

Beslisnota voor het college

Datum	21 april 2026
Onderwerp	Beginselbesluit over verwerving van aangeboden perceel Zwolle B5938
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Dorrit de Jong

Samenvatting

De gemeenteraad heeft voorkeursrechten gevestigd op percelen in het gebied Vechtpoort 1 (onderdeel van Vechtrand). Het voorkeursrecht rust onder meer op het kadastrale perceel Zwolle B5938 (Kuyterhuislaan 17). Vanwege het voorkeursrecht heeft de eigenaar dit perceel aan de gemeente aangeboden.

Het college van burgemeester en wethouders moet binnen zes weken na ontvangst van dit aanbod kenbaar maken of de gemeente in beginsel bereid is de gronden aan te kopen tegen nader overeen te komen voorwaarden, dan wel op een andere wijze te verwerven.

Met het voorliggende besluit geeft de gemeente aan niet in te gaan op het aanbod. Dit wordt schriftelijk bevestigd aan de eigenaar. De eigenaar is vervolgens gedurende een periode van drie jaar vrij om het perceel aan derden te verkopen. Het voorkeursrecht blijft in dat geval onverkort van toepassing voor de nieuwe eigenaar.

Financiële gevolgen

Betreft doel	313 Grondbeleid
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	

Bijlagen

Bijlage 1 – Advies beoordelingsteam perceel Kuyterhuislaan 17 B5938 (GEHEIM)

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1. lid 2 sub b (het economisch of financieel belang van de gemeente Zwolle) van de Woo geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 1 van de beslisnota. Deze geheimhouding op te leggen tot 1 juni 2031.
- Niet in te gaan op de uitnodiging van de eigenaar van Kuyterhuislaan 17 (Zwolle, sectie B5938) om in het kader van het gevestigde voorkeursrecht in Vechtpoort 1 in onderhandeling te treden over de verwerving van de onroerende zaak tegen een nader te bepalen marktconforme prijs en overige verkoopvoorwaarden, en dit besluit per aangetekende brief aan de eigenaar te bevestigen.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Inleiding

Op 7 juli 2025 heeft de gemeenteraad voor een periode van maximaal drie jaar voorkeursrecht ingesteld op het gebied Vechtpoort 1. Dit voorkeursrecht houdt in dat eigenaren die hun perceel willen verkopen, dit eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Na een dergelijk aanbod dient het college binnen zes weken te besluiten of de gemeente met de eigenaar in onderhandeling treedt over aankoop van het perceel.

De eigenaar van Kuyterhuislaan 17 heeft de gemeente bij brief van 26 maart 2026 (ontvangen op 27 maart 2026) conform het gevestigde voorkeursrecht uitgenodigd om in onderhandeling te treden over de mogelijke verwerving van het perceel B5938. Het perceel is beoordeeld aan de hand van het vastgestelde afwegingskader.

Kader

- Ruimtelijk Toekomstperspectief ([verwijzing](#))
- Voorkeursrecht Vechtpoort ([verwijzing](#))
- Afwegingkader ([verwijzing](#))

Beoogd effect

Als gevolg van het gevestigde voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet kunnen eigenaren¹ hun onroerende zaken niet langer rechtstreeks aan derden verkopen. Zij zijn verplicht het perceel eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Hiermee wordt voorkomen dat percelen aan derden worden vervreemd op een wijze die de toekomstige gebiedsontwikkeling kan bemoeilijken. Het voorkeursrecht wordt ingezet om:

1. Regie te houden op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied;
2. Verdere versnippering van eigendom en gronden te voorkomen;
3. Speculatie met gronden tegen te gaan.

Argumenten

1.1 *Geheimhouding is van belang vanwege het economisch en financieel belang van de gemeente Zwolle.*

Dit is gegrond op basis van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1. lid 2 sub b van de Woo. De bijlage bevat de afweging van de gemeente om het aankoopproces wel of niet te starten.

Openbaarheid van deze informatie kan het belang van de gemeente schaden, doordat de afwegingen van de gemeente hiermee inzichtelijk worden voor de aanbieder en andere (potentieel) geïnteresseerde aanbieders en zij daarop kunnen inspelen

2.1 *Op basis van een integrale afweging is het in deze fase van het project niet noodzakelijk om het perceel te verwerven.*

Op basis van het afwegingskader is geconcludeerd dat het perceel niet gelegen is op een locatie die randvoorwaardelijk is voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Daarnaast is de verwachting dat het niet in eigendom hebben van dit perceel geen wezenlijke beperking is voor de ontwikkelmogelijkheden van het gebied. Op basis hiervan is vastgesteld dat het perceel in de huidige projectfase niet strategisch ligt.

¹ Met eigenaren worden alle personen bedoeld die vallen onder de definitie van "vervreemder" in de zin van artikel 9.7 Omgevingswet.

Het betreft een perceel van beperkte omvang dat deels is bebouwd. Als gevolg hiervan is de huidige marktwaarde relatief hoog en is de ontwikkelpotentie beperkt. Het risico op prijsopdrijving door grondspeculatie en op verdere versnippering van het gebied wordt daarom als gering ingeschat.

Alternatieve mogelijkheden

De gemeente kan ervoor kiezen om in onderhandeling te treden over de voorwaarden voor verwerving. Indien deze onderhandelingen tot overeenstemming leiden en de gemeente tot aankoop overgaat, vergroot dit de flexibiliteit in de toekomstige gebiedsontwikkeling. Dit proces vraagt echter inzet van gemeentelijke capaciteit. Daarnaast legt een eventuele aankoop beslag op gemeentelijke middelen en brengt het risico's met zich mee, onder meer in de vorm van mogelijke waardeschommelingen en de kosten van tijdelijk beheer.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Dit betreft een mogelijke privaatrechtelijke transactie tussen gemeente en eigenaren. Hier heeft geen participatie over plaatsgevonden.

Communicatie

De eigenaren die hun perceel aanbieden aan de gemeente worden op de hoogte gesteld van het besluit. Dat doen we met een aangetekende brief. Er vindt geen verder communicatie plaats.

Duurzaamheid

Dit besluit heeft geen gevolgen voor de aspecten van duurzaamheid.

Financiën

Dit besluit heeft geen gevolgen voor de financiën.

Risico's

De aangeboden percelen zijn beoordeeld op basis van de op dit moment beschikbare informatie. Het is mogelijk dat in de toekomst aanvullende gegevens beschikbaar komen, op grond waarvan bij een volgende verkoop een ander oordeel gerechtvaardigd kan zijn. Dit risico wordt beoordeeld als aanvaardbaar.

Vervolg

Geen vervolgstappen.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar.

De bijlage is geheim tot 1 juni 2031