provincie Zuid-Holland

Reactienota van zienswijzen

Bestendiging voorkeursrecht BCD-Oost te Delft

September 2026

Provincie Zuid-Holland

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Samenvatting en beantwoording 4
3. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze 7
4. Afkortingen en begrippenlijst 8

1. Inleiding

Op 24 juli 2026 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland (GS) een voorkeursrechtbeschikking genomen. Dit besluit is genomen op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet en op 3 augustus 2026 is daarvan een kennisgeving gedaan in het Provinciaal Blad.[1] Deze beschikking is op 28 juli 2026 ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en heeft een maximale werkingsduur van drie maanden vanaf de datum van inschrijving.

De reden voor de vestiging van dit voorkeursrecht is dat aan de betreffende percelen een niet-agrarische functie wordt toegedacht. De gronden worden gezien als een realistische locatie voor de verdere ontwikkeling en uitbreiding van de Biotech Campus Delft (BCD). Het voorkeursrecht heeft betrekking op zestien kadastrale percelen gelegen aan of nabij de Alexander Fleminglaan en de Wateringseweg te Delft.

Gedeputeerde Staten achten het wenselijk het voorkeursrecht te bestendigen. Om dit te realiseren, is het wettelijk vereist dat Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland (PS) het voorkeursrecht bestendigen door het voorkeursrecht (definitief) te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet. Hiertoe is een ontwerpbesluit met een bijbehorend Statenvoorstel opgesteld en op 3 september 2026 bekendgemaakt in het Provinciaal Blad.[2]

Deze reactienota zienswijzen heeft tot doel de binnengekomen reacties op het ontwerpbesluit voor de bestendiging van het voorkeursrecht op locatie BCD-Oost op een gestructureerde wijze te registreren, samen te vatten en te voorzien van een inhoudelijke beantwoording namens de provincie. De nota dient als basis voor de uiteindelijke besluitvorming door Provinciale Staten over de definitieve vestiging van het voorkeursrecht.

1.1 Zienswijzen

Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen over de voorgenomen ontwerp-voorkeursrechtbeschikking en het Statenvoorstel kenbaar te maken.

De voorlopige voorkeursrechtbeschikking BCD-Oost te Delft heeft vanaf maandag 3 augustus tot en met maandag 14 september 2026 voor eenieder ter inzage gelegen o.a. via de webpagina van de provincie (www.zuid-holland.nl/online-regelen/ter-inzage). Daarnaast heeft Gedeputeerde Staten het wenselijk geacht om het voorkeursrecht te verlengen. De ontwerp-Statenvoorstel en de bijbehorende ontwerp-voorkeursrechtbeschikking hebben samen met de bijbehorende stukken, met ingang van vrijdag 4 september tot vrijdag 18 september 2026 voor een ieder ter inzage gelegen om een zienswijze in te dienen hierop o.a. via de webpagina van de provincie (www.zuid-holland.nl/online-regelen/ter-inzage).

Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen van DSM Delft B.V. In hoofdstuk 2 van dit document is deze zienswijze samengevat en beantwoord.

Op basis van deze zienswijze nemen Provinciale Staten een besluit over het verlengen van het voorkeursrecht BCD-Oost te Delft. In hoofdstuk 3 is op hoofdlijnen aangegeven op welke punten het definitieve voorkeursrecht BCD-Oost Delft na besluit van GS is aangepast.

Tot slot is in hoofdstuk 4 een lijst met afkortingen en begrippen opgenomen.

[1] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2026-13320.html.
[2] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2026-14822.html.

2. Samenvatting en beantwoording

2.1 Inleiding

Inzake het voorkeursrecht is één zienswijze ingediend. In onderstaand paragraaf is deze zienswijze samengevat en beantwoord en voorzien van eindconclusies.

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijze

Z01 DSM Delft B.V.

Samenvatting en beantwoording

Geen afwijkend gebruik van de toegedachte functie

1. DSM (hierna: dsm-firmenich) stelt dat het college niet heeft toegelicht, althans onvoldoende, waarom het vigerende omgevingsplan niet al voorziet in de door haar en de provincie beoogde herontwikkeling. Dsm-firmenich benadrukt in de achtergrond van de zienswijze dat functiemenging met wonen onmisbaar is om internationaal concurrerend te blijven als innovatiecampus, en dat een vorm van woningbouw op het zuidelijk deel van BCD-oost noodzakelijk is voor een rendabel project.

Antwoord: *De provincie ziet BCD-oost als een realistische uitbreidingslocatie voor de Biotech Campus Delft en, in breder verband, het Biotech-Biobased cluster in Zuid-Holland, met als doel zowel een betere en/of intensievere invulling van het bestaande bedrijventerrein als een verdergaande herontwikkeling die aansluit bij de ambities voor de Biotech Campus Delft en het Innovatiedistrict Delft (kennisintensieve, biotech-gerelateerde bedrijvigheid). Ook de Gemeente Delft heeft het terrein in de Omgevingsvisie Delft 2040 aangemerkt als 'Biotech Campus/DSM' met de ambitie om 10.000 extra banen te realiseren en de Biotech Campus Delft verder te ontwikkelen. Deze toegedachte ontwikkeling gaat aantoonbaar verder dan wat het huidige omgevingsplan, dat beperkt is tot (biotechnologische) productiebedrijven binnen de bestaande bedrijfscategorieën, toelaat.*

Het standpunt van dsm-firmenich miskent dat het geldende omgevingsplan weliswaar voorziet in een gedeeltelijk gebruik van de gronden ten behoeve van (biotechnologische) productiebedrijven, maar niet in een volledige herontwikkeling van het gebied. Anders dan bij het voorlopig voorkeursrecht, is in het Statenvoorstel al nader verduidelijkt dat niet alle gronden de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - biotechnologisch productiebedrijf' van het Omgevingsplan van de gemeente Delft kennen, waarbij het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Delft Noord (DSM)' (vastgesteld op 26 maart 2015) nog steeds van toepassing is. Verder laat de huidige bestemming alleen functie- en bedrijfsgebonden laboratoria, kantoren en testfaciliteiten toe, die daarmee zijn gelimiteerd en plaatsgebonden, terwijl de toegedachte functie op een beter en/of intensiever gebruik is gericht.

Dat de bestaande bestemming reeds ruimte biedt aan een deel van de biotechnologische bedrijvigheid, doet aan het voorgaande niet af. De toegedachte functie ziet onder andere toe op een betere en/of intensievere vorm van kennisintensieve bedrijvigheid, door mogelijk gebruik te maken van hogere bouwhoogtes, en het gebied mogelijk nog meer te verdichten dan de maximale bebouwingspercentages nu toestaan (zie ook de hiervoor aangehaalde uitspraak: ABRvS 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1306, r.o. 2.4.2).

Daarnaast is in het Statenvoorstel nader toegelicht dat de Kolenhaven mogelijk gedempt gaat worden. Deze haven kent nu de bestemming 'Water' en zal bij een demping een wezenlijk andere gebruiksvorm kennen. Door demping van de Kolenhaven ontstaat binnen BCD-oost grond die onder het huidige gebruik, water, niet voor bedrijvigheid kan worden benut. Na demping is dit wel mogelijk. Dat is een concrete intensivering van het gebruik van het gebied ten behoeve van dezelfde, niet-agrarische bedrijfsfunctie en daarmee een reguliere toepassing van de door de Afdeling geformuleerde maatstaf. Dat dsm-firmenich dit argument als "gezocht" kwalificeert, doet aan de juridische houdbaarheid ervan niet af, zij betwist immers niet dat de demping feitelijk tot meer bruikbare grond leidt.

Ook sluit de provincie niet uit dat er voorzieningen mogelijk worden gemaakt voor tijdelijk verblijf en voor vergaderfaciliteiten *ten behoeve van de BCD. Dit gebruik is in ieder geval al afwijkend van wat mogelijk is op basis van het huidige omgevingsplan, maar zal in het definitieve ontwikkelkader voor BCD-oost nader uitgewerkt worden.*

Het huidige gebruik van de gronden bestaat bovendien feitelijk grotendeels niet meer: de gistproductie is per 1 januari 2026 definitief beëindigd en de panden en gronden op de plek van de voormalige Calvéfabriek zijn reeds deels gesloopt en gesaneerd, waardoor grote delen van het gebied thans braak liggen.

Dat dsm-firmenich zelf een vergelijkbare, verdergaande campusontwikkeling met functiemenging voor ogen heeft en daarbij zelf onderkent dat het bestaande planologische regime daarvoor ontoereikend is, bevestigt het standpunt van de provincie dat een herontwikkeling van het gebied een van de huidige functie afwijkend gebruik met zich meebrengt. Dsm-firmenich heeft voor de gronden zelf een woonfunctie voorzien, die evenmin mogelijk is binnen het huidige planologische regime. Dit is precies het geval waarin, ook volgens de door dsm-firmenich zelf aangehaalde jurisprudentie (onder meer ABRvS 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1306), sprake is van afwijkend gebruik: de toevoeging van een woonfunctie aan een bedrijfsbestemming wijzigt het planologische gebruik. De provincie benadrukt daarbij dat, hoewel zij een ander gebruik voor ogen heeft, het voorgaande onverkort van toepassing blijft: ook het door de provincie beoogde gebruik wijkt af van de huidige bestemming.

Belangenafweging

2. Indiener wijst op de volgende formulering in het Statenvoorstel "er vindt een zorgvuldige belangenafweging plaats tussen de belangen van de individuele eigenaar en het algemene belang dat is gekoppeld aan de beoogde ontwikkeling". Zij leidt hieruit af dat deze afweging kennelijk nog moet plaatsvinden en dus niet voorafgaand aan het Ontwerpbesluit is gemaakt, en stelt dat het Ontwerpbesluit om die reden een toereikende grondslag ontbeert.

Antwoord: *Het gaat hier om een Statenvoorstel van GS aan PS. GS bereidt het voorstel en de ontwerpbeschikking voor en licht deze toe, maar PS is het orgaan dat op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, Omgevingswet de voorkeursrechtbeschikking daadwerkelijk vaststelt. Het is dan ook geen gebrek maar juist een correcte weergave van de gevolgde procedure dat GS in het ontwerp voorstel een afweging presenteert die wordt afgerond bij de definitieve besluitvorming door PS, na verwerking van de ingediende zienswijzen. Deze voorbereidingsprocedure is nu juist bedoeld om zienswijzen te betrekken vóórdat het bevoegde orgaan de definitieve afweging maakt. Van een besluit dat berust op een onvolledige of ontbrekende belangenafweging is dan ook geen sprake.*

Bij de besluitvorming door Provinciale Staten zal in het Statenvoorstel expliciet en kenbaar worden gemaakt welke ruimtelijke belangen van de provincie zijn afgewogen tegen de bedrijfsbelangen en eigendomsrechten van dsm-firmenich, met inachtneming van de in deze zienswijze aangevoerde belangen. In de Statenvoorstel zal daarbij ook meegewogen worden dat grote delen van het gebied thans braak liggen en gesaneerd worden. Daarbij merkt de provincie op dat dsm-firmenich niet in haar zienswijze heeft toegelicht welke bedrijfsbelangen er dan momenteel zouden spelen op de gronden waar een voorkeursrecht bestendigd gaat worden.

Overigens is de conclusie over de door indiener aangehaalde uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant onjuist (ECLI:NL:RBOBR:2025:6266). In die uitspraak leidde een gebrekkige belangenafweging niet tot vernietiging van een voorkeursrechtbeschikking, maar dit gebrek werd gepasseerd met toepassing van artikel 6:22 van de Awb. Het bestuursorgaan had zich echter niet gehouden aan de door haar zelf vastgestelde richtlijnen en afwijking hiervan het besluit ondeugdelijk gemotiveerd, wat uiteindelijke wel leidde tot een vernietiging. Deze situatie is daarmee niet vergelijkbaar met de onderhavige.

Evenredigheidsbeginsel

3. Indiener stelt zich op het standpunt dat niet aan het evenredigheidsbeginsel is voldaan

Antwoord: *Het voorkeursrecht voldoet aan de drie stappen van de evenredigheidstoets van artikel 3:4, tweede lid, Awb:*

- *Geschiktheid. Het voorkeursrecht is geschikt om de regiepositie van de provincie te bewaren: het geeft de provincie een eerste recht van koop en gaat daarmee prijsopdrijving en versnippering van de eigendomsposities in het gebied tegen, zonder de eigendom of het huidige gebruik van de percelen te beperken. De provincie kan overigens de opmerking dat dsm-firmenich het gebied zelf zou willen ontwikkelen niet plaatsen, aangezien dsm-firmenich de gronden voor verkoop heeft aangeboden aan de provincie, daarmee dsm-firmenich juist niet meer de intentie (meer) lijkt te hebben om de gronden zelf te ontwikkelen.*

  Dat de provincie daarnaast beschikt over planologisch instrumentarium, staat aan de inzet van het voorkeursrecht niet in de weg. Beide instrumenten dienen een verschillend doel, het één de grondpositie en het ander de planologische regels, en kunnen naast elkaar en in elkaars verlengde worden ingezet: het voorkeursrecht juist om de regie te behouden gedurende de periode waarin de toegedachte functie nog nader moet worden uitgewerkt in een omgevingsplan of provinciaal projectbesluit.

- *Noodzakelijkheid. Anders dan dsm-firmenich stelt, hebben Gedeputeerde Staten wel degelijk onderzocht of minder ingrijpende alternatieven voor het voorkeursrecht bestonden. Het alternatief van reguliere onderhandeling met de eigenaren, zonder vestiging van een voorkeursrecht, is bij de voorbereiding van het voorkeursrecht uitdrukkelijk overwogen en verworpen, omdat dit het risico met zich brengt dat de prijs van de gronden wordt opgedreven of dat de eigendomsposities in het gebied versnipperd raken doordat rechthebbenden ook aan anderen dan de provincie kunnen verkopen. Privaatrechtelijke afspraken met dsm-firmenich bieden bovendien geen gelijkwaardig alternatief, nu deze niet kunnen worden tegengeworpen aan toekomstige, thans nog onbekende kopers en dus geen duurzame borging van de regiepositie bieden. Dat overleg tussen partijen gaande is, doet aan deze noodzaak niet af zolang geen bindende, langjarige overeenstemming over de ontwikkelrichting is bereikt.*

- *Evenwichtigheid. Het voorkeursrecht staat vervreemding aan een derde niet in de weg; het geeft de provincie enkel het eerste recht van koop tegen een reële marktprijs, waarbij bij gebreke van overeenstemming de rechtbank deskundigen kan benoemen om deze prijs vast te stellen, op kosten van de provincie. Van een onevenredige aantasting van de vermogenspositie van dsm-firmenich is dan ook geen sprake. Het voorkeursrecht belemmert dsm-firmenich voorts niet in de lopende sloop- en saneringswerkzaamheden op het terrein van de voormalige Calvéfabriek, nu deze werkzaamheden geen vervreemding in de zin van het voorkeursrecht betreffen en, naar Gedeputeerde Staten begrijpen, ook feitelijk doorgang vinden. Daarnaast wordt ook niet toegelicht waarom deze werkzaamheden zou worden bemoeilijkt. De door dsm-firmenich gestelde nadelen zijn daarmee beperkter dan gesteld en wegen niet onevenredig zwaar ten opzichte van het hiervoor omschreven provinciale belang.*

Verbod op détournement de pouvoir

4. Indiener stelt zich op het standpunt dat met het vestigen van het voorkeursrecht het verbod op détournement de pouvoir is overtreden.

Antwoord: *Het doel van het voorkeursrecht is, blijkens de wetsgeschiedenis, het versterken van de positie van overheden bij grondverwerving ten behoeve van het beleid voor de fysieke leefomgeving en het behouden van regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ontwikkeling. Dat is precies het doel dat de provincie met het voorkeursrecht nastreven: voorkomen dat de gronden op BCD-oost, hangende de nog niet uitgekristalliseerde planvorming, via de markt terechtkomen bij een partij of bestemming die niet aansluit bij het regionale en nationale innovatie-ecosysteem, bijvoorbeeld door ongecoördineerde ontwikkeling die niet is afgestemd met de provincie.*

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het Statenvoorstel, namelijk tot aanvulling van de motivering over hoe het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie (zie pagina 4 en 5), alsmede tot aanvulling van de motivering van de belangenafweging (zie pagina 8). Zie ook hoofdstuk 3 van de reactienota.

3. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze

3.1 Zienswijzen

Het Statenvoorstel is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van DSM Delft B.V. De aanpassing(en) staan hieronder op hoofdlijnen beschreven.

Pagina 4/5	Aanvullende motivering over het huidig gebruik van de gronden en over de toegedachte functie.
Pagina 8	Aanvullende motivering ten aanzien van de gemaakte belangenafweging.

4. Afkortingen en begrippenlijst

Awb	Algemene wet bestuursrecht
BCD-Oost	Biotech Campus Delft-Oost
GS	Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland
PS	Provinciale Staten van de provincie Zuid Holland