

Aan: Gemeenteraad van Zwolle, via de raadsgriffie

Betreft: Schriftelijke bijdrage besluitvormingsronde 7 september 2026 – Borgstelling Golfclub Zwolle

Datum: 6 september 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Ik verzoek u deze schriftelijke bijdrage te betrekken bij de behandeling van het agendapunt Borgstelling Golfclub Zwolle in de besluitvormingsronde van 7 september 2026.

Mijn verzoek aan de raad is helder: houd de borgstelling en verdere onomkeerbare besluiten die Lakeside raken aan totdat onafhankelijk is onderzocht en het College met betrokken deskundigen aan de raad heeft uitgelegd of het voortbestaan van Lakeside op deze locatie tot 2045 daadwerkelijk is gewaarborgd. Als de raad toch instemt, vraag ik u juridisch vast te leggen dat de borg uitsluitend ziet op de voorliggende Par-3-baan en geen voorwerking heeft op verdere uitbreiding of andere gebiedskeuzes.

Waarom deze borgstelling Lakeside raakt

Die samenhang is reëel. Uit de via Woo verkregen stukken blijkt dat reeds in 2022 vanuit de uitbreidingsagenda van Golfclub Zwolle is gewerkt aan een bredere gebiedsvisie waarvan ook de Wijthmenerplas uitdrukkelijk deel uitmaakte. De gemeente heeft later zelf vastgelegd dat de aanleiding voor de gebiedsuitwerking voor een groot deel voortkwam uit de uitbreidingswens van de Golfclub.

Bestaande rechten en concrete nieuwbouw

De gemeente was al sinds 2021 bekend met de contractuele positie van Lakeside. De gesprekken in 2021 en 2022 betroffen de naleving daarvan, medegebruik en concurrerende activiteiten op de Wijthmenerplas; de huisregels zijn mede in dat kader aangepast. Dit speelde jaren voordat Lakeside via de eerste inloophijeenkomst bekend werd met de gebiedsontwikkeling en de plannen die later uit het dossier naar voren zijn gekomen. Lakeside is erfpachter tot 2045 en exploiteert een volledig vergunde waterskibaan en outdoorcentrum. Onderdelen van de huidige gebiedsuitwerking zijn in strijd met de bestaande contractuele en erfpachtpositie van Lakeside.

Voor het permanente paviljoen doorliep Lakeside in 2025, vóór verwijdering van het bestaande paviljoen door de gemeente, een moeizaam traject met twee vergunningaanvragen en één conceptaanvraag. Op 16 december 2025 is met het hoofd Vastgoed en de advocaat van de gemeente besproken of de reeds ingediende conceptaanvraag, na aanpassing naar de bestaande bouwlocatie binnen het bouwgebied, akkoord was. Na ruim zeven weken wachten volgden op 6 februari 2026 nadere gemeentelijke ontwerpuitgangspunten. Die zijn direct verwerkt; twintig dagen later, op 26 februari 2026, heeft Lakeside de volledig aangepaste aanvraag voor een paviljoen van circa 500 m² ingediend en vervolgens het gebouw besteld en de voor realisatie benodigde onderzoeken en deskundige werkzaamheden laten uitvoeren.

Gebiedsuitwerking versus bestaande positie

Juist daarom is het onbegrijpelijk dat Lakeside als bestaande erfpachter en gevestigde onderneming niet herkenbaar en bestendig terugkomt in de definitieve Gebiedsuitwerking Herfte/Wijthmenerplas van 19 februari 2026. In de analyse wordt Lakeside nog als bestaande functie genoemd, maar de volledig vergunde waterskibaan is in het toekomstbeeld niet herkenbaar als te behouden functie opgenomen. Een bestaande erfpacht- en bedrijfspositie tot 2045 kan niet uit het toekomstbeeld verdwijnen zonder dat duidelijk is gemaakt hoe die positie binnen het plan wordt gewaarborgd.

Hoe kan de gemeente Lakeside vanaf eind 2023 willen aankopen, vervolgens vanaf 2024 al verwijderings- en herinrichtingsonderzoek laten verrichten, pas na ruim 19 maanden een schriftelijk bod uitbrengen, één dag later een brief sturen over de verwijdering van het paviljoen en tegelijkertijd in de definitieve Gebiedsuitwerking Herfte/Wijthmenerplas van 19 februari 2026 op de locatie van Lakeside geen herkenbare positie voor Lakeside of de volledig vergunde waterskibaan meer opnemen, maar daar wél twee gebouwen met drie pijlen intekenen; juist deze samenloop vergt nader onafhankelijk onderzoek voordat verdere onomkeerbare besluiten worden genomen.

Water- en Sponsstrategie: direct risico voor exploitatie

Ook de water- en Sponsstrategie raakt rechtstreeks aan het voortbestaan van Lakeside. Uit de Woo-stukken blijkt dat water & klimaat al sinds 2022 onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling, met betrokkenheid van onder meer Waterschap Drents Overijsselse Delta en provincie. Het College bevestigde op 13 november 2025 schriftelijk dat de op dat moment bestaande situatie van Lakeside, waaronder de erfpachtsituatie tot 2045, uitgangspunt was bij het opstellen van de gebiedsuitwerking en dat in de startnotitie naar zijn oordeel niets was opgenomen dat afbreuk deed aan het handhaven daarvan. Voor Lakeside blijkt uit de beschikbare gebiedsstukken niet van een vergelijkbare hydrologische en technische toets van waterskibaan, outdoorgebied en permanente nieuwbouw. Als rechtstreeks belanghebbende ben ik hierover niet individueel betrokken; ik heb zelf een gesprek met de projectleider aangevraagd en zowel daar als tijdens de inloopavonden is mij meegedeeld dat Lakeside geen hinder van de wateradaptatie zou ondervinden.

Pas op 23 maart 2026 kreeg ik vanuit Omgevingsvergunning, na intern navragen, schriftelijk te horen dat de Regionale Sponsstrategie nog niet in concreet lokaal beleid was uitgewerkt. Dat staat echter op gespannen voet met de Woo-stukken: al op 6 mei 2025 werd binnen dezelfde gebiedsuitwerking voor de wielerveding, driving range en het onderhoudsgebouw van de Golfclub concreet rekening gehouden met hoogte, drooglegging en sponswerking. De lokale gevolgen van de wateropgave waren dus toen al kenbaar en werden bij andere functies al in de ruimtelijke keuzes betrokken. Tegelijk werd geadviseerd rekening te houden met waterstanden van minimaal +1,10 m NAP, met name voor elektra, en zo nodig waterrobuust te ontwerpen. Dit werd als een eigen risico-afweging van eigenaar/ontwikkelaar aangeduid.

Dat kwam nadat Lakeside op basis van de gemeentelijke nieuwbouwroute en ontwerpuitgangspunten haar aanvraag had aangepast, ingediend en het paviljoen had besteld.

De waterskibaan ligt circa 0,30 meter onder NAP; +1,10 m NAP betekent daar circa 1,40 meter meer water. De baan kan dan niet meer functioneren. De aansturingskast, bedieningspanelen, stroomaansluitingen, lift, het volledig vergunde dock, het bijbehorende huisje, aanwezige materialen en onderdelen en overige op het huidige niveau aanwezige of verankerde voorzieningen kunnen ernstig beschadigen. Daarnaast ontstaan bedrijfsschade en omzetschade door exploitatie-uitval. Daarmee raakt de water- en Sponsstrategie rechtstreeks aan het voortbestaan van de bestaande, volledig vergunde exploitatie van Lakeside.

Daarmee staat het feitelijke bestaans- en toekomstperspectief van Lakeside op deze locatie ter discussie. Lakeside is geen toekomstige wens, maar een bestaande erfpachter en volledig vergunde onderneming. De chronologie roept een fundamentele vraag op over zorgvuldig en behoorlijk bestuur: waarom werd bij nieuwe functies vooraf op water, hoogte en drooglegging gestuurd, terwijl Lakeside eerst door de gemeente verder de nieuwbouwroute in werd geleid en pas daarna met dit water-risico werd geconfronteerd? Als deze strategie niet verenigbaar is met de bestaande exploitatie, wat betekent dan nog de schriftelijke bevestiging dat Lakeside tot 2045 uitgangspunt is? De raad moet vóór verdere onomkeerbare besluiten duidelijkheid krijgen of het College kan garanderen dat Lakeside haar volledig vergunde exploitatie en erfpachtrecht tot 2045 kan blijven uitoefenen.

Minimale waarborgen bij instemming

Als de raad de borgstelling toch verleent, verzoek ik minimaal vast te leggen dat:

1. de borg niet wordt aangemerkt, gepresenteerd of gebruikt als fase 1 van een bredere uitbreiding of van de Gebiedsuitwerking Herfte/Wijthmenerplas;
2. de borg geen toezegging, bestuurlijke voorzet of financiële basis vormt voor een volgende fase zolang de gevolgen voor bestaande rechten en belanghebbenden niet volledig inzichtelijk zijn;
3. de borg en de daarmee mogelijk gemaakte investeringen later niet worden gebruikt als argument dat verdere uitbreiding of andere gebiedskeuzes feitelijk niet meer vrij kunnen worden beoordeeld;
4. de borg geen vooruitwerking heeft op Lakeside, waaronder haar erfpachtrecht tot 2045, vergunningen en bedrijfscontinuïteit, terwijl de gemeente op 31 augustus 2026 parallel de opzegging van het erfpachtrecht van Lakeside heeft aangekondigd;
5. vóór verdere integrale besluitvorming onafhankelijk wordt onderzocht hoe de water- en Sponsstrategie zich verhoudt tot de volledige exploitatie en permanente nieuwbouw van Lakeside.

Mijn verzoek is niet gericht tegen de Golfclub. Ik vraag de raad alleen zijn beslisvrijheid te behouden en bestaande rechten, investeringen en gevestigde posities als uitgangspunt te nemen. Als voor een gewenste ontwikkeling geen juridische of feitelijke ruimte bestaat, moet het plan worden aangepast aan de bestaande rechten en posities - niet andersom.

Voor vragen of een mondelinge toelichting ben ik beschikbaar.

Met vriendelijke groet, 5.1.2e | Lakeside Zwolle B.V. | 5.1.2e | info@lakesidezwolle.nl

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	2