

Collegevoorstel

Portefeuillehouder	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Domein / Team	Team Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Steller	Frank Boomaars - Gemeente Moerdijk
Openbaar (vanaf)/vertrouwelijk	Vertrouwelijk
Zaaknummer	1742382
Datum	
Onderwerp	Vestigen gemeentelijk voorkeursrecht in het kader van Powerport

Voorgesteld besluit

Voorstel aan college

Het college besluit om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen voor de beoogde uitbreiding van het haven- en industrieterrein Moerdijk ten behoeve van Powerport regio Moerdijk op de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende Bijlage 1, betreffende kadastrale overzichten met tekeningen en bijbehorende perceellijsten, waarop hun kadastrale aanduidingen, hun grootte en de namen van de eigenaren en rechthebbenden zijn vermeld. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van de opgave Powerport regio Moerdijk.

B&W-besluit d.d. 1 juli 2025

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet op de percelen die zijn opgenomen op de bij dit besluit behorende kadastrale overzichten en de bijbehorende perceellijsten een voorkeursrecht te vestigen, zodat daarop de artikelen 9.6 tot en met 9.22 Omgevingswet van toepassing zijn;
2. De gemeenteraad voor te stellen, de voorlopige aanwijzing te bestendigen door op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet, op de onder 1. bedoelde percelen een voorkeursrecht te vestigen, zodat daarop de artikelen 9.6 tot en met 9.22 van toepassing zijn.
3. De gemeenteraad voor te stellen om te bepalen dat aan de onder 1 bedoelde percelen een van het huidige gebruik afwijkende bestemming wordt toegedacht, te weten: *“Energietransitie, inclusief uitbreiding industrie, waaronder installaties en tracés voor kabels en leidingen.”*
4. Mandaat, volmacht en machtiging te verlenen aan de medewerkers van Antea Group, zoals nader aangegeven in het betreffende mandaatbesluit om namens de gemeente Moerdijk, documenten ten behoeve van de inschrijving van het voorkeursrecht d.d. 1 juli 2025 af te geven en te doen deponeren tegen ontvangstbevestiging bij het Kadaster, locatie Arnhem, Meester E.N. van Kleffensstraat 8, 6842 CV te Arnhem en al die handelingen in de ruimste

zin des woords en met het recht van substitutie te verrichten om ten behoeve van de gemeente Moerdijk te komen tot de inschrijving van de documenten ter vestiging van het voorkeursrecht.

Publiekssamenvatting

Om voorbereid te zijn op de toekomst – met oog op de energietransitie, economische groei en strategische autonomie – is uitbreiding van het haven- en industriegebied noodzakelijk. Dit is besloten door het rijk, de provincie noord Brabant, het waterschap Brabantse delta en de gemeenten Geertruidenberg, Drimmelen en Moerdijk. Deze opgave gaat gepaard met een ruimtevraag van circa 400 tot 500 hectare binnen de gemeente Moerdijk en wordt zorgvuldig afgestemd op de toekomstige energie-infrastructuur. Voor de uitbreiding is een zoekgebied geformuleerd met hierbinnen twee zoekrichtingen (oost/ zuid-oost).

De partijen hebben ook afgesproken dat deze ontwikkeling de leefbaarheid en brede welvaart moet gaan versterken. Hierbij wordt een rechtvaardige en menselijke aanpak gehanteerd, met actieve betrokkenheid van inwoners, bedrijven en agrariërs.

Om te voorkomen dat gronden in het gebied vóór vaststelling van een nieuwe visie of programma in handen vallen van ontwikkelaars of speculanten of versnipperd raken, vestigt het college, in afstemming met Rijk en de provincie een (voorlopig) voorkeursrecht. Dit betekent dat eigenaren, wanneer zij besluiten hun grond te verkopen, hun grond eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Zo houdt de gemeente regie over de ontwikkeling van dit strategisch belangrijke gebied.

Inleiding

Het Ruimtelijk Arrangement bevat afspraken tussen Rijk en provincies over de ruimtelijke vertaling van maatschappelijke opgaven. 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 provincie Noord Brabant hebben in het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving afspraken gemaakt over de opgave Powerport regio Moerdijk. Deze afspraken zijn gekoppeld aan het Ruimtelijk Arrangement.

Vanwege de energietransitie, economische groei en strategische autonomie is uitbreiding van het haven- en industriegebied noodzakelijk. De opgave Powerport regio Moerdijk resulteert in een netto ruimtevraag van circa 400 tot 500 hectare voor de gemeente Moerdijk. Voor de uitbreiding is een zoekgebied geformuleerd met hierbinnen twee zoekrichtingen bezien vanuit het Haven en industrieterrein (oost/ zuid-oost). Na afstemming met de omgeving wordt in de komende periode de ontwikkelrichting bepaald door Rijk, Provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk.

Gelet op alle betrokken belangen is grip op grond belangrijk. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom het voornemen om op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet op meerdere percelen een voorkeursrecht te vestigen. Deze percelen zijn aangegeven op het bij dit besluit behorende kadastrale overzicht met tekeningen en bijbehorende perceellijsten en vermelden hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en rechthebbenden, een en ander volgens het register van het kadaster naar de stand per 16 juni 2025,

Wet en beleid

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht vestigen op onroerende zaken / percelen . Vereist daarvoor is dat aan die percelen een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit van het college tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht vervalt van rechtswege na drie maanden na dagtekening van het besluit waarbij het voorlopige voorkeursrecht is gevestigd, of zoveel eerder als de gemeenteraad een besluit neemt op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet, waarbij het door het college gevestigde voorkeursrecht wordt bestendigd (artikel 9.4 lid 3 Ow). Dit betekent dat de gemeenteraad binnen drie maanden na het collegebesluit een raadsbesluit moet nemen.

Beoogd effect

Het college heeft besloten om Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet toe te passen voor de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen zoals opgenomen op het bij dit besluit behorende kadastrale overzichten met tekeningen en bijbehorende perceellijsten. De gemeente wil hiermee als beoogd effect een 1e aankooprecht voor deze percelen vastleggen. Eventuele aankoop is een strategische aankoop gericht op de toekomstige uitbreiding ten behoeve van de opgave Powerport regio Moerdijk. Dit betekent dat het verwerven van de betreffende locatie toekomstige geplande ontwikkelingen zoals het realiseren van nieuwe energieprojecten en uitbreiding van industrie in de regio, zoals hoogspanningsstations, converterstations en leidingen, om de energievoorziening voor woningen en bedrijven te waarborgen, mogelijk dient te maken.

Argumenten

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.

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. Dit kan ook helpend zijn in de onderhandeling met de hogere overheden.

Beschermingsinstrument

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

Belangenafweging

De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren wordt gelegd is 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, marktconforme prijs krijgt voor hetgeen hij verkoopt en wanneer de gerechtigde en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Nadere toelichting op beslispunt 1:

- In de stuurgroep Powerport Moerdijk van 10 juni 2025 hebben het Rijk, de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk afgesproken dat de gemeente Moerdijk een Voorkeursrecht vestigt op de gronden binnen het Powerport (zoek)gebied. Ook is afgesproken nadere afspraken te maken over de uitvoering en bekostiging van dit voorkeursrecht. Zie notulen bestuurlijk overleg 10 juni 2025 (Bijlage 2). Deze afspraken zijn momenteel in voorbereiding. Uitgangspunten worden dinsdagmiddag 1 juli besproken in de stuurgroep Powerport Moerdijk,
- De in de bijlagen aangeduide locaties zijn noodzakelijk bevonden als zoekgebied 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 mogelijk.
- De toegedachte functie voor het vestigen van dit voorkeursrecht is direct gekoppeld aan de afspraken die op 11 juni 2025 zijn gemaakt tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving tussen het Rijk, de Provincie Noord Brabant, 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) en maken ook onderdeel uit van het Ruimtelijk Arrangement dat op diezelfde datum is vastgesteld door het Rijk en de provincie Noord-Brabant.
- Een groot deel van de gronden is op dit moment niet in eigendom van de gemeente. Om ervoor te zorgen dat de gemeente in een goede positie komt om deze gronden te bemachtigen voor het vestigen dan wel uitbreiden van Powerport Regio Moerdijk, is het noodzakelijk om het voorkeursrecht te vestigen op de aangegeven percelen binnen de gemeente Moerdijk. Ook op medeoverheidsgronden wordt dit voorkeursrecht gevestigd.
- De percelen zijn niet eerder aangewezen op grond van Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet dan wel wet voorkeursrecht gemeenten.

Nadere toelichting op beslispunt 2:

- Het voorlopige voorkeursrecht dient binnen die drie maanden te worden opgevolgd ('bestendigd') door middel van een voorkeursrechtbeschikking genomen door de gemeenteraad. Met die laatste voorkeursrechtbeschikking wordt het voorkeursrecht definitief gevestigd. Als de raad niet binnen die termijn een voorkeursrecht vestigt en dit voorkeursrecht binnen die termijn in werking treedt, komt het voorkeursrecht van rechtswege te vervallen en treedt het herhalingsverbod in. Dat betekent dat gedurende een periode van twee jaar niet opnieuw een voorkeursrecht kan worden gevestigd. Het besluit om het raadsvoorstel en -besluit voor te leggen bij de Raad (Bijlage 3) is dan ook essentieel om het (voorlopige) voorkeursrecht te bestendigen.
- De huidige bestemmingen van de betreffende percelen zijn vastgelegd in het Omgevingsplan Moerdijk , tijdelijk deel, te weten de bestemmingsplannen Zeehaven- en

industrieterrein Moerdijk (vastgesteld op 18 januari 2018) en Buitengebied Moerdijk (vastgesteld op 1 maart 2018). De huidige toegestane functies variëren. De percelen staan onder meer de volgende functies toe: Water-3, verkeer-2, Groen-Begeleidingszone 2, maar ook Tuin, Agrarisch, Verkeer, Natuur, Water en Bedrijf. In de omgevingsvisie is een van het huidige gebruik afwijkende, niet-agrarische bestemming aan de percelen toegedacht, namelijk "Energietransitie, inclusief uitbreiding industrie, waaronder installaties en tracés voor kabels en leidingen."

Kanttekeningen en risico's

Houdbaarheid voorkeursrecht: rechtvaardiging grootte zoekgebied ten opzichte van meer beperkte grootte daadwerkelijk benodigde gebied

De ruimtelijke onzekerheid rechtvaardigt een brede scope bij vestiging van het voorkeursrecht. In de verkenningfase is nog niet duidelijk welke gronden exact nodig zijn. Een groter zoekgebied biedt ruimte om tot een optimale ruimtelijke inpassing te komen, rekening houdend met bodemgesteldheid, infrastructuur, natuurwaarden en eigendomsverhoudingen. Door het voorkeursrecht op een groter gebied te vestigen, behouden we de flexibiliteit om in de planvorming te schuiven met functies en locaties, dit mede na afstemming met de omgeving. Dit voorkomt dat cruciale gronden buiten het voorkeursrecht vallen en speculatie ontstaat. Een groter gebied onder het voorkeursrecht voorkomt dat grondeigenaren in de directe nabijheid van het uiteindelijke projectgebied speculatief gaan handelen, wat de kosten en haalbaarheid van het project onder druk zet. Het voorkeursrecht is geen onteigening, maar een tijdelijk instrument. Het recht kan later worden verrijkt of (gedeeltelijk) ingetrokken zodra de uitbreidingsrichting is bepaald.

Lokale overheid neemt regie bij nationale opgave

Hoewel het een nationale opgave betreft, vindt de uitvoering plaats op lokaal niveau. Door het voorkeursrecht te vestigen, kunnen wij zorgen voor een goede afstemming met lokale belangen, zoals leefbaarheid, landschap en participatie. Door zelf het voorkeursrecht te vestigen, voorkomt de gemeente bovendien dat hogere overheden of marktpartijen zonder lokale afstemming gronden verwerven. Dit versterkt onze onderhandelingspositie richting Rijk en ontwikkelaars. Wij tonen hiermee bestuurlijke verantwoordelijkheid en voorkomen dat de regie over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uit handen glipt. Dit is essentieel om draagvlak te behouden bij inwoners en belanghebbenden. Tot slot: het voorkeursrecht is geen blokkade, maar een uitnodiging tot samenwerking. Wij positioneren ons als serieuze partner in de nationale opgave, met oog voor lokale belangen.

De grondeigenaren kunnen de gemeente vragen een bod te doen op de aangewezen gronden. De wettelijke termijnen dienen zorgvuldig in acht te worden genomen, aangezien het, zonder uitzondering, fatale termijnen zijn, wat betekent dat het de eigenaar gedurende 3 jaar vrij staat om aan derden te verkopen.

De grondeigenaren in kwestie kunnen van het voorlopig voorkeursrecht gebruik maken door de gronden aan de gemeente aan te bieden en een bod te vragen van de gemeente op die gronden. Wanneer dit volgens de daarvoor bestemde procedure wordt opgevraagd, hebben wij 6 weken de tijd om hierop in te gaan. Indien geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt over de prijs zouden wij na het doorlopen van een prijsvaststellingsprocedure verplicht kunnen worden om de gronden inclusief opstellen daadwerkelijk af te nemen tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs. Het aan een afnameverplichting verbonden financiële risico is beperkt, omdat afname

geschiedt tegen de werkelijke waarde. Bovendien versterkt het verkrijgen van de eigendomspositie onze regiefunctie.

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.

Het voorkeursrecht is een passief instrument in het kader van grondverwerving.

Rechthebbenden hoeven hun perceel niet aan de gemeente aan te bieden als ze geen plannen hebben het perceel te verkopen.

Verkrijging is onzeker

Het vestigen van een voorkeursrecht betekent niet per definitie dat wij de percelen kunnen verkrijgen. De eigenaar is namelijk niet verplicht tot verkoop van de percelen over te gaan. Daarbij kan de vestiging van het voorkeursrecht vervreemding niet voorkomen als deze overeenkomst wordt gesloten met de echtgenoot, de geregistreerde partner, bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn in de tweede graad of met een pleegkind dat duurzaam als eigen kind is onderhouden en opgevoed. Ook een uiterste wilsbeschikking staat de vervreemding van percelen met een voorkeursrecht niet in de weg.

Schadevergoeding

Er bestaat een aantal grondslagen waarop een eigenaar, op dat moment vervreemder, aanspraak kan maken op een schadevergoeding die hij als gevolg van de overdracht van een onroerende zaak of van een beperkt recht aan de gemeente heeft geleden. Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn als op de laatste dag van de geldingsduur van het voorkeursrecht de nieuwe functie niet is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegekend in een omgevingsplan. Dit betekent dat deze instrumenten dus ook tijdig gereed moeten zijn, conform de termijnen die hiervoor in de Omgevingswet worden genoemd.

Tijdigheid

Voorkeursrechten kunnen volgtijdelijk na elkaar worden gevestigd/verlengd en daarmee het reeds gevestigde voorkeursrecht voortzetten. Dit dient echter wel tijdig te gebeuren. Bij niet tijdige voortzetting van het voorkeursrecht geldt dat het voorkeursrecht gedurende twee jaar niet opnieuw mag worden gevestigd. Dit geldt niet als het voorkeursrecht niet in de openbare registers was ingeschreven binnen de daarvoor geldende termijn. Het is daarom belangrijk dat voorkeursrechten tijdig worden gevestigd. Daarnaast is het belangrijk dat ook tijdelijk, ofwel binnen drie maanden na het nemen van het besluit door het college, een besluit van de raad volgt ter bestendiging van het voorkeursrecht.

Rechtsbescherming

Tegen de door u genomen voorkeursrechtbeschikking staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open. Belanghebbenden kunnen volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een bezwaarschrift binnen zes weken na de datum van verzending van het besluit indienen. Als bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep geacht mede te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Overwogen 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.

Juridische zaken

- Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet, een voorkeursrechtbeschikking vast te stellen voor de percelen zoals opgenomen in de bijgevoegde kadastrale tekeningen en perceellijsten, conform de stand van het Kadaster per 16 juni 2025. Als nadere grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht en ter voorbereiding van het omgevingsplan zijn in juni 2025 hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk, in de stuurgroep Powerport Moerdijk van 10 juni 2025, afgesproken dat de gemeente Moerdijk het Voorkeursrecht zou vestigen (Zie notulen bestuurlijk overleg 10 juni 2025).
- Tegen dit besluit staat ingevolge de Algemene Wet Bestuursrecht bezwaar en beroep open.
- Het voorkeursrecht kan worden gevestigd op basis van een omgevingsplan (artikel 9, lid 1, onder a, Ow), een omgevingsvisie of gebiedsprogramma (onder b), of – als deze nog ontbreken – op de voorkeursrechtbeschikking zelf (onder c). De wet schrijft voor dat altijd de meest concrete grondslag wordt gebruikt. In dit geval is de gewenste functie nog niet opgenomen in het omgevingsplan, noch toegedacht in een visie of programma. Daarom vormt de voorkeursrechtbeschikking de juiste juridische basis voor het vestigen van het voorkeursrecht.
- Nadat de raad het voorlopig voorkeursrecht heeft bestendigd dient een planologisch besluit (omgevingsvisie, programma of omgevingsplan) te worden genomen waarin de in de zelfstandige voorkeursrechtbeschikking toegedachte functie wordt toegedacht of toegedeeld. De gemeente Moerdijk zal dit bezien. U wordt hierover op een later moment nog geïnformeerd,

Middelen

Financiën

Aan het nemen van dit besluit zijn de procedurekosten verbonden ca. € 75.000. Deze kosten zijn voorgeschoten vanuit het gemeentelijke budget Powerport. Naast proceskosten en de inhuur van rentmeesters/taxateurs ter ondersteuning van de verwervers is dekking nodig voor te maken verwervingskosten. Voor wat betreft de daadwerkelijke kosten van taxatie en advies en verwerving of de dekking hiervan worden nadere afspraken gemaakt tussen Rijk, Provincie en gemeente. Het is de intentie om tot afspraken te komen voor de behandeling van het voorkeursrecht in de gemeenteraad op 11 september 2025. Over de uitkomst van deze afspraken wordt u geïnformeerd. Het is de verwachting dat de Provincie een aanzienlijk deel van deze verwervingen en dus

voorfinancieringskosten voorlopig op zich zal nemen. Echter ook de gemeente Moerdijk zal hiervoor het instrument strategische verwervingen inzetten en gebruik maken van het hier aan gekoppelde beleid (de spelregels strategisch verwerven) en de beschikbare 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 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 in de dealmaking en ten behoeve van agrarische structuurversterking. Hierdoor is het risico om agrarische grond te verwerven die niet bruikbaar is te overzien. Daarnaast geldt dat ten zuiden van de A17 veel grond al in handen van het rijk is. 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 overzienbaar aantal gronden kan gaan is dit risico beperkt. Gronden ten noorden van de A17 zullen altijd waarde blijven behouden, ook als de ontwikkeling niet in dit gebied plaatsvindt.

Organisatie

Het vestigen van een voorkeursrecht en de gevolgen die hieruit vloeien vragen ambtelijke capaciteit. Deze is op dit moment onvoldoende beschikbaar. Met de partners van de Powerport samenwerking zijn onderling afspraken gemaakt voor de minimaal noodzakelijke bemensing in de zomerperiode. Daarnaast worden met het Rijk en provincie Noord-Brabant nog afspraken gemaakt over werkverdeling en ondersteunende inzet vanuit het provinciaal ontwikkelbedrijf. U wordt over de uitkomst van deze afspraken nog geïnformeerd.

Communicatie

Nadat het besluit door uw college is genomen ontvangen de eigenaren / belanghebbenden en/of beperkt gerechtigden een aangetekende brief waarin wordt geïnformeerd over dit besluit. Het besluit wordt openbaar gemaakt nadat betrokkenen geïnformeerd zijn.

Vervolg/uitvoering

Wij maken de voorkeursrechtbeschikking bekend door toezending of uitreiking van de beschikking aan de in het besluit vermelde eigenaar en eventueel beperkt gerechtigden. Daarnaast legt het bevoegd gezag de voorkeursrechtbeschikking ter inzage binnen de gemeente Moerdijk waar de onroerende zaken liggen, waarop het voorkeursrecht betrekking heeft. Op grond van artikel 16.32b Omgevingswet en artikel 12 van de Bekendmakingswet geeft het bevoegd gezag kennis van de terinzagelegging door publicatie in het elektronisch mededelingenblad. Het bevoegd gezag biedt de voorkeursrechtbeschikking volgens artikel 16.82a, lid 1 Omgevingswet binnen 4 dagen na bekendmaking ter inschrijving aan bij de openbare registers van het Kadaster. Het Kadaster tekent

zowel de datum als het tijdstip van inschrijving aan. Na aanbidding is het besluit voor het publiek zichtbaar in de openbare registers.

Bijlagen

1. Kadastrale overzicht met tekening en bijbehorende perceellijst
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
3. Raadsvoorstel en concept besluit

Het college van de gemeente Moerdijk

Secretaris

Burgemeester

S. Elseman

A.J. Moerkerke