

Bundel – Politieke Avond – Sessie 3 (Raadzaal) van 9 juni 2026

- 1 Opening
- 2 Realisatie van drie locaties in de gemeente Berkelland voor de bouw van 95 woningen en aankoop 15 modulaire woningen
 - Voorstel en besluit – Realisatie 3 locaties in gemeente Berkelland voor bouw 95 woningen en aankoop 15 modulaire woningen
 - Bijlage 1 Grondexploitatie modulair wonen Ruurlo
 - Bijlage 2 Grondexploitatie modulair wonen Borculo
 - Bijlage 3 Grondexploitatie modulair wonen Neede
 - Inspreektekst Beeldvormende sessie – Realisatie drie locaties voor bouw 95 woningen en aankoop 15 modulaire woningen
 - 2026-06-09 Antwoord op agendavragen – E. Veldhuis B. Winters (SvB) W. Geerdink (BBB) – Realisatie van drie locaties voor de bouw van 95 woningen en aankoop 15 modulaire woningen
 - Inspreektekst Jongerenraad Oordeelsvormende sessie – Realisatie locaties voor bouw en aankoop
- 3 Sluiting

Zaaknummer : 1449768
Raadsvergadering : 23 juni 2026

Onderwerp : Realisatie van drie locaties in de gemeente Berkelland voor de bouw van 95 woningen en aankoop 15 modulaire woningen

Collegevergadering : 21 april 2026
Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel
Steller : Marcel Diepenmaat tel. : 0545-250250
Team Projecten

Te nemen besluit

1. De afzonderlijke grondexploitatiebegrotingen vast te stellen voor drie locaties met in totaal 95 modulaire woningen, te weten Haarloseweg in Borculo (20 woningen), Wheemerstraat in Neede (13 woningen) en Leusinkbrink-Noord in Ruurlo (62 woningen)
2. 15/95^e deel van het tekort (€ 241.056,95) te dekken uit de bestemmingsreserve *Bestuurlijke claims, onderdeel Opvang Oekraïners* en het tekort voor 80/95^e deel (€1.285.637,05) te dekken uit de algemene reserve.
3. In te stemmen met de financiering van de aankoop van 15 modulaire woningen (met een koopsom van in totaal € 2.625.000) om als gemeentelijke opvanglocatie te dienen voor ontheemde Oekraïners.
4. De met punt 3 samenhangende jaarlast (afschrijving en rente) ten laste te brengen van de bestemmingsreserve *Bestuurlijke claims, onderdeel Opvang Oekraïners*.
5. Bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Er is sprake van een grote druk op de woningmarkt, waardoor gemeenten en corporaties door het Rijk worden aangespoord om versneld woningen te bouwen. De gemeente heeft verder te maken met een groeiende taakstelling in de huisvesting van statushouders en ontheemde Oekraïners. Vanwege de urgente vraag is ervoor gekozen daarin te voorzien door (naar verwachting) snel te realiseren woningen. Uw gemeenteraad heeft op 30 mei 2023 ingestemd met locatiecriteria daarvoor. Aansluitend is een locatie-onderzoek uitgevoerd dat uiteindelijk heeft geleid tot een drietal mogelijke locaties. De gemeenteraad heeft er op 13 februari 2024 mee ingestemd dat het college verder gaat met de ontwikkelingen op de beoogde locaties, ondanks een afwijking van de criteria die de gemeenteraad op 30 mei 2023 heeft vastgesteld. Vervolgens hebben woningcorporatie ProWonen en de gemeente op 27 februari 2024 een intentieovereenkomst gesloten om de planologische, ruimtelijke, functionele en financiële haalbaarheid te onderzoeken van de realisatie van 95 modulaire woningen op de bij de Gemeente in eigendom zijnde locaties Haarloseweg in Borculo (20 woningen), Wheemerstraat in Neede (13 woningen) en Leusinkbrink-Noord in Ruurlo (62 woningen). Uit de resultaten van de onderzoeken is gebleken dat realisatie van in totaal 95 modulaire woningen op de desbetreffende locaties haalbaar is. Daarover is de gemeenteraad onder meer bij brief van 14 februari 2024 geïnformeerd. 15 van de 95 woningen zullen door de gemeente worden aangekocht om te dienen als gemeentelijke opvanglocatie voor ontheemde Oekraïners.

ProWonen en de gemeente hebben vervolgens in samenspraak met belanghebbenden voor elk van de Ontwikkellocaties een inrichtingsplan en een bouwplan ontwikkeld, zoals weergegeven op de tekeningen die onderdeel uitmaken van de bijlagen bij dit raadsvoorstel. Parallel daaraan is met ProWonen onderhandeld over de koop/-realiseringsovereenkomst (KRO), met daarin de voorwaarden om daadwerkelijk tot realisatie te komen. Op 16 september 2025 heeft het college ingestemd met de inhoud van de KRO en daarmee het voornemen kenbaar gemaakt om de overeenkomst te sluiten. In de KRO is onder meer bepaald dat ProWonen de aanvragen zal indienen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die de realisatie van de modulaire woningen op de

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

locaties in Borculo, Neede en Ruurlo mogelijk moeten maken. Hoewel het college bevoegd is tot het sluiten van dergelijke overeenkomsten, kan de overeenkomst pas worden aangegaan, nadat de gemeenteraad de voor de realisatie benodigde grondexploitatiebegrotingen heeft vastgesteld. Voorafgaand aan het sluiten van de koop-/realiseringsovereenkomst zal bovendien een zogenoemde Didam-advertentie geplaatst worden.

Argumentatie

1.1 Gemeenteraad heeft het budgetrecht bij het vaststellen van de begroting

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de gemeenteraad. Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet). De grondexploitatiebegrotingen worden vastgesteld op basis van de ontwerp-omgevingsvergunningen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die de realisatie van de modulaire woningen op de locaties in Borculo, Neede en Ruurlo mogelijk maken. Deze ontwerp-omgevingsvergunningen hebben ter inzage gelegen van 8 januari tot en met 18 februari 2026. De gedurende die periode ingebrachte zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de vergunningen.

1.2 Het vaststellen en actualiseren van een bouwgrondexploitatiebegroting is verplicht

In december 2023 is de *Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)* van de Commissie BBV verschenen. In deze notitie is de volgende stellige uitspraak opgenomen: "Een bouwgrond in exploitatie (BIE) moet worden geopend vanaf het moment van het vaststellen van het raadsbesluit met daarin de vaststelling van het grondexploitatiecomplex inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment is de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans."

Jaarlijks wordt de begroting herzien via het vaststellen van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG). Via de paragraaf Grondbeleid, onderdeel van de jaarstukken, leggen we verantwoording af over de resultaten van de verschillende grondexploitaties over het betreffende boekjaar.

2.1 De tekorten uit de grondexploitatie worden gedekt uit de reserves

Uit de grondexploitatiebegrotingen volgt een verwacht negatief resultaat (op NCW) van respectievelijk € 341.366 voor de locatie in Borculo, € 38.712 voor de locatie in Neede en € 1.146.615 voor de locatie in Ruurlo. Daarmee leidt de ontwikkeling van de drie locaties voor 95 woningen tot een tekort van in totaal € 1.526.694. Het tekort per woning is € 16.070,46. Het toe te rekenen tekort aan de 15 woningen voor ontheemde Oekraïners bedraagt daarmee € 241.065,95. Dit deel van het tekort wordt ten laste gebracht van de bestemmingsreserve *Bestuurlijke claims, onderdeel Opvang Oekraïners*, die ultimo 2025 € 3.306.000 bedraagt. Daarmee resteert een tekort op de grondexploitaties van € 1.526.694 minus € 241.065,95 = € 1.285.637. Dit tekort wordt niet ten laste gebracht van de reserve Grondbedrijf, maar van de algemene reserve, omdat de reserve Grondbedrijf inmiddels ontoereikend is, vanwege bij de nog vast te stellen jaarrekening voorgestelde onttrekkingen aan de reserve Grondbedrijf ten gunste van de algemene reserve.

Het tekort ontstaat met name door het relatief lage uitgiftepercentage, de relatief hoge kosten voor inrichting van de openbare ruimte en de gehanteerde gronduitgifteprijsen voor sociale woningbouw.

3.1 Voor de aankoop van 15 woningen voor ontheemde Oekraïners is geld nodig

Om invulling te geven aan de opgave tot het bieden van onderdak aan ontheemde Oekraïners, zal de gemeente 15 van de 95 modulaire woningen zelf kopen en laten plaatsen door het bouwbedrijf dat ook de 80 overige woningen voor ProWonen produceert en plaatst. De 15 woningen kosten per stuk circa € 175.000, inclusief bijkomende kosten en BTW. Daarmee komt de totale coopsom op 15 x 175.000, zijnde € 2.625.000. Uitgaande van een afschrijvingstermijn

van 15 jaar, een restwaarde van € 50.000 en een rentevoet van 1 % bedragen de jaarlijkse kapitaallasten circa € 142.000. De kapitaallasten (afschrijving en rente, rekening houdend met restwaarde) komen jaarlijks ten laste van de lopende begroting en worden gedekt door deze te onttrekken uit de opgebouwde bestemmingsreserve vanuit de Oekraïnegelden. Zoals hiervoor aangegeven bedraagt de gevormde reserve ultimo 2025 € 3.306.000. Na aanwending van een deel van deze reserve voor het dekken van het toerekenbare tekort op de grondexploitaties (€ 241.065,95), resteert een bedrag van ruim drie miljoen euro. Dit is ruim voldoende om over de gehele looptijd van 15 jaar de kapitaallasten te dekken.

4.1 Realisatie wordt mogelijk gemaakt door het beschikbaar stellen van financiering

Door het vaststellen van de exploitatiebegrotingen wordt het realiseren van de drie locaties voor 95 modulaire woningen mogelijk gemaakt. Door in te stemmen met de financiering voor de aankoop van 15 modulaire woningen kunnen deze worden gerealiseerd om te dienen als gemeentelijke opvanglocatie voor ontheemde Oekraïners.

Kanttekeningen en risico's

ProWonen neemt de gronden af, zodra er sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning voor de desbetreffende locatie. De bruikbaarheid van de vergunning hangt samen met de juridische procedures die tegen het verlenen van de omgevingsvergunningen kunnen worden aangespannen. Hierdoor staat het moment van verkoop van de gronden nog niet vast. Met ProWonen is een indexering van de grondprijs overeengekomen.

In de grondexploitatiebegrotingen is rekening gehouden met een subsidiebijdragen. De subsidie uit hoofde van de Stimuleringsregeling Flex- en transformatiewoningen (SFT) is nog niet verleend. Als deze subsidie niet wordt toegekend zullen we een beroep doen op de beschikbare gelden vanuit de regeling voor de Realisatiestimulans. De bedragen uit deze regeling zijn in dezelfde orde van grootte als de subsidie uit hoofde van de SFT.

Financiën

Grondexploitatiebegroting

In de bijlage bij dit raadsvoorstel zijn de grondexploitatiebegrotingen opgenomen. Op basis van de gemaakte voorbereidingskosten tot op heden, de verwachte civiele uitgaven en de gronduitgifteprijsen wordt een negatief resultaat (op NCW) van respectievelijk € 341.366 voor de locatie in Borculo, € 38.712 voor de locatie in Neede en € 1.146.615 voor de locatie in Ruurlo verwacht. Deze tekorten worden voor 15/95^e deel ten laste gebracht van de bestemmingsreserve *Bestuurlijke claims, onderdeel Opvang Oekraïners* en voor 80/95^e deel ten laste van de algemene reserve. Op basis van de vast te stellen begrotingen kan het benodigde krediet per locatie beschikbaar worden gesteld.

Inbreng gronden

Administratief gezien is geen extra krediet nodig voor de inbreng van de gronden. De grondeigendom van de gemeente maakt onderdeel uit van de balanspost Materiële vaste activa, onderdeel strategische gronden. De boekwaarde van de betreffende gronden wordt overgeheveld naar de balanspost Voorraden, onderdeel Bouwgronden in exploitatie.

Gronduitgifteprijsen

De in de begroting opgenomen gronduitgifteprijsen zijn gebaseerd op de in de KRO met ProWonen afgesproken kavelprijzen voor sociale woningbouw. De vermelde prijzen zijn exclusief verschuldigde omzetbelasting. De kosten van overdracht komen voor rekening van de koper, zijnde ProWonen.

In de KRO zijn afspraken gemaakt over de te verhalen kosten. De gemeente verhaalt haar kosten hoofdzakelijk via de verkoop van kavels. Aanvullend zijn afspraken gemaakt over een bijdrage aan de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van parkeerplaatsen. Verder is afgesproken dat subsidie wordt aangevraagd vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen.

Aankoop 15 woningen voor Oekraïners

De gemeente koopt 15 van de 95 modulaire woningen rechtstreeks van het bouwbedrijf dat ook de 80 overige woningen voor ProWonen produceert en plaatst. De 15 woningen kosten per stuk circa € 175.000, inclusief bijkomende kosten en BTW. Daarmee komt de totale koopsom op 15 x 175.000, zijnde € 2.625.000. Uitgaande van een afschrijvingstermijn van 15 jaar, een restwaarde van € 50.000 en een rentevoet van 1 % bedragen de jaarlijkse kapitaallasten circa € 142.000. De kapitaallasten (afschrijving en rente, rekening houdend met restwaarde) komen jaarlijks ten laste van de lopende begroting en worden gedekt door deze te onttrekken uit de opgebouwde bestemmingsreserve vanuit de Oekraïnegelden. Zoals hiervoor aangegeven bedraagt de gevormde reserve t/m 2025 € 3.306.000. Ook na aanwending van een deel van deze reserve voor het dekken van het toerekenbare tekort op de grondexploitaties (€ 241.065,95), is het bedrag van de resterende reserve ruim voldoende om over de gehele looptijd van 15 jaar de kapitaallasten te dekken.

Volgens de *Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne* kunnen de (uitvoerings)kosten voor het realiseren of geschikt maken van gemeentelijke opvanglocaties onder voorwaarden in aanmerking komen voor vergoeding. Op dit moment wordt onderzocht of de realisatie van gemeentelijk opvang in de 15 woningen in aanmerking zou kunnen komen voor deze zogeheten transitiekostenvergoeding.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Communicatie

Over de vaststelling van de grondexploitatiebegrotingen en het beschikbaar stellen van een krediet voor de 15 woningen die zullen dienen als gemeentelijke opvanglocatie wordt gecommuniceerd via een digitale nieuwsbrief. Zodra de grondexploitatiebegrotingen zijn vastgesteld kan de KRO met ProWonen worden gesloten. Daarover wordt op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente Berkelland heeft in het verleden grondposities verkregen op de drie ontwikkellocaties. Het gemeentelijk grondbedrijf voert de ontwikkeling in eigen beheer uit. Dit betekent dat de gemeente opdrachtgever is voor de benodigde werkzaamheden en ook de woningbouwkavels verkoopt. De gemeenteraad moet de bijbehorende grondexploitatiebegrotingen vaststellen en ook het krediet voor de aankoop van de 15 woningen. Daarnaast sluit het college met de fabrikant van de woningen een overeenkomst over de productie daarvan.

Planning en evaluatie

Zodra de grondexploitatiebegrotingen zijn vastgesteld wordt de KRO met ProWonen gesloten en kan definitief opdracht worden gegeven tot het vervaardigen en plaatsen van de 15 modulaire woningen voor ontheemde Oekraïners.

Het bouwrijp maken start per locatie nadat de omgevingsvergunningen zijn verleend en de grondexploitatiebegrotingen zijn vastgesteld.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Jonker

drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 23 juni 2026

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 maart 2026

b e s l u i t:

Te nemen besluit

1. De afzonderlijke grondexploitatiebegrotingen vast te stellen voor drie locaties met in totaal 95 modulaire woningen, te weten Haarloseweg in Borculo (20 woningen), Wheemerstraat in Neede (13 woningen) en Leusinkbrink-Noord in Ruurlo (62 woningen)
2. 15/95^e deel van het tekort (€ 241.056,95) te dekken uit de bestemmingsreserve *Bestuurlijke claims, onderdeel Opvang Oekraïners* en het tekort voor 80/95^e deel (€1.285.637,05) te dekken uit de algemene reserve.
3. In te stemmen met de financiering van de aankoop van 15 modulaire woningen (met een koopsom van in totaal € 2.625.000) om als gemeentelijke opvanglocatie te dienen voor ontheemde Oekraïners.
4. De met punt 2 samenhangende jaarlast (afschrijving en rente) ten laste te brengen van de bestemmingsreserve *Bestuurlijke claims, onderdeel Opvang Oekraïners*.
5. Bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 23 juni 2026

de griffier,

de voorzitter,

drs. J.A. Satijn

drs. J.H.A. van Oostrum

Project Modulair wonen
 Gemeente Ruurlo
 Onderdeel Kaart
 Datum 6-2-2026

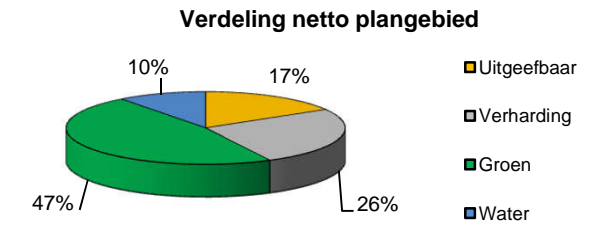
Bestaande situatie en ligging

Nieuwe situatie

Ruimtegebruik



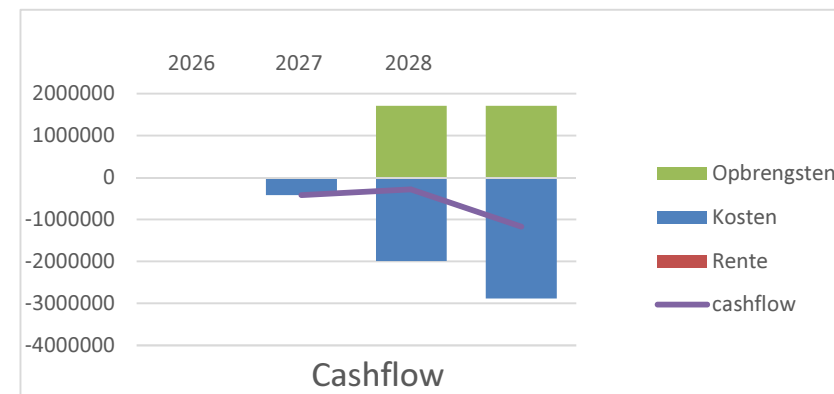
Gebied	Opp.	% totaal
Uitgeefbaar	3.109	16%
Verharding	4.887	26%
Groen	8.914	47%
Water	1.942	10%
Totaal	18.852	100%



Programma	aantal	kavel	opp	verdeling	categorie
Barli Level	23	50 m ²	1.150 m ²	37%	Sociaal
Barli Duo	39	40 m ²	1.572 m ²	63%	Sociaal
Totaal	62	90 m²	2.722 m²	100%	

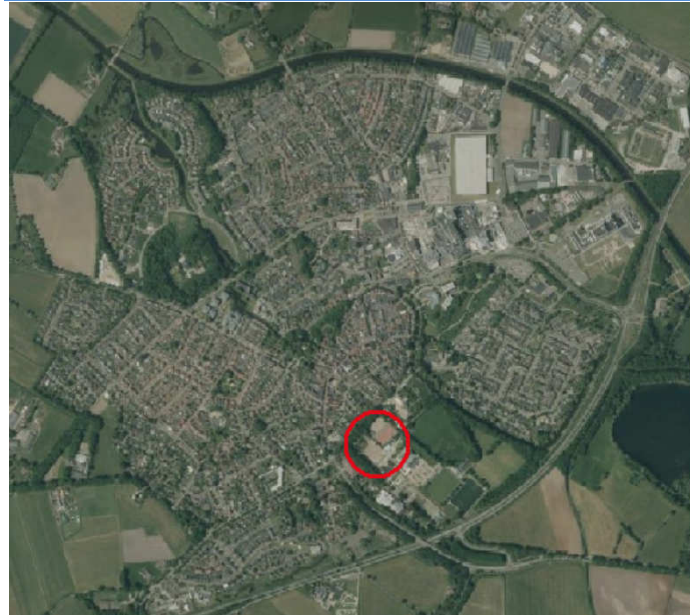
Parkeren	Benodigd	Aanwezig	Saldo
	93	92	-1

Kosten	Nominaal	Reëel	eindwaarde	NCW
Planontwikkeling	317.586	331.289	338.796	319.255
Onderzoeken	168.973	168.973	174.093	164.051
Verwerving	150.815	150.815	155.384	146.422
Bouw- en woonrijp maken	1.583.904	1.664.473	1.719.690	1.620.502
Staartkosten en onvoorzien	522.744	565.191	573.641	540.555
Totaal Kosten	2.744.021	2.880.740	2.961.604	2.790.786
Opbrengsten				
Uitgeefbaar	896.000	940.800	959.710	904.356
Overige opbrengsten	728.127	764.534	779.901	734.918
Totaal Opbrengsten	1.624.127	1.705.334	1.739.611	1.639.274
Saldo	-1.119.894	-1.175.407	-1.221.994	-1.151.512
Rente	4.896	4.896	4.896	4.896
Resultaat	-1.114.997	-1.170.510	-1.217.097	-1.146.615



Project Modulair wonen
 Gemeente Borculo
 Onderdeel Kaart
 Datum 6-2-2026

Bestaande situatie en ligging

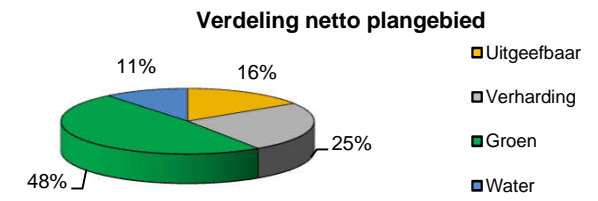


Nieuwe situatie



Ruimtegebruik

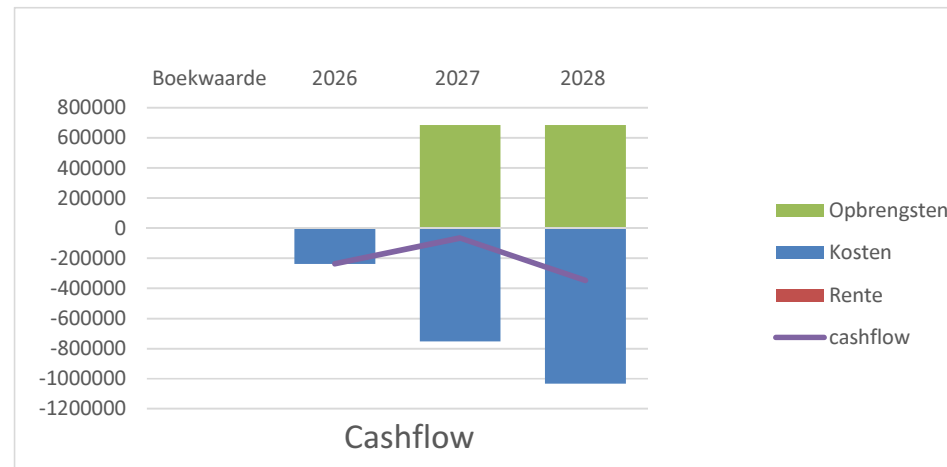
Gebied	Opp.	% totaal
Uitgeefbaar	1.055	16%
Verharding	1.644	25%
Groen	3.231	49%
Water	718	11%
Totaal netto plar	6.648	100%



Programma	aantal	kavel	opp	verdeling	categorie
Barli Level	10	50 m ²	500 m ²	50%	Sociaal
Barli Duo	10	40 m ²	403 m ²	50%	Sociaal
Totaal	20	90 m²	903 m²	100%	

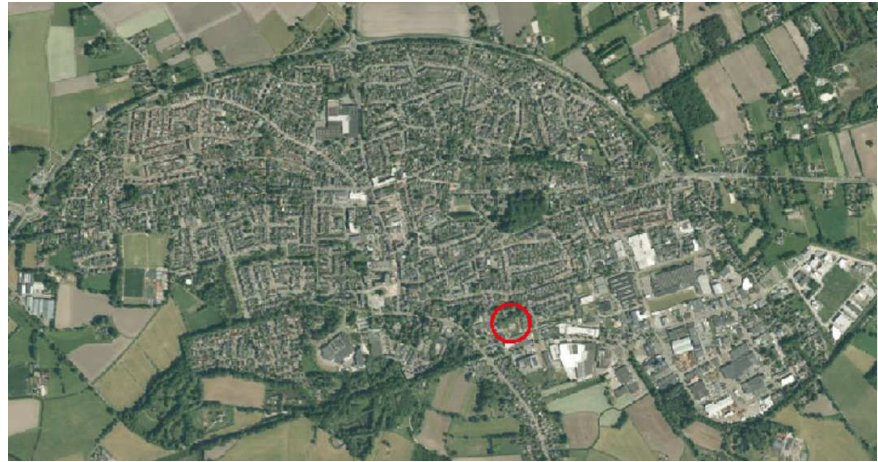
Parkeren	Benodigd	Aanwezig	Saldo
	30	54	24

Kosten	Nominaal	Reëel	eindwaarde	NCW
Planontwikkeling	193.725	202.554	206.988	195.050
Onderzoeken	54.971	54.971	56.637	53.370
Verwerving	116.347	116.347	119.872	112.958
Bouw- en woonrijp maken	462.264	485.525	501.799	472.857
Staartkosten en onvoorzien	159.864	172.845	175.429	165.311
Totaal Kosten	987.172	1.032.243	1.060.726	999.546
Opbrengsten				
Uitgeefbaar	283.500	297.675	303.658	286.144
Overige opbrengsten	369.250	387.713	395.506	372.694
Totaal Opbrengsten	652.750	685.388	699.164	658.838
Saldo	-334.422	-346.855	-361.562	-340.708
Rente	-658	-658	-658	-658
Resultaat	-335.080	-347.513	-362.220	-341.366



Project Modulair wonen
 Gemeente Neede
 Onderdeel Kaart
 Datum 7-2-2026

Bestaande situatie en ligging

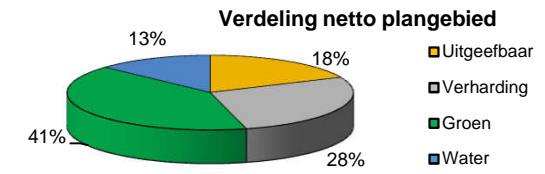


Nieuwe situatie



Ruimtegebruik

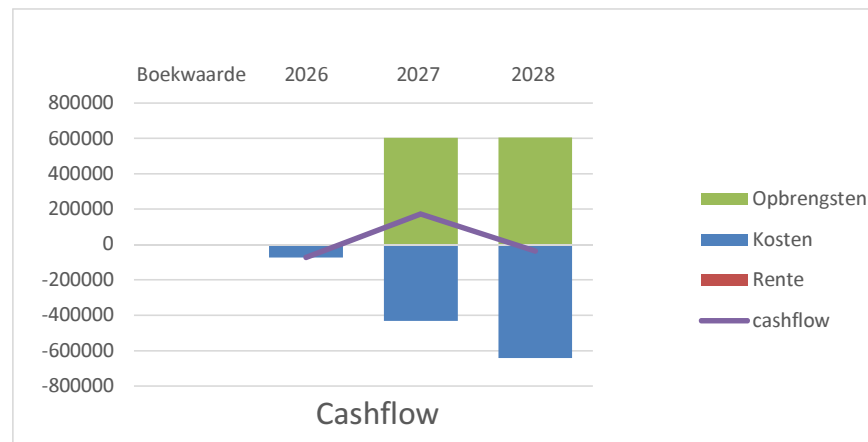
Gebied	Opp.	% totaal
Uitgeefbaar	630	18%
Verharding	952	28%
Groen	1.408	41%
Water	452	13%
Totaal netto plan	3.442	100%



Programma	aantal	kavel	opp	verdeling	categorie
Barli Duo	13	40 m ²	524 m ²	100%	Sociaal
Totaal	13	40 m²	524 m²	100%	

Parkeren	Benodigd	Aanwezig	Saldo
	20	25	6

Kosten	Nominaal	Reëel	eindwaarde	NCW
Planontwikkeling	107.044	111.990	114.425	107.825
Onderzoeken	35.971	35.971	37.061	34.923
Verwerving	0	0	0	0
Bouw- en woonrijp maken	344.551	361.972	374.047	352.473
Staartkosten en onvoorzien	122.008	131.915	133.887	126.165
Totaal Kosten	609.574	641.848	659.419	621.386
Opbrengsten				
Uitgeefbaar	262.500	275.625	281.165	264.948
Overige opbrengsten	313.077	328.730	335.338	315.996
Totaal Opbrengsten	575.577	604.355	616.503	580.944
Saldo	-33.997	-37.492	-42.916	-40.441
Rente	1.729	1.729	1.729	1.729
Resultaat	-32.268	-35.763	-41.187	-38.712



Achtergrond van de Zienswijze op Leusinkbrink Noord

Samenvatting voor de gemeenteraad

Vooraf

Wij zijn niet tegen woningbouw in Ruurlo of op Leusinkbrink Noord. Integendeel: wij erkennen de woningbouwopgave en willen constructief bijdragen aan een toekomstbestendige en gedragen ontwikkeling.

Wat wij als wijk vragen is geen vertraging, maar **zorgvuldigheid**. Geen stilstand, maar **een plan dat toekomstvast is**.

Wij pleiten voor een ontwikkeling die recht doet aan de kwaliteit van deze locatie – de entree van Ruurlo – en bijdraagt aan een aantrekkelijke, leefbare en sociaal sterke gemeenschap. Dat betekent concreet:

- Een integraal en kwalitatief hoogwaardig stedenbouwkundig plan passend bij het karakter van Ruurlo en het Achterhoekse landschap;
- Een gemêleerde, gezonde wijk met verschillende woningtypen en doelgroepen, gericht op duurzame sociale cohesie;
- Aandacht voor landschappelijke inpassing, zichtlijnen, water, klimaat en leefkwaliteit;
- En we willen een proces waarin u als gemeenteraad uw kaderstellende rol kunt vervullen.

Beknopte samenvatting van onze zienswijze

1. De ontwikkeling is niet ingebed in een integrale gebiedsvisie

De gemeente erkent zelf dat er **geen stedenbouwkundig plan** bestaat voor de totale Leusinkbrink.

Toch wordt nu een permanent woonprogramma van 62 woningen vooruitgeschoven als eerste fase.

Gevolg:

- de entree van Ruurlo wordt bepaald zonder visie op het geheel,
- toekomstige fasen worden vastgezet door een te beperkte eerste stap,
- de ruimtelijke kwaliteit van deze gezichtsbepalende plek wordt onvoldoende geborgd.

Bestuurlijke relevantie:

Een gemeenteraad moet kunnen sturen op gebiedsontwikkeling. Dat kan nu niet.

2. De onderbouwing van het besluit is gebaseerd op tijdelijke flexwoningen

De locatiekeuze en de ruimtelijke motivering zijn gebaseerd op **tijdelijke flexwoningen**. Dat staat letterlijk in de stukken:

“De voorliggende locatie is uit de studie naar voren gekomen als een geschikte locatie waar modulaire woningen op de korte termijn gerealiseerd kunnen worden.”

Maar het besluit gaat over **permanente woningbouw**.

Dat betekent dat:

- de effecten niet volledig zijn onderzocht,
- de locatiekeuze niet is herijkt,
- de maatschappelijke uitvoerbaarheid niet is beoordeeld,
- en de raad nooit expliciet heeft ingestemd met deze permanente variant.

Bestuurlijke relevantie:

De raad kan geen kaderstellende rol vervullen als de onderbouwing niet aansluit op het besluit.

3. De keuze voor de BOPA-procedure is bestuurlijk onlogisch en inhoudelijk onvoldoende gemotiveerd

Een BOPA mag maar is het een logische keuze.

- een nieuwe dorpsrand,
- voorloper van een grotere plan,
- een permanente functiewijziging,
- een woonwijk met grote sociale impact.

De gemeente motiveert nergens waarom dit niet via een **omgevingsplanwijziging** is gegaan — de procedure die juist bedoeld is voor structurele keuzes waarbij de raad een centrale rol heeft.

Bestuurlijke relevantie:

De raad is feitelijk buitenspel gezet bij een ontwikkeling die structureel van aard is.

4. Participatie was te beperkt en niet gericht op de kern van het besluit

De gemeente beschrijft vooral **hoe vaak** er bijeenkomsten waren, maar niet **waarover**.

Feiten:

- er is niet geparticipeerd over de locatiekeuze, omvang, doelgroep of alternatieven,
- de overgang van tijdelijk → permanent is nooit met de omgeving besproken,
- de klankbordgroep ging vooral over details (gevelkleuren, situering),
- de invloed op de besluitvorming was minimaal,
- in een gesprek met de burgemeester en wethouder werd niet geluisterd; er werd alleen gezonden. Openstaan voor onze argumenten gebeurde niet.
- een tweede gesprek met burgemeester en wethouder nav het ontwerpbesluit en onze zienswijzen werd niet gehonoreerd, sterker nog, we kregen bij een tweede poging niet eens een reactie.

Bestuurlijke relevantie:

Participatie moet bijdragen aan kwaliteit en draagvlak. Dat is hier niet gebeurd.

5. Sociale cohesie en leefbaarheid zijn onvoldoende onderzocht

De ontwikkeling richt zich op een mix van kwetsbare en jonge doelgroepen, op een geïsoleerde plek aan de rand van het dorp.

Er ontbreekt:

- een sociale impactanalyse,
- een visie op integratie,
- een plan voor beheer en veiligheid,
- een afweging van alternatieven die sociale cohesie beter ondersteunen.

Bestuurlijke relevantie:

De raad moet kunnen beoordelen of een ontwikkeling sociaal duurzaam is. Dat kan nu niet.

Conclusie

Op dit moment zijn we genoodzaakt om beroep aan te tekenen bij de Rechtbank en eventueel daarna bij de Raad van State. Gezien de (stapeling van) gebreken achten wij de kans zeer aanzienlijk dat het besluit in beroep geen stand houdt. Het besluit is kwetsbaar op zowel procedurele als inhoudelijke gronden. Wij benadrukken dat dit niet in het belang is van de gemeente, toekomstige bewoners of de omgeving. Een zorgvuldige herstart voorkomt verdere vertraging en juridische procedures.

Daarom vragen wij de gemeenteraad om:

1. **Geen financiën beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling in Leusinkbrink Noord,**
2. eerst een **integrale gebiedsvisie voor Leusinkbrink Noord** op te laten stellen,
3. en een **passende procedure en inspraak** te volgen waarbij de raad zijn kaderstellende rol kan vervullen.

Wij willen samen met de gemeente werken aan een plan dat recht doet aan deze plek, aan de toekomstige bewoners én aan de gemeenschap van Ruurlo.

Namens:

Stichting Behoud Landelijk Karakter Ruurlo

Agendavragen (vragen ter voorbereiding van een vergadering) art. 34

Indiener: E. Veldhuis, B. Winters – SVB, W. Geerdink – BBB

Datum indiening vraag: 04-06-2026

Datum verzending antwoord: 09-06-2026

Politieke Avond van: 9-6-2026

Raadsvergadering van: Klik of tik om een datum in te voeren.

Onderwerp: Beeldvormend / Realisatie van drie locaties in de gemeente Berkelland voor de bouw van 95 woningen en aankoop 15 modulaire woningen

Inleiding:

Wij juichen nieuwbouw altijd toe, want wie wil er nou geen extra woningen in ons mooie Berkelland. Maar het moet wel passen. Los van de vragen willen wij toch even kwijt dat wij de proportie waarin de huizen worden toegewezen ongepast vinden. Een groot gedeelte wat gebouwd wordt zal niet eens zijn voor de mensen in Berkelland wie wellicht al jaren wachten op een passende woning, dit schuurt bij ons.

Daarnaast vinden wij het van wezenlijk belang dat een dergelijk project als deze áltijd past binnen de omgeving. Nu zijn de locaties in Neede en Borculo wat kleiner, minder opvallend. Maar de locatie in Ruurlo, Leusinkbrink, is een ander verhaal.

Vraag 1: Dit staat in het te nemen besluit van 30-05-2023: Criteria locaties voor flex-woningen en opvanglocaties

Woningen kunnen minimaal 10 jaar en maximaal 15 jaar worden gebruikt in tijdelijkheid (dit is afhankelijk van de gekozen procedure): om een project rendabel uit te kunnen voeren is er zicht nodig op een voldoende lange termijn. Het verplaatsen van flex-woningen is kostbaar.

Hier staat "is er zicht nodig op een voldoende lange termijn", wordt hiermee bedoeld dat er een extra onderzoeken hebben moeten/hebben plaatsgevonden om de woningen nu te bestempelen als permanente woningbouw?

Zo ja, waar zijn deze onderzoeken te vinden?

Zo nee, vanwaar?

Antwoord (in te vullen door college):

Nee, dat wordt daarmee niet bedoeld. Dit criterium ziet op de beschikbaarheid van de locaties gedurende een voldoende lange termijn.

Vraag 2: De toetsing op de Algemene wet bestuursrecht is veel strenger als het gaat om permanente woningbouw dan als het gaat om tijdelijke woningbouw. Hoe verhoudt zich dit tot de plannen hier in Berkelland en kijkend naar het locatieonderzoek van Sweco wat gebaseerd is op tijdelijkheid?

-> tijdelijkheid uitgelegd: in het onderzoek van Sweco is de methode en toetsingscriteria gebaseerd

op tijdelijkheid: "minimaal 10 en maximaal 15 jaar in gebruik". Hier is op 13 februari afstand van

Agendavragen (vragen ter voorbereiding van een vergadering) art. 34

gedaan in een besloten vergadering, echter blijft hierbij wel dat de vervolgstappen voornamelijk gebaseerd zijn op het eerste onderzoek wat de focus legt op de tijdelijkheid.

Kan het juridisch gezien wel dat er permanente woningbouw gebaseerd wordt op onderzoek waarbij tijdelijkheid een leidend onderwerp was?

Antwoord:

Ons is geen artikel in de Algemene wet bestuursrecht bekend dat betrekking heeft op het onderscheid tussen permanente en tijdelijke woningbouw. Tijdelijkheid was bij de locatiestudie slechts één van de aspecten waarop de locaties beoordeeld zijn. Daarbij is vooral gekeken naar de tijdsduur van de beschikbaarheid. Zie bijvoorbeeld de volgende zinnen in paragraaf 5.3.5 van de locatiestudie: "Deze locaties zijn niet of niet op korte termijn beschikbaar. Daarom scoort deze locaties beperkt negatief (-) op het criterium tijdelijkheid."

Per locatie is ter voorbereiding op de vergunningaanvraag onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan die locatie. Deze uitgebreide onderbouwing maakt deel uit van de vergunning. Daarmee is er – ook vanuit juridisch oogpunt – geen enkel beletsel om woningbouw op de locaties te realiseren.

1. Communicatie over permanent maken van Leusinkbrink Noord

Vraag 3: De portefeuillehouder stelde tijdens de beeldvormende vergadering dat B&W conform het raadsbesluit de stukken uit de besloten bijeenkomst openbaar heeft gemaakt, en dat hieruit zou blijken dat Leusinkbrink Noord permanent zou worden.

Wanneer en op welke wijze heeft B&W voor het eerst actief gecommuniceerd dat de flexwoningen op Leusinkbrink Noord een permanent karakter zouden krijgen?

Antwoord:

Daarvan is onder meer melding gemaakt in het memo van 7 februari 2024 dat voorafgaand aan de besloten raadsvergadering van 13 februari 2024 aan de raadsleden is verstuurd, de raadsbrief van 14 februari 2024 en tijdens de bijeenkomst van de klankbordgroep Ruurlo op 6 mei 2024.

2. Omgevingsvisie en vermeende toekomstige bebouwing

Vraag 4:

Het college stelde dat in de Omgevingsvisie (voorjaar 2024) staat dat Leusinkbrink Noord in de toekomst bebouwd zou kunnen worden. In de Omgevingsvisie worden echter geen locaties genoemd, behalve inbreidingslocaties bij de vier grote kernen.

Kan het college toelichten op basis waarvan hij concludeert dat Leusinkbrink Noord in de Omgevingsvisie als toekomstige bouwlocatie wordt gezien, terwijl hierover geen raadsbesluit bestaat?

Antwoord:

Agendavragen (vragen ter voorbereiding van een vergadering) art. 34

Op de Omgevingsvisiekaart die onderdeel uitmaakt van de door de gemeenteraad op 28 mei 2024 vastgestelde Omgevingsvisie (p. 52) staat rondom de kern Ruurlo een groene cirkel getekend die de uitbreidingsrichting aangeeft. Daaronder valt ook Leusinkbrink Noord.

3. Raadsbesluit 14 februari 2024 – interpretatie en gevolgen

Quotes uit de raadsbrief:

Hele raadsbrief hier online te lezen:

<https://berkelland.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/2e6ae412-9eac-4ecd-b64f-a6d7433ef53d?documentId=da5c5f1e-7676-4d24-9621-a8755518f989>

- 1) *De investeringskosten kunnen op dit moment nog niet exact worden bepaald. Wel staat vast dat het verplaatsen van flexwoningen in relatief korte perioden (10 a 15 jaar) financieel niet rendabel is. Goede flexwoningen zijn tegenwoordig kwalitatief goede, kleine woningen die je langer kunt neerzetten. Een haalbare business-case is dan mogelijk, mits je verplaatsing vermijdt. De eerdere beoogde tijdelijkheid van plaatsing levert ook bestemmingsplan technisch geen voordelen meer op.*
- 2) *Ook beschikbare potentiële locaties en de relatie tot het aantal te realiseren flexwoningen geven aan dat het realiseren van 10 tot 15 flexwoningen per locatie onhaalbaar is. We zetten er daarom op in om de Wildbaan te Borculo (richtinggevende bandbreedte aantal woningen 20-25) en de Wheemerstraat te Neede (richtinggevende bandbreedte aantal woningen 10-15) permanent te bestemmen tot wonen. Voor Leusinkbrink-Noord te Ruurlo (richtinggevende bandbreedte aantal woningen 60-65) zal onderzoek moeten uitwijzen hoe de te realiseren woningen aldaar toekomstbestendig kunnen worden herplaatst binnen het gebied.*

3a. Keuze voor BOPA

Vraag 5:

In het openbaar gemaakte raadsstuk staat dat voor Leusinkbrink Noord nog moet worden onderzocht hoe woningen toekomstbestendig kunnen worden herplaatst.

Is het college vooralsnog van mening dat de BOPA-procedure de juiste route is voor een ontwikkeling die inmiddels permanent van aard is?

Antwoord:

Ja. Uit een oogpunt van zorgvuldigheid hebben we zelfs de uitgebreide procedure gevolgd.

Vraag 6:

3b. Onduidelijkheid over permanent karakter

In hetzelfde raadsstuk worden Borculo en Neede expliciet permanent bestemd, maar bij Leusinkbrink Noord wordt dit in voorwaardelijke termen beschreven.

Kan het college toelichten waarom het stuk onduidelijkheid laat bestaan over het permanente karakter van Leusinkbrink Noord?

Antwoord:

Agendavragen (vragen ter voorbereiding van een vergadering) art. 34

Het stuk is voldoende duidelijk. Leusinkbrink Noord betreft een permanente woningbouwlocatie, waarop permanente woningen worden gerealiseerd die door hun modulaire karakter desgewenst binnen de locatie kunnen worden herplaatst.

Vraag 7:

3c. Tegenstrijdige signalen over verplaatsing

Het raadsstuk spreekt over onderzoek naar toekomstige verplaatsing van woningen binnen het gebied, terwijl tegelijkertijd wordt gesproken over permanente woningbouw.

Hoe verklaart het college deze tegenstrijdige signalen, en waarom blijven deze steeds terugkomen in de communicatie?

Antwoord:

Het lijkt wellicht tegenstrijdig, maar dat is het niet. Het betreft woningen op een permante voor woningbouw geschikte locatie, die door hun modulaire ontwerp en uitvoering desgewenst binnen de locatie kunnen worden herplaatst.

4. Locatiestudie Sweco – selectiecriteria en afwijkingen

Vraag :8

A. Kan inzichtelijk gemaakt worden op basis van welke criteria Leusinkbrink Noord op de shortlist is geplaatst?

B. Waarom wordt afgeweken van het door de raad vastgestelde maximum van 15 woningen per locatie?

Antwoord:

A. Dat staat beschreven in de bijlage bij de locatiestudie.

B. Dat staat onder meer beschreven in de raadsbrief van 14 februari 2024.

5. Sociale cohesie en ontwerpqualiteit

Vraag 9:

Er zijn zorgen over de sociale cohesie in de nieuwe wijk Leusinkbrink Noord. Volgens de woordvoerder van de stichting De Stichting Behoud Landelijk Karakter Ruurlo, wie heeft gesproken tijdens de laatste sessie, is er onvoldoende nagedacht over de sociale opbouw van de wijk en wordt een buurtwerker ingezet als compensatie voor een zwak ruimtelijk ontwerp.

Hoe beoordeelt het college deze zorgen, en welke visie heeft hij op het vooraf borgen van sociale cohesie in plaats van het achteraf oplossen van problemen?

Antwoord:

Het ruimtelijk ontwerp is zorgvuldig tot stand gekomen. In samenspraak met de leden van de klankbordgroep en in goed overleg met de door de gemeenteraad ingestelde Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) is een ruimtelijk ontwerp gemaakt dat zich kenmerkt door het parkachtige karakter met veel

Agendavragen (vragen ter voorbereiding van een vergadering) art. 34

gezamenlijke groene buitenruimte die uitnodigt tot ontmoeten. Dat draagt bij aan de sociale cohesie. De sociale cohesie kan verder worden versterkt door een gastvrije houding van de huidige omwonenden.

Vraag 10:

Stel het voorstel wordt gesplitst:

- Neede en Borculo zullen voortgezet worden zoals gepland
- Ruurlo wordt eerst verder onderzocht

Wat zullen de financiële gevolgen zijn van deze splitsing?

Antwoord:

Door een eventuele splitsing van de ontwikkelingen zullen de reeds gemaakte kosten voor planontwikkeling en onderzoeken voor de locatie in Ruurlo moeten worden afgeboekt of bij een nieuwe ontwikkeling grotendeels opnieuw gemaakt worden. Afgezien van de ambtelijke uren gaat het voor Ruurlo om circa € 170.000 betaalde voorbereidingskosten.

Indien de huidige ontwikkeling op de locatie Ruurlo vooralsnog komt te vervallen kunnen 10 van de 15 woningen voor ontheemde Oekraïners nog niet worden gerealiseerd. Hierdoor zal de dekking op het tekort uit de opgebouwde bestemmingsreserve vanuit de Oekraïnegelden komen te vervallen. Voor het tekort op de grondexploitatie bedraagt dit blijkens het raadsvoorstel € 160.704.

Daarnaast vervalt mogelijk ook de SFT-subsidie á € 868.000 (incl. BTW) voor de 62 geplande woningen.

Uitstel leidt er verder toe dat er in de komende jaren geen stroomaansluiting zal worden gerealiseerd. Alternatieven om de locatie alsnog op korte termijn te kunnen ontwikkelen zijn niet voorhanden of financieel onhaalbaar.

Geachte gemeenteraad van Berkelland,

Wij, de Jongerenraad van de gemeente Berkelland, begrijpen goed dat er voor verschillende doelgroepen gebouwd gaat worden. Echter willen wij vandaag de nadruk leggen op de woningen voor jongeren en andere starters. Ongeveer 10% van de inwoners van Berkelland is tussen de 18 en 27 jaar, dit zijn 4.399 mensen. Hoewel de exacte cijfers niet bekend zijn, zal een groot deel van deze jongeren op dit moment op zoek zijn naar een woning. Voor jongeren is het van groot belang om een woning te vinden waarbij ze goede aansluitingen hebben met de steden in de omgeving, want veel jongeren studeren of werken buiten de gemeente en dit moet wel mogelijk blijven. Daarom vindt de Jongerenraad het belangrijk dat er in de kernen van Borculo, Neede en met name Ruurlo woningen voor jongeren gebouwd moeten worden.

In Ruurlo hebben jongeren verreweg de beste toegang tot diverse voorzieningen die door jongeren intensief worden gebruikt. Zo heeft Ruurlo een treinverbinding naar Winterswijk en Zutphen en bussen die naar Aalten, Doetinchem en Borculo leiden. Via deze stations kunnen jongeren doorreizen naar de steden waar ze studeren of werken. Wanneer jongeren niet aan een woning in Berkelland kunnen komen, zullen ze vertrekken richting deze steden. Dit lijkt ons een scenario wat we vooral moeten voorkomen. Dat is mogelijk door de prioriteit in woningvoorzieningen bij jongeren te leggen en houden.

Daarnaast is volgens ProWonen de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Berkelland momenteel 4 tot 7 jaar. Dit betekent dat jongeren die zich op hun 18e inschrijven rond de 22 tot 25 zijn als ze een woning toegedeeld krijgen. Dit is dan nog lang niet altijd het geval. Ieder jaar dat een jongere later is met inschrijven, maakt het dus ook lastiger om aan een woning te komen. Onze ervaring is dat je op dit moment met 6 jaar inschrijftijd nog niet aan een woning kan komen.

Daarom adviseert de Jongerenraad de gemeenteraad van Berkelland om in te stemmen met het raadsvoorstel. Want door in te stemmen met het raadsvoorstel maakt u het mogelijk dat ongeveer 25 sociale huurwoningen binnen aanzienlijke tijd worden gerealiseerd voor jongeren en geeft u ons, de jongeren van Berkelland, een eigen plekje in ons geliefde Berkelland.