

## Voornemen tot verkoop gronden

De gemeente Zutphen heeft het voornemen onderstaande percelen te verkopen:

| Kadastrale gemeente | Sectie | Nummer                 | Gebruik  | Oppervlakte    |
|---------------------|--------|------------------------|----------|----------------|
| Zutphen             | E      | 2052<br>(gedeeltelijk) | Grasland | ca. 2.790 m2   |
| Zutphen             | E      | 2054<br>(gedeeltelijk) | Grasland | ca. 2.865 m2   |
| Zutphen             | E      | 2130<br>(gedeeltelijk) | Grasland | ca. 11.690 m2  |
| Zutphen             | E      | 2131                   | Grasland | ca. 23.220 m2  |
| Zutphen             | E      | 2196<br>(gedeeltelijk) | Grasland | ca. 219.435 m2 |

1. De gemeente is van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria één serieuze gegadigde Heuterman Vastgoed B.V. als koper van deze percelen in aanmerking komt.
  - a. Realisatie van een glastuinbouwcluster en sloop 2 bestaande locaties:  
Op de percelen is conform het door het college van burgemeester & wethouders geaccordeerd gewijzigd bestemmingsplan Glastuinbouw De Hoven Noord, duurzame glastuinbouw mogelijk. Dit omvat o.a. de clustering van circa 20 hectare glastuinbouw, inclusief een passende landschappelijke inpassing. De gemeenteraad besluit op 26 januari 2026 over het bestemmingsplan.
  - b. De clustering van de glastuinbouw vormt een essentieel onderdeel van de integrale gebiedsonwikkeling in de Hoven, bestaande uit woningbouw- en glastuinbouw. Zonder clustering van glastuinbouw op de te verkopen percelen en de sloop van de 2 bestaande glastuinbouwlocaties aan de Voorste Overmarsweg en Hoveniersweg door koper, zijn genoemde ruimtelijke ontwikkelingen niet mogelijk.
  - c. De clustering van de glastuinbouw met de daarbij behorende verplaatsing speelt sinds 2009 en is in eerdere structuurvisies Middengebied IJsselsprong, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 maart 2014, Noordrand De Hoven, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2019, al vastgelegd. Provincie Gelderland heeft de clustering van de glastuinbouw in de Omgevingsverordening Gelderland opgenomen. Hierbij is vastgesteld, dat

verplaatsing naar andere locaties bedrijfseconomisch en maatschappelijk geen optie is.

- d. Gemeente is eigenaar van de gronden, waarop de clustering van de glastuinbouw is geprojecteerd.
2. Faciliteren van gemeentelijke woningbouwontwikkelingen op de vrijkomende glastuinbouwlocaties:  
De clustering maakt het mogelijk dat 2 bestaande glastuinbouwcomplexen van koper aan de Voorste Overmarsweg en Hoveniersweg voor zijn rekening en risico worden verwijderd en de de glastuinbouw wordt gestaakt. Hiermee ontstaat de benodigde ruimte voor de woningbouwontwikkeling op voornoemde 2 locaties. De locaties worden dan door derden of gemeente ontwikkeld voor de benodigde noodzakelijke woningbouw. De clusering van de glastuinbouw en de woningbouwontwikkeling zijn met de structuurvisies planologisch met elkaar verbonden.
  3. Aansluiting op de beoogde bestemming en functie:  
De betreffende percelen worden, na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Glastuinbouw De Hoven Noord door de gemeenteraad op 26 januari 2026 bestemd voor glastuinbouw. Het realiseren en duurzaam exploiteren van glastuinbouw is een vereiste voor uitvoering van het planologisch kader. De glastuinbouwclustering wordt zo spoedig na de gewijzigde vaststelling en in werkingtreding van het bestemmingsplan gerealiseerd.
  4. Op basis van bovenstaande criteria komt de gemeente tot het oordeel dat slechts één partij als serieuze gegadigde kan worden aangemerkt:
    - a. Koper is in het kader van de koop van de percelen verplicht om 2 bestaande glastuinbouwlocaties te slopen, waardoor toekomstige woningbouw op die locaties mogelijk wordt.
    - b. Koper exploiteert een bestaand glastuinbouwbedrijf naast de te verkopen percelen waardoor de beoogde clustering van glastuinbouw in de Hoven-Noord kan plaatsvinden en waarvoor de beoogde clusering bedoeld is.
    - c. Koper beschikt over de benodigde expertise en schaalgrootte en is technisch en financieel in staat de 20 hectare glastuinbouw te realiseren (inclusief landschappelijke inpassing) en de bestaande glastuinbouw op de twee

genoemde locaties voor zijn rekening en risico te slopen en daarmee te beëindigen.

- d. Daarmee voldoet deze partij als enige aan alle cumulatieve voorwaarden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de gemeentelijke ruimtelijke en beleidsmatige doelstellingen.

### 3. Conclusie

Gezien het voorgaande is de gemeente van oordeel dat op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde voor aankoop van de betreffende percelen in aanmerking komt. De gemeente is daarom gerechtigd de verkoop één-op-één met deze partij tot stand te brengen.

Bent u van mening dat u, op basis van de hiervoor gestelde criteria, ook in aanmerking dient te komen voor de koop van een van deze percelen? Start dan binnen een termijn van 20 kalenderdagen – en dus uiterlijk 25 januari 2026 – een kortgedingprocedure bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland. Ook moet u de gemeente Zutphen hiervan op de hoogte stellen, door binnen diezelfde termijn de conceptvaarding te versturen naar: [uitgiftevastgoed@zutphen.nl](mailto:uitgiftevastgoed@zutphen.nl). Deze termijn is een vervaltermijn.

Publicatiedatum: 5 januari 2026