Principeverzoek plan Hondemot Raalte

Rood voor Rood erf Nieuwe Deventerweg 4 Raalte
Rood voor Rood Nijverdalseweg 13 Mariënheem
Landgoed met woonerven, plan Hondemot









Schalkhaar, 27 november 2021

Opdrachtgever:

[redacted]

Gemachtigde:

[redacted]

Aan de Nijverdalseweg 13 te Mariënheem ligt een intensieve varkenshouderij.
Het bedrijf is in 2014 gekocht door [redacted] met als doel om de varkenshouderij voort te zetten. In opdracht van [redacted] zijn diverse verkenningen uitgevoerd om het bedrijf te beëindigen. Op basis van de gemeentelijk regeling 'Erven in Beweging' en het provinciale beleid Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) zijn verkenningen uitgevoerd om het bedrijf te beëindigen en de sloop te compenseren met woonkavels.



Aanzicht bedrijf aan de Nijverdalseweg 13 Mariënheem

Perceel: kadastraal gemeente Raalte sectie P, nummer 2328, oppervlakte 3,46 ha
Bestemming: agrarisch intensief, bedrijfswoning met varkensschuren ingericht voor het fokken van varkens, oppervlakte bedrijfsgebouwen is 9.173 m2.

Door de ligging van het bedrijf ten opzichte van de bebouwde kom van Mariënheem, alsmede de ligging ten opzichte van het Natura 2000 gebied Het Boetelerveld, is het beëindigen van de agrarische bestemmingen een grote wens van Gemeente Raalte en Plaatselijk Belang Mariënheem. Door milieucontouren van een dichtbij gelegen geitenhouderij en de geluidscontour van de N35 is woningbouw op de slooplocatie ruimtelijk onmogelijk. PB Mariënheem wilde graag de compensatiekavels toevoegen voor uitbreiding van het dorp. Hiervoor zijn ook verkenningen uitgevoerd met PB en Gemeente Raalte. Ook hier zijn door allerlei milieucontouren van agrarische bedrijven rondom Mariënheem geen mogelijkheden. De eigenaar heeft in oktober 2020 het project uit de verkoop gehaald en voorbereidingen getroffen om het bedrijf weer op te starten voor de varkenshouderij.

Doordat compensatie van kavels op de locatie en aan de bebouwing van het dorp Mariënheem niet mogelijk zijn moet de compensatie elders worden gezocht. Samen met ontwikkelaar [redacted] eigenaar van [redacted] zijn in december 2020 ruimtelijk verkenningen gedaan om locatie Nijverdalseweg 13 Mariënheem in samenhang met locatie Nieuwe Deventerweg 4 Raalte te herontwikkelen. Op locatie Nieuwe Deventerweg 4 Raalte is een melkveehouderijbedrijf waarbij de boer geen opvolger heeft en wil gaan stoppen. Beide locaties zijn door [redacted] gekocht om gezamenlijk te transformeren naar een nieuwe toekomst.

In de periode januari 2021 tot heden zijn plannen gemaakt voor beide locaties. Onderstaand worden beide plannen toegelicht

Verzoek aan de gemeente

Het verzoek aan het college van Burgemeester en Wethouders van Raalte is om planologische medewerking te verlenen voor:

1. Wijzigen bestemming van 'Agrarisch' (intensief) naar 'Wonen' locatie Nijverdalseweg 13 Mariënheem.
2. Wijzigen bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen' locatie Nieuwe Deventerweg 4 Raalte.
3. Wijzigen bestemming van drie locaties in het bebouwingslint Hondemotsweg van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.
4. Wijzigen bestemming locatie in het hart van het nieuw te vormen landgoed van 'Agrarisch' naar 'Wonen' alsmede het wijzigen van 'Agrarische' bestemming van diverse stroken en percelen agrarische grond naar bestemming 'Natuur'.

Communicatie en participatie

Er is een zeer uitgebreide communicatie en participatie proces geweest met alle belanghebbenden en betrokken partijen. Dit proces is beschreven in een separaat document en als bijlage bijgevoegd.

Toelichting op de plannen

Plan Nijverdalseweg 13 Mariënheem

Alle stallen worden gesaneerd en gesloopt alsmede de installaties/inrichtingen. De bestaande rietgedekte hoeve, gebouwd in de jaren vijftig, blijft behouden en wordt hersteld. De sloopoppervlakte is 9.173 m2. De bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch' intensieve veehouderij naar bestemming 'Wonen' voor één woning. Voor deze transformatie is een overzicht van te slopen gebouwen en een erf- en landschapsplan gemaakt, deze zijn als bijlagen bijgevoegd.

Plan Hondemot Raalte

Het plangebied Nieuwe Deventerweg 4 is een agrarische bedrijf met 15 ha agrarische grond. In deze ontwikkeling wordt de compensatie van de sloop Nijverdalseweg 13 meegenomen.
Het plan gaat uit van de volgende ontwikkelingen:

- Transformeren van agrarische erf aan Nieuwe Deventerweg 4 naar een woonerf;
- Toevoegen van drie woonerven in het bebouwingslint Hondemotsweg;
- Vorming nieuw landgoed, oppervlakte 10 ha. met NSW status en een beheerderswoning;
- Ontwikkeling en herstel van landschap met nieuwe natuur en extensieve agrarische gronden
- Realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg erf Nieuwe Deventerweg 4 in verband met ontwikkeling van een tunnelbak

Sloop en sanering

Ter compensatie wordt 12.483 m2 schuren gesloopt. Dit is het totaal aantal sloopmeters van beide locaties. Hierbij wordt opgemerkt dat op locatie Nijverdalseweg een schuur met een oppervlakte van 3.000 m2 een dubbel laags/etage stal is. Deze is als enkel laags meegeteld. Het aantal vierkante meters sloop op locatie Nieuwe Deventerweg 4 Raalte is 3.310 m2 en op de Nijverdalseweg 13 Mariënheem 9.173 m2. Voor de locatie Hondemots is een totaalplan gemaakt inclusief het nieuwe landgoed, deze is als bijlage bijgevoegd

Milieuaspecten

Gezien de ligging is vooraf advies gevraagd aan de OmgevingsDienst (OD)over milieuaspecten van de bedrijven, spoortracé en de N348. Het plan houdt rekening met de geur- en geluidscontouren. Het advies van de OD Salland is als bijlage bijgevoegd.

Landschappelijke inpassing

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt op korte afstand, ongeveer 700 meter, van de grens bebouwde kom Raalte. Het gebied is een mixlandschap van bedrijven en burgerwoningen.



Uitsnede bestemmingsplan kaart

Aan de noordzijde ligt het spoortracé Zwolle-Almelo. Aan de Oostzijde ligt de Provincialeweg N348. Aan de zuidzijde ligt een Riool Water ZuiveringsInstallatie (RWZI). Aan de westzijde sluit het plangebied aan op percelen van landgoed 'Reelaer'.



Luchtfoto situatie plangebied

Historie van het gebied

Het plangebied is kleinschalig weidegebied. Een gebied met veel houtwallen. Het oude erf Nieuwe Deventerweg is een vrijliggende oude hoeve die is ontstaan aan de voet van een kleine es. Gedeeltelijk is deze es nog aanwezig. Het gebied heeft als naam "Het Veldhuis". In de loop der jaren zijn veel houtwallen verdwenen en zijn sloten gedempt. De Hondemotsweg, de Hondemotswetering, het spoortracé en de provinciale weg N348 zijn reeds lang bestaande infra elementen in het gebied. De waterzuivering is ontstaat in de jaren tachtig negentig van de vorige eeuw. In het gebied zijn restanten fraaie eikenbomen, van de oude houtwallen nog aanwezig. De kaart Topotijdreis, is als bijlage bijgevoegd, geeft een goed beeld van de ontwikkeling.

Het plan gaat uit van behoud en herstel van het oude landschap.

Gebiedsontwikkeling

Het plan gaat uit van het ontwikkelen van 3 boerenerven in het bebouwingslint van de Hondemotsweg en een landhuis. Eveneens wordt het erf Nieuwe Deventerweg ontwikkeld tot een woonerf met vijf woningen. De beheerderwoning krijgt een centrale plek in het gebied. De nieuwe erven en het landhuis vormen een samenhangend landgoed. Deze samenhang en de landgoedstatus is een belangrijke borging van de ruimtelijke kwaliteit voor de bestaande en nieuwe bewoners. Tevens is het nieuwe landgoed een fraaie 'groene vinger' verbinding van de bebouwde kom van Raalte met het landgoederengebied van het Reelaer. Er wordt veel nieuwe natuur, houtwallen en bospercelen toegevoegd en de agrarische grond wordt geëxtensiveerd. Het watersysteem, de kavelgrenssloten en poelen, worden hersteld en opnieuw aangelegd. De landschappelijke inpassing van de RWIZ vraagt nog aandacht. Het overleg hierover met WDOdelta is gaande.

Het plan is een nieuw landgoed in harmonie met nieuwe woonerven.

De nieuwe erven en de ontsluiting

Door de gewenst ontwikkeling van de overheden om een onderdoorgang te maken van het spoortracé – N348 moet het erf aan Nieuwe Deventerweg 4 op een andere wijze worden ontsloten. Het overleg hierover is gaande. Het plan gaat er van uit dat er een nieuwe ontsluiting wordt gemaakt voor dit erf op de Hondemotsweg. De nieuw te maken ontsluiting is tevens de ontsluiting voor twee nieuwe erven en het landhuis. De nieuwe erven liggen in het bebouwingslint van de Hondemotsweg en zijn zodanig gesitueerd dat zij in harmonie liggen met het achterliggende landgoed. Op twee plekken blijft het lint open om deze harmonie en openheid in stand te houden. De beleving van het landgoed en de erven wordt op deze manier een belangrijke ruimtelijke kwaliteit. De woningen liggen direct aan het gemeenschappelijk erf en worden indirect ontsloten op de Hondemotsweg. Er worden op deze wijze geen nieuwe in-/uitritten gemaakt op de Hondemotsweg.
De bebouwing in de erfstructuur is zodanig dat verrommeling van het landschap wordt voorkomen en dat privacy door erfopbouw 'natuurlijk' wordt geborgd. De groene aankleding van de erven, de bomen, heggen en struiken, zijn verplichtingen, waardoor ook hier de ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd.

De nieuwe erven zijn een ontwikkeling in samenhang met het nieuwe landgoed.

Beeldkwaliteit bebouwing

Een belangrijk aspect van de ruimtelijke kwaliteit is de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing. In het gebied staan nog twee oude Sallandse boerderijen. Deze zijn de aanknoop punten voor de nieuwe ontwikkeling. De nieuwe erven krijgen een eigen signatuur die samenhangend maar ook onderscheidend is. De signaturen en de namen voor de nieuwe erven staan op het landschapsplan. Op basis van deze uitgangspunten worden de erven verder uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan.

Beelkwaliteit nieuwe erven is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling.

Bijlagen:

- Communicatie en participatie proces ontwikkelingen Nieuwe Deventerweg 4 Raalte en Nijverdalseweg 13 Mariënheem.
- Erf- en landschapsplan locatie Hondemot en Nieuwe Deventerweg 4 Raalte
- Beplantingsplan Hondemot
- Erf- en landschapsplan locatie Nijverdalseweg 13 Mariënheem
- Kaart bouw in bebouwingslint Hondemotsweg Raalte
- Overzicht te slopen gebouwen Nieuwe Deventerweg 4 Raalte
- Overzicht te slopen gebouwen Nijverdalseweg 13 Mariënheem
- Overzichtskaart landgoed met NSW status locatie Hondemotsweg Raalte
- Topotijdreis locatie Hondemotsweg/Nieuwe Deventerweg 4 Raalte
- Advies Omgevingsdienst
    - Advies milieuzonering Nieuwe Deventerweg 4
    - 201209 Advies milieuzonering Nieuwe Deventerweg 4

Communicatie en participatie proces ontwikkelingen
Nieuwe Deventerweg 4 Raalte en Nijverdalseweg 13 Mariënheem.
Datum 18-11-2021.

Dit memo beschrijft de ontwikkelingen die zijn doorgemaakt leidend tot de transformatievoorstellen die nu voorliggen voor het agrarisch perceel van ca. 15 ha. in de hoek Hondemotsweg / Nieuwe Deventerweg Raalte (werknaam: *Landgoed de Hondemot*) direct tegen de kern van Raalte en het boerenerf aan de Nijverdalseweg 13 te Mariënheem (Gemeente Raalte).

De wens van politiek 0572 en inwoners Mariënheem om een groot varkensbedrijf te beëindigen

Het proces begint feitelijk in 2019 toen [redacted] in opdracht van de toenmalige eigenaar [redacted] onderzoek heeft gedaan naar de transformatiemogelijkheden van het boerenerf Nijverdalseweg 13 te Mariënheem. Op deze locatie staat een grote varkensboerderij met ruim 9500 m2 bebouwing waarvan sommige gebouwen dubbellaags zijn. Er is een omgevingsvergunning afgegeven voor verdere uitbreiding zodat ruim 11.500 varkens gehouden kunnen worden.

Er heerste toen al langere tijd onvrede over deze situatie omdat de stankuitstoot van de varkenshouderij geheel Mariënheem zwaar belastte. Daarnaast blijkt ook dat de stikstof depositie in het nabijgelegen Natuurreservaat Boetelerveld zeer fors is.

[redacted] heeft de herontwikkeling van deze plek onderzocht aan de hand van het beleidsstuk "Erven in Beweging". Hij kwam na een lang traject tot de conclusie dat herontwikkeling naar woningen op locatie geen kans van slagen heeft ten gevolge van de specifieke afstandregels (GGD beleid) wat betreft de nabijgelegen geitenhouderij en de geluidscontouren van N35 (=Nijverdalseweg). Ook waren er in Mariënheem geen mogelijkheden voor compenserende woningbouw. De opdracht is destijds daarom gestaakt en de boerderij werd te koop gezet.

De koppelkansen gebiedsontwikkeling met stoppende veehouderijbedrijven

In het najaar van 2020 kocht [redacted] de stoppende veehouderij Nieuwe Deventerweg 4 (Raalte) met als doel het bedrijf te saneren en er woningbouw toe te realiseren aan de hand van het beleid "Erven in Beweging". De voorbereidende transformatieplannen werden met de gemeente Raalte gevoerd.
Deze stap bleef niet onopgemerkt mede omdat de [redacted] zich liet bijstaan in deze gesprekken door [redacted] Dit leidde tot de vraag vanuit de Gemeente Raalte (door Wethouder Wagenmans) of [redacted] interesse zou hebben om ook Nijverdalseweg 13 te herontwikkelen.
De gesprekken daarover en de besluitvorming waren noodzakelijk kort, gegeven de aanstaande forse verhoging van de overdrachtsbelasting (kostenverhogend) per 31-12-21. Na een summier onderzoekstraject waarin de grootste risico's in kaart waren gebracht en de koppelkansen met de ontwikkeling aan de Hondemotsweg / Nieuwe Deventerweg waren besproken met de Gemeente Raalte besloot dhr. Franken dit risico te nemen.

De communicatie en participatie

Het traject vervolgde begin 2021 met een intensief overleg met alle betrokkenen. Het aantal betrokkenen is veel groter dan bij een regulier 'rood voor rood' traject. Dit werd veroorzaakt door de grootte van het project en zeker ook door de omliggende relevante ontwikkelingen (kruispunt Bos, zonnepanelentraject bij de lokale waterzuivering) en nationale aandacht voor stikstof.

De buurt Hondemotsweg / Nieuwe Deventerweg is intensief meegenomen in de ontwikkeling. Er zijn voor de betrokken buren, die met hun huisperceel direct aanliggen tegen het beoogde Landgoed de Hondemot, compenserende regelingen overeengekomen om zo tot een win-win situatie te komen voor alle partijen.

Het kruispunt Bos (N35 / N348 ligt) grenst direct aan het bovengenoemde ontwikkelgebied. De N348 (=Nieuwe Deventerweg) ligt op de perceelgrens leidend naar de tunnelbak onder het spoor door. Er lopen 3 ontsluitingen van het Landgoed de Hondemot naar de N348 en de Provincie Overijssel wenst hierin graag veranderingen (bij voorkeur volledig opheffen) gegeven het project knooppunt Bos. De constructieve gesprekken hebben geleid tot een voorstel waarin beide partijen zich kunnen vinden. De huidige en beoogde ontsluitingen op de N348 komen te vervallen. Ter compensatie wordt een nieuwe ontsluiting op de Hondemotsweg in gemeentelijk eigendom verworven, aangelegd en onderhouden.

Daar komt bij dat het project Knooppunt Bos de verdieping van de N348 en de tunnelbak onder het spoor landschappelijk moet inpassen. Daarnaast dient er ten gevolge van de wijze van aanleggen van infrastructuur op het knooppunt zelf een grote groencompensatie plaats te vinden. Dit dient te landen in de buurt van het project zelf. [redacted] heeft aangeboden hiervoor ruimte (agrarische grond) ter beschikking te kunnen stellen ter verwerving. Dit aanbod is zeer welkom ontvangen.

Door het Waterschap (Drents Overijsselse Delta) is rondom de waterzuivering op de hoek N348/Hondemotsweg een groot stuk bos gekapt voor de plaatsing van zonnepanelen. Deze kap dient gecompenseerd te worden. Tevens dient het zonnepanelenpark landschappelijk ingepast te worden. [redacted] heeft aangeboden hiervoor ruimte (agrarische grond) ter beschikking te kunnen stellen ter verwerving. Dit aanbod is momenteel in beraad bij het Waterschap.

Het stikstof dossier is tevens een onderwerp van gesprek, zowel bij de beoogde projecten N348 (knooppunt Bos) als N35 (rondweg Mariënheem). [redacted] heeft de vrijkomende stikstofrechten ter overname aangeboden voor de benodigde wettelijke compensatie voor deze infrastructuur projecten. Dit aanbod is zeer welkom ontvangen. De wijze van daadwerkelijk kunnen overdragen is nu onderwerp van studie.

De genoemde regeling "Erven in Beweging" biedt hier compensatie van alle sloop (zowel Nijverdalseweg 13 als Nieuwe Deventerweg 4) de gelegenheid om 12 kavels te laten landen in Landgoed De Hondemot. Gegeven de crisis op de woningmarkt is dit een prettige en onderscheidende aanvulling op de verdere ontwikkelingen zoals het project Franciscus hof. Er is nadrukkelijk moeite gedaan om deze kavels landschappelijk fraai in te passen. In lijn met de Landgoed gedachte worden 3 boeren erven toegevoegd. Een erf bestaat uit een rietgedekte hoofdgebouw en 1 of 2 bijgebouwen, ieder bedoeld voor wonen. Het bestaande boerenerf van de Nieuwe Deventerweg 4 wordt gesaneerd, de bedrijfswoning blijft staan, en vervolgens uitgebreid met 3 bijgebouwen ieder bedoeld voor wonen. Per boerenerf wordt een passend beeldkwaliteitsstempel en kavelpaspoort toegevoegd om het passend te laten zijn, zonder verrommeling, in het landschap.

Het boerenerf aan de Nijverdalseweg 13 te Mariënheem wordt (dus) gesaneerd en landschappelijk opnieuw fraai ingepast en qua bestemming omgezet naar wonen. In de totale transformatie fase wordt de boerderij blijvend ter huur beschikbaar gesteld aan de huidige bewoners die al zeer op leeftijd zijn.

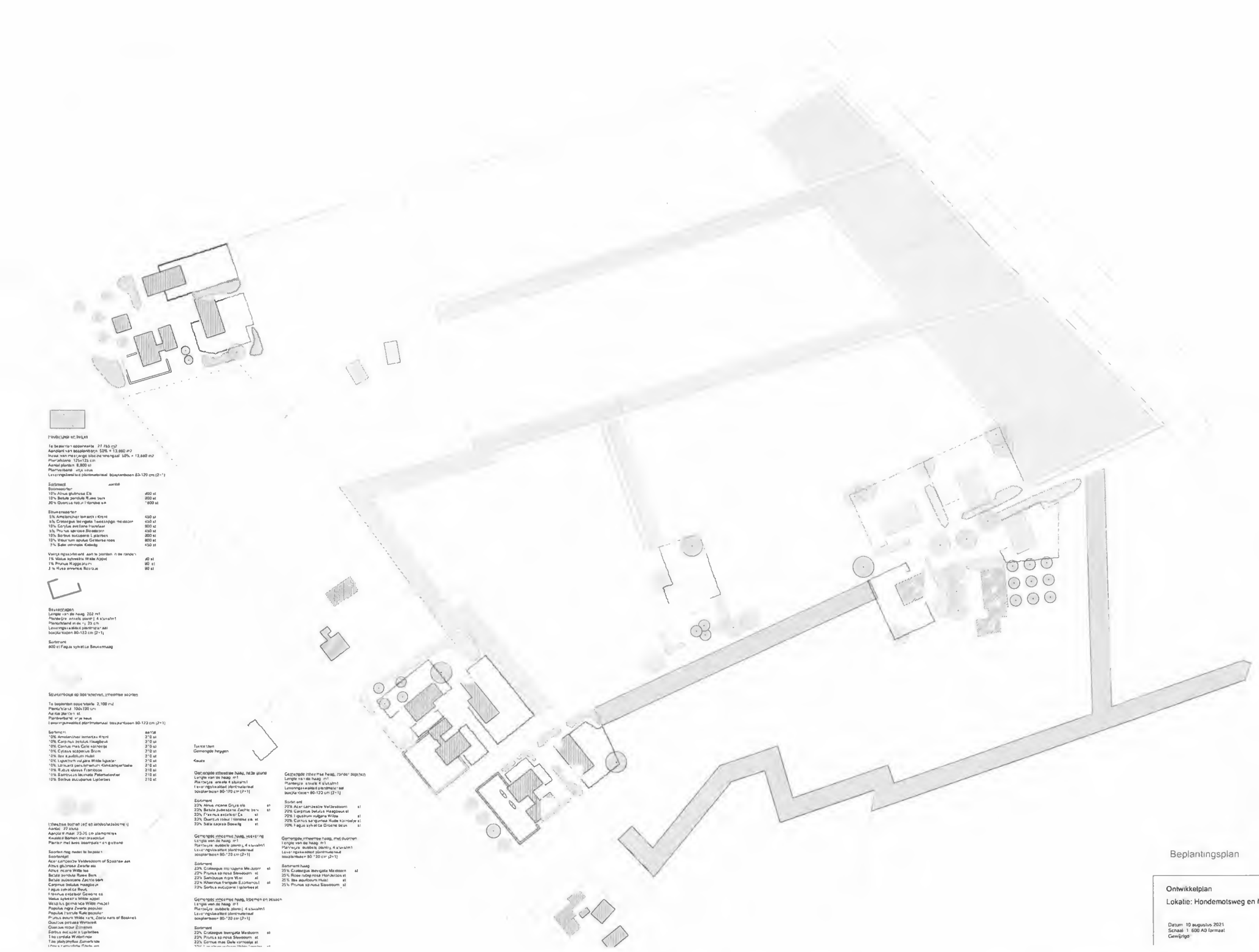
Ook het vermelden waard is het feit dat de boerenfamilie van de Nieuwe Deventerweg 4 blijft wonen in de bedrijfswoning en de transformatie van haar vroegere huiskavel naar een landgoed zeer verwelkomt.

De agrarische gronden op Landgoed De Hondemot worden hersteld in landschappelijke kwaliteit. Er vindt een grootschalig herstel van het landschap plaats (geleid vanuit hoe het er vroeger uitzag met houtwallen en sloten) wat zich ook laat borgen in de vorm van een landgoed onder de NSW status. Landgoed De Hondemot ligt tegen het landgoed de Reelaer aan. Het Oversticht adviseerde positief over deze landschappelijke ontwikkeling.

Deze investering geeft conform de Nationale Landgoedregeling ruimte voor het vergunnen van een landhuis met allure. In overleg met de gemeente is dit omgezet naar een kavel voor een woonboerderij ter beheer en onderhoud van het landgoed zelf, wat zodoende ook beter past bij de kwaliteit van het geheel. Was er voor het ontwikkelingsgebied een jaar terug nog sprake van een zonnepanelenveld tussen burgerwoningen, nu wordt dit een geborgd landgoed passend in het prachtige Sallandse Landschap. Kortom: *geen zonnepark maar een landgoed.*

Bovengenoemde grootschalige ontwikkeling maakt duidelijk dat er veel grote en kleine koppelkansen te verzilveren zijn met Provincie Overijssel, het Waterschap, De gemeente Raalte, Het Oversticht en natuurlijk de bewoners in buurt nabij het plangebied. Dit is gelukt door een unieke prestatie van alle betrokkenen.

Het participatieproces met directe en indirecte bewoners in het gebied heeft veel aandacht gekregen. Hierin zijn zowel de initiatiefnemer [redacted] als de gemeente Raalte zeer actief geweest. De communicatie met de overige genoemde stakeholders verliep zakelijk en vlot leidend tot een prachtig resultaat.



Beplantingsplan

Ontwikkelplan

Lokatie: Hondemotsweg en Nieuwe Deventerweg Raalte

Datum 10 augustus 2021
Schaal 1 600 A0 formaat
Gewijzigd

B.A. ten Have