

Verslag van de hoorzitting van de Adviescommissie bezwaarschriften (hierna: Adviescommissie) op 7 oktober 2025. Dit betreft een korte zakelijke weergave van de hoorzitting.

Behandeld worden de bezwaarschriften tegen het besluit van de gemeenteraad (hierna: de Raad) van 7 juli 2025. In dit besluit heeft de Raad besloten tot het vestigen van voorkeursrecht op de percelen in Vechtpoort 1. Op 8 juli 2025 is dit besluit door toezending aan rechthebbenden bekendgemaakt.

Tegen het besluit zijn bezwaarschriften ingediend. Er zijn 15 bezwaarschriften ter behandeling aan de Adviescommissie voorgelegd. In bijlage 1 'Lijst bezwaarmakers voorkeursrecht Vechtpoort 1' behorend bij de schriftelijke reactie staan de namen van bezwaarden opgesomd. Deze lijst maakt onderdeel uit van het advies. De bezwaarden worden in dit verslag verder aangeduid met bezwaarde 1 tot en met 15 en gezamenlijk worden zij aangeduid als 'bezwaarden'.

Aanwezig:

- 5.1.2e [redacted], voorzitter
- 5.1.2e [redacted], lid
- 5.1.2e [redacted], lid
- 5.1.2e [redacted], ambtelijk secretaris
- 5.1.2e [redacted], verslaglegging

- bezwaarde 2 (voert het woord mede namens bezwaarde 3)
- bezwaarde 4
- bezwaarde 15 en zijn partner

- 5.1.2e [redacted], 5.1.2e [redacted] en 5.1.2e [redacted], namens de Raad
- toehoorders die niet hebben gesproken

Afwezig met kennisgeving:

- bezwaarde 5
- bezwaarde 7
- bezwaarde 12
- bezwaarde 13

Afwezig zonder kennisgeving:

- bezwaarde 1
- bezwaarde 6
- bezwaarde 8
- bezwaarde 9
- bezwaarde 10
- bezwaarde 11
- bezwaarde 14
- bezwaarde 16 (heeft bezwaarschrift kort voor de hoorzitting ingetrokken)

Datum

7 oktober 2025

Verslag

De voorzitter opent de zitting en legt de procedure uit en meldt dat de Adviescommissie onafhankelijk is en de leden geen andere zakelijke relatie met de gemeente onderhouden dan het adviseren over bezwaarschriften. Hij licht toe dat de ambtelijk secretaris en de notulist door het college zijn aangewezen en geen deel uitmaken van de commissie. De voorzitter vraagt waarom het voorkeursrecht nu wordt gevestigd. De gemachtigde van de Raad geeft aan dat het voorkeursrecht een passief instrument is waarmee de Raad grip wil houden op de omgeving en prijsopdrijving van de grond door speculerende projectontwikkelaars wil tegengaan. Passief betekent dat het recht alleen kan worden uitgeoefend als (een van) deze eigenaren hun grond willen verkopen. Enkele uitzonderingssituaties daargelaten dienen zij hun grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Het is in deze fase nog niet concreet wat de plannen voor het gebied precies zijn. Voor het opleggen van een voorkeursrecht is dat niet nodig op grond van de Omgevingswet. Er moet slechts sprake zijn van toegedacht ander gebruik. Juist nu heeft de Raad sleutelgebieden aangewezen voor woningbouw en ondersteunende voorzieningen.

De voorzitter vraagt waarom er is gekozen voor het gebied Vechtpoort 1 en niet voor een ander gebied. De gemachtigde van de Raad geeft aan dat de gebiedskeuze formeel geen afweging is voor het opleggen van het voorkeursrecht. Daarvoor is het voldoende dat er een gebied wordt aangewezen. De gemachtigde van de Raad geeft aan dat er bij het opstellen van het Ruimtelijk Toekomstperspectief (hierna: RTP) meerdere locaties zijn onderzocht en dat de gebieden Vechtpoort 1 en Zwolle-Zuid/Zuid het meest kansrijk zijn geacht. Er is behoefte aan uitbreiding van de stedelijke structuur.

De voorzitter geeft aan dat het RTP een onderbouwing van de gebiedskeuze bevat. Het RTP is verder niet in deze procedure aan de orde en dient als achtergrond. De voorzitter vraagt waarom er is gekozen voor de betreffende contouren van het gebied en twee locaties die daarin zijn uitgezonderd van het voorkeursrecht.

De gemachtigde van de Raad antwoordt dat de buitenste contouren onder meer zijn ingegeven door de bestaande bebouwing. Dit is onder meer van belang voor het mobiliteitsvraagstuk. Aan de andere kant ligt een spoorlijn langs de contour. Het is technisch en financieel complex om de spoorlijn over te steken. In het noorden en oosten is de Vecht als afscheiding gehanteerd. Voor de contouren zijn dus bestaande structuren gehanteerd. In het gebied is een zonnepark uitgezonderd van het voorkeursrecht. In de toekomst zal duurzame energie ook nodig zijn. Daarnaast is een deel met bestaand woonmilieu uit het gebied gelaten. Voor zowel het zonnepark als het bestaande woonmilieu is een functieverandering niet direct voorzien.

De voorzitter vraagt bezwaarden om een toelichting op de stelling dat zij zich overvallen voelen door de besluitvorming. Bezwaarde 2 geeft aan dat het besluit voelt als inbeslagname. Het besluit is van de ene op de andere dag genomen. Dat verdient niet de schoonheidsprijs. In het gebied is al veel in eigendom van projectontwikkelaars.

De gemachtigde van de Raad reageert dat de brief van het college uit april voor bezwaarden onverwacht kwam. Het besluit van het college om voorkeursrecht te

Datum

7 oktober 2025

vestigen is genomen vooruitlopend op het besluit van de Raad van juli 2025. De gemeente heeft dat bewust gedaan, om te voorkomen dat projectontwikkelaars gronden zouden gaan verwerven voordat het voorkeursrecht definitief is gevestigd door het besluit van de Raad. Het college heeft het voorkeursrecht daarom bekendgemaakt zonder inspraakmogelijkheid vooraf. De gemachtigde van de Raad begrijpt dat bezwaarden daarvan kunnen schrikken. Voor het raadsbesluit was er wel een inspraakmoment, namelijk de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Het vestigen van voorkeursrecht is een passief instrument en de gemeente gaat niet actief onteigenen of percelen in beslag nemen. Voor dat laatste bestaat geen rechtsgrond. De gemachtigde van de Raad wijst op grote projectontwikkelaars die inderdaad een aantal posities in het gebied hebben, maar het grootste deel van het gebied is nog steeds in handen van de particulieren. De planvorming moet nog beginnen en het is nog onbekend welke kavel welke bestemming zal krijgen.

Bezwaarde 4 vraagt wat de bedoeling is met de circa 200 jaar oude rijksmonumenten aan 5.1.2e Zij bezit daar een klein stukje grond. Ze geeft aan dat de gemeente alles kan en mag en als particulier mag je niets. Zij vraagt wanneer de gemeente meer weet over de plannen voor het gebied.

De gemachtigde van de Raad antwoordt dat de gemeente zich moet houden aan de regels voor rijksmonumenten. De gemeente wil woningbouw binnen generieke en specifieke condities en kenmerken. De volgende stap is het opstellen van een gebiedsvisie met daarin de ligging van woonvlekken, een landschapsstructuur of -corridor, voorzieningen en wegen. Daarin wordt de omgang met cultuur-historische waardevolle elementen ook opgenomen. De gebiedsvisie zal door de Raad worden vastgesteld. Op basis daarvan zal een ruimtelijk-ontwikkelplan en natuur-ontwikkelplan worden opgesteld. Dat zal juridisch worden verankerd in een omgevingsplan. Dit proces zal een aantal jaren duren. De voorzitter wijst er richting bezwaarden op dat de procedures tot het vaststellen van het omgevingsplan voorafgaan met allerlei inspraakmomenten. Deze procedures hebben hun eigen rechtsbescherming en staan los van de voorliggende procedure rondom het voorkeursrecht.

De partner van bezwaarde 15 voert aan dat het volstrekt helder is dat mensen zich overvallen voelden door het gevestigde voorkeursrecht. Niemand voelde zich overvallen door de plannen om daar te bouwen, want dat wist iedereen al heel lang. Speculanten wisten dat ook al lang en hebben het grootste deel in handen. Het voorkeursrecht is laat opgelegd en dat wordt niet uitgelegd.

De partner van bezwaarde 15 geeft aan dat de gemeente niet kan zeggen dat er sprake is van concrete plannen en dat de plannen nog uitgewerkt moeten worden. De motivering van het besluit is volgens haar daardoor innerlijk tegenstrijdig. Het is algemene jurisprudentie dat het bevoegd gezag een besluit goed en zorgvuldig moet onderzoeken, voorbereiden en motiveren.

De gemachtigde van de Raad heeft tijdens de hoorzitting aangegeven dat het gebied in het RTP is aangeduid als sleutelgebied. Dit is aanleiding geweest voor het vestigen van het voorkeursrecht.

Datum

7 oktober 2025

Een commissielid vraagt wat de status is van het RTP, hoe het na het RTP verder gaat en welke inspraakmomenten er zijn. Het ruimtelijke spoor staat hier niet ter discussie, maar het is van belang om het toe te lichten voor mensen die stelden dat de communicatie niet goed gaat.

De gemachtigde van de Raad wijst op het door de raad vastgesteld RTP. Het ruimtelijk spoor is een apart proces met bijbehorende inspraakrondes. De gemachtigde van de Raad zegt dat er een ontwerp omgevingsvisie zal worden opgesteld. Van 27 oktober tot en met 8 december 2025 zal die ter inzage liggen en kunnen zienswijzen worden ingediend. De plannen zullen worden uitgewerkt in een door de raad vast te stellen gebiedsvisie. Bij de gebiedsvisie zal ook sprake zijn van participatie. Inwoners van het gebied kunnen inbreng leveren. Uiteindelijk zal de raad een omgevingsplan vaststellen. Bij het omgevingsplan is ook een zienswijzemogelijkheid en kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bezwaarde 2 vraagt hoe hij zijn onroerende goed/zijn perceel aan de gemeente moet aanbieden en hoe de waarde wordt bepaald. De voorzitter merkt op dat dit een vraag is die veel bezwaarden bezighoudt en vraagt de gemachtigde van de Raad om reactie alhoewel het geen onderdeel is van het voorliggende besluit. De gemachtigde roept in herinnering dat het de eigen keus is van een eigenaar of die zijn perceel wil verkopen. De eigenaar moet het dan aan de gemeente eerst aanbieden middels een aangetekende brief. Het college zal daarop binnen 6 weken moeten reageren. Het college geeft dan aan of zij het aankoopproces wil starten. De gemeente zal een onafhankelijke taxateur de waarde laten bepalen. Op basis van die onafhankelijke waardebepaling zullen de onderhandelingen plaatsvinden.

Bezwaarde 2 geeft aan dat er tegenwoordig boven de taxatiewaarde wordt geboden en dat hij op een kostbaar plekje zit. Hij kan er veel geld bij inschieten. Noem vijf taxateurs en ze noemen allemaal een andere prijs. Hij vraagt zich af of het allemaal realistisch en eerlijk is. Indien iedereen zijn woning aanbiedt, dan vraagt hij zich af of de gemeente alle woningen kan kopen. De gemachtigde van de Raad legt uit dat de rechter uiteindelijk de verkoopprijs bepaalt, indien de eigenaar en gemeente er niet uitkomen en de eigenaar vindt dat er te weinig wordt geboden.

De voorzitter wijst er op dat het voorkeursrecht is gevestigd voor drie jaar. De voorzitter vraagt of het een keus is om het meteen voor drie jaar te vestigen of dat die termijn rechtstreeks uit de wet volgt. De gemachtigde van de Raad geeft aan dat de periode van drie jaar rechtstreeks uit de wet volgt. Indien een omgevingsvisie wordt vastgesteld, dan wordt het voorkeursrecht verlengd voor drie jaar, zonder dat daarvoor is een nieuw besluit nodig is. Daarna kan de raad een omgevingsplan vaststellen met een automatische verlenging van het voorkeursrecht voor vijf jaar op basis van de wet. Daarna kan het nogmaals met vijf jaar worden verlengd. Indien binnen die periodes niet een volgende stap wordt gezet, vervalt het voorkeursrecht.

Bezwaarde 15 geeft aan dat het bij hem om een aantal kavels gaat, waaronder een kavel met een agrarische bestemming. Hij wordt met verschillende werkelijkheden geconfronteerd. Het college stelt dat niet agrarisch gebruik op die plek onwenselijk is.

Datum

7 oktober 2025

Het voorkeursrecht schetst een nieuwe werkelijkheid, die er op duidt dat de bestemming niet agrarisch blijft. Hij vraagt of de toegedachte bestemming niet agrarisch is.

De gemachtigde van de Raad geeft aan dat het toegedachte gebruik van belang is voor het vestigen van het voorkeursrecht. Dat is onder andere een woonwijk met bijbehorende voorzieningen, zoals groen, wegen, etc. en niet een solitaire woning. Het is een vereiste uit de Omgevingswet dat het toegedachte gebruik niet agrarisch is. Toegedacht gebruik is wat anders dan wat nu in het omgevingsplan staat. Het toegedacht gebruik staat nu nog niet in het omgevingsplan. Het is op dit moment nog niet duidelijk wat de exacte nieuwe functie op het perceel van bezwaarde zal zijn.

De partner van bezwaarde 15 geeft aan dat zij juist wil dat er hele grote en veel huizen worden gebouwd in de achtertuin van haar partner. Volgens de partner van bezwaarde 15 kan niet worden gebouwd op het perceel, omdat het perceel een agrarische bestemming heeft. Zij wil weten of het voorkeursrecht op het stukje dat agrarisch is gevestigd blijft. De gemachtigde van de Raad merkt op dat het voorkeursrecht inderdaad ook op dat deel van het perceel van haar partner is gevestigd. Tegen dat besluit is het bezwaar van haar partner ingediend. Er zal een beslissing op bezwaar worden genomen.

De partner van bezwaarde 15 vraagt of 5.1.2e in de zaal aanwezig is. Zij heeft begrepen dat 5.1.2e aanwezig is. De voorzitter reageert dat het al dan niet aanwezig zijn van ambtenaren die geen lid van de commissie zijn irrelevant is. Aan het begin van de hoorzitting zijn de leden voorgesteld. De partner van bezwaarde 15 geeft aan dat zij de commissie wraakt, gezien de aanwezigheid van 5.1.2e 5.1.2e. De voorzitter geeft aan dat de commissie zal bezien of en op welke wijze zal worden omgegaan met het wrakingsverzoek.

De gemachtigde van de Raad geeft aan dat bezwaarde 16 zijn bezwaar inmiddels heeft ingetrokken. En dat zij van een rechtspersoon die eveneens bezwaar heeft gemaakt geen statuten heeft gekregen.

Bezwaarde 2 vraagt of onteigening aan de orde is, mocht het zover komen. De gemachtigde van de Raad geeft aan dat er op dit moment geen sprake is van onteigening. Het voorkeursrecht is nu een passief instrument, alleen als de eigenaar zelf wil verkopen. Hij kan niet vooruit lopen op wat er in de toekomst zal ontstaan. Het is niet de intentie van de gemeente om te onteigenen.

Nadat de voorzitter heeft geconstateerd dat de standpunten voldoende duidelijk zijn en er geen vragen meer zijn of behoefte om opmerkingen te maken van de zijde van bezwaarden, sluit hij de zitting met de mededeling dat de Raad en bezwaarden tegelijkertijd het advies ontvangen.

Datum

7 oktober 2025

De Adviescommissie bezwaarschriften,

5.1.2e

de voorzitter,

5.1.2e

5.1.2e

de secretaris,

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, 3, 5, 6