Vi Terrae
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e ‘s-Heerenbroek
5.1.2e @hotmail.com

Aan:
Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zwolle
T.a.v. de behandelend portefeuillehouder Wethouder 5.1.2e en afdeling Vastgoed.
cc: De Gemeenteraad van de Gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

‘s-Heerenbroek, 4 november 2026

Betreft: Formeel pachtrechtelijk protest, stuiting en aansprakelijkstelling inzake de opzegging van de overeenkomst 5.1.2e te Zwolle (perceelgrootte 10.079 m²)
Uw kenmerk: Opzeggen huurovereenkomst grond 5.1.2e Zwolle.

Geacht college,

Naar aanleiding van uw aangetekende schrijven d.d. 28 september 2026, waarin u kenbaar maakt de tussen de Gemeente Zwolle en ondergetekende bestaande overeenkomst met betrekking tot het perceel onbebouwde grond aan de 5.1.2e (groot 10.079 m²) per 31 december 2026 te willen beëindigen en op te leveren, deel ik u mede dat ik met deze opzegging **uitdrukkelijk niet akkoord ga**.

Middels deze brief maak ik formeel en tijdig bezwaar, protest en stuiting aan tegen de aangezegde beëindiging en ontruiming. De stelling van uw rentmeester per e-mail dat een procedure "kansarm" zou zijn omdat de gemeente de privaatrechtelijke voorwaarden in acht heeft genomen, berust op een fundamenteel onjuiste juridische en feitelijke weergave van de rechtsverhouding en het dossier.

Ik sommeer u de opzegging per direct in te trekken op basis van de volgende dwingendrechtelijke, pachtrechtelijke en bestuursrechtelijke gronden:

1. Onjuiste rechtskwalificatie: dwingend pachtrecht van toepassing (art. 7:311 BW)
In uw schrijven kwalificeert u de overeenkomst ten onrechte als een reguliere huurovereenkomst voor onbebouwde grond met een opzegtermijn van drie maanden. Volgens vaste jurisprudentie van de Hoge Raad en conform artikel 7:311 van het Burgerlijk Wetboek (BW) is niet de benaming van het contract doorslaggevend, maar de feitelijke inrichting en het daadwerkelijke gebruik van de grond.
Sinds de ingangsdatum in 2017 exploiteer ik op het betreffende perceel (met een oppervlakte van ruim één hectare) onafgebroken een professionele, economische en geregistreerde agrarische onderneming (biologische tuinderij met groenten onder glas, SBI-code markthandel en groothandel in geproduceerde groenten en fruit) (zie bijlage kvk uittreksel). De grond is derhalve uitsluitend ingericht ten behoeve van de

uitoefening van de landbouw in de zin van de wet. Er is hier dan ook sprake van een **reguliere pachtovereenkomst**.

2. Pacht voor onbepaalde tijd wegens niet-inzending Grondkamer (art. 7:321 en 7:322 BW)
De Gemeente Zwolle heeft nagelaten de pachtovereenkomst binnen de wettelijke termijn van twee maanden ter goedkeuring in te zenden naar de Grondkamer, hetgeen op grond van artikel 7:321 lid 1 BW een wettelijke plicht is van de verpachter.
Ingevolge artikel 7:322 lid 1 BW heeft deze nalatigheid van de gemeente tot gevolg dat de pachtovereenkomst automatisch geldt voor **onbepaalde tijd**. Zolang de overeenkomst niet is ingezonden en goedgekeurd door de Grondkamer, kan de verpachter de pachtovereenkomst ingevolge artikel 7:322 lid 2 BW **niet rechtsgeldig opzeggen**. De opzegging d.d. 28 september 2026 mist derhalve elke rechtskracht en is nietig.

3. Strijd met wettelijke opzegtermijnen en opzeggingsgronden (art. 7:325 en 7:367 en 7:368 BW)
Voor zover de overeenkomst wel opzegbaar zou zijn, geldt dat een reguliere pachtovereenkomst wettelijk voor de minimale duur van zes jaar wordt aangegaan (art. 7:325 lid 1 BW). Opzegging door de verpachter dient ingevolge artikel 7:367 lid 2 BW te geschieden bij exploot of aangetekende brief met een minimale opzegtermijn van **één jaar**, en dient op straffe van nietigheid de gronden voor opzegging te vermelden. Uw opzegging met een termijn van slechts drie maanden, zonder vermelding van wettelijke opzeggingsgronden, voldoet op geen enkele wijze aan deze dwingendrechtelijke bepalingen.

4. Opgewekt vertrouwen, rechtsverwerking en handelen te kwader trouw
De plotselinge opzegging strijdt op grove wijze met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel en de redelijkheid en billijkheid, gelet op de navolgende chronologie van feiten:

- **Februari 2021 (Expliciete instemming):** De rentmeester van de gemeente werd per e-mail geïnformeerd over de start van de biologische fruitteelt en bessenkwekerij op het achterste gedeelte van het perceel. De rentmeester antwoordde schriftelijk: *"Bedankt voor de mail, ik hoop op een vruchtbaar jaar."* (zie bijlage kopie email). Hiermee is expliciet toestemming verleend voor deze langdurige agrarische investeringen.
- **Jaar 2021 (Contractueel dubbelspel):** Achteraf is gebleken dat de gemeente in datzelfde jaar 2021 reeds een intentieverklaring heeft getekend met Voedselbos Zwolle, waarbij op de kaart het door mij rechtmatig gehuurde perceel al voor de helft was ingekleurd en toegezegd aan deze derde partij. Het willens en wetens sluiten van intentieovereenkomsten over reeds verpachte grond getuigt van handelen te kwader trouw.
- **December 2025 (Erkenning verhuizing):** De rentmeester heeft telefonisch verzocht om een verhuisberekening te maken naar de Scholtensteeg, hetgeen een expliciete ambtelijke erkenning inhoudt van de diepe bedrijfsworteling en de noodzaak tot schadeloosstelling.
- **Maart 2026 (Hernieuwd akkoord aanplant):** Projectmanager 5.1.2e gaf mij telefonisch uitdrukkelijk akkoord om nieuwe gewassen te planten aan

de 5.1.2e . Op basis van dit opgewekte vertrouwen zijn direct grote agrarische kosten gemaakt (waaronder de aanplant van 120 bessenstruiken).

5. Onbehoorlijk bestuur en onrechtmatige druk
Het verloop van de besluitvorming schendt de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Tijdens het gesprek op 7 juli 2026 werd ik, zonder voorafgaande aankondiging, geconfronteerd met een via een beeldscherm ingeschakelde jurist (mw. 5.1.2e). Er werd direct een intimiderend ultimatum gesteld: óf een halve hectare grond, inleveren, óf ontruiming zonder reden. Het leggen van deze extreme druk op een agrarisch ondernemer om een extern ambtelijk probleem (de grondvervuiling op het perceel van Voedselbos Zwolle) op te lossen, levert misbruik van bevoegdheid op (détournement de pouvoir).

6. Schending Didam-arrest en misleiding van de Gemeenteraad
Het college heeft aan de gemeenteraad toegezegd dat er eerst constructieve gesprekken zouden worden gevoerd alvorens tot opzegging over te gaan (zie bijlage beantwoording raadsbrief). Deze toezegging is geschonden. Bovendien tracht de gemeente grond van een zittende pachter af te pakken om deze 1-op-1 door te schuiven naar een andere private onderneming (Voedselbos Zwolle), die op haar eigen website toegeeft dat de grond louter gewenst is om hun bedrijfsvoering niet te hoeven aanpassen. Het exclusief toewijzen van publieke grond aan één specifieke private partij, zonder openbare en transparante selectieprocedure, is een rechtstreekse **schending van het Didam-arrest** (Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778).

Conclusie en aansprakelijkstelling
Gezien het vorenstaande concludeer ik dat de opzegging d.d. 28 september 2026 rechtens effect mist. Ik zal het perceel na 31 december 2026 ongewijzigd blijven gebruiken voor mijn biologische tuinderij.

Ik verzoek u, en voor zover nodig sommeer ik u, om binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief schriftelijk te bevestigen dat de opzegging van de onbebouwde grond aan de 5.1.2e wordt ingetrokken en de lopende pachtverhouding wordt gerespecteerd. Bij gebreke hiervan zal ik de Pachtkamer van de rechtbank verzoeken de pachtovereenkomst formeel vast te leggen. Mocht het komen tot een rechtszaak dan zal een advocaat van Te Biesebeek ons vertegenwoordigen.
Tevens stel ik de Gemeente Zwolle reeds nu vooralsnog aansprakelijk voor alle directe en indirecte bedrijfsschade die voortvloeit uit deze onrechtmatige opzeggingsprocedure.

Onder voorbehoud van alle rechten en weren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e , Vi terrae
(Bijlage: Kopie e-mailverkeer rentmeester 2021 / Uittreksel KvK / Intentieverklaring Voedselbos Zwolle, raadsbrief beantwoording)

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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, 3