MOERDIJK

Technische vragen

Burger Belangen Moerdijk / BBB Bondgenoot
Mevrouw C.A.M. Damen

Vergadering	Raadsvergadering van 11 september 2025
Datum	11 september 2025
Onderwerp	Raadsvoorstel “vestigen gemeentelijk voorkeursrecht ihkv Powerport”

Geachte mevrouw Damen,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

Vraag 1: Blz 8: “ook staat het vestigen van het voorkeursrecht niet in de weg aan het aangaan van langjarige huurovereenkomsten”. Vraag: geldt dit ook voor pachtovereenkomsten?

Een voorkeursrecht staat uitsluitend in de weg aan vervreemding van een onroerende zaak. Zoals gedefinieerd in bijlage 1 bij de Omgevingswet omvat vervreemding:

- *Overdracht in eigendom of verdeling van een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd;*
- *Overdracht, verdeling of vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik op een onroerende zaak waaraan een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd is of wordt onderworpen’.*

Het voorkeursrecht beperkt derhalve de eigenaar in de overdraagbaarheid van de eigendom en beperkt gerechtigden in het vestigen van de genoemde beperkte rechten (opstal, erfpacht, vruchtgebruik). Huur en pacht vallen hier niet onder. Het vestigen van een voorkeursrecht staat op zichzelf dus niet in de weg aan het aangaan van een pachtovereenkomst.

Vraag 2: Blz 10: ten zuiden van de A17 is al veel grond in handen van het Rijk. Hierdoor zal in dit gebied wellicht minder grond worden aangekocht. Als hier grond wordt aangekocht voor agrarisch+, en deze wordt niet gebruikt, dan kan de grond weer worden verkocht tegen agrarische waarde. Mogelijk treedt hier verlies op, maar aangezien dit maar om een beperkt aantal gronden kan gaan is dit risico te overzien. Graag nadere toelichting.

Ten zuiden van de A17 is al veel grond in handen van het Rijk. Omdat minder gronden hoeven te worden aangekocht en opnieuw verkocht (mochten de gronden niet nodig blijken), is de kans op financieel verlies beperkt. De grond is naar zijn aard waardevaste grond, waardoor eventuele schade beperkt blijft tot:

- De meerwaarde van de grond door ‘in de lucht hangende’ ontwikkelingen
- Bijkomende onderzoeks- en transactiekosten

Indien de beoogde ontwikkelingen uiteindelijk niet doorgaan, zal de waarde van de grond terugvallen naar de oorspronkelijke bestemming. De verwachte waardevermindering is beperkt.

Vraag 3: Wordt voorkeursrecht ook toegepast op domeingronden?
Ja.

Vraag 4: Hebben zich al concrete situaties voorgedaan of aangediend waarbij voorkeursrecht zou moeten worden toegepast?
Sinds de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht zijn we door diverse notarissen benaderd om opstalrechten te vestigen op gronden in het gebied ten behoeve van het hoogspanningstracé Zuidwest 380kV Oost. Omdat voor dit tracé de planologische reeds de procedure is afgerond en de benodigde vergunningen zijn verleend, is in deze gevallen geen gebruikgemaakt van het voorkeursrecht.

Met vriendelijke groet,

S. Elseman
gemeentesecretaris