

Informatienota

Datum vergadering : 24 juni 2026
Registratienummer : GZDGWB/1985071/1985989
Informatienummer : IN055
Portefeuillehouder : Jacoline Hartman
Bijlage(n) : - Grondplantekening (1985151)
Onderwerp : Voorlopige aanwijzing voorkeursrecht

Onderwerp

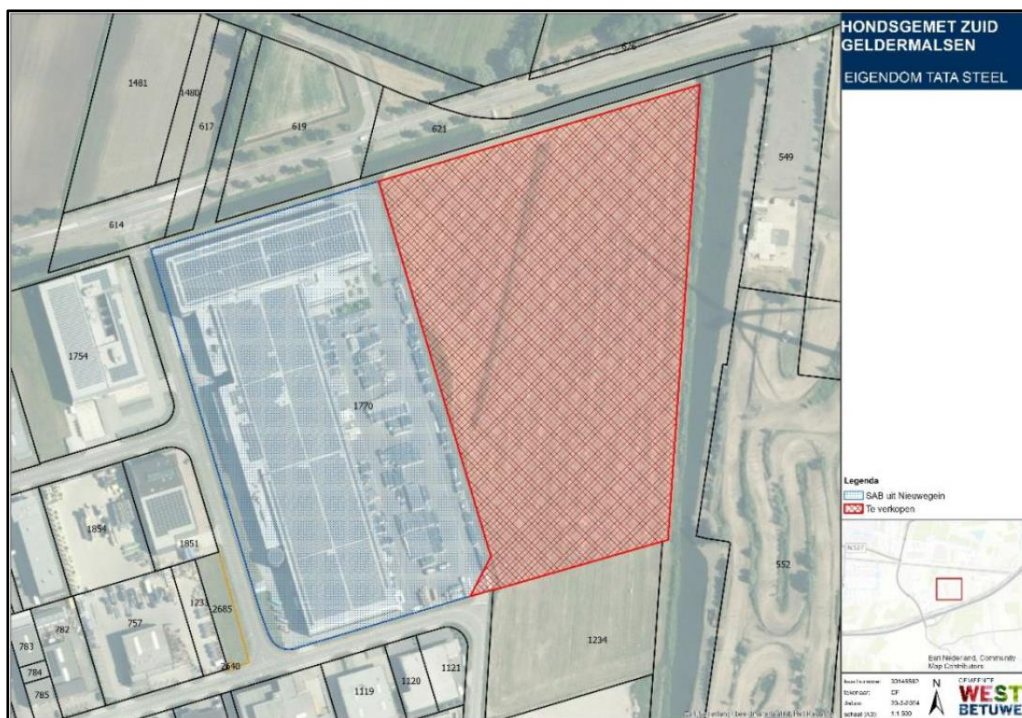
Voorlopige aanwijzing voorkeursrecht perceel Tata Steel in Geldermalsen,
Kadastraal bekend: gemeente Geldermalsen, sectie N, nummer 2163

Kennisnemen van

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 13 mei 2025 met betrekking tot het vestigen van het voorlopige voorkeursrecht op het perceel kadastraal bekend: gemeente Geldermalsen, sectie N, nummer 2163, plaatselijk bekend nabij De Aaldor/De Harpen in Geldermalsen, ten behoeve van de verdere realisatie c.q. afronding van het (plan)gebied 'Hondsgemet Zuid' in Geldermalsen.

Inleiding

Tata Steel (lees: Grijze 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. 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;
3. een lokale werkgever de mogelijkheid te bieden haar noodzakelijke uitbreiding binnen de gemeente mogelijk te maken, waarmee ook belangrijke werkgelegenheid wordt gebord.

Kernboodschap

Met het vestigen van het (voorlopige) voorkeursrecht komt de gemeente in de positie om de gronden te kopen en speculatie te voorkomen. De gemeente kan hierdoor beter regie voeren op het plan(gebied).

Consequenties

Door dit besluit krijgt de gemeente een eerste recht van koop op voornoemde percelen. Dit staat in de Omgevingswet (Ow) in Hoofdstuk 9 (Voorkeursrecht). Eigenaren en zakelijk gerechtigden zijn niet verplicht om de eigendommen in het gebied aan te bieden. Als de eigenaar niet wil verkopen, hoeft hij zijn eigendommen ook niet aan de gemeente aan te bieden. Pas als de eigenaar of zakelijk gerechtigde wil verkopen, dan moet hij/zij het perceel of de percelen eerst aan de gemeente aanbieden.

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders geldt voor maximaal drie maanden. Het college van burgemeester en wethouders zal de gemeenteraad zo snel mogelijk (binnen deze drie maanden) separaat voorstellen om een definitief voorkeursrecht te vestigen. Dat betekent dat dit voorkeursrecht voor drie jaar gaat gelden. Na deze drie jaar moet er, wil het voorkeursrecht blijven gelden, een structuurvisie/omgevingsvisie zijn vastgesteld. Is dat het geval, dan wordt het voorkeursrecht verder verlengd.

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 bestendiging 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

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 13 mei jl. besloten tot het vestigen van voorlopig voorkeursrecht. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders werd op 14 mei jl. gepubliceerd in het Gemeenteblad en het besluit is op 15 mei jl. ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers, waarna het (voorlopig) voorkeursrecht direct in werking treedt. Het college van burgemeester en wethouders heeft de eigenaren (en beperkt zakelijk gerechtigden) schriftelijk op de hoogte gebracht van het besluit. Om er zeker van te zijn dat iedereen de brief in goede orde heeft ontvangen, heeft het college van burgemeester en wethouders de brieven ook allemaal aangetekend verzonden. Dit is eveneens een wettelijk vereiste.

Vervolg

Het college van burgemeester en wethouders verzoekt de gemeenteraad om het voorstel over het definitieve voorkeursrecht te agenderen voor de raadsvergadering van 24 juni 2025. In de normale voorbereidingsprocedure voor de raadsbesluiten ontvangt de gemeenteraad van het college van burgemeester en wethouders de raadsvoorstellen.

Bijlage(n)

Grondplantekening vestiging (voorlopig) voorkeursrecht perceel Geldermalsen N 2163

Suggestie ter afhandeling

Voor kennisgeving aannemen en het definitief vestigen van het voorkeursrecht te agenderen voor de raadsvergadering van 24 juni 2025.

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