BiedtRuimte
het vizier op de leefomgeving

Heinoseweg 6
7722 JP Dalfsen
info@BiedtRuimte.com
06 3864 2490
KvK 68313330
BTW NL 001664234B28

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Raalte
t.a.v. de heer D. Witteveen
Postbus 140
8100 AC Raalte

Dalfsen, 28 april 2023

Betreft:	Principeverzoek gecombineerde ontwikkeling Rood voor Rood Hottenvoortsweg 18 en de Butzelaarstraat naast 63.
Kenmerk:	2023-327
Bijlage 1:	Analyse omgevingsfactoren
Bijlage 2:	Financiële analyse
Bijlage 3:	Beleidskader
Bijlage 4:	Inrichtingsplan

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 aan de Butzelaarstraat ten zuidoosten van de kern Luttenberg. Om dit mogelijk te maken wordt er ruim 3.700 m^2 aan landschapontsierende bebouwing gesloopt aan de Hottenvoortsweg 18. In deze brief ga ik nader in op dit verzoek.

Huidige situatie

Het initiatief bestaat uit 2 locaties, het agrarische bedrijf aan de Hottenvoortsweg 18 en een perceel maisland aan de Butzelaarstraat naast nummer 63. Op het erf aan de Hottenvoortsweg is een kalverbedrijf gevestigd, bestaand uit negen bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen. Dit is weergegeven in figuur 1. Het totale oppervlak aan bedrijfsgebouwen is ruim 3.700 m².

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 bebouwde kom. In figuur 2 geven we de locatie aan de Butzelaarstraat naast 63 weer.



Figuur 1 Locatie Hottenvoortsweg 18, rood omlijnd (Bron: PDOK-Viewer)



Figuur 2 Planlocatie Butzelaarstraat naast 63, rood omlijnd (Bron: PDOK-Viewer)

Beoogde situatie

De familie Reimert is van plan om de agrarische activiteiten aan de Hottenvoortsweg 18 te staken. Hierdoor hebben de schuren, met een oppervlakte van 3.700m² geen functie meer. Ter compensatie van de sloop van deze landschapsontsierende bebouwing wil de familie enkele woningen realiseren. Agrarische bedrijven in de omgeving (intensieve veehouderij) maken dat deze locatie ongeschikt is voor het toevoegen van nieuwe woningen. Een dergelijke ontwikkeling beperkt de bestaande agrarische bedrijven in de bedrijfsvoering.

De familie Reimert heeft aansluitend aan de kern Luttenberg ook een agrarisch perceel in bezit. Dit perceel ligt ten zuidoosten van de kern Luttenberg. Vanwege de ligging tegen de bebouwde kom lijkt dit een geschikte locatie voor de ontwikkeling van woningen. Dit voorstel sluit bovendien aan bij de recente uitspraken van de gemeenteraad om compensatiekavels zo veel mogelijk aan de rand van bestaande kernen te situeren. Daarbij wordt door zowel de gemeente als provincie gezocht naar woningtypen die aansluiten bij de maatschappelijke behoefte.

Volgens het gemeentelijke beleid ‘erven in beweging’ moet de noodzaak tot het realiseren van meerdere woningen, worden aangetoond op basis van een financiële berekening, gebaseerd op het rekenmodel van de gemeente Raalte. BiedtRuimte heeft deze financiële motivatie opgesteld (bijlage 2) en op basis hiervan kunnen er 3 vrijstaande woningen gerealiseerd worden.

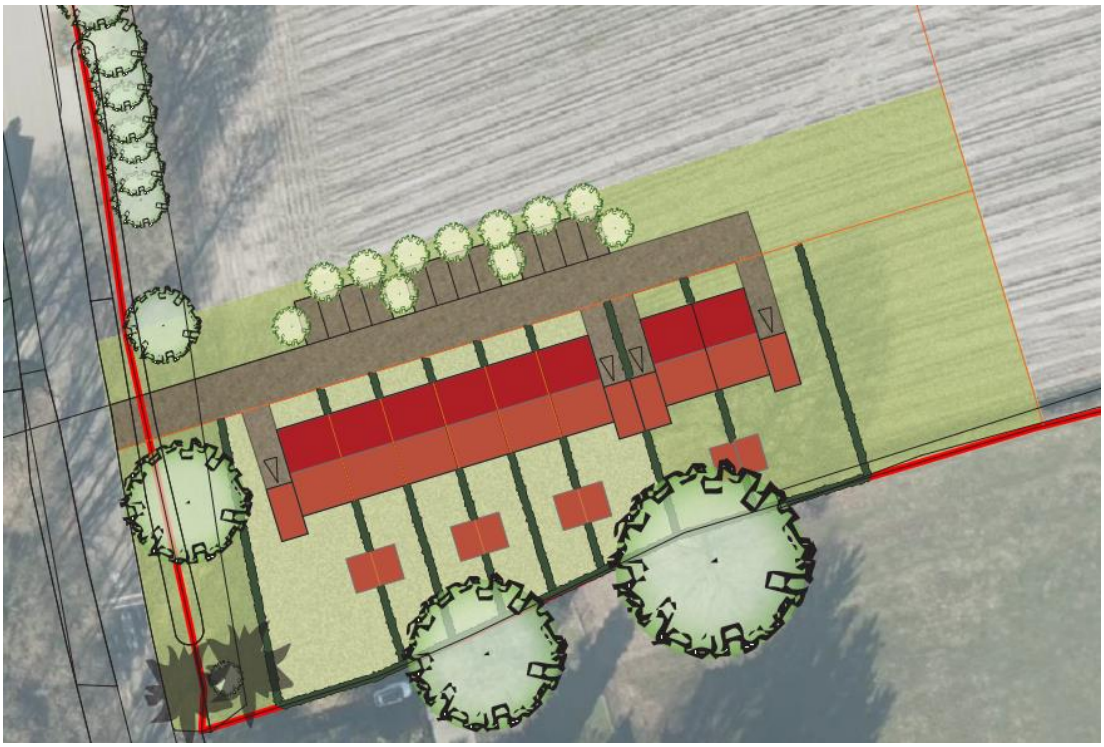
Vertalen vrijstaande woningen naar starterswoningen

In Luttenberg en de directe omgeving zijn er voldoende vrijstaande woningen beschikbaar. Het is daarom niet passend om vrijstaande kavels bij de bebouwde kom te realiseren. Passender is de ontwikkeling van kleinere geschakelde woningen voor starters en/of senioren. Om tot een financieel haalbaar plan te komen, zijn er meer eenheden nodig om een vergelijkbaar resultaat te bereiken.

We nemen als uitgangspunt om de ruimtelijke impact van 3 vrijstaande woningen met bijgebouwen te evenaren met de kleine geschakelde woningen. We stellen daarom voor om de inhoud van 3 vrijstaande woningen en 3 bijgebouwen van 150 m² te verdelen over meerdere geschakelde woningen. Dit resulteert in een rij met 6 starterswoningen en een twee-onder-één kap woning.

Woning	**Inhoud woning**	**Inhoud bijgebouw**	**Subtotaal**	**Aantal**	**Totaal**
Vrijstaand	750 m^3	150 m^2 (+/- 700 m^3)	1.450 m^3	3	4.350 m^3
Twee onder één kap	450 m^3	75 m^2 (+/- 335 m^3)	785 m^3	2	1.570 m^3
Rijtjeswoning	350 m^3	30 m^2 (+/- 90 m^3)	440 m^3	6	2.640 m^3

Totaal: twee onder één kap en rijtjeswoningen (en bijgebouwen) =	1.570 m^3 + 2.640 m^3 = 4.210 m^3
Uitkomst: vrijstaande kuubs minus Twee onder één kap en 6 rijtjeswoningen	4350m^3 - 4210m^3= **140m3**



Figuur 3 Inrichtingsplan Butzelaarstraat naast 63

Stedenbouwkundig voorstel

BiedtRuimte heeft de voor de locatie aan de Butzelaarstraat een stedenbouwkundig voorstel gemaakt. We kiezen ervoor om in eerste instantie aan te sluiten op de bebouwde kom (westzijde) en aan het bestaande erf aan de zuidzijde. De nieuwe woningen liggen achter de bestaande singel, gezien vanaf de Butzelaarstraat. Het plan heeft zo minimale impact op het zicht vanaf de Butzelaarstraat over de lager gelegen landerijen.

Ten noorden van deze uitbreiding ontstaat ruimte om ook voor andere rood voor rood initiatieven kavels te ontwikkelen. Met het huidige ‘erven in beweging’ beleid (bijlage 3) kan de herontwikkeling van erven leiden tot verspreide woningen in het landelijk gebied. Dit kan nadelige gevolgen hebben voor de toekomst van de landbouw, de beschikbare agrarische grond, de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in het landelijk gebied. Dit thema kwam onder andere aan bod tijdens de rond-de-tafel-gesprekken op 20 april 2023. Hier werd door de gemeenteraad de wens uitgesproken om binnen het huidige bouwvlak of aan de rand van kernen terug te bouwen.

Op sommige locaties is het niet mogelijk om op hetzelfde erf, binnen het huidige bouwvlak, terug te bouwen. Veel boeren beschikken zelf niet over een geschikte grond aan de rand van een kern. Daarom stellen wij voor om het perceel aan de Butzelaarstraat ook beschikbaar te stellen voor andere rood voor rood initiatieven. Hierbij wordt verstening van het buitengebied tegengegaan. Het totale perceel kan ruimte bieden voor compensatiekavels die voortkomen uit een sloopoppervlak van minimaal 13.000m². Het voorstel hierbij is ook om aan te sluiten bij de woningbouwbehoefte van de kern Luttenberg. Het voorstel daartoe is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4 Mogelijk inrichtingsplan Butzelaarstraat

Omgevingsfactoren

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het plan voldoen aan een ‘goede ruimtelijke ordening’. Dat betekent dat de omgeving een goed woon- en leefmilieu biedt voor de bestemming wonen ter plekke van de compensatiekavels. Hierbij motiveren wij vanuit verschillende omgevingsfactoren dat het plan voldoet aan een ‘goede ruimtelijke ordening’. De relevante omgevingsfactoren zijn in bijlage 1 geanalyseerd. Op basis hiervan verwachten wij dat er aanvullend onderzoek noodzakelijk is voor de aspecten: archeologie, bodem, geluid Flora & fauna en wordt er een watertoets uitgevoerd.

Vervolg

Samengevat verzoeken we u om:

- Mee te werken aan het toepassen van Rood voor Rood met de realisatie van het in de inrichtingsplan opgestelde plan;
- In principe akkoord te gaan met het realiseren van de compensatiekavels geschikt voor starters en senioren tegen de bebouwde kom van Luttenberg.
- In principe akkoord te gaan met het voorstel om extra compensatiekavels, voortkomend uit andere projecten, op dezelfde locatie een plek te geven.

Nadat uw college in principe heeft ingestemd met dit verzoek, maken we afspraken met de beoogde slooplocatie en werkt BiedtRuimte het plan verder uit. De benodigde milieukundige onderzoeken en een

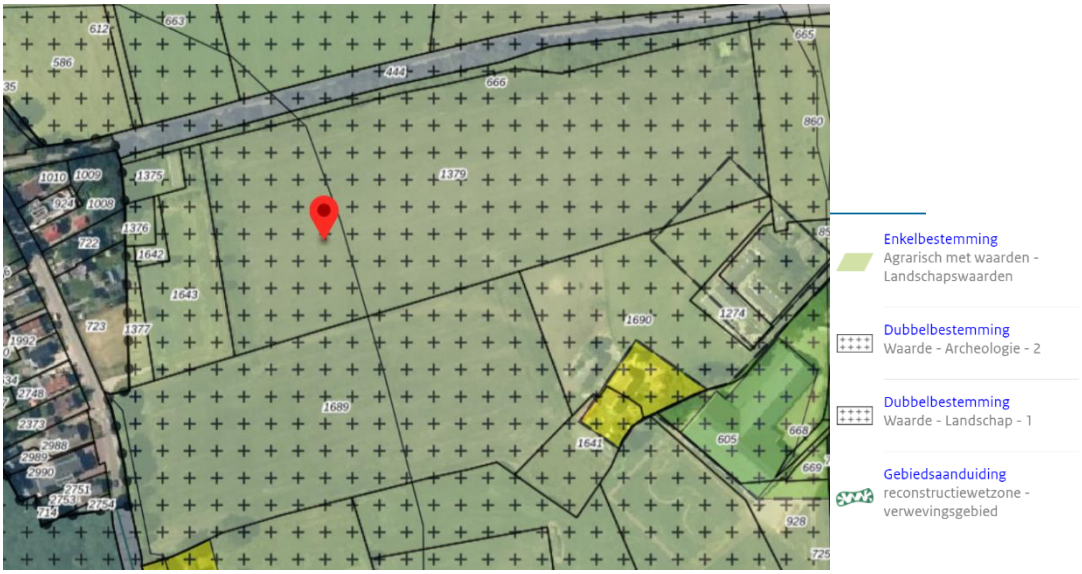
landschapsplan vormen de nadere onderbouwing van het plan. Van de gemeente vragen we om de plannen verder in behandeling te nemen door een realisatieovereenkomst voor te bereiden.

Hopende op een spoedige reactie,

Met hartelijke groet,

Bijlage 1 Omgevingsfactoren

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Bij een wijziging van het bestemmingsplan dient vanuit verschillende omgevingsfactoren gemotiveerd te worden, dat er met dit plan wordt voldaan aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dat betekent dat de omgeving een goed woon- en leefmilieu biedt voor de ontwikkeling. Omgekeerd dient de ontwikkeling geen negatieve effecten te hebben op deze omgeving. Per onderdeel wordt kort aangegeven wat er in deze specifieke situatie speelt.



Figuur 5 Enkelbestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden. Met dubbelbestemming Archeologie 2 en Dubbelbestemming Landschap -1

Landschap

Butzelaarstraat

Op het plangebied ligt de waarde Dubbelbestemming Waarde – Landschap – 1. Deze gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten:

a. Openheid
b. Relief

Met dien verstande dat:

c. Omschakeling naar fruitteelt en boomkwekerij zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.1 en artikel 4 lid 4.1 op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.

Archeologie

Butzelaarstraat

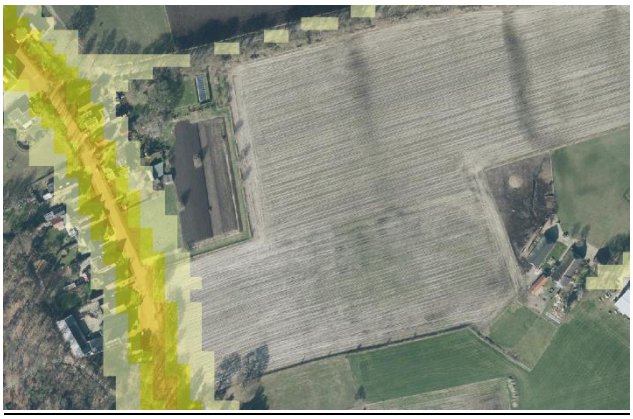
Op het plangebied ligt de archeologische verwachtingswaarde van 2. De Waarde – Archeologie – 2 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een **middelhoge** archeologische verwachting. Hierdoor wordt er een verkennend Archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Bodem

Voor het initiatief wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken dat de bodem niet vervuild is en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Akoestiek

Geluidsbelasting, is er ter plekke van de bestaande woning van een goed woon en leefklimaat. Oftewel is er geen geluidsoverlast van de Butzelaarstraat. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom heeft de Butzelaarstraat, door een snelheidsregime van 30 km/uur, geen wettelijke geluidzone. Echter doordat de zonebreedte aan het einde van het 60 km/uur wegvlak (buiten de bebouwde kom) over een 1/3 van de zonebreedte doorloopt ligt het plangebied wel binnen de wettelijke geluidzone van de Butzelaarstraat.



Figuur 6 Geluidsbelasting planlocatie (bron: atlasleefomgeving)

Milieubelasting en Geur

Butzelaarstraat

Wat voor bedrijf	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Schapen	50	Zie figuur 13
Manege	50	Zie figuur 13
Varkens	200	Zie figuur 13
Mengvoeder	4.1 200 meter geur en geluid (2009) zie figuur 7.	Zie figuur 13

bedrijven.

	Naam	Adres	Bedrijfsaard	Milieucategorie conform BenM 2009	Grootste richtafstand (vanwege)
1	Booijink Veevoeders B.V.	Butzelaarstraat 40	Veevoerfabriek	4.1	200 meter (geur en geluid)
2	Jansman bouwgroep	Luttenberger- weg 20	Aannemersbedrijf	3.1	50 meter (geluid)
3	Autotechniek Luttenberg	Luttenberger- weg 14	Autoherstelinrichting en tankstation	3.1	50 meter (gevaar)
4	Mol, garage	Wispelweg 38	Autoherstelinrichting met spuiterij	3.1	50 meter (geur)
5	Openlucht Zwembad 't Siel	Heuvelweg 38	Zwembad niet overdekt	4.1	200 meter (geluid)

Figuur 7 Afbeelding milieucategorie Booijink eerder opgesteld bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen)



Figuur 8 Afstand tot omliggende bedrijven (bron Pdok-viewer)

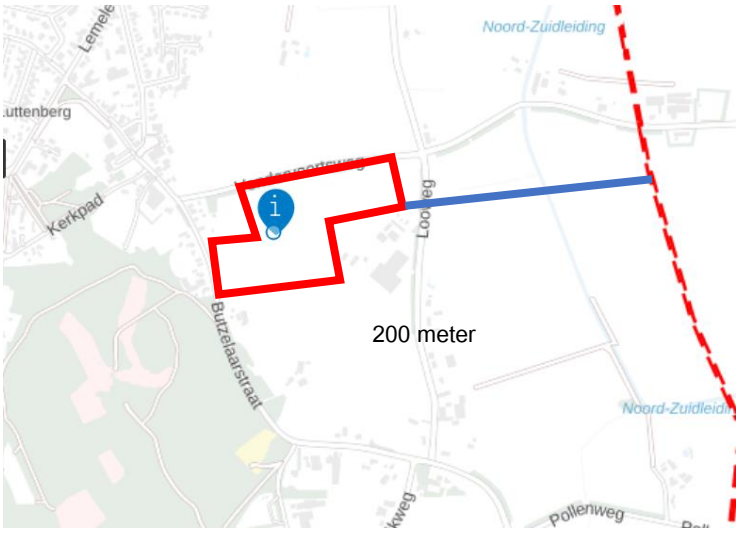
Externe veiligheid

Butzelaarstraat

In de buurt van de Butzelaarstraat ligen buisleidingen, in de tabel en figuur hieronder is te zien dat de leidingen op voldoende afstand liggen.

Tabel 1 Afstanden externe veiligheid Butzelaarstraat

Wat	Uitwendige diameter	Werkdruk	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Gasunie	1219	6620	540	670
Gasunie	1220	6629	540	673



Figuur 9 Veiligheidskaart Butzelaarstraat (Bron: Atlas van de leefomgeving)

Luchtkwaliteit

Op beide locaties is sprake van een goede luchtkwaliteit. Het initiatief is kleinschalig en zal daarom geen effect hebben op de luchtkwaliteit.

Flora en Fauna en Stikstof

Voor het aspect flora en fauna wordt een quickscan uitgevoerd om te onderzoeken of de leefomgeving van beschermde diersoorten wordt aangetast. Een onderzoek naar stikstof is ook noodzakelijk om de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden te berekenen. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt op een afstand van 4,5 km. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland gebied ligt op een afstand van 2 km.

Water

Butzelaarstraat neemt bebouwing toe dus zal een watertoets moeten worden uitgevoerd. Hottenvoortsweg neemt af dus is alleen sprake van verbetering. De waterhuishouding komt aan de orde in de uit te voeren watertoets.

Bijlage 2 Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing RvR (bij meer dan 2 woningen)		
Netto waardestijging per bouwkavel (1.000m2)		
Verkoopwaarde bouwkavel, bouwrijp incl. BTW	€ 300.000,00	(afhankelijk van ligging kavel en markt)
Waarde ondergrond	€ 25.000,00	
Bouwrijp maken	€ 15.000,00	
BTW	€ 52.066,12	
Netto waardestijging per kavel	€ 207.933,88	
Ontwikkelkosten RvR		
Sloopkosten	€ 500.000,00	Uit sloopofferte Hoogeboom
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 152.553,00	op basis van Kwin 2022/2023, uitgewerkt taxatieblad aanleveren
Advieskosten	€ 20.000,00	
Leges	€ 4.500,00	
Landschappelijke inrichting	€ 25.000,00	
Totaal	€ 702.053,00	
Aantal kavels op basis van inrichtingskosten	3,376328021	

Gecorrigeerde vervangingswaarde aangeleverd door AgriTeam

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde:				
Afmeststal bj. 2006				€ 65.258
toelichting: nieuwbouw	134	1200	160800	
restwaarde	25%	160800	40200	
afschrijving			120600	
afschrijven 20 jaar	120600	0,15	18090	
toelichting: inventaris	134	260	34840	
restwaarde	20%	34840	6968	
afschrijving			27872	
afschrijven 10 jaar	27872	0	0	
Afmeststal deel bj. 2010				€ 106.720
toelichting: nieuwbouw	160	1200	192000	
restwaarde	25%	192000	48000	
afschrijving			144000	
afschrijven 20 jaar	144000	0,35	50400	
toelichting: inventaris	160	260	41600	
restwaarde	20%	41600	8320	
afschrijving			33280	
afschrijven 10 jaar	33280	0	0	
Opslag grondstoffen bj. 1998				€ 11.288
toelichting: nieuwbouw	258	175	45150	
restwaarde	25%	45150	11288	
afschrijving			33863	
afschrijven 20 jaar	33862,5	0	0	
Tussenstal bj. 1986				€ 51.392
toelichting: nieuwbouw	146	1200	175200	
restwaarde	25%	175200	43800	
afschrijving			131400	
afschrijven 20 jaar	131400	0	0	
toelichting: inventaris	146	260	37960	
restwaarde	20%	37960	7592	
afschrijving			30368	
afschrijven 10 jaar	30368	0	0	

Tussenstal bj. 1987				€ 51.392
toelichting: nieuwbouw	146	1200	175200	
restwaarde	25%	175200	43800	
afschrijving			131400	
afschrijven 20 jaar	131400	0	0	
toelichting: inventaris	146	260	37960	
restwaarde	20%	37960	7592	
afschrijving			30368	
afschrijven 10 jaar	30368	0	0	
Opfokstal bj. 1989				€ 51.392
toelichting: nieuwbouw	146	1200	175200	
restwaarde	25%	175200	43800	
afschrijving			131400	
afschrijven 20 jaar	131400	0	0	
toelichting: inventaris	146	260	37960	
restwaarde	20%	37960	7592	
afschrijving			30368	
afschrijven 10 jaar	30368	0	0	
Afmeststal bj. 1999				€ 49.280
toelichting: nieuwbouw	140	1200	168000	
restwaarde	25%	168000	42000	
afschrijving			126000	
afschrijven 20 jaar	126000	0	0	
toelichting: inventaris	140	260	36400	
restwaarde	20%	36400	7280	
afschrijving			29120	
afschrijven 10 jaar	29120	0	0	
Afmeststal bj. 2006				€ 71.102
toelichting: nieuwbouw	146	1200	175200	
restwaarde	25%	175200	43800	
afschrijving			131400	
afschrijven 20 jaar	131400	0,15	19710	
toelichting: inventaris	146	260	37960	
restwaarde	20%	37960	7592	
afschrijving			30368	
afschrijven 10 jaar	30368	0	0	
Opfokstal bj. 1997				€ 13.376
toelichting: nieuwbouw	38	1200	45600	
restwaarde	25%	45600	11400	
afschrijving			34200	
afschrijven 20 jaar	34200	0	0	
toelichting: inventaris	38	260	9880	
restwaarde	20%	9880	1976	
afschrijving			7904	
afschrijven 10 jaar	7904	0	0	
Opfokstal bj. oud				€ 37.312
toelichting: nieuwbouw	106	1200	127200	
restwaarde	25%	127200	31800	
afschrijving			95400	
afschrijven 20 jaar	95400	0	0	
toelichting: inventaris	106	260	27560	
restwaarde	20%	27560	5512	
afschrijving			22048	
afschrijven 10 jaar	22048	0	0	
Totaal				€ 508.512

Bijlage 3 Beleidskader

Beleidskader

In het gemeentelijke beleid ‘Erven in beweging’ is beschreven dat het mogelijk is om bij het slopen van landschap ontsierende bebouwing de kavels elders te realiseren mits het aansluit op de bestaande bebouwing, lintbebouwing of locaties in- of aansluitend aan dorpen bedoeld. Met de 3.700 m^2 aan landschap ontsierende bebouwing is het mogelijk om 2 compensatiekavels te realiseren en een 3^e wanneer dit financieel onderbouwd is volgens het model dat de gemeente Raalte heeft opgesteld. Aan beide punten voldoet het onderliggend initiatief en sluit het dus aan bij het gemeentelijke beleid. De financiële onderbouwing is weergegeven in bijlage 2.

De visie van de gemeente is om in 2033, 3.000 nieuwe woningen te realiseren, waarbij het de doelstelling is om in de buurtdorpen waaronder Luttenberg genoeg woningen te realiseren om aan de vraag van het dorp te voldoen. Zoals blijkt uit de loting van het nieuwbouwplan is er in Luttenberg 2 à 3 keer zoveel vraag naar starterswoningen dan dat het nieuwbouwplan kon bieden. Het realiseren van drie vrijstaande woningen sluit dus niet aan bij de woningbouwbehoefte van de kern Luttenberg. Daarom wil de initiatiefnemer zoals opgesteld in het inrichtingsplan (bijlage 4) voldoen aan de vraag naar starterswoningen door één keer een 6 onder één kap te realiseren en één keer een twee onder één kap.

Bijlage 4 Inrichtingsplan





