Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg
Zaaknummer	62613-2024
B&W vergadering	5 november 2024
Agendacommissie	4 november 2024
Raadsvergadering	28 november 2024
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Paulien Bloemenkamp telefoon: 06-25282054, e-mail: paulien.bloemenkamp@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg
2. Zienswijzennota Landgoed Den Alerdinck II, partiële herziening nr. 1, omgeving Zuthemerweg

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	28 november 2024
Zaaknummer	62613-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Paulien Bloemenkamp telefoon: 06-25282054

Samenvatting

In de jaren 2007-2008 is op het landgoed Den Alerdinck II een gecombineerd rood-voor-rood en rood-voor-groen project opgestart. Onder leiding van de Dienst Landelijk Gebied is met het landgoed en externe deskundigen een integraal plan opgesteld. Dat hield onder meer in dat ruim 2.400 m² stallen is gesloopt en dat het landgoed middels de aanleg van 26 hectare bos en natuur is geoptimaliseerd als stapsteen in de robuuste ecologische verbindingszone Veluwe - Vechtdal. Verder zijn waterschapsdoelen op het gebied van retentie en waterecologie gerealiseerd.
Als compensatie voor de investeringen, de toenemende beheerkosten en afnemende pachtopbrengsten mag het landgoed een nieuw erf met vijf vrijstaande woningen realiseren op een akker nabij de N35, bekend als 'De Hofstee'. Hiervoor is in 2012 het bestemmingsplan vastgesteld.

In verband met de ligging ten opzichte van de N35 en de geluidsbelasting is na meerdere pogingen de vijf bouwkavels te verkopen de conclusie getrokken dat de beoogde ontwikkeling op deze locatie onhaalbaar is. Begin 2019 is door het landgoed gezocht naar een alternatieve plek voor de woningen, zonder geluidsbelasting van de N35. Aan de Zuthemerweg is samen met het Oversticht een alternatieve locatie gevonden. Op 20 december 2022 heeft het College een principebesluit genomen ten aanzien van de verplaatsing van deze vijf bouwkavels.

Aangezien de ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan onder andere over de impact op het landschap, ecologie, mogelijk lichthinder, strijdigheid met de omgevingsverordening, omgevingsdialoog en geur. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg ontvankelijk te verklaren en deels gegrond;
2. Het bestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230001-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen conform de zienswijzennota bestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg gewijzigd vast te stellen;

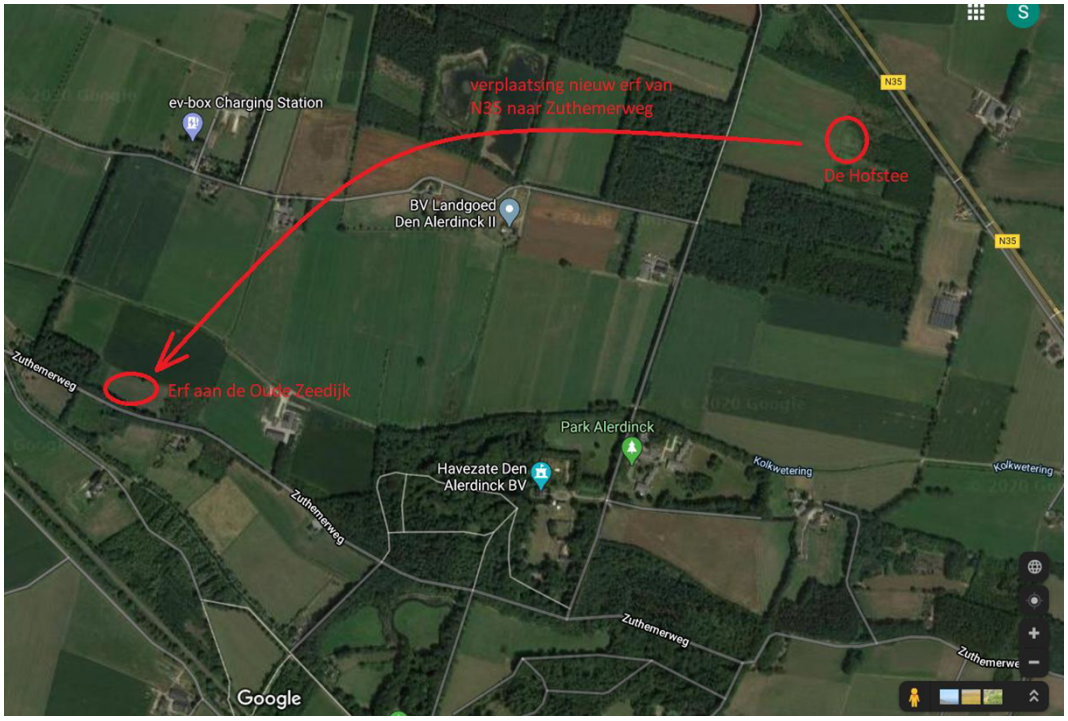
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie ver de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan de indieners van een zienswijzen op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Inleiding

In de jaren 2007-2008 is op het landgoed Den Alerdinck II een gecombineerd rood-voor-rood en rood-voor-groen project opgestart. Doel was het verbeteren van de ruimtelijke - en ecologische kwaliteit, gecombineerd met het versterken van de economische basis. Onder leiding van de Dienst Landelijk Gebied is samen met het landgoed en externe deskundigen een integraal plan opgesteld. Dat hield onder meer in dat ruim 2.400 m² stallen gesloopt zou worden en dat het landgoed middels de aanleg van 26 hectare bos en natuur geoptimaliseerd zou worden als stapsteen in de robuuste ecologische verbindingszone Veluwe - Vechtdal. Verder zouden waterschapsdoelen op het gebied van retentie en waterecologie gerealiseerd worden.
Als compensatie voor de investeringen, de toenemende beheerkosten en afnemende pachtopbrengsten zou het landgoed een nieuw erf met vijf vrijstaande woningen mogen realiseren op een akker nabij de N35, bekend als 'De Hofstee'. In 2012 is het bestemmingsplan vastgesteld voor plan 'De Hofstee'.

Het landgoed is alle overeengekomen afspraken nagekomen: de stallen zijn gesloopt, er is 26 hectare nieuwe natuur en een natuuroever langs de Kolkwetering gerealiseerd en het waterschap heeft twee waterbergingen annex natuurstapstenen op het landgoed aangelegd.

In verband met de ligging ten opzichte van de N35 en de geluidsbelasting is na meerdere pogingen de bouwkavels te verkopen de conclusie getrokken dat de beoogde ontwikkeling op deze locatie onhaalbaar is. Begin 2019 is het landgoed op zoek gegaan naar een alternatieve plek voor de woningen, zonder geluidsbelasting van de N35. Aan de Zuthemerweg is door het landgoed samen met het Oversticht een geschikte plek gevonden. Deze locatie ligt op een dekzandrug aan een openbare verharde weg en vormt onderdeel van een bestaand lint met verspreid agrarische bebouwing. Bovendien wordt door de ligging aan de rand van het landgoed verstoring van op de daar aanwezige natuur voorkomen. Door verplaatsing van de bouwlocatie kan een deel van het huidige bouwvlak van De Hofstee bebost worden, zodat het bestaande bos een afgeronde eenheid wordt.



Afbeelding 1 Locatie De Hofstee in relatie tot locatie Erf aan de Oude Zeedijk


Afbeelding 2 Erfinrichtingsplan Erf aan de Oude Zeedijk

Gemeente Raalte

Afbeelding 2 geeft de structuur weer van de nieuwbouw met in totaal vijf woningen. Een landschappelijke groene kamer omzoomd met bosschages met aan de oostzijde een Sallands erfcluster met vier woningen (en bijgebouwen) en aan de westzijde één losse woning type veldschuur. Het erf is onderdeel van het ervenlint. Aan de noordzijde een vrij zicht op het lager gelegen open beekdal. Vanaf de doorgaande weg blijft ook doorzicht naar dit beekdal. Erf, perceel en landschap worden verweven met 'groene vingers'.

Twee stenen hoofdvolumes, op Sallandse wijze, parallel bij elkaar gesitueerd. Op het achtererf komen de volumes type bijgebouw. De toegang van het erfcluster via de achterzijde met het zicht op de achtergevels van de twee hoofdvolumes (verhard), de toegang naar de veldschuur via een karrespoor (halfverhard).

Het perceel is niet openbaar, maar geheel toegankelijk voor de erf- en veldschuurbewoners en wordt gemeenschappelijk beheerd. Parkeren vindt plaats op het erfperceel (informeel zoals op een erf, nabij de gebouwen), ook voor de gasten. De weide op het perceel kan voor parkeren worden benut wanneer incidenteel veel gasten op het erf worden ontvangen.

Zienswijzen
Gedurende de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.
De zienswijzen gaan onder andere over:

- Impact op het landschap
- Alternatieve locaties zijn onvoldoende onderzocht of onvoldoende onderbouwd in het ontwerp bestemmingsplan
- Realiseren van woningen in NNN, zone ondernemen met Natuur en Water
- Lichtuitstraling door het toevoegen van het erf aan het landschap
- Strijdigheden met de Omgevingsverordening Overijssel
- Geur, geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven
- Er heeft onvoldoende dialoog plaatsgevonden met de bewoners van Laag Zuthem
- Voor het gehele plangebied is één kwalitatieve verplichting opgenomen in de regels voor het realiseren van het erfinrichtingsplan, dit dient per woning te worden geregeld.

Beoogd effect

Het verplaatsen van het plan 'de Hofstee', het bouwblok nabij de N35 met de mogelijkheid tot het bouwen van vijf vrijstaande woningen naar een locatie aan de Zuthemerweg, waar in erfstructuur de mogelijkheid wordt geboden conform het ontwerp van het Oversticht vijf woningen te realiseren.

Argumenten

1.1 Oude locatie niet haalbaar, nieuwe locatie wenselijk

In verband met de ligging ten opzichte van de N35 en de geluidsbelasting is na meerdere pogingen de bouwkavels te verkopen de conclusie getrokken dat de beoogde ontwikkeling op deze locatie onhaalbaar is. Begin 2019 is door het landgoed en het Oversticht gezocht naar een alternatieve plek voor de woningen, zonder geluidsbelasting van de N35. Aan de Zuthemerweg is door het landgoed en het Oversticht een geschikte locatie gevonden.

1.2 Nieuwe locatie is ruimtelijk akkoord bevonden

De nieuwe locatie is als geschikt beoordeeld op basis van de volgende overwegingen:

1. Op de locatie is geen sprake van geluidsbelasting van de N35.
2. De locatie aan de Zuthemerweg ligt op een dekzandrug aan een openbare verharde weg en vormt onderdeel van een bestaand lint met verspreid agrarische bebouwing. Bovendien wordt door de ligging aan de rand van het landgoed verstoring van het rustige hart en stikstofdepositie op de daar aanwezige natuur voorkomen.
3. Op basis van het advies van het Oversticht blijkt dat op deze locatie een passende invulling mogelijk is.
4. Door verplaatsing van de bouwlocatie kan een deel van het huidige bouwvlak van De Hofstee bebost worden, zodat het bestaande bos een afgeronde eenheid wordt.

1.3 *Ter plaatse zijn geen belemmeringen ten aanzien van parkeren/verkeer, water en groen*

1. Er wordt geparkeerd op eigen erf. Dit zorgt niet voor extra parkeerdruk aan de Zuthemerweg. Vanuit verkeer zijn er geen belemmeringen.
2. Het verplaatsen van vijf woningen wordt landschappelijk ingepast. Gedurende een zorgvuldig proces is voor de locatie een erfinrichtingsplan is opgesteld. Daaraan is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld.
3. Ten aanzien van water is sprake van toename van verhard oppervlak binnen het plangebied, echter zorgt dit niet voor belemmeringen binnen het plangebied.

1.4 Het verplaatsen van vijf kavels is milieutechnisch mogelijk.

De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt. In de buurt worden geen (agrarische) bedrijven gehinderd in de bedrijfsvoering.

2.1 Het plan is met de buren besproken

Er is contact geweest met de buren over het plan. De buren zijn persoonlijk geïnformeerd door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat een deel van de omwonenden positief heeft gereageerd op de beoogde ontwikkeling. De omwonenden die hebben aangegeven moeite te hebben met het plan geven aan dat zij vinden dat de woningen in het dorp moeten worden gebouwd of dat zij vrezen voor lichtuitstraling, geluidsoverlast en horizonvervuiling. Het Oversticht heeft samen met de initiatiefnemer een zorgvuldig proces doorlopen om te komen tot deze verplaatsing en een passende invulling van het perceel. De grondslag voor dit plan is nog steeds de Rood voor Groen benadering, enkel het 'Rood' komt op een andere plek. Tevens is er voor omwonenden een wandeling georganiseerd. In december 2023 is door de initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden.

Duurzaamheid
De toekomstige woningen gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Door deze ontwikkeling komen elders woningen op de markt geschikt voor gezinnen of meerpersoonshuishouden. De ontwikkeling bevordert doorstroming op de woningmarkt.

Kanttekeningen
Geen.

Financiën
Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Ook de afwenteling van mogelijke planschade is geregeld middels een overeenkomst.

Vervolg
Mits u het bestemmingsplan vaststelt, zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op www.raalte.nl. Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Mits geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na de beroepsperiode in werking.

Bijlagen
1. Bestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg
2. Zienswijzennota Landgoed Den Alerdinck II, partiële herziening nr. 1, omgeving Zuthemerweg

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,





de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 62613-2024

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2024

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg ontvankelijk te verklaren en deels gegrond;
2. Het bestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230001-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen conform de zienswijzennota bestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie ver de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan de indieners van een zienswijzen op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Aldus besloten in de vergadering van 28 november 2024.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Rob Zuidema