

# Klankbordgroep Ruurlo – Snel te bouwen huurwoningen

Samenvatting bijeenkomst donderdag 27 februari 2025

Op 27 februari 2025 vond de derde bijeenkomst van de klankbordgroep Ruurlo plaats. Hierbij waren aanwezig namens gemeente Berkelland Marcel Diepenmaat en Jacquo Harbers, Guido Baten van Buro Ontwerp en Omgeving, Isabel Mutsaars van LA architecten en namens ProWonen Berry Kessels, Hendrik Mulder, Anouk Alderink en Ans van Hinte.

31 omwonenden en andere geïnteresseerden bezochten de bijeenkomst.

## Opening

Welkom door Berry Kessels. Er zijn twee sessies geweest om met elkaar van gedachten te wisselen als input voor het plan. Vanavond leggen we het definitieve concept-plan voor en de landschappelijke indeling. Er worden twee presentaties gegeven en aansluitend of tussendoor is er de mogelijkheid om vragen te stellen.

Een aantal vragen voorafgaand:

- Op de webpagina stond 'concept' bij het plan. Net werd gezegd dat het om een definitief plan gaat. Wat is nu de werkelijke status van het plan?  
Antwoord: Nu is het nog een concept waar zo mogelijk nog opmerkingen in meegenomen kunnen worden. Na vanavond wordt het plan definitief gemaakt.
- Waarom wordt deze bijeenkomst ondanks eerdere verzoeken nu weer in de schoolvakantie gepland?  
Antwoord: Dat is geen bewuste keuze geweest.
- Er wordt gezegd dat het een omwonendenavond is, maar niet alle omwonenden zijn uitgenodigd. Een aantal direct omwonenden moesten via via horen dat er weer een bijeenkomst was. Het gevoel is hierdoor ontstaan dat het plan "er door gedrukt moet worden".  
Antwoord: Dat is zeker niet de bedoeling. Er worden juist bijeenkomsten gehouden om de bewoners te betrekken bij de planvorming. Later tijdens de bijeenkomst legt de gemeente uit dat dit de derde klankbordgroepbijeenkomst is en niet zoals in het begin werd gezegd een omwonendenavond. De bewoners die zich hebben gemeld voor de klankbordgroep, zijn uitgenodigd. Het is geen besloten bijeenkomst, ook omwonenden die zich niet hebben opgegeven voor de klankbordgroep zijn gekomen en van harte welkom. Zij hebben alleen geen directe uitnodiging ontvangen.  
Als de formele procedure wordt opgestart voor het plan sturen we een nieuwsbrief. Ook wordt dit door de gemeente gepubliceerd in het digitale gemeenteblad ([www.officielebekendmakingen.nl/gemeenteblad](http://www.officielebekendmakingen.nl/gemeenteblad)) en ter informatie in Achterhoek Nieuws geplaatst.

## Presentatie door Isabel Mutsaars van LA architecten

Aan de hand van een presentatie geeft Isabel Mutsaars een toelichting op het bouwkundig en architectonisch plan. Dat plan bestaat uit 39 duo woningen (2 lagen), 23 levelwoningen en 93 parkeerplaatsen. De bergingen zijn gecombineerd met de levelwoningen.

Het landschap is leidend geweest voor de inrichting. Er komt een mix aan gecultiveerd en wild groen. De hoogteverschillen op het terrein blijven zichtbaar en er is gekeken naar de beleving van het terrein, de bewoners en omwonenden. Denk aan zichtlijnen, bewegen, ontmoeten.

In overleg met Welstand en de stedenbouwkundigen van de gemeente heeft LA Architecten gekozen om de woningen uit te voeren in natuurlijke tinten. Deze zijn gebaseerd op de kleuren van de bodemlagen.

Vragen over presentatie LA Architecten:

- Om hoeveel bewoners gaat het straks?

Antwoord: Het gaat straks vooral om 1 en 2 persoonshuishoudens. Het kan voorkomen dat er een gezin met een kind komt te wonen. In totaal verwachten we dat er ongeveer 62 tot 150 mensen komen te wonen

- Aan de rondweg staan de woningen met de twee verdiepingen gepland. Is daar straks geen sprake van geluidsoverlast?

Antwoord: Dit is van te voren goed uitgezocht en berekend. In materiaalgebruik wordt hier rekening mee gehouden. Denk aan keuze glas, ventilatieroosters.

- Gaat het nu om permanente woningen of worden ze nog weer verplaatst? Met de gemeente is afgesproken dat een deel op termijn verplaatst kán worden naar het andere nog te ontwikkelen deel van plan Leusinkbrink.

ProWonen licht toe waarom het zo lang heeft geduurd om dit plan te presenteren aan de klankbordgroep. Er moesten diverse onderzoeken uitgevoerd worden. Denk daarbij aan geluidsonderzoek, infiltratieonderzoek, archeologisch onderzoek, flora- en faunaonderzoek naar beschermde plant- en diersoorten, sonderingsonderzoek. Er moest afstemming plaatsvinden tussen LA architecten, Welstand en de stedenbouwkundigen van de gemeente. Ook is er gekeken naar de onderwerpen verkeer, parkeren, groen, beheer en onderhoud.

- Is er afgeweken van het advies van Welstand?

Antwoord: We hebben vier sessies gehad met Welstand met uiteindelijk een positief pre-advies. De locatie heeft nu nog landbouwbestemming. Dat moet gewijzigd worden. Vanuit de gemeente wordt de procedure toegelicht.

- Hoeveel is er begroot vanuit de gemeente voor dit plan?

Antwoord: De aanvraag voor een realisatiekrediet bij de gemeenteraad volgt in een later stadium. Er zijn afspraken met ProWonen gemaakt voor de realisatie van de woningen. De hiervoor gemaakte ramingen kunnen niet gedeeld worden, vanwege de bedrijfsgevoelige informatie.

- De wetgeving wat betreft tijdelijke woningen is veranderd. Voorheen kon er een lichtere procedure worden doorlopen. Nu geldt de Omgevingswet en kan dat niet meer, als gemeente en ProWonen dat al zouden willen. Voor dit plan moeten bepaalde onderzoeken uitgevoerd worden, zodat er voldoende kwaliteit is om daar permanent te wonen.

- Is er nagedacht over de aan- en afvoer tijdens de bouwfase?

Antwoord: De ontsluiting is gepland tegenover het kerkhof. Bij de keuze van de ontsluiting is rekening gehouden met de aanwezige bomen.

- Wordt er rekening gehouden met de verkeersveiligheid van fietsende scholieren? Het is een druk punt daar.

Antwoord: Het bouwverkeer voor de woningen is zeer beperkt. De woningen komen bijna voltooid aan. Met het bouwrijp maken (grond en paden, riolering) is er wel meer activiteit. Maar als deze machines eenmaal op het terrein zijn, dan blijven ze ook langere tijd op het terrein.

Hoe lang duurt de gehele bouw?

Antwoord: Het bouwen van de woningen gaat snel. Naar schatting gemiddeld ongeveer één tot twee dagen voor de bouw per woning. Het bouwrijp maken van het terrein duurt langer dan het daadwerkelijk bouwen.

- Bestaat de gevelbekleding uit echt hout?

Antwoord: het is geen echt hout, er worden onderhoudsarme vezelcementplanken met houtprofiel en plaatmateriaal voor de accenten toegepast.

- Waarom geen echt hout toepassen aan de kant van de rondweg? Dat absorbeert nog beter het geluid.

Antwoord: De geluidwering wordt in de bouw van de woningen meegenomen in de gevel met isolatie in de wand. De woningen voldoen aan de geluidseisen. De toekomstige bewoners gaan daar geen last van ondervinden.

- Waarom kan hier wel een goothoogte van meer dan 4.90 meter toegepast worden? 150 meter verder was dat niet mogelijk.

Antwoord: De voorwaarden voor goot- en nokhoogtes verschillen per locatie en zijn afhankelijk van de (stedenbouwkundige) situatie.

- Waarom wordt hier de BOPA procedure ingezet en niet de uitgebreide procedure?  
Antwoord: Gekozen is voor de BOPA met de uitgebreide procedure.

### **Presentatie inrichtingsplan door Guido Baten van Buro Ontwerp & Omgeving**

Aan de hand van de presentatie krijgt men uitleg over het terrein en de inrichting hiervan.

- Twee landschapstypen raken elkaar hier: Essen- en Kampenlandschap.
- Er wordt een nieuwe dorpsrand gemaakt, met zicht naar binnen vanaf de Borculoseweg.
- Er zijn woonhofjes ontwikkeld met een groen karakter.
- En er is ruimte voor de leefomgeving van de steenuil die nestelt aan de rand van het gebied.
- Er wordt een nieuwe tijdelijke ontsluiting aan de Borculoseweg gerealiseerd. Als Leusinkbrink verder ontwikkeld wordt, dan komt de toekomstige hoofdontsluiting aan de Enkeerdlaan.
- Accentbomen markeren de woonhofjes. Ieder hofje is met dezelfde principes ingericht. Voorzien van wadi's (water van het dak, van de straat naar de wadi) en een parkeerkoffer. In totaal komen er 3 parkeerkoffers voor in totaal 93 parkeerplaatsen (parkeernorm: 1,5 parkeerplaats per woning). Een wadi staat niet permanent vol water. Uitgangspunt is dat in een normale situatie het regenwater daar binnen 24 uur infiltreert. De wadi bestaat niet alleen uit gras. Ook een mengsel van wilde bloemen is bijvoorbeeld mogelijk.
- Er komen fruitheesters in de nabijheid van de woningen.
- De afvalcontainers staan op twee centrale opstelplaatsen. Deze worden omzoomd, bijvoorbeeld met palen en groen.
- Drempels in de weg moeten te hard rijden voorkomen.
- De verharding in de parkeerkoffers wordt uitgevoerd met graskeien, daarnaast uitstapstroken en klinkerverharding voor de weg en toegang tot de parkeerkoffer.
- De stoep en terrassen worden uitgevoerd met stoeptegels.
- Waarom een greppel toepassen aan de rand?  
Antwoord: Om te voorkomen dat je zo vanuit het wijkje op de zandweg kan komen. Bij de verbinding van de parkeerkoffer met de zandweg komen paaltjes te staan. De zandweg is daarmee wel toegankelijk voor fietsen en wandelaars. Auto's rijden altijd via de ontsluitingsweg.
- Er worden speelelementen aangebracht. Denk hierbij aan een bankje en boomstammen.
- Het geplande landhek is een verwijzing naar de omliggende weilanden.
- Waarom moet de auto's het terrein plan op? Waarom geen woonerf zonder auto's?  
Antwoord: De hofjes zijn wel autovrij. Daarom bewust gekozen voor 3 parkeerkoffers. Alleen daar kun je met je auto komen.
- Waarom worden de graskeien niet op het gehele terrein toegepast?  
Antwoord: Nu is er onderscheid tussen parkeren en de ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg wordt uitgevoerd in klinkerverharding
- Op 12 juni is gezegd dat de zandweg intact moest blijven. Nu wordt gezegd dat dit een tijdelijke ontsluiting wordt? Wordt in de toekomst de zandweg aangetast?  
Antwoord: Naar verwachting wordt deze zandweg in de toekomst bij de verdere ontwikkeling van Leusinkbrink één keer doorkruist. De zandweg zelf wordt geen ontsluitingsweg voor het nieuwe wijkje.
- Enkele aanwezigen geven aan dat het wenselijk is dat de zandweg ook in de toekomst voor de betrokken omwonenden bereikbaar blijft. De zandweg moet intact blijven als lange laan zoals vorige keer gezegd. De weg heeft een landschappelijk karakter. Neem dit mee in het grotere geheel.
- Waarom wordt de greppel niet helemaal doorgetrokken?  
Antwoord: De zandweg moet wel voor fietsers of ter voet bereikbaar blijven. Hendrik Mulder geeft aan dat het wijkje maar één ontsluiting heeft. Er is ook een calamiteitenroute noodzakelijk. Daarom worden er paaltjes bij de parkeerkoffers aangebracht. Hulpdiensten kunnen die weghalen bij een noodgeval. Vanuit veiligheid is de greppel daarom niet doorgetrokken

- Wordt de beplanting al op hoogte aangebracht?  
Antwoord: Dit is afhankelijk van het beschikbare budget. Kleine aanplant heeft bovendien als voordeel dat de kans groter is dat zij blijft groeien en bloeien.
- Is er rekening gehouden met elektrische laadpalen?  
Antwoord: Deze worden in de uitwerking meegenomen.
- Er wordt gezegd ontsluiting vervolgfase. Wat is de vervolgfase?  
Antwoord: In de wat verdere toekomst zal op het resterende deel van Leusinkbrink waarschijnlijk woningbouw worden gerealiseerd.
- Wordt er ook rekening gehouden met andere beestjes? Denk daarbij aan de bosuil, vleermuizen en kerkuil  
Antwoord: Jazeker. Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. ProWonen heeft een generieke ontheffing: dat wil zeggen dat ProWonen altijd nestgaten maakt voor vleermuizen en vogels in haar nieuwbouw. Ook hebben we gesproken met de uilenwerkgroep.
- Wat is de verwachting van de verdere ontwikkeling van Leusinkbrink? Een aantal mensen voelde zich overvallen door dit plan. Hoe worden ze hier in meegenomen?  
Antwoord: De gemeente geeft aan dat ze nu ervaring heeft opgedaan met dit project. De suggesties voor verbetering nemen we mee. De uitbreiding voor het volgende deel is pas voorzien na 2030.
- Wanneer wordt die planning gemaakt en kan men daar iets over verwachten?  
Antwoord: De huidige woningopgave tot 2030 is nog niet gerealiseerd. Op dit moment is dat te vroeg om nu iets over te zeggen.
- Er worden wadi's aangelegd. Wat gebeurt er met de vrijkomende grond. Blijft die op het terrein?  
Antwoord: We streven naar een gesloten grondbalans. Dat houdt in dat er zo veel mogelijk grond op het terrein blijft. Het komt neer op hergebruiken van grond. Wel wordt er straatzand aangevoerd.
- Is er met het energienetwerk ook rekening gehouden met dit plan?  
Antwoord: Hierover is al contact geweest met Liander. Dit moet altijd vroegtijdig geregeld worden. Er is nu nog geen zicht op hoe dit er uit komt te zien, dat moet nog verder uitgewerkt worden.
- Er wordt gesproken over één definitieve en één tijdelijke opstelplaats voor containers. Waarom is dat? Waarom niet gelijk op goede plek realiseren?  
Antwoord: De tijdelijke plek is nu goed bereikbaar voor de vuilnisauto. Door deze aan het eind van het doodlopende weggetje te situeren voorkomen we dat hier de neiging ontstaat om te parkeren. Dit doodlopende weggetje wordt later de aanzet tot de toekomstige ontsluiting naar de Enkeerdlaan. Containers zijn bovengronds.
- Wordt het groenplan straks ook direct met de nieuwbouw uitgevoerd?  
Antwoord: Ja.
- Gezegd wordt dat de wadi na 24 uur weer droog/leeg is. Op een andere plek op Leusinkbrink staat er regelmatig langer water. Heeft dat met onderhoud te maken?  
Antwoord: Bij lang aanhoudende regen of een hoge grondwaterstand kan in een wadi langer water blijven staan. Ook kan er misschien sprake zijn van een verstoorde bodem of dat de wadi in beginsel niet goed is aangelegd. Het is dus sterk afhankelijk van de specifieke situatie.
- Worden de terrasafscheidingsen tussen de woningen direct aangebracht met de bouw?  
Antwoord: Ja, die worden zoveel mogelijk met groen uitgevoerd en direct meegenomen met de realisatie van het plan.
- Er is sprake van 3 externe partijen. Wie is nu opdrachtgever?  
Antwoord: Dit is een samenwerking van de gemeente en ProWonen in het kader van de prestatieafspraken. ProWonen is niet in dienst van de gemeente. Buro Ontwerp & Omgeving werkt in opdracht van de gemeente. LA architecten werkt in opdracht van ProWonen.

## Vervolg

De planning is om de vergunningsprocedure in het 2<sup>e</sup> kwartaal te starten. Nu moeten eerst nog de benodigde onderzoeken afgerond worden. We sturen een nieuwsbrief zodra de procedure

officieel wordt gestart. De start bouw wordt waarschijnlijk begin volgend jaar. De bouw kan heel snel gaan. Het bouwrijp maken kost meer tijd. Het streven is dat de nieuwe bewoners in het 2<sup>e</sup> kwartaal volgend jaar daar kunnen wonen.

De getoonde tekening met het inrichtingsplan met de afgesproken aanpassingen komt op de webpagina te staan.

### **Procedure**

De ontwerpvergunning wordt 6 weken ter inzage gelegd. Men heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Deze wordt vervolgens beoordeeld en afgewogen door het college van burgemeester en wethouders voordat een definitieve vergunning wordt verleend. Dat zal tegen de zomer zijn. De definitieve vergunning wordt dan gepubliceerd. Men heeft dan de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de rechtbank. De rechtbank beoordeelt of de vergunning juist is verleend. Daarna is er nog een mogelijkheid tot hoger beroep bij de Raad van State.

Het omgevingsplan voor de locatie wordt niet gewijzigd. In de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat deze wordt verleend in afwijking van het omgevingsplan. Deze afwijking wordt goed onderbouwd.

Via de nieuwsbrief maken we melding van het ter inzage leggen van de ontwerpvergunning. Ook wordt deze door de gemeente gepubliceerd in het digitale gemeenteblad ([www.officielebekendmakingen.nl/gemeenteblad](http://www.officielebekendmakingen.nl/gemeenteblad) ) en ter informatie in Achterhoek Nieuws geplaatst.

Als blijkt dat er geen vragen meer zijn, sluit Berry Kessels de bijeenkomst en dankt de aanwezigen voor hun inbreng en aanwezigheid.