

Gemeente Moerdijk
Pastoor van Kessellaan 15
4761 BJ Zevenbergen

Postbus 4
4760 AA Zevenbergen
Telefoon 14 0168
www.moerdijk.nl

Voornaam + Achternaam (max. 5 regels)
Straat + nummer
Postcode + PLAATS
Land

Verzenddatum
Verzenddatum

Ons kenmerk
Ons kenmerk

Uw kenmerk
Uw kenmerk

Behandeld door
Naam, Team

Onderwerp Voorkeursrechtbeschikking gemeentelijk voorkeursrecht in het kader van
Powerport Moerdijk

Aanhef

Geachte heer, mevrouw,

U ontvangt deze brief, omdat wij op 11 september 2025 een belangrijk besluit hebben genomen over uw perce(e)l(en).

Wij hebben besloten om een voorkeursrecht te vestigen op uw perceel

U bent (mede-)eigenaar en/of (beperkt) gerechtigde van een of meerdere percelen in de gemeente Moerdijk, die liggen in het zoekgebied Powerport Moerdijk. Op 1 juli 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op onder meer uw perce(e)l(en). U bent hierover geïnformeerd per brief op 2 juli 2025. De gemeenteraad van de gemeente Moerdijk heeft op 11 september 2025 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op hierboven genoemde perceel of percelen. Dit vanwege toekomstige ontwikkelingen, namelijk de herontwikkeling van de Powerportregio

Wat houdt een voorkeursrecht in?

Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat, wanneer u besluit het perceel te verkopen, u verplicht bent om het perceel aan de overheid (in dit geval de gemeente) te koop aan te bieden. Dit recht wordt vastgelegd in een voorkeursrechtbeschikking. Deze brief geldt als die beschikking. Het vestigen van het voorkeursrecht is een eerste formele stap ten behoeve van het aankoopproces. Het voorkomt dat de grond in de tussentijd aan een andere partij wordt verkocht, zonder dat het wordt aangeboden aan de gemeente.

Voor welke percelen geldt het voorkeursrecht?

De voorkeursrechtbeschikking heeft onder andere betrekking op het perceel of percelen die volgens de openbare registers van het Kadaster in uw eigendom zijn of waar u een zakelijk recht op heeft. De percelen waarop het voorkeursrecht van toepassing is, staan vermeld op de perceellijsten (bijlage @@) en de grondtekening (bijlage @@).

In uw geval gaat het om de gronden die kadastraal bekend zijn onder (de) perceelnummer(s): @@@. We hebben zorgvuldig onderzocht wie eigenaar van de gronden is, of daarop een

zakelijk recht heeft. Mocht u, ondanks dit onderzoek, niet de eigenaar van de gronden zijn, of daarop geen zakelijk recht hebben, dan vragen wij u dat aan ons te laten weten.

We begrijpen dat dit besluit u mogelijk overvalt en dat het vragen oproept

Wij begrijpen dat dit besluit u mogelijk overvalt en dat u vragen heeft over dit besluit. We komen graag in persoonlijk contact met u om het besluit toe te lichten en uw vragen te beantwoorden. U kunt telefonisch contact met ons opnemen via telefoonnummer 06 24 69 80 79. Of een bericht sturen aan powerport@moerdijk.nl.

Waarom dit besluit?

Uw perceel/ grond ligt in de Powerport regio Moerdijk. Dit is het gebied vanaf het haven- en industrieterrein Moerdijk tot en met de Amercentrale in Geertruidenberg. In dit gebied moet ruimte worden gemaakt voor grote nationale opgaven. Er is ruimte nodig voor nationale energie-infrastructuur om woningen en bedrijven van stroom te kunnen blijven voorzien. Ook is er ruimte nodig voor versterking en verduurzaming van de industrie. Dit is ook nodig omdat Nederland voor grondstoffen en energie minder afhankelijk wil worden van andere landen.

Het Rijk, de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta en de gemeenten Geertruidenberg, Drimmelen en Moerdijk hebben afgesproken dat in dit gebied ongeveer 700 hectare ruimte nodig is voor deze opgaven. In de gemeente Moerdijk gaat het om ongeveer 400-500 hectare. Naast het beter benutten van de ruimte op het bestaande haven- en industrieterrein is ook uitbreiding noodzakelijk. Hiervoor zijn twee zoekrichtingen in beeld: vanaf het haventerrein in oostelijke- of zuidoostelijke richting. Het is de planning dat Rijk en regio eind 2025 beslissen wat de definitieve zoekrichting wordt. Uw grond is gelegen binnen één van deze zoekrichtingen.

Uitbreiding van het haven- en industrieterrein kan alleen, als tegelijkertijd de leefbaarheid en brede welvaart versterkt worden. Brede welvaart betekent niet alleen economische groei, maar ook aandacht voor bijvoorbeeld gezondheid, kwaliteit van leven en onderwijs. Ook deze opgaven worden betrokken bij de verdere planontwikkeling. Eerste stap is om in gesprek te gaan over randvoorwaarden bij deze ontwikkeling. In september – oktober 2025 vindt hierover afstemming plaats met georganiseerde verenigingen van inwoners, agrariërs, industrie en het havenbedrijf. Daarna vindt besluitvorming plaats over de definitieve zoekrichting en volgt nadere planuitwerking. Nadat de definitieve zoekrichting is bepaald, zullen de plannen voor de herontwikkeling van de Powerport regio Moerdijk verder worden uitgewerkt in een visie of programma. Uiteindelijk zal ook een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Moerdijk nodig zijn. Met de nadere uitwerking van de plannen en daarna het wijzigen van het omgevingsplan is de nodige tijd gemoeid.

Omdat wij de voor de herontwikkeling benodigde gronden op dit moment niet in eigendom hebben, kunnen wij geen regie voeren op die herontwikkeling. Daarom hebben wij besloten om een voorkeursrecht op de percelen te vestigen. Op die manier kunnen wij de regie op de grond behouden, voorkomen dat ontwikkelingen plaatsvinden die niet passen in de herontwikkeling van Powerport regio Moerdijk en onze aankooppositie versterken. Op dit moment worden de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd grotendeels gebruikt als agrarische grond. Als gevolg van de herontwikkeling wordt voor de gronden een ander functie voorzien, namelijk: *“Energietransitie, inclusief uitbreiding industrie, waaronder installaties en tracés voor kabels en leidingen.”* Dat betekent dat het huidige gebruik van de gronden niet overeenkomt met de functie die in deze beschikking aan de gronden wordt toegedacht. Daarmee voldoet deze beschikking aan de eisen van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Omgevingswet.

Wat hebben wij precies besloten?

Het voorkeursrecht is geregeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (Ow). Door het besluit om het voorkeursrecht van toepassing te verklaren, bent u als eigenaren of rechthebbenden verplicht om bij verkoop of vervreemding de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Wij hebben gronden van u aangewezen als grond, waarop de artikelen 9.6 tot en met 9.22 Ow van toepassing zijn. Als u wilt verkopen, moet u uw grond eerst te koop aanbieden aan de gemeente. Welke percelen van u onder dit voorkeursrecht vallen, kunt u zien in de percelenlijst. De percelenlijst is als bijlage bij deze brief toegevoegd.

Verplichting tot aanbieden van de grond aan de gemeente bij verkoop

Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop voor de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd. De aanwijzing heeft voor u dus alleen betekenis wanneer u van plan bent de percelen te vervreemden. Onder 'vervreemden' wordt in dit verband ook verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. U bent niet verplicht om de percelen te verkopen. Maar als u uw percelen wenst te verkopen (of op een andere manier wilt vervreemden), dan moet u deze eerst aan de gemeente aanbieden.

Uitzonderingen op de aanbiedingsplicht

Op de verplichting tot aanbieding van de gronden aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 9.8 Ow zijn opgenomen. Zo geldt de aanbiedingsplicht bijvoorbeeld niet voor een vervreemding als gevolg van een overeenkomst tussen (in de wet nader aangeduide) bloed- of aanverwanten of als gevolg van een verdeling van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap. Heeft u vragen over de aanbiedingsplicht en de uitzonderingen, dan kunt u contact opnemen met de gemeente.

Wijze van aanbieden

Voor het aanbieden van uw grond gelden de volgende stappen:

a. De aanbieding per aangetekende brief

Indien u uw percelen of rechten aan de gemeente te koop wilt aanbieden, moet u daarvoor een aangetekende brief sturen naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk. In de brief geeft u aan dat u in beginsel bereid bent tot verkoop van de percelen aan de gemeente, tegen nader overeen te komen voorwaarden. U moet in de brief duidelijk aangeven om welke kadastra(a)l(e) perceel/percelen of perceelsgedeelte(n) het gaat.

b. Beginselbesluit college

Binnen zes weken na ontvangst van de aangetekende brief laten wij u weten of wij al dan niet in beginsel bereid zijn van uw aanbod gebruik te maken.

Als wij niet binnen deze termijn besluiten, of als wij u binnen deze termijn mededelen dat wij niet geïnteresseerd zijn om de aangeboden percelen of rechten aan te kopen, dan staat het u vrij om gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de percelen of rechten aan anderen dan de gemeente verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan wel op de gronden gevestigd.

c. Start onderhandelingen

Als wij u mededelen dat wij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan treden wij met u in onderhandeling. Als de onderhandelingen slagen, sluiten wij met u een koopovereenkomst.

d. Rechtbankverzoek over de verkoopprijs

Het kan zijn dat wij met u geen overeenstemming bereiken. Ook kunt u niet tevreden zijn over ons aanbod. U kunt dan verzoeken om binnen vier weken aan een rechter te vragen een oordeel over de prijs te geven. De rechter geeft dan een oordeel over de prijs waartegen wij verplicht zijn de betrokkenen percelen van u te kopen. U bent in dat geval zelf overigens niet verplicht om de percelen voor de door de rechter vast te stellen prijs aan de gemeente te verkopen. De kosten van dit prijsadvies zijn voor de gemeente en niet voor u.

Wat als u de grond niet eerst aan de gemeente aanbiedt?

Wanneer u de gronden aan een ander dan de gemeente wilt verkopen, dan zal de notaris vanwege het gevestigde voorkeursrecht niet meewerken aan de notariële overdracht. Als u tot vervreemding over gaat zonder de aangewezen percelen eerst aan de gemeente aan te bieden, of een andere rechtshandeling verricht met betrekking tot de aangewezen gronden waardoor de gemeente in haar voorkeurspositie wordt benadeeld, dan zal de gemeente de nietigheid van deze rechtshandeling inroepen.

Inzage van het besluit

Vanaf 12 september 2025 kunt u het besluit en de bijbehorende stukken bekijken in het gemeentehuis aan de Pastoor van Kessellaan 15 in Zevenbergen. De openingstijden zijn maandag t/m donderdag van 8.30 tot 17.00 uur en vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur. U kunt de stukken ook online bekijken via onze website: www.moerdijk.nl.

De officiële bekendmaking van dit besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van 12 september 2025 en is te vinden via <https://www.overheid.nl>. Ook wordt in het Kadaster geregistreerd dat op uw perceel een voorkeursrecht rust.

Bezwaar maken

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief bezwaar maken. U stuurt uw bezwaarschrift naar:

De gemeenteraad van Moerdijk
Postbus 4
4760 AA Zevenbergen

Vermeld in uw brief waarom u bezwaar maakt, uw naam, adres en telefoonnummer. Zorg dat uw bezwaar op tijd bij ons binnen is, anders kunnen we het helaas niet in behandeling nemen.

Let op: het indienen van een bezwaar schort de werking van het besluit niet op. Dat betekent dat de gevolgen van het besluit niet worden gepauzeerd; de voorkeursbeschikking blijft dus gelden. Een belanghebbende die bezwaar heeft ingediend, kan de voorzieningenrechter vragen de voorkeursrechtbeschikking te schorsen (voorlopige voorziening).

Voor het in behandeling nemen van het verzoek worden griffierechten geheven.

Een verzoek tot schorsing stuurt u naar de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Afdeling Bestuursrecht (Postadres: Postbus 90006 4800 PA Breda).

U kunt ook digitaal verzoeken een voorziening te treffen bij de genoemde rechtbank via <http://loketrechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Meerdere percelen?

A.J. Moerkerke