Benthem Gratama
advocaten

Aangetekend
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Per aangetekende e-mail vooruit: postbus@zwolle.nl

Datum: 19 mei 2025
Onze ref.: 5.1.2e
Uw ref.: Voorkeursrechtbeschikking gebied Vechtpoort 1
Behandelaar: 5.1.2e
Direct tel. nr.: 5.1.2e
Tel. secretaresse: (0)38 428 00 77
E-mailadres: 5.1.2e @benthemgratama.nl

Betreft: Bezwaar op nader te voeren gronden

Geachte heer, mevrouw,

Op 8 april 2025, gepubliceerd op 10 april 2025[1], heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle besloten om op grond van artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet, op de onroerende zaken binnen het Vechtpoort 1 te Zwolle voorkeursrecht te vestigen.

Stichting Het Hervormd Weeshuis (hierna: de Stichting), gevestigd te (8043 WJ) Zwolle aan de Wittensteinstraat 18, kan zich niet verenigen met dit besluit. Door deze en derhalve tijdig teken ik namens de Stichting pro forma bezwaar aan tegen het besluit van 8 april 2025.

Namens de Stichting verzoek ik u een termijn te stellen van vier weken voor het indienen van de gronden van bezwaar.

Na indiening van de gronden verzoek ik u het bezwaar gegrond te verklaren en het besluit van 8 april 2025 in te trekken. Tevens verzoek ik u de standaardvergoeding voor het indienen van een bezwaarschrift toe te kennen, alsmede voor een eventueel bijgewoonde hoorzitting, conform de Wet kosten bestuurlijke voorprocedures (Algemene wet bestuursrecht), het Besluit proceskosten

[1] Gemeenteblad 2025, nr. 163167, 10 april 2025.

Benthem Gratama Advocaten B.V. heeft de beroepsaansprakelijkheid van haar advocaten verzekerd. Onze aansprakelijkheid wordt beperkt tot het bedrag dat in voorkomende gevallen onder deze verzekering voor uitbetaling in aanmerking komt. Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van Benthem Gratama Advocaten B.V. Deze Algemene Voorwaarden zijn tevens afgedrukt op de achterzijde van dit briefpapier.

netlaw

Benthem Gratama
advocaten

bestuursrecht, de Beleidsregels wegingsfactoren kosten bestuurlijke voorprocedure en de Handleiding vergoeding kosten bezwaar en administratief beroep.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Bijlage(n):

1. **Voorkeursrechtbeschikking gebied Vechtpoort 1 d.d. 8 april 2025**

Benthem Gratama
advocaten

Aangetekend
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Zwolle
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Per aangetekende e-mail vooruit: bezwaarschriften@zwolle.nl

Datum:	16 juni 2025
Onze ref.:	5.1.2e
Uw ref.:	105651-2025
Behandelaar:	5.1.2e
Direct tel. nr.:	5.1.2e
Tel. secretaresse:	+31 (0)38 428 00 77
E-mailadres:	5.1.2e @benthemgratama.nl

Betreft: Gronden van bezwaar namens Stichting Het Hervormd Weeshuis

Geachte heer, mevrouw,

Op 8 april 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle besloten om op grond van artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken gelegen binnen het gebied Vechtpoort 1 te Zwolle. Namens Stichting Het Hervormd Weeshuis (hierna: de Stichting), gevestigd te (8043 WJ) Zwolle aan de Wittensteinstraat 18, is bij brief van 19 mei 2025 bezwaar op nader te voeren gronden aangetekend tegen het besluit van 8 april 2025.

Op 26 mei 2025 heeft u de ontvangst van het bezwaarschrift bevestigd en de gelegenheid geboden om uiterlijk 23 juni 2025 de gronden van bezwaar in te dienen. Via deze weg doe ik u namens de Stichting de gronden van bezwaar toekomen. Daarbij zal achtereenvolgens op de volgende onderdelen worden ingegaan:

I. Inleiding
II. Gronden van bezwaar
III. Conclusie

Benthem Gratama Advocaten B.V. heeft de beroepsaansprakelijkheid van haar advocaten verzekerd. Onze aansprakelijkheid wordt beperkt tot het bedrag dat in voorkomende gevallen onder deze verzekering voor uitbetaling in aanmerking komt. Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van Benthem Gratama Advocaten B.V., welke zijn gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel. Deze Algemene Voorwaarden zijn tevens afgedrukt op de achterzijde van dit briefpapier.

netlaw

Benthem Gratama
advocaten

I. Inleiding

1. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle hebben bij besluit van 8 april 2025 op grond van het bepaalde in artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet, voorkeursrecht gevestigd op de onroerende zaken gelegen binnen het gebied Vechtpoort 1 te Zwolle.

2. De Stichting heeft binnen het gebied Vechtpoort 1 grond in eigendom. De grond wordt thans verpacht ten behoeve van een biologisch melkveebedrijf. Het betreft het volgende perceel:

Recht:	Kadastrale gemeente:	Sectie:	Nummer:	Oppervlakte:
Eigendom	Zwolle	5.1.2e		

3. Op voornoemde grond is het voorkeursrecht gevestigd. De Stichting zal aldus gevolgen ondervinden van het besluit van 8 april 2025. Met de gevolgen kan de Stichting zich niet verenigen. Een en ander wordt hieronder toegelicht.

II. Gronden van bezwaar

4. Met het besluit van 8 april 2025 is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Het voorlopig voorkeursrecht dient binnen drie maanden te worden bekrachtigd door de raad van de gemeente Zwolle.[1] Uit vaste rechtspraak volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid betreft.[2] De raad komt bij de beslissing om al dan niet toepassing te geven aan de toegekende bevoegdheid een voorkeursrecht te vestigen, beleidsruimte toe en moet daarbij alle betrokken belangen afwegen.[3]

5. In het besluit van 8 april 2025 is onder het kopje 'belangenafweging' ingegaan op de gemaakte afweging. Van een echte afweging kan niet worden gesproken. Door het college wordt slechts aangegeven dat een belang bestaat bij het vestigen van het voorkeursrecht. Welk belang dit precies is, wordt onvoldoende gemotiveerd. Het besluit volstaat slechts met een algemene verwijzing naar een vermeend belang zonder dit concreet en toetsbaar te onderbouwen. In

[1] Artikel 9.4, derde lid, Omgevingswet.
[2] Zie voorbeeld: Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786, r.o. 4.5; Afdeling van 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871, r.o. 2.3.1.
[3] Artikel 3:4, eerste lid, Algemene wet bestuursrecht.

zoverre schiet het besluit tekort in de vereisten van artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), dat verlangt dat een besluit op een deugdelijke motivering berust.

6. Daarnaast lijkt het college geen enkel oog te hebben gehad voor de belangen van eigenaren, zoals de Stichting. De grond van de Stichting wordt momenteel verpacht ten behoeve van agrarisch gebruik. Er zijn momenteel geen aanwijzingen dat de pachtverhoudingen op korte termijn zullen worden beëindigd. Het voorkeursrecht creëert juridische en financiële onzekerheid en bemoeilijkt daarmee de rechtspositie van de Stichting. Zo beperkt het onder meer de verhandelbaarheid van de grond en werkt het prijsdrukkend op de waarde, hetgeen de rechtspositie van de Stichting schaadt.

7. In de visie van de Stichting bestaat geen enkele noodzaak om het voorkeursrecht te vestigen. De betreffende agrarische grond is namelijk in ruimtelijk, infrastructureel en milieutechnisch opzicht onaantrekkelijk voor woningbouw. Bovendien beschikt de gemeente in andere gebieden, zoals de Aa-landen, reeds over grondposities die geschikter zijn voor woningbouw. Voorts heeft het Rijk de woningbouwambities van Zwolle lager ingeschat dan de gemeente voor ogen heeft.

8. De belangen van de Stichting zijn ten onrechte ondergeschikt gemaakt aan een vaag omschreven gemeentelijk belang. Het ontbreken van een zorgvuldige alternatievenafweging ondermijnt de legitimiteit van het besluit. Gelet op de verstrekkende gevolgen voor de rechtspositie van de Stichting als eigenaar had het college deze belangen integraal moeten afwegen. Daaraan voldoet het bestreden besluit niet.

9. Geconcludeerd moet worden dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd. Dit is in strijd met de artikel 3:2 en 3:46 van de Awb.

III. Conclusie

Gelet op het vorenstaande kleven er gebreken aan het besluit d.d. 8 april 2025. Namens de Stichting verzoek ik u het bezwaar gegrond te verklaren en het besluit van 8 april 2025 in te trekken.

Daarnaast ziet de Stichting ingevolge artikel 7:3 Awb af van het recht om te worden gehoord.

Ten slotte verzoek ik u de standaardvergoeding voor het indienen van een bezwaarschrift toe te kennen, conform de Wet kosten bestuurlijke voorprocedures (Algemene wet bestuursrecht), het Besluit proceskosten bestuursrecht, de Beleidsregels wegingsfactoren kosten bestuurlijke voorprocedure en de Handleiding vergoeding kosten bezwaar en administratief beroep.

Benthem Gratama
advocaten

Met vriendelijke groet,
i.o.
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4, 5, 17, 19, 20, 22