

Vestigen voorkeursrecht evenemententerrein ADEM

Collegebesluit van 3 maart 2026

Aanleiding

De stedelijke ontwikkeling die Tilburg tot 2050 gaat doormaken is groot. Er moeten 35.000 woningen gerealiseerd worden en de stedelijke infrastructuur moet meegroeien om alle nieuwe bewoners te kunnen accommoderen. De beschikbare ruimte voor evenementen in de stad staat op dit moment al enorm onder druk. Door de grote woningbouwopgave zal die druk alleen maar toenemen. Realisatie van een nieuw evenemententerrein (ADEM) verlicht de druk op huidige, tijdelijke locaties en behoudt zo onder andere ruimte voor ecologie en natuur zodat er op binnenstedelijk niveau meer woningbouw gerealiseerd kan worden. Daarnaast faciliteert ADEM de te verwachte stijging in de vraag naar leisure activiteiten als gevolg van de vele nieuwe inwoners. Voorts helpt het Tilburg om de positie als evenementenstad te bestendigen en uit te bouwen. Dit levert niet alleen een bijdrage aan het stedelijk imago en aanbod voor inwoners en bezoekers, maar creëert ook extra banen.

Het huidige (stenen) evenemententerrein bevindt zich in binnenstedelijk gebied waar toevoegen van woningen een gewenste ruimtelijke ontwikkeling is t.o.v. het behoud van het huidige evenemententerrein. Ook biedt het huidige evenemententerrein niet de mogelijkheden die passend zijn in het huidige en toekomstige duurzame evenementenbeeld. De realisatie van het beoogde nieuwe evenemententerrein ADEM is een schakel in de keten van de ruimtelijke economische ontwikkelingen van de stad die nodig is om de nodige groei te faciliteren.

Samen met externe experts en Popodium 013 is er onderzoek gedaan naar verschillende locaties. Deze locaties zijn getoetst aan de hand van een programma van eisen. Daarnaast is gekeken naar hoe de realisatie van ADEM zich zou verhouden tot andere doelstellingen en toezeggingen van de gemeente zoals die op het gebied van natuurontwikkeling en de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Locatie Vossenbergh scoort sterk op ontwikkeltermijn (ontwikkelbaarheid en mogelijk realisatietempo), beschikbare ruimte en waarde voor de stad. Daarnaast lijkt de omliggende wegenstructuur voldoende.

Beoogd effect

Vestiging van een voorkeursrecht op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, om met meer zekerheid en regie de ruimtelijke en maatschappelijke ambities te realiseren. De vestiging van het voorkeursrecht op de aan te wijzen percelen geschiedt ten behoeve van de toegedachte nieuwe functie evenemententerrein. Het thans bestaande feitelijke gebruik van de percelen omvat een agrarische bestemming. Dit huidige gebruik 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 evenemententerrein.
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. legt geheimhouding op deze collegenota tot 13 maart 2026, de bijbehorende besluiten, alle bijlagen (inclusief het ontwerp raadsvoorstel en het concept raadsbesluit) en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, lid 2 sub b van de Wet open overheid, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het (voorlopig) voorkeursrecht.

4. 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.

Uit een eerste verkenning blijkt dat, op basis van inhoudelijke en bestuurlijke argumenten, de aangewezen percelen (kort gezegd: de locatie Vossenbergh) voor een nieuwe evenementenfunctie de meest geschikte optie zijn. Er zijn meerdere locaties onderzocht. Daarbij is gekeken naar ruimtelijke inpasbaarheid, mogelijke ecologische voorbehouden en onder andere geluidsrichting, mogelijkheid tot parkeren etc.

Vanwege de benodigde omvang van het beoogde evenemententerrein, wordt het voorkeursrecht beperkt tot de aangewezen percelen op de percelenlijst. Deze locatie leent zich qua ligging en omvang goed voor de toegedachte functie.

Vestiging van een voorkeursrecht geeft de gemeente een voorrangspositie als de eigenaar de aangewezen gronden wenst te verkopen. Het schept géén aanbiedings- en verkoopplicht voor de eigenaar. Als de eigenaar wil verkopen, is hij na vestiging voorkeursrecht gehouden eerst aan de gemeente aan te bieden, die dan een eerste recht van koop heeft. Door het vestigen van een voorkeursrecht is de gemeente in staat de regie te behouden bij de beoogde ontwikkeling en realisering van het evenemententerrein ter plekke, en verkrijgt zij bij voorrang de mogelijkheid om, ten behoeve van die ontwikkeling, de locatie in eigendom te verwerven. Met de vestiging van een voorkeursrecht wordt voorkomen dat de gronden worden vervreemd aan derden, waardoor de verwezenlijking van het beoogde gebruik wordt bemoeilijkt.

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

De vestiging van het voorkeursrecht heeft tot 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 is bedoeld om gemeenten een betere uitgangspositie te geven op de grondmarkt. Met de vestiging daarvan wordt mogelijke prijsopdrijving door grondspeculatie, hetgeen het beoogde gebruik zou kunnen frustreren, voorkomen. Het voorkeursrecht werkt immers dempend op de grondprijzen, hetgeen de integrale haalbaarheid van planontwikkeling dichterbij kan brengen.

1.3. Het algemeen (gemeentelijk) belang is gediend met het vestigen van een voorkeursrecht.

De bovengenoemde redenen en belangen rechtvaardigen de vestiging van een voorkeursrecht.

Aan de gemeente komt bij een dergelijke vestiging beleidsvrijheid toe, waarbij een afweging van belangen op haar plaats is: het algemene belang van de gemeente bij vestiging van een voorkeursrecht tegenover het eventuele bijzondere persoonlijke belang van de eigenaren of beperkt gerechtigden om geheel vrij, zonder de aanbiedplicht op grond van het voorkeursrecht, over hun percelen/rechten te kunnen beschikken. Voor zover de gemeente in dit stadium kan nagaan, zijn er geen kenbare bijzondere individuele belangen (bij vrije verkoopbaarheid) en/of persoonlijke omstandigheden die zich duidelijk verzetten tegen de vestiging van het voorkeursrecht op de aangewezen percelen. Hierbij neemt de gemeente in aanmerking dat de inbreuk die het voorkeursrecht op de vrije overdraagbaarheid maakt slechts beperkt is, namelijk hooguit in zoverre dat de eigenaren, in het geval van een voornemen tot vervreemding van hun eigendom, dit eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden voordat ze die percelen aan iemand anders kunnen/mogen overdragen. Dit gevolg is betrekkelijk gering en niet onevenredig bezwarend of onnodig nadelig. De eigenaren blijven onverminderd het genot van hun percelen behouden en zij kunnen hun eigendomsrechten gewoon blijven uitoefenen. Het voorkeursrecht schept voor hen geen *verplichting* om hun gronden te koop aan te bieden.

1.4. 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 evenemententerrein.

Voor de vestiging van een voorkeursrecht moet aan twee wettelijke vereisten worden voldaan: (1) de toegedachte functie moet niet-agrarisch zijn en (2) het feitelijke/bestaande gebruik dient af te wijken van deze toegedachte functie. Met betrekking tot de aan te wijzen gronden (aangegeven op de grondtekening overzicht (bijlage 1) en de percelenlijst (bijlage 2)), wordt aan deze vereisten voldaan. Aan de aan te wijzen gronden wordt immers een niet-agrarische functie toegedacht, namelijk evenemententerrein, en deze toegedachte toekomstige functie wijkt af van het huidige feitelijke gebruik van de aangewezen percelen, namelijk agrarisch 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 voorgestelde raadsbesluit zal artikel 4:8 Awb wel worden toegepast. De eigenaren en belanghebbende beperkt gerechtigden krijgen dan de gelegenheid om vooraf een zienswijze kenbaar te maken.

3.1. Geheimhouding voor veilig stellen financiële en economische belangen

Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 51 lid 2 sub b van de Wet open overheid is het van belang om geheimhouding op te leggen betreffende de voorkeursrechtbeschikking, alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van de voorkeursrechtbeschikking. Hiermee wordt voorkomen dat de beoogde voorrangspositie en regie worden gefrustreerd.

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

Het voorkeursrecht dat het college nu vestigt biedt maximaal drie maanden bescherming tegen vervreemding, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het collegebesluit door inschrijving van het besluit in de openbare registers. Om de voorkeurspositie van de gemeente aansluitend te bestendigen, moet binnen die periode van drie maanden de gemeenteraad op basis van artikel 9.1 lid 1 onder 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.

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

1. Keuze voor een andere locatie

Samen met externe experts en Popodium 013 is er onderzoek gedaan naar verschillende locaties. Deze locaties zijn getoetst aan de hand van een programma van eisen. Daarnaast is gekeken naar hoe de realisatie van ADEM zich zou verhouden tot andere doelstellingen en toezeggingen van de gemeente zoals die op het gebied van natuurontwikkeling en de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Locatie Vossenbergh scoort sterk op ontwikkeltermijn (ontwikkelbaarheid en mogelijk realisatietempo), beschikbare ruimte en waarde voor de stad. Daarnaast lijkt de omliggende wegenstructuur voldoende.

Op deze locatie komen diverse kansen en opgaven bij elkaar. Naast ADEM spelen onder meer de opgave om schuifruimte te vinden voor onze bedrijventerreinen binnen het programma revitaliseren. Daarnaast is het van belang om in het kader van deze ontwikkelingen voor de dierenopvang en de hondenschool een passende alternatieve locatie te vinden.

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. Verdere kosten zijn op dit moment niet verbonden aan het vestigen van een voorkeursrecht. Zodra aankoop van de aangewezen gronden aan de orde is, zal hiervoor een separaat besluit worden voorbereid.

De kosten die gemoeid zijn met de eventuele daadwerkelijke verwerving(en), zijn afhankelijk van:

- een eventueel aanbod van eigenaren aan de gemeente om tot verwerving over te gaan op basis van het te vestigen voorkeursrecht;
- de uitkomsten van de dan uit te voeren taxaties én
- de definitieve keuze van de gemeente om al dan niet tot verwerving over te gaan.

De eventuele financiële impact van grondverwerving wordt gedekt door beschikbare budgetten verkregen door middel van een separaat college- en/of raadsbesluit. Daarnaast heeft de gemeente Tilburg beschikking over eventuele compensatiegronden ten behoeve van het huidige (agrarische) gebruik die ingezet kunnen worden.

Uitvoering

Het besluit wordt openbaar nadat het wordt ingeschreven in de openbare registers en treedt daarmee in werking. Het besluit wordt schriftelijk bekend gemaakt aan de eigenaren en de beperkt gerechtigden. Tevens wordt het besluit ter inzage gelegd in de stadswinkel en wordt deze terinzagelegging vooraf aangekondigd in het gemeenteblad.

Voor belanghebbenden (eigenaren respectievelijk beperkt gerechtigden) bestaat de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen het besluit. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Participatie

Bij de voorbereiding van het voorgestelde raadsbesluit krijgen de eigenaren en de belanghebbende beperkt gerechtigden de gelegenheid om hun zienswijze daaromtrent vooraf kenbaar te maken. De raad betreft de ingediende zienswijzen bij zijn besluitvorming.

Communicatie

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

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Grondtekening voorkeursrecht evenemententerrein ADEM
2. Percelenlijst voorkeursrecht evenemententerrein ADEM
3. Raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit

Tilburg, 3 maart 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

De secretaris (waarnemend) de burgemeester,

was getekend, was getekend,

Mw. ir. J.G. Robberse Mw. F.Q. Gräper - van Koolwijk