

Collegevoorstel

Portefeuillehouder	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Domein / Team	Team Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Steller	[REDACTED] - Gemeente Moerdijk
Openbaar (vanaf)/vertrouwelijk	Vertrouwelijk
Zaaknummer	1626024
Datum	15 april 2025

Onderwerp Toepassen gemeentelijk voorkeursrecht De Hil

Voorgesteld besluit

1. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, tweede lid, van die wet een voorkeursrecht te vestigen op percelen, zoals aangegeven op de bij deze collegebeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30408374-01 en perceelslijst met nummer PL-30408374-01. Hierop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 1 april 2025.
2. Te concluderen dat deze percelen niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
3. Kennis te nemen van het feit dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan ervan, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad een beschikking ex artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet is genomen.
4. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers opdat het voorkeursrecht in werking treedt. Deze 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.
5. Geheimhouding op te leggen tot en met het moment van ingaan van het voorkeursrecht (i.e. het moment van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster), uiterlijk tot 23 april 2025, op dit voorstel, deze beschikking en de bijlagen 1 tot en met 6 bij deze beschikking op grond van artikel 87 Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1., tweede lid, sub b van de Wet open overheid om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen.
6. In te stemmen met bijgevoegd concept-raadsvoorstel, waarmee de gemeenteraad voorgesteld wordt om het voorkeursrecht ex artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet te vestigen.
7. De heer [REDACTED], teammanager van de afdeling Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling van de gemeente Moerdijk, te machtigen - met de macht van substitutie - over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers, zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.

Publiekssamenvatting

Om te voorkomen dat een deel van gronden binnen de nog te herontwikkelen locatie van het bedrijventerrein De Hil te Zevenbergen worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een herontwikkeling van het gebied verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Dit wordt nu voorgesteld.

Inleiding

De gemeente Moerdijk is voornemens om het bedrijventerrein De Hil te herontwikkelen. Deze locatie betreft een deelproject van gebiedsontwikkeling Zevenbergen-Oost. Voor deze locatie wordt een gewijzigd gebruik ten behoeve wonen, werken en verkeer met bijbehorende voorzieningen voorzien. Om tot herontwikkeling van de locatie over te kunnen gaan heeft de gemeente de afgelopen jaren haar privaatrechtelijk grondbeleidsinstrumentarium ingezet. Dit heeft geleid tot enkele strategische aankopen. Nog niet alle voor de herontwikkeling benodigde percelen zijn echter verworven. Meer specifiek zijn er nog vier percelen benodigd voor de herontwikkeling in fase 1. De gemeente voert momenteel onderhandelingen met de eigenaren van deze percelen, maar het ziet er niet naar dat de percelen op korte termijn verworven kunnen worden. Om de gemeentelijke regie en de onderhandelingspositie te versterken, wordt voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ook voorkomen dat de benodigde gronden aan willekeurige derden (mogelijk met het oog op speculatie) worden verkocht.

	
Fase 1: Stationsontwikkeling zonder de herontwikkeling op de percelen langs De Hil	Fase 2: Wonen langs Zwanengat

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 de beschikking betrokken percelen.

De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van de betreffende percelen en 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 kan worden verstoord.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid en bestaande kaders

Met de vastgestelde Nota grondbeleid (2022) 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 de herontwikkeling te verkrijgen. Daarbij is het instrument in de afgelopen jaren veelvuldig en met succes ingezet.

1.2 Regierol gemeente

Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie c.q. onderhandelingspositie 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. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.

1.3 Beschermingsinstrument

Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen. De gemeente en de eindgebruiker worden beschermd tegen prijsopdrijving.

1.4 Voorkomen van een langdurig en kostbaar verwervingsproces

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

1.5 Signaalfunctie

De gemeente geeft door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht een signaal af. Hiermee wordt immers de gemeentelijk ambitie getoond om de locatie daadwerkelijk te herontwikkelen. De gemeente is bereid om daartoe haar publiekrechtelijke grondbeleidsinstrumentarium in te zetten, hetgeen de ambitie kracht bij zet.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, is 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 wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet een uitgebreide rechtsbescherming kent voor een gerechtigde van een met voorkeursrecht belast perceel;
- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet 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;
- de gerechtigde niet wordt verplicht diens (eigendoms)recht te verkopen, de gerechtigde vrij is te bepalen of, en wanneer gerechtigde tot verkoop wenst over te gaan;
- wanneer de gerechtigde in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, deze een reële prijs krijgt voor hetgeen hij verkoopt en wanneer de gerechtigde en de gemeente geen over-

eenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Kanttekeningen en risico's

Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.

- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht), of na het (volledig) doorlopen van de prijsvaststellingsprocedure. Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.
- Verder is het van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Juridisch

Vestigingsvereisten

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee (formele) vestigingsvereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van toegedachte niet-agrarische functies kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van de toegedachte functies.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen is hoofdzakelijk bedrijfsmatig, horeca en parkeervoorzieningen. Het huidige gebruik in deze vorm verdwijnt en aan de onderhavige locatie worden de functies wonen, werken en verkeer met bijbehorende voorzieningen toegedacht. De toegedachte functies zijn niet-agrarisch en nader uit te werken. Het huidige gebruik wijkt dan ook af van de toegedachte functies, waardoor aan de (formele) vestigingsvereisten wordt voldaan.

Vestigingsgrondslag

Omgevingsplan

De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan niet gevormd worden door het vigerende omgevingsplan van de gemeente Moerdijk, in werking vanaf 1 januari 2024. Dit omgevingsplan geeft niet de actuele visie op de beoogde gebiedsontwikkeling weer, waardoor dit omgevingsplan materieel niet ten grondslag aan de voorkeursrechtbeschikking kan worden gelegd.

Omgevingsvisie

In de vigerende omgevingsvisie 'Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040', vastgesteld op 14 december 2023, zijn voor de onderhavige locatie wel de toegedachte functies opgenomen, waardoor wordt voorzien in de beoogde gebiedsontwikkeling. De vigerende omgevingsvisie kan en dient derhalve als vestigingsgrondslag te fungeren. De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt hier gevormd door artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet.

In artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet is opgenomen dat de gemeenteraad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht kan vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in een gemeentelijke omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een herziening van het omgevingsplan.

Middelen

Personele middelen

Dit past binnen de reguliere werkzaamheden.

Financiële middelen

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er nog geen kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet zullen wij dit (voorlopig) bekostigen via de reserve strategische verwervingen.

Communicatie

Bekendmaking

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekend gemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden. Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving

Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

Terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking wordt met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op het gemeentehuis en voorts op elektronische wijze.

Kennisgeving terinzagelegging

De kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

De voorkeursrechtbeschikking wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), zodat daartegen bezwaar en beroep open staat. Deze bezwaarschriften worden tevens geacht te zijn gericht tegen de nog te nemen raadsbeschikking.

Zienswijze

Daarnaast worden de belanghebbenden op de in de beschikking betrokken percelen in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk diens zienswijze op de concept voorkeursrechtbeschikking van de raad kenbaar te maken.

Participatie

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor (markt)partijen een trigger zijn om alsnog een positie in te nemen in het onderhavige gebied. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling worden

belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de concept voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Geheimhouding

Gelet op het feit dat vroegtijdige bekendwording van de beschikking niet in het belang is van het doel ervan, legt het college voorlopige geheimhouding op met betrekking tot de beschikking en de bijlagen 1 tot en met 6 tot en met het ingaan van het voorkeursrecht. De geheimhouding wordt opgelegd om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen (artikel 5.1., tweede lid, sub b van de Wet open overheid en artikel 87 Gemeentewet). Door ruchtbaarheid te geven aan het voornemen om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zouden immers voortijdig transacties tot stand kunnen komen.

Mandaat

Nu dit een nieuwe handeling betreft vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet en het huidige mandaatbesluit, of enig ondermandaat, hierin niet voorziet is een aparte volmachtverlening noodzakelijk. Te meer omdat wettelijk vereist is dat degene die de inschrijving verricht daartoe namens het college bevoegd moet zijn. Wordt de machtiging niet verleend dan is diegene niet bevoegd en dan is het voorkeursrecht niet rechtsgeldig gevestigd en daarmee nietig.

Vervolg

Duur vestiging

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college en raad geldt voor een periode van circa drie jaar en drie maanden. Binnen deze periode dient een herziening van het omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Bijlagen

1. Concept raadsvoorstel en concept raadsbeschikking
 2. Perceelslijst
 3. Grondtekening
 4. Publicatie Gemeentebld
 5. Format brief aan belanghebbenden inclusief bijlage (5b.)
 6. Eigendomsinformatie
-