tot vestiging van het voorkeursrecht een bestemmingsplan/omgevingsplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Aan het vaststellen van het bestemmingsplan/omgevingsplan gaat een afzonderlijke procedure vooraf. Uiteraard is indiener hierbij in staat om in die bewuste procedure gebruik te maken van hun wettelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Los van de formele planologische procedure zal er reeds op voorhand in contact worden getreden met de indiener, om meer inzicht te krijgen in diens persoonlijke situatie.

Ad 10. De gemeente begrijpt de zorgen van indiener. Op dit moment is er echter enkel nog sprake van een besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht. Indiener is op basis van dit besluit niet verplicht om tot verhuizing over te gaan en kan ondanks het gevestigde voorkeursrecht op dezelfde locatie woonachtig blijven. Enkel bij een voorgenomen verkoop van de met voorkeursrecht belaste percelen dient indiener diens percelen aan de gemeente te koop aan te bieden.

Dat laat onverlet dat de gemeente na de vestiging van het voorkeursrecht de mogelijkheden voor transformatie van het gebied naar bedrijventerrein nader zal gaan onderzoeken. Na uitkomst van deze onderzoeken kan worden aangegeven welke percelen daadwerkelijk benodigd zullen zijn voor de ontwikkeling van het gebied, en of daar het perceel van indiener ook onderdeel van uitmaakt.

Conclusie
Er is een zienswijze ingediend. Er bestaat echter geen aanleiding om het voorstel aan de raad aan te passen en/of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

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 nieuw

bestemmingsplan/omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, *8 juni 2021*

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
ir. J.C. Slagboom	A.J. Moerkerke

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 6 september 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. *8 juni 2021;*

overwegende dat:
- de raad op 30 maart 2017 de gebiedsvisie Zevenbergen Noord heeft vastgesteld, waarin in navolging van de structuurvisie mede de locaties voor de uitbreiding van lokale bedrijventerrein zijn gedefinieerd;
- er in 2017 voor het zuidelijk bedrijventerreindeel een grondspeculatieve versnippering van agrarische grond heeft plaatsgevonden, wat noopt tot een aanpassing van de ontwikkelingsvolgorde en hierbij het voorkómen van een soortgelijke handelingen in het noordelijk bedrijventerreindeel met bijbehorende infrastructuur;
- om de regie bij de ontwikkeling van het noordelijke bedrijventerreindeel te behouden en te versterken, het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de onderhavige locatie is gevestigd.

gelet op:
- door de belanghebbenden in het kader van artikel 4.8 Algemene wet bestuursrecht naar voren gebrachte zienswijze en de reactie daarop;
- artikelen 2 en 4 alsmede de overig van toepassing zijnde bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 8 juni 2021 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op (een deel van) de locatie Zevenbergen-Noord.

2. Te concluderen dat de structuurvisie 'Moerdijk 2030' de planologische grondslag vormt op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 4 Wvg wordt gevestigd, en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.

3. Aan te wijzen op basis van artikel 4 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen en perceelsgedeelte waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en het perceelsgedeelte, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30445174-03 en perceelslijst met nummer PL-30445174-03, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelte, 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 28 mei 2021.

4. Te concluderen dat de percelen en het perceelsgedeelte niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.

5. Dit besluit te publiceren in onder meer het Gemeenteblad en het ter plaatse verschijnende blad de 'Moerdijkse Bode', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.

6. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld.

7. Te concluderen dat er wel een zienswijze is ingediend en dat deze zienswijze geen aanleiding geeft om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 6 september 2021,

de griffier	de voorzitter,
A. Goslings	A.J. Moerkerke