



Vastgesteld bij besluit van de raad
van de gemeente Berkelland

d.d. 30-10-2007

nr. 17

de griffier,

de voorzitter

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Bestemmingsplan Leusinkbrink/ Oostelijke Verbindingsweg Herziening 2004-1 (Zoomgebied)

Gemeente Berkelland
Ruurlo

30 november 2007

Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan

9M9351.A0



ROYAL HASKONING

thinking in
all dimensions

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
+31 (0)53 483 01 20 Telefoon
+31 (0)53 432 27 85 Fax
info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel Bestemmingsplan Leusinkbrink/
Oostelijke Verbindingsweg
Herziening 2004-1 (Zoomgebied)
Verkorte documenttitel BP Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg,
2004-1
Status Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan
Datum 30 november 2007
Projectnaam Zoomgebied Leusinkbrink
Projectnummer 9M9351.A0
Opdrachtgever Gemeente Berkelland
Ruurlo
Referentie 9M9351.A0/R017/MPIG/Ensc

Auteur(s) Femke Baarslag, Minka Meijer
Collegiale toets Marjolein Pigge
Datum/paraaf 7-12-07 
Vrijgegeven door Berry van den Berg
Datum/paraaf 06-12-07 

INHOUDSOPGAVE

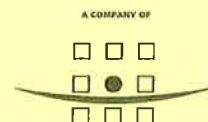
A. TOELICHTING		Blz.
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding voor het plan	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
2	BELEIDSKADER	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
3.1	Historie en archeologie	9
3.2	Bodemopbouw en geohydrologie	10
3.3	Landschapselementen	11
3.4	Flora en fauna	11
3.5	Bebouwing en functies	12
3.6	Verkeersstructuur	12
4	OPZET VAN HET PLAN	13
4.1	Toelichting op het ruimtelijk plan	13
4.2	Functies	13
4.3	Bebouwing	13
4.4	Verkeer	17
4.5	Groen	17
5	MILIEUASPECTEN	19
5.1	Hinder door bedrijven	19
5.2	Wegverkeersgeluid	20
5.3	Luchtkwaliteit	22
5.4	Bodemkwaliteit	22
5.5	Waterhuishouding	23
5.6	Externe veiligheid	26
6	TOELICHTING OP HET JURIDISCHE PLANGEDEELTE	27
6.1	Plankaart	27
6.2	Voorschriften	27
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
8.1	Inleiding	33
8.2	Overleg artikel 10 Bro	34
8.3	Inspraak artikel 6a WRO	36
8.3.1	Schriftelijke reacties	36

BIJLAGEN (*ZIE BIJLAGENRAPPORT*)

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Luchtkwaliteitberekeningen
Bijlage 3	Reacties overleg artikel 10 Bro
Bijlage 4	Schriftelijke reacties inspraak artikel 6a WRO
Bijlage 5	Verslag openbare zitting d.d. 12 mei 2004
Bijlage 6	Inspraak artikel 6a WRO openbare zitting d.d. 12 mei 2004

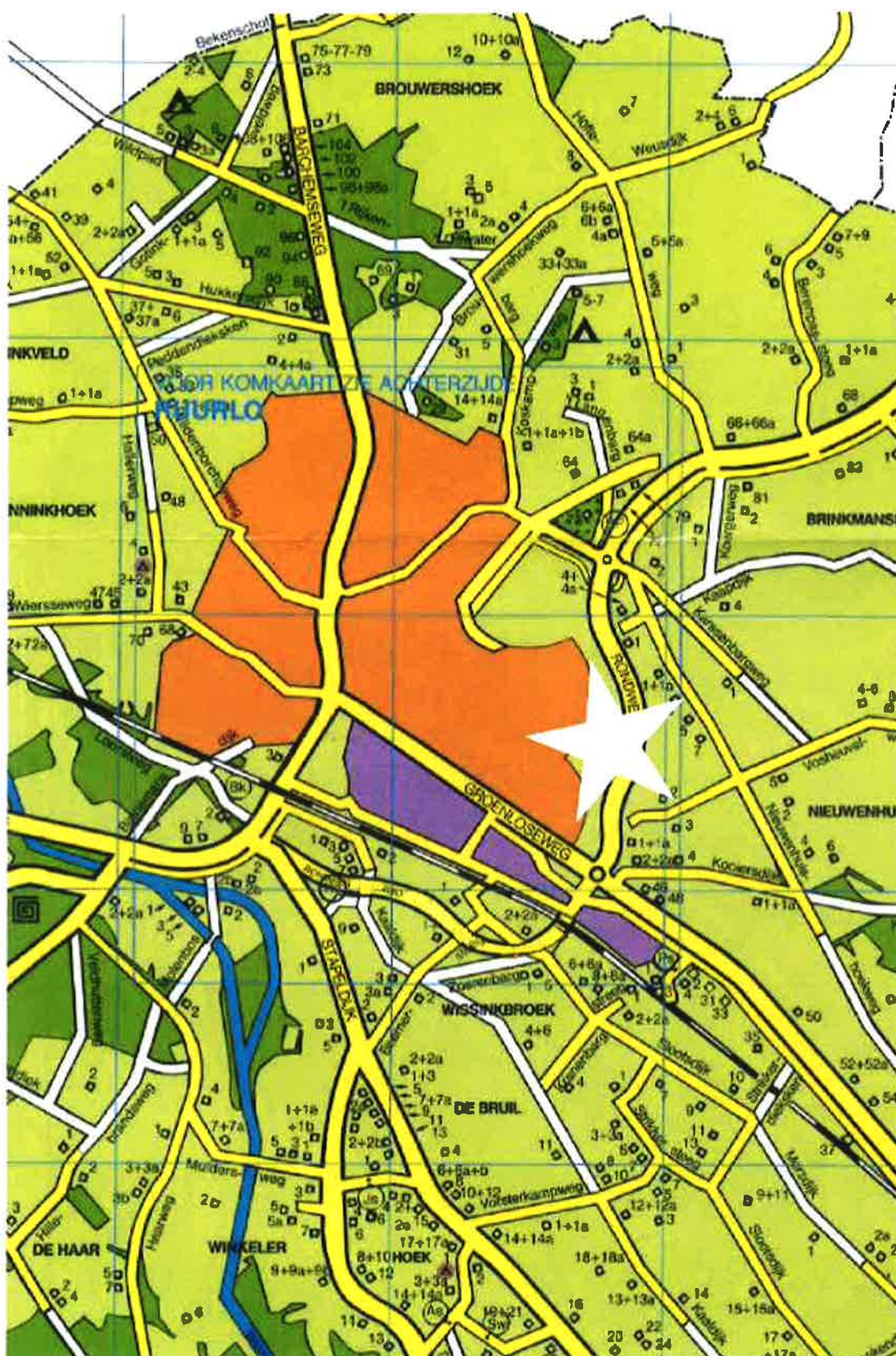
B. VOORSCHRIFTEN

C. PLANKAART



ROYAL HASKONING

A. Toelichting



Afbeelding 1. Ligging Plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het plan

Aanleidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor het Zoomgebied van Leusinkbrink zijn:

- (deel)afrondding en invulling geven aan een reststrook (zoom) van de in uitvoering zijnde ontwikkeling van het gebied Leusinkbrink;
- bijdrage leveren aan de gewenste samenstelling van het woningbestand in Ruurlo en de gemeente Berkelland;
- volledige beschikbaarheid van het gebied;
- contractuele verplichtingen aan een private partij.

Royal Haskoning is gevraagd om, in opdracht van exploitatiemaatschappij Leusinkbrink, vanuit de doelstellingen binnen deze invalshoeken een door alle betrokkenen gedragen stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan te maken.

1.2 Ligging van het plangebied

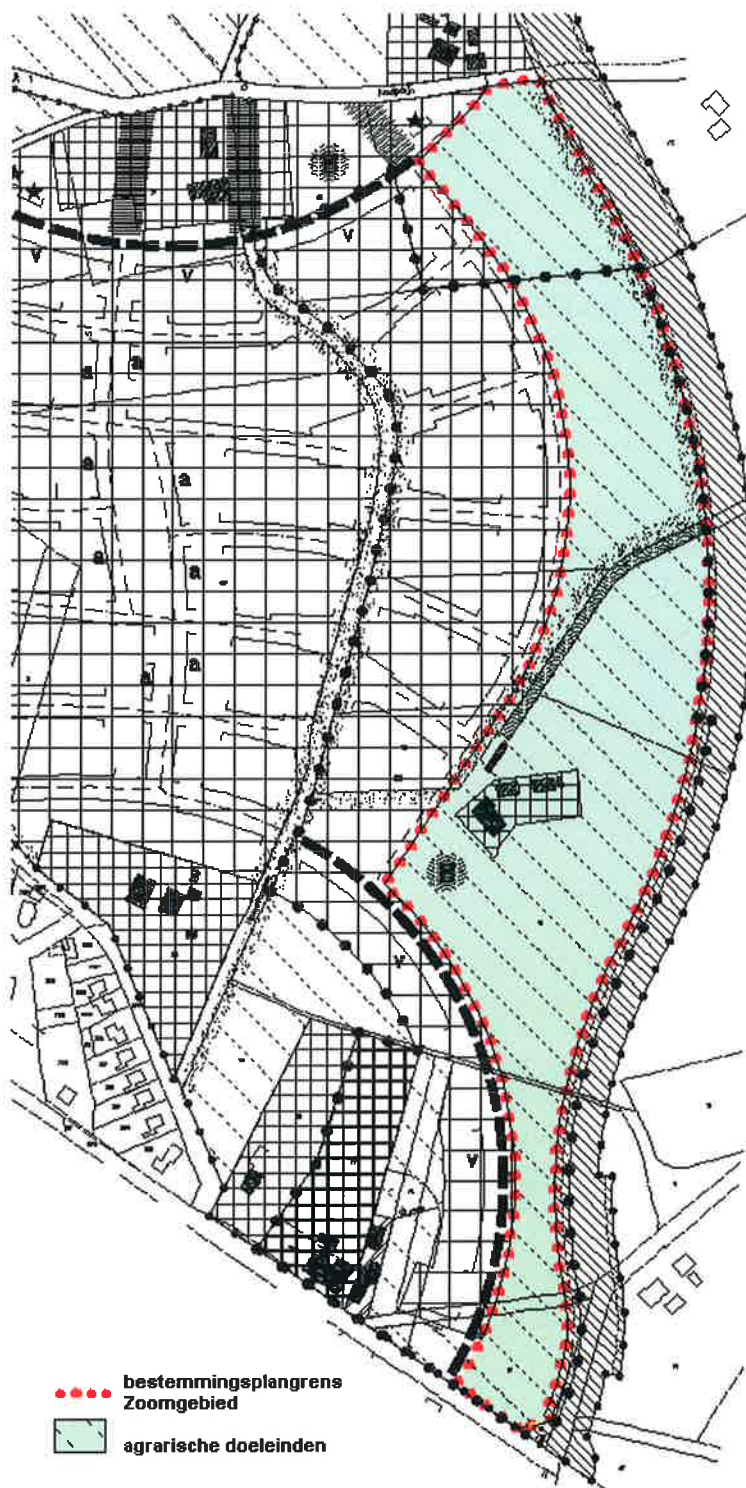
Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Ruurlo binnen de contour van de Oostelijke Verbindingsweg. Het Zoomgebied vormt het lager gelegen gebied tussen de geluidswal langs de Oostelijke Verbindingsweg en de op essen gelegen nieuwbouwwijk Leusinkbrink (zie afbeelding 1).

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het Zoomgebied vigeren de volgende regelingen (zie afbeelding 2):

- Bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg (rbs 24-09-1998, GS 09-02-1999);
- Bestemmingsplan 'Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg', herziening 2001-1 (rbs. 29-08-2002, GS 31-03-2003).

Het bestemmingsplan 'Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied)' vervangt deze regelingen voor de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn.



Afbeelding 2. Vigerende bestemming

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' (januari 2006) wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat, onderverdeeld in vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Voor verstedelijking gaat de Nota Ruimte uit van de bundelingsstrategie. Bundeling vereist een in onderlinge samenhang geplande optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied en tegelijk nieuwe bebouwing daarbuiten. Een belangrijk uitgangspunt ook bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid is dat milieu- en veiligheidsaspecten naast andere belangen vroegtijdig, gebiedsgericht en geïntegreerd in de planvorming worden betrokken.

Nota Wonen

De Nota Wonen 'Mensen, wensen, wonen – Wonen in de 21^e eeuw' (november 2000) gaat over het woonbeleid voor de periode 2000-2010.

De vijf kernthema's van beleid, zoals deze in de nota zijn beschreven, luiden:

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijke woonkwaliteit verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (2003) is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan, als overloop in tijden van veel water maar ook als reserve voor tijden van droogte. Waterbeleid 21^e eeuw gaat uit van de strategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', waarbij water pas wordt afgevoerd als het echt niet anders kan.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 (juni 2005) geeft het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015. Dit streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig met de ruimte wordt omgegaan.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken".

Het Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand gebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het streekplan heeft voor de regio Achterhoek de volgende ambities geformuleerd:

- het behouden, benutten en versterken van het karakteristieke landschap en de schaal van de Achterhoek;
- het behouden van de zelfstandige positie te midden van de stedelijke netwerken als het KAN, Stedendriehoek en Twentestad;
- afstemming woningbouwopgave op woonwensen vanuit de regio zelf;
- bevorderen van een volwaardig voorzieningenpeil in de grotere kernen en het behouden van een minimaal noodzakelijk voorzieningenpeil in de kleinere kernen;
- profilering van recreatie en toerisme als aanvulling op de woon- en leefmilieus van de nabijgelegen stedelijke netwerken;
- een bereikbare Achterhoek.

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is, dat de gemeenten – samenwerkend in de onderscheiden regio's – voorzien in een aanbod van woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woonbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP)

Woonvisie Gelderland

De woonvisie Gelderland bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid met kwaliteit. Het tweede deel, deel b getiteld 'Anders wonen in de regio', is een toespitsing

van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen en is voor de eerste keer vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 2000-2009 (KWP1). Het KWP is in formele zin een streekplanuitwerking. Anderhalf jaar na de vaststelling is het KWP geactualiseerd en is er een Kwalitatief Woonprogramma voor de periode 2005-2014 (KWP2) ontstaan. Met de vaststelling van het KWP 2 is het KWP 1 vervallen.

Kwalitatief woonprogramma 2005-2014

Het Kwalitatief Woonprogramma (KWP2) heeft als doel het regionaal woningaanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (vraag) aan woningen. Het KWP 2005-2014 beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de regionale geconstateerde woningbehoefte. De gemeenten hebben de taak – gezamenlijk in regionaal verband- de regionale woonopgave te realiseren, waar mogelijk met de woningcorporaties.

De provincie hanteert de volgende verdeling voor de indeling van woningen in prijscategorieën (verkoopprijs v.o.n.), prijspeil 2004¹:

koop goedkoop (betaalbaar voor starters):	tot € 160.000,-
koop middelduur –laag:	€ 160.000,- - € 200.000,-
koop middelduur –hoog:	€ 200.000,- - € 233.000,-
koop duur:	vanaf € 233.000,-
huur goedkoop:	tot € 453,77 (aftoppingsgrens 2007 huisvesting 1-2 pp. huishoudens)
huur betaalbaar:	€ 453,77 - € 585,23
huur duur:	vanaf € 585,23 (huursubsidiegrens 2004)

De ambities van het provinciaal referentiekader in het KWP2 voor de regio Achterhoek zijn als volgt samen te vatten:

- in het regionale woonprogramma meer woningen te realiseren als koopwoningen met een maximale verkoopprijs v.o.n. van € 160.000,- (ambitie-indicatie voor de regio: 20%);
- het aandeel duurdere huurwoningen in het regionale woonprogramma te vergroten (ambitie-indicatie voor de regio: 9%);
- het aandeel dure koopwoningen regionaal gelijk te houden (ambitie-indicatie voor de regio: maximaal 35%);
- in het buitengebied het woonmilieu landelijk wonen primair te realiseren middels functieverandering, hergebruik bestaande gebouwen en woningsplitsing (ambitie indicatie voor de regio 90%), en secundair middels nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding van kernen);
- in het regionale woonprogramma levensloopbestendige woningen realiseren in de nieuwbouw of in de bestaande bouw gelijk aan de ambities en programma's (gemeentelijke programma's geven een ambitie-indicatie voor de regio van ruim 50% van de nieuwbouw onder Woonkeur);
- het aandeel woningen en projecten binnen woonservicegebieden te realiseren conform het regionale woonprogramma en waar aan de orde afgestemd op de projecten in het kader van het provinciale programma Ontgroening & Vergrijzing (ambitie-indicatie voor de regio: 15%);

¹ Uit: Woonvisie Gelderland, deel C.

- g. het niveau van duurzaamheid in het regionale woonprogramma, conform de ambities voor nieuwbouw en bestaande woningen, te behouden of te verhogen;
- h. de verscheidenheid in varianten van keuzevrijheid en zeggenschap, conform de ambities en weergegeven in het woonprogramma, te behouden en waar mogelijk te verbreden. Dit kan door verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap bij koopwoningen te bevorderen en ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen) beleidsvarianten bij huurwoningen toe te passen;
- i. in de periode 2005 tot en met 2014 in de regio Achterhoek 10.000 woningen netto worden gerealiseerd.

Voor wat betreft het KWP2 heeft de provincie Gelderland met de gemeente Berkelland de volgende afspraken gemaakt:

- meer goedkope koopwoningen realiseren (geschikt voor starters);
- het aandeel duurder huurwoningen in het regionale woonprogramma te vergroten;
- in het buitengebied het woonmilieu landelijk wonen primair te realiseren middels functieverandering, hergebruik bestaande gebouwen en woningsplitsing en secundair middels nieuwbouw;
- in de periode 2005 t/m 2014 in de regio Achterhoek bijdragen aan het realiseren van 10.000 woningen netto.

Het plan voor het Zoomgebied draagt bij aan de realisatie van de regionale woningbehoefte in het algemeen en aan de realisatie van goedkope koopwoningen (geschikt voor starters) in het bijzonder.

Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009

De hoofdlijnen van het provinciale waterbeleid tot 2015 zijn terug te voeren op een drietal onderdelen. Te weten 'basisbeleid dat provinciebreed nodig is', 'aanvullend beleid in actiegebieden' en 'gebiedsgericht grondwaterbeheer'.

De provincie Gelderland onderscheidt een zestal speerpunten voor de planperiode. Drie maatregelen zijn Gelderland-breed nodig en drie zijn extra maatregelen in de actiegebieden. Het gaat om de volgende speerpunten:

- Ruimte voor de rivier tussen de dijken
- Beschermen van waterbergingsgebieden en natte natuur
- Inrichten van waterbergingsgebieden
- Vasthouden van regenwater in de actiegebieden
- Herstellen van natte natuur in de actiegebieden
- Riiooloverstorten op ecologisch waardevolle wateren worden volledig gesaneerd in de actiegebieden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ruurlo

In de structuurvisie (1992) wordt een globale visie op de toekomstige structuur van de gemeente gegeven. In de visie wordt een oostelijke uitbreidingsrichting geschetst, die met de woonwijk Leusinkbrink is ingezet.

Categoriseringsdocument (concept)

Het categoriseringsdocument (concept 2001) dient als basis voor het Duurzaam Veilig inrichten van het wegennet in de gemeente Ruurlo. Een van de invalshoeken van het Duurzaam Veilig verkeer gericht op het verbeteren van de verkeersveiligheid is een veilige ruimtelijke planning. De veilige ruimtelijke planning vergt nadenken over verkeersveiligheid in het planstadium. Dit is mogelijk op drie niveaus:

- structuurniveau: een zuivere scheiding bewerkstelligen tussen verkeersaders en verkeersluwe gebieden;
- locatiekeuzeniveau: concurrentiekracht vergroten van alternatieven voor de auto;
- inrichtingsniveau: optimale bescherming bieden aan zwakke verkeersdeelnemers tegenover autoverkeer bij inrichting van verblijfsgebieden.

Het gebied Leusinkbrink wordt als verblijfsgebied onderscheiden met een samenhangende structuur en functie-eenheden binnen de totale kern. De ontsluiting van Leusinkbrink, en daarmee ook het plangebied, gebeurt via de erftoegangswegen Groenloseweg en Borculoseweg. De langs het plangebied gelegen Oostelijke Verbindingsweg wordt als ontsluitingsweg aangeduid.

Ontwikkelingsvisie in-/uitbreiden wonen en werken

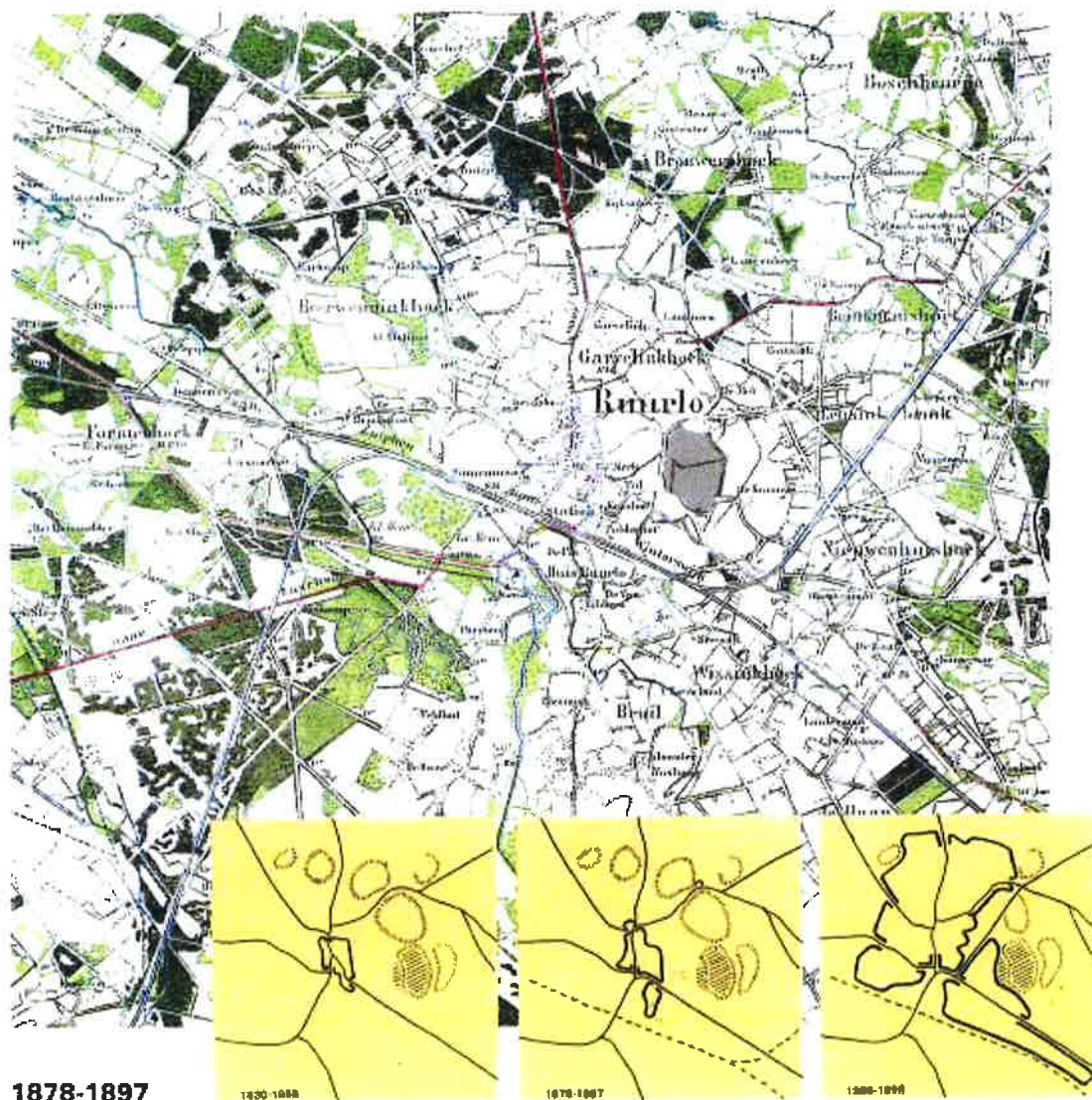
De ontwikkelingsvisie in- en uitbreiden (2002, vastgesteld op 25-11-2004) geeft een kapstok voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in Ruurlo. De ontwikkelingsvisie dient ook als toetsingskader voor de provincie voor bestemmingsplannen. De ontwikkelingsvisie maakt een onderverdeling bij de potentiële bouwlocaties in een aantal categorieën, waaronder de zogenaamde 'open gebieden'. Dit zijn grotere (inbreidings)locaties, gelegen aan de hoofdstructuur, die momenteel onbebouwd zijn en mogelijk ingevuld kunnen worden. Het Zoomgebied behoort tot deze categorie.

Het Zoomgebied is volgens de ontwikkelingsvisie een inbreidingslocatie voor de korte termijn vvvv. Hierbij wordt voortgeborduurd op het woonmilieu Leusinkbrink, het zogenaamde groen dorpse woonmilieu.

Woonkwaliteitsvisie Ruurlo en bijstelling december 2003

De Woonkwaliteitsvisie voor Ruurlo (2002) geeft een actueel, duurzaam en strategisch beleidsdocument ten behoeve van de volkshuisvesting binnen de gemeente voor de langere termijn. De Woonkwaliteitsvisie formuleert de volgende prestatievelden bij de 'typisch Ruurlose' thema's identiteit, verscheidenheid, samenhang en duurzame ontwikkeling:

- vergroten ruimtelijke kwaliteit en verscheidenheid;
- versterken samenhang tussen wonen, zorg en welzijn;
- creëren van een passend aanbod aan woonmilieus;
- vergroten keuzevrijheid en zeggenschap voor bewoners;
- bevorderen van de samenwerking tussen partijen.



1878-1897

1830-1888

1878-1987

1988-1999

Afbeelding 3. Ontwikkeling Ruurlo

3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historie en archeologie

Historische context

Tot aan 1878 zijn de ontwikkelingen in het brinkdorp Ruurlo beperkt gebleven tot het gebied rond de beide kerken. Na de aanleg van de spoorlijn (ongeveer in 1878) ten zuiden van Ruurlo heeft het woongebied van Ruurlo zich uitgebreid in noordelijke richting. De meest recente uitbreiding van het woongebied heeft aan de oostzijde van Ruurlo plaatsgevonden met Leusinkbrink. Bij de ontwikkeling van Leusinkbrink is getracht de oude essen-structuur in stand te houden als uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp voor de wijk.

Een aantal jaren geleden is de Oostelijke Verbindingsweg aangelegd, ten oosten van het dorp Ruurlo, ter ontlasting van de Nieuwe Weg van doorgaand verkeer. Bij het ontwerp van het tracé voor deze Oostelijke Verbindingsweg is getracht de karakteristieken van het Achterhoekse landschap te behouden. De weg is met oog voor de aanwezige structuur van landschappelijke elementen zoals essen, houtwallen en hoogteverschillen ingepast. Om de leefbaarheid van het dorp Ruurlo te bewaren en de Groenloseweg te ontzien van doorgaand verkeer is in aansluiting op de Oostelijke Verbindingsweg ook de Zuidelijk Verbindingsweg gerealiseerd. Deze laatste weg is al een aantal jaren in gebruik.

Archeologie

In april 2004 is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd² om te bepalen of er vanuit archeologie bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling van het Zoomgebied.

Het onderzoeksgebied betreft weidegrond en akkers en heeft een oppervlakte van circa 8 hectare. Het veldwerk heeft bestaan uit het plaatsen van 59 boringen die zijn doorgezet tot gemiddeld 1,2 m –mv en maximaal tot 2,3 m –mv. Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het noordelijke deel van de onderzoekslocatie het bodemprofiel redelijk tot goed intact is. In 3 van de 59 boringen zijn bebouwing of gebruikssporen aangetroffen onder het esdek. Vanuit het inventariserend onderzoek is het advies gegeven om een aantal proefsleuven aan te leggen in het noordelijke gedeelte van de onderzoekslocatie.

Van het advies proefsleuven aan te leggen is vervolgens afgeweken op grond van onderstaande motivatie:

- archeologische informatie heeft het veldonderzoek niet opgeleverd. In de boormonsters zijn, gezien het toegepaste intensieve booronderzoek, maar verbazingwekkend weinig (vijf) archeologische indicatoren aangetroffen en geen van deze indicatoren is gerelateerd aan natuurlijke bodemlagen;
- in drie boringen is onder het esdek een verkleuring gezien die kan wijzen op een mogelijk grondspoor. Twee van deze sporen liggen echter in de zone waarvoor vanwege bodemverstoring juist geen proefsleuven worden aanbevolen;

² 'Inventariserend archeologisch veldonderzoek fase 1, Ruurlo Het Zoomgebied, ADC ArcheoProjecten (rapport 246), april 2005.

- in het deel van de onderzoekslocatie waarvoor proefsleuven worden aanbevolen is geen enkele archeologische indicator aangetroffen en ligt er één mogelijk grondspoor;
- volgens de archeologische archieven (Centraal Monumenten Archief, Centraal Archeologisch Archief en Archeologisch Informatie Systeem) zijn uit het plangebied Leusinkbrink geen archeologische vindplaatsen bekend. Ook uit de ruimere omgeving staan geen vondsten in de geraadpleegde archieven geregistreerd (bron RAAP, verslagnummer 2000-1820/MW).

Volgens bovenstaande motivatie is de noodzaak tot verder onderzoek is niet aanwezig. De onderzoekslocatie lijkt archeologisch leeg te zijn, dit wordt bevestigd door de archeologische archieven en het gegeven dat in het aangrenzende plangebied voor de rondweg (ADC-rapport 75) ook geen archeologische vindplaatsen zijn vastgesteld. Wel dient er zonodig gestreefd te worden naar behoud "in situ".

3.2 Bodemopbouw en geohydrologie³

De hoogte van het maaiveld in het gebied varieert tussen NAP +16,0 meter tot NAP +18,2 meter. De maaiveldhoogte is weergegeven op de afbeelding hiernaast.

De bovenste laag van de bodem bestaat uit slibhoudend, humeus fijn zand. Het betreft het bovenste deel van een circa 9 meter dikke laag dekzand van de Formatie van Twente. Deze laag bevat behalve leem hier en daar ook grind. Bij boringen in het gebied is vanaf 1 à 2 meter geen humeus materiaal meer aangetroffen en bevat de bodem geen leem of leemlaagjes.

Vanaf ongeveer NAP +8 meter tot NAP –8 meter bestaat de bodem uit kalkrijk, grindhoudend grof zand van de Formaties van Kreftenheye en Urk. Dit zand is door de Rijn afgezet. Daaronder liggen afzettingen van de Formatie van Drente die zijn afgezet tijdens de voorlaatste ijstijd (het Saalien). De afzettingen bevatten op veel plaatsen keileem. Het keileem is slecht doorlatend en grijs van kleur. Plaatselijk zijn geulen gevuld met fijn zand. De dikte van de afzettingen van de Formatie van Drente is 15 tot 20 meter. Onderstaande tabel toont de geohydrologische schematisatie.

Diepte [m t.o.v. NAP]	Lithologie	Stratigrafie	Geohydrologie	Bodemparameter
+8 tot +17	dekzand met hier en daar grind	Formatie van Twente	bovenste deel watervoerend pakket	1000-1500 m ² /dag
-8 tot +8	kalkrijk, grindhoudend grof zand	Formatie van Kreftenheye en Urk	onderste deel watervoerend pakket	

Tabel 1 . Geohydrologische schematisatie.

De grondwaterstand is gemiddeld NAP +15,0 meter en varieert tussen NAP +14 meter en NAP +16 meter (gegevens on-line grondwaterarchief van TNO).

Afwatering

De afwatering van het gebied ten oosten van Ruurlo wordt verzorgd door de Heksenlaak. De eerste zijtak van de Heksenlaak begint in de zuidwestelijke hoek van

³ Bron: notitie 'Waterberging Leusinkbrink', Witteveen+Bos, januari 2004.

het plangebied en stroomt door het plangebied in noordoostelijke richting (zie ook afbeelding bodemopbouw).

De watergang is vrij afwaterend en kruist de oostelijke rondweg met een duiker. De bodemhoogte van de watergang is circa NAP +15,5 meter in het plangebied. Het maaiveldniveau langs de watergang ligt ongeveer tussen NAP +16,60 meter en NAP +17,00 meter. De watergang staat het grootste deel van het jaar droog. De bodembreedte van de watergang is ongeveer 0,7 meter, het talud is 1:1,5.

3.3 Landschapselementen

Het landschap aan de oostrand van Ruurlo is onderdeel van een uitgestrekt oud-bouwlandcomplex, dat is opgebouwd uit een veelheid aan tegen elkaar gelegen essen. Het Zoomgebied is direct tegen de essen gelegen die de rest van Leusinkbrink karakteriseren. Het plangebied wordt visueel afgesneden van de bouwlanden buiten Ruurlo door de Oostelijke Verbindingsweg met de met groen beplante aarden geluidswal. Door het Zoomgebied loopt de eerste zijtak van de beek Heksenlaak, waar langs nog een aantal bomen staan.

3.4 Flora en fauna

Ten behoeve van realisatie van woningbouw in het Zoomgebied is een ecoscan⁴ uitgevoerd. In deze ecoscan zijn de mogelijke effecten van realisering van de woonwijk op de bestaande natuurwaarden beschreven. Naar aanleiding van de resultaten van de ecoscan alsmede veranderende wetgeving heeft vervolgens een nadere quickscan natuuronderzoek met een veldinventarisatie⁵ plaatsgevonden om de aanwezigheid van bepaalde soorten uit te sluiten. De resultaten van dit laatste onderzoek staan hieronder weergegeven.

Concreet is tijdens de nadere quickscan één plantensoort (grote kaardebol) aangetroffen die bescherming genieten krachtens de Flora- en Faunawet. De aangetroffen grote kaardebol staat in Tabel 1 van de Flora- en faunawet, en er geldt dus automatisch een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aangetroffen op de planlocatie. Het gebied maakt mogelijk wel onderdeel uit van het jachtgebied en/of vliegroute van vleermuizen, zij het zeer beperkt. Hierdoor zijn nadere onderzoeken of ontheffingen in het kader van de Flora- en Faunawet niet noodzakelijk.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zullen niet vernietigd worden. Het merendeel van het groen dat in gebruik kan zijn bij foeragerende vleermuizen blijft behouden. Toenemende aanwezigheid van mensen zal voor verstoring zorgen. Verder zal de lichtintensiteit in het gebied toenemen waardoor mogelijk de lijnvormige elementen die nu gebruikt worden minder aantrekkelijk worden. Dit kan voorkomen worden door verlichting te gebruiken

⁴ 'Ecoscan Zoomgebied Leusinkbrink – Ruurlo', Royal Haskoning, april 2004

⁵ 'Quickscan natuuronderzoek Podzollaan Ruurlo (gemeente Berkelland), Een inventarisatie van beschermde flora en fauna', Stichting Staring Advies, oktober 2006 en bijbehorend erratum d.d. november 2006.

met een lage lichtopbrengst die naar beneden is gericht. Er hoeft voor de uitvoering van de werkzaamheden geen ontheffing Flora en faunawet te worden aangevraagd.

Het is aannemelijk dat er enkele, tijdens de quickscan niet waargenomen, beschermde soorten van het gebied gebruik maken: muisachtigen, haas, egel en mogelijk sporadisch een marterachtige. De mogelijk aanwezige zoogdiersoorten vallen onder de vrijstellingsregeling voor ruimtelijke ingrepen. Hierdoor zijn nadere onderzoeken of ontheffingen in het kader van de Flora- en Faunawet niet noodzakelijk.

3.5 Bebouwing en functies

Het Zoomgebied is in de huidige situatie een reststrook tussen de laatste uitbreiding van de woonwijk Leusinkbrink en de geluidswal langs de Oostelijke Verbindingsweg aan de oostzijde. Leusinkbrink manifesteert zich naar het plangebied toe met vrijstaande woningen langs de buurtontsluitingsstraten. De boogvorm van deze straten wordt geaccentueerd door de boombeplanting erlangs en de eenheid in architectuur van de woningen.

Het Zoomgebied was voorheen als akker- en weidegebied in gebruik. Centraal lag een boerderij met grote bomen op het erf. De opstallen van die boerderij zijn inmiddels gesloopt.

Aan de zuidzijde van het plangebied, net buiten de plangrenzen bevinden zich een bedrijf voor reparatie en verkoop van auto's (oldtimers) en een horecabedrijf (zie ook paragraaf 5.1.).

Aan de oostzijde wordt het Zoomgebied afgeschermd door de Oostelijke Verbindingsweg, waar achter het agrarische gebied begint. In de omgeving van het plangebied bevinden zich drie agrarische bedrijven (zie ook paragraaf 5.1.).

3.6 Verkeersstructuur

Aan de westzijde van het plangebied, noord-zuid georiënteerd, loopt de hoofdontsluitingsstructuur van Leusinkbrink. Deze weg is voorzien van een tijdelijke bestrating (bouwweg) in afwachting, en ten behoeve, van de realisatie van het Zoomgebied.

Langzaam verkeer maakt veelal gebruik van de zelfde structuur als de auto. Aan de oostzijde van het plangebied is de Oostelijke Verbindingsweg gelegen, die aansluit op de Zuidelijke Verbindingsweg. Samen vormen de wegen de verbinding tussen Borculo, Ruurlo en verder in de richting van Lichtenvoorde, Vorden of Zelhem.

4 OPZET VAN HET PLAN

4.1 Toelichting op het ruimtelijk plan

Met het Zoomgebied wordt de wijk Leusinkbrink aan de oostzijde voltooid. Deels volgt de invulling dan ook uit de opzet van het reeds bestaande deel: bebouwingstypen, stratenpatroon en groenvoorzieningen.

Tegen deze achtergrond zijn er in het Zoomgebied drie delen te onderscheiden:

- een noordelijk deel, waar zowel de straten als de bebouwingstypen een voortzetting zijn van het daar ten westen van de Podzollaan gesitueerde deel van Leusinkbrink;
- een middendeel, waar een groep te handhaven eiken dominant is in het ontwerp. Deze ruimte dient tevens als regenwaterbuffer voor de wijk en heeft daarnaast een functie als speelvoorziening. Het unieke karakter van deze grote ruimte wordt benadrukt door er een afwijkende verkaveling voor te stellen: vijf ruime kavels met vrijstaande woningen. Deze woningen zijn naar binnen gericht. In het binnengebied ligt een groengebied met daarin 6 grote (bestaande) eiken. Rondom dit gebied vindt een accentuering plaats door een stevige rand van aaneengesloten woningen rond de groene ruimte, met accenten in geclusterde woningen met maximaal 3 (bouw)lagen;
- Het zuidelijk deel, waar de ruimte tussen de Brinklaan en de geluidswal de mogelijkheden beperkt tot een enkele rij vrijstaande woningen ter begeleiding van de Brinklaan.

4.2 Functies

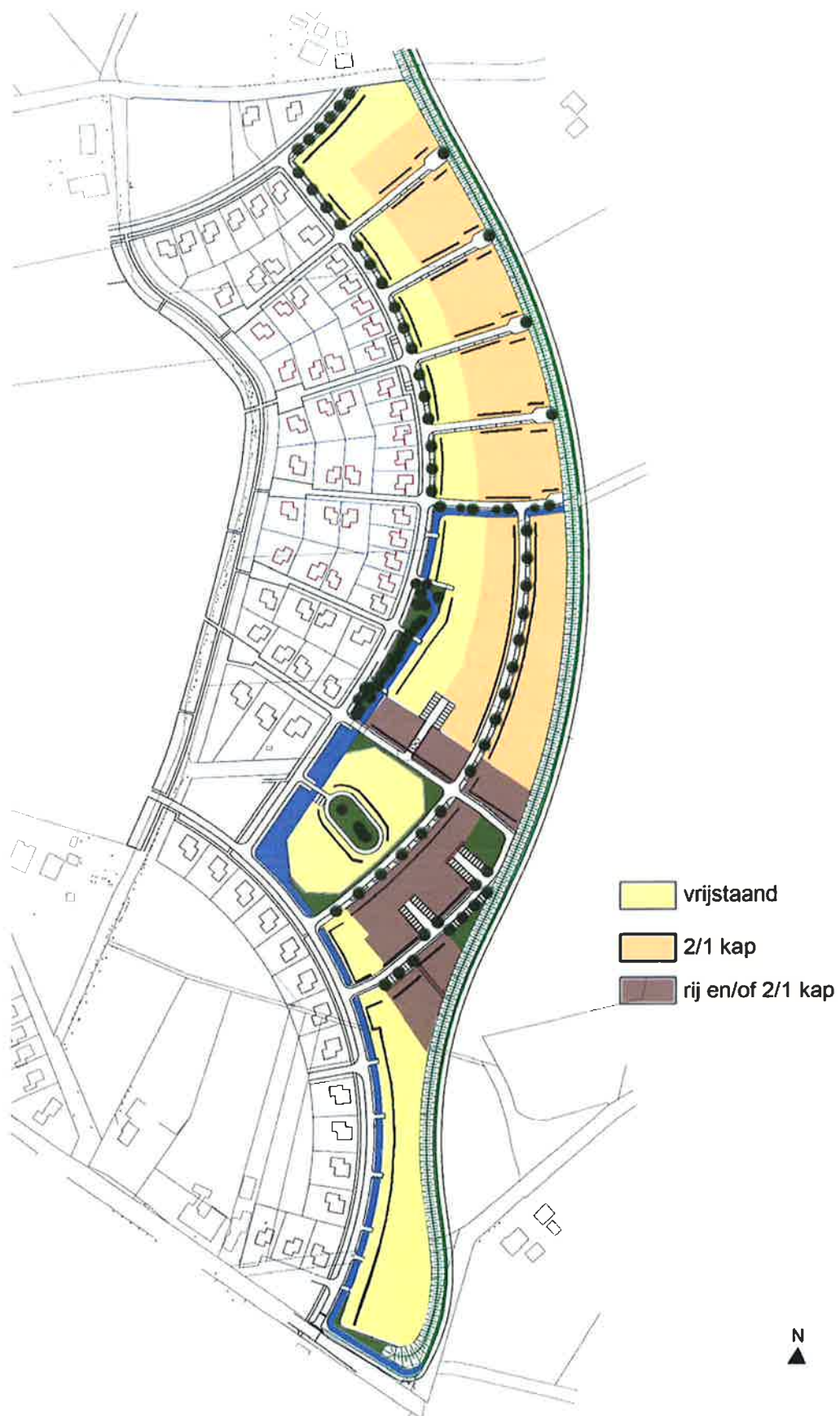
In het Zoomgebied worden uitsluitend woningen gepland. Vormen van aan huis verbonden beroepen en bedrijven zullen in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

4.3 Bebouwing

In het reeds gerealiseerde deel van Leusinkbrink werden vrijstaande bebouwing, twee onder één kap woningen en geschakelde woningen gerealiseerd.

De beide laatste typen zijn als projecten van meerdere woningen door aannemers uitgevoerd, het eerste type betreft grotendeels ontwikkeling door de eigenaar/bewoner zelf.

Oorspronkelijk bestond het voornemen het Zoomgebied in te richten met vrije kavels in de grootte van circa 500 m² tot 650 m², omdat in Ruurlo een grote belangstelling bestaat voor deze kavels. Op basis van de provinciale woonvisie en ook gemeentelijk beleid is de wens naar voren gekomen om in het Zoomgebied ook mogelijkheden voor starters te bieden, als ook een gevarieerder aanbod voor de 'middengroep' (zie ook paragraaf 2.2. en 2.3.).



Afbeelding 4. Stedenbouwkundig plan

In het noordelijke deel van het plangebied is gekozen voor twee-onder-één kapwoningen met een gevarieerde kavelbreedte. Hierdoor zullen er ook prijsvariaties ontstaan waarmee ook de 'middengroep' in zijn volle breedte bereikt kan worden. Langs de Podzollaan worden vrijstaande woningen gerealiseerd.

In het middendeel van het plangebied wordt enerzijds voorzien in de kavels voor vrijstaande woningen, die gezien de kavelgrootte voldoende ruimte bieden voor de bouw van levensloopbestendige woningen. Het plan voorziet anderzijds in voldoende ruimte voor rijenwoningen.

Woningbouwprogramma

In het ontwerp-bestemmingsplan voor het Zoomgebied werd nog uitgegaan van de bouw van meergezinswoningen. Met de provincie Gelderland is nadien overeengekomen om deze meergezinswoningen niet in dit plan te realiseren. Verder zijn met de provincie afspraken gemaakt over aantallen en prijsstelling van woningen. Dit heeft er toe geleid dat het woningbouwprogramma zich niet langer richt op de bouw van ruim 200 woningen, maar op 186 woningen. Bij dit alles is het Zoomgebied nog wel gericht op de totstandkoming van een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma.

De woningen zijn verdeeld in verschillende prijsklassen. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Verkavelingsplan Zoomgebied		
<i>Woningtype</i>	<i>Aantal:</i>	<i>Percentage:</i>
Goedkoop (tot € 170.000,-)	54	29 %
Middelduur (tot € 260.000,-)	72	39 %
Duur	60	32 %
Totaal:	186	100 %

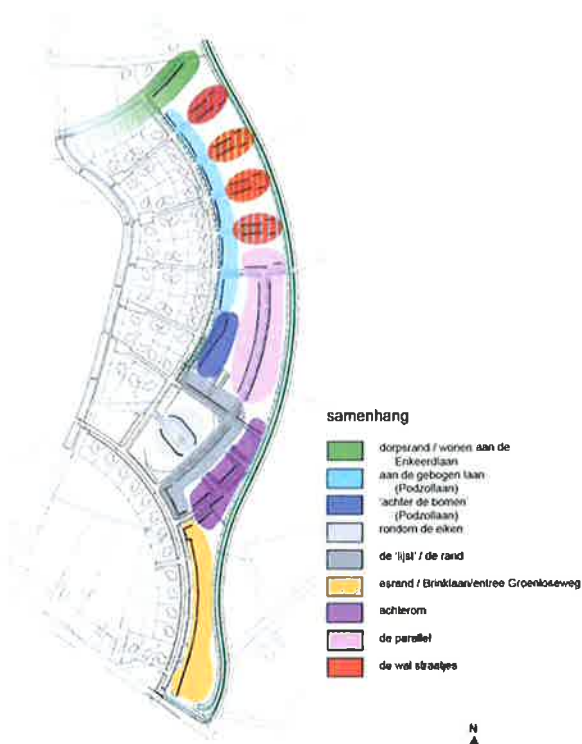
Tabel 2. Woningbouwprogramma

Agrarisch bedrijf Vosheuvelweg

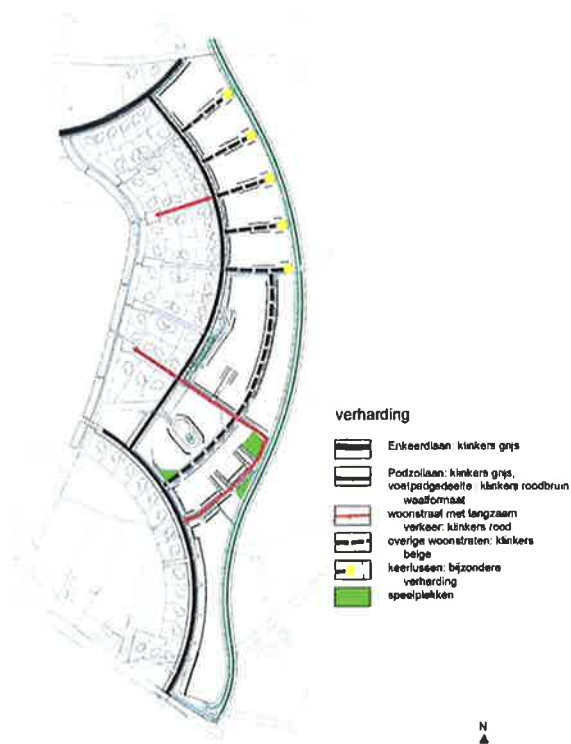
Door de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf aan de Vosheuvelweg wordt de woningbouw aan de oostzijde van het Zoomgebied belemmerd door een stankcirkel gelegen over een deel van het plangebied. In de huidige situatie kunnen ongeveer 105 van de 200 woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan maakt de bouw van de overige circa 95 woningen binnen deze milieucontour middels een wijzigingsbevoegdheid na verschuiving van het agrarische bedrijf.

Beeldkwaliteit

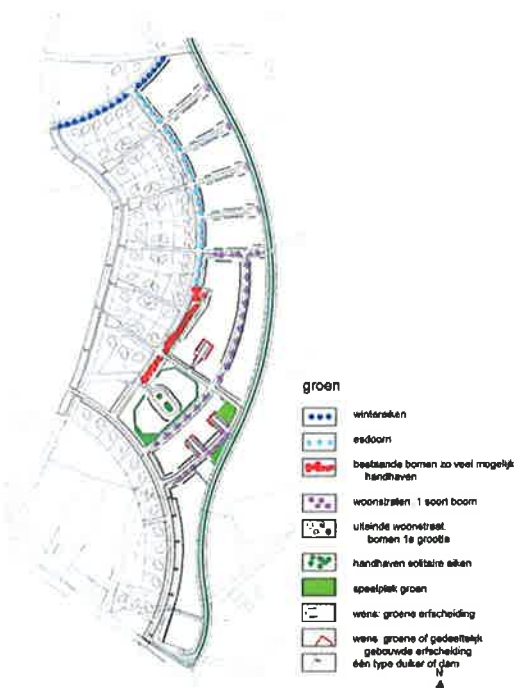
Voor het Zoomgebied is een afzonderlijk beeldkwaliteitplan ontworpen. Eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit en duurzaamheid van de woningen worden in het beeldkwaliteitplan gesteld.



Afbeelding 5. Samenhang



Afbeelding 6. Ontsluiting



Afbeelding 7. Groen

4.4 Verkeer

Het Zoomgebied wordt ontsloten vanaf de buurtontsluitingswegen van Leusinkbrink: de Podzollaan en de Brinklaan. Alle straten in het gebied krijgen het karakter van (smalle) woonstraatjes waar de auto te gast is (30 km/uur gebied). Veelal zijn ze doodlopend in dit smalle tussengebied. Alleen langs de genoemde lanen wordt voorzien in aparte voetpaden.

Bij de verkaveling van het gebied is gestreefd naar het verwijderen van de geparkeerde auto uit het straatbeeld. Kaveldiepte en kavelbreedte zijn zo gekozen dat tenminste één en waar mogelijk twee auto's op eigen erf kunnen parkeren. Waar de individuele kavel hiervoor onvoldoende ruimte biedt, zoals bijvoorbeeld bij de rijwoningen, zijn collectieve parkeerterreintjes aangegeven, buiten de openbare ruimte. Bij veel bezoek bieden de profielverruimingten ten behoeve van de laanbeplanting incidenteel ook ruimte voor parkerende auto's.

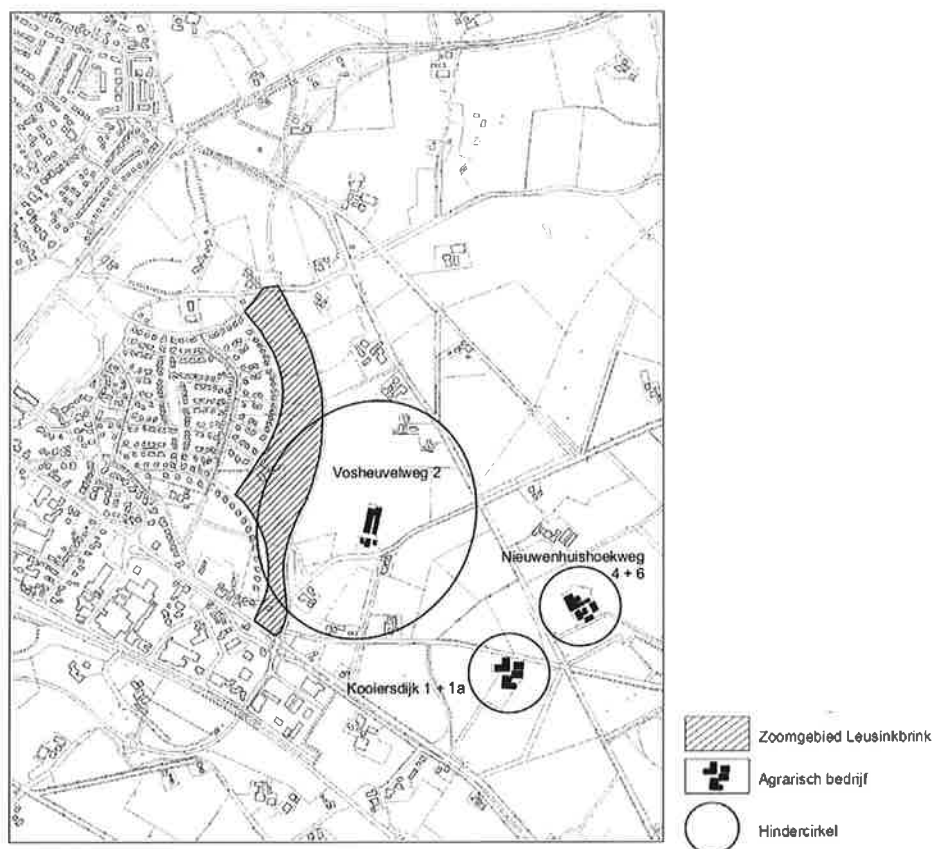
Voor het hele gebied wordt als minimum parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning aangehouden. Voor vrijstaande woningen geldt dat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden aangelegd en voor twee-onder-één kapwoningen dient tenminste 1 parkeerplaats op eigen erf te worden gerealiseerd en 0,8 in de openbare ruimte. Voor rijtjeswoningen geldt een parkeernorm van 1,5 waarbij indien mogelijk 1 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden aangelegd.

4.5 Groen

De bestaande grote bomen van voldoende kwaliteit in het gebied worden gehandhaafd als begeleiding van de (verplaatste) zijtak van de Heksenlaak en als element in de centrale groene ruimte, deze ruimte zal ook ingericht worden als grasveld met speelfunctie. Daarnaast voorziet het nog in te vullen speelveld op de hoek van de Brinklaan/Podzollaan, tegenover de retentievijver, in een speelvoorziening voor het plangebied en kan vanuit het plangebied het speelveld op de brink in het reeds gerealiseerde deel van Leusinkbrink (eerste deel) eenvoudig en veilig te voet vanuit het plangebied worden bereikt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is besloten om in het stedenbouwkundige plan tussen de rijwoningen en de geluidswal nog te voorzien in een extra speelplek waar aanvankelijk een dubbele woning was ingepland.

De eerste zijtak van de Heksenlaak behoudt zijn afvoerfunctie. Het beloop van deze watergang wordt aangepast aan de ontworpen verkaveling. Parallel aan de Podzollaan loopt de watergang naar de waterbuffer, centraal in het gebied. In het zuidelijk deel wordt het regenwater verzameld in een greppel langs de Brinklaan en eveneens afgevoerd naar de centrale waterbuffer en de eerste zijtak van de Heksenlaak.

De geluidswal met begroeiing langs de Oostelijke Verbindingsweg zorgt voor een groene aankleding van de rand van het plangebied. In de korte zijstraten van het noordelijke deel van het plangebied, als ook in het zuidelijke deel, bepaalt de wal ook mede de groenbeleving van deze woonstraten.



Afbeelding 8. Indicatie stankcirkels agrarische bedrijven

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Hinder door bedrijven

Het Zoomgebied van Leusinkbrink wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde afgeschermd door bestaande bebouwing. Gezien de bestaande bebouwing is er aan deze zijden van het Zoomgebied geen invloed van de omliggende bedrijven te verwachten.

Agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied bevinden zich 3 agrarische bedrijven:

- Kooiersdijk 1+ 1a;
- Vosheuvelweg 2;
- Nieuwenhuishoekweg 4 + 6.

De overige percelen met een agrarische bestemming zijn geen bedrijven meer.

- Kooiersdijk 1 + 1a

Het betreft een melkrundveehouderij. Het bedrijf was voorheen, bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg' ook nog varkenshouderij.

Het bedrijf is inmiddels gestopt met de varkenstak.

Het bedrijf is een categorie I bedrijf met een stankcirkel van 100 meter.

Conclusie: Het Zoomgebied levert geen probleem of beperking op voor het bedrijf.

- Vosheuvelweg 2

Het betreft hier een varkensvermeerderingsbedrijf. Op basis van de wet stankemissie (van toepassing op de reconstructiegebieden) heeft het bedrijf 776

mestvarkeneenheden (mve's) en een stankcirkel van 224 meter. Tevens is een aanvraag ingediend het bedrijf uit te breiden naar 1.068 mve's wat leid tot een stankcirkel van 260 meter.

De stankcirkel van 260 meter valt deels over het plangebied van het Zoomgebied.

Hierdoor levert het Zoomgebied een beperking op voor het bedrijf. Tevens is het niet mogelijk om binnen de stankcirkel woningbouw te realiseren. Daarom wordt momenteel gewerkt aan een bestemmingsplanherziening⁶ voor de verplaatsing van het varkensbedrijf. Tot deze verplaatsing een feit is zal er binnen de huidige stankcirkel geen woningbouw mogelijk zijn. Dit gebied krijgt de bestemming groenvoorziening. Op deze zone zal een wijzigingbevoegdheid naar woondoeleinden komen te liggen.

Wanneer de bestemmingsplanherziening voor de bedrijfsverplaatsing vastgesteld is kan de bestemming groenvoorziening gewijzigd worden in woondoeleinden.

- Nieuwenhuishoekweg 4 + 6

Het betreft een melkrundveehouderij. Het bedrijf was voorheen, bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg' ook nog varkenshouderij.

Het bedrijf is inmiddels gestopt met de varkenstak.

Het bedrijf is een categorie I bedrijf met een stankcirkel van 100 meter.

Conclusie: Het Zoomgebied levert geen probleem of beperking op voor het bedrijf.

⁶ Bestemmingsplan 'Geluidhinder Oostelijke Verbindingsweg' van de voormalige gemeente Ruurlo.

Overige bedrijven

In de zuidoosthoek van het plangebied is een reparatie- en verkoopbedrijf van auto's gelegen. Op basis van de VNG uitgave 1999 vallen deze activiteiten in de categorie 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven'. Bij deze omschrijving behoort een hinderafstand van 30 meter. De hinderafstand van 30 meter valt buiten het plangebied.

5.2 Wegverkeersgeluid

De gemeente heeft onderzoek laten verrichten naar het effect van wegkeerslawaaï op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Dit onderzoek is verricht overeenkomstig de Wet geluidhinder en de daarin aangewezen Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï (RMW 2002). De uitkomsten van het onderzoek (verricht door Royal Haskoning, juli 2006) zijn in de vorm van een plattegrond en berekeningsresultaten als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van de Rondweg Oost. Zonder extra aanvullende maatregelen (er is al voorzien in een geluidswal met daarop een scherm van 2 meter hoogte) zal de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) bij 51 kavels worden overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 62 dB(A) na aftrek conform artikel 103 van de Wet geluidhinder.

In het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen zijn in art. 2 ontheffingsgronden opgenomen op basis waarvan hogere grenswaarden kunnen worden verleend. De situering van de woningen in het plan valt niet binnen één van deze ontheffingen onder te brengen waardoor het aanvragen van hogere grenswaarden niet mogelijk is. Omdat geen hogere grenswaarden kunnen worden aangevraagd, dient bij de in tabel 3 genoemde kavels rekening gehouden te worden met maatregelen bij de ontvanger. Hiervoor komen blinde, dove en/of vliesgevels in aanmerking.

Blinde gevels zijn gevels zonder glasopeningen of gelijkwaardig. Dove gevels kunnen wel glasopeningen hebben maar geen te openen delen. Een dove of blinde gevel is geen gevel voor de Wet geluidhinder en valt hierdoor niet onder werking van de Wet geluidhinder. In beide gevallen geldt dat voor de bouwvergunning (Bouwbesluit) door middel van berekeningen aangetoond dient te worden dat het geluidsniveau in de achterliggende verblijfsruimten niet meer zal bedragen dan 35 dB(A). Vliesgevels zijn over het algemeen van glas en worden op enige afstand van de gevels van de woningen geplaatst. Door het toepassen van een vliesgevel zal de geluidbelasting op de achterliggende gevel gereduceerd kunnen worden tot 50 dB(A) of lager.

De Wet geluidhinder wordt per 1 januari 2007 gewijzigd. Hierbij krijgt de gemeente de bevoegdheid zelf hogere waarden te verlenen en vervallen de ontheffingsgronden uit het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. De gemeente zal dan zelf criteria moeten ontwikkelen en milieutechnisch onderbouwen op basis waarvan hogere grenswaarden kunnen worden verleend.

Kavelnummer	Woonlaag	Waarneempunten met maatregelen ⁷	Kavelnummer	Woonlaag	Waarneempunten met maatregelen
1	2 ^e	198	123	2 ^e	495
10	2 ^e	245	124	2 ^e	496, 497
11	1 ^e	250	125	1 ^e	678
	2 ^e	247 t/m 250		2 ^e	498, 499, 678
12	1 ^e	251, 252	126	2 ^e	500, 501
	2 ^e	251 t/m 254			
13	2 ^e	255, 256	136	2 ^e	547
25	2 ^e	284, 285	137	1 ^e	550
				2 ^e	550, 551
26	1 ^e	288, 289	138	1 ^e	555
	2 ^e	286 t/m 289		2 ^e	553 t/m 556
27	1 ^e	290, 291	139	1 ^e	558 t/m 560
	2 ^e	290 t/m 293		2 ^e	557 t/m 560
28	2 ^e	294, 295	140	1 ^e	562, 563
				2 ^e	561 t/m 564
40	2 ^e	324, 325	141	1 ^e	566
				2 ^e	565 t/m 568
41	1 ^e	328, 329	142	1 ^e	571
	2 ^e	326 t/m 329		2 ^e	569 t/m 571
42	1 ^e	332, 333	143	2 ^e	574, 575
	2 ^e	330 t/m 333			
55	2 ^e	364	144	2 ^e	580 t/m 583
56	1 ^e	368, 369	161	2 ^e	620
	2 ^e	366 t/m 369			
57	1 ^e	370	162	2 ^e	621
	2 ^e	370 t/m 372			
70	2 ^e	405	163	2 ^e	626
71	1 ^e	408, 409	164	2 ^e	627
	2 ^e	406 t/m 409			
112	2 ^e	477	165	2 ^e	632
113	2 ^e	478	166	2 ^e	633
115	2 ^e	483	167	2 ^e	638
116	2 ^e	484, 485, 679	168	2 ^e	639
118	2 ^e	488	169	2 ^e	644
119	2 ^e	489	170	2 ^e	645
120	2 ^e	490, 491	171	2 ^e	650
121	2 ^e	493	172	2 ^e	651
122	2 ^e	494			

Tabel 3. Overzicht aanvullende maatregelen per kavel

⁷ De ligging van de waarneempunten is op de in de bijlage bijgesloten tekening aangegeven. De maatregel geldt voor de gehele gevel waaraan het waarneempunt is gelegen.

In bovenstaande tabel betreft de eerste woonlaag de eerste verdieping en de tweede woonlaag het dak. Dit geldt niet voor de appartementen aan de zuidzijde, waar de tweede woonlaag de tweede verdieping is.

5.3 Luchtkwaliteit

De gemeente Berkelland heeft luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd voor de ontwikkelingen in het Zoomgebied (zie bijlage 2). Uit deze berekeningen kan geconcludeerd worden dat het Besluit luchtkwaliteit de ontwikkeling van het "zoomgebied" en de strook gelegen tussen de Enkeerdlaan en de Kaapdijk in Ruurlo niet in de weg staat. De uitgevoerde berekeningen wijzen uit dat de in het Besluit luchtkwaliteit gestelde normen niet worden overschreden binnen het plangebied. Ten opzichte van eerder uitgevoerde berekeningen laten de resultaten voor 2015 een verbetering zien.

5.4 Bodemkwaliteit

In verband met de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied Leusinkbrink is het van belang om inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op grond te worden gerealiseerd, welke geschikt is voor de beoogde functie. In dit kader zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd door Witteveen+Bos om te beoordelen of er een bodemverontreiniging aanwezig kan zijn.

Voorafgaande aan het feitelijke bodemonderzoek heeft het historisch onderzoek conform NVN 5725 uitgewezen dat de onderzoekslocatie (voormalige) landbouwgrond betreft en thans in gebruik is als grasland en deels braakliggend. Derhalve is de locatie onverdacht van bodemverontreiniging. De gehanteerde onderzoeksstrategie voor het feitelijke bodemonderzoek is 'grootschalig onverdacht' voor het gehele plangebied.

De twee verkennende bodemonderzoeken⁸ zijn uitgevoerd conform NEN 5740. Uit de interpretatie van de onderzoeksgegevens blijkt dat op het maaiveld geen waarnemingen zijn gedaan die op mogelijke bodemverontreiniging duiden. Asbest is tijdens veldwerkzaamheden niet waargenomen op of in de bodem.

Voorts is aangetoond dat de boven- en ondergrond licht verontreinigd is met minerale olie en PAK. Ten aanzien van het licht verhoogde gehalte aan minerale olie kan gesteld worden dat dit afkomstig is van de humuszuren die van nature voorkomen in de bodem en dus als gebiedseigen aangemerkt kan worden. Het licht verhoogde PAK gehalte is toe te schrijven aan de matig tot sterke bijmenging aan puin. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, chroom, koper en zink.

Na toetsing van de onderzoeksresultaten aan de vigerende bodemkwaliteitskaart van Berkelland, waarin de diffuse bodemkwaliteit is vastgelegd, blijkt dat de licht verhoogde gehalten in de bodem overeenkomen met de achtergrondwaarden, waardoor sprake is van gebiedseigen grond en dus geen antropogene oorzaak heeft.

Samengevat kan gesteld worden dat met de uitgevoerde bodemonderzoeken de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende is vastgesteld. De aangetoonde licht verhoogde gehalten in de bodem kunnen worden aangemerkt als gebiedseigen en hebben derhalve geen antropogene oorzaak, waardoor de aanwezigheid van van enige

⁸ 'Verkennd bodemonderzoek Zoomgebied te Ruurlo', Witteveen+Bos, 16 augustus 2006 en 'Verkennd bodemonderzoek Leusinkbrink sectie T nummer 50 gedeeltelijk', Witteveen+Bos, 17 mei 2006.

betekenis redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Het uitvoeren van bodemverontreiniging vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het plangebied is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor alle gebruiksvormen. Bij de gemeten gehalten zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid. Er van uitgaande dat gestreefd wordt naar een gesloten grondbalans (grond hergebruiken op de locatie) kan eventueel de vrijkomende overtollige grond worden hergebruikt elders binnen de gemeente Berkelland of worden afgevoerd naar een daartoe geschikte verwerkingsinrichting. Afhankelijk van het hergebruik als bodem in het kader van de Vrijstellingsregeling grondverzet of in een werk conform het Bouwstoffenbesluit, kan de vigerende bodemkwaliteitskaart van Berkelland uitkomst bieden of moet alsnog een partijkeuring worden uitgevoerd om de definitieve toepassingsmogelijkheden van de grond te bepalen.

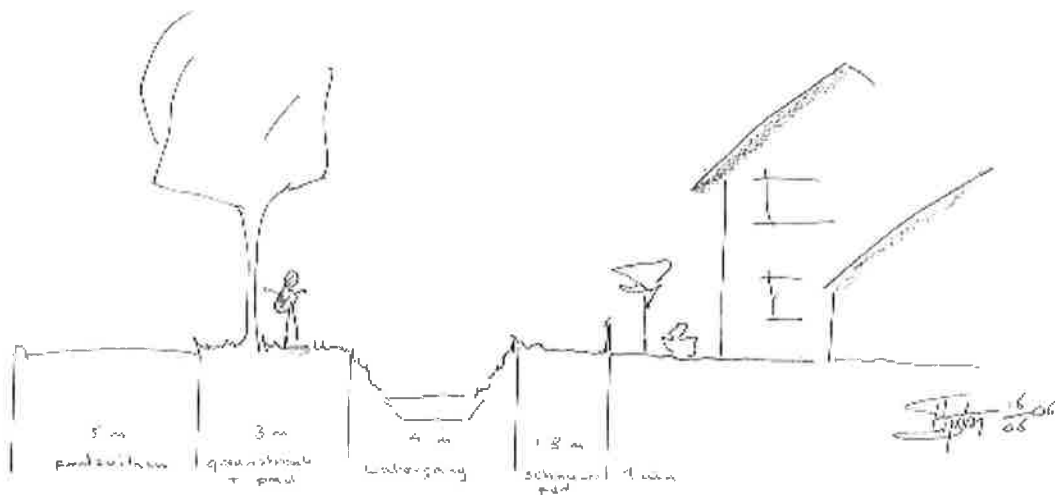
5.5 Waterhuishouding

Afwatering

In de toekomstige situatie is een groot deel van het plangebied verhard in de vorm van woningen, wegen e.d.⁹. In totaal wordt het verhard oppervlak geraamd op:

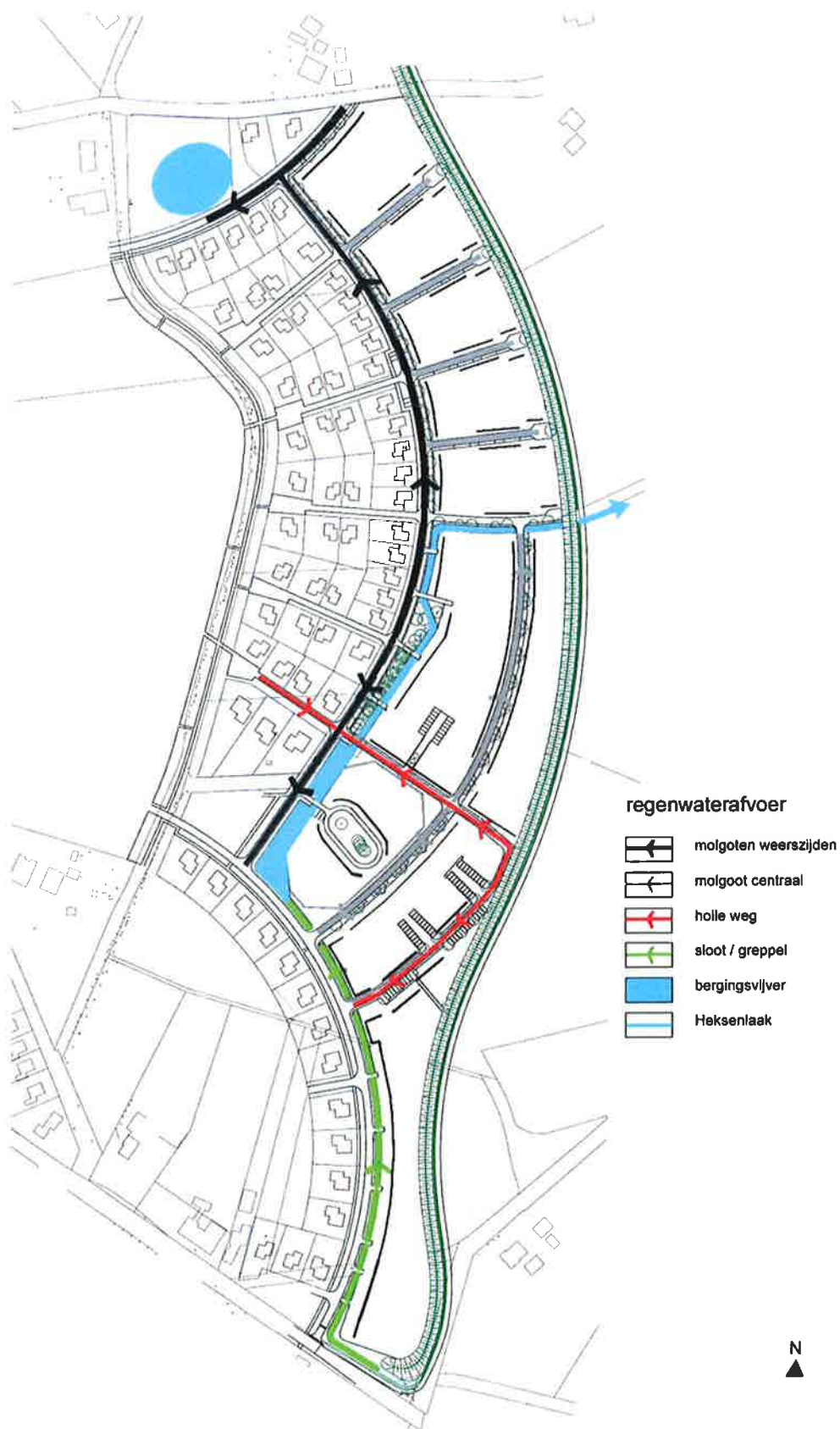
- wegen inclusief opritten: ca. 1,08 ha;
- woningen: ca. 1,62 ha.

Het verharde oppervlak bedraagt in totaal naar verwachting ongeveer 2,7 ha. Dit is 33% van het bruto oppervlak. In het plangebied is circa 0,26 ha open water gepland. Dit is ruim 3% van het bruto oppervlak. Het overige gebied blijft onverhard en bestaat uit tuinen en openbaar groen. Het open water bestaat uit de eerste zijtak van de Heksenlaak. De bestaande watergang wordt verlegd, en de watergang wordt in zuidelijke richting verlegd. In het zuidelijke deel van het plangebied wordt een vijver aangelegd die onderdeel vormt van de watergang.



Afbeelding 9. Impressie profielschets Heksenlaak

⁹ Bron: notitie 'Waterberging Leusinkbrink', Witteveen+Bos, januari 2004



Afbeelding 10. Waterhuishouding Zoomgebied

Evenals in het aangrenzende plan Leusinkbrink wordt de neerslag in het Zoomgebied zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Bij hevige neerslag kan echter niet al het water infiltreren. Het overige regenwater wordt afgevoerd naar open water. Bij de waterberging wordt een noodverlaat richting infiltratiestelsel aangelegd. Omdat bovenstrooms gelegen gebied wat hoger ligt, wordt dat deel van de verlengde watergang uitgevoerd als een greppel die kan droogvallen. Het verlengde deel van het watersysteem (met name de vijver) is beschikbaar voor waterberging (retentie) en wordt door een knijpconstructie gescheiden van de bestaande watergang.

In een deel van het gebied ten zuiden van de eerste zijtak van de Heksenlaak wordt het water via molgoten in het straatprofiel afgevoerd naar het open water (retentie). In een ander deel van dit gebied wordt het water via infiltratieriolen afgevoerd naar het open water (retentie). In de rest van dit gebied voeren de molgoten af naar open water dat benedenstrooms van de knijpconstructie ligt. Dit deel van de watergang draagt niet bij aan de waterberging. In afbeelding 3.1 is de ligging van de goten aangegeven met de afwateringsrichting.

Waterberging

Uitgangspunten:

- de afvoergoten en infiltratievoorzieningen worden doorgerekend met buien met herhalingsjijden van 10 en 100 jaar, waarbij rekening wordt gehouden met de gevolgen van klimaatontwikkeling;
- er wordt veiligheidshalve geen rekening mee gehouden dat afstromend regenwater van daken wordt opgevangen om later te worden gebruikt (sproeien van de tuin, doorspoelen van het toilet). Ook is er geen rekening mee gehouden dat eigenaren infiltratievoorzieningen op eigen terrein aanleggen;
- de berging op straten, daken en opritten is 2 mm;
- de infiltratiecapaciteit van straten en opritten is 1 mm/uur;
- de maatgevende doorlatendheid is 0,7 m/dag voor de bovenste 1,5 m van de bodem en 2,1 m/dag voor de daaronder liggende bodem;
- de berging in de infiltratieriolen bedraagt 0,07 m³/m (Ø300). In totaal 6,0 mm over het totaal aangesloten verhard oppervlak;
- de infiltratiecapaciteit van de infiltratieriolen bedraagt de helft van de omtrek maal de helft van de doorlatendheid: 0,16 m³/m/dag. In totaal 0,57 mm/uur over het totaal verhard oppervlak;
- de totale lengte van de infiltratieriolen is ongeveer 1380 m;
- de verdeling tussen de afvoer via infiltratieriool (niet via de retentie), directe afvoer via goten naar open water en afvoer via de retentie is 30% en 5% en 65%;
- de afvoer van onverhard terrein bedraagt 10 mm/dag;
- de maximaal toelaatbare afvoer vanuit het plangebied is 1,2 l/(s*ha);
- tussen de laagte in het noorden van het gebied en het infiltratieriool komt een drempel op NAP +16,20 meter zodat in extreme situaties water uit de laagte kan stromen;
- bij de uitstroom van het infiltratieriool in de eerste zijtak van de Heksenlaak komt een drempel op NAP +16,00 meter.

Overleg waterschap

Tussen het Waterschap Rijn en IJssel en Witteveen+Bos hebben diverse gesprekken¹⁰ plaatsgevonden ten aanzien van de waterhuishouding en de 'Notitie Waterberging' voor het Zoomgebied. Het Waterschap hanteert een beleid om meer stedelijk water te creëren. De eerste tak van de Heksenlaak kan deze functie gaan vervullen. Het Waterschap kan instemmen met de plannen zoals verwoord in de 'Notitie Waterberging' en wil de watergang en waterberging in onderhoud nemen. Als voorwaarde aan onderhoud stelt het Waterschap wel eisen aan de bereikbaarheid van de watergang met onderhoudspad. Het Waterschap wenst uitdrukkelijk het eigendom, beheer en onderhoud op zich te nemen van de Heksenlaak bovenstrooms van de geluidswal.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het toepassingsgebied van het Besluit externe veiligheid inrichtingen beperkt zich tot een aantal categorieën van inrichtingen. In de directe omgeving van het plangebied zijn dergelijke inrichtingen niet aanwezig. Het plangebied valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar en is bovendien niet gelegen in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

Aan de Groenloseweg zit een tankstation met LPG-vulpunt. De aan te houden afstand voor kwetsbare objecten in dat kader (waar onder woningen) worden bepaald in de Richtlijn externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het Revi bepaalt dat de afstand van een LPG-vulpunt tot aan geprojecteerde kwetsbare en beperkte kwetsbare objecten bij een tankstation met een doorzet van maximaal 1500 m³ per jaar (ondergronds reservoir) 110 meter bedraagt tot aan het vulpunt. Is er sprake van een bovengronds reservoir dan geldt een afstand van 120 meter, ongeacht de doorzet. De woningen in het plangebied zijn allen op meer dan 300 meter van het LPG-vulpunt geprojecteerd, waardoor er geen sprake is van een belemmering door het LPG-vulpunt.

Volgens de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' is er niet substantieel sprake van vervoer gevaarlijke stoffen over de Oostelijke Verbindingsweg, waardoor de Oostelijke Verbindingsweg geen gevaar oplevert voor de externe veiligheid.

¹⁰ brief Witteveen+Bos 7 mei 2002, overleg 6 juni 2002, brief Waterschap Rijn en IJssel 13 juni 2002, overleg 9 februari 2004.

6 TOELICHTING OP HET JURIDISCHE PLANGEDEELTE

6.1 Plankaart

Met de systematiek voor de plankaart is zo veel mogelijk aangesloten op het bestemmingsplan 'Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg'. De plankaart heeft een grote flexibiliteit, alleen de belangrijkste structuurelementen, zoals assen van wegen en voorgevelroolijnen staan aangegeven. Ook de hoofdgroenstructuur en het water zijn specifiek aangeduid respectievelijk bestemd.

6.2 Voorschriften

Algemeen

De voorschriften uit het bestemmingsplan 'Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg' hebben als basis gediend voor de voorschriften van dit plan en zijn grotendeels integraal overgenomen maar ook deels aangepast op de strekking van dit plan. De voorschriften zijn voor de overzichtelijkheid, in tegenstelling tot in het voorontwerp van dit plan, voorzien van een eigen oplopende artikelnummering.

Hoofdstuk I. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

Geeft een verklaring van de belangrijkste begrippen die in de voorschriften worden gebruikt. Een aantal nieuwe begrippen, die betrekking hebben op het bestemmingsplan 'Aan huis verbonden beroepen en bedrijven', zijn toegevoegd.

Artikel 2. Wijze van meten

Geeft aan op welke wijze bepaalde maten moeten worden berekend.

Artikel 3. Dubbeltelbepaling

Geeft aan op welke wijze rekening gehouden moet worden met reeds vergunde en nog niet gerealiseerde bouwwerken, teneinde te vermijden dat bijvoorbeeld vrijstellingen een cumulatieve werking krijgen

Hoofdstuk II. Bestemmingsbepalingen

Artikel 4. Woondoeleinden

Geeft de bestemmingsregeling voor wonen met daarbij behorende verkeers-, verblijfs- en (hoofd)groenvoorzieningen. Aan het artikel is een regeling toegevoegd met betrekking tot aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

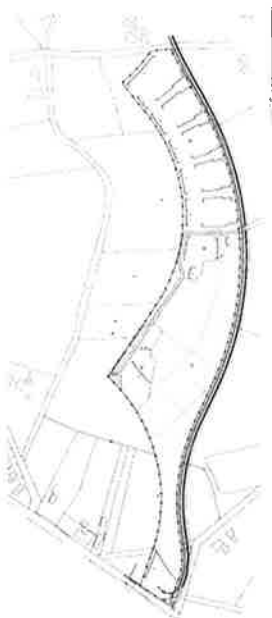
Artikel 5. Watergang

Geeft de bestemmingsregeling voor instandhouding van de waterloop en waterhuishouding, waaronder waterberging.

Artikel 6. Agrarische doeleinden

Geeft de bestemmingsregeling voor agrarische doeleinden, groendoeleinden (zoals bijvoorbeeld speelvoorzieningen en voorzieningen van waterhuishoudkundige aard), verkeers- en verblijfsdoeleinden. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen om de

bestemming agrarische doeleinden te wijzigen in de bestemming woondoeleinden. Deze wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om woningbouw ter plaatse van de bestemming mogelijk te maken na verschuiving van de milieucirkel van het nabij gelegen agrarische bedrijf Vosheuvelweg 2. De verschuiving van het bedrijf en de bijbehorende milieucirkel wordt middels een aparte herziening van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.



Afbeelding 11.

Gebied met agrarische doeleinden (groen) heeft volledig een wijzigingsbevoegdheid artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening naar woondoeleinden.

Hoofdstuk III. Gebruiksbepalingen

Artikel 7. Gebruiksbepalings

In dit artikel is het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken geregeld. Een gebruiksbepalings ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven is nieuw opgenomen.

Hoofdstuk IV. Bepalingen inzake vrijstellingen en wijziging

Artikel 8. Algemene vrijstellingsbepaling

Dit geeft aan Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid vrijstelling te verlenen van de voorschriften voor bepaalde onderwerpen. Te denken valt hierbij aan de oprichting van transformatorstations en dergelijke, en voor het onder bepaalde voorwaarden aanpassen van bebouwingsgrenzen.

Artikel 9. Procedure bij toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
Dit artikel geeft de procedureregels ten aanzien van wijziging als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 10. Procedureregels ten aanzien van vrijstellingen

Geeft de procedureregels ten aanzien van vrijstellingen als bedoeld in artikel 8.

Hoofdstuk V. Overgangsbepalingen

Artikel 11. Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen bieden bescherming aan gevestigde belangen of rechten bij de invoering van de nieuwe bestemmingsregeling, die de bestaande situatie niet dekt.

Artikel 12. Strafbepaling

In dit artikel wordt overtreding van het bepaalde in verbodsbepalingen aangemerkt als een economisch delict als in de zin van artikel 1a sub 2 van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 13. Titel

Dit artikel betreft het citeerartikel.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In navolging van het plan Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg wordt de ontwikkeling, aanleg en verkoop van de bouwrijpe kavels gerealiseerd binnen de Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV.

Deze exploitatiemaatschappij heeft het karakter van een Publiek - Private - Samenwerking (PPS) tussen de gemeente Ruurlo en Rijsenburg Invest BV. Deze samenwerking is gestart in 1997 en in 1998 formeel vastgelegd in een overeenkomst. Deze overeenkomst is geactualiseerd in 2002.

De grondexploitatieberekening wijst uit dat ook dit deel van het totale plan Leusinkbrink financieel-economisch uitvoerbaar is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

Begin 2004 heeft overleg en inspraak met instanties en bevolking plaatsgevonden over het voorontwerpbestemmingsplan 'Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied)'.

Overleg

In het kader van overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan verschillende instanties. Er zijn reacties ontvangen van de Provincie Gelderland, het Waterschap Rijn en IJssel, de VROM-inspectie, KPN, het Ministerie van Economische Zaken, de Kamer van Koophandel, Vitens en het Ministerie van Defensie.

Inspraak

Vanaf 20 april 2004 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied)', gedurende vier weken ter inzage gelegen in het kader van inspraak als bedoeld in het destijds geldende artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de gemeentelijke inspraakverordening. Op 12 mei 2004 heeft op basis van de gemeentelijke inspraakverordening een openbare zitting plaatsgevonden in restaurant De Luifel te Ruurlo.

Vervolg

De verschillende overleg- en inspraakreacties zijn in deze nota verwerkt en van gemeentelijk commentaar voorzien. Een aantal reacties geven aanleiding om het bestemmingsplan 'Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied)' aan te passen voordat het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 23 WRO ter inzage wordt gelegd. Deze aanpassingen worden genoemd in de responsnota en de responsnota zal als hoofdstuk 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' ook deel gaan uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan.

Gewijzigd woningbouwprogramma

Naast aanpassingen op het plan als gevolg van overleg en inspraakreacties is het woningbouwprogramma voor het Zoomgebied inmiddels flink veranderd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Deze wijziging, die ook tot uiting komt in het stedenbouwkundig plan, is als gevolg van het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 van de provincie Gelderland (KWP2) en overleg over het programma tussen de gemeente Berkelland en de provincie. De gemeente Berkelland heeft specifiek een extra opgave gekregen om goedkope koopwoningen en/of dure huurwoningen te realiseren. In het bijzonder de eerste categorie woningen, de goedkope koopwoningen, worden in het Zoomgebied gerealiseerd.

Deze wijziging betekent vooral een gedifferentieerder woningbouwprogramma voor het Zoomgebied met minder dure koop- en meer goedkope koopwoningen. De overleg- en inspraakreacties worden met als uitgangspunt het gewijzigde woningbouwprogramma en daarbij behorende stedenbouwkundig plan als basis voor het ontwerpbestemmingsplan, van commentaar voorzien.

In het kader van overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied)' voor overleg toegezonden aan verschillende instanties. Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

1. Provincie Gelderland, d.d. 11 mei 2005, kenmerk RE2004.40096;
2. Waterschap Rijn en IJssel, d.d. 24 augustus 2004, kenmerk 04.08592;
3. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Noord, d.d. 14 juni 2004, kenmerk 2004006769;
4. Vitens Gelderland, d.d. 2 juni 2004, kenmerk Bk/40392;
5. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, d.d. 25 mei 2004, kenmerk Stirec/JB/40165;
6. Ministerie van Economische Zaken, Regio Oost, d.d. 11 mei 2004, kenmerk O/REB/RO/412004;
7. KPN, divisie Vaste Net, d.d. 6 mei 2004, kenmerk 2004/1461;
8. VROM Inspectie, Regio Oost, d.d. 6 mei 2004, kenmerk VI/O/BP/150/Haf/Kui.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft voor de VROM-inspectie, de KPN, het Ministerie van Economische Zaken, de Kamer van Koophandel, Vitens en het Ministerie van Defensie geen aanleiding voor het maken van opmerkingen over het bestemmingsplan. De overlegreacties van de provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel worden hieronder van gemeentelijk commentaar voorzien.

1. Reactie provincie Gelderland, d.d. 11 mei 2005

Nr.	Reactie provincie	Commentaar
1.	De diensten merken op dat het Zoomgebied in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie in-/uitbreiden wonen en werken'als ook in de toelichting een inbreidingslocatie wordt genoemd. In de ogen van de provincie is de locatie een uitbreidingslocatie.	De gemeente is op de hoogte van het provinciale standpunt hieromtrent, maar is daarover een andere mening toegedaan. Dit maakt echter geen verschil voor het bestemmingsplan op zich.
2.	Afgezien van het opgemerkte onder punt 1 betreft het Zoomgebied, als afronding van de woonwijk Leusinkbrink, een logische woningbouwlocatie. Bovendien voorziet de gemeente ook in de invulling van diverse inbreidingslocatie, waardoor de diensten kunnen instemmen met het ter hand nemen van de locatie als uitbreidingslocatie mits bij de invulling met woningbouw wordt voldaan aan de afspraken in het kader van het kwalitatief woonbeleid.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Door de bouw van het Kulturhus, komen diverse locaties in Ruurlo vrij voor herontwikkeling. Op al deze (inbreidings)locaties komt woningbouw terug, zowel met grondgebonden woningen als kleinschalige appartementencomplexen aansluitend bij het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2 met meer betaalbare woningen.
3.	Ondanks de aanpassing van het oorspronkelijke bouwprogramma zijn de diensten van mening dat voor de kern Ruurlo nog steeds sprake is van te dure woningbouw en te weinig differentiatie. De diensten constateren tegelijkertijd dat het programma van het onderhavige plan wel past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Berkelland. Dit woningbouwprogramma zal in hoofdlijnen (kunnen) passen binnen het regionale afsprakenkader op basis van het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2. In die zin kunnen de diensten instemmen met het in het plan opgenomen woningbouwprogramma.	In overleg met de provincie is de gemeente gekomen tot een aangepast bouwprogramma ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. Dit betekent dat er in een betere aansluiting op het provinciale Kwalitatief Woningbouwprogramma 2 (KWP2) een grotere woningbouwdifferentiatie wordt bereikt in het plangebied met meer betaalbare woningen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt een nadere motivatie en onderbouwing van het aangepaste programma gegeven.

Nr.	Reactie provincie	Commentaar
4.	De diensten merken op dat de plankaart bij een tweetal bestemmingen "woondoeleinden" de nadere aanduiding "meergezinswoningen toegestaan" is opgenomen. Zij hebben uit eerder aangehaald bestuurlijk overleg begrepen dat het de bedoeling is hier meergezinswoningen te realiseren in twee bouwlagen. Mede gelet op het hiervoor gestelde met betrekking tot de onderscheiden woningbouwsectoren is het gewenst binnen de nadere aanduiding "toegestaan" te laten vervallen.	De plankaart wordt overeenkomstig de opmerking aangepast.
5.	De diensten merken op dat, volgens de toelichting, een verkennend archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden waar in het noordelijk deel van het plangebied sporen zijn aangetroffen. Aangegeven moet worden hoe met deze sporen wordt omgegaan. Er dient te worden gestreefd naar behoud 'in situ'.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier op aangevuld.
6.	Bij het vastgestelde plan moet het volledige bodemonderzoek worden gevoegd.	Het bodemonderzoek zal als aparte bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.
7.	Er moet een onderzoek worden uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse. Ook dit onderzoek moet bij het vastgestelde plan worden toegevoegd.	Er is inmiddels onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. De resultaten worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
8.	Wat betreft de Watertoets sluiten de diensten zich aan bij de opmerkingen, die het waterschap Rijn en IJssel in het kader van haar artikel 10 Bro-reactie d.d. 24 augustus 2004, nr. 04.08592 heeft gemaakt.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Reactie Waterschap Rijn en IJssel, d.d. 24 augustus 2004

Nr.	Reactie waterschap	Commentaar
1.	Paragraaf 6.5 blz. 33 onder waterberging: de maximale afvoer uit het plangebied mag 1,2 l/sec/ha bedragen, zoals in watertoetsoverleg is aangegeven, en geen 1,5 l/sec/ha.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier op gewijzigd.
2.	Paragraaf 6.5 blz. 34 onder overleg waterschap: het waterschap wenst uitdrukkelijk het eigendom, beheer en onderhoud op zich te nemen van de Heksenlaak bovenstrooms van de geluidswal.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier op aangevuld.
3.	De watergang is op de plankaart te smal ingetekend, deze dient een minimale breedte te krijgen van 9 meter (watergang inclusief onderhoudspad van 4 meter), te bestemmen tot water.	Dwarsprofiel is conform afspraak d.d. 9 juni 2006 tussen WS en gemeente.
4.	Het oppervlak ten behoeve van waterretentie op de plankaart is te klein;	Onduidelijk; wat wordt bedoeld met deze opm.? Hoeveel te klein? Minimale afmetingen?
5.	Het verlengde van de Heksenlaak en de tweede retentie in het plan gebied moet tevens als retentie bestemd worden.	De plankaart wordt overeenkomstig de opmerking aangepast.
6.	Blz. 33 onder waterberging; de berging en infiltratiecapaciteit is conform de notitie waterberging. Bij nadere beschouwing is de dimensionering te gering. Verzocht word aan de gemeente hiermee rekening te houden bij de technische planuitwerking.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt op de dimensionering gewijzigd.

8.3 Inspraak artikel 6a WRO¹¹

8.3.1 Schriftelijke reacties

In het kader van inspraak als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied)' vanaf 20 april 2004 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn de volgende inspraakreacties binnengekomen:

1. De heer E. van der Knoop, Podzollaan 7, 7261 JX Ruurlo, d.d. 7 mei 2004;
2. Drs. M.J. Jansen, Podzollaan 5, 7261 JX Ruurlo, d.d. 19 mei 2004;
3. Diverse bewoners Podzollaan – Hondsdraf, p/a/ Podzollaan 27, 7261 JX Ruurlo, d.d. 20 mei 2004;
4. G.E. Schreurs, Brinklaan 57, 7261 JH Ruurlo, d.d. 23 mei 2004;
5. A.M. Groen, Klaver 3, 7261 JT Ruurlo, d.d. 24 mei 2004;
6. De heer M. Geverink, Noorderweme 1, 7261 PX Ruurlo, d.d. 24 mei 2004;
7. G.J. Wolsink, Groenloseweg 25, 7261 RM Ruurlo, d.d. 24 mei 2004;
8. De heer en mevrouw van Mechelen, Podzollaan 17, 7261 JX Ruurlo, d.d. 24 mei 2004;
9. De heer J. Koolschijn, Brinklaan 55, 7261 JH Ruurlo, d.d. 25 mei 2004;
10. Ing. T.N. Altena, Podzollaan 25, 7261 JX Ruurlo, d.d. 25 mei 2004;
11. Stichting Rechtsbijstand, mr. G.J.R. Lutje Schipholt, namens de familie W.A. Eskes, Groenloseweg 44 7261 RN Ruurlo, d.d. 26 mei 2004;
12. De heer H. Veenstra, Brinklaan 53, 7261 JH Ruurlo, d.d. 26 mei 2004.

¹¹ Inspraak artikel 6a WRO is per 1 juli 2005 komen te vervallen. Inspraak voor onderhavig bestemmingsplan heeft nog voor deze wetwijziging plaatsgevonden.

De inspraakreacties worden hieronder van commentaar voorzien.

1. Reactie de heer E. van der Knoop, d.d. 7 mei 2004

Nr.	Reactie	Commentaar
a.	Ten tijde van aanschaf van de woningen in het plan Leusinkbrink hebben veel bewoners informatie ingewonnen bij de gemeente. Veel van deze bewoners hebben bij de gemeente te horen gekregen dat het Zoomgebied ingedeeld zou worden met ruime kavels en dat binnen een periode van 10 jaar het zoomgebied niet bebouwd zou worden. Nu blijkt het plan totaal herzien te zijn en blijken er veel meer woningen gebouwd te gaan worden.	Het Zoomgebied is altijd bedoeld geweest als toekomstig woongebied. Specifieke informatie omtrent het tijdstip waarop zal worden overgegaan tot bebouwing van het Zoomgebied en hoe de invulling ervan zou zijn, is door de gemeente pas verstrekt, toen het voorontwerp-bestemmingsplan in procedure is gebracht (voorjaar 2004). In de periode hieraan voorafgaand is door de gemeente altijd gesteld dat de betreffende locatie voor woningbouw in aanmerking kwam. Over een periode van 10 jaar is in de planologische procedures nooit gesproken. Het bouwprogramma is aangepast op het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2 van de provincie, waaruit een grotere behoefte naar voren komt naar een gedifferentieerder woningbouwprogramma met een groter aandeel betaalbare woningen.

2. Reactie drs. M.J. Jansen, d.d. 19 mei 2004

Nr.	Reactie	Commentaar
a.	Ik verwacht waardevermindering van mijn woning door het plan. Ik zal een schadevergoedingsclaim indienen.	Als er sprake is van waardevermindering als gevolg van planschade als bedoeld in artikel 49 WRO kan daartoe na het inwerking treden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente. Artikel 49 WRO is hier juist voor bedoeld.
b.	Het plan past niet bij de rest van Leusinkbrink wat betreft het aantal huizen per m ² .	Vanuit het KWP2 wordt gestreefd naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma, wat betekent dat er dus niet allemaal hetzelfde formaat woningen wordt gebouwd in een gelijke prijsklasse. Deze differentiatie komt met name voort uit de enorme behoefte uit de maatschappij op dit moment (vastgelegd in beleidsdocumenten van provincie en rijk) om goedkopere woningen te bouwen. Voor een geleidelijke overgang tussen het bestaande en nieuwbouwplan is gekozen om vrijstaande kavels met name te situeren langs de Podzollaan, tegenover bestaande vrijstaande woningen. De relatieve verdichting met rijwoningen vormt in het plan een eigen, herkenbare plek. Deze woningen zijn gesitueerd in een ruime boog rond een groep te handhaven eiken; in het totale plan Leusinkbrink op een plek waar de eerste fase

Nr.	Reactie	Commentaar
		ruimtelijk overgaat in de tweede fase.
c.	Bij de bouw van 150 woningen of meer zal een parkeerprobleem ontstaan	In het plangebied wordt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. Landelijk zijn parkeernormen tussen de 1 en 2 parkeerplaatsen per woning normaal. Hierbij is 1 parkeerplaats per woning krap en 2 parkeerplaatsen per woning ruim te noemen. Een parkeernorm van 1,5 is normaal tot ruim te noemen. Bij vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen wordt minimaal één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd en 0,5 in de openbare ruimte. Bij rijwoningen voorziet het plan in 1,5 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen in de openbare ruimte is gerelateerd aan het aantal te realiseren woningen waardoor er sprake is van voldoende parkeervoorzieningen in het plangebied.
d.	De Podzollaan zal enorm druk worden. Dit is voor kinderen geen prettig vooruitzicht	Het aantal woningen in het Zoomgebied zal geen aanleiding zijn voor intensiteitsproblemen op de Podzollaan. Ten behoeve van de ontwikkeling van het Zoomgebied wordt zeer zorgvuldig omgegaan met de verkeersafwikkeling op de bestaande ontsluitingswegen in Leusinkbrink. De richtintensiteit voor de Podzollaan(een erftoegangsweg) is maximaal 1500 motorvoertuigen per etmaal(mvt/etm). In het gebied rond de Podzollaan zullen per etmaal ca. 625 bewegingen van motorvoertuigen plaatsvinden. Voor de Podzollaan komt dit neer op 1 auto per minuut in de spits en 1 auto per 1,5 tot 2 minuten buiten de spits. Ten behoeve van extra maatregelen in het kader van de veiligheid worden er desondanks op twee plekken op de Podzollaan verkeersremmende maatregelen genomen, waarmee eveneens doorgaand verkeer wordt ontmoedigd.

3. Reactie diverse bewoners Podzollaan – Hondsdraf, d.d. 20 mei 2004

Nr.	Reactie	Commentaar
a.	Kunnen de gezonde, oudere eiken naast de Heksenlaak gehandhaafd blijven?	Gestreefd wordt naar het zo veel mogelijk behouden van bestaande groenstructuren en ruimte voor groen in het plan, binnen de randvoorwaarden.
b.	De weg die uitkomt op de kruising Hondsdraf – Podzollaan graag doodlopend maken om sluipverkeer te voorkomen.	Het verkeer uit de hier waarschijnlijk bedoelde in het verlengde van de Hondsdraf geprojecteerde woonstraat zal gedeeltelijk in noordelijke richting de Podzollaan afrijden en gedeeltelijk in zuidelijke richting direct rijden naar de Brinklaan. Er zal geen sprake zijn van sluipverkeer, zeker niet over de Hondsdraf.
c.	Zit er voldoende parkeergelegenheid in het nieuwe plan?	Zie commentaar bij punt c. onder 2.

Nr.	Reactie	Commentaar
d.	In het plan zijn rijtjeswoningen gelegen tegenover de Podzollaan. Kunnen deze rijtjeswoningen verplaatst worden naar de rand van de geluidswal zodat de mooie en luxe uitstraling van de Podzollaan gehandhaafd kan blijven?	Langs de Podzollaan zijn vrijstaande woningen gepland en als zodanig bestemd, zowel in het voorontwerp- als in het aangepaste ontwerp-bestemmingsplan, waardoor in het plan een passende en ruime overgang wordt gerealiseerd tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe ontwikkeling in het Zoomgebied.

4. Reactie G.E. Schreurs, d.d. 23 mei 2004

Nr.	Reactie	Commentaar
a.	De bebouwing in het plan is van een geheel ander type dan de huidige bebouwing. Tevens is er een grote toename van het aantal woningen. Dit tast het karakter van de wijk aan wat nadelig kan zijn voor de waarde van ons huis.	Zie commentaar onder 2.b. ten aanzien van het type bebouwing en commentaar bij punt a. onder 2. voor wat betreft waardevermindering.
b.	Het verkeer op de Enkeerdlaan en de Brinklaan zal flink toenemen. Zijn de wegen hierop berekend? Welke maatregelen worden genomen om dit probleem op te lossen?	Zie commentaar bij punt d. onder 2.
c.	De bestrating van de Brinklaan, tussen de Podzollaan en de Groenloseweg, is nog steeds noodbestrating, ook de berm is nog niet ingericht. Betekent dit nieuwe bestemmingsplan dat dit nog jaren zo blijft in verband met bouwverkeer?	Het heeft geen zin om definitieve bestrating aan te brengen als er nog toekomstig bouwverkeer gebruik gaat maken van deze wegen. Wel zal er op worden toegezien dat de noodbestrating van de Brinklaan (evenals van de andere straten) in goede conditie blijft.

5. Reactie A.M. Groen, d.d. 24 mei 2004

Nr.	Reactie	Commentaar
a.	Het nieuwe plan laat weinig over van het landelijke karakter van de wijk. Bezwaren zijn vooral:	Ten opzichte van het reeds gerealiseerde deel van de wijk, is er sprake van een verdichting. Toch is er nog steeds sprake van slechts een beperkte hoeveelheid rijenbouw/meergezinsbouw. Daarnaast is bij de situering van deze woningen gekeken naar plekken: -waarbij de kwaliteiten van de plek bijdragen aan de verdichtingsopgave (uitzicht op groenelementen zoals de te handhaven eiken en de geluidswal) -waarbij de situering van de verdichting past binnen de hoofdstructuur van de wijk; in dit geval op de scheiding van 2 buurtjes binnen het plan, respectievelijk rond de Brinklaan en rond de Podzollaan.
b.	▪ het grote aantal woningen;	Zie commentaar b. onder 2.
c.	▪ ophoging van de geluidswal;	Ophoging van de geluidswal is noodzakelijk vanuit akoestisch oogpunt.
d.	▪ weinig groen;	Gestreefd wordt naar het zo veel mogelijk behouden van bestaande groenstructuren en

Nr.	Reactie	Commentaar
		ruimte voor groen in het plan binnen de randvoorwaarden.
e.	▪ weinig parkeerruimte;	Zie commentaar c. onder 2.
f.	▪ de mogelijkheid van appartementen gebouwen.	Het realiseren van appartementen in de wijk komt voort uit het uitgangspunt om tot een gedifferentieerd bouwprogramma te komen. Er bestaat bovendien een behoefte in Ruurlo aan appartementen. De appartementen sluiten naar aard, schaal, hoogte en verschijningsvorm zo veel mogelijk aan op de grondgebonden woningen. Deze zijn als accenten in het plan op bijzondere plekken gesitueerd. Nabij de entree langs de Groenloseweg betreft het een beperkt complex van appartementen, dat door zijn verschijning vorm geeft aan de entree van de buurt.

6. Reactie de heer M. Geverink, d.d. 24 mei 2004

Nr.	Reactie	Commentaar
a.	Het plan via een art.19 procedure versneld invoeren lijkt niet juist gezien de omvang van het plan. Dit is alleen gunstig voor projectontwikkelaars die snel geld willen zien in plaats van een plan gedegen uit te voeren.	De keuze tussen om een versnelde artikel 19 (waarschijnlijk wordt lid 2 bedoeld) procedure toe te passen is vrij aan de gemeente, mits Gedeputeerde Staten in overleg met de VROM-inspectie daarvoor toestemming hebben gegeven. Dat is voor dit plan onder voorwaarden het geval. Deze procedure zal eventueel toegepast worden om versneld de woningbouwproductie op gang te krijgen en daarmee sneller kunnen te voorzien in de woningbouwbehoefte.
b.	Wanneer er een maximaal aantal woningen gerealiseerd wordt blijft er weinig ruimte over voor groen. Dit doet afbreuk aan het groene karakter van het huidige plan;	Zie commentaar a. onder 3.
c.	Het aantal parkeerplaatsen lijkt te weinig.	Zie commentaar c. onder 2.
d.	Tijdens de uitvoering van de bouw van het huidige plan Leusinkbrink is veel overlast ervaren van bouwverkeer, vooral wat betreft de verkeersveiligheid van kinderen. Het zou verstandig zijn om vooraf aandacht te besteden aan de verkeersveiligheid van bouwverkeer.	Dit betreft geen planologisch bezwaar. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
e.	Bij grondtransacties binnen het huidige bestemmingsplan Leusinkbrink zijn partijen bevooroordeeld. Het zou verstandig zijn hierover betere afspraken te maken.	Dit betreft geen planologisch bezwaar. De reactie is van privaatrechtelijke aard en doet derhalve in het kader van het bestemmingsplan niet ter zake.

7. Reactie G.J. Wolsink, d.d. 24 mei 2004

Nr.	Reactie	Commentaar
a.	De geluidsbelasting aan mijn woning (Groenloseweg 25) zal toenemen vanwege mensen en bouwverkeer. Ik wens dat u mijn woning zodanig isoleert dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke normen.	Ten behoeve van de planvorming is een akoestisch onderzoek uitgevoerd omdat het plan hoe dan ook aan de wettelijke vereisten dient te voldoen. Met betrekking tot de woning Groenloseweg 25 is niet gebleken dat de woning niet aan de wettelijke eisen ten aanzien van geluid voldoet, waardoor het nemen van maatregelen niet noodzakelijk is.
b.	Voorheen lag mijn woning buiten de bebouwde kom met zicht op weilanden. Als de huidige plannen doorgaan is er zicht op woningen waarvan een aantal met verschillende etages.	Er bestaat nooit een garantie op blijvend vrij uitzicht. De bouwhoogte in het plan zal echter niet meer zijn dan twee bouwlagen met kap, met enkele bijzondere plekken (accenten) waar tot drie bouwlagen gebouwd mag worden ..

8. Reactie de heer een mevrouw van Mechelen, d.d. 24 mei 2004

Nr.	Reactie	Commentaar
a.	De bouwdichtheid is zo groot dat de verkeersafwikkeling een groot probleem zal worden.	Zie commentaar d. onder 2.
b.	De bouwdichtheid is zo groot dat de uitstraling van het huidige plan van Leusinkbrink beslist niet meer voldoet aan het beeldkwaliteitsplan	De bouwdichtheid wordt niet in een beeldkwaliteitplan geregeld, maar in het bestemmingsplan. Voor dit nieuwe deel is nog geen beeldkwaliteitplan. Dit wordt wel opgesteld als toetsingskader voor Welstand en richtbeeld voor de architectuur.
c.	De bouwactiviteiten zijn dermate belastend voor bewoners, die al zo lang geconfronteerd zijn met ongemak, dat hiervoor een oplossing gezocht moet worden.	Dit betreft geen planologisch bezwaar.
e.	Een voorstel zou kunnen zijn de geplande groenstrook aan het begin van de Podzollaan door te trekken langs de hele laan waardoor er een uitloopgebied blijft bestaan en de nieuw te bouwen woningen op enige afstand van de huidige rand zullen worden gebouwd.	De Podzollaan wordt voorzien van een groenstrook aan de oostzijde van de weg, hierdoor zal er sprake zijn van een ruim wegprofiel en afstand tot de nieuw te bouwen woningen. Er zijn aan de Podzollaan bovendien vrijstaande woningen gepland die niet direct aan de kavelgrens worden gebouwd.
f.	De bouwstraat zou langs de dijk geplant kunnen worden zodat er minder overlast zal zijn voor de huidige bewoners. Dan kan tevens de Podzollaan herbestaat worden om wateroverlast te verminderen.	Dit betreft geen planologisch bezwaar. Zie ook commentaar c, onder 4.

9. Reactie De heer J. Koolschijn, d.d. 25 mei 2004

Nr.	Reactie	Commentaar
a.	Er gaat nu sneller gebouwd worden dan de 5 à 10 jaar die door de gemeente was aangegeven. Kan het plan verder ontwikkeld worden met inspraak van de bewoners van	Zie commentaar a. onder 1.

Nr.	Reactie	Commentaar
	de Brinklaan en de Podzollaan? Ik zou graag in aanmerking komen voor deze (mee)denktank.	
b.	Kan het bouwvolume afgestemd worden op verkeersafwikkeling van te verwachten autoverkeer? Wilt u nadenken over verkeersregulering, hiermee kan verkeersoverlast en te hoge snelheden op de wegen Brinklaan en Podzollaan voorkomen worden	Zie commentaar d. onder 2. De verkeersafwikkeling wordt afgestemd op het te realiseren bouwprogramma.
c.	Houd rekening met de ontwikkeling van de wijk in bijvoorbeeld 15 jaar. Met de groei van de gezinnen zal het gebruik van auto's en brommers toenemen. Zorg voor voldoende parkeerplaatsen en zet de wijk ruim op.	Zie commentaar c. onder 2.
d.	Voorkom dat er wegen uitkomen recht tegen over woningen	Er is zoveel mogelijk getracht wegen aan te sluiten tegenover bestaande wegen om overlast te beperken.
e.	Suggestie om het verkeer in/uit de nieuwe wijk, ook voor een deel aan de Brinklaan, te laten verlopen langs een weg die vlak onder de geluidswal loopt. Hiermee wordt onnodig verkeer op de Brinklaan en Podzollaan voorkomen, zowel tijdens als na de bouw.	Een dergelijke optie is niet aan de orde omdat daarmee het vereiste woningbouwprogramma niet gerealiseerd kan worden.
f.	Wilt u kritisch kijken of het plan zoals het er nu ligt niet ingaat tegen de doelstelling van de wijk Leusinkbrink, te weten een groene wijk gebaseerd op het essenlandschap	Het Zoomgebied is ontworpen in het verlengde van het bestaande deel van Leusinkbrink, er is echter een ander woningbouwprogramma in toegepast. De hoofdopzet zoals deze ooit gehanteerd is als 'wijk op en tussen de essen', heeft ook bij deze uitbreiding gediend als uitgangspunt. Alleen de es in dit deel van de buurt is als landschappelijk element niet meer herkenbaar en aanwezig zoals wel bij de 1 ^o fase rond de Brinklaan.

10. Reactie Ing. T.N. Altena, d.d. 25 mei 2004

Nr.	Reactie	Commentaar
a.	Voor wij onze woning betrokken hebben wij ons breed laten informeren. Uit informatie bleek dat er de komende jaren niet gebouwd zou worden. Deze verwachting wordt geschonden door de voorgestelde wijzigingen.	Zie commentaar a. onder 1.
b.	Het plan bevat veel woningen op een relatief kleine oppervlakte dit komt de kwaliteit van de wijk Leusinkbrink niet ten goede.	Zie commentaar b. onder 2.
c.	De Podzollaan zal een druk bereden weg gaan worden.	Zie commentaar d. onder 2.
d.	Er is geen oplossing voor het parkeerprobleem geboden.	Zie commentaar c. onder 2.
e.	De groenvoorzieningen zijn erg beperkt	Zie commentaar a. onder 3.
f.	Het ophogen van de geluidswal beperkt het uitzicht vanuit onze woning waardoor een opgesloten effect ontstaat.	Er bestaat nooit een garantie op blijvend vrij uitzicht. Het ophogen van de geluidswal is noodzakelijk vanwege het geluid. Omdat er

Nr.	Reactie	Commentaar
		nieuwbouwwoningen gepland zijn tussen de woning van inspreker en de geluidswal zal hij ook zeker geen belemmering ondervinden van ophoging van de wal, welke overigens op een afstand van minimaal circa 100 meter is gelegen.
g.	Bij vaststelling van het bestemmingsplan zullen onze straten nog jarenlang bouwstraten blijven. Dit is onacceptabel, zeker gezien de huidige wateroverlast bij regenbuien	Geen planologisch bezwaar. Zie bezwaar commentaar c, onder 4.
h.	Bij vaststelling van het plan zal sprake zijn van waardevermindering van de woning, waardoor gebruik gemaakt zal worden van de mogelijkheid tot het indienen van planschade. Daarbij wordt aangesloten op het initiatief uit de straat tot het inroepen van juridische hulp.	Zie commentaar a. onder 2.

11. reactie Stichting Rechtsbijstand, mr. G.J.R. Lutje Schipholt, namens de familie W.A. Eskes, d.d. 26 mei 2004

Nr.	Reactie	Commentaar
a.	De hindercirkels van het bedrijf van de heer Eskes op de Groenloseweg 44 zijn niet juist aangegeven. Deze graag aanpassen aan het vigerende bestemmingsplan.	Het betreft hier een milieu hindercategorie 2 bedrijf met een hindercirkel van 30 meter (uitspraak Raad van State). Deze hinder valt niet binnen de begrenzing van het plangebied voor het Zoomgebied.
b.	De cliënt heeft bezwaar tegen de geplande hoogbouw aan de rand van het plangebied nabij de Brinklaan en de Groenloseweg. De hoogbouw staat in het zicht vanuit de woning. Het laatste groen zichtbaar vanuit de woning zal verdwijnen. Hoogbouw is planologisch niet aanvaardbaar. De hoogbouw valt, wat betreft bouwhoogte en bouwvolume, uit de toom ten opzichte van de woning van de cliënt en de tussenliggende woningen.	Er is hier geen sprake van hoogbouw. Het betreffende bouwwerk is een kleinschalig appartementen in 2 en 3 bouwlagen. De maximale bouwhoogte is gelijk aan dat van de grondgebonden woningen en voor een deel wordt het zelfs lager gebouwd, waardoor het onwaarschijnlijk is dat het zicht vanuit de woning in onevenredige mate wordt belemmerd. Getracht is wat betreft hoogte en volume juist zo veel mogelijk aan te sluiten op de omgeving maar toch een accent te geven bij de entree van de wijk.
c.	De geplande bouw van 150 extra woningen zal ten koste gaan van het landelijke karakter van de wijk. Is de noodzaak tot het bouwen van zoveel extra woningen wel aanwezig?	Zie commentaar a. onder 5.
d.	De verkeersbelasting van de Brinklaan zal explosief toenemen wanneer de nieuwe woningen ontsloten worden door deze straat. Is er een andere ontsluitingsmogelijkheid voor de nieuwe woningen?	Zie commentaar d. onder 2.

12. Reactie De heer H. Veenstra, d.d. 26 mei 2004

Nr.	Reactie	Commentaar
-----	---------	------------

Nr.	Reactie	Commentaar
a.	In de verkoopbrochure van exploitatiemaatschappij Leusinkbrink werd het plan Leusinkbrink gepresenteerd als een ruimopgezet plan met maximaal 250 woningen. Met de 80 woningen in het voorontwerpplan wordt het aantal van 250 woningen fors overschreden. Het plan doet afbreuk aan de oorspronkelijke opzet en komt het karakter, de leefbaarheid en openheid van de wijk niet ten goede.	Zie commentaar b. onder 2. In de betreffende verkoopbrochure was het Zoomgebied nog niet meegenomen.
b.	Goedkope (starters)woningen passen niet binnen de opzet van de wijk	Dit type woning is uitstekend inpasbaar te maken in de wijk. Op basis van het provinciale KWP2 wordt hier ook juist op betaalbare woningen voor doelgroepen ingezet.
c.	De gekozen plek voor speelmogelijkheden, bij de houtwal naast de vijver aan de Brinklaan, is ongelukkig en minder gewenst. Deze plek is gelegen aan een drukke toegangsweg, doet afbreuk aan het aanzien van de Brinklaan en de wijk Leusinkbrink en zal tevens leiden tot gevaarlijke situaties. Kunnen de speelmogelijkheden verplaatst worden naar een meer centraal gelegen plek in het plan.	De betreffende locatie is voldoende groot om op een veilige manier een speelvoorziening in te passen op voldoende afstand van de Brinklaan. De aanwezigheid van speelvoorzieningen kan ook juist de entree van de wijk aantrekkelijker maken wanneer voldoende aandacht wordt besteedt aan uitstraling er van.

8.3.2 Inspraakavond

Op 12 mei 2004 heeft ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening een openbare zitting plaatsgevonden in restaurant De Luifel te Ruurlo. Het verslag van deze zitting met presentielijst is toegevoegd aan bijlage 5.

Tijdens de openbare zitting zijn er ook nog de volgende schriftelijke inspraakreacties ingekomen:

1. Familie Bieleman, Garvelinkkampweg 28, 7261 CX Ruurlo;
2. De heer Bugter, Klaproos 8, 7261 JP Ruurlo;
3. De heer Burgers, Kamille 7, 7261 JR Ruurlo;
4. M.P. Mastenbroek, Korenbloem 2, 7261 JS Ruurlo;
5. K. Stapelbroek, Klaproos 3, 7261 JP Ruurlo;
6. <onbekend>
7. De heer/mevrouw Altena, Podzollaan 25, 7261 JX Ruurlo;
8. De heer L. Stapelbroek, Klaproos 3, 7261 JP Ruurlo;
9. De heer A. Roekevisch, Enkeerdlaan 17, 7261 JW Ruurlo en de heer H. Lenselink, Enkeerdlaan 15, 7261 JW Ruurlo;
10. A. Schreur, Podzollaan 13, 7261 JX Ruurlo;
11. De heer/mevrouw van 't Hul, Haaksbergseweg 68, 7161 BM Neede;
12. <onbekend>

Deze inspraakreacties zijn toegevoegd aan bijlage 6 en worden hieronder verzameld en gecategoriseerd beantwoord.

Nrs.	Reactie	Commentaar
Ontsluiting en verkeersintensiteiten		
2., 5., 7., 12.	Hoe wordt omgegaan met de verkeersintensiteiten en eventuele overlast? Hogere intensiteiten op de ontsluitingswegen (Enkeerdlaan, Brinklaan en Podzollaan) betekenen een verminderde veiligheid. Gaat de busbaan weer open om de verkeersoverlast te beperken? Wordt het plangebied afgesloten voor vrachtverkeer, met uitzondering voor bestemmingsverkeer? Worden er snelheidsbeperkende maatregelen genomen?	Ten behoeve van de ontwikkeling van het Zoomgebied wordt zeer zorgvuldig omgegaan met de verkeersafwikkeling op de bestaande ontsluitingswegen in Leusinkbrink. Ten behoeve van de veiligheid worden er op diverse plekken op de Podzollaan verkeersremmende maatregelen genomen, waarmee eveneens doorgaand (vracht)verkeer wordt ontmoedigd. Er zijn geen plannen om de busbaan weer open te stellen. Zie ook het commentaar van de gemeente op de reactie 2d van de inspraak.
Geluidswal langs de Oostelijke Verbindingsweg		
2.	Wordt de bestaande geluidswal aangepast om geluidsoverlast op de nieuwe woningen tegen te gaan?	Ten behoeve van de nieuwe te bouwen woningen zijn akoestische berekeningen uitgevoerd. De geluidswal wordt aangepast om de bouw van de woningen binnen de wettelijke randvoorwaarden mogelijk te maken.
2.	Mag er dicht op de geluidswal worden gebouwd in verband met trillingen e.d van zwaar verkeer op de verbindingsweg?	Als de provincie goedkeuring verleent aan de hogere grenswaarde die moet worden verleend aan een aantal woningen direct grenzend aan de geluidswal, mag er dicht op de geluidswal gebouwd worden (zie ook het akoestisch onderzoek behorend bij het bestemmingsplan).
Parkeren		
2., 12.	Waar dienen de auto's van alle nieuwe woningen te blijven? Er zal een parkeerprobleem ontstaan door minimaal 200 auto's. Voorstel parkeerhofjes te plannen.	In het plangebied wordt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd, waarbij bij vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen er één op eigen terrein wordt gerealiseerd en 0,5 in de openbare ruimte. Bij rijwoningen voorziet het plan in 1,5 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte. Voor een deel worden deze parkeerplaatsen in hofjes gerealiseerd.
Woningbouwprogramma en contingenten		
3.	Hoeveel woningen mag Ruurlo nog bouwen en hoeveel worden er in het plan gerealiseerd?	Met de nieuwe Nota Ruimte en het Streekplan Gelderland 2005 is de omslag gemaakt van een kwantitatief naar een kwalitatief woningbouwprogramma. Dit betekent dat gemeenten een zekere vrijheid hebben in het aantal te bouwen woningen. Het aantal te bouwen woningen komt vooral voort uit de locatie, de behoefte en de te bereiken differentiatie. Indien het plan voldoet aan het KWP is de provincie geneigd de plannen goed te keuren. In het Zoomgebied worden volgens het aangepaste plan 210 woningen gerealiseerd.
4.	Wanneer is het contingent toegekend door de provincie?	Het systeem/stelsel van contingenten is inmiddels verlaten door de provincie. Gedeputeerde Staten keuren een bestemmingsplan goed wanneer dat

Nrs.	Reactie	Commentaar
		voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Met het verlenen van goedkeuring kennen zij dus ook indirect de woningbouwcontingenten toe, cq. stemmen in met het aantal te bouwen woningen.
6.	In welk segment (prijs) zitten de starterswoningen?	Maximale verkoopprijs van € 160.000,- v.o.n.
6.	Hoe is de vraag naar bepaalde type woningen getoetst?	Het programma in het voorontwerpbestemmingsplan was gebaseerd op Kwalitatief Woningbouwprogramma 1 (KWP1) van de provincie en de gemeentelijke woonvisie.
10.	Worden de kavels aan de Podzollaan voor vrijstaande woningen projectbouw of vrij uit te geven?	Naar verwachting zullen de kavels grotendeels als projectbouw worden gerealiseerd.
12.	Het plan bevat veel rijtjeswoningen, oorspronkelijk zouden er alleen vrijstaande woningen komen. Hoe past dit in de garantie om een landelijk karakter (woonmilieu) te verkrijgen. Hoe verhoudt de wens van de provincie zich ten opzichte van het huidige plan?	Het woningbouwprogramma in voorontwerpbestemmingsplan was bepaald op basis van het KWP1. Op grond van dat woonprogramma moest er een kleiner aandeel vrijstaande woningen in het Zoomgebied worden gerealiseerd dan de gemeente in eerste instantie van plan was. Overigens is inmiddels door de provincie het KWP2 vastgesteld waaruit blijkt dat de woningbehoefte in de Achterhoek, en ook in Ruurlo, veranderd is ten aanzien van KWP1. De gemeente Ruurlo heeft specifiek een extra taakstelling gekregen in het realiseren van goedkope koopwoningen. Het woningbouwprogramma van het Zoomgebied in het ontwerpbestemmingsplan wordt dus nog aangepast ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, met een nog grotere woningdifferentiatie en groter aandeel goedkope koopwoningen. Het bouwprogramma is dus volledig in overeenstemming met provinciaal beleid.
12.	Is er een andere manier om de gewenste woningdifferentiatie te bereiken zonder rijwoningen?	Een aantal kleine twee-onder-één kapwoningen kunnen wellicht ook bijdragen aan het bereiken van de gewenste differentiatie, maar de rijwoningen zijn absoluut noodzakelijk om een haalbaar plan te krijgen.
Procedure en wijze van bestemmen		
3.	Waarom een versnelde planologische procedure?	Op regionaal niveau is er achterstand in de woningbouwproductie waardoor het snel op gang krijgen van de productie van belang is. Bovendien wil de gemeente haar eigen bewoners ook zo snel mogelijk voorzien in de behoefte.
12.	Wat zijn clusterwoningen?	Appartementen in zeer kleinschalige complexen.
12.	Hoe hoog wordt het appartementencomplex?	Twee en drie bouwlagen.
(Tijdens) de bouw, fasering e.d.		
6., 11., 12.	Wanneer is de start bouw (bouwrijp maken) en wat is het tijdsbestek waarin het plan wordt gerealiseerd?	De start bouw en de realisatie is zo spoedig als mogelijk.
6., 10	Wat is de fasering van de bouw en hoe wordt het terrein voor bouwverkeer ontsloten? Hoe	Planning is er op gericht, om zo spoedig mogelijk te starten met de uitvoering van het plan. Zie ook

Nrs.	Reactie	Commentaar
	lang blijft de Podzollaan nog bouwstraat?	bezwaar commentaar c, onder 4 van de inspraak reacties.
6.	Waarom wordt het plan nu in plaats van over 8 à 10 jaar ontwikkeld?	Het bouwprogramma is aangepast op het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2 van de provincie, waaruit op dit moment een grotere behoefte naar voren komt naar een gedifferentieerder woningbouwprogramma met een grotere aandeel betaalbare woningen.
(Speel)voorzieningen e.d.		
2., 5., 8.	Waar zal er in het nieuwe plan ruimte zijn voor de kinderen om te spelen?	In de groene ruimte langs de Brinklaan.
5.	Hoe wordt omgegaan met alle extra honden die worden uitgelaten?	Dat ligt aan de wijze waarop de eigenaar van de hond omgaat met zijn/haar hond. Er worden hiervoor geen specifieke voorzieningen getroffen. In het plangebied zijn geen hondentoiletten aanwezig.
Ruimtelijke structuur en (beeld)kwaliteit		
6., 8.	Waar blijft de ruimtelijke structuur? Wat zijn de belangrijke aspecten van het straatbeeld met een zorgvuldige vormgeving van de openbare ruimte?	zie ook het commentaar van de gemeente op inspraak reactie 5a.
12.	Hoe kan gezorgd worden dat het karakter van Leusinkbrink geen geweld wordt aangedaan en kwaliteitsverlies wordt voorkomen, ondanks intensieve woningbouw in het zoomgebied?	zie ook het commentaar van de gemeente op inspraak reactie 5a.
12.	Garantie voor groen en oude bomen en struiken is essentieel voor het landelijke karakter van de wijk.	Gestreefd wordt naar het zo veel mogelijk behouden van bestaande groenstructuren en ruimte voor groen in het plan binnen de randvoorwaarden.
Overige		
1.	Graag ruimte in het plan voor betaalbare kavel voor bungalow	In het plan is voldoende ruimte voor betaalbare en levensloopbestendige woningen.
6.	Wordt het plan ontwikkeld door projectontwikkelaars?	Naar verwachting zullen alle woningen, maar ook het grootste deel van de kavels als projectbouw worden gerealiseerd.
6., 10., 11.	Is de m ² prijs van de vrije kavels al bekend?	Neen.
8.	De aanleiding voor het plan is onder andere contractuele verplichtingen aan private partij. Wat houdt dat precies in?	Met Rijsenburg Invest heeft de gemeente destijds een ontwikkelingsovereenkomst gesloten voor deze locatie.
9.	Het bestemmingsplan heet '2004-1', betekent dit dat er meer volgen?	Deze aanduiding komt voort uit te systematiek van de (voormalige) gemeente Ruurlo voor het benoemen van bestemmingsplannen. Het wil niet per definitie zeggen dat er meer herzieningen volgen.
9.	Wat is de bedoeling van 'de Kamp' tegenover de wateropvang bij de Enkeerdlaan?	Dit betreft het zogenaamde Leusinkbrink Noord, waar te zijner tijd eveneens woningen zullen worden gerealiseerd.
10.	Hoe groot worden de kavels aan de	Globaal tussen de 340 en 730 m ² .

Nrs.	Reactie	Commentaar
	Podzollaan?	
11.	Kun je je al inschrijven voor het plan en op de hoogte worden gehouden van het project?	Neen.
12.	Wordt er verslag gemaakt van de bijeenkomst?	Een verslag van de bijeenkomst, alsmede alle overleg- en inspraakreacties met een beantwoording daar van zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.