

Verslag van de hoorzitting van de Adviescommissie bezwaarschriften (hierna: Adviescommissie) op 6 oktober 2025. Dit betreft een korte zakelijke weergave van de hoorzitting.

Behandeld worden de bezwaarschriften tegen het besluit van de gemeenteraad van 7 juli 2025. In dit besluit heeft de gemeenteraad besloten tot het vestigen van voorkeursrecht op de percelen in Zwolle-Zuid/Zuid. Op 8 juli 2025 is dit besluit door toezending aan belanghebbenden bekendgemaakt.

Er zijn 5 bezwaarschriften ter behandeling voorgelegd. In bijlage 1 'Lijst bezwaarmakers voorkeursrecht Zwolle-Zuid Zuid' 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 8 en gezamenlijk worden zij aangeduid als 'bezwaarden'. Bezwaarde 5 heeft namens bezwaarde 6 tot en met 8 bezwaar ingediend. Zij worden gezamenlijk aangeduid als 'bezwaarde 5'.

Aanwezig zijn:

- 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 1
- bezwaarde 2
- bezwaarde 3
- bezwaarde 5
- bezwaarde 6
- bezwaarde 7

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

Afwezig is:

- bezwaarde 4
- Bezwaarde 8

Verslag

De voorzitter opent de zitting en benadrukt dat de Adviescommissie onafhankelijk is en de leden geen andere zakelijke relatie met de gemeente onderhouden dan het adviseren over bezwaarschriften. Vervolgens krijgt bezwaarde 5 de gelegenheid om het - mede namens enkele andere bezwaarden ingediende - verzoek toe te lichten om de hoorzitting achter gesloten deuren te laten plaatsvinden. Bezwaarde 5 zegt dat het geschil betrekking heeft op privébezit en dat hij en de bezwaarden die hij vertegenwoordigt, het ongepast vinden dit in een openbare zitting te bespreken. De

Datum

6 oktober 2025

voorzitter reageert dat de commissie gezien deze motivering en het voorgesprek dat de commissie heeft gehouden op dit punt meteen kan beslissen op het verzoek. De grond voor het verzoek is onvoldoende om de hoorzitting achter gesloten deuren te houden. Het gaat om het vestigen van het voorkeursrecht op een groot aantal percelen en op welke percelen het gevestigd is, is openbare informatie. De voorzitter wijst het verzoek af. Daarna licht hij de verdere procedure toe: de commissie start met het stellen van vragen, waarna bezwaarden de gelegenheid krijgen om hun standpunten nader toe te lichten en te reageren. Wanneer de commissie zich voldoende voorgelicht acht wordt het onderzoek gesloten en zal de commissie een advies uitbrengen dat gelijktijdig aan de Raad en aan bezwaarden zal worden verzonden. Daarna moet de Raad een besluit op de bezwaren nemen.

De voorzitter vraagt de gemachtigde van de gemeenteraad naar de afwegingen die hebben geleid tot het aanwijzen van deze twee gebieden voor het vestigen van het voorkeursrecht. De gemachtigde licht toe dat op basis van het toekomstperspectief van de woningmarkt vier gebieden zijn onderzocht. Daarbij zijn voorwaarden uit het Ruimtelijk Toekomstperspectief (RTP) beoordeeld, zoals bereikbaarheid en de ligging ten opzichte van het centrum. Uiteindelijk zijn twee gebieden geselecteerd, namelijk Zwolle-Zuid/Zuid en Vechtpoort 1. In de beslisnota bij het RTP (p. 11 en 12) en het RTP (p. 42 en 43) staat een nadere toelichting voor de keuze van deze twee gebieden.

Op de vraag van de commissie naar de belangenafweging antwoordt de gemachtigde dat de belangenafweging algemeen is uitgevoerd en niet per perceel. Volgens de gemachtigde is dit conform de wetgeving en jurisprudentie. Het is volgens de gemachtigde ook ondoenlijk om per perceel een afweging te maken. Bezwaarden uitten zorgen over het ontbreken van individuele beoordeling en de impact op hun eigendomsrechten. De gemachtigde erkent dat het voorkeursrecht beperkingen oplegt, maar benadrukt dat bestaande vergunningen en functies blijven gelden. De raad heeft ook aangegeven dat de anterieure overeenkomst – waarbij bij één van de bezwaarden sprake is – ook gewoon kan worden uitgevoerd.

Bezwaarde 5 stelt dat de gebiedsgrenzen arbitrair zijn en dat het RTP en het voorkeursrecht bewust uit elkaar zijn getrokken. De gemachtigde ontkent dit en stelt dat het gaat om natuurlijk aanwezige grenzen. Zo betreft de grens de westzijde van het gebied een spoorlijn. Daarnaast zijn de grenzen wel degelijk afgestemd op het RTP. De tekening van het voorkeursrecht is gebaseerd op het RTP.

Verder is de status van het RTP besproken. Een vertegenwoordiger van de raad licht toe dat het RTP is vastgesteld door de gemeenteraad en dient als voorloper van de omgevingsvisie. Het is een tussenproduct naar de omgevingsvisie. De terinzagelegging van de concept omgevingsvisie wordt later dit jaar verwacht.

Bezwaarden spreken hun zorgen uit over de impact van het voorkeursrecht op hun bedrijfsvoering en privéplannen. Bezwaarde 1 geeft aan dat zijn bedrijf schade ondervindt door de onzekerheid en berichtgeving rondom het voorkeursrecht. Hij noemt het voorkeursrecht een instrument dat speculatie en onzekerheid in de hand werkt. Bezwaarde 5 sluit zich hierbij aan en wijst op een langdurige procedure voor de bouw van hun woningen. Hij uit frustratie over het feit dat nu een grootschalige woonwijk

Datum

6 oktober 2025

wordt voorzien, terwijl hij samen met anderen jarenlang heeft moeten strijden voor beperkte ontwikkeling. Volgens hem voelt het alsof het gebied vrijwillig moet meewerken aan annexatie, ondanks eerdere afspraken en inspanningen. De gemachtigde van de raad erkent het bestaan van de onrust, maar benadrukt dat het voorkeursrecht alleen bepaalt dat bij de wens van de eigenaar om zijn eigendom waarop het voorkeursrecht rust te verkopen, die eigenaar verplicht is dat eerst aan te bieden aan de gemeente. Binnen de geldende vergunningen blijft alles mogelijk.

Een commissielid brengt het eigendomsrecht ter sprake en vraagt hoe partijen hiernaar kijken. Bezwaarde 1 stelt dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen dan het eigendomsrecht, maar benadrukt dat hij met zijn bedrijf een waardevolle bijdrage levert aan de buurt.

Bezwaarde 2 uit zorgen over het feit dat zij nu geen plannen kunnen uitvoeren, zoals het bouwen van woningen voor hun kinderen. En zij vreest dat het voorkeursrecht tot wel 16 jaar kan doorwerken. De gemachtigde wijst op de wettelijk bepaalde uitzonderingen, zoals de verkoop aan kinderen, maar onderschrijft dat het voorkeursrecht een beperking oplegt aan het eigendomsrecht. Het klopt dat het voorkeursrecht automatisch wordt verlengd na het raadsbesluit, zonder dat daarvoor een nieuw besluit nodig is. Dat besluit moet wel genomen worden voordat het voorkeursrecht dat voor drie jaar is gevestigd verloopt.

Ten aanzien van de communicatie zegt bezwaarde 1 zich gepasseerd te voelen, omdat de eerste kennisgeving pas op 9 april 2025 werd ontvangen. De gemachtigde zegt dat dit bewust is gedaan om te voorkomen dat percelen nog snel worden overgedragen. De voorzitter licht toe dat hij op basis van de toelichting concludeert dat er geen sprake is van ongelijke behandeling tussen bezwaarden en dat er na het collegebesluit ruimte was voor de indiening van zienswijzen. De gemachtigde licht verder toe dat bezwaren die na het collegebesluit zijn ingediend, zijn meegenomen bij de besluitvorming door de raad. De voorzitter vult aan dat dit wordt gedaan op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht.

Nadat de voorzitter heeft geconstateerd dat de standpunten voldoende duidelijk zijn en er geen vragen meer zijn of behoefte bij bezwaarden om nader het woord te voeren, sluit hij de zitting met de mededeling dat de gemeenteraad en bezwaarden tegelijkertijd het advies ontvangen.

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