MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	8 januari 2026
Datum raadsbehandeling	29 januari 2026
Zaaknummer	1849433
Onderwerp	PR110 Dorpshart Moerdijk: besluit in algemeen belang leefbaarheid

Voorgesteld besluit

Het college vraagt de gemeenteraad in te stemmen met:

1. Vast te stellen dat het behoud van 't Winkelmandje voor dagelijkse levensbehoeften in Moerdijk in het kader van leefbaarheid een dienst van algemeen economisch belang vormt, als bedoeld in artikel 25h Wet Markt en Overheid;
2. Vast te stellen dat de gemeente ten behoeve van deze dienst van algemeen belang mag afwijken van de verplichting tot marktconform handelen, voor zover dit noodzakelijk is om de voorziening in stand te houden;
3. In te stemmen met het hanteren van een niet-marktconforme huurprijs voor de loods waar 't Winkelmandje in gevestigd is, gelegen aan de Steenweg 44(a) te Moerdijk, voor een periode tot uiterlijk 26 februari 2031, onder de voorwaarden zoals opgenomen in dit voorstel;
4. Te bepalen dat de afwijking van de marktconforme huur jaarlijks wordt geëvalueerd en alleen wordt voortgezet indien de noodzaak daartoe nog aanwezig is;
5. Te bepalen dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is de huurprijs vast te stellen binnen het kader van dit Algemeen Belang Besluit;
6. Te bepalen dat dit Algemeen Belang Besluit uitsluitend betrekking heeft op deze specifieke voorziening en locatie, zodat geen bredere toepassing ontstaat buiten deze casus.

Publiekssamenvatting

Op 26 februari 2026 verlopen de huurcontracten van de woning en de loods aan de Grintweg 44(a) te Moerdijk waar onder andere 't Winkelmandje is gehuisvest. Gezien het huidige investeringsklimaat heeft de initiatiefnemer aangegeven dat het financieel niet haalbaar is te verhuizen naar het pand aan de Steenweg 45, zoals het oorspronkelijk plan was.
Na de informatiebijeenkomst PowerPort van 11 november 2025 heeft de eigenaar van het 't Winkelmandje zijn zorgen gedeeld met de gemeente over de toekomstige bedrijfsvoering. Gezien de huidige situatie heeft de huurder aangegeven zorgen te hebben over de toekomst van het dorp vanwege angst voor leegloop.
Het college legt een voorstel voor een algemeen belang besluit (artikel 25h Wet en Overheid) voor aan de gemeenteraad waarin wordt voorgesteld de winkelvoorziening aan te merken als dienst van algemeen belang, gericht op het behoud van de leefbaarheid in het dorp, aangezien het verdwijnen van de winkelvoorziening onder andere gevolgen kan hebben voor de bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen. Door dit besluit kan de gemeente – tijdelijk en onder voorwaarden – afwijken van de verplichting tot marktconform handelen. Dit maakt het mogelijk de huur van de loods aan de Grintweg 44, waarin 't Winkelmandje is gevestigd, tijdelijk te verlagen zodat deze voorziening behouden kan blijven.

Inleiding
Met het besluit in algemene belang kan worden afgeweken van de marktconforme/ kostendekkende huur die we wettelijk verplicht zijn te vragen voor de loods waar onder andere 't Winkelmandje is gehuisvest. De woning aan de Grintweg 44 is de afgelopen vijf jaar onder de Leegstandwet verhuurd aan dezelfde familie. Onder de Leegstandswet (via een leegstandvergunning) kon een gereduceerd huurtarief worden gevraagd voor de huur van de woning. Gezien het feit dat de woning en de loods gezamenlijk verhuurd dienen te worden (recht van overpad, stroom- en sanitaire voorziening) willen we de woning wederom aan de familie verhuren. Echter de bestaande Leegstandswet-vergunning is verstreken. Een nieuwe vergunning kan alleen worden verleend indien voldaan wordt aan de wettelijke voorwaarden, waaronder de maximale termijn en eventuele rustperiodes, en dat is hier niet het geval. De verhuur is daarom op dit moment niet mogelijk onder de Leegstandwet omdat hiervoor een nieuwe leegstandvergunning noodzakelijk. De woning dient via de reguliere huurwetgeving worden verhuurd met als resultaat een aanzienlijke huurverhoging.
Het doel van het algemeen belang besluit is te waarborgen dat de enige winkelvoorziening van dorp Moerdijk zo lang mogelijk behouden blijft. In samenwerking met het Havenbedrijf Moerdijk is onderzocht of vanuit de Vitaliteitsregeling Havenbedrijf Moerdijk een (financiële) bijdrage kan doen ten behoud van de winkelvoorziening. Het Havenbedrijf Moerdijk heeft aangegeven dat, als de gemeenteraad instemt met het voorstel, zij een titel hebben waarop een (financiële) bijdrage in het kader van leefbaarheid mogelijk is.
Middels het besluit willen we de huur van de loods opsplitsen. Voor het gedeelte waar 't Winkelmandje is gevestigd het symbolische bedrag van € 1,- en de helft van het oorspronkelijke bedrag als huur rekenen voor de overige bedrijfsvoering. Op deze manier wordt alleen de winkelvoorziening gesteund in het kader van de leefbaarheid uit hoofde van het algemeen belang besluit. De betrokken partijen hebben de nieuwe overeenkomsten (onder opschortende voorwaarde van het nemen van het algemeen belang besluit door de gemeenteraad) ondertekend en op moment waarop de gemeenteraad instemt met het algemeen belang besluit worden de nieuwe overeenkomsten van kracht.

Beoogd effect
De enige winkelvoorziening in het dorp Moerdijk zo lang mogelijk te behouden in het kader van leefbaarheid.

Argumenten
1.1 Behoudt winkelvoorziening dorp Moerdijk
Met het verlagen van de lasten ten behoeve van het Winkelmandje en het opstellen van de nieuwe huurcontracten behoudt het dorp Moerdijk haar enige winkelvoorziening. Voor de 1100 inwoners van het dorp Moerdijk is, na 't Winkelmandje, de dichts gelegen winkelvoorziening zijn in Zevenbergen en Lage Zwaluwe (circa 8km).

1.2 In lijn met raadsbesluit 19 november
In het raadsvoorstel over Power Port worden diverse voorwaarden gesteld aan de mogelijk oostelijke uitbreiding. Eén van deze voorwaarden is het behoud van de leefbaarheid van het dorp. Met dit besluit behoud je de winkelvoorziening in dorp Moerdijk voor de komende vijf jaar.

1.3 Leefbaarheid dorp Moerdijk
Gezien het feit dat 't Winkelmandje van groot belang is voor de leefbaarheid van het dorp Moerdijk is het van belang dat deze zo lang mogelijk behouden blijft.

1.4 Voorkoming van vroegtijdige leegstand
Middels het raadsbesluit heeft de ondernemer voor de komende vijf jaar perspectief om gehuisvest te blijven in dorp Moerdijk.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Tijdelijke oplossing, geen garantie op langdurige bedrijfsvoering in dorp Moerdijk
Het besluit draagt niet bij aan een structurele oplossing echter willen we de ondernemers wel committeren om minimaal vijf jaar op deze locatie gehuisvest te blijven.

Middelen

Financiële middelen
De financiële consequenties van dit voorstel zijn zeer beperkt. Met het halveren van de huur voor de loods worden er circa € 6500 minder inkomsten per jaar gegenereerd binnen de Moerdijk Regeling.

Personele middelen
Niet van toepassing.

Communicatie
Uitkomst van het raadsvoorstel zal via de website en de Dorpstafel Moerdijk gecommuniceerd worden.

Vervolg
Zodra de gemeenteraad heeft ingestemd met het besluit in algemeen belang worden de nieuwe ondertekende overeenkomsten per 26 februari 2026 van rechtswege. Vervolgens worden in samenspraak met de huurders de toegezegde werkzaamheden ingepland en zal de gemeente Moerdijk de huurders, indien nodig, begeleiden bij het aanvragen van een (financiële) bijdragen bij het Havenbedrijf Moerdijk.

Bijlagen
Niet van toepassing.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via +31168 366764 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 16 december 2025

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

S. Elseman
Gemeentesecretaris

A.J. Moerkerke
Burgemeester

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van *29 januari 2026*

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. *16 december 2025*.

overwegende dat:
Het besluit in algemeen belang geldt voor de enige winkelvoorziening in dorp Moerdijk en zonder dit besluit de kans bestaat dat de winkelvoorziening het dorp vroegtijdig zal verlaten.

gelet op:
Het raadsbesluit van 19 november over Power Port de leefbaarheid middels het behoud van het winkelmandje wordt versterkt.

BESLUIT

1. Vast te stellen dat het behoud van 't Winkelmandje voor dagelijkse levensbehoeften in Moerdijk een dienst van algemeen economisch belang vormt, als bedoeld in artikel 25h Wet Markt en Overheid;
2. Vast te stellen dat de gemeente ten behoeve van deze dienst van algemeen belang mag afwijken van de verplichting tot marktconform handelen, voor zover dit noodzakelijk is om de voorziening in stand te houden;
3. In te stemmen met het hanteren van een niet-marktconforme huurprijs voor de loods waar 't Winkelmandje in gevestigd is, gelegen aan de Steenweg 44(a) te Moerdijk, voor een periode tot uiterlijk 26 februari 2031, onder de voorwaarden zoals opgenomen in dit voorstel;
4. Te bepalen dat de afwijking van de marktconforme huur jaarlijks wordt geëvalueerd en alleen wordt voortgezet indien de noodzaak daartoe nog aanwezig is;
5. Te bepalen dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is de huurprijs vast te stellen binnen het kader van dit Algemeen Belang Besluit;
6. Te bepalen dat dit Algemeen Belang Besluit uitsluitend betrekking heeft op deze specifieke voorziening en locatie, zodat geen bredere toepassing ontstaat buiten deze casus.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. *29 januari 2026,*

de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke