

AAN de bezwaarschriftencommissie van de
gemeente Moerdijk
T.a.v. de secretaris
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

VAN mr. D.R. Pinxter
Advocaat
TELEFOON +31 88 253 5195
FAX +31 88 253 5258
E-MAIL dpinxter@akd.nl

BEZOEKADRES Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA AMSTERDAM
POSTADRES Postbus 59280
1040 KG AMSTERDAM
Nederland
INTERNET www.akd.nl

DATUM 1 maart 2021
ONDERWERP **Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht
Logistiek Park Moerdijk; bezwaar Van Beek**
UW KENMERK --
ONS KENMERK 299689

Geachte leden van de bezwaarschriftencommissie,

Hierbij reageer ik namens de raad van de gemeente Moerdijk (hierna: "**de raad**") op het bezwaar van de heer G.W.C.H. van Beek (hierna: "**Van Beek**") tegen het besluit van de raad van 5 november 2020 (**bijlage 1**), zoals bekendgemaakt op 10 november 2020 (**bijlage 2**), waarbij tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: "**Wvg**") is overgegaan.

Op 17 december 2020 is door Van Beek een pro forma bezwaarschrift ingediend. Aan Van Beek is daarbij een termijn tot 22 januari 2021 geboden om de gronden in te dienen. Die termijn is vervolgens verlengd tot 1 februari 2021. De gronden van het bezwaar zijn op 27 januari 2021 aangevuld in het aanvullend bezwaarschrift. Op 11 maart 2021 zal de hoorzitting van uw bezwaarschriftencommissie plaatsvinden. Ten behoeve van deze zitting acht de raad het van belang uw commissie alvast dit stuk toe te zenden, waarin u een reactie treft op het bezwaar van Van Beek.

In het navolgende zal eerst worden ingegaan op de achtergrond van het bestreden besluit en worden toegelicht welke argumenten daaraan ten grondslag liggen. Vervolgens zal op de bezwaren van Van Beek worden gereageerd.

1. Inleiding

Om de economische structuur van (West-)Brabant te versterken, en te voorzien in de bovenregionale ruimtevraag naar logistieke bedrijfsmogelijkheden, wil de provincie Noord-Brabant grootschalige en havengerelateerde logistieke bedrijven een plek kunnen bieden. De provincie acht de locatie tussen de A16, A17 en de Lapdijk in Moerdijk de unieke locatie voor de realisatie van een logistiek park: goed bereikbaar, gelegen tussen de grote havengebieden van Rotterdam en Antwerpen en synergiekansen door clustering van bedrijvigheid met het bestaande Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk.

De provincie heeft voor de beoogde ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk (hierna: "**LPM**") het inpassingsplan "Logistiek Park Moerdijk" op 8 mei 2020 vastgesteld. Op 30 september 2020 heeft de

DATUM 1 maart 2021
ONS KENMERK 299689
PAGINA 2 van 7

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: “**Afdeling**”) het inpassingsplan – na een eerdere tussenuitspraak – in stand gelaten en is het plan onherroepelijk vastgesteld. Dit betekent dat de gronden die in het voormalige bestemmingsplan “Buitengebied” bestemd waren voor agrarische doeleinden en thans als zodanig in gebruik zijn, een nieuwe bestemming hebben gekregen voor de realisatie van een bedrijventerrein.

Voor de gemeente is het nu van belang dat het LPM ook daadwerkelijk ter plaatse gerealiseerd kan worden en zij dus de regie kan houden bij de ontwikkeling van de locatie. Door de regie in handen te houden heeft de gemeente de beste mogelijkheden om de doelstellingen van het inpassingsplan te realiseren. Op 5 november 2020 heeft de raad derhalve besloten om (onder meer) de gronden van Van Beek op grond van de artikelen 2 en 3 van de Wvg aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Dit betekent kortgezegd dat, indien Van Beek tot verkoop van zijn gronden wenst over te gaan, hij eerst de gemeente in de gelegenheid dient te stellen de gronden te verkrijgen. Dat laat dus onverlet dat Van Beek zijn gronden zelf in ontwikkeling kan brengen en de gronden ook kan verkopen aan anderen indien de gemeente, kortgezegd, aangeeft niet tot aankoop over te willen gaan.

2. Goede redenen voor vestiging voorkeursrecht

Voordat wordt ingegaan op de bezwaren die door Van Beek naar voren zijn gebracht wordt eerst toegelicht welke redenen aanleiding zijn geweest om tot vestiging van het voorkeursrecht over te gaan.

2.1. Redenen voor vestiging voorkeursrecht gronden LPM

Met de uitspraak van de Afdeling op 30 september 2020 werd duidelijk dat het inpassingsplan voor de realisatie van het LPM onherroepelijk is vastgesteld. Als gevolg daarvan zijn de gronden, die in gebruik zijn voor agrarische doeleinden, bestemd voor de realisatie van een bedrijventerrein van het LPM. Voor de gemeente is het thans dan ook van belang dat de doelstellingen van het inpassingsplan tijdig en kwalitatief voldoende worden gerealiseerd. Het is daarom wenselijk om de regie bij de ruimtelijke ontwikkeling zoveel als mogelijk te behouden en/of te versterken en dat de gemeente zich ook actief op de grondmarkt kan opstellen. Daarnaast bestaat door de wijziging van de bestemming op de gronden het risico op speculatie met die gronden, hetgeen aan een vlotte en hoogwaardige realisatie van het LPM in de weg kan staan. Deze redenen voor het vestigen van het voorkeursrecht zijn in het raadsvoorstel en in de kennisgeving aan Van Beek uiteengezet. Samengevat komt het op het volgende neer:

- 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, waardoor de gemeente een centrale(re) regierol kan uitoefenen bij de realisatie van de plannen;
- het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markt-economische prijsstijgingen);
- als de percelen door derden worden verworven, dan maakt dit een afgewogen integrale goed

DATUM 1 maart 2021
 ONS KENMERK 299689
 PAGINA 3 van 7

afgestemde ontwikkeling moeilijker, zo niet onmogelijk. Diverse percelen lopen namelijk dwars door de verschillende ontwikkelvelden heen of vormen slechts een snipper binnen een ontwikkelveld. Dit brengt het risico met zich dat, als gevolg van deze min of meer toevallige eigendomsgrenzen, een willekeurig ingedeelde en niet-doelmatige verkaveling gaat ontstaan.

Door middel van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt. De gemeente heeft immers de mogelijkheid om te interveniëren in het normale proces van aan- en verkopen binnen het gebied en is – bij een voorgenomen gewenste verkoop van een grondeigenaar – als eerste aan bod om de gronden eventueel te verwerven. Een eventueel langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening kan daarmee worden voorkomen.

2.2. Vestiging voorkeursrecht in overeenstemming met doelstelling Wvg

Uit de memorie van toelichting bij de Wvg volgt dat de hiervoor geschetste situatie en argumenten voor het vestigen van het voorkeursrecht aansluiten bij de doelstelling van de Wvg. Hieruit volgt onder meer:

“Om de regie bij de samenwerking met de particuliere sector vlot te doen verlopen, blijft het echter noodzakelijk dat gemeenten zich ook actief kunnen opstellen op de grondmarkt. Garanties dat de uitvoering door derden tijdig en kwalitatief voldoende tot stand zal komen zijn in de praktijk lastig te bedingen. Door een gericht verwervings- en uitgiftebeleid zijn gemeenten beter in staat de noodzakelijke [...] locaties tijdig te (doen) realiseren. De gemeente kan immers als eigenaar van de gronden zelf bepalen welke planonderdelen, onder welke condities, op welk tijdstip en door welke marktpartijen, kunnen worden uitgevoerd. Door tijdige verwerving kan de gemeente ook voorkomen dat grond in handen komt van particulieren die niet tot zelfuitvoering willen overgaan, maar de grond bijvoorbeeld uit speculatiemotieven in bezit willen nemen.”¹

De Afdeling hanteert (onder meer) de volgende standaardoverweging:

“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer uitspraak van 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332), blijkt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg dat de wetgever met de invoering van deze wet heeft beoogd de positie van gemeenten bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te versterken door de raad een middel te geven waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden.”²

Het voorkeursrecht vormt zodoende het instrument voor gemeenten om bij nieuwe ontwikkelingen de positie van gemeenten op de grondmarkt te versterken, speculatie tegen te gaan en de regie te behouden. De redenen voor de raad om tot vestiging van het voorkeursrecht over te gaan sluiten zodoende direct aan bij de doelstellingen van de wetgever bij de Wvg.

¹ Kamerstukken II 1994/95, 24235 nr. 3, p. 4

² ABRvS 29 april 2020, ECLI:NL:RVS 2020 1156

DATUM 1 maart 2021
 ONS KENMERK 299689
 PAGINA 4 van 7

3. Reactie bezwaargronden

In het bezwaar is door Van Beek toegelicht dat hij zich niet kan verenigen met het bestreden besluit van de raad. Van Beek meent (kortgezegd) dat de motieven voor de aanwijzing ondeugdelijk zijn en dat de vestiging van het voorkeursrecht in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Hierna zal op deze bezwaren worden gereageerd.

3.1. *Geen sprake van ondeugdelijke motieven voor vestiging voorkeursrecht*

Van Beek meent dat de motieven voor aanwijzing van de gronden voor de vestiging van een voorkeursrecht ondeugdelijk zijn. In dit verband is door Van Beek toegelicht dat het risico van grondspeculatie en prijsopdrijving voor de raad reden zijn geweest voor het aanwijzen van de gronden in het kader van de Wvg. Van Beek geeft daarbij aan dat er geen sprake is van grondspeculatie of prijsopdrijving, maar dat hij juist – in samenwerking met beleggingsmaatschappij The Force en ontwikkelaar Heembouw – het gesprek met het Havenbedrijf aan wil gaan om afspraken te maken om tot samenwerking te komen. Van Beek meent dan ook dat het ware motief om tot aanwijzing over te gaan erin is gelegen dat de gemeente zelf winst wil genereren door het ontwikkelen van de gronden.

3.1.1. Risico voor prijsopdrijving gronden niet enige reden voor vestiging voorkeursrecht

De raad herkent zich niet in het door Van Beek geschetste beeld. Door onherroepelijke inwerkingtreding van het inpassingsplan is de bestemming op de percelen waar het LPM wordt voorzien gewijzigd van 'Agrarische doeleinden' naar 'Bedrijventerrein'. Daarmee is het planologisch mogelijk geworden om het LPM te realiseren. Voor de gemeente is het thans dan ook van belang dat de doelstellingen van het inpassingsplan tijdig en kwalitatief voldoende worden gerealiseerd. Het is daarom wenselijk om de regie bij de ruimtelijke ontwikkeling zoveel als mogelijk te behouden en/of te versterken. Tegelijkertijd is het ook wenselijk om eventuele speculatie met de gronden, nu die gronden een (ruimere) nieuwe bestemming hebben gekregen, tegen te gaan. Artikel 3 van de Wvg biedt voor deze situatie expliciet de mogelijkheid om tot vestiging van een voorkeursrecht over te gaan.

Het tegengaan van grondspeculatie en prijsopdrijving is, zoals Van Beek in zijn bezwaarschrift stelt, dus zeker niet de enige reden om tot vestiging van het voorkeursrecht over te gaan. Het is voor de raad van belang dat de gemeente – zoals in paragraaf 2 van dit verweerschrift toegelicht – de regie kan behouden, de positie op de grondmarkt kan verstevigen én speculatie tegen kan gaan.

3.1.2. Raad wenst (risico op) prijsopdrijving gedurende looptijd voorkeursrecht tegen te gaan

Voorts wordt door Van Beek toegelicht dat geen sprake is van grondspeculatie of prijsopdrijving en dat er daarom geen reden voor de raad zou bestaan om tot vestiging van het voorkeursrecht over te gaan.

Bij de wijziging van de bestemming van gronden bestaat het risico dat – als er op die gronden planologisch meer gebruiksmogelijkheden worden toegestaan – er wordt gespeculeerd met de gronden. Het tegengaan

DATUM 1 maart 2021
 ONS KENMERK 299689
 PAGINA 5 van 7

van speculatie met de gronden waardoor de grondprijs buitengewoon kan stijgen, is daarom één van de doelstellingen van de Wvg. De raad merkt op dat het voorkeursrecht (mede) is gevestigd om prijsopdrijving gedurende de looptijd van het voorkeursrecht tegen te gaan. Voor zover er nu op dit specifieke moment (nog) geen sprake zou zijn van grondspeculatie of prijsopdrijving (wat nooit kan worden uitgesloten), maakt nog niet dat dit op de korte of langere termijn wel het geval kan zijn. De Wvg biedt de mogelijkheid om het *risico* op prijsopdrijving/speculatie met de gronden tegen te gaan en daarvan is door de raad gebruik gemaakt. Daarbij hoeft dus niet te worden aangetoond dat thans sprake is van prijsopdrijving, het risico daarop bestaat immers steeds en kan niet worden uitgesloten. Van een ondeugdelijk motief is derhalve geen sprake.

3.1.3. Raad verwerpt ernstig verwijt: voorkeursrecht vormt instrument dat bij kan dragen aan vlotte en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van LPM

Tot slot wordt door Van Beek aangevoerd dat het ware motief van de raad is dat de gemeente hier zelf de winst wil opstrijken die te behalen is met het ontwikkelen van gronden waaraan een of meer lucratieve bestemmingen zijn toegekend.

De raad werpt dit ernstige verwijt verre van zich. In het raadsvoorstel alsmede in dit verweerschrift zijn de motieven van de raad uitgebreid toegelicht en is uiteengezet dat die motieven direct aansluiten bij de bedoeling van de wetgever met het voorkeursrecht en de Wvg. Daarbij staat voor de raad een vlotte en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het LPM voorop en het voorkeursrecht vormt een instrument voor de gemeente dat daaraan bij kan dragen. De raad herkent zich dan ook absoluut niet in het verwijt van Van Beek.

Hier komt nog bij dat, als een grondeigenaar in het gebied tot vervreemding van zijn gronden wenst over te gaan en de gemeente de gronden zou willen verwerven, dat een in de Wvg vastgelegde strikte prijsvaststellingsprocedure volgt waarbij een marktconforme prijs betaald moet worden. Suggestie dat de gemeente de gronden 'goedkoop' kan verwerven om vervolgens winst te maken doet zich dus niet voor.

3.2. Vestiging voorkeursrecht niet in strijd met algemene beginselen behoorlijk bestuur

Voorts voert Van Beek aan dat de raad door het vestigen van het voorkeursrecht in strijd heeft gehandeld met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Kort samengevat stelt Van Beek dat de raad in strijd heeft gehandeld met het verbod van willekeur, het vertrouwensbeginsel, détournement de pouvoir, het zorgvuldigheidsbeginsel en dat geen sprake is geweest van een behoorlijke belangenafweging en motivering. Hierna zal kort worden toegelicht dat van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur geen sprake is.

DATUM 1 maart 2021
 ONS KENMERK 299689
 PAGINA 6 van 7

3.2.1. Reactie op stellingen Van Beek; raad heeft niet gehandeld in strijd met algemene beginselen behoorlijk bestuur

Verbod van willekeur/détournement de pouvoir

Ten eerste meent Van Beek dat de raad heeft gehandeld in strijd met het verbod van willekeur doordat de argumenten voor vestiging van het voorkeursrecht relevantie missen. Zoals de raad hiervoor uitgebreid heeft toegelicht is het voorkeursrecht gevestigd om de regie te behouden/versterken, de positie op de grondmarkt te verstevigen en speculatie tegen te gaan. Dit zijn argumenten die aansluiten bij de doelstellingen van de Wvg en de raad heeft daarom op goede gronden kunnen besluiten een voorkeursrecht op de gronden te vestigen. Daarbij is het voorkeursrecht gevestigd op alle percelen in het gebied alwaar het LPM wordt voorzien. Van strijd met het verbod op willekeur is geen sprake. In vervolg hierop geldt dat van misbruik van bevoegdheden ook geen sprake is nu het voorkeursrecht niet is gevestigd ter behartiging van het eigen financiële belang, althans het maken van winst, zoals door Van Beek wordt gesteld.

Voorts wordt door Van Beek dat de gronden die door de gemeente worden aangekocht zullen worden geleverd aan het Havenbedrijf en dat daarmee sprake zou zijn van misbruik van bevoegdheid. Voor zover de gemeente de gronden ooit zal overdragen aan een andere partij, dan betekent dat niet dat sprake is van misbruik van bevoegdheid. Het is immers een gebruikelijke situatie dat gronden op enig moment weer worden overgedragen omdat gemeenten veelal niet zelf tot realisatie over gaan. De gemeente houdt dan echter wel de regie en kan afspraken maken over een eventuele realisatie van een plan. Los hiervan geldt bovendien dat het Havenbedrijf ook gewoon een publiekrechtelijke rechtspersoon is waarin de gemeente en de provincie participeren. Van misbruik van bevoegdheid is geen sprake.

Vertrouwensbeginsel

Daarnaast stelt Van Beek dat de raad in strijd met het vertrouwensbeginsel heeft gehandeld. Volgens Van Beek zou er door het Havenbedrijf bij Van Beek vertrouwen zijn gewekt over een samenwerking. Van een (ondubbelzinnige en concrete) toezegging noch het wekken van vertrouwen is geen sprake. Daarbij geldt bovendien in zijn algemeenheid dat een vertrouwen over een eventuele samenwerking niet aan vestiging van het voorkeursrecht in de weg staat. Tot slot geldt dat medewerkers van het Havenbedrijf überhaupt geen verwachtingen kunnen wekken over besluiten van de raad. Van een handelen in strijd met het vertrouwensbeginsel is derhalve geen sprake.

Ten overvloede geldt overigens dat het Havenbedrijf heeft gereageerd op het door Van Beek gestelde over het onderlinge contact. Deze reactie treft u als **bijlage 3** aan. Hieruit volgt dat het Havenbedrijf zich niet herkent in hetgeen door Van Beek naar voren is gebracht. Voor de goede orde merk ik op dat de brief als bijlage bij dit verweerschrift is gevoegd om uw commissie zo volledig mogelijk te informeren, maar dat – ook zonder deze brief en de daarin vervatte toelichting – al geen sprake kan zijn van een gewekt vertrouwen bij Van Beek omtrent het voorkeursrecht.

Zorgvuldigheidsbeginsel

Voorts meent Van Beek dat sprake is van handelen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel door enkele

DATUM 1 maart 2021
ONS KENMERK 299689
PAGINA 7 van 7

omstandigheden niet bij de afweging tot het vestigen van het voorkeursrecht te betrekken. Van Beek stelt dat hij, althans de partijen waar hij afspraken mee heeft gemaakt, zelf goed in staat is de gronden te ontwikkelen en dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat de betrokkenheid van Heembouw/TheForce tot vertraging zou leiden. De raad stelt in reactie hierop voorop dat met het voorkeursrecht wordt bewerkstelligd dat de eigenaar de gronden, indien hij de gronden wenst te vervreemden, eerst aan de gemeente moet aanbieden. Dat staat volledig los van hetgeen door Van Beek naar voren wordt gebracht, namelijk de omstandigheid dat hij met zijn partners in staat is de gewenste ontwikkeling ter plaatse te realiseren. Het voorkeursrecht staat immers niet aan zelfrealisatie in de weg en de mogelijkheid tot zelfrealisatie speelt zodoende bij de vestiging van een voorkeursrecht (anders dan bij onteigening) geen enkele rol.³ En van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel is daarom reeds geen sprake.

Behoorlijke belangenafweging/motivering

Tot slot meent Van Beek dat van een behoorlijke belangenafweging en motivering geen sprake is. Dat belang is er volgens Van Beek in de kern in gelegen dat de verkoopopbrengst van zijn gronden wordt geoptimaliseerd dankzij de afspraken die hij heeft gemaakt met The Force/Heembouw. Daarnaast had de raad zich volgens Van Beek moeten realiseren dat de plannen van Van Beek geen bedreiging vormen voor de regiefunctie van de gemeente. In reactie hierop geldt dat, zoals ook volgt uit de standaardoverweging van de Afdeling, de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg reeds het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de grondeigenaar, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken.⁴ Voorts geldt dat de mogelijkheid tot zelfrealisatie niet door de vestiging van het voorkeursrecht wordt belemmerd en ook niet aan vestiging van een voorkeursrecht in de weg staat.⁵ Slechts als Van Beek zijn gronden wenst te vervreemden, dan moet hij die gronden eerst aan de gemeente aanbieden. De raad is dan ook van mening dat, gelet op de motivering in het raadsvoorstel en hetgeen hiervoor is toegelicht, sprake is van een behoorlijke belangenafweging en dat van strijd met artikel 3:46 Awb geen sprake is.

4. Conclusie

In het voorgaande is onderbouwd waarom het bestreden besluit tot vestiging van het voorkeursrecht volgens de raad gehandhaafd kan worden. Van enig ondeugdelijk motief voor het vestigen van het voorkeursrecht of strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is immers geen sprake en de argumenten voor vestiging van het voorkeursrecht zijn in lijn met de doelstellingen van de Wvg.

Hoogachtend,

Daan Pinxter

³ Zie in dit verband ook R.J. Lucassen, *Grondzaken en Gebiedsontwikkeling* van februari 2020 waarin als volgt wordt geconcludeerd:

"Onder de huidige Wet voorkeursrecht gemeenten speelt een beroep op zelfrealisatie geen enkele rol."

⁴ ABRvS 28 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW0295.

⁵ ABRvS 22 november 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ2785.

Bijlage 1

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Project 120 – Logistiek Park Moerdijk - Vestigen voorkeursrecht op diverse private percelen

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : A.M.J. Dingemans
Datum behandeling : 5 november 2020
Agendering en agendnummer : RA 03
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend (GEHEIM)
Zaaknummer : 173097

Bijlagen:

1. Kadastrale kaart plangebied Logistiek Park Moerdijk (GEHEIM)
 2. Overzicht percelen waarop voorkeursrecht wordt gevestigd (GEHEIM)
-

Gevraagd raadsbesluit

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten in het gebied Logistiek Park Moerdijk de kadastrale percelen Klundert sectie I nummers 82, 267, 275, 325 (gedeeltelijk), 328, 397, 398, 399, 400, 457, 496 en Zevenbergen sectie O nummers 120, 123, 144, 168, 369, 1022, 1027, 1472, 1484, 1724, 1781, 1964, 1966 en 1967, zoals weergegeven op de bijlagen 1 en 2, aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Met de aantekening dat de hiervoor genoemde percelen een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toegekende bestemming;
2. Het raadsbesluit voor een ieder gedurende zes weken ter inzage te leggen bij de publieksbalie. Dit besluit en de ter inzagelegging bekend te maken in de Staatscourant en de Moerdijkse Bode;
3. De eigenaren een mededeling te zenden van de aanwijzing met daarin opgenomen een zakelijk beschrijving van de betekenis van het voorkeursrecht;
4. De door het college op 27 oktober 2020 opgelegde geheimhouding aan een ieder en de gemeenteraad, ten aanzien van het vestigen van het voorkeursrecht onder lid 1, volgens artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen;
5. De geheimhouding onder lid 4 op te heffen op de dag van publicatie van het raadsbesluit in de Staatscourant.

(Publieks)Samenvatting

Om ongewenste speculatie met grond te voorkomen alsmede om een doelmatige verkaveling te kunnen realiseren wordt de raad voorgesteld om diverse nog door de ontwikkelende partijen te verwerven percelen binnen het plangebied van het Logistiek Park Moerdijk aan te wijzen in de zin van artikel 2 en artikel 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en op deze gronden aldus een voorkeursrecht te vestigen. Er zijn aanwijzingen dat er gespeculeerd wordt met niet-verworven gronden binnen het LPM-plangebied.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Met de uitspraak van de Raad van State van 30 september 2020 is de vaststelling van het Provinciaal Inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk (LPM) onherroepelijk geworden. Nu de uitspraak voor het LPM duidelijk en positief is, bestaat het risico op grondspeculatie waardoor buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen) zich kunnen voordoen. Er zijn concrete aanwijzingen dat er sprake is van speculatie voor niet-verworven gronden binnen het plangebied LPM. Dit kan een vlotte en kwalitatief hoogwaardige realisatie van het LPM in de weg staan. Het risico op mogelijke vertraging weegt daarbij zwaar nu uit de marktreactie op het onherroepelijk worden van het LPM blijkt dat grote en voor het gebruik van de reeds aanwezige multimodale faciliteiten op het Haven- en Industrierrein Moerdijk belangrijke potentiële klanten graag snel tot vestiging over willen gaan.

Vanwege het feit dat poging tot verwerving van genoemde percelen door derde partijen met de onherroepelijke status van het LPM zeer aannemelijk wordt geacht en spoedige vestiging van het voorkeursrecht tijdrovende onderhandelingen met deze partijen of zelfs de inzet van het onteigeningsinstrument kan voorkomen heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Moerdijk op 27 oktober 2020 het besluit genomen om uw raad te vragen om tijdens de eerstkomende raadsvergadering een voorkeursrecht te vestigen op de betreffende percelen conform de mogelijkheden die de Wet Voorkeursrecht Gemeenten biedt.

In de LocatieOntwikkelingsOvereenkomst Logistiek Park Moerdijk is afgesproken dat de gemeente dit publiekrechtelijke instrument op verzoek van de ontwikkeltiteit zal inzetten. Havenbedrijf Moerdijk is de ontwikkelende partij, en heeft de gemeente gevraagd dit instrument in te zetten, omdat er aanwijzingen van speculatie zijn.

Geldende planologie en huidig gebruik

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de in het Inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk opgenomen bestemmingen. Op 30 september 2020 is het Provinciaal Inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk onherroepelijk geworden. Aan de betreffende percelen is daarmee de bestemming Bedrijventerrein, de bestemming Gemengd-2, de bestemming Verkeer of Groen toegekend. Deze percelen zijn thans echter nog, volgens het bestemmingsplan Buitengebied, in gebruik voor agrarische doeleinden.

Centrale vraag

Wilt u in verband met de spoedige en hoogwaardige realisatie van het Logistiek Park Moerdijk het grondbeleidsinstrument voorkeursrecht inzetten, zoals eerder vastgelegd in de LOO LPM, d.d. 10 oktober 2013?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het voorkomen van ongewenste speculatie en het realiseren van een doelmatige verkaveling.

Kaders

LocatieOntwikkelingsOvereenkomst Logistiek Park Moerdijk (LOO LPM)

In de LocatieOntwikkelingsOvereenkomst d.d. 10 oktober 2013 is het Havenschap (thans: Havenbedrijf) Moerdijk aangewezen als ontwikkeltiteit voor het Logistiek Park Moerdijk. Ook heeft in deze LOO de gemeente bereidheid getoond om publiekrechtelijke instrumenten in te zetten voor de ontwikkeling van het LPM, zoals het verwervingsinstrumentarium. De LOO ziet tevens toe op de bijdrage voor dorp Moerdijk van € 13.8 mio, de uitkoop van Wolst, Caldic, de aanleg van Appelpzak-Zuid etc.

Provinciaal InpassingsPlan (PIP) Logistiek Park Moerdijk

De regels in het Provinciaal Inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op het publiek programma van eisen LPM en het beeldregieplan LPM. Deze onderliggende stukken zijn ruim 7 jaar oud. Inmiddels zijn de verwachtingen ten aanzien van de omgang met klimaatbestendigheid en duurzaamheid veel verder ontwikkeld dan in het PIP staat voorgeschreven.

Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

In het exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk zijn regels opgenomen om een zorgvuldige en doelmatige ontwikkeling van het LPM mogelijk te maken. Tevens dient het exploitatieplan als instrument om verhaalbare kosten op de eigenaren van in te brengen gronden te verhalen.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

In de Wvg zijn twee artikelen opgenomen die van belang zijn in het kader van de aanwijzingsbevoegdheid van de gemeenteraad:

- Artikel 2 Wvg
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de [artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26](#) van toepassing zijn.
- Artikel 3 Wvg, lid 1
Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.

Gemeentewet

Artikel 25 en artikel 55 van de Gemeentewet. Artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur.

In artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet is geregeld dat het college, op grond van een belang genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, aan de raad geheimhouding kan opleggen ten aanzien van stukken die zij aan de raad overleggen. Volgens lid 3 van artikel 25 Gemeentewet vervalt de opgelegde verplichting tot geheimhouding indien de oplegging niet door de raad in zijn eerstvolgende vergadering die blijkens de presentielijst door meer dan de helft van het aantal zitting hebbende leden is bezocht, wordt bekrachtigd.

Argumenten

Pro

- 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, waardoor de gemeente een centrale(re) regierol kan uitoefenen bij de realisatie van de plannen.
- In de LOO LPM is afgesproken dat gemeente haar verwervingsinstrumentarium zal inzetten, op verzoek van de ontwikkelentiteit.
- Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
- Als de percelen door derden worden verworven, dan maakt dit een afgewogen integrale goed afgestemde ontwikkeling moeilijker zo niet onmogelijk. Diverse percelen lopen namelijk dwars door de verschillende ontwikkelvelden heen of zijn slechts een snipper binnen een ontwikkelveld;
- De omvang van het uitgeefbare gebied per ontwikkelveld is aanzienlijk. Door de mogelijke grondverwerving door een derde partij die zelf wil gaan ontwikkelen kan een versnipperde eigendomspositie ontstaan. Dit brengt het risico met zich mee dat, als gevolg van deze min of meer toevallige eigendomsgrenzen, een willekeurig ingedeelde en niet-doelmatige verkaveling

gaat ontstaan. Dit is geenszins wenselijk te achten. Ook kan op deze wijze een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur gaan ontstaan.

- De keuzes ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte zullen met meerdere partners moeten worden besproken voor hun percelen hetgeen uniformiteit ingewikkelder maakt.

Contra

Het voorkeursrecht verplicht eigenaren niet tot verkoop

De Wvg is niet bedoeld om eigenaren tot verkoop te dwingen. Het voorkeursrecht geeft dan ook niet de garantie dat de gemeente ook daadwerkelijk eigenaar wordt van de gronden. De eigenaar is wel verplicht, wanneer hij tot vervreemding wil overgaan, dit eerst aan de gemeente aan te bieden.

Alternatieven

Als een eigenaar niet tot verkoop aan de gemeente over wenst te gaan, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Onteigening kan echter een langdurige procedure betekenen, waardoor de ontwikkeling van het LPM vertraging op zou kunnen lopen. Het onderhavige besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures of minnelijke verwerving.

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 het besluit betrokken percelen.

De eigenaar van de betreffende percelen dient zijn eigendom op de percelen, bij voorgenomen vervreemding, eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van de betreffende percelen en – door verwerving van het eigendom op de percelen – 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 verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol, bij de realisatie van LPM, zou kunnen worden verstoord.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot 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, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd, rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij 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 om 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 kan vellen over een reële prijs.

Regie houden op de ontwikkeling van het Logistiek park Moerdijk is voor de gemeente Moerdijk van belang. Het doel is het beschermen van de voorgenomen ontwikkeling op de wijze zoals in de Locatie Ontwikkelings Overeenkomst is overeengekomen met provincie en het toenmalige Havenschap (nu: Havenbedrijf) Moerdijk.

Eerdere aanwijzingen

Uw raad heeft reeds eerder op 3 juli 2008 voor de niet verworven private percelen gelegen in het plangebied van het Logistiek Park Moerdijk aangewezen als zijnde belast met het voorkeursrecht gemeenten. Het voorkeursrecht is gevestigd op grondslag van een gemeentelijke structuurvisie (artikel 4 Wvg). Op 9 juni 2014 is deze aanwijzing komen te vervallen. Hoewel toen werd verwacht dat door het inmiddels vastgestelde exploitatieplan de in de aanleiding vermelde situatie niet meer zou voorkomen wil Havenbedrijf Moerdijk toch elk mogelijk risico hierop uitsluiten. Feitelijk is het nu gevraagde besluit een (toegestane) herhaling van het besluit van 2008.

Geldingsduur

Het voorkeursrecht vervalt, volgens artikel 9 lid 1 van de Wvg, van rechtswege tien jaar na de inwerkingtreding van het inpassingsplan. Dit betekent dus dat het voorkeursrecht vervalt op 26 juni 2030 tenzij uw Raad eerder besluit dit voorkeursrecht in te trekken.

Maatschappelijk draagvlak

Er is draagvlak voor de ontwikkeling van het LPM.

Financiële consequenties

Er zijn, ook vanuit het niet tot verkoop verplichtende karakter van de Wvg, geen directe financiële gevolgen voor de gemeente te verwachten als gevolg van het besluit tot het aanwijzen in het kader van de Wvg c.q. vestiging van het voorkeursrecht. Financiële gevolgen ontstaan immers pas als een partij zijn pand of grond aanbiedt aan de gemeente. Op dat moment kan beslist worden of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan. De procedure in de wet heeft de mogelijkheid dat grondeigenaren via de rechtbank een prijsvaststelling kunnen vragen. Wanneer de grondeigenaar instemt met de prijs, is deze voor de gemeente bindend en moet de gemeente kopen. Het vragen van een prijsadvies is gebonden aan voorwaarden. In de praktijk komt dit niet vaak voor.

Via de LOO LPM & de garantstelling Wvg LPM afgegeven door het Havenbedrijf op 27 oktober 2020 worden de mogelijke kosten die met de aanwijzing van de Wvg LPM samenhangen, zoals koopsom, notariskosten en kadasterkosten, evenals (externe) advisering & mogelijke juridische procedures gedekt.

Na aanbieding door de private eigenaren, en overeenkomst over de koopsom verwerft de gemeente de percelen. Deze zal de gemeente middels een zogenaamde A-B-C- levering direct doorleveren aan de ontwikkelende partij, het Havenbedrijf. De garantstelling dat het Havenbedrijf alle kosten dekt is een voorwaarde voor de verwerving door de gemeente.

Subsidieverwerving

Niet van toepassing.

Communicatie

In de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 is bepaald dat de eigenaren door het college van Burgemeester en Wethouders moeten worden geïnformeerd over het voorkeursrecht. Dit gebeurt per aangetekende brief, waarin een zakelijke beschrijving van het voorkeursrecht wordt gegeven.

Na het besluit van uw Raad waarin het voorkeursrecht is gevestigd, worden alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en worden de eigenaren over het voorkeursrecht geïnformeerd. De terinzagelegging zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en de Moerdijkse Bode. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van de Staatscourant waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt.

Geheimhouding

Om te voorkomen dat aan de werking van de aanwijzing van het voorkeursrecht teniet wordt gedaan door, voorafgaand aan de inschrijving van het voorkeursrecht, alsnog gronden bijvoorbeeld te verkopen is er, volgens artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet geheimhouding aan dit besluit en de twee bijbehorende bijlagen (bijlage 1 kadastrale kaart plangebied LPM en bijlage 2 Percelen Wvg) opgelegd. Om te voorkomen dat de geheimhouding vervalt dient de geheimhouding, volgens artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet, in de eerstvolgende raadsvergadering die door ten minste de helft van het aantal zitting hebbende leden is bezocht te worden bekrachtigd. Deze geheimhouding eindigt op de dag van publicatie in de Staatscourant van het raadsbesluit.

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

Financiële risico's zijn niet van toepassing, zie de paragraaf financiële consequenties.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373428 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 27 oktober 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,



ir. J.C. Slagboom



J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 5 november 2020

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2020,

overwegende dat:

- Regie houden op de ontwikkeling van het Logistiek park Moerdijk voor de gemeente Moerdijk van belang is met als doel het beschermen van de voorgenomen ontwikkeling op de wijze zoals in de Locatie OntwikkelingsOvereenkomst is overeengekomen met provincie en het toenmalige Havenschap (nu: Havenbedrijf) Moerdijk.

gelet op:

- Het bepaalde in artikel 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- Artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet

BESLUIT

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten in het gebied Logistiek Park Moerdijk de kadastrale percelen Klundert sectie I nummers 82, 267, 275, 325 (gedeeltelijk), 328, 397, 398, 399, 400, 457, 496 en Zevenbergen sectie O nummers 120, 123, 144, 168, 369, 1022, 1027, 1472, 1484, 1724, 1781, 1964, 1966 en 1967, zoals weergegeven op de bijlagen 1 en 2, aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Met de aantekening dat de hiervoor genoemde percelen een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toegekende bestemming;
2. Het raadsbesluit voor een ieder gedurende zes weken ter inzage te leggen bij de publieksbalie. Dit besluit en de ter inzagelegging bekend te maken in de Staatscourant en de Moerdijkse Bode;
3. De eigenaren een mededeling te zenden van de aanwijzing met daarin opgenomen een zakelijk beschrijving van de betekenis van het voorkeursrecht;
4. De door het college op 27 oktober 2020 opgelegde geheimhouding aan een ieder en de gemeenteraad, ten aanzien van het vestigen van het voorkeursrecht onder lid 1, volgens artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen;
5. De geheimhouding onder lid 4 op te heffen op de dag van publicatie van het raadsbesluit in de Staatscourant.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 5 november 2020,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings

J.P.M. Klijns



De Gouden Leeuw Exploitatie BV

Version c0.5
Date 10th November 2020
Background Aerial view
No rights can be derived from this map



A scale bar labeled "Meters" with markings for 0, 100, 200, and 400 meters.

De essentie. Laat het lukken.

Bijlage 2

Percelen (of perceeldelen) waarop Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd wordt

GEM_Code	SECTIE	PERCNR	GERECHTIGD	Recht	GROOTTE in m2	Deel Wvg	ADRES	POSTCODE	WOONPLAATS
KDT	I	82	L.J.G.LANSEN	Eigendom	1.080	1.080	BLOKDIJK 1 A	4782PN	MOERDIJK
KDT	I	267	G.W.C.H. van BEEK	Eigendom	139.010	139.010	LAPDIJK 18	4782PD	MOERDIJK
KDT	I	275	G.W.C.H. van BEEK	Eigendom	7.440	7.440	LAPDIJK 18	4782PD	MOERDIJK
KDT	I	325	G.W.C.H. van BEEK	Eigendom	316.922	20.631	LAPDIJK 18	4782PD	MOERDIJK
KDT	I	325	TENNET TSO B.V.	Zakelijk recht, belemmeringenwet			Postbus 718	6800 AS	ARNHEM
KDT	I	325	EVIDES N.V.	Zakelijk recht, belemmeringenwet			Schaardijk 150	3063 NH	ROTTERDAM
KDT	I	325	BRABANT WATER N.V.	Zakelijk recht, belemmeringenwet			Magistratenlaan 200	5223 MA	S-HERTOGENBOSCH
KDT	I	325	ENEXIS NETBEHEER B.V.	Zakelijk recht, belemmeringenwet			Magistratenlaan 116	5223 MB	S-HERTOGENBOSCH
KDT	I	325	RWE GENERATION NL BV	Zakelijk recht, belemmeringenwet			Amerweg 1	4931 NC	GEERTRUIDENBERG
KDT	I	328	B. van der LELY	Eigendom	10.710	10.710	KLAPSTRAAT 48	6931CK	WESTERVOORT
KDT	I	397	DE GOUDEN LEEUW EXPLOITATIE B.V.	Eigendom	240	240	KAFMOLEN 5	4765DB	ZEVENBERGSCHE HOEK
KDT	I	398	DE GOUDEN LEEUW EXPLOITATIE B.V.	Eigendom	15	15	KAFMOLEN 5	4765DB	ZEVENBERGSCHE HOEK
KDT	I	399	DE GOUDEN LEEUW EXPLOITATIE B.V.	Eigendom	75	75	KAFMOLEN 5	4765DB	ZEVENBERGSCHE HOEK
KDT	I	400	DE GOUDEN LEEUW EXPLOITATIE B.V.	Eigendom	40.855	40.855	KAFMOLEN 5	4765DB	ZEVENBERGSCHE HOEK
KDT	I	400	SWING FUEL STATIONS BV	Zakelijk recht, recht van opstal			KERKSTRAAT 67	5056AB	BERKEL-ENSCHOT
KDT	I	457	De Staat	Eigendom	363.080	363.080	KORTE VOORHOUT 7	2511CW	'S-GRAVENHAGE
KDT	I	496	G.J.M. van BEEK	Eigendom	16.990	16.990	ACHTERDIJK 44	4765RC	ZEVENBERGSCHE HOEK
ZVB	O	120	B. van der LELY	Eigendom	2.230	2.230	KLAPSTRAAT 48	6931CK	WESTERVOORT
ZVB	O	123	B. van der LELY	Eigendom	540	540	KLAPSTRAAT 48	6931CK	WESTERVOORT
ZVB	O	144	C.A.J.M.MATHEEUWISSEN	Eigendom	230	230	MOERDIJKSEWEG 12	4765PB	ZEVENBERGSCHE HOEK
ZVB	O	168	C.M.KOEVOET	Eigendom 50%	316	316	MOERDIJKSEWEG 13	4765SJ	ZEVENBERGSCHE HOEK
ZVB	O	168	E.M.C.TOLENAARS	Eigendom 50%	316	316	MOERDIJKSEWEG 13	4765SJ	ZEVENBERGSCHE HOEK
ZVB	O	369	B. van der LELY	Eigendom	15	15	KLAPSTRAAT 48	6931CK	WESTERVOORT
ZVB	O	1022	B. van der LELY	Eigendom	345	345	KLAPSTRAAT 48	6931CK	WESTERVOORT
ZVB	O	1027	BEHEERSMAATSCHAPPIJ KANTERS BV	Eigendom	760	760	STEENWEG 2	4781PA	MOERDIJK
ZVB	O	1472	B. van der LELY	Eigendom	3.760	3.760	KLAPSTRAAT 48	6931CK	WESTERVOORT
ZVB	O	1484	C.M.KOEVOET	Eigendom 50%	399	399	MOERDIJKSEWEG 13	4765SJ	ZEVENBERGSCHE HOEK
ZVB	O	1484	E.M.C.TOLENAARS	Eigendom 50%	399	399	MOERDIJKSEWEG 13	4765SJ	ZEVENBERGSCHE HOEK
ZVB	O	1724	C.A.J.M.MATHEEUWISSEN	Eigendom	1.337	1.337	MOERDIJKSEWEG 12	4765PB	ZEVENBERGSCHE HOEK
ZVB	O	1724	Gemeente Moerdijk	Zakelijk recht, belemmeringenwet			Pastoor van Kessellaan 15	4761 BJ	ZEVENBERGEN
ZVB	O	1781	B. van der LELY	Eigendom	14.815	14.815	KLAPSTRAAT 48	6931CK	WESTERVOORT
ZVB	O	1964	W.J.TROMPERS	Eigendom	3.438	3.438	MOERDIJKSEWEG 38	4765PB	ZEVENBERGSCHE HOEK
ZVB	O	1964	Gemeente Moerdijk	Zakelijk recht, belemmeringenwet			Pastoor van Kessellaan 15	4761 BJ	ZEVENBERGEN
ZVB	O	1966	W.J.TROMPERS	Eigendom	245	245	MOERDIJKSEWEG 38	4765PB	ZEVENBERGSCHE HOEK
ZVB	O	1967	W.J.TROMPERS	Eigendom	240	240	MOERDIJKSEWEG 38	4765PB	ZEVENBERGSCHE HOEK
					925.802	629.511			

Deze lijst is opgemaakt op 19 oktober 2020 door Havenbedrijf Moerdijk.

De in deze lijst opgenomen informatie is gebaseerd op kadastrale gegevens d.d. 19-10-2020 opgevraagd tussen 11:26-11:41 uur.

Bijlage 2



Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht – Logistiek Park Moerdijk



Aanwijzing

Burgemeester en wethouders van Moerdijk maken op grond van artikel 7, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) bekend dat de gemeenteraad van Moerdijk op 5 november 2020 heeft besloten om op grond van artikel 3 Wvg percelen aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Het betreft diverse percelen van diverse eigenaren verspreid in het plangebied van het Logistiek Park Moerdijk te Moerdijk. Deze percelen vallen binnen het in werking getreden Inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk en zijn daarin bestemd voor "Bedrijventerrein", "Verkeer", "Gemengd-2" en "Groen".

De percelen zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale tekening met nummer c0.4 en de daarbij behorende lijst van eigenaren en beperkt gerechtigden, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 19 oktober 2020.

Het besluit van de gemeenteraad treedt één dag na publicatie in de Staatscourant in werking en geldt voor de termijn van 10 jaar na de datum van inwerkingtreding van het Inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk (26 juni 2020) of tot het moment waarop het college besluit het voorkeursrecht in te trekken omdat het niet langer van toepassing is. De eigenaren en beperkt gerechtigden met betrekking tot deze percelen ontvangen één dezer dagen een persoonlijke kennisgeving.

Gevolgen

Nadat het raadsbesluit in werking is getreden, moeten eigenaren en beperkt gerechtigden van de in het besluit begrepen percelen, wanneer zij hun perceel dan wel de daarop gevestigde beperkte rechten wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente Moerdijk te koop aanbieden.

Ter inzage

Het besluit van de gemeenteraad ligt samen met het raadsvoorstel, de kadastrale kaarten en lijsten met de gegevens van de eigenaren van de aangewezen percelen, voor een ieder (tijdens de openingstijden) ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis in Zevenbergen.

Voor meer informatie over de vestiging van dit voorkeursrecht kunt u contact opnemen met de heer Sens-Husson van het team Ruimtelijke en economische ontwikkeling op telefoonnummer 14 1068 of via info@moerdijk.nl.

Bezwaar en voorlopige voorziening

Tegen het besluit van de gemeenteraad staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bezwaar en beroep open. Ingevolge de Awb kunnen belanghebbenden tegen dit besluit een schriftelijk en gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij de raad van de gemeente Moerdijk, Postbus 4, 4760 AA in Zevenbergen.



gen. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is 6 weken en gaat in op de dag nadat dit besluit is bekend gemaakt in de Staatscourant d.d.10 november 2020.

Als u over een DigiD beschikt, kunt u ook digitaal een bezwaarschrift indienen.

Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en moet ten minste bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het gericht is en de gronden van het bezwaar.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend, kan ook de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Breda verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Hiervoor moet er sprake zijn van onverwijlde spoed. Voor het verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Een verzoek om voorlopige voorziening kan ingediend worden bij Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Voor meer informatie over het indienen van bezwaar of een voorlopige voorziening kunt u terecht op de website van de gemeente Moerdijk: www.moerdijk.nl of van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant: www.rechtspraak.nl/organisatie/rechtbanken/zeeland-west-brabant

Bijlage 3



AKD N.V.
T.a.v. mr. Pinxter
Postbus 4302
3006 AH ROTTERDAM



uw kenmerk	uw brief van	ons kenmerk	behandeld door	datum
		GS/SW/019298	G.W. Slager	15-02-2021

onderwerp

Reactie bezwaarschrift GWCH van Beek in het kader van toepassing WVG

Geachte heer Pinxter,

Naar aanleiding van het bezwaarschrift door van CMS Derks Star Busmann N.V, namens de heer G.W.C.H. van Beek ingediend bij de gemeente Moerdijk met betrekking tot de toepassing van de WVG op de gronden van de heer van Beek hecht ik er aan het volgende te verklaren.

In het in het bezwaarschrift opgenomen feitenrelaas wordt onder 1.10 genoemd dat er op drie momenten overleg is geweest met Havenbedrijf Moerdijk, te weten op 2 juli 2020, 2 oktober 2020 en op 17 december 2020. Er wordt gesteld dat bij alle gesprekken vanuit het havenbedrijf zowel Manon Baartmans als Gert Slager aanwezig waren.

Dit is niet correct. Op genoemde data zijn inderdaad gesprekken gevoerd met de firma Heembouw (The Force is wel benoemd in de uitnodigingen voor 2 oktober en 17 december, maar er is toen niet uitgelegd waarom The Force benoemd werd). Alleen bij het gesprek op 2 oktober 2020 was ondergetekende aanwezig.

Daarnaast wordt onder 1.11 genoemd dat het havenbedrijf zich bij die gelegenheden positief heeft uitgelaten over een mogelijke samenwerking. Ook dat is niet correct.

1. Het gesprek op 2 juli 2020 is gevoerd door mijn collega Manon Baartmans. Zij koppelt mij op 7 juli terug: "... Heembouw is blijkaar de partij die 14 ha LPM heeft gekocht/ wil kopen. Ik heb hen reeds aangegeven dat wij van mening zijn dat ze dan onteigend zullen worden en dus geen te ontwikkelen grondstuk hebben binnen LPM".
2. Op 2 oktober 2020 is gesprek gevoerd door Manon Baartmans en ondergetekende. Ik heb daarbij aangegeven dat wij op grond van de samenwerkingsovereenkomst met onze ontwikkelpartner (Hebema) geen behoefte hebben aan een derde partij en dat wij op grond van diezelfde samenwerkingsovereenkomst met Hebema hebben afgesproken dat Hebema alle minnelijke verwervingen doet. We hebben hen dan ook doorverwezen naar Hebema voor een eventuele samenwerking of bouwclaim of iets dergelijks. Tevens hebben wij toen gevraagd naar de gesloten overeenkomst en daarop werd toen alleen maar geantwoord dat men desgewenst de familie van Beek aan tafel wilde nodigen.
3. Omdat Heembouw/The Force en Hebema er blijkaar niet uitkwamen, heeft Heembouw nogmaals om een gesprek gevraagd. Dat gesprek heeft wederom alleen Manon Baartmans gevoerd. Naar aanleiding van dat gesprek koppelt Manon Baartmans per mail terug: "Ha Gert, ik heb vanochtend aan Heembouw herhaald dat wij vasthouden aan de lijn dat we onteigenen. tevens dat wij geen behoefte hebben aan een tweede ontwikkelpartner daar we al een overeenkomst hebben met Hebema/VGP. Heembouw gaf aan dat zij het bijzonder jammer vinden dat wij onze redenen niet nader willen toelichten maar dat zij open blijven staan voor een gesprek."

Bovenstaande laat volgens mij meer dan voldoende zien dat de in het bezwaarschrift weergegeven gang van zaken met betrekking tot de opstelling van Havenbedrijf Moerdijk niet correct is.

Met vriendelijke groet,
Havenbedrijf Moerdijk N.V.



G.W. Slager
Programmamanager
Ruimtelijke Ontwikkeling en Gebiedsontwikkeling