

Zaaknummer : 1062913
Raadsvergadering : 4 maart 2025

Onderwerp : Bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023

Collegevergadering : 17 december 2024

Portefeuillehouder : Wethouder 5.1.2e

Steller : 5.1.2e

tel. : 5.1.2e

Team Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit

1. Instemmen met de conclusies over de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023".
2. Het bestemmingsplan "Ruurlo, Leusinkbrink Zuid" gewijzigd vaststellen.
3. Voor het bestemmingsplan "Leusinkbrink Zuid 2023" geen exploitatieplan vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op de percelen, globaal gelegen tussen de Groenloseweg, Brinklaan, Hessenweg in Ruurlo, is een bestemmingsplan voorbereid. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 72 woningen. Dit bestemmingsplan is nodig om de beoogde woningen te kunnen bouwen. Het plan is onderdeel van de woningbouwimpuls (WBI) bijdrage van het Rijk.

De inspraakprocedure voor dit plan vond plaats in de periode van 9 november tot en met 22 november 2023. Tijdens de inspraakperiode zijn reacties ingediend.

Van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 heeft dit bestemmingsplan "Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023" in ontwerp ter inzage gelegen. Wij hebben zeven zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota. Ook zijn de zienswijzen hierin beoordeeld en is er een reactie op gegeven. De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

De volgende stap in het proces is dat het bestemmingsplan door uw raad gewijzigd wordt vastgesteld. Na de vaststelling en uiteindelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de woningen worden gebouwd. Uiteraard na verlening van de benodigde omgevingsvergunningen.

Argumentatie

A1: Het plan past binnen het huidige woonbeleid

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om 72 woningen te realiseren in de volgende categorieën: 53 rijwoningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 9 vrijstaande woningen. De aantallen zijn vertaald naar de volgende prijssegmenten:

- Sociale huur: 29% (gerealiseerd door proWonen)
- Goedkope koop: 13% (tot €250.000)
- Betaalbare koop 32% (tot €355.000)
- Overig: 26%

Hiermee voldoet het programma aan de verdeling zoals door u op 7 maart 2023 vastgesteld in de regionale woonagenda.

We zetten in op een- en tweepersoons huishoudens. Nieuwe woningen voor met name starters en senioren. De goedkope koopwoningen zijn met name gericht op startende een- en tweepersoons huishoudens. Gebaseerd op het huidige voorgestelde programma zal 61% van de woningen levensloopbestendig zijn. Hiermee zetten we in op doorstroming.

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

☒ met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

☒ aangenomen

0 verworpen

A2: De woningbouw past in het ruimtelijk beeld van de locatie

In samenwerking met het advies bureau Royal HaskoningDHV is invulling gegeven aan de ruimtelijke inrichting van het plangebied. In samenspraak met de gemeentelijke stedenbouwkundige zijn de woningen vertaald in een passend stedenbouwkundig ontwerp.

A3. Een herziening van de geldende bestemming is nodig.

Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat deze woningbouw in Leusinkbrink-Zuid ook planologisch wordt vastgelegd. Volgens het geldende bestemmingsplan "Leusinkbrink & Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2001-1" staat onder andere dat het perceel mag worden gebruikt voor woondoeleinden, horeca, bedrijven en agrarisch. Het bouwen van de 72 woningen is hier nu niet toegestaan. Om de benodigde woningbouw mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023" gemaakt.

1.1: Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn zeven zienswijzen ontvangen. Kernpunten van de zienswijzen zijn: waterhuishoudkundige aspecten, verkeersveiligheid en verlies aan woongenot.

1.2: Beoordeling van de zienswijzen

In de beoordeling van de zienswijzen, zie hiervoor de "Zienswijzennota bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023", wordt hier uitgebreid op in gegaan. Ook is een Waterhuishoudkundig plan afgerond en is een verkeerstelling uitgevoerd. Samengevat is aangegeven dat de geplande woningbouw geen waterhuishoudkundige beletselen oplevert, dat de verkeersveiligheid niet in het geding is en dat er ook na deze planrealisatie nog steeds sprake is van een goed woon- en leefmilieu.

1.3: Vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder

Vijf van de 72 te bouwen woningen op het perceel liggen binnen de geluidszone van de Groenloseweg. De geluidbelasting op de gevels van de woningen is ten hoogste 59 dB. Dit is boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar onder de maximale grenswaarde (63 dB). Het college heeft deze hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld.

2.1: Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

Uit de beoordeling van de zienswijzen volgt, dat er redenen zijn om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Onder "d" en "e" zijn ook ambtshalve wijzigingen toegevoegd. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- a. Het aanpassen van de verbeelding bij de aansluiting van de nieuwe woonstraat op de Hessenweg-Groenloseweg.
- b. Het weergeven van een functieaanduiding "pad" voor de gronden binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" die niet zijn bedoeld voor wegverkeer.
- c. 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.
- d. Het aanpassen van de verbeelding voor een strook grond direct ten westen van het perceel Brinklaan 71. Het gaat hier om een strook grond met een breedte van ca 4 meter 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 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".
- e. Het aanpassen van de begripsbepaling "Huishouden". 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". Hiermee wordt aangesloten bij de begripsbepaling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2020.

3.1: Geen exploitatieplan vaststellen

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeente is eigenaar van de gronden.

Kanttekeningen en risico's

Tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en het hogere grenswaarden besluit van het college, kan tegelijkertijd beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Recente jurisprudentie geeft inmiddels aan, dat iedere belanghebbende dit kan doen. Voor een niet-belanghebbende geldt dat die wel een zienswijze moet hebben ingediend. Het eventuele planschade risico is voor rekening van de gemeente.

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).

Financiën

De gemeente is eigenaar van de gronden. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de gemeente. Dit zijn voorbereidingskosten die in de exploitatiekosten worden meegenomen en komen na planrealisatie weer terug.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Communicatie

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan en het hogere grenswaarden besluit opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld. Dit wordt gepubliceerd in BerkelBericht en het Gemeenteblad. Ook ontvangen de indieners van een zienswijze hierover een brief van ons.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente is eigenaar van de gronden, zorgt voor het maken van het bestemmingsplan, het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en de exploitatie. Om snelheid te houden in het planproces is ervan afgezien om een brede participatie te voeren en is alleen ingezet op het volgen van de inspraakprocedure.

Planning en evaluatie

De volgende stap in dit planologische proces is, dat de raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt. Hierna is het dan voor belanghebbenden mogelijk om tegen dit bestemmingsplan beroep in te stellen (zie onder kanttekeningen en risico's).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan.

Alternatieven

Niet van toepassing.

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

5.1.2e

5.1.2e

Raadsvergadering : 4 maart 2025

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2024

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat voor de percelen in het plangebied Leusinkbrink Zuid, tussen de Groenloseweg, Brinklaan, Hessenweg in Ruurlo, kadastraal bekend Gemeente Ruurlo, Sectie T, nummers 48, 470, 497, 764, 765, 766, 1157, 1162, 1372 en 1438 (ged.) geldt dat deze gebruikt mogen worden voor onder andere bedrijven en agrarische doeleinden en dat de bouw van 72 woningen met bijbehorende voorzieningen niet mogelijk is;

door een herziening van het geldende bestemmingsplan het mogelijk wordt om 72 woningen in verschillende segmenten en de bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, parkeren en groen, te realiseren;

een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 9 november tot en met 22 november 2023 en er tijdens deze termijn zestien inspraakreacties zijn ontvangen;

deze reacties in de inspraakreactienota samengevat zijn weergegeven en beoordeeld;

met ingang van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 gedurende 6 weken voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan "Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023" met de bijbehorende stukken ter inzage heeft gelegen;

van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in het Gemeenteblad (overheid.nl) en het BerkelBericht van 27 december 2023;

gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zeven zienswijzen zijn ingediend, en dat die zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023" waarin is aangegeven of en in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

de zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Onder "d" en "e" zijn ook ambtshalve wijzigingen toegevoegd. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- a. Het aanpassen van de verbeelding bij de aansluiting van de nieuwe woonstraat op de Hessenweg-Groenloseweg.
- b. Het weergeven van een functieaanduiding "pad" voor de gronden binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" die niet zijn bedoeld voor wegverkeer.
- c. 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.
- d. Het aanpassen van de verbeelding voor een strook grond direct ten westen van het perceel Brinklaan 71 in de bestemming "Tuin" en "Wonen".
- e. Het aanpassen van de begripsbepaling "Huishouden". 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". Hiermee wordt aangesloten bij de begripsbepaling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2020.

het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijnde 1 januari 2024, en dat daardoor het overgangsrecht hiervoor van toepassing is en de procedure onder de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgerond;

het ontwerp-hogere grenswaarden besluit tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag en het college van burgemeester en wethouders op 17 december 2024 hogere grenswaarden hebben vastgesteld voor vijf geprojecteerde woningen in de geluidszone van de Groenloseweg;

het bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is of deze er niet zijn;

b e s l u i t:

1. in te stemmen met de conclusies over de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. met inachtneming van het onder 1 bedoelde, het bestemmingsplan "Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GMLbestand: NL.IMRO.1859.BPRLO20230015-0100.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT (versie: 30/10/2023). De gewijzigde vaststelling gaat over de volgende vijf onderdelen:
 - a. Het aanpassen van de verbeelding bij de aansluiting van de nieuwe woonstraat op de Hessenweg-Groenloseweg.
 - b. Het weergeven van een functieaanduiding "pad" voor de gronden binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" die niet zijn bedoeld voor wegverkeer.
 - c. 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.
 - d. Het aanpassen van de verbeelding voor een strook grond direct ten westen van het perceel Brinklaan 71 in de bestemming "Tuin" en "Wonen".
 - e. Het aanpassen van de begripsbepaling "Huishouden". 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".
3. voor het bestemmingsplan "Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 4 maart 2025

de griffier,

5.1.2e

de voorzitter,

5.1.2e

5.1.

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan "Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023" (toelichting, regels en verbeelding) zoals deze ter inzage heeft gelegen.
Link naar ruimtelijkeplannen.nl: [NL.IMRO.1859.BPRLO20230015-0010](https://ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.1859.BPRLO20230015-0010).
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4, 6