



Raadsvoorstel Werklandschap Wijkevoort - vestiging Wvg

Aanleiding

In het kader van de planologisch voorbereiding van Werklandschap Wijkevoort is geconcludeerd dat om te voldoen aan de huidige milieuwet- en regelgeving er twee agrarische bedrijven dienen te worden beëindigd, te weten Prinsenhoef 2 en Vosheining 6. Na het beëindigen van deze twee agrarische bedrijven is er als gevolg van stikstofdepositie geen nadelig effect op Natura 2000 gebieden vanuit het Werklandschap Wijkevoort. Het agrarisch bedrijf Vosheining 6 is reeds door de gemeente aangekocht en daarmee is de stikstofsaldering zeker gesteld. Het agrarisch bedrijf Prinsenhoef 2 heeft de gemeente nog niet weten te verwerven. Het agrarisch bedrijf heeft in het ontwerpbestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020 de bestemming 'wonen' gekregen. Het opleggen van een niet-agrarische bestemming biedt de mogelijkheid om de gronden meenemen in een onteigeningsprocedure, maar maakt ook het vestigen van een voorkeursrecht mogelijk. Het is momenteel onduidelijk of eigenaar vrijwillig zal meewerken aan de levering van de gronden, opstallen en milieurechten aan de Prinsenhoef 2. Niet valt uit te sluiten dat de eigendom wordt vervreemd aan een gegadigde die andere plannen heeft dan de gemeente Tilburg. Tegen die achtergrond heeft het college op 30 maart 2021 besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op een gedeelte van het bewuste perceel, kadastraal bekend als gemeente Tilburg, sectie AH nummer 941. Dit zorgt ervoor dat de eigenaar het betrokken perceel eerst bij aangetekende brief aan de gemeente Tilburg moet aanbieden.

Het voorlopig voorkeursrecht biedt gedurende drie maanden bescherming. Binnen die periode van drie maanden moet de gemeenteraad op basis van artikel 5 Wvg een besluit nemen tot het vestigen van een voorkeursrecht voor een periode van drie jaar. Binnen drie jaar moet de volgende stap in de planologische besluitvorming zijn genomen. In het onderhavige geval zal de bestemmingsherziening moeten zijn vastgesteld. Voor Wijkevoort is reeds het ontwerpbestemmingsplan door het college akkoord bevonden en is voor zienswijzen ter visie gelegd. Het voornemen is om via de bestemmingsplanregeling het agrarisch bedrijf weg te bestemmen en aan de bedrijfswoning met opstallen een woonbestemming toe te kennen. Hiermee wordt gewaarborgd dat geen ander agrarisch bedrijf zich hier kan vestigen.

Beoogd effect/bestuurlijk kader

Op 5 februari 2018 heeft de gemeenteraad het Masterplan Wijkevoort vastgesteld als richtinggevende basis voor de ontwikkeling van het Werklandschap Wijkevoort. Op 21 september 2020 heeft de raad de nota 'Toekomstbestendige werklocaties 2020-2025' vastgesteld en onder andere besloten om prioriteit toe te kennen aan de ontwikkeling van Wijkevoort tot innovatief modern industrieel en logistiek werklandschap. Met het nemen van deze besluiten heeft de gemeente haar ambitie uitgesproken voor Wijkevoort en is ze de planologische procedure verder gaan voorbereiden. Met de vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wvg, er is meer zekerheid om de bestuurlijke ambitie – werklandschap Wijkevoort – te realiseren.

Voorstel

1. Aanwijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn, met als grondslag artikel 5 Wvg: de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening (bijlage 1) en de percelenlijst (bijlage 2), waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden en de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster per 10 mei 2021, welke percelen niet de afgelopen twee jaar in een aanwijzing betrokken zijn geweest, én aan welke een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.
2. Het college de opdracht geven om alle handelingen die noodzakelijk zijn in het kader van het voorkeursrecht te (laten) verrichten.

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Huub van der Zwaluw

Argumenten

1.1. Geen gegronde bezwaren/zienswijzen.

Op 30 maart 2021 heeft het college besloten de betrokken grond voorlopig aan te wijzen op basis van artikel 6 Wvg. Het college heeft de eigenaar geïnformeerd over het collegebesluit en het voorgenomen raadsbesluit. Tegen het collegebesluit staat bezwaar en beroep open en tegen het voorgenomen raadsbesluit kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een collegebesluit tot voorlopige aanwijzing en dit collegebesluit vervalt omdat een raadsbesluit tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad, aldus artikel 6 lid 3 Wvg.

Tegen het collegebesluit voor het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is geen bezwaarschrift ingediend. Tegen het voorgenomen raadsbesluit voor het definitief vestigen van een voorkeursrecht zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2. Met de vestiging van een Wvg-recht versterken we onze positie bij de eventuele verwerving van de eigendom ter verwezenlijking van de wenselijke ruimtelijke kwaliteit.

Met een Wvg-voorkeursrecht hebben we een instrument in handen waarmee we beter kunnen sturen op gewenste invulling. De wettelijke voorrangspositie van de gemeente bij eventuele vervreemding door de eigenaar van de gronden met opstellen voorkomt dat de verwezenlijking van het Werklandschap Wijkevoort mogelijk ter discussie komt te staan omdat niet voldaan kan worden aan de milieuwet- en regelgeving.

1.3. Het belang van een regierol prevaleert boven het individuele belang van de eigenaar.

De gemeente Tilburg heeft een groot belang dat zij de beschikking krijgt over de milieurechten behorende bij het agrarisch bedrijf aan de Prinsenhoef 2. Verkoop van de milieurechten gaat in beginsel gepaard met verkoop van (een deel) van de gronden en opstellen. Verkrijgen van de milieurechten is noodzakelijk voor de saldering van de stikstofdepositie, die noodzakelijk is om het Werklandschap Wijkevoort milieutechnisch mogelijk te maken. Dit belang prevaleert boven de belangen van de eigenaren. Overigens heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemeen belang reeds afgewogen tegen het individuele belang van de grondeigenaar. Naast het vestigen van een voorkeursrecht, zijn we als gemeente reeds in gesprek met de eigenaren om te bezien of er overeenstemming kan worden bereikt over een minnelijke verwerving. Het voorkeursrecht voorkomt dat de eigenaren met derden in onderhandeling gaan.

1.4. Met de vestiging van een Wvg-recht wordt de verkoop van enkel de milieurechten minder interessant gemaakt.

Het is van belang om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op het bewuste perceel. Dit zorgt er namelijk voor dat de eigenaar het betrokken perceel eerst bij aangetekende brief aan de gemeente Tilburg moet aanbieden. Het voorlopig voorkeursrecht zorgt ervoor dat de eigendom niet wordt verkocht aan een derde, waardoor het voor de eigenaar minder interessant wordt om enkel zijn milieurechten te verkopen aan een derde. Met het vestigen van een voorkeursrecht heeft de gemeente meer regie. Overigens blijft de mogelijkheid bestaan dat eigenaren enkel hun milieurechten verkopen aan een derde. Een voorkeursrecht kan immers alleen gevestigd worden op een eigendom c.q. onroerende zaak.

1.5. Er wordt voldaan aan de vestigingsvereisten voor een Wvg-voorkeursrecht.

Voor de vestiging van een Wvg-recht moet aan twee wettelijk vereisten worden voldaan: (1) de toegedachte of toegekende bestemming moet niet-agrarisch zijn en (2) het bestaande gebruik dient af te wijken van de toegedachte of toegekende bestemming. Aan de locatie wordt een niet-agrarische bestemming toegedacht. Verder voorziet de beoogde bestemmingsregeling in een woonbestemming en is daarmee afwijkend van het bestaande gebruik.

Risico's

Een voorkeursrecht kan alleen gevestigd worden op onroerende zaken c.q. een perceel met opstallen. Met het vestigen van een voorkeursrecht op het perceel Prinsenhoef 2 probeert de gemeente te bewerkstelligen dat de eigenaren met de verkoop van hun grond en opstallen tevens hun milieuvergunning intrekken c.q. hun milieurechten eveneens aan de gemeente verkopen. Het verkopen van grond en opstallen en de milieurechten in 'één deal' is voor eigenaren aantrekkelijk. Het sluit overigens een verkoop van alleen de milieurechten niet uit. Het voorkeursrecht wordt immers niet gevestigd op de milieurechten, dus er blijft de mogelijkheid bestaan dat de eigenaar alleen zijn milieurechten verkoopt aan een derde, waardoor de gemeente op zoek moet gaan naar een alternatief voor de saldering van stikstof.

Kosten en dekking

Aan het besluit zijn in ieder geval verbonden de kosten voor publicatie en kosten voor het voeren van de eventuele bezwaar- en beroepsprocedure. Daarnaast zijn er ook de volgende kosten en opbrengsten in verband met de grondexploitatie, indien tot verwerving en ontwikkeling als onderwijslocatie wordt overgegaan. Voor het project Werklandschap Wijkevoort is reeds een grondexploitatie geopend. Voorliggend voorstel betreft een voorlopige aanwijzing op gronden van de Wet voorkeursrecht gemeente op het perceel AH 941. De totale oppervlakte van het perceel betreft 8,3 ha., waarvan 1,3 ha. (inclusief de opstallen) deel uitmaken van de ontwikkeling Werklandschap Wijkevoort. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten voor aankoop van dit desbetreffende deel. De aankoop bestaat uit aankoop van grond, opstallen en milieurechten. De resterende 7 ha. worden gekocht door het Landbouwbedrijf tegen marktwaarde. De mogelijke extra verwervingskosten die hiermee gemoeid zijn worden ten laste gebracht van het beschikbare krediet van de raad voor strategische aankopen Wijkevoort.

Vervolg

1. Voortzetten van de werkzaamheden in het kader van de ontwikkeling Werklandschap Wijkevoort.
 2. het minnelijke verwervingstraject verder voort zetten en trachten om samen met de eigenaar tot overeenstemming te komen voor aankoop van het agrarisch bedrijf aan de Prinsenhoef 2.
 3. We publiceren de terinzagelegging van dit besluit in de Staatscourant en in het Gemeenteblad en schrijven dit besluit in de gemeentelijke beperkingenregistratie in. Daarnaast stellen we de eigenaar en beperkt gerechtigden schriftelijk (bij aangetekende brief) in kennis van het besluit.
- Het raadsbesluit moet worden gepubliceerd om het in werking te doen treden. Daags na publicatie heeft het besluit rechtsgevolg.

Bijlagen

1. Kadastrale tekening met aanwijzing Wvg;
2. Percelenlijst.

Tilburg, 18 mei 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten

Besluit

1. Aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn, met als grondslag artikel 5 Wvg: de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening (bijlage 1) en de percelenlijst (bijlage 2), waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden en de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster per 10 mei 2021, welke percelen niet de afgelopen twee jaar in een aanwijzing betrokken zijn geweest, én aan welke een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.
2. Het college de opdracht te geven om alle handelingen die noodzakelijk zijn in het kader van het voorkeursrecht te (laten) verrichten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 juni 2021.

de griffier,



voorzitter,

