

Klankbordgroep Ruurlo – Snel te bouwen huurwoningen

Samenvatting bijeenkomst woensdag 12 juni 2024

Op 12 juni vond de tweede bijeenkomst van de Klankbordgroep in Ruurlo plaats. Hierbij waren aanwezig namens gemeente Berkelland: Nick Lurvink en Marcel Diepenmaat; namens Barli BV: Laurens van der Schaft en namens LA architecten: Isabel Mutsaars; namens ProWonen: Berry Kessels, Marieke van Miltenburg, Hendrik Mulder en Ans van Hinte
Namens klankbordgroep waren 10 personen aanwezig.

Locatie voor de snel te bouwen huurwoningen: Leusinkbrink-Noord.

Verslag vorige keer

Na het welkom komt het verslag van de vorige keer aan de orde. Sommige aanwezigen benadrukken dat ze het niet eens zijn met het plan en met name met de gekozen locatie. Zij vonden dat onvoldoende terug in het verslag van de vorige keer. Zij hadden liever eerst het gesprek over de keuze van de locatie gevoerd met de gemeente. Vanavond zijn zij aanwezig om geïnformeerd te worden maar zij blijven tegen deze woningbouw op deze locatie.

Bij gemeente en ProWonen is er begrip voor dat niet iedereen enthousiast is. De gemeente legt uit hoe zij is gekomen tot de keuze voor de locatie. Op basis van een rapport van een extern adviesbureau heeft het college van Burgemeester & Wethouders vervolgens gekozen. De locatie ligt daarmee vast. Deze bijeenkomst is bedoeld om belanghebbenden invloed te geven op de inrichting en vormgeving van de locatie.

Presentatie Barli

Barli stelt zich voor aan de hand van een presentatie die binnenkort op de website van de gemeente te vinden is.

Op de locatie komen 60 tot 65 woningen te staan. Ongeveer de helft heeft twee slaapkamers, het andere deel één. De woningen met twee slaapkamers hebben twee lagen. Beneden is het woongedeelte en boven de slaapkamers. De zijkanten zijn blinde muren. De maximale bouwhoogte op het terrein is twee lagen, maximaal 7,5 meter.

Op de ene kopgevel is een voordeur en een klein slaapkamerraam. De andere kopgevel heeft een dubbele deur met klein terras. De woningen krijgen geen eigen tuin, wel een buitenruimte die in grootte te vergelijken is met een balkon. Rondom de woningen komt openbaar groen, een park dat de gemeente onderhoudt.

De woningen met één slaapkamer hebben alles op de begane grond. Ook hier zitten geen ramen in de zijmuren. Aan de voorzijde is de toegang met een groot raam. Aan de achterkant is een klein raam.

Woningen kunnen worden voorzien van 3 à 4 zonnepanelen. Barli kan de woningen in verschillende kleuren leveren, veelal natuurlijke tinten van grijs en bruin. Het wordt in ieder geval geen bont geheel.

Een lid van de klankbordgroep zegt dat hij vindt dat de gemeente het openbaar groen niet goed bijhoudt. Dat blijkt onder andere uit hoog opgeschoten gras waardoor soms onveilige situaties ontstaan.

Toewijzing woningen

Minimaal de helft van de woningen gaat naar lokaal woningzoekenden. Bij 65 woningen is de verdeling: 33 voor lokaal woningzoekenden waarvan ongeveer de helft voor jongeren tot 27 jaar en de rest voor andere lokaal woningzoekenden. De andere 32 woningen zijn voor statushouders en Oekraïners.

Vraag vanuit de klankbordgroep: komen er ook ex-gedetineerden? Antwoord: deze woningen zijn niet bedoeld voor andere bijzondere doelgroepen zoals ex-gedetineerden die begeleid re-integreren.

In de woningen zullen alleenstaanden of stellen komen te wonen. Geen kamergewijze verhuur dus. In de woningen met twee slaapkamers is ook ruimte voor een kind of twee (kleine) kinderen. ProWonen verwacht dat sommige bewoners na enkele jaren zullen verhuizen als ze meer ruimte wensen.

Opmerking vanuit de klankbordgroep: gemeenschap bouwen is lastig bij veel doorstroming.

Schetsen

De architect suggereert om te schetsen vanuit het groen in plaats van de woningen. Insteek is groen op diverse plekken op en om het terrein en dan de opbouw in de sfeer van erfjes met woningen eromheen die met hun buitenruimte naar het erf gericht zijn.

Een lid van de klankbordgroep stelt dat bij dit aantal woningen maar een klein deel overblijft voor groen.

Dat blijkt anders te liggen. De woningen vergen, inclusief berging en buitenruimte, een oppervlakte van minder dan 55 m². Het terrein is ongeveer 1,8 hectare groot. Na aftrek van de ruimte voor de woningen blijft ruim 1,3 hectare over voor groen, parkeerplaatsen en ontsluiting.

De woningen blijven minstens vijftien jaar staan. Ze worden gebouwd volgens alle regels die gelden voor permanente woningen en kunnen minstens vijftig jaar mee. Een deel kán daarna verplaatst worden binnen Leusinkbrink-Noord. Een deel zal blijven staan.

Wateropslag op het terrein is verplicht. De hemelwaterafvoer mag niet uitmonden in een gemengd riool.

Aan de rand bij de rotonde komt een lint met woningen om zo te laten zien dat hier het dorp begint.

In antwoord op een vraag vanuit de klankbordgroep geeft de architect aan dat zij vindt dat het plan qua sfeer moeten passen in de omgeving. De landelijke uitstraling zit niet alleen in het type woningen, maar ook in de wijze waarop ze op het terrein zijn gerangschikt en het groen er omheen.

De woningen zijn van hout. Een lid van de klankbordgroep geeft aan dat zij liever steenstrips ziet.

Parkeren en bergingen

De parkeernorm van de gemeente is anderhalve parkeerplaats per woning. Dat betekent dat er 90 tot 98 parkeerplaatsen nodig zijn. Uitgangspunt is dat auto's zo min mogelijk over het terrein rijden en dat de afstand van de parkeerplaats naar de woning te overzien is. Er moet ook voldoende ruimte zijn om in en uit te draaien.

Al schuivend komt de klankbordgroep uit op parkeerplaatsen parallel aan de zandweg. Tussen die weg en het parkeren komt een groenstrook. De auto's rijden niet vanaf de zandweg de parkeerplaats op. Eventueel kan een deel van de parkeerplaatsen verderop op het terrein.

De geluidsnorm voor de rondweg speelt ook een rol. Wellicht is het verstandig om de woningen daar niet te dicht in de buurt te zetten, maar juist wel om daar te gaan parkeren. Onderzoek moet uitwijzen wat hier kan.

Iedere woning heeft een eigen berging van ongeveer 5 m², maar deze wordt niet bij de woning geplaatst. Ze worden gebundeld op verschillende plekken op het terrein.

Afval

Losse containers per woning heeft niet de voorkeur. De verwachting is dat de bewoners minder afval zullen hebben dan gebruikelijk. Onder andere omdat ze geen eigen tuin hebben. De gemeente zorgt ervoor dat het groenafval dat vrijkomt bij het onderhoud van

de openbare ruimte wordt meegenomen. ProWonen ziet het liefst gezamenlijke containers op één of twee centrale plekken die goed bereikbaar zijn voor de ophaaldienst. De containers worden aan het zicht onttrokken door een groene haag.

Ontsluiting

Ten behoeve van de ontwikkeling van de modulaire woningen is een tijdelijke ontsluiting noodzakelijk. De Leusinkbrink is daarvoor niet geschikt, omdat deze landschappelijk waardevol is. Daardoor resteert een ontsluiting vanaf de Borculoseweg. Hiervoor zijn mogelijkheden tussen de bestaande bomen door zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de bomenrij. In principe is dit een tijdelijke oplossing tot dat het gehele gebied Leusinkbrink ontwikkeld is.

Een lid van de klankbordgroep wijst op het hoogteverschil tussen de ingang van de fietstunnel en de omgeving. Die bepaalt waar de ontsluiting van de woonlocatie kan komen. De gemeente geeft aan dat een verkeerskundige ook al heeft gekeken naar de tijdelijke ontsluiting op de Borculoseweg. De bestaande zandweg Leusinkbrink moet in tact blijven als soort van lange laan.

Ontwerp

Na een voorzet van de architect schuiven de aanwezigen met de blokken die de woningen op schaal representeren. Uiteindelijk wordt een invulling bereikt die op instemming van in ieder geval een deel van de aanwezigen kan rekenen.



Foto van voorstel situering uit overleg klankbordgroep

Woningen

Vanuit de klankbordgroep komt de vraag wat gebeurt met de rest van de Leusinkbrink-Noord. Komt daar dezelfde invulling als in dit deel.

Antwoord: dat valt nu nog niet met zekerheid te zeggen, maar het is onwaarschijnlijk. De invulling van het geheel zal gevarieerd zijn, en wordt een mix van diverse woningtypes, naar het zich nu laat aanzien zowel in huur als koop.

Vraag vanuit de klankbordgroep: waarom is in de huidige locatie niet gekozen voor een mix van koop en huur? En waarom moet het allemaal zo snel?

Antwoord: de behoefte aan sociale huurwoningen in Ruurlo is groot. Jongeren komen nauwelijks aan een woning, er is een enorme grote vraag. 60 tot 70% van de sociale huurwoningen in Nederland, en dat geldt ook hier, wordt toegewezen aan alleenstaanden. Daarom is gekozen voor deze invulling. Bovendien staan in de buurt al vrij grote koopwoningen en ontstaat juist een mix door toevoeging van deze kleine

huurwoningen. ProWonen gaat de woningen met twee slaapkamers vooral toewijzen aan stellen, dus mensen die samen een relatie hebben.

Procedure

Voor de bouw wordt een formele vergunningprocedure doorlopen. Omdat de woningbouwplannen niet passen in het omgevingsplan (vroeger: bestemmingsplan) gebeurt dit via een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dat kan via een reguliere of een uitgebreide procedure. Gemeente en ProWonen kiezen voor de uitgebreide procedure. Daarmee krijgen omwonenden de meeste invloed op het ontwerp van de locatie. Niet alleen via de inbreng van de klankbordgroep maar ook bij de uiteindelijke vergunning. Bij de uitgebreide procedure is een extra stap: het college van Burgemeester & Wethouders neemt een ontwerpbesluit dat ter inzage wordt gelegd. Daarop kunnen belanghebbenden een zienswijze geven. Het college beoordeelt de zienswijzen en verleent een vergunning, waarbij wordt onderbouwd waarom de ingediende zienswijzen wel of niet leiden tot aanpassing van de ontwerpvergunning. Tegen de uiteindelijk verleende vergunning is beroep mogelijk bij de rechter en uiteindelijk bij de Raad van State.

We hebben niet alleen te maken met belangen van omwonenden. Alle belangen worden afgewogen om tot een goed plan te komen. De inbreng van de klankbordgroep weegt zwaar mee, maar natuurlijk is het mogelijk dat niet iedereen voor 100% achter de uitkomst zal staan. Meedenken met het plan ontnemt de omwonenden geen rechten. Het staat iedereen vrij om nu volop mee te denken en straks alsnog een zienswijze in te dienen of in beroep te gaan.

Vervolgstappen

- De gemeente zorgt dat de architect snel weet hoe het zit met allerlei onderwerpen als groen, parkeren en afval. Dan kan de architect met de inbreng van de klankbordgroep als basis een ontwerp maken. Dat kan iets afwijken omdat andere (terrein)factoren dat noodzakelijk maken. Het ontwerp is uitgewerkt in indeling van het terrein, kleuren en details van de woningen, zodanig dat B&W hierop kan beslissen.
- Dit ontwerp wordt eerst besproken met de klankbordgroep. Zij komt na de zomerse schoolvakantie weer bij elkaar, vermoedelijk eind augustus of begin september. Het ontwerp ontvangen de deelnemers aan de klankbordgroep een week voorafgaand aan die bijeenkomst. Het mag gedeeld worden met andere omwonenden en iedereen die geïnteresseerd is. Bij de laatste bijeenkomst zijn ook mensen welkom die niet eerder zijn geweest.
- Bij de laatste klankbordbijeenkomst zijn nog kleine aanpassingen mogelijk. Dan maakt de architect het definitieve ontwerp dat naar de gemeente gaat. De klankbordgroep ontvangt het ook.