

Informatienota voor de raad

Datum 17 januari 2022

Onderwerp	Artikel 45 vragen D66, CDA en PvdA – Beeldkwaliteit landhuis aan de IJssel in Westenholte(Landgoed Vreugderijk)
Versienummer	V2

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant Wilco IJzerman & Gert Tromp
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
Telefoon 038 498 2832 & 038 498 2360
Email
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording door het College van de artikel 45-vragen van de fracties van D66, CDA en PvdA inzake Beeldkwaliteit landhuis aan de IJssel in Westenholte (Landgoed Vreugderijk)

Datum 17 januari 2022

Inleiding

Op 21 november 2021 hebben D66, CDA en PvdA artikel 45-vragen gesteld naar aanleiding van de Omgevingsvergunning voor de bouw van een landhuis aan de IJssel in Westenholte (landgoed Vreugdenrijk).

Op 6 december 2010 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan Dijkverlegging Westenholte vastgesteld door de raad. Dit was een plan in het kader van het project Ruimte voor de Rivier. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om landgoed Vreugderijk te realiseren. Tevens is met de toenmalige eigenaar een realisatieovereenkomst gesloten voor de realisatie van het landgoed. Het bestemmingsplan Dijkverlegging Westenholte is in 2013 opgegaan in het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta.

In oktober 2020 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een landhuis door de eigenaar van het perceel. De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan en voorbereid volgens de bepalingen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta, redelijke eisen van welstand en het Bouwbesluit. De aanvraag is voorbereid met de voorgeschreven procedure uit de Wabo. De omgevingsvergunning voor het landhuis is inmiddels onherroepelijk geworden.

De beantwoording heeft helaas meer tijd gekost dan gebruikelijk.

Er was uitgebreid dossieronderzoek nodig door het grote tijdsspanne waarop de vragen betrekking hebben en omdat de vragen betrekking hebben op zowel bestuursrechtelijke als privaatrechtelijke aspecten.

Vraag 1.

Op welke manier zijn de bouwplannen van landgoed Vreugderijk getoetst en waaraan voordat de omgevingsvergunning verleend is?

Antwoord:

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan en voorbereid volgens de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in de Wabo. De aanvraag is, onder andere, getoetst aan het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta (door de raad vastgesteld op 28 mei 2013), redelijke eisen van welstand en het Bouwbesluit.

Vraag 2.

Is er een gemotiveerd welstandsadvies gegeven op afwijkingen ten aanzien van het vastgestelde beleid, als onderdeel van de omgevingsvergunning? En zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Voor het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is een welstandsadvies uitgebracht. In bezwaar is een aanvullend geschreven welstandsadvies uitgebracht. De welstandsadviezen zijn namens de welstandscommissie op grond van de welstandsnota en voor welstand relevante bepalingen uit het Beeldkwaliteitsplan. In de adviezen wordt geconcludeerd dat er aan het beleid en aan redelijke eisen van welstand wordt voldaan. De adviezen van de welstandscommissie zijn door het college overgenomen en onderdeel geworden van de omgevingsvergunning.

Datum 17 januari 2022

Vraag 3. Een landgoed zou een oppervlak moeten hebben van ten minste 10 hectare, met voor ieder toe te voegen wooneenheid een vermeerdering van 5 hectare, etc. (zie eisen). Op welke manier voldoet het landgoed volgens u aan deze provinciale vereisten?

Antwoord:

In 2010 is met de toenmalige eigenaar een realisatieovereenkomst gesloten voor de realisatie van het landgoed. Later heeft deze eigenaar zicht teruggetrokken en is die overeenkomst ontbonden.

In 2018 is met de huidige eigenaar een aangepaste realisatieovereenkomst gesloten. De oppervlakte van de gronden van de huidige eigenaar is kleiner dan de oppervlakte van de gronden van de toenmalige eigenaar. Mede daarom is met de huidige eigenaar is een geactualiseerde realisatieovereenkomst gesloten die op sommige punten afwijkt van de oorspronkelijke realisatieovereenkomst. Deze afwijking heeft te maken met de te realiseren oppervlakte van het landgoed. De aangepaste eis kan in het kort worden omschreven als: “er dient binnen de eigendomsgrenzen van de grondeigenaar 3 hectare bos en natuur aanwezig te zijn”. Deze staat los van het aantal toe te voegen wooneenheden.

Vraag 4.

Wat zijn de argumenten die ter onderbouwing van het architectonisch ontwerp liggen waardoor het gebouw voldoet aan: ‘karakteristieke verschijningsvorm’ en ‘klassieke stijl’.

Antwoord:

Zoals in het antwoord op vraag 2 is aangegeven heeft de welstandscommissie positief geadviseerd ten aanzien van het bouwplan op grond van de Welstandsnota en de voor welstand relevante bepalingen uit het Beeldkwaliteitsplan.

Vraag 5.

Als college heeft u altijd gezegd dat landgoed Vreugderijk een recreatieve en landschappelijke verrijking is’. Hoe is onderbouwd dat het gebouw de aanwezige natuur en landschapswaarden versterkt?

Antwoord:

Zoals in het antwoord op de vragen 2 en 4 is aangegeven heeft de welstandscommissie bij de aanvraag om omgevingsvergunning positief op het gebouw geadviseerd op grond van de welstandsnota en de voor welstand relevante bepalingen uit het Beeldkwaliteitsplan. Op deze manier is voldaan aan de relevante toetsingscriteria.

Vraag 6.

Valt landgoed Vreugderijk onder de Natuurschoonwet en hoe verhoudt dat zich tot de rechten en plichten die de eigenaar daarmee heeft?

Antwoord:

Op dit moment is deze locatie niet aangemerkt als NSW-landgoed. Met de eigenaar is overeengekomen een landgoed te ontwikkelen passend in de doelstellingen van de Natuurschoonwet 1928. Het is aan de eigenaar om het nieuwe landgoed voor te dragen voor rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928.

Datum 17 januari 2022

Vraag 7.

Wordt er natuur inclusief en circulair gebouwd en zo nee waarom niet? Mocht er wel natuur inclusief gebouwd worden kunt u dan inzicht geven in de soorten flora en fauna die door de bouw beschermd en versterkt gaan worden?

Antwoord:

Het is niet mogelijk om voorwaarden voor natuur inclusief en circulair bouwen op te nemen in een omgevingsvergunning, omdat hiervoor geen wettelijke grondslag is waardoor dergelijke voorwaarden niet afgedwongen kunnen worden.

Vraag 8.

Eis voor een landgoed is dat er 3 hectare openbaar bos wordt aangeplant. Wordt dat gedaan door de huidige eigenaar?

Antwoord:

In de realisatieovereenkomst opgenomen dat de eigenaar schriftelijk, voorafgaand aan de formele indiening van de aanvraag omgevingsvergunning voor de aanleg van het landgoed, aan moet tonen dat aan deze eis wordt voldaan. Wij zijn hierover in gesprek met de eigenaar.

Vraag 9.

In het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan uit 2010 is er sprake van elzensingels en grienden op het landgoed. Waar zijn die gebleven in het huidige ontwerp? En waarom zijn die geschrapt?

Antwoord:

De in het Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgenomen elzensingels en grienden op het landgoed maken geen expliciet onderdeel uit van de welstandscriteria voor bouwwerken zoals opgenomen in het BKP. De welstandscommissie heeft geoordeeld en gemotiveerd dat er wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.

De geactualiseerde realisatieovereenkomst verwijst naar de oorspronkelijke realisatieovereenkomst die met de vorige eigenaar was gesloten. Die oorspronkelijke overeenkomst bevat een natuur- en landschapsplan waaraan voldaan moet worden. In aanvulling daarop moet er een beheerplan worden ingediend.

Vraag 10.

Op welke manier is het landgoed straks toegankelijk voor publiek (zoals ook een eis is)?

Antwoord:

De eigenaar zal op grond van de aangepaste realisatieovereenkomst een beheerplan op moeten stellen waaruit blijkt op welke wijze het landgoed toegankelijk is voor het publiek.

Vraag 11.

Hoe en met welk resultaat zijn de eigenaren van de aangrenzende percelen en landschappen gekend in het plan voor het landhuis en de terinzagelegging van de omgevingsvergunning Zoals Natuurmonumenten, Rijkswaterstaat, gemeente Kampen en de bewoners van Westenholte.

Datum 17 januari 2022

Antwoord:

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan dat de realisatie van het bestemmingsplan mogelijk maakt is de wettelijke procedure gevolgd ten aanzien van het betrekken van belanghebbenden gevolgd. Dit betekent dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te brengen bij de gemeenteraad. Dit oorspronkelijks bestemmingsplan is later opgegaan in het bestemmingsplan nationaal Landschap IJsseldelta. Ook daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Van de aanvraag van de omgevingsvergunning is op grond van artikel 3.8 van de Wabo kennisgegeven in het digitale gemeenteblad. De verlening van de omgevingsvergunning is in het digitale gemeenteblad medegedeeld op grond van artikel 3.9 van de Wabo. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten uit de Wabo en heeft iedereen kennis kunnen nemen van de aanvraag en de omgevingsvergunning.

Vraag 12.

Worden de huidige opstallen van eigenaar (Zalkerveerweg 15) ter compensatie gesloopt en welke waarden gaan daarmee verloren?

Antwoord:

Het slopen van de opstallen op het perceel Zalkerveerweg 15 staat volledig los van deze omgevingsvergunning voor het landhuis. In een gesprek met de eigenaar is door hem aangegeven dat er geen plannen zijn en er ook geen directe aanleiding is om aanwezige opstallen op het perceel Zalkerveerweg 15 te slopen.

Vraag 13.

Welke wettelijke middelen zet de gemeente in om het landgoed en het landhuis in lijn met de voorschriften te realiseren?

Antwoord:

De ruimtelijke en bouwkundige bepalingen uit de realisatieovereenkomst vormen het uitvoeringskader voor deze ontwikkeling.

Zoals aangegeven is voor de bouw van het landhuis een omgevingsvergunning verleend, die inmiddels onherroepelijk is. Voor (het verrichten van werkzaamheden voor) de aanleg een landgoed is nog geen vergunning verleend, evenals voor het aanleggen van enkele wegen in het gebied. Wij hebben de eigenaar hierop geattendeerd en hem gevraagd alsnog met een vergunningaanvraag voor het verrichten van deze werkzaamheden te komen. Wij zullen erop toezien dat dit daadwerkelijk gebeurt.

Vraag 14.

Is het college bereid een bouwstop op te leggen als blijkt dat er niet gebouwd wordt in lijn met het beleid en de voorschriften?

Antwoord:

Korthedshalve word verwezen naar het antwoord bij vraag 13. Gelet op artikel 5.17 Wabo is er geen grondslag om de bouw stil te leggen.

Vraag 15.

Is het college bereid een onafhankelijke beoordeling van het vergunningsproces en de inhoudelijke toets te laten doen?

Datum 17 januari 2022

Antwoord:

De omgevingsvergunning is op dit moment onherroepelijk verleend en kan niet meer betwist worden. De verleende omgevingsvergunning wordt hiermee geacht rechtmatig te zijn verleend. Gelet bovenstaande past hierbij niet een vanuit het college verleende opdracht aan een onafhankelijke derde tot verdere beoordeling van het proces en inhoud.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer