

Zienswijzennota bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolg procedure
4. Overzicht indieners zienswijzen
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener
6. Conclusie voor de besluitvorming

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023” heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Daarbij lag ook ter inzage het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot het vaststellen van hogere grenswaarden voor een vijftal woningen langs de Groenloseweg in Ruurlo. De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging 7 schriftelijke zienswijzen ontvangen die zich uitsluitend richtten op het ontwerpbestemmingsplan.

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is op 27 december 2023 bekendgemaakt via het (digitale) Gemeenteblad en het huis-aan-huisblad ‘Achterhoek Nieuws’. Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken zijn daarna digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de bestemmingsplanprocedure is gestart voordat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking trad. Dit brengt met zich mee dat deze procedure moet worden voortgezet volgens de regels van de tot 1 januari 2024 geldende wetgeving zoals de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh).

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de indieners van zienswijzen, de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling ervan en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan

Op de percelen, globaal gelegen tussen de Groenloseweg, Brinklaan en de Hessenweg in Ruurlo, is de gemeente van plan de bouw van 72 woningen mogelijk te maken. Hiervoor heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan “Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023” gemaakt.

3. Vervolg procedure

De Wro kende de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan toe aan de gemeenteraad. De bevoegdheid om op grond van de Wgh hogere grenswaarden toe te kennen berustte echter bij het college van burgemeester en wethouders. Volgens het stelsel van de Wro en de Wgh moest het college een hogere grenswaarden-besluit nemen voordat de gemeenteraad een besluit kon nemen over het vaststellen van het bestemmingsplan waarop de hogere grenswaarden betrekking hadden. Deze volgorde wordt ook aangehouden in het vervolg van de procedure voor Leusinkbrink Zuid.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Tegelijkertijd wordt ook collegebesluit over het vaststellen van hogere grenswaarden gepubliceerd. Daarna worden het vastgestelde bestemmingsplan en het hogere grenswaarden-besluit ter inzage gelegd en digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen. Gedurende een periode van zes weken kan dan iedere belanghebbende die het niet met het besluit eens is, iedereen die tijdig een zienswijze heeft ingediend en iedereen die niet verweten kan worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling).

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is echter niet het geval tegen die onderdelen waartegen een voorlopige voorziening wordt ingesteld. Deze onderdelen treden eventueel pas in werking na uitspraak van de (voorzieningenrechter van de) Afdeling bestuursrechtspraak.

4. Overzicht indieners zienswijzen

nr.	Naam	Adres	postcode en plaats
1	Bewoner, mede namens bewoners Hessenweg 3, 5, 9, 11, 13, en 15	Hessenweg 17	7261 NM Ruurlo
2	Bewoner	Brinklaan 47 en 49	7261 JH Ruurlo
3	Adviseur, namens bewoner Brinklaan 80 in Ruurlo	Reijmerinkstraat 48	3815 MJ Amersfoort
4	Bewoner, mede namens bewoners Brinklaan 47, 49, 51, 53 en 57	Brinklaan 55	7261 JH Ruurlo
5	Bewoner	Brinklaan 66	7261 JH Ruurlo
6	Bewoner	Brinklaan 69 en 65	7261 JH Ruurlo
7	T Bonte Paard – Caro BV, namens eigenaren Groenloseweg 23 in Ruurlo	Wehlseweg 87	6941 DK Didam

De ingediende zienswijzen richtten zich inhoudelijk op het ontwerpbestemmingsplan “Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023” en, afgezien van een algemene vraag, niet op het voornemen tot het vaststellen van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder.

5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

In dit hoofdstuk zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beoordeeld. Wanneer deze beoordeeld leidt tot aanpassingen in de regels en/of op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan, dan wordt dat per zienswijze aangegeven. In het volgende hoofdstuk wordt vervolgens aangegeven op welke onderdelen sprake zal zijn van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De plantoelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van een bestemmingsplan. Dit betekent dat aanvullingen op of aanpassingen van de plantoelichting niet gelden als een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de beoordelingen zal echter wel worden aangegeven wanneer de plantoelichting wordt aangevuld.

Indiener 1.

Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke beoordeling

Indiener stelt een aantal wijzigingen voor met het doel te komen tot een zo verkeersveilige en praktisch mogelijke oplossing voor de zuidelijke ontsluiting van Leusinkbrink Zuid op de Hessenweg.

1.1

Verleggen ontsluiting Hessenweg (1)

Verleg de ontsluitingsweg zodanig dat deze rechtstreeks uitkomt op de Groenloseweg. Indiener is van mening dat de Hessenweg in de huidige staat van 3 meter breed niet berekend is op elkaar passerend gemotoriseerd verkeer. Een breedte van minimaal 5 meter is minimaal vereist.

Eigenaar van Hessenweg 17 is bereid, tegen redelijke vergoeding, een gedeelte van zijn grond aan de gemeente over te dragen om de voorgestelde verlegging van de ontsluitingsweg eenvoudiger te maken.

Indiener is ervan op de hoogte dat er in het door indiener voorgestelde traject van de ontsluitingsweg een boom staat die dan gekapt moet worden. Indiener is van mening dat compensatie via herplant (plicht), in de nieuwe wijk, een goede oplossing is.

Beoordeling:

Het voorgestelde alternatief voor een rechtstreekse ontsluiting van de Hessenweg op de nieuwe ontsluitingsweg vanuit Leusinkbrink Zuid kunnen wij volgen. Wij zijn bereid deze aansluiting, die hieronder is weergegeven, te verwerken in de uitvoering van het plan.



weergave aangepaste ontsluiting

Daarbij is van belang dat het bestemmingsplan "Ruurlo, Woongebieden 2011" een verkeersbestemming toekent aan het huidige tracé van de Hessenweg en de Groenloseweg. Voor dat deel van de alternatieve ontsluiting is dus geen bijzondere planologische maatregel nodig.

Binnen het plangebied van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan zal het verloop van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' echter wel worden aangepast via een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betekent dat ook de naastgelegen bestemming "Groen" daarop wordt aangepast.

Zoals al opgemerkt is door de indiener zal voor het realiseren van de alternatieve ontsluiting een boom gekapt moeten worden om een verkeersveilige aansluiting te creëren. Dit kan door middel van een herplantplicht binnen de nieuwe wijk worden gecompenseerd op de daar beoogde groenlocaties. Voor het kappen van de betreffende boom en het opleggen van de herplantplicht is een omgevingsvergunning nodig waarin dat vorm zal krijgen.

1.2

Verleggen ontsluiting Hessenweg (2)

Indiener stelt dat hun voorgestelde plan ook uitvoerbaar is als de boom toch moet blijven staan. In dat geval moet de weg worden opgeschoven en zijn er twee ruime bochten nodig. Bij deze optie hebben de bewoners Hessenweg 17 en Groenloseweg 23 de minste last van inschijnende koplampen. Ook hebben de bewoners van het pand Groenloseweg 40 zo de minste last van verkeersbewegingen bij en naast hun woning.

Beoordeling:

De verlegging zoals omschreven onder 1.1 komt ons voor als het meest wenselijke alternatief. Hierdoor is de onder 1.2 genoemde variant niet meer aan de orde.

1.3

Kruising Hessenweg/Groenloseweg

Indiener stelt voor om de kruising met de Groenloseweg te voorzien van een verkeersplateau. Dat zal de snelheid op de Groenloseweg flink reduceren en komt de verkeersveiligheid ten goede.

Beoordeling:

De aansluiting zal worden uitgevoerd met middeneilanden aan weerszijden van de nieuwe aansluiting; juist ten behoeve van een betere oversteek. Dit zal ook een remmend effect hebben op de snelheid van passerend gemotoriseerd verkeer. Het voor de Groenloseweg zelf geldende bestemmingsplan "Ruurlo, Woongebieden 2011" staat de uitvoering van deze maatregel toe via de bestemming "Verkeer".

1.4

Ongewenst parkeren langs Groenloseweg, hoek Hessenweg

Vanuit oogpunt van verkeersveiligheid signaleert indiener het volgende. Als men de Hessenweg uitrijdt, ligt er aan de linkerzijde, langs de Groenloseweg een strook met klinkers. Dit is gemeentelijk eigendom. Dit is geen officiële parkeerplaats, maar wordt wel als zodanig gebruikt. Als daar wordt geparkeerd of voertuigen tijdelijk worden geplaatst, belemmert dat het zicht op het tegemoetkomend verkeer dat vanaf de rotonde Borculo/Winterswijk/Vorden het dorp inrijdt. Indiener vraagt om de klinkers op de betreffende strook te verwijderen.

Beoordeling:

De bedoelde verharde strook zal worden verwijderd. Daarvoor is op dit punt geen aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan nodig maar kan wel worden voldaan aan de wens van indiener.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zie hierboven onder 1.1). Daarbij wordt bij de vaststelling de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast waar het gaat om de ontsluiting van de nieuwe woonstraat op de Hessenweg-Groenloseweg.

Indiener 2.

Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke beoordeling

2.1

Wateroverlast.

Indieners zijn het niet eens met de constatering in het bestemmingsplan dat er in het gebied achter hun woningen maximaal 1 uur water blijft staan bij extreme regenval. Zij stellen dat het betreffende gebied het laagste punt van de wijk Leusinkbrink is en dat het hier het gehele natte seizoen blank staat en niet te bewerken is door de boer. Ook hebben indieners te maken met wateroverlast in het souterrain, kruipruimtes en tuinen van hun woningen.

Indieners betwijfelen of het creëren van de kleine wadi's, alleen bij de tweekappers, en de ophoging van het grondpeil voldoende is. De gemeente kon geen plan of onderzoek tonen dat voorziet in een oplossing van de wateroverlast. Ook is onbekend of een oerlaag en spanningswater in de toekomst een rol kunnen blijven spelen na aanleg van de wijk.

Beoordeling:

De plantoelichting haalt in paragraaf 3.2.2 onder het kopje 'wateroverlast' de klimaatatlas aan waarin wordt aangegeven dat in het zuidwestelijk deel van het plangebied maximaal 1 uur water blijft staan bij hevige regenval. Dat de klimaatatlas op dat punt niet aansluit op de werkelijkheid is gebleken in de afgelopen periode waarin daar voortdurend water stond. Dit is echter wel onderkend in het onderzoek dat in dezelfde paragraaf wordt genoemd en dat in de aangevulde paragraaf 5.11 nader is toegelicht.

Voor het gebied Leusinkbrink Zuid is namelijk een waterhuishoudkundig plan opgesteld dat als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. In dit waterhuishoudkundig plan zijn de mogelijkheden onderzocht voor het vasthouden, bergen, infiltreren en afvoeren van regenwater binnen en buiten het plangebied. Daarbij is rekening gehouden met de geldende regelgeving en het voorkomen van wateroverlast bij maatgevende buien en bij stress-situaties (piekbuien) waarbij het uitgangspunt wordt gehanteerd dat er geen wateroverlast mag optreden.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het woningbouwplan voor het plangebied qua waterhuishouding uitvoerbaar is als het gaat om hemelwater, grondwater en vuilwater. Daarbij heeft het Waterschap Rijn en IJssel aangegeven dat het belang van het water voldoende is meegewogen in het plan en dat de relevante waterthema's voldoende zijn uitgewerkt. Ook geeft het een beeld van de te treffen civieltechnische maatregelen en voorzieningen, waarbij onder meer sprake is van de realisatie van een wadi aan de noordzijde van de Brinklaan. Dit perceel is in gemeentelijk eigendom en de geldende bestemming, die dezelfde is als die van de wadi aan de noordzijde van het Leusinkbrink, laat het gebruik voor waterhuishoudkundige voorzieningen ook toe. Voor het toelaten van deze voorziening hoeft dus geen bijzondere planologische regeling te worden getroffen.

2.2

Privacy, waardevermindering en planschade

Indieners merken op dat het ophogen van het grondpeil hun privacy schaadt. Brinklaan 49 is onder architectuur gebouwd. De charme van dit huis wordt bepaald doordat de woonkamer en het terras op de tweede woonlaag zijn gerealiseerd met daardoor een mooi uitzicht op het huidige agrarische gebied en de natuurlijke wadi.

Door het creëren van een woonblok met 5 woningen op een verhoogd grondpeil gaat dit uitzicht en de opzet van het huis verloren, iets dat leidt tot waardevermindering en planschade.

Beoordeling:

Het waterhuishoudkundig plan geeft met name in figuur 4.3 aan op welke plekken en in

welke mate er sprake zal zijn van ophoging van het bestaande maaiveld. Ter plaatse van het laagste gedeelte achter zal dit oplopen tot iets meer dan anderhalve meter. Omdat op die plek ook wordt voorzien in woningen met een verlaagde goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6 meter, levert dit voor de bestaande woningen langs de Brinklaan geen onevenredige aantasting van de privacy op. Op deze manier wordt bovendien een overgang bereikt tussen de bestaande woningen langs de Brinklaan en de woningbouw in Leusinkbrink Zuid.

Zoals bij elke bestemmingsplanprocedure hebben indieners overigens de mogelijkheid om na afloop daarvan een tegemoetkoming in schade (vroeger 'planschade') te vragen en daarvoor een aanvraag in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor onder de Wro ingezette planologische procedures geldt daarbij nog het recht zoals dat gold voor 1 januari 2024.

Voor het gebied Leusinkbrink Zuid zijn overigens al veel eerder plannen ontwikkeld om woningbouw toe te voegen in het gebied tussen de Brinklaan en de Groenloseweg. Zo is in 2010 is een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht dat in dit gebied voorzag in woningbouw. Destijds is in verband met afnemende behoefte aan woningen als gevolg van de recessie afgezien van realisering. Ook bij de ontwikkeling van de woningbouwplannen voor het Leusinkbrink aan het eind van de jaren '90 was verder ook al duidelijk dat ook het gebied Leusinkbrink Zuid op termijn in beeld zou komen voor woningbouw.

2.3

Inrichtingsvoorstel

Indieners stellen voor de natuur te volgen door het behouden van de huidige wateropslag in de natuurlijke wadi in het noordwesten van het plan. Zij stellen voor om de geplande wadi's in het oosten van het plan te verplaatsen naar de westkant en de wadi achter Brinklaan 47 en 49 te behouden. Als voorbeeld hebben indieners onderstaande aangepaste plattegrond ingediend.



Met een aantal punten wordt gemotiveerd op welke wijze het inrichtingsvoorstel leidt tot een verbeterde situatie. Zoals:

- Het ophogen van de grond achter Brinklaan 47 en 49 wordt overbodig.
- Het voorkomt bouwen op rulle grond en eventueel heien
- Het verminderen van risico op wateroverlast voor de huidige en nieuwe bewoners.
- Door de verplaatsing van de wadi's ontstaat ruimte in het zuidelijk deel van Leusinkbrink Zuid en kan bij de entreeweg nog steeds een groenstrook worden gerealiseerd en biedt het ook de mogelijkheid om de bebouwing op te schuiven naar Zuid Oost met behoud van het huidige aantal geplande woningen.
- De wadi achter Brinklaan 47 en 49 vormt een mooie lijn met de groenstrook en wadi's tegenover de 2 kappers en een groenstrook achter de woningen Brinklaan 57 t/m 47.
- Het sluit beter aan bij de huidige groene structuur van de wijk Leusinkbrink.
- Het risico op waterschade, waardevermindering en planschade en onvoorziene en onbeheersbare kosten wordt verkleind.

Beoordeling:

Het klopt dat het door indieners genoemde alternatief enkele voordelen kent ten opzichte van het ter inzage gelegde plan. Echter, het verplaatsen van bebouwing en wadi's zoals door indieners wordt voorgesteld, tast wel de geplande groenstructuur aan bij de oostelijke entree van het plan Leusinkbrink Zuid vanaf de Brinklaan. Bovendien zal, bij het hanteren van hetzelfde aantal woningen (72), er sprake zijn van een verdichting van de bebouwing in die hoek van het plan. De verdichting is vanwege stedenbouwkundige redenen onwenselijk en tast de groene beleving in dit gedeelte van het toekomstig woongebied en langs de oostelijke entree aan. Wij zijn daarom van mening dat het oorspronkelijke plan een evenwichtiger invulling van het gebied geeft waarbij op een goede manier invulling kan worden gegeven aan de volkshuisvestelijke vraag. Daarbij komt uit het waterhuishoudkundig plan voor Leusinkbrink Zuid naar voren dat met de daarin opgenomen voorzieningen kan worden voorzien in een goede waterhuishouding.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is de plantoelichting aangevuld (paragraaf 5.11) en is het waterhuishoudkundig plan daaraan als bijlage toegevoegd.

Indiener 3.

Samenvatting zienswijze en gemeentelijke beoordeling

3.1

Verkeersveiligheid

Indiener stelt dat de ontsluiting van het plangebied op de Brinklaan gevaarlijke situaties zal opleveren. Het verkeer zal steeds het voetpad moeten doorkruisen dat parallel aan de Brinklaan ligt. Ook de rijbaan van de Brinklaan is vrij smal. Juist in een gebied met veel jonge kinderen zal dit veel gevaarlijke situaties opleveren.

Beoordeling:

De hoeveelheid verkeer van en naar de nieuwe woningen kan veilig worden afgewikkeld op de Brinklaan en de ontsluiting via de Hessenweg-Groenloseweg. Daarbij is de Brinklaan een ontsluitingsweg voor een woonwijk met langzaam verkeer (4000 mvt/etm) die toegerust is om het te verwachten verkeersaanbod op een verantwoorde manier te verwerken. Een ontsluiting op de Brinklaan, waarmee overigens al rekening is gehouden bij de realisatie van de woningen langs de Brinklaan bij eerdere woningbouwplannen, is daarbij geen probleem gelet op de lage verkeerssnelheid in het gebied.

3.2

Brinklaan wordt ontsluitingsweg richting Groenloseweg

Indiener verwacht dat de gehele wijk zal ontsluiten via de Brinklaan richting de Groenloseweg. De reden hiervan is dat er hoge drempels bij de Enkeerdlaan liggen. Dit geeft aanleiding voor de gehele wijk om massaal de zuidelijke ontsluiting via de Brinklaan te nemen, met alle gevolgen van dien.

Beoordeling:

Al bij de opzet van de woonwijk Leusinkbrink is voorzien dat de Brinklaan de centrale ontsluitingsweg wordt voor verkeer van en naar de Groenloseweg en voor verkeer van en naar de Nieuwe Weg-Borculoseweg. De voorgestelde uitbreiding doet daar niets aan af.

De Brinklaan heeft voldoende afwikkelingscapaciteit om het verkeer veilig te geleiden. Dit wordt ondersteund door nader onderzoek op basis van een verkeerstelling in combinatie met een inschatting van het te verwachten extra verkeersaanbod. Daaruit komt naar voren dat het totaal te verwachten verkeersaanbod prima kan worden verwerkt via de Brinklaan. Overigens ontvangt de gemeente voldoende signalen van bewoners aan de noordzijde van de Brinklaan / Enkeerdlaan waaruit blijkt dat het verkeer niet enkel via het zuidelijk deel van de Brinklaan van en naar de Groenloseweg/N319 rijdt. Daarbij komt dat niet alleen in de Enkeerdlaan sprake is van verkeersremmende maatregelen, maar ook in de Brinklaan en de Podzollaan. Het verkeer van en naar de (toekomstige) woonwijk heeft en krijgt dus altijd te maken met verkeersremmende maatregelen, ongeacht op welke manier het de woonwijk in- of uitrijdt. Wij herkennen ons daarom ook niet in het beeld dat de al jaren bestaande verkeersmaatregelen in de Enkeerdlaan ertoe zullen leiden dat verkeersdeelnemers massaal zullen kiezen voor de route via de Brinklaan.

3.3

Langzaam verkeersontsluitingen

Indiener constateert dat het gebied tevens wordt voorzien van langzaam verkeersontsluitingen. Een daarvan ligt volgens de toelichting tegenover de woning Brinklaan 80. In het plan wordt echter in de regels op geen enkele manier geborgd dat dit enkel en alleen voor fietsers en voetgangers is bedoeld. De breedte van deze ontsluiting lijkt indiener op een mogelijke extra ontsluiting. Indiener verzoekt om met een voorwaardelijke verplichting en bijvoorbeeld met een functieaanduiding 'pad' te borgen dat bedoelde ontsluiting uitsluitend bedoeld is voor langzaam verkeer.

Beoordeling:

De weg, die tegenover de woning Brinklaan 80 ligt, is geen langzaam verkeersroute, maar dient ter ontsluiting van de huidige woning Brinklaan 71 en de naastgelegen, nog te realiseren bouwkavels. Er is op dat weggedeelte dus geen sprake van enkel een functie als 'pad' of iets dergelijks, maar van een volwaardige weg waar ook autoverkeer is toegestaan.

Om duidelijk te maken dat het aansluitende deel van deze ontsluiting niet is bedoeld voor autoverkeer, komt het echter wel wenselijk voor om de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" daar te voorzien van een functieaanduiding "pad" en om dit ook te doen voor andere verbindingen in het plangebied die volgens afbeelding 4.2 zijn bedoeld voor langzaam verkeer. Aan deze functieaanduiding kan dan in de planregels de volgende bepaling worden gekoppeld: "Ter plaatse van de aanduiding "pad" is uitsluitend een voet- en fietspad toegestaan". Deze bepaling kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden opgenomen in artikel 5.1 van de planregels (dit onder vernummering van de navolgende leden van dit artikel).

3.4

Geluid

Indiener stelt dat ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar het verloop van de verkeersstromen en de belasting van deze stromen op de woning Brinklaan 80 en het hiermee samenhangende geluid.

Beoordeling:

Op de Brinklaan is een mechanische verkeerstelling uitgevoerd en de resultaten daarvan zijn verwerkt in het akoestisch onderzoek. De woning Brinklaan 80 betreft overigens een bestaande woning die buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023" ligt. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer is voor deze woning in het verleden al onderzocht in het kader van de besluitvorming over het bestemmingsplan "Leusinkbrink/Oostelijke verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied)" die de bouw van een woning op onder meer dit perceel mogelijk maakte. Gelet op de te verwachten toename van het verkeer vanuit Leusinkbrink Zuid via de Brinklaan naar de Groenloseweg, de maximaal toegestane snelheid (30 km/u) daarvan, de uitkomsten van het akoestisch onderzoek op basis van de mechanische verkeerstellingen en de afstand vanaf de gevel van de woning Brinklaan 80 tot aan de weg (meer dan 10 m) kan worden aangenomen dat er voor wat betreft de woning Brinklaan 80 geen sprake is van een reconstructie van de weg die de wettelijk toegestane voorgevelbelasting op de woning Brinklaan 80 veroorzaakt.

3.5

Parkeren

Indiener constateert dat er in het stedenbouwkundig plan rekening is gehouden met de gemeentelijke parkeernormen. Echter in de regels is niet geborgd dat het parkeren daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Als dit niet geborgd is, kan er parkeeroverlast ontstaan. Indiener verzoekt in het bestemmingsplan voldoende borging op te nemen.

Beoordeling:

Het plan voldoet aan de parkeernormen: het aantal voorziene parkeerplaatsen is groter dan dat er nodig zijn volgens deze parkeernormen. Daarbij is de toepassing van de parkeernormen in het ontwerpbestemmingsplan juridisch geborgd via de algemene gebruiksregels (artikel 9.2 van de planregels).

3.6

Stikstof

Indiener is van mening dat in de AERIUS calculator niet is uitgegaan van de juiste gegevens. In de berekening is ten onrechte uitgegaan van een perceel landbouwgrond/maïsveld van 2,96 ha. Het perceel is beduidend kleiner waardoor de berekening niet kloppend is.

Beoordeling:

Voor het plan is een nieuwe berekening gemaakt op basis van de meest recente versie van AERIUS (AERIUS-Calculator 2024, versie 1 oktober 2024). Daarbij is in de berekening van de referentiesituaties de omvang van de landbouwgrond aangepast tot 1,87 ha. Verder heeft de in de aangepaste AERIUS-bijlagen nog wel genoemde oppervlakte van 2,96 ha betrekking op de omvang van het plangebied. De geactualiseerde berekeningen zijn als bijlagen toegevoegd aan de plantoelichting. Deze berekeningen leiden overigens niet tot een andere conclusie als het gaat over de vraag of de ontwikkeling kan voldoen aan de regels over stikstofdepositie op Natura2000-gebieden.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zie hierboven onder 3.3). Daarbij wordt bij de vaststelling de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast door het opvoeren van een functieaanduiding “pad” binnen de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” en door de planregels aan te vullen met een daaraan gekoppelde bepaling, dit laatste onder vernummering van de navolgende bepalingen (gewijzigde vaststelling).

Indiener 4.

Samenvatting zienswijze en gemeentelijke beoordeling

4.1

Proces strookt niet met nieuwe Omgevingswet

Indiener merkt op dat de gang van zaken van de planvorming niet strookt met de Omgevingswet. Uitgangspunten van deze wet zijn onder andere meer ruimte voor initiatieven, lokaal maatwerk en vertrouwen. Indiener ziet graag dat de gemeente serieus ingaat op hun wens om mee te denken over een duurzame inrichting van de toekomstige wijk.

Beoordeling:

De gemeente is het met indiener eens dat participatie met de omgeving van belang is en gaf daaraan bij ruimtelijke procedure ook al toepassing voordat de Omgevingswet in werking trad. Ten tijde van de inspraakperiode over het plan Leusinkbrink Zuid was de Omgevingswet overigens nog niet in werking. Dat neemt niet weg dat een ieder in staat is gesteld te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan en dat er van deze mogelijkheid ook ruim gebruik is gemaakt. Ook is er een nadere toelichting gegeven door en namens de gemeente tijdens de inspraakbijeenkomst op 15 november 2023 in hotel-restaurant Avenarius te Ruurlo. De gemeente heeft door middel van een inspraaknotitie gereageerd op de schriftelijke inspraakreacties en is nader ingegaan op vragen en opmerkingen over het plan.

4.2

Klimaatadaptatie

Indiener stelt dat de in paragraaf 3.2.2 en 5.11 van de plantoelichting beschreven maatregelen om wateroverlast en hittestress te bestrijden niet voldoen aan het beleidskader van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente Berkelland, zoals in hoofdstuk 3 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan staan omschreven, met name aan de Omgevingsverordening Gelderland.

Beoordeling:

Het waterhuishoudkundig plan is opgesteld aan de hand van onder meer de Watervisie 2030, het Watertakenplan 2024-2034 en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Deze gemeentelijke beleidsdocumenten spelen juist in op thema's zoals klimaatadaptatie en het ondervangen van wateroverlast bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het waterhuishoudkundig plan voor Leusinkbrink Zuid sluit daarmee aan op de beleidskaders die daarop van toepassing zijn.

Daarbij geeft de provinciale Omgevingsverordening in artikel 5.85 als instructieregel mee dat de toelichting van een omgevingsplan (i.c. een bestemmingsplan) een motivering bevat van de maatregelen die worden getroffen met het oog op de klimaatadaptatie. Aan deze voorwaarde is voldaan in de plantoelichting.

4.3

Verbetervoorstellen

Ter voorkoming van hittestress en wateroverlast stelt indiener voor om meer ruimte te creëren tussen hun achtertuinen en de nieuw te bouwen woningen, om meer groen te creëren en uitbreiding van wadi's en infiltratiemaatregelen.

1.

Groenstrook van minimaal 6 meter in plaats van het voorgestelde verharde achterpad van maximaal 2 meter langs de percelen aan de Brinklaan 47 t/m 57. Indiener verwijst hierbij naar andere paden tussen woningen in de wijk, die meer groen hebben aan beide zijden van het pad. Hiermee vindt een betere aansluiting plaats bij de huidige structuur.

2.

Uitbreiding van de wadi's aan de westkant, in lijn met waar de wateroverlast groot is. De zuidoostelijke wadi's zijn onnodig, daar staat nu geen water.

3.

Aanvullend onderzoek naar de waterhuishouding en infiltratiemaatregelen. In paragraaf 5.11 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de bij de vaststelling toe te voegen resultaten. Indiener verwacht van de gemeente dat aanwonenden op de hoogte gehouden worden van de resultaten. Toelichting op verbetervoorstellen.

- Indiener stelt dat sprake is van een disbalans in de bebouwing van het beschikbare plangebied. 65% van de woningen komt op slechts 50% van de beschikbare grond en uitsluitend aan de westzijde van het plan. Door deze onevenwichtige verdeling komen de toekomstige huizen dicht op elkaar en op de bestaande bebouwing te staan en komen groenvoorzieningen en waterberging in de knel.
- Indiener merkt op dat de geplande wadi's alle ruimte in beslag nemen waar groen is voorzien en stelt dat een wadi geen mogelijkheid biedt om te wandelen of spelen. Deze voorzieningen ontbreken geheel in de geplande opzet. Verwezen wordt naar paragraaf 5.11 van de plantoelichting. Hierin staat dat het totaal beschikbare groen 4439 m² is, zodat vastgesteld kan worden dat realisering van de wadi's binnen het beschikbare groen niet realistisch is. Groen kan niet voor 100% ingezet worden voor wadi's, en dat is in het huidige ontwerp wel het geval.

Beoordeling:

Wij zijn ons ervan bewust dat het een flinke uitdaging is om bij planontwikkeling recht te doen aan alle wensen en zorgen die er bij de omgeving zijn. Wij moeten ervoor zorgen dat de juiste en voldoende woningbouwontwikkeling plaats vindt die nodig is om doorstroming in de huizenmarkt te krijgen en aansluit op de volkshuisvestelijke woningbehoefte van diverse doelgroepen uit het woonbeleid. Wij moeten zorgvuldig omgaan met onze schaarse grond en hierbij niet uit het oog te verliezen dat de woningen betaalbaar, duurzaam en in een duurzame omgeving komen te staan met onder andere voldoende ruimte voor water, groen en speelvoorzieningen. Al met al zijn wij van mening dat er een plan ligt dat aan deze uitgangspunten voldoet. Dat wil niet zeggen dat wij geen begrip hebben voor de uitgesproken wensen van indiener om het plan nog meer te vergroenen of voor de in de zienswijzen benoemde verbetervoorstellen.

Wij hebben inderdaad aanvullend onderzoek laten verrichten naar de waterhuishouding en infiltratiemaatregelen. Zie daarvoor het waterhuishoudkundig plan, dat als bijlage is toegevoegd aan de plantoelichting, en het gestelde onder punt 2.1 naar aanleiding van de zienswijzen van andere omwonenden over ditzelfde thema.

4.4

Gevoelens over participatie en inspraak

Indiener stelt dat er tot nu toe uitsluitend sprake is geweest van inzage van plannen en niet van participatie bij de totstandkoming ervan. De onnodig gecreëerde urgentie leidt tot haastwerk en daardoor verlies aan vertrouwen bij de huidige bewoners van de wijk.

De overheid moet een besluit zorgvuldig voorbereiden en nemen. Als voorbeeld van een gebrek aan zorgvuldigheid noemt indiener het beter vastleggen van de bestemming van de woningen grenzend aan hun achtertuinen. Tijdens de informatiebijeenkomst is toegezegd dat die woningen bestemd zijn voor senioren. Het is onduidelijk wat dat betekent voor de vorm en uitvoering van deze levensloopbestendige woningen, met name wat de 'beperking in de bouwhoogte' betreft en wat wordt verstaan onder het tijdens de inloopbijeenkomst gebruikte begrip 'senioren'.

Beoordeling:

Voor wat betreft de opmerkingen over participatie wordt verwezen naar het gestelde onder punt 4.1. Verder wordt in de planregels van een bestemmingsplan niet vastgelegd voor welke doelgroepen de woningen zijn bestemd, maar worden randvoorwaarden gesteld voor de op te richten bebouwing gesteld. Het is daarom ook niet zo dat in de bestemmingsplanregels een begrip als 'senioren' wordt gebruikt of gedefinieerd. Wel benoemt het ontwerpbestemmingsplan voor de bouwvlakken direct achter de woningen langs de Brinklaan een lagere maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte van 3 meter resp. 6 meter. Met deze beperking in de bouw- en goothoogte voorzien de planregels voor deze woningen dus in een andere woningtypologie dan de overige woningen in het plangebied en dan de bestaande woningen langs de Brinklaan.

Pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, zal de uitgifte van de bouwkavels plaatsvinden en aansluitend leiden tot het indienen van bouwaanvragen (aanvragen om omgevingsvergunning) voor de concrete bouwplannen. Deze zullen onder meer worden getoetst aan de maatvoorschriften uit het bestemmingsplan

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is de plantoelichting aangevuld (paragraaf 5.11) en is het waterhuishoudkundig plan daaraan als bijlage toegevoegd.

Indiener 5.

Samenvatting zienswijze en gemeentelijke beoordeling

5.1

Ontsluitingsweg, inschijnende koplampen

Indieners hebben bezwaar tegen de aan de Brinklaan geplande ontsluitingsweg. Deze ligt recht tegenover hun woning. Omdat de gronden van de aan te leggen wijk hoger liggen dan hun woning, stelt indiener dat men last krijgt van inschijnende koplampen van auto's.

Indiener verwijst naar het eerste ontwerpplan. Daar staat de weg ingetekend gericht tussen de twee woningen Brinklaan 62 en 64. Daar was het probleem minder en is de voorbereiding van deze weg al zichtbaar.

Beoordeling:

Voor het gebied Leusinkbrink Zuid is in 2010 een woningbouwplan gepresenteerd waarvoor een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Dat plan voorzag echter nog niet in directe woningbouwmogelijkheden voor het gehele gebied. Vanwege

de toenmalige eigendomsverhoudingen en de voortzetting van een toen nog bestaande bedrijfsfunctie in het gebied kende het bovendien een wezenlijk andere opzet dan het huidige ontwerp. Dat de indertijd ook al beoogde ontsluiting op de Brinklaan is verschoven is vooral ook daarop terug te voeren.

Het is daarbij per definitie onmogelijk om bij een planontwikkeling van enige omvang te voorkomen dat een kruispunt/aansluiting tegenover een woning komt te liggen. Het inschijnen van licht in een woning is dan ook niet geheel te voorkomen, zeker niet wanneer er sprake is van woningen die zijn gelegen in een buitenbocht.

5.2

Goothoogte

Indiener merkt op dat het gehele plan hoger ligt dan de Brinklaan en dat het mooi zou zijn dat de woningen een goothoogte hebben van maximaal 4 meter en een hoogte van maximaal 7 meter. Dit is in overeenstemming met de bestaande bouw van de even nummers in het betreffende gedeelte van de Brinklaan.

Beoordeling:

Het klopt dat een deel van het te ontwikkelen terrein aan de westkant van de Brinklaan hoger gelegen is dan de Brinklaan zelf. Bij de inrichting van het woongebied Leusinkbrink Zuid zal het op sommige plekken echter ook worden verlaagd (zie figuur 4.3 waterhuishoudkundig plan). Afgezien daarvan voorziet het ontwerpbestemmingsplan voor de woningen langs de Brinklaan in een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. Dit is een veel voorkomende maatvoering die ook geldt voor de andere (al bestaande) woningen aan de westzijde van de Brinklaan. Dit wil niet zeggen dat deze hoogte ook altijd daadwerkelijk wordt toegepast bij het maken van bouwontwerpen van woningen. Een lagere bouwhoogte is immers ook toegestaan. Daarbij kenmerken ook de woningen aan de overzijde van de Brinklaan zich door een goot en bouwhoogte die veelal hoger is dan de genoemde 4 en 7 meter.

Verder benoemt het ontwerpbestemmingsplan voor de bouwvlakken direct achter de woningen langs de Brinklaan een lagere maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 6 meter. Met deze beperking in de bouw- en goothoogte voorzien de planregels voor deze woningen dus al in een andere woningtypologie dan de overige woningen in het plangebied en dan de bestaande woningen langs de Brinklaan.

5.3

Toename verkeersbewegingen

Indiener stelt dat de verkeerstoename hoger is dan door de gemeente genoemd/berekend. Indiener ervaart nu al veel meer verkeer door de pas opgeleverde woningen aan de Kremerskamp en is van mening dat de Brinklaan niet geschikt is voor zoveel verkeer omdat de opzet van de wijk minder woningen zou bevatten. Indiener noemt een optie om de nieuwe wijk als eenrichting in te richten. Erin via de Brinklaan en eruit via de Hessenweg. Dat geeft minder overlast.

Beoordeling:

De Brinklaan kent voldoende capaciteit en ruimte voor een veilige afwikkeling van het verkeer (zie hiervoor ook onder punt 3.1 en 3.2). Bovendien zal niet al het verkeer vanuit Leusinkbrink via de Brinklaan naar de nieuwe woning rijden, aangezien er ook via de Hessenweg een aansluiting is voorzien op de Groenloseweg. Het instellen van éénrichtingsverkeer is verder niet wenselijk omdat hiervoor gelet op het te verwachten verkeersaanbod geen noodzaak bestaat en het binnen het plangebied ook nog eens zal leiden tot omrijden en dus tot extra verkeersbewegingen. Dit laatste zou zich in de voorgestelde situatie vooral voordoen bij verkeer van en naar woningen aan de buitenrand van het nieuwe woongebied.

5.4

Proef sluipverkeer 't Rikkelder/Kroezelaan

Indiener heeft gelezen dat in verband met sluipverkeer deze wegen als proef worden afgesloten en eenrichtingsverkeer wordt ingesteld voor de Kroezelaan en de Eikenlaan.

De Brinklaan staat ook onder druk vanwege verkeersoverlast. Indiener wil graag de leefbaarheid in de straat behouden, net zoals in de straat 't Rikkelder. Indiener oppert een verkeerstelling te houden op de Brinklaan (in de buurt van de Groenloseweg) en de Enkeerdlaan/hoek Leusinkbrink.

Beoordeling:

De proef behelst gedurende één kalenderjaar het instellen van éénrichtingsverkeer op de Kroezelaan en Eikenlaan. De verkeerssituatie op de Brinklaan houdt niet rechtstreeks verband met deze straten die direct aansluiten op het dorpscentrum op een afstand van ongeveer 800 meter van het plangebied. De verkeerssituatie in de Brinklaan geeft ook geen aanleiding voor een soortgelijke proef op die plek.

De profilering van de Brinklaan is verder geschikt voor het verwerken van ongeveer 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Op de Brinklaan is van 26 juni tot 3 juli 2024 gedurende een mechanische verkeerstelling uitgevoerd. Daarbij zijn per gemiddelde werkdag 1.213 motorvoertuigen geteld tegen 931 motorvoertuigen op een gemiddelde weekenddag. Het gemiddelde per weekdag kwam daarmee uit op 1.133 motorvoertuigen.

Wanneer voor elke woning wordt uitgegaan van een extra hoog aantal van 7 tot 8 verkeersbewegingen per dag en daarnaast ook nog wordt aangenomen dat deze allemaal via de Brinklaan zullen gaan verlopen, iets wat niet het geval zal zijn, dan levert dat voor 72 nieuwe woningen tussen de 500 en 600 extra verkeersbewegingen op. Zelfs in die bijna hypothetische situatie zal dus sprake blijven van een verkeersaanbod waarop de Brinklaan qua profilering is toegerust. In het akoestisch onderzoek is overigens gerekend met een meer reële aanname van 1.315 verkeersbewegingen omdat niet al het verkeer vanuit het woongebied immers over de Brinklaan zal verlopen.

5.5

Opheffen bussluis aan de Nieuwe Weg

Indiener stelt voor om de verkeersdruk op de Brinklaan te ontlasten door de bussluis aan de Nieuwe Weg op te heffen, zodat het verkeer vanuit de andere kant van de wijk een andere route heeft om richting het dorp te rijden.

Beoordeling:

Bij de opzet van de wijk Leusinkbrink is uitgegaan van het stimuleren van het gebruik van de oostelijke en zuidelijke rondweg en de Groenloseweg en Borculoseweg door gemotoriseerd verkeer van en naar deze woonwijk. In combinatie daarmee is ook gestreefd naar een zo goed mogelijke fietsbereikbaarheid van het dorpscentrum vanuit het Leusinkbrink. Het inrichten van de Nieuwe Weg, voorheen deel van de N315 richting Borculo, als bussluis zorgde daarbij voor een verkeersluwe oversteek voor fietsers van en naar het Leusinkbrink. Mede tegen die achtergrond vindt de gemeente het niet wenselijk om te bussluis in de Nieuwe Weg op te heffen.

Tegenwoordig kan gemotoriseerd verkeer vanaf het Leusinkbrink naar het dorpscentrum rijden via een noordelijk route (Brinklaan/Podzollaan-Enkeerdlaan) en via een zuidelijk route (Brinklaan-Groenloseweg). Dit verandert niet met de inrichting van het gebied Leusinkbrink-Zuid en ook niet door een eventuele openstelling van de bussluis. Ook dan zal het verkeer vanuit het Leusinkbrink immers nog altijd verlopen via de noordelijke en de zuidelijke ontsluiting (en overigens ook via de ontsluiting via de Hessenweg).

Zoals gezegd komt daar nog bij dat bij het ontwerpen van het woongebied Leusinkbrink vanaf het begin is ingestoken op een zo goed mogelijke fietsbereikbaarheid van het centrum van Ruurlo. Daarmee worden bewoners van het Leusinkbrink gestimuleerd om

juist helemaal geen auto te gebruiken als zij een bezoek aan het centrum ook per fiets zouden kunnen afleggen. In de huidige situatie zijn bewoners van het Leusinkbrink dan ook sneller in het dorpscentrum als zij de fiets pakken in plaats van de auto. Daarbij speelt dan ook weer mee dat de Nieuwe Weg in de bestaande situatie geen barrière is voor overstekend fietsverkeer vanuit het Leusinkbrink. Het openstellen van de busluis in de Nieuwe Weg kan er echter voor zorgen dat de Nieuwe Weg net als voor de aanleg van rondweg juist wel een barrière wordt voor overstekende fietsers. Een dergelijke openstelling kan dus ook maar zo een negatieve uitwerking hebben op de fietsbereikbaarheid van het dorpscentrum vanuit het Leusinkbrink en daarmee leiden tot een toenemend autogebruik op de bestaande ontsluitingsroutes.

5.6

Toekomstig bouwverkeer

Indiener verzoekt om het toekomstige bouwverkeer via de Groenloseweg de nieuwe wijk in te laten rijden en niet meer via de Brinklaan. In het verleden hebben de bewoners in de omgeving hier al last van gehad.

Beoordeling:

Het is de bedoeling om bouwverkeer zoveel mogelijk te laten verlopen via de Groenloseweg. Het is echter niet helemaal uit te sluiten dat een deel van het bouwverkeer ook via de Brinklaan verloopt, zeker bij de bouw van de daarlangs beoogde woningen. Niettemin heeft de Groenloseweg de voorkeur en zal de gemeente ook stimuleren om die route te gebruiken. De routing van bouwverkeer is echter geen onderwerp dat kan worden gereguleerd in een bestemmingsplan.

5.7

Wateroverlast

Door de verhoogde ligging van de nieuwe wijk heeft indiener grote zorg dat het wateroverlast kan toenemen. Dit omdat het water altijd naar het laagste punt stroomt, waardoor hun sloten gaan overstromen.

Recentelijk stond het water door de vele regen tot aan de rand van de sloot. In de toekomst kan dat nog meer toenemen.

Beoordeling:

Voor het plangebied is een waterhuishoudkundig plan opgesteld dat als bijlage is toegevoegd aan de plantoelichting. Zoals gezegd geeft dit waterhoudingsplan aan op welke plekken in het plangebied het maaiveld zal worden verhoogd en verlaagd (figuur 4.3). Daarnaast geeft het ook aan welke voorzieningen er in en om het plangebied zullen worden getroffen om te zorgen voor een goede waterhuishoudkundige situatie. Zoals hiervoor al is gezegd is daarbij rekening gehouden met piekbuien/klimaatadaptatie (zie onder 2.1 en 4.2).

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is de plantoelichting aangevuld (paragraaf 5.11) en is het waterhuishoudkundig plan daaraan als bijlage toegevoegd.

Indiener 6.

Samenvatting zienswijze en gemeentelijke beoordeling

6.1

Hoogte nieuwbouw en planschade

In verband met woongenot, verminderen inkijk, behoud voldoende zonlicht en ontstaan van planschade, verzoekt indiener om achter de kavels Brinklaan 65, 67 en 69 woningen te bouwen tot 1 laag met kap, met een goothoogte van maximaal 4 meter en nokhoogte van maximaal 6 tot 7 meter.

Indiener stelt dat deze rijtjeshuizen voor starters en sociale huurwoningen in de toekomst mogelijk meer geluidsoverlast zal geven.

Beoordeling:

Met het hanteren van een goothoogte en nokhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter voor de beoogde aaneengesloten woningen, zoals door indieners gevraagd, worden de mogelijkheden voor een bouwontwerp voor deze woningen beperkt. De afstand tussen de achterzijde van de woning Brinklaan 65 en het bouwvlak voor deze nieuw te bouwen woningen is echter ook niet zodanig klein dat deze vraagt om een verlaging van de goot- en nokhoogte voor de nieuwe woningen. Verder is tussen het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woningen en de erfgrans met Brinklaan 65 dezelfde afstand aangehouden als bij vele andere hoeksituaties in het woongebied Leusinkbrink. Om die reden achten wij het niet gewenst en vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet noodzakelijk om de planregel voor de beoogde aaneengesloten woningen aan te passen waar het gaat om de maximaal toegelaten goot- en nokhoogte.

In het ontwerpbestemmingsplan voor Leusinkbrink Zuid is voor het bouwen van woningen uitgegaan van een maximale goothoogte en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. Dit is een veel voorkomende maatvoering die is afgestemd op bouwtechnische eisen en op basis van het bestemmingsplan "Ruurlo, Woongebied 2011" bijvoorbeeld ook van toepassing is op het perceel van indieners. Dit wil niet zeggen dat deze hoogte ook altijd daadwerkelijk wordt toegepast bij het maken van bouwontwerpen van woningen. Een lagere bouwhoogte is immers ook toegestaan.

6.2

Vaststellen hogere grenswaarden geluid

Indiener signaleert dat de gemeente van plan is hogere grenswaarden vast te stellen.

Gelet hierop stelt indiener dat de overheid grenswaarden heeft vastgesteld voor een zo goed mogelijk leefklimaat voor de burger en dat de gemeente deze moet blijven hanteren.

Beoordeling:

Het vaststellen van een hogere grenswaarde geluid wil niet zeggen dat het leefklimaat voor burgers onevenredig wordt aangetast. In situaties met veel meer geluidshinder vanwege het wegverkeer kent de wettelijke constructie van het vaststellen van hogere grenswaarden namelijk ook eisen tot het treffen van geluidwerende maatregelen. Een dergelijke situatie doet zich voor de woningbouw in het gebied Leusinkbrink Zuid overigens bij lange na niet voor. Daarbij is het vaststellen van hogere grenswaarden vanwege wegverkeersgeluid ook maar tot een wettelijk vastgestelde norm toegestaan. Ook deze wettelijke mogelijkheden worden niet overschreden met de beoogde hogere grenswaarden voor enkele van de nieuw te bouwen woningen.

6.3

Ontsluiting op de Brinklaan

Indiener is van mening dat het door de extra ontsluitingsweg op de Brinklaan nog drukker en gevaarlijker wordt dan het nu al is. De Brinklaan is niet op ingericht voor al het verkeer.

Indiener stelt voor een ontsluiting via de Groenloseweg aan te leggen en de nu geplande weg te gebruiken als fiets- en wandelpad (eventueel wat smaller).

Beoordeling:

Hiervoor is al gezegd dat de Brinklaan is gericht op verwerken van 4000 motorvoertuigen per etmaal (zie onder 3.1 en 3.2), een aantal dat ook met de invulling van Leusinkbrink Zuid bij lange na niet wordt gehaald. De verkeersbelasting is dan ook niet zodanig dat kan worden gesproken over een onveilige weg, ook al omdat net als elders in de bestaande woonwijk sprake is van verkeersremmende maatregelen. Verder voorziet het plan in een ontsluiting via de Brinklaan en via de Hessenweg/Groenloseweg zodat niet al het verkeer van en naar de nieuwe woningen via de Brinklaan zal verlopen (zie 5.3 en 5.4).

6.4

Bouwverkeer

Indiener merkt op dat er al rond 17 jaar verkeersdrukke en overlast is van bouwverkeer. Op de Brinklaan is het nu al erg druk en met al het bouwverkeer voor het nieuwe plan wordt het echt te veel, inclusief kans op schade aan het wegdek en bermen.

Gelet hierop stelt indiener voor om het bouwverkeer gebruik te laten maken van een in- en uitrit op de Groenloseweg, in het plan komt toch al een ontsluiting op de Groenloseweg.

Beoordeling:

Een woonwijk ontwikkelen vergt geruime tijd en gebleken is dat daarbij de economische conjunctuur en demografische ontwikkelingen daarop van invloed kunnen zijn. Verder is bouwverkeer op plekken die daarvoor niet specifiek zijn ingericht niet altijd te voorkomen. Zoveel mogelijk moet worden ingezet op het laten rijden van bouwverkeer via de Groenloseweg. Het is echter niet helemaal uit te sluiten dat dit voor de Brinklaan ook nodig is, zeker waar het gaat om de langs de Brinkmaal te bouwen woningen, maar de Groenloseweg heeft onze voorkeur als aanrijroute voor bouwverkeer.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener 7.

Samenvatting zienswijze en gemeentelijke beoordeling

7.1

Stedenbouwkundige uitgangspunten uit 2008

Indiener geeft aan dat de gemeente in 2008 stedenbouwkundige uitgangspunten heeft gegeven voor het omvormen van de bedrijfslocatie Groenloseweg 23 in Ruurlo naar 'wonen'.

Op 16 juni 2023 heeft indiener de gemeente verzocht om planologische medewerking voor genoemde omvorming. Indiener verzoekt om de gewenste omvorming mee te nemen bij de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023.

Beoordeling:

Planologisch en volkshuisvestelijk streeft de gemeente er naar om benodigde woningbouw zoveel als mogelijk te realiseren in en/of aansluitend aan bestaande woonwijken. De beoogde woningbouwlocatie Leusinkbrink Zuid ligt binnen/aansluitend

aan de bestaande woonwijk Leusinkbrink in Ruurlo. Hiermee past de locatie binnen de volkshuisvestelijke en planologische doelstellingen en voorziet tot het jaar 2030 in de geprognoseerde gemeentelijke woningbehoefte.

Het door indiener bedoelde perceel ligt ten zuiden van de Groenloseweg in Ruurlo in een groter gebied waarvoor het bestemmingsplan "Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011" geldt. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' en sluit ook qua bestemming aan op het achterliggende gebied met dezelfde bedrijfsmatige bestemming. Hiermee past het verzoek niet binnen het gemeentelijk streven om woningbouw zoveel als mogelijk binnen/aansluitend aan bestaande woonwijken te realiseren. Hiernaast vinden wij het realiseren van woningen op (korte afstand van) bedrijventerreinen ongewenst. Woningen op of op korte afstand van bedrijventerreinen beperken immers de gebruiksmogelijkheden van bedrijven zoals dat van indiener zelf.

Gelet hierop achten wij het niet gewenst om het perceel van indiener mee te nemen in dit bestemmingsplan en vinden wij het vanuit ruimtelijk standpunt een logische keuze om de Groenloseweg als plangrens aan te houden.

7.2

Woningnood

Indiener signaleert dat er een enorme woningnood is en dat bereidheid is om in overleg te komen tot realisatie van woningen voor de juiste prijs en doelgroep.

Beoordeling:

Met indiener zijn wij het eens voor wat betreft de opmerking over de grote woningnood. Met het plan Leusinkbrink Zuid proberen wij juist een (heel klein) deel van deze woningnood weg te nemen met een woningbouwprogramma dat zich richt op diverse doelgroepen op de woningmarkt.

7.3

Beroep instellen bij de Raad van State

Nu indiener tot nu toe geen reactie heeft ontvangen over het verzoek van 16 juni 2023, stelt indiener dat hij genoodzaakt is een zienswijze in te dienen en later wellicht beroep moet instellen bij de Raad van State. Indiener wil dit voorkomen.

Beoordeling:

Indiener heeft inmiddels een reactie van de gemeente ontvangen op het eerder ingediende verzoek.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Conclusie voor besluitvorming

Het ontwerpbestemmingsplan “Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023” heeft ter inzage gelegen volgens de Wro, dit in combinatie met een ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden zoals bedoeld in de Wgh. De zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023”. Daarbij bestaan de wijzigingen uit:

- een aanpassing van de verbeelding bij de aansluiting van de nieuwe woonstraat op de Hessenweg-Groenloseweg (zie afbeelding);
- het weergeven van een functieaanduiding “pad” voor gronden binnen de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” die niet zijn bedoeld voor wegverkeer;
- het toevoegen van een nieuw lid in artikel 5.1 met als tekst “Ter plaatse van de aanduiding “pad” is uitsluitend een voet- en fietspad toegestaan” (dit onder vernummering van de overige leden van dit artikel)

Verder bestaat er ook aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van de verbeelding die los staat van de zienswijzen (ambtshalve gewijzigde vaststelling).

- Direct ten westen van het perceel Brinklaan 71 bevindt zich een strook grond met een breedte van ca. 4 m die volgens het ontwerpbestemmingsplan wordt bestemd als “Verkeer – Verblijfsgebied”. Deze strook grond is volgens het geldende bestemmingsplan “Ruurlo, Woongebieden 2011” al bestemd als “Tuin” en “Wonen”. Omdat op deze plek niet wordt voorzien in een ontsluiting aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen, is het echter niet nodig om daaraan een verkeersbestemming toe te kennen. Dit geeft aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” op die plek alsnog te wijzigen in de bestemmingen “Tuin” en “Wonen”.
- Het is gewenst de begripsbepaling “Huishouden” gelijk te laten luiden als de begripsbepaling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2020. Deze komt hiermee als volgt te luiden:
“Huishouden: een persoon of groep van personen, die duurzaam een gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenleving”.

De plantoelichting kan op onderdelen ook worden aangevuld of worden geactualiseerd. Omdat de plantoelichting geen deel uitmaakt van het juridische bindende gedeelte van een bestemmingsplan, houden deze aanpassingen geen gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in. De aanpassingen in de plantoelichting gaan onder meer over de volgende onderwerpen:

- paragraaf 1.3, paragraaf 3.4.1 en paragraaf 5.2: in verband met het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het voor de lezer wenselijk om aan te geven dat het ‘oude’ recht nog van toepassing blijft op deze bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan nog verwijst naar de wet- en regelgeving van voor 1 januari 2024 (Wet ruimtelijke ordening, Wet geluidhinder, Wet natuurbescherming, Activiteitenbesluit milieubeheer, Besluit externe veiligheid inrichtingen, Bouwbesluit etc.)
- paragraaf 2.2 en paragraaf 5.11: tekstuele aanvullingen in verband met het waterhuishoudkundig plan;
- paragraaf 3.4.1 en paragraaf 3.4.2: tekstuele aanpassingen in verband met de vaststelling van de Omgevingsvisie Berkelland op 28 mei 2024;
- paragraaf 3.4.4: tekstuele aanvulling over de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030;
- paragraaf 5.1, paragraaf 5.5.2 en paragraaf 7.2.1: aanvulling vanwege de inmiddels verleende ontheffing vanwege soortenbescherming;
- paragraaf 5.5.4: aanpassing vanwege de nieuwe stikstofberekeningen op basis van de meest recente AERIUS Calculator (versie 1 oktober 2024);

- paragraaf 5.7: aanvulling in verband met de uitgevoerde mechanische verkeerstelling.
- na paragraaf 7.2.2: aanvullende paragraaf over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.
- actualisering en/of aanvulling van de bijlagen bij de plantoelichting (rapport wegverkeerslawai, AERIUS-berekening met bijlagen, waterhuishoudkundig plan, zienswijzennota).