

GS-Voorstel

Besluitnummer

PZH-2026-897393048

DOS-2026-0003327

Status

Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde

Staten

22 september 2026

Eindtermijn

n.v.t.

Onderwerp

Reactienota zienswijze DSM

Advies

1. Vast te stellen de reactienota zienswijzen bestendiging voorkeursrecht BCD-Oost te Delft;
2. Vast te stellen om het gewijzigde Statenvoorstel inzake de reactienota zienswijze DSM, inclusief ontwerpbesluit, reactienota en bijlagen, ter besluitvorming aan Provinciale Staten aan te bieden;
3. Vast te stellen de publiekssamenvatting.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies

Bijlagen

- Perceellijst PS-besluit 14 oktober 2026
- GS brief aan externen informeren over het ontwerp Statenvoorstel
- Zakelijke beschrijving aan eigenaren beperkt gerechtigden bij het PS-besluit 14 oktober 2026 (bijlage brief externen)
- Grondtekening PS-besluit 14 oktober 2026
- Reactienota zienswijze bestendiging voorkeursrecht BCD-Oost te Delft
- Statenvoorstel - Reactienota zienswijze DSM - DOS-2026-0003327

Toelichting voor het College

Gedeputeerde Staten hebben op 24 juli 2026 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op zestien percelen in BCD-Oost. Het voorlopige voorkeursrecht heeft een maximale werkingsduur van drie maanden. Om het voorkeursrecht te behouden, wordt Provinciale Staten voorgesteld om het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet te bestendigen.

Voorafgaand aan de besluitvorming door Provinciale Staten zijn het ontwerp-Statenvoorstel en de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking ter inzage gelegd. Belanghebbenden zijn daarbij in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ontvangen, afkomstig van DSM Delft B.V., eigenaar van de betrokken gronden.

De zienswijze is inhoudelijk beoordeeld en van een reactie voorzien in de bijgevoegde reactienota.

Inhoud zienswijze

DSM Delft B.V. verzoekt Provinciale Staten af te zien van de vestiging van het voorkeursrecht. Samengevat stelt DSM dat:

- onvoldoende sprake is van gebruik dat afwijkt van de toegedachte functie;
- de belangenafweging onvoldoende kenbaar is;
- het voorkeursrecht volgens DSM niet voldoet aan het evenredigheidsbeginsel;
- het voorkeursrecht volgens DSM wordt ingezet voor een ander doel dan waarvoor de wettelijke bevoegdheid is gegeven.

Daarnaast beschrijft DSM een andere visie op de toekomstige ontwikkeling van BCD-Oost, waarin naast werken, ondernemen en leren ook woningbouw onderdeel is van een geïntegreerde campusontwikkeling.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van het voorstel om het voorkeursrecht te bestendigen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om de motivering van het Statenvoorstel op onderdelen aan te vullen. Het Statenvoorstel is daarom nader gemotiveerd ten aanzien van het verschil tussen het huidige gebruik en de toegedachte functie en ten aanzien van de belangenafweging.

In het aangepaste Statenvoorstel wordt onder andere nader toegelicht dat de provincie een verdergaande en mogelijk intensievere ontwikkeling van BCD-Oost voor ogen heeft dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is. Daarbij wordt onder meer gekeken naar intensivering van kennisintensieve en biotech-gerelateerde bedrijvigheid, mogelijke hogere bouwhoogtes en verdichting, de mogelijke demping van de Kolenhaven en mogelijke campusondersteunende functies.

Ook is de belangenafweging explicieter gemaakt. Daarbij worden de ruimtelijke belangen van de provincie afgewogen tegen de bedrijfsbelangen en eigendomsrechten van DSM Delft B.V. Het provinciale belang is gelegen in het behouden van regie op de toekomstige planologische ontwikkeling van BCD-Oost en een samenhangende ontwikkeling die aansluit bij de provinciale en nationale ambities voor industriële biotechnologie.

Relatie met lopend gesprek met DSM

Parallel aan de formele procedure blijft de provincie met DSM in gesprek over de toekomst van BCD-Oost en een mogelijke minnelijke verwerving. Het bestendigen van het voorkeursrecht staat dit overleg niet in de weg.

Er is op dit moment geen besluit genomen over aankoop van BCD-Oost. Het voorkeursrecht geeft de provincie een eerste recht van koop indien de eigenaar tot verkoop wil overgaan. Een eventuele aankoop vraagt om afzonderlijke afweging en besluitvorming.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 0,00
Programma	: Ambitie 4 - Welvarend Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht heeft op dit moment geen directe financiële gevolgen, anders dan ambtelijke inzet en kosten voor kadastrale inschrijving, communicatie en juridische begeleiding.

Op het moment wanneer de eigenaar de gronden daadwerkelijk aan de provincie aanbiedt en de provincie tot verwerving wil overgaan, ontstaan mogelijke financiële consequenties. Een eventuele aankoop is onderwerp van afzonderlijke besluitvorming.

Juridisch kader

Provinciale Staten is bevoegd een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria:

- aan de gronden moet een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie worden toegedacht;
- en het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte functie.

Voorafgaande besluitvorming

Gedeputeerde Staten hebben op 24 juli 2026 besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op zestien percelen in BCD-Oost. Aanleiding hiervoor is het beschikbaar komen van circa 14 hectare terrein als gevolg van het beëindigen van de gistproductie en de verdere herontwikkeling van het gebied.

De provincie ziet BCD-Oost als een realistische uitbreidingslocatie voor de verdere ontwikkeling van de Biotech Campus Delft en het bredere Biotech-Biobased cluster in Zuid-Holland. Gedeputeerde Staten hebben vervolgens besloten Provinciale Staten voor te stellen het voorkeursrecht te bestendigen. Voorafgaand aan de definitieve besluitvorming door Provinciale Staten zijn het ontwerp-Statenvoorstel en de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking ter inzage gelegd en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Er is één zienswijze ontvangen, van DSM Delft B.V. De beantwoording daarvan en de daaruit voortvloeiende aanvullingen op het Statenvoorstel vormen de aanleiding voor het nu voorliggende GS-voorstel.

Proces

Zienswijze

Gedeputeerde Staten zullen kennisgeven van het ontwerp Statenvoorstel en het ontwerp voorkeursrechtbeschikking en deze ter inzage leggen. Rechthebbenden op de betrokken onroerende zaken zullen daarbij middels een direct aan hen gerichte brief op de hoogte worden gesteld van de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Op grond van

artikel 4:8 Awb kunnen zij gedurende twee weken een zienswijze indienen ten aanzien van het voorgenomen besluit. De ingediende zienswijzen worden beantwoord in een door uw college op te stellen Reactienota zienswijzen, die aan Provinciale Staten zal worden gezonden en door Provinciale Staten in haar besluitvorming zal worden betrokken. De besluitvorming ten aanzien van deze Reactienota kunt u verwachten in uw vergadering van 22 september.

Met de zienswijzefase is tijd gemoeid, terwijl de provincie wettelijk slechts drie maanden de tijd gegund wordt om het door Provinciale Staten te nemen besluit voor te bereiden. En een deel van die tijd is bovendien tijdens het zomerreces verstreken. Wanneer Provinciale Staten nu pas na afloop van de zienswijzeperiode en na vaststelling van de reactie voor het eerst kennis zouden kunnen nemen van de inhoudelijke stukken, zou hun naar de commissie en Statenvergadering van oktober toe slechts een beperkte voorbereidingstijd voor de te nemen voorkeursrechtbeschikking resten. Met het oog daarop wordt u voorgesteld het ontwerp Statenvoorstel met bijbehorende stukken alvast ter voorlopige kennisneming aan de Staten te zenden. Eventuele aandachtspunten of wijzigingen die nog nodig zouden zijn naar aanleiding van eventueel ontvangen zienswijzen kunnen dan samen met uw Reactienota aan de Staten kenbaar gemaakt worden.

Besluit voorkeursrechtbeschikking Provinciale Staten

Zodra de voorkeursrechtbeschikking van Provinciale Staten in werking treedt, komt de voorkeursrechtbeschikking van Gedeputeerde Staten van rechtswege te vervallen. Gedurende deze tijd zal de provincie de in de beschikking toegedachte functie nader moeten uitwerken. Voordat het voorkeursrecht na verloop van vijf jaren van rechtswege vervalt (zie artikel 9.4, eerste lid, sub a, van de Omgevingswet), moet - om het voorkeursrecht te laten voortduren - de nieuwe functie zijn toegedacht in een omgevingsvisie of -programma of zijn toegedeeld in een omgevingsplan, dan wel een provinciaal projectbesluit dat het gemeentelijke Omgevingsplan wijzigt. Vanaf het moment van inwerkingtreding van de omgevingsvisie, het programma of het Omgevingsplan, dan wel een provinciaal projectbesluit, is de gevestigde voorkeursrecht van rechtswege te gelden als een voorkeursrecht op basis van dat besluit.

Participatie en rolneming

De provincie treedt in dit dossier op vanuit haar verantwoordelijkheid voor de verdere ontwikkeling van de Biotech Campus Delft en het bredere biotech- en biobased cluster in Zuid-Holland en vanuit haar bevoegdheid om op grond van de Omgevingswet een provinciaal voorkeursrecht te vestigen.

Vanwege het juridische karakter van de voorkeursrechtprocedure is geen afzonderlijk breed participatietraject ingericht. De wettelijke procedure voorziet in betrokkenheid van rechthebbenden en andere belanghebbenden. Het ontwerp-Statenvoorstel en de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking zijn ter inzage gelegd en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. DSM Delft B.V. heeft als eigenaar van de betrokken gronden een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is betrokken bij de verdere voorbereiding van de besluitvorming.

Naast deze formele procedure vindt overleg plaats met DSM over de toekomstige ontwikkeling van BCD-Oost. Ook vindt afstemming plaats met de gemeente Delft en andere relevante partijen voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De inhoudelijke gebiedsontwikkeling en eventuele verdere participatie daarover vormen een afzonderlijk vervolgetraject en maken geen onderdeel uit van het voorliggende besluit over het voorkeursrecht.

Communicatiestrategie

De communicatie richt zich in deze fase primair op een zorgvuldige en feitelijke toelichting op het besluitvormingsproces. Daarbij wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen het vestigen van het voorkeursrecht en een eventuele toekomstige aankoop van BCD-Oost. Het voorkeursrecht geeft de provincie een eerste recht van koop indien de eigenaar tot verkoop wil overgaan, maar betekent niet dat reeds tot aankoop is besloten.

Na besluitvorming wordt hierover gecommuniceerd via de daarvoor geldende formele publicaties. Betrokken rechthebbenden worden rechtstreeks geïnformeerd. Daarnaast worden de stukken gedurende de voorgeschreven periode openbaar ter inzage gelegd. Eventuele aanvullende externe communicatie wordt afgestemd met Communicatie en woordvoering.