Gemeente Gouda

raadsvoorstel

afdeling
Vastgoed, grondzaken en ontwikkeling

telefoon
140182

gouda
4 mei 2026

zaaknummer
1672166

onderwerp
Ontwikkelafspraken Rabobank locatie.

Gevraagd besluit

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

1. Het bij raadsbesluit van 11 februari 2026 op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet gevestigde voorkeursrecht op de percelen plaatselijk bekend als Burgemeester Jamessingel 41 te Gouda, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie H, nummers 3832, 3715, 3828, 3834, 3835 en 3836, in te trekken;
2. Vast te stellen dat met de intrekking van het voorkeursrecht de verkoop van de betreffende percelen tussen Coöperatieve Rabobank U.A. en Burgland Real Estate B.V. tot stand kan komen en uitvoering kan worden gegeven aan de tussen de gemeente Gouda en Burgland Real Estate B.V. gesloten ontwikkelovereenkomst;

Toelichting

Op 18 november 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders een voorkeursrecht gevestigd op de percelen van de Rabobanklocatie te Gouda. Op 11 februari 2026 heeft de gemeenteraad dit voorkeursrecht bestendigd. Het doel van het voorkeursrecht is om maximale grip en sturing op de ontwikkeling van deze locatie te verkrijgen. Kort na de vestiging van het voorkeursrecht zijn gesprekken gestart tussen Gemeente, Rabobank en Burgland Real Estate B.V. (verder te noemen Burgland). Burgland was de beoogde koper van de locatie, maar door de vestiging van het voorkeursrecht kon de verkooptransactie tussen Burgland en Rabobank niet tot stand komen. Partijen hebben in die gesprekken de wens uitgesproken om de optie van samenwerking te verkennen, als alternatief voor het voorkeursrecht. Deze verkenning is nadrukkelijk geen onderdeel van een onderhandeling in de geest van het voorkeursrecht. Dit alternatief ziet op de verkoop van het Raboperceel aan Burgland en intrekking door de gemeente van het voorkeursrecht, nadat zij naar haar oordeel voldoende comfort heeft bij tijdige ontwikkeling van het Raboperceel, met inachtneming van de gemeentelijke uitgangspunten. Ingeval deze verkenning niet het gewenste resultaat oplevert blijft het voorkeursrecht op het perceel gevestigd.

Nadere uitleg op gevraagd besluit

De verkenning en het overleg tussen Gemeente en Burgland heeft geresulteerd in een ontwikkelovereenkomst en een daaraan gekoppeld gebiedspaspoort. Deze twee documenten bieden een sterk en passend alternatief voor het voorkeursrecht. Het college heeft gelet hierop op 4 mei 2026 besloten tot het aangaan van deze ontwikkelovereenkomst met Burgland. Onderdeel van de overeenkomst is dat het college aan uw raad een voorstel tot intrekking van het voorkeursrecht voorlegt. Intrekking van het voorkeursrecht is nodig om uitvoering te kunnen geven aan de ontwikkelovereenkomst.

1. Argumenten

1.1 Het voorkeursrecht heeft zijn doel bereikt

Primaire doelstelling van het voorkeursrecht is om door middel van verwerving grip en sturing te verkrijgen op de ontwikkeling van de percelen, maar ook om ongewenste prijsopdrijving te voorkomen. Door het vestigen van het voorkeursrecht heeft de gemeente zich een stevige onderhandelingspositie

verworven, die uiteindelijk heeft geleid tot ontwikkelafspraken met de ontwikkelaar. Dit was zonder de positie van het voorkeursrecht niet mogelijk geweest.

1.2 Maximale grip en sturing is geborgd via de ontwikkelovereenkomst en het gebiedspaspoort
Door vestiging van het voorkeursrecht op de locatie is de gemeente in de positie gekomen om als eerste de locatie te kunnen verwerven en om na verwerving met maximale grip en sturing te kunnen beslissen over de wijze van herontwikkeling. Vanuit deze positie zijn de gesprekken met Rabobank maar vooral met Burgland ingezet, in een spoor parallel aan het voorkeursrecht.
De gesprekken hebben geleid tot een gebiedspaspoort waarin de gemeentelijke ambities maximaal worden zeker gesteld en tot een daarbij behorende ontwikkelovereenkomst. De overeenkomst biedt perspectief op een ontwikkeling, passend binnen de uitgangspunten van de gemeente. Deze oplossing biedt de gemeente meer zekerheid op een daadwerkelijke ontwikkeling dan het voorkeursrecht. Zonder de voorkeursrechtpositie was het maken van een dergelijke afspraak met een ontwikkelende partij waarschijnlijk niet of althans veel moeizamer tot stand gekomen.
De afspraak die we hebben gemaakt heeft ertoe geleid dat we in een betere positie zijn gekomen op het vlak van programma, sturing én voortgang dan wanneer we voor instandhouding van het voorkeursrecht zouden hebben gekozen.

Naast de gebruikelijke afspraken over de kaders en randvoorwaarden voor ontwikkeling van de locatie en de gemeentelijke plankosten worden afspraken opgenomen over intrekking van het gevestigde voorkeursrecht en de zekerheden die Gouda daarvoor terugkrijgt. De belangrijkste twee afspraken in dit kader zijn:

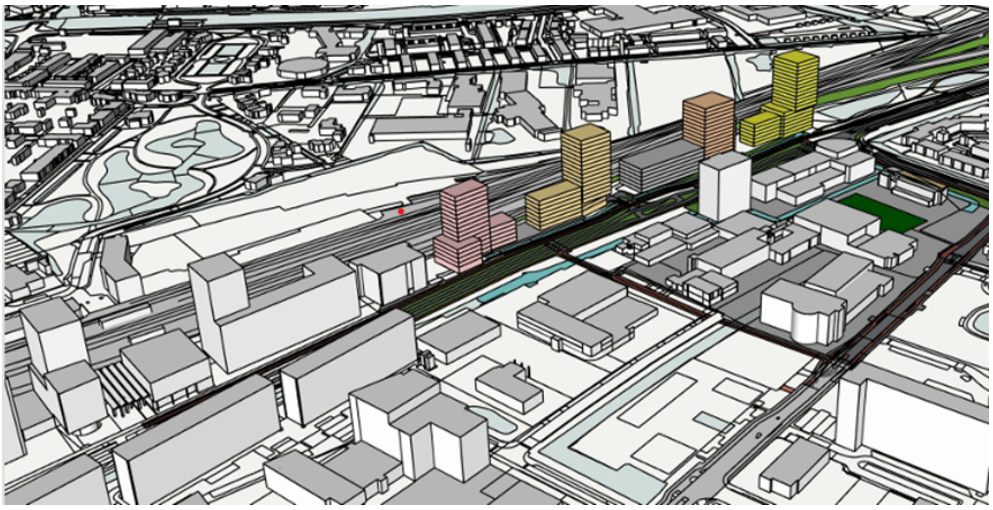
<u>Eerst integraal, daarna solitair</u>
Inzet van de overeenkomst is de door Gouda gewenste integrale benadering en ontwikkeling van de terreinen van Rabobank en Driestar Educatief. Hiervoor wordt een periode van maximaal 24 maanden uitgetrokken. In deze periode trekken Gemeente en ontwikkelaar ieder voor zich maar daarnaast ook gezamenlijk op richting Driestar. Want medewerking van Driestar Educatief is essentieel.
Iedere 6 maanden bespreken en evalueren Gemeente en ontwikkelaar de haalbaarheid van de totale herontwikkeling en de bereidheid van de eigenaren van het Driestar-terrein om hieraan mee te werken. Uit de eerste gesprekken blijken zij hier positief tegenover te staan. Het resultaat van deze 24 maanden (of zoveel eerder als mogelijk) moet zijn overeenstemming met Driestar over koopsom en voorwaarden waaronder de overdracht van het parkeerterrein aan Burgland kan en mag plaatsvinden. Als na uiterlijk 24 maanden partijen gezamenlijk vaststellen dat een integrale ontwikkeling niet tot stand kan komen, dan wordt de ontwikkelaar in de gelegenheid gesteld om binnen 12 maanden over te gaan tot een solitaire ontwikkeling van de Rabobank locatie.

De looptijd van de overeenkomst bedraagt in totaal 36 maanden.

<u>Ontbinding overeenkomst en aanbiedingsplicht</u>
Als binnen de looptijd van de overeenkomst geen overeenstemming kan worden bereikt over een anterieure overeenkomst of in het geval van een tussentijdse beëindiging van de overeenkomst door ontbinding dan is de ontwikkelaar verplicht de locatie aan de gemeente te koop aan te bieden. Hierbij zal de koopsom worden gebaseerd op de marktwaarde van de locatie zoals die na ondertekening van de overeenkomst door een beide partijen aan te wijzen taxateur wordt vastgesteld. De marktwaarde wordt vastgesteld op basis van de vigerende bestemming en alle voor de waardebepaling relevante omstandigheden en wordt vervolgens geïndexeerd op basis van de door het CBS gepubliceerde prijsindex voor bestaande koopwoningen.

In de ontwikkelovereenkomst zijn stevige boeteclausules opgenomen in het geval Burgland de gemaakte afspraken zou overtreden. De boete kan oplopen tot een bedrag van € 10 miljoen.

1.3 De ontwikkeling draagt bij aan de ambities in de Spoorzone
Door stedenbouwkundig bureau Wissing is een gebiedspaspoort opgesteld in opdracht van de gemeente Gouda. Hierover is een aantal malen afgestemd met Burgland. Het gebiedspaspoort gaat uit van twee ontwikkelscenario's.



Het **voorkeursscenario** gaat uit van integrale herontwikkeling van de Rabobank locatie samen met het aansluitende parkeerterrein van Driestar Educatief. Dit scenario biedt de meeste en beste ruimtelijke en programmatische kansen en sluit ook het best aan op de ambities van de gemeente Gouda zoals opgenomen in het Ontwikkelperspectief Spoorzone en de Regionale kantorenstrategie waarin we streven naar een gebied waar wonen en werken elkaar aanvullen.

Het tweede, **terugvalscenario** gaat uit van een solitaire ontwikkeling van de Rabobank locatie. Een ontwikkeling op alleen deze locatie zal qua maat en schaal een stuk bescheidener zijn dan bij een integrale ontwikkeling. Dit komt onder meer en vooral door de parkeeropgave die ertoe leidt dat minder programma en massa kan worden gerealiseerd. Dit kan anders zijn als een oplossing in de directe omgeving kan worden gevonden voor het parkeren voor het hele gebied.

Uitgangspunt scenario's: gemengd programma met nadruk op wonen
In beide scenario's wordt uitgegaan van een ontwikkeling binnen het geldende beleid van Rijk, provincie en gemeente. De koers van het Ontwikkelperspectief Spoorzone wordt gevolgd. Uitgangspunt is een gemengd programma met nadruk op wonen en een actieve plint met commerciële en maatschappelijke functies. Dit uitgangspunt was ook onderdeel van het verkoopproces van Rabobank en op basis waarvan de gemeente Gouda in gesprek is gegaan met Burgland over alternatieven voor het voorkeursrecht. De scenario's maken het ook mogelijk om aanvullend op de actieve plint meer vierkante meters in te zetten voor commercieel en maatschappelijk programma. Hierbij kan ook gedacht worden aan het toevoegen van kantoorprogramma in combinatie met wonen en een commerciële plint. Dit zou goed passen binnen de ambities van het Ontwikkelperspectief Spoorzone waarin we streven naar een gebied waar wonen en werken elkaar aanvullen.

1.4 De ontwikkeling komt in handen van geschikte en gerenommeerde ontwikkelaar
De Rabobank had voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht zijn eigendom via een openbare biedingprocedure te koop aangeboden. Vestiging van het voorkeursrecht heeft de gunning aan het einde van de biedingprocedure doorkruist en de verkoop van de locatie kon niet tot stand komen. Voor het vestigen van het voorkeursrecht was niet bekend wie de beoogde koper was van de percelen. Het risico bestond dat de locatie als beleggingsobject zonder ontwikkelambities verworven zou worden. Inmiddels is bekend dat de beoogde koper een gerenommeerde ontwikkelaar is die meerdere ontwikkelingen in Gouda heeft gerealiseerd en in staat én bereid is om de ambities van de Gemeente, zoals opgenomen in het gebiedspaspoort, en onder de condities van de ontwikkelovereenkomst te realiseren.

1.5 Alle (planontwikkelings-) kosten liggen bij de ontwikkelaar
Gemeente hoeft, zolang uitvoering wordt gegeven aan de ontwikkelovereenkomst en als deze tot de gewenste uitkomst leidt niet te investeren in het verwerven van de percelen. De kosten en risico's van de ontwikkeling, maar ook het beheer van het kantoorgebouw liggen bij de ontwikkelaar. Daarnaast vergoedt de ontwikkelaar de plankosten die de gemeente gedurende de looptijd van de ontwikkelovereenkomst maakt. Op een later moment zullen ook anterieure afspraken worden gemaakt over bovenwijkse en bovenplanse bijdragen (bijvoorbeeld aan infrastructurele ingrepen).

1.6 Andere interessante locaties voor vestiging voorkeursrecht komen op termijn weer in beeld
Naast de Rabobank locatie is een aantal andere locaties binnen Gouda potentieel interessant voor verwerving en het ook daarvoor vestigen van voorkeursrecht. Door vestiging van voorkeursrecht ontstaat er meer grip en sturing op gewenste ontwikkelingen. Daarmee zou een belangrijke bijdrage kunnen worden geleverd aan de opgave van versnelling van woningbouw. Op het moment dat er ruimte vrijvalt in de begroting doordat de Rabobank locatie niet hoeft te worden aangekocht, kan deze ruimte worden benut voor de eventuele verwerving van andere, nader te bepalen locaties binnen Gouda.

1 Kanttekeningen

1.1 De totaalontwikkeling is afhankelijk van het daadwerkelijk beschikbaar komen van het naastgelegen parkeerterrein van de Driestar Educatief (en Mozaïek Wonen)

De gewenste integrale ontwikkeling met het Driestar-parkeerterrein is afhankelijk van de bereidheid van de betreffende eigenaren om mee te werken. Het parkeerterrein is eigendom van Driestar Educatief en voor een deel van Mozaïek Wonen. Op basis van de ontwikkelovereenkomst gaan ontwikkelaar en gemeente samen met Driestar Educatief en Mozaïek Wonen in overleg over de voorwaarden waaronder men bereid is om geheel of gedeeltelijk in te stappen in de voorgenomen ontwikkeling. Als hierover geen overeenstemming wordt bereikt, wordt teruggevallen op een solitaire ontwikkeling van de Rabobank-locatie.
De ontwikkelovereenkomst ziet in de eerste plaats op een haalbaarheidsstudie en verdere planuitwerking. De uiteindelijke ontwikkeling en realisatie zijn daardoor nog afhankelijk van nadere afspraken en planologische procedures.

1.2 Indien de aanbiedingsplicht uit de overeenkomst aan de orde komt, komt het verwervingsvraagstuk terug.
Als binnen de looptijd van de ontwikkelovereenkomst geen overeenstemming kan worden bereikt over een anterieure overeenkomst of in het geval van een tussentijdse beëindiging van de overeenkomst door ontbinding dan is de ontwikkelaar verplicht de locatie aan de gemeente te koop aan te bieden. Alsdan zal de gemeente te zijner tijd moeten overwegen of zij bereid is het vastgoed aan te kopen en daarvoor begrotingsruimte te creëren.

1.3 De gesprekken met Burgland (en Rabobank) waren gericht op een woonprogramma met actieve plint. Dit betekent dat sommige functies geen plek vinden in het verdere proces.
Het traject met Burgland en Rabobank om een alternatieve route te zoeken voor het voorkeursrecht ging uit van een gemengd programma met nadruk op wonen en een actieve plint met commerciële en maatschappelijke functies. Dit uitgangspunt was ook onderdeel van het verkoopproces van Rabobank, aangezien ook het Ontwikkelperspectief Spoorzone een dergelijke ontwikkelrichting aangeeft. Bij het opstellen van het gebiedspaspoort en in de gesprekken met Burgland is desondanks gesproken over en gekeken naar een aantal andere mogelijke invullingen van de parkeerterreinen, waaronder onderwijs. Helaas bleken die invullingen, binnen de scoop van de gesprekken met Burgland en Rabobank, gericht op een ontwikkeling van de locatie op korte termijn, ruimtelijk en financieel gezien niet haalbaar.

2 Juridische- / financiële gevolgen

Indien de ontwikkelovereenkomst leidt tot een succesvol resultaat, zijn de financiële gevolgen beperkt tot het ontvangen van plankostenvergoeding van ontwikkelaar.
In het geval dat de locatie aan de gemeente wordt aangeboden vanwege de aanbiedingsplicht uit de overeenkomst, zal de gemeente moeten overwegen of zij bereid is het vastgoed aan te kopen en op dat moment daarvoor begrotingsruimte te creëren.

Als op een later moment verwerving aan de orde komt moet rekening gehouden worden met onderstaande financiële gevolgen.

Gevolgen voor de begroting
De aankoop betreft een investering. De kapitaallasten kunnen gedekt worden door de opbrengsten uit de verhuuropbrengsten. Ook de reguliere exploitatielasten, zoals beheer, onderhoud en verzekeringen worden door de huuropbrengsten gedekt.

Gevolgen voor de kengetallen
Een strategische grondaankoop is een wat andere categorie dan de aanleg van een weg bijvoorbeeld. Doordat er direct de waarde tegenover staat van het pand heeft de investering tijdelijk effect op de schuldquote, en zeer beperkt op de solvabiliteit. Met de grondaankoop wordt gebleven binnen de grens van de schuldquote van 110% en van de solvabiliteit van 20%. Op het moment dat de grond of het pand weer wordt verkocht vervalt het effect op de kengetallen. Hierbij is de inzet er op gericht om de periode waarin de gemeente eigenaar is zo beperkt mogelijk te houden.

Kosten en opbrengsten
De integrale vastgoedexploitatie laat een gunstig beeld zien. Alle exploitatielasten, inclusief de met de investering gemoeide kapitaallasten kunnen worden gedekt door de verwachte huuropbrengsten. Er is sprake van een positief exploitatiesaldo. Daar staat tegenover dat rekening moet worden gehouden met een extra rente-nadeel. Dit nadeel kan worden opgevangen door het positieve exploitatiesaldo uit de huuropbrengsten. In de berekeningen is namelijk uitgegaan van de reguliere omslagrente. Voor deze investering is echter de verwachting dat een extra lening moet worden aangetrokken tegen een hogere rente.

Eventuele aankoop is ook planeconomisch doorgerekend met het oog op herontwikkeling op de langere termijn. In het meest behoudende scenario sluit het saldo op 0. Eventuele planoptimalisaties kunnen wellicht dat saldo nog verbeteren, maar zijn op dit moment voorzichtigheidshalve in de berekening buiten beschouwing gelaten.

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

Op basis van de ontwikkelovereenkomst vergoedt Burgland de gemeentelijke plankosten. Op een later moment worden anterieure afspraken vastgelegd met betrekking tot onder meer bovenwijkse en bovenplanse bijdragen aan de gemeente.
In het gebiedspaspoort zijn de (beleids-) uitgangspunten met betrekking tot onder meer mobiliteit, groen, water en duurzaamheid opgenomen. De ontwikkelaar moet deze thema's een plaats geven in het plan dat hij voor deze locatie gaat maken.

4 Communicatie / interactiviteit

De eigenaren en andere belanghebbenden worden per brief in kennis gesteld van de procedurele en materiele gerechtsvolgen van intrekking van het voorkeursrecht.

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

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

Bijlagen

Bijlage 1 Grondtekening
Bijlage 2 Perceellijst
Bijlage 3 Bekendmakingsbrief Rabobank
Bijlage 4 Bekendmakingsbrief Eteck Exploitaties

Bijlage 5 Kennisgeving terinzagelegging Gemeenteblad
Bijlage 6 Verklaring eensluidendheid
Bijlage 7 Raadsbesluit