

Beslisnota voor het college

Datum 12 mei 2026

Onderwerp Beginselbesluit over verwerving van aangeboden perceel Zwolle B7468 e.a.
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 B7468 (Roodhuizerpad 1). Vanwege het voorkeursrecht heeft de eigenaar dit en andere percelen aan de gemeente aangeboden. Onderstaand een overzicht van de aangeboden percelen.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel	Oppervlak (m ²)
Zwolle	B	5937	62.645
Zwolle	B	7468	8.710
Zwolle	B	7598	102.765
Zwolle	B	7599	940
Zwolle	B	7602	690
Zwolle	B	6854	16.440
Zwolle	B	8151	5.740
			197.930

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 wel in te gaan op het aanbod. Dit wordt schriftelijk bevestigd aan de eigenaar.

Financiële gevolgen

Betreft doel 313 Grondbeleid
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen

Bijlage 1 – Advies beoordelingsteam perceel Roodhuizerpad 1 B7468 ea (GEHEIM)

Openbaarheid

☒ Openbaar
☐ Geheim

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. 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.
2. Wel in te gaan op de uitnodiging van de eigenaar van Roodhuizerpad 1 (Zwolle, sectie B7468) 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. Het betreft de percelen: B5937, B 7468, B7598, B7599, B7602, B6854, B8151.

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 Roodhuizerpad 1 heeft de gemeente bij brief van 8 april 2026 (ontvangen op 10 april 2026) conform het gevestigde voorkeursrecht uitgenodigd om in onderhandeling te treden over de mogelijke verwerving van het perceel B7468 e.a. De percelen zijn 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 wel noodzakelijk om het perceel te verwerven.

De percelen (B5937, B 7468, B7598, B7599, B7602, B6854, B8151) hebben een strategische ligging binnen het plangebied en beslaan een substantieel deel daarvan. Zonder verwerving van deze gronden wordt de toekomstige gebiedsontwikkeling in belangrijke mate belemmerd. Een zelfstandige ontwikkeling van de percelen is vanuit ruimtelijk en functioneel perspectief onwenselijk.

Daarnaast worden zowel het risico op prijsopdrijving als gevolg van grondspeculatie als het risico op versnippering van het gebied als aanzienlijk beoordeeld. Het instellen en benutten van het

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

voorkeursrecht draagt bij aan het behouden van regie op een samenhangende en kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling.

Alternatieve mogelijkheden

De gemeente kan ervoor kiezen om niet in onderhandeling te treden over de voorwaarden voor verwerving. In dat geval staat het de eigenaar vrij om de percelen gedurende een periode van drie jaar aan derden aan te bieden. Het voorkeursrecht blijft op de percelen rusten. Het is onzeker of en wanneer de percelen opnieuw beschikbaar komen voor aankoop door de gemeente. Dit kan de regie van de gemeente op de toekomstige gebiedsontwikkeling verminderen. Daarnaast bestaat een reëel risico op prijsopdrijving en/of versnippering van het grondbezit, hetgeen de toekomstige ontwikkeling van het gebied kan belemmeren.

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 financiële gevolgen. Het gaat uitsluitend om het starten van onderhandelingen over de voorwaarden voor een mogelijke aankoop. Het besluit heeft dus geen betrekking op de aankoop zelf. Voor het voeren van deze onderhandelingen is budget opgenomen in de begroting.

Als de onderhandelingen uiteindelijk leiden tot een aankoop, heeft dat wél financiële gevolgen. Welke gevolgen dat zijn, hangt af van het onderhandelingsresultaat en het moment waarop overeenstemming wordt bereikt. Bij een eventueel voorstel tot aankoop worden deze financiële consequenties nader toegelicht.

Voor strategische aankopen, zoals een mogelijke aankoop op basis van het voorkeursrecht Vechtpoort 1, is geen apart budget of kader vastgesteld. Een besluit om daadwerkelijk tot aankoop over te gaan, vraagt daarom om een apart raadsbesluit.

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

