Gemeenteraad van de gemeente Berkelland

Didam- Ruurlo, 28 januari 2025

Onderwerp :

1) Inspraakreactie Beeldvormend/ Bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid
2) Verzoek Groenloseweg 23 en 25 woningbouw; 6 starterswoningen van 250.000 max, 3 van 350.000 max en 2 levensloopbestendige woningen in lint aan Groenloseweg 23 en 25 te Ruurlo

Bijlage : stedenbouwkundig plan 2008

: verzoek met schetsplan 16 juni 2023

Geachte gemeenteraad,

Wij hebben vanaf 2023 bij het college verzocht om bij het bestemmingsplan voor Leusink Zuid dat destijds ter inzage lag als voorontwerp ook de Groenloseweg 23 en 25 te Ruurlo mee te nemen in de woningbouwontwikkeling. Wij hebben op dit punt ook een zienswijze ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan zodat het college dit naar aanleiding van de zienswijze alsnog kon meenemen. Het college heeft zoals jullie kunnen zien in de zienswijzenota de zienswijze naast zich neergelegd. Echter volgens ons niet geheel juist onderbouwd. Ik zet dit hierna nader uiteen.

Situatie

Ter plaatse van de Groenloseweg 23 en 25 zit nu een aannemersbedrijf met machinale houtbewerking met een zware milieucategorie. Door deze bedrijfsbestemming te wijzigen naar woningbouw zou de hinderzone die nu op omliggende woonbestemmingen en op de nieuwe woonwijk Leusinkbrink-Zuid ligt, vervallen en zou daar een beter woon- en leefmilieu tot stand komen.

In 2011 heeft uw raad met vaststelling van het bestemmingsplan "Ruurlo 2011" vier bedrijfspercelen direct om het genoemde aannemersbedrijf gelegen, gewijzigd naar een woonbestemming. Hier zijn dus geen bedrijven meer toegestaan maar alleen wonen. Zie in bijgevoegd schetsplan blz. 2 nummer 2657, 2695, 2617v en 2620 (de gele

woonvlakken). Hierdoor is het bedrijfsperceel aan de Groenloseweg 23 en 25 helemaal ingesloten door woningen, wat de mogelijkheden op de locatie heeft ingeperkt.

Onderdeel van voorliggend bestemmingsplan is een middenplateau en wegversmalling ter plaatse van de werkplaats aan de Groenloseweg 23. De werkplaats is daarmee niet meer bereikbaar voor vrachtverkeer en het bedrijf wordt dus in zijn uitvoeringsmogelijkheden beperkt door voorliggend bestemmingsplan bij behoud van bestaande bedrijvenfunctie 3.1 op het perceel. Als er woningbouw komt en dus de bedrijfsactiviteiten vervallen is dit probleem opgelost en redden wij ons tot die tijd. Als het bestemmingsplan in huidige vorm doorgang vindt, zijn wij genoodzaakt voor de belangen van het bedrijf op te komen en beroep aan te tekenen.

Voornemen voor wijziging naar woningbouw
Het plan dat wij hier voor ogen hebben, voegt iets toe wat er nu nog niet is in Ruurlo en gezien de woningbehoefte begrijpen wij de afwijzing niet;

Wij hebben 6 starterswoningen met V.O.N prijs van 250.000 euro.

Wij hebben 3 starterswoningen voor gezinnen met V.O.N prijs van 325.000 euro.

En daarnaast 2 levensloopbestendige woningen in de vrije sector in lintbebouwing tussen de 2 bestaande burgerwoningen in het lint.

Alle 9 woningen gaan voor 100% naar starters uit Ruurlo en de 2 levensloopbestendige woningen naar 55 plussers uit Ruurlo.

De gemeenteraad is kade stellend en besluit uiteindelijk over voorliggend bestemmingsplan, daarom richten wij ons nu aan u.

In 2008 heeft de gemeente stedenbouwkundige uitgangspunten gegeven voor de locatie Groenloseweg 23 en 25 te Ruurlo. Hiermee werd de mogelijkheid geboden voor het toevoegen van woningen in lint. Door het wijzigen van de achtergelegen bedrijfspercelen naar woonbestemming in 2011, zou nu milieuhygiënisch gezien ook in de ruimte achter het lint woningbouw mogelijk kunnen zijn.

Op 16 juni jl. heb ik een verzoek aan het college gericht en aan de gemeenteraad voor woningbouw in het lint langs de Ruurloseweg en de percelen daarachter. De gemeenteraad heeft de afhandeling aan het college toebedeeld. Helaas negatief bericht maar in het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan zien wij kansen om het bedrijvenperceel

Groenloseweg 23 en 25 te Ruurlo te betrekken en genoemd voornemen op te laten nemen, dan wel een wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel naar wonen op te laten nemen door uw raad.

Hiermee vervalt de hindercontour uit het bestemmingsplan bedrijventerreinen Ruurlo 2011 die deels over het woningbouwgebied van Leusinkbrink -Zuid valt. Daarbij wordt betaalbare woningbouw voor starters en levensloopbestendige woningen voor senioren toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

De verzoeken van 16 juni jl. zijn bijgevoegd in de bijlagen, alsmede ook de stedenbouwkundige uitgangspunten uit 2008.

Verzoek
Wij zien heel graag dat de percelen en plannen in de bijlagen worden meegewogen in het toekennen van een woonbestemming voor de doelgroep zoals aangegeven.

Het zou mooi zijn dat wij niet tegen het straks vast te stellen BP Leusinkbrink -Zuid in beroep moeten om ons doel te bereiken.

Mede namens eigenaren Groenloseweg 23 en 25 te Ruurlo het verzoek om nu de percelen positief te bestemmen of als wijzigingsbevoegdheid naar wonen op te nemen en dit te doen met een gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan in uw raad.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

T Bonte Paard – Caro BV

5.1.2e

5.1.2e Didam

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3

Advies locatie Groenloseweg tussen huisnummer 23 en 25 te Ruurlo



GEMEENTE BERKELLAND
Stedenbouwkundige uitgangspunten
April 2008

Inleiding

Er is een verzoek binnen gekomen gedateerd d.d. 18 december 2007, waarin de gemeente wordt gevraagd mee te werken aan het wijzigen van de bestemming van een locatie aan de Groenloseweg tussen huisnummer 23 en 25 en grenzend aan de Ventersteeg te Ruurlo. De aanvrager heeft de intentie deze grond te ontwikkelen voor woningbouw. Er is een schets gemaakt waarop 2 vrijstaande woningen aan de Groenloseweg en 2 vrijstaande woningen en 1 blok van twee-onder-één-kap woningen ontsloten via de Ventersteeg is getekend. Om te kunnen beoordelen of de bestemmingswijziging van de locatie verantwoord is, is het noodzakelijk de huidige situatie te analyseren. Daarnaast is een zorgvuldige planvorming van belang en om die reden dienen de randvoorwaarden en uitgangspunten voor ontwikkeling van het terrein helder te zijn.

Bestaande situatie/ stedenbouwkundige situatie

Zoals aangegeven ligt de locatie op het perceel tussen de huisnummers 23 en 25 aan de Groenloseweg en de hoek met de Ventersteeg te Ruurlo. De Groenloseweg is een doorgaande weg die het achterliggende industrieterrein op verschillende punten ontsluit. Het industrieterrein ligt aan de zuidzijde van de Groenloseweg en is ingeklemd tussen de Groenloseweg en de spoorlijn.
De Ventersteeg is een van de ontsluitingswegen van het industrieterrein.



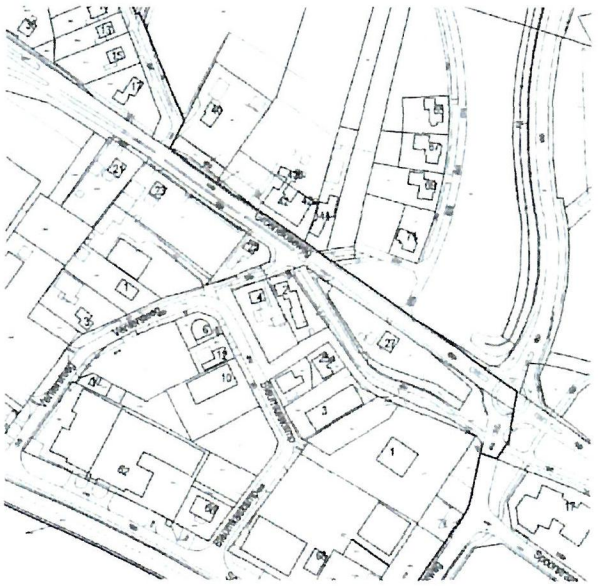
De Groenloseweg is één van de ontsluitingswegen van Ruurlo. De Groenloseweg vormt een duidelijke scheiding tussen enerzijds de industriële bebouwing en de bijbehorende industriële uitstraling aan de locatiezijde en van de woningen in de woonwijk aan de overzijde van de locatie. De tegenover de locatie liggende horecagelegenheid op Groenloseweg 42, is visueel een afwijkend element tussen de aanwezige woningen. Dit pand is echter aangekocht door een ontwikkelende partij van het plan Leusinkbrink. Op termijn zal hier woningbouw gerealiseerd worden.



Foto horeca Groenloseweg 42 en op de achter grond woningen van de achterliggende woonwijk.

De locatie wordt vanaf de Groenloseweg via de Ventersteeg ontsloten. Het perceel is in de huidige situatie visueel opgedeeld in 2 delen, door de aanwezige toegangsweg naar de industriële hal. Deze verharding verdeelt het terrein in een langwerpig deel van circa 50 x 35 meter met de breedste zijde aan de Groenloseweg. En aan de Ventersteeg ligt nog een langwerpig perceel van gemiddeld circa 70 x 30 meter met de smalle zijde aan de Ventersteeg.

Het perceel aan de Groenloseweg is een open ruimte tussen de vrijstaande woningen op ruime kavels aan de Groenloseweg en ligt aan de rand van het bedrijventerrein de Venterkamp. Aan de locatiezijde wordt het beeld van de vrijstaande woningen afgewisseld met industriële bebouwing welke aan de Groenloseweg ligt of zichtbaar is achter de aanwezige woningen. De aanwezige woningen hebben allemaal de voorzijde aan de Groenloseweg en verspringen enigszins in de rooilijn.
Het beeld langs de Groenloseweg aan de overzijde van de locatie bestaat uit vrijstaande woningen georiënteerd op de Groenloseweg en woonstraten met vrijstaande woningen welke uitkomen op de Groenloseweg. De woningen op de hoek van de woonstraat en Groenloseweg hebben de voorgevel aan de woonstraat en de zijgevel aan de Groenloseweg. Deze zijde van de Groenloseweg kent daardoor een gevarieerder beeld en is vrijer van opzet.



Situering Groenloseweg tussen 23 en 25 te Ruurlo.



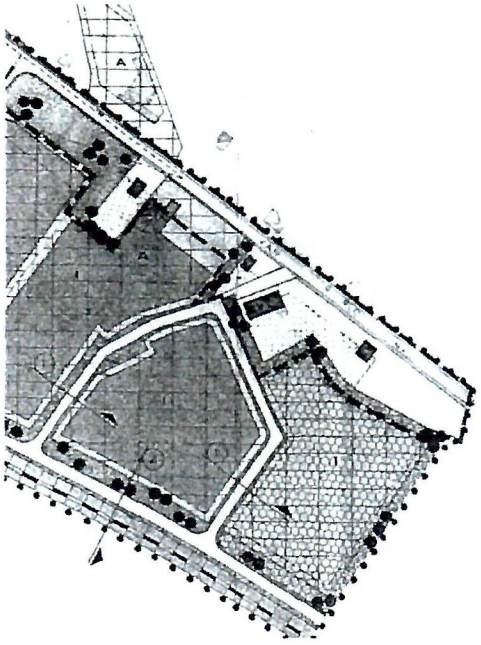
Perceel vanaf de Groenloseweg gezien.

Het tweede deel van het perceel is op dit moment nog voorzien van een (te verwijderen) bedrijfshal en wordt ontsloten vanuit de Ventersteeg. Deze ruimte ligt op het bedrijventerrein de Venterkamp en heeft een oppervlakte van 2270 m². Op dit bedrijventerrein bepaalt een gevarieerd bebouwingsbeeld het karakter. Dit wordt veroorzaakt door de combinatie van bedrijfsbebouwing met de mogelijkheid een bedrijfswoning erbij te bouwen. En de verschillen in schaal en maat door de variatie in kavelgrootte en aanwezige bebouwing. De perceelsgrootte varieert van een tweetal afwijkende kleine kavels van circa 500 m² tot de grotere bedrijfskavels van minimaal 5000 m².

De bebouwing kent de volgende verschijningsvormen: (grote) bedrijfspanden zonder bedrijfswoning, bedrijfspanden met bedrijfswoning, maar ook (voormalige) bedrijfswoningen met ondergeschikte bedrijfspanden.
De aanwezige bedrijfswoningen zijn voorop het perceel gelegen met daarachter of daarnaast het bedrijfsgebouw. De bedrijfswoningen worden allen direct op de weg ontsloten. De omgeving heeft door de aanwezige bedrijfspanden een industriële uitstraling.

Bouwmogelijkheden perceel op basis van het huidige bestemmingsplan.

Het perceel heeft op basis van het Bestemmingsplan Venterkamp de bestemming 'industriële doeleinden' met de lettercode I / A. De gronden met de lettercode I zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van industriële-, groothandels-, en openbare nutsbedrijven, zijnde geen detailhandelsbedrijven. De gronden met de lettercode A zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van ambachtelijke bedrijven, zijnde geen detailhandelsbedrijven. De gronden mogen niet worden bebouwd met categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van de Wet geluidhinder, zoals neergelegd in het 'Besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder' van 15 oktober 1981 (Stb. 671).
Daarnaast is binnen het bebouwingsvlak per bedrijf maximaal één dienstwoning toegestaan en andere bouwwerken zoals terreinomheiningen met een maximale hoogte van 3 meter.



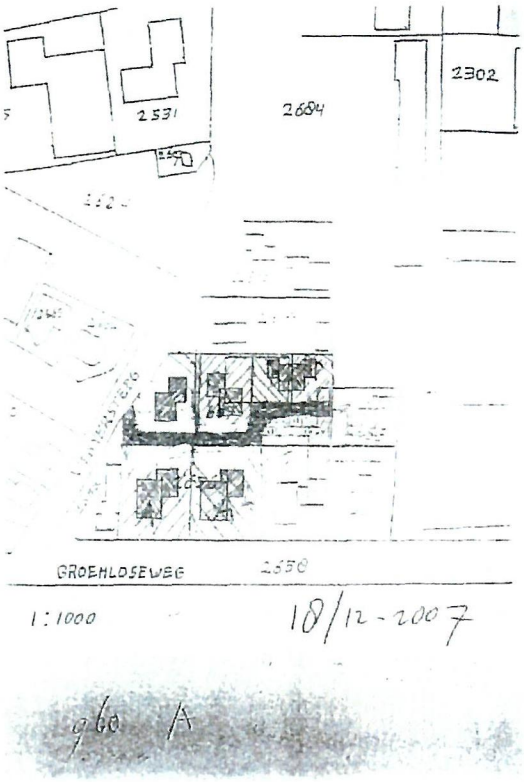
Beoordeling invulling locatie van Klein Kranenbarg op milieucontouren van de omliggende bedrijven.

Uit het onderzoek volgt de conclusie dat de onderzochte locatie aan de Groenloseweg nauwelijks in het voorgestane gebruik belemmerd wordt door de omliggende bedrijvigheid. Alleen het meest zuidelijke deel van dit perceel lijkt op voorhand minder geschikt te zijn voor een woonfunctie.
Er dient echter nog wel kritisch gekeken te worden naar de eventuele beperkingen van de LPG-installatie op het perceel Venterkamp 11.

Beoordeling invulling locatie van Klein Kranenbarg op stedenbouwkundige kwaliteiten.

Uitgangspunt voor een invulling op de locatie is dat deze qua schaal en maat passend moet zijn in de omgeving.

Op het door Klein Kranenbarg ingediende voorstel zijn 2 vrijstaande woningen aan de Groenloseweg en 2 vrijstaande woningen en 1 blok van twee-onder-één-kap woningen, ontsloten via de Ventersteeg, getekend.



De twee vrijstaande woningen aan de Groenloseweg zijn op kavels van circa 27 x 30 meter gepland. Om een vrijstaande woning ook als zodanig te ervaren, dient de kavel een breedte van minimaal 20 meter te hebben en dient de hoofdbouw op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te liggen. De breedte van het kavel maakt het mogelijk aan deze voorwaarden te voldoen. De vrijstaande woningen liggen op gelijke afstand van de weg als de naastliggende woning op nr 23. Dat is akkoord. Bovendien passen vrijstaande woningen in de huidige aanwezige structuur van de Groenloseweg.

De voorgestelde vier woningen die ontsloten worden via een inritconstructie vanaf de Ventersteeg passen niet in de aanwezige bebouwingsstructuur. Belangrijkste aspect daarbij is dat het woningbouw betreft in plaats van bedrijven met bedrijfswoning en het feit dat de woningen niet rechtstreeks worden ontsloten op de Ventersteeg. Door deze opzet wordt een woonstraat op een bedrijventerrein gecreëerd. Terwijl de omgeving door de veelal grotere kavels en de aanwezige bedrijfsbebouwing een industriële uitstraling heeft. Daarnaast liggen de woningen visueel op een achterterrein en is de woonkwaliteit van de woningen niet hoog door het uitzicht op de achtererven van de geplande woningen aan de Groenloseweg. Dat is een ongewenste situatie.

Deze locatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel geschikt voor een bedrijfshal met bijbehorende bedrijfswoning. De kavelbreedte beperkt de mogelijkheid tot maximaal 1 bedrijf met bedrijfswoning. De bedrijfswoning dient dan aan de Ventersteeg te liggen in lijn met de overige aanwezige bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. De bedrijfsruimte kan dan op het achterterrein gerealiseerd worden. Op deze locatie dient het accent op de bedrijvigheid te liggen en niet op de woning.
Door de realisatie van een tweetal woningen aan de Groenloseweg, wordt de toegestane bedrijfsactiviteiten op het perceel flink beperkt. Er kan in ieder geval een bedrijf, welke genoemd wordt onder categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten, gerealiseerd of voortgezet worden. Deze bedrijven hebben activiteiten, welke door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen. Voor een bedrijf genoemd in categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten zal nader onderzoek moeten uitwijzen of deze gerealiseerd kan worden.

Conclusie.

Gezien de milieutechnische en stedenbouwkundige beoordeling van de ingediende schets, kan aan de voorgestelde twee vrijstaande woningen aan de Groenloseweg medewerking worden verleend. Deze realisatie heeft wel gevolgen voor de mogelijkheden van het bedrijfsperceel aan de Ventersteeg.

Over de voorgestelde invulling van de locatie met vier woningen kan niet positief worden geadviseerd.

Opgesteld 24 april 2008,



07-04-2023

PLAN ARCHITECTEN

Groenloseweg, Ruurlo



Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologische Verwachting 1

Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.1

Groenloseweg, Ruurlo

bestemmingsplan

PLAN ARCHITECTEN

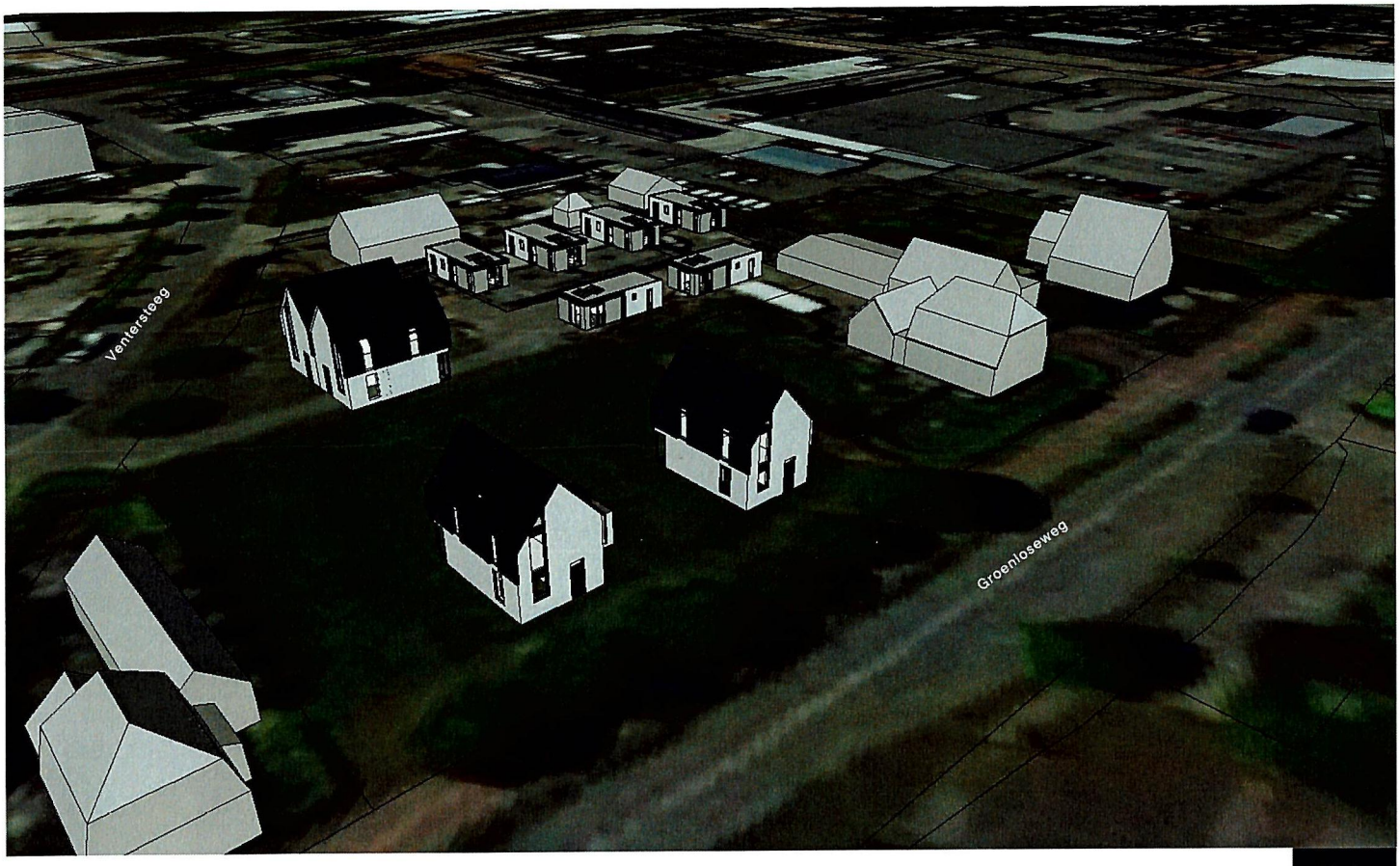


Groenloseweg, Ruurlo

5m 15m 35m

1:500

PLAN
ARCHITECTEN



PLAN
ARCHITECTEN



PLAN
ARCHITECTEN