

Collegebesluit
Vestigen voorkeursrecht Middelkampseweg 1 Gameren

Zaaknummer:

Datum:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel

Gelet op:

- gelezen de collegenota aan burgemeester en wethouders 'Vestigen voorkeursrecht Middelkampseweg 1 Gameren d.d. 29 mei 2026;
- overwegende dat het college voornemens is om het terrein aan de Middelkampseweg 1 een andere invulling te geven met kleinere kavels voor onder andere maak- en MKB-bedrijven;
- gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het aanwijzen van gronden op basis van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt en voorkomt dat derden die de gebiedsontwikkeling kunnen belemmeren ter plaatse vastgoed in eigendom verkrijgen;
- er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;
- gelet op artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet, en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarin het college de bevoegdheid heeft gekregen een voorlopig voorkeursrecht te vestigen;
- het bepaalde in de Gemeentewet;

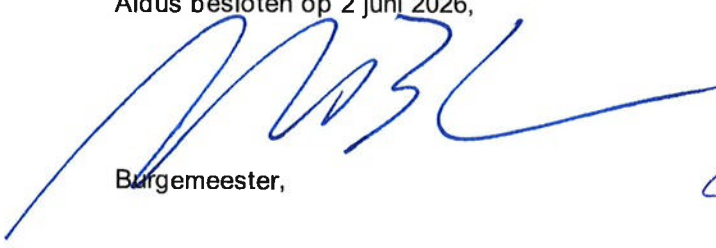
Besluiten:

1. In te stemmen met de nadere uitwerking van de ruimtelijke kaders voor een herontwikkeling van het terrein Middelkampseweg 1 te Gameren tot een bedrijventerrein met kleinere kavels voor onder andere de MKB- en maakbedrijven.
2. Een voorlopig voorkeursrecht te vestigen ingevolge artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet voor de percelen, zoals aangeduid op de bij dit besluit behorende lijst (bijlage 1 Lijst met onroerende zaken) en zoals aangeduid op de Grondplantekening bij dit behorende besluit (bijlage 2 Grondplantekening).
3. Geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure) op grond van artikel 4:11, onder c van de Algemene wet bestuursrecht.
4. Het (concept) raadsvoorstel (inclusief het conceptraadsbesluit) met betrekking tot de vestiging van een voorkeursrecht door de raad van de onder beslispoint 1 genoemde percelen ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet gedurende drie weken ter inzage te leggen en belanghebbenden gelegenheid te bieden tot het indienen van zienswijzen.
5. De raad na vervallen van de geheimhouding zoals opgenomen in sub 6 te informeren over het besluit tot (voorlopige) aanwijzing door middel van bijgevoegde raadsbrief en te verzoeken om de behandeling van het definitieve voorkeursrecht uiterlijk 9 juli 2026 te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering.
6. Toepassing te geven aan de artikelen 16.32b en 16.82a van de Omgevingswet en dit besluit in te schrijven in de openbare registers en bekend te maken in het

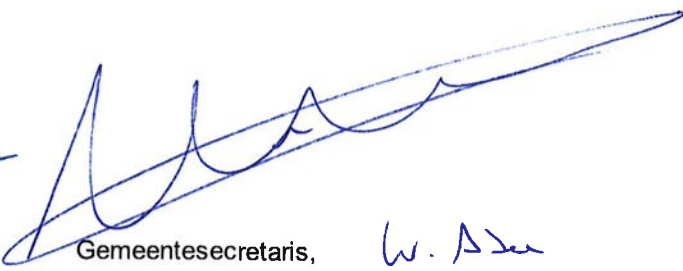
Gemeentebld alsmede de eigenaren en belanghebbenden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.

7. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2, sub b en f van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op dit voorstel inclusief bijlagen en de bepalen dat deze geheimhouding vervalt op het moment dat de voorlopige aanwijzing in werking is getreden.

Aldus besloten op 2 juni 2026,



Burgemeester,



Gemeentesecretaris,

W. A. Sme



Vestiging voorkeursrecht
Gemeente Zaltbommel
Voorkeursrecht Middelkampseweg 1 Gameren

Onroerende zaken waarop een voorkeursrecht
is gevestigd ex artikel 9.1 lid 2 van de
Omgevingswet.

Behoort bij het besluit van het college van
burgemeester en wethouders van de
gemeente Zaltbommel d.d. 2 juni 2026.

de ondergetekenden
De heer M. Bakermans,
burgemeester van Zaltbommel
en de heer W. Abbe,
gemeentesecretaris van Zaltbommel.

Zaltbommel, 2 juni 2026.

De burgemeester, de gemeentesecretaris,
 
M. Bakermans W. Abbe

Kadastrale sectie-indeling
Kadastrale gemeente Kerkwijk, sectie P



Legenda

- Voorkeursrechtbegrenzing
- Middelkampseweg 1 Gameren
- Voorlopig
- Administratief KadastraleGrens
- Definitief
- Az Weg
- Az Water
- OpenbareRuimteNaam
- 2165 Perceelnummer

Bijlage behorend bij het besluit i.v.v.
de vestiging van een voorkeursrecht
ingevolge de Omgevingswet
Gemeente Zaltbommel

Datum: 29-5-2026
Status: Definitief
Formaat: A3
Schaal: 1:1.500
Tekenaar: LVD



Lijst met onroerende zaken voorkeursrecht Middelkampseweg 1 Gameren

Behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel van 2 juni 2026 tot de voorlopige vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. Eén en ander conform de kadastrale registers van 26 mei 2026.

Deze vestiging is voorlopig. Deze voorlopige vestiging vervalt van rechtswege 3 maanden na dagtekening van dit besluit of zoveel eerder als het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 9.1 lid 1 van de Omgevingswet in werking treedt.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnr	Kadastrale grootte (m ²)	Opp. VKR (m ²)	Soort recht	Aandeel	Bedrijfsnaam
Kerkwijk	P	758	48	48	Eigendom	1/1	Berlin Invest Nederlands B.V.
Kerkwijk	P	934	1.610	1.610	Eigendom	1/1	Berlin Invest Nederlands B.V.
Kerkwijk	P	935	10.360	10.360	Eigendom	1/1	Berlin Invest Nederlands B.V.
Kerkwijk	P	935	10.360	10.360	Nutsvoorzieningen	1/1	Liander N.V.
Kerkwijk	P	1334	7.542	7.542	Eigendom	1/1	Berlin Invest Nederlands B.V.
Kerkwijk	P	1334	7.542	7.542	Nutsvoorzieningen	1/1	Liander N.V.
Kerkwijk	P	1426	1.140	1.140	Eigendom	1/1	Berlin Invest Nederlands B.V.
Kerkwijk	P	2163	30.110	30.110	Eigendom	1/1	Berlin Invest Nederlands B.V.
Kerkwijk	P	2165	44.283	44.283	Eigendom	1/1	Berlin Invest Nederlands B.V.

Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Vestigen Voorkeursrecht Middelkampseweg 1 te Gameren

Kern van het raadsvoorstel

De gemeente onderzoekt een andere functie voor het bedrijventerrein direct ten oosten van de kern Gameren gelegen aan de Middelkampseweg 1. Er is nu sprake van één bedrijf op een terrein van circa 10 ha, maar passender bij de economische- en ruimtelijke koers van de gemeente is om dit bedrijventerrein te herontwikkelen naar kleinere bedrijfskavels die ingezet kunnen worden voor onder meer kennisintensieve maakbedrijven en het MKB. Om grip te houden op deze mogelijke herontwikkeling, besloot het college op 2 juni 2026 tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht met een geldingsduur van drie maanden. U wordt voorgesteld om het voorkeursrecht definitief te vestigen, waardoor het voorkeursrecht drie jaar geldig blijft. In deze periode worden de ruimtelijke kaders verder uitgewerkt en wordt een omgevingsprogramma of een omgevingsplan aan u voorgelegd. Door het voorkeursrecht moet de eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde, als deze wensen te verkopen, het eigendom eerst aan de gemeente aanbieden.

Gerelateerde raadsstukken

- *

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vestigen Voorkeursrecht Middelkampseweg 1 te Gameren
Zaaknummer	: 1582290
Datum collegevergadering	: 2 juni 2026
Datum raadsbesluit	: 9 juli 2026
Datum raadsvergadering	: 9 juli 2026
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Leeuwen
Inlichtingen bij	: Gemeente Zaltbommel, afdeling Gebiedsontwikkeling ZBM

Voorstel

1. In te stemmen met de "Ruimtelijke onderbouwing in het kader van de herontwikkeling van het terrein Middelkampseweg 1 te Gameren" en het college opdracht te geven de herontwikkeling nader uit te werken;
2. Een voorkeursrecht te vestigen ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet voor de percelen, zoals op de bij dit besluit behorende lijst (bijlage 1 Lijst met onroerende zaken) en zoals aangeduid op de Grondplantekening bij dit behorende besluit (bijlage 2 Grondplantekening);
3. Daarbij kennis te nemen van de @ zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het concepturaadsvoorstel en van een reactie zijn voorzien in een zienswijzennota en deze te betrekken bij de besluitvorming;
4. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Omgevingswet.

Inleiding

De gemeente Zaltbommel wil voldoende ruimte beschikbaar maken voor bedrijvigheid door maximaal 24 hectare nieuw bedrijventerrein te realiseren en bestaande terreinen intensiever te benutten, met bijzondere aandacht voor het versterken en aantrekken van MKB- en kennisintensieve maakbedrijven. Om dit mogelijk te maken kiest de gemeente voor een selectief grondbeleid, waarbij nieuwe XXL-logistieke vestigingen worden geweerd.

De locatie waarop het voorkeursrecht gevestigd wordt, is gelegen aan de Middelkampseweg 1 te Gameren. Ter plaatse staat een op- en overslaglocatie voor gekoelde producten met een oppervlakte van circa 10 hectare die in eigendom is bij Berlin Invest Netherlands B.V. met als bedrijfsnaam Lineage (hierna Lineage). Het bedrijf heeft haar bedrijfsactiviteiten beëindigd en is gestart met de verkoop van de bedrijfslocatie. De beëindiging van de bedrijfsactiviteiten geeft een kans om het terrein om te vormen naar een andersoortig bedrijventerrein, passend in de omgeving. De bedrijfslocatie kan worden herontwikkeld tot een bedrijventerrein met meerdere, gevarieerde en kleinere bedrijfskavels waarbij onder meer ruimte is voor ondernemerschap, commerciële voorzieningen, groen en waterberging. Deze bruisende werklocatie levert een meerwaarde voor de bestaande gemeente. Om het vestigen van nieuwe maakbedrijven in de gemeente te stimuleren wil het college de planontwikkeling voor dit gebied oppakken. In het document "Ruimtelijke onderbouwing in het kader van herontwikkeling van terrein Middelkampseweg 1 te Gameren" (bijlage 4, hierna Ruimtelijke onderbouwing) is een nadere toelichting gegeven op de ruimtelijke doelen op deze locatie.

Om te komen tot de beoogde ontwikkeling is het van belang dat we als gemeente kunnen sturen op programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en verbinding met de omliggende kernen. Om dit te kunnen realiseren is het voorstel om op de gronden van het bedrijf dat gevestigd is aan de Middelkampseweg 1 een voorkeursrecht te vestigen. Daarmee voorkomen we grondspeculatie, prijsopdrijving en verkoop aan marktpartijen die de huidige functie willen voortzetten of uitbreiden en kunnen we regie houden op de ruimtelijke invulling, de samenhang en tempo van de uitvoering. Het vestigen van het voorkeursrecht past ook in het beleid van de vernieuwde Nota Grondbeleid die aan u is toegelicht en nog wordt aangeboden. In de Nota wordt uitgegaan van situationeel afgewogen grondbeleid.

Het vestigen van een voorkeursrecht is geen lichtzinnige keuze en vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het kan grote impact hebben op betrokkenen en communicatie is daarom een belangrijk onderdeel bij elke stap bij de verdere uitvoering van het voorkeursrecht. Daarnaast brengt het een extra belasting met zich mee voor het ambtelijk apparaat.

Participatie

Bij de herontwikkeling van het gebied en de ruimtelijke keuzes die moeten worden gemaakt, zullen eigenaar, stakeholders en belanghebbenden worden betrokken bij de participatie. Het vestigen van een voorkeursrecht raakt alleen de eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde omdat de eigenaar bij een eventuele verkoop van de betreffende kadastrale percelen, deze eerst aan de gemeente moet aanbieden. Het voorliggende voorstel leent zich daarom niet voor burgerparticipatie. Wel zijn de eigenaar en de beperkt zakelijk gerechtigde in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het ontwerp van dit raadsvoorstel.

Argumenten

1.1 De gemeente wenst bestaande bedrijventerreinen intensiever te benutten, met bijzondere aandacht voor het versterken en aantrekken van kennisintensieve maakbedrijven.

De gemeente Zaltbommel wil toewerken naar een duurzame, innovatieve en toekomstbestendige economie die past bij de kwaliteiten van de gemeente en het dagelijks leven van inwoners en ondernemers. Deze economische koers biedt richting tot 2035 en vormt een belangrijke bouwsteen voor de Omgevingsvisie. De koers is beschreven in het document "Economische koers gemeente Zaltbommel", die op een later tijdstip aan u wordt aangeboden.

In het document worden doelen en keuzes gemaakt die richting geven aan de gewenste toekomstige economie. Eén van de omschreven thema's is het thema bedrijventerreinen en kantoren. De komende jaren zal er te weinig ruimte zijn op bedrijventerreinen voor bestaande bedrijven die willen groeien en voor nieuwe bedrijfsvestigingen. Bij het oplossen van het ruimtetekort zet de gemeente nadrukkelijk in op het versterken van maakbedrijven. Met een sterke productiesector is de economie meer divers en schokbestendiger dan een economie die zich voornamelijk op diensten richt. Daarnaast dragen de maakbedrijven en MKB-bedrijven bij aan een grotere spreiding in het type werkgelegenheid en aan het aantrekken en laten groeien van toeleverende bedrijven, wat leidt tot extra indirecte werkgelegenheid in de regio. Daarbij is het uitgangspunt dat de maakbedrijven nadrukkelijk onderdeel uitmaken van de kenniseconomie waarin Nederland sterk is, mede dankzij de aanwezige onderwijs- en kennisinstellingen. Naast het toevoegen van nieuwe ruimte ten behoeve van bedrijvigheid blijft het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen via intensivering en herontwikkeling belangrijk. Bij logistieke bedrijven zijn deze effecten minder groot of verwaarloosbaar. Daarnaast is in de afgelopen jaren al veel ruimte beschikbaar gesteld aan logistieke bedrijven.

De locatie Middelkampseweg 1 leent zich in grote mate voor een herontwikkeling naar kleinere bedrijfskavels voor onder andere maakbedrijven met arbeidsintensieve activiteiten en MKB-bedrijven. De omvang, maar ook de ligging nabij de kern Gameren maakt dit een logische ontwikkeling. In de Ruimtelijke onderbouwing wordt dit nader uitgewerkt en geconcludeerd dat de locatie Middelkampseweg 1 zich in grote mate leent voor een herontwikkeling naar kleinere bedrijfskavels voor maak- en MKB-bedrijven met arbeids- en kennisintensieve activiteiten.

2.1 Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht.

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd. Er moet worden voldaan aan twee criteria:

- a. Aan de gronden moet een niet-agrarische functie worden toegedacht of gegeven;
- b. Het huidige gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte functie.

De voorgestelde invulling voor het bedrijventerrein gelegen aan de Middelkampseweg 1 te Gameren wijkt af van het huidige gebruik. De bedrijfslocatie moet transformeren van één logistiek bedrijf met koel- en vriesvoorzieningen op 10 ha naar een gemêleerd bedrijventerrein met aandacht voor het versterken en aantrekken van kennisintensieve maakbedrijven. Het bedrijventerrein zoals het nu is wordt herontwikkeld tot een bruisende werklocatie, met ruimte voor ondernemerschap, commerciële voorzieningen en groen. Ondanks dat de hoofdfunctie bedrijvigheid blijft, is de aard en de invulling van het terrein dusdanig afwijkend dat wordt voldaan aan het criterium genoemd onder b. Dit wordt ook door de jurisprudentie bevestigd.

2.2 Met het voorkeursrecht wordt de regiepositie van de gemeente versterkt.

Het uitgangspunt bij de toekomstige herontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover mogelijk de regie wenst te houden. Dit is des te meer van belang voor de gewenste herontwikkeling van een grootschalig bedrijf naar een gebied met kleinschaliger bedrijven en met de nadruk op kennisintensieve maakbedrijven. Wij verwachten dat zonder inmenging van de gemeente de beoogde herontwikkeling (niet snel) zal plaatsvinden, terwijl deze omvorming wel noodzakelijk wordt geacht op deze locatie.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste verkopen en (prijs)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden die een andere visie hebben op de toekomstige ontwikkeling van de locatie worden moeilijker gemaakt. We willen voorkomen dat de locatie wordt verkocht aan (een) partij(en) die andere wensen/eisen hebben waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig gebied te ontwikkelen wordt beperkt dan wel onmogelijk wordt.

2.3 Door de ontwikkelingen binnen het bedrijf Lineage is vestigen van een voorkeursrecht op dit moment noodzakelijk.

Lineage heeft haar bedrijfsactiviteiten op deze locatie gestaakt en is voornemens de locatie te verkopen. Een verplaatsing van het bedrijf binnen de gemeentegrenzen is niet aan de orde. Dit betekent dat het nu al concreet wordt om na te denken over de toekomstige invulling van het gebied. Dat valt ook samen met het nieuwe economische beleid van de gemeente.

De gemeente heeft met Lineage enkele gesprekken gevoerd over de plannen van Lineage en de interesse van de gemeente voor de aankoop van de locatie. Om over te kunnen gaan tot aankoop van de locatie door de gemeente is het voor de gemeente, in verband met het verantwoord besteden van maatschappelijk geld, vereist om een taxatie te kunnen verrichten alvorens de gemeente een aanbod kan uitbrengen. Deze mogelijkheid om taxateur naar de locatie te sturen ten behoeve van het opstellen

van een taxatie zodat een serieus bod kon worden uitgebracht door de gemeente is niet toegestaan. Daarnaast heeft Lineage aangegeven dat zij een openbare verkoopprocedure wenste te starten. De gemeente zou daarvoor tijdig uitgenodigd worden.

Op 13 mei 2026 ontvingen wij een uitnodiging om een openingsvoorstel te doen voor 5 juni 2026. Een taxatie is en was niet mogelijk voor de gemeente. De gemeente kan dus niet tijdig een bieding doen. Daarnaast is het niet zeker dat de gemeente, als zij wel een bieding had kunnen uitbrengen, ook daadwerkelijk tot een koopovereenkomst zou kunnen komen.

De herontwikkeling van het bedrijventerrein vinden wij echter zo belangrijk, dat, ondanks de gesprekken, de gemeentelijke belangen het beste worden gediend met een voorkeursrecht.

2.4 Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.

Het vestigen van een voorkeursrecht vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het gaat immers om een beperking van het eigendomsrecht en kan een grote impact hebben op de eigenaar. De eigenaar heeft tijdens de gesprekken aangegeven dat hij een snelle verkoop voor een goede prijs wenst, waarbij een vergelijkbaar (concurrerend) bedrijf in de koelsector vooralsnog niet wenselijk is.

Naast het belang van de eigenaar is er ook het algemeen belang. Dit bedrijventerrein aan de oostzijde van Gameren heeft de potentie om uit te groeien tot een werklocatie met veel nieuwe "maakbedrijven" en arbeidsplaatsen. Het realiseren van arbeidsintensieve bedrijvigheid is nodig om de gemeente leefbaar te houden. Daarnaast krijgt de gemeente met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is.

Ook met het voorkeursrecht worden de belangen van de eigenaar nog voldoende gewaarborgd. Volgens de voorkeursrechtregeling is de gemeente verplicht om de werkelijke waarde te betalen. Ook kan een aankoop met de gemeente snel gaan omdat het due diligence-onderzoek beperkt kan blijven door de gewenste herontwikkeling.

Wij zijn van mening dat de belangen van de eigenaar minder zwaar wegen dat het algemeen belang dat de gemeente dient.

Op de percelen rust een zakelijk recht van Liander. Met Liander zullen naar aanleiding van de herontwikkeling andere afspraken worden gemaakt. De beperkingen door een voorkeursrecht zullen dus voor Liander klein zijn. Wij zijn van mening dat het algemeen belang ook hier zwaarder weegt.

3.1 Voorafgaand aan uw besluit is aan de eigenaren en rechthebbenden gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het conceptraadsvoorstel en -besluit.

Op basis van het collegebesluit waarin het voorkeursrecht reeds voorlopig is gevestigd (2 juni 2026), zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijzen te geven op het conceptraadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er @PM@ zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen concluderen wij in de zienswijzennota dat de zienswijzen @wel/geen aanleiding geven om het voorstel tot vestigen van het voorkeursrecht te wijzigen. De zienswijzennota is als bijlage 2 bijgevoegd (PM).

Kanttekeningen/risico's

2.1 *Het besluit heeft gevolgen voor de eigenaar*

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel na vestiging van het voorkeursrecht niet vrij verkopen aan een derde. Niet zozeer het voorkeursrecht maar de ontwikkeling en de wetenschap van mogelijke transformatie heeft invloed op de eigenaar. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft echter in de juridische zin geen gevolgen voor het gebruik van de gronden. Het huidige gebruik wordt niet beperkt door een voorkeursrecht. Pas als de eigenaar wil verkopen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Er gelden een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Deze staan in artikel 9.8 en 9.9 Omgevingswet. In de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden zullen wij hen informeren over de gevolgen van het voorkeursrecht.

2.2 *Het voorkeursrecht biedt geen garanties*

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaar kan immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden voordat deze aan derden kunnen worden verkocht. Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, en het blijkt dat uitvoering van de verstedelijkingsopgave dit vereist, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Voorliggend besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures. Dit vraagt in alle gevallen aparte besluiten van de gemeenteraad.

Nu de eigenaar voornemens is het eigendom te verkopen, kunnen wij ons voorstellen dat hij snel een verzoek tot aankoop aan de gemeente richt. In dat geval zal ons college een beginselbesluit moeten nemen. Besluiten wij positief, dan treden partijen in onderhandeling over de aankoop van het eigendom onder de voorwaarden zoals opgenomen in de voorkeursrechtregeling.

2.3 *Niet betrokken in een aanwijzing maar wel een samenhangend geheel*

Het kan zijn dat de eigenaar ook op andere locaties buiten het voorkeursrecht eigendommen heeft die worden gebruikt binnen het bedrijf. De eigenaar kan er dan voor kiezen om ook de eigendommen buiten het voorkeursrechtgebied aan de gemeente aan te bieden, zodat zij elders een nieuw bedrijf kan opstarten. Als er sprake is van een samenhangend geheel, zal de gemeente ook de eigendommen buiten het voorkeursrecht op verzoek van de eigenaar moeten meenemen in de aankooponderhandelingen. Het ligt niet voor de hand dat er andere eigendommen zijn die als samenhangend geheel worden aangemerkt.

2.4 *Het voorkeursrecht wordt niet gevestigd*

Het vestigen van een voorkeursrecht past, gezien de beoogde gebiedsontwikkeling, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium. Met ander instrumentaria zoals een voorbereidingsbesluit of omgevingsplan met exploitatieregels kunnen kosten en opbrengsten worden verdeeld en kan bepaald worden welk programma en welke functies op welke plek komen. Daarmee wordt echter geen speculatie voorkomen, kunnen de maatschappelijke kosten als gevolg van de speculatie oplopen en is er bovendien geen grip op tempo. Bij inzet van enkel het instrument omgevingsplan kan geen plicht tot uitvoering worden opgelegd terwijl de opgave en samenhang binnen het gebied daar wel om vraagt. Tevens is dan hoogst onzeker of de gemeente de gelegenheid heeft om de

percelen te kopen. Besluit u om het voorkeursrecht niet te vestigen, dan zullen wij het voorlopig voorkeursrecht intrekken.

2.5 Een aankoop drukt niet op de exploitatiebegroting van de gemeente, maar brengt wel risico's met zich mee

Een aankoop drukt niet op de (exploitatie)begroting van de gemeente. De aankoop moet wel gefinancierd worden en daarnaast loopt de gemeente als eigenaar ook financieel risico (eventuele waardevermindering en tekorten op beheer van het vastgoed). De risico's zijn omschreven in de financiële onderbouwing zoals verwoord onder het kopje Financiën. Ter dekking van eventuele beheertekorten dient gebruik gemaakt te worden van de algemene reserve van de gemeente Zaltbommel.

2.6 Het inzetten van een voorkeursrecht kost ambtelijke capaciteit

Het vestigen van een voorkeursrecht zelf zal een extra last betekenen voor het ambtelijk apparaat. Er zijn een aantal eigenaren en belanghebbenden die moeten worden aangeschreven en zorgvuldig handelen is vereist. Ook na de vestiging lopen de werkzaamheden door, denk daarbij aan mogelijke verwerving, administratieve afhandeling van ontheffingen en beginselbesluiten, beheer en exploitatie van het verworven vastgoed en het blijven informeren van de eigenaren en belanghebbenden in het gebied.

Wanneer een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 sub c Omgevingswet wordt gevestigd, dient er binnen drie jaar een omgevingsvisie of omgevingsprogramma vastgesteld te worden door de gemeenteraad dan wel het college. Na het vaststellen van de omgevingsvisie wordt het voorkeursrecht van rechtswege met drie jaar verlengd voor het opstellen en vaststellen van het omgevingsplan. Binnen deze drie jaar moet het omgevingsplan worden vastgesteld, waardoor het voorkeursrecht verlengd wordt met twee maal vijf jaar.

Inclusie

Er is sprake van een tekort aan bedrijventerreinen binnen de gemeente Zaltbommel en daarnaast zal er de komende jaren zal te weinig ruimte zijn op bestaande bedrijventerreinen voor bestaande bedrijven die willen groeien en voor nieuwe bedrijven om zich te vestigen binnen de gemeente. Bij het oplossen van het ruimtetekort zet de gemeente nadrukkelijk in op het versterken van maakbedrijven, mede ook omdat in de afgelopen jaren veel ruimte is gegeven aan logistieke bedrijven. Met een sterke productiesector is de economie diverser en schokbestendiger dan een economie die zich voornamelijk op diensten richt. Daarnaast dragen de maakbedrijven bij aan een grotere spreiding in het type werkgelegenheid en aan het aantrekken en laten groeien van toeleverende bedrijven, wat leidt tot extra indirecte werkgelegenheid in de regio.

Programma duurzaamheid

Bij de transformatie van de locatie wordt ingezet op duurzaam en circulair ruimtegebruik. Door herontwikkeling van een bestaand terrein wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte. Het Programma duurzaamheid komt aan de orde als er ruimtelijke plannen worden gemaakt. Het Programma duurzaamheid is niet van belang bij de keuze om al dan niet een voorkeursrecht te vestigen.

Financiën (incl. BTW-effect)

Vooralsnog heeft het vestigen van een voorkeursrecht geen financiële consequenties. Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de gemeente in onderhandeling treden met de eigenaren. Wel moet de gemeente zich verzekeren dat een vestiging van een voorkeursrecht (en de

daaropvolgende gebiedsontwikkeling) niet leidt tot een ongezonde financiële situatie.

De geplande ontwikkeling voor de Middelkampseweg 1 kent op basis van de huidige prognose een negatief resultaat. Dit negatieve resultaat wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de aankoopprijs van het daar gevestigde bedrijf ten opzichte van de lagere opbrengsten bij verkoop als kleinere bedrijfskavels. Het voorkeursrecht ondersteunt de gemeente in haar wens om een kwalitatieve impuls te geven aan haar economisch en ruimtelijke beleid. Deze ontwikkeling is essentieel voor de beleidsdoeleinden van de gemeente Zaltbommel die zijn omschreven in het document "Economische koers gemeente Zaltbommel". De verwervingsopgave die gekoppeld is aan Gameren Oost kent een bepaald risicoprofiel dat gedeeltelijk bepaald wordt door de omvang en geplande ontwikkeling, maar ook door het soort vastgoed. De gemeente kan op basis van het vrije deel van de algemene reserve zowel vastgoed als gronden binnen het plangebied aankopen en de beheerslasten dragen. De verwervingsopgave bestaat uit bestaand (bedrijfsmatig) vastgoed.

Voor de beheers- en rentelasten wordt gestuurd op een financieel neutraal resultaat. Wanneer de omvang de strategische vastgoedportefeuille op de balans toeneemt, neemt ook het risico op financiële tekorten voor het dekken van de rente- en beheerslasten toe. Deze mogelijke tekorten moeten op jaarlijkse basis worden verrekend.

In het geval dat de gemeente de locatie kan verwerven, doen we dat tegen marktwaarde. Wanneer de wijziging van de functie (in omgevingsvisie en -plan) niet lukt, heeft zij de mogelijkheid deze ook weer voor marktwaarde te verkopen, wellicht met een beperkte afboeking in verband met veroudering of achtergebleven onderhoud. Dan wordt weliswaar de maatschappelijk gewenste functiewijziging niet gerealiseerd, maar blijft het financiële risico beperkt.

Wij constateren dat het vestigen van een voorkeursrecht past binnen de gezonde financiële keuzes van de gemeente.

Bij een gebiedsontwikkeling wordt BTW een verrekenbare post en dus in beginsel geen kostenpost.

Bedrijfsvoering

Een gebiedsontwikkeling vergt altijd ambtelijke capaciteit. Bij de vestiging van een voorkeursrecht is in korte tijd veel ambtelijke capaciteit nodig. Dat geldt niet alleen voor de voorbereiding van het vestigingsbesluit, maar ook voor het contact met de eigenaar. Daarnaast zal worden gestart met de ruimtelijke invulling. Ook dat kost ambtelijke capaciteit. De benodigde capaciteit kan worden vrijgemaakt. Daarnaast zoeken wij ondersteuning van specialisten voor de vestiging en het beheer van het voorkeursrecht en de verdere onderhandelingen.

Uitvoering

Planning

Met het besluit wordt het voorkeursrecht gevestigd voor de duur van maximaal drie jaar. Als de raad positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Na vestiging volgt publicatie in het Gemeenteblad en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster op 10 juli 2026, waarna het definitieve voorkeursrecht in werking treedt;
- We informeren de eigenaar zo snel mogelijk na inwerkingtreding van het besluit. We sturen een (aangetekende) brief aan de eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde;

- De eigenaar kan gedurende zes weken bezwaar maken tegen de vestiging van het voorkeursrecht.

Handhaving

Bij een voorkeursrechtbesluit is er geen relatie met handhaving.

Communicatie

Naar aanleiding van uw besluit zullen wij zorgdragen voor publicatie van het besluit in het Gemeenteblad en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Hierdoor wordt het voor iedereen kenbaar dat een voorkeursrecht geldt. Wij zullen zorgen voor het informeren van de eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde via een (aangetekende) brief. In deze brief worden de eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde geïnformeerd hoe en bij wie ze vragen kunnen stellen en een nadere uitleg kunnen krijgen.

Om te zorgen dat de goede eigenaar is vermeld in het besluit en worden geïnformeerd over het voorkeursrecht zal er enkele dagen voor de besluitvorming door uw raad de eerder uitgevoerde kadastrale recherche en de lijst met onroerende zaken worden gecheckt met de dan geldende kadastrale situatie. Dit kan leiden tot een aanpassing van de lijst. Is dat het geval, dan zullen wij u hierover informeren via een raadsinformatiebrief en zullen wij u verzoeken de nieuwe lijst met onroerende zaken als bijlage bij het raadsbesluit te voegen.

De eigenaar dient gedurende het proces geïnformeerd te worden over de plannen van de gemeente voor de transformatie van het bedrijventerrein Middelkampseweg 1. Door middel van gesprekken en participatie kunnen zij kennismaken van de plannen.

Evaluatie / controle

Niet van toepassing.

Nota van wijzigingen

Bijlagen

1. Lijst met onroerende zaken
2. Grondplantekening
3. Ontwerp raadsbesluit
4. Ruimtelijke onderbouwing in het kader van herontwikkeling van terrein Middelkampseweg 1 te Gameren
5. Zienswijzennota (PM)

