



Vragen o.b.v. art. 45 reglement van orde

Aan: College van B&W  
Van: Sonja Paauw (D66), Jan Nabers (CDA), Patty Wolthof (PvdA)  
Datum: 21 november 2021  
Onderwerp: Beeldkwaliteit landhuis aan de IJssel in Westenholte (Landgoed Vreugderijk)

Geacht College,

Afgelopen zomer is de bouw gestart van een landhuis aan de Zalkerveerweg in Westenholte. De wijze waarop het gebouw in het landschap is geplaatst én de architectuur roepen vraagtekens op, ook bij deskundigen (zie ook: <https://www.rivierverhalen.nl/2021/11/landgoed-vreugderijk/> ). Ook lijkt het landgoed niet te voldoen aan de provinciale eisen: ([http://landgoederen.net/landgoed\\_beleidsregels/index.php?p=nieuw\\_landgoed\\_over\\_ijssel](http://landgoederen.net/landgoed_beleidsregels/index.php?p=nieuw_landgoed_over_ijssel)).

Het architectonisch ontwerp met de aanbouwen lijkt in onvoldoende mate aan de door de gemeenteraad vastgestelde voorwaarden en beeldkwaliteitseisen te voldoen en wij vermoeden dat het landhuis hoger op het perceel en dichter op de dijk is geplaatst dan toegestaan en daarmee zeer waarschijnlijk de natuurwaarden van de uiterwaarden gaat aantasten. Nationaal Landschap IJsseldelta is van groot belang en aantasting is dus een kwalijke zaak. Zwolle is een groeiende stad en staat daarmee in een landelijke belangstelling van investeerders, bestuurders en ruimtelijk professionals. Het college zou zorgvuldig met haar verantwoordelijkheid van een groeistad om moeten gaan en derhalve het publieke belang boven het particuliere moeten stellen zijn wij van mening.

Het gaat om een nieuw landgoed, waarvoor de eerste plannen in 1998 zijn gemaakt op aandragen van provincie Overijssel en in het kader van Programma Ruimte voor de Rivier. Weliswaar zijn alle benodigde vergunningen onherroepelijk verleend, maar PvdA, CDA en D66 willen graag weten of het landgoed dat nu wordt gerealiseerd aan de kaders voldoet van gemeente, provincie en Rijk. De schoonheid van de stad en buitengebied zoals het landschap langs de IJssel willen we immers beschermen en daarvoor hebben we beleidsregels met elkaar afgesproken.

Verschillende stukken zijn hier volgens ons relevant, zoals het bestemmingsplan dijkverlegging Westenholte, een beeldkwaliteitsonderzoek waarin uitgangspunten zijn vastgelegd over dit landgoed, een realisatieovereenkomst uit 2009, een

collegebesluit uit 2018, de welstandsnota (2019) en de verleende omgevingsvergunning (2021)

In de overeenkomst uit 2009 lezen we het volgende over het landgoed:

“Landgoed: een geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak, daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het geheel passende, opstallen voorkomen, voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is, een en ander zoals bedoeld in de Natuurschoonwet 1928.”

En specifiek over het landhuis:

“De eigenaar verplicht zich om een landgoed te ontwikkelen met een zeer karakteristieke en exclusieve verschijningsvorm, dat een versterking zal vormen van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, passend in de doelstellingen van de Natuurschoonwet 1928.”

“Het bouwontwikkelingsplan scheidt voldoende duidelijkheid over de exclusieve en monumentale waarde van de bebouwing met een landhuis en de daarin opgenomen wooneenheden en bijgebouwen om een stedenbouwkundig beeld te scheppen dat de predikaten ‘landgoed’ en ‘allure’ met recht zal kunnen dragen.”

“De gemeente en de provincie zullen in nauw overleg maar ieder in het kader van hun bestuursrechtelijke verantwoordelijkheid, eventuele uitwerkingen van het natuur- en landschapsplan en het bouwontwikkelingsplan en daarop gebaseerde vergunningaanvragen beoordelen op onder meer inpasbaarheid in en versterking van de bestaande (groen)structuren, wenselijkheid en toelaatbaarheid uit oogpunt van milieubescherming, vormgeving, haalbaarheid en toekomstige landschappelijke en architectonische waarde.”

Volgens het bestemmingsplan moet het landhuis verrijzen ‘in klassieke stijl’ en in het Beeldkwaliteitsplan Dijkverlegging Westenholte staat dat het gebouw van monumentale sfeer moet uitstralen. Ook lezen we daarin het volgende “Voor het landgoed is gekozen voor een hoog ambitieniveau.” Ook staat er “Voor de woning worden minimaal twee grote bomen (eiken) aangeplant.” In het huidige ontwerp is er echter vrij zicht op de IJssel en zijn alle bomen aan de voorgevel geschrapt.

Het college besluit uit 2018 zegt het volgende: “De geactualiseerde Realisatieovereenkomst met de nieuwe eigenaar geeft de gemeente waarborgen ten aanzien van een voldoende oppervlakte natuur en bos op het landgoed (3 ha), ten aanzien van een duurzame instandhouding van het landgoed en ten aanzien van de recreatieve openstelling van het landgoed. Deze eisen worden eveneens door de provincie gesteld.” In een brief uit 2020 meldt de huidige eigenaar dat de hoeveel bomen en beplanting rond het landhuis sterk wordt gereduceerd en dat hij vrij uitzicht wil over de IJssel. Hij kiest voor fruitboomgaarden in plaats van bos.

Wij stellen aan de hand van de verleende omgevingsvergunning dat het college haar taak om een “goede ruimtelijke ordening” (conform de WRO) tot stand te brengen in de ontwikkeling van het landgoed en het landhuis zeer waarschijnlijk te licht heeft opgevat. De openbare landschappelijke kwaliteit van het IJssellandschap wordt voor een groot gebied aangetast met de afwijkende positie, afmetingen en architectonische vormgeving van het particuliere landhuis.

Wij verzoeken het college daarom om de bouw van het landhuis stil te leggen, in afwachting van de beantwoording van de volgende vragen:

1. Op welke manier zijn de bouwplannen van landgoed Vreugderijk getoetst en waaraan, voordat de omgevingsvergunning verleend is?
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?
3. Een landgoed zou een oppervlak moeten hebben van ten minste 10 hectare, met voor ieder toe te voegen wooneenheid een vermeerdering van 5 ha, etcetera (zie eisen). Op welke manier voldoet het landgoed volgens u aan deze provinciale vereisten?
4. Wat zijn de argumenten die ter onderbouwing van het architectonisch ontwerp liggen waardoor het gebouw voldoet aan: 'karakteristieke verschijningsvorm' en 'landgoed' en 'allure' en 'klassieke stijl'?
5. Als college heeft u altijd gezegd dat landgoed Vreugderijk een 'ecologische, recreatieve en landschappelijke verrijking is'. Hoe is onderbouwd dat het gebouw de aanwezige natuur- en landschapswaarden versterkt?
6. Valt landgoed Vreugderijk onder de Natuurschoonwet en hoe verhoudt dat zich tot de rechten en plichten die de eigenaar daarmee heeft ?
7. Wordt er natuurinclusief en circulair gebouwd en zo nee waarom niet? Mocht er wel natuurinclusief gebouwd worden, kunt u dan inzicht geven in de soorten flora en fauna die door de bouw beschermd en versterkt gaan worden?
8. Eis voor een landgoed is dat er 3 hectare openbaar bos wordt aangeplant. Wordt dat gedaan door de huidige eigenaar?
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?
10. Op welke manier is het landgoed straks toegankelijk voor publiek (zoals ook een eis is)?
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.
12. Worden de huidige opstallen van eigenaar (Zalkerveerweg 15) ter compensatie gesloopt en welke waarden gaan daarmee verloren?

13. Welke wettelijke middelen zet de gemeente in om het landgoed en het landhuis in lijn met de voorschriften te realiseren?
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?
15. Is het college bereid een onafhankelijke beoordeling van het vergunningsproces en de inhoudelijke toets te laten doen?

Dank voor de beantwoording.

Sonja Paauw  
D66

Jan Nabers  
CDA

Patty Wolthof  
PvdA