

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	---
Datum raadsbehandeling	11 september 2025
Zaaknummer	1742387
Onderwerp	Vestigen gemeentelijk voorkeursrecht i.h.k.v. Powerport

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van B&W van 1 juli 2025 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op meerdere onroerende zaken. De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd, zijn aangegeven op de gewaarmerkte percelenlijsten en kadastrale overzichten behorende bij dat besluit.
2. De voorlopige aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders te bestendigen door, op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet, op de onder 1. bedoelde percelen, zoals opgenomen op de perceellijst (bijlage 1 bij het raadsvoorstel), een voorkeursrecht te vestigen, zodat daarop de artikelen 9.6 tot en met 9.22 van toepassing zijn
3. Te bepalen dat aan deze percelen een van het huidige gebruik afwijkende niet-agrarische bestemming wordt toegedacht, te weten *“Energietransitie, inclusief uitbreiding industrie, waaronder installaties en tracés voor kabels en leidingen.”*
4. Te concluderen dat de percelen niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
5. Deze voorkeursrechtbeschikking, uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
6. Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

Publiekssamenvatting

Eerder heeft het college van burgemeester en wethouders in het kader van het dossier Powerport Moerdijk een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op een groot aantal percelen. Bij de vestiging van het voorkeursrecht op 1 juli 2025 zijn per abuis ook enkele delen van tuinen en erven meegenomen, waarvan thans niet voorzienbaar is dat die in de toekomst een andere functie krijgen. Het betreft de percelen [Zevenbergen N 1086 en Klundert I 213]. Het voorkeursrecht op die percelen wordt dan ook niet bestendigd. De percelen zijn dan ook niet opgenomen in de lijst van percelen bij het raadsvoorstel. De eigenaar van perceel Klundert I 316 heeft tevens bezwaar ingediend. Dat komt met het besluit van 11 september a.s. te vervallen omdat op dat perceel alsdan geen voorkeursrecht meer rust.

Het gevestigde voorkeursrecht betreft gronden die onderdeel uit maken van de twee zoekrichtingen voor uitbreiding van het haven- en industrieterrein ten behoeve van de opgave Powerport Moerdijk. Concreet gaat het om het buitengebied van de gemeente Moerdijk, te weten, de hoek Roode Vaart, noordkant A17, spoor (oostelijke zoekrichting) en het gebied ten zuiden van de A17, ten westen van LPM (zuidoostelijke zoekrichting). De raad bestendigt met dit besluit dat (voorlopige) voorkeursrecht. Dit houdt in, dat de gemeente gedurende de komende 3 jaar het eerste recht van koop verkrijgt op een onroerende zaak die door belanghebbenden te koop wordt aangeboden en dat derden alleen beperkte rechten, zoals opstalrecht, kunnen vestigen op de betreffende gronden, na instemming van de gemeente.

Inleiding

De Powerport Regio Moerdijk is een strategisch knooppunt voor energie en industrie, met een belangrijke rol in de nationale energievoorziening en economie. De regio beschikt over uitstekende infrastructuur (haven, spoor, snelwegen, pijpleidingen) en huisvest belangrijke energie-intensieve industrieën.

Rijk, de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta en de gemeenten Geertruidenberg, Drimmelen en Moerdijk hebben in het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving van 11 juni 2025 afspraken gemaakt over de opgave Powerport regio Moerdijk. Deze afspraken zijn ook verankerd in het Ruimtelijk Arrangement 2025 provincie Noord-Brabant.

Vanwege de energietransitie, economische groei en strategische autonomie is ongeveer circa 700 ha ruimte nodig. De uitbreiding richt zich in Geertruidenberg op het Amergebied tot de Amertak. In Drimmelen gaat het om benodigde ruimte voor buisleidingen en kabeltracés. In Moerdijk gaat het om uitbreiding van het haven- en industrieterrein met circa 400-500 hectare in oostelijke richting (ten noorden van de Rijksweg A17) of in zuidoostelijke richting (ten zuiden van de Rijksweg A17).

De beoogde uitbreiding van het haven- en industriegebied Moerdijk voor de energietransitie en de verduurzaming van de industrie zijn onderdeel van een op te stellen integraal toekomstplan (scope 2050) voor de Powerportregio, waarin ook de leefbaarheid en brede welvaart zijn geborgd. Gezien de grote impact van deze integrale opgave is met het Rijk en de provincie afgesproken dat een rechtvaardige en menselijke aanpak wordt gehanteerd, waarbij leefbaarheid en brede welvaart gelijktijdig, structureel en geloofwaardig worden versterkt. Daarnaast is afgesproken dat inwoners, bedrijven en agrariërs worden betrokken bij de planontwikkeling. Eerste stap is om in september-oktober 2025 met verenigde inwoners, bedrijven en agrariërs en het Havenbedrijf in gesprek te gaan over de randvoorwaarden bij deze ontwikkeling. Daarna vindt besluitvorming plaats over de definitieve zoekrichting en volgt nadere planuitwerking.

Nadat de definitieve zoekrichting voor de uitbreiding is bepaald, zullen de plannen voor de herontwikkeling van de Powerport regio Moerdijk verder worden uitgewerkt in een gebiedsvisie of -programma, die uiteindelijk leidt tot een aanpassing van het omgevingsplan van de gemeente Moerdijk. Met het vaststellen van de randvoorwaarden voor de ontwikkeling, de nadere uitwerking van de plannen en het aanpassen van het omgevingsplan is de nodige tijd gemoeid.

De gronden, die worden aangewezen op grond van artikel 9.1, aanhef en onder c, van de Omgevingswet, zijn op dit moment voor het merendeel niet in eigendom van de gemeente. Om ervoor te zorgen de overheid in een goede positie komt om deze gronden te verwerven voor realisatie van de opgave Powerport regio Moerdijk, zoals afgesproken in het BOL van juni 2025 tussen het Rijk en de provincie Noord-Brabant, is het noodzakelijk om het voorkeursrecht te vestigen.

Met vestiging van het voorkeursrecht versterkt de gemeente haar positie en behoudt zo de regie in het gebied. Dit is noodzakelijk voor de integrale realisatie van de beoogde “Energietransitie, inclusief uitbreiding industrie, waaronder installaties en tracés voor kabels en leidingen.” Ook wordt op deze manier prijsopdrijving, versnippering en speculatie tegengegaan.

Juridisch kader voorkeursrecht

Voorlopig voorkeursrecht college

Bij besluit van 1 juli 2025 heeft ons college op grond van artikel 9.1. tweede lid van de Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de onroerende zaken die zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte percelenlijsten en kadastrale overzichten.

Bij de vestiging van het voorkeursrecht op 1 juli 2025 zijn per abuis ook enkele delen van tuinen en erven meegenomen, waarvan thans niet voorzienbaar is dat die in de toekomst een andere functie krijgen. Het betreft de percelen [Zevenbergen N 1086 en Klundert I 213]. Het voorkeursrecht op die percelen wordt dan ook niet bestendigd. De percelen zijn dan ook niet opgenomen in de lijst van percelen bij het raadsvoorstel. De eigenaar van perceel Klundert I 316 heeft tevens bezwaar ingediend. Dat komt met het besluit van 11 september a.s. te vervallen omdat op dat perceel alsdan geen voorkeursrecht meer rust.

Werkingsduur voorlopig voorkeursrecht

Het besluit van ons college d.d. 1 juli 2025 heeft een maximale geldingsduur van 3 maanden. Na deze 3 maanden vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Binnen die periode is het noodzakelijk dat uw raad een besluit neemt over het opnieuw vestigen van het voorkeursrecht. Wij stellen u daarom voor om in uw vergadering van 11 september 2025 op grond van artikel 9.1 eerste lid, van de Omgevingswet een voorkeursrechtbeschikking te nemen (bestendigen), zodat het voorkeursrecht op de onroerende zaken voor een opvolgende periode van 3 jaren gevestigd blijft. Indien uw raad besluit het voorkeursrecht niet te nemen (te bestendigen) betekent dit dat voor een periode van 2 jaren voor de betreffende gronden geen nieuw besluit met dezelfde grondslag kan worden genomen.

Randvoorwaarden voor het vestigen van een voorkeursrecht

Uw raad is bevoegd een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria (artikel 9.1, eerste lid, van de Omgevingswet):

- a. de onroerende zaken moeten een niet-agrarische functie krijgen en,
- b. het huidige gebruik van de onroerende zaken moet afwijken van de toegedachte of toebedeelde functie.

Ad a. Niet-agrarische bestemming

Het voorkeursrecht kan alleen worden gevestigd voor onroerende zaken die in de nabije toekomst een andere functie krijgen dan een agrarische functie.

De aan de percelen toegedachte functie voor het vestigen van dit voorkeursrecht is gekoppeld aan de afspraken die op 11 juni 2025 zijn gemaakt tussen het Rijk, de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta en de gemeenten Geertruidenberg, Drimmelen en Moerdijk over de opgave Powerport regio Moerdijk en de hiervoor benodigde uitbreidingsruimte van het haven- en industrieterrein in Moerdijk.

Deze afspraken zijn vastgelegd in de brief aan de Tweede Kamer over de uitkomsten van het bestuurlijk Overleg Leefomgeving (zie bijlage 2 voor een overzicht van de gemaakte afspraken) en maken ook onderdeel uit van het Ruimtelijk Arrangement, dat op diezelfde datum is vastgesteld door het Rijk en de provincie Noord-Brabant.

Voor het gebied wordt de volgende functie toegedacht: *“Energietransitie, inclusief uitbreiding industrie, waaronder installaties en tracés voor kabels en leidingen.”* Dit betreft een niet-agrarische functie.

Ad b. Huidig gebruik en toekomstige functie

Binnen het systeem van de Omgevingswet komen alleen onroerende zaken in aanmerking, waarvan het huidig gebruik afwijkt van de toekomstige functie. De aan de percelen waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd toegedachte functie wijkt af van het huidige gebruik, dat overwegend agrarisch is.

Aldus wordt voldaan aan beide criteria, waardoor u op de onroerende zaken een voorkeursrecht kan vestigen.

Juridische grondslag voorkeursrecht

U kunt het voorkeursrecht vestigen op basis van (1) een omgevingsplan, waarin aan de percelen een nieuwe functie is toegedeeld (artikel 9 lid 1, aanhef en onder a, Ow) (2) een omgevingsvisie of een gebiedsprogramma waarin aan de percelen een nieuwe functie is toegedacht (artikel 9 lid 1, aanhef en onder b, Ow) of (3) de voorkeursrechtbeschikking zelf, waarin aan de percelen een nieuwe functie is toegedacht (artikel 9 lid 1, aanhef en onder c, Ow).

Bij de vestiging van een voorkeursrecht geldt de verplichting om altijd de meest concrete grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht toe te passen. Als de gemeente de gewenste nieuwe functie heeft toegedeeld in het omgevingsplan, dan baseert de raad het voorkeursrecht dus altijd op het omgevingsplan. Als de gewenste functie nog niet is toegedeeld in het omgevingsplan, maar is toegedacht in de omgevingsvisie of een programma, dan is die visie of dat programma de juiste grondslag. Als de functie nog niet is toegedeeld in het omgevingsplan of is toegedacht in de omgevingsvisie of een programma, dan kan de gemeente een voorkeursrechtbeschikking nemen waarin de gewenste functie wordt toegedacht.

De in het onderhavige geval aan de percelen toegedachte functie is nog niet aan de percelen toegedeeld in het omgevingsplan. Ook is deze functie nog niet toegedacht in een omgevingsvisie of gebiedsprogramma. Dit betekent dat in dit geval de voorkeursrechtbeschikking zelf de grondslag vormt voor het vestigen (bestendigen) van het voorkeursrecht.

Werkingsduur (bestendig) voorkeursrecht

Wanneer u een voorkeursrecht vestigt op grond van een voorkeursrechtbeschikking, dan vervalt dat van rechtswege 3 jaar na het ingaan daarvan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is opgenomen in een omgevingsvisie, een programma of het omgevingsplan. Het vaststellen van een omgevingsvisie, een programma of een wijziging van het omgevingsplan heeft tot gevolg dat de werking van het voorkeursrecht wordt verlengd (artikel 9.4 eerste lid, aanhef en onder a, Ow).

Kennisgeving en inschrijving nodig om voorkeursrecht te doen ingaan

De voorkeursrechtbeschikking moet bekend worden gemaakt. Deze bekendmaking wordt gedaan door toezending van het besluit/de voorkeursrechtbeschikking aan de eigenaren of de rechthebbenden. Daarnaast is het verplicht een kennisgeving van de terinzagelegging te doen en moet de beschikking ingeschreven worden in het Kadaster. De beschikking gaat in na bekendmaking en de inschrijving van de beschikking in de openbare registers.

Rechtsgevolg voorkeursrecht

Het inzetten van het instrument voorkeursrecht leidt ertoe dat de eigenaar, als hij diens onroerende zaak wil verkopen, dit eerst aan de gemeente moet aanbieden. De gemeente heeft daarmee een voorkeursrecht. Als de eigenaar wil verkopen krijgt de gemeente als eerste de gelegenheid tot verwerving.

Er is geen sprake van een verplichte verkoop, alleen een aanbiedingsplicht in geval van een vrijwillige verkoop. Met het vestigen van voorkeursrecht kan voorkomen worden dat derden strategische (grond)posities innemen. Marktpartijen zullen namelijk ook een inschatting maken welke ontwikkelingsrichting de gemeente op wil gaan. Het vestigen van een voorkeursrecht brengt met zich mee dat de grondposities worden bevroren en de marktpartijen geen onroerende zaken kunnen kopen zonder dat deze eerst aan de gemeente zijn aangeboden.

Op de hoofdregel dat gronden niet aan derden mogen worden verkocht zonder die eerst aan te bieden aan de gemeente bestaan wel een aantal uitzonderingen. Onder meer artikel 9.8. Omgevingswet noemt onder meer een verkoop tussen bloedverwanten in rechte lijn, een verdeling van een huwelijksgemeenschap en een executoriale verkoop. Ook kan ontheffing worden verleend van het voorkeursrecht door de gemeente.

Procedure bij aanbieden gronden aan gemeente

Het staat een eigenaar vrij om te bepalen of en wanneer zijn perceel als te koop aan de gemeente wordt aangeboden. De gemeente heeft in dat geval een termijn van zes weken na ontvangst van de uitnodiging om te besluiten of zij het perceel tegen nader overeen te komen voorwaarden te willen kopen of op grond van een ander titel te willen verkrijgen. Indien besloten wordt om de percelen niet te kopen of er wordt niet binnen de beslistermijn gereageerd, dan is het de eigenaar toegestaan om gedurende drie jaar de gronden te vervreemden aan een derde zonder dat de gemeente een beroep kan doen op het voorkeursrecht. Er moet dus voldoende financiële dekking en personele bezetting (capaciteit) aanwezig zijn om direct te kunnen reageren.

Voor de korte termijn zijn hierover praktische werkafspraken gemaakt met provincie en rijk, inclusief de afspraak hoe we in de tijd deze afspraken formaliseren. Globaal komt het er op neer dat:

- Gemeente, rijk en provincie nemen unaniem besluit over wel/niet verwerven op basis van een aanbieding.
- Hierbij stemmen provincie en gemeente als het gaat om de verwerving. Zo kan workload en financiële impact worden verdeeld. Plankosten die samenhangen met de verwerving worden gezamenlijk door de partijen betaald. Het rijk kan onder voorwaarden ruilgronden inzetten.
- Rijk, provincie en gemeente hebben de intentie afgesproken om gezamenlijk verantwoordelijkheid te zijn voor de risico's van de grondverwerving, tot het moment dat sprake is

van overdracht aan een ontwikkelentiteit en hierbij uit te gaan van een verdeling 5/9 Rijk, 3/9 Provincie en 1/9 gemeente.

- Gemeente, provincie en rijk nemen hierover een definitief besluit tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in juni 2026. Een dergelijk formeel besluit kan niet op dit moment omdat het rijk risicoafdekking moet afhechten in de voorjaarsnota.
- Afspraken over het inbrengen van verworven gronden in een ontwikkelentiteit worden ook op een later moment gemaakt.

Om zo weinig mogelijk speculatierisico te lopen, is ervoor gekozen om eerst het voorkeursrecht te vestigen, en daarna nadere afspraken over bekostiging en werkverdeling formeel af te hechten.

Verkoop grond

De regels over het voornemen tot verkoop staan in paragraaf 9.2.3 van de Omgevingswet. Als een eigenaar besluit het perceel te verkopen en het aan de gemeente heeft aangeboden door middel van een aangetekende brief, heeft de gemeente een termijn van zes weken om daarover te beslissen. Verstrekt die termijn óf laat de gemeente weten het perceel niet te willen kopen, dan mag de grondeigenaar het perceel vrij verkopen aan derden gedurende een periode van 3 jaar. Als de gemeente het perceel wel wil kopen, volgen er onderhandelingen met de grondeigenaar over de verkoopprijs van het perceel. Als het niet lukt om tot overeenstemming te komen, kunnen partijen de rechter vragen om de prijs te bepalen. Voor het voeren van de onderhandelingen zal een ter zake deskundige worden ingeschakeld.

Verkoop aan een derde zonder eerst aan te beiden aan gemeente

Als de grondeigenaar het perceel in strijd met het voorkeursrecht verkoopt aan een derde, mag de gemeente de nietigheid van deze koopovereenkomst invoeren (artikel 9.22 van de Omgevingswet).

Argumenten

Nota Grondbeleid

In de Nota grondbeleid is het beleidsuitgangspunt vastgelegd dat in geval van gebiedsontwikkeling moet worden afgewogen of het gemeentelijk voorkeursrecht wenselijk en noodzakelijk is. In dit geval is het zowel wenselijk als noodzakelijk om regie op ontwikkeling te verkrijgen, zoals hieronder onderbouwd

Belang regierol

Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie c.q. onderhandelingspositie op de grondmarkt. Hierdoor zijn wij beter in staat 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. Dit kan ook helpend zijn in de onderhandeling met de hogere overheden.

Beschermingsinstrument

In het aan te wijzen gebied is een groot aantal gronden gelegen dat eveneens een groot aantal verschillende eigenaren heeft. Deze gronden zijn gelegen in het zoekgebied voor de uitbreiding van het haven- en industrieterrein, noodzakelijk- voor de vestiging van dan wel uitbreiding van de reeds bestaande Powerport Regio Moerdijk.

Deze locaties maken toekomstige ontwikkelingen als nieuwbouw en infrastructurele voorzieningen voor het opwekken, transport en opslag van duurzame energie alsmede verduurzaming en versterking van de industrie mogelijk.

Om te voorkomen dat de gronden binnen het (potentiële) vestigingsgebied worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op de ontwikkeling van de locatie verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. De gemeente bestendigt en versterkt hiermee haar positie en behoudt zo de regie in het gebied, hetgeen noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de toegedachte functies *“Energietransitie, inclusief uitbreiding industrie, waaronder installaties en tracés voor kabels en leidingen.”*

Gebied

Het voorkeursrecht wordt gevestigd op de twee aangewezen zoekrichtingen voor de beoogde uitbreiding van het haven- en industrieterrein Moerdijk. Het gaat om de hoek Roode Vaart, noordkant A17, spoor (oostelijke zoekrichting) en het gebied ten zuiden van de A17, ten westen van LPM (zuidoostelijke zoekrichting). Het definitieve zoekgebied moet nog worden bepaald. Het gebied, zoals op bijgevoegde kaart aangegeven, is in totaal ca. 1200 ha groot. Het betreft ca. 600 percelen en er zijn ca. 120 verschillende eigenaren en zakelijk gerechtigden in het gebied. Op een aantal percelen is een beperkt recht gevestigd, zoals opstalrechten, dan wel rust hierop een publiekrechtelijke beperking op het eigendomsrecht.

Het feit dat nog niet duidelijk is welke ontwikkelingsrichting wordt gekozen rechtvaardigt een brede scope bij vestiging van het voorkeursrecht. Door het voorkeursrecht op een groot gebied te vestigen, behouden wij flexibiliteit om in de planvorming te schuiven met functies en locaties, dit mede na afstemming met de omgeving (september-oktober) en uitkomst van besluitvorming over de zoekrichting (december). Het aanwijzen van een groot werkingsgebied voorkomt dat cruciale gronden buiten het voorkeursrecht vallen en er speculatie ontstaat. Een groter gebied onder het voorkeursrecht voorkomt ook dat grondeigenaren in de directe nabijheid van het uiteindelijke projectgebied speculatief gaan handelen, wat de kosten en haalbaarheid van het project onder druk kan zetten. Het voorkeursrecht is geen onteigening, maar een tijdelijk instrument. Het recht kan later verfijsd of (gedeeltelijk) ingetrokken worden, zodra het definitieve projectgebied is vastgesteld.

Gezamenlijke afspraak

In het overleg van de stuurgroep Powerport Moerdijk van 10 juni 2025 hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk afgesproken dat de gemeente Moerdijk dit Voorkeursrecht vestigt. Hier is voor gekozen omdat de gemeente het beste geëquipeerd was om dit voorkeursrecht snel te vestigen en omdat de gemeente uit oogpunt van “grip op grond” dit voorkeurrecht ook wilde vestigen.

Kanttekeningen en risico's

Kanttekeningen

Het toepassen van het voorkeursrecht kan financiële gevolgen hebben voor de gemeente in geval van aanbiedingen. Als de eigenaren die betrokken zijn bij het voorkeursrecht hun onroerende zaak willen verkopen, zullen zij deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Dit betekent dat er voldoende capaciteit en financiële middelen beschikbaar moet zijn om een weloverwogen besluit te nemen over het al dan niet overgaan tot aankoop van deze onroerende zaken (en alle opstallen die daarop aanwezig zijn). Vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid zijn hier werkafspraken over gemaakt.

Het toepassen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de gemeente een positie verkrijgt. Grondeigenaren en zakelijk gerechtigden worden niet verplicht hun onroerende zaken te verkopen. Alleen als zij willen verkopen, moeten zij de onroerende zaken eerst aan de gemeente aanbieden. Grondeigenaren en zakelijk gerechtigden kunnen ervoor kiezen zelf hun onroerende zaken te ontwikkelen. De vestiging van een voorkeursrecht geeft dus geen zekerheid tot verwerving en realisatie. Ook staat het vestigen van het voorkeursrecht niet in de weg aan het aangaan van langjarige huurovereenkomsten.

Alternatieven

1. Het laten vestigen van het voorkeursrecht door Rijk en provincie: Rijk en provincie waren niet in staat om snel een voorkeursrecht gevestigd te krijgen, mede omdat zij hier minder ervaring mee hebben dan de gemeente. Hierdoor ontstond het risico dat het voorkeursrecht veel te laat gevestigd zou worden, waardoor speculatie kan ontstaan. Het naar ons toe trekken van het voorkeursrecht brengt de gemeente ook in positie om meer sturing te geven. Dat is waardevol in dit dossier.

2. Het niet of veel later vestigen van het voorkeursrecht kan betekenen, dat door verkoop door de huidige eigenaren van de in de aanwijzing opgenomen gronden aan derden speculatieve motieven ten grondslag liggen dan wel sprake zal zijn van langdurige voortzetting van de huidige functies. De integrale ontwikkeling van de "Energietransitie en industrie (installaties en tracés voor kabels en leidingen)" op de betreffende locaties zal niet, trager of alleen tegen hoge kosten mogelijk zijn. Inzet van het onteigeningsinstrumentarium is dan het enige nog resterende grondbeleid instrument waarover de gemeente beschikt.

Persoonsgegevens

Bijgevoegd treft u als Bijlage 1 aan de bij dit besluit behorende kadastrale overzichten met tekeningen en bijbehorende perceellijsten, vermeldende hun kadastrale aanduidingen, hun grootte en de namen van de eigenaren en rechthebbenden, een en ander volgens het register van het kadaster naar de stand 16 juni 2025, op grond van artikel 9.1, aanhef en eerste lid, onder c van de Omgevingswet aan te wijzen ten behoeve van het vestigen van het zogenoemde voorkeursrecht. Het bekend maken van gegevens uit een openbaar register zoals het Kadaster, is volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) toegestaan. Deze gegevens worden daarom ook niet geanonimiseerd voor zover het betreft de namen van de betrokkenen.

Volgtijdelijk vestigen

De geldingsduur van een voorkeursrecht is afhankelijk van de grondslag van het voorkeursrecht (artikel 9.4 eerste en tweede lid van de Omgevingswet). Een voorkeursrecht dat, zoals in dit geval, wordt gevestigd op grond van een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking geldt voor maximaal 3 jaar.

Voorkeursrechten kunnen vervolgens doorlopen, maar daarvoor is wel vereist dat een planologisch besluit (omgevingsvisie, programma of omgevingsplan) wordt genomen waarin de in de zelfstandige voorkeursrechtbeschikking toegedachte functie wordt toegedacht of toegedeeld. Er is dan geen nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig. De geldingsduur van die nieuwe grondslag geldt vanaf dat moment (in totaal maximaal nog 13 jaar).

De totale maximale geldingsduur van een voorkeursrecht is dus 3 maanden + 3 jaar + 3 jaar + 5 jaar + 5 jaar verlenging. Dat is 16 jaar en 3 maanden.

Het is wel van belang dat tijdig wordt voorzien in een (nieuwe) planologische grondslag voor het voorkeursrecht. Gebeurt dat niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en kan gedurende een periode van twee jaar niet opnieuw een voorkeursrecht worden gevestigd. Gezien de complexiteit van de opgave en de samenwerking met drie overheidslagen vormt deze tijdige realisatie van de benodigde plantitel een aandachtspunt, waarvoor alle partijen gezamenlijk aan de lat staan.

Rechtsbescherming

Tegens de voorkeursrechtbeschikking staat op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep open. Belanghebbenden kunnen binnen een periode van 6 weken, na bekendmaking van de beschikking beroep aantekenen. Indien en voor zover u een opvolgend besluit (voorkeursrechtbeschikking) neemt (lees: een reeds door het college gevestigd voorlopig voorkeursrecht bestendigt) en een belanghebbende reeds een bezwaar heeft ingediend tegen het collegebesluit, dan wordt het bezwaar tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Middelen

Financiële aspecten

Aan het nemen van dit besluit zijn de procedurekosten verbonden. Deze kosten zijn voorgeschieden vanuit het gemeentelijke budget Powerport maar worden verrekend met rijk en provincie op basis van de verdeelsleutel 1/3, 1/3, 1/3. Dit zelfde geldt voor uitvoeringskosten bij verwerving zoals de inhuur van rentmeesters/taxateurs ter ondersteuning van de verwervers.

Daarnaast is voor de korte termijn is afgesproken dat provincie en gemeente per casus afstemmen inzake de verwerving. Beschikbaarheid van capaciteit en verwervingsbudget wordt meegenomen in deze afweging.

Het is de verwachting dat de provincie een aanzienlijk deel van deze verwervingen (middels doorlevering) en dus (voor)financieringskosten op zich zal nemen. Echter ook de gemeente Moerdijk zal hiervoor het instrument strategische verwervingen inzetten en gebruik maken van de hier aan gekoppelde middelen voor strategische verwerving.

De maximale omvang van de benodigde middelen is op dit moment nog onzeker. In augustus 2025 wordt een taxatie analyse uitgevoerd waarna meer zicht is op kosten en risico's. De taxatie analyse vormt tevens de grondslag voor nadere afspraken tussen Rijk, provincie en gemeente over verwervingskosten.

Het risico is naar verwachting beperkt. Uitgangspunt is dat aangekochte gronden kostendekkend worden ingebracht in de exploitatie. Daarnaast kunnen de gronden tot het moment dat realisatie plaatsvindt in kortlopende pacht worden uitgegeven waarmee rentelasten deels kunnen worden afgedekt. Ten aanzien van gronden die worden aangekocht, maar niet ontwikkeld geldt dat:

- Zodra duidelijk is wat de uitbreidingsrichting in Moerdijk is (besluitvorming beoogd eind dit jaar) zal de aankoopstrategie hier op worden aangepast. Het is denkbaar dan alleen nog maar gronden te gaan verwerven die in het aangescherpte zoekgebied liggen.

- Reeds verworven gronden kunnen functioneren als ruilgrond t.b.v. dealmaking en ten behoeve van agrarische structuurversterking. Hierdoor is het risico om agrarische grond te verwerven die niet bruikbaar is heel klein.
- Daarnaast geldt dat ten zuiden van de A17 veel grond al in handen van het Rijk is. 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.

Ten aanzien van eventuele financiële risico is de intentie afgesproken dat deze te verdelen op basis van de verdeelsleutel 5/9 rijk, 3/9 provincie, 1/9 gemeente. Deze afspraak zal formeel worden bekrachtigd tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in juni 2026. Dit geeft o.a. het rijk de tijd om op basis van de taxatieanalyse een risicoreservering op te nemen in haar voorjaarsnota.

Organisatie

De benodigde capaciteit voor de uitvoering van het voorkeursrecht is op dit moment niet beschikbaar binnen de gemeente. In de afgelopen periode zijn deze werkzaamheden “erbij” gedaan, maar dat is niet langer houdbaar omdat dit ten koste gaat van eigen gemeentelijke projecten.

De inschatting is dat voor de uitvoering van het voorkeursrecht, rekening houdend met de gemaakte werkafspraken met rijk en provincie circa 1 dag per week nodig is. Deze capaciteit zal extern worden ingehuurd. Uitgaande van de kostenverdeelsleutel van 1/3-1/3-1/3 voor dit soort kosten betekent dit een onvoorziene kostenpost van € 15.000 per jaar.

In navolging van het scope besluit over Powerport is er op meer onderdelen extra capaciteit nodig dan voorzien in de kadernota. Dit zal in het voorstel van de begroting 2026 worden meegenomen. Waaronder ook deze kosten. Daarnaast is Moerdijk, in lijn met toezegging aan de raad, in gesprek met het rijk en de provincie om te proberen tot meerjarige afspraken te komen over extra financiële compensatie voor de gemaakte kosten als gevolg van Powerport.

Communicatie

Nadat het besluit (voorkeursrechtbeschikking van de raad) is genomen wordt het bekendgemaakt door toezending daarvan aan belanghebbenden (grondeigenaren en beperkt gerechtigden) en door publicatie in het Gemeenteblad. Vervolgens wordt de beschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, waarmee het voorkeursrecht in werking treedt.

Bijlagen

- Bijlage 1 Kadastrale overzichten met tekeningen en bijbehorende perceellijsten
Bijlage 2 Afspraken gemaakt ten aanzien van Powerport Regio Moerdijk, notulen bestuurlijk overleg d.d. 10 juni 2025 en Tekst Kamerbrief BOL besluit 2025 over Powerport Regio Moerdijk
Bijlage 3 Conceptbrief met het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht dat betrokkenen zullen ontvangen

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via +31 168 366764 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 26 augustus 2025

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,



S. Elseman
Gemeentesecretaris



A.J. Moerkerke
Burgemeester

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 11 september 2025

De raad van de gemeente Moerdijk,

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

overwegende dat:

- het college op 1 juli 2025 een voorkeursrechtbeschikking heeft genomen op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet, betreffende meerdere onroerende zaken in het plangebied 'Powerport Moerdijk';
- het voorkeursrecht noodzakelijk is voor het behouden en versterken van regie bij gebiedsontwikkeling;

gelet op:

- artikel 9 lid 1 sub a, dat de gemeenteraad de bevoegdheid geeft tot het nemen van een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking met een maximale duur van drie jaar, alsmede de overig van toepassing zijnde bepalingen van de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en de Bekendmakingswet;

BESLUIT

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van B&W van 1 juli 2025 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op meerdere onroerende zaken. De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd, zijn aangegeven op de gewaarmerkte percelenlijsten en kadastrale overzichten behorende bij dat besluit.
2. De voorlopige aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders te bestendigen door, op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet, op de onder 1. bedoelde percelen, zoals opgenomen op de perceellijst (bijlage 1 bij het raadsvoorstel), een voorkeursrecht te vestigen, zodat daarop de artikelen 9.6 tot en met 9.22 van toepassing zijn
3. Te bepalen dat aan deze percelen een van het huidige gebruik afwijkende niet-agrarische bestemming wordt toegedacht, te weten "*Energietransitie, inclusief uitbreiding industrie, waaronder installaties en tracés voor kabels en leidingen.*"
4. Te concluderen dat de percelen niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
5. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

6. Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd is toegedeeld in een omgevingsvisie of een programma of het omgevingsplan.

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

de griffier,



H.M. Vonk-Schenkel

de voorzitter,



A.J. Moerkerke