

Locatiekeuze t.b.v. verplaatsing bouwlocatie De Hofstee

Het landgoed Den Alerdinck II heeft op basis van een in 2007 gestart rood-voor-rood/rood-voor-groen project, met omvorming van 26 ha landbouwgrond naar natuur en sloop van 2.800 m² bedrijfsgebouwen, recht op de realisatie van vijf woningen. De gemeenteraad van Raalte heeft na een intensief planvormingstraject het daarvoor noodzakelijke bestemmingsplan in 2012 vastgesteld. Op dat moment was de woningmarkt uitermate slecht, daarom is de realisatie van het beoogde erf (met de werktitel 'De Hofstee') uitgesteld.

Toen eind 2017 de woningmarkt herstelde is een projectteam samengesteld bestaande uit Rodenburg Makelaars, LeClercq Projectontwikkeling, Maas Architecten, Bouwbedrijf Hoppen en de directie van de BV Landgoed den Alerdinck II. Dat team heeft een bouwplan ontwikkeld voor de vijf woningen die op De Hofstee gebouwd zouden kunnen worden. De makelaar merkte veel belangstelling voor dit project. Op 22 oktober 2018 zijn de plannen voor de realisatie van het erf door een team vanuit het landgoed, de makelaar, de projectontwikkelaar en de bouwer gepresenteerd aan een zaal vol belangstellenden. Op twee zaterdagochtenden in november 2018 zijn geïnteresseerden op de bouwlocatie rondgeleid en nader geïnformeerd. In totaal waren er 39 geïnteresseerde stellen. Helaas heeft niemand de initiële interesse omgezet in een vervolgesprek of een intentieovereenkomst. Navraag door de makelaar heeft geleerd dat de geluidsbelasting vanaf de N35 op de bouwlocatie voor iedereen onacceptabel was. Het feit dat al geruime tijd wordt gesproken over het opwaarderen van de N35 terplekke van tweebaansweg naar vierbaans snelweg was daarbij extra verontrustend voor de kandidaten. Deze problematiek is begin 2019 besproken met de gemeente Raalte, waarna is besloten een alternatieve locatie te gaan zoeken voor de bouw van de vijf woningen.

De alternatieve locatie moest voldoen aan onderstaande criteria:

- Gelegen op het landgoed
- Goed ontsloten via een openbare verharde weg
- Nabijheid van nutsvoorzieningen
- Geen noemenswaardige geluidsbelasting vanaf de N35 of andere bronnen
- Geen beperkingen opleveren voor agrarische bedrijven in de omgeving
- Ruim genoeg voor de bouw van een cluster van vijf woningen (dus niet meerdere locaties)
- Weinig tot geen overlast opleveren voor omwonenden
- Geen noemenswaardige aantasting van natuurwaarden
- Passend binnen het cultuurhistorische occupatiepatroon

Landschapsarchitect Ir. I.M. (Ingrid) Nij Bijvank - van Herel van Het Oversticht heeft de zoektocht naar een alternatieve locatie in opdracht van het landgoed verricht. Daarbij heeft zij meermaals afstemmingsoverleg gevoerd met de gemeentelijke stedenbouwkundige Ir. M. (Mirle) Mondria en het ruimtelijke team van de provincie Overijssel. De occupatiegeschiedenis van dit deel van Salland is in november 2007 in beeld gebracht door de Dienst Landelijk gebied. Die notitie laat zien dat de oost-west lopende dekzandruggen van oudsher worden bewoond en dat die bewoning in de periode 1700-2000 steeds intensiever is geworden (figuur 1 is één van de in die notitie opgenomen occupatiekaartjes).

Op het landgoed Den Alerdinck II lopen drie dekzandruggen, die ook alle drie meerdere erven omvatten: de Hogeweg, de Grote Hagenweg en de Zuthemerweg. De zoektocht naar een alternatieve bouwlocatie heeft zich toegespitst op deze drie wegen.

1. **Hogeweg.** Hier ligt een smalle dekzandrug, met enige historische bebouwing. Op deze dekzandrug liggen (binnen de landgoedbegrenzing) een akker en een graslandperceel. Het

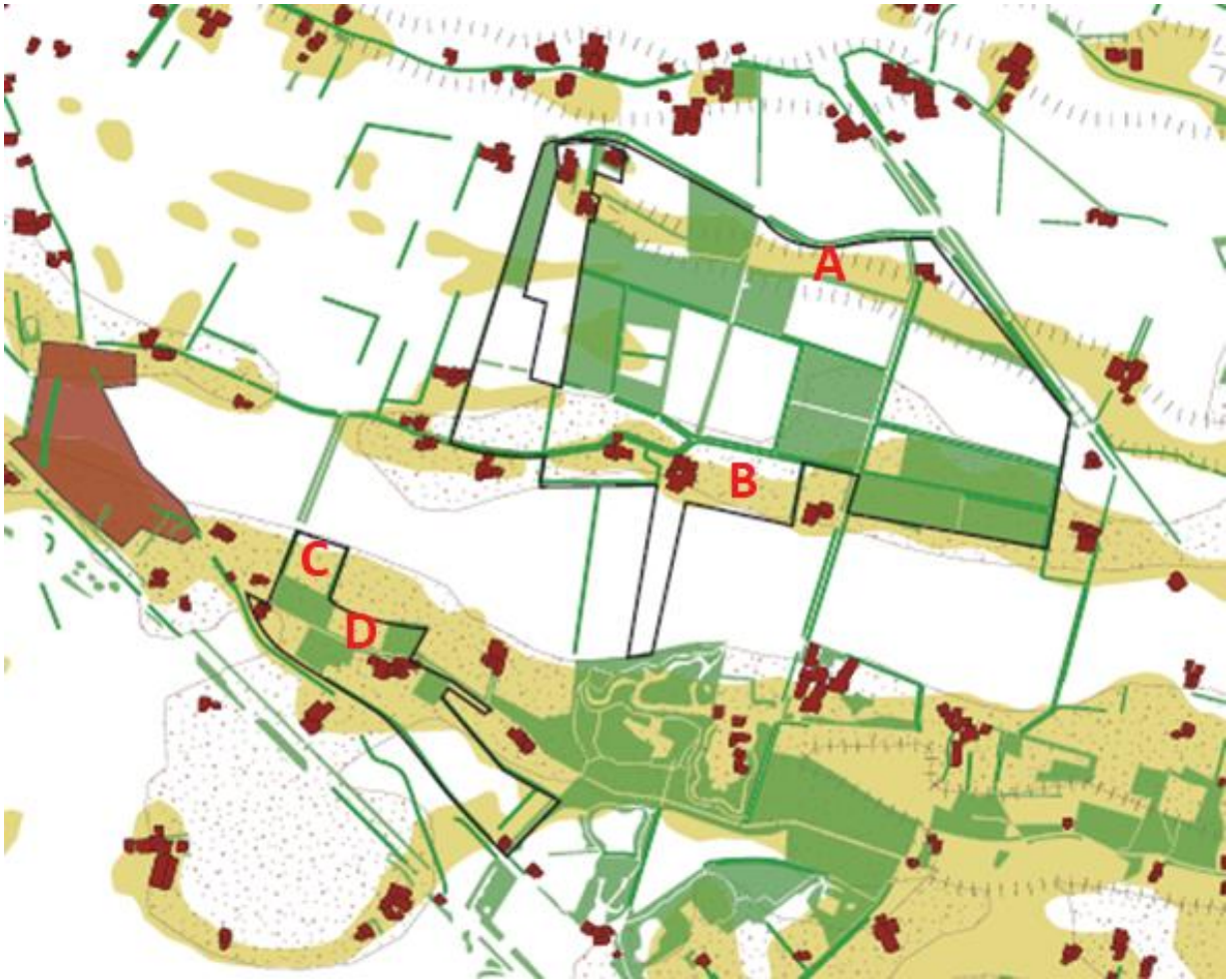
grasland is ruim 10 jaar geleden omgevormd naar natuurterrein en maakt deel uit van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN): hier is bebouwing uitgesloten. De akker aan de Hogeweg (A op figuur 1) ligt maar honderd meter verder van de N35 verwijderd dan de afgevalle locatie De Hofstee. Ook op deze kavel is de geluidsbelasting hoog, wat een onaantrekkelijke woonomgeving oplevert. Bovendien is deze locatie zeer slecht ontsloten en alleen bereikbaar vanaf de N35 via een gevaarlijke afrit/oprit (bij Fakkert) of via de parallelweg. Wanneer de N35 wordt opgewaardeerd tot snelweg zal deze aansluiting ongetwijfeld vervallen, waarna de locatie alleen nog bereikbaar is na een lange rit over de parallelweg. De Hogeweg is afgevalle wegens ligging in het NNN (grasland), resp. de geluidsbelasting en slechte ontsluiting (akker).

2. **Grote Hagenweg.** Ook hier is sprake van een smalle dekzandrug met enige historische bebouwing. Aan deze weg ligt een bouwland ten oosten van het erf Paulines Hoeve (Grote Hagenweg 1). Deze akker is aangegeven met de letter B op figuur 1. De Grote Hagenweg is onverhard en in de wintermaanden erg gevoelig voor belasting. Bovendien is deze weg via de Havezathe Den Alerdinck ontsloten op de Zuthemerweg, wat extra verkeer onwenselijk maakt. De Grote Hagenweg is afgevalle wegens de slechte ontsluiting.
3. **Zuthemerweg.** Deze weg ligt op een brede dekzandrug met veel historische bebouwing. Over de gehele lengte van de weg, van Laag Zuthem tot Heino, is sprake van verspreide bebouwing. Ook de oude kern van het dorp Laag Zuthem ligt op deze zandrug. De Zuthemerweg is weliswaar smal, maar druk bereden en de enige ontsluitingsweg voor de omgeving richting Heino. Aan de Zuthemerweg beschikt het landgoed over twee in potentie geschikte bouwlocaties, aangegeven met de letters C en D op figuur 1. Kavel C is in een veel eerder stadium (2007-2008) aangemerkt als mogelijke bouwlocatie, naast de later verkozen plek 'De Hofstee'. De gemeente en provincie hebben destijds aangegeven de openheid van het dal tussen de dekzandruggen van de Grote Hagenweg en de Zuthemerweg kenmerkend en behoudenswaardig te vinden en de bebouwingsoptie afgewezen. Dat standpunt is tijdens de zoektocht in 2019 bevestigd, daarom is deze locatie afgevalle. Kavel D voldoet als enige plek op het landgoed aan alle op voorhand geformuleerde criteria en is ideaal. Omwonenden hebben óf geen direct zicht op de te bouwen woningen of men kijkt van grote afstand erop uit (meer dan 450 meter afstand tot de Grote Hagenweg). De kavel heeft geen noemenswaardige natuurwaarden. Landschappelijk is de plek fraai, maar dat geldt voor het gehele landgoed en ook voor de bouwlocatie 'De Hofstee', die door het verplaatsen van de vijf te bouwen woningen onbebouwd blijft en tot bos en landbouwgrond wordt bestemd.

In het ruimtelijks advies van het Oversticht van 10 juni 2020 is de volgende motivering van de locatiekeuze opgenomen:

“Begin 2019 is de gemeente Raalte verzocht om met het landgoed te zoeken naar een alternatieve plek voor de woningen, zonder geluidsbelasting van de N35. Aan de Zuthemerweg is een geschikte plek gevonden. Deze locatie ligt op een dekzandrug, aan een openbare verharde weg, vormt onderdeel van een bestaand lint met verspreid agrarische bebouwing en lijkt geen bijzondere ecologische waarden te vertegenwoordigen. Bovendien wordt door de ligging aan de rand van het landgoed verstoring van het rustige hart en stikstofdepositie 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.”

Pluspunt van deze locatie is bovendien dat het buiten het kerngebied van het landgoed is gelegen (i.c. het noordelijk deel, zie de begrenzing op onderstaand kaartje), zodat de rust voor de fauna en voor wandelaars in dit gebied zo min mogelijk verstoord wordt.



Figuur 1: combinatiekaart zandruggen met bestaande bebouwing anno 2000 (landgoedgrenzen en mogelijke bouwlocaties zijn ingetekend. De zwarte lijnen geven de begrenzing van het landgoed aan)