

Raadsvergadering : 30 oktober 2007

Agendanummer : 17

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2007;

overwegende dat met ingang van 10 januari 2007 tot en met 20 februari 2007 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1" (Zoomgebied Leusinkbrink te Ruurlo) met de bijbehorende stukken;

dat dit ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningbouw met bijbehorende voorzieningen in het Zoomgebied van het Leusinkbrink te Ruurlo, een gebied dat wordt omsloten door Rondweg Oost, Groenloseweg, Brinklaan, Podzollaan, Enkeerdlaan en Leusinkbrink (voormalige Kaapdijk) te Ruurlo;

dat van de ter inzage legging publicatie is gedaan in de Staatscourant en het Berkelbericht, de gemeentelijke katern bij het Achterhoek Nieuws, van 9 januari 2007, alsook door aanplakking op het gemeentelijk publicatiebord;

dat gedurende de termijn van ter inzage legging bij de gemeenteraad schriftelijke zienswijzen met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar zijn gemaakt en tijdens de op 24 januari 2007 gehouden hoorzitting van de Hoorzittingscommissie van de gemeenteraad bovendien gebruik is gemaakt van de gelegenheid tot het indienen van mondelinge zienswijzen met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan;

dat de tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn gebundeld en beoordeeld in het bij dit besluit behorende verslag van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en op basis van de daarin vermelde overwegingen, die onderdeel uitmaken van de motivering van dit besluit, wordt besloten tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1" (Zoomgebied Leusinkbrink te Ruurlo) waarbij ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan ambtshalve wordt besloten tot de volgende wijzigingen:

- het schrappen van (gedeelten van) de voorschriften bij het ontwerp-bestemmingsplan voor zover deze betrekking hebben op de bouw van meergezinswoningen (artikel 1, lid p, en in verband daarmee het vernummen van artikel 1, lid q t/m t tot artikel 1, lid p t/m s, en artikel 4, lid 3, sub c);
- het aanpassen van de voorschriften bij het ontwerp-bestemmingsplan voor zover deze betrekking hebben op de daarin gehanteerde parkeernorm (artikel 4, lid 2, sub b);
- een correctie van de nummering van het vierde lid van artikel 6 van de planvoorschriften en het schrappen van het woord "binnen" in de tweede volzin van deze bepaling;

- een aanpassing van de plankaart bij het ontwerp-bestemmingsplan voor zover deze voorziet in de bouw van meergezinswoningen, dat wil zeggen door verwijdering van de aanduiding "m" (meergezinswoningen) en aanpassing van de bouwgrens ter hoogte van de aansluiting van de Brinklaan op de Groenloseweg waarbij deze tevens wordt voorzien van de aanduiding "v" (uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan);

dat het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag lag aan het ontwerp-bestemmingsplan voorzag in de realisatie van 207 woningen in het Zoomgebied van het Leusinkbrink en de voorgestelde wijzigingen op het ontwerp-bestemmingsplan aansluiten op de aanpassingen in het woningbouwprogramma en het stedenbouwkundig plan en daarmee zijn gericht op de realisatie van in totaal 184 woningen in het gehele Zoomgebied;

gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

het bestemmingsplan "Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1" (Zoomgebied Leusinkbrink te Ruurlo) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte planvoorschriften, plankaart en plantoelichting en daarbij ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan te voorzien in de volgende ambtshalve wijzigingen:

- het schrappen van de (gedeelten van) voorschriften bij het ontwerp-bestemmingsplan voor zover deze waren gericht op de bouw van meergezinswoningen over meergezinswoningen, dat wil zeggen:
 - van artikel 1, lid p, alsmede het naar aanleiding daarvan vernummen van artikel 1, lid q t/m t tot artikel 1, lid p t/m s;
 - van artikel 4, lid 3, sub c het gedeelte "... , waarbij de woningen ter plaatse van de aanduiding (M) uitsluitend als meergezinswoningen worden gebouwd";
- het schrappen van de tekst van artikel 4, lid 2, sub b van de voorschriften bij het ontwerp-bestemmingsplan en deze vervangen door:

"voor het parkeren worden:

 - per vrijstaande woning ten minste twee parkeerplaatsen gerealiseerd op het eigen terrein;
 - per twee-onder-één-kapwoning 1,8 parkeerplaats gerealiseerd (waarvan ten minste 1 op eigen terrein en indien mogelijk 2 op eigen terrein);
 - per rijtjeswoning 1,5 parkeerplaats gerealiseerd (waarvan bij hoekwoningen indien mogelijk 1 parkeerplaats op het eigen terrein)";
- een correctie van de nummering van het vierde lid van artikel 6 van de planvoorschriften van "1." tot "4." en het schrappen van het woord "binnen" in de tweede volzin van deze bepaling;
- het verwijderen van de aanduiding "m" (meergezinswoningen) op de plankaart bij het bestemmingsplan en de aanpassing van de bouwgrens aan de Brinklaan ter hoogte van de aansluiting op de Groenloseweg waarbij deze tevens wordt voorzien van de aanduiding "v" (uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan), dit overeenkomstig de bijlagen bij dit besluit.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
30 oktober 2007

de griffier,



de voorzitter,



Raadsvergadering : 30 oktober 2007
 Agendanummer : 17
 (college) voorstelnummer : 40 / 16
 Onderwerp : Bestemmingsplan "Leusinkbrink/Oostelijke ver-
 bindingsweg, herziening 2004-1" (Zoomgebied
 Leusinkbrink te Ruurlo)

*Zonder hoofdelijke
 stemming
 aangenomen*



Borculo, 11 oktober 2007 Raadsvergadering d.d. 30-10-07

Geachte raad,

- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor, stemmen tegen
- aangenomen
- verworpen
- bevestigd
-
 ingekomen stukken punt
- voor kennisgeving aangenomen
- voor advies in handen B&W
- opmerkingen / toezeggingen
-

*motie A aange-
 nomen met 22 voor
 en 6 tegen.*

1. Relatie met programmabegroting

Dit voorstel behoort tot de **programmaliijn 'Overig doorgaand ruimtelijk beleid'** uit de Pro-
 grammabegroting.

2. Samenvatting

Met ingang van 10 januari 2007 heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Leusinkbrink/Oos-
 telijke Verbindingsweg, herziening 2004-1" (Zoomgebied Leusinkbrink te Ruurlo) over-
 eenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gedurende zes weken ter
 inzage gelegen. Binnen deze termijn, die voortduurde tot en met 20 februari 2007, zijn
 schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan, terwijl tijdens de
 op 24 januari 2007 gehouden openbare hoorzitting van de Hoorzittingscommissie gebruik
 is gemaakt van de gelegenheid om mondeling zienswijzen in te dienen tegen de met het
 plan beoogde inrichting van het Zoomgebied van het Leusinkbrink te Ruurlo. Nu de wet-
 telijk vereiste voorbereidingsprocedure voor de vaststelling van een bestemmingsplan is
 doorlopen, kan uw raad op grond van artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
 een besluit nemen over de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan.

Voor de besluitvorming is relevant dat uw raad in zijn vergadering van 12 juni 2007 een
 motie heeft aangenomen. In deze motie werd ons college opgeroepen om:

- de mogelijkheden te onderzoeken voor het eventueel elders bouwen van 26
 starterswoningen (appartementengebouw);
- in het daarvoor noodzakelijke overleg met de provincie te vermelden, dat o.a. in
 samenspraak met de klankbordgroep in eerste instantie gezocht wordt naar een
 andere locatie binnen het genoemde plan;
- uitsluitel over het bovenstaande te geven tijdens de eerste raadsyclus na het
 zomerreces en de besluitvorming over genoemd plan ook tot deze datum uit te
 stellen.

In de motie werd tevens aangegeven, dat, mocht het bovenstaande niet tot de mogelijk-
 heden behoren, in dat geval herinrichting van de ruimte binnen het plan, door middel van
 herschikking van de kavels, aan de orde is.

3. Argumentatie

In het verlengde van ons voorstel dat is besproken in de raadsvergadering van 12 juni 2007 brengen wij ter nadere motivering het volgende onder uw aandacht.

- Uitwerking motie

In samenspraak met het stedenbouwkundig bureau Royal Haskoning is een viertal alternatieven ontwikkeld voor het elders bouwen van de in de motie genoemde starterswoningen, te weten:

1. 26 appartementen in het Zoomgebied, waarvan 9 aan de noordzijde, 11 aan de zuidzijde en 6 aan de Brinklaan.
2. 26 appartementen in het Zoomgebied, waarvan 13 aan de noordzijde en 13 aan de zuidzijde.
3. alternatief 3 bestaat uit 3 varianten:
variant 1: 26 appartementen in het Zoomgebied, waarvan 9 aan de noordzijde en 17 (in twee gebouwen) op de hoek Brinklaan-Podzollaan.
variant 2: 26 appartementen in het Zoomgebied, waarvan 9 aan de noordzijde en 17 (5 x 3 en 1 x 2) op de hoek Brinklaan-Podzollaan.
variant 3: 27 appartementen, waarvan 9 aan de noordzijde en 18 op de hoek Brinklaan-Podzollaan en tevens 6 (3 x 2) twee onder een kap woningen.
4. 5 vrijstaande woningen op de 2 locaties voor de 26 starterswoningen en deze starterswoningen op een andere locatie in Ruurlo of elders in Berkelland realiseren.

De verschillende alternatieven zijn besproken met Rijsenburg Invest, waarmee de gemeente een ontwikkelingsovereenkomst heeft gesloten. Rijsenburg Invest heeft aangegeven weliswaar voorkeur te hebben voor realisering van het oorspronkelijke plan (dus inclusief de 26 starterswoningen), maar geen bezwaar te hebben tegen alternatief 4. Omdat alternatief 4 ook het meest tegemoet komt aan de tegen het plan gerezen bezwaren vanuit de buurt, is dit alternatief verder uitgewerkt.

- Overleg met provincie

De motie van uw raad is door de portefeuillehouder besproken met de heer Th. Peters, gedeputeerde. Dit overleg heeft er toe geleid dat de provincie uiteindelijk akkoord kan gaan met alternatief 4, mits de 26 woningen wel elders in Berkelland worden gerealiseerd en bij voorkeur in Ruurlo.

- Overleg met de Klankbordgroep Leusinkbrink

Met de klankbordgroep heeft, overeenkomstig de motie, op 3 september 2007 overleg plaatsgevonden. Daarbij is aangegeven wat het overleg met de provincie heeft opgeleverd. De vier buurtbewoners die in de klankbordgroep zijn vertegenwoordigd hebben positief op alternatief 4 gereageerd. Er waren echter nog een aantal details die in het plan meegenomen zouden moeten worden. Aan de klankbordgroep is toen gevraagd om eventuele opmerkingen/suggesties op papier te stellen en aan de gemeente kenbaar te maken.

De klankbordgroep heeft als reactie hierop op 4 september 2007 bij brief aangegeven alternatief 4 een passend en aanvaardbaar alternatief te vinden. Door de klankbordgroep werd in die brief nog één concreet verzoek gedaan, namelijk een voorstel om 2 kavels (kavelnummers 140/141) niet te bebouwen, maar deze in te richten met groen en een speelterrein. De klankbordgroep is van mening, dat daarmee het bestemmingsplan een duidelijke kwaliteitsimpuls krijgt.

Met betrekking tot dit voorstel van de klankbordgroep kan opgemerkt worden dat het huidige bebouwingsplan naar onze mening reeds in voldoende mate voorziet in groen- en speelvoorzieningen. Het aanwenden van de kavels 140/141 voor extra groen- en speelvoorzieningen in plaats van een dubbele woning betekend enerzijds minder opbrengsten, doch anderzijds een aanmerkelijke vergroting van het maatschappelijk

draagvlak voor het plan Zoomgebied. Het voorstel van de klankbordgroep is door de gemeente ook besproken met Rijsenburg Invest. Hoewel ook Rijsenburg Invest van mening is dat het huidige bebouwingsplan in voldoende mate voorziet in groen en speelvoorzieningen, is zij niettemin bereid de betreffende kavels aan te wenden voor groen- en speelvoorzieningen.

Op 7 september 2007 heeft de portefeuillehouder in een bespreking met het bewonerscomité van de klankbordgroep aangegeven zich sterk te willen maken voor het niet-bekopen van de kavels 140/141, onder voorwaarde dat de klankbordgroep haar reactie van 4 september 2007 ook naar haar achterban verdedigd. Op 10 september 2007 is wederom een brief (zie raadsportefeuille) ontvangen van het bewonerscomité van de klankbordgroep met daarin de melding dat op 8 september 2007 een buurtbijeenkomst heeft plaatsgevonden. De klankbordgroep herhaalt in die brief haar eerdere voorstel (vervallen van de appartementengebouwen en het niet bekopen van kavels 140/141), maar voegt daar nog een drietal extra voorstellen/wensen aan toe, te weten:

1. het oprekken van de parkeernorm tot 1,8 parkeerplaats per woning en daarbij speciaal aandacht voor het noordelijk gedeelte van het plan;
2. een extra speelplek in het noordelijk gedeelte van het plan;
3. aanleg van een schelpenpad langs de geluidwal.

Na aanpassing van de plannen, zoals hiervoor onder de punten 1 t/m 3 is omschreven, is de klankbordgroep bereid:

- de bezwaarprocedure bij de rechtbank tegen het vrijstellingsbesluit voor het bouwrijpmaken van het Zoomgebied te beëindigen;
- geen verdere procedures op te starten, waarbij de klankbordgroep aantekent dat zij niet alle bezwaarmakers heeft gesproken.

De brief van 10 september 2007 van de klankbordgroep bevat, zoals hiervoor reeds opgemerkt, weer nieuwe voorstellen en wensen van de klankbordgroep, ondanks het feit dat de klankbordgroep in de brief van 4 september 2007 had ingestemd met het plan, onder de voorwaarde dat de kavels 140/141 voor groen- en speelvoorzieningen worden aangewend. Met betrekking tot deze voorstellen kan het volgende worden opgemerkt:

1. oprekken van de parkeernorm tot 1,8 parkeerplaats per woning en daarbij speciaal aandacht voor het noordelijk gedeelte van het plan.
Het bouwprogramma voor het Zoomgebied is als gevolg van de hiervoor genoemde aanpassingen (vervallen van 26 appartementen en één dubbele woning en daarvoor in de plaats 5 vrijstaande woningen) teruggebracht van 207 woningen naar 184 woningen. Dit betekent dat het aantal binnen het Zoomgebied benodigde parkeerplaatsen ook wijzigt. Onder meer door het gewijzigde woningbouwprogramma en het toevoegen van extra parkeerplaatsen kan de gevraagde parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning worden gehaald.
2. extra speelplek in het noordelijk gedeelte van het plan.
Door het tegemoet komen aan de wens van de klankbordgroep om op kavel 140/141 een speelplek in te richten, is een extra speelplek in het noordelijk gebied niet noodzakelijk. De onderlinge afstanden in het Zoomgebied zijn niet van dien aard dat er tweede speelplek moet worden gezocht. Verder zijn in het reeds gerealiseerde gedeelte van het Leusinkbrink al diverse speelplekken als zodanig ingericht.
3. aanleg van een schelpenpad langs de geluidwal.
Uit de reactie van de klankbordgroep valt niet op te maken waarom een dergelijk pad zou moeten worden aangelegd. De aanleg ervan is overigens ook niet mogelijk omdat deze gronden deel uitmaken van de bouw kavels die aan de geluidwal zijn geprojecteerd. Dit laatste brengt met zich mee dat de aanleg van een dergelijk pad € 1,5 miljoen aan inkomsten kan schelen omdat er minder bouwgrond kan worden verkocht. Verder is van belang dat met de aanleg van een dergelijk pad de privacy van de bewoners van de hiervoor genoemde woningen behoorlijk wordt aangetast.

Op 24 september 2007 is naar aanleiding van het voorgaande overleg gevoerd met de klankbordgroep. Daarbij is van de zijde van de klankbordgroep aangegeven dat zij akkoord kan gaan met het plan voor het Zoomgebied waarin:

- de meergezinswoningen uit het bouwprogramma worden omgezet in 5 vrijstaan-de woningen;
- de kavels 140/141 niet worden bebouwd maar worden ingericht als speelplek met daaromheen groenvoorzieningen;
- de parkeernorm wordt opgehoogd naar 1,8 en de verschillen met de eerdere planopzet visueel inzichtelijk wordt gemaakt (m.n. voor het noordelijk gebied) en wordt aangegeven op welke wijze de parkeernorm in juridische zin zal worden afgedwongen.

Naar aanleiding hiervan is van de zijde van de gemeente aangegeven dat op tekening duidelijkheid zal worden verschaft over de aanpassingen in de planopzet voor wat betreft het parkeren en het woningbouwprogramma. Verder is aangegeven dat de in het bestemmingsplan te verwerken parkeernorm zal worden gehanteerd bij de toetsing van bouwplannen voor het Zoomgebied en dat de mogelijkheden zullen worden benut om bij de verkoop van de bouw kavels het aanleggen van voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel in privaatrechtelijke zin te verankeren.

Juridische aspecten

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend die in het bijgevoegde verslag van de ter inzage legging zijn gebundeld en beoordeeld. Op basis van de overwegingen die ten grondslag liggen aan deze beoordeling kan worden besloten tot gewijzigde vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan "Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1" (Zoomgebied Leusinkbrink te Ruurlo). Daarbij wordt, mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en de aanpassingen die sinds de raadsvergadering van 12 juni 2007 zijn doorgevoerd in het woningbouwprogramma, voorgesteld om ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan te besluiten tot de volgende wijzigingen:

- het schrappen van (gedeelten van) de voorschriften bij het ontwerp-bestemmingsplan voor zover deze betrekking hebben op de bouw van meergezinswoningen (artikel 1, lid p, en in verband daarmee het vernummeren van artikel 1, lid q t/m t tot artikel 1, lid p t/m s, en artikel 4, lid 3, sub c);
- het aanpassen van de voorschriften bij het ontwerp-bestemmingsplan voor zover deze betrekking hebben op de daarin gehanteerde parkeernorm (artikel 4, lid 2, sub b);
- een correctie van de nummering van het vierde lid van artikel 6 van de planvoorschriften en het schrappen van het woord "binnen" in de tweede volzin van deze bepaling;
- een aanpassing van de plankaart bij het ontwerp-bestemmingsplan voor zover deze voorziet in de bouw van meergezinswoningen, dat wil zeggen door verwijdering van de aanduiding "m" (meergezinswoningen) en aanpassing van de bouwgrens ter hoogte van de aansluiting van de Brinklaan op de Groenloseweg waarbij deze tevens wordt voorzien van de aanduiding "v" (uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan).

Verder kan naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en in aansluiting op de voorgestelde besluitvorming over het beeldkwaliteitsplan voor het Zoomgebied worden uitgesproken dat bij de toekomstige bestemmingsplanwijziging (artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) twee extra woningen (kavels 140/141) zullen komen te vervallen tussen de geluidswal en de rijwoningen en dat deze gronden zullen worden ingericht als speelplek met daaromheen groenvoorzieningen.

Wanneer uw raad besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan voor het Zoomgebied van het Leusinkbrink, dan dient het raadsbesluit met de bijbehorende stukken ter inzage te worden gelegd en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan gedeputeerde staten van Gelderland. Bij dat college kunnen degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan binnen de termijn van ter inzage legging bedenkingen indienen. Daarbij is het overigens voor iedereen mogelijk om bedenkingen in te dienen tegen de onderdelen van het vastgestelde bestemmingsplan die een wijziging inhouden ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Gelet op de Algemene wet bestuursrecht zullen degenen die bij de voorbereiding van het besluit zienswijzen hebben ingediend, in kennis worden gesteld van uw besluit.

4. Financiële consequenties / dekking

Het exploitatieoverzicht voor de inrichting van het Zoomgebied voorziet in een positief saldo.

5. Conclusie

Nu het ontwerp-bestemmingsplan "Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1" (Zoomgebied Leusinkbrink te Ruurlo) overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter inzage heeft gelegen en de daartegen ingediende zienswijzen in het verslag zijn beoordeeld met inachtneming van de aanpassingen in het woning-bouwprogramma (zie raadsportefeuille), stellen wij u naar aanleiding van het voorgaande voor om te besluiten tot gewijzigde vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan. Hiermee zou in het raads-besluit worden uitgesproken dat:

- de 26 in het Zoomgebied beoogde appartementen komen te vervallen en de vrijkomende locaties zullen worden ingevuld met 5 vrijstaande woningen;
- twee bouw kavels (nummers 140/141) niet zullen worden ingevuld met woningen maar zullen worden ingericht als speelplek met daaromheen groenvoorzieningen;
- de bepaling in het bestemmingsplan over de parkeernorm wordt aangepast.

Hoogachtend,

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

drs. A.G. Dekker.

mr. H.L.M. Bloemen.





De Raad van de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

25 april 2008, zaaknr. 2007-022717

Bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke verbindingsweg,
herziening 2004-1 (Zoomgebied)

Brief d.d. 13 december 2007
van burgemeester en wethouders

Besluit van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot de goedkeuring
van vorenvermeld bestemmingsplan.

PLANBESCHRIJVING

Het plan voorziet in de afronding van het in ontwikkeling zijnde woongebied Leusinkbrink in de kern Ruurlo en beoogt een bijdrage te leveren aan de gewenste samenstelling van het woningbestand.

PLANPROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij Besluit van 30 oktober 2007 van de Raad van de gemeente Berkelland.

Het plan heeft na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 19 december 2007.

BEDENKINGEN

Er zijn tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde plan bij ons college bedenkingen ingebracht door:

- | nr. | naam/adres reclamant: |
|-----|--|
| 1 | De heer M.J. Jansen, Podzollaan 5, 7261 JX Ruurlo; |
| 2 | De heer T. N. Altena, Podzollaan 24, 7261 JX Ruurlo; |
| 3 | De heer D.H. Dantuma, Klaver 2, 7261 JT Ruurlo; |
| 4 | De heer J.H. Verboom, Podzollaan 23, 7261 JX Ruurlo; |
| 5 | De heer J.C. Lötters, Klapproos 2, 7261 JP Ruurlo; |
| 6 | Familie L. Stapelbroek, Klapproos 3, 7261 JP Ruurlo. |

SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE BEDENKINGEN

nr. naam/adres reclamant
1 De heer M.J. Jansen, Podzollaan 5, 7261 JX Ruurlo

SAMENVATTING

Het bedenkingenschrift verwijst naar de geschiedenis van totstandkoming van dit bestemmingsplan inclusief de artikel-19-WRO-procedure ten behoeve van het bouwrijp maken van de gronden in dit plan. Reclamant heeft in de verschillende stadia van planvorming opmerkingen gemaakt c.q. bezwaren ingediend.

Deze bezwaren betroffen met name het volgende.

- 1 Bij het verlenen van vrijstelling voor het bouwrijp maken van de gronden is geen sprake van behoorlijk bestuur. Wetende dat er op het voorontwerpplan veel reacties zijn binnengekomen, wordt op deze wijze een onomkeerbare, voor de belanghebbenden niet goed te beoordelen en te controleren stap gezet.
- 2 Schending van gewekt vertrouwen. Het voornemen bestond het gebied in te richten met vrije kavels van circa 500 m² tot 650 m². Mensen die voor 2004 hun huis in Leusinkbrink hebben gekocht, hebben de nu in het plan opgenomen grotere woningdichtheid niet kunnen voorzien en mensen die gedurende of na 2004 een huis kochten hebben in hun koopakte, moeten ondertekenen dat men wist dat er op termijn in het Zoomgebied gebouwd zou gaan worden.
- 3 Woningdifferentiatie. In Ruurlo staan al geruime tijd appartementen in het vergelijkbare segment te koop en er is een drietal inbreidingslocaties bekend waar meer betaalbare woningbouw wordt voorzien. Vraag is of de behoefte aan deze woningen in het Zoomgebied aanwezig is. De grotere bebouwingsdichtheid sluit ook niet aan bij die van de rest van Leusinkbrink.
- 4 Financieel belang gemeente Berkelland in Leusinkbrink BV. De gemeente kan geen onafhankelijke afwegingen maken omdat zij een belang van 50% heeft in Leusinkbrink BV. De gemeente heeft het zich hierdoor onmogelijk gemaakt om onafhankelijk te kunnen oordelen over zienswijzen, hetgeen sterk neigt naar onbehoorlijk bestuur.
- 5 Parkeernorm. Een parkeernorm van 1,5 is veel te beperkt.
- 6 Verkeersintensiteit op de Podzollaan. Deze doet geen recht aan het oorspronkelijke Beeldkwaliteitsplan Leusinkbrink.
- 7 Bij de gewijzigde vaststelling van het plan is in het noordelijk gedeelte de dichtheid niet verminderd en is geen extra speelplaats/groenvoorziening opgenomen.
- 8 Er is geen sprake van preventief planschadebeleid.

BEOORDELING

Algemeen

Wij constateren dat reclamant in zijn bedenkingenschrift niet duidelijk maakt welke bezwaren tegen het bestemmingsplan na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad nog bestaan. Wij gaan er daarom in onze beoordeling van uit dat de in het kader van de zienswijze ingediende bezwaren blijven bestaan.

De gemeenteraad heeft het (ontwerp)plan, mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen, gewijzigd vastgesteld. Daarbij is aan onderdelen van de door reclamant ingediende zienswijze geheel of in belangrijke mate tegemoetgekomen.

Ad 1

Het aanvragen van een verklaring van geen bezwaar ex artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het bouwrijp maken betreft een afzonderlijke procedure, waaraan een zelfstandige bezwarenprocedure is gekoppeld. Wij hebben de gevraagde verklaring voor het bouwrijpmaken van het Zoomgebied Leusinkbrink d.d. 24 april 2007, zaaknummer 2007-000448, verleend en hebben daarbij rekening gehouden met alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot deze woningbouwlocatie.

Ad 2, 4, 6 en 7

Voor wat betreft deze onderdelen van het bedenkingenschrift onderschrijven wij de reactie van de gemeenteraad op deze onderdelen van de door reclamant ingediende zienswijze.

Ad 3

In bestuurlijk overleg tussen een vertegenwoordiging van ons college en vertegenwoordigers van de voormalige gemeente Ruurlo d.d. 30 september 2004 is afgesproken dat de in het voorontwerpplan opgenomen woningdifferentiatie zodanig zal worden aangepast dat sprake zal zijn van een differentiatie die beter aansluit bij de kwalitatieve woningbehoefte, zoals onderkend bij de gemaakte kwalitatieve woningbouwafspraken met de provincie.

Deze afspraken hebben geleid tot een aangepaste woningdifferentiatie en een grotere woningdichtheid.

Over deze invulling heeft opnieuw overleg met een vertegenwoordiger van ons college plaatsgevonden. Naar aanleiding van de daarin gemaakte afspraken heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan de meergezinswoningen vervangen door vrijstaande woningen. Dit leidt ertoe dat de gemeenteraad voor een deel tegemoet is gekomen aan het bezwaar van reclamant dat de woningdichtheid van het Zoomgebied te groot is. De woningdichtheid en woningdifferentiatie sluiten nu meer aan bij die van het bestaande woongebied Leusinkbrink.

Ad 5

De gemeenteraad heeft de parkeernormen gewijzigd vastgesteld en is daarmee tegemoetgekomen aan de bezwaren van reclamant.

Ad 8

Indien reclamant van mening is dat hij ten gevolge van de bepalingen c.q. effectuering van het bestemmingsplan schade zal leiden die redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, kan hij op grond van het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij de gemeenteraad een verzoek tot vergoeding van deze schade indienen.

Wij zijn op grond van het vorenstaande van mening dat de bezwaren van reclamant geen aanleiding geven tot onthouding van goedkeuring aan (onderdelen van) het bestemmingsplan.

2 De heer T.N. Altena, Podzollaan 25, 7261 JX te Ruurlo

SAMENVATTING

Reclamant verwijst voor zijn bedenking naar het bedenkingenschrift van de onder 1 genoemde reclamant.

Wij verwijzen daarom naar de samenvatting van de bezwaren van deze reclamant onder 1 tot en met 8.

BEOORDELING

Reclamant verwijst voor zijn bedenking naar het bedenkingenschrift van de onder 1 genoemde reclamant.

Wij verwijzen daarom naar onze reactie Ad 1 tot en met 8 op de bezwaren van de onder 1 genoemde reclamant.

- 3 De heer D.H. Dantuma, Klaver 2, 7261 JT Ruurlo
- 4 De heer J.H. Verboom, Podzollaan 23, 7261 JX Ruurlo
- 5 De heer J.C. Lötters, Klaproos 2, 7261 JP Ruurlo
- 6 Familie L. Stapelbroek, Klaproos 3, 7261 JP Ruurlo

SAMENVATTING

Reclamanten 3 t/m 6 verwijzen voor hun bedenkingen naar het bedenkingenschrift van de onder 1 genoemde reclamant.

Deze reclamanten hebben geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad ingediend. In dat geval kunnen bedenkingen uitsluitend worden ingediend tegen de gewijzigde vaststelling van het plan. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op een viertal onderdelen gewijzigd vastgesteld. Het gaat daarbij om het verwijderen van de aanduiding "m" (meergezinshuizen) en het vervangen door "v" (vrijstaande woningen) op de plankaart en het aanpassen van de voorschriften daarop, het wijzigen van de parkeernorm in de voorschriften en een correctie van de nummering daarin. Reclamanten kunnen via hun verwijzing naar het bedenkingenschrift van de onder 1 genoemde reclamant worden geacht tegen deze onderdelen bezwaren te hebben. Gelet op onze reactie op de onderdelen 3 (Ad 3) en 5 (Ad 5) van de onder 1 genoemde reclamant zijn deze wijzigingen juist opgenomen om op deze punten tegemoet te komen aan deze onderdelen van de ingediende zienswijze(n).

Wij zijn daarom van mening dat de bezwaren van reclamanten geen aanleiding geven tot onthouding van goedkeuring aan (onderdelen) van het bestemmingsplan.

PLANBEOORDELING

Het bestemmingsplan geeft wat betreft de plankaart, de voorschriften, de uitvoerbaarheid noch anderszins aanleiding daaraan goedkeuring te onthouden.

ADVISERING

Wij hebben overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving gehoord.

BESLISSING

Wij hebben, gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende, vorenbedoeld bestemmingsplan goedgekeurd.

Wij bepalen - gelet op artikel 11, lid 7, van meergenoemde wet - voorts dat besluiten tot wijzigen als bedoeld in artikel 6, lid 4 van de voorschriften van vorenbedoeld plan - behoudens de in dat wetsartikel vermelde uitzondering - niet ter goedkeuring aan ons college behoeven te worden voorgelegd.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Gelderland



Commissaris
van de Koningin



secretaris

bijlagen