BEWIJSBIJLAGEN BIJ RAADSBRIEF

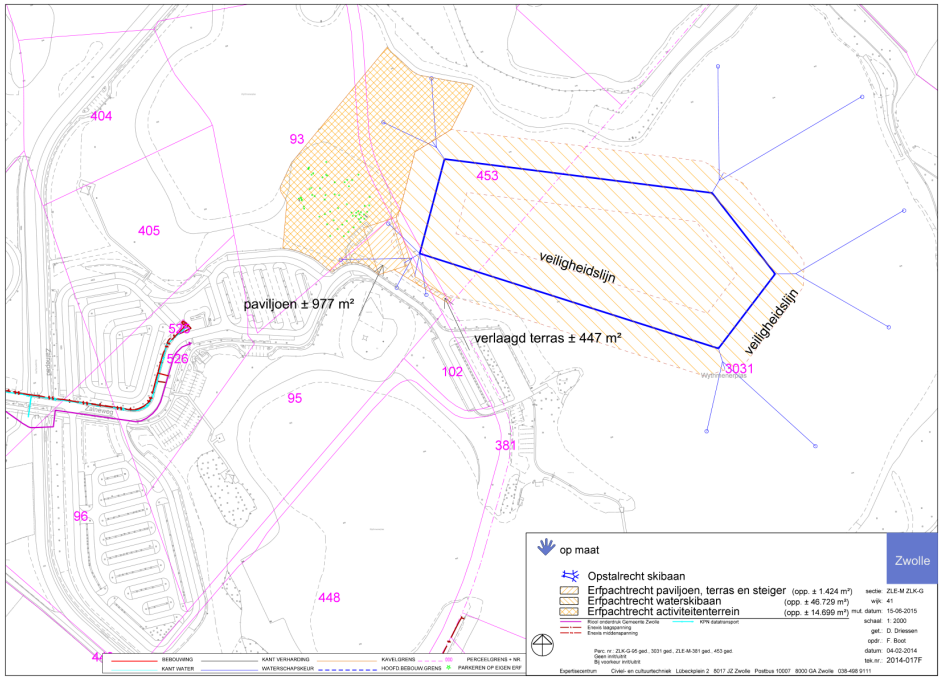
Gebiedsuitwerking Herfte - Lakeside Zwolle

27 september 2026

Bijlage 1	Bestaande erfpachtpositie versus Gebiedsuitwerking Herfte, p. 27
Bijlage 2	Gemeente Zwolle, beantwoording 13 november 2025
Bijlage 3	Dossierstuk: 'Posities te verwijderen betonnen elementen - Waterskibaan'
Bijlage 4	Sweco quickscan natuurwaarden - omslag en relevante pagina 7
Bijlage 5	Gemeente Zwolle / Omgevingsvergunning 8 april 2026 - waterpeil +1,10 m NAP
Bijlage 6	Brief aan projectmanager 5.1.2e, 18 september 2026
Bijlage 7	Spoedverzoek Rekenkamer Zwolle, 27 september 2026

Deze bundel bevat uitsluitend originele bronstukken of rechtstreeks daarvan overgenomen bronpagina's. Bij bijlage 1 is op de gemeentelijke kaart alleen een rode markering toegevoegd om de aanduiding 'openbare horeca Lakeslide' direct vindbaar te maken.

Bijlage 1 - Bestaande erfpachtpositie versus Gebiedsuitwerking Herfte



Paraaf Pachter: Paraaf Gemeente:

Gemeentelijke erfpachttekening (15-06-2015)

Analyse | Groen & Recreatie

Recreatie en toegankelijkheid - voetganger

Het recreatiegebied wordt intensief gebruikt door wandelaars en hardlopers. Survivalgroep THOR organiseert er wedstrijden en wandelclubjes pauzeren regelmatig in het jaarrond geopende café-restaurant van de golfclub. Rond de Wijthmenerplas wandelen veel mensen met de hond; in de wintermaanden -van 1 april tot 1 oktober- mogen honden loslopen. De horeca aan de plas is seizoensgebonden open.

Naast de drukbezochte paden kent het gebied ook minder bekende routes, zoals bij buitenplaats Boschwijk, het Erfgenamenbos en de struinpaden langs de Herfterwetering. Deze zorgen voor variatie en laten de verscheidenheid aan landschappen zien. Sommige ingangen zijn echter slecht herkenbaar of wekken twijfel of ze openbaar toegankelijk zijn.

De golfclub heeft onlangs het wandelpad opengesteld richting en langs het clubhuis. Het wandelpad ligt op privéterrein en wordt 's avonds afgesloten. Belangrijk voor de beleving en veiligheid is een landschappelijke buffer van voldoende maat tussen de golfbaan en het wandelpad. Bij een uitbreiding van de golfbaan, ontstaat de mogelijkheid om een wandelpad langs de Herfterwetering aan te leggen. Dit biedt de kans om een volledig wandelnetwerk te creëren tussen Wijthmen en Veldhoek/Oosterenk, met korte en lange rondes en meer beleving van de ecologische en landschappelijke diversiteit van het gebied.



Legenda

- wandelpaden
- Rondje Zwolle
- bestaand voetpad over golfbaan
- kansrijke nieuwe wandelverbinding
- openbare horeca Golfclub Zwolle
- openbare horeca Lakeslide
- aandachtspunt

Gebiedsuitwerking Herfte - p. 27

bericht

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Benthem Gratama Advocaten
t.a.v. 5.1.2e
5.1.2e 2
5.1.2e ZWOLLE

Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 5.1.2e
5.1.2e @zwolle.nl

www.zwolle.nl

Uw kenmerk	Lakeside Zwolle B.V./advies 231133 MAK/MAK
Ons kenmerk	2025-11-13 Bvd V/CJS
Behandeld door	5.1.2e
Datum	13 november 2025
Onderwerp	Lakeside

Geachte 5.1.2e,

Namens uw cliënte 5.1.2e, eigenaar van Lakeside Zwolle B.V. heeft u op 15 oktober 2025 een brief gestuurd. Uw brief gaat zowel over het recht van erfpacht, alsmede over de wijze van informatievoorziening over “Herfte gebiedsuitwerking – participatie”.

Algemeen
In uw brief benoemt u diverse zaken die echter elders binnen de gemeente belegd zijn. De afdeling Vastgoed is verantwoordelijk voor de erfpachtovereenkomst. Als u vragen of opmerkingen heeft over het voorkeursrecht van koop of andere onderwerpen uit deze erfpachtovereenkomst zult u zich tot hen moeten wenden. U kunt hiervoor contact opnemen met 5.1.2e, 5.1.2e @zwolle.nl, telefoon 038 – 5.1.2e

In deze brief gaan wij in op uw opmerkingen en vragen rondom de informatievoorziening en de gebiedsuitwerking Herfte.

Gebiedsuitwerking Herfte
Voor de gebiedsuitwerking Herfte heeft de gemeente in 2024 een startnotitie opgesteld. Deze startnotitie heette toen nog project Marsweteringlanden. Vanuit deze startnotitie stellen wij voor het gebied rond de golfbaan en Wijthmenerplas een gebiedsuitwerking op. Dit is bedoeld als een ruimtelijk kader om tot afwegingen te komen of nieuwe initiatieven wel/niet gewenst zijn. Daarbij beschouwen wij de situatie zoals deze momenteel geldt voor Lakeside, als uitgangspunt. In de startnotitie, pagina 6 is de eigendomssituatie aangegeven en daarin hebben wij ook de erfpachtsituatie voor Lakeside tot en met 2045 benoemd.
Hier is de betreffende startnotitie te vinden:
https://zwolle.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/eccaf7be-21f7-4dcd-9c3d-4a406e7cb19b?documentId=b85bb859-7abe-44ed-be03-ae306c1f27df&agendaItemId=a333cc00-b0d6-4853-8027-bc6c198b6b2f.

Datum 13 november 2025
Ons kenmerk

Voor ons is de huidige erfpachtsituatie uitgangspunt bij het opstellen van de gebiedsuitwerking. In de startnotitie is naar onze mening niets gemeld dat afbreuk doet aan het handhaven van deze situatie.

Communicatie
Vanuit het gebiedsproces communiceren wij over de momenten van overleg en bijeenkomsten. Wij hebben daarbij ook vanaf het begin Lakeside uitgenodigd waarbij uw cliënte de uitnodiging ook heeft ontvangen, getuige haar aanwezigheid op 18 maart 2025. Via de beleidsadviseurs van de gemeente is aangegeven dat het belangrijk is om Lakeside op de hoogte te houden van het proces en daarom is Lakeside met het mailadres 5.1.2e @live.nl opgenomen in de mailinglist. Wij herkennen ons niet in het geschetste beeld.

Op de volgende momenten is communicatie uitgegaan naar omwonenden en gebruikers, waaronder Lakeside:

- Aankondiging bespreking Startnotitie in gemeenteraad: verzonden d.d. 29 november 2024
- Aankondiging /Uitnodiging bijeenkomst 18 maart 2025: verzonden d.d. 27 februari 2025
- Verslag bijeenkomst 18 maart 2025: verzonden d.d. 11 april 2025
- Update voortgang gebiedsproces en aankondiging bijeenkomst in september: verzonden d.d. 10 juli 2025
- Uitnodiging bijeenkomst 17 september 2025: verzonden d.d. 5 september 2025
- Verslag bijeenkomst 17 september 2025: verzonden d.d. 3 oktober 2025

Verzoek gesprek wethouder 5.1.2e
U heeft verzocht om een gesprek met wethouder 5.1.2e. Na zorgvuldige afweging moeten wij u meedelen dat dit verzoek niet wordt ingewilligd. Wij begrijpen dat dit teleurstellend kan zijn, maar wij zien op dit moment geen aanleiding om een gesprek in te plannen.

Tot slot
Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben over de gebiedsuitwerking Herfte kunt u contact opnemen met projectmanager 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e @zwolle.nl telefoon 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

bericht

Datum 13 november 2025

Ons kenmerk

5.1.2e

Manager afdeling Ruimtelijke Planvorming

Posities te verwijderen betonnen elementen
Waterskibaan



Rapport quickscan natuurwaarden

Zalnéweg 110, buitengebied Zwolle



SWECO

2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingrepen

De initiatiefnemer is voornemens de beachclub, alsook de waterskibaan met het bijbehorende hutje te slopen. Er worden ten behoeve van de sloopwerkzaamheden geen bomen gekapt.

installaties en zonwering een aandachtspunt. Alle benodigde voorzieningen zouden in het volume opgenomen moeten zijn en integraal mee ontworpen moeten worden.

Vooralsnog komt de commissie nog niet tot een positief advies en vraagt zij om een op onderdelen aangepast en verder uitgewerkt ontwerp.

Aanvullende opmerkingen
Privaatrechtelijke toestemmingen
Voor een aantal werkzaamheden/activiteiten zal naast de Omgevingsvergunning ook privaatrechtelijk een separate toestemming (door afdeling Vastgoed) gegeven moeten worden. Denk hierbij vooral aan werkzaamheden/activiteiten die buiten de gronden liggen waar opstalrecht gevestigd is zoals de aanplant van een haag, het plaatsen van een hekwerk, het verplaatsen van de fietsenrekken, het plaatsen van de balkenbalustrade met logo en de aanleg van een volleybalveld en jeu de boules baan. Wij hebben begrepen dat het hekwerk en de haag al geplaatst zijn zonder toestemming. Mogelijk moeten deze weer verwijderd worden.

Waterpeil Wijthmenerplas
In een overleg met 5.1.2e heeft u gevraagd of bij het ontwerp van het gebouw rekening moet houden met een eventuele hoge waterstand op de Wijthmenerplas. Wij hebben dat intern nagevraagd en onderstaande reactie gekregen:
December 2023 was een extreem natte winter. Vanwege klimaatverandering is de verwachting dat dit soort natte winters in de toekomst vaker zullen optreden. Landelijk wordt hier vanuit het Deltaprogramma en beleid Water&Bodem op ingespeeld. Het Deltaprogramma geeft o.a. aan dat we in de toekomst vaker rekening moeten houden met wateroverlast en het advies is hierop met inrichting rekening te houden (voorkomen schade).

Regionaal zijn de 1e verkenningen gedaan met een Regionale Sponsstrategie wat dit zou kunnen betekenen voor het gebied ten zuiden van Zwolle, inclusief de omgeving van de Wijthmenerplas. Dit is nog niet in concreet lokaal beleid uitgewerkt. Op basis van hoogteligging en landschap kunnen we wel een indicatie richting aangeven. Advies is om rekening te houden met minimaal waterstanden van 1,1m+NAP, met name voor voorzieningen zoals elektra. Dit is een eigen risico afweging van de eigenaar/ontwikkelaar, waarbij ik me kan voorstellen dat de levensduur van een gebouw een rol kan spelen. Daarnaast kan een pand ook deels waterrobuust worden ontworpen c.q. ingericht. Bijvoorbeeld een tegelvloer in plaats van parket en stopcontacten voldoende hoog plaatsen.

Wij bieden u de mogelijkheid om uw aanvraag aan te vullen
Dit kunt u doen tot en met 6 mei 2026. Wij adviseren u de bovenstaande opmerkingen en gegevens mee te nemen in uw aanvraag. Wij vragen u om alle gevraagde gegevens in één keer aan te leveren.

Aan 5.1.2e
Projectleider Gebiedsuitwerking Herfte
Gemeente Zwolle

Datum 18 september 2026

Van 5.1.2e - Lakeside Zwolle B.V.

Onderwerp Gebiedsuitwerking Herfte – positie Lakeside en onopgeloste conflicten vóór besluitvorming

Beste 5.1.2e,

Naar aanleiding van de aanvullende stukken bij de Gebiedsuitwerking Herfte heb ik de plannen opnieuw zorgvuldig bestudeerd.

Ik ben blij dat Lakeside daarin inmiddels expliciet wordt benoemd. De wijze waarop dat gebeurt, roept echter juist ernstige vragen op. De positie van Lakeside wordt feitelijk in drie zinnen samengevat:

“Met betrekking tot Lakeside wordt een afzonderlijk traject doorlopen, mede vanwege de specifieke kenmerken en juridische status van dat dossier. Dit levert geen inhoudelijke conflicten op met de besluitvorming over de gebiedsuitwerking Herfte. De huidige planologische ruimte voor Lakeside is ongewijzigd.”

Juist deze drie mededelingen zijn voor mij niet begrijpelijk en behoeven vóór besluitvorming een concrete feitelijke, technische en juridische onderbouwing. Indien die onderbouwing ontbreekt, verwacht ik niet alleen rectificatie van deze passages, maar ook aanpassing van de Gebiedsuitwerking zelf voor zover deze conflicteert met de bestaande rechten, exploitatie en continuïteit van Lakeside.

Lakeside is op dit moment nog steeds erfpachter en exploitant op basis van de bestaande erfpachtpositie. Vanuit de gemeente is wel gedreigd met beëindiging dan wel opzegging daarvan, maar Lakeside betwist de juridische grondslag daarvan. Zolang de bestaande erfpachtpositie niet rechtsgeldig is geëindigd, kan de Gebiedsuitwerking niet worden vormgegeven alsof met de bestaande rechten en exploitatie van Lakeside geen rekening meer hoeft te worden gehouden.

Het is onaanvaardbaar wanneer de gemeente enerzijds beëindiging of opzegging van de erfpacht aankondigt, terwijl anderzijds ondertussen een Gebiedsuitwerking wordt vastgesteld die de bestaande exploitatie feitelijk onmogelijk of economisch zinloos kan maken. Daarmee kan een onomkeerbare feitelijke situatie ontstaan voordat vaststaat of de door de gemeente aangekondigde beëindiging of opzegging juridisch standhoudt.

Zolang Lakeside erfpachter is, moeten de bestaande rechten en de feitelijke uitoefening daarvan ook daadwerkelijk kunnen worden voortgezet. Het kan daarom niet zo zijn dat gedurende deze door de gemeente veroorzaakte juridische onzekerheid ondertussen ruimtelijke, waterkundige of ecologische keuzes worden vastgelegd die die voortzetting onmogelijk maken.

Een betwiste aangekondigde beëindiging of opzegging van de erfpacht kan geen vrijbrief zijn om in de tussentijd een gebiedsontwikkeling vast te stellen die de bestaande erfpacht feitelijk uitholt of onuitvoerbaar maakt.

Ten eerste begrijp ik niet welk “afzonderlijk traject” wordt bedoeld.

Lakeside heeft geen afzonderlijk juridisch traject over de Gebiedsuitwerking geïnitieerd. Mijn inzet is steeds geweest en is nog steeds gericht op voortzetting van de bestaande exploitatie, waaronder de kabelwaterskibaan, het paviljoen, het outdoorterrein en de overige overeengekomen activiteiten, en op het realiseren van een nieuw permanent paviljoen binnen de bestaande erfpachtpositie.

Voor zover mij bekend wordt met mij geen afzonderlijk traject doorlopen waarin integraal wordt onderzocht hoe de Gebiedsuitwerking zich verhoudt tot de erfpacht, de kabelwaterskibaan, het paviljoen, het outdoorterrein, de water- en sponsopgave, natuurontwikkeling, nieuwe functies en de continuïteit van Lakeside.

Sterker nog: Lakeside is gedurende de voorbereiding van deze Gebiedsuitwerking nooit als bestaande erfpachter en rechtstreeks belanghebbende afzonderlijk benaderd voor een inhoudelijk gesprek, onderzoek of specifiek participatietraject over de gevolgen van de plannen voor de onderneming. Ik ben aangewezen

geweest op algemene inloopavonden die tevens voor bewoners en andere belangstellenden waren georganiseerd.

Dat is wezenlijk iets anders dan gerichte participatie met een bestaande erfpachter met een langlopende en kapitaalintensieve exploitatie midden in het plangebied.

Daarbij gaat het bepaald niet om een marginaal belang of om slechts een horecapunt. De erfpacht van Lakeside omvat circa 6,28 hectare grond en water en betreft afzonderlijk het paviljoen met terras, de kabelwaterskibaan met bijbehorende voorzieningen en het terrein voor health- en outdooractiviteiten.

Tegen die achtergrond acht ik het onaanvaardbaar dat deze omvangrijke bestaande exploitatie in de ruimtelijke verbeelding feitelijk wordt teruggebracht tot de aanduiding “openbare horeca Lakeslide”. Een horecasymbool – waarbij zelfs de naam Lakeside onjuist is weergegeven – dekt de feitelijke en juridische positie van Lakeside binnen dit gebied geenszins. De kabelwaterskibaan, het outdoorterrein en de omvang van de bestaande erfpachtpositie zijn daarin niet op een wijze herkenbaar die recht doet aan hetgeen hier daadwerkelijk gevestigd is.

Vanuit de gemeente is wel gedreigd met beëindiging dan wel opzegging van de erfpacht. Dat maakt echter nog geen “afzonderlijk traject” waarin de gevolgen van de Gebiedsuitwerking voor Lakeside worden onderzocht of opgelost.

Ook de verwijzing naar de “specifieke kenmerken en juridische status” van het dossier is voor mij onduidelijk. Welke specifieke kenmerken worden bedoeld en welke juridische status? Bedoelt u de bestaande erfpacht, de vergunningprocedure, het lopende bezwaar, de door de gemeente aangekondigde beëindiging of opzegging, of iets anders?

Voor zover mij bekend bestaat geen met Lakeside doorlopen traject dat aan deze omschrijving voldoet. Indien het gaat om een uitsluitend intern en eenzijdig gemeentelijk traject, ontvang ik daarvan graag de opdracht, reikwijdte, betrokken functionarissen, startdatum en onderliggende stukken.

Ik heb zelf inmiddels een gespecialiseerde advocaat op het gebied van erfpacht en schade ingeschakeld om mijn bestaande rechten en de reeds ontstane en verdere schade juridisch te laten beoordelen. Dat door mij ingeschakelde juridische bijstand kan vanzelfsprekend niet worden gepresenteerd als een door de gemeente met Lakeside doorlopen “afzonderlijk traject”.

Indien het bedoelde afzonderlijke traject niet concreet bestaat, verwacht ik dat deze passage vóór de besluitvorming wordt gecorrigeerd.

Ten tweede begrijp ik niet waarop de stellige conclusie is gebaseerd dat er “geen inhoudelijke conflicten” bestaan.

Ik zie juist meerdere concrete conflictlijnen.

Dat betreft niet alleen de Regionale Sponsstrategie, waterberging, veranderingen in grond- en oppervlaktewater en natuurontwikkeling. Het betreft ook nieuwe recreatieve en commerciële functies in het gebied, waaronder groepsaccommodatie en andere ontwikkelingen die moeten worden beoordeeld in relatie tot de bestaande erfpachtafspraken van Lakeside.

De bestaande kabelwaterskibaan vormt een essentieel onderdeel van de exploitatie, in samenhang met het paviljoen, het outdoorterrein en de overige activiteiten waarop de langjarige exploitatie is gebaseerd.

De waterskibaan functioneert bij het bestaande waterregime en kan niet aan wezenlijk hogere waterstanden worden aangepast.

Wanneer de water- en sponsopgave ertoe leidt dat de waterskibaan niet meer normaal kan functioneren, raakt dat niet één onderdeel van Lakeside. Dan raakt dat rechtstreeks het voortbestaan van de onderneming waarvoor de gemeente deze locatie juist voor lange duur heeft uitgegeven.

Mijn zorgen over water zijn bovendien niet theoretisch. Lakeside en Klink hebben in het verleden gelijktijdig daadwerkelijk onder water gestaan. Ook is reeds bij de gemeente gemeld dat delen van het bosgebied door de grondwatersituatie al jarenlang niet normaal bruikbaar zijn.

Tegen die achtergrond kan een omvangrijke spons- en waterbergingsopgave niet worden uitgewerkt zonder concreet te onderzoeken wat daarvan de gevolgen zijn voor een bestaande waterafhankelijke onderneming midden in het projectgebied.

Daar komt een voor mij onbegrijpelijk verschil in behandeling bij.

Voor toekomstige functies wordt in de Gebiedsuitwerking vooraf expliciet rekening gehouden met waterrobuustheid. Voor de toekomstige wieler-/skeeler-/schaatsbaan wordt zelfs bepaald dat waterberging mogelijk moet zijn zonder schade aan een eventueel clubgebouw.

Voor Lakeside, een bestaande erfpachter met een bestaande vergunde en kapitaalintensieve exploitatie, ontbreekt een vergelijkbare beschermingsmaatstaf.

Pas eind maart 2026 is mij in het vergunningtraject meegedeeld dat ik bij de nieuwbouw van het paviljoen rekening moet houden met circa +1,10 m NAP en dat het risico daarvan voor mijn rekening komt.

Tegelijkertijd moet ik bouwen binnen de geldende planologische bouwregels, waaronder een maximale goothoogte van 3,00 meter ten opzichte van het maaiveld.

Ik verzoek u mij daarom uit te leggen waarom bij een nog te realiseren toekomstige functie vooraf wordt geborgd dat waterberging geen schade aan een eventueel clubgebouw veroorzaakt, terwijl een bestaande erfpachter kennelijk zelf het water- en investeringsrisico moet dragen en voor Lakeside geen vergelijkbare bescherming of technische beoordeling zichtbaar is.

Het gaat daarbij nadrukkelijk niet alleen om het nieuwe paviljoen. De bestaande waterskibaan kan niet worden aangepast aan een wezenlijk hoger waterregime.

Ook de natuurontwikkeling roept ernstige vragen op. De otter, faunapassages en versterking van natte natuur hebben een duidelijke plaats in de Gebiedsuitwerking gekregen. Ik heb geen specifieke beoordeling aangetroffen van de gevolgen daarvan voor de bestaande kabelwaterskibaan, waaronder het huidige gebruik, onderhoud, vervanging en toekomstige vergunningverlening.

Daarbij komt dat mij tijdens gesprekken en participatiemomenten juist is meegedeeld dat Lakeside geen hinder zou ondervinden van de Gebiedsuitwerking en de sponsopgave.

Op basis van die informatie heb ik verder geïnvesteerd.

Het gaat inmiddels om aanzienlijke verplichtingen en kosten voor onder meer het nieuwe prefab paviljoen, architecten, constructieve en technische onderzoeken, sonderingen, vergunningonderzoeken, engineering, ramen, deuren en overige bouwonderdelen. Onderdelen zijn reeds besteld, vervaardigd en geleverd.

Deze investeringen zijn gedaan terwijl ik ervan uitging dat de bestaande langjarige exploitatie kon worden voortgezet en dat Lakeside, zoals mij was meegedeeld, geen hinder van de sponsopgave zou ondervinden.

De schade is daarmee geen theoretische toekomstige mogelijkheid. Er zijn reeds kosten gemaakt en verplichtingen aangegaan. Wanneer de Gebiedsuitwerking en de daaraan gekoppelde maatregelen de bestaande exploitatie aantasten, ontstaat daarnaast verdere schade. De gemeente is inmiddels herhaaldelijk op deze investeringen, risico’s en gevolgen gewezen.

Lakeside is bovendien niet een onderneming die zich achteraf in dit gebied heeft gevestigd. De onderneming is juist ontstaan uit gemeentelijke uitgifte. Op basis daarvan is een langjarige erfpacht aangegaan en heb ik gedurende jaren niet alleen financieel geïnvesteerd, maar ook een onderneming, klantenkring, naam, goodwill en bedrijfsvoering opgebouwd.

Die exploitatie is niet aangegaan met het vooruitzicht dat zij slechts zou kunnen voortbestaan totdat een later gemeentelijk water-, natuur- of gebiedsprogramma de waterskibaan technisch onmogelijk maakt of de overige overeengekomen exploitatieonderdelen wezenlijk beperkt.

Ten derde biedt ook de mededeling dat de “huidige planologische ruimte voor Lakeside ongewijzigd” blijft geen daadwerkelijke bescherming.

Planologische ruimte op papier heeft weinig betekenis wanneer de fysieke omstandigheden zodanig worden gewijzigd dat de vergunde exploitatie feitelijk niet meer kan functioneren.

Een ongewijzigde planologische positie beschermt Lakeside niet wanneer het waterregime, de grondwaterstand of andere fysieke omstandigheden de bestaande waterskibaan feitelijk onbruikbaar maken, of wanneer vervanging, onderhoud en nieuwbouw door nieuwe gebiedsdoelen worden beperkt.

Daarbij is bovendien relevant dat het officiële raadsvoorstel de Gebiedsuitwerking richt op natuur & landschap, water & klimaat en groen & recreatie en vermeldt dat andere initiatieven en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen daaraan ondergeschikt zijn. Hetzelfde voorstel positioneert het gebied met een sleutelrol in waterberging en de sponsstrategie.

Dat roept een fundamentele vraag op over de positie van het nieuwe paviljoen van Lakeside, terwijl dat paviljoen geen losstaande nieuwe onderneming betreft maar onderdeel is van de bestaande langjarige erfpachtexploitatie.

Ik heb het College en andere betrokkenen inmiddels herhaaldelijk gewezen op mijn erfpachtpositie, de waterskibaan, het outdoorterrein, de investeringen, de wateropgave en de gevolgen daarvan voor de continuïteit van Lakeside. Tot op heden is daarop geen inhoudelijke oplossing gevolgd.

De wijze waarop Lakeside als bestaande erfpachter bij deze Gebiedsuitwerking niet afzonderlijk is betrokken en vervolgens vlak voor de besluitvorming in drie regels wordt weggezet, acht ik onaanvaardbaar en onzorgvuldig.

Dat geldt temeer nu juist in die drie regels zonder zichtbare onderbouwing wordt geconcludeerd dat geen inhoudelijk conflict bestaat.

Lakeside wordt niet beschermd door een bestaande erfpachtpositie van circa 6,28 hectare, met kabelwaterskibaan, paviljoen en outdoorterrein, in drie regels afzonderlijk te zetten en in de ruimtelijke verbeelding feitelijk terug te brengen tot een horecapunt.

De feitelijke, technische en juridische conflicten verdwijnen daarmee niet.

Ik verzoek u daarom uiterlijk donderdag 24 september 2026:

1. concreet aan te geven welk “afzonderlijk traject” met betrekking tot Lakeside wordt bedoeld, met wie dit traject wordt doorlopen, wie daarvoor verantwoordelijk is en welke opdracht en reikwijdte het heeft;
2. toe te lichten welke “specifieke kenmerken” en welke “juridische status” van Lakeside met deze passage worden bedoeld;
3. mij alle specifiek op Lakeside betrekking hebbende onderzoeken, rapportages, technische beoordelingen, juridische adviezen, notities en overige stukken te verstrekken waarop de conclusie is gebaseerd dat de Gebiedsuitwerking geen inhoudelijke conflicten oplevert met Lakeside;
4. uiteen te zetten hoe de bestaande erfpachtpositie van circa 6,28 hectare, de kabelwaterskibaan, het paviljoen, het outdoorterrein, de overige overeengekomen activiteiten en de continuïteit van Lakeside binnen de Gebiedsuitwerking daadwerkelijk worden beschermd;
5. aan te geven hoe de water- en sponsopgave zich verhoudt tot het technisch blijven functioneren van de bestaande kabelwaterskibaan;
6. toe te lichten waarom voor toekomstige functies expliciet bescherming tegen waterschade wordt opgenomen, terwijl een vergelijkbare bescherming voor Lakeside ontbreekt;
7. uiteen te zetten hoe de nieuwe recreatieve en commerciële functies zich verhouden tot de bestaande erfpachtafspraken van Lakeside;
8. aan te geven welke specifiek op Lakeside betrekking hebbende beoordeling heeft plaatsgevonden van de gevolgen van natuurontwikkeling en faunaverbindingen voor de bestaande exploitatie;
9. indien één of meer van deze onderzoeken of beoordelingen niet zijn verricht, dit ondubbelzinnig schriftelijk te bevestigen.

Zolang deze vragen niet zijn onderzocht en beantwoord, kan de passage dat er “geen inhoudelijke conflicten” bestaan niet als vaststaand gegeven in de besluitvorming blijven staan.

Ik verzoek u daarom vóór de besluitvorming óf de Gebiedsuitwerking zodanig aan te passen dat de hiervoor genoemde conflicten met de bestaande positie van Lakeside daadwerkelijk worden weggenomen en de bestaande rechten en exploitatiemogelijkheden worden geborgd, óf de gemeenteraad expliciet, volledig en controleerbaar te informeren dat deze conflicten nog bestaan en dat de technische en juridische gevolgen voor Lakeside niet zijn onderzocht of opgelost.

De gemeenteraad moet vóór haar besluitvorming de werkelijke status kennen. De raad mag niet de indruk krijgen dat de positie van Lakeside inhoudelijk is geborgd wanneer dat feitelijk niet het geval is.

Voor Lakeside gaat dit niet om een detail in een toekomstvisie. Het gaat om het voortbestaan van een door de gemeente zelf uitgegeven langjarige exploitatie en om de rechten, investeringen en opgebouwde onderneming die daarop zijn gebaseerd.

Participatie kan niet betekenen dat een bestaande erfpachter van circa 6,28 hectare wordt verwezen naar algemene inloopavonden, daar te horen krijgt dat hij geen hinder van de plannen zal ondervinden, vervolgens niet afzonderlijk wordt betrokken bij de uitwerking van onderwerpen die rechtstreeks zijn bedrijfsvoering raken en uiteindelijk in drie regels aan de raad wordt gepresenteerd alsof er geen inhoudelijke conflicten bestaan.

Ik acht deze gang van zaken onaanvaardbaar.

Indien uiterlijk donderdag 24 september 2026 geen volledige en toereikende inhoudelijke reactie is ontvangen en niet duidelijk is gemaakt hoe de bestaande rechten en de continuïteit van Lakeside vóór besluitvorming daadwerkelijk worden beschermd, zal ik mij rechtstreeks tot het College wenden en het College formeel aanspreken op het uitblijven daarvan.

Daarbij behoudt Lakeside zich uitdrukkelijk alle rechten voor ten aanzien van de reeds geleden en nog te lijden schade.

Voor zover beantwoording of aanpassing van de Gebiedsuitwerking buiten uw mandaat als projectleider valt, verzoek ik u deze brief onverwijld door te geleiden aan de bevoegde ambtelijke opdrachtgever en/of het College en mij daarvan schriftelijk in kennis te stellen.

Indien de beantwoording geheel of gedeeltelijk door een andere functionaris, afdeling of het College wordt overgenomen, verwacht ik die beantwoording eveneens uiterlijk donderdag 24 september 2026 en onder dezelfde inhoudelijke voorwaarden. Doorgeleiding of interne afstemming schort deze termijn niet op.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Lakeside Zwolle B.V.

5.1.2e | 5.1.2e

SPOED - raadsbesluit Gebiedsuitwerking Herfte 28 september 2026

Geachte leden van de Rekenkamer Zwolle,

Morgen, 28 september 2026, wordt de gemeenteraad gevraagd de Gebiedsuitwerking Herfte vast te stellen als ontwikkelkader voor initiatieven in het gebied en als ontwikkelperspectief voor groen, natuur en water.

Deze besluitvorming raakt rechtstreeks aan onderwerpen waarover uw Rekenkamer in 2024 onderzoek heeft gedaan en waarvan de gemeenteraad op 10 februari 2025 de aanbevelingen heeft overgenomen en het College opdracht heeft gegeven daaraan uitvoering te geven.

Ik verzoek u daarom deze signalering met spoed te beoordelen en, wanneer deze casus naar uw oordeel aanleiding geeft tot nader onderzoek of een andere vervolgactie, dit vóór de besluitvorming aan de gemeenteraad en griffie kenbaar te maken.

Mijn verzoek ziet niet op het beslechten van mijn individuele juridische geschil met de gemeente. De casus Lakeside maakt een bredere systeemvraag zichtbaar.

IS BIJ DE GEBIEDSUITWERKING HERFTE AANTOONBAAR UITGEVOERD WAT UW REKENKAMER OVER DE INTEGRALE BORGING VAN KLIMAATADAPTATIE HEEFT AANBEVOLEN EN WAT DE GEMEENTERAAD VERVOLGENS HEEFT OVERGENOMEN?

Uw Rekenkamer constateerde precies het risico dat hier nu zichtbaar wordt

In Van zandzakken naar waterberging concludeerde u dat klimaatadaptatie nog niet goed genoeg was geborgd in de gemeentelijke organisatie. U constateerde dat door het ontbreken van een coördinator de onderlinge samenhang onvoldoende werd bewaakt en dat het voor projectleiders niet altijd duidelijk was hoe klimaatadaptatie in projecten moest worden toegepast.

Aanbeveling 3 vraagt daarbij ook om in projecten niet alleen investeringskosten, maar de kosten en baten op langere termijn - waaronder het voorkomen van schade - in beeld te brengen.

Aanbeveling 4 verlangt vervolgens een coördinator die zorgt voor “onderlinge samenhang en borging van klimaatadaptatie in processen en projecten van de gemeente” en toeziet op realisatie van de doelen.

Daarnaast adviseerde u de gemeenteraad integrale monitoringsinformatie te geven. In aanbeveling 6 adviseerde u een proactievere aanpak waarbij marktpartijen, corporaties, ondernemers en inwoners(collectieven) actiever worden betrokken en gestimuleerd.

Op 10 februari 2025 heeft de gemeenteraad de aanbevelingen overgenomen en het College opdracht gegeven daaraan uitvoering te geven.

Bron: Rekenkamer Zwolle, Van zandzakken naar waterberging (2024); raadsbesluit 10 februari 2025.

Het College legde daarna zelf vast hoe die borging moest worden uitgevoerd

In het Uitvoeringsplan ruimtelijke- en klimaatadaptatie 2025-2028 is vervolgens vastgelegd dat ruimtelijke- en klimaatadaptatie vanuit de lijn en in samenhang met andere beleidsterreinen wordt opgepakt en dat de coördinatie wordt versterkt.

De gemeentelijke opvolging koppelt die coördinatie juist aan projecten en gebiedsontwikkelingen en benoemt klimaatrisico’s voor inwoners en ondernemers.

Bron: Collegebesluit 1 april 2025, Uitvoeringsplan ruimtelijke- en klimaatadaptatie 2025-2028.

Uw aanbevelingen hebben daarmee een concrete bestuurlijke opvolging gekregen. Juist daarom leg ik de actuele casus Herfte aan u voor.

Herfte was al als wateropgave in beeld toen uw aanbevelingen werden opgevolgd

De ontwikkeling van Marsweteringlanden/Herfte liep vrijwel gelijktijdig met de behandeling van uw Rekenkameronderzoek. Op 16 december 2024 steunde de raad raadsbreed een verzoek om een technische briefing over de overstromingsrisico’s vanuit de weteringen en de rol die Marsweteringlanden daarbij kan spelen. Volgens het gemeentelijke participatieverslag vond op 6 januari 2025 de briefing “betekenis gebied Herfte in wateropgave van de stad” plaats. Op 20 januari werd de startnotitie vastgesteld, op 27 januari behandelde de raad uw onderzoek en op 10 februari werden uw aanbevelingen overgenomen.

Bron: gemeenteraad Zwolle, verzoek technische briefing 16 december 2024; participatieverslag Gebiedsuitwerking Herfte; raadsagenda’s 20 en 27 januari en 10 februari 2025.

De huidige Gebiedsuitwerking positioneert het gebied als Landschapspark Herfte, met natuur & landschap, water & klimaat en groen & recreatie als drie dragende pijlers. Andere initiatieven en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden daaraan ONDERGESCHIKT gemaakt.

Bron: Raadsvoorstel Gebiedsuitwerking Herfte, 31 maart 2026; raadsagenda 28 september 2026.

Dit is daarmee bij uitstek een gebiedsontwikkeling waarin de door u aanbevolen samenhang, borging, integrale informatievoorziening en betrokkenheid van ondernemers zichtbaar zouden moeten zijn.

Bij Lakeside ontbreekt die integrale beoordeling in de beschikbare stukken

Lakeside is een bestaande onderneming en erfpachter in het gebied. De erfpacht loopt tot 23 juli 2045. Tot de bestaande exploitatie behoren een volledig vergunde waterskibaan en outdooractiviteiten. Daarnaast loopt een vergunningprocedure voor permanente nieuwbouw.

De gemeente schreef op 13 november 2025 zelf dat de huidige erfpachtsituatie van Lakeside uitgangspunt was bij het opstellen van de Gebiedsuitwerking en dat naar haar oordeel niets in de startnotitie afbreuk deed aan het handhaven van die situatie.

In de aan mij verstrekte en openbare stukken ontbreekt echter een integrale beoordeling waarin gezamenlijk zijn onderzocht:

- de wateropgave en de Regionale Sponsstrategie;
- de bestaande waterskibaan en outdooractiviteiten;
- de permanente nieuwbouw en toekomstige vergunningverlening;
- de erfpacht tot 2045 en de bestaande ontwikkelpositie;
- de cumulatieve technische en bedrijfseconomische gevolgen voor de exploitatie.

Een nog niet lokaal uitgewerkte waterstrategie werkt al door in de vergunningprocedure

In mijn vergunningprocedure schrijft de gemeente dat de Regionale Sponsstrategie “nog niet in concreet lokaal beleid [is] uitgewerkt”. Vervolgens adviseert zij toch rekening te houden met minimaal +1,10 m NAP en noemt zij dit een “eigen risico afweging van de eigenaar/ontwikkelaar”.

Bron: gemeentelijke brief Omgevingsvergunning, 8 april 2026.

De bestaande waterskibaan ligt rond -0,30 m NAP. Het verschil bedraagt ongeveer 1,40 meter. Op dat niveau functioneert de technische installatie niet.

Voor toekomstige functies in de Gebiedsuitwerking wordt ondertussen vooraf gekeken naar hoogte, drooglegging en waterberging. Voor de bestaande technische installatie van Lakeside heb ik geen vergelijkbare integrale beoordeling aangetroffen.

Daarmee ligt precies de vraag voor die aansluit bij uw eerdere aanbeveling: waar is de onderlinge samenhang en borging wanneer een nog niet concreet lokaal uitgewerkte waterstrategie in een individuele vergunningprocedure al tot een aanzienlijk ondernemersrisico leidt, terwijl de totale gevolgen voor de bestaande onderneming niet zichtbaar integraal zijn beoordeeld?

Ik heb de onderliggende informatie zelf geprobeerd te verkrijgen

Mijn verzoek aan u is niet ontstaan doordat ik heb nagelaten de feitelijke onderbouwing bij de betrokken overheden op te vragen.

Via de Wet open overheid heb ik relevante stukken bij de gemeente Zwolle opgevraagd. Ook bij Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Provincie Overijssel heb ik informatie gevraagd over de wateropgave, de Regionale Sponsstrategie en de gevolgen voor bestaande functies.

Mijn provinciale Woo-verzoek van 15 september 2026 vraagt onder meer expliciet om hydrologische kaarten, modellen, scenario’s en berekeningen; mogelijke waterstanden en inundatiegebieden; gevolgen voor bestaande functies, ondernemingen en recreatie; de afstemming tussen provincie, WDODelta en gemeente Zwolle; en documenten waarin Lakeside, de waterskibaan of het erfpachtperceel in relatie tot de wateropgave worden besproken.

Die onderliggende informatie is op dit moment nog niet volledig beschikbaar. Tegelijkertijd zijn mijn inhoudelijke vragen aan de gemeente over de positie van Lakeside binnen de Gebiedsuitwerking vóór de besluitvorming niet beantwoord.

Morgen wordt dus over een toekomstkader voor mijn locatie besloten terwijl de inhoudelijke antwoorden én een deel van de onderliggende informatie die nodig is om de gevolgen te controleren nog ontbreken. Dat is de reden dat ik mij nu tot uw onafhankelijke Rekenkamer wend.

De kern is de cumulatieve werking van gemeentelijke processen

Rond Lakeside lopen gebiedsontwikkeling, klimaat- en wateradaptatie, erfpacht en Vastgoed, vergunningverlening en handhaving naast elkaar. Elk proces kan afzonderlijk een eigen grondslag hebben.

De onderzoeksvraag zit in de optelsom.

Wie bewaakt de totale uitkomst wanneer klimaatbeleid, gebiedsontwikkeling, ruimtelijke voorwaarden, vergunningverlening, privaatrechtelijke eigenaarsrollen en handhaving dezelfde bestaande onderneming en dezelfde locatie raken?

Wie toetst vooraf of de cumulatieve werking daarvan verenigbaar blijft met een bestaande exploitatie die volgens de gemeente zelf tot 2045 uitgangspunt was? En waar krijgt de gemeenteraad vóór besluitvorming het integrale beeld dat uw Rekenkamer juist noodzakelijk heeft geacht?

Algemene participatie is geen integrale effectbeoordeling

De gemeente kan wijzen op algemene inloopavonden, nieuwsbrieven en informatievoorziening. Die hebben plaatsgevonden.

Maar aanwezigheid bij een algemene bijeenkomst is iets anders dan een integrale technische, hydrologische, ruimtelijke, contractuele en bedrijfseconomische beoordeling van de gevolgen voor een bestaande onderneming.

Juist omdat uw aanbeveling ondernemers expliciet noemt, is relevant hoe die betrokkenheid in een concrete gebiedsontwikkeling wordt ingevuld wanneer de klimaatopgave rechtstreeks doorwerkt in de technische en economische exploitatie van een reeds gevestigde onderneming.

Ook de informatiepositie van de gemeenteraad is nu actueel

Na het raadsdebat van 8 juni 2026 hadden tien van de elf woordvoerders behoefte aan aanvullende informatie. De besluitvorming werd daarop uitgesteld naar september.

Mijn concrete vragen over de gevolgen voor Lakeside zijn vóór de besluitvorming van 28 september gesteld. De inhoudelijke beantwoording volgt niet vóór die besluitvorming. De via Woo opgevraagde onderliggende informatie is evenmin volledig beschikbaar.

KAN DE RAAD CONTROLEREN DAT KLIMAATADAPTATIE IN DEZE GEBIEDSONTWIKKELING INTEGRAAL IS GEBORGD ALS DE GEVOLGEN VOOR EEN BESTAANDE ONDERNEMING NIET ZICHTBAAR INTEGRAAL ZIJN ONDERZOCHT EN DE ONDERLIGGENDE INFORMATIE NOG NIET COMPLEET BESCHIKBAAR IS?

Mijn concrete verzoek

Ik verzoek de Rekenkamer Zwolle deze casus met spoed te beoordelen als mogelijke praktijktoets van de doorwerking van uw eerdere klimaatadaptatieonderzoek.

Daarbij verzoek ik u in het bijzonder te bezien:

- hoe in de Gebiedsuitwerking Herfte gevolg is gegeven aan aanbevelingen 3, 4, 5 en 6 uit Van zandzakken naar waterberging;
- waar en door wie de samenhang tussen klimaatadaptatie, gebiedsontwikkeling, vergunningverlening en bestaande rechten wordt bewaakt;
- of de cumulatieve technische, ruimtelijke en bedrijfseconomische gevolgen voor bestaande ondernemingen vooraf worden onderzocht;
- hoe bestaande ondernemers inhoudelijk worden betrokken wanneer klimaatadaptatie rechtstreeks doorwerkt in hun exploitatie;
- hoe vervanging, vernieuwing en ontwikkeling van een bestaande onderneming worden beoordeeld binnen een kader waarin nieuwe ontwikkelingen aan natuur-, water- en recreatiedoelen ondergeschikt zijn;
- hoe de gemeenteraad vóór besluitvorming kan controleren of de door hem overgenomen Rekenkameraanbevelingen in concrete projecten daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

Vanwege de stemming op 28 september verzoek ik u bovendien vóór de besluitvorming aan de gemeenteraad en griffie kenbaar te maken wanneer deze signalering naar uw oordeel aanleiding geeft tot nader onderzoek, een quickscan, rekenkamerbrief, doorwerkingsonderzoek of een andere vervolgactie.

Lakeside is voor mij de concrete casus die de systeemvraag zichtbaar maakt.

HOE ZORGT DE GEMEENTE ERVOOR DAT KLIMAATADAPTATIE WÉL INTEGRAAL WORDT GEBORGD, MAAR BESTAANDE ONDERNEMERS EN RECHTEN NIET PAS ACHTERAF - IN AFZONDERLIJKE VERGUNNINGPROCEDURES - MET DE GECUMULEERDE GEVOLGEN WORDEN GECONFRONTEERD?

Mijn actuele raadsbrief voeg ik bij. He 5.1.2e gende dossier stel ik desgevraagd onmiddellijk beschikbaar.

Ik verzoek u de ontvangst van deze b evestigen en mij eveneens per e-mail over de inhoudelijke behandeling van dit verzoek te inform

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Lakeside Zwolle B.V.

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, 3, 4, 5, 9, 10, 14, 17