Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek Rood voor Rood Hottenvoortsweg 18 Luttenberg met landingslocatie rood voor rood woningen aan de Butzelaarstraat/Vondervoortsweg Luttenberg
Zaaknummer	66348-2024
B&W vergadering	19 november 2024
Integrale advisering	Leonie van Dam (buitengebied), Rineke Bugter (groeibeelden|), Timo Wijgman (stedenbouw), Frans Huner (milieu), Jeroen Hoppenbrouwer (landschap)
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Maaike van der Veen

Bestuurssamenvatting

De eigenaren van het agrarische bedrijf aan de Hottenvoortsweg 18 Luttenberg willen rood-voor-rood toepassen. De bouw van woningen op de slooplocatie is niet mogelijk vanwege milieuaspecten (omliggende agrarische bedrijven). Daarom stellen zij twee mogelijke locaties aan de dorpsrand van Luttenberg voor om 8 rood-voor-rood woningen realiseren. Locatie 1 ligt aan de Butzelaarstraat naast nr. 63 tegenover museum de Laarman. Locatie 2 ligt aan de Vondervoortsweg.

Op het erf aan de Hottenvoortsweg staat 3700 m2 aan bedrijfsgebouwen. Hiervan is 1400 m2 gebouwd na 2003. Deze mogen op basis van het beleid Erven in beweging 2023 in principe niet worden ingezet voor rood-voor-rood. Het beleid geeft echter de mogelijkheid om van deze voorwaarde een ontheffing te verlenen en het voorstel is om dat voor dit verzoek te doen. Daarmee kunnen alle stallen gesloopt worden en is het toepassen van rood voor rood mogelijk.

De twee voorgestelde ‘landingslocaties’ aan de dorpsrand van Luttenberg hebben beide hoge landschappelijke waarde. De bouw van rood-voor-rood woningen doet veel afbreuk aan deze waarde en is daarom niet gewenst. Daarmee zien wij op dit moment geen mogelijkheden om mee te werken aan dit onderdeel van het verzoek.

Beslispunten

1. In te stemmen met het verzoek om de te slopen stallen aan de Hottenvoortsweg 18 in te zetten voor Rood voor-rood.
2. De twee voorgestelde landingslocaties voor de rood-voor-rood woningen af te wijzen.
3. Bijgevoegde antwoordbrief vast te stellen.
4. De gemeenteraad actief te informeren door toezending van uw besluit.

Besluit



Inleiding

Het agrarische erf aan de Hottenvoortsweg 18 is een kalverbedrijf met 2 bedrijfswoningen en 3700 m2 bedrijfsgebouwen. Omdat dicht bij het bedrijf andere agrarische bedrijven liggen is de bouw van rood-voor-rood woningen op de slooplocatie niet mogelijk. Daarom willen initiatiefnemers deze woningen bouwen aan de dorpsrand van Luttenberg. Daarvoor stellen ze twee mogelijke locaties voor:

1. Een agrarisch perceel aan de Butzelaarstraat, naast nr. 63 en tegenover museum de Laarman
2. Een agrarisch perceel aan de Vondervoortsweg

Zie onderstaande afbeelding voor de ligging van het agrarische bedrijf en de twee voorgestelde landingslocaties voor de rood-voor-rood woningen. In plaats van 3 grote vrijstaande woningen willen initiatiefnemers de 3700 m2 te slopen bebouwing verdelen over 8 kleinere woningen.



Erf Hottenvoortsweg 18

Mogelijke landingslocaties dorpsrand Luttenberg
1. Butzelaarstraat
2. Vondervoortsweg

Proces tot nu toe

- In mei 2023 is een eerste principeverzoek binnengekomen. In dit verzoek was alleen de landingslocatie voor de rood-voor-roodwoningen aan de Butzelaarstraat meegenomen. Ambtelijk is destijds aangegeven dat dit verzoek niet kansrijk is omdat:
    - Het verzoek niet past in het beleidskader Erven in beweging 2023 omdat 1400 m2 van stallen is gebouwd na 2003 en daarom niet kan worden ingezet voor rood-voor-rood. Het verlenen van een ontheffing van deze voorwaarde is niet wenselijk omdat 1. Vanuit omgevingsaspecten bezien de locatie Hottenvoortsweg toekomstperspectief heeft voor de landbouw en 2. Er ook nog sprake is van een planologisch nog onbenut agrarisch bouwblok nabij de locatie die bij doorgaan van dit initiatief niet meer te benutten is.
    - Het agrarische perceel aan de Butzelaarstraat hoge landschappelijke waarde heeft. Woningbouw doet afbreuk aan deze waarde en is daarom ongewenst.
    - Vanwege het groeibeeld voor Luttenberg dat wordt voorbereid en dat niet door Rood voor rood initiatieven mag worden belemmerd.
- Initiatiefnemers zijn naar aanleiding van deze beoordeling in gesprek gegaan met omwonenden van de Butzelaarstraat, met Plaatselijk Belang Luttenberg en met een aantal raadsfracties. Omwonenden hebben daarbij aangegeven geen voorstander te zijn van rood-voor-rood woningen op de landingslocatie Butzelaarstraat. Zij stelden als alternatief de locatie aan de Vondervoortsweg voor. Later hebben zij deze steun weer ingetrokken.

Plaatselijk Belang moedigt woningbouw in Luttenberg aan maar heeft geen mening over de inhoud van het plan.
- Ook ambtelijk is met deze omwonenden van de Butzelaarstraat gesproken naar aanleiding van een zienswijze die zij in februari 2024 aan college en raad hebben gestuurd (zie bijlage 2).
- In maart 2024 is een aangepast principeverzoek ingediend (zie bijlage 1). In dit verzoek is een tweede landingslocatie opgenomen (Vondervoortsweg) en hebben initiatiefnemers nader beargumenteerd waarom volgens hen de locatie Hottenvoortsweg geen agrarische toekomst heeft en er daarom ontheffing kan worden verleend van de voorwaarde in het beleid dat stallen die gebouwd zijn na 2003 niet mogen worden ingezet voor rood-voor-rood.
- In het Rond de Tafelgesprek van 11 juli 2024 over Wonen in het Buitengebied heeft initiatiefnemer ingesproken over zijn Rood voor rood verzoek en de omgang met het beleid Erven in Beweging. Meerdere partijen gaven daarbij aan dat het wenselijk is om met maatwerk naar specifieke situaties als deze te kijken.
- Over zowel het eerste als over het tweede aangepaste verzoek is meerdere keren ambtelijke en ook door de betrokken wethouder met initiatiefnemers gesproken.

Beoogd effect

Een afgewogen bestuurlijk besluit nemen op basis van het beleid Erven in beweging 2023 en daarmee de ondernemer duidelijkheid geven over de mogelijkheden.

Argumenten

1.1 Alle landschapsontsierende bebouwing op het erf Hottenvoortsweg 18 kan ingezet worden voor Rood voor rood

Op het erf aan de Hottenvoortsweg staat 3700 m2 aan bedrijfsgebouwen. Hiervan is 1400 m2 gebouwd na 2003. Deze relatief jonge gebouwen mogen op basis van het beleid Erven in beweging 2023 in principe niet worden ingezet voor rood-voor-rood. Daarbij is wel een ontheffing op de regel mogelijk. Bijvoorbeeld bij agrarische locaties met weinig toekomstperspectief voor de landbouw, of (afgelegen) locaties met meer risico op ondermijning.

Met name agrariërs die meedoen met de Landelijke beëindigingsregeling (LBV) vragen ons om ontheffing van de '2003' regel. Zij kunnen rood voor rood toepassen voor gebouwen op het erf die niet onder de LBV vallen én voor het financieren van de sloopkosten van gebouwen die onder de LBV wel moeten worden gesloopt maar waarvoor de regeling geen sloopvergoeding geeft.
Omdat deze bedrijven meedoen aan de LBV is er geen perspectief meer voor veehouderij op deze locaties. Ook een toekomstgericht ander agrarisch bedrijf is in de praktijk vaak niet meer mogelijk. In die gevallen passen we de ontheffingsmogelijkheid toe en mogen ook alle landschapsontsierende gebouwen die na 2003 vergund zijn voor Rood voor rood worden ingezet. Dit ondanks dat sommige van deze bedrijven in gebieden liggen waar de landbouw naast de generieke opgaven nog kansen heeft. Zonder deelname aan de LBV zou het in sommige gevallen daarom niet voor de hand liggen om af te wijken van de '2003 regel'.

Voor het agrarisch bedrijf van initiatiefnemers stond deelname aan de LBV niet open. De kalverhouderij valt namelijk buiten deze regelingen. Op basis van de stikstofdepositie van het bedrijf zou deelname van het bedrijf aan de LBV wel mogelijk zijn geweest en zouden alle stallen gesloopt moeten worden. Daarom is het voorstel om - ondanks dat dit bedrijf in een gebied ligt waar de landbouw nog kansen heeft - in dit geval toch de sloop van alle bebouwing in het kader van rood voor rood mogelijk te maken. Deze uitzondering op de '2003 regel' geldt dus enkel omdat voor deze veehouderijtak de LBV niet open stond. Het aantal bedrijven binnen de gemeente in deze sector is zeer beperkt waarmee deze situatie ook echt een uitzondering zal zijn.

1.2. Financiële onderbouwing voor en aantal Rood voor Rood-woningen niet beoordeeld

Bij het principeverzoek is een financiële onderbouwing aangeleverd waarop het aantal woningen is onderbouwd. Deze onderbouwing is inhoudelijk niet beoordeeld. Dit omdat eerst duidelijk moet zijn of de stallen ingezet kunnen worden voor Rood voor Rood en/of de voorgestelde landingslocaties akkoord zijn. Dit is niet het geval. Het college wil op dit

moment ook nadrukkelijk geen verwachtingen wekken ten aanzien van het voorgestelde aantal van 8 woningen in het principeverzoek.

2. *De voorgestelde landingslocaties voor de Rood voor rood woningen zijn landschappelijk van grote waarde. De bouw van rood-voor-rood woningen doet afbreuk aan deze waarde*

Op grond van het beleid Erven in Beweging 2023 kunnen rood-voor-rood woningen worden gebouwd op de slooplocatie of op een locatie met geclusterde woningen aan de dorpsrand. Initiatiefnemers bezitten twee agrarische percelen aan de rand van Luttenberg en willen op één van beide locaties 8 rood voor rood woningen bouwen. De bouw van rood-voor-rood woningen op beide locaties is echter vanwege de hoge landschappelijke waarden niet wenselijk.

Locatie Butzelaarstraat naast nr. 63 en tegenover museum Laarman
Deze locatie is landschappelijk zeer waardevol. In het bestemmingsplan heeft het gebied daarom de dubbelbestemming Waarde Landschap - 1. Ter hoogte van de locatie is sprake van een waardevolle open doorkijk. Daarnaast is er hoogteverschil tussen deze locatie en de weg. Bij woningbouw is ophoging nodig wat ten koste zal gaan van de grote landschappelijke kwaliteit. Vanwege de hoge waarden is deze locatie tot nu toe nooit in beeld geweest voor woningbouw.

Locatie Vondervoortsweg
Ook deze locatie is landschappelijk waardevol en heeft In het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde Landschap - 1. Vanuit bodem en water sturend is ook deze locatie niet geschikt. Er moet voor de woningbouw flink worden opgehoogd. Een strook langs de weg ter hoogte van de locatie is bovendien een waardevolle houtwal. Ook deze locatie is mede om bovenstaande tot nu toe niet eerder voor woningbouw in beeld geweest.

3. *De gemeenteraad actief te informeren door toezending van uw besluit*

Het besluit nemen over een principeverzoek is een bevoegdheid van het college. Het voorstel is om ook de raad actief te informeren over uw besluit omdat:
- Initiatiefnemers eerder spraken met een aantal raadsfracties en in juli 2024 in de Rond de Tafel hebben ingesproken over hun verzoek.
- De omwonenden van de Butzelaarstraat over het verzoek een zienswijze hebben gestuurd aan de raad.

Duurzaamheid
Opruimen landschapsontsierende bebouwing en het verminderen van de stikstof druk. Daarnaast zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en zorgvuldig blijven afwegen in keuze locatie nieuwbouw van woningen.

Kanttekeningen
Inmiddels is er ook een landelijke beëindigingsregeling voor kleinere veesectoren waaronder de kalverhouderij. Deze regeling gaat open van 18 november 2024 tot 20 december 2024. De vergoedingen en andere voorwaarden van deze regeling zijn vergelijkbaar met de LBV/LBV+. Als het bedrijf toch deelneemt aan deze LBV zijn de voorwaarden uit het addendum van toepassing en kan rood voor rood alleen voor de vergoeding van sloopkosten van de schuren ingezet worden. Omdat het niet zeker is of zij willen deelnemen en of ze in aanmerking komen voor deze regeling, blijft ook de optie Rood voor Rood zonder LBV mogelijk. Door hierover nu wel een standpunt in te nemen kan de aanvrager alle opties overwegen.

Financiën
N.v.t.

Vervolg
N.v.t.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt met een brief op de hoogte gebracht van het besluit. Daarna worden ook Plaatselijk Belang en de omwonenden van de Butzelaarstraat geïnformeerd over uw besluit.

Bijlagen

1. Principeverzoek met bijlagen
2. Zienswijze omwonenden Butzelaarstraat
3. Brief aan initiatiefnemer