

zaaknummer 1636622

onderwerp Bestendigen voorkeursrecht Rabobank locatie.

De raad van de gemeente Gouda;

gelezen het voorstel van 13 januari 2026,

gelet op artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet, artikel 3.41 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 16.82a van de Omgevingswet;

besluit:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de locatie plaatselijk bekend als Burgemeester Jamessingel 41 te Gouda, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie H, nummers 3832, 3715, 3828, 3834, 3835 en 3836, zoals vermeld op de bij dit besluit horende perceellijst en weergegeven op de grondtekening.
2. Vast te stellen dat op grond van artikel 7.1 van het Omgevingsbesluit in dit besluit de eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken percelen moeten worden vermeld, waarbij als eigenaar van de percelen gemeente Gouda, sectie H, nummers 3715, 3828, 3832, 3834, 3835 en 3836 is vastgesteld: Coöperatieve Rabobank U.A. (KvK 30046259), en als beperkt gerechtigde op de percelen sectie H, nummers 3715, 3834, 3835 en 3836: Eteck Exploitaties B.V. (KvK 24474809), houder van een recht van opstal;
3. Aan de betreffende percelen, die in het projectgebied Spoorzone zijn gelegen, de integraal te ontwikkelen gemengde functies wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, parkeren, commerciële activiteiten toe te denken en/of de bestaande functies op de percelen te intensiveren en/of een moderniseringslocatie toe te denken;
4. Vast te stellen dat de toegedachte integraal te ontwikkelen functies en/of de te moderniseren en/of te intensiveren functies afwijken van het huidige gebruik van de genoemde percelen;
5. Vast te stellen dat op betreffende percelen de afgelopen twee jaar geen voorkeursrecht gevestigd is geweest op basis van dezelfde wettelijke grondslag;
6. Kennis te nemen van het feit dat het door het college op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet gevestigde voorkeursrecht vervalt op het moment dat thans het door de raad te vestigen voorkeursrecht in werking treedt, dan wel drie maanden na inwerkingtreding van het collegebesluit.
7. Kennis te nemen van het feit dat het voorkeursrecht van rechtswege zal vervallen drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in het omgevingsplan Gouda;
8. Kennis te nemen van de door Coöperatieve Rabobank U.A. op 22 december 2025 ingediende zienswijze en te besluiten dat deze, gelet op de motivering van dit besluit, geen aanleiding geeft om af te zien van het vestigen van het voorkeursrecht.
9. In overeenstemming met artikel 3.41 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending daarvan aan de belanghebbenden en in overeenstemming met artikel 16.82a van de Omgevingswet de

voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen in te doen schrijven in de openbare registers om de voorkeursrechten in werking te laten treden;

10. De voorkeursrechtbeschikking samen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te (doen) leggen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 februari 2026.

De raad van de gemeente voornoemd,

griffier

voorzitter

mr. drs. E.J. Karman - Moerman

mr. drs. P. Verhoeve

Motivering

Gelet op de grote ruimtelijke opgave waar Gouda als stad voor staat is het gewenst om vanuit een eigen strategische grondpositie te kunnen sturen en regie te kunnen voeren op de toekomstige, samenhangende ontwikkelingen in het gebied van de Goudse Spoorzone. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de Nota Grondbeleid van de gemeente Gouda (2023) om actiever grondbeleid te voeren. Om de gewenste regie te kunnen voeren is het gewenst om een voorkeursrecht te vestigen op de betreffende locatie.

De omgevingsvisie Gouda neemt concreet een aantal deelgebieden onder de loep. In de Spoorzone en Goudse Poort zullen veel van de beoogde transitie voor Gouda plaatsvinden de komende jaren. Dit moet leiden tot een modern en aantrekkelijk stedelijk gebied voor wonen en werken.

Met het Ontwikkelingsperspectief Spoorzone heeft Gouda ingezet op hoogwaardige kwaliteit voor wonen en werken in een stedelijke setting. In de afgelopen 5 jaar zijn er al ruim 700 woningen in de Spoorzone gerealiseerd of momenteel in realisatie. De nabijheid van het intercystation maakt dat hier veel ambities waargemaakt kunnen worden op het gebied van duurzame mobiliteit; het beoogde autobezit is relatief laag, ten gunste van gebruik van het openbaar vervoer en (vooral) de fiets. Auto's die er zijn, zijn bij voorkeur deelauto's of emissieloos, gefaciliteerd in de eHUB's.

Bij het opstellen van genoemd Ontwikkelingsperspectief is overleg gevoerd met Rabobank, Driestar en Mozaïek Wonen (grondeigenaren parkeerterreinen) over de ambities van de gemeente Gouda. In het bijzonder ziet de gemeente Gouda goede ontwikkelkansen voor de prominent en strategisch gelegen parkeerterreinen van Rabobank en Driestar, al dan niet in combinatie. Daarover geeft het Ontwikkelingsperspectief Spoorzone op hoofdlijnen de gemeentelijke ambities weer. In vervolg hierop heeft de gemeente Gouda in het recente verleden met de hiervoor genoemde partijen gesproken over een meer concrete invulling van deze gemeentelijke ambities en om deze te verbinden met de wensen, denkbeelden en ambities van partijen voor deze plek (21 maart 2024 en 17 oktober 2024). In dat kader is met partijen van gedachten gewisseld over verschillende ontwikkelscenario's, plattegrondstudies en bijbehorende, globale planeconomische doorrekeningen.

Recent is gestart met een verdiepende ruimtelijke studie voor het gebied ter uitwerking van verschillende ruimtelijke scenario's. Hierbij wordt in een bredere context gekeken dan de focus uit het Ontwikkelingsperspectief: er wordt niet alleen gekeken naar de parkeerterreinen maar ook concreet naar onder meer het bestaande kantoorgebouw van de Rabobank en hoe dit geïntegreerd kan worden in de herontwikkeling van het parkeerterrein (aansluiten op de nieuwbouw of daarin opgaan). Tevens is inzet dat in het gebouw naast de bestaande kantoorfuncties andere functies, zoals wonen, maatschappelijk, commercieel, een plek krijgen. In de verdiepende ruimtelijke studie wordt tevens de recent vastgestelde regionale kantorenstrategie betrokken. Ook wordt onderwijsfunctie in de studie meegenomen.

Strekking van het voorkeursrecht

Om de gewenste ontwikkeling te realiseren, moet de gemeente in de toekomst (mogelijk) de eigendom verwerven van enkele percelen in het plangebied Spoorzone. Concreet gaat het om zes percelen in eigendom bij de Rabobank die (nog) geen eigendom zijn van de gemeente. Door het vestigen van een voorkeursrecht op deze percelen verkrijgt de gemeente een eerste recht van koop. De gemeente wil zo voorkomen dat deze percelen of delen daarvan in de tussentijd worden vervreemd aan anderen dan de gemeente. Dit zou een prijsopdrijvend effect kunnen hebben en kan de eigendomssituatie in het plangebied (verder) versplinteren. Met het vestigen van een voorkeursrecht versterkt de gemeente haar grondverwervingspositie en voorkomt dat een mogelijke verwerving in de toekomst onnodig kostbaar en gecompliceerd wordt.

Huidige en toegedachte functie

Het vestigen van een voorkeursrecht door de gemeenteraad is mogelijk als het huidige gebruik van de percelen afwijkt van het in de voorkeursrechtbeschikking toegedachte gebruik van de percelen en/of als de percelen in de beschikking als moderniseringslocatie wordt toegedacht en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan (artikel 9.1 lid 1, onder c Omgevingswet). Op dit moment worden de percelen 3832, 3715 gebruikt als parkeerterrein. Perceel 3828 wordt deels gebruikt als parkeerterrein en deels als kantoorruimte. Perceel 3834 en 3836 wordt gebruikt als groen/water en perceel 3835 wordt gebruikt als kantoorruimte. De gewenste herontwikkeling van dit

deel van de Spoorzone voorziet in het mengen van verschillende functies. De percelen waarop nu een voorkeursrecht wordt gevestigd, zullen in het (uiteindelijk) daartoe vast te stellen omgevingsplan nieuwe functies (erbij) krijgen. Vooruitlopend op de vaststelling van het omgevingsplan worden in de voorkeursbeschikking aan het deel van de Spoorzone waar de betreffende percelen zijn gelegen daarom de integraal te ontwikkelen gemengde functies wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, parkeren, commerciële activiteiten toegedacht. Het huidige gebruik wijkt daarmee af van de in het voorliggend besluit toebedachte functies in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet, en de functies zijn evenmin reeds toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma of toegedeeld in een omgevingsplan.

Belangenafweging

Het voorkeursrecht verplicht eigenaren in het geval zij hun perceel willen verkopen, dit eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Ook mogen zij hun perceel niet bezwaren met een beperkt recht. Het voorkeursrecht behelst nadrukkelijk geen verplichting tot verkoop aan de gemeente. Anders dan onteigening is het voorkeursrecht een passief verwervingsinstrument en vormt in die zin slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. De regeling in de Omgevingswet biedt verder waarborgen en procedures die de rechten en belangen van eigenaren beschermen. Tegenover het belang van de vrije vervreemdingsbevoegdheid van de eigenaar, staat het algemeen belang dat hierin bestaat dat de gemeente door vestiging van de voorkeursrechten in staat wordt gesteld de gewenste herontwikkeling van (dit deel van) de Spoorzone effectief ter hand te nemen zonder onnodig hoge kosten ten laste van de gemeenschap. Uiteindelijk hebben ook de eigenaren van de percelen waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd daar profijt van. De gemeenteraad is van oordeel dat in de afweging van deze belangen aan het algemeen belang een zwaarder gewicht toekomt.

Zienswijze

Op 22 december 2025 werd door de Coöperatieve Rabobank U.A. een zienswijze naar voren gebracht tegen het voorgenomen raadsbesluit tot bestendiging van het op 18 november 2025 door het college van burgemeester en wethouders gevestigde (voorlopige) voorkeursrecht op de locatie Burgemeester Jamessingel 41 te Gouda.

Hieronder wordt een korte inhoudelijke reactie gegeven op de zienswijze.

Zienswijze:

Rabobank voert aan dat zij al langere tijd op de hoogte is van de wens van de gemeente om het gebied waarin de locatie is gelegen te herontwikkelen en dat zij hierover meerdere malen overleg heeft gevoerd met de gemeente. Rabobank heeft tijdens die gesprekken telkens aangegeven voor zichzelf geen rol te zien in de herontwikkeling van het gebied. Ook Driestar, de buur van Rabobank, zou dit hebben aangegeven. De plannen van de gemeente zijn verwoord in het Ontwikkelperspectief Spoorzone en de Omgevingsvisie.

In het kader van het besluit van Rabobank om de locatie te verkopen is overleg geweest met de gemeente op bestuurlijk niveau. Hierbij heeft Rabobank de kansen voor herontwikkeling in het gebied onderkend en aangegeven bereid te zijn om in het kader van de verkoop te kijken welke potentiële koper het meest bereid is om de ontwikkelpotentie te benutten.

Lopende de verkoopprocedure heeft het college van burgemeester en wethouders op 18 november 2025 een voorkeursrecht gevestigd op de locatie. Rabobank is daar niet blij mee, omdat zij dacht in goed overleg te zijn met de gemeente en bovendien tegemoet te komen aan de wensen van de gemeente door potentiële kopers expliciet te wijzen op het Ontwikkelperspectief.

Rabobank stelt dat het verkoopproces transparant is verlopen en heeft geleid tot meerdere biedingen, waarvan de hoogste afkomstig is van een lokale ontwikkelaar met ervaring in Gouda en eerdere samenwerking met de gemeente. Volgens Rabobank is deze ontwikkelaar bij uitstek geschikt om de herontwikkeling conform de gemeentelijke uitgangspunten te realiseren. Zij benadrukt dat de gemeente inmiddels ook zelf in gesprek is met deze partij en dat afspraken zijn gemaakt om gezamenlijk toe te werken naar overeenstemming over de herontwikkeling, waarbij is toegezegd dat het voorkeursrecht zou vervallen indien overeenstemming wordt bereikt.

Tegen deze achtergrond acht Rabobank het onredelijk dat de raad voornemens is het voorkeursrecht te vestigen. Zij stelt dat het voorkeursrecht onnodig is, gezien de huidige gesprekken met de ontwikkelaar. Zo lang deze gesprekken nog lopen, zal de Rabobank de percelen niet verkopen. Indien de gesprekken op niets uitlopen zal opnieuw contact gezocht worden met de gemeente. Volgens de Rabobank is bij het voorgenomen raadsbesluit onvoldoende rekening gehouden met deze feiten en omstandigheden.

Reactie:

Gelet op de grote ruimtelijke opgave waar Gouda als stad voor staat is het gewenst om vanuit een eigen strategische grondpositie te kunnen sturen en regie te kunnen voeren op de toekomstige, samenhangende ontwikkelingen in het gebied van de Goudse spoorzone en die ontwikkeling niet uitsluitend over te laten aan de grondeigenaren. Zie in dit kader ook de argumenten die daarvoor in het raadsvoorstel zijn opgenomen. Eén en ander sluit aan bij de uitgangspunten van de Nota Grondbeleid van de gemeente Gouda (2023) om actiever grondbeleid te voeren. Om de gewenste regie te kunnen voeren is het gewenst om een voorkeursrecht te vestigen op de betreffende locatie, waartoe het college met zijn besluit van 18 november 2025 de eerste stap heeft gezet en dat nu bekrachtigd moet worden met een besluit van de gemeenteraad. In het andere geval - als geen voorkeursrecht wordt gevestigd - blijft de gemeente afhankelijk van derden en bestaat het risico dat de doelstellingen uit het ontwikkelperspectief en de omgevingsvisie niet worden gerealiseerd.

Er is zonder meer sprake van goed en constructief overleg met de Rabobank. Tegelijkertijd geeft Rabobank aan voor zichzelf geen rol te zien in de herontwikkeling van het gebied en dat aan een andere partij te willen laten na verkoop van de locatie. Rabobank heeft in gesprekken voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht benoemd bereid te zijn om in het kader van de verkoop te kijken welke potentiële koper het meest bereid is om de ontwikkelpotentie te benutten. Deze bereidheid bood echter geen zekerheid ten aanzien van de gewenste grip en regie op realisering van de doelstelling van de gemeente Gouda. Ten tijde van de vestiging van het voorkeursrecht was daarbij niet bekend wie de potentiële koper van de locatie was.

Na de vestiging van het voorkeursrecht is nader in gesprek gegaan met Rabobank en de potentiële koper. Partijen hebben de wens uitgesproken om de optie van samenwerking als alternatief voor het voorkeursrecht te willen verkennen. Deze verkenning is nadrukkelijk geen onderdeel van een onderhandeling in de geest van het voorkeursrecht. Ingeval deze verkenning niet het gewenste resultaat oplevert blijft het voorkeursrecht op het perceel gevestigd.

Omdat deze verkenning meer tijd in beslag neemt dan de wettelijke termijn voor bestendiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad (binnen drie maanden na het besluit van het college) en de uitkomst van de verkenning op dit moment nog ongewis is, is het gewenst om het voorkeursrecht via het gevraagde raadsbesluit te bestendigen. De door de Rabobank ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om af te zien van vestiging van het voorkeursrecht.

Als de uitkomst van de verkenning de gemeente voldoende comfort geeft bij tijdige ontwikkeling van de locatie, met inachtneming van de gemeentelijke uitgangspunten, kan er aanleiding zijn om het voorkeursrecht in te trekken waardoor de transactie tussen Rabobank en de potentiële koper alsnog tot stand kan komen.

Bijlagen

1. Grondtekening
2. Perceellijst

Bezwaar en voorlopige voorziening

Tegen dit besluit kunt u bezwaar maken. Uw ondertekende bezwaarschrift moet binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt worden ingediend. De dag van bekendmaking is de dag waarop de gemeente het besluit aan u verzonden heeft.

U kunt uw bezwaar richten tot de Gemeente Gouda, t.a.v. de gemeenteraad van de gemeente Gouda, Postbus 1086, 2800 BB Gouda. U kunt uw bezwaar ook online indienen. Ga hiervoor naar **www.gouda.nl** en geef als zoekopdracht: bezwaar. Hier heeft u DigiD voor nodig (of e-Herkenning voor organisaties).

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het gericht is;

- de gronden (inhoud) van het bezwaar.

Als u bezwaar maakt tegen het besluit dan blijft het besluit van kracht. Heeft dit voor u op korte termijn gevolgen en wilt u hier iets tegen doen, dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kunt u alleen doen als u ook een bezwaarschrift heeft ingediend. Een verzoek om een voorlopige voorziening kan worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag, bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Hieraan zijn kosten verbonden. U moet een kopie van uw ingediende bezwaarschrift meesturen.

Indien u reeds bezwaar heeft gemaakt tegen het besluit van het college tot vestiging van het voorlopig voorkeursrecht en de behandeling van uw bezwaarschrift is nog niet afgerond, dan wordt uw bezwaarschrift behandeld alsof u het had gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. U hoeft dus niet onnodig tweemaal bezwaar te maken tegen de vestiging van het voorkeursrecht.