

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Zwolle

E-mail: [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

Gemeente Zwolle

College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 10007

8000 GA Zwolle

Betreft: Begeleidend schrijven bij bezwaarschrift voorkeursrecht Zwolle-Zuid/Zuid

Zwolle, 15 augustus 2025

Geacht college,

Bij deze zend ik u het bezwaarschrift tegen het besluit van 7 juli 2025 tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op gronden in Zwolle-Zuid/Zuid. Het bezwaar betreft onze percelen aan de 5.1.2e, kadastraal bekend als gemeente 5.1.2e nummers 5.1.2e. Het bezwaarschrift is gebaseerd op juridische, planologische en economische gronden, zoals nader toegelicht in het bijgevoegde document.

Ik verzoek u vriendelijk om ontvangst van dit bezwaarschrift te bevestigen en mij op de hoogte te houden van het verdere verloop van de procedure.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

Mede namens 5.1.2e en 5.1.2e

Bijlage 1: Bezwaarschrift

Bezwaarschrift tegen het raadsbesluit tot vestiging van voorkeursrecht op gronden in Zwolle-Zuid/Zuid

Aan:

Gemeente Zwolle

College van Burgemeester en Wethouders / Gemeenteraad

Postbus 10007

8000 GA Zwolle

Betreft: Bezwaarschrift tegen het raadsbesluit d.d. 7 juli 2025 tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op gronden in Zwolle-Zuid/Zuid

Datum: 15 augustus 2025

Gegevens indiener:

Naam: 5.1.2e en 5.1.2e

Mede namens 5.1.2e en 5.1.2e

Adres: 5.1.2e, 5.1.2e Zwolle

E-mail: [REDACTED]

Telefoon: [REDACTED]

Kadastrale aanduiding percelen: Gemeente 5.1.2e
5.1.2e

1. Inleiding

Ondergetekende, eigenaar van gronden gelegen aan de 5.1.2e te Zwolle, dient hierbij bezwaar in tegen het besluit van de gemeenteraad van Zwolle van 7 juli 2025 tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op gronden in het gebied Zwolle-Zuid/Zuid, zoals bedoeld in artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet.

2. Gronden van bezwaar

2.1. Onvoldoende concreetheid en urgentie van plannen

Het Ruimtelijk Toekomstperspectief waarop het besluit is gebaseerd, betreft een strategisch document zonder bindende status. De plannen voor woningbouw in Zwolle-Zuid/Zuid zijn niet uitgewerkt in een omgevingsplan, programma of visie met concrete uitvoeringskaders. De onzekerheid over de daadwerkelijke ontwikkeling maakt het besluit prematuur en

disproportioneel. In meerdere stukken (zie bijlage 3) staat ook aangegeven dat de verwachting niet is dat men binnen 6 jaar en 3 maanden een nieuw omgevingsplan heeft. De doelstelling is dat de Gemeente in de tussentijd zoveel mogelijk positie vergaard.

2.2. Onjuiste belangenafweging en zorgvuldigheidsbeginsel

Het besluit miskent het belang van de eigenaar bij het ongestoord genot van zijn eigendom. De vestiging van het voorkeursrecht leidt tot juridische en economische beperkingen, waaronder een beperking van de vrije verhandelbaarheid en potentiële waardevermindering. De belangenafweging is onvoldoende gemotiveerd en onevenwichtig. In de stukken van het WOO-verzoek (bijlage 3) schrijft men in januari over Zwolle zuid “parkeren” en inzetten op Vechtpoort I. Een maand later valt te lezen dat de ontwikkeling Zwolle zuid ineens een vaststaand feit is. Daarnaast valt bovendien op te maken dat initieel de gronden het landgoed Harkulosche Esch geen onderdeel waren van het RTP/Voorkeursrecht. Er is terug te lezen dat de grenzen van gebied belast met het voorkeursrecht volledig arbitrair tot stand zijn gekomen. De kaarten van het RTP zijn aangepast aan het grotere gebied aangemerkt voor het voorkeursrecht. Dit terwijl het RTP juist de grondslag is voor een eventueel voorkeursrecht. Het is hier dus onjuist toegepast en gemakshalve is het gebied maar zo groot mogelijk gemaakt. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.3. Geen risico op speculatie

De gronden zijn recentelijk opnieuw bestemd via het bestemmingsplan “Herkulosche Esch, herziening 1”, vastgesteld op 11 september 2023. De bestemming is specifiek toegesneden op de realisatie van een landhuis met meervoudige bewoning en een tweede koetshuis. Er is geen sprake van agrarisch gebruik of speculatief potentieel. Daarnaast bestaat er een bosperceel. De gronden zijn niet beschikbaar voor grootschalige woningbouwontwikkeling.

2.4. Onverenigbaarheid met recent vastgesteld bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunning

De gronden zijn onderdeel van een recent vastgesteld bestemmingsplan en beschikken over een geldige omgevingsvergunning (2024) voor de bouw van een landhuis. De planologische situatie is daarmee vastgelegd en afgestemd met de gemeente. Het voorkeursrecht doorkruist deze rechtszekerheid en tast het vertrouwen in de overheid aan.

2.5. Beperking van exploitatiemogelijkheden

De vestiging van het voorkeursrecht belemmert de mogelijkheid om het landgoed op reguliere wijze te ontwikkelen, te financieren of te vervreemden. Dit heeft directe gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het project en de economische positie van de eigenaren.

2.6. Anterieure overeenkomst en gemeentelijke betrokkenheid

Voor de verdere ontwikkeling van het landgoed Herkulosche Esch is er wederom een anterieure overeenkomst gesloten tussen ondergetekende en de gemeente Zwolle. Deze

overeenkomst regelt onder meer de planologische medewerking, kostenverhaal en planschadeafspraken. De gemeente heeft zich hiermee wederom contractueel verbonden aan de ontwikkeling zoals vastgelegd in het bestemmingsplan “Herkulosche Esch, herziening 1” (<https://zwolle.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/32745283-e45f-4d85-ab50-a95e05834a11?documentId=e8acb6b8-047a-4753-a794-bc8f2ef7eebd&agendaItemId=fc602b5e-d525-4408-b93f-41dfef57ec8d>).

Daarnaast zijn onze gronden ook onderdeel van het totale landgoed Herkulosche Esch (https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0193.BP12017-0004/t_NL.IMRO.0193.BP12017-0004.html). Hieronder vallen ook de gronden waarop de golftuin op zijn gerealiseerd. Dit alles is allemaal vastgelegd in meerdere anterieure overeenkomsten inclusief inrichtingsplannen waarbij zware financiële verplichtingen zijn aangegaan.

De vestiging van het voorkeursrecht doorkruist deze contractuele afspraken en ondermijnt het wederzijds vertrouwen tussen overheid en burger.

2.7. Eerdere afwijzing extra woonbestemming vanwege ligging

In 2023 is een verzoek tot uitbreiding van het aantal woningen op deze locatie afgewezen, juist vanwege de ligging in het buitengebied en de beleidsmatige wens tot behoud van het landschappelijk karakter. De huidige ontwikkeling is tot stand gekomen binnen de kaders van het geldende beleid en met instemming van de gemeente. Het is dan ook onbegrijpelijk dat dezelfde gronden nu worden aangemerkt als potentieel woningbouwgebied, terwijl eerdere uitbreidingen juist zijn geweigerd.

2.8. Waardevermindering door uitsluiting marktwerking en insluiting

De vestiging van het voorkeursrecht leidt tot een aantoonbare waardevermindering van de onroerende zaak. Door het voorkeursrecht wordt de vrije marktwerking feitelijk uitgeschakeld: bij verkoop is de eigenaar verplicht eerst aan de gemeente aan te bieden, waarbij de prijs wordt bepaald op basis van een taxatie. Deze taxatiewaarde ligt doorgaans lager dan de waarde in het economisch verkeer die bij vrije verkoop gerealiseerd zou kunnen worden. Daarnaast zorgt insluiting van het landgoed door (duizenden) woningen ook voor aantoonbaar waardevermindering. Dit leidt tot een financieel nadeel voor de eigenaren, dat niet wordt gecompenseerd.

3. Verzoek

Ondergetekende verzoekt u het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht op de betreffende gronden te heroverwegen en in te trekken, althans het voorkeursrecht niet van toepassing te verklaren op de percelen kadastraal bekend als gemeente 5.1.2e nummers 5.1.2e. Gelieve gebruik te maken van een besloten hoorzitting en gebruikmakend van de adviescommissie bezwaarschriften.

Daarnaast verzoeken wij om een vergoeding van de proceskosten die in verband met het maken van dit bezwaar redelijkerwijs zijn gemaakt voor zover het bezwaar gegrond wordt verklaard.

4. Bijlagen

- Handtekeningen mede indieners

- Woo-verzoek

Hoogachtend,

5.1.2e en 5.1.2e

Mede namens 5.1.2e en 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