

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:**

*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.*