

Het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Raalte  
t.a.v. mevr. M. van der Veen  
Postbus 140  
8100 AC Raalte

Dalfsen, 20 maart 2024

Betreft: Principeverzoek gecombineerde ontwikkeling Rood-voor-Rood Hottenvoortsweg 18 en de Butzelaarstraat naast 63.

Kenmerk: 2023-327 Hottenvoortsweg 18, Luttenberg

|          |             |                                                      |
|----------|-------------|------------------------------------------------------|
| Bijlage: | Bijlage 1:  | Huidige functies                                     |
|          | Bijlage 2:  | Milieuaspectenscan                                   |
|          | Bijlage 3:  | Motivatatie 3 <sup>e</sup> compensatiekavels         |
|          | Bijlage 4:  | Agrarische landingsplek                              |
|          | Bijlage 5:  | Berekening omzetting naar rijwoningen en tweekappers |
|          | Bijlage 6:  | Brief plaatselijk belang                             |
|          | Bijlage 7:  | Principeverzoek april 2023                           |
|          | Bijlage 8:  | Presentatie fractieleden                             |
|          | Bijlage 9:  | Inrichtingsplan                                      |
|          | Bijlage 10: | Onderzoek waarde landschap                           |

Geacht College,

Hierbij verzoek ik u, namens de familie Reimert, om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van 6 starterswoningen en een twee-onder-één-kap tegen de kern van Luttenberg, tegenover museum de Laarman. Om dit mogelijk te maken wordt ruim 3.700 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing gesloopt aan de Hottenvoortsweg 18.

In april 2023 is ook een principeverzoek ingediend door de initiatiefnemers. Destijds is het initiatief als niet kansrijk beoordeeld. Daarbij werd het volgende gesteld: De locatie aan de Hottenvoortsweg dient behouden te blijven als agrarische bestemming (voor bedrijven van elders). Het perceel aan de Butzelaarstraat kent een landschappelijke waarde, waardoor deze ongeschikt zijn als bouwlocatie. Ten slotte werd gesteld dat niet alle te slopen gebouwen oud genoeg zijn om in aanmerking te komen voor Rood voor Rood.

In de tussentijd zijn gesprekken gevoerd met Plaatselijk Belang, omwonenden en verschillende fracties van uw gemeenteraad. Op basis van die uitgebreide voorbereiding hebben we een aangepast principeverzoek opgesteld. We vragen om hierover een besluit te nemen. Verder verzoeken we u om dit principeverzoek te delen met de gemeenteraad.



## 1. Huidige situatie

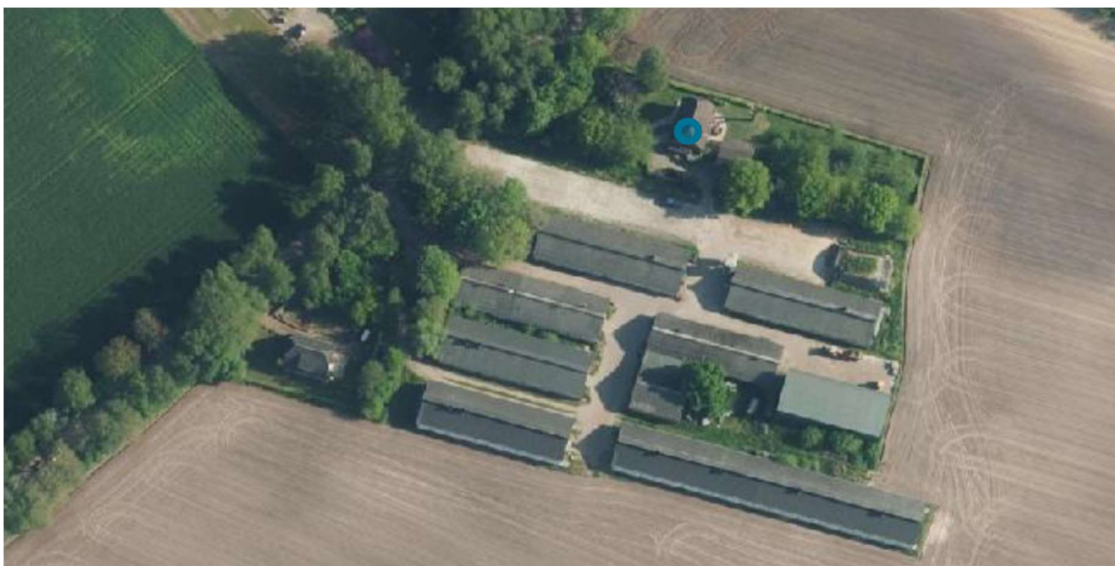
Het initiatief bestaat uit 2 locaties, het agrarische bedrijf aan de Hottenvoortsweg 18 en een agrarisch perceel aan de Butzelaarstraat, tegenover landbouwmuseum de Laarman, zoals te zien is in figuur 1. Op het erf aan de Hottenvoortsweg ligt een kalverbedrijf, bestaande uit negen verouderde bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen, zoals te zien is in figuur 2. Het totale oppervlak aan bedrijfsgebouwen is ruim 3.700 m<sup>2</sup>. Het kalverbedrijf is niet meer courant en is verouderd. De dakbedekking van het grootste deel van de schuren is asbesthoudend. Dat geldt ook voor vrijwel alle toegepaste wandpanelen.

Op 130 meter van het erf aan de Hottenvoortsweg ligt een varkenshouderij en op 190 meter ligt een pluimveebedrijf, dit is weergegeven in figuur 3.

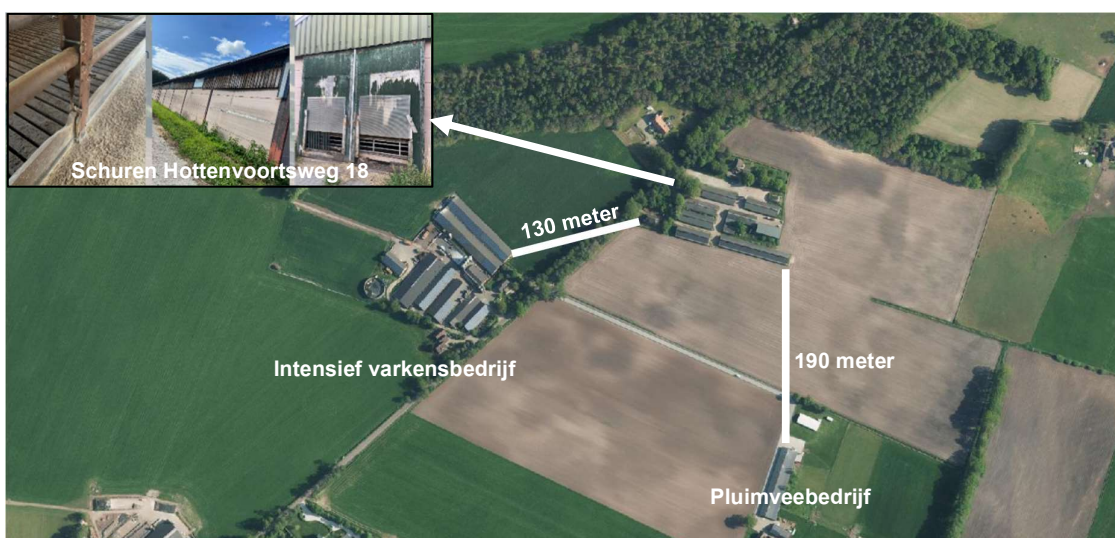
De locatie aan de Butzelaarstraat wordt gebruikt als maisland en is in eigendom van de familie Reimert. Dit perceel wordt gebruikt voor het telen van veevoer en ligt tegen de kern van Luttenberg. Tussen het agrarische perceel en de Butzelaarstraat ligt een historische houtwal en twee perceel-ontsluitingen. Het gehele perceel inclusief de houtwal is in eigendom van de initiatiefnemers (figuur 4).



**Figuur 1** Ligging plangebieden in Luttenberg (bron: BiedtRuimte)



**Figuur 2** Bovenaanzicht planlocatie Hottenvoortsweg 18, Luttenberg (bron: Pdok-Viewer)



**Figuur 3** Situatie Hottenvoortsweg 18 omliggende intensieve veehouderijen (bron: BiedtRuimte)



**Figuur 4** Bovenaanzicht planlocatie Butzelaarstraat naast 63, Luttenberg (bron: Pdok-Viewer)

## 2. Gewenste situatie

Het plan is om alle bedrijfsgebouwen aan de Hottenvoortsweg 18 te slopen. Daarbij blijven de bedrijfswoningen behouden en worden omgezet tot woningen met een woonfunctie met bijgebouw. Om omliggende bedrijven niet te belemmeren is de wens om compensatiewoningen te realiseren aan de Butzelaarstraat, tegen de bebouwde kom van Luttenberg. Daar willen we 2 rijtjes met 3 woningen realiseren en een twee-onder-een-kap woning (totaal 8 woningen).

Er is bewust gekozen om niet 3 vrijstaande woningen te realiseren, maar om met dit initiatief invulling te geven aan de vraag van Luttenberg. Die vraag ligt voor een belangrijk deel bij starters en doorstarters. We hebben daarom de inhoud van drie vrijstaande woningen (en bijgebouwen) vertaald naar dit initiatief (zie bijlage 5).

De nieuwe woningen staan evenwijdig met de Butzelaarstraat. Ruimtelijk aansluitend met de wijze waarop hier in het verleden ook woningen gerealiseerd zijn (bijlage 9). De nieuwe woningen liggen op een relatief vlak stuk van de Luttenberg, achter de historische houtwal.

Er is gekozen om de tweekapper aan de zuidzijde te realiseren. Hierdoor is er sprake van een meer geleidelijke overgang van de kern naar het buitengebied. Met het plan blijft de bestaande houtwal, welke over de gehele lengte van het perceel ligt, behouden en kan zelfs versterkt worden.



**Figuur 5** Gewenste situatie Butzelaarstraat (bron: BiedtRuimte)

### 3. Beleid

Met het plan sluiten we aan bij het beleid Erven in beweging en de beleidsevaluatie van 2023. In dit hoofdstuk gaan we daar nader op in.

Rood voor Rood is de afgelopen jaren in de gemeente Raalte een goed werkend instrument geweest om te voorkomen dat er leegstand en verpaupering van voormalige bedrijfsgebouwen plaatsvindt in het buitengebied. De afgelopen tijd heeft uw gemeente ook geconstateerd dat Rood-voor-Rood projecten kunnen leiden tot conflicten met bestaande functies. Ook leiden deze plannen in veel gevallen tot woningen voor het hogere segment. Dat terwijl er juist vraag ligt bij starters, ouderen en doorstarters. Deze aspecten zijn verwerkt in de herziening van het beleid erven in beweging van 2023.

De herziening van het beleid 'Erven in beweging' heeft op de volgende uitgangspunten tot aanpassing geleid:

- De compensatiekavel moet binnen het huidige bouwvlak landen. Als dit niet mogelijk is, kunnen de woningen tegen de kern of in een lint worden gerealiseerd. De voorkeur is om te bouwen naar de vraag van de gemeenschap.
- Daarnaast geldt er een leeftijdscriterium voor de te slopen bebouwing bij rood-voor-rood initiatieven: gebouwen die vóór 2003 zijn gebouwd kunnen worden ingebracht.

#### 3.1 Toetsing initiatief aan Erven in Beweging (2023)

In deze paragraaf geven we weer op welke aspecten we middels maatwerk invulling geven aan het beleid 'Erven in beweging'.



### 3.1.1 Locatie woningen

Omdat het niet mogelijk is om de compensatiewoningen te realiseren op de locatie aan de Hottenvoortsweg (in verband met de geurcirkels van naastgelegen veehouderijen) hebben we gezocht naar een, volgens het gemeentelijk beleid, geschikte locatie. In dat beleid is het mogelijk om woningen te realiseren grenzend aan dorpskernen. In dit plan hebben we nader onderzocht wat een ruimtelijk logische ontwikkeling is op de locatie aan de Butzelaarstraat (bijlage 7). Zo hebben we geconcludeerd dat een rij evenwijdig met de Butzelaarstraat, achter de bestaande houtwal passend is bij de aangrenzende bebouwing. Links en rechts van de weg zijn in de loop van de tijd rijen met bebouwing ontstaan, waarbij telkens ruimte tussen de blokken aanwezig is. Dat ritme is met dit plan doorgezet.

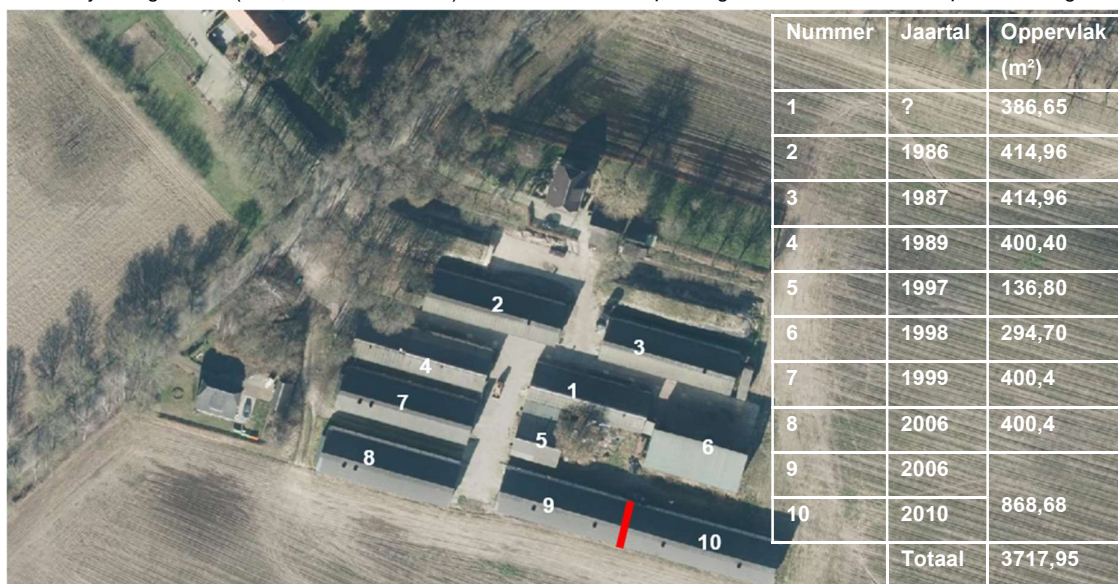
### Landingsplek andere Rood-voor-Rood initiatieven

Met het veranderen van het beleid, zijn de mogelijkheden tot het realiseren van woningen op de slooplocatie of alternatieve locaties in het buitengebied afgenomen. Hierdoor is de vraag naar een landingsplek voor Rood-voor-Rood woningen toegenomen. Initiatiefnemers zijn bereid om hun locatie aan de kern van Luttenberg beschikbaar te stellen voor andere Rood-voor-Rood initiatieven.

### 3.1.2 Volledige sanering, ondanks leeftijd deel bedrijfsgebouwen

Het bedrijf aan de Hottenvoortsweg heeft geen toekomstperspectief (hier gaan we verderop en in bijlage 4 nader op in). Op de locatie geldt dit voor een kalverhouderij, maar ook voor andersoortige agrarische bedrijven. Daarom is het voorstel om alle bedrijfsgebouwen (ruim 3.700 m<sup>2</sup>) te saneren. Een deel van de bedrijfsgebouwen is echter na de peildatum van 2003 gerealiseerd. In figuur 6 is te zien dat 7 van de 10 schuren gebouwd zijn voor 2003. Deze schuren zijn gezamenlijk 2.449 m<sup>2</sup> groot. De stallen 8, 9 en 10 zijn na 2003 gebouwd. In beginsel komen deze stallen niet in aanmerking voor Rood voor Rood. Hiervan kan echter gemotiveerd afgeweken worden.

Een gedeeltelijke uitvoering van Rood-voor-Rood is ten eerste ook niet passend binnen het beleid (waarin ook staat dat alle stallen op een locatie gesloopt moeten worden). Bovendien leidt het ruimtelijk tot een onwenselijke situatie, omdat bij gedeeltelijke sloop de negatieve ruimtelijke impact blijft. Ten slotte geldt dat deze schuren niet zonder de andere stallen kunnen functioneren. In de oudere stallen zijn de installaties opgenomen, waarop ook de nieuwste stallen zijn aangesloten (Gas, water elektriciteit). Dit motiveert de toepassing van Rood-voor-Rood op het volledige erf.



**Figuur 6** Leeftijd en oppervlakte schuren (bron: taxatierapport Agriteam)



### 3.1.3 Aantal woningen

In het Raalter beleid 'Erven in Beweging' is het mogelijk om ter compensatie van de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing één compensatiekavel te realiseren. Voor twee kavels is dit 2.000 m<sup>2</sup>. Bij grotere slooppogaven geldt maatwerk. Zo moet aangetoond worden dat een volgende compensatiekavel noodzakelijk is voor het dragen van de sloopkosten. Dat is in deze situatie het geval. In bijlage 3 is dit nader gemotiveerd. De uitkomst van de berekening van de kosten en waardevermindering is dat er in dit project 3 compensatiekavels met vrijstaande woningen mogelijk zijn. In dit plan willen we de inhoud van 3 woningen verdelen over meerdere kleine woningen (bijlage 5).

### Conclusie

In deze paragraaf motiveren we dat het plan aan de Hottenvoortsweg en Butzelaarstraat voldoet aan het Rood-voor-Rood-beleid.

- Het is niet mogelijk om de woningen aan de Hottenvoortsweg te realiseren. Daarom is gekozen voor de locatie tegen de kern van Luttenberg aan de Butzelaarstraat. Dit past binnen het beleid.
- Een deel van de gebouwen is jonger dan 20 jaar. Omdat gedeeltelijke sloop niet binnen het beleid past en omdat het beleid aangeeft dat er gemotiveerd afgeweken kan worden van de toepassing van jongere bedrijfsgebouwen en omdat deze gebouwen niet afzonderlijk kunnen functioneren, stellen we dat voldoende is aangetoond dat alleen volledige sloop realistisch is.
- Voor het bepalen van het aantal compensatiekavels is allereerst uitgegaan van de slooppoppervlakte, de kosten en de waardevermindering van 3 vrijstaande kavels. Op basis daarvan is het project in evenwicht. Vervolgens is dit op basis van de inhoud van de vrijstaande woningen en bijgebouwen, vertaald naar 6 rijwoningen en een 2-onder-1-kap. Daarmee geeft dit plan invulling aan de wens om te bouwen voor de lokale woningbehoefte.

## 4. Initiatief niet kansrijk

Dit voorstel is eerder door middel van een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Raalte. Het principeverzoek van april 2023 werd op dat moment niet kansrijk beoordeeld. Daarbij gaf de gemeente aan dat het vanwege de volgende redenen niet kan doorgaan:

- De locatie aan de Hottenvoortsweg is geschikt als agrarische landingsplek en moet daarom een agrarische bestemming houden.
- De gronden aan de Butzelaarstraat hebben een hoge landschappelijke waarde en zijn daarom ruimtelijk niet geschikt voor woningbouw.

We hebben de tussentijd gebruik om nader onderzoek te doen, waarmee we een beter plan en een betere onderbouwing hebben geformuleerd. Ook hebben we verschillende gesprekken gevoerd om het plan aan diverse stakeholders toe te lichten (nader toegelicht onder 5).

### 4.1 Agrarische landingsplek

De gemeente noemt de locatie aan de Hottenvoortsweg 18 een geschikte landingsplek voor een ander agrarisch bedrijf. In bijlage 4 hebben we onderzocht voor welk type agrarisch bedrijf deze locatie geschikt is. Hieronder de conclusie:

- De kalverhouderij staat voor een forse krimp. De sector zal naar verwachting voor meer dan de helft gesaneerd worden. Daarmee is het niet waarschijnlijk dat het bedrijf aan de Hottenvoortsweg 18 door een kalverhouder wordt overgenomen.



- Veehouders (waaronder piekbelastende kalverhouders) die meedoen aan de opkoopregeling (LBV+) zijn geen kandidaat voor de overname aan de Hottenvoortsweg 18, aangezien zij binnen de Europese-unie een beroepsverbod krijgen.
- Voor andere typen veehouderijen geldt dat de bedrijfsgebouwen ongeschikt zijn. Sloop en nieuwbouw betekenen dusdanige investeringen dat er veel alternatieve locaties geschikter zijn.
- Dierrechten (voor andere veehouderijtypen) moeten voor deze locatie worden aangekocht, wat zorgt voor extra investeringskosten boven op aankoop-, sloop- en nieuwbouw locatie.
- Hoge rentes, bankmedewerking, grondgebondenheid maken verder dat de kans op een agrarische toekomst voor de bedrijfslocatie aan de Hottenvoortsweg nihil zijn.

Op basis van deze argumenten schatten we de kansen voor een agrarisch vervolg aan de Hottenvoortsweg 18 laag in. Alleen de agrarische bestemming en stikstofruimte zijn onvoldoende voor een passende voortzetting.

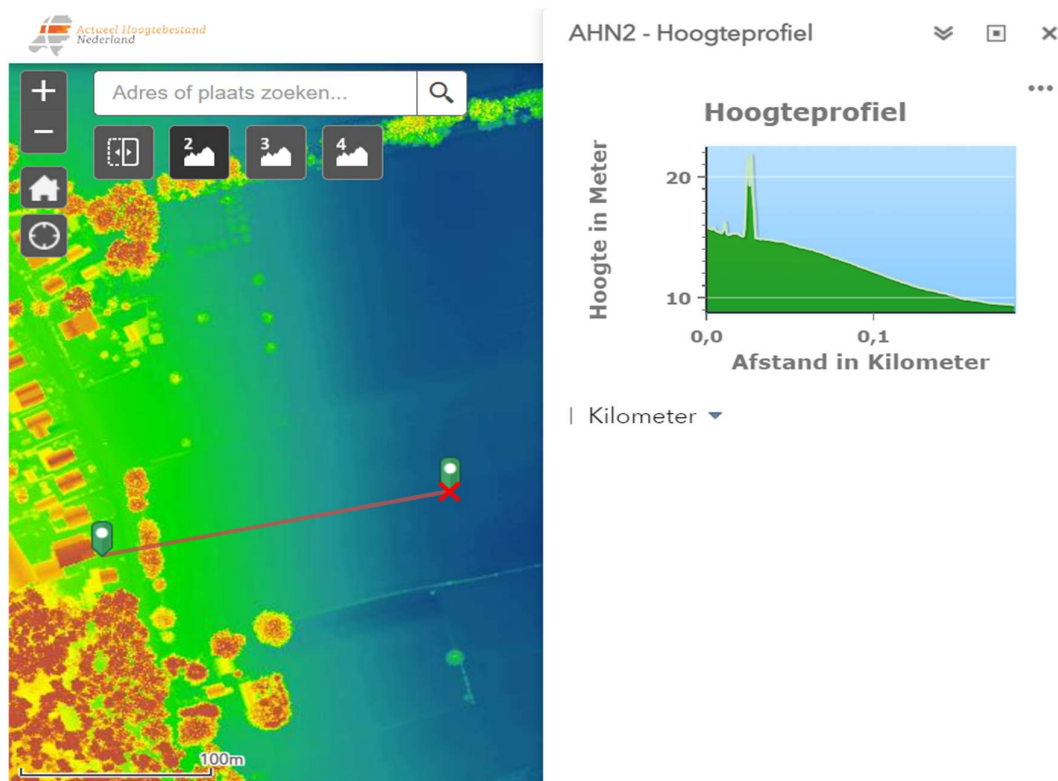
#### 4.2 Landschappelijke waarde Butzelaarstraat

Het plangebied aan de Butzelaarstraat ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – 1'. Deze waarde is voor het beschermen van de landschappelijke waarden die hier bestaan uit openheid en reliëf. In bijlage 10 wordt nader ingegaan op de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

- De 'Waarde – Landschap – 1' ligt om de gehele oost- zuid- en westkant van de kern Luttenberg. Daarmee is de landschappelijke waarde die in de bestemming is vastgelegd gelijk aan andere locaties.
- De Butzelaarstraat wordt ter hoogte van de Laarman van oudsher gekenmerkt door een dichte houtwal. Deze diende als veekering en hakhout. Rond 1997 was dit ook het geval. Later is de houtwal uitgedund en de afgelopen jaren begint deze weer terug te groeien. Deze houtwal maakt dat er geen sprake is van zicht vanaf de Luttenberg. Bovendien ontnemt deze wal het zicht op de beoogde nieuwbouwwoningen. Beheer en versterking van de houtwal, is onderdeel van het inrichtingsplan.
- De nieuwbouw wordt gerealiseerd op een relatief vlak deel. Vanaf de Butzelaarstraat richting het oosten, bestaat de eerste 25 meter uit een relatief vlak deel. Pas daarna begint de glooiing. De nieuwe woningen zijn op het vlakste deel gepland.



**Figuur 7** zicht vanaf de Butzelaarstraat naar perceel plangebied in 1997 (bron: RTV Oost De Bijrijder - Luttenberg)



**Figuur 8** hoogtekaart met hoogteprofiel plangebied Butzelaarstraat (bron: AHN-viewer)

We concluderen dan ook dat de locatie aan de Butzelaarstraat terecht een hoge landschappelijke waarde vertegenwoordigd. Tegelijkertijd worden de door de gemeente genoemde kwaliteiten met de ontwikkeling van de woningen niet geschaad en passen de woningen juist in het ritme van bebouwing aan de Butzelaarstraat. Daarbij worden de nieuwe woningen bovendien aan het zicht onttrokken door de aanwezige houtwal.

## 5. Gesprekken met stakeholders

Met het aanpassen van de plannen, zijn de initiatiefnemers op gesprek geweest met verschillende stakeholders. Hieruit zijn verschillende reacties gekomen:

### 5.1 Plaatselijk Belang

Plaatselijk belang Luttenberg staat positief tegenover het realiseren van betaalbare woningen in het dorp. Het realiseren van extra (betaalbare) woningen vinden zij belangrijk voor de leefbaarheid van het dorp. Plaatselijk belang spreekt zich vanuit haar neutrale positie niet uit over de locatie. In Bijlage 6 is de brief weergegeven die ze hebben geschreven naar aanleiding van het plan van de initiatiefnemers.

### 5.2 Omwonenden

De omwonenden van de Butzelaarstraat zijn uitgenodigd bij de initiatiefnemers thuis. In een constructieve sfeer zijn de plannen gepresenteerd en is er gesproken over het plan. Een deel van de omwonenden heeft geen problemen met de plannen. Er is echter ook een deel dat niet achter het plan in deze vorm staat. Er is begrip voor de situatie en de zoektocht, maar de locatie aan de Butzelaarstraat ligt gevoelig vanwege het uitzicht van de omwonenden. Deze groep



kwam met een alternatief plan om de woningen aan de Vondervoortsweg te realiseren, zoals te zien is in figuur 9. Initiatiefnemers staan constructief tegenover dit idee. Dit vormt een goed alternatief voor de familie Reimert. Ook deze locatie kent echter uitdagingen. Tussen de Vondervoortsweg en het perceel van de initiatiefnemers ligt een perceel van Staatsbosbeheer. Via deze singel moet de ontsluiting van het plan plaatsvinden. Ook is het hoogteverschil in dit deel van het terrein wat groter.



**Figuur 9** Alternatieve mogelijkheid realisatie woningen (alternatieve locatie aangedragen door omwonenden) (bron: BiedtRuimte)

### 5.3 Gemeenteraad

Aangezien de initiatiefnemers in de knel zitten op hun eigen locatie, het plan aansluit op het nieuwe beleid, plaatselijk belang positief is over nieuwbouw in het dorp en er een grote vraag is naar woningen, hebben de initiatiefnemers het plan ook voorgelegd aan verschillende fracties in de gemeenteraad. Alle fracties zijn op de hoogte van het voornemen en er zijn gesprekken gevoerd met Gemeentebelangen, Burgerbelangen en CDA. In bijlage 8 is de presentatie bijgevoegd die de initiatiefnemers hebben laten zien aan de partijen. Zonder een directe reactie te geven, gaven alle partijen aan te zien dat het plan past binnen het nieuwe beleid Erven in beweging. Alle partijen die we gesproken hebben gaven aan graag het vervolg van de planvorming te zien, om dit op inhoud te kunnen beoordelen.

## 6. 0-scenario

Bij complexe projecten is het belangrijk om ook de autonome ontwikkeling te beschrijven zonder dat planvorming aan de orde is. Binnen dit verzoek is uitgebreid onderbouwd waarom de kans klein is dat de locatie verkocht wordt aan een ander agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer stopt tussen nu en 2 jaar met zijn bedrijf. Dat resulteert in een locatie waarbij geen passende vervolgfunctie op de locatie voorhanden is. De locatie zal in dat geval gebruikt worden voor de woonfunctie. Uiteindelijk zal dit gebruik dan ook vastgelegd moeten worden in het gemeentelijke omgevingsplan.

Omdat er geen middelen beschikbaar zijn voor de sloop en grootschalige asbestsanering, zal deze locatie zonder aanvullende middelen niet gesaneerd worden. Risico op verdere erosie en verspreiding van asbestdeeltjes in het milieu lijkt dan ook een logisch gevolg.



## 7. Verzoek en vervolgstappen

In dit verzoek hebben we uitgebreid gemotiveerd, waarom de gecombineerde Rood-voor-Rood ontwikkeling met sloop aan de Hottenvoortsweg 18 en nieuwbouw van starterswoningen aan de Butzelaarstraat de meest voor de hand liggende oplossing is voor de situatie waarin de kalverhouderij van de familie Reimert zich bevindt. Samengevat verzoeken we u om in principe akkoord te gaan met:

- Het toepassen van het beleid Erven in beweging voor het volledige erf aan de Hottenvoortsweg 18 in Luttenberg
- het daarbij realiseren van betaalbare woningen geschikt voor starters en senioren uit Luttenberg aan de rand van de dorpskern Luttenberg (Butzelaarstraat of Vondervoortsweg).
- de mogelijkheid te onderzoeken om de locatie aan de Butzelaarstraat open te stellen voor andere Rood-voor-Rood initiatieven.

We vragen u om een zorgvuldige belangenafweging en onderbouwing van uw besluit. Verder verzoeken we u om dit principeverzoek en uw besluit voor te leggen aan de gemeenteraad.

Hopende op een spoedige reactie,

Met hartelijke groet,

René Nijmeijer, MSc  
Rene@BiedtRuimte.com



## Bijlage 1 Huidige functie (voorheen bestemming) van de plangebieden

### Hottenvoortsweg 18

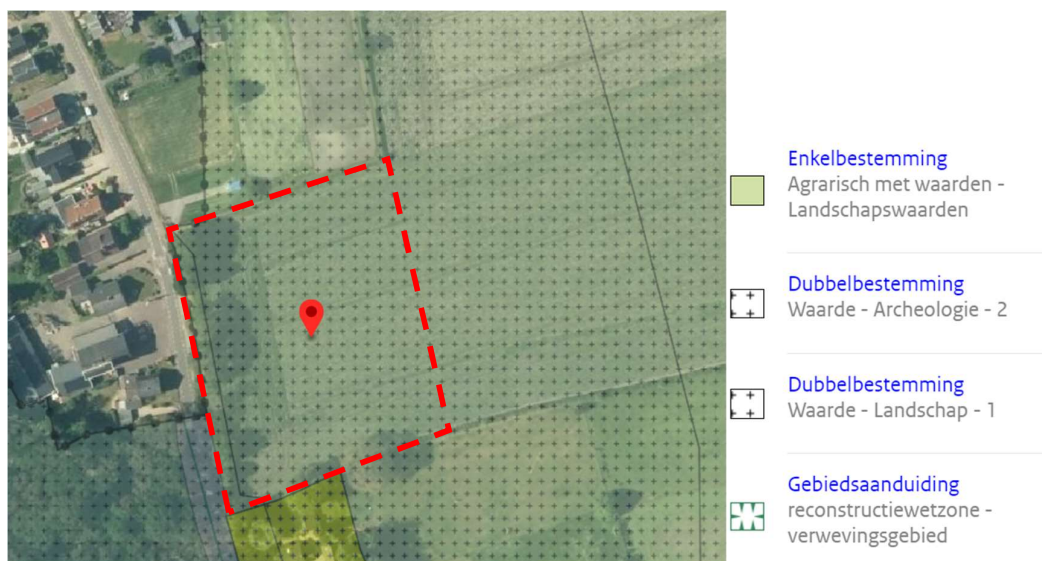
Het plangebied aan de Hottenvoortsweg 18 ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020 'bestemmingsplan', welke is vastgesteld op 2 juni 2021. Hierop heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Daarnaast ook de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.



**Figuur 10** Functies plangebied Hottenvoortsweg 18 (plangebied rood omlijnd) (bron: Ruimtelijkeplannen)

### Butzelaarstraat tegenover de Laarman

Het plangebied aan de Butzelaarstraat ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020 'bestemmingsplan', welke is vastgesteld op 2 juni 2021. Hierop heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2', 'Waarde – Landschap – 1' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



**Figuur 11** functies plangebied Butzelaarstraat (plangebied rood omlijnd) (bron: Ruimtelijkeplannen)



### Vondervoortsweg (optie omwonenden)

Het plangebied aan de Vondervoortsweg ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020 'bestemmingsplan', welke is vastgesteld op 2 juni 2021. Hierop kent het de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2&1', 'Waarde – Landschap – 1' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



**Figuur 12** Functies plangebied Vondervoortsweg (plangebied rood omlijn/03-0) (bron: Ruimtelijkeplannen)