Gemeente Gouda

raadsvoorstel

afdeling
Vastgoed, grondzaken en ontwikkeling

telefoon
140182

gouda
13 januari 2026

zaaknummer
1636622

onderwerp
Bestendigen voorkeursrecht Rabobank locatie.

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten:

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.

Toelichting

Aanleiding

De gemeente Gouda wil zelf grip hebben op de Rabobank locatie aan de Burgemeester Jamessingel om op termijn een (her)ontwikkeling zoals bedoeld in het Ontwikkelperspectief Spoorzone tot stand te brengen. In dat kader is verwerving hét middel om maximale grip te hebben en sturing te kunnen geven. Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de locatie de Burgemeester Jamessingel 41 te Gouda is daarvoor een geschikt instrument. De vestiging van het voorkeursrecht heeft als gevolg dat de eigenaar van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken kadastrale percelen deze bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente moet aanbieden. Het college heeft op 18 november 2025 besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Dit besluit is op 18 november 2025 ingeschreven in de openbare registers. Vanaf datum inschrijving gaat het voorkeursrecht in (art. 16.82a Omgevingswet). Het voorlopige voorkeursrecht dient binnen drie maanden na het ingaan te worden bestendigd door een besluit van de gemeenteraad.

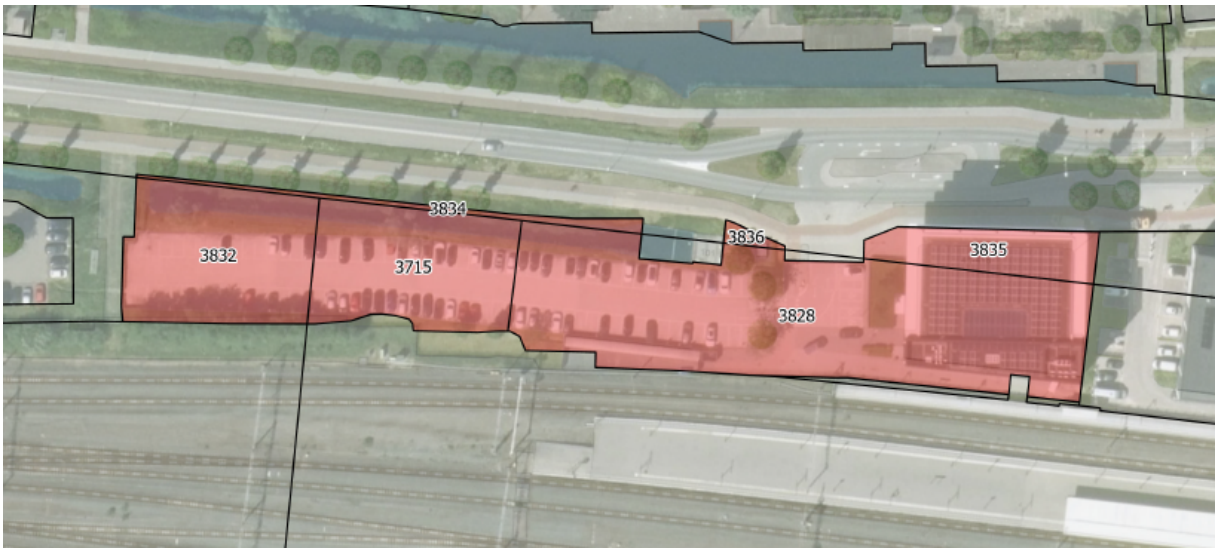
1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Op basis van het Ontwikkelperspectief Spoorzone biedt deze prominente en strategische locatie, vooral ook in een bredere context dan alleen deze locatie, uitgelezen kansen voor het realiseren van woon- en werkfuncties in een hoogwaardige stedelijke setting.
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 huidige of toekomstige grondeigenaren. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de Nota Grondbeleid van de gemeente Gouda (2023) om actiever grondbeleid te voeren. Reden om nu snel te handelen is gelegen in de omstandigheid dat de locatie te koop staat.

Argumenten

1.1 Het college heeft op 18 november besloten tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht

Op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht op gronden waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige, niet-agrarische functies die in de voorkeursbeschikking aan de betreffende percelen wordt toegedacht (artikel 9.1 lid 2 Ow). De gemeente Gouda heeft een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen van de Rabobank aan de Burgemeester Jamessingel 41 (sectie H, nrs. 3832, 3715, 3828, 3834 en 3835), gelegen binnen de Spoorzone (Zie de bijgevoegde tekening). In het raadsbesluit wordt perceel H3836 voor de volledigheid aan toegevoegd. Aan deze percelen zullen in de voorkeursrechtbeschikking van de raad de gemengde functies wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, parkeren, commerciële activiteiten worden toegedacht. Het voorkeursrecht wordt op alle percelen van de Rabobank gevestigd omdat het parkeerterrein onlosmakelijk is verbonden met het kantoorgebouw. Het gebouw kan zonder het parkeerterrein niet langer voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm en daardoor feitelijk niet zelfstandig kan functioneren.
Met vestiging van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie bij verkoop: de eigenaar van de betrokken percelen (geheel of afzonderlijk) mag de percelen enkel aan de gemeente verkopen, tenzij de gemeente afziet van aankoop.



Afbeelding: Grondtekening met perceelnummers

1.2 Het vestigen van een voorkeursrecht op de locatie kan inhoudelijk worden onderbouwd vanuit de gemeentelijke (ruimtelijke) ambities.

De omgevingsvisie Gouda neemt concreet een aantal deelgebieden onder de loep. In de Spoorzone en Goudse Poort zullen veel van de beoogde transities 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. Dit betekent dat er nog forse stappen nodig zijn om de eerder geformuleerde ambitie van 1500 woningen te kunnen realiseren, inclusief de ambities met betrekking tot werkfuncties en maatschappelijke voorzieningen die we mogelijk willen maken. Hier is daarvoor cruciaal dat we grip hebben op de schaarse ruimte en de ontwikkelingen die nodig zijn.

Bij het opstellen van genoemd Ontwikkelperspectief 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 Ontwikkelperspectief 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 (onder andere op 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 Ontwikkelperspectief: 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).

Aan de betreffende percelen die in het projectgebied Spoorzone zijn gelegen en onderdeel zijn van de verdiepende ruimtelijke studie worden de integraal te ontwikkelen gemengde, verruimde/intensieve functies wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, parkeren, commerciële activiteiten toegedacht en/of worden de bestaande functies op de percelen geïntensiveerd en/of een moderniseringslocatie toegedacht. In de verdiepende ruimtelijke studie wordt tevens de ambities uit de recent vastgestelde regionale kantorenstrategie betrokken. De regionale kantorenstrategie beschrijft ten opzichte van het Ontwikkelperspectief een extra realisatieopgave voor kantoren in de bredere Spoorzone. Deze ambities vergroten de ruimtelijke druk verder in het hele gebied. Ook wordt onderwijsfunctie in de studie meegenomen.

Het is mogelijk om op basis van deze inhoudelijke (ruimtelijke) onderbouwing een voorkeursrecht op de locatie te vestigen.

1.3 Door middel van vestiging van het voorkeursrecht en mogelijke verwerving kunnen we sturen op toekomstige ontwikkeling op deze locatie

Dit sluit aan bij de Nota Grondbeleid van de gemeente Gouda (2023) op basis waarvan Gouda actiever grondbeleid wil voeren. Gelet op de grote ruimtelijke opgave waar Gouda als stad voor staat is het gewenst om vanuit een eigen strategische grondpositie te kunnen sturen op de toekomstige ontwikkelingen in het gebied. In het andere geval blijft de gemeente afhankelijk van derden en bestaat het risico dat de doelstellingen uit het toekomstperspectief niet worden gerealiseerd. Dit maakt de Rabobank locatie bij uitstek een locatie die voor vestiging van het voorkeursrecht, mogelijk resulterend in verwerving, in aanmerking komt.

1.4 De huidige eigenaar wil de locatie verkopen

Het voorkeursrecht is een passief instrument: eigenaren zijn niet verplicht tot verkoop. Echter heeft de huidige eigenaar het voornemen het gebouw inclusief parkeerterrein te verkopen. Na de eventuele verwerving door de gemeente Gouda, hebben we de ontwikkeling zelf in de hand en zijn we niet afhankelijk van de bereidwilligheid van de toekomstige eigenaren. Als niet wordt besloten tot het vestigen van voorkeursrecht kan iedereen besluiten tot aankoop. Dat kunnen ontwikkelaars zijn die het pand aankopen voor de ontwikkelpotentie, maar het kan ook een partij zijn die het koopt als sec een beleggingsobject zonder ontwikkelambities. In dat geval is het pand langere tijd van de markt en is herontwikkeling daarmee ook langere tijd niet in beeld.

2 Kanttekeningen

2.1 Meerdere locaties binnen Gouda zijn interessant voor vestiging van voorkeursrecht maar gelet op de beperkte financiële ruimte moet een keuze worden gemaakt.

Naast de Rabobank locatie is een aantal andere locaties binnen Gouda potentieel interessant voor verwerving en het ook daarvoor vestigen van voorkeursrecht.
De Rabobanklocatie is het meest urgent vanwege het feit dat het nu te koop wordt aangeboden. Daarnaast is deze locatie van cruciaal belang om de doelstellingen uit het Ontwikkelperspectief te kunnen realiseren. Bovendien betreft het een courant gebouw dat een sluitende businesscase oplevert.

Het vestigen van een voorkeursrecht en het langs die weg verwerven van eigendom heeft effect op de schuldquote van de gemeente Gouda. Binnen de schuldquote is beperkt ruimte voor nieuwe investeringen en aankopen. Dit betekent dat gekozen moet worden waar de gemeente Gouda dit instrument op dit moment concreet kan en wil inzetten. Bij de keuze voor het vestigen van voorkeursrecht op de Rabobank locatie en het vervolgens daadwerkelijk verwerven van de locatie is er op dit moment geen verdere financiële ruimte als het gaat om de overige locaties. Tenzij daarvoor aanvullende ruimte kan worden georganiseerd, zodat op dat moment een afweging kan worden gemaakt.

2.2 De planologische invulling op grond waarvan voorkeursrecht wordt voorgesteld, wordt momenteel verder uitgewerkt.

Het Ontwikkelperspectief Spoorzone, dat dateert uit 2020, spreekt zich uit over een mogelijk toekomstige herontwikkeling van de parkeerterreinen van Rabobank en Driestar. Hierbij wordt uitgegaan van handhaving van het bestaande Rabobank kantoor (zie de afbeelding bij argument 1.2). Om een voorkeursrecht te kunnen vestigen is echter een functiewijziging en/of intensivering van gebruik nodig. Dit betekent dat bij het besluit om voor de Rabobank locatie voorkeursrecht te vestigen ook een aanvullende onderbouwing moet worden gegeven op grond waarvan, in aanvulling op het bestaande kader van het Ontwikkelperspectief, duidelijk is dat ook het bestaande kantoorgebouw een functiewijziging zal ondergaan en mogelijk de bebouwing zal worden geïntensiveerd. Momenteel wordt gewerkt aan de verdere uitwerking van de gemeentelijke ambities in de vorm van een verdiepende studie. Overigens is het goed te beseffen dat locatie Rabobank en het naastgelegen parkeerterrein bij voorkeur in samenhang worden beschouwd omdat de ontwikkelkansen in dat geval het grootst zijn, zowel als het gaat om ruimtelijk laadvermogen, programmatische kansen en financiële haalbaarheid.

2.3 Na vestigen voorkeursrecht moet ook worden overgegaan tot aankoop

Alleen vestigen van voorkeursrecht op het object is niet voldoende. In bepaalde situaties kan voorkeursrecht helpen om speculatieve handel te voorkomen, maar in dit specifieke geval is de gebouweigenaar ook gebruiker van het pand. Het pand is niet langer nodig voor eigen huisvesting

waardoor de gebouweigenaar het object dus sowieso gaat willen verkopen. Om als gemeente geloofwaardig te zijn en te blijven als samenwerkingspartner bij gebiedsontwikkeling, moet op het moment dat het pand te koop wordt aangeboden ook de bereidheid er zijn om tot aankoop over te gaan. Uiteraard wel onder voorwaarden die marktconform zijn. De gemeente verliest haar geloofwaardigheid als wordt besloten om niet tot aankoop over te gaan. In dat geval zou de gemeente zelfs zelf last hebben van dit besluit omdat partijen dan mogelijk Gouda als risicovolle partij gaan beschouwen om te ontwikkelen. Ook valt niet uit te sluiten dat de gemeente schadeplichtig is. De gemeente zou kunnen worden verweten dat zij bewust het instrument van voorkeursrecht heeft toegepast enkel met het doel het verkoopproces te verstoren.

2.4 Eigendom van een kantoorverzamelgebouw kent een zeker risico

Eigenaar zijn van een kantoorgebouw levert ook plichten op. In dit geval wordt het pand aan meerdere partijen verhuurd. Tweederde van het gebouw is verhuurd. De huidige eigenaar is daarbij momenteel ook gebruiker van enkele verdiepingen die na verkoop leeg komen te staan. Het is belangrijk dat er snel nieuwe partijen als huurder worden gevonden. Het pand is een vrij nieuw gebouw, gunstig gelegen nabij het intercity station met daarnaast voldoende parkeergelegenheid. Op dit moment is er weinig vergelijkbaars te huur, terwijl er wel belangstelling in de markt lijkt te zijn voor dergelijke hoogwaardige kantoorpanden. Daarmee is het reëel dat het pand op relatief korte termijn weer volledig verhuurd wordt. Toch kunnen ook zittende huurders op termijn vertrekken. Het vestigen van het voorkeursrecht is geen plicht van de eigenaar om zijn bezit te koop aan te bieden. Ingeval het aanbod tot verkoop wordt gedaan zal de gemeente in onderhandeling treden. Als overeenstemming wordt bereikt over een koopsom zal een dekkingsvoorstel aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

2.5 Na verwerven eigendom ook investeren in planontwikkeling

Na een eventuele aankoop ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid om regie te nemen op planontwikkeling. Daarvoor zal de gemeente dus kosten moeten maken voor verdere planuitwerking. Bij dit proces kan de gemeente een actieve rol innemen (meer voorinvesteren) maar ook meer grip en kans op het verzilveren van de verdienpotentie of een juist minder prominente rol samen met marktpartijen waarbij kosten en risico worden gedeeld.
Op het moment dat de gemeente de planvorming start is het nodig om te beschikken over financiële middelen. Naar verwachting zal concrete planvorming eerst over een aantal jaren starten en is afhankelijk van de resultaten van de verdiepende ruimtelijke studie, die op dit moment loopt (en waarvoor middelen beschikbaar zijn) en waarvan de eerste beelden in de loop van 2026 aan het college worden voorgelegd. De raad wordt hier dan ook over geïnformeerd. Tot dat moment zal de gemeente het gebouw (marktconform) in beheer en exploitatie moeten houden, hoewel de exploitatie van een kantoorgebouw geen primaire taak van de gemeente is. Om die reden is het streven die exploitatieperiode zo kort mogelijk te houden.

8.1 *Door de Coöperatieve Rabobank U.A., belanghebbende bij het te nemen besluit, is een zienswijze tegen de vestiging van het voorkeursrecht naar voren gebracht. De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om af te zien van het vestigen van het voorkeursrecht.*
Op 22 december 2025 werd door de Coöperatieve Rabobank U.A. een zienswijze naar voren gebracht tegen het voorgenomen raadsbesluit tot bestendiging van R 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.

3 Juridische gevolgen

Het vestigen van een voorkeursrecht is niet vrijblijvend, kent een vrij strikte procesgang en vraagt vervolgstappen. Als de gemeenteraad het voorkeursrecht niet bestendigt of na het bestendigen niet de benodigde vervolgstappen worden gezet kan er sprake zijn van aansprakelijkheid. Het kan de volgende situaties betreffen:

1. Niet-bestendiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad:
   Wanneer de percelen binnen drie maanden na de vestiging door het college aan de gemeente worden verkocht en geleverd, maar de gemeenteraad het voorkeursrecht vervolgens niet bestendigt (artikel 15.52 lid 1 sub c Omgevingswet).
2. Geen opname in planologisch kader:
   Indien de gemeente de percelen heeft gekocht en geleverd, maar de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd niet binnen drie jaar zijn opgenomen in een omgevingsplan, omgevingsvisie of programma (artikel 15.52 lid 1 sub b Omgevingswet), vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.
3. Vernietiging door de rechter:
   Als de bestuursrechter de voorkeursrechtbeschikking vernietigt, kan sprake zijn van onrechtmatige besluitvorming.
4. Weigering aankoop bij marktconforme prijs:
   Indien de Rabobank de percelen te koop aanbiedt tegen een marktconforme (eventueel rechterlijk vastgestelde) prijs en de gemeente weigert te kopen, kan dat als onrechtmatig handelen worden aangemerkt.

Uitvoerbaarheid

In het proces moeten de volgende stappen worden genomen:

1. Het college neemt een voorkeursrechtbeschikking en besluit tot vestiging (besluit van 18 november 2025);
2. De beschikking wordt bekendgemaakt aan de eigenaar en andere gerechtigden (op 18 november 2025 gedaan per aangetekende brief);
3. De beschikking wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster; vanaf dat moment werkt het voorkeursrecht (ingeschreven op 18 november 2025);
4. Het collegevoorkeursrecht geldt maximaal drie maanden;
5. Binnen deze termijn moet de gemeenteraad het voorkeursrecht bestendigen met een raadsbesluit;
6. Na bestendiging geldt het voorkeursrecht, afhankelijk van de planologische grondslag, voor maximaal drie jaar (met mogelijkheid tot verlenging).

4 Financiële gevolgen

Het vestigen van het voorkeursrecht heeft geen financiële gevolgen. Echter, doel van vestiging van het voorkeursrecht veronderstelt niet alleen de intentie om tot aankoop over te gaan. In geval het vastgoed daadwerkelijk te koop wordt aangeboden aan de gemeente dient de gemeente binnen zes weken te besluiten of zij bereid is de onderhandelingen daar over te voeren. Bij overeenstemming tussen partijen zal de gemeenteraad, op basis van een inhoudelijke onderbouwing en dekkingsvoorstel, worden gevraagd om nadere besluitvorming.

Verwacht exploitatiesaldo

Vooruitlopend op een eventueel aanbod tot aankoop is een globale, voorlopige doorrekening gemaakt van de exploitatie. Daaruit blijkt dat de huuropbrengsten toereikend zijn om de uit de aankoopsom voortvloeiende kapitaallasten, vermeerderd met de eigenaarslasten, te dekken.

Gevolgen voor de kengetallen

Op voorhand is wel een planeconomische doorrekening gemaakt met het oog op een mogelijke aankoop, rekening houdend met herontwikkeling op de langere termijn. Doordat er direct de waarde tegenover staat van het pand heeft de investering wel effect op de schuldquote, maar niet op de solvabiliteit. Aangezien er nog iets meer ruimte was binnen de schuldquote dan binnen de solvabiliteit is daar beperkt ruimte voor. De investering van kan leiden tot een stijging van de schuldquote van ca 2,5-3 %. De huidige schuldquote in de begroting 2026 bedraagt in de jaarschijf 2028 103%. Daarmee wordt gebleven binnen de grens van de schuldquote van 110%. Op het moment dat de grond of het

pand weer wordt verkocht vervalt dit weer. Hierbij is de inzet erop gericht om de periode waarin de gemeente eigenaar is zo beperkt mogelijk te houden.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Als de gemeente Gouda de locatie verwerft wordt een planontwikkelingstraject gestart. Dat vraagt personele capaciteit en leidt tot voorbereidingskosten. Zodra dit aan de orde is, wordt hierover een separaat voorstel voorgelegd. In de planontwikkeling wordt het gemeentelijke beleid betrokken.

6 Communicatie / interactiviteit

De eigenaren en andere belanghebbenden worden per brief in kennis gesteld van de procedurele en materiele rechtsgevolgen van het besluit van de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker mr. drs. P. Verhoeve

Bijlagen

Bijlage 1: Raadsbesluit tot vestiging voorkeursrecht
Bijlage 2: Grondtekening
Bijlage 3: Perceellijst
Bijlage 4: Zienswijze Rabobank