

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 24 juni 2025
Registratie nummer : GZDGWB/1985071/1985996
Voorstelnummer : RV2025-061
Portefeuillehouder : Jacoline Hartman
Bijlage(n) : 3

- Grondplantekening (1985151)
- Lijst met eigenaren (1985235)
- Raadsinformatienota (1985989)

Onderwerp : Aanwijzing voorkeursrecht perceel Tata Steel in Geldermalsen

Onderwerp

Aanwijzing voorkeursrecht(beschikking) perceel Tata Steel in Geldermalsen

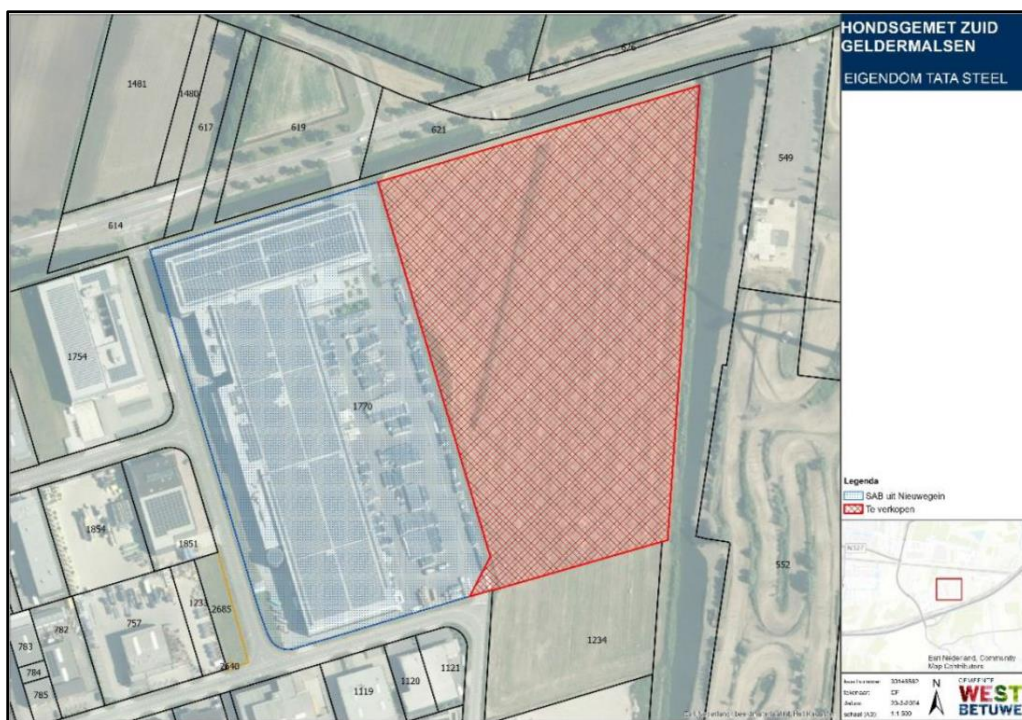
Beslispunten

De raad besluit:

1. Het perceel zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende geanonimiseerde perceelslijst (documentnummer 1985235) en zoals aangegeven op de bijbehorende grondplantekening (documentnummer 1985151) aan te wijzen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub a uit de Omgevingswet (hierna te noemen: Ow), waardoor de afdelingen 9.1 en 9.2 Ow van toepassing worden.
2. De nota van zienswijzen vast te stellen. Tegen het voorgenomen besluit zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Inleiding

Tata Steel (lees: Grijs Poort B.V.) heeft in 2018 en 2020 twee bedrijfskavels gekocht op Hondsgemet Zuid ten behoeve van de verplaatsing van twee vestigingen van SAB-profiel. De vestiging Nieuwegein is gevestigd op het perceel (groot: 34.689 m²) wat is aangekocht in 2018. Dit perceelsgedeelte wordt in de afbeelding hierna weergegeven met het blauwe vlak en hier wordt al enkele jaren geproduceerd. Het perceel (groot: 37.929 m²) is op 13 mei 2020 aangekocht ten behoeve van de verplaatsing van de vestiging IJsselstein van SAB-profiel. Dit perceelsgedeelte wordt in de afbeelding hierna weergegeven met het rode vlak.



Bedrijfskavel Tata Steel (in totaal groot: 72.618 m²), Hondsgemet Zuid in Geldermalsen

De businesscase voor de vestiging IJsselstein is voor Tata Steel (klaarblijkelijk) niet rendabel meer en deze vestiging wordt dus niet meer verplaatst naar het beoogde perceel (groot: 37.929 m²) gesitueerd op Hondsgemet Zuid. Zodoende is het gevolg hiervan dat de kavel al jarenlang braak ligt.

In de koopovereenkomst tussen Tata Steel (lees: Grijze Poort B.V.) en de gemeente zijn twee reguliere standaard afspraken niet meegenomen bij de totstandkoming van het document:

1. Er is geen standaard verplichting opgenomen dat binnen 3 jaar gebouwd moet worden; alsook
2. De terug(ver)koopregeling aan de gemeente met 10% korting is niet opgenomen.

Tata Steel is voornemens de grond te verkopen, echter Tata Steel is vooralsnog gebonden aan een aantal contractuele verplichtingen met de gemeente, welke zijn opgenomen in de koopovereenkomst d.d. 13 mei 2020. Één van deze verplichtingen is dat Tata Steel de gronden gedurende de eerste vijf (5) jaar na dagtekening van de koopovereenkomst niet zonder toestemming van de gemeente het betreffende perceel mag vervreemden. In deze periode heeft de gemeente dus de regie over aan wie Tata Steel het perceel mag verkopen. Op 13 mei 2025 loopt deze termijn af. Vanaf 14 mei 2025 heeft Tata Steel geen toestemming meer nodig van de gemeente en kan deze het perceel aan een potentieel kopende partij (lees: eenieder) verkopen. Hierdoor bestaat vanzelfsprekend de kans/het risico dat het perceel na voornoemde datum in eigendom wordt overgedragen aan een partij waarvan de profilering niet past binnen de visie voor 'Hondsgemet' van de gemeente. Gezien de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt is het van belang de regie over de toekomstige eigenaar te behouden.

Een instrument dat de gemeente kan inzetten bij beoogde regievoering in relatie tot het voeren van een actief grondbeleid, is het vestigen van een voorkeursrecht via een Voorkeursrechtbeschikking. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 13 mei 2025 besloten tot een (voorlopige) aanwijzing van een voorkeursrecht. Dit geeft de gemeente het eerste recht van (aan)koop wanneer een grondeigenaar de desbetreffende gronden wenst te verkopen. De gemeente is overigens niet verplicht om van deze aanbieding gebruik te maken. De gemeente komt dan in de positie om de gronden te kopen en speculatie te voorkomen en kan zodoende op het plan beter regie voeren. Dit laatste mede met het oog op het behouden van lokale werkgevers c.q. werkgelegenheid.

Het perceel, kadastraal bekend: gemeente Geldermalsen, sectie N, nummer 2163, wordt (vooralsnog) niet 'TE KOOP' aangeboden op Funda in Business. Er is al (in minnelijk) overleg gevoerd c.q. getreden over (eventuele) aankoop van voornoemd perceel. Deze overleggen hebben tot dusver niet tot aankoop geleid. Tevens is bekend dat al meerdere partijen zich bij Tata Steel hebben gemeld als serieus gegadigde(n) voor een (potentiële) koop van deze locatie c.q. grondpositie. De gemeente is voornemens om de kavel, in het geval van voorgenomen verkoop, aan te kopen om:

1. door middel van een ABC-levering het perceel vervolgens weer door te verkopen/door te leveren aan een (potentiële) lokale kopende partij;
2. speculatie en, met het oog op de toekomstige ontwikkeling 'Hondsgemet Noord', (eventuele) prijsopdrijving te voorkomen;

een lokale werkgever de mogelijkheid te bieden haar noodzakelijke uitbreiding binnen de gemeente mogelijk te maken, waarmee ook belangrijke werkgelegenheid wordt gebord.

Samenvatting

De twee bedrijfskavels, ingesloten door de Plettenburglaan, De Kraaldert en De Aaldor zijn in eigendom bij Tata Steel (lees: Grijze Poort B.V.). De bedrijfskavel, kadastraal bekend: gemeente Geldermalsen, sectie N, nummer 2163, gelegen nabij De Aaldor en De Harpen, betreft al jarenlang een braakliggend stuk bedrijventerrein.

Door het vestigen van het voorkeursrecht kan de gemeente de regie houden op de ontwikkeling van de ontwikkeling 'Hondsgemet Zuid' en hierdoor kan de gemeente (eveneens) enerzijds in de positie komen gronden (terug) te kopen en anderzijds speculatie voorkomen.

Besluitgeschiedenis

-

Beoogd effect

Het doel is dat de gemeente in geval van voorgenomen verkoop in de positie komt om als eerste de gelegenheid te krijgen om het perceel aan te kopen, om het perceel in dit geval vervolgens direct door middel van een ABC-levering weer door te verkopen/door te leveren aan een (potentiële) lokale koper. De reden hiervoor is om speculatie en, met het oog op de toekomstige ontwikkeling 'Hondsgemet Noord', (eventuele) prijsopdrijving te voorkomen. En een lokale werkgever de mogelijkheid te bieden haar noodzakelijke bedrijfsuitbreiding binnen

de gemeente te kunnen realiseren, waarmee tevens belangrijke werkgelegenheid wordt geborgd. De gemeente wil alsmede hierdoor beter regie voeren op het plan 'Hondsgemet Zuid'. Na bestending c.q. vestiging van het voorkeursrecht, dient de betreffende onroerende zaak en (eventuele) beperkte rechten bij voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente te worden aangeboden.

Argumenten

1.1 Regie, prijsdemping, preferente aankooppositie in geval van voorgenomen verkoop door rechthebbende

Vooropgesteld is het doel om als eerste in de gelegenheid te worden gesteld om de percelen waarvan eigenaren die voornemens zijn te gaan verkopen aan te kopen en daarmee (mettertijd) woningbouw mogelijk te maken. De gemeente krijgt met de aanwijzing een preferente positie, een eerste recht van koop. Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover nodig, regie voert bij de ontwikkeling van het plangebied. Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht behoudt de gemeente grip op de ontwikkeling.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. Met het toepassen van het voorkeursrecht wordt onder meer voorkomen dat derden nu nog gronden verwerven die andere wensen / eisen hebben dan de gemeente wil en met planuitwerking beoogd. Door dit te voorkomen wordt de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen groter.

1.2 Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop de afdelingen 9.1 en 9.2 Ow van toepassing worden verklaard. Er moet, in casu conform artikel 9.1 lid 1 sub a Ow, wel worden voldaan aan twee criteria:

- a. In het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) is een niet-agrarische functie toegedeeld; en
- b. Waarvan het gebruik afwijkt van die (reeds) toegedeelde functie (voorheen: bestemming).

Of wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria kan blijken uit een omgevingsplan (ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub a Ow) of een omgevingsvisie (ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub b Ow). Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een omgevingsplan of omgevingsvisie worden genomen. Deze laatstelijk genoemde situatie is in casu niet van toepassing.

Op basis van de voorgaande motivering wordt voldaan aan beide criteria:

- a. Toegedeelde niet-agrarische bestemming; en
- b. Afwijkend huidig gebruik van de (reeds) toegedeelde functie.

1.3 Het algemeen belang is zwaarwegend

De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere positie om te komen tot een optimale ontwikkeling - ondanks dat het betreffende perceel een zogenaamde

restkavel binnen het plangebied betreft - van 'Hondsgemet Zuid', hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is.

Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren van de percelen. Deze eigenaren worden verplicht om de gronden, indien en voor zover zij deze willen verkopen, aan te bieden aan de gemeente.

De wetgever heeft een aantal bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Als bescherming van de eigenaren (en beperkt zakelijk gerechtigden) geldt dat het voorkeursrecht eigenaren (en beperkt zakelijk gerechtigden) niet verplicht om hun gronden te koop aan te bieden en ook bevat het voorkeursrecht een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren (en zakelijk gerechtigden), waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. Daarnaast geeft de wet maximale termijnen om te komen tot ruimtelijke plannen. Indien niet binnen 3 jaar een ruimtelijk plan, in dit geval een herziening van (een deel van) de Omgevingsvisie, ter inzage wordt gelegd, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. In de jurisprudentie is reeds uitgemaakt dat de raad het financiële belang van de eigenaren (en beperkt zakelijk gerechtigden) niet hoeft af te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van het voorkeursrecht onder de Omgevingswet.

2.1 Zienswijzen, artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht

Gelet op het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen schriftelijk dan wel mondeling naar voren te brengen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Of

Reactie op zienswijzen:

Ingekomen zienswijzen en een reactie zijn de reactienota zienswijzen opgenomen.

4.1 Raadsbesluit 24 juni 2025 is uiterst cruciaal voor behoud van het voorkeursrecht voor de gemeente

Het voorkeursrecht kent fatale termijnen. Als niet tijdig een (op-)volgend besluit wordt genomen, vervalt een voorkeursrecht van rechtswege. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders heeft een maximale geldingsduur van 3 maanden (art. artikel 9.4 lid 3 Ow). Om het voorkeursrecht te behouden moet de gemeenteraad binnen drie maanden besluiten het voorkeursrecht te bestendigen (art. 9.4 Ow). Daarna geldt het voorkeursrecht 3 jaar en na vaststelling en herziening van de Omgevingsvisie nog een keer 3 jaar (art. 9.4 lid 1 Ow). Binnen deze tweede termijn van 3 jaar zal een

omgevingsplan moeten worden vastgesteld om het voorkeursrecht voor 10 jaar te laten gelden. De gemeenteraad zal via een raadsinformatiebrief (bijlage 3) alvast in kennis gesteld worden en de agendacommissie van de raad wordt verzocht dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 24 juni 2025.

Kanttekeningen

1.1 Eigenaren kunnen hier gevolgen van ondervinden

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren alleen bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan het college aan te bieden. Er geldt een verkoopplicht. Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden.

Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan maar de gemeente wil deze wel verwerven, dan zal een ander publiekrechtelijk middels moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening.

Indien er geen voorkeursrecht wordt gevestigd, bestaat het risico dat de gronden aan derden worden verkocht die de gronden willen aanwenden voor andere doeleinden dan de gemeente voor ogen heeft en waarvan de profilering niet past binnen de visie van de gemeente. In belang van de voortgang van de verdere ontwikkeling van 'Hondsgemet Zuid', en met het oog op de beoogde ontwikkeling van 'Hondsgemet Noord' in Geldermalsen, daarom het voorstel het voorkeursrecht te vestigen.

1.2 De gemeente kan wel gedwongen worden tot aankoop voor een bij onherroepelijke rechterlijke beschikking bepaalde prijs

Een vervreemder kan via de rechtbank verzoeken dat deskundigen een oordeel geven over de prijs en als uiterste afdwingen dat de gemeente het goed afneemt tegen het door rechtbank gegeven prijsbeschikking. De kosten voor deskundigen, naast de verwervingsprijs, in dezen zijn voor de gemeente.

Financiën

Er zijn an sich geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de Ow c.q. vestiging van het voorkeursrecht. Aan dit besluit zijn enkel kosten verbonden voor de voorbereiding van het besluit, publicatie en de voorbereiding van het raadsvoorstel ter bestending van de aanwijzing. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn eigendom aanbiedt aan de gemeente, echter zijn deze gevolgen verwaarloosbaar, omdat de gemeente het perceel in casu na verwerving vervolgens (vrijwel) direct middels een ABC-levering weer verkoopt aan een (potentiële) lokale koper. Desondanks geldt dat zodra een dergelijke formele aanbieding wordt gedaan, het college een besluit dient te nemen of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan.

Als een perceel wordt aangeboden treden partijen hierover vervolgens in onderhandeling. Afhankelijk van het resultaat zal al dan niet en separaat aankoopvoorstel worden gedaan. Op basis van het door de gemeente West Betuwe vastgestelde en gehanteerde situationeel

grondbeleid voor 'strategische aankoop', past de keuze om het voorkeursrecht in te zetten als instrument ter ondersteuning van het (huidige) beleid.

Communicatie en participatie

De dag na het besluit door het college van burgemeester en wethouders wordt het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad.

De betrokkenen (eigenaren en zakelijk gerechtigden) worden per (aangetekende) brief geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing en de gevolgen hiervan. Zij worden tevens geïnformeerd over de mogelijkheid een zienswijze in te dienen voor de behandeling van het besluit door de raad en over de mogelijke rechtsbescherming.

Het voorkeursrecht zelf leent zich niet voor participatie. Om het voorkeursrecht te laten werken, is het nodig dat eigenaren niet van tevoren zijn geïnformeerd. Naast de brief over de voorlopige aanwijzing en de gevolgen daarvan, ontvangen de bewoners (huis-aan-huis) in de vorm van een brief meer informatie over de plannen, de vervolgstappen en hun betrokkenheid. Vooral waar het gaat om keuzes in het ruimtelijke proces kunnen de bewoners, omwonenden en andere actoren participeren, zodat er een gedragen plan kan worden ontwikkeld.

Uitvoering/Planning

In de Omgevingswet wordt het wettelijk kader beschreven. Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht gevestigd voor de duur van drie jaar. Als de raad positief besluit, wordt het besluit op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en dan heeft het een werkingsduur van drie jaar. Bij argument 4.1 is al aangegeven dat de werkingsduur van het voorkeursrecht tot twee maal toe kan worden bestendigd mits wordt voldaan aan de vereisten welke zijn opgenomen in de afdelingen 9.1 en 9.2 uit de Ow.

Bezwaar/beroep

Eigenaren of rechthebbenden hebben na de vestiging door het college van burgemeester en wethouders en de definitieve vestiging door de gemeenteraad de mogelijkheid om een bezwaarschrift tegen het besluit in te dienen. Deze bezwaarschriften worden gebundeld behandeld. Afdeling(en) 9.1 en 9.2 Ow bepalen dat in het geval er bezwaar of beroep aanhangig is tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot aanwijzing, dit bezwaar en beroep na bestending door de gemeenteraad tevens wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Privacy

Overheidsinformatie is in beginsel openbaar, tenzij een wettelijke eis zich daartegen verzet. In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) heeft de gemeente geen rechtsgrond om de persoonsgegevens van natuurlijke personen in de openbare besluiten weer te geven.

Bij het besluit is een lijst met de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden gevoegd. In de stukken die worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd, ook op de gemeentelijke

website, zijn de namen en voorletters van natuurlijke personen in het kader van de AVG geanonimiseerd.

Evaluatie

-

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Vervreemding aan derden na 14 mei 2025	Financieel	Middel	De gemeente verliest de regievoering op de (verdere) ontwikkeling van 'Hondsgemet Zuid'	(Voorlopige) Vestiging voorkeursrecht op betreffend perceel

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de secretaris, Philip Bosman
de burgemeester, Servaas Stoop