



# Voorblad

---

## Collegenota Vestigen Voorkeursrecht Watertorenterrein

---

Datum college:	15 oktober 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Vastgoedbedrijf
Behandelend ambtenaar:	B. van Empel

---

### Samenvatting

Vestiging van een voorkeursrecht op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (voorheen: de Wet Voorkeursrecht Gemeente WVG), om met meer zekerheid de ruimtelijke ambities te realiseren.

### Collegebesluit

Het college:

1. vestigt ten behoeve van de gemeente Tilburg op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorkeursrecht in de zin van hoofdstuk 9 Omgevingswet op de gronden, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastraal tekening (bijlage 1) en de percelenlijst (bijlage 2, een en ander voor de toegedachte functie woningbouw en commerciële en/of maatschappelijke en/of aanverwante voorzieningen (inclusief groen) ;
2. geeft gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van dit besluittraject ingevolge artikel 4:11 onder a en c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure)
3. stelt de raad conform bijgaand raadsvoorstel voor om op de onder 1 bedoelde percelen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen.

# Vestigen voorkeursrecht Watertorenterrein

Collegebesluit van 15 oktober 2024 - 31

## Aanleiding

De intentie van verkoop van het 'Watertorenterrein' aan de Bredaseweg / Watertorenstraat door Brabant Water is al langer bekend. De mogelijkheid van aankoop van de locatie door de gemeente is hierbij als expliciete wens genoemd en er zijn hier reeds meerdere gesprekken over gevoerd. Brabant Water heeft recent aangegeven de locatie op de markt te koop aan te bieden en niet meer (onderhands) aan de gemeente te willen verkopen. De gemeente heeft interesse in de locatie omdat zij invloed uit wil oefenen op het te realiseren programma en bijbehorende ruimtelijke ambities. Wij wensen te voorkomen dat een initiatiefnemer de locatie verwerft op basis van uitgangspunten die zich niet goed verhouden tot maatschappelijke doelen die centraal staan in ons beleid. Daarom wensen wij eerst de uitgangspunten voor eventuele herontwikkeling vast te stellen alvorens dat deze locatie wordt verkocht. Het is hiernaast voorstelbaar dat wij deze locatie kunnen benutten voor de doelen die voortvloeien uit ons beleid. Ook willen wij het behoud van cultuurhistorisch erfgoed (met name de watertoren zelf) alsmede de uitkomsten van eerder doorlopen participatieproces met de wijk een plek geven in het vervolgproces.

## Beoogd effect

Vestiging van een voorkeursrecht op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (voorheen: de Wet voorkeursrecht gemeenten, Wvg), om met meer zekerheid en regie de ruimtelijke en maatschappelijke ambities te realiseren. Ook willen wij de uitkomsten van eerder doorlopen participatieproces met de wijk een plek geven in het vervolgproces. De vestiging van het voorkeursrecht op de aan te wijzen percelen geschiedt ten behoeve van de toegedachte nieuwe functie "woningbouw en commerciële en/of maatschappelijke en/of aanverwante voorzieningen (inclusief groen)". Het huidige feitelijke gebruik van de percelen wijkt af van die toegedachte functie.

## Besluit

Het college:

1. vestigt ten behoeve van de gemeente Tilburg op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorkeursrecht in de zin van hoofdstuk 9 Omgevingswet op de gronden, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastraal tekening (bijlage 1) en de percelenlijst (bijlage 2, een en ander voor de toegedachte functie woningbouw en commerciële en/of maatschappelijke en/of aanverwante voorzieningen (inclusief groen) ;
2. geeft gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van dit besluittraject ingevolge artikel 4:11 onder a en c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure)
3. stelt de raad conform bijgaand raadsvoorstel voor om op de onder 1 bedoelde percelen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen.

## Argumenten

*1.1. Met het vestigen van voorkeursrecht willen we meer grip en regie op de toekomstige ontwikkelingen houden.*

In het verleden hebben initiatieven voor herontwikkeling (o.a. door buurt / omwonenden) niet op de medewerking van de eigenaar (Brabant Water) kunnen rekenen. Ook heeft de eigenaar de afgelopen jaren geen initiatief genomen om zelf met een herontwikkelingsplan te komen. Door middel van het vestigen van een voorkeursrecht kan de gemeente Tilburg voorkomen, dat er de komende periode transacties (kunnen) worden gedaan, die de verwezenlijking van de beoogde toekomstige ontwikkelingen in de weg kunnen staan of

belemmeren. Uitvoering van de ruimtelijke en maatschappelijke ambities is eenvoudiger als we grip hebben op het gebied, door middel van grondeigendom of regie.

*1.2. We willen voorkomen dat op deze locaties door grondeigenaren en projectontwikkelaars wordt gespeculeerd in aanloop naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.*

Het is in dit geval bekend dat een van de huidige eigenaren (Brabant Water) de maximale opbrengst uit de locatie wil halen. Een belang bij ruimtelijke en maatschappelijke ambities heeft deze eigenaar niet. Specifiek het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed en het betrekken van de uitkomsten van het (deels doorlopen) participatieproces belang. Deze eigenaar zal dus met name geïnteresseerd zijn in het hier maximale toegestane (ruimtelijke) programma. Planontwikkeling vergt tijd, inclusief omgevingsdialoog; dat wil de eigenaar niet afwachten. De verwachting in dit geval is dat deze eigenaar de via een openbare procedure wil verkopen aan de hoogste bidder. Een vestiging van het voorkeursrecht heeft als effect dat, als de eigenaren willen vervreemden, de gemeente als eerste in de gelegenheid moet worden gesteld om tot verwerving over te gaan.

Het voorkeursrecht wordt ook gevestigd op enkele aansluitende percelen. Dit omdat deze, ruimtelijk gezien, van grote invloed zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden en het realiseren van ruimtelijke ambities. Het betreft hier de percelen van (slechts) 1 andere eigenaar (BDG Vastgoed).

Het voorkeursrecht is bedoeld om gemeenten een betere uitgangspositie te geven op de grondmarkt. De wet beoogt de gemeenten een middel in handen te geven om de waardevermeerdering van de gronden in de hand te houden en in te zetten in het algemeen belang. Daarbij werkt het voorkeursrecht dempend op de grondprijzen en brengt het daarmee integrale haalbaarheid van planontwikkeling dichterbij.

Het algemeen (gemeentelijk) belang is dus gediend met het vestigen van een voorkeursrecht. De behoefte aan nieuwe woningen op deze locatie is, gelet op het landelijke woningtekort, evident.

*1.3. Er wordt voldaan aan de vestigingsvereisten voor een Voorkeursrecht.*

Het besluit voorziet in de vestiging van een voorkeursrecht op grond van hoofdstuk 9.1 lid 2 van de Omgevingswet ten behoeve van de toegedachte functie "woningbouw en commerciële en/of maatschappelijke en/of aanverwante voorzieningen".

Voor de vestiging van een voorkeursrecht moet aan twee wettelijke vereisten worden voldaan: (1) de toegedachte of toegekende functie moet niet-agrarisch zijn en (2) het feitelijke/bestaande gebruik dient af te wijken van de toegedachte functie. Voor de aan te wijzen gronden (aangegeven op kadastraal overzicht (bijlage 1) en de percelenlijst (bijlage 2)), gaan beide principes op. Aan de aan te wijzen gronden worden immers niet-agrarische functies toegedacht, namelijk woningbouw en commerciële en/of maatschappelijke en/of aanverwante (groene) voorzieningen, en deze toegedachte toekomstige functie wijkt af van het huidige feitelijke gebruik van de aangewezen percelen. Ook als de nieuwe functie voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever of kwalitatief beter gebruik dan het bestaande, zoals de intensievere woonfunctie als gevolg van de beoogde toevoeging van woningen, is er sprake van afwijkend gebruik.

*2.1 De toepassing van de hoorplicht doorkruist het doel van het vestigen van een voorkeursrecht.*

De toepassing van artikel 4:8 Awb bij het collegebesluit is niet gewenst. De eigenaren en rechthebbenden raken dan op de hoogte van het voornemen tot vestiging voorkeurrecht voordat dit in werking treedt. Zij kunnen dan eventueel verkoophandelingen verrichten die we met het voorkeursrecht beogen te voorkomen. Bij het raadsbesluit zal artikel 4:8 Awb wel worden toegepast. De eigenaren en rechthebbenden krijgen dan de gelegenheid om vooraf een zienswijze kenbaar te maken.

*3.1. Een raadsbesluit is nodig om de voorkeurspositie van de gemeente te laten voortduren.*

Het voorlopig voorkeursrecht dat het college nu vestigt biedt drie maanden bescherming, te rekenen vanaf de inwerkingtreding daarvan door inschrijving van het besluit in de openbare registers. Binnen die periode van drie maanden moet de gemeenteraad op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een besluit nemen tot het vestigen van een voorkeursrecht voor een periode van drie jaar. Als die tijdige vestiging en

inwerkingtreding daarvan achterwege blijven, vervalt in beginsel het door het college gevestigde voorkeursrecht van rechtswege.

## **Kanttelingen en gewogen alternatieven**

De gemeente is reeds langdurig in gesprek met Brabant Water, echter heeft deze, ondanks de vele gesprekken, recent aangegeven niet te willen inzetten op een minnelijke verwerving door de gemeente. Een eerste recht van koop tussen gemeente en Brabant Water is niet tot stand gekomen vanwege de koppeling met andere lopende dossiers. Initiatieven voor herontwikkeling in het verleden (o.a. door buurt / omwonenden) hebben niet op de medewerking van de eigenaar (Brabant Water) kunnen rekenen. Ook heeft de eigenaar de afgelopen jaren zelf geen initiatief genomen om zelf met een herontwikkelingsplan te komen of enige afstemming hierover met de gemeente gezocht.

Het opstellen van een (gemeentelijk) ambitiedocument (vervat in een Omgevingsplan) voor deze locatie geeft meer duidelijkheid voor de eigenaar en (eventueel) beoogde kopers. Als dit document er ligt en vastgesteld is; dan kan de gemeente deze ambitie planologisch reguleren en wordt het uiteindelijke doel van de gemeente ook bereikt. Dit traject kost echter tijd (minimaal half jaar) en geeft pas na die periode zekerheid over de borging van de ruimtelijke ambitie.

Vestiging van een Voorkeursrecht betekent géén aanbiedingsplicht voor de eigenaar. *Als de eigenaar wil verkopen, is hij na vestiging voorkeursrecht gehouden eerst aan de gemeente aan te bieden, die heeft een eerste recht van koop.*

## **Niet beïnvloedbare risico's**

Niet van toepassing.

## **Kosten en dekking**

De kosten voor het vestigen van het voorkeursrecht betreffen ureninzet en worden gedekt uit de beschikbare budgetten binnen het Vastgoedbedrijf. Zodra aankoop van vastgoed of gronden aan de orde is zal hier een separaat besluit voor opgehaald worden.

## **Uitvoering**

Het besluit wordt ingeschreven in de openbare registers en treedt daarmee in werking. Op of na de dag van inwerkingtreding wordt het besluit schriftelijk bekend gemaakt aan de eigenaren en de beperkt gerechtigden. Tevens wordt het besluit ter inzage gelegd op het stadskantoor en wordt deze terinzagelegging vooraf aangekondigd in het gemeenteblad.

## **Participatie**

Na vestigen voorkeursrecht is het aan de gemeente om te starten met het opstellen van een omgevingsplan. Dit zal, in navolging op de eerdere initiatieven uit de buurt, in nauwe samenwerking met de omwonenden (of een vertegenwoordiging daarvan) gebeuren. Het vormgeven van het participatietraject (wijze en vorm) volgens de richtlijn omgevingsdialoog zal nog nader bepaald worden.

## **Communicatie**

Het collegebesluit wordt schriftelijk bekend gemaakt aan de eigenaren en de beperkt gerechtigden. Tevens wordt het besluit ter inzage gelegd op het stadskantoor en wordt deze terinzagelegging vooraf aangekondigd in

het gemeentebblad. Hiernaast zullen we met de eerder betrokken omwonenden het gesprek aangaan over deze vervolgstappen.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Bijlagen**

1. Kadastrale kaart Voorkeursrecht Watertorenterrein
2. Percelenlijst Voorkeursrecht Watertorenterrein