

Postbus 76613
1070 HE Amsterdam

T +31 20 305 74 10
M 31651740005
F +31 20 305 74 11
E onrust@sixlegal.nl
I www.sixlegal.nl

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Gouda
t.a.v. afd. VGO, R.A.H. de Vries
Postbus 1086
2800 BB Gouda

ALSMEDE PER E-MAIL: roderik.devries@gouda.nl

DATUM	DOSSIER	AANTAL BIJLAGEN
22 december 2025	66.145	-
UW REFERENTIE	BETREFT	
Voorkeursrecht spoorzone Gouda	Zienswijze namens Rabobank	

Geacht college,

Namens cliënte, Coöperatieve Rabobank U.A., voor wie ik in dezen optreed als advocaat en gemachtigde vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Uw college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda (hierna: college) heeft op 16 december 2025 bekend gemaakt dat zij een besluit van de gemeenteraad voorbereidt voor de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet (hierna: Ow). Het voornemen betreft vestiging van een voorkeursrecht op de percelen plaatselijk bekend als Burgemeester Jamessingel 41 te Gouda, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie H, nummers 3715, 3828, 3832, 3834 en 3835 (hierna: de percelen). Cliënte is eigenaar van deze percelen.

Uw college geeft cliënte op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) de gelegenheid om haar zienswijze naar voren te brengen binnen twee weken na dagtekening van de brief. Cliënte kan zich niet verenigen met dit voorgenomen besluit. Hierbij en derhalve tijdig dien ik namens cliënte een zienswijze in.

Inleiding

Het college heeft op grond van artikel 16.32b Ow kennis gegeven van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking van het college van 18 november 2025. Met deze beschikking heeft het college voor de duur van drie maanden een voorkeursrecht heeft gevestigd op de percelen van cliënte. Zij heeft dit gedaan op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. De voorkeursrechtbeschikking van het college is op 18 november 2025 ingeschreven in het Kadaster. Op 11 december 2025 is een verbetering bij het Kadaster ingediend.

Bij brief van 16 december 2025 heeft het college aan cliënte het concept raadsbesluit met bijbehorende stukken toegestuurd. Uit dit besluit volgt dat de gemeenteraad op grond van artikel 9.1, eerste lid en onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht wil vestigen op de percelen. De zienswijze is gericht tegen dit concept raadsbesluit.

Zienswijze

Cliënte is er al langere tijd van op de hoogte dat de gemeente de wens heeft om het gebied waarin de percelen zich bevinden, de Spoorzone, te ontwikkelen. Cliënte heeft meerdere gesprekken gehad met de gemeente over de mogelijke herontwikkeling van dit gebied. Zij heeft al vele ideeën en plannen van de gemeente voorbij zien komen, van een school of een kerk tot woningen en commerciële ruimten. Cliënte heeft bij deze gesprekken telkens aangegeven dat zij voor zichzelf geen rol weggelegd ziet in de herontwikkeling van het gebied. Voor zover cliënte weet geldt dit eveneens voor Driestar, de buur van cliënte. De gemeente heeft haar plannen uiteindelijk vastgelegd in het Ontwikkelperspectief Spoorzone, wat is vastgesteld op 3 juni 2020. Daarnaast heeft zij de beoogde ontwikkeling van de Spoorzone ook vastgelegd in de Omgevingsvisie van 23 februari 2022.

Cliënte heeft in 2025 besloten om de percelen in de markt te zetten omdat zij gaat verhuizen naar een andere locatie. Zij heeft haar plannen bij de wethouders (de heren Van Vugt en Bunnik) op 15 oktober 2025 in een overleg gemeld. Cliënte heeft hierbij aangegeven dat dit de kans is voor de herontwikkeling van de percelen. Zij is van mening dat de herontwikkelingsplannen ten goede komen aan de stad Gouda en staat welwillend tegenover deze plannen. Daarom heeft zij met deze wethouders gesproken over het vinden van de beste partij die tegemoet komt aan de herontwikkelingsplannen van de gemeente. Naar aanleiding van dit gesprek is besloten om potentiële kopers te wijzen op de ontwikkelingspotentie met verwijzing naar het door de gemeente opgestelde Ontwikkelperspectief.

Op 2 oktober 2025 heeft cliënte de percelen in de verkoop gezet. Op 16 oktober en 3 november 2025 heeft zij kijkdagen georganiseerd. Hier zijn meerdere gegadigde op af gekomen. De biedingstermijn liep af op 17 november 2025 om 12:00 uur. Cliënte heeft vier biedingen ontvangen. Terwijl cliënte op het punt stond om de hoogste bidder mee te delen dat zijn bod wordt geaccepteerd, ontving zij op 18 november 2025 het bericht dat een voorkeursrecht op de percelen is gevestigd door het college.

Vanzelfsprekend heeft cliënte direct contact gezocht met de gemeente. De gemeente heeft hierbij te kennen gegeven dat zij koudwatervrees had en daarom op het allerlaatste moment heeft besloten om toch in te grijpen. Cliënte heeft aangegeven dat zij hier niet blij mee is. Zij dacht dat zij in goed overleg was met de gemeente en dat zij tegemoet kwam aan de wensen van de gemeente door potentiële kopers te wijzen op het Ontwikkelperspectief.

Cliënte heeft een goed gesprek gehad met de heren Van Dijken en Ihataren van uw gemeente op 24 november 2025. Cliënte heeft naar voren gebracht dat degene met het hoogste bod een lokale ontwikkelaar is die veel actief is binnen de gemeente, die vaker met de gemeente heeft samengewerkt en die ontwikkelt vanuit zijn hart. Volgens cliënte is dit de perfecte kandidaat voor de herontwikkeling. De gemeente lijkt het hier mee eens te zijn. Cliënte heeft

DATUM

23 december 2025

DOSSIER

66.145

de gemeente gevraagd om met deze hoogste bidder in gesprek te gaan over de gewenste ontwikkeling van de Spoorzone. De hoogste bidder staat hier ook welwillend tegenover en lijkt tegemoet te willen komen aan de wensen van de gemeente. Voor zover cliënte weet lopen momenteel de gesprekken tussen de gemeente en de hoogste bidder. Cliënte staat hier buiten. Zoals gezegd wil zij de grond verkopen aan deze hoogste bidder maar ziet zij voor zichzelf geen rol weggelegd in de herontwikkeling. Met de heren van Van Dijken en Ihataren en de hoogste bidder is in een gesprek 8 december 2025 de afspraak gemaakt dat zij tot 1 april 2026 de tijd nemen om afspraken te maken over de herontwikkeling en het kader af te stemmen. Daarbij is door de heer Ihataren toegezegd dat als dit leidt tot een overeenstemming, dat de gemeente het voorkeursrecht zal laten vervallen.

Gelet op bovenstaande feiten en omstandigheden vindt cliënte het niet redelijk dat de gemeenteraad voornemens is om het voorkeursrecht te verlengen met drie jaar. De gesprekken zijn momenteel gaande en cliënte heeft zeer goede hoop dat deze gesprekken tot een goed resultaat leiden. Zoals gesteld lijkt de hoogste bidder zeer welwillend om mee te werken. Cliënte is een betrouwbare partij die de percelen zeker niet zal verkopen zolang de gesprekken tussen de gemeente en de hoogste bidder nog lopen. Mocht het onverhoopt mislopen – wat cliënte zeer onwaarschijnlijk acht – zal zij opnieuw in gesprek gaan met de gemeente. Cliënte is van mening dat deze feiten en omstandigheden ten onrechte niet zijn meegenomen bij het vestigen van het voorkeursrecht. Hierdoor is cliënte in haar belangen geschaad.

Conclusie

Gelet op het voorgaande verzoekt cliënte u om het voorkeursrecht niet te vestigen op de percelen.

Cliënte is van mening dat zij haar zienswijze volledig en duidelijk heeft toegelicht. Zij heeft daarom geen behoefte aan een hoorzitting. Mochten er vanuit de gemeente vragen zijn naar aanleiding van deze zienswijze, is cliënte uiteraard bereid om deze te beantwoorden.

Hoogachtend,



SIX advocaten B.V.

mr. drs. F. (Fleur) Onrust
advocaat