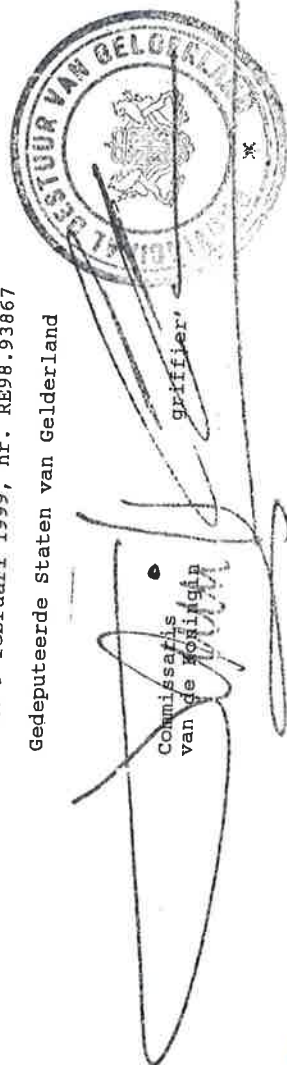


- Goedkeuring ONTHOUDEN aan
- artikel 7, leden 2 en 3, zoals opgenomen op de linkerkolom van pagina 6 van de planvoorschrijven;
 - artikel 19, lid 3, sub a;

OVERIGENS GOEDGEKEURD

op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bij besluit van d.d. 9 februari 1999, nr. RE98.93867

Gedeputeerde Staten van Gelderland



Commissaris
van de Koning

Zandvoort *Ordering & Advies*

Bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg

Gemeente Ruurlo
september 1998

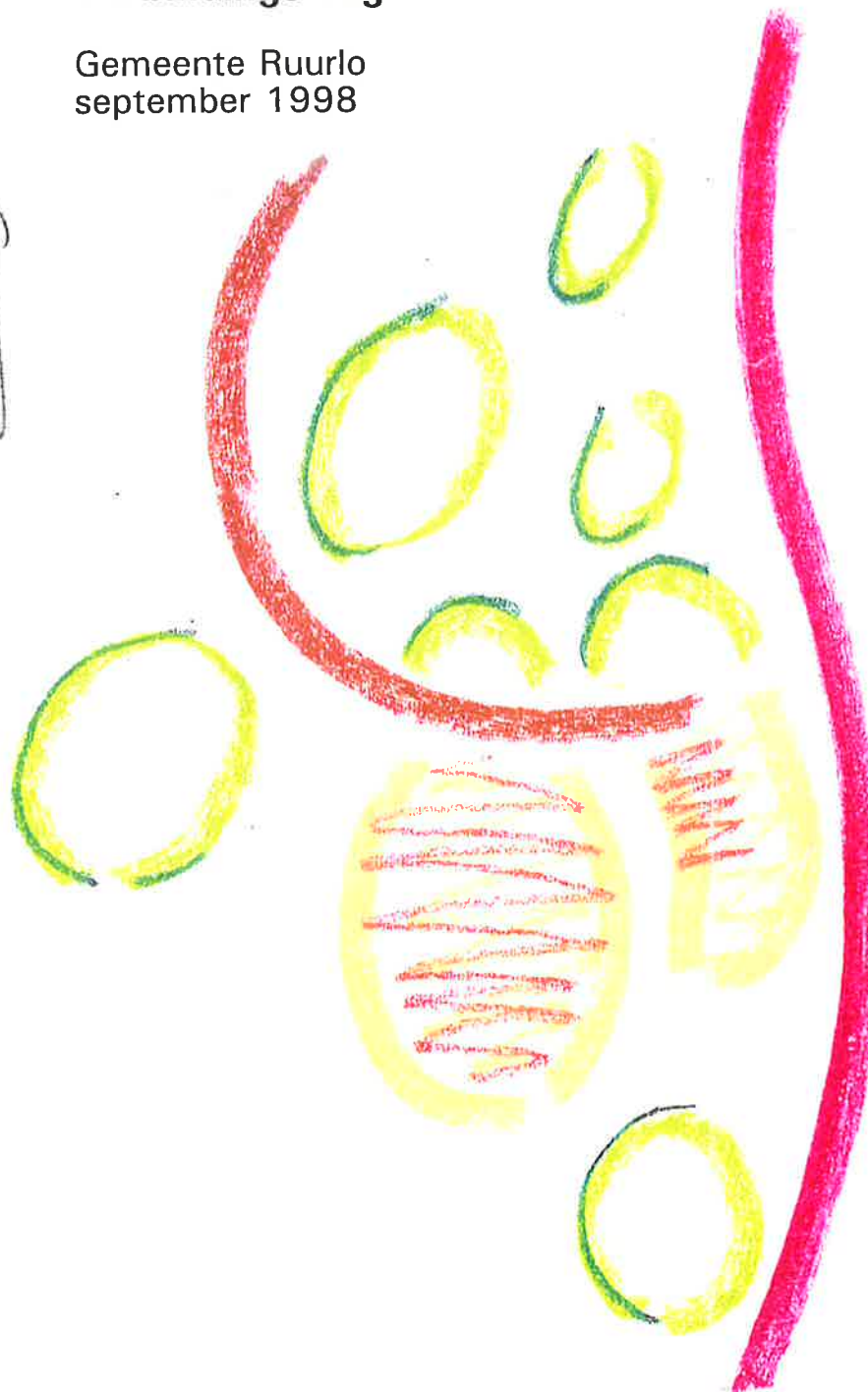


Behoort bij het besluit van de
raad der gemeente Ruurlo

d.d. 24 SEP 1998

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the secretary.

Mij bekend,
De secretaris



Leusinkbrink
'duurzaam wonen op een es'

Bestemmingsplan
Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg

Gemeente Ruurlo
Enschede, september 1998

Inhoudsopgave

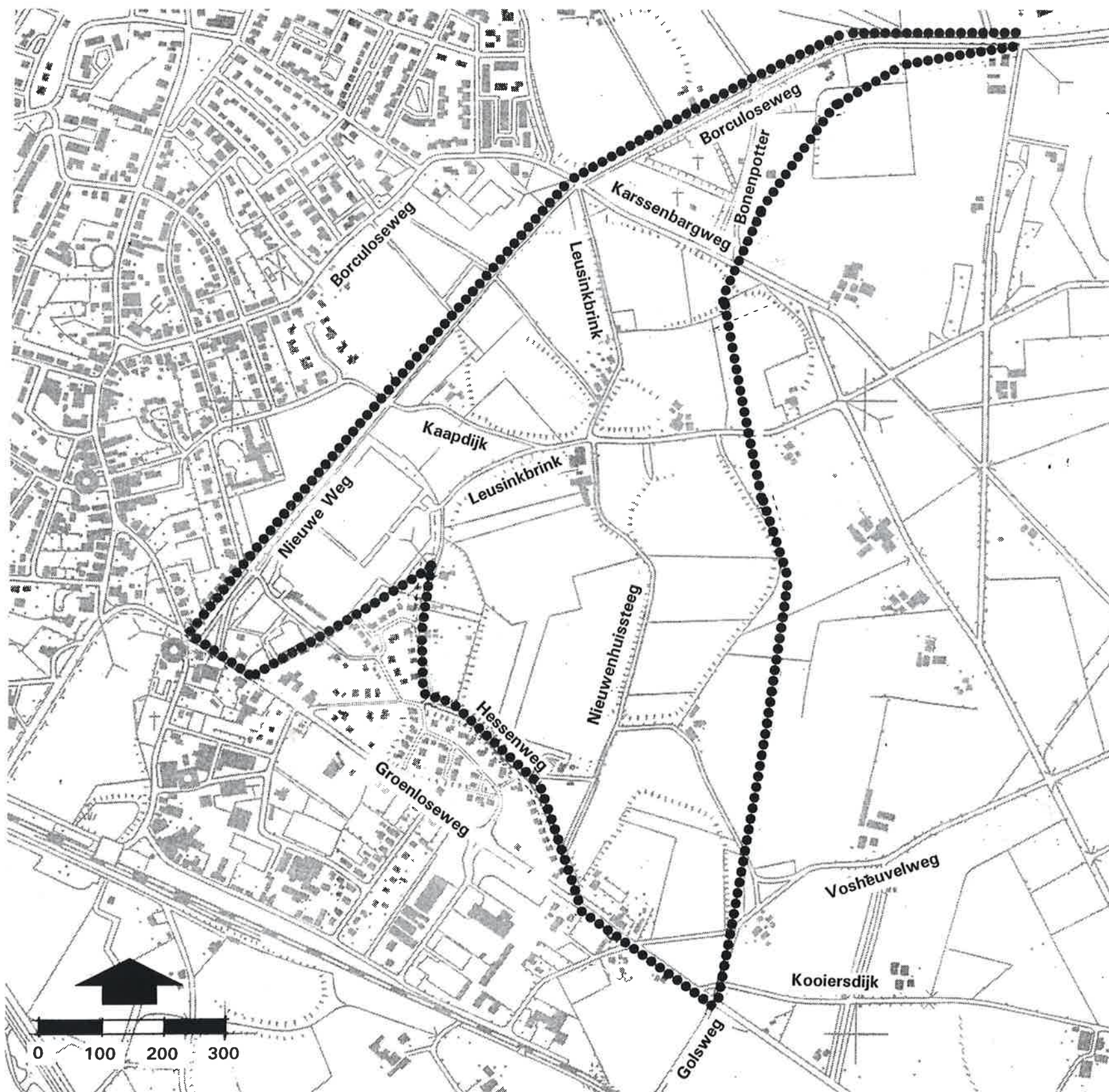
Toelichting

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding voor het plan	5
1.2.	Ligging van het plangebied	5
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	5
2.	Beleidskader	6
2.1.	Rijksbeleid	6
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	7
3.	Bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte	8
3.1.	Bevolking en woningvoorraad	8
3.2.	Woningbehoefte	9
3.3.	Consequenties voor de woningbouw in Leusinkbrink	10
3.4.	Woningdifferentiatie en fasering	11
4.	Beschrijving plangebied	12
4.1.	Historie	12
4.2.	Landschap en ecologie	14
4.3.	Bebouwing en functies	16
4.4.	Verkeersstructuur	18
4.5.	Overige	20
5.	Uitgangspunten	24
5.1.	Duurzaamheid	24
5.2.	Uitbreidingsrichting	25
5.3.	Overige uitgangspunten	26
6.	De ontwikkelingen	28
6.1.	De structuurschets Ruurlo-Oost	28
6.2.	Leusinkbrink	30
6.3.	De Oostelijke Verbindingsweg	44
6.4.	Overige ontwikkelingen	54
7.	Milieu-aspecten	56
7.1.	Hinder door bedrijven	56
7.2.	Wegverkeerslawaaï	56
7.3.	Bodemverontreiniging	60

8.	Economische uitvoerbaarheid	61
8.1.	Leusinkbrink	61
8.2.	Oostelijke Verbindingsweg	61
8.3.	Overige ontwikkelingen	61
9.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
9.1.	Overleg met bevolking	61
9.2.	Overleg met instanties (art. 10 overleg)	61

Voorschriften

Plankaart



1. Inleiding

1.1. Aanleiding voor het plan

De vraag naar woningen en vrije kavels in de gemeente Ruurlo is groot. De laatste kavels in het plan 't Loo zijn uitgegeven. Bij de gemeente bestaat de wens te beantwoorden aan deze vraag en Ruurlo de komende jaren uit te breiden. Het plan Leusinkbrink moet de bouw mogelijk maken van een woonwijk van 250 woningen. Er wordt gestreefd naar een, in deze tijd een bijna vanzelfsprekend, duurzaam woongebied zowel op basis van architectuur als op basis van stedenbouw en landschap.

Een tweede ontwikkeling in het gebied is de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg. Deze nieuwe weg heeft enerzijds een ontlastende functie voor de Dorpsstraat in Ruurlo. Anderzijds ontstaat de mogelijkheid door de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg het plan Leusinkbrink aan te sluiten op de structuur van het dorp Ruurlo, waarbij geen sprake is van een barrièrewerking van de bestaande Nieuwe Weg. Een derde ontwikkeling is de wens het sportveldencomplex aan de Nieuwe Weg uit te breiden met één sportveld in verband met de woningbouwontwikkelingen. Tevens worden uitbreidingen van de aldaar gelegen sporthal in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Een vierde ontwikkeling is de wens de begraafplaats, gelegen langs de Borculoseweg, uit te breiden.

Zandvoort Ordening & Advies te Enschede is gevraagd voor deze ontwikkelingen een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan op te stellen. Bureau B.O.O.M. te Delft is betrokken geweest bij het opstellen van de startnotitie met betrekking tot het ambitieniveau en het programma van eisen ten aanzien van het duurzaam bouwen in het woongebied Leusinkbrink. IWACO is betrokken geweest bij de aanzet voor de waterhuishouding van het woongebied.

1.2. Ligging van het plangebied

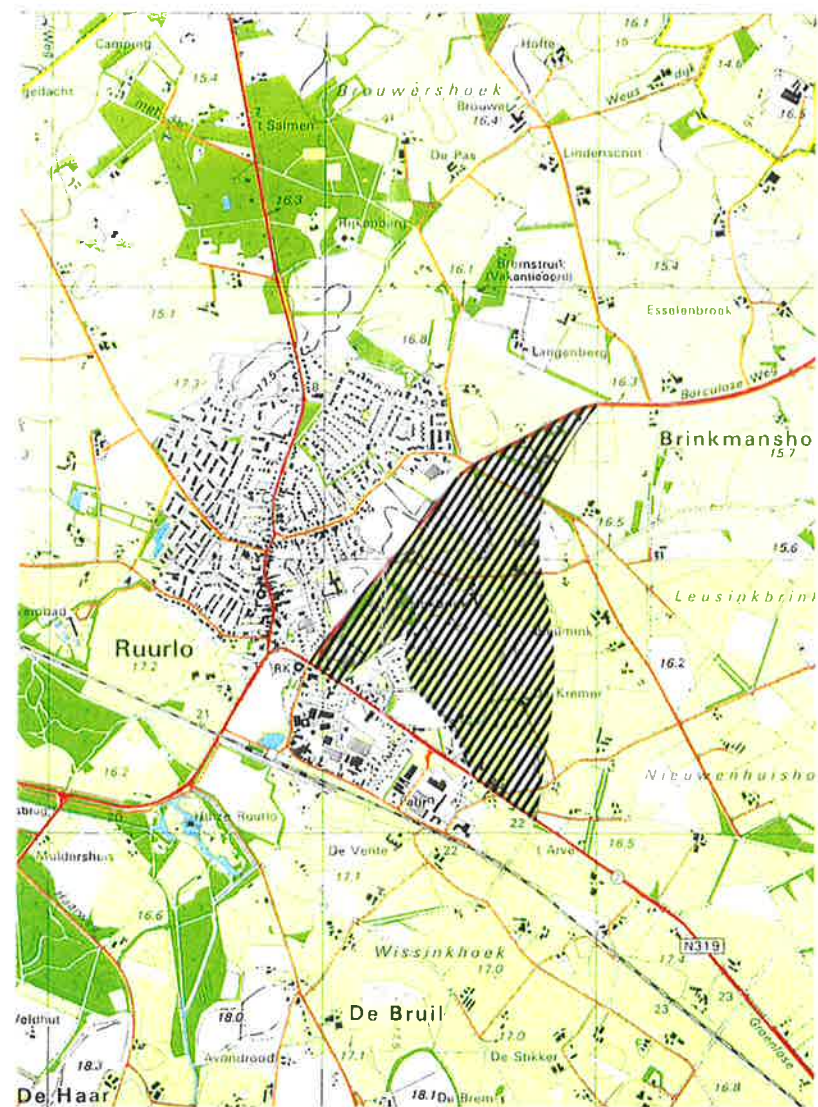
Het plangebied ligt ten oosten van de kern Ruurlo en wordt begrensd door de Borculoseweg/Nieuwe Weg, Groenloseweg, zuidoostzijde sporthal en sportcomplex, de Leusinkbrink, de Hessenweg, de Groenloseweg en het tracé van de Oostelijke Verbindingsweg. Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit één plankaart met een schaal van 1:2000.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Een tweetal bestemmingsplannen vigeert momenteel voor de gronden die zijn gelegen binnen dit plan, te weten:

- Hessenweg;
- Buitengebied 1995.

Dit bestemmingsplan vervangt deze bestemmingsplannen voor de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn.



2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (1993)

In de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra zijn de hoofdlijnen van het nationaal ruimtelijk beleid samengevat. Ten aanzien van de structuurschema's en andere sectornota's fungeert deze planologische kernbeslissing wat betreft de ruimtelijke aspecten als 'paraplu-plan'.

Een belangrijke uitspraak heeft betrekking op de bundeling van huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen. Deze voorzieningen dienen te worden gebundeld in de door de provincies aangewezen stedelijke centra. De achterliggende gedachte hiervan is de beperking van de groei van de mobiliteit en versterking van het stedelijk draagvlak.

Nationale Milieubeleidsplannen (1989, 1990, 1993)

Duurzame ontwikkeling is de gedachte die aan de Nationale Milieubeleidsplannen (NMP's) ten grondslag ligt. In de NMP's zijn milieuthema's en verschillende schaalniveaus waarop deze thema's zich voor kunnen doen geformuleerd. Per thema worden doelen gesteld en maatregelen genoemd die deze doelen binnen bereik zullen brengen. Per aandachtsgebied worden vervolgens de thema's, de doelen en de te nemen maatregelen geschetst.

De hoofddoelstelling van het milieubeheer is het in stand houden van het draagvermogen van het milieu ten behoeve van een duurzame ontwikkeling. Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (1990)

In het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-II) worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid geschetst. Het beleid is gericht op geleiding van de mobiliteit, stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer, bevordering van het gebruik van de minst belaste transportmiddelen en bevordering van de leefbaarheid en veiligheid.

In het SVV zijn de netwerken voor de hoofdinfrastructuur voor spoorwegen, wegen en vaarwegen opgenomen. De in Ruurlo aanwezige infrastructuur behoort niet tot deze netwerken van hoofdinfrastructuur.

streekplan 1996

2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 1996

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 25 september 1996 het Streekplan Gelderland 1996 vastgesteld.

Tegelijkertijd met het opstellen van het Streekplan zijn ook het Gelders Milieuplan (GMP) en het Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP) opgesteld.

Essentiële uitgangspunten van beleid ten aanzien van verstedelijking zijn onder andere:

- het benutten van aanwezige inbreidingsmogelijkheden heeft de voorkeur boven het ontwikkelen van uitbreidingslocaties;
- de milieu- en waterhoudingsaspecten zijn bij stedelijke ontwikkelingen belangrijke randvoorwaarden. Duurzame stedenbouw is daarbij een aspect dat in uitvoeringsplannen moet doorwerken;
- de waarden van grootschalige stedelijke groenstructuren moeten uit ecologisch en recreatief oogpunt worden beschermd. Aantasting van deze groene ruimten door stedelijke verdichting is niet aanvaardbaar. De afronding en ontwikkeling van stedelijke uitloopgebieden dient voortvarend, respectievelijk vroegtijdig te worden gerealiseerd.



Voor aan de regio gebonden bevolking dient voldoende en op de vraag afgestemde woningbouw plaats te vinden. Uit een oogpunt van leefbaarheid van het platteland en het instandhouden van verzorgende voorzieningenstructuur is een beperkt binnenlands vestigingsoverschot voor het streekplandeelgebied Achterhoek, waartoe Ruurlo behoort, acceptabel. De doelgroep jong-gepensioneerden van elders verdient om die reden serieuze aandacht binnen het regionale volkshuisvestingsbeleid.

Om adequaat in te kunnen spelen op specifieke situaties beheert de provincie een 'woningpot bijzondere plannen'. Dit betreft een van het totale provinciale woningbouwprogramma afgezonderde hoeveelheid woningen, die in de planperiode kunnen worden ingezet voor inbreidingsprojecten en andere bijzondere projecten in kernen op het platteland. Ruurlo biedt ruimte aan lokale bedrijvigheid ten behoeve van uitbreiding, verplaatsing en starten. Uitgangspunten voor het provinciale beleid ten aanzien van de detailhandel zijn het handhaven van de winkelfunctie van binnensteden en andere bestaande winkelconcentraties, en het bevorderen van de dynamiek van de detailhandel. Vestiging van detailhandel buiten de kom is uitgesloten.

Ook over het verkeer doet het streekplan een uitspraak. Aan de oostzijde van Ruurlo is een kortsluiting tussen de Borculoseweg en de Groenloseweg aangegeven. Deze ontwikkeling wordt via dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie (1992)

In de structuurvisie wordt een globale visie op de toekomstige structuur van de gemeente gegeven.

In de visie wordt een aantal uitbreidingsrichtingen geschetst. Het betreft een noordwestelijke, een oostelijke en een zuidelijke richting.

De uitbreiding in oostelijke richting biedt de beste mogelijkheden een uitbreiding te realiseren op korte termijn die voldoende omvang heeft, dichtbij het centrum van Ruurlo ligt en weinig knelpunten kent. Bovendien is deze ontwikkeling te koppelen aan de aanleg van een verbindingsweg rond Ruurlo. Daarmee kan een alternatieve route worden geboden voor het doorgaande (vracht)verkeer. Dit verkeer maakt momenteel gebruik van wegen door het centrum en veroorzaakt veel overlast. De aanleg van een rondweg ter ontlasting van het centrum is dan ook de oplossing die de gemeente voorstaat.

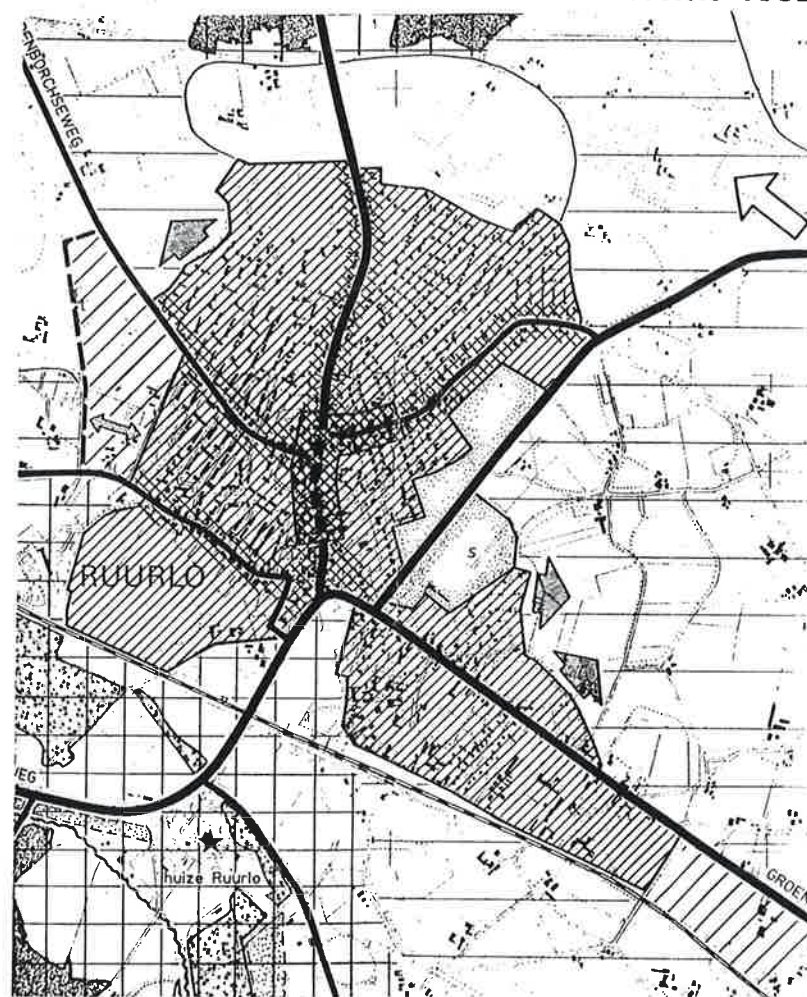
Verkeersplan kern Ruurlo (1993)

Binnen de kern van Ruurlo komen al geruime tijd verkeerssituaties voor die een aantasting betekenen van de verkeersveiligheid en de leefbaarheid. Het verkeersplan heeft tot doel een overzicht van de aanwezige problematiek te geven en oplossingen voor de geconstateerde problemen aan te dragen. Het plan spitst zich toe op de bestaande kom en gaat niet in op de realisatie van Leusinkbrink. Een deel van de wegen waar wel uitspraken over worden gedaan lopen langs het gebied Leusinkbrink. Zo krijgen de Nieuwe Weg en Groenloseweg een verkeersfunctie.

Strategische beleidsnotitie volkshuisvesting (1994)

In de strategische beleidsnotitie uit 1994 heeft het gemeentebestuur zich een bescheiden bevolkingsgroei tot tenminste 8.000 inwoners ten doel gesteld. Alleen dan is het mogelijk de leefbaarheid in de gemeente in stand te houden. Extra planologische ruimte diende daarvoor te worden gecreëerd. Voor een belangrijk deel heeft de gemeente deze doelstelling waargemaakt.

structuurvisie 1992



3. Bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte

3.1. Bevolking en woningvoorraad

Uit onderstaande tabel blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente Ruurlo in de periode 1992-1996 is toegenomen. Alleen in Mariënvelde is sprake van een beperkte afname als gevolg van het feit dat er in deze kern in deze periode slechts acht woningen zijn gebouwd. Die nieuwbouw was onvoldoende om de gezinsverdunning in Mariënvelde (van 3,25 in 1992 tot 3,00 in 1996) te compenseren.

Aantal inwoners op 1 januari

	1992	1993	1994	1995	1996
Ruurlo	7.083	7.117	7.325	7.535	7.606
Mariënvelde	348	360	363	355	345
Gemeente Ruurlo	7.431	7.477	7.688	7.890	7.951

De gemiddelde woningbezetting in de gemeente Ruurlo als geheel is in de periode 1992-1996 gedaald van 2,99 tot 2,82. Binnen de gemeente Ruurlo heeft Mariënvelde dus een hogere gemiddelde woningbezetting. Dit hangt samen met het feit dat hier vrijwel uitsluitend eengezinswoningen staan.

Uit de vestigings- en vertrekcijfers blijkt dat de gemeente Ruurlo de afgelopen jaren steeds een positief migratiesaldo heeft gehad. Aan de verschillen tussen de jaarlijkse migratiesaldi ligt met name de fluctuatie in de vestigingscijfers ten grondslag. Opvallend is met name het hoge aantal vestigers in 1993 en 1994. Dit hangt samen met de relatief grote bouwstromen in deze jaren van 121, respectievelijk 143 woningen.

De woningvoorraad binnen de gemeente Ruurlo is in de periode 1992-1996 toegenomen met in totaal 337 woningen. De nieuwbouw vond vooral geconcentreerd plaats in 't Loo. Van het totaal aantal nieuw gebouwde woningen was bijna 16% sociale huurwoningen. Een bescheiden aandeel van de woningbouw heeft in Mariënvelde plaatsgevonden, in totaal 13 woningen (3,5%).

Gereedgekomen nieuwbouw in gemeente Ruurlo naar woningcategorie

	1992	1993	1994	1995	1996
ongesubsidieerd	27	34	115	116	20
premiekoop A	-	2	2	-	-
sociale huur	8	-	4	27	20
Totaal	35	36	121	143	40

De voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen is vrijwel geheel in bezit van de woningbouwvereniging Beter Wonen. Het woningbezit van Beter Wonen (per 1-1-1997 gefuseerd met de Borculose Woningbouwvereniging onder de naam 'De Woonstichting') omvatte op 1 januari 1995 23% van de woningvoorraad in Ruurlo. Deze verhouding komt overeen met het landelijk beeld voor gemeenten met 5.000-10.000 inwoners. Het aandeel woningbezit sociale verhuurders in de woningvoorraad bedroeg in deze groep gemeenten ultimo 1993 25,5%. Het aandeel van de woningcorporaties in de Achterhoek bedroeg ultimo 1993 32%.

3.2. Woningbehoefte

Een belangrijk instrument om de woningbehoefte te meten is de bij de woningbouwvereniging geregistreerde woningvraag. Het betreft in eerste instantie personen die op zoek zijn naar een huurwoning, maar een koopwoning kan voor deze groep een alternatief zijn.

De woningbouwvereniging is op basis van haar gegevens van mening dat uitbreiding en/of aanpassing van het aanbod van seniorenwoningen gewenst is. Tot de groep senioren behoort de leeftijdscategorie van 55 jaar en ouder. Op dit moment zijn er 107 seniorenwoningen beschikbaar.

De woningbouwvereniging beschikt over 56 specifiek voor eenpersoonshuishoudens geschikte woningen (HAT, Duplex en kleine woningen). De vraag naar deze woningen is beperkt omdat de woonwensen van de eenpersoonshuishoudens voor een groot deel ook uitgaat naar grotere woningen, dat wil zeggen met tenminste twee slaapkamers.

De corporatie heeft 489 woningen voor meerpersoons-huishoudens. Dit aantal is volgens de woningbouwvereniging voldoende om in de bij haar geregistreerde vraag te voorzien.

Recent is een onderzoek uitgevoerd naar de omvang en samenstelling van vraag naar woningen. In dit onderzoek (Nationale Woningraad, De woningmarkt van Borculo/Ruurlo; Een prognose voor de periode 1997-2001, Deventer 1997) is ook de gemeente Borculo betrokken. Naast een analyse van de geconstateerde ontwikkelingen in de afgelopen periode wordt in het onderzoek een prognose voor de periode 1997-2001 gegeven. Basis voor de analyse en prognose zijn de gegevens verkregen uit een enquête onder de bevolking van Ruurlo en Borculo. De analyse van potentiële vestigers is gebaseerd op gegevens uit de afgelopen periode.

De verwachting is dat in de genoemde periode in Borculo/Ruurlo in totaal 1.530 woningen vrijkomen door verhuizing of vertrek. De woningbehoefte in dezelfde periode bedraagt 1.456 woningen. Kwantitatief gezien is er sprake van een overschot van 74 woningen. Met nadruk wordt gewezen dat deze cijfers betrekking hebben op de woonwensen van de eigen bevolking.

Hoewel de (interne) woningmarkt kwantitatief gezien dus redelijk evenwichtig is, is dit kwalitatief beschouwd veel minder het geval. Het overschot van 74 woningen valt namelijk uiteen in een overschot van 161 woningen in de huursector en een tekort van 87 woningen in de koopsector.

Het overschot bestaat met name uit betaalbare en goedkope huurwoningen, koopwoningen boven de 169.000 gulden en twee-onder-één-kap-woningen. Het tekort bestaat uit diverse soorten huurwoningen, koopwoningen onder de 169.000 gulden en vrijstaande woningen.

Worden ook de potentiële vestigers in de analyse betrokken, dan blijkt er in Borculo/Ruurlo een tekort te verwachten van 256 huurwoningen en 602 koopwoningen. Voor de gemeente Ruurlo bedraagt het tekort 35 huurwoningen en 371 koopwoningen. Op grond van deze cijfers is de bouwbehoefte voor de periode 1997-2001 bepaald. Deze bedraagt ongeveer 80 woningen per jaar. Het accent ligt daarbij sterk op de koopsector. De vraag naar koopwoningen heeft een veelzijdig karakter. In de huursector bestaat hoofdzakelijk een tekort aan voor senioren geschikte woningen.

De vraag naar duurdere appartementen is met name afkomstig van vestigers. Vanuit de eigen bevolking is de behoefte zeer beperkt. Mocht het gewenste bouwprogramma niet gerealiseerd kunnen worden, dan ligt het voor de hand af te zien van de bouw van dit soort woningen.

Bouwbehoefte gemeente Ruurlo voor de periode 1997-2001

Woningtype	Aantal
Huurwoningen:	
- appartementen zonder lift	9
- appartementen met lift	8
- seniorenwoningen	33
Totaal huurwoningen	50
Koopwoningen	
- eengezinswoningen in een rij	22
- twee-onder-één-kap-woningen	109
- vrijstaande woningen	178
- appartementen	32
- seniorenwoningen	11
Totaal koopwoningen	352
Totaal koop- en huurwoningen	402

3.3. Consequenties voor de woningbouw in Leusinkbrink

Zoals uit paragraaf 3.2. blijkt, heeft de woningvoorraad van de woningbouwvereniging in principe voldoende omvang om aan de vraag naar betaalbare huurwoningen te voldoen. Een goede doorstroming is daarvoor evenwel een belangrijke voorwaarde. Door strategische nieuwbouw kan dit proces worden bevorderd. Lange verhuisketens kunnen immers in gang worden gezet door strategische nieuwbouw. De realisatie van koopwoningen in de vrije sector kan die verhuisketen in gang zetten.

Dit komt overeen met het beeld van de vraag naar woningen dat uit het NWR-onderzoek naar voren komt. Voor de woningbouw in Leusinkbrink betekent dit dat voornamelijk in de koopsector dient te worden gebouwd.

In Ruurlo wordt een vraag naar seniorenwoningen geconstateerd. Bij de locatiekeuze van dit type woningen moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van voorzieningen. Gezien de ligging van Leusinkbrink en het ontbreken van voorzieningen in de wijk zelf, moet worden afgevraagd of dit de juiste locatie is om woningen voor deze groep te bouwen. Door ouderen worden hoofdzakelijk locaties in of nabij het centrum gewenst. Het lijkt dan ook wenselijk om bij ontwikkelingen in en om het centrum op deze vraag in te spelen.

Wel is het van belang om in Leusinkbrink bij de woningbouw rekening te houden met de woonwensen van ouderen. Daarmee wordt ingespeeld op mogelijke ontwikkelingen op langere termijn. Met name woningen met de mogelijkheid voor een extra kamer op de begane grond zijn aantrekkelijk voor deze groep.

Uit het NWR-onderzoek blijkt dat de vraag met name gericht is op vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Dit komt overeen met de belangstelling voor deze woningtypen in kernen in het landelijk gebied. In het algemeen is de vraag naar deze typen woningen veel groter dan de vraag naar een woning in rij. Het verdient dan ook aanbeveling om bij de nieuwbouw in Leusinkbrink aan te sluiten bij de vraag. Bovendien blijkt dit woningtype zeer gewenst bij vestigers van buiten de gemeente, en kunnen deze typen woningen (mits in de koopsector) doorstroming op gang brengen. Een optie is om in Leusinkbrink een aantal vrije kavels uit te geven. Dat voor vrije kavels belangstelling bestaat bleek uit de vraag in het vorige grote nieuwbouwplan 't Loo. Hierdoor neemt tevens de differentiatie van het programma toe.

Leusinkbrink zal gefaseerd worden gerealiseerd. Daarbij is het van belang dat in elke fase een woningbouwprogramma wordt gerealiseerd dat gevarieerd is, waardoor in elke fase aan de vraag naar verschillende woningtypen kan voldaan.

3.4. Woningdifferentiatie en fasering

Woningdifferentiatie

In het streekplan is vastgelegd dat Ruurlo woningen mag bouwen op de uitbreidingslocatie, ingeklemd tussen de Oostelijke Verbindingsweg en de kern van Ruurlo. De woningdifferentiatie is gebaseerd op de huidige vraag.

Woningdifferentiatie op basis van huidige vraag (NWR, 1997)

Woningtype	Aantal woningen
twee-onder-één-kap woningen	110
vrijstaande woningen	135
vrijstaande woningen (grote kavels)	5
Totaal	250

Gezien de omvang van het plangebied (ten opzichte van de schaal van Ruurlo) worden woningbouwmogelijkheden geboden voor een lange reeks van jaren. Er is sprake van een gefaseerde uitwerking, waarbij per fase de verkaveling volgens de verkavelingsschets uitgangspunt zal zijn, maar waarbij ook kan worden ingespeeld op specifieke condities (bijvoorbeeld de woningdifferentiatie).

Fasering

In overleg met de provincie Gelderland is overeenstemming bereikt over de bouw van 250 woningen. Er wordt vanuit gegaan dat de volledige 250 woningen in de komende bestemmingsplanperiode van tien jaar gerealiseerd mogen worden. Daarbij wordt de volgende fasering aangehouden:

1997: 40 woningen	2002: 10 woningen
1998: 40 woningen	2003: 10 woningen
1999: 40 woningen	2004: 10 woningen
2000: 40 woningen	2005: 10 woningen
2001: 40 woningen	2006: 10 woningen

Het te ontwikkelen woongebied is grotendeels gelegen op een es. Het overige deel ligt aan de westkant. Het woongebied zal ontwikkeld worden vanaf de zuidkant van de es. Het zal ontsloten worden door een nieuw aan te leggen weg aansluitend op de Nieuwe Weg.

Het gebied liggend aan de westkant van de es (buiten de es gelegen) kan onafhankelijk van de ontwikkelingen op de es gerealiseerd worden. De ontsluiting vindt plaats van de al dan niet verharde Leusinkbrink.

4. Beschrijving plangebied

4.1. Historie

Ontwikkeling landschap

De omgeving van Ruurlo is voor een groot deel gevormd in de vierde ijstijd, het Weichselien. In deze ijstijd was er sprake van koude perioden waarin de ondergrond bevroren was. Er was weinig begroeiing. Droogliggende zandgronden zijn in die periode verstoven onder invloed van de overheersende westenwinden. Deze zandgronden worden de dekzanden genoemd. In latere tijden zijn veel dekzandkoppen en dekzandruggen gebruikt voor akkerbouw. Er vond bemesting plaats met onder andere plaggenmest waardoor de al aanwezige hoogteverschillen verhoogd werden. Zo zijn de essen ontstaan, de zeer karakteristieke bolvormige landbouwpercelen. In het Holoceen (de periode na de ijstijden) zijn in beekdalen in de dekzandgebieden beekafzettingen ontstaan. Hier is een afwisseling van verspoelde zanden, klei- en veenlagen.

De beekdalen zijn te vinden ten oosten en ten westen van Ruurlo. Het betreft onder andere de Baakse Beek en de Berkel. In en rond deze beekdalen is een afwisseling van bossen en open gebieden ontstaan. Deze halfopen gebieden vormen een contrast met het open essenlandschap rond Ruurlo en geven aan Ruurlo een herkenbare opbouw in hoofdlijnen.

Ontwikkeling Ruurlo-dorp

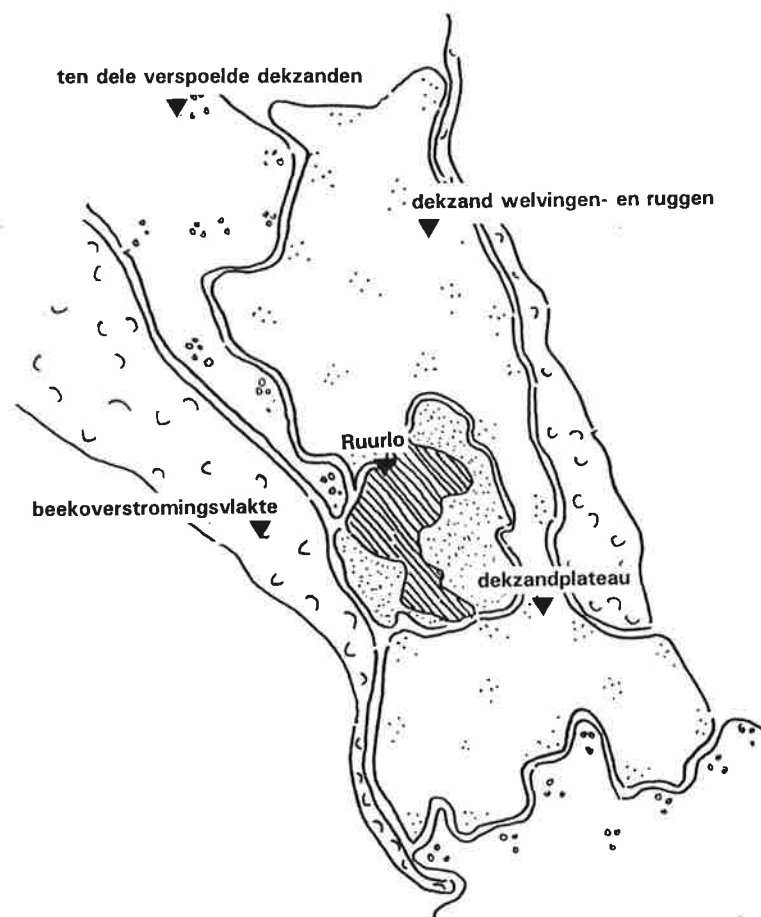
Tot aan 1878 zijn de ontwikkelingen in het brinkdorp Ruurlo beperkt gebleven tot het gebied rond de beide kerken. Na de aanleg van het spoor (ongeveer 1878) ten zuiden van Ruurlo, heeft het woongebied van Ruurlo zich na de eeuwwisseling uitgebreid in noordelijke richting. De radiale wegen vormden ten koste van de aanwezige essen, het ruimtelijk kader. Door de noordelijke ontwikkelingen bleef het gebied ten zuiden van het spoor een open karakter behouden met een raakpunt tot aan de Dorpsstraat. Ten behoeve van de ontlasting van de Borculoseweg/Dorpsstraat is de Nieuwe Weg aangelegd. Deze ingreep in het landschap vertoont overeenkomsten met de aanleg van bijvoorbeeld de Groenloseweg als langgerekte verbinding tussen Groenlo en Ruurlo eind 18e begin 19e eeuw. Bestaande landschappelijke structuren zijn doorsneden. De bestaande ruimtelijke structuren rond de Nieuwe Weg conflicteren met deze ingreep.

De aanleg van het spoor Zutphen-Winterswijk was aanleiding het bedrijventerrein van Ruurlo te vestigen langs het spoor. Deze ontwikkelingsrichting is tot nu toe in oostelijke richting gevolgd. Dit heeft de laatste decennia geleid tot een, ruimtelijk-functioneel gezien, a-centrale opbouw van Ruurlo.

Ontwikkeling van het plangebied

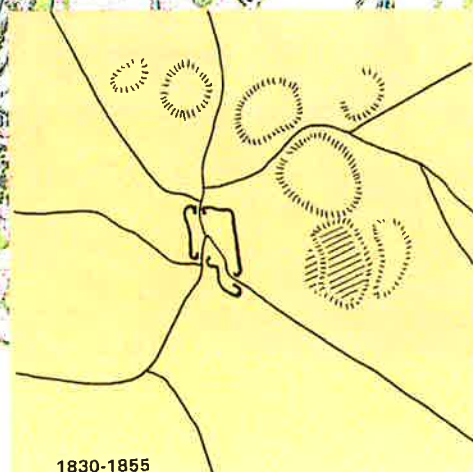
De Leusinkbrink, de Hessenweg, 't Rikkelder en de Kaapdijk, bestaande landwegen in het plangebied, zijn herkenbaar op de historische kaart van 1830-1855. Tussen deze wegen in zijn verschillende essen zichtbaar, afgeschermd door houtwallen. Over de es ten oosten van de Nieuwe Weg, ten noorden van de Kaapdijk en over het sportcomplex is een pad gelegen, waarschijnlijk een kerkepad tussen de kerk en de begraafplaats.

ontwikkeling landschap

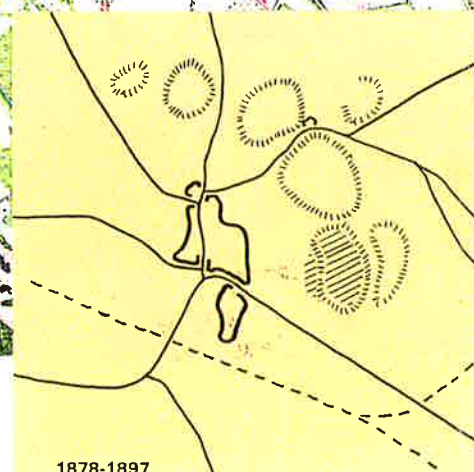




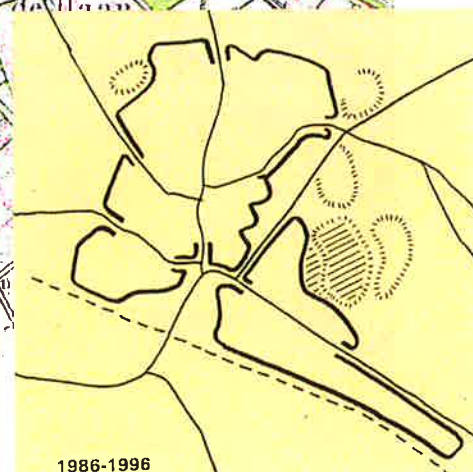
1878-1897



1830-1855



1878-1897



1886-1896

4.2. Landschap en ecologie

Bodem

In het plangebied Leusinkbrink zijn zwarte eerdgronden met fijn lemig zand aanwezig. Deze sterk humushoudende lemige zandgrond is ontstaan door menselijke activiteiten. De grond is diep bewortelbaar, humusrijker dan omringende zandgronden en daardoor minder droogtegevoelig en iets vruchtbaarder.

Hydrologie

Door de relatief hoge ligging van de gronden en door de ligging van vele essen in het plangebied, ligt de grondwaterstand diep, tussen de 0,9 en 4 meter beneden maaiveld. Hierdoor is er voldoende bergingscapaciteit voor water in de bodem aanwezig.

Oppervlaktewater komt in het plangebied beperkt voor. Aan de oostzijde steekt een doodlopende tak van het Waterschap (1e zijtak Heksenlaak) het plangebied in. Enkele afwateringsslootjes staan voornamelijk droog.

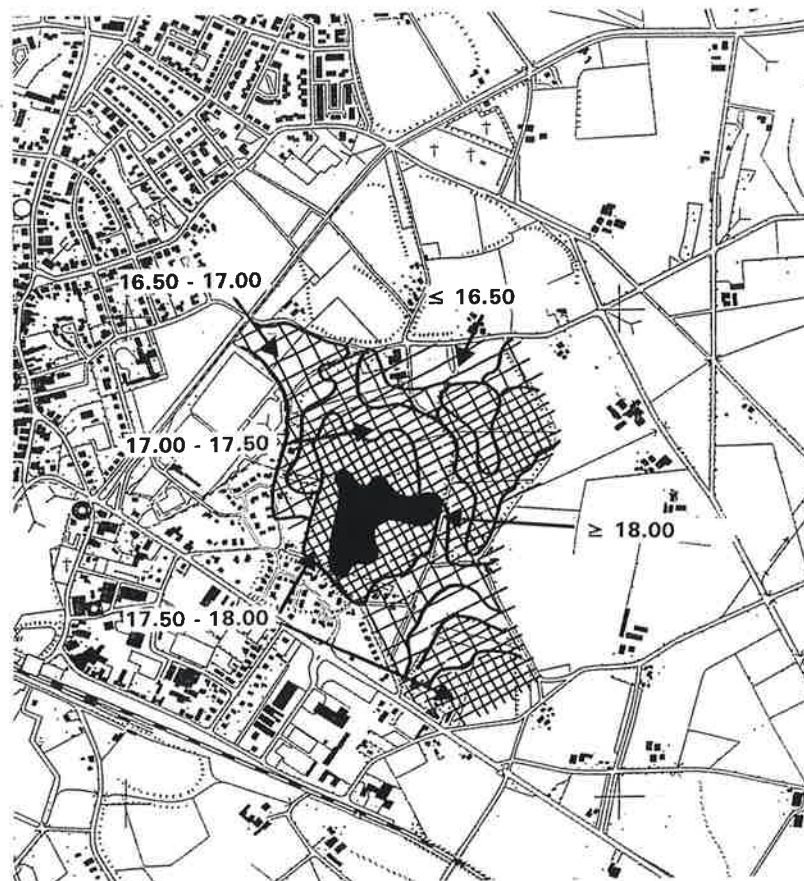
Landschapselementen

Het landschap aan de oostrand van Ruurlo is onderdeel van een uitgestrekt oud-bouwlandcomplex, dat is opgebouwd uit een veelheid van tegen elkaar aangelegene essen. Tussen de essen, in de voegen van dit patroon, zijn vaak (zand)wegen en paden gelegen. Oorspronkelijk waren al deze essen omgeven door een hakhoutsingel, maar die zijn nu gedeeltelijk verdwenen. Verder wordt het essenlandschap gekenmerkt door een onregelmatig verkaveling, houtsingels, verspreidstaande oude bebouwing, oud ontgonnen grasland afgewisseld met bouwland en zichtbare hoogteverschillen.

Flora en fauna

In het open kampenlandschap, waar de locatie Leusinkbrink toe behoort, zijn diverse landschapselementen van belang, zoals de houtwallen, singels, wegbermen of sloottaluds. Voor de dierenwereld zijn deze landschapselementen met name van belang voor zangvogels en kleinere zoogdieren (egel, steenmarter).

hoogtelijnen





-  houtwal/singel
-  bomen
-  karakteristieke haag
-  es

landschapselementen

4.3. Bebouwing en functies

Bebouwing

Aan de noordwestzijde wordt de locatie Leusinkbrink begrensd door de Nieuwe Weg met aangrenzend achterkanten van de bebouwing van de kom van Ruurlo. Aan de westkant ligt een sportcomplex met voetbalvelden en een sporthal. Ten zuiden, aan de rand van de kern van Ruurlo (Hessenweg e.o.) liggen woningen die afwisselend met de achterzijde en de voorzijde op het plangebied georiënteerd zijn. Aan de noord- en oostzijde ligt een aantal (soms karakteristieke) agrarische bedrijven verspreid in het buitengebied.

Vanuit het plangebied en omgeving zijn vier landmarks zichtbaar: de molen, twee kerktorens en de karakteristieke kraan van een houthandelbedrijf. Elk heeft een cultuurhistorische waarde en biedt de mogelijkheid tot oriëntatie.

Functies

In het dorp Ruurlo zijn voldoende voorzieningen. De winkels in het centrum (onder andere drie supermarkten) en het station liggen op 500 meter van de locatie Leusinkbrink (circa 5 minuten lopen). Scholen zijn op 1 kilometer afstand gelegen en sportvelden grenzen aan het plangebied. Bij de plaatselijke voetbalvereniging (drie wedstrijdvelden en een trainingsveld) bestaat de behoefte, met het oog op de komende uitbreiding van Ruurlo, ruimte te reserveren voor de uitbreiding van het bestaande sportcomplex met één voetbalveld. In de plannen voor Leusinkbrink wordt met deze mogelijkheid rekening gehouden.

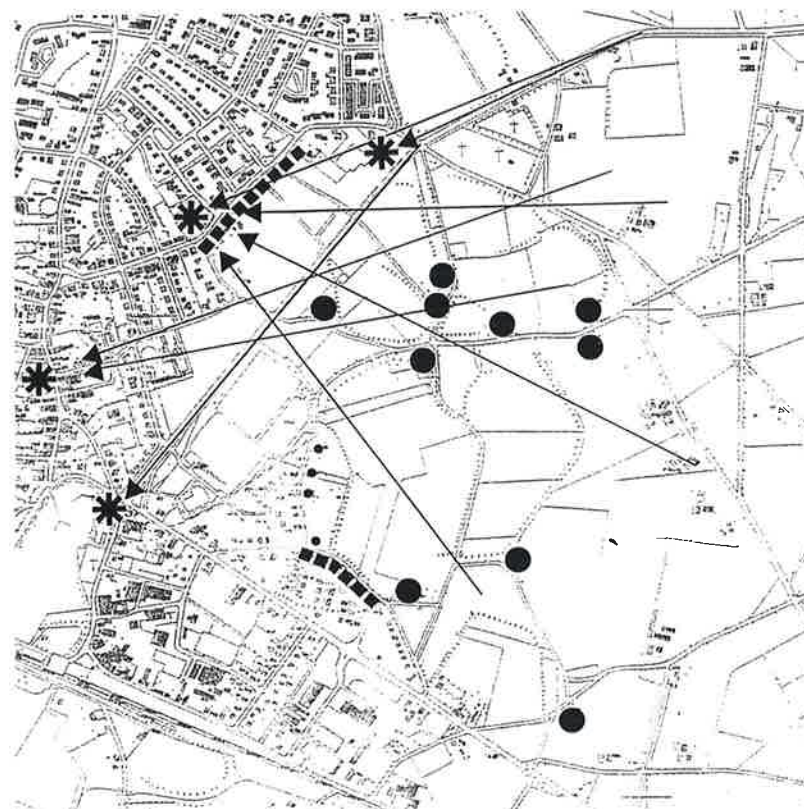
Aan de noordzijde van het plangebied is een begraafplaats gelegen met nog slechts beperkte capaciteit. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden of deze begraafplaats op deze locatie, in samenhang met de ontwikkelingen rond het woongebied en met name de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg, uitgebreid kan worden.

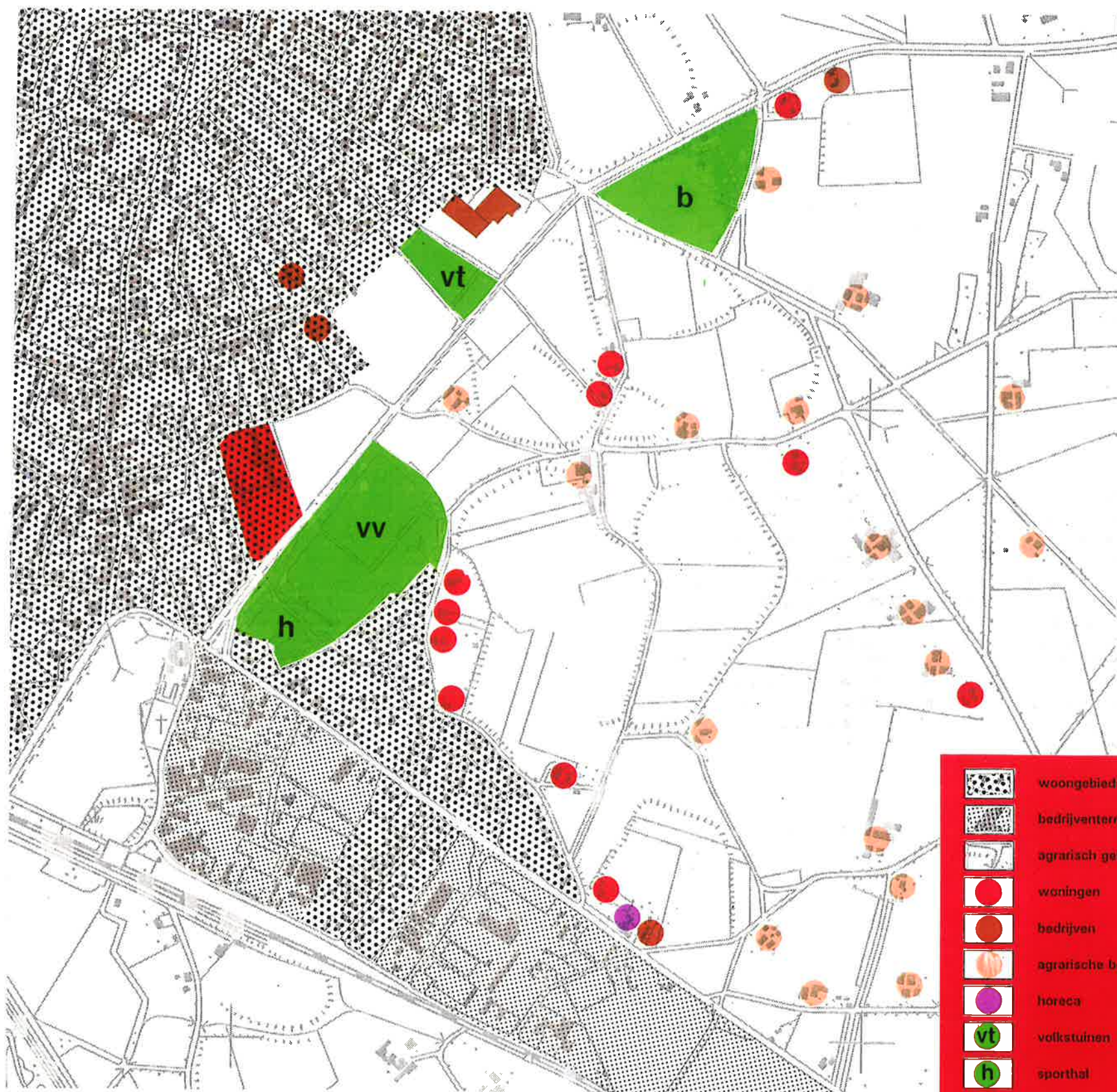
Ten zuiden van het plangebied, ten zuiden van de Groenloseweg, is, afgeschermd door woningbouw, een aantal bedrijventerreinen gelegen.

In het plangebied is een aantal kleine agrarische bedrijven gelegen, een horecabedrijf, een loodgieter en een bosexploitatiebedrijf.



bebouwing





functies

	woongebied
	bedrijventerrein
	agrarisch gebied
	woningen
	bedrijven
	agrarische bedrijven/hobby boeren
	horeca
	volkstuinen
	sporthal
	sportvelden
	begraafplaats

4.4. Verkeersstructuur

Autoverkeer

Het plangebied ligt in de oksel van de Nieuwe Weg (verkeer uit de richting Borculo) en de Groenloseweg (verkeer uit de richting Groenlo), twee (provinciale) hoofdstructuurwegen van Ruurlo. Tussen deze wegen ligt een netwerk van verharde en onverharde landwegen die het buitengebied (agrarisch verkeer) ten oosten van Ruurlo met de kern verbinden. De Leusinkbrink en de Nieuwenhuissteeg liggen tussen/langs de essen in het plangebied.

Agrarisch verkeer

Het (agrarisch) verkeer uit het buitengebied richting Ruurlo komt op twee knooppunten samen. Dit is ten noorden van het plangebied bij het knooppunt op de kruising Borculoseweg/Karssenbargweg en ten zuiden bij het knooppunt van de Vosheuvelweg en de Groenloseweg.

Langzaamverkeer

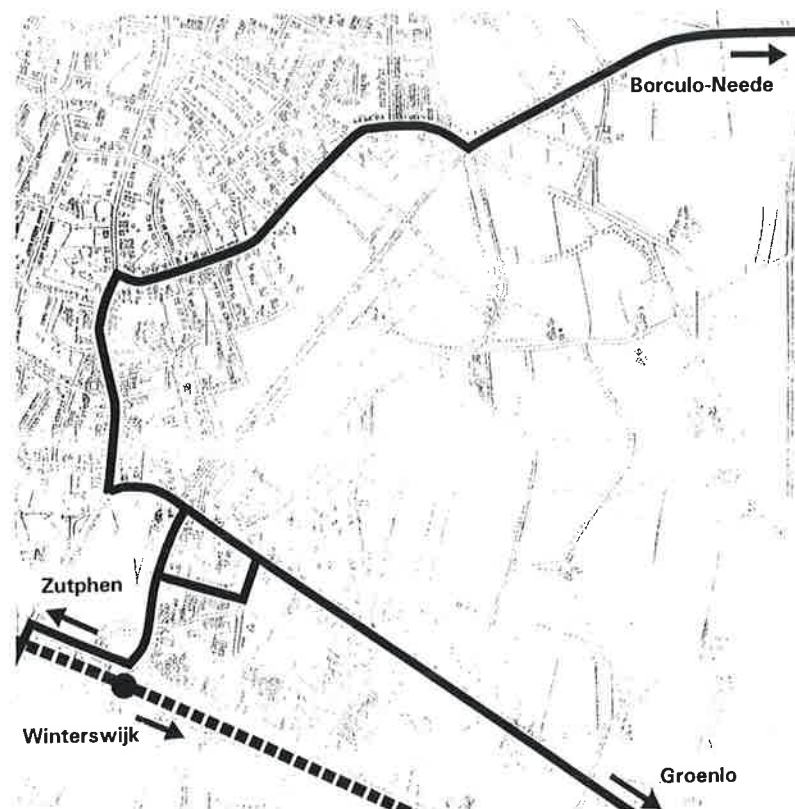
De Kaapdijk kruist de Nieuwe Weg. Alleen het langzaamverkeer kan gebruik maken van deze route richting het centrum van Ruurlo. Ten oosten van de sportvelden is een langzaamverkeersroute gelegen langs de achterkanten van woningen.

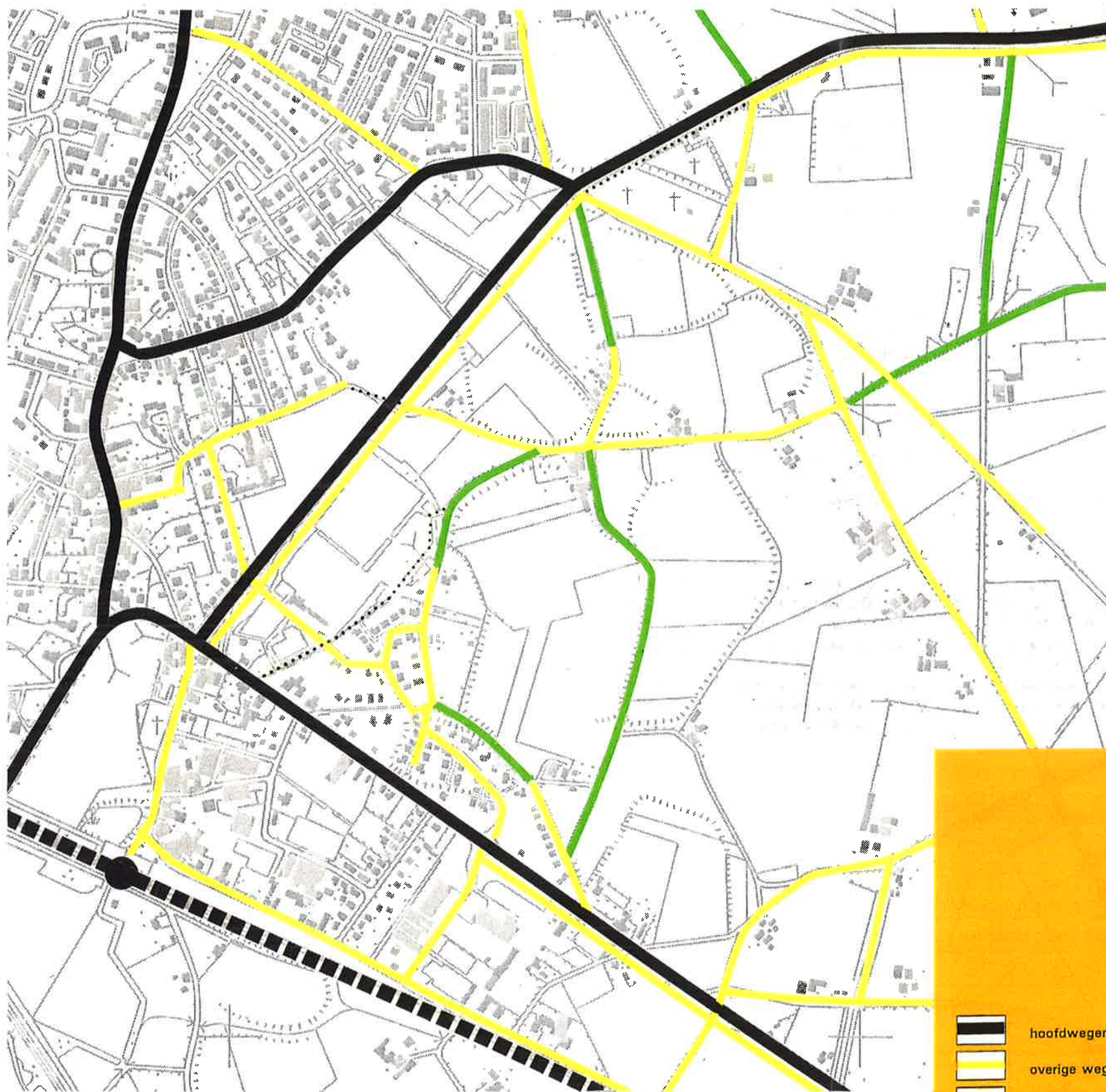
Openbaar vervoer

In de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten door de buslijn Doetinchem-Enschede. De route van de buslijn loopt via de Borculoseweg-Dorpsstraat richting station. Op enige afstand van het plangebied loopt over de Groenloseweg de buslijn Zutphen-Groenlo.

Op ongeveer 500 meter vanuit het hart van het plangebied is het station van Ruurlo gelegen. De treinverbinding tussen Zutphen en Winterswijk heeft een 60-minuten frequentie.

openbaar vervoer





- hoofdwegen
- overige wegen
- onverharde wegen
- fietsroutes

wegen

4.5. Overige

Eigendomsverhoudingen

In het plangebied zijn relatief veel grondeigenaren aanwezig. De grond is onregelmatig verkaveld, met verschillende afmetingen en in verschillende richtingen. Het oostelijk deel van het plangebied is grootschaliger verkaveld dan het westelijk deel.

Milieu-aspecten

Ten noorden van het plangebied zijn twee houtzagerijen gelegen: Bekol en de molen langs de Borculoseweg, een zagerij op windenergie. Aangezien de normen geen onderscheid maken hebben beide bedrijven een potentiële hinderzone van 200 meter. Het sportcomplex met verlichting aan de oostrand van het plangebied heeft een potentiële hinderzone van 50 meter. Overige bedrijven zullen geen hinder veroorzaken ten opzicht van het plangebied.

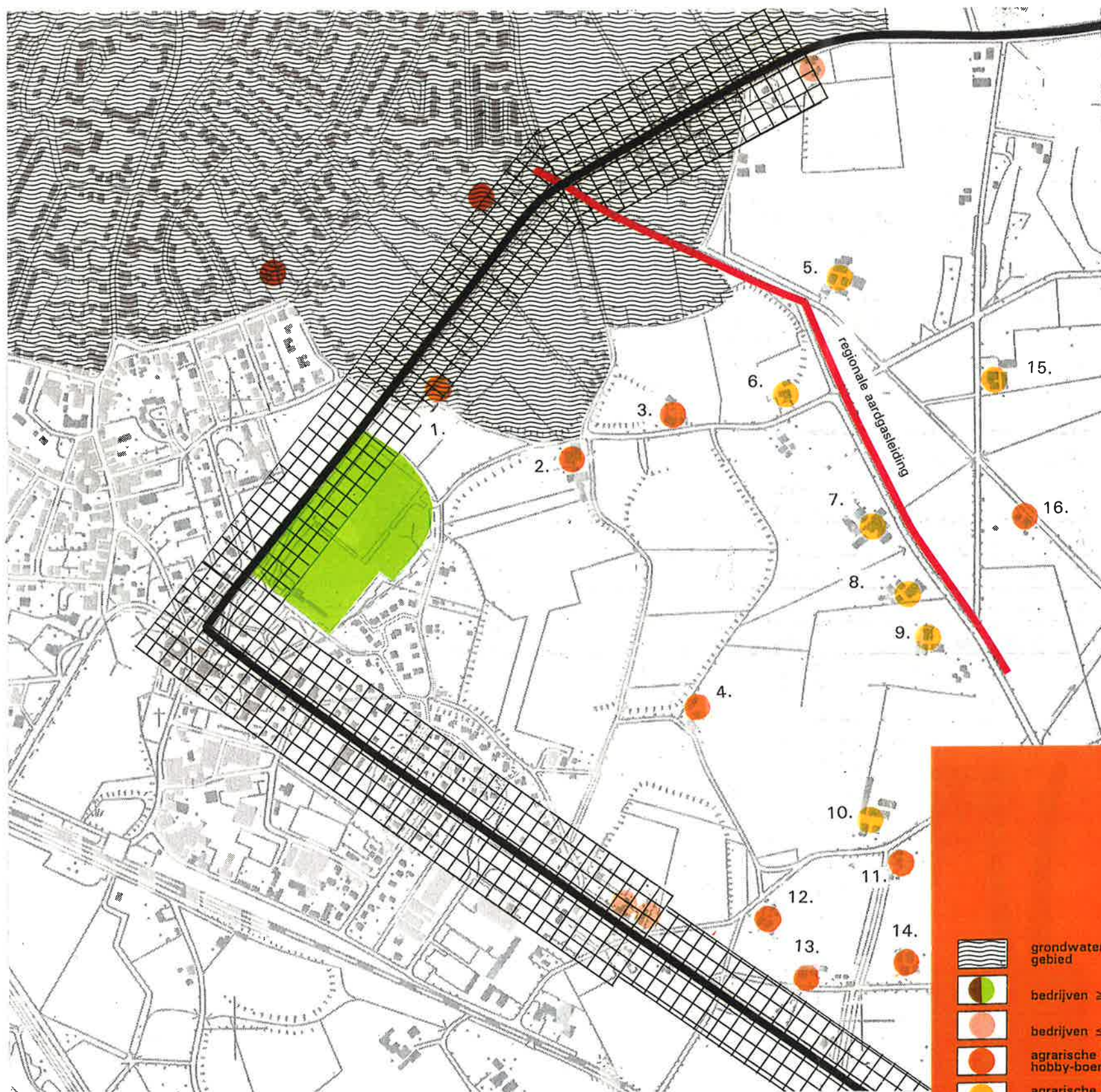
Feitelijk gebruik agrarische bedrijven				
	vergunning	amvb	mve	stankcirkel
1. Nieuwe Weg 5	geen	-	-	0
2. Leusinkbrink 7	vervallen	-	-	0
3. Kaapdijk 2	geen	-	-	0
4. Kremersteeg 1	geen	-	-	0
5. Karssenbargweg 2	wel	-	160	100
6. Kaapdijk 4	-	wel	0	50
7. Nieuwenhuishoekweg 1 + 1a	wel	-	171	100
8. Nieuwenhuishoekweg 3	wel	-	125	100
9. Nieuwenhuishoekweg 5	wel	-	330	135
10. Vosheuvelweg 2	wel	-	419	150
11. Vosheuvelweg 3	geen	-	-	0
12. Vosheuvelweg 1 + 1a	geen	-	-	0
13. Kooiersdijk 2	geen	-	-	0
14. Kooiersdijk 4	geen	-	-	0
15. Karssenbargweg 4	-	wel	20	50
16. Karssenbargweg 1	-	wel	0	50

In het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gelegen. De Nieuwe Weg 5, de Leusinkbrink 7, de Kaapdijk 2 en de Kremersteeg 1 betreft allen bedrijven zonder of met een vervallen vergunning. Geen van allen betreft het (reële) bedrijven, maar zogenaamde hobbyboeren. De relevante, omliggende agrarische bedrijven binnen een zone van 400 meter rond het plangebied hebben stankcirkels tussen de 50 en 150 meter uitgaande van de nieuw te bouwen woonwijk als een categorie 1 situatie. Geen van deze cirkels doorsnijdt de plangrens van het bestemmingsplan.

Geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer in de huidige situatie wordt met name veroorzaakt door de Borculoseweg/Nieuwe Weg en de Groenloseweg. De voorkeursgrenswaarde is gelegen op respectievelijk 80 en 67 meter uit de as van de weg (bron: bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Ruurlo 1995).

In een deel van het plangebied is de 25-jaarszone van het grondwaterbeschermingsgebied gelegen. In de huidige situatie zijn in het plangebied de begraafplaats, een aantal woningen en het huidige tracé van de provinciale weg in het beschermingsgebied gelegen. Nieuwe ontwikkelingen in dit beschermingsgebied zullen aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen.

Langs de Karssenbargweg is een regionale aardgasleiding gelegen.



milieu-aspecten





1. karakteristieke bebouwing
2. sportvelden langs Nieuwe Weg
3. houtwal Nieuwenhuissteeg
4. Nieuwe Weg
5. bolle vorm es en zicht op molen
6. de molen (houtzagerij) gelegen in de kom
7. de begraafplaats, Borculoseweg
8. de Karssenbargweg

plangebied in beeld

5. Uitgangspunten

Aan de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, liggen diverse uitgangspunten ten grondslag. Deze worden in dit hoofdstuk beschreven.

5.1. Duurzaamheid, milieu-programma van eisen

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Ruurlo is duurzaam bouwen. Daarmee wordt bedoeld (NMP 2) het voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Om een plan optimaal duurzaam te kunnen ontwikkelen is het noodzakelijk vanaf het eerste moment duurzaamheidsuitgangspunten bij de planvorming te betrekken. Ten behoeve van deze ontwikkeling is onder leiding van bureau B.O.O.M. een startnotitie opgesteld waarin door een breed kader (gemeente, politiek, leidingbeheerders) het ambitieniveau voor Leusinkbrink is vastgelegd. De ambities (verdeeld in een basis- en een plusniveau) hebben betrekking op zowel het structuurniveau als het woningniveau. Themagewijs zijn de ambities hier kort weergegeven.

Flora en fauna

- * inpassen bestaande (waardevolle) landschapselementen
- * aanbrengen van een ecologisch netwerk en deze aansluiten op de omgeving
- * benutten van gradiënten voor variatie
- * ecologisch beheer, waarbij de betrokkenheid van de bewoners ook een rol speelt
- * inheemse vegetatiesoorten
- * aanleggen educatief groen
- * bevorderen broed- en verblijfgelegenheden
- * aanleg educatief groen (plusniveau)

Landschap en bodem

- * verwerken en handhaven van de karakteristieke gegevens van het aanwezige landschap
- * handhaven van aanwezige bebouwing
- * handhaven van grondwaterpeil
- * gesloten grondbalans

Water

- * benutten van regenwater in de woning
- * afvoeren van schoon regenwater door infiltratie
- * minimaliseren hoeveelheid verharding
- * aanbrengen van variatie in de taluds, oeverfixatie door levende vegetatie

Verkeer

- * Leusinkbrink 30-km gebied
- * voorrang langzaam verkeer, auto te gast
- * Ontwerpen van goede fietsroutes (samenhang, veiligheid, directheid)
- * stimuleren openbaar vervoer
- * bevorder selectief autogebruik: autoverkeersontsluiting via Oostelijke Verbindingsweg
- * parkeernorm laag houden

Energie

- * grote mate van zuidoriëntatie (80% en 90% bij plusniveau)
- * belemmeringshoek ten gevolge van bebouwing $< 16^\circ$ (gevels gericht op zuidoost-zuid-zuidwest) en $< 20^\circ$ (andere oriëntatie gevels)
- * compact bouwen
- * daken moeten geschikt zijn voor toepassing zonnecollectoren en/of fotovoltaïsche zonne-energie

Afval

- * bij woonstraat containerpunten voor periodiek ophalen afval
- * bij brengsysteem: een centraal wijkpunt

Woonmilieu

- * bewonersparticipatie tijdens ontwerpproces voor wat betreft invulling van het (semi) openbaar groen in de wijk (speelplaats, openbaar groen)
- * sociale veiligheid
- * verzorgen van sociale interactie op wijk/buurniveau

Grondstoffen en materialen

- * milieuvriendelijk materiaalgebruik
- * hergebruik van materialen en grondstoffen
- * toepassen van plant- en diervriendelijke erfafscheidingen
- * verminderen van het aantal onnodige objecten

5.2. Uitbreidingsrichting

Structuurvisie Ruurlo

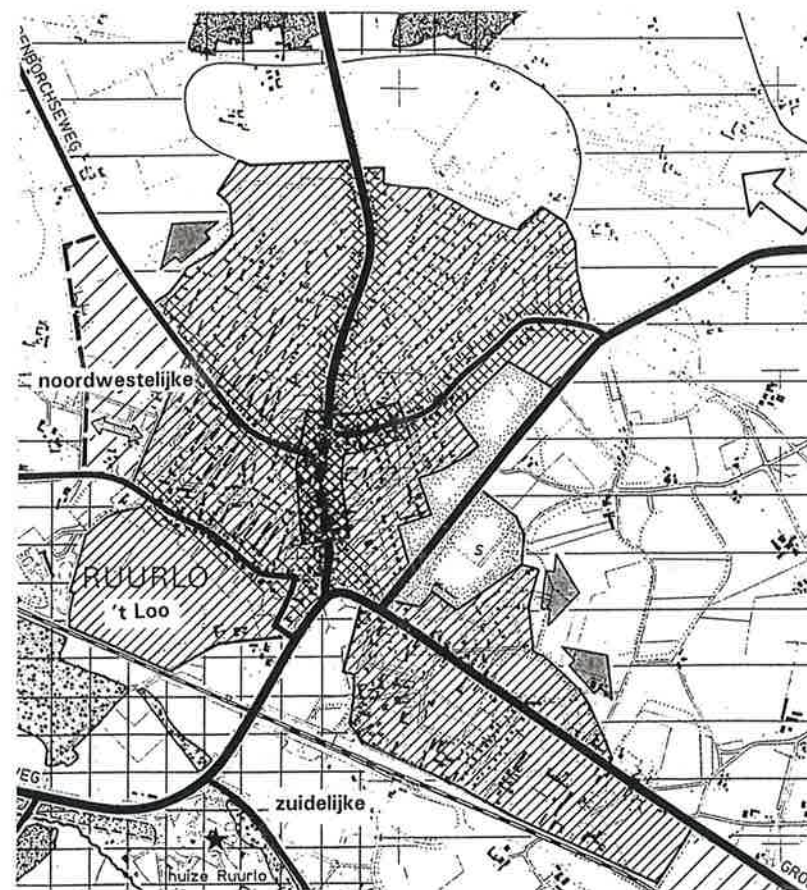
In de structuurvisie Ruurlo (1992) is een aantal mogelijke uitbreidingsrichtingen geschetst. Het betreft een noordwestelijke-, een oostelijke- en een (niet op de structuurvisiekaart zichtbare) zuidelijke richting. De noordelijke richting als uitbreiding is vanwege de gewenste landschappelijke openheid niet gewenst. In zuidwestelijke richting zijn de laatste kavels van 't Loo uitgegeven. De noordwestelijke richting is gelegen in de invloedssfeer van de waterzuiveringsinstallatie. Aangezien deze de komende jaren zal blijven functioneren, zijn hier op de korte termijn geen uitbreidingsmogelijkheden te verwachten. De zuidelijke richting is beschreven in de 'discussienota' van de gemeente. De nadruk zal hier moeten liggen op uitbreiding van de bedrijvigheid gekoppeld aan het station en de overige bedrijfsterrinen (Schansekamp en Venterkamp). De oostelijke richting biedt de beste mogelijkheden een uitbreiding te realiseren op korte termijn die voldoende omvang heeft, dichtbij het centrum van Ruurlo is gelegen (loopafstand), te koppelen is met de aanleg van een verbindingsweg rond Ruurlo ter ontlasting van de Dorpsstraat en weinig knelpunten kent.

Ruurlo 'essendorp'

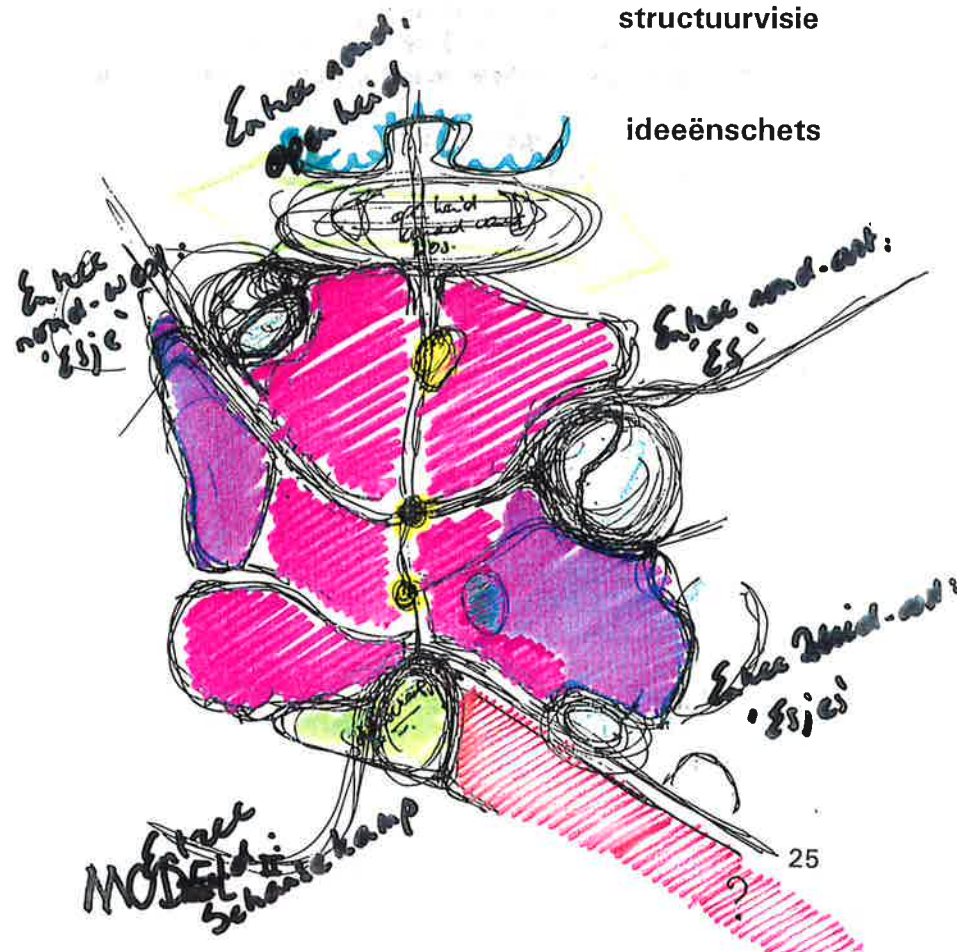
Ten behoeve van de mogelijke oostelijke uitbreidingsrichting is in de notitie 'Ruurlo-Oost, eerste ideeënschetsen' (1995) een drietal ruimtelijke modellen geschetst waarin de oostelijke uitbreiding bezien is in relatie tot Ruurlo als geheel. De gemeente heeft naar aanleiding van deze notitie de voorkeur uitgesproken voor het model Ruurlo 'essendorp', waarbij het landschap als belangrijke drager wordt beschouwd van de ruimtelijke ontwikkelingen.

Kenmerkend voor de ligging van Ruurlo zijn de essen (essenlandschap) waartussen en waaroverheen de bebouwingspatronen van de kern de afgelopen eeuwen zich heeft ontwikkeld. In de bebouwde kom is van deze essenstructuur niets of nauwelijks iets meer te herkennen. Direct rond de kern, het uitbreidingsgebied, zijn de essen nog wel aanwezig, al dreigen sommige ten onder te gaan aan de intensivering van het gebruik van deze gronden in het buitengebied. Het landschap is bij duurzaam bouwen één van de belangrijkste onderleggers voor de nieuwe structuur. De landschappelijke structuur blijft in de nieuwe situatie herkenbaar. De aanwezige kwaliteiten kunnen gehandhaafd en uitgebuit worden.

De essen worden in Ruurlo als belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische elementen beschouwd. Alle essen direct rond de kern krijgen in dit concept een ruimtelijke betekenis, danwel als open ruimte (entree) dan wel als kader voor een woonbuurt van Ruurlo.



structuurvisie



ideeënschets

5.3. Overige uitgangspunten

Op diverse schaalniveaus zijn ontwerputgangspunten geformuleerd. De belangrijkste zijn hier weergegeven. Naast de ontwerputgangspunten worden ook diverse, indirect met het plan samenhangende ontwikkelingen (overige uitbreidingen) mogelijk gemaakt. Ook deze worden hier beschreven.

Ontwerputgangspunten; niveau Ruurlo

- * Het concept 'Ruurlo-essendorp' moet uitgewerkt worden. Dit betekent het respecteren van het Ruurlose landschap. De essen vormen de dragers voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
- * Op het niveau van Ruurlo-dorp dient, ten behoeve van de hoofdgroenstructuur van Ruurlo, de relatie tussen het groene open gebied ten zuiden van Ruurlo (rond huize Ruurlo) en het groene open gebied ten oosten van Ruurlo gehandhaafd te blijven;
- * De uitbreiding dient de huidige onevenwichtige opbouw van Ruurlo, beredeneerd vanuit de ruimtelijke opbouw rond een denkbeeldige as tussen het centrumplein en het station, te herstellen;

Ontwerputgangspunten; niveau plangebied

- * Een oostelijke dorpsrand ontbreekt. Een nieuwe dorpsrand moet ontworpen worden;
- * Bestaand groen dient zoveel mogelijk gehandhaafd te worden;
- * Bestaande bebouwing dient zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in het plan;

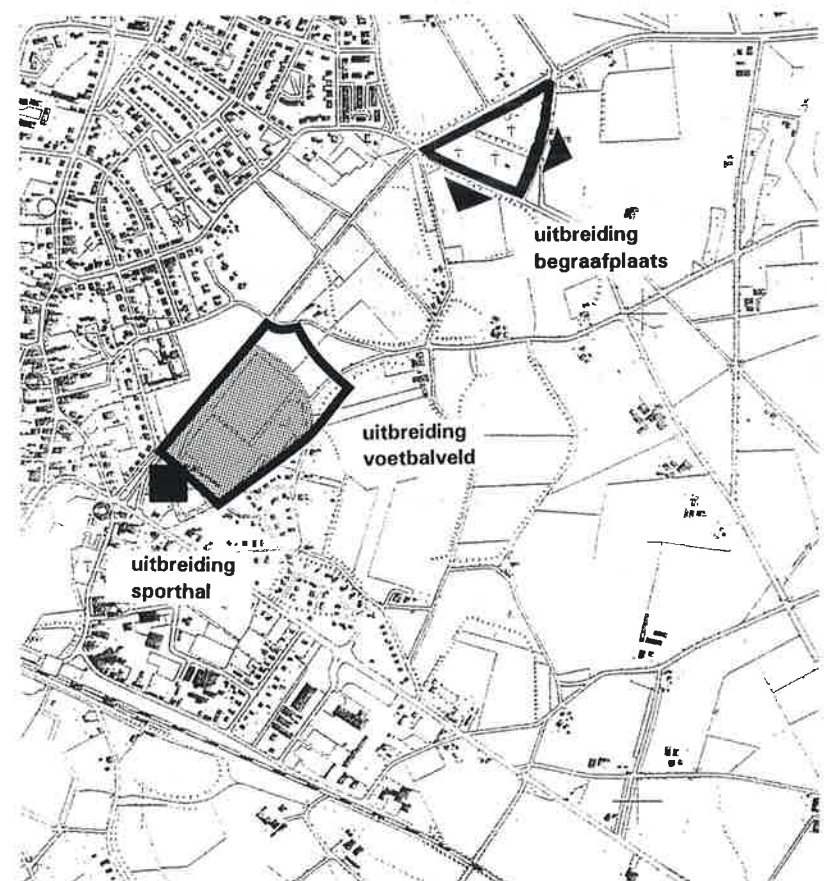
Overige uitbreiding; sportvelden

Bij de plaatselijke voetbalvereniging bestaat de behoefte, met het oog op de komende uitbreiding van Ruurlo, ruimte te reserveren voor de uitbreiding van het bestaande sportcomplex met één voetbalveld. Tevens bestaat de behoefte de sporthal uit te breiden met een aanbouw ten behoeve van aanverwante functies. In de plannen voor Leusinkbrink wordt met deze mogelijkheid rekening gehouden.

Overige uitbreiding; begraafplaats

Onderzoek is gaande naar de (kwantitatieve) mogelijkheden de begraafplaats gelegen langs de Borculoseweg en de Karssenbargweg uit te breiden. In het bestemmingsplan moet uitgegaan worden van een mogelijke uitbreiding van de begraafplaats in relatie tot het tracé van de Oostelijke Verbindingsweg.





6. De ontwikkelingen

In het bestemmingsplan wordt een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Aan de vorm, omvang en situering van deze ontwikkelingen ligt een integrale visie ten grondslag. Deze visie, structuurschets Ruurlo-Oost, omvat een ruimer gebied dan het plangebied van het bestemmingsplan. Deze visie wordt in dit hoofdstuk beschreven.

Daarnaast worden in dit hoofdstuk de diverse ontwikkelingen beschreven die daadwerkelijk in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit zijn het woongebied Leusinkbrink, de Oostelijke Verbindingsweg, en diverse met deze ontwikkeling samenhangende ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van de sportvelden en de daarmee samenhangende verlegging van het zandpad Leusinkbrink, de uitbreiding van de sporthal en de mogelijke uitbreiding van de begraafplaats. Deze ontwikkelingen worden afzonderlijk beschreven.

6.1. De structuurschets Ruurlo-Oost

De structuurschets voor Ruurlo-Oost behelst een ruimtelijke visie voor de langere termijn, een ruimtelijke wensbeeld voor de toekomst. In deze schets is de ruimtelijke en functionele samenhang aangegeven tussen de plannen voor Leusinkbrink (250 woningen), de plannen voor de Oostelijke Verbindingsweg en overige mogelijke ontwikkelingen op de lange en zeer lange termijn aan de oostkant van Ruurlo.

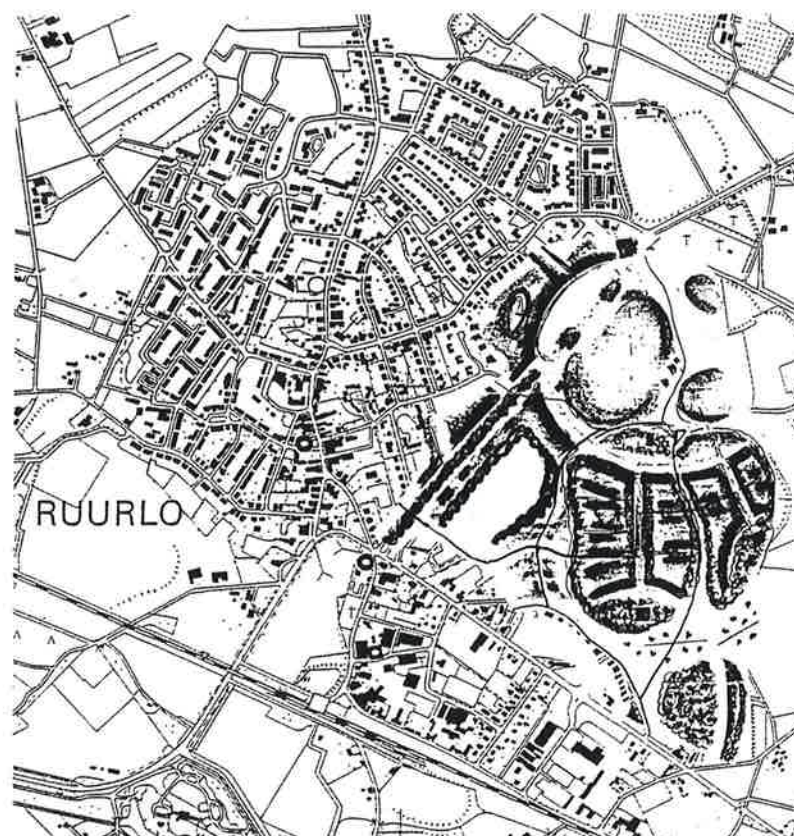
Het concept 'Ruurlo-essendorp' (zie 'uitgangspunten') is uitgewerkt voor de oostelijke uitbreidingsrichting van Ruurlo. Het Achterhoekse landschap vormt daarbij het uitgangspunt. De bestaande essen worden zoveel mogelijk gehandhaafd of in de nieuwe situatie versterkt. De entree van Ruurlo, komend vanuit Borculo (het noorden), wordt gevormd door een grote open ruimte waarin een aantal (kleinere) essen met diverse karakteristieke panden gelegen zijn. Door het open houden van deze ruimte en het handhaven van de karakteristieke, bestaande (woon)bebouwing blijft het aantrekkelijke zicht vanuit het buitengebied op het silhouet van Ruurlo, waar de nog functionerende molen langs de Borculoseweg onderdeel vanuit maakt, gehandhaafd.

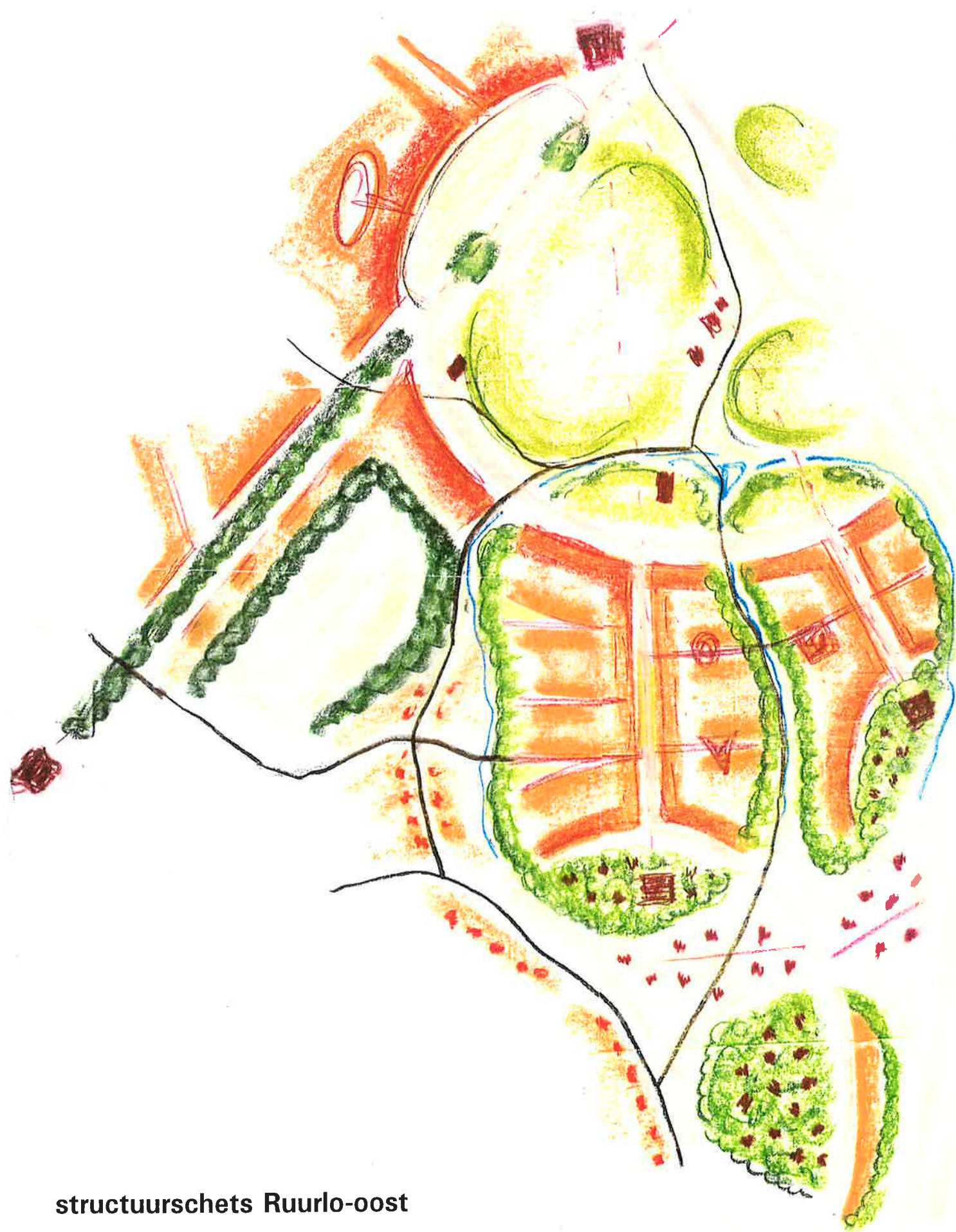
De nieuwe bebouwingsvlakken worden rond deze open ruimte geconcentreerd tegen de bestaande kern van Ruurlo aan. Langs de noordoostkant betreft het een inbreidingslocatie waarmee de bebouwingsstructuur langs de bebouwde kom van Ruurlo (de achterkanten van de Borculoseweg) wordt afgemaakt. In het zuidoostelijk deel ligt een drietal essen van redelijke omvang rond de open ruimte. Deze essen vormen qua omvang en ligging een perfect ruimtelijke kader voor de uitbreidingslocaties voor woningbouw op de korte en lange termijn. Het nieuwe woongebied wordt ontsloten vanaf de

Nieuwe Weg. Een oostelijke randweg (de Oostelijke Verbindingsweg), waarvan de ligging met name bepaald wordt door bestaande landschapselementen en bebouwing, neemt de functie van de Nieuwe Weg als provinciale weg over.

Tot nu toe heeft de radiale structuur van Ruurlo als ontwikkelingskader gediend. Het landschap was hieraan ondergeschikt. Duurzaam bouwen vraagt om een andere kijk op ontwikkelingen, vanaf het moment van het ontwikkelen van ideeën tot en met het gebruik van de woningen. Door echter bij deze ontwikkelingen het Achterhoekse landschap (de essen, landwegen en karakteristieke bebouwing) als uitgangspunt te hanteren voor de nieuwe ontwikkelingen, dreigt een breuk tussen de bestaande (oude) structuren en de nieuwe. Een nieuwe, gebogen dorpsrand verbindt in de structuurschets enerzijds het oude (de bestaande kom en mogelijke inbreidingslocaties aan de noordwest zijde van de Nieuweweg) met het nieuwe (uitbreidings-woonbuurten op de essen).

Anderzijds verdwijnen de achterkanten van tuinen als huidige dorpsrand uit het beeld en ontstaat een nieuwe dorpsrand van Ruurlo. Daarnaast leggen diverse zichtlijnen een verband tussen de nieuwe woonbuurten op de essen en het Achterhoekse landschap van de open ruimte.





structuurschets Ruurlo-oost

6.2. Leusinkbrink

6.2.1. Opzet van de wijk

Plangebied

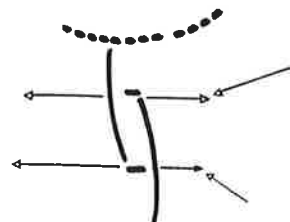
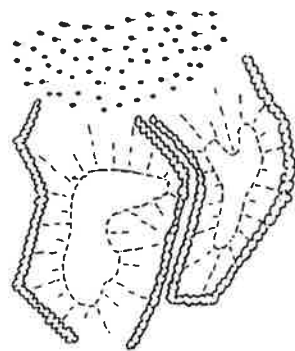
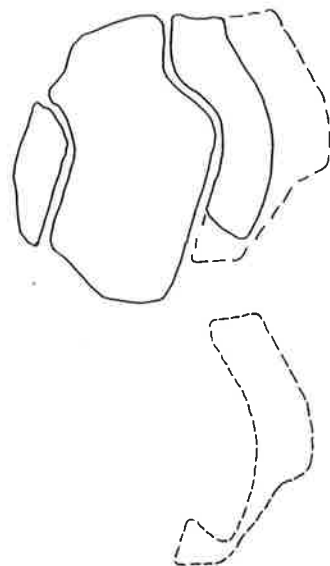
Het plangebied voor het woongebied van 250 woningen omvat ongeveer 15 hectare bruto plangebied gelegen tussen de Nieuwenhuissteeg en de Leusinkbrink. Het omvat de aan weerszijden van de Nieuwenhuissteeg gelegen essen en het aan de Leusinkbrink grenzende gebied waar reeds enkele woningen gebouwd zijn. De westelijke es wordt geheel bebouwd. De capaciteit op de oostelijke es wordt slechts gedeeltelijk benut, al wordt wel ingespeeld op toekomstige uitbreidingen van het woongebied. De restruimte tussen de houtwallen wordt gereserveerd voor woningbouw op lange termijn.

De essen

De karakteristieken van het plangebied worden optimaal benut in de planvorming. De gedeeltelijk bestaande en van oorsprong aanwezige houtwal rond de essen wordt, als versterking van het ruimtelijk en/of landschappelijk kader, gehandhaafd en uitgebreid met uitzondering van het noordelijk deel. Dit deel van de essen ligt namelijk in de open ruimte aan de rand van Ruurlo, in het vervolg 'het agrarisch park' genoemd. Agrarisch gebruik (essen), langzaamverkeerroutes (landwegen) en landelijke bebouwing (extensieve bebouwing, boerderijen) bepalen het beeld van deze ruimte. De bestaande hoogtelijnen op de essen dienen als uitgangspunt voor de ruimtelijke opbouw van de woonwijk en de afwatering. Enig bijschaven hiervan naar een mooie bolle vorm is gewenst.

De ruggengraat

De hoofdstructuur van de woonwijk wordt bepaald door gebogen noord-zuid lanen, passend binnen de contouren van de essen, en een tweetal rechte oost-west lijnen als verbinding tussen het nieuwe (de



woonwijk Leusinkbrink en eventuele ontwikkelingen op termijn) en het oude (de kom Ruurlo). Centraal op de grootste, westelijke es omgrenzen deze lijnen op het hoogste punt een centrale plek, 'de brink'. Een nieuwe dorpsrand rond 'het agrarisch park', met een herkenbare gebogen vorm, verbindt de woonwijk met de bestaande kom van Ruurlo.

Vlakken

Rond de ruggengraat ontstaat een patroon opgebouwd uit vlakken, een aantal op de essen en één langs de rand van de kom van Ruurlo. Deze vlakken zijn door hun specifieke ligging in de structuur aanleiding voor ruimtelijke differentiatie. De noordelijke vlakken (1) maken deel uit van 'het agrarisch park', de groene, open ruimte. Het zuidelijk vlak (2) vormt als het ware de bodem van de es, gestreefd wordt naar een groen afsluitend karakter (boswonen). Het westelijke vlak (3) sluit aan bij de bestaande kom van Ruurlo, ook wat het karakter betreft. De resterende vlakken (4) completeren de es. Elk vlak kan, ten behoeve van de identiteit, met een nader te bepalen, eigen thema (kleur, architectuur, materiaal etc.) uitgewerkt worden.

Verkavelingsrichting

Uitgangspunt is een optimale (noord-zuid) oriëntatie op de zon met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Een raster van oost-west lijnen met een voldoende diepe blokmaat voor vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen deelt de vlakken in blokken. Door in vorm de woonstraten te laten variëren tussen de gebogen vormen aan de noord- en zuidzijde van de es en de rechte oost-west lijnen uit de ruggengraat, ontstaat er een grote diversiteit aan woonstraten (lengte, hoogteverschillen, thema en vorm).





Leusinkbrink

6.2.2. Bebouwing

250 Woningen

De 250 woningen in een differentiatie van vrijstaande en twee-onder-één-kap types worden verdeeld over de verschillende hoofdstructuurelementen. 'De dorpsrand' wordt opgebouwd uit vrijstaande woningen. De gebogen lanen van de ruimtelijke hoofdstructuur, de zogenaamde ruggengraat, vragen om een meer aaneengesloten bebouwingstype waarmee tevens de gebogen vorm goed uit te voeren is. Gedacht wordt aan een geschakeld vrijstaand woningtype (tussen het vrijstaande en twee-onder-één-kap type in). De van elkaar verschillende (doodlopende) woonstraten worden in principe opgebouwd volgens het principe 'van druk-naar-rustig'. Dat wil zeggen twee-onder-één-kap woningen bij binnenkomst (relatief druk) en vrijstaande woningen langs de houtwallen rond de es (rustig) alwaar ook een keerlusje gerealiseerd zal worden. Aan de zuidkant van de westelijke es wordt gedacht aan de grotere kavels ($\pm 1000 \text{ m}^2$) met een boskarakter. Door op de erfscheiding van het eigen terrein de kavels in te planten met bomen, krijgt dit vlak een eigen identiteit. Aan de noordkant van beide essen liggen vlakken in 'het agrarisch park'. Hierbij wordt gedacht aan bijzondere architectuur met grotere bouwhoogte in een weiland-achtige omgeving als accenten van het gehele plan. Aan de westkant, buiten de es, grenzend aan de bestaande bebouwde kom, wordt gedacht aan vrijstaande woningen die aansluiten bij de bestaande bebouwing op deze locatie.

Accenten

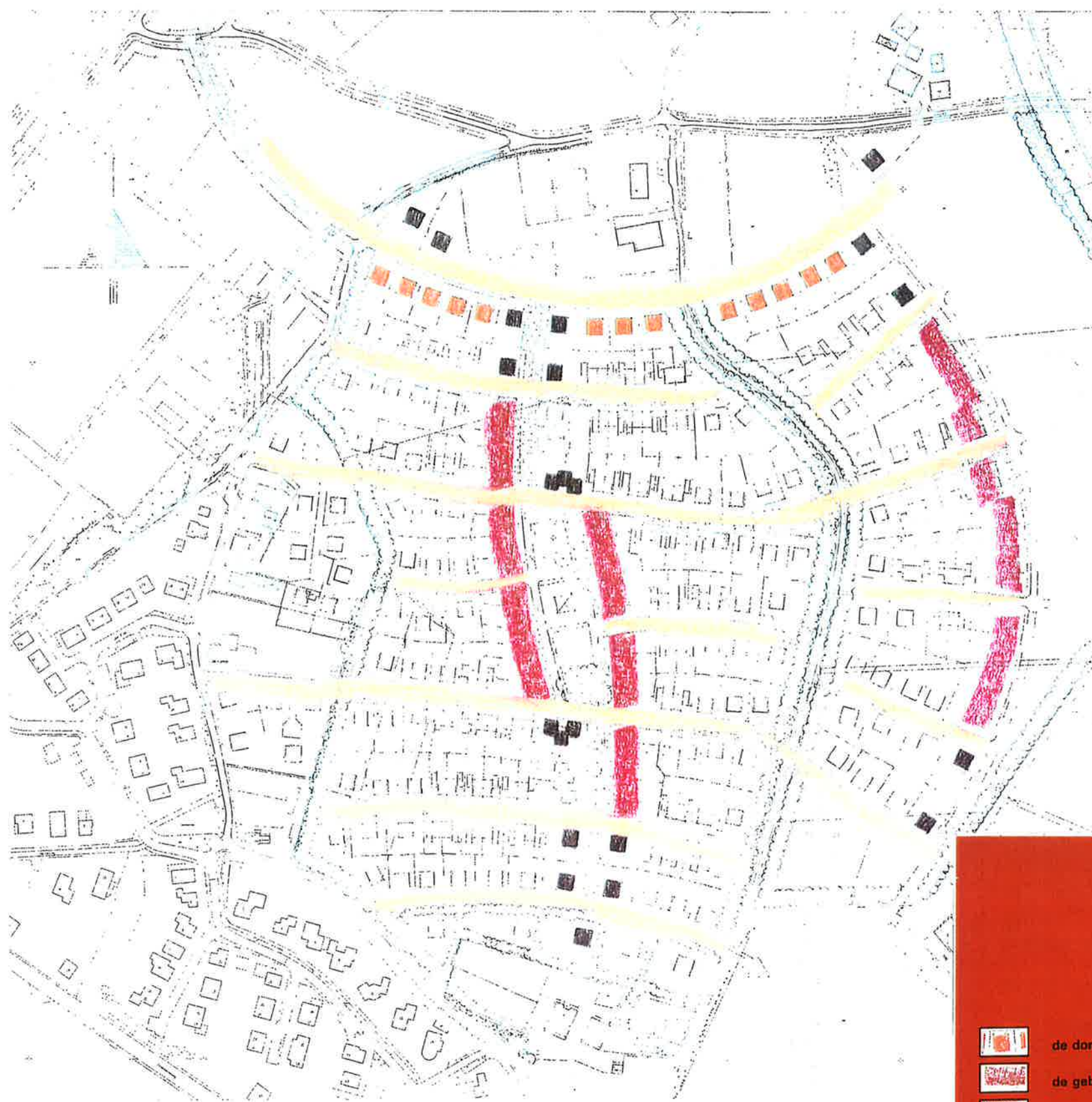
Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit moeten een aantal locaties verbijzonderd worden. In 'de dorpsrand' wordt voor zowel de westelijke als de oostelijke es een poort voorgesteld. Door het accentueren van de hoekwoningen kunnen deze poorten de entrees van het woongebied vormen. Aan de zuidkant van de westelijke es op de zuidelijke boog ligt een vergelijkbaar punt in de structuur. Deze entree heeft echter minder poortwerking dan in het noorden. Toch is dit punt van belang voor de oriëntatie. Op de hoek wordt daarom een verbijzondering voorgesteld. 'De brink', op de westelijke es, is als geheel een accent in de structuur. Alle aspecten verdienen bijzondere aandacht. Ook de vergelijkbare plek op de oostelijke es verdient enige verbijzondering. Om de gebogen lanen letterlijk spanning te geven, dienen deze opgespannen te worden tussen twee accenten. De hiervoor genoemde accenten van de poorten (op de westelijke es) vormen de ene zijde van de boog. De andere zijde wordt vormgegeven door bijzondere bebouwing langs 'de brink', juist op die plek waar een extra accent aan 'de brink' gewenst is. Centraal op 'de brink' wordt een bebouwingsaccent voorgesteld als onderdeel van de open ruimte. Gedacht wordt aan een muziektent of een schuilplek tegen de regen.

Duurzaamheid

Alle bestaande woningen/agrarische bedrijven in en om het plangebied worden geïntegreerd in het plan Leusinkbrink. Het (oorspronkelijke) agrarische karakter van het gebied blijft op deze wijze herkenbaar in de nieuwbouwwijk en geeft al in een vroeg stadium van het ontwikkelingsproces een leefbare wijk.

De verkavelingsstructuur kenmerkt zich door een grote mate van zuidoriëntatie (ongeveer 80%) met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Het woningbouwprogramma (vrijstaand en twee-onder-één-kap woningen) maakt het mogelijk ook bij de niet noord-zuid georiënteerde woningen gebruik te maken van passieve zonne-energie.

De ruimtelijke kwaliteit, mede bepalend voor het duurzame karakter van een woonwijk, bestaat uit een grote diversiteit in ruimtelijke elementen (dorpsrand, brink, lanen, diverse vormen woonstraat etc.) in een relatief klein plan (250 woningen). Elke plek is anders terwijl toch sprake is van samenhang.



bebouwing

-  de dorpsrand
-  de gebogen lanen
-  bebouwingsaccenten
-  vorm woonstraten

6.2.3. Verkeer

Autoverkeer

De woonwijk Leusinkbrink wordt ontsloten vanaf de noordflank. De wijkontsluitingsweg wordt gevormd door het noordelijk deel van de bestaande Nieuwe Weg. Op de hoogte van de Kaapdijk wordt de nieuwe 'dorpsrand' in de vorm van een boog gerealiseerd. De wijkontsluitingsweg volgt 'de dorpsrand' en daarmee de glooiingen van het essenlandschap. Het wegprofiel wordt 5 meter. Het deel van de wijkontsluitingsweg dat de Nieuwe Weg volgt, kan het huidige profiel van deze weg handhaven. Versmalling heeft echter de voorkeur. De ventweg kan verdwijnen.

Op de lange termijn is het mogelijk de woonwijk ook te ontsluiten vanaf de zuidflank. Op het moment dat er sprake is van uitbreiding van het plan Leusinkbrink in oostelijke en zuidelijke richting conform de structuurschets Ruurlo-Oost is het mogelijk een zuidelijke boog te realiseren tussen de essen en de Groenloseweg. Eventueel kan dan een scheiding in afwerking van het verkeer mogelijk gemaakt worden door een 'knip' aan te brengen centraal in het woongebied.

De gebogen noord-zuid lanen krijgen een wegprofiel van 4 ½ meter breed. De lanen vormen de buurtverzamelwegen van Leusinkbrink. De smallere wegbreedte beperkt de snelheid en het verhardingsoppervlak. Het verblijfskarakter van de lanen wordt hiermee versterkt.

De woonstraten worden gevormd door doodlopende stegen. De wegprofielbreedte bedraagt 3 ½ meter. In de inrichting van de openbare ruimte zal in verband met deze smalle maat rekening gehouden moeten worden met draaicirkels en passeermogelijkheden van auto's.

Met het parkeren wordt uitgegaan van het motto 'de auto te gast'. Dat wil enerzijds zeggen informele parkeeroplossingen in de straten zodat als de auto niet aanwezig is, de afwezige auto niet (via lege parkeerplaatsen) het straatbeeld bepaalt. Deze parkeerplaatsen worden bijvoorbeeld gerealiseerd op halfverharde plekken in groene bermen van de straten en lanen. Anderzijds betekent dit een lage parkeernorm van ongeveer 1,3 parkeerplaats per woningen. Daarvan komt 1 parkeerplaats op het eigen erf (bij alle woningen).

Langzaamverkeer

In het woongebied is een tweetal langzaam verkeerroutes vanuit het woongebied Leusinkbrink opgenomen richting het centrum van Ruurlo (Kerkplein en omgeving). Deze routes worden in het woongebied verbijzonderd. Op de hoogte van de Nieuwenhuissteeg worden voorzieningen ter overbrugging van de hoogteverschillen tussen de essen en de steeg opgenomen. De noordelijke route loopt via de Leusinkbrink, de Kaapdijk, 't Rikkelder en de Esweg en eindigt bij het Kerkplein. De andere route, een minder directe, loopt via de Leusinkbrink, de

Fürstenauerstraat, 't Rikkelder en de Esweg en eindigt bij het Kerkplein.

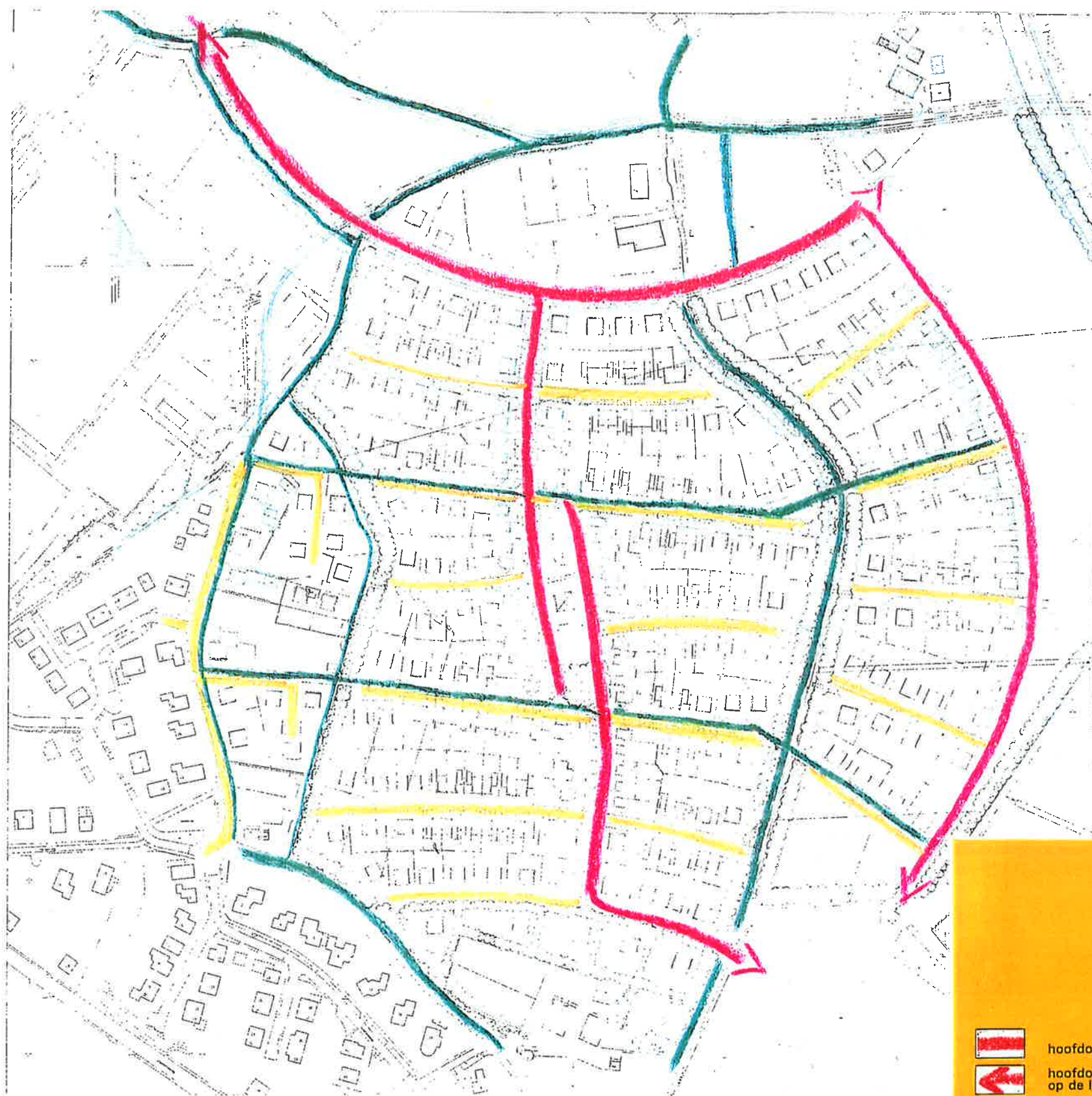
Het langzaamverkeer uit noordelijke richting krijgt een (fiets)tunnel onder de Oostelijke Verbindingsweg ten zuiden van de nieuw aan te leggen rotonde bij de Karssenbargweg. Deze route wordt voortgezet via een nieuw aan te leggen fietspad ten zuiden van de bomenrij langs de Karssenbargweg. Het zandpad de Nieuwenhuissteeg vormt de scheiding tussen de westelijke en oostelijke te bebouwen essen van het woongebied Leusinkbrink. Zowel op het niveau van de nieuwe woonbuurten als op het niveau van het oostelijk woongebied van de kern Ruurlo heeft de Nieuwenhuissteeg een (recreatieve) langzaamverkeersfunctie. Het huidige profiel (2 meter) wordt gehandhaafd. Ter hoogte van de Leusinkbrink 7 wordt de langzaamverkeerroute, met behoud van de huidige ruimtelijke structuur ten behoeve van de privacy van de aanliggende kavel omgelegd.

Duurzaamheid

Uitgangspunt voor de uitwerking is het principe 'de auto te gast':

- ***smalle profielen van 5 tot 3,5 meter breed (ten behoeve van lage snelheid; 30 km/uur zone);***
- ***lage parkeernorm (1,3 ppl. per woning, waarbij elke woning 1 ppl. op eigen erf krijgt);***
- ***de mogelijkheid het zuidelijk en noordelijk woongebied voor het autoverkeer van elkaar te scheiden, waardoor een autoluwe 'brink' ontstaat.***

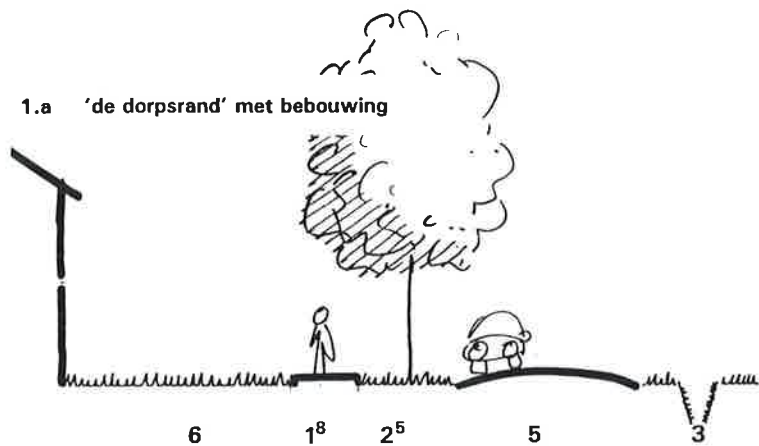
Er wordt een tweetal, in de woonomgeving geïntegreerde, directe langzaamverkeer routes aangelegd tussen het woongebied en het centrum van Ruurlo. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met het doortrekken van deze route richting een toekomstige fase. De bestaande routes worden daarbij zoveel mogelijk gehandhaafd.



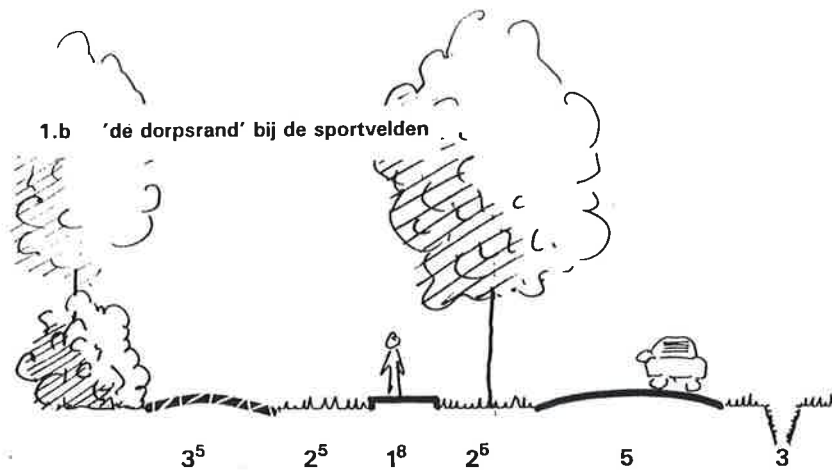
-  hoofdontsluiting
-  hoofdontsluiting op de lange termijn
-  woonstraten
-  langzaam verkeer routes

verkeer

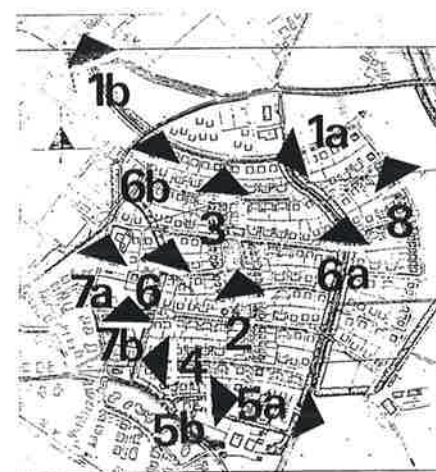
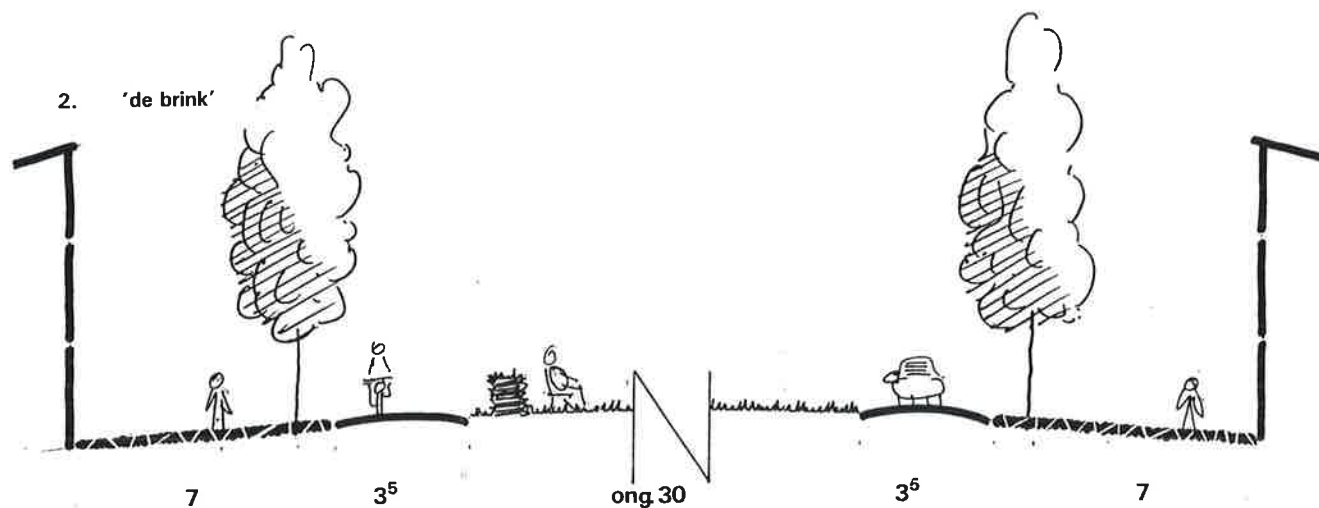
1.a 'de dorpsrand' met bebouwing



1.b 'de dorpsrand' bij de sportvelden

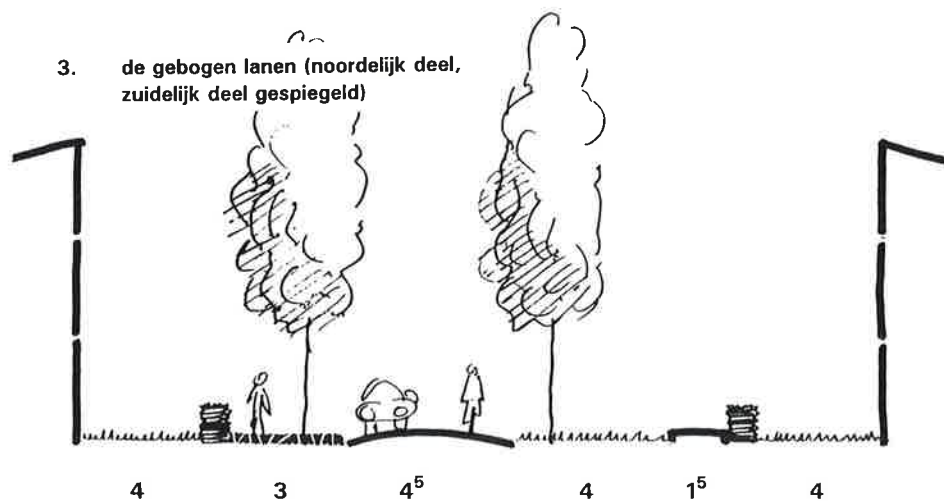


2. 'de brink'

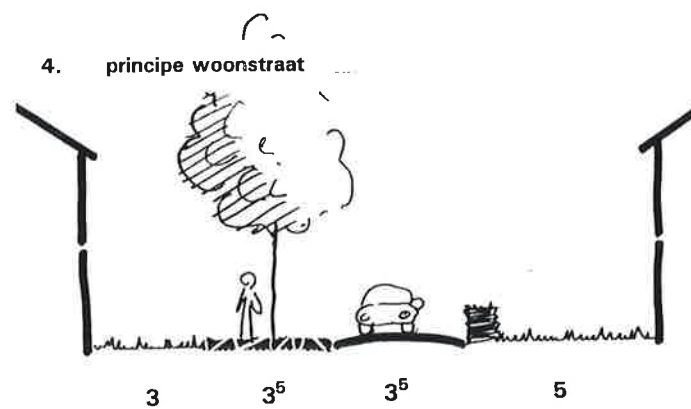


profielen schaal 1:200

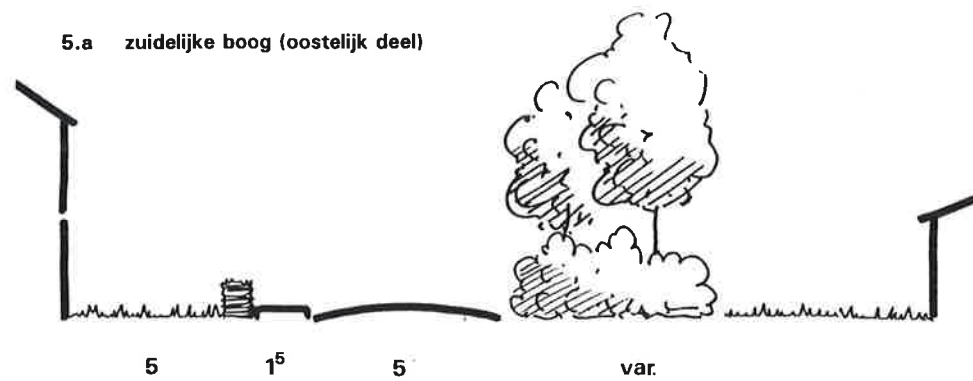
3. de gebogen lanen (noordelijk deel, zuidelijk deel gespiegeld)



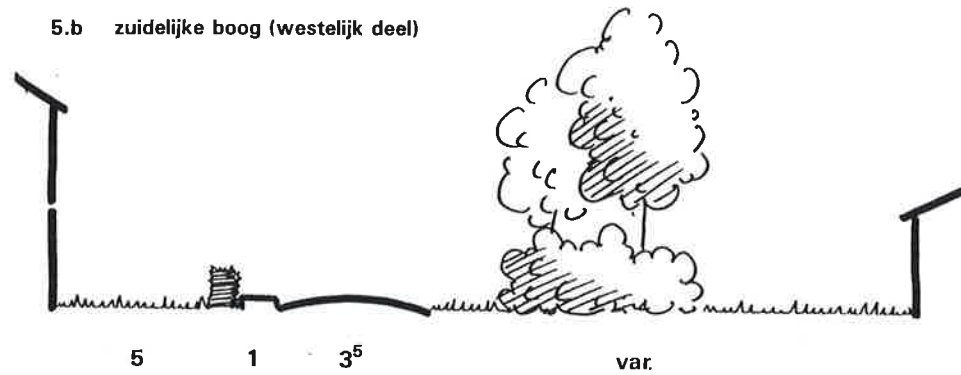
4. principe woonstraat



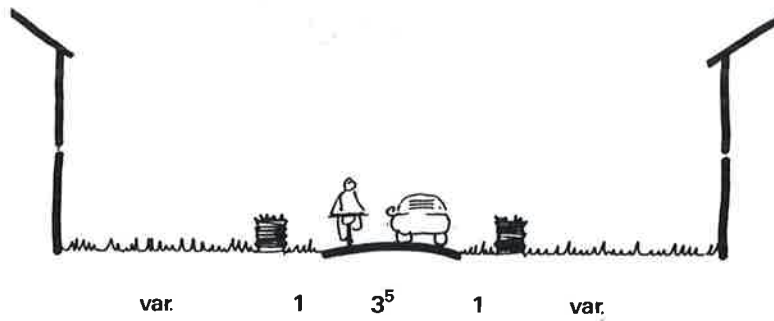
5.a zuidelijke boog (oostelijk deel)



5.b zuidelijke boog (westelijk deel)



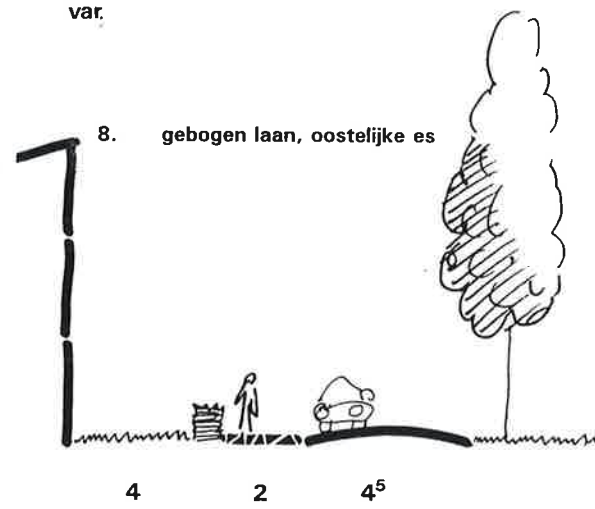
7.a Leusinkbrink



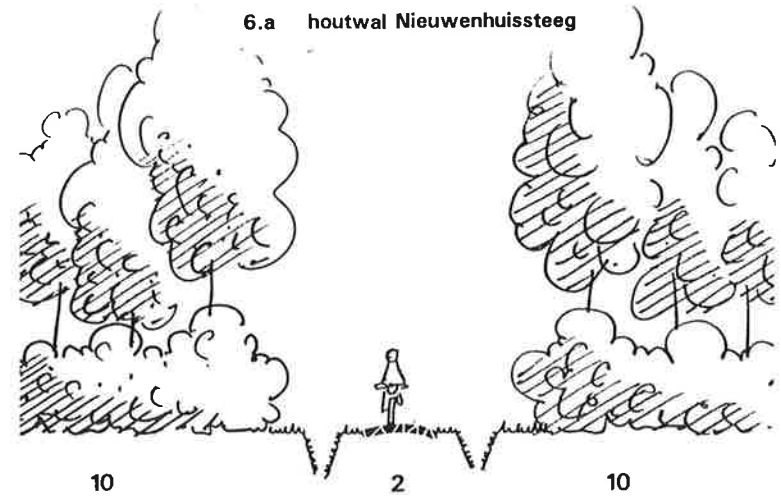
7.b ontsluiting woonhof



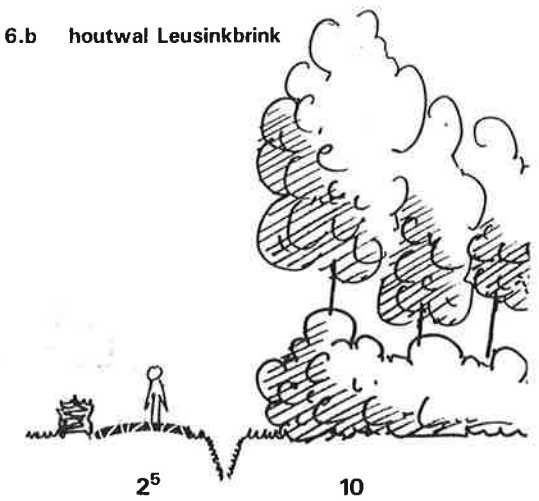
8. gebogen laan, oostelijke es



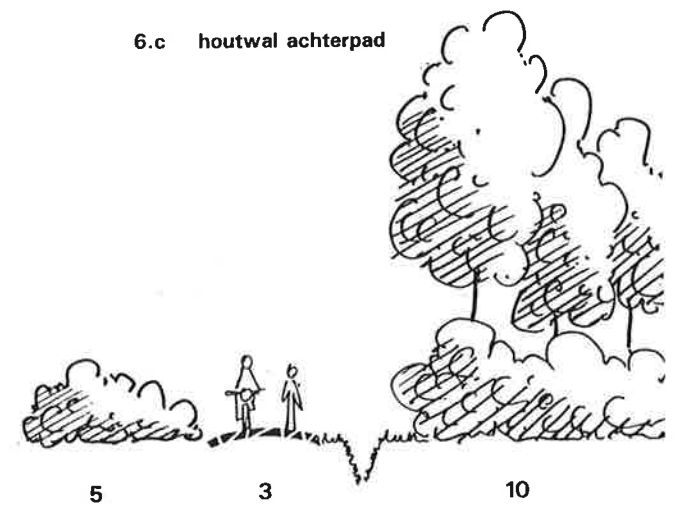
6.a houtwal Nieuwenhuissteeg



6.b houtwal Leusinkbrink



6.c houtwal achterpad



6.2.4. Groen

Hoofdstructuur

De hoofdropzet van de wijk wordt bepaald door de vorm van de essen. Van oudsher werden de essen omzoomd door een houtwal. Van deze houtwallen zijn op enkele plaatsen restanten aanwezig. In het kader van de ontwikkeling van de wijk worden de houtwallen aangevuld tot de hele contour van de wijk. Elke houtwal heeft een maat van 10 meter. Een frequent beheer is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de houtwal op termijn een dichte structuur houdt.

Aan de noordzijde van de wijk ligt de open ruimte, 'het agrarisch park'. Door in en rond het woongebied dat deel uit maakt van dit gebied de aanwezige beplanting bij de bestaande boerderij te handhaven wordt aangesloten bij het open karakter van en het uitzicht op de omgeving. Nieuwe bebouwing in deze zone wordt zoveel mogelijk beperkt ten behoeve van het landelijke karakter en het zicht vanuit de omgeving op de nieuwe dorpsrand.

Het 'wonen in het groen' aan de zuidzijde van de wijk krijgt vorm door de uitbreiding van de houtwal door middel van een groen casco ter begrenzing van de bouwkavels.

Lanen, 'de brink' en straten

Langs de wegen in de wijk worden laanbomen voorgesteld. De grootte en de aard van de bomen volgt de hiërarchie van de wegen.

Het gebruik van bomen op 'de brink' kan op verschillende manieren plaatsvinden. In een nadere uitwerking van deze plek zal hieraan vormgegeven moeten worden. Tevens kan de mogelijkheid onderzocht worden of er op of rond 'de brink' sprake kan zijn van één of meerdere niet wonen functies (bijvoorbeeld muziektent, schuilplek voor jongeren/ouderen) ter verlevendiging van het hart van de woonwijk.

Langs de woonstraten wordt aan één zijde van de straat één rij bomen gepland. De bomen zijn van een lagere orde dan de bomen langs de ontsluitingsweg. Vanwege de grote maat van inheemse boomsoorten wordt er hier voor exoten gekozen. Per straatje wordt één boomsoort geplant. De bomen worden aan de zuidzijde van de wegen geplant om de schaduwwerking voor de woningen te beperken.

Op enkele verspreide plekken in de wijk kunnen bijzondere bomen worden geplant. Dit zijn 'de brink' en de keerlusjes aan het einde van de woonstraatjes. In enkele keerlusjes kan een grote solitaire boom worden geplant. Deze vormen dan een fraaie beëindiging van de woonstraatjes.

Als ondergroei wordt gekozen voor bloemrijke grasland. Deze beplanting vormt een ecologische aanvulling op de omringende houtwal. Waar onderbrekingen nodig zijn voor onder andere opritten worden bijvoorbeeld graskeien geplaatst om de continuïteit in ondergroei te verkrijgen.

Op een aantal plekken zijn als beëindiging van de woonstraten, op de kruising van de oost-west gerichte

langzaamverkeerroutes en de houtwallen, mogelijkheden opgenomen om kleine speelplekjes te situeren. Daarnaast zijn er speelmogelijkheden op 'de brink' en de grote eigen kavels.

Duurzaamheid

Door de groene verbinding te handhaven tussen het 'agrarisch park' en het groene, open gebied tussen de Vordenseweg en de Stationstraat via de Nieuwe Weg met een versterkt groen karakter, blijven er mogelijkheden voor natuur(ontwikkeling) in of door de kom van Ruurlo.

Bestaande groenelementen (houtwallen, solitaire bomen, greppels etc.) zijn opgenomen in het plan. De houtwallenstructuur, als begrenzing van de essen in het plangebied, wordt versterkt. Deze houtwallen schermen het woningbouwgebied af. De wind heeft hierdoor minder invloed op het klimaat van de directe woonomgeving.

Aanwezige gradiënten worden gehandhaafd en versterkt. Bestaande hoogteverschillen (met name steilranden van de essen) zijn gehandhaafd en worden, indien mogelijk, met plaatselijk vrijkomende grond versterkt conform de historische situatie. Uitgangspunt hiervoor is een gesloten grondbalans. Verschillen tussen druk en stilte worden in de uitwerking van het woongebied (bijvoorbeeld rond de Nieuwenhuissteeg waarop zij- of achterkanten georiënteerd worden zodat dit zandpad een rustig, groen karakter blijft behouden) nader uitgewerkt.

In de uitwerking van de groenstructuur zullen inheemse soorten gebruikt worden. Eetbaar groen is daarbij een mogelijkheid.



-  agrarisch park
-  houtwal
-  laanbomen hoofdwegen
-  de brink
-  woonstraten
-  speelplekken
-  wonen in het groen

groen

6.2.5. Water

Geen regenwaterriool

In het woongebied Leusinkbrink wordt geen regenwaterriool aangelegd. Enerzijds is de bergingscapaciteit van het plangebied goed te noemen. Anderzijds wordt er voorgesteld het regenwater op te vangen in kelders onder de woningen of tanks bij de woningen, zodat het regenwater benut kan worden in de huishouding (toiletspoeling en eventueel wassen en baden). Het overige regenwater loopt via regenpijpen en molgoten in de (woon)straten naar de langs de houtwallen aan de rand van de es gelegen greppels. De bestaande hoogteverschillen zorgen voor een natuurlijke afloop. Ten behoeve van de opvang op de piekmomenten zal ruimte voor een bergingsvijver gereserveerd moeten worden. Ten tijde van droogte zal deze plek kunnen fungeren als speelveld. Ten noordoosten van het plangebied is een, op basis van de hoogtelijnen, geschikte laagste plek aanwezig. Uitwerking van een waterhuishoudingsplan voor Leusinkbrink zal moeten aantonen of deze maatregelen afdoende zijn.

Waterkunstwerk

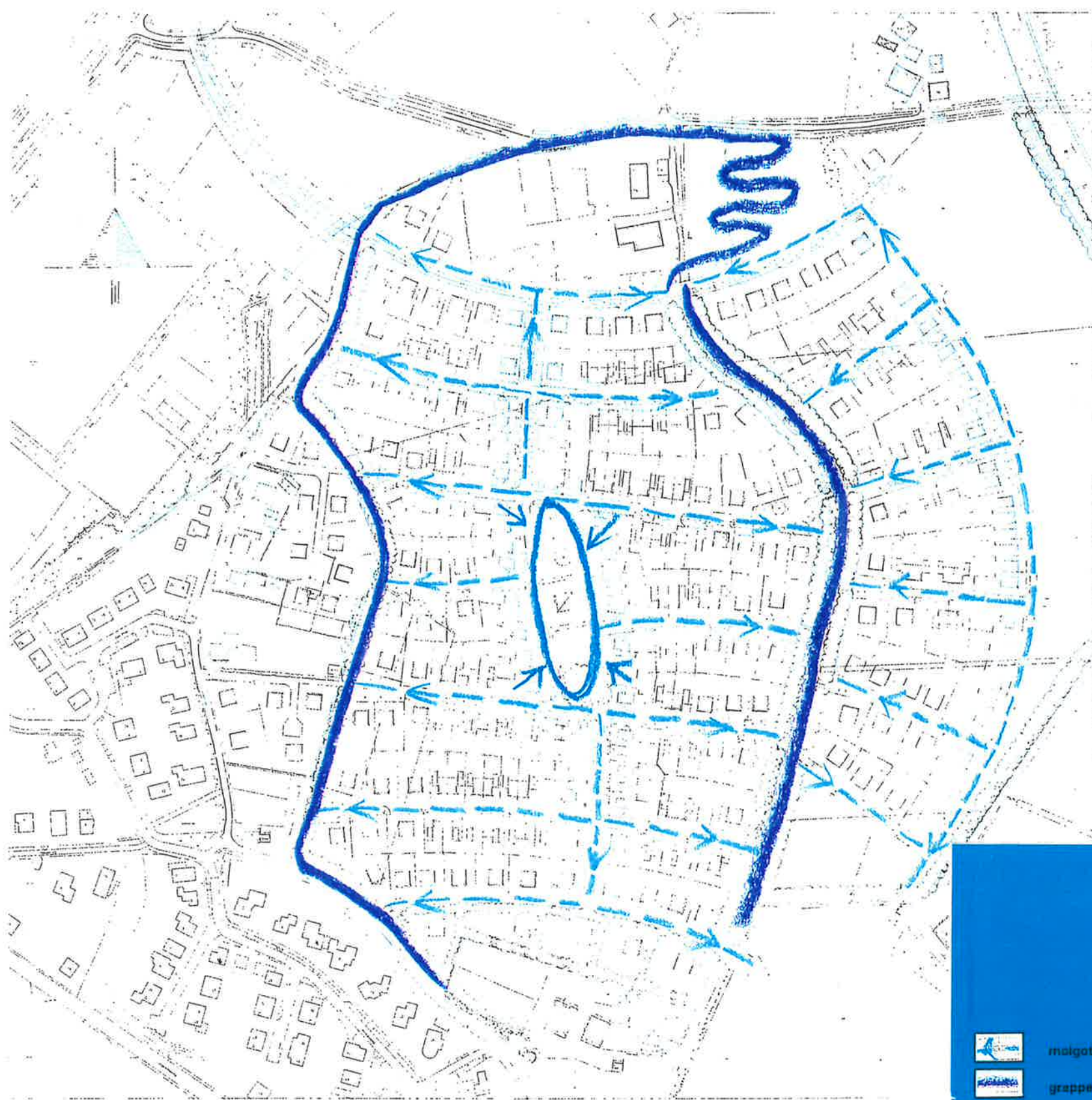
Als bijzonder element kan op 'de brink' gedacht worden aan een waterkunstwerk. Het water vanaf de omliggende woningen kan opgevangen worden in een bak onder 'de brink'. Na regenbuien kan het kunstwerk 'in werking' zijn. De bedoeling is een educatieve werking hiervan te laten uitgaan richting bewoners.

Duurzaamheid

Door de beperking van het verhardingsoppervlak (zie profielen), de aanleg van kelders of tanks waarin het regenwater wordt opgevangen en de bergingscapaciteit van de bodem, is het mogelijk geen regenwaterriool aan te leggen.

De bewoners hebben de keuze het regenwater te benutten in de woningen.

Het bestaande afwateringssysteem van greppels wordt gebruikt in het nieuwe plan.



-  meigoten in straatprofiel
-  grappels langs houtwal
-  bergingsvijver
-  waterkunstwerk

water

6.2.6. Overig (grondgebruik, programma, fasering)

Grondgebruik

Het stedenbouwkundig plan voor het kerngebied Leusinkbrink (250 woningen) is als volgt opgebouwd:

Plangebied	
Exploitatiegebied	15,2 ha
Niet-uitgeefbaar groen	2,0 ha
Niet-uitgeefbaar verharding	1,9 ha
Uitgeefbaar	11,4 ha

75% van het netto woongebied is uitgeefbaar.

Het plangebied voor 250 woningen omvat het gebied ingeklemd tussen de Leusinkbrink, de Kaapdijk en de Nieuwenhuissteeg. Het gebied ingeklemd tussen het nieuwe woongebied en de Oostelijke Verbindingsweg, blijft de agrarische functie behouden. Het zogenaamde 'agrarisch park', het gebied ten noorden van het plangebied, valt buiten het exploitatiegebied dat is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van Leusinkbrink.

Programma

Uitgaande van het reeds genoemde programma, heeft in het ontwerp een nadere differentiatie van dit programma plaatsgevonden. Aan de types vrijstaand en twee-onder-één-kap is het geschakeld, vrijstaande type toegevoegd. Ook de bebouwing gelegen in het 'agrarisch park' is als een nieuw type (namelijk 3 lagen zonder kap) opgenomen. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan kan per bouwstroom de uiteindelijke verdeling van de types aangepast worden.

Gedifferentieerd programma:

categorie twee-onder-één-kap woningen:

twee-onder-één-kap	± 34%	85,0 woningen
gesch. vrijst. klein/goedkoop	± 10%	25,0 woningen

categorie vrijstaande woningen:

gesch. vrijst. groot/duur	± 10%	22,0 woningen
vrijstaande woningen	± 40%	110,0 woningen

categorie overige:

woningbouw 'agrarisch park'	± 4%	3,0 woningen
grote kavels (1000 m ²)	± 2%	5,0 woningen

Totaal aantal 250 woningen

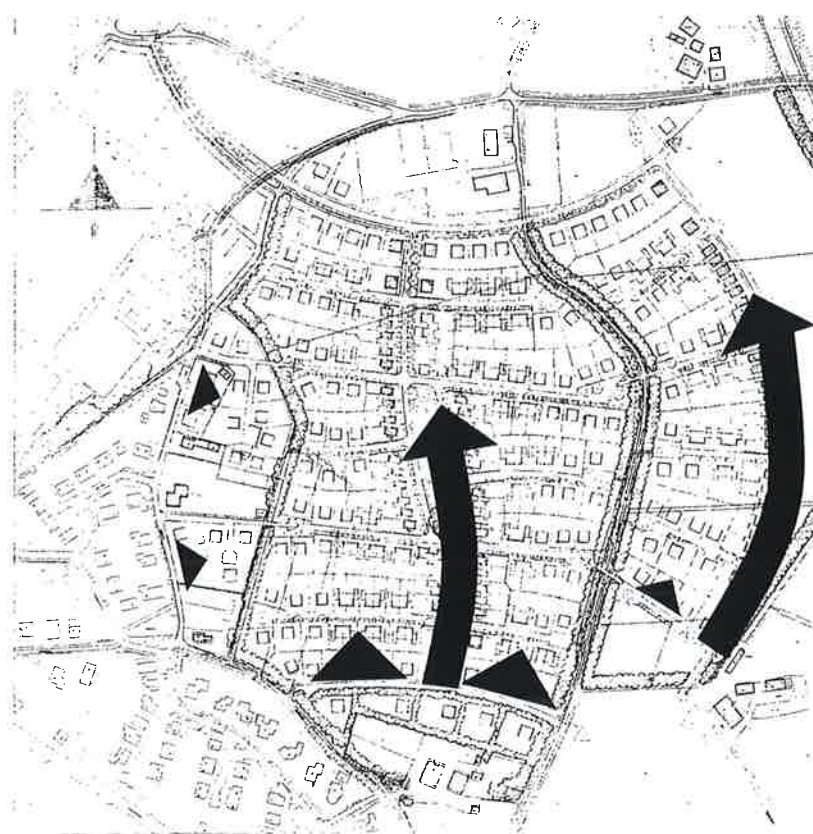
Fasering

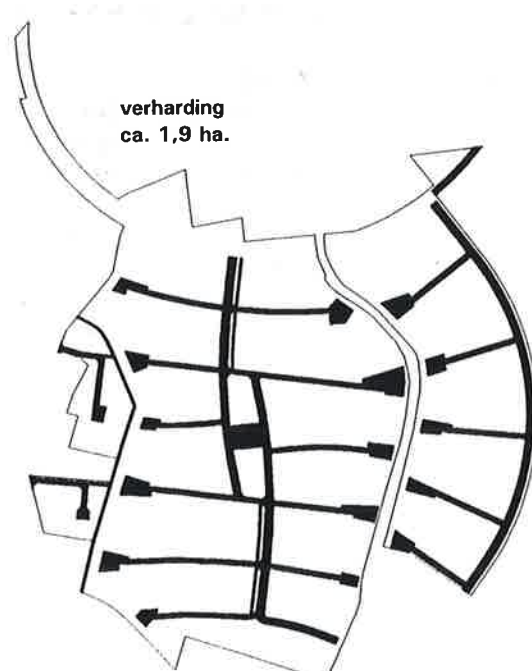
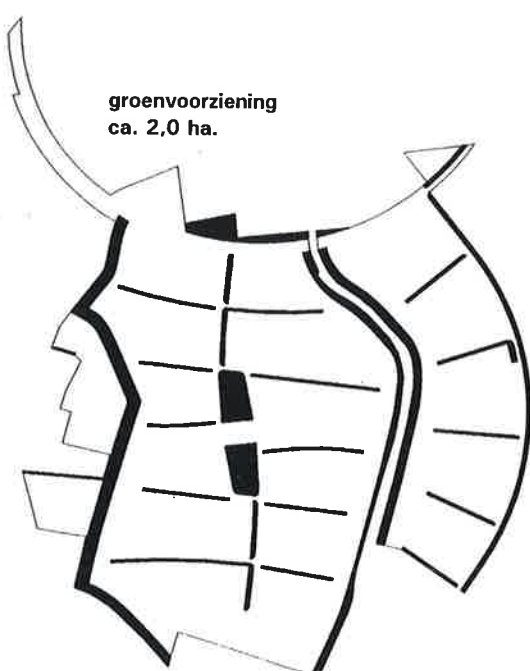
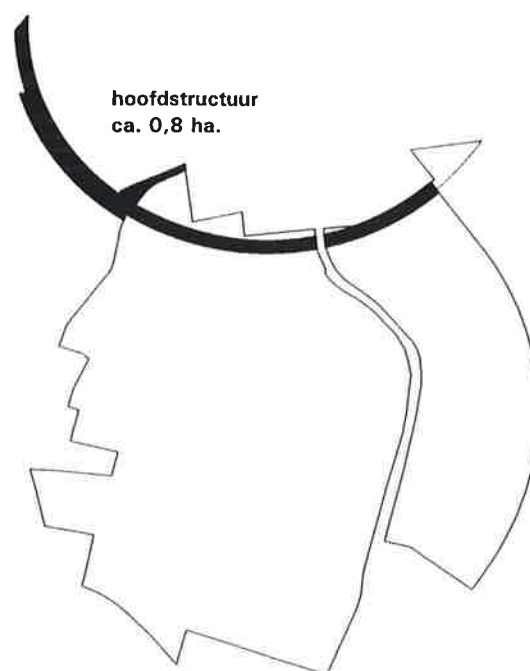
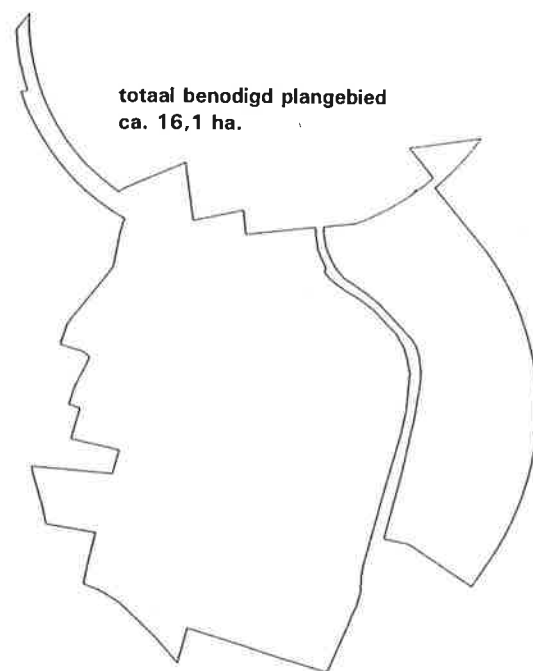
Het kerngebied Leusinkbrink is gelegen op de es. Er wordt voorgesteld het gebied te ontwikkelen vanaf de noordkant. Hiervoor dient de weg langs de nieuwe 'dorpsrand', als afslag van de Nieuwe Weg aangelegd te worden. Het woongebied kan richting zuiden geheel worden ontwikkeld. Het deel van de oostelijke es dat wordt bebouwd, kan in de laatste fase worden ontwikkeld. Op (de lange) termijn is het mogelijk het woongebied ook te ontsluiten op de Groenloseweg. Pas dan kan er sprake zijn van een eventuele knip in de ontsluitingsstructuur in de woonwijk.

Het gebied liggend aan de westkant van de es (buiten de es gelegen tegen de kom van Ruurlo) kan onafhankelijk van de ontwikkelingen op de es gerealiseerd worden. De ontsluiting vindt plaats van de al dan niet verharde Leusinkbrink.

In de exploitatieopzet is uitgegaan van de bouw van veertig woningen per jaar gedurende eerste vijf jaar, waarna de resterende jaren tien woningen per jaar gebouwd zullen worden.

fasering





grondgebruik

6.3. De Oostelijke Verbindingsweg

6.3.1 Noodzaak Oostelijke Verbindingsweg

In relatie tot woongebied Leusinkbrink

De uitbreiding van Ruurlo in oostelijke richting is ruimtelijk en functioneel de meest voor de hand liggende uitbreidingsrichting. Hierdoor komt de Nieuwe Weg echter als een doorsnijding van het dorpslichaam tussen het centrum en de nieuwe woonwijk te liggen. Om deze barrière-werking op te heffen, de Nieuwe Weg heeft in de huidige situatie een functie als verlengde van de provinciale weg, de Borculoeweg, zal deze route omgelegd moeten worden buiten de nieuwe bebouwde kom van Ruurlo om. Hierdoor worden de mogelijkheden voor een optimale, duurzame ruimtelijke en functionele relatie tussen het nieuwe woongebied Leusinkbrink en het dorpscentrum gewaarborgd.

In relatie tot ontlasting Dorpsstraat

Al jaren heeft de problematiek van de Dorpsstraat de aandacht van de gemeente. De relatief hoge intensiteit, maar met name het percentage vrachtverkeer op de Dorpsstraat maken van deze straat een 'probleemroute'. Uiteindelijk wordt deze problematiek, na studies naar de mogelijkheden van een noordelijke verbindingsweg, regionaal opgelost. Geen verbindingsweg direct ten noorden van de kom van Ruurlo, maar een omleiding op regionaal niveau, moet ervoor zorgen dat de intensiteit op de Dorpsstraat zal dalen, maar waardoor in het bijzonder het percentage vrachtverkeer aanzienlijk zal afnemen. Hierdoor moet de situatie in de Dorpsstraat weer leefbaar worden.

Het (vracht)verkeer dat echter via deze omleiding op regionaal niveau Ruurlo passeert aan de oostkant in plaats van via de Dorpsstraat, zal gebruik maken van de huidige oostelijke randweg van Ruurlo, de Nieuwe Weg. De toename van de intensiteiten, de samenstelling en de geluidhinder op deze weg door deze ontwikkeling vormen zowel een extra belasting van het bestaande woongebied, als een extra barrièrewerking tussen de nieuwe woonwijk Leusinkbrink en het centrum. In relatie tot de ontlasting van de Dorpsstraat is omlegging van deze route op redelijke afstand van de kom gewenst.

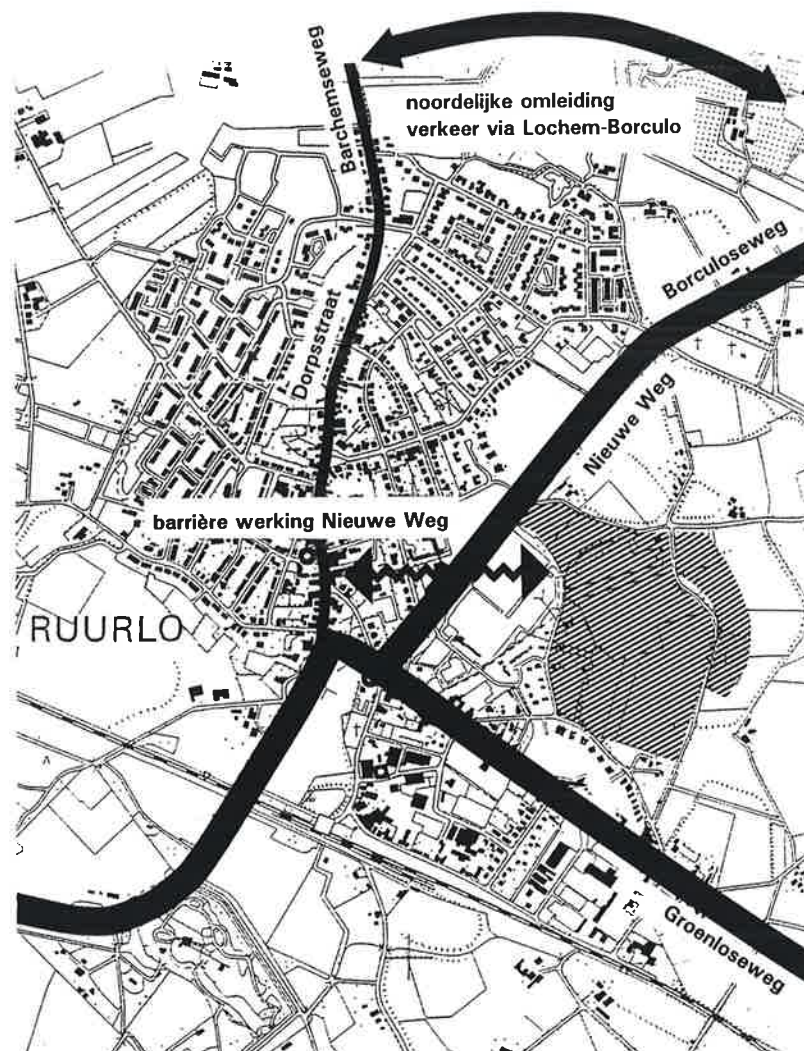
Provincie

In het kader van deze ontwikkelingen zijn afspraken gemaakt met de provincie Gelderland. De provincie gaat akkoord met de aanleg van een oostelijke randweg rond Ruurlo (zie Streekplan). Tevens draagt de provincie financieel bij aan zowel de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg als aan de te treffen maatregelen in de Dorpsstraat die mede noodzakelijk zijn om het doorgaand verkeer om Ruurlo heen te leiden.

6.3.2. Tracé-keuze

Ten behoeve van de tracé-keuze is een aantal studies verricht (Noodzaak noordelijke rondweg in Ruurlo, april 1993; notitie m.b.t. de Noordelijke en Oostelijke Verbindingsweg, september 1994; Ruurlo, Oostelijke Verbindingsweg, intensiteiten, geluid, profiel; Noordelijke en Oostelijke Verbindingsweg 'in beeld'; Oostelijke Verbindingsweg, alternatieven noordelijk deel, mei 1997). In deze rapporten zijn de diverse mogelijkheden en noodzakelijkheden onderzocht.

In deze paragraaf volgt een samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten en aanleidingen die hebben geleid tot het voorkeurstacé.



Aansluiting op bestaande wegen

De Oostelijke Verbindingsweg krijgt een aansluiting op de Groenloseweg en de Borculoseweg. Op de Groenloseweg is de plek waar het nieuwe bedrijventerrein Venterkamp III op de Groenloseweg ontsluit de meest logische aansluiting van de Oostelijke Verbindingsweg op het bestaande wegennet. Bij de studie naar de mogelijkheden van de aanleg van een Zuidelijke Verbindingsweg - een studie naar de mogelijkheden en noodzakelijkheden van de Zuidelijke Verbindingsweg wordt momenteel (februari 1998) door de gemeente voorbereid - wordt dit punt als uitgangspunt gehanteerd. Dit knooppunt zal vormgegeven worden als een rotonde. Op het moment dat ook de Zuidelijke Verbindingsweg is aangelegd, zal dat deel van de Groenloseweg dat in de kern is gelegen, van functie veranderen (dorpsstraat in plaats van provinciale doorgaande weg).

Ten aanzien van de Borculoseweg is aansluiting van de Oostelijke Verbindingsweg op het bestaande wegennet mogelijk ten westen of ten oosten van de aldaar gelegen begraafplaats. Dit aansluitpunt is in de studie als variabele meegenomen.

Beoordelingscriteria

Er zijn diverse tracés voor de Oostelijke Verbindingsweg geschetst. Een beoordeling heeft plaatsgevonden op de volgende criteria:

- * landschappelijk:
Uitgangspunt is een duurzame ontwikkeling waarbij het bestaande, Achterhoekse landschap sturend is. Het streven is er opgericht zowel essen als bestaande houtwallen en bomen zoveel mogelijk te handhaven. De alternatieven zijn getoetst op de mate van aantasting;
- * ruimtelijk-functioneel:
De rotondes op de Oostelijke Verbindingsweg zullen de entree voor de kom van Ruurlo vormen. De ligging van deze rotondes ten opzichte van de kom, zowel de afstand als de situering, bepalen de kwaliteit van deze belangrijke knooppunten in de ruimtelijke structuur van Ruurlo;
- * verkeerstechnisch/kundig, geluidhinder;
Van belang zijn het doorstromingskarakter van de Oostelijke Verbindingsweg (bepaald door het aantal noodzakelijke rotondes (in elk geval 2) en de bochtigheid en lengte van het tracé), het effect van de ligging van het tracé van de Oostelijke Verbindingsweg op de Dorpsstraat (is sluiptverkeer vanaf de Borculoseweg via de Dorpsstraat nog aantrekkelijk). Van belang is de wijze waarop het fiets- en het agrarisch verkeer omgeleid kan worden of mee kan liften met de ontwikkeling van de Oostelijke Verbindingsweg (fietstunnel noodzakelijk) en de geluidhinder zowel ten opzicht van de bestaande (is er sprake van sanering van panden) en nieuwe woonbebouwing in het buitengebied als ten opzichte van de bestaande kern;

Alternatieven

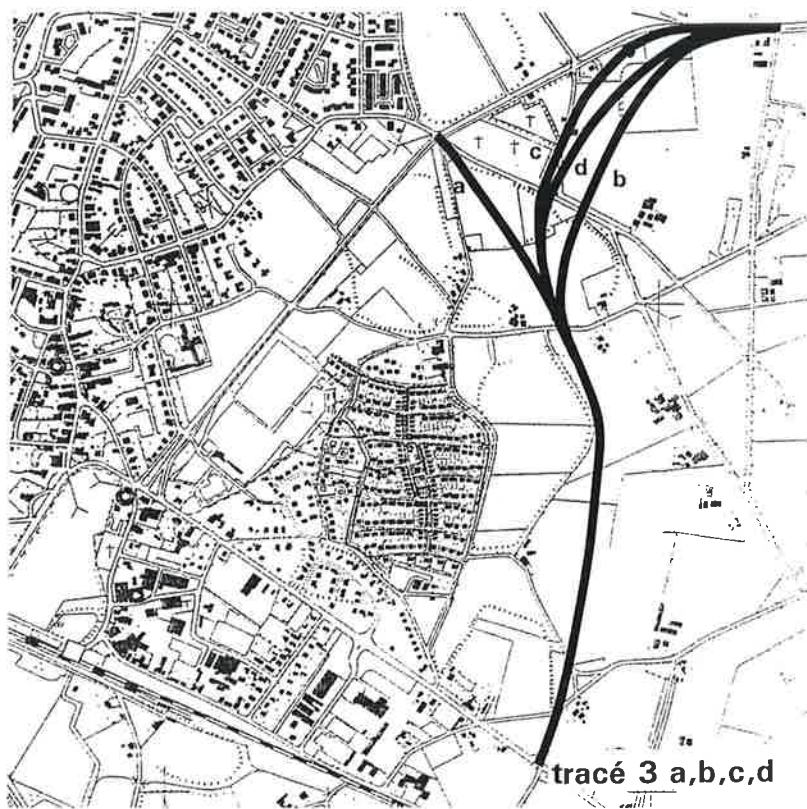
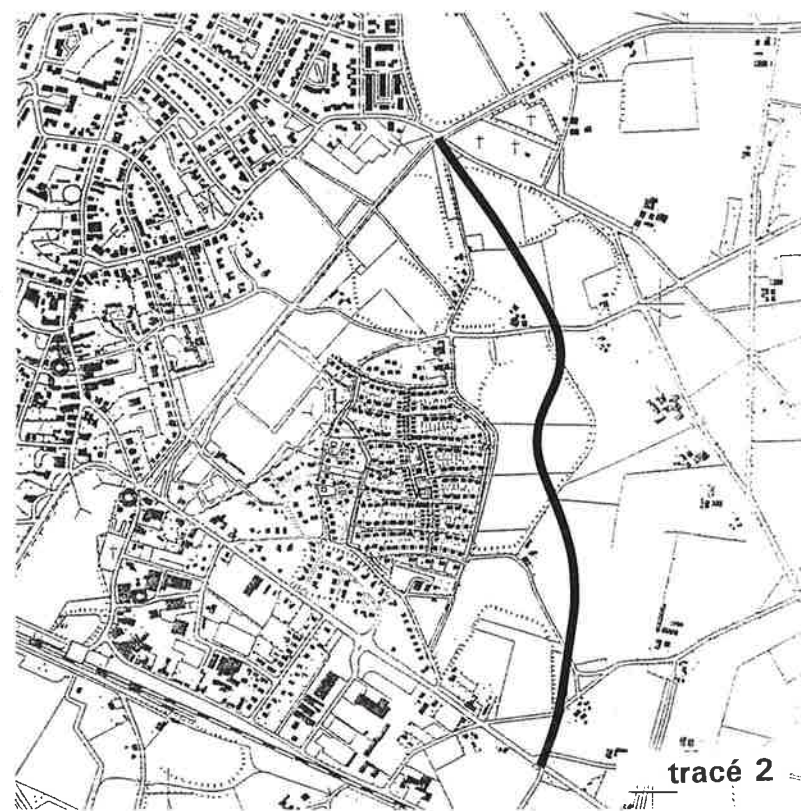
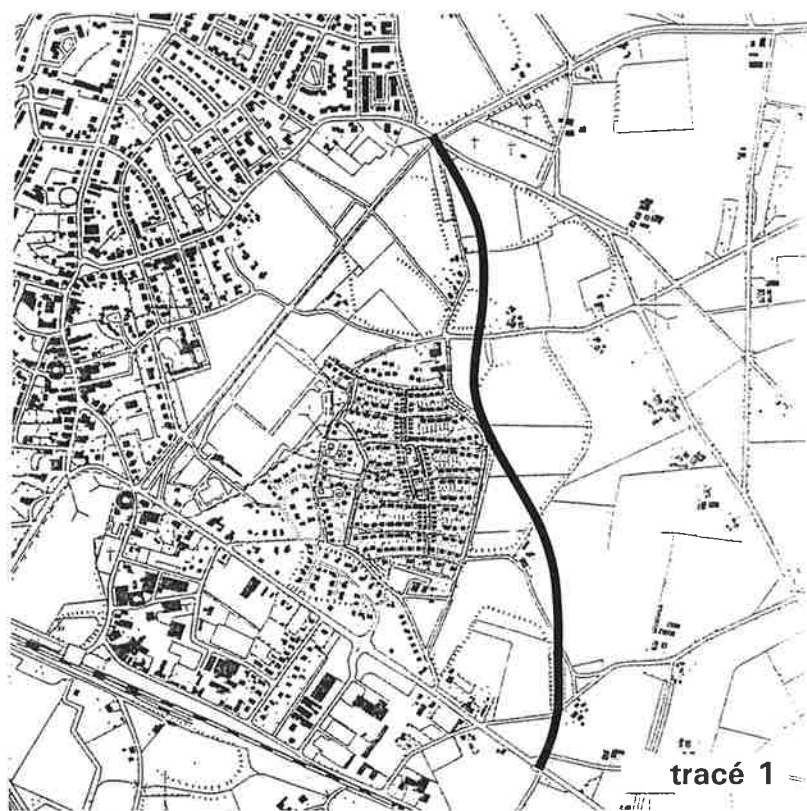
Er is een groot aantal alternatieve tracés geschetst. De belangrijkste tracés zijn hier weergegeven. Op basis van het meest oostelijk gelegen alternatief zijn, middels diverse varianten, de mogelijkheden onderzocht van verschillende aansluitpunten van de nieuwe Oostelijke Verbindingsweg op de Borculoseweg. Elk tracé is geschetst uitgaande van het zoveel mogelijk respecteren van het bestaande landschap en het in acht nemen van redelijke boogstralen voor een provinciale weg met een doorstromingskarakter. Uitgangspunt bij de alternatieven is geweest dat, ten behoeve van het doorstromingskarakter, de ontsluiting van de nieuwe woonwijk Leusinkbrink plaats zal vinden vanaf de flanken en niet, als een derde nieuw knooppunt, vanaf een locatie halverwege het tracé tussen de beide noodzakelijke rotondes in. Tevens is rekening gehouden met een minimaal noodzakelijk oppervlak voor de realisering van de nieuwe woonwijk. De toetsing van de alternatieven aan de beoordelingscriteria zijn in de vorm van een schema weergegeven.

Voorkeurstracé

Landschappelijk en ruimtelijk-functioneel verschillen de diverse tracés nauwelijks van elkaar. De belangrijkste redenen om tot een keuze te komen voor één van de tracés zijn verkeerstechnische/kundige aspecten. In het geval van de tracés 3B, 3C, en 3D is het mogelijk op eenvoudige wijze door middel van een rotonde de aansluiting van zowel de bestaande bebouwde kom van Ruurlo als van het buitengebied aan te sluiten op de nieuwe Oostelijke Verbindingsweg. Het doorstromingskarakter van deze tracés is het grootst. Door de afstand tussen de noordelijke rotonde in het tracé en de bebouwde kom is de verleiding het minst groot op de route Borculo richting Vorden/Zutphen de Dorpsstraat als sluiproute te gebruiken. Financieel gezien is het tracé 3D van de alternatieven 3B, C en D de meest gunstige. Daarnaast is er bij tracé 3b sprake van een gehele doorsnijding van de huiskavel van een agrarisch bedrijf. Het continueren van de bedrijfsvoering kan alleen plaatsvinden bij het minimaliseren van deze doorsnijding.

Bij tracé 3c is er sprake van een tracé dat gelegen is op de plaats van 3 panden gelegen langs de Borculoseweg en de Bonenpotter. Alle drie de woningen zullen in dat geval verplaatst dienen te worden. Door een tussenoplossing is aan deze grote nadelen (maatschappelijke haalbaarheid) tegemoet te komen.

De voorkeur gaat daarom uit naar tracé 3D.



	1.	2.	3A.	3B.	3C.	3D.
<i>Landschappelijk:</i>						
- aantasting bestaand groen	gering	gering	gering	gering	gering	meer
<i>Ruimtelijk-functioneel:</i>						
- ligging knooppunten	bij kern	bij kern	bij kern	op afstand	op afstand	op afstand
<i>Verkeerstechnisch/kundig:</i>						
- doorstromingskarakter	2 rotondes; zeer bochtig	2 rotondes; zeer bochtig	2 rotondes; directe verbinding	2 rotondes; afsnijroute t.o.v. 3A	2 rotondes; afsnijroute t.o.v. 3A	2 rotondes; afsnijroute t.o.v. 3A
- ontlasting Dorpsstraat	sluiproute aantrekkelijk	sluiproute aantrekkelijk	sluiproute aantrekkelijk	sluiproute minder voor de hand	sluiproute minder voor de hand	sluiproute minder voor de hand
- uitwerking rotondes	noord: 5 richtingen zuid: 5 richtingen	noord: 5 richtingen zuid: 5 richtingen	noord: 5 richtingen zuid: 5 richtingen	noord: 4 richtingen zuid: 5 richtingen	noord: 4 richtingen zuid: 5 richtingen	noord: 4 richtingen zuid: 5 richtingen
- fietsverkeer	1 fietstunnel gewenst	1 fietstunnel gewenst	1 fietstunnel gewenst	1 fietstunnel gewenst	1 fietstunnel gewenst	1 fietstunnel gewenst
- geluidhinder t.o.v. panden in buitengebied	extra hinder	extra hinder	extra hinder	veel extra hinder	veel extra hinder; 3 panden saneren	veel extra hinder; 2 panden mogelijk saneren
- geluidhinder t.o.v. kern Ruurlo	neemt beperkt af	neemt beperkt af	neemt beperkt af	neemt aanzienlijk af	neemt aanzienlijk af	neemt aanzienlijk af

6.3.3. Beschrijving Oostelijke Verbindingsweg

Ligging tracé en profiel

Het tracé is gelegen tussen de Borculoseweg (ten noordoosten van de begraafplaats) en de Groenloseweg, aansluitend op de ontsluiting van het Venterkamp III bedrijventerrein. Het tracé verlaat de huidige Borculoseweg ten westen van huisnummer 81. Daar waar de Bonenpotter op de Karssenbargweg uitkomt, kruist het tracé beide wegen. Het tracé gaat op gelijke afstand van de panden Kaapdijk 2 + 2a en 4 + 4a door richting zuiden. De oorspronkelijke ligging van de es liggend ten oosten van de Nieuwenhuissteeg vormt het knikpunt van het tracé richting zuiden, richting de Groenloseweg.

Vanuit het noorden gezien maakt het tracé een drietal grote bochten. Daarbij zijn acceptabele boogstralen aangehouden. In het zuidelijk deel van het tracé is, even ten noorden van de zuidelijke rotonde, een extra knik opgenomen. Hierdoor is het mogelijk de Oostelijke Verbindingsweg aan te sluiten op de Groenloseweg door middel van een rotonde die voldoet aan de eisen van de provincie.

Door de verlegging van de huidige provinciale naar het nieuwe tracé verdwijnt de verkeersonveilige situatie (knik in weg) tegenover nummer 79 op de Borculoseweg.

Met zowel de bewoners van de woningen aan de Bonenpotter 2 en de Borculoseweg 81 is overeengekomen dat de betreffende woningen, in verband met de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg en de daarmee gepaard gaande overlast, verplaatst zullen worden. De overige woningen zullen gehandhaafd worden. Wat betreft de woning van de Bonenpotter wordt het mogelijk gemaakt een nieuwe woning te bouwen aan de noordzijde van het, in de nieuwe situatie, autoluwe deel van de Borculoseweg. Wat betreft de woning langs de Borculoseweg wordt verplaatsing mogelijk gemaakt naar een lokatie ten zuiden van de huidige schuren op het eigen perceel.

Er is uitgegaan van een profiel dat aansluit op het bestaande profiel van de Borculoseweg. Dat wil zeggen zeven meter verharding en aan weerszijden een berm (en eventueel greppel) van vijf meter. Tevens is er rekening gehouden met de mogelijkheid een geluidwerende voorziening te plaatsen daar waar een dergelijke voorziening toereikend is. Gedacht wordt aan een gebiedseigen houtwal waarin, indien noodzakelijk, een geluidsscherm is opgenomen.

Ontsluiting Ruurlo-Oost

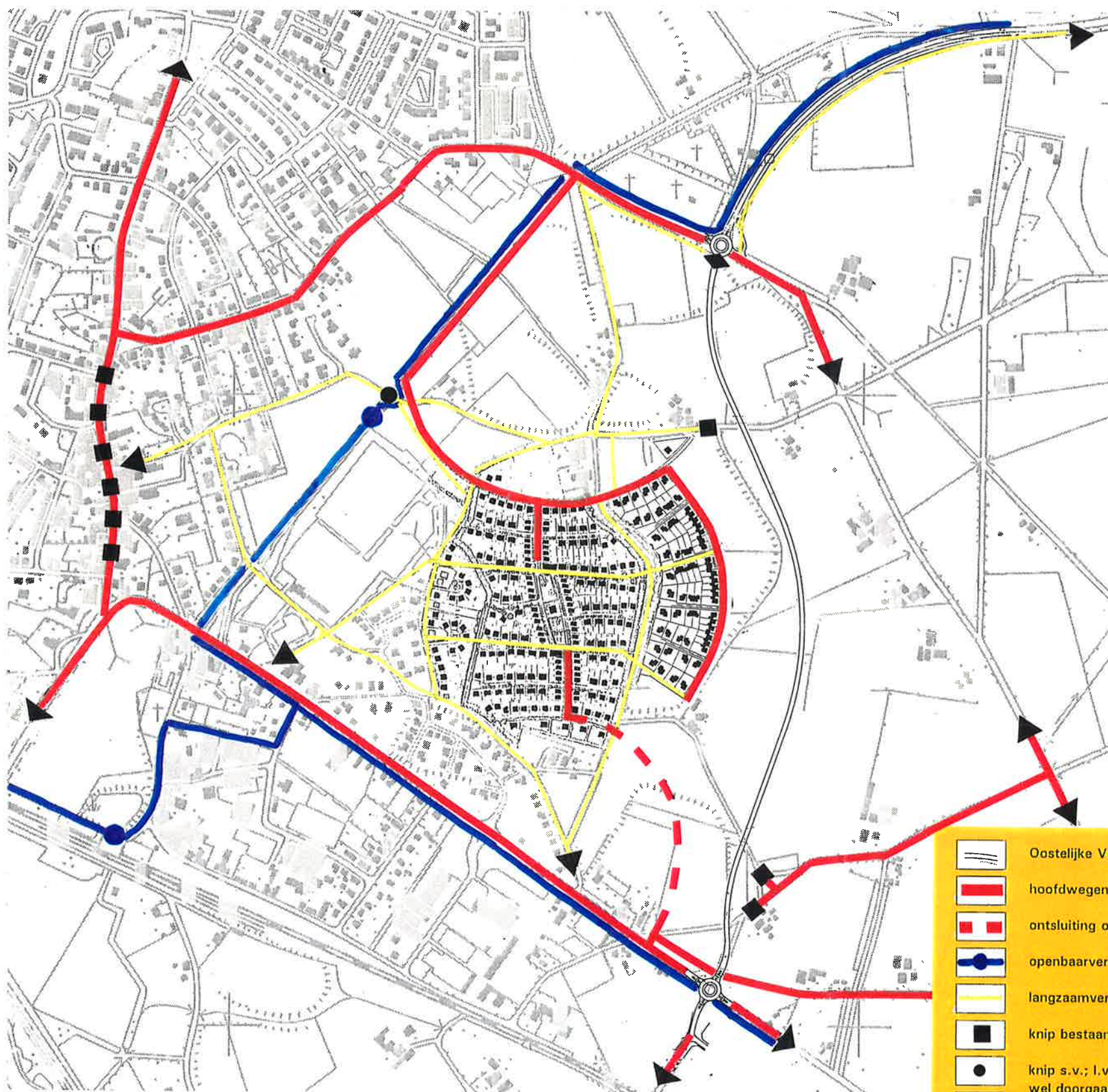
In de Nieuwe Weg wordt een tweetal rotondes gerealiseerd. De noordelijke rotonde krijgt voor het autoverkeer vier takken, twee over de Oostelijke Verbindingsweg, één over de Karssenbargweg richting westen en één over de Karssenbargweg richting oosten. Het autoverkeer richting het centrum van Ruurlo en de nieuwe woonwijk Leusinkbrink

(vanaf de provinciale weg, maar ook vanuit het buitengebied) zullen gebruik maken van dit knooppunt. Slechts een klein deel van het autoverkeer zal deze rotonde gebruiken om via het dorpscentrum richting Vorden en Zutphen te rijden (sluipverkeer). Het profiel van de Karssenbargweg ten westen van de rotonde zal ten behoeve van de toename van het autoverkeer (en functieverandering) aangepast moeten worden. De zuidelijke rotonde krijgt voor het autoverkeer ook vier takken aansluitend op de Groenloseweg en de nieuwe ontsluitingsweg van het Venterkamp III bedrijventerrein. Op termijn, wanneer sprake is van de aanleg van een zuidelijke verbindingsweg, zal het westelijk deel van de Groenloseweg gelegen binnen de bebouwde kom van functie veranderen. Dit zal tevens ontlasting van deze drukke weg betekenen ten gunste van het woonklimaat langs dit deel van de Groenloseweg.

Het fietsverkeer wordt bij de noordelijke rotonde via een fietstunnel vanaf de nieuwe ventweg, onder de nieuwe Oostelijke Verbindingsweg doorgeleid. De kosten voor deze, meest verkeersveilige oplossing zijn opgenomen in de exploitatie van de aanleg van de nieuwe weg. Deze tunnel leidt het fietsverkeer via een snelle route richting het centrum van Ruurlo en het nieuwe woongebied. Rond de zuidelijke rotonde wordt het huidige fietsverkeer langs de Groenloseweg via de bestaande routes langs het knooppunt geleid. Het fietsverkeer uit het noordoosten, uit het buitengebied, wordt via een oversteek ten noorden van de rotonde en via een gedeeltelijke parallelweg richting het centrum van Ruurlo geleid.

Het agrarisch verkeer vanaf de Borculoseweg wordt via een ventweg vanaf de Borculoseweg 81 richting de rotonde aan de Karssenbargweg geleid. Het agrarisch verkeer kan hier de rotonde oversteken en gebruik maken van de oorspronkelijke routes. Bij de zuidelijke rotonde kan het agrarisch verkeer gebruik maken van dezelfde voorzieningen die voor de fietsers worden gerealiseerd.

Het openbaar vervoer zal gedeeltelijk gebruik maken van de nieuwe Oostelijke Verbindingsweg. Het voorstel is dat de buslijn vanuit Borculo via de noordelijke rotonde en de Karssenbargweg de bestaande route over de Nieuwe Weg richting het station van Ruurlo zal blijven volgen. Een uitgebreide bushalte ten behoeve van de passagiers zowel uit de bestaande kern Ruurlo als uit het Leusinkbrink daarbij is gesitueerd op een centraal gelegen locatie, daar waar de Kaapdijk de Nieuwe Weg kruist.



-  Oostelijke Verbindingsweg
-  hoofdwegen + overige
-  ontsluiting op termijn
-  openbaarvervoer op termijn
-  langzaamverkeer routes
-  knip bestaande route
-  knip s.v.; l.v. en/of o.v. wel doorgaand
-  autowerende maatregelen
-  fietstunnel

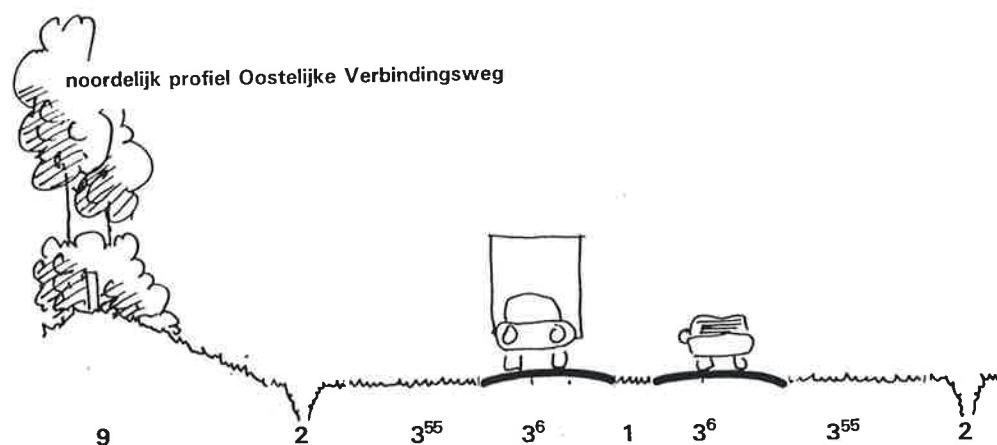
ontsluiting Ruurlo-oost

Landschappelijke inpassing

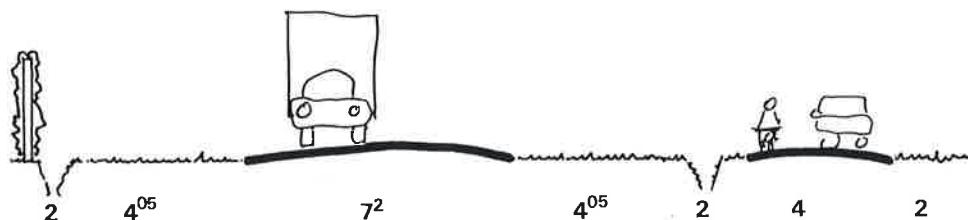
Het tracé voor de Oostelijke Verbindingsweg is ontworpen met als uitgangspunt het Achterhoekse landschap. De weg past zich aan de aanwezige landschappelijke elementen aan zoals essen, houtwallen en hoogteverschillen.

Aansluiting van het laanprofiel bij het bestaande profiel van de Borculoseweg, een enorme eikenlaan, zal de komende decennia geen eenduidig beeld opleveren.

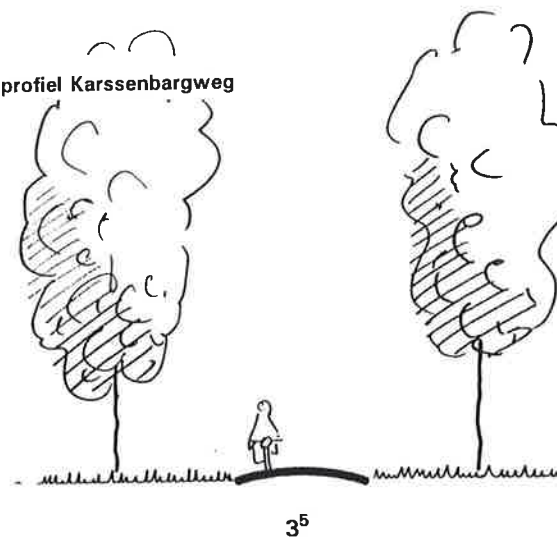
Met het oog op de eventuele ontwikkeling van een zuidelijke verbindingsweg wordt er voorgesteld de nieuwe wegen rond Ruurlo, dat wil zeggen de Oostelijke Verbindingsweg en de zuidelijke) een samenhangend, eigen (zowel groen als stedelijk) karakter te geven. Door de rotondes op de wegen te verbijzonderen (kunstwerken, aparte verlichting etc.) ontstaan op een aantal plekken 'de nieuwe poorten van Ruurlo'. Op deze wijze worden de wegen en de rotondes in samenhang ontworpen en kunnen een meerwaarde opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit van Ruurlo. Het één en ander behoeft nadere uitwerking.



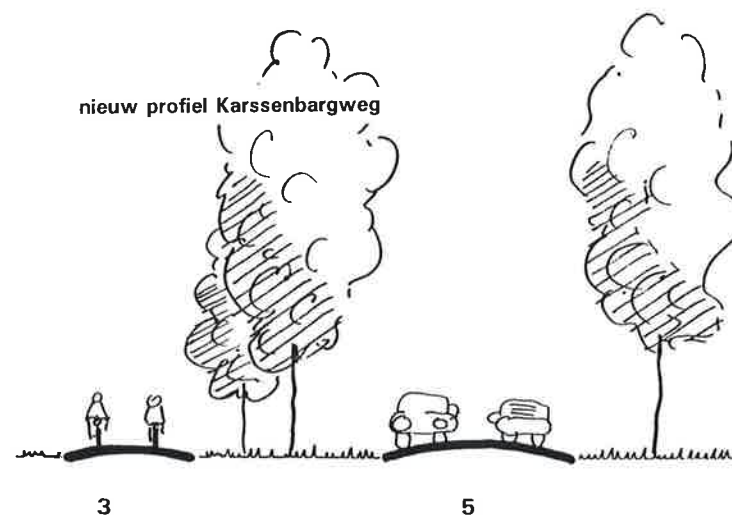
zuidelijk profiel Oostelijke Verbindingsweg

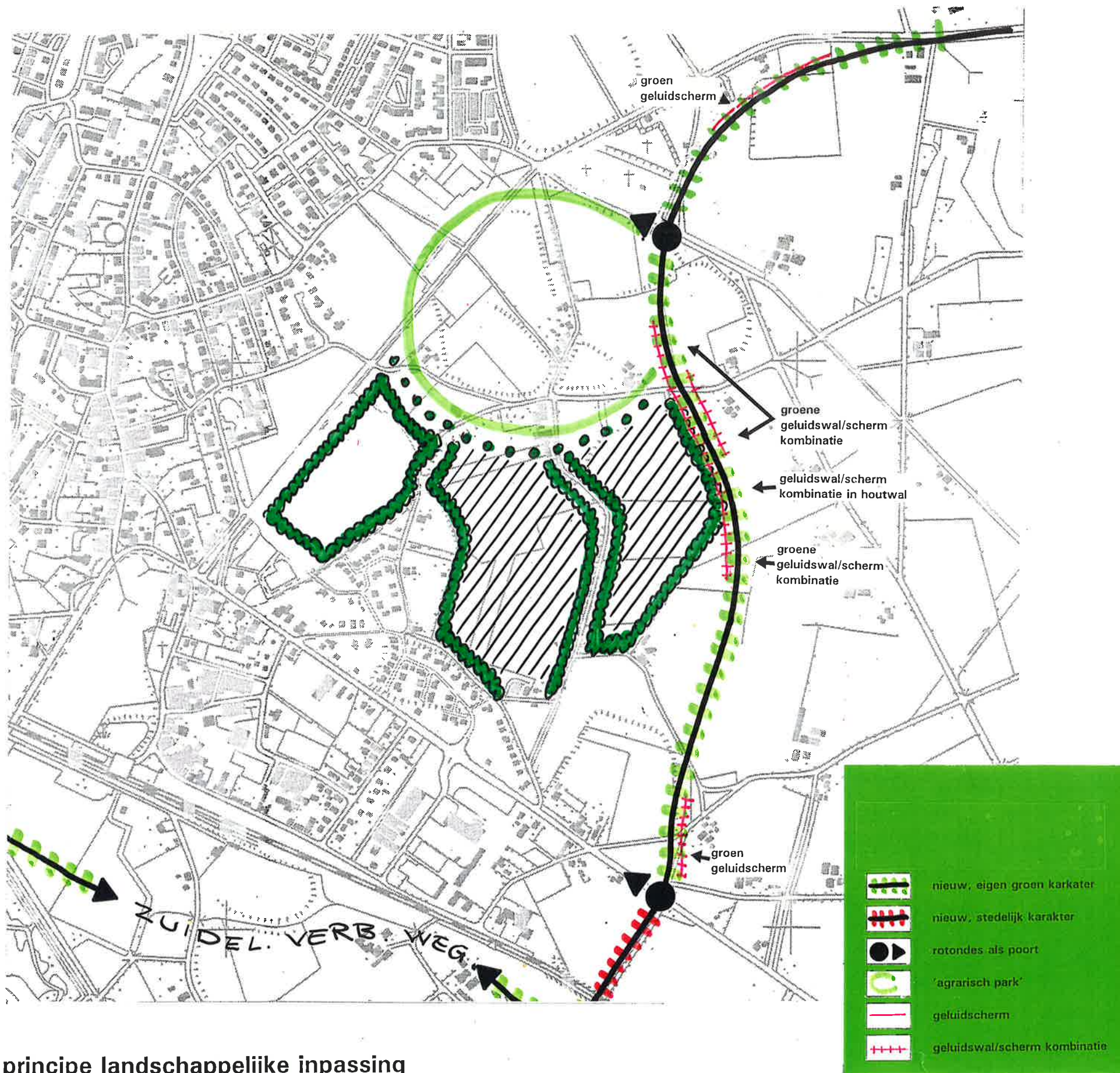


bestaand profiel Karssenbargweg



nieuw profiel Karssenbargweg





Intensiteiten

De uitgangssituatie voor de inschatting met betrekking tot de intensiteiten op de Oostelijke Verbindingsweg en de omliggende wegen is gebaseerd op cijfers uit 1995 (provincie Gelderland). Ook de verdeling over de auto's en het vrachtverkeer is op deze cijfers gebaseerd. Een nadere onderverdeling tussen het middelzwaar en het zware vrachtverkeer is gebaseerd op percentages gehanteerd in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Ruurlo. Ten aanzien van de verhouding van herkomsten en bestemmingen van het doorgaand verkeer is uitgegaan van de resultaten van een kentekenonderzoek uit 1993. Er is geen reden aan te geven waarom deze verhoudingen veranderd zouden zijn. Er is rekening gehouden met een autonome groei van 35%, uitgaande van het referentiejaar 2010. Dit komt overeen met de groei zoals voorspeld in het SVV-II. Een uitgebreide opsomming van deze aantallen en percentages en de onderbouwing ervan is opgenomen in de bijlagen. De ontwikkelingen die van invloed zijn op de intensiteiten op de Oostelijke Verbindingsweg zijn de bouw van de woningen in het plan Leusinkbrink en het omleggen op regionaal niveau van de noord-zuid route Barchem-Vorden-Zutphen via de Oostelijke Verbindingsweg. Op termijn zal de eventuele aanleg van de Zuidelijke Verbindingsweg invloed hebben op de intensiteiten.

In het kaartbeeld zijn de te verwachten intensiteiten op de verschillende wegvakken aangegeven. Tevens is aangegeven op welke wijze het verkeer is samengesteld (respectievelijk lichte, middelzware en zware motorvoertuigen). Op de Oostelijke Verbindingsweg tussen de beide rotondes in, zullen naar schatting 9.950 mvt/etm. (80%, 13%, 7%) gaan rijden. Ten noorden van de noordelijke rotonde zal de intensiteit hoger zijn vanwege het extra verkeer uit de kom van Ruurlo richting noorden, namelijk 10.750 mvt/etm. (83%, 11%, 6%). De Karssenbargweg krijgt ongeveer 4.070 mvt/etm. (87%, 9%, 4%) te verwerken. Het te handhaven deel van de Nieuwe Weg inclusief de nieuwe weg langs de dorpsrand van Leusinkbrink krijgen ongeveer 1.250 mvt/etm. te verwerken. Door de nieuwe functie van de Nieuwe Weg betekent dat een aanzienlijke afname van de intensiteit ten opzichte van de bestaande situatie.

Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit dat de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg consequenties heeft voor intensiteiten op de Barchemseweg/Dorpsstraat, de Borculoseweg, De Karssenbargweg, de Nieuwe Weg en de Groenloseweg.

De situatie op de Barchemseweg/Dorpsstraat zal door de aanleg verbeteren. Met name de omleiding van het al het vrachtverkeer (met uitzondering van het bestemmingsverkeer) zorgt voor een verbetering van de leefbaarheid van het centrum van Ruurlo.

De intensiteiten op de Borculoseweg (buiten de bebouwde kom) zullen door de omleiding op regionaal niveau toenemen. Bij deze toename is echter geen sprake van een reconstructie volgens de Wet geluidhinder. De intensiteiten op het deel van de Borculoseweg ter hoogte van de begraafplaats zullen afnemen tot minder dan 100 mvt. per etmaal.

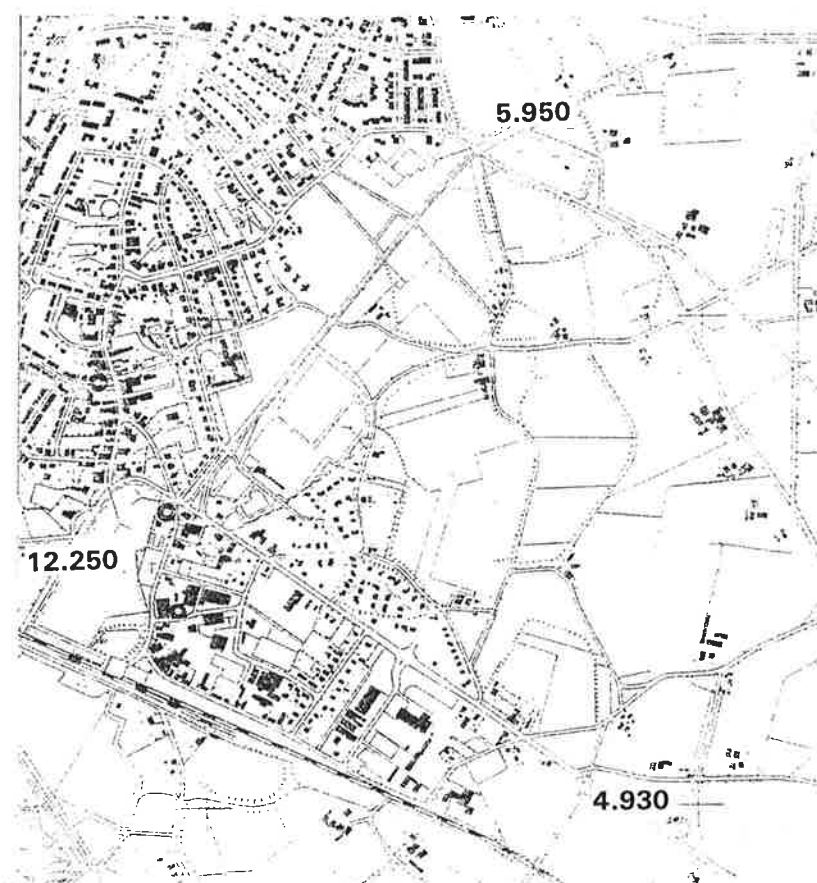
De intensiteiten op de Karssenbargweg zullen, door de nieuwe functie van deze weg, toenemen. Het profiel zal hierop aangepast worden. De huidige situatie (er is alleen een begraafplaats aan dit deel van de weg gelegen) zal daar geen overlast van ondervinden.

Het zuidelijk deel van de Nieuwe Weg krijgt, door de knip, een nieuwe functie. Ingeschat wordt dat de intensiteiten zullen afnemen tot rond de 500 mvt. per etmaal.

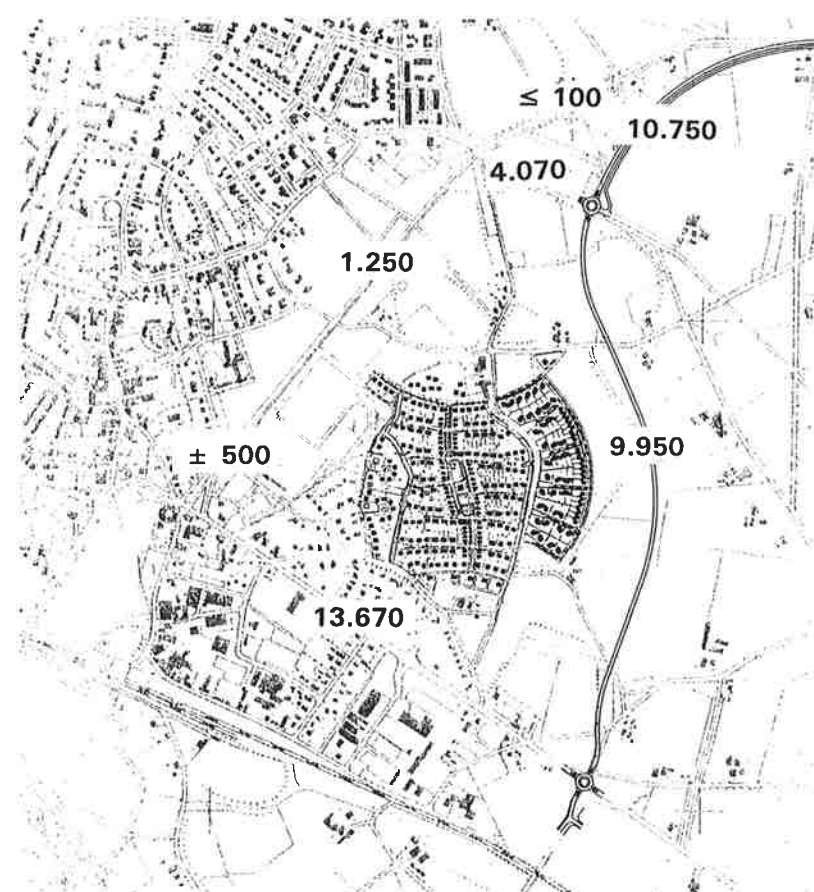
De intensiteiten op de Groenloseweg zullen aanzienlijk toenemen (van ongeveer 7.850 voor de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg tot 13.670 mvt/etm. na de aanleg).

Er zal sprake zijn van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Dit betekent het treffen van maatregelen ter beperking van de geluidhinder aan de bestaande woningen (gebruik geluidreducerend asfalt, maatregelen aan de gevel). Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wettelijke eisen ten aanzien van de geluidhinder. Het is noodzakelijk dat een oplossing gevonden wordt voor het beperken van de intensiteit op de Groenloseweg. Hiervoor zal de Oostelijke Verbindingsweg richting de Vordenseweg (N319) als Zuidelijke Verbindingsweg doorgetrokken moeten worden.

In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op de gevolgen van de confrontatie van de Wet Geluidhinder met deze ontwikkelingen.



uitgangssituatie



verkeersprognose 2010
(zonder zuidelijke verbindingsweg)

6.4. Overige ontwikkelingen

Sportvelden

Gekozen is voor de mogelijkheid op termijn de sportvelden uit te breiden met één veld in oostelijke richting gelegen op het bestaande trainingsveld. Het trainingsveld zal dan verplaatst worden richting de nieuw aan te leggen weg langs 'de dorpsrand'.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal het huidige tracé van de Leusinkbrink omgelegd moeten worden. Het zal de functie van langzaam verkeersroute blijven behouden. Ook zal het mogelijk blijven de sportvelden ten behoeve van onderhoud vanaf de Leusinkbrink te bereiken.

Om de sportvelden af te schermen van de omgeving wordt op het sportcomplex een groene omzoming opgenomen. Langs 'de dorpsrand' ligt de rand van deze omzoming in het verlengde van de rooilijn van de woningen langs 'de dorpsrand'.

Sporthal

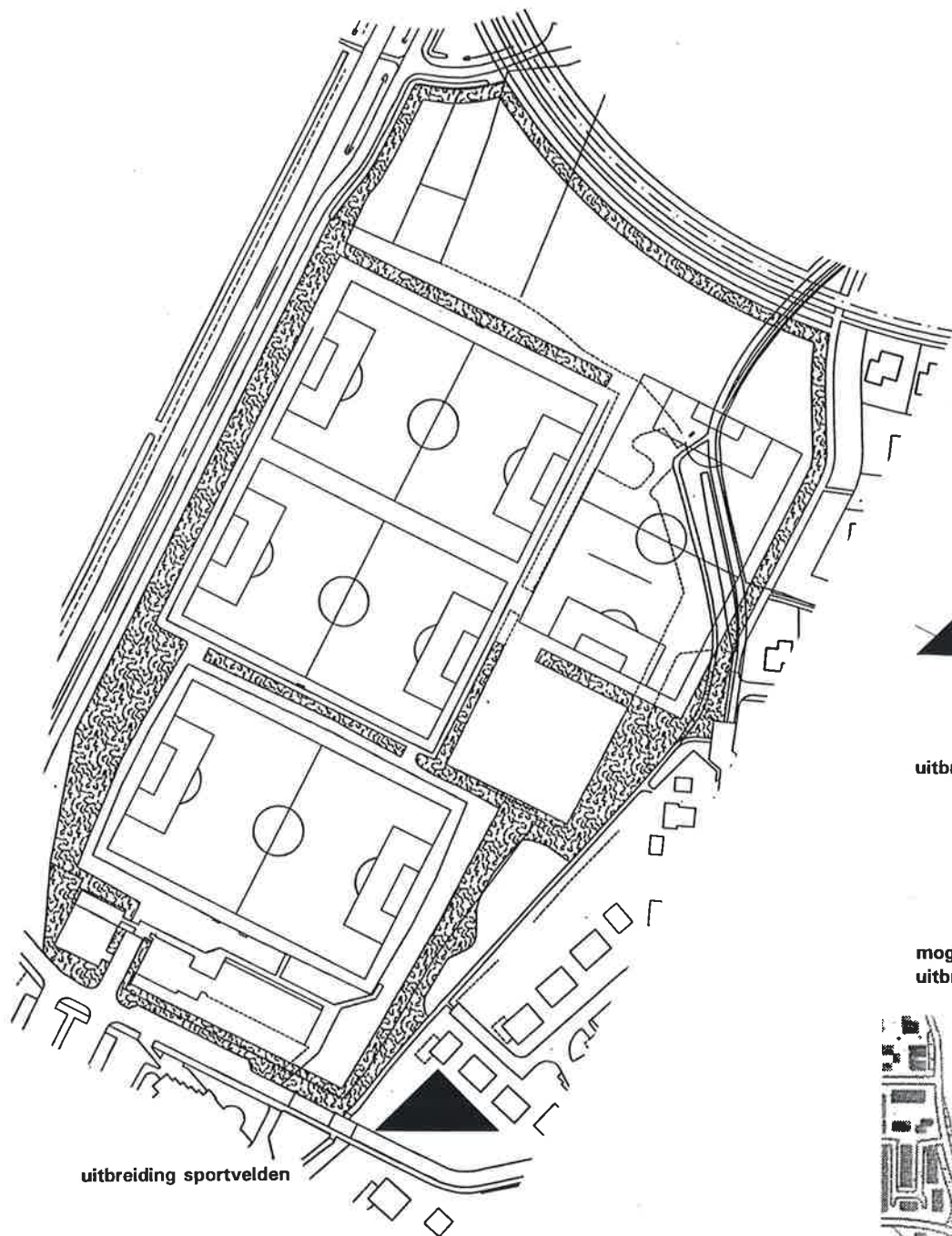
De sporthal heeft de mogelijkheid gekregen uit te breiden in noordelijke richting. Tegen de parkeerplaats aan wordt de mogelijkheid geboden de sporthal uit te breiden met zaalruimte, een keuken en sanitaire voorzieningen. De afstand tot de (bestaande) woningen neemt hierdoor niet toe.

Begraafplaats

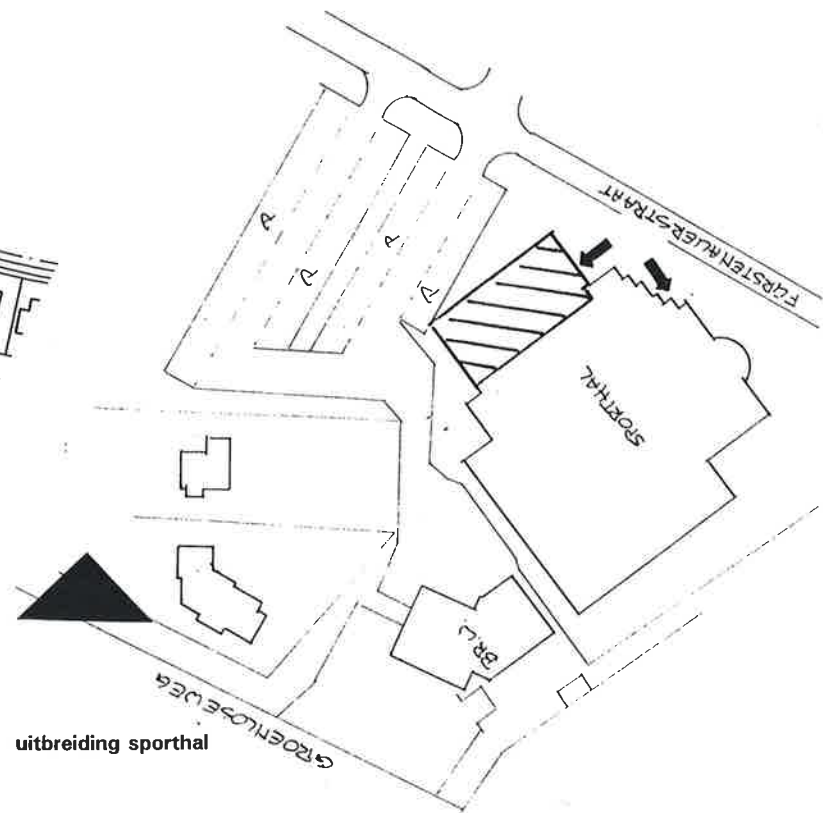
In het plan wordt de mogelijkheid open gehouden om de begraafplaats uit te breiden in oostelijke en zuidelijke richting. Het betreft enerzijds de grond die resteert tussen de Oostelijke Verbindingsweg en de huidige begraafplaats. Dit is inclusief de Bonenpotter. Deze weg en aangrenzende gronden verliest bij de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg zijn functie als langzaam verkeersroute, als ontsluitingsweg voor de aldaar gelegen woning en als parkeerplaats voor de begraafplaats. In het nieuwe plan zijn de resterende gronden gelegen tussen de Oostelijke Verbindingsweg, de begraafplaats en het perceel Borculoseweg 77 bestemd tot verblijfsdoeleinden, waarbinnen afschermend groen, parkeerplaatsen en de ontsluitingsweg voor de begraafplaats mogelijk zijn.

Anderzijds betreft het de gronden ten zuiden van de Karssenbargweg; gronden ten behoeve van de uitbreiding van de begraafplaats.

Of deze ontwikkeling plaats zal vinden hangt echter af van het onderzoek naar de technische mogelijkheden om in betonnen kelders op deze locatie voldoende begraafcapaciteit te creëren. Deze oplossing zou bedreiging van het grondwaterbeschermingsgebied uitsluiten. Daarnaast is er sprake van een eventuele beëindiging van de functie van het pompstation. Op dat moment vormt de uitbreiding geen bedreiging meer. Door een wijzigingsbevoegdheid (onder voorwaarden) wordt de mogelijkheid opgenomen binnen dit plan de zuidelijke uitbreidingsrichting eventueel te bestemmen tot begraafplaats.

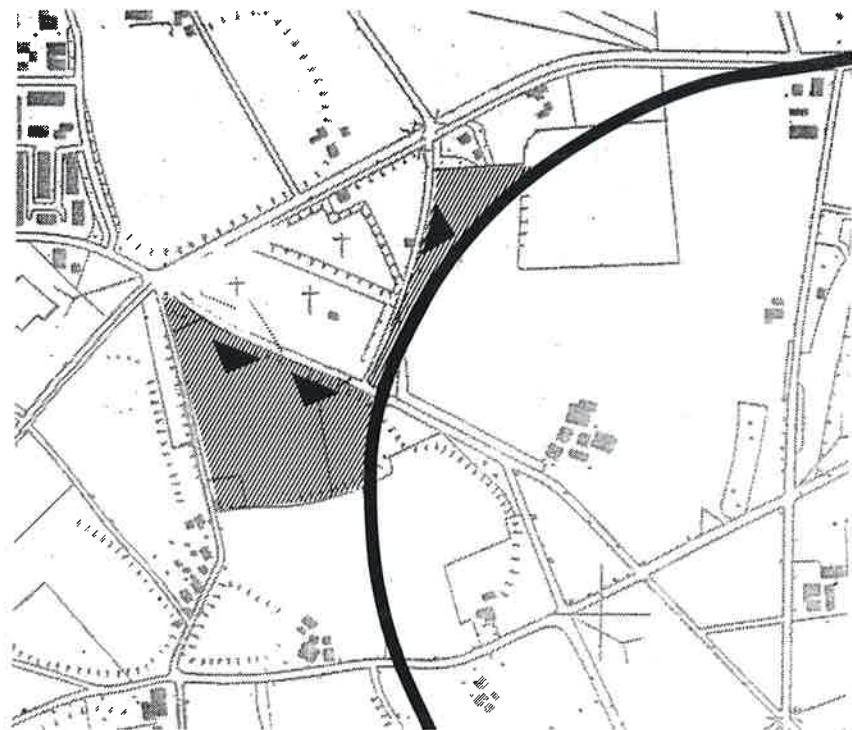


uitbreiding sportvelden



uitbreiding sporthal

mogelijke lokaties eventuele
uitbreiding begraafplaats



overige ontwikkelingen

7. Milieu-aspecten

7.1. Hinder door bedrijven en overige

(Agrarische) bedrijven

De beide rond het plangebied gelegen houtzagerijen zijn op voldoende afstand van het nieuwe woongebied gelegen om nieuwe hinderlijke situaties te voorkomen.

Binnen een zone van 200 meter rond het nieuwe woongebied is er, volgens het vigerend bestemmingsplan, een 4-tal agrarische bedrijven gelegen waarin in de feitelijke situatie geen sprake meer is van agrarische activiteiten (Nieuwe Weg 5, Leusinkbrink 7, Kaapdijk 2, Kremersteeg 1). Deze gronden zijn, conform feitelijk gebruik, bestemd tot woondoeleinden.

Binnen een zone van 400 meter rond het woongebied moet de stankhinder van de individuele bedrijven, maar ook de cumulatieve stankhinder onderzocht worden. Binnen de zone is een 5-tal bedrijven gelegen met 1 ha bouwblok, 1 agrarisch bedrijf met een ½ ha bouwblok en een 6-tal bedrijven met een ¼ ha bouwblok. Van de bedrijven met een ¼ ha bouwblok verandert bij een 3-tal bedrijven de huidige bestemming agrarisch bedrijf in verband met de aankoop van de gronden ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Leusinkbrink in woondoeleinden. Een 2-tal bedrijven heeft geen vergunning en het laatste bedrijf van de bedrijven met een ¼ ha bouwblok valt onder een amvb.

Individueel gezien voldoet van de resterende bedrijven elk bedrijf aan de afstandsnormen volgens de richtlijnen. Cumulatief gezien resulteert de totale stankhinder in een waarde van 0,92. Als maximale waarde geldt 1,5. De stankcirkels leveren dus geen beperkingen op voor de ontwikkeling van het plangebied. Anderzijds zal de ontwikkeling van het woongebied de huidige ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven niet beperken.

Voor de resterende agrarische bedrijven geldt:

	n	afst. tot woongebied	N	n/N
<i>Agrarische bedrijven</i>				
<i>met 1 ha bouwblok</i>				
* Karssenbargweg 2	160 mve	400 m	2500	0,06
* Nieuwenhuishoekweg 1 + 1a	171 mve	200 m	625	0,27
* Nieuwenhuishoekweg 3	125 mve	275 m	1250	0,1
* Vosheuvelweg 2	419 mve	300 m	1400	0,30
<i>Agrarische bedrijven</i>				
<i>met ½ ha bouwblok</i>				
* Nieuwenhuishoekweg 5	330 mve	325 m	1700	0,19
<i>Agrarische bedrijven</i>				
<i>met ¼ ha bouwblok</i>				
* Kaapdijk 4	0 mve	225 m	825	0

Sportvelden

Het sportveldencomplex breidt uit in oostelijke richting. Een dergelijk complex met verlichting heeft een potentiële hinderzone van 50 meter. In de huidige situatie ligt een deel van de woningbouw reeds binnen de 50 meter van de verlichtingsinstallaties. In de nieuwe situatie wordt het trainingsveld met verlichting verplaatst. De huidige situatie wordt hierdoor verbeterd. Het nieuwe trainingsveld komt te liggen aan de noordkant van de huidige velden. De verlichting van dit veld is mogelijk op 50 meter van de nieuwe woonbestemming. In de nieuw af te geven milieuvergunning zal hiermee rekening gehouden dienen te worden.

Grondwaterbeschermingsgebied

Alleen de noordelijke rotonde, gesitueerd op de Oostelijke Verbindingsweg en de Karssenbargweg, en de mogelijke uitbreiding van de begraafplaats zijn gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied. Deze ontwikkelingen zullen in overleg met de betrokken instanties worden uitgewerkt en aangepast aan de gewenste eisen.

7.2. Wegverkeerslawaaï

Voor de wegen die geluidhinder (volgens de Wet Geluidhinder) veroorzaken ten opzichte van bestaande, danwel nieuwe bebouwing zijn berekeningen uitgevoerd.

Uitgegaan is van de in hoofdstuk 6 vermelde intensiteiten en verdeling van het verkeer over de categorieën licht-, middel- en zwaar verkeer met als prognosejaar 2010. De meetpunten zijn geplaatst op 2 en 4,5 meter hoogte ten behoeve van de bestaande woningen en 4,5 en 7 meter ten behoeve van de nieuwbouwwoningen. De genoemde etmaalwaarden zijn inclusief aftrek conform artikel 103 van de Wet Geluidhinder. Het streven is erop gericht de geluidhinder aan de gevels zoveel mogelijk te beperken. De voorkeursgrenswaarde is daarbij 50 dB(A). In het geval van de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg is daarbij de maximale ontheffingswaarde 60 dB(A). Met het ontwerp van het tracé is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden. Van alle woningen die gelegen zijn binnen de wettelijke zone van 250 meter wordt, zonder het treffen van maatregelen, bij een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Nergens wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Per wegvak en adres worden consequenties en maatregelen beschreven. In de bijlage is een uitgebreid geluidhinderonderzoek opgenomen.

De Oostelijke Verbindingsweg, noordelijke deel

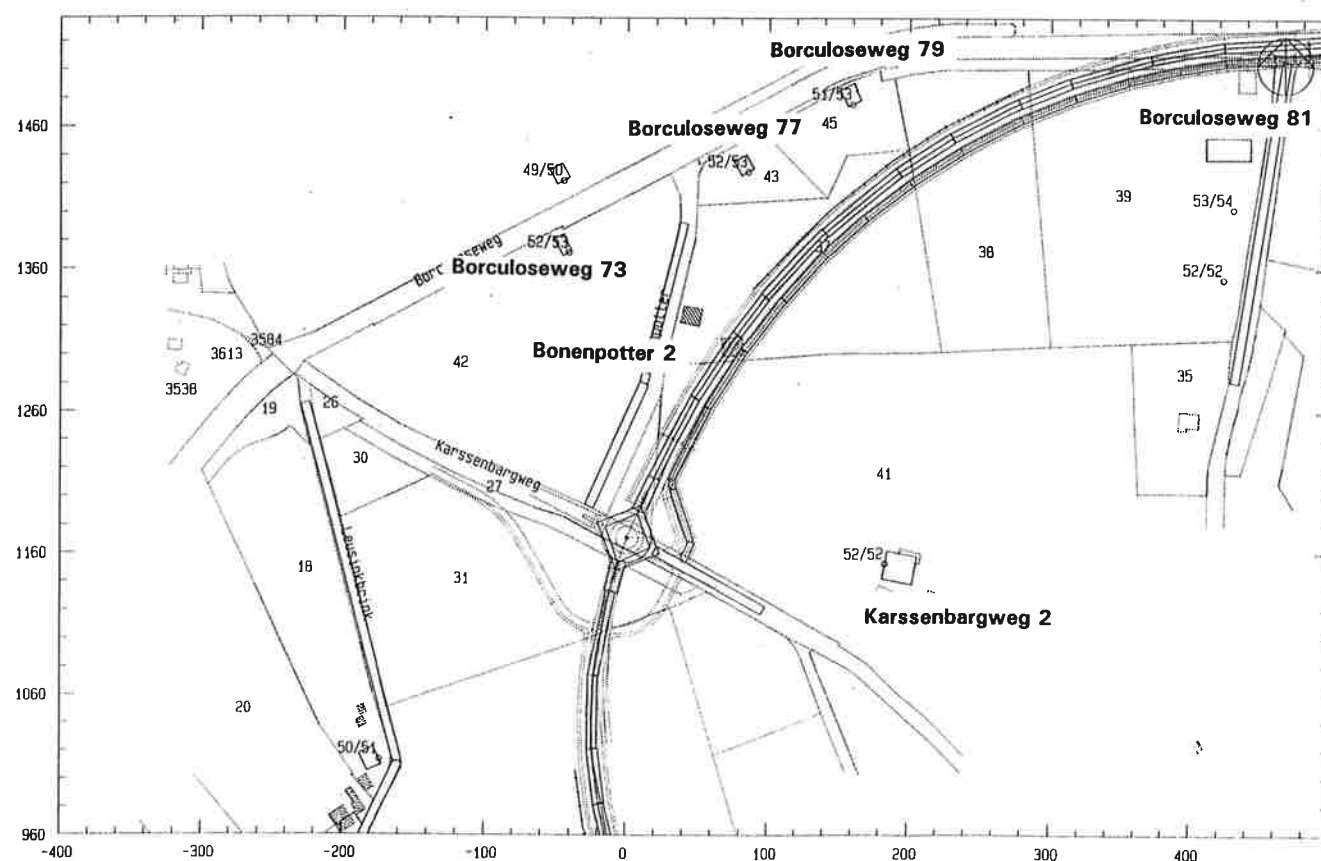
Op dit wegvak, het verlengde van de Borculoseweg, is uitgegaan van 80 km/uur, dicht asfalt en een ligging van de weg van een halve meter boven maaiveld.

Er is een zestal panden, gelegen binnen een beperkte afstand van de weg, onderzocht op mogelijke geluidhinder conform de Wet Geluidhinder:

1. Borculoseweg 81: in overleg met de eigenaar wordt de woning verplaatst naar een locatie ten westen van de Koergerweg. Op het moment dat duidelijk is waar de gewenste nieuwe locatie gelegen is zou dit via een bestemmingsplan geregeld worden;
2. Borculoseweg 79: de maximale waarde aan de gevel bedraagt 57 dB(A). Deze situatie is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarbij de woning met de voorkant op zeer korte afstand van de huidige weg is gelegen. Deze weg zal van functie veranderen en slechts een ontsluitingsfunctie krijgen voor de aan dit deel van de weg gelegen woningen. De ligging van het perceel tegen de dichte beplanting van de begraafplaats aan, biedt de mogelijkheid om, zonder complete aantasting van de openheid van het landschap, een scherm te plaatsen. De woning is tevens op een dusdanige afstand van de weg gelegen dat een scherm met een beperkte lengte oplossing voor de geluidhinder kan bieden. Bij een scherm met een hoogte van drie meter wordt voldaan aan de

voorkeursgrenswaarde. In combinatie met het scherm ten behoeve van de Borculoseweg 77 krijgt het scherm een lengte van ongeveer 240 meter;

3. Borculoseweg 77: de maximale waarde aan de gevel bedraagt 55 dB(A). Deze situatie is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarbij de woning met de voorkant op zeer korte afstand van de huidige weg is gelegen. Deze weg zal van functie veranderen en slechts een ontsluitingsfunctie krijgen voor de aan dit deel van de weg gelegen woningen. De ligging van het perceel tegen de dichte beplanting van de begraafplaats aan, biedt de mogelijkheid om, zonder complete aantasting van de openheid van het landschap, een scherm te plaatsen. De woning is tevens op een dusdanige afstand van de weg gelegen dat een scherm met een beperkte lengte oplossing voor de geluidhinder kan bieden. Bij een scherm met een hoogte van drie meter wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. In combinatie met het scherm ten behoeve van de Borculoseweg 79 krijgt het scherm een lengte van ongeveer 240 meter;
4. Bonenpotter 2: in overleg met de eigenaar wordt deze woning verplaatst naar een locatie ten noorden van dat deel van de Borculoseweg (naast Borculoseweg 64) dat van functie veranderd. De exacte locatie zal nader bepaald moeten worden en bestemmingsplantechnisch geregeld worden.



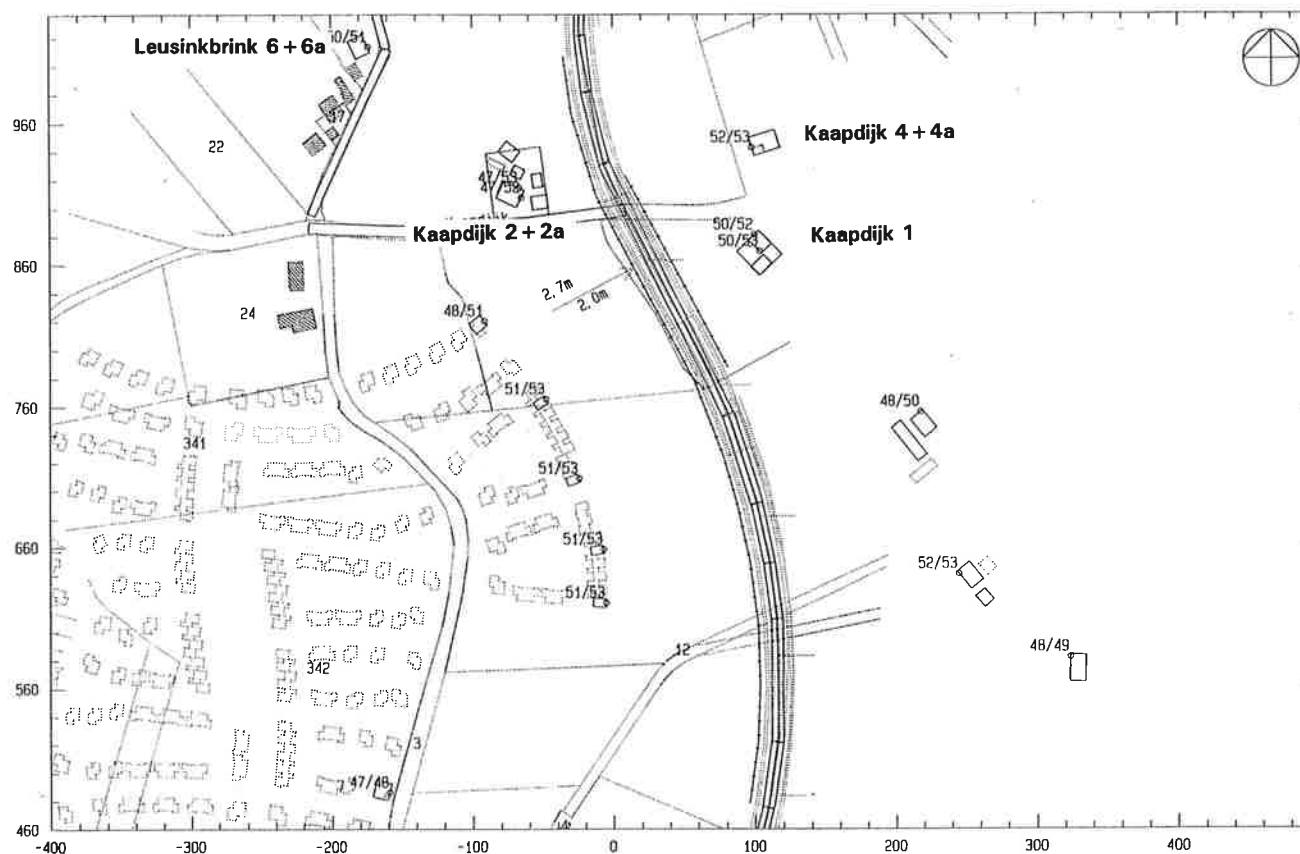
Deze locatie ligt in de geluidsluwe zone van het, ten behoeve van de Borculoseweg 77 en 79, aan te leggen scherm. Hiermee wordt de geluidhinder ten aanzien van deze woning opgelost;

5. Borculoseweg 73: de geluidbelasting aan de gevel van deze woning is in de nieuwe situatie zonder maatregelen 51 dB(A). Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarbij de woning gelegen is op zeer korte afstand van de as van de huidige Borculoseweg. De functieverandering van dit deel van de Borculoseweg betekent een verbetering voor de geluidhindersituatie. Deze locatie ligt tevens in de geluidsluwe zone van het, ten behoeve van de Borculoseweg 77 en 79, aan te leggen scherm. Hiermee wordt de geluidhinder ten aanzien van deze woning geheel opgelost;
6. Karssenbargweg 2: de geluidbelasting aan de gevel van deze woning bedraagt 49 dB(A). Dit voldoet aan de normen van de Wet Geluidhinder. Maatregelen zijn niet noodzakelijk.

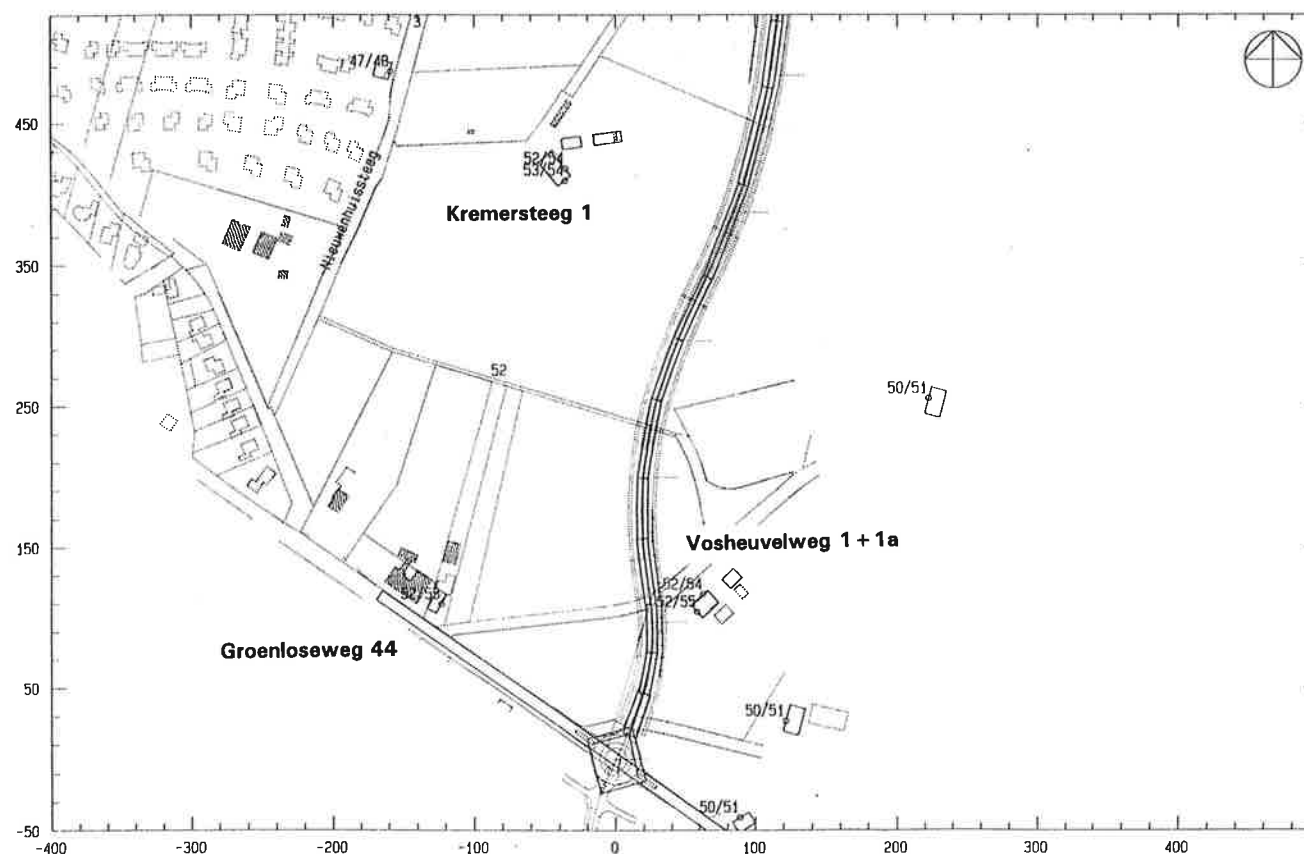
De Oostelijke Verbindingsweg, overig

Op dit nieuwe wegvak is uitgegaan van 80 km/uur, dicht asfalt en een ligging van de weg van een halve meter boven het maaiveld. Er is een zevental panden, gelegen binnen een beperkte afstand van de weg, onderzocht op mogelijke geluidhinder conform de Wet Geluidhinder:

1. Leusinkbrink 6 + 6a: de geluidbelasting aan de gevel van deze woning bedraagt 49 dB(A). Dit voldoet aan de normen van de Wet Geluidhinder. Maatregelen zijn niet noodzakelijk;
2. Kaapdijk 2 + 2a: de geluidbelasting aan de gevel bedraagt 51 dB(A). De aanwezige schuren zorgen voor een redelijke afscherming van het woonhuis. De woning is op ongeveer 80 meter afstand gelegen uit de as van de weg. Een scherm, mits van voldoende lengte, biedt minimale verbetering in de geluidhindersituatie. Tevens is de woning gelegen in het zogenaamde 'Agrarisch park', waarbij openheid van het landschap een belangrijk aspect is. In een dergelijke situatie is een scherm niet gewenst. Toch is, op verzoek van de bewoners, in deze situatie uitgegaan van een scherm. Boven op een wal van 2 meter wordt over een lengte van 160 meter, een scherm van 50-70 centimeter geplaatst. Met deze wal/scherm-combinatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde;
3. Kaapdijk 4 + 4a: de geluidbelasting aan de gevel bedraagt 54 dB(A). De woning is op ongeveer 80 meter afstand gelegen uit de as van de weg. Een scherm, mits van voldoende lengte, biedt minimale verbetering in de geluidhindersituatie. Tevens is de woning gelegen in het zogenaamde 'Agrarisch park', waarbij openheid van het landschap een belangrijk aspect is. In een dergelijke situatie is een scherm niet gewenst.



- Toch is, op verzoek van de bewoners, in deze situatie uitgegaan van een scherm. Boven op een wal van 2 meter wordt over een lengte van 200 meter, een scherm van 70 centimeter geplaatst. Met deze wal/scherm-combinatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde;
4. Kaapdijk 1: de geluidbelasting aan de gevel bedraagt 58 dB(A). De woning is gelegen in het zogenaamde 'Agrarisch park', waarin de bebouwing zeer verspreid is gelegen en waarbij openheid van het landschap een belangrijk aspect is. In een dergelijke situatie is een scherm niet gewenst. Toch is, op verzoek van de bewoners, in deze situatie uitgegaan van een scherm. Boven op een wal van 2 meter wordt over een lengte van 200 meter, een scherm van 70 centimeter geplaatst. Met deze wal/scherm-combinatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde;
 5. Kremersteeg 1: de geluidbelasting aan de gevel bedraagt 51 dB(A). Dit is een minimale overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het plaatsen van een scherm (in dit geval met zeer grote lengte ten behoeve van slechts één woning) zal door de afstand tussen de weg en de woning slechts een zeer beperkte verbetering opleveren. In deze situatie wordt uitgegaan van een ontheffingsaanvraag hogere grenswaarde en het treffen van de noodzakelijke maatregelen aan de gevel conform de Wet Geluidhinder;
 6. Vosheuvelweg 1 + 1a: de geluidbelasting aan de gevel bedraagt 60 dB(A). De woning is op minder dan 40 meter afstand gelegen uit de as van de weg. Een scherm met een, landschappelijk gezien en in verband met de zichthinder voor de bewoners, acceptabele hoogte van 3 meter, heeft een reductie van het verkeersgeluid tot 52 dB(A) tot gevolg. Dit scherm krijgt een lengte van ongeveer 120 meter. Om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde is een hoger scherm noodzakelijk. De nadelige gevolgen van een dergelijk scherm (extra visuele hinder, hoge kosten aanleg en beheer, etc.) staan echter niet in verhouding tot het uiteindelijke resultaat. In deze situatie wordt dus uitgegaan van een scherm van 3 meter hoogte, een ontheffingsaanvraag hogere grenswaarde en het treffen van de noodzakelijke maatregelen aan de gevel conform de Wet Geluidhinder;
 7. Groenloseweg 44: de geluidbelasting aan de gevel van deze woning ten gevolge van de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg bedraagt 49 dB(A). Dit voldoet aan de normen van de Wet Geluidhinder. Maatregelen zijn niet noodzakelijk.



8. De overige binnen de wettelijke zone gelegen woningen zijn op dusdanig grote afstand van de Oostelijke Verbindingsweg gelegen of in de schaduw van de te treffen maatregelen voor dichterbij gelegen woningen, dat er geen sprake zal zijn van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het betreft de woningen Groenloseweg 46, Kooiersdijk 2, Vosheuvelweg 2 en een aantal woningen langs de Nieuwenhuishoekweg.

Het nieuwe woongebied

Het nieuwe woongebied is op redelijke afstand gelegen van de Oostelijke Verbindingsweg. Het plaatsen van een lage wal, ingeplant als een houtwal gelegen rond de met woningen te bebouwen essen, biedt voldoende geluidwerende werking om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Deze wal staat in het verlengde van de wal/scherm-combinatie ten behoeve van de woning Kaapdijk 2 en 2a. De totale lengte zal zo'n 400 meter bedragen.

In het woongebied is ook sprake van mogelijke kans op geluidhinder ten gevolge van het interne verkeer. Vanaf het moment dat 'de dorpsrand' verlaten wordt en nieuwe woongebied betreden wordt, bevindt men zich in een 30 km/uur zone. De inrichting van het woongebied zal afgestemd worden op het 30 km/uur regime. Voor wat betreft de geluidhinder betekent dit dat er geen sprake zal zijn van hinder conform de Wet Geluidhinder.

De Nieuwe Weg en 'De dorpsrand'

Uitgegaan wordt van een prognose van ongeveer 1.250 mvt./etm. in 2010. Op een afstand van 5 meter uit de as van de weg wordt daarbij voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Dit levert in de realisering van het woningbouwplan geen knelpunten op, aangezien uitgegaan wordt van een profiel waarbij de rooilijn op grotere afstand van de weg-as is gelegen.

De Groenloseweg

Op de Groenloseweg is sprake van een 'reconstructie' conform de Wet Geluidhinder (zie bijlage). Er is zowel sprake van een fysieke wijziging aan de aanwezige weg (aanleg rotonde) als dat de drempelwaarde van 2 dB(A) tussen het moment van 1 jaar voor- en 10 jaar na de fysieke wijziging niet wordt overschreden. In een eerste berekening is ingeschat dat deze overschrijding geldt ten aanzien van een 18-tal woningen gelegen op diverse afstanden van de Groenloseweg. Dit betekent dat er maatregelen getroffen moeten worden om de hinder te beperken. Door het hoge percentage vrachtverkeer levert het gebruik van een open asfalt wegdek slechts een (onvoldoende) reductie op van 1,2 dB(A). Schermen of geluidswallen zijn in de bebouwde kom-situatie ongewenst. De enige mogelijkheid is maatregelen te treffen aan de gevels (suskasten, akoestische beglazing en een verbeterde tochtwering).

Nader onderzoek zal moeten aantonen wat de gewenste maatregelen zijn om het binnenniveau van 35 dB(A) te bereiken.

De eventuele aanleg van een zuidelijke verbindingsweg (momenteel in onderzoek) zal dit deel van de Groenloseweg van doorgaand verkeer ontlasten. Er zal slechts sprake zijn van bestemmingsverkeer. De intensiteit zal in die situatie afnemen tot 6.270 mvt./etm. in het jaar 1999. De geluidsproductie zal daarbij ten opzichte van de situatie in 1999 (1 jaar voor aanleg) met 1,3 dB(A) afnemen. Ten opzichte van de situatie in 2010 is dat 3,5 dB(A).

De bespoediging van de aanleg van de zuidelijke verbindingsweg maakt het treffen van (tijdelijke) maatregelen overbodig. Daarnaast is deze ingreep, met als gevolg de afname van het verkeer op de Groenloseweg door het aanleggen van de zuidelijke verbindingsweg, een bronmaatregel (waardoor ook aan de huidige situatie verbeteringen worden aangebracht) welke volgens de Wet Geluidhinder de voorkeur verdient.

Op het moment van de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg en de rotonde op de Groenloseweg, zal bekeken worden of er sprake is van een reconstructie volgens de Wet geluidhinder. Indien noodzakelijk zal vervolgens de noodzakelijke procedure gevolgd worden om te komen tot het treffen van de in de wet genoemde maatregelen.

7.3. Bodemverontreiniging

Het gehele tot woongebied te ontwikkelen gebied heeft in het huidige grondgebruik een agrarische functie. Op het perceel is tevens een agrarische bedrijf (woning plus schuur) gevestigd. Bodemonderzoek heeft aangetoond dat alle waarden, zowel van de bodem als het grondwater, rond de streefwaarden zijn gelegen. Slechts op één peilpunt is het zinkgehalte in het grondwater hoger dan de streefwaarde. Aangezien op deze lokatie de mestopslag van de boerderij was gelegen en deze lokatie buiten de nieuwe woondoeleinden bestemming is gelegen is nader onderzoek of zijn maatregelen niet noodzakelijk.

8. Economische uitvoerbaarheid

8.1. Woongebied Leusinkbrink

De exploitatie van het plan Leusinkbrink en de Oostelijke Verbindingsweg wordt ter hand genomen door Rijsenburg Invest. Met het oog hierop is door Rijsenburg Invest en de gemeente Ruurlo een exploitatie-overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst is door de gemeenteraad van Ruurlo bij besluit 29 januari 1998 bekrachtigd.

8.2. De Oostelijke Verbindingsweg

De exploitatie van het plan Leusinkbrink en de Oostelijke Verbindingsweg wordt ter hand genomen door Rijsenburg Invest. Met het oog hierop is door Rijsenburg Invest en de gemeente Ruurlo een exploitatie-overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst is door de gemeenteraad van Ruurlo bij besluit 29 januari 1998 bekrachtigd. De financieel-economische uitvoerbaarheid wordt voor de vaststelling aan het bestemmingsplan toegevoegd.

8.3. Overige ontwikkelingen

De financieel-economische uitvoerbaarheid wordt voor de vaststelling aan het bestemmingsplan toegevoegd.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Overleg met bevolking

De reacties en beantwoording van de inspraak zijn als apart document aan dit plan toegevoegd.

9.2. Overleg met instanties (art. 10 overleg)

In het kader van het overleg ex art. 10 BRO is dit plan aan de diverse overleginstanties toegestuurd. De volgende instanties hebben gereageerd:

- Provincie Gelderland, dienst Ruimte, Economie en Welzijn
- NUON Oost Gelderland
- Waterbedrijf Gelderland
- Waterschap Rijn en IJssel
- Gamog Gelre Flevo Infra BV
- Kamer van Koophandel centraal Gelderland
- Gemeente Borculo
- DGW&T directie Gelderland
- Rijksplanologische Dienst, Inspectie van de Ruimtelijke Ordening Oost
- Ministerie van Economische Zaken, regio Oost
- Gemeente Lochem

De laatste vier, te weten DGW&T, de RPD, het Ministerie van Economische zaken en de gemeente Lochem hebben te kennen gegeven geen inhoudelijke reacties te hebben op het voorliggende plan. De overige instanties hebben wel inhoudelijke reacties gegeven. Hierna volgt de beantwoording.



Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van RUURLO

Arnhem, 26 mei 1998, nr.RE98.18673

Overleg ex artikel 10 BRO 1985
Ontwerp-bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke verbindingsweg

Uw kenmerk:/826/JS21

Bovenvermeld ontwerp-bestemmingsplan geeft de provinciale diensten aanleiding
het volgende op te merken.

PLANOLOGISCHE TOETSING

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

De diensten kunnen met de locatie en capaciteit van de te realiseren woonwijk
instemmen.

De in dit plan voorziene 250 woningen passen binnen de gemaakte afspraken en
zijn derhalve meegenomen in de Woningbouwberekening ten behoeve van het
Uitvoeringsprogramma 1997. Wel dient hierbij te worden aangetekend dat daarmee
de volledige planologische ruimte voor de gehele gemeente voor de komende jaren
wordt opgesoupeerd.

De diensten hebben waardering voor de wijze waarop de verschillende ontwikkelin-
gen in het plan ruimtelijk zijn ingevuld. De wijze waarop het landschap en duur-
zaamheidsaspecten in belangrijke mate bepalend zijn voor de ruimtelijke ontwikke-
lingen doen recht aan de subtitel van het plan "Leusinkbrink, duurzaam wonen op
een es".

De vertaling naar de plankaart van de gewenste ruimtelijke invulling kan naar de
mening van de diensten evenwel concreter. De plankaart geeft bijvoorbeeld slechts
voor twee groenstroken de aanduiding "hoofd groenstructuur".

- 1 De diensten adviseren u alle bestaande (waardevolle) landschapselementen een
specifieke (natuur)bestemming te geven.

Zij adviseren u tevens de afwijking van de hoofdregel (artikel 5, lid 2, onder a), dat
op deze gronden niet mag worden gebouwd en geen verhardingen mogen worden
aangelegd, te koppelen aan een aanlegvergunningstelsel.

- 2 De diensten constateren dat bij de invulling van de oostelijke es rekening wordt
gehouden met toekomstige uitbreidingen van het woongebied. Zij wijzen u erop
dat, gelet op de omvang van het voorliggende plan en de planologische ruimte
voor woningbouw in uw gemeente, een toekomstige uitbreiding pas op lange
termijn mogelijk in beeld kan komen.

- Ad 1. De (waardevolle) landschapselementen worden gevormd door de bestaande
houtwallen en de bolle vorm van de es(sen). De laatste wordt gehandhaafd (en
daar waar nodig versterkt) en gebruikt voor de afwatering. De bestaande
houtwallen worden uitgebreid tot een niet uitteefbare strook met een breedte
van ongeveer 10 meter. Ten behoeve van het woongebied zal in de houtwal op
een aantal plaatsen, zie tekening plan bij 6.2., een doorsteek in de vorm van
fiets- of voetpaden worden opgenomen. Derhalve is het niet gewenst een
specifieke (natuur)bestemming toe te kennen aan deze elementen. Het bij de
gemeente in beheer blijven van de bestaande en uit te breiden houtwallen biedt
genoeg zekerheden om de gewenste kwaliteiten van deze voor het landschap en
de nieuwe woonwijk waardevolle landschapselementen te behouden (en zelfs te
versterken) zonder dat er een bebouwings- en verhardingsverbod en een
aanlegvergunning aan het voorschrift worden toegevoegd.

- Ad 2. Het is bij de gemeente bekend dat de planologische ruimte voor woningbouw in
dit plan beperkt is tot 250 woningen. De gemeente is echter van mening dat
een uitbreiding van Ruurlo met een dergelijke omvang geplaatst moet worden in
een bredere visie op een langere termijn, dus ook uitgaande van (eventuele)
toekomstige uitbreidingen. Alleen op deze wijze is een zorgvuldige inpassing van
een dergelijke ontwikkeling in combinatie met de aanleg van de Oostelijke
Verbindingsweg mogelijk.

MILIEU-ASPECTEN

Agrarische bedrijven/hobbyboeren

Volgens de toelichting gaat het bij de volgende percelen om hobbyboeren:

- Nieuwe Weg 5: In het vigerende plan heeft het perceel de bestemming "Ax" (Agrarische doeleinden, 1/4 ha).
- Leusinkbrink 7: In het vigerende plan heeft het perceel de bestemming "A" (Agrarische doeleinden, 1 ha).
- Kaapdijk 2: In het vigerende plan heeft het perceel de bestemming "Ax" (Agrarische doeleinden, 1/4 ha).

- 3 De diensten merken hierbij op dat, indien deze bedrijven feitelijk als reëel en volwaardig kunnen worden beschouwd (onder andere afhankelijk van het aantal aanwezige dieren) en/of sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, zij over de benodigde milieuvergunningen dienen te beschikken. Ingevolge de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder dienen in relatie tot de omgeving de juiste afstanden in acht te worden genomen.

Het bestemmen van deze bedrijven tot "woningen" doet hieraan niet af. Het feitelijk gebruik is bepalend voor de vraag of het bovenstaande al dan niet opgaat voor het betreffende bedrijf.

De diensten verzoeken u daarom aan te geven welke criteria door uw gemeente worden gehanteerd om te bepalen dat het hobbyboeren betreft.

Agrarische bedrijven

- 4 Kremersteeg 2: In het vigerende plan heeft het perceel de bestemming "Ax" (Agrarische doeleinden, 1/4 ha). Blijkens de plantoelichting heeft dit bedrijf een stankcirkel van 100 meter. Niet is aangegeven dat het een hobbyboer betreft. Het is de diensten niet duidelijk waarom het bebouwde deel van dit agrarisch bedrijf de bestemming "woningen" heeft gekregen.

- 5 Zowel op pagina 20 als 56 van de toelichting wordt ingegaan op de bestaande (agrarische) bedrijven. Met name inzake het vermelde op pagina 56 is het niet duidelijk om welke bedrijven het in welk geval gaat. Ook wordt op pagina 56 onderaan het bedrijf aan de Kremersteeg 1 niet genoemd. De diensten verzoeken u duidelijk - met kaart en wegeaanduiding - aan te geven welke bedrijven waar zitten en bij welke bedrijven en waarom de bestemming gaat veranderen ten opzichte van de vigerende. Tevens verzoeken zij u de stankcirkels van de agrarische bedrijven in en om het plangebied exact aan te geven.

Geluid

De akoestische onderbouwing van het plan is prima. Indien de aanleg van de zuidelijke rondweg is verzekerd, kan de procedure hogere grenswaarden voor reconstructie achterwege blijven. Met een redelijke schatting blijkt namelijk dat de geluidbelasting niet meer dan 1,49 dB(A) zal toenemen. Voor individuele woningen moet wel tijdig een procedure hogere grenswaarden worden gevolgd.

- Ad 3. In de plantoelichting is uitgegaan van het feitelijk gebruik van de agrarische bedrijven. Een groot aantal bedrijven betreft zogenaamde hobby-boeren, bedrijven zonder vergunning en niet vergunningplichtig. In paragraaf 4.5. is deze informatie in de vorm van een tabel toegevoegd. Hieruit blijkt dat wat betreft de genoemde bedrijven gelegen binnen het plangebied geldt dat er feitelijk geen sprake is van een agrarisch bedrijf maar van een woonfunctie. In relatie tot de ontwikkeling van het woongebied Leusinkbrink zijn deze gronden, overeenkomstig het feitelijk gebruik, bestemd tot woondoeleinden.

- Ad 4. Bedoeld wordt Kremersteeg 1. Gelet op het feitelijk gebruik dient ook het pand Kremersteeg 1 tot woondoeleinden te worden bestemd.

- Ad 5. Bij paragraaf 4.5. van de toelichting (zie ook Ad. 1) is alle relevante informatie toegevoegd. Alleen de bestemming agrarische bedrijven van de bedrijven gelegen binnen het plangebied, namelijk de Nieuwe Weg 5, de Leusinkbrink 7, de Kaapdijk 2 en de Kremersteeg 1, zal veranderen in de bestemming woondoeleinden.

- 6 De diensten verzoeken u de 50 dB(A)-contour op de plankaart aan te geven.

Water/grondwaterbeschermingsgebied

- In de toelichting wordt slechts gesteld dat nieuwe ontwikkelingen in dit gebied aan bepaalde voorwaarden zullen moeten voldoen. De diensten verzoeken u tevens aan te geven op welke wijze uw gemeente de betreffende ontwikkelingen wenst in te passen binnen deze voorwaarden.
- 7
- 8 Op basis van het stand still-step forward principe (zie Streekplan) is uitbreiding van de begraafplaats in ieder geval niet toegestaan.
- 9 Voor wat betreft het agrarisch park in de 25 jaars-zone merken de diensten op dat duidelijk zal moeten zijn dat sprake is van een 'step forward'.

ASPECTEN VAN VERKEER EN VERVOER

In het streekplan is aangegeven dat met de aanleg van de weg een deel van de verkeersproblematiek in Ruurlo kan worden opgelost. De aanleg van de oostelijke verbindingsweg is opgenomen in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) en het daaraan gekoppelde Meerjarig investeringsprogramma Verkeer en Vervoer.

- 10 De diensten merken met betrekking tot het noordelijk deel van het tracé op dat het erop lijkt alsof binnen variant 3 puur uit financiële overwegingen is gekozen voor variant 3D. Uit de tabel en de toelichting blijkt evenwel dat de varianten 3B en 3C in ieder geval voor wat betreft de "aantasting bestaand groen" en in het geval van 3B tevens voor wat betreft het aspect "geluidhinder ten opzichte van panden in het buitengebied" gunstiger zijn. De diensten achten daarom een nadere motivering van uw keuze voor variant 3D gewenst.

JURIDISCHE TOETSING

VOORSCHRIFTEN

Artikel 5, lid 3, onder a:

- 11 Het deel van het bestemmingsvlak waar de (goot?)hoogte niet meer dan 3 meter mag zijn, dient duidelijk op de kaart te worden aangegeven. "Noordelijk deel van het bestemmingsvlak" is niet concreet genoeg.

Artikel 6, lid 2 + Artikel 12, lid 2, onder d::

- In dit plan is bij de bestemming "woondoeleinden"(nieuwbouw) een maximum oppervlakte van 50 m2 opgenomen met een vrijstellingsmogelijkheid tot 70 m2.
- 12 Het is in dit verband gewenst de bij de bestaande woonbebouwing toegestane maximum oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m2 nader te motiveren.

Artikel 7, lid 2:

'b' en 'c' staan beide de bouw van een dienstwoning toe.

- 13 In tegenstelling tot in het vigerende plan, is hier geen maximum (goot-)hoogte

- Ad 6. De 50 dB(A)-contour op de plankaart is alleen dan zinvol als er sprake is van een planologische betekenis van deze aanduiding. In dit geval heeft deze lijn ons inziens geen betekenis. Immers, daar waar sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder zijn danwel op de plankaart zichtbare geluidwerende voorzieningen getroffen, danwel is via een ontheffingsprocedure een hogere grenswaarde aangevraagd (zie paragraaf 7.2. en de bijlage). In alle andere gevallen is er geen sprake van de mogelijkheid tot bouwen van geluidhindergevoelige functies binnen de geluidhinderzone van de Oostelijke Verbindingsweg. Derhalve heeft het geen betekenis de 50 dB(A)-contour op de plankaart aan te geven.

- Ad 7. Bij de uitwerking van de plannen is het Waterschap Rijn en IJssel zeer nauw betrokken, waardoor de bepaalde voorwaarden direct door het Waterschap worden ingebracht en gecontroleerd. Dit geldt zowel voor wat betreft de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg als voor eventuele ontwikkelingen in het zogenaamde Agrarisch Park. Wat met name een step-forward is in dit Agrarisch Park is de functieverandering van de Nieuwe Weg van zeer drukke provinciale weg naar wijkontsluitingsweg (minder (vracht)auto's, minder grondwaterbedreiging!).

- Ad 8. Volgens nieuwe technieken, het begraven in betonnen kelders, is het mogelijk de begraafplaats uit te breiden zonder dat er sprake is van een bedreiging van het grondwaterbeschermingsgebied. Naar deze mogelijkheden vindt onderzoek plaats. Daarnaast is er sprake van een mogelijke beëindiging van het Ruurlose pompstation (zie lange termijnplan drinkwatervoorziening Waterbedrijf Gelderland - sluiting pompstation Ruurlo in het jaar 2005). In de voorschriften wordt ingespeeld op deze beide factoren door de wijzigingsbevoegdheid te koppelen aan 2 condities, te weten een uitbreiding die het grondwaterbeschermingsgebied niet bedreigt of een uitbreiding die plaats kan hebben op het moment van de beëindiging van deze functie van het grondwaterbeschermingsgebied.

- Ad. 9. Zie Ad. 7.

- Ad. 10. Wat betreft 3b is er sprake van een gehele doorsnijding van de huiskavel van dit agrarisch bedrijf. Het continueren van de bedrijfsvoering kon alleen plaatsvinden bij het minimaliseren van deze doorsnijding. Wat betreft 3c is er sprake van een tracé dat gelegen is op de plaats van 3 panden langs de Borculoseweg en de Bonenpotter. Alle drie de woningen zouden in dat geval verplaatst dienen te worden. Door een tussenoplossing in de vorm van 3d te ontwerpen is aan beide grote nadelen tegemoet gekomen en is de maatschappelijke haalbaarheid toegenomen. Deze motivering is toegevoegd aan paragraaf 6.3.2.

- Ad. 11. Plankaart en plan is op dit onderdeel aangepast. In het ontwerp bestemmingsplan zal geen sprake meer zijn van deze laagbouwzone.

- Ad. 12. De bijgebouwenregeling wordt aangepast. Ook voor de bestaande woningen zal de regeling van respectievelijk 50 m² en 70 m² (na vrijstelling) worden opgenomen.

- Ad. 13. Deze maximum goothoogte is alsnog opgenomen.

inzake de bedrijfsgebouwen opgenomen.

Artikel 11, lid 1:

- 14 In het vigerende plan hebben gronden met de bestemming "agrarisches gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" naast de uitoefening van het agrarisch bedrijf als belangrijkste doeleinde tevens het behoud en het herstel en verbetering van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Mede gezien het streven in het ontwerpplan onder andere voor wat betreft flora en fauna en landschap en bodem, bevreemdt het de diensten dat de bestemming "agrarische doeleinden" in het ontwerpplan ter zake niet een soortgelijke doeleindenomschrijving als in het vigerende plan bevat.

Artikel 17, lid 2:

- 15 Tabel: niet-agrarische bedrijvigheid is niet beperkt voor wat betreft de categorie. Het vigerende plan doet dit wel. Laatste alinea: '16 lid 9' moet '16 lid g' zijn.

PLANKAART

- 16 De bindendheid van de aanduiding "dwarsprofiel" op de plankaart lijkt ingevolge een vrij recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (d.d. 30 mei 1997, Nr.E01.95.0045, AB 1997, nr. 363), afhankelijk te worden gesteld van hetgeen hieromtrent in de planvoorschriften is bepaald. Het hier van belang zijnde voorschrift inzake de bestemming "verkeersdoeleinden", artikel 13, bevat geen bepaling die betrekking heeft op de aanduiding "dwarsprofiel". Ook in de overige planvoorschriften ontbreekt een specifiek op deze aanduiding betrekking hebbende bepaling. Aan de aanduiding "dwarsprofiel" op de plankaart zou ingevolge eerdergenoemde uitspraak dan ook geen betekenis toekomen, waardoor uit het plan derhalve niet zou voortvloeien dat de weg dient te worden aangelegd conform de op de kaart aangeduide dwarsprofielen. Nog niet duidelijk is of het gaat over een nieuwe vaste lijn van de Afdeling. Om echter te voorkomen dat het plan hierop zou sneuvelen, raden de diensten aan in de voorschriften een bepaling op te nemen die betrekking heeft op de aanduiding "dwarsprofiel" op de kaart.
- 17 De diensten merken verder op dat de aardgasleiding niet op de plankaart is aangegeven.

FINANCIEEL-ECONOMISCHE TOETSING

Bij het plan zijn onvoldoende financiële gegevens gevoegd.

Voor het plan Leusinkbrink ontbreekt een exploitatieopzet en een exploitatieovereenkomst.

Met betrekking tot de Oostelijke verbindingsweg ontbreekt een overzicht van de kosten en de wijze waarop in de dekking wordt voorzien.

- 18 De diensten wijzen u erop dat de ontbrekende gegevens bij indiening van het vastgestelde plan ter goedkeuring aanwezig zullen moeten zijn.

- Ad. 14. Het bedoelde gebied is beperkt van omvang en wordt omsloten door de bestaande kom van Ruurlo, de nieuw aan te leggen Oostelijke Verbindingsweg en het nieuw te ontwikkelen woongebied Leusinkbrink. De druk op dit gebied vanuit de bebouwde kom zal toenemen, vandaar ook de term Agrarisch Park. Het bestemmen van dit gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden komt dan ook niet overeen met de realiteit en heeft ons inziens geen zin. Een dergelijke bestemming staat loodrecht op juist de hier voorgestane ontwikkeling, aanleg van een nieuwe weg en een woonwijk.

- Ad. 15. Deze tabel vervalt vanwege een aanpassing in de wijzigingsbevoegdheid.

- Ad. 16. In de voorschriften is een bepaling toegevoegd die betrekking heeft op de aanduiding 'dwarsprofiel' op de kaart.

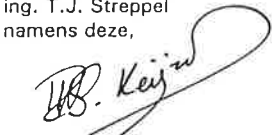
- Ad. 17. De aardgasleiding is op de plankaart aangegeven.

- Ad. 18. Voor de vaststelling zullen de benodigde financieel-economische gegevens aan het plan worden toegevoegd.

EINDCONCLUSIE

De provinciale diensten adviseren u het plan, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, verder in procedure te brengen.

Het hoofd van de onderafdeling
Gemeentelijke Plannen
ing. T.J. Streppel
namens deze,



R.W.G. Keijzer (tel: 026-3599732).

Gemeente Ruurlo
t.a.v. de heer J. Seinen
Vordenseweg 2
Postbus 100
7260 AC RUURLO

98.00.1432

INGEKOMEN 19 MAART 1998					
FZ	AZ	SZW	WWB	B&A	
CONTOREKENAANKT VOOR:					
FZ	AZ	SZW	WWB	B&A	
CONTOREKENAANKT VOOR:					
VERZENDEN NEE/ JA					

Correspondentie
Postbus 21
7000 AA Doetinchem

Kantoor
Houtmolenstraat 2
7008 AR Doetinchem
Telefoon 0900-0808
Telefax (0314) 35 52 00

Datum
16 maart 1998

Uw kenmerk

Ons kenmerk
Beh/JN/HV nr. 800-98

Onderwerp
Bestemmingsplan Leusinkbrink/
Oostelijke Verbindingsweg

Behandeld door
J. Neuteboom

Doorkiesnummer
(0314) 35 52 39

Geachte heer Seinen,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 13 februari 1998 en het met de heer J. Neuteboom in februari jl. gevoerde vooroverleg betreffende het bestemmingsplan "Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg" in Ruurlo delen wij u het volgende mee.

Voorinformatie

De heer H.G. Veld, projectleider van het bestemmingsplan, heeft ons per brief d.d. 27 januari 1998, kenmerk /546/HV20, gevraagd toestemming te willen verlenen bij het onttrekken van "de openbare bestemming" van een twee-tal weggedeelten, de Borculoseweg en de Kaapdijk.

In onze brief van 13 maart 1998, hebben wij meegedeeld -onder bepaalde voorwaarden- mee te willen werken aan de overdracht van openbare grond met belangrijke middenspanningskabels ten gunste van derden.

De betreffende weggedeelten bevinden zich aan de oostzijde van de toekomstige Oostelijke Rondweg.

Kabels in het bestemmingsplan Leusinkbrink

- 1 Het bestemmingsplan Leusinkbrink wordt door een 3-tal middenspanningskabels (10.000 Volt) doorsneden, waarbij ook nog een 3kV-kabel en diverse laagspanningskabels in het bestemmingsplan aanwezig zijn.

De middenspanningskabels zijn van essentieel belang voor een veilige elektriciteitsvoorziening van Ruurlo en omgeving.

- Uitgaande van de globaal aangegeven wegnopzet in het plan is de eerste, voorlopige conclusie dat een gedeelte van de beide middenspanningskabels in de Leusinkbrink van het bestemmingsplan verlegd moeten worden.

- De middenspanningskabel in het plan richting Hessenweg/Groenloseweg zal in z'n geheel verlegd dienen te worden.

Op bijgaand overzicht zijn de te verleggen middenspanningskabels globaal weergegeven.

- Ad. 1. In de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met de genoemde opmerkingen.

Waterbedrijf Gelderland



Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO

98.00.290

INGEKOMEN	21 2 MAART 1998
WVW	ESA
MAAKT VOOR:	
WVW	MA
VERWIJZING	
WVW	

Kantoor Doetinchem

Postbus 15
7000 AA Doetinchem

Telefoon 0314 32 81 11
Telefax 0314 32 82 34

Uw brief van 13 februari 1998
Ons kenmerk Btd/Hmb/40419
Behandeld door D.G. Bulten
Datum 4 maart 1998
Onderwerp ontwerp-bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke verbindingsweg

Geacht College,

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, ontvingen wij bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan.

Wij merken daar omtrent het volgende op:

- 1a. 1a.
Het noordelijke deel van het plan bevindt zich gedeeltelijke binnen grondwaterbeschermingsgebied Ruurlo. Mogelijke uitbreiding van de huidige begraafplaats in oostelijke- en zuidelijke richting daarbinnen is verboden.
Beide locaties eventueel bestemmen tot begraafplaats middels een wijzigingsbevoegdheid is eveneens niet mogelijk (zie Provinciale milieuvordering Gelderland - Titel 3, Bepaling 3.1.1/1j en 2).
- 1b. 1b.
Functieverandering van agrarische bedrijven /- bebouwing middels een wijzigingsbevoegdheid is ook niet zonder meer acceptabel binnen dit beschermingsgebied.
Bij de beoordeling van risico-activiteiten wordt het stand-still/step forward principe gehanteerd.
Voor elke nieuwe bestemming zal de gemeente dienen aan te tonen dat de toekomstige activiteit, wat risicofactor betreft, geen verslechtering maar zo mogelijk een verbetering betekent ten opzichte van het huidige gebruik.

Wij verzoeken u daarom tot aanpassing van de betreffende artikelen en plankaart.

2. 2.
Binnen de begrenzing van het plan bevinden zich diverse drinkwater- en transportleidingen van ons bedrijf.

Ad. 1a. Zie Ad. 8. bij de beantwoording reactie provincie. De wijzigingsbevoegdheid is gedeeltelijk aangepast.

Ad. 1b. Deze functieverandering is aangepast. Er zal slechts sprake zijn van een functieverandering van agrarisch gebied in volkstuinen middels een wijzigingsbevoegdheid. De overige functieveranderingen vervallen.

Ad. 2. In de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met de genoemde opmerkingen.

Bezoekadres Terborgseweg 136, Doetinchem
Bank BNG, rekeningnummer 28 50 73 524 • Handelsregister KvK Arnhem Nummer 09090096

Waterbedrijf
Gelderland



Btd/Hmb/40419

4 maart 1998

2 van 2

Wij verzoeken u bij nadere uitwerking van het plan aan te geven welke stroken openbare grond, waarin de drinkwaterleidingen gelegen zijn of zullen worden aangelegd, zijn gereserveerd voor de aanleg van nutsleidingen. Deze leidingstroken dienen te allen tijde vrij te worden gehouden van gesloten verhardingen en/of fundering alsmede boom- en heesterbeplanting, opstallen en obstakels.

Voor wat betreft de breedte van de leidingstroken verwijzen wij u naar de dwarsprofielen uit de Algemene Voorwaarden UNOG zoals met uw gemeente is overeengekomen.

Tevens delen wij u mede dat, indien er waterleidingen verlegd en/of bemanteld moeten worden als gevolg van de realisering van dit plan, de kosten hiervan op de gebruikelijke wijze zullen worden doorberekend.

Met vriendelijke groet,

D.G. Bulten

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening/Bodemverontreiniging

Bijlage(n)

Kopie aan

Btd, Aw, Bk

Waterschap Rijn en IJssel

Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO

INGEKOMEN - 2 APR. 1998				
FZ	AZ	SZW	WWB	B&A
COPIE GEMAAKT VOOR:				
AZ SWZ WWB B&A				
ING				

Datum:
- 1 APR. 1998
Nummer:
98.03403
Uw brief van:
13 februari 1998
Uw kenmerk:
/826/JS21
Onderwerp:
Bestemmingsplan
Leusinkbrink

Geacht college,

Naar aanleiding van het door u toegestuurde bestemmingsplan
Leusinkbrink/Oostelijke verbindingsweg wil ik u het volgende meedelen.

- Op pagina 6 van het bestemmingsplan verwoordt u het provinciaal beleid. Ik zou graag zien dat u in deze paragraaf ook het beleid van het waterschap (IWOC) noemt.
- Op pagina 14 wordt gezegd dat oppervlaktewater niet in het plangebied voorkomt. Dit is echter niet juist. In het zuidoosten van het plan loopt een watergang van het waterschap (1^e zijtak Heksenlaak). Deze watergang (kadastraal nummer = RUU000--12) wordt op de kaart bestemd als 'agrarisch gebied'. Deze bestemming zou ik graag willen veranderen in 'waterstaatskundige doeleinden'. Deze bestemming moet zowel aan de watergang als aan de maaipaden toegekend worden (beide in eigendom van het Waterschap Rijn en IJssel). Ook wil ik u verzoeken om de keurgrens van het waterschap op de kaart aan te brengen (deze loopt 4 meter uit de eigendomsgrens).
- Op pagina 24 worden de uitgangspunten van het duurzaam gebruik beschreven. Als eerste wil ik u meedelen dat ik het zeer toejuich dat de gemeente regenwater wil gaan benutten in de woning of anders lokaal wil infiltreren. Het aanbrengen van 'variatie in de taluds, oeverfixatie door levende vegetatie, komt echter niet overeen met de opmerking van pagina 14 dat er geen oppervlaktewater in het bestemmingsplan aanwezig is.
Ook het aanleggen van een verbeterd gescheiden rioolstelsel lijkt mij enigszins overbodig daar al het regenwater of hergebruikt of geïnfiltreerd wordt. Het aanleggen van een RWA-riool is dan dus niet zinnig (dit wordt op pagina 40 ook erkend door de schrijver).

Kopie aan: A. Holkenborg; N. Otten, Witteveen en Bos, tav T. Tiegelaar, Postbus 233,
7400 AE Deventer

Bezoekadres:
Pr.Bernhardweg 7
7241 DH
Lochem
Postadres:
Postbus 148
7000 AC
Doetinchem
Telefoon:
0314-369369
Fax:
0314-369505
Bank:
63.67.57.331

Contactpersoon:
ing. N.E. Otten
Telefoon:
0314-369541

Documentnaam:
ruurlo - leusebrink.doc

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt volstaan met het voor het plan relevante overheidsbeleid, te weten het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid. Derhalve is overig beleid niet opgenomen.
- De watergang en de maaipaden van de 1^e zijtak Heksenlaak is zowel aan de toelichting (blz. 14), de voorschriften als aan de plankaart toegevoegd. Bij de uitwerking zal rekening gehouden worden met de keurgrens.
- De lijst betreft een van te voren opgesomde lijst van mogelijke ambities. Een aantal zijn daarvan gerealiseerd, een aantal moeten in de uitwerking nog gerealiseerd worden en een aantal, zoals het verbeterd gescheiden stelsel, zijn overbodig door andere (gerealiseerde) ambities. De lijst is hierop aangepast om onduidelijkheden te voorkomen.



- 4 Op pagina 40 wordt verder ingegaan op het afkoppelen van verhard oppervlak. Op deze pagina wordt voornamelijk gesproken over molgoten en greppels. Ik wil bij deze ook graag de aandacht vestigen op de mogelijkheid om WADI's aan te leggen. In het nog op te stellen waterhuishoudingsplan zal hier waarschijnlijk dieper op ingegaan worden. Ik zou graag zien dat een medewerker van het waterschap vooraf overleg heeft met de instantie die het waterhuishoudingsplan gaat opstellen. Op deze manier kan het beleid en de kennis van het waterschap namelijk al meegenomen worden in het waterhuishoudingsplan.
- 5 In de voorschriften wordt op enkele pagina's bebouwingsvoorschriften gegeven. In deze bebouwingsvoorschriften zou ik het gebruik van stoffen die het milieu nadelig kunnen beïnvloeden willen verbieden. Dit omdat het regenwater lokaal geïnfiltreerd gaat worden en dus het gebruik van bijvoorbeeld koperen dakgoten een bodemverontreiniging kan gaan opleveren.

Tenslotte wil ik u mededelen dat mevrouw N. Otten voor dit uitbreidingsplan de contactpersoon binnen het Waterschap Rijn en IJssel is. Voor alle andere zaken blijft de heer A. Holkenborg contactpersoon.

de districtmanager Noord 2,

(ir. B.J. Veurman)

Ad. 4. Het uitgangspunt is het gebruik van het water in de woningen. Derhalve lijkt een infiltratiesysteem overbodig. Echter, in de uitwerking van het afwateringssysteem wordt in verband met eventuele noodzaak van regenwaterafvoer onderzocht welke mogelijkheden voor infiltratie in met name de greppels langs de houtwallen aanwezig zijn. Een medewerker van het Waterschap is hierbij betrokken.

Ad. 5. Het is niet mogelijk (danwel wenselijk) dergelijke stoffen in bebouwingsvoorschriften op te nemen. Wel zullen Materiaalvoorschriften, buiten het bestemmingsplan om, worden opgesteld en verspreid onder de kopers/bouwers.

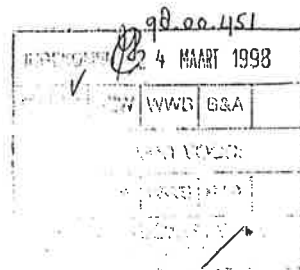
Gemeente Ruurlo
T.a.v. de heer Bilderdijk
Postbus 100
7260 AC RUURLO

gamog

Gamog Gelre Flevo
Infra B.V.
Bolwerksweg 35
7202 AH Zutphen
Postbus 169
7200 AD Zutphen
Telefoon 0575 - 597 111
Telefax 0575 - 597 233
E-mail info@gamog.nl

Gelre Flevo Infra

uw kenmerk 826/JS21
uw brief van 19 februari 1998
ons kenmerk 98.2170/Bor-Bs
behandeld door de heer A.H. van Osch
doorkiesnummer (0575) 59 73 84
bijlage(n) 10
datum 20 maart 1998
betreft Bestemmingsplan (0285)



Geachte heer Bilderdijk,

Naar aanleiding van uw ontwerp van het bestemmingsplan; Bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg te Ruurlo delen wij u het volgende mee.

Zoals uit bijgevoegde net-informatie mag blijken ligt in het betreffende gebied een gasinfrastructuur van onze maatschappij voor de bestaande bebouwing.

- 1 Wij zullen het op prijs stellen, indien bij de voorbereiding van het bestemmingsplan hiermede rekening zal worden gehouden.

Wij verzoeken u ons te zijner tijd in het vooroverleg te betrekken zodat wij kunnen zorgdragen voor een tijdige energielevering in betrokken plangebied.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Gamog Gelre Flevo Infra B.V.,

ing. A.J. Borger,
directeur.

- Ad. 1. In de uitwerking van het plan zal rekening gehouden worden met de gemaakte opmerkingen.



Op al onze leveringen en diensten zijn onze Algemene Voorwaarden respectievelijk Aansluitvoorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Zutphen en zijn daar af te halen op af onze kantoren ter inzage. Voorts wordt op eerste verzoek kosteloos een exemplaar toegezonden.
Gamog Gelre Flevo Infra B.V. handelsregister KvK Zutphen nr. 0807887



KAMER VAN KOOPHANDEL
CENTRAAL GELDERLAND

Aan het College van B&W
van de Gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO

INGEKOMEN		1 APR. 1998	
FZ	AZ	SW	WWB B&A
COPIE GEMAAKT VOOM:			
FZ	AZ	SW	WWB B&A
ONTVANGST VERSTAGING			
V. KANTOOR ARNHEM			

KANTOOR ARNHEM (HOOFDKANTOOR)
NIEUWE PLEIN 18
POSTBUS 9292, 6800 KZ ARNHEM
T (026) 353 88 88 F (026) 351 69 01

ONS KENMERK

BA/RW/JJ/98190

BETREFFENDE

Bestemmingsplan

Leusinkbrink/Oostelijke
verbindingsweg

BEHANDELD DOOR

mw. C.W. van Wieringen

DOORKIESNUMMER

(026)3538942

DATUM

1 april 1998

AFDELINGSTAX

(026)3538952

Geacht College,

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 BRO, doen wij u hierbij onze opmerkingen over bovengenoemd plan toekomen.

Het plan maakt de bouw van een woonwijk van 250 woningen mogelijk en de aanleg van de Oostelijke Verbindingsweg. Wij ondersteunen beide ontwikkelingen.

- 1 Ten aanzien van de geplande woonwijk kunnen wij ons goed vinden in de ontwikkeling in fasen. Dit biedt mogelijkheden om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. In dat verband vragen wij aandacht voor de invulling van de woningen ten behoeve van zogenaamde jong-gepensioneerden. Voorkomen dient te worden dat teveel van buiten de Achterhoek afkomstige senioren zich in deze woningen vestigen. Dit versterkt de vergrijzingstendens in de Achterhoek hetgeen in de toekomst tot een knelpunt voor de economische ontwikkeling kan leiden. Met name speelt dat voor wat betreft het aantrekken van personeel en de beschikbaarheid van geschikte woningen.
- 2 De Oostelijke Verbindingsweg achten wij een positieve zaak. Hierdoor is een goede integratie met de dorpskern mogelijk. Wel vragen wij u aandacht te schenken aan de inrichting van voldoende maar ruime mini-rotondes. Dit laatste in verband met de doorgang van vracht- en agrarisch verkeer.

Wij verwachten dat u rekening zult houden met onze opmerkingen.

Hoogachtend,

mw. C.W. van Wieringen,
stafmedewerker RO & Milieu

BEZOEKADRESSEN:

KANTOOR ARNHEM, NIEUWE PLEIN 18
KANTOOR DOETINCHEM, I.R. VISSTRAAT 3
KANTOOR NIJMEGEN, KERKENBOS 10-02

OPENINGSTIJDEN ALLE KANTOREN:

9.00 - 16.30 UUR VAN MA T/M VR

INZAGELIJK HANDELSREGISTER:

0900-1091056 (F 1,- PER MINUUT)
INTERNET: HTTP://WWW.ARNHEM.KVK.NL
E-MAIL: INFO@ARNHEM.KVK.NL

KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR CENTRAAL GELDERLAND

- Ad. 1. De gemeente zal bij de woning- en kavelttoedeling het beleid hanteren zoals tot nu toe steeds is gehanteerd. Zowel starters, doorstromers als vestigers kunnen overeenkomstig de Huisvestingswet in Leusinkbrink voor een huis danwel een kavel in aanmerking komen.
- Ad. 2. De rotondes worden vormgegeven volgens de normen van de toekomstig wegbeheerder, de provincie Gelderland. Deze zijn van voldoende maat in verband met de doorgang van vrachtverkeer en agrarisch verkeer.



GEMEENTE BORCULO
Postbus 200 7270 HA Borculo

Secretarie : Marktsraat 1
Telefoon : (0545) 255555
Fax : (0545) 273575
Postbanknr. : 84 68 18
Rabobanknr. : 30.91.00.046

Gemeentebestuur van Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO

Uw brief van : 14 april 1998
Uw kenmerk : /92/JS21
Ons kenmerk : JL/YL.
Ons no. : 98.3197
Bijlagen :

Onderwerp : reactie bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke

INGEKOMEN 17 JUNI 1998				
FZ	AZ	GZW	WWB	G&A
OORDEEL GEMAKT VOOR				
FZ	AZ	GZW	WWB	G&A
OORDEEL GEMAKT VOOR				

verzonden

15 JUNI 1998

Geacht college,

Naar aanleiding van uw bovenaangehaald schrijven delen wij u het volgende mede.

Ten aanzien van het gedeelte Leusinkbrink als zodanig hebben wij geen opmerkingen. Wel moet ons een opmerking van het hart ten aanzien van de Oostelijke Verbindingsweg mede in relatie tot het plan Leusinkbrink.

- 1 De gemeente Borculo is niet gelukkig met de uitstralingseffecten van de Oostelijke Verbindingsweg omdat de intensiteit van het verkeer in de richting Borculo aanmerkelijk zal toenemen. Het effect van de verkeersstroom richting Borculo wordt nog versterkt door de totstandkoming van de nieuwe woonwijk Leusinkbrink.

De infrastructuur in (met name het centrum) van Borculo is niet ingericht of berekend op een sterke toename van (met name) het zware verkeer, waarvan het centrum van Ruurlo wordt ontlast. Door de aanleg van de rondweg om Borculo zijn wij er in geslaagd om indertijd het zware verkeer uit ons centrum te weren. Gevreesd wordt thans, dat die problematiek voor een (aanzienlijk) deel terug zal keren.

Wij hechten er aan om voor de oplossing van die problematiek, dan wel het voorkomen daarvan eens bestuurlijk met u en eventueel de provincie van gedachten te wisselen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Borculo,
de secretaris, de burgemeester

dr. J.M. Alma

ACHTERTHOEK
Het onverwachte Nederland

- Ad. 1. Met de aanleg van een oostelijke verbindingsweg kan voor een groot gedeelte de verkeersproblematiek in het centrum van Ruurlo worden opgelost. De aanleg van deze weg in combinatie met woningbouwontwikkeling is opgenomen in het streekplan van de provincie Gelderland.

Het is geenszins de bedoeling dat het verkeer, met name het zware vrachtverkeer richting Lochem, via het centrum van Borculo verder te leiden. Genoemd verkeer zal gebruik moeten maken van de rondweg Borculo en de Nettelhorsterweg.

In het overleg tussen de provincie en de gemeenten Borculo, Lochem en Ruurlo is gekozen voor een verkeersstructuur van Ruurlo naar Lochem v.v. om Borculo heen (zie rapport Rubolo).

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de Gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO

INGEKOMEN ☒ 4 MAART 1998				
FZ	AZ	SZW	WWB	B&A
COPIE GEMAAKT VOOR:				
FZ	AZ	SZW	WWB	B&A
ONTVANGSTBEVESTIGING VERZENDEN: NEE / JA				



uw brief d.d. 13 februari 1998
uw kenmerk /826/JS21
ons nummer 1998000693
datum 3 MAART 1998
betreft ontwerp-bestemmingsplan "Leusinkbrink/Oostelijke Verbindings-
weg" 11-6-2

Hierbij bericht ik u, dat het ontwerp-bestemmingsplan "Leusinkbrink/Oostelijke Verbindings-
weg" mij geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het betreffende ontwerp-plan zend ik u hierbij - onder dankzegging - retour.

De Eerst aanwezende Ingenieur
Directeur Directie Gelderland,
voor deze:
Hoofd Productgroep Ruimtelijke
Ordening en Milieu,

Ir. F.W. de Jong

bijlagen één
behandelaar mevrouw B. Wrekenhorst

doorkiesnummer (055) 3 57 42 54
MD1N (*06 573) 42 54
MPC 39N

adres
Kalverstraat 4,
7311 SJ APELDOORN
postadres
Postbus 1060,
7301 BH APELDOORN
telefoon
055-357 30 00
telefax
055-522 39 33



Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Pels Rijksweg 1
6800 DR Arnhem
Interne postcode
Tel : 026-3528493
Fax: 499

Rijksplanologische Dienst
Inspectie van de Ruimtelijke Ordening Oost
IRO/Oost

INGEKOMEN	27 APR. 1998
PELZ	PELZ
PELZ	PELZ
PELZ	PELZ
PELZ	PELZ
PELZ	PELZ
PELZ	PELZ
PELZ	PELZ

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO

Uw kenmerk	Uw brief	Kenmerk	Datum
	13 februari 1998	PvdH/ 140	21 april 1998
Onderwerp	ontwerp-bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg		

VERZONDEN 24 APR. 1998

Geacht college,

Ik bedank u voor het aan mij, in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijk ordening, toegezonden ontwerp-bestemmingsplan.

Wijzigingen in de werkverdeling, prioriteit voor ander zaken dan bestemmingsplannen en de hoge werkdruk op mijn inspectie hebben mij noodgedwongen doen besluiten om geen inhoudelijke reactie te geven op het aan mij voorgelegde ontwerp-bestemmingsplan.

Voor nader informatie kunt u contact opnemen met de heer P.H. van der Horst.
Hij is telefonisch bereikbaar op doorkiesnummer 026 3528493.

Hoogachtend,
de Inspecteur


drs. T.B.M. Dijkstra
(adjunct-inspecteur).

Bijlagen

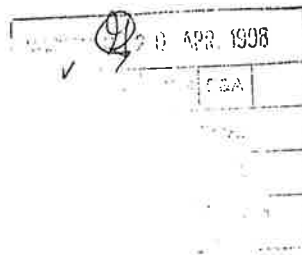
Verzoeken bij beantwoording onderwerp, datum en kenmerk van deze brief te vermelden.
In verband met het regeeringsbeleid om het aantal auto-kilometers terug te dringen wordt het zeer op prijs gesteld dat u bij bezoek aan een VROM-kantoor gebruik maakt van het openbaar vervoer.

VROM 11



Ministerie van Economische Zaken

Regio Oost



Aan

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO

Datum

16-4-1998

Uw kenmerk

/826/JS21

Ons kenmerk

98711404

Bijlage(n)

ref: EK/HW

Onderwerp

bestemmingsplan Leusinkbrink/Oosterlijke verbindingsweg

Naar aanleiding van bovengenoemd bestemmingsplan, dat mij toegestuurd werd in het kader van het art. 10 BRO-overleg, deel ik u mede geen opmerkingen te hebben.

Hoofd Regio Oost

Mr. J.F. Wijsma

Bezoekadres

Eusebiusplein 1 te Arnhem

Doorkiesnummer

(026) 446 04 48

Telefax

(026) 443 90 40

Postadres

Postbus 9084
6800 ED Arnhem

Telefoon (026) 446 04 48

Telefax (026) 443 90 40

X-400 adres S = EZPOST/C = NL/A = 400NET/P = MIN EZ
Internetadres ezpost@min.ez.nl

Verzoeken bij beantwoording van deze brief ons kenmerk te vermelden



Markt 3
7241 AA Lochem
Postbus 17
7240 AA Lochem
Telefoon 0573-289222
Telefax 0573-254899
Postbank nr. 842040

INGEKOMEN 26 MEI 1998			
✓	AA	WWB	B&A
ONM.A.M.K.T. VOOR:			
✓	AA	WWB	B&A
BESTEMMING			

College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Ruurlo
t.a.v. de heer J. Seinen
Postbus 100
7260 AC RUURLO

Uw kenmerk:
/921/JS21

Uw brief van:
14-04-1998

Ons kenmerk:
G-R-1492

Bijlagen:

Onderwerp: bestemmingsplan
Leusinkbrink/Oostelijke
Verbindingsweg

Datum, 25 MEI 1998

Geacht college,

Naar aanleiding van uw bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke Verbin-
dingsweg dat u ons in het vooroverleg op grond van artikel 10 van het
Besluit op de Ruimtelijke Ordening ter beoordeling toezond, laten wij u
weten dat genoemd plan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkin-
gen gaf.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Lochem,
De secretaris,

mr. J. Brouwer

De burgemeester,

E.J. van Duijn

Informatie bij: mevrouw drs. A.C. Jager (tel. 289121)