voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 24 februari 2022

Onderwerp	beantwoording Art.45 vragen D66, CDA, PvdA - aanvullende vragen Beeldkwaliteit landhuis aan de IJssel in Westenholte (landgoed Vreugderijk)
Versienummer	V .1.3

Portefeuillehouder	Ed Anker
Informant	Gert Tromp
Afdeling	Ruimtelijke Planvorming
Telefoon	038 498 2823
Email	
Bijlagen	Bijlagen 1 : Welstandsadvies januari 2021 2: Welstandsadvies juni 2021 (na bezwaar) 3: Realisatieovereenkomst 2009 4. Realisatieovereenkomst 2018

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording door het college van de artikel 45 vragen van de fracties van CDA, D66 en PvdA Beeldkwaliteit landhuis aan de IJssel in Westenholte (landgoed Vreugderijk). Het gaat om aanvullende vragen.

Vraag 1:
De vraag of het landgoed voldoet aan provinciale eisen voor landgoederen wordt niet beantwoord. Kunt u deze alsnog beantwoorden.

Antwoord:
In de realisatieovereenkomst van 2009 zijn de voorwaarden vanuit de provincie Overijssel opgenomen. In de aanpassing van de realisatieovereenkomst (2018) is de eis van de provincie Overijssel aangepast. Zie bijlage 3, pagina 10 *(Bijlage A*) en Bijlage 4 *(pagina 3 - onder kopje eisen).* De formele status van landgoed kan verkregen worden door het voor te dragen voor rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928. De aanvraag is inmiddels gedaan en de status landgoed is onlangs toegekend.

Vraag 2:
Uit de beantwoording blijkt dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning getoetst is aan de WABO, Bestemmingsplan Nationaal Landschap IJssellandschap IJsseldelta, het bouwbesluit en redelijke eisen van welstand. De redelijke (beredeneerbare) eisen van welstand, zijn niet toegelicht in een gemotiveerd welstandsadvies. Kunt u de realisatieovereenkomst (2009 en 2018), het welstandsadvies (compleet, dus ook het aanvullende na bezwaar) delen met de raad?

Antwoord:
De toetsing aan de redelijke eisen van welstand zijn toegelicht in welstandsadviezen. Deze worden met u gedeeld (zie bijlagen). De welstandsadviezen zijn in de besluitvorming overgenomen door het college. In de bijlagen treft u ook de realisatieovereenkomst (2009 en 2018).

Vraag 3:
Is het toestaan van een landhuis met drie wooneenheden, 12 parkeerplaatsen, grotere hoogtematen en afwijkende dakvormen geoorloofd wanneer het project geen status van landgoed blijkt te krijgen?

Antwoord:
De bouwmogelijkheden op het landgoed zijn niet afhankelijk van de status landgoed (de status is onlangs toegekend).
Het geldende bestemmingsplan staat een landhuis met drie wooneenheden toe met de daarbij behorende bouwhoogten, dakvormen en parkeerplaatsen. De omgevingsvergunning is getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

Vraag 4:
Welke consequenties ziet de gemeente voor het bouwplan en de openstelling van het gebied, wanneer de provincie de status van landgoed niet toekent?

Antwoord:
Het gebruik van het landgoed en landhuis is niet afhankelijk van de status landgoed. Voor het bouwplan is een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend, daarmee kan het landhuis gebouwd en bewoond worden. Het inrichtings- en beheerplan is nog in ontwikkeling.
De officiële status landgoed kan verkregen worden door rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928. De provincie Overijssel geeft hierover advies aan het ministerie van LVN en Financiën. Deze

verlenen de status. In de realisatieovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich aan het aanvragen hiervan. De aanvraag is gedaan en de status is toegekend.

Vraag 5:
De verplichte inspraak voor omwonenden lijkt in de meest minimale vorm te hebben plaatsgevonden en met een plan dat naderhand nog is gewijzigd. Wanneer en hoe kunnen inwoners/belanghebbenden het inrichtingsplan en het beheersplan van de ruimte rond het huis inzien?

Antwoord:
Het inrichting- en beheersplan wordt naar verwachting op korte termijn bij de gemeente Zwolle ingediend. Voorafgaand aan de formele inspraakprocedure voor de omgevingsvergunning vraagt de gemeente de initiatiefnemer om de participatie en communicatie zodanig vorm te geven dat het past bij de aard en omvang van het plan. We zien er op toe dat dit gedaan wordt. Wanneer vervolgens de aanvraag voor de omgevingsvergunning ontvangen is, maakt de gemeente Zwolle dat via een officiële publicatie kenbaar zodat omwonenden via de formele procedures het plan kunnen inzien en een zienswijze kunnen indienen.

Vraag 6:
Is er een omgevingsvergunning nodig voor dit inrichtingsplan en welke eisen stellen de provincie en de gemeente daaraan?

Antwoord:
Voor onderdelen van het inrichtingsplan is een omgevingsvergunning vereist , bijvoorbeeld voor het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of het afgraven en egaliseren van gronden. Waar en of dat van toepassing is, is afhankelijk van het inrichtingsplan en de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Vraag 7:
Is de bezwaarmakers aangegeven dat een second opinion van een andere welstandscommissie tot de wettelijke mogelijkheden behoorde?

Antwoord:
Het Oversticht is een onafhankelijke instantie die plannen toetst aan de eisen van welstand. Het college dient op grond van de ingediende bezwaren een heroverweging te maken (artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht). Het college heeft dit ook gedaan in de beslissing op bezwaren. Het is in principe niet aan het college om bezwaarmakers te wijzen op de mogelijkheid voor een second opinion bij een andere welstandscommissie dan het Oversticht.

Vraag 8:
Is er voordat het opbrengen van de grond gestart is flora- en fauna onderzoek uitgevoerd? Kunt u dit delen met de raad?

Antwoord:
De provincie is het bevoegd gezag voor Wet natuurbescherming. Op basis van een veldonderzoek door een adviesbureau concludeerde de provincie Overijssel dat een flora- en faunaonderzoek niet nodig was.

Vraag 9:
Controleert de gemeente of de eigenaar het landgoed voordraagt voor rangschikking onder de natuurschoonwet 1928? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:
Ja. De initiatiefnemer heeft de aanvraag voor rangschikking ingediend en de status is toegekend.

Vraag 10.
Wat is de stand van zaken rond de gesprekken die u met de eigenaar voert over de eis dat er 3 hectare bos moet worden aangeplant? En wat zijn de consequenties als de eigenaar dit niet doet?

Antwoord:
De gesprekken verlopen constructief. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de eigenaar zich niet houdt aan de afspraken in de realisatieovereenkomst.

Vraag 11:
In het huidige bestemmingsplan is Zalkerveerweg 15 niet bestemd. Wanneer de opstallen op het perceel Zalkerveerweg 15 (van dezelfde eigenaar) niet worden gesloopt, vervalt dan de woonbestemming en wordt het perceel onderdeel van het landgoed? Hoe ziet de gemeente toe op oneigenlijke bestemmingen en eventuele vervreemding aan derden?

Antwoord:
Voor perceel Zalkerveerweg 15 geldt het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta, herziening 1. De bestemming is Agrarisch met waarden - landschap en is voorzien van een agrarisch bouwvlak met een bijbehorende bedrijfswoning. Een bestemming kan alleen vervallen c.q. worden gewijzigd door middel van een herziening van het bestemmingsplan en niet door middel van sloop. Zo lang het bestemmingsplan niet gewijzigd is, moet het gebruik van een perceel conform het geldende bestemmingsplan zijn. Dit staat los van de eigendomssituatie. Bij het opstellen een herziening van het bestemmingsplan kan een nieuwe eigendomssituatie een rol spelen.

Vraag 12:
Het geldende bestemmingsplan gaat zoals gebruikelijk uit van hoogte ten opzicht van een peil (t.o.v. NAP) dat voor alle bebouwing binnen het bestemmingsplan gelijk is. Welk peil (t.o.v. NAP) is hier het uitgangspunt? En voldoet het landhuis daaraan?

Antwoord:
De hoogte van het landhuis wordt vastgesteld op grond van de bepalingen uit artikel 2 van de regels van het bestemmingsplan. Er wordt gemeten vanaf peil. Het begrip peil is opgenomen in artikel 1.106 van de regels van het bestemmingsplan. Voor dit bouwplan is artikel 1.106, sub b, van belang. Hierin staat de volgende definitie: *Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;*
In dit geval komt de hooftoegang van het landhuis op een verhoging te liggen. Op grond van deze bepalingen en de feiten en omstandigheden van het geval mag het landhuis op de verhoging worden gebouwd. In dit geval is er geen verband ten opzichte van NAP. Het peil wordt per bouwwerk vastgesteld en is niet voor alle bebouwing in het bestemmingsplan gelijk.

Vraag 13:
Heeft de gemeente handhavend onderzoek gedaan naar de herkomst en de kwaliteit van de opgebrachte grond? Welke consequenties trekt de gemeente indien milieuregels en stikstofregels blijken te zijn overtreden?

Antwoord:
Ja. Dat is door de Omgevingsdienst IJsselland gedaan. Het toepassen van de grond is volgens de wet- en regelgeving uitgevoerd.

Vraag 14:
Is de gemeente bereid een bouwstop op te leggen als blijkt dat, op basis van de aanvullende antwoorden, er niet gebouwd wordt in lijn met het beleid en de voorschriften?

Antwoord:
De voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden zijn juridisch bindend. Beleid is niet juridisch bindend. Daarom is het niet mogelijk om een bouwstop op te leggen wegens strijd met beleid. Wanneer onze toezichthouder constateert dat er gebouwd wordt in afwijking van de voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning en er aanleiding is om de bouw stil te leggen, dan zal de bouw worden stilgelegd.

Openbaarheid
Ja

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer