

GS-Voorstel

Besluitnummer

PZH-2026-895600564

DOS-2026-0003327

Status

Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde**Staten**

1 september 2026

Eindtermijn

n.v.t.

Onderwerp

Vestiging voorlopig voorkeursrecht Biotech Campus Delft Oost vervolprocedure

Advies

1. Vast te stellen het Statenvoorstel 'Vestiging voorkeursrecht Biotech Campus Delft Oost vervolprocedure'- en de daarbij behorende ontwerpbesikking tot vestiging van het in het voorstel genoemde voorkeursrecht met bijlagen, voorwaardelijk in verband met zienswijzen die mogelijk leiden tot een inhoudelijke aanpassing.
2. Te bepalen dat het Statenvoorstel tevens met ingang van vrijdag 4 september tot vrijdag 18 september 2026 voor een ieder ter inzage te leggen en van de inzageperiode kennis te geven in het Provinciaal Blad middels het als bijlage toegevoegde format terinzagelegging.
3. Vast te stellen, de brief aan de eigenaren van de in de ontwerp-voorkeursrechtbesikking vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden met bijlagen, waarin zij worden gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.
4. Vast te stellen de GS-brief aan PS, gezien de beperkte wettelijke termijn waarbinnen Provinciale Staten de voorkeursrechtbesikking dienen te nemen, het onder 1 genoemde ontwerp Statenvoorstel met daarbij behorende bijlagen middels bijgevoegde brief ter voorlopige kennisneming aan Provinciale Staten wordt gezonden.
5. Vast te stellen de GS-brief, waarmee de voorkeursrechtbesikking, indien die door Provinciale Staten zijn genomen, aan de betrokken eigenaren en zakelijk gerechtigden bekend gemaakt wordt.
6. Vast te stellen de publiekssamenvatting.

Besluit GS

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder om in de GS brief aan PS wijzigingen van ondergeschikt belang aan te brengen.

Bijlagen

- het ontwerp Statenvoorstel 'Vestiging voorkeursrecht Biotech Campus Delft Oost vervolprocedure' en de daarbij behorende ontwerpbesikking tot vestiging van het in het voorstel genoemde voorkeursrecht met bijlagen (DOS-2020003327);
- Perceellijst PS-besluit 14 oktober 2026;
- Grondtekening PS-besluit 14 oktober 2026;
- GS-brief waarmee de voorkeursrechtbesikking, indien die door Provinciale Staten mocht zijn genomen, aan de betrokken eigenaren en zakelijk gerechtigden bekend gemaakt wordt;
- Zakelijke toelichting van het voorkeursrecht t.b.v. de eigenaren en beperkt gerechtigden;

- GS brief aan betrokken partijen, waarin kennis gegeven wordt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- GS brief aan Provinciale Staten, waarmee het ontwerp Statenvoorstel 'Vestiging voorkeursrecht Biotech Campus Delft Oost vervolprocedure' en de daarbij behorende stukken ter voorlopige kennisneming aan Provinciale Staten gezonden wordt;
- Format terinzagelegging ontwerp-voorkeursrechtbeschikking met ontwerp Statenvoorstel.

Toelichting voor het College

Met de sluiting van de gistfabriek van DSM-Firmenich in Delft, waar de productie per 1 januari 2026 definitief is gestopt, en de eerdere sluiting van de Calvéfabriek in 2008, komt in het gebied BCD-Oost circa 14 hectare bedrijfsterrein vrij voor herontwikkeling. De provincie ziet dit terrein als een realistische uitbreidingslocatie voor de Biotech Campus Delft en voor het Biotech-Biobased cluster in Zuid-Holland in het algemeen. Aan een ontwikkelkader voor het gebied wordt gewerkt; de herontwikkeling bevindt zich nog in de scenariofase.

Om de regie op die herontwikkeling te behouden hebben Gedeputeerde Staten op 24 juli 2026 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op zestien percelen in het gebied (PZH-2026-894901001). Dat voorlopige recht geldt op grond van artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet voor maximaal drie maanden en vervalt daarna van rechtswege. Provinciale Staten wordt daarom gevraagd het voorkeursrecht binnen die termijn te bestendigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, Omgevingswet, vooruitlopend op het definitieve ontwikkelkader.

Het voorkeursrecht geeft de provincie een eerste recht van koop. Eigenaren en beperkt gerechtigden worden niet tot verkoop gedwongen, maar moeten hun onroerende zaak bij voorgenomen verkoop eerst aan de provincie aanbieden. Daarmee krijgt de provincie grip op de eigendomsposities, wordt prijsopdrijving en grondspeculatie tegengegaan en kan zij voorkomen dat het terrein via de markt terecht komt bij een partij of functie die niet aansluit bij het regionale innovatie-ecosysteem, bijvoorbeeld ongecoördineerde woningbouw.

Aan de wettelijke vestigingsvereisten wordt voldaan. Aan de gronden wordt een niet-agrarische functie toegedacht en het huidige gebruik wijkt daarvan af: de Calvélocatie wordt gesloopt en gesaneerd en de activiteiten in de overige panden, waaronder de gistfabriek, zijn grotendeels gestaakt. Het geldende omgevingsplan voorziet slechts gedeeltelijk in (biotechnologische) productiebedrijvigheid, maar niet in een volledige herontwikkeling en intensiever gebruik van het gebied. Het provinciaal belang volgt uit de Intentieovereenkomst Biotech Campus Delft (2019), maatregel 4.1.1.2 van het Omgevingsprogramma en het functionele bereik van de beoogde functie, dat door de verwevenheid met de TU Delft en de aansluiting op Rotterdam, Den Haag en Leiden de gemeentegrens overstijgt. Dat belang is inmiddels ook nationaal erkend. Op 7 juli 2026 is namelijk het investeringsplan "Biotech op Schaal" (€ 335 miljoen, dertien projecten) aan de minister van Economische Zaken aangeboden, waarin BCD uitdrukkelijk wordt aangewezen als beoogde nationale hub voor opschaling van de industriële biotechnologie en waarin de provincie zelf mede-investeerder is. Provinciale Staten hebben niet eerder een voorkeursrecht op deze zaken gevestigd, zodat het verbod van artikel 9.3 Omgevingswet niet in de weg staat.

De alternatieven zijn minder geschikt. Minnelijke verwerving kan niet worden afgedwongen en brengt het risico van prijsopdrijving en versnippering van eigendom mee. Onteigening is een ultimatum remedium dat noodzaak en urgentie vergt en bovendien een vastgesteld planologisch besluit veronderstelt, dat hier nog ontbreekt.

De belangrijkste kanttekening is dat het voorkeursrecht de grondtransacties in het gebied feitelijk bevriest en door rechthebbenden als belastend kan worden ervaren; daartegenover staat een zorgvuldige afweging tussen het individuele en het algemene belang, waarbij de provincie een ruime

beleidsvrijheid heeft. Het voorkeursrecht biedt bovendien geen garantie dat de herontwikkeling daadwerkelijk plaatsvindt en rechthebbenden kunnen daaraan op dat punt geen rechten ontleen. De rechtsbescherming is geborgd: het ontwerp Statenvoorstel met ontwerp-voorkeursrechtbeschikking is ter inzage gelegd, rechthebbenden hebben twee weken zienswijzen kunnen indienen op grond van artikel 4:8 Awb en op die zienswijzen is gereageerd in een reactienota. Na vestiging staat gedurende zes weken bezwaar open, gevolgd door beroep en hoger beroep; een reeds ingediend bezwaar tegen het GS-besluit PZH-2026-894901001, wordt aangemerkt als gericht tegen de beschikking van Provinciale Staten. Bezwaar schorst de werking niet.

Financieel zijn er nu geen gevolgen anders dan ambtelijke inzet en kosten voor kadastrale inschrijving, communicatie en juridische begeleiding. Die situatie verandert zodra een rechthebbende aanbiedt: bij aankoop geldt een reële marktprijs en bij geschil over de prijs volgt een prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank waarvan de kosten in beginsel voor rekening van de provincie komen, ook als de rechthebbende uiteindelijk van verkoop afziet. Aankoop vindt in beginsel plaats uit het aankoopbudget van de betreffende beleidsopgave; naar verwachting leent BCD-Oost zich voor het instrument strategische aankopen uit de algemene middelen.

Na besluitvorming is de uitvoering aan strakke termijnen gebonden. De beschikking wordt aangetekend en voorzien van een verdere zakelijke toelichting op het voorkeursrecht-instrument, bekendgemaakt aan eigenaren en beperkt gerechtigden en moet op grond van artikel 16.82a Omgevingswet binnen vier dagen na bekendmaking aan de eigenaren en zakelijk gerechtigden in de openbare registers van het Kadaster worden ingeschreven. Pas met die inschrijving treedt het voorkeursrecht in werking. Blijft inschrijving binnen die termijn uit, dan moet de beschikking worden ingetrokken en opnieuw worden besloten. De stukken worden zes weken ter inzage gelegd, ook digitaal. Het bestendigde voorkeursrecht geldt vijf jaar. Om het te laten voortduren moet binnen die periode de nieuwe functie zijn toegedacht in een omgevingsvisie of programma, of toegedeeld in een omgevingsplan dan wel provinciaal projectbesluit; dan loopt het van rechtswege door. Gebeurt dat niet, dan vervalt het voorkeursrecht en kan gedurende twee jaar niet opnieuw op dezelfde grondslag worden gevestigd. Blijkt bij concretisering dat een kleiner gebied nodig is, dan moet het voorkeursrecht voor de overige zaken worden ingetrokken en in de registers worden doorgehaald. Bestendiging vraagt dus om een projectgerichte, integrale aanpak en voortvarende planologische 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.

Financiële risico's

Op dit moment zijn er nog geen financiële gevolgen voor de vestiging van het voorkeursrecht, anders dan inzet van ambtelijke capaciteit en kosten voor kadastrale inschrijving en communicatie en juridische begeleiding.

Aankoop onroerende zaak

Dit kan veranderen op het moment dat een eigenaar of beperkt gerechtigde zijn (recht op de) onroerende zaak/zaken aan de provincie aanbiedt. Als de provincie besluit de onroerende zaken aan te kopen, dan treden partijen met elkaar in onderhandeling. Als zij het eens worden over de koopprijs en overige voorwaarden, kan een koopovereenkomst worden gesloten. De eigenaar of beperkt gerechtigde ontvangt een reële marktprijs.

Prijsvaststellingsprocedure

Wanneer de eigenaar of beperkt gerechtigde en de provincie geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de rechtbank deskundigen benoemen die een advies geven over de prijs. De kosten voor die procedure komen voor rekening van de provincie. De provincie kan in een bepaald stadium verplicht worden aan te kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Dat is in principe niet eerder dan nadat de rechtbank de prijs bij beschikking heeft vastgesteld. De provincie is na het onherroepelijk worden van die beschikking gedurende drie maanden verplicht om op verzoek van de rechthebbende mee te werken aan vervreemding tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. Dat kan pas op het moment dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen.

De provincie heeft tot het moment van de rechterlijke prijsvaststelling de mogelijkheid het verzoek in te trekken.

De rechthebbende zou van verkoop kunnen afzien nadat de prijsvaststellingsprocedure (geheel of gedeeltelijk) is doorlopen. Ook in die situatie komen de kosten in principe voor rekening van de provincie.

Gronden worden in beginsel aangekocht met aankoopbudget vanuit de betreffende beleidsopgave (reguliere grondaankopen). Indien voor een beleidsopgave nog geen aankoopbudget beschikbaar is, maar de grondaankoop wel bijdraagt aan de realisatie van die opgave, kan een aankoopkans worden benut vanuit de algemene middelen met het grondinstrument strategische aankopen, mits aan de daarvoor geldende strategische aankoopcriteria wordt voldaan. De aankoop van het terrein BCD-Oost leent zich naar verwachting voor toepassing van dit instrument.

Juridisch kader

Vestiging voorkeursrecht Omgevingswet

Aanleiding en context

In juni 2024 heeft DSM-Firmenich bekendgemaakt dat de gistfabriek in Delft gaat sluiten. Per 1 januari 2026 is deze productie ook definitief gestopt. Eerder in 2008 werd de noordelijker gelegen Calvéfabriek gesloten. Met het stoppen van de gistproductie komt een gebied, ook bekend als BCD-Oost, van circa 14 hectare groot terrein vrij voor herontwikkeling.

In lijn met de ambitie van Provinciale Staten en Gedeputeerde Staten om te komen tot een toekomstbestendige herontwikkeling van dit gebied, werkt de provincie aan een ontwikkelkader voor BCD-Oost. Het spreekt daarnaast voor zich dat de functies die nu enkel in de beschikking zijn

toegedacht, nog nader uitgewerkt moeten worden in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan.

Op 24 juli 2026 heeft Gedeputeerde Staten besloten tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht voor de duur van drie maanden op percelen in het gebied BCD-Oost ten behoeve van de hiervoor beschreven gebiedsontwikkeling. Aan Provinciale Staten wordt nu gevraagd om, vooruitlopend op het definitieve ontwikkelkader, te besluiten om het provinciale voorkeursrecht te bestendigen door de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, Omgevingswet, op een aantal strategische gelegen percelen, te weten de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Delft, sectie F, nummers 629, 3090, 3092, 6875, 6876, 6877, 8213, 8214, 8509, 8510, 8512, 8549, 8667, 8668, 8757 en sectie B, nummer 3650.

Beoogd effect

Met het voorkeursrecht verkrijgt de provincie een eerste recht van koop. Grondeigenaren van de met een voorkeursrecht belastende onroerende zaken worden met een voorkeursrecht niet gedwongen om tot verkoop over te gaan, maar op het moment dat zij vrijwillig gaan verkopen, dienen zij hun onroerende zaak/zaken eerst aan de provincie aan te bieden. De provincie krijgt zo grip op de eigendomsposities in het gebied. Dit gaat prijsopdrijving en (grond-)speculatie van de gronden in het gebied tegen. De provincie kan zo actief sturing geven aan de door haar gewenste ontwikkeling en de regie houden bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol.

Argumenten en alternatieven

De vestiging van een voorkeursrecht draagt bij aan de beoogde ontwikkeling

Om de regie op de herontwikkeling van het terrein te versterken is het wenselijk om op strategische locaties gebruik te maken van de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op basis van de Omgevingswet (Ow). Daarmee wordt het de provincie mogelijk gemaakt om bij voorgenomen verkoop van panden en gronden een eerste recht van koop te verkrijgen. Deze instrumentele inzet van de Omgevingswet is gericht op het versterken van de provinciale positie bij de toekomstige verwervingen en transformatie van het gebied.

Het voorkeursrecht komt te vervallen als Provinciale Staten geen nieuwe voorkeursrechtbeschikking neemt

Het voorlopig voorkeursrecht is vooruitlopend op een besluit van Provinciale Staten gevestigd voor de duur van maximaal drie maanden (artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet). Na deze drie maanden vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Om het voorkeursrecht te behouden moet Provinciale Staten binnen deze termijn besluiten het voorkeursrecht te bestendigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet.

Het huidige gebruik van de gronden wijkt af van de toegedachte functie

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.

De panden en gronden waarop is beoogd het voorkeursrecht te vestigen worden al deels respectievelijk gesloopt en gesaneerd op de plek waar de voormalige Calvéfabriek stond. Verder zijn de activiteiten in de overige panden, waaronder de gistfabriek, grotendeels gestaakt.

De provincie heeft een andere invulling van het terrein voor ogen. Zij ziet de gronden als een realistische uitbreidingslocatie voor de verdere ontwikkeling van de Biotech Campus Delft (BCD) en, in groter verband, van het Biotech-Biobased cluster in Zuid-Holland. Waar het geldende omgevingsplan al gedeeltelijk voorziet in gebruik van de gronden ten behoeve van (biotechnologische) productiebedrijven, ziet het omgevingsplan niet op een volledige herontwikkeling van het gebied en een (eventueel) intensiever gebruik daarvan. Bovendien zijn niet alle gronden bestemd voor een biotechnologisch productiebedrijf. Daarnaast zal het water in de Kolenhaven mogelijk worden gedempt, waardoor ook die gronden benut kunnen worden. De gemeente Delft heeft in de 'Omgevingsvisie Delft 2040' het terrein van BCD-Oost wel aangemerkt als 'BIOTECH CAMPUS / DSM' met als thema: bedrijven. In deze gemeentelijke omgevingsvisie wordt benoemd dat de gemeente Delft inzet op het realiseren van 10.000 extra banen en een verdere ontwikkeling van de Biotech Campus Delft. Ook de provincie beoogt een betere en/of intensievere invulling van het bestaande bedrijventerrein. Daarnaast beoogt de provincie ook een verdergaande herontwikkeling van het gebied, passend bij de ambities voor de Biotech Campus Delft en het Innovatiedistrict Delft. Het huidige gebruik van de gronden wijkt dus af van de (huidige) toegedachte functie.

Verder moet ook aan de criteria van artikel 9.1, derde lid, van de Omgevingswet worden voldaan en dient sprake te zijn van een provinciaal belang. Alleen indien daarvan sprake is, mag door de provincie een voorkeursrecht worden gevestigd. De provincie heeft zich in de Intentieovereenkomst Biotech Campus Delft (2019), mede ondertekend door Gedeputeerde Staten, uitgesproken voor de verdere ontwikkeling van het Biotech-Biobased cluster in Zuid-Holland, vanwege de bijdrage aan werkgelegenheid, bedrijvigheid en de transitie naar een duurzame en digitale economie in heel Zuid-Holland, dus niet alleen in Delft. Ook in het Omgevingsprogramma (maatregel 4.1.1.2) onderscheidt de provincie in algemene zin specifieke innovatieclusters waarin zij gericht capaciteit en middelen inzet, vanwege hun bijdrage aan werkgelegenheid, bedrijvigheid en de transitie naar een duurzame, digitale en inclusieve economie.

Zonder sturing bestaat het risico dat het vrijkomende terrein via de markt terechtkomt bij een partij of bestemming die niet aansluit bij het regionale innovatie-ecosysteem (bijvoorbeeld volledige, ongecoördineerde woningbouw). Dat zou de provinciale ambitie om de kennisinfrastructuur en de concurrentiepositie van Zuid-Holland te versterken, rechtstreeks doorkruisen.

De door de provincie voorgestane functie (kennisintensieve, biotech-gerelateerde bedrijvigheid), die overigens nog niet definitief is vastgelegd nu de herontwikkeling van het terrein zich nog in de scenariofase bevindt, heeft een functioneel bereik dat de gemeente Delft overstijgt, gelet op de verwevenheid met TU Delft, de aansluiting op Rotterdam, Den Haag en Leiden, en de internationale allure die wordt nagestreefd.

De provincie is bovendien zelf, actueel en op het hoogste bestuurlijke niveau, direct betrokken bij de verdere ontwikkeling van de Biotech Campus Delft. Op 7 juli 2026 is het nationale investeringsplan "Biotech op Schaal" aangeboden aan de minister van Economische Zaken. Dit plan, met een totale waarde van €335 miljoen verdeeld over dertien investeringsprojecten. Meer dan de helft van het bedrag wordt door de betrokken partners, waaronder de provincie, zelf geïnvesteerd. De investeringsagenda wijst de Biotech Campus Delft (BCD) uitdrukkelijk aan als de beoogde nationale hub voor de opschaling van de Nederlandse industriële biotechnologie, en sluit daarmee aan bij de Kabinetsvisie Biotechnologie 2025-2040. Eén van de vier pijlers van het plan betreft nieuwe opschalingsinfrastructuur; volgens de impactanalyse kan dit vanaf 2040 jaarlijks circa €500 miljoen aan extra economische toegevoegde waarde opleveren. Dit onderstreept dat het belang bij een goede, gecoördineerde ontwikkeling van de campus niet alleen een provinciaal, maar zelfs een nationaal erkend belang betreft, en dat de provincie daarin zelf een actieve, mede-investerende rol vervult.

Om te voorkomen dat het voorkeursrecht over vijf jaar verval, dient de nieuwe functie te worden toegedacht of toegedeeld in een omgevingsvisie, - programma of -plan

Bij bestendiging door Provinciale Staten, geldt het voorkeursrecht in beginsel voor de duur van vijf jaar. Als er binnen deze vijf jaar een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan wordt vastgesteld door Provinciale Staten waarin de functie is toegedacht waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zal het voorkeursrecht daarmee van rechtswege worden verlengd. Gebeurt dit niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en is het niet mogelijk om binnen een termijn van twee jaar opnieuw een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen op dezelfde grondslag.

De rechtsbescherming van de belanghebbenden is geborgd

Een voorkeursrechtbeschikking is een beschikking waarvoor geen aanvraag is gedaan, zodat rechthebbenden op grond van artikel 4:8 Awb in beginsel in de gelegenheid moeten worden gesteld hun zienswijze naar voren te brengen. Artikel 4:11 Awb staat toe dat achterwege te laten, onder meer als de vereiste spoed zich daartegen verzet of als het met de beschikking beoogde doel alleen kan worden bereikt wanneer de belanghebbende daarvan niet tevoren in kennis is gesteld. Bij het besluit van Gedeputeerde Staten van 24 juli 2026 PZH-2026-894901001, tot voorlopige vestiging was van die laatste situatie sprake: het voorkeursrecht beoogt te voorkomen dat gronden aan derden worden vervreemd voordat het recht werking heeft, en voorafgaande kennisgeving zou dat doel juist doorkruisen doordat rechthebbenden de vestiging nog zouden kunnen vóórkomen.

Bij het nu voorliggende besluit van Provinciale Staten geldt die rechtvaardiging niet. Het voorlopige voorkeursrecht is inmiddels gevestigd, bekendgemaakt en ingeschreven, zodat het gebied al is beschermd en van een verrassingseffect geen sprake meer kan zijn. Rechthebbenden zijn daarom voorafgaand aan dit besluit wel in de gelegenheid gesteld hun zienswijze te geven. Het ontwerp Statenvoorstel en het ontwerp-voorkeursrechtbeschikking zijn ter inzage gelegd en rechthebbenden zullen gedurende twee weken, schriftelijk en mondeling een zienswijze kunnen indienen. De zienswijzen zullen worden beantwoord in de Reactienota zienswijzen. Mogelijk zullen de zienswijzen leiden tot aanpassing van de voorkeursrechtbeschikking. Na vestiging staat tegen de beschikking gedurende zes weken bezwaar open, gevolgd door beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De voorkeursrechtbeschikking moet op de door de wet voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt, ter inzage gelegd en ingeschreven worden in de openbare registers van het Kadaster

Nadat het PS-besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht is genomen treedt er nog geen wettelijke termijn in werking. Op het moment dat de voorkeursrechtbeschikking wordt bekend gemaakt door aangetekende verzending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken onroerende zaken moet het voorkeursrecht worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Binnen vier dagen na de bekendmaking moet het voorkeursrecht worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (zie artikel 16.82a van de Omgevingswet). Vanaf dat moment treedt het voorkeursrecht in werking. De voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken worden voor eenieder ter inzage gelegd op de gebruikelijke wijze. Van de terinzagelegging wordt kennisgegeven in het Provinciaal blad. Zo kunnen ook andere geïnteresseerden, die geen belanghebbenden zijn (zoals omwonenden) de stukken inzien.

Provinciale Staten heeft niet eerder een voorkeursrecht op de betrokken onroerende zaken gevestigd

Artikel 9.3 Ow schrijft voor dat binnen twee jaar na intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht niet opnieuw door hetzelfde bestuursorgaan een voorkeursrecht kan worden gevestigd op dezelfde grondslag. Er is door Provinciale Staten niet eerder een voorkeursrecht gevestigd op de betrokken onroerende zaken. Dit verbod vormt dus geen belemmering voor bestendiging van het voorkeursrecht.

Alternatieve verweringsinstrumenten

De provincie kan ook proberen de onroerende zaken te verkrijgen door middel van minnelijke verwerving. De provincie kan in gesprek gaan met de eigenaren/beperkt gerechtigden en haar plannen voor de realisatie van een bedrijventerrein toelichten. Zonder voorkeursrecht kunnen zij daar niet toe worden verplicht. Dit kan tot gevolg hebben dat de prijzen voor de percelen worden opgedreven en dat de percelen aan andere gegadigden worden verkocht.

Een andere mogelijkheid is onteigening. Dit is een ingrijpend middel en heeft te gelden als ultimum remedium. Voor inzet van het onteigeningsinstrument dient de provincie aan te kunnen tonen dat de onteigening noodzakelijk en urgent is. Bovendien moet er een vastgesteld omgevingsplan, omgevingsvergunning of projectbesluit zijn die de onteigening planologisch mogelijk maakt.

Kanttekeningen en risico's

De inzet van het voorkeursrecht is een juridisch instrument dat zorgvuldig moet worden toegepast. Het voorkeursrecht beviest in feit de grondtransacties in het gebied. Eigenaren en beperkt gerechtigden kunnen het als vervelend ervaren dat zij hun (recht op de) onroerende zaken niet zomaar aan iedereen kunnen verkopen zonder het eerst aan de provincie aan te bieden.

Het alternatief is om niet over te gaan tot het vestigen van voorkeursrecht maar over te gaan tot reguliere onderhandeling met de eigenaren. In dat geval bestaat de kans dat de prijs wordt opgedreven of dat de eigendomsposities van de percelen versnipperd raken. Rechthebbenden kunnen dan immers ook aan anderen dan de provincie verkopen. De provincie komt een ruime mate van beleidsvrijheid toe bij het beslissen over een voorkeursrecht. Er vindt een zorgvuldige belangenafweging plaats tussen de belangen van de individuele eigenaar en het algemene belang dat is gekoppeld aan de beoogde ontwikkeling.

Het vestigen van het voorkeursrecht is geen garantie dat de beoogde herontwikkeling van het gebied ook daadwerkelijk zal plaatsvinden. Mocht de verwerving van de betrokken onroerende zaken door de provincie uiteindelijk niet doorgaan, dan kunnen eigenaren en beperkt gerechtigden aan het (voorlopige) voorkeursrecht geen rechten ontlenen op dat punt. Het voorkeursrecht regelt uitsluitend een eerste recht van koop voor de provincie; zolang de toegedachte functie nog niet is toegedacht in een omgevingsvisie of programma, dan wel is toegedeeld in een omgevingsplan, biedt het voorkeursrecht op zichzelf geen zekerheid dat de herontwikkeling ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

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.

Procedure

Bekendmaking

Als in de vergadering van Provinciale Staten wordt besloten om een voorkeursrecht te vestigen, dan wordt de voorkeursrechtbeschikking vervolgens met het bij dit voorste gevoegde briefconcept bekend gemaakt door aangetekende verzending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken, zoals opgenomen in de lijst van onroerende zaken die onderdeel uitmaakt van het PS-besluit. Zij ontvangen daarnaast ook een zakelijke beschrijving waarin de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht nader is toegelicht.

Inschrijving

Nadat de voorkeursrechtbeschikking bekend is gemaakt, kan deze ter inschrijving worden aangeboden bij het Kadaster. Omdat het voorkeursrecht pas in werking treedt na de inschrijving, dient dat zo spoedig mogelijk na bekendmaking te gebeuren. De voorkeursrechtbeschikking moet op grond van artikel 16.82a Ow in ieder geval uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking worden ingeschreven bij het Kadaster. Als dat niet gebeurt, moet de voorkeursrechtbeschikking worden ingetrokken en een nieuw besluit worden genomen.

Terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking wordt met de bijbehorende bijlagen gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis van Delft. Op grond van artikel 13 van de Bekendmakingswet vindt de terinzagelegging ook digitaal plaats. De stukken zijn gedurende dezelfde periode ook digitaal raadpleegbaar via <https://www.officielebekendmakingen.nl>.

Vervolg

Bezwaar en beroep

Belanghebbenden hebben na de vestiging van het voorkeursrecht door Provinciale Staten gedurende zes weken de mogelijkheid om een bezwaarschrift tegen het besluit in te dienen. Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten van 24 juli 2026, inhoudende de vaststelling van het voorlopige voorkeursrecht, stond eveneens bezwaar open. Indien belanghebbenden al reeds bezwaar hebben gemaakt tegen het besluit van Gedeputeerde Staten, dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het besluit van Provinciale Staten in werking is getreden, op grond van artikel 16.32c, tweede lid, Omgevingswet aangemerkt als te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van Provinciale Staten. Het maken van bezwaar schorst de werking van de beschikking niet.

Indien de belanghebbende het niet eens is met de beslissing op bezwaar, staat beroep open bij de rechtbank. Vervolgens staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend kan tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Intrekking/verval van het voorkeursrecht

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd, vraagt een verdere instandhouding dat voortvarend wordt gewerkt aan de planologische besluitvorming (uiterlijk binnen 5 jaar) in de vorm van een omgevingsvisie of programma of een omgevingsplan (dan wel projectbesluit). Dit vraagt om een projectgerichte en integrale aanpak. Gebeurt dat niet (tijdig), dan vervalt de voorkeursrechtbeschikking van Provinciale Staten na vijf jaar na inwerkingtreding van rechtswege.

Als bij concretisering van de plannen blijkt dat een kleiner gebied nodig is, dan moet het voorkeursrecht voor de onroerende zaken waaraan niet langer de beoogde functies wordt toegedacht, worden ingetrokken. De provincie moet de eigenaren/beperkt gerechtigden hierover informeren. Een vervallen of ingetrokken voorkeursrechtbeschikking moet ook worden doorgehaald in de openbare registers.

Verlenging voorkeursrecht

Zodra de provincie een omgevingsvisie, -programma of -plan (dan wel projectbesluit) vaststelt waarin de nieuwe functie nader is uitgewerkt, loopt het voorkeursrecht automatisch door voor de duur die bij de betreffende grondslag hoort.

Communicatiestrategie

De communicatie over het voorkeursrecht verloopt conform de wettelijke vereisten. Na vaststelling van het besluit wordt de voorkeursrechtbeschikking bekendgemaakt via publicatie in het Provinciaal Blad en ter inzage gelegd op de voorgeschreven wijze. De eigenaren van de betrokken gronden en de beperkt gerechtigden worden rechtstreeks schriftelijk geïnformeerd over het besluit en de gevolgen daarvan. Gelet op het marktgevoelige karakter van het dossier wordt terughoudend omgegaan met externe communicatie; deze zal uitsluitend plaatsvinden indien dit noodzakelijk is voor een zorgvuldig verloop van het traject. GS informeert Provinciale Staten als daar gedurende het proces aanleiding of noodzaak toe is.

Publiekssamenvatting

Gedeputeerde Staten hebben op 24 juli 2026 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op gronden in het gebied Biotech Campus Delft Oost (BCD-Oost). De provincie ziet dit gebied als een belangrijke locatie voor de verdere ontwikkeling van de Biotech Campus Delft en het bredere biotech en biobased cluster in Zuid-Holland.

Het voorlopige voorkeursrecht geldt maximaal drie maanden. Om het voorkeursrecht daarna te behouden, is een besluit van Provinciale Staten nodig. Gedeputeerde Staten hebben daarom nu het ontwerp Statenvoorstel en ontwerp-voorkeursrechtbeschikking voor de vervolgpprocedure vastgesteld. In dit voorstel wordt Provinciale Staten gevraagd het voorkeursrecht op BCD-Oost te bestendigen.

Voordat Provinciale Staten hierover een besluit nemen, wordt het ontwerp Statenvoorstel en ontwerp-voorkeursrechtbeschikking ter inzage gelegd en krijgt de eigenaar van de betreffende gronden de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij het definitieve voorstel aan Provinciale Staten.

Met het voorkeursrecht houdt de provincie regie op de toekomstige ontwikkeling van BCD-Oost. Het geeft de provincie het eerste recht van koop wanneer de eigenaar besluit de gronden te verkopen. De

eigenaar wordt door het voorkeursrecht niet verplicht om de gronden aan de provincie te verkopen.