Geachte leden van de gemeenteraad,

U behandelt vanavond de bezwaren op het voorkeursrecht. Wij willen hierbij nogmaals laten weten ernstig bezwaar te maken tegen het gevestigde voorkeursrecht en de voorgestelde ontwikkeling van een grootschalige woonwijk en stationsomgeving in Zwolle-Zuid/Zuid. Deze plannen zijn **onaanvaardbaar** en in strijd met wettelijke beginselen, bestaande afspraken en ruimtelijke waarden.

Belangrijkste bezwaren:

1. **Hoofdgroenstructuur & contracten**
   Onze gronden (en omliggend) maken door onze eigen planvorming de afgelopen 20 jaar (meest recent 2020-2024) deel uit van de hoofdgroenstructuur. Hiervoor zijn onder andere **30-jarige contracten** (start x2015) door ons afgesloten met de Groenblauwe Diensten. Grootschalige woningbouw is hiermee onverenigbaar.
2. **Ontbrekende juridische grondslag & onzorgvuldig proces**
   De grondslag voor aanwijzing van dit gebied ontbreekt ondanks een WOO-verzoek (april 2025). Er wordt enkel een doelredenering toegepast. Daarnaast is het omzetten van een vast te stellen omgevingsvisie naar een concept-omgevingsvisie om het voorkeursrecht te behouden, **strategisch handelen** en schendt het **zorgvuldigheidsbeginsel** (art. 3:2 Awb).
3. **Archeologische waarden**
   Het gebied kent een vindkans van 90–100%. Beleidsmatig geldt behoud *in situ*. Woningbouw bedreigt daarmee direct cultureel erfgoed.
4. **Klimaat- en waterveiligheid**
   De visie erkent risico op overslag van IJsselwater. Toch kiest men voor bebouwing in een kwetsbaar gebied. Dit is **roekeloos beleid**.
5. **Contractbreuk & inconsistent beleid**
   Voor het landgoed Herkulosche Esch zijn in o.a. in 2024 nieuwe **anterieure overeenkomsten** gesloten. Het huidige plan doorkruist deze afspraken en ondermijnt vertrouwen. In 2023 werd uitbreiding van een bestaand gebouw naar één woning nog afgewezen vanwege ligging in het buitengebied. De opgevoerde argumenten toentertijd zijn blijkbaar niet meer relevant als de overheid zelf wil ontwikkelen.
6. **Voorkeursrecht ‘passief’ instrument**
   Geschetst wordt dat het voorkeursrecht slechts een passief instrument betreft. Echter wordt in de nieuwe Nota grondbeleid 2025 al voorgesorteerd op een onteigeningsproces wat voortaan standaard parallel loopt aan een minnelijk verwervingstraject. Dit geeft blijk van de strategie.
7. **Hanza!**
   Participeren over openbare ruimte en grond van de gemeente dat gebeurt, soms in den treure. Wanneer het echter, zoals in dit geval over private grond (!) gaat wordt vooraleerst participeren niet nodig geacht. Dan besluiten we eerst iets en daarna gaan we de (al besloten) kaders bespreken terwijl het geen grond in eigendom is. Dat voelt als de wereld op zijn kop.

Conclusie:
Wij eisen dat het voorkeursrecht en deze plannen worden geschrapt en het gebied wordt uitgesloten van grootschalige woningbouw. Bij voortzetting behouden wij ons het

recht voor om juridische stappen te ondernemen, inclusief beroep en nadeelcompensatie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]