

Zienswijze

De gemeenteraad van de Gemeente Zwolle,
Afdeling Ruimte en Economie,
t.a.v. het programmateam aanvulling Omgevingsvisie,
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Betreft: Zienswijze Ontwerp-Omgevingsvisie Zwolle-Zuid/Zuid

Datum: 6/12/2025

Inleiding

Ondergetekenden kunnen zich niet verenigen met de ter inzage liggende Ontwerp-Omgevingsvisie Zwolle-Zuid onderdeel 4.3.7.3.

De afgelopen twintig jaar hebben wij gezamenlijk met de Gemeente Zwolle een langdurig en intensief traject doorlopen voor de stichting van een nieuw landgoed. Het landgoed Herkulosche Esch. Dit is grotendeels gerealiseerd in 2015.

Het landgoed bestaat uit De Golftuin Zwolle inclusief Orangerie en woning en daarnaast een landhuis met 2 koetshuizen en een bosperceel. Hiermee is ook een uitbreiding van het 'rondje Zwolle' mogelijk gemaakt.

De afgelopen vijf jaar zijn wij (als grondeigenaren van een deel van de gronden van het landgoed) wederom intensief aan de slag geweest om het landgoed te complementeren zoals het initieel bedacht en ontworpen was. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan het landhuis en nieuw gerealiseerde koetshuis.

Uiteraard is alles vastgelegd in de (recent aangepaste) bestemmingsplannen en anterieure overeenkomst(en). Deze huidige planologische situatie van het Landgoed Herkulosche Esch is onvoldoende terug te lezen in het Ontwerp-Omgevingsvisie.

Wij zien daarnaast verschillende obstakels die veranderingen in het gebied (zoals woningbouw) in de weg staan. Deze worden hieronder nader toegelicht:

1. Schending vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel

De gemeente is recent met ons een nieuwe anterieure overeenkomst (incl. verplichtingen) aangegaan voor de complementering van het landgoed *Herkulosche Esch*. Onze anterieure overeenkomst (AO) betreft publiekrechtelijke medewerking plus privaatrechtelijke verplichtingen. Daarnaast hebben we een 30-jarig durend contract afgesloten met de SGBDO. Door in de visie deze privaatrechtelijke afspraken buiten beschouwing te laten, schendt de gemeente het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel en veronachtzaamt zij financiële en planologische kaders.

2. Bescherming archeologisch erfgoed

Het terrein heeft een archeologische vondstkans van 90–100%, waarvoor geldt behoud *in situ*.

3. Milieu- en waterveiligheid ondergeschikt aan woningbouw

De visie erkent risico op overslag van IJsselwater, maar kiest toch voor grootschalige woningbouw in kwetsbaar gebied.

- Het risico op overslag van IJsselwater is onvoldoende onderzocht en gemotiveerd. Op dit punt is de Omgevingvisie niet zorgvuldig tot stand gekomen (artikel 3:2 Awb).

Gelet op bovengenoemde obstakels ligt het niet voor de hand om de gronden van en rondom het landgoed aan te wijzen als potentiële woningbouwlocaties.

Indien de gemeente onverhoopt voornemens is om woningbouw te ontwikkelen nabij het landgoed – willen wij graag betrokken worden bij de ontwikkeling van dergelijke plannen en inspraak hebben. We gaan graag in gesprek om de plannen uit de omgevingsvisie concreet te maken.

Algemeen in plangebied Zwolle-zuid/zuid

- Houd rekening met de bestaande bebouwing en landgoederenstructuur en zorg daarom voor passende nieuwe bebouwing (enkel laagbouw en grondgebonden woningen) met een lage woningdichtheid (10 per hectare maximaal).
- Houdt rekening met de historische en recentere (hoofd)groenstructuren.
Geen extra bebouwing in de hoofdgroenstructuur. Zorg voor een gesloten groene structuur vanaf het Bikkenrade bos naar het landgoed Herkulosche Esch (incl. gronden golftuin Zwolle). Behoud het grootschalige groene karakter conform het inrichtingsplan Landgoed Herkulosche Esch (onderdeel van AO).
- Ontsluit toekomstige bebouwing via de Jan van Arkelweg en de Hollewandsweg het gebied in. Niet via de Wijheseweg (N337). Dit doorkruist de hoofdgroenstructuur.
- In het kader van nieuwe helpt bestaand; zorg voor vermindering van geluidshinder van de N337 (bijv. door een geluidswal) en daarnaast voor een rotonde bij de aansluiting N337 met de Jan van Arkelweg.
- Maak station Zwolle Zuid randvoorwaardelijk voor deze gebiedsontwikkeling
- Maak verwijderen/ondergronds brengen hoogspanningsmasten randvoorwaardeijk voor deze gebiedsontwikkeling

Conclusie en dringend verzoek

Op basis van bovenstaande punten verzoeken wij dat:

De concept-Omgevingsvisie gewijzigd wordt vastgesteld met inachtneming van;

1. De huidige planologische situatie van het Landgoed Herkulosche Esch wordt verankerd.
2. De gronden van het Landgoed Herkulosche Esch expliciet worden uitgezonderd van toevoeging van bebouwing c.q. grootschalige woningbouw;
3. De punten genoemd onder 'Algemeen in plangebied Zwolle-zuid/zuid' worden gehonoreerd en daarmee overgenomen.

Wij behouden ons het recht voor, en zien ons genoodzaakt, om bij ongewijzigde vaststelling van de omgevingsvisie de daaruit voortvloeiende ruimtelijke besluiten in rechte te bestrijden en financiële schade op de gemeente te verhalen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e Zwolle

Mede namens:

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e Zwolle

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e Zwolle

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Zwolle

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	2, 3