B.V. Landgoed Den Alerdinck II

Verslag van de informatieavond BV Landgoed Den Alerdinck II van 21 december 2023

Op 21 december 2023 is in buurthuis het Trefpunt te Laag Zuthem een informatiebijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan voor de verplaatsing van vijf bouwkavels op het landgoed Den Alerdinck II. Tijdens deze informatieavond is de aanleiding van dit plan, de inhoud en de verdere procedure toegelicht.

Op 6 december 2023 heeft een vooroverleg plaatsgevonden tussen als vertegenwoordiger van de vereniging 'Plaatselijk belang Laag Zuthem' en de scheidende en opkomende directeur/rentmeester van BV Landgoed Den Alerdinck II, initiatiefnemer van de planontwikkeling. Daarin is onder meer gekomen tot de opzet van de avond, de locatie van de informatieavond en heeft afstemming plaatsgevonden over het bereik van de uitnodiging. Ook is de gemeente Raalte op de informatieavond uitgenodigd.

Deze informatieavond op 21 december 2023 vond plaats op initiatief van BV Landgoed Den Alerdinck II om zoveel mogelijk buurtbewoners en belanghebbenden te informeren over de op handen zijnde plannen. Uiteraard was er ruimschoots gelegenheid tot het stellen van vragen. De uitnodiging (zie bijlage) werd 14 dagen tevoren uitgebracht en met een oplage van 300 aankondigingen huis aan huis bezorgd en heeft op de website van het plaatselijk belang gestaan (http://www.zuthem.nl/). De druk van het verenigingsblad was net ter perse geweest waardoor opname van de aankondiging hierin niet meer mogelijk was. De adressen waar de aankondiging is bezorgd lagen allemaal in de ruime planomgeving en voorts is de aankondiging in het volledige dorp Laag Zuthem bezorgd. Voor een optimale opkomst is gekozen voor een tijdstip begin van de avond op 21 december. De informatieavond voor omwonenden en belangstellenden is georganiseerd in het kader van openheid en transparantie. Een ieder heeft kennis kunnen nemen van de achtergronden van het plan en de inhoud daarvan. Het plan zelf lag op de avond ter inzage voor een ieder en was mogelijkheid tot het inhoudelijk stellen van vragen.

De heer E. Schurer, huidig directeur/rentmeester van het Landgoed heette een ieder van harte welkom. In de zaal waren ca 45 mensen aanwezig waaronder een tweetal familieleden van het Landgoed zelf. De heer Gerrit Jan Liet die als voormalig directeur/rentmeester nauw betrokken is geweest bij de planvorming schetste een beeld van de aanleiding van de verplaatsing van de bouwkavels, een historische terugblik en het proces om te komen tot de totstandkoming van de keuze voor de huidige locatie. Jeanine Jentink van Buro SRO uit Arnhem lichtte de inhoud van het plan en de verdere procedure toe.

Gerrit Jan Liet presenteerde door middel van een uitgewerkte en goed voorbereide presentatie op het scherm aan de aanwezigen, de aanleiding van het plan. Hij benadrukte dat het een plan de verplaatsing betreft van een vijftal reeds vergunde kavels op het Landgoed. Deze zijn momenteel in een cluster bestemd en gesitueerd op het Landgoed, aan de westzijde van N35.

Website: www.landgoeddenalerdinck.nl

E-mail: beheer@landgoeddenalerdinck.nl
Postbus 514
7200 AM Zutphen

De heer Liet schetste een beeld van de reeds vergunde huidige locatie. Bij de start van de verkoop van deze kavels was er behoorlijke belangstelling vanuit de markt. In het verdere verloop van het verkoopproces via de makelaar (feitelijk een uitgifte van de kavels op basis van erfpacht) bleek dat meer en meer kandidaten afhaakten vanwege geluidsoverlast afkomstig van verkeer op de N35. Uiteindelijk bleef geen enkele kandidaat over die de getoonde interesse daadwerkelijk zou omzetten naar een verdere stap om te komen tot realisatie van een woning. Het werd duidelijk dat de gekozen en bestemde locatie ongeschikt bleek te zijn om tot planrealisatie over te gaan. Er moest om tot werkelijke realisatie over te gaan, een alternatief worden gezocht.

De heer Liet ging uitvoerig in op de zoektocht naar een alternatieve locatie op het Landgoed. Hij beschreef de landschappelijke analyse van het landgoed. De historische bebouwing van dit gebied is te vinden op de hogere delen in het landschap dat Salland zo karakteriseert in deze omgeving. Grofweg kenmerkt het landschap zich door de natuurlijke hoogteligging van langwerpige hoogten in een oost-west verbinding, afgewisseld met laagten daartussen. De agrarische bebouwing was op de hoger gelegen gedeelten te vinden en in de laagten waren natte delen in gebruik als gras/hooilanden. Feitelijk is dat nog steeds het geval, men bouwt niet in de (natte) laagten.

Binnen de eigendomscontouren van het Landgoed zijn volgens Liet de hoger gelegen gedeelten onderzocht op geschiktheid om te kunnen bouwen, waarbij randvoorwaarden waaronder bereikbaarheid, geluid, geur, het bestaande natuurnetwerk en reeds bestaande bebouwing zijn geanalyseerd. Uit dit onderzoek dat in nauwe afstemming met de gemeente Raalte werd gedaan is gezamenlijk met de gemeente de voorkeur gegeven aan de planlocatie aan de Zuthemerweg.

De heer Liet benadrukte dat in de voorbereidende planvorming overleg is geweest met omwonenden en dat zelfs in een vroeg stadium een excursie met hem persoonlijk heeft plaatsgevonden waarbij een wandeling door het gebied heeft plaatsgevonden met een groep belangstellenden. Tijdens deze wandeling zijn vele vragen gesteld en beantwoord.

Uit de zaal is op de gegeven inleiding gereageerd waarbij enkele hoofdvisies de boventoon voerden.

- De nieuwe locatie betreft een van de weinige (nog) open doorkijkjes vanaf de Zuthemerweg naar het open achtergelegen landschap met een vrees voor afblokking van dit zicht door toekomstige woningbouw; hierover is in een discussie van gedachten gewisseld.
- De eigenaren van het Landgoed werd door een tweetal personen verweten met dit plan juist alles te doen wat zij in het verleden tegenwierpen ten aanzien van de plannen destijds voor de uitbreiding van het dorp Laag Zuthem. De huidige motivatie voor de planlocatie werd daardoor als niet overtuigend ervaren door enkele aanwezigen. Indertijd werd een zienswijze door het landgoed ingediend tegen de plannen. Tot een formeel bezwaar is het echter nooit gekomen al werd dat in de zaal wel gesuggereerd. Op dit vlak werd het ook persoonlijk. De aantijging kreeg geen zichtbare bijval uit de zaal.
- Op de ingebrachte respons uit de zaal werd inhoudelijk gereageerd, waarbij de beperkingen in de locatiekeuze door toepassing van de verschillende randvoorwaarden aan de orde kwamen.
- Vanuit de zaal werd gewezen op de locatie aan de noordzijde van het Landgoed als alternatief, waar reeds bebouwing is ten zuiden van de Hoge Weg. Uit de hierop volgende

discussie is aangegeven dat deze locatie op dezelfde soort bedenkingen zou kunnen leiden dan de gekozen locatie en dat hiervoor niet werd gekozen. De nieuwe gekozen locatie vormt op zichzelf een cluster met de nieuw gebouwde woning ten zuiden van de Zuthemerweg.

Jeanine Jentink Omgevingsadviseur van Buro SRO lichtte het plan op een projectie scherm toe vanuit de inhoudelijke en procedurele kant. Er was een goede voorbereiding gedaan om te komen tot een zo inzichtelijk mogelijke presentatie (dat geldt ook voor de presentatie van Liet) Zo werden door haar het schetsontwerp, de beeldkwaliteit, de groene erfinrichting, het beplantingsplan, de verbeelding van het bestemmingsplan en de procedure ontwerpbestemmingsplan aan de hand van verbeelding toegelicht.

De inpassing van de vijf kavels in de open ruimte, geclusterd in een groepje van vier en een schuurwoning apart van de rest bereikbaar via een landweg werd toegelicht. Op de typologie van de woningen is ingegaan, de onderlinge verhouding in grootte en locatie. De gezamenlijke ontsluiting van de woningen naar de Zuthemerweg kwam aan de orde, waarbij het natuurnetwerk, het behoud van de laanbeplanting, het onderzoek naar Flora en Fauna en de veiligheid van de uitrit op de openbare weg aan de orde kwamen.

Procedureel is aangegeven welke mogelijkheden er zijn tot het indienen van zienswijzen en de daarbij behorende termijn. Op het moment van de informatieavond waren nog meer dan vier weken beschikbaar voor het indienen van een zienswijze waarop nadrukkelijk is verwezen.

Uit de zaal is op de presentatie gereageerd waarbij enkele hoofdvisies de boventoon voerden.

- Er werden vragen gesteld over de zichtbaarheid van de woningen vanuit de omgeving. Materiaal en kleurstelling kwamen als thema naar boven, er werd op een negatieve wijze gerefereerd aan de nieuwbouw aan de zuidzijde van de Zuthemerweg; de voorkeur is duidelijk op meer natuurlijk wegvallende kleuren en materialen.
- Parkeren bij de woningen en zichtbaarheid op auto's vanuit de omgeving was een thema waarbij de landschappelijke inpassing in groen en reliëf mogelijke oplossingen kunnen bieden op vermeende ontsiering;
- Gevraagd werd naar een lichtplan. Er bestaat angst dat buitenverlichting tot ver in de omgeving te zien zal zijn hetgeen vanuit donkerte ongewenst wordt geacht. Naar beneden gerichte verlichting wordt opgenomen in het lichtplan om op deze wijze overlast te voorkomen.
- Navraag werd gedaan of er voor de omliggende landbouw, meer specifiek het bedrijf van Kijk in de Vechte, beperkingen in de bedrijfsvoering oplevert door de afstand tot de woningbouw. Er werd verzekerd dat dit is onderzocht is en dat dit niet het geval zal zijn en dat betrokken landbouwer tevens een gewaardeerde pachter (grond) van het Landgoed is ter ondersteuning van deze gedachtengang. Immers het beperken van dit bedrijf is niet in het voordeel van de eigenaar/verpachter.
- De suggestie werd gedaan dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk, hetgeen in de discussie werd bestreden door initiatiefnemer met de toezegging dat nog eens nadrukkelijk te bekijken;

- Er werden vragen gesteld over de fauna, vleermuizen, die door de woningbouw verstoord zouden kunnen worden. Aangegeven is dat de vliegroutes in stand blijven omdat geen bomen worden gekapt in dit kader en dat daarom geen significante impact wordt verwacht.
- Geopperd werd om de ontsluiting van het plan richting het Noorden, door de laagte van de aldaar gelegen graslanden, te organiseren. De landschappelijke waarden zijn door dit lange traject hier niet mee gediend werd als tegenargument gegeven.
- Er waren complimenten over de zorgvuldigheid van de afstemming van de nieuwbouw enerzijds betreffende typologie, materiaal en kleurkeuze, anderzijds over de landschappelijke inpassing van het plan;
- Er was enthousiasme over de woningen op de locatie en de uiterlijke verschijningsvorm.
- Er was applaus bij de beëindiging van de presentatie.

Na de presentatie is de gelegenheid geboden om onder het genot van een drankje op kosten van initiatiefnemer, na te praten en verdiepende vragen te stellen aan de presentatoren van de informatieavond, de directeur/rentmeester en aan de familie. Hiervan is tot een klein uur na de presentatie volop gebruik gemaakt. De sfeer was over het algemeen positief en opbouwend te noemen.

E. Schurer

Directeur/rentmeester BV Landgoed Den Alerdinck II