

Programma woningbouw De Lei

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Brummen
gelezen de tekstinhoud van "Programma Woningbouw De Lei" d.d. 10 maart 2026

Artikel I

Het "Programma Woningbouw De Lei" wordt vastgesteld
zoals is aangegeven in Bijlage A.

Artikel II

Aldus vastgesteld door de Gemeente Brummen op 10 maart 2026"

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop dit bekend wordt gemaakt.

De secretaris
Harry Matser
De burgemeester (waarnemend),
Jan Nathan Rozendaal



Bijlage A

Programma woningbouw De Lei

Programma Woningbouw De Lei (Oost)



Een programma voor een nieuwe uitbreiding van het dorp Brummen in het kader van de omgevingswet

Inleiding 1

Aanleiding 1.1

Om in de gemeente Brummen voldoende plancapaciteit te ontwikkelen voor het gemeentelijk woningbouwprogramma, heeft het college op 14 februari 2023 besloten een actiever en meer strategisch grondbeleid te voeren. Vervolgens is als uitvoering van die strategie besloten om op drie locaties de Wet voorkeursrecht gemeenten (Oud-recht tegenwoordig opgenomen in de Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet) te vestigen. De gemeenteraad heeft op 13 april 2023 de vestiging van het voorkeursrecht op deze drie locaties bekrachtigd. Het betreffen de volgende locaties:

- Wvg-I De Lei (LR Beijnenlaan / Hazenberg);
- Wvg-II De Boele (Hammelerweg / Oude Eerbeekseweg);
- Wvg-III De Metelerkampweg (Leuvenheim).

Op 15 oktober 2024 heeft de gemeenteraad van Brummen besloten om de onderhandelingen op te starten voor de locaties Wvg-I en Wvg-III. Voor de overige locaties kwam geen positief besluit. Het voorkeursrecht op deze locaties zal dan ook automatisch verlopen per 13 april 2026 en dit zal worden doorgehaald in de openbare registers, zodat de percelen niet meer belast zullen zijn. Voor de locaties waar de onderhandelingen inmiddels zijn opgestart, zal wel een verlenging van het voorkeursrecht aan de orde zijn. Deze verlenging kan tot stand komen door middel van het vaststellen van dit programma.

Programma en omgevingswet 1.2

Omgevingswet

De Omgevingswet is de wet die alles regelt voor de ruimte waarin we wonen en werken: de leefomgeving. Deze nieuwe wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor alles wat u buiten ziet, hoort en ruikt. De wet geldt voor alle Nederlandse inwoners, organisaties en bedrijven. De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. De wet zorgt voor minder regels, eensamenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

Programma

Het programma is een flexibel instrument binnen de omgevingswet dat de overheid kan inzetten in verschillende fasen van de beleidscyclus. Er zijn verplichte en niet-verplichte programma's. In hun omgevings-



visie leggen Rijk, provincie en gemeente de hoofdzaken van het tevoeren integrale beleid voor de fysieke leefomgeving vast. De omgevingsvisie bevat het strategische beleid voor de lange termijn. In een programma kunnen ministers, Gedeputeerde Staten, burgemeesters en wethouders en het algemeen bestuur van het waterschap beleid uit de omgevingsvisie concreter invullen voor specifieke gebieden, sectoren of onderwerpen.

Het programma is zelfbindend. Dit betekent dat het alleen het bestuur zelf bindt. Een programma kan wel burgers en bedrijven stimuleren om die dingen te doen, die helpen om de doelstellingen te behalen. Er is geen sprake van direct toezicht op of handhaving van een programma.

Ligging van het plangebied 1.3

Het plangebied dat in deze analyse centraal staat is 'De Lei'. Het ligt tussen de spoorlijn Arnhem-Zutphen, Landgoed Engelenburg en bedrijventerrein Hazenberg. De Lei bestaat uit landerijen aan weerszijden van de L.R. Beijenlaan waardoorheen het Hallsep pad loopt. Hieronder een luchtfoto met het plangebied in het rood gemarkeerd.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop het plangebied De Lei (rood omkaderd) (bron: Google Earth)

Planologisch regime 1.4

Vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is er sprake van het tijdelijke omgevingsplan. Dit omgevingsplan voor de gemeente Brummen is in werking getreden op 26 juni 2024. Alle geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan totdat er een vervangend omgevingsplan is opgesteld. Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen Paraplu-bestemmingsplan landschapselementen buitengebied, Paraplu-bestemmingsplan bos-, natuur- en waterbestemmingen, Paraplu-bestemmingsplan Archeologie, Paraplu-bestemmingsplan Parkeren, Beschermingszone bestrijdingsmiddelen en Buitengebied Brummen, landschaps- en natuurversterking vier percelen geldend.

Omgevingsplan gemeente Brummen 2024

In werking vanaf 26-06-2024

Van rechtswege zijn alle onderstaande bestemmingsplannen opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan.

Paraplu-bestemmingsplan landschapselementen buitengebied

Bestemmingsplan - Gemeente Brummen

Vastgesteld 23-03-2023 - geheel onherroepelijk in werking

In dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om landschapselementen binnen een agrarische bestemming toe te staan.



Paraplubestemmingsplan bos-, natuur- en waterbestemmingen

Bestemmingsplan - Gemeente Brummen

Vastgesteld 13-10-2022 - geheel onherroepelijk in werking

De regeling betreft bestemmingen die hier niet liggen.

Paraplubestemmingsplan Archeologie

Bestemmingsplan - Gemeente Brummen

Vastgesteld 15-10-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Naast de onderliggende bestemmingen waarborgt dit bestemmingsplan de archeologische waarden.

Paraplubestemmingsplan Parkeren

Bestemmingsplan - Gemeente Brummen

Vastgesteld 18-10-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Naast de onderliggende bestemmingen waarborgt dit bestemmingsplan dat er voldoende parkeergelegenheid is bij een ontwikkeling.

Beschermingszone bestrijdingsmiddelen

Bestemmingsplan - Gemeente Brummen

Vastgesteld 25-10-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling omtrent het toestaan van bestrijdingsmiddelen.

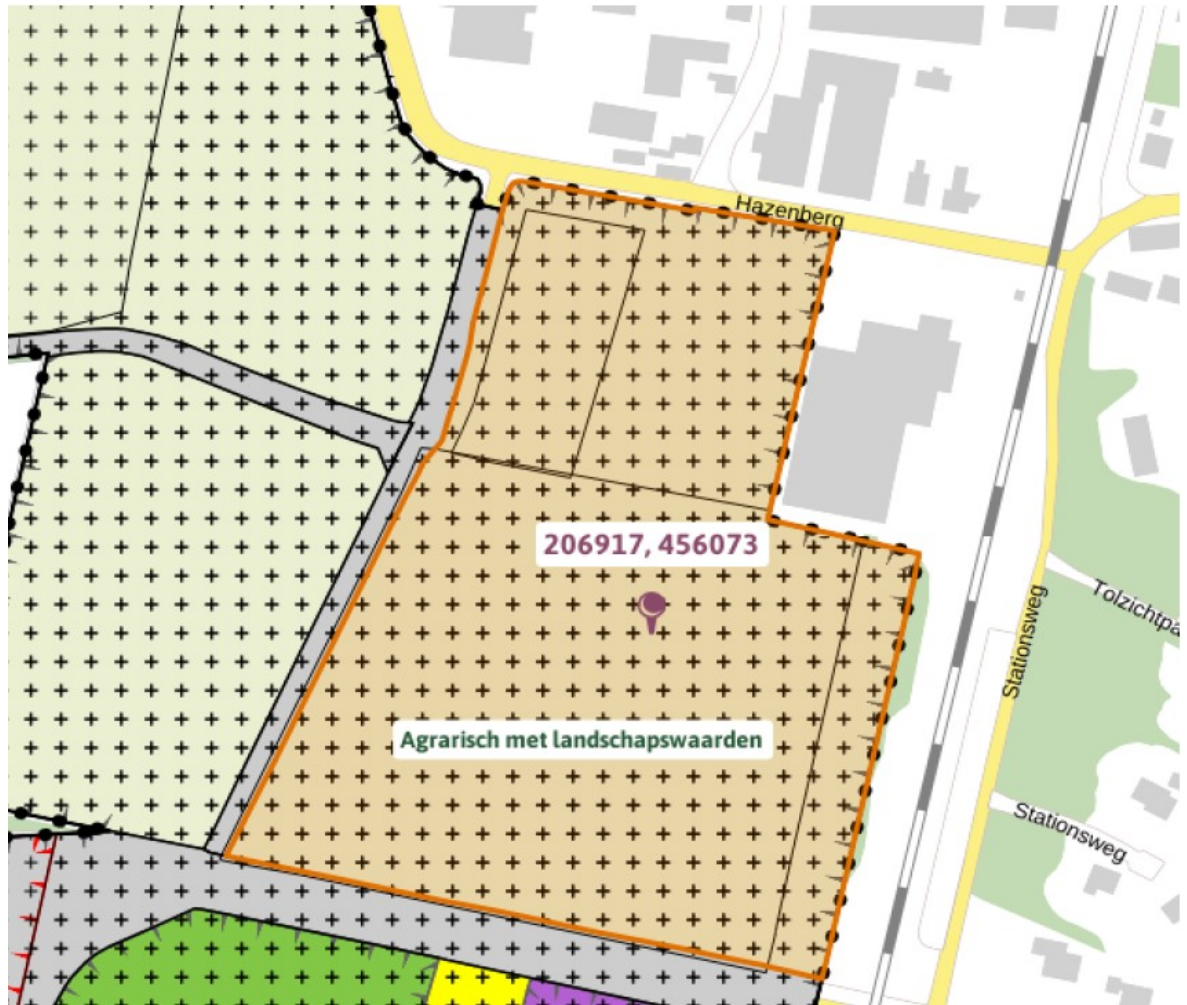
Bestemmingsplan Buitengebied 2008

NL.IMRO.02130000BPG700000-VA01

Gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10

Vastgesteld 17-12-2009

Dit bestemmingsplan regelt de bestemmingen voor het gehele buitengebied van de gemeente Brummen. Op basis van dit plan heeft de locatie een Agrarisch met landschapswaarden bestemming. Dit vanwege haar historische context.



Figuur 2: Uitsnede omgevingsplan

Participatie 1.5

In het kader van de vaststelling van de WVG-locaties zijn in 2023-2024 informatie- en gespreksavonden georganiseerd waarbij alle belanghebbende dorps- en wijkraden binnen de gemeente Brummen zijn aangehaakt.

In het kader van de nieuwe omgevingsvisie vinden ook participatieavonden plaats met bewoners en belanghebbenden.

Na verwerving van betreffende percelen zal de verdere planvorming plaatsvinden. In dit kader worden ook avonden georganiseerd waarbij meegedacht kan worden.

Leeswijzer 1.6

In dit programma wordt allereerst de bestaande situatie van het plangebied behandeld en komen de bestaande kwaliteiten, knelpunten en kansen in het gebied op hoofdlijnen aan bod door middel van een ruimtelijke verkenning. Daarna volgt een sfeerbeschrijving van verschillende woonmilieus, woningtypologieën, beschrijving van thema's zoals verkeer en groen.

Tot slot volgt er een lichte toetsing met betrekking tot beleid, planologische- en milieutechnische aspecten.

Ruimtelijke verkenning 2

Huidige situatie 2.1

Het plangebied ligt tussen De Hazenberg, L.R. Beijnenlaan, Eerbeekseweg (N787) en de spoorlijn Arnhem-Zutphen. In de noordoosthoek ligt het bedrijf Ferrocal B.V.



Het plangebied behelst het erf aan de Hazenberg 5 bestaande uit een hoofdwoning en meerdere agrarische bijgebouwen. Het erf is ontsloten via de Hazenberg en de L.R. Beijnenlaan. Rondom het erf liggen meerdere percelen die in gebruik zijn als weiland.

Ten zuiden van Ferrocal B.V., langs het spoor, ligt een bosperceel dat eerder in gebruik is geweest als vuilstort (niet gesaneerd).

Ten westen van De Lei ligt Landgoed Groot Engelenburg met langs de Eerbeekseweg de monumentale laan richting Concordia. Belangrijke structuurdragers van het gebied zijn het Hallsepad en het Tolzichtpad.

Ruimtelijke analyse 2.2

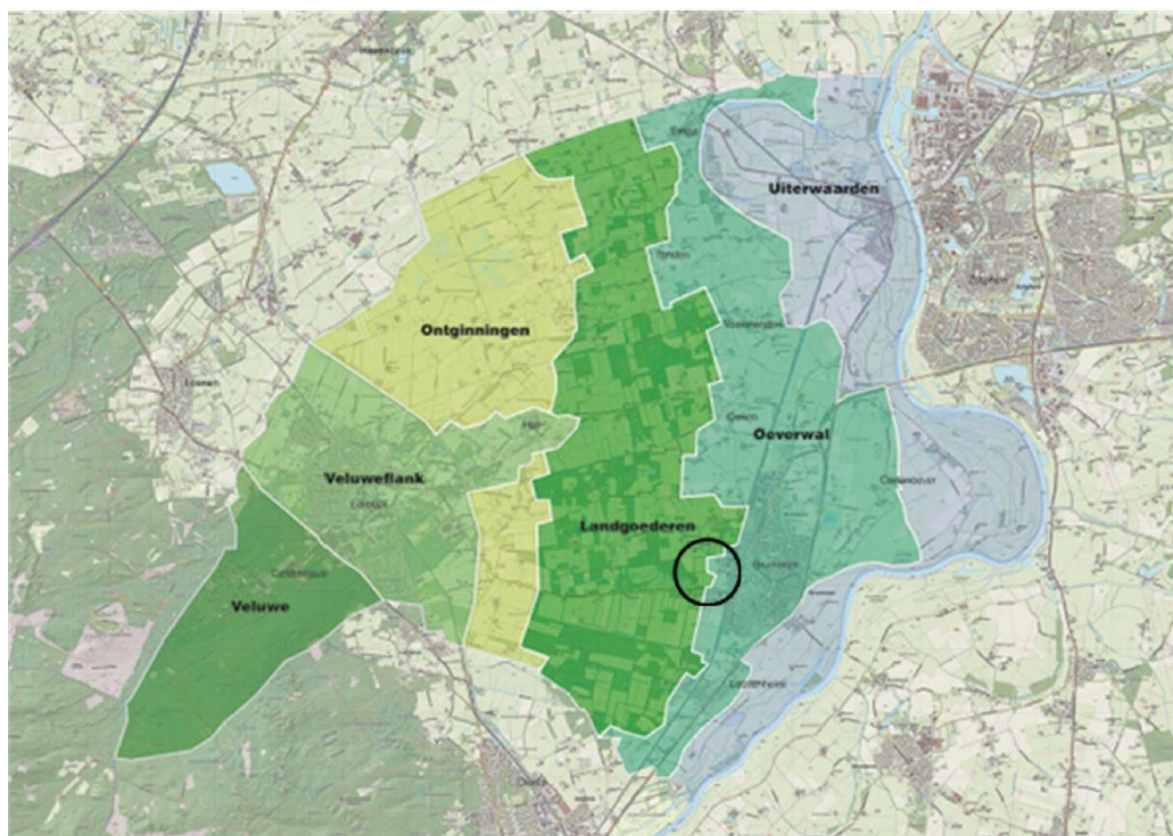
Landschap 2.2.1

De Lei ligt voor een deel binnen het landschapstype 'Landgoederenzone'. Het deelgebied landgoederen bestaat uit een zone van bossen, natuur, landgoederen en agrarische gronden. Het gebied is van grote landschappelijke en ecologische waarde. Het deelgebied Landgoederen loopt door tot aan de noordgrens van de gemeente Brummen. Dit aangezien in het verleden deze landgoederen en bosgordel vrijwel ononderbroken doorliep tot ver voorbij de gemeentegrenzen. De landgoederen zijn gebleven, maar een behoorlijke hoeveelheid bos, vooral aan de noordgrens van de gemeente is verdwenen.

Het deelgebied Landgoederen kent een rechtlijnige oostwest en noord-zuid gerichte structuur. De wegen met lanen, beken en boscomplexen lopen van west naar oost, de kavelgrenzen, kavelbeplantingen en onverharde paden van noord naar zuid. Het agrarisch grondgebruik bestaat ook in dit deelgebied voornamelijk uit grasland. Dit deelgebied kent een hoge grondwaterstand en natte omstandigheden door kwel vanaf de Veluwe. De kwelgebieden, vochtige bossen en weideranden zijn van belang voor bijzondere flora.

De Lei ligt voor een deel ook in het landschapstype 'Oeverwal'. De Oeverwal is de overgang tussen het licht glooiende dekzandgebied en de uiterwaarden van de IJssel. De IJssel heeft in het verleden sedimenten afgezet langs de rivier. Deze sedimenten vormen een hogere zone in het landschap; De Oeverwal. Karakteristiek voor De Oeverwal is de iets hogere en drogere ligging in het landschap, waardoor het vaak vroeg bewoonde gebieden zijn.

Zowel de kern Brummen als de kleine kernen liggen op (de rand van) de Oeverwal; op de overgang van hoog naar laag en van droog naar nat. Bij de bewoningsgeschiedenis van de Oeverwal hoort ook het beeld van open akkercomplexen rondom de dorpen en een hoofdwegenpatroon die de noord-zuid richting van de oeverwal volgt. De lagere, natte gronden op de Oeverwal waren in gebruik als grasland en vaak verdeeld met behulp van kavelbeplanting. De kavel- en wegenpatronen zijn op de Oeverwal onregelmatig en bochtig en nog goed herkenbaar. Ook onverharde wegen zijn karakteristiek. Door de ruilverkaveling is veel van het oorspronkelijke karakter van de oeverwal verdwenen. De kavels zijn groter en regelmatig en de kavelbeplanting ontbreekt veelal.



Figuur 3: de gebiedsindeling van Brummen met de verschillende landschapstypen. In de cirkel De Lei gemarkeerd.

Historische ontwikkeling 2.2.2

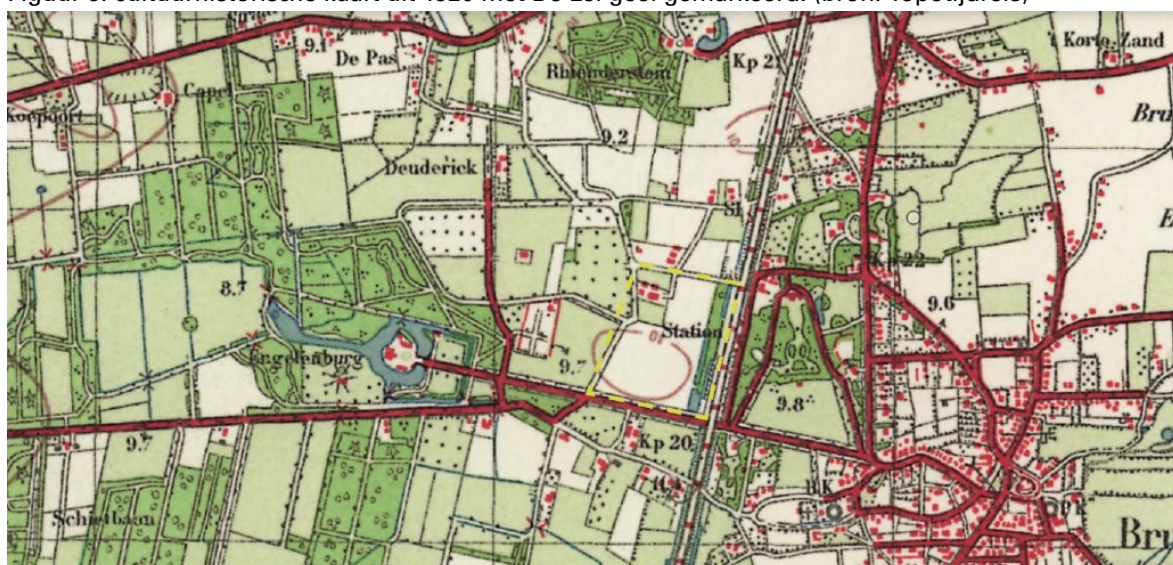
Het plangebied ligt op de overgang van de landgoederenzone, met vele bospercelen en weiden, en de oeverwal. Op historische kaarten is te zien dat het gebied al lang onder invloed is van diverse beken. Het gebied was daardoor nat en moerassig in de overgangszone tussen de landgoederenzone en de uiterwaarden van de IJssel. Ten westen van het plangebied ligt Kasteel Groot Engelenburg dat in de Middeleeuwen bestond uit een kasteel dat in 1624 door het Spaanse leger is verwoest. In 1828 is het bestaande landhuis op de fundamente van het kasteel gebouwd in neoclassicistische stijl. Het landgoed zelf werd toen aangelegd in Engelse landschapstijl. Het totale landgoed is circa 50 hectare groot. Het dorp Brummen had rond 1866 al een aardige omvang, de Zutphensestraat en Eerbeekseweg zijn goed zichtbaar op de kaart. Op de kaart van 1900 is goed te zien dat het plangebied en de directe omgeving bestaat uit bos- en weidepercelen. Vanaf 1900 ontwikkelt zich lintbebouwing langs de Oude Eerbeekseweg. Tussen 1987 en 1995 breidt het dorp Brummen uit aan de zuidzijde van het dorp en ten oosten van de spoorlijn.



Figuur 4: de cultuurhistorische kaart van Brummen uit het jaartal 1866 met De Lei omcirkeld. (bron: Topotijdreis)



Figuur 5: cultuurhistorische kaart uit 1920 met De Lei geel gemarkeerd. (bron: Topotijdreis)

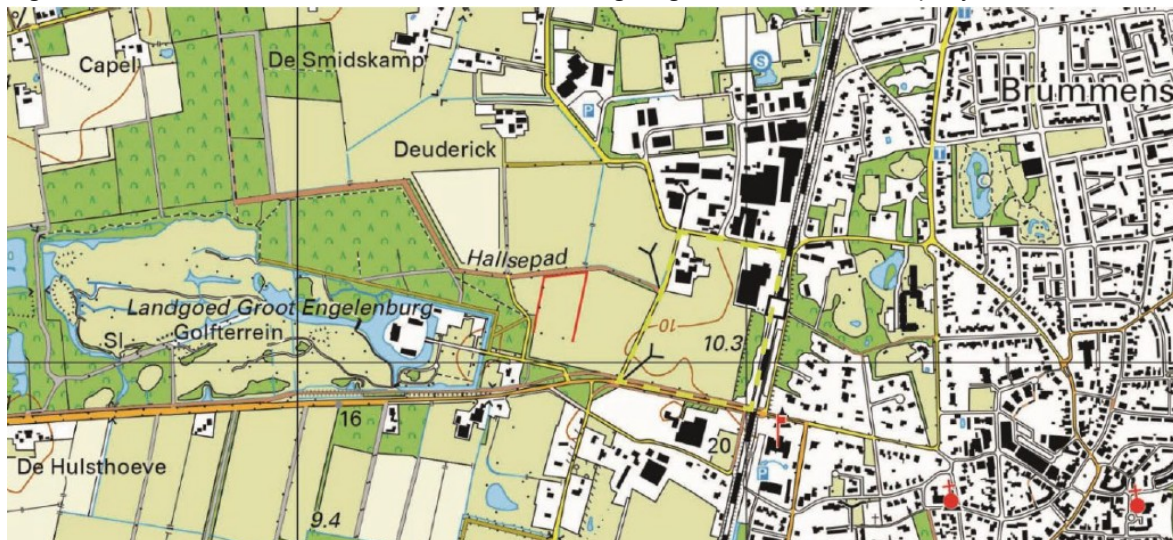




Figuur 6: cultuurhistorische kaart uit 1950 met De Lei geel gemarkeerd. (bron: Topotijdreis)



Figuur 7: cultuurhistorische kaart uit 2000 met De Lei geel gemarkeerd. (bron: Topotijdreis)



Figuur 8: cultuurhistorische kaart uit 2025 met De Lei geel gemarkeerd. (bron: Topotijdreis)

Cultuurhistorische waarden 2.2.3

Nabij het plangebied ligt de historische buitenplaats Groot Engelenburg. Deze buitenplaats heeft een directe invloedssfeer op het plangebied. Daarnaast liggen er enkele historische eenheden waar rekening mee gehouden dient te worden:

- As Groot Engelenburg – Concordia;
- Aansluiting Oude Eerbeekseweg;
- Padenstructuur L.R. Beijnenlaan – Hallsepad.



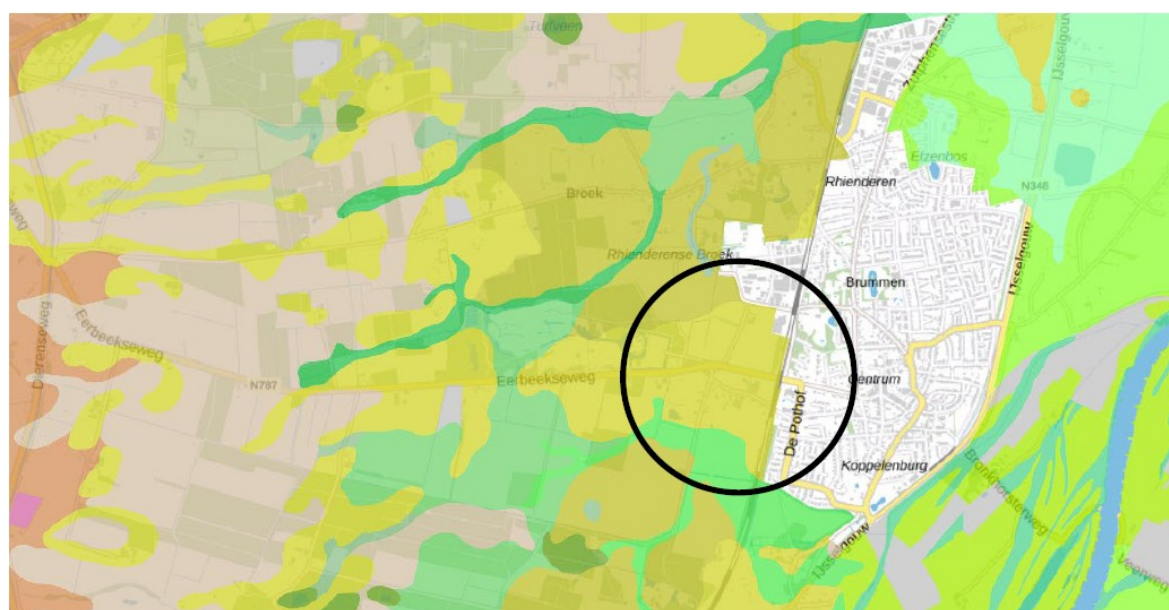
Figuur 9: Cultureel erfgoedkaart met zwart omkaderd De Lei. (bron: website Erfgoedatlas)

In het kader van verdere uitwerking moet er nader cultuurhistorisch onderzoek plaats te vinden.

Geomorfologie, bodem, hoogte en water 2.2.4

Geomorfologie

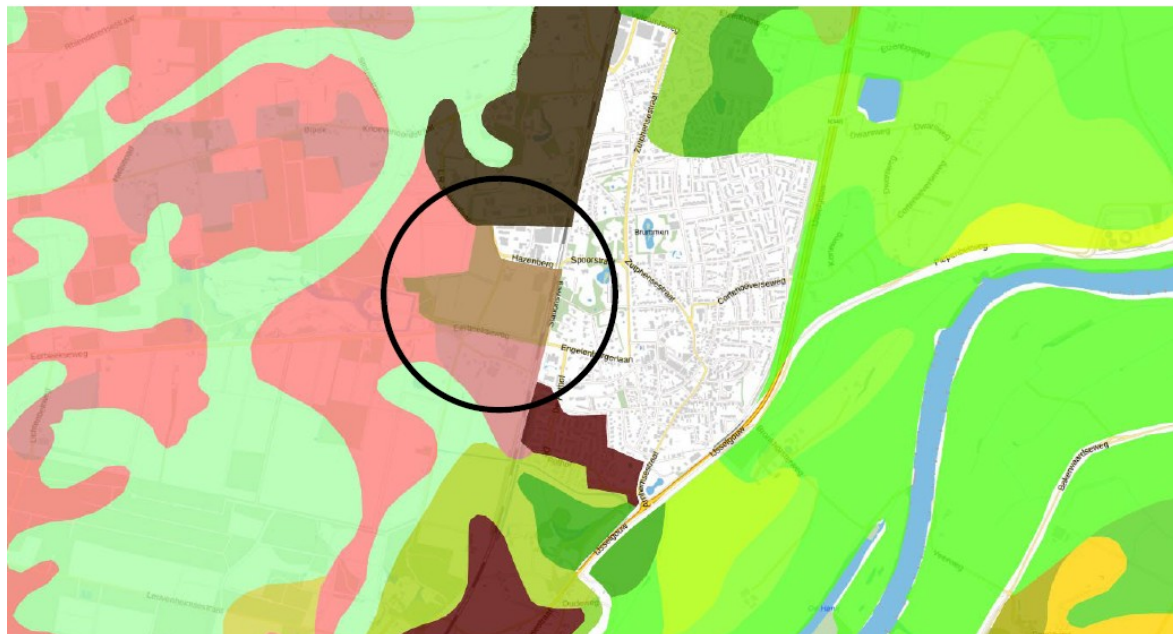
Op de geomorfologische kaart is te zien dat het plangebied op een lager gelegen deel van de dekzandrug ligt. De bovenste laag betreft een oud-boulanddek. Dit gedeelte van de dekzandrug is vrij vlak.



Figuur 10: Geomorfologische kaart met zwart omcirkeld De Lei. (bron: Arcgis.com)

Bodem

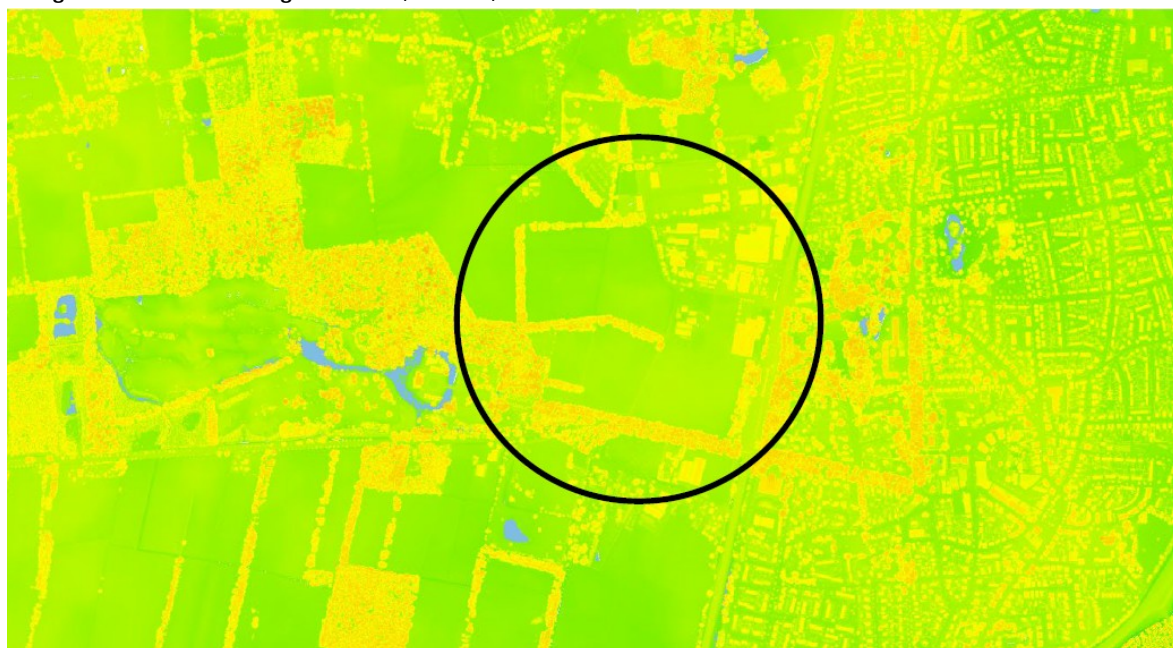
De bodemkaart geeft inzicht in de samenstelling van de bovenste bodemlaag. Het plangebied bestaat uit Loopodzolgrond. Loopodzolgronden bestaan uit grof fijnzand waarbij de resten verteerde plantdelen of bemesting is uitgespoeld naar lager gelegen bodemlagen. De directe omgeving bestaat uit Veldpodzolgronden en Beekeerdgronden.



Figuur 11: Bodemkaart met zwart omcirkeld De Lei. (bron: Arcgis.com)

AHN en ondergrond

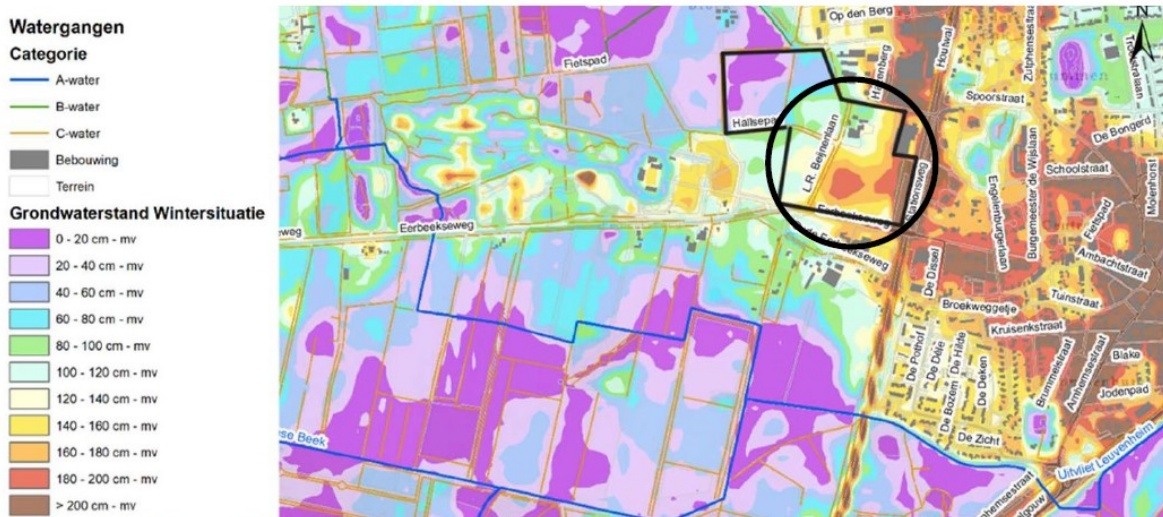
De AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland) laat zien dat het plangebied van De Lei vrij vlak is. De hoogte van het terrein ligt tussen 9,30 en 9,60 NAP.



Figuur 12: Hoogtekaart (AHN) met De Lei zwart omcirkeld. (bron: AHN.nl)

Grondwater

De kaarten hieronder laten de grondwatersituatie zien zoals die uit de modelstudie van WaardeVOL Brummen is gekomen. De kaartjes representeren de winterperiode (GHG) en zomerperiode (GLG). Voor (nieuwe) bebouwing wordt doorgaans een ontwateringsnorm van 70 cm als gewenst aangehouden. Wat opvalt is dat de grondwaterstand op de locatie De Lei zeer ondiep is (0-60 cm onder het maaiveld). Op deze locatie is de grondwaterstand te hoog, waardoor er niet zonder maatregelen woningbouw te realiseren is.



Figuur 13: Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (winterperiode) (Bron: Modelstudie WaardeVOL Brummen). De Lei zwart omcirkeld.



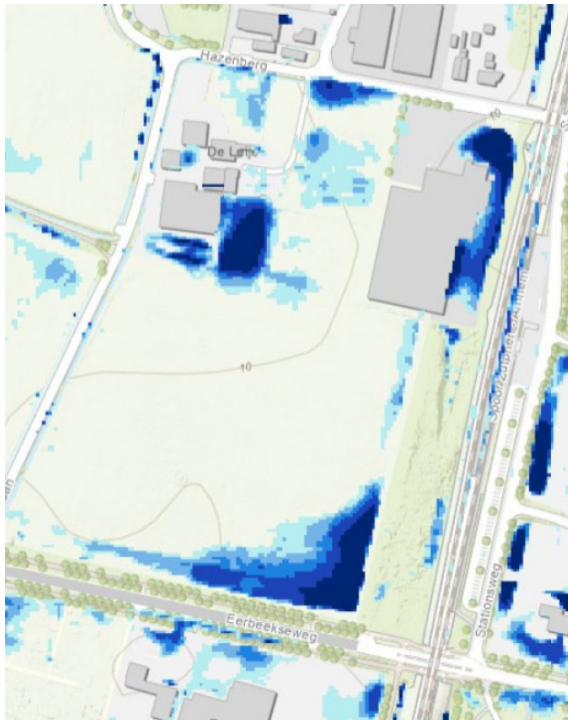
Figuur 14: Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (zomerperiode) (Bron: Modelstudie WaardeVOL Brummen). De Lei zwart omcirkeld.

Klimaat 2.3

Het klimaatadaptatie beleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Daarin komen de thema's Waterveiligheid /overstromingen, wateroverlast, hitte en droogte naar voren. In delandelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving zijn dethema's biodiversiteit en natuurinclusiviteit ook meegenomen. Deze krijgen in de planfase van het stedenbouwkundig plan een vervolg.

Klimaatverandering: droogte en extreme buien

Op de kaart zijn er enkele natte plekken op locatie De Lei. Voor een toekomstige functie moet met dit bergend vermogen rekening gehouden worden. Dit bergend vermogen zal op basis van een toekomstig plan berekend moeten worden. Het uitgangspunt is dat het bergend vermogen van de huidige situatie en daarbij de toekomstige situatie (woongebied) geborgd zijn.



Figuur 15: Waterkaart piekbuien, De Lei (atlasvoordeleefomgeving.nl)

Hittestress

Door klimaatverandering wordt het vaker warm in de zomer. In steden is het vaak al warmer dan de landelijke omgeving vanwege onder andere de aanwezige verhardingen, ook wel het stedelijk hitte eiland effect genoemd. Dit heeft invloed op de gezondheid, buitenruimte, leefbaarheid, water en netwerken.

Bij de verdere ontwikkeling van het plangebied, kunnen de volgende maatregelen bijdragen aan het verminderen van hittestress:

- Een open structuur is belangrijk voor het voorkomen van hittestress (wind);
- Zo min mogelijk verharding toepassen, het gebruik van lichte materialen (beige of lichtgrijze stenen i.p.v. bijvoorbeeld asfalt);
- Het toepassen van de 3-30-300 regel (3 bomen zichtbaar, 30% groen opbuurtniveau en binnen 300 meter een groene koele plek);
- Voldoende koelteplekken realiseren;
- Voldoende schaduw door bomen en koelte door groen voor openbare pleinen / ontmoetingsplaatsen en wegen voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers);
- Gevel- en dakgroen toepassen.

Ecologie 2.4

Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO)

Het gebied De Lei maakt geen onderdeel uit van het Geldersnatuurnetwerk (GNN) en van de Groene Ontwikkelzone (GO).



Afbeelding 16: De Lei t.o.v. het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO). De Lei is zwart omcirkeld.

Quickscan Flora en Fauna

Voor de planlocaties is een quickscan Flora en Fauna (potentiecheck) uitgevoerd. Dit programma voorziet nog niet in een concreet plan. Wel is op hoofdlijnen aangegeven wat de insteek is van de mogelijke ontwikkeling van het plangebied De Lei. Op basis daarvan zijn verwachtingen uitgesproken in de samenvatting en mogelijke vervolgstappen voor flora en fauna. Op basis van toekomstige planvorming moet nader onderzoek plaatsvinden naar huismus, zwaluw, steenuil (leef-/fourageergebied), (steen)marter, das (leef-/fourageergebied) en vleermuizen. Zodra de ingrepen concreter zijn kan er daadwerkelijk getoetst worden of de geldende natuurwetgeving wordt overtreden en/of leefgebieden kunnen worden ingepast in de plannen of worden gecompenseerd.

Verkeer 2.5

Voor De Lei is een verkeerskundige verkenning gedaan door Goudappel (verkeerskundig adviesbureau).

In het onderzoek is uitgegaan van 2040 H, scenario hoog (extreem scenario met de meeste verkeersaantallen in jaartal 2024 uit de mobiliteitsvisie Brummen) waarbij in de prognose ook andere ruimtelijke ontwikkelingen zijn meegenomen die nog gaan plaatsvinden in Brummen. Het gaat in deze verkenning met name over de ontsluiting van het woongebied op de provincialeweg N787, waarbij rekening gehouden wordt met de monumentale as van Landgoed Groot Engelenburg richting het dorp.

De conclusies uit de verkenning:

- Op de vier onderzochte kruispunten in Brummen leveren de toekomstige ontwikkelingen geen ontwikkelingsproblemen op.
- Een verschuiving van de bebouwde kom en de bijbehorende verlaging van demaximumsnelheid leveren de mogelijkheid op om een heldere grens van de bebouwde kom en een veilige oversteek voor fietsers en voetgangers te realiseren.
- De aanbevolen kruispuntvorm voor de L.R. Beijnenlaan en de Eerbeekseweg is een enkelstrooksrotonde. Dit draagt bij aan een veilige passeersnelheid en een verbeterde oversteekbaarheid voor fietsers. Echter neemt deze wel meer ruimte in dan de andere oplossingsrichting, namelijk een voorrangskruispunt met middengeleider en oversteekvoorzieningen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is een rotonde in de laanstructuur van Groot Engelenburg niet wenselijk. Om een veilige situatie te realiseren voor fietsers en wandelaars wordt in dit programma een fiets- en voetgangerstunnel voorgesteld ter hoogte van het Tolzichtpad. Hierdoor zal een veilige verbinding ontstaan voor langzaamverkeer en een betere bereikbaarheid van het station.
- Op verschillende wegvakken zijn toenames van gemotoriseerd verkeer te zien. Binnen dit project is er niet verder onderzocht of deze toenames passen bij de huidige vorm en functie van de wegen. Nader onderzoek is aanbevolen.



- Tot slot kan er verder onderzocht worden hoe de nieuwe woonwijken voor de fietser en de voetganger ontsloten worden. De verwachting is dat de meestefietsers en voetgangers zich richting de kern van Brummen zullen verplaatsen. Een goede oostwest verbinding is dus noodzakelijk. Deze verbinding kan plaatsvinden doormiddel van een fiets en voetgangerstunnel onder het spoor.

Stedenbouwkundige kenmerken, functies en contouren 2.6

Locatie De Lei ligt op een unieke locatie direct aan NS Station Brummen met directe verbindingen naar Zutphen, Deventer en Arnhem. Daarnaast is, via de provinciale uitvalswegen als N348 en N787, de regio goed bereikbaar. Het unieke van 'stationslocatie' De Lei is ligging op loopafstand van het centrum van Brummen (700 meter) en de bereikbaarheid van het unieke landgoederen landschap met daarin onder andere Landgoed Groot Engelenburg (500 meter).

De goede bereikbaarheid van het dorp, het buitengebied en grote steden als Arnhem, Zutphen en Deventer via het openbaar vervoer maakt de locatie zeer geschikt voor een gemengd woon- en werkmilieu. Het is daarbij belangrijk dat er een tunnel onder het spoor gerealiseerd wordt waarbij de aansluiting tussen het Hallsepad en het Tolzichtpad plaatsvindt. Deze tunnel vervangt de verkeersonveilige spoorovergangen voor fietsers en wandelaars op de Eerbeekseweg en Hazenberg. Daarnaast biedt de tunnel een directe en veilige verbinding tussen de nieuwe woonwijk en het NS-station.



Afbeelding 17: Stationslocatie De Lei ten opzichte van de regio. De Lei is aangeduid met *.

Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor economische doelen. Enerzijds om het huidige aanbod aan winkels en voorzieningen voor de toekomst op peil te houden door aanwas van jonge mensen, anderzijds biedt de locatie kansen voor kantoorruimte en ruimte voor ondernemerschap. Ook deze nieuwe ondernemers dragen bij aan het voorzieningenniveau van Brummen en zorgen voor een nieuw soort banenaanbod met een relatief kleine ruimteclaim ten opzichte van de maakindustrie.



Ook biedt de locatie kansen om recreatieve doelen te verwezenlijken. Enerzijds door Brummen als toegangspoort van de Veluwe te ontsluiten, en anderzijds door de goede ontsluitingsmogelijkheden van de dorpskern én de landgoederenzone. Dit biedt kansen voor de recreatieve ontwikkeling van het dorp in zijn geheel.

Daarnaast kent de locatie een aantal heldere stedenbouwkundige en landschappelijke aanknopingspunten in de vorm van de Spoorlijn, Hazenberg, L.R. Beijnenlaan en de Eerbeekseweg. Met daarnaast de monumentale groenstructuren langs de Eerbeekseweg (N787) en beschikt het Hallsepad (en het Tolzichtpad) over sterke landschappelijke structuren die als ruggengraat voor de ontwikkeling kunnen dienen.

Tot slot kent het erf aan de Hazenberg nummer 5 een aantal behoudenswaardige gebouwen waaronder het hoofdgebouw en één van de bijgebouwen. Het is de ambitie om deze bebouwing te behouden als identiteitsdrager van de nieuwe ontwikkeling.

Bestaand beleid 2.7

Met het opstellen van het programma voor De Lei zijn er diverse beleidsstukken van belang. Het betreffen beleidsuitgangspunten uit rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid. Hieronder volgt een opsomming welke beleidsstukken van belang zijn voor het opstellen van het programma. In hoofdstuk 4 zullen de beleidsstukken inhoudelijk worden getoetst ten behoeve van het programma.

Rijksbeleid

Binnen het rijksbeleid zijn de navolgende stukken van belang:

- Nota Ruimte;
- De Nationale Omgevingsvisie (NOVI);
- Besluit kwaliteit Leefomgeving (Bkl).

Provinciaal beleid

Binnen het provinciaalbeleid zijn de navolgende stukken van belang:

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (Gelderse Omgevingsvisie);
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal beleid

Binnen het regionaalbeleid zijn de navolgende stukken van belang:

- Woondeal regio Stedendriehoek;

Gemeentelijk beleid

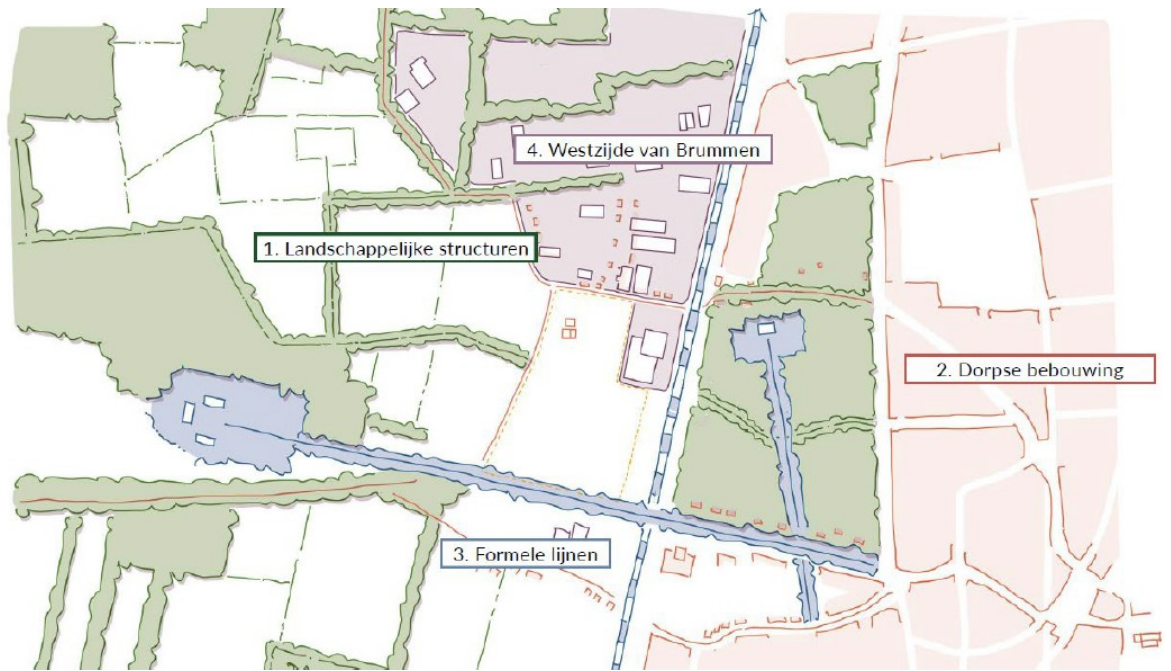
Binnen het gemeentelijke beleid zijn de navolgende stukken van belang:

- Omgevingsvisie fase 1: Dit document is een bundeling en samenvoeging van het bestaande beleid op visie niveau binnen de gemeente Brummen;
- Routekaart Wonen 2.0;
- Beleidsnota Archeologie Brummen;
- Het Parapluplan Parkeren;
- Beleidskader Duurzaam Ontwikkelen;
- Landschapsbeleidsplan;
- Dorpskwaliteitsgidsen.

Ambitie en visie 3

Hoofdpzet 3.1

De gemeente heeft de ambitie om een groen, klimaatadaptief en onderscheidend woonmilieu te creëren op de aangewezen nieuwbouwlocatie dat past bij het dorpse karakter van Brummen. Op woningbouwlocatie De Lei is er de unieke kans om gebruik te maken van een robuuste, volwassen landschappelijke structuren waardoor het nieuwe woongebied een directe aansluiting heeft op het dorp. Op deze structuren wordt daarom ook vol ingezet. De huidige landschappelijke structuren, die ook ecologisch van belang zijn, worden behouden en waar nodig versterkt. Woningbouw vindt op gepaste afstand van de landschappelijke structuren op de huidige agrarische velden plaats. Door de landschappelijke structuren als ruimtelijke drager in te zetten, ontstaat een afwisselend woningbouwgebied. De verschillende 'kamers' kunnen daardoor een heel eigen karakter krijgen, maar wel allen passend bij de beoogde landschappelijk dorpse sfeer van De Lei.



Figuur 18: Ruimtelijke dragers.

De opzet van het plan kent vier ruimtelijke dragers voor het plan:

- Aansluiting bij de landschappelijke structuren en inbedding van het woongebied in het (half) open kampenlandschap;
- Dorpse bebouwing. De stationsbuurt is een nieuw type woonmilieu in het dorpse Brummen;
- Formele lijnen. De stationsbuurt ligt aan twee belangrijke formele lijnen in het landschap namelijk de spoorlijn met Station Brummen en de monumentale laanstructuur tussen Groot Engelenburg en Concordia;
- De Westzijde van Brummen waarbij een gecombineerd woon- en werkmilieu onderdeel gaan uitmaken van het dorp.



Figuur 19: Aansluiting op de ruimtelijke dragers.

In het plangebied ligt aan de Hazenberg nummer 5 een oude boerderij met een aantal behoudenswaardige gebouwen. Hieronder vallen het hoofdgebouw en één van de bijgebouwen. Deze plek/gebouwen zullen behouden worden als identiteitsdrager(s) van de nieuwe ontwikkeling.

Woonvelden, sfeergebieden en schetsverkaveling 3.2

Voor de Lei onderscheiden we drie woon- en werksferen. Zo ontstaat een afwisselend woon- en werkgebied waarbij elk deelgebied haar eigen kwaliteiten en kenmerken heeft.

Belangrijke ontwerptheema's voor het nieuwe woon- en werkgebied zijn:

- Aansluiting bij het kampenlandschap:
 - Het nieuwe woongebied wordt ingebed in het (half) open kampenlandschap;
 - De nieuwe bebouwing vormt een overgang richting het landschap;
 - Het Hallsepad en Tolzichtpad worden op elkaar aangesloten via een nieuwe laanstructuur;
 - Waterberging langs de randen creëert een open zone tussen het woongebied en cultuurhistorisch waardevolle gebieden als Groot Engelenburg en de monumentale laan langs de Eerbeekseweg.
- De nieuwe stationsbuurt van Brummen:
 - De stationsbuurt is een nieuw type woonmilieu in het dorp Brummen;
 - De nieuwe buurt bestaat uit gevarieerde, samengestelde bouwblokken met een combinatie van woontypologieën die aansluiten op de doelgroepen uit de Routekaart Wonen 2.0;
 - Er liggen, met name aan de stationszijde, mogelijkheden voor commerciële plinten;
 - De buurt krijgt een variatie aan parkeervormen zoals maaiveld parkeren, gebouwd parkeren met een leefdek en een parkeerschuur.
- Stationsbuurt in de landgoederenzone, station in het groen:
 - De oversteek van het spoor wordt mogelijk gemaakt met een tunnel voor langzaam verkeer. Dit maakt dat de buurt direct en veilig is aangesloten op hoogwaardig openbaar vervoer;
 - Er liggen mogelijkheden voor de realisatie van een klein stationsplein met een commerciële invulling;
 - Het groene karakter moet behouden en versterkt worden rondom het spoor en de Eerbeekseweg;



- Het station wordt veiliger door een ongelijkvloerse kruising (tunnel) tussen perron 1 en 2 en met beide zijden van het dorp.
- Een nieuw woon- en werkmilieu gaat onderdeel uitmaken van het dorp
 - De locatie van de oude boerderij krijgt een (deels) commerciële functie zoals bijvoorbeeld een restaurant, boerderijwinkel of huisartsenpraktijk;
 - Ontwikkelen van een overgangsgebied tussen wonen en werken met bedrijfspanden en woongebouwen met een commerciële plint;
 - Aansluiting bij het karakter van bedrijventerrein Hazenberg en de korrelgrootte van industriële panden.

Dit resulteert in een hoofdopzet met drie deelgebieden:

- Een gemengd wonen en werk milieu (noord);
- Een levendig stationsgebied in het midden;
- Een ontspannen woongebied langs de Eerbeekseweg.



I. Gemengd wonen & werken milieu

Grotere korrel, mix van wonen en commerciële panden
Functies rondom boerderij De Lei
Dichte zijde richting Ferrocal, open zijde richting het westen
Parkeren: parkeerhuis

II. Levendig stationsgebied

Samengestelde woonblokken
Plintfuncties rondom stationszone
Verloop in dichtheid en massa van oost (hoog) naar west (laag)
Parkeren: binnen het bouwblok, in de plint en in de profielen

III. Ontspannen wonen aan de Eerbeekseweg

Vrijstaande urban villa's
Parkeren: halfverdiept (of gebouwd op maaiveld, ingebed in talud)

Figuur 20: Drie thematische deelgebieden.

De hoofdopzet is vertaald in een schetsverkaveling (proefverkaveling) waarbij de voorgenoemde uitgangspunten en ambities zijn vertaald naar een eerste ruimtelijke schets. In deze schetsverkaveling komen alle ruimtelijke aspecten zoals woningen, infrastructuur, parkeren, groenstructuur, aansluitingen op de omgeving en bouwhoogten op hoofdlijnen aan de orde.



Figuur 21: Schetsverkaveling



Figuur 22: Ruimtelijk model schetsverkaveling



Figuur 23: Bouwhoogtes

Woningbouwprogramma 3.3

In het kader van de Regiodeal Stedendriehoek moet de gemeente Brummen een aanzienlijk aantal woningen bouwen. Echter ontbreekt het aan locaties om woningen te kunnen bouwen (zie ook hoofdstuk 1). Een significant deel van de afgesproken aantallen woningen uit de Regiodeal zal gerealiseerd moeten worden binnen De Lei. Hiervoor heeft de gemeente een eerste proefverkaveling gemaakt.

De gemeente heeft een beoogd programma voor De Lei met daarin wonen, bedrijven, kantoren en parkeren opgesteld. De ambitie is om maximaal 200 - 400 woningen te bouwen op De Lei waarvan de haalbaarheid onderzocht gaat worden. Uitgangspunt daarbij is de verdeling in woningtypen in overeenstemming met de Routekaart Woningbouw 2.0. Ook een percentage woon-werkkavels in aansluiting op Bedrijventerrein De Hazenberg is een belangrijke toevoeging.



Figuur 24: Woningbouwprogramma (visueel)

Verkeer 3.4

Het plangebied wordt ontsloten op het regionaal wegennet via de Hazenberg en J.R. Beijenlaan op de Eerbeekseweg. Via deze zijde ontsluit gemotoriseerd verkeer. Fietsverkeer ontsluit via een laan tussen het Hallsepad en het Tolzichtpad. Deze route voor langzaam verkeer loopt via een tunnel onder de spoorlijn door en biedt daarnaast directe toegang van het station voor voetgangers uit de nieuwe woonwijk en het buitengebied. Jeugdige sporters hoeven hierdoor niet meer gebruik te maken van onveilige spoorovergangen op de Eerbeekseweg en Hazenberg.

De proefverkaveling is ingestoken op basis van het STOMP-principe waarbij duurzame mobiliteit prioriteit geeft aan lopen, fietsen en openbaar vervoer. Het STOMP-principe geeft de volgorde van prioriteit in mobiliteit aan:

- Stappen – voorzieningen op loopafstand en aantrekkelijke looproutes creëren;
- Trappen – directe en comfortabele fietsroutes en fietsvoorzieningen realiseren;
- Openbaar vervoer – aansluiting op het OV-netwerk en integratie met gebiedsfuncties;
- Mobility-as-a-Service (MaaS) – aanbieden van gedeelde mobiliteitsdiensten en (parkeer)hubs;
- Privéauto – pas als laatste, met aandacht voor parkeervoorzieningen en bereikbaarheid.

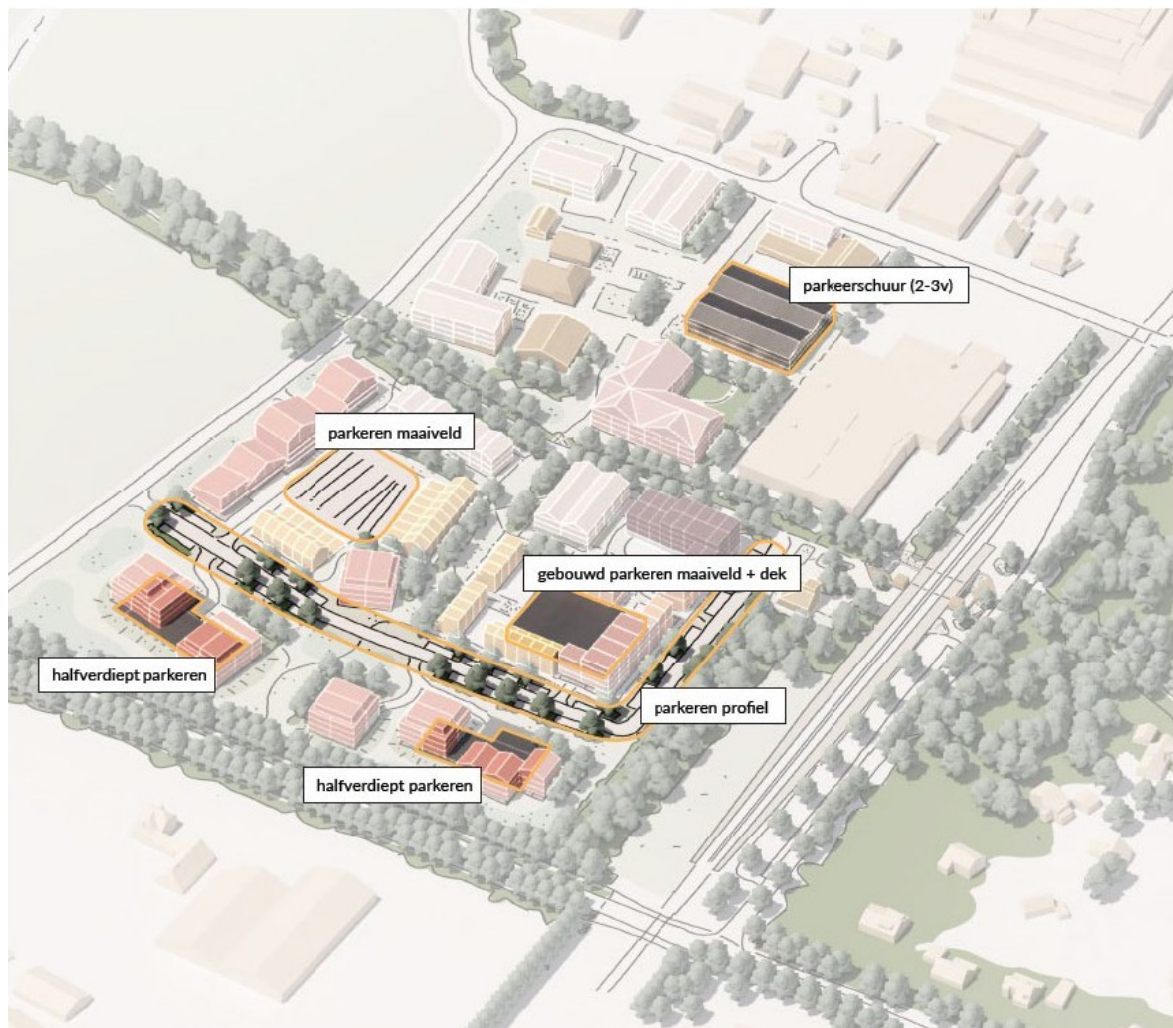
De locatie De Lei is daarvoor uniek vanwege haar ligging direct aan Station Brummen en op 700 meter loop- en fietsafstand van het centrum.



Figuur 25: Verkeersstructuur

Het parkeren vindt plaats op vier verschillende manieren:

- Deelgebied Noord. Een gemengd wonen en werk milieu (noord):
 - Maaiveldparkeren;
 - Parkeren in een parkeerschuur.
- Deelgebied Midden. levendig stationsgebied;
 - Maaiveldparkeren;
 - Parkeren op maaiveld met een leefdek.
- Deelgebied Zuid. Ontspannen woongebied langs de Eerbeekseweg:
 - Halfverdiept parkeren onder appartementen.



Figuur 26: Parkeren

Toetsing 4

Beleidstoetsing 4.1

Rijksbeleid

Nota Ruimte (ontwerp)

Nederland staat voor veel maatschappelijke opgaven die allemaal ruimte nodig hebben. We moeten slimme keuzes maken en dingen combineren en vernieuwen, anders komen we veel ruimte te kort. Daarom werkt het Rijk aan een nieuwe Nota Ruimte. Hierin leggen we de hoofdlijnen van het beleid voor de ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland vast. De nieuwe nota vervangt de huidige Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Het Rijk neemt de leiding in de ruimtelijke ordening. We verdelen de ruimte in Nederland eerlijk, met aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. Alleen zo kunnen we belangrijke doelen behalen. Doelen zoals het bouwen van voldoende woningen, de overgang naar een klimaatneutrale samenleving en circulaire economie, het verbeteren van de kwaliteit van de natuur en het toekomstbestendig maken van de landbouw.

De nieuwe Nota Ruimte biedt een langetermijnvisie op de ruimtelijke inrichting van Nederland. Met keuzes voor nu (2030), straks (2050) en later (2100).

Conclusie



Woningbouw is één van de belangrijke thema's. Dit programma draagt bij aan het toevoegen van woningen, en is daarmee in lijn met de Nota Ruimte.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie. Duurzaam economisch groeipotentieel Sterke en gezonde steden en regio's Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte; kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere; afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Bij voorliggende ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Dit programma maakt de bouw van circa 400 woningen mogelijk en zoekt naar een optimale combinatie van wonen en werken. Hiermee wordt voorzien in een actuele behoefte aan nieuwe woningen en is sprake van duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de NOVI.

Besluit kwaliteit Leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat bindende regels en instructies van het Rijk die gemeenten verplicht moeten verwerken in het omgevingsplan. Deze regels (in hoofdstuk 5 Bkl) richten zich op omgevingswaarden, milieukwaliteit (zoals geluid, geur, lucht, bodem) en externe veiligheid om een evenwichtige toedeling van functies te waarborgen.

Conclusie

Bij wijziging van het omgevingsplan zal rekening moeten worden gehouden met de regels en instructies van het Bkl.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (Gelderse Omgevingsvisie)

De omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat historisch en landschappelijk gezien heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' is benoemd wat voor de provincie van waarde is en wat moet worden beschermd. Daarnaast geeft de provincie richting aan wat ze willen en ook moeten veranderen en ontwikkelen.

In de visie staan de volgende begrippen centraal: gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Met gezond en veilig worden een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet



vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna gestimuleerd. Daarmee bereidt de provincie zich voor op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. Om deze doelen te bereiken moet met name aandacht worden besteed aan verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Met schoon en welvarend worden een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen gestimuleerd. Daarmee bereidt de provincie zich voor op het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. Om deze doelen te bereiken moet met name aandacht worden besteed aan het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Conclusie

In het programma is sprake van een aantrekkelijk woonklimaat dankzij de groene inrichting in combinatie met duurzame ambities en waterberging. De groene inrichting zorgt er ook voor dat het voornemen klimaatadaptief is. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de provinciale omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en

doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Gelderland.

De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

Op het plangebied zijn de volgende gebiedsaanwijzingen van toepassing: 'aandachtsgebied windturbines rondom de Veluwe', 'Gelderse streek IJsselvallei', 'glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied', 'nationale landschappen' en 'werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland'. Gelet op het voornemen zijn met name de regels voor 'Gelderse streek IJsselvallei', 'Nationale Landschappen relevant, samen met regels over woon- en werklocaties. Het gaat om artikel 5.33, 5.38 en 5.64.

Artikel 5.33 - Als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen.

Artikel 5.38 - Beschermen landschap Gelderse streken: IJsselvallei Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek IJsselvallei wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek IJsselvallei.

Voor de beschrijving van de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap wordt verwezen naar de bijbehorende bijlage uit de Omgevingsverordening Gelderland.

Artikel 5.64 - Doorwerking regionale woonafspraken (lid 1) Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonafspraken.

Conclusie

Het plangebied wordt groen ingericht. Daarbij wordt met name aansluiting gezocht bij de landschappelijke kwaliteiten van de Veluwe. Het programma maakt bouwen buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk. Bij verdere ontwikkeling van het programma naar wijziging omgevingsplan zal rekening gehouden moeten worden met de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de Gelderse streek IJsselvallei.

Regionaal beleid

Woondeal regio Stedendriehoek



Regio Stedendriehoek bestaat uit de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen en de Overijsselse gemeente Deventer. Gezamenlijk heeft de regio Stedendriehoek een woningbouwopgave van 24.000 woningen tot en met 2030. De gemeenten van Regio Stedendriehoek hebben in 2020 met de provincie Gelderland in het kader van de regionale woonagenda afspraken gemaakt over de kwantitatieve woningbouwprogrammering en het aantal te realiseren woningen. De gemaakte afspraken in deze regionale woondeal sluiten hier op aan. De gemeenten Brummen, Epe en Heerde nemen een extra inspanning op de woningbouw voor hun rekening ten opzichte van de eerder gemaakte afspraken in het kader van de regionale woonagenda.

Conclusie

Dit programma is bedoeld om woningbouw mogelijk te maken en is daar mee in lijn met de regionale woondeal.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.0

De omgevingsvisie fase 1 is een document wat een bundeling en samenvoeging van het bestaande beleid op visie niveau binnen de gemeente Brummen betreft. Specifieke onderdelen zoals de Nota Ligt op Groen! en Toekomstvisie Brummen 2030 worden hieronder kort behandeld.

Nota Ligt op Groen!

Het doel van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie is sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Brummen. Er zijn vele kwaliteiten in de gemeente die gezamenlijk de kwaliteit van de gemeente Brummen bepalen. Dé identiteitsdrager van de gemeente is echter de groene kwaliteit; het is wat inwoners bindt aan de gemeente. De stedelijke regio's Stedendriehoek en KAN liggen weliswaar op korte afstand, maar de gemeente Brummen heeft een duidelijke eigen identiteit en imago. Het Veluwemassief, het aantrekkelijke kleinschalige (agrarische) landschap, de IJssel, de beken, de rust en de ruimte zijn structuurdragers die in belangrijke mate de identiteit van de gemeente bepalen.

De gemeente wil in de toekomst een eigen gemeenschap blijven vormen, fysiek en mentaal op afstand van de steden. Vanuit dat perspectief kiest de gemeente ervoor geen stedelijke band te vormen met de steden (en Zutphen in het bijzonder), en zowel ruimtelijk als functioneel onderscheidend te zijn ten opzichte van deze steden.

De gemeente kiest er nadrukkelijk voor de bestaande 'groene' kwaliteiten als maatstaf te nemen voor toekomstige ontwikkelingen. Niet de programmatische wensen, maar de ruimtelijke kwaliteiten worden als vertrekpunt gezien. Nieuwe ontwikkelingen worden ingezet ter versterking van deze groene kwaliteiten. Kiezen voor een groen imago is immers zeker niet hetzelfde als een behoudstrategie.

Deze hoofdkeuzes zijn vertaald naar strategische beleidsuitspraken. Deze uitspraken zijn voor langere tijd leidend voor het gemeentebestuur. Herziening c.q. afwijking van één van deze uitspraken zal altijd in een gemotiveerd besluit dienen plaats te vinden. Je identiteit is immers wat je bent, dat kan je niet zomaar veranderen. Hieronder wordt op de voor het initiatief relevante aspecten ingegaan.

Natuur en landschap

Ook in de kernen zijn groene kwaliteiten van groot belang. Intensivering van het ruimtegebruik mag dan ook niet ten koste gaan van de groene identiteit en nieuwe ontwikkelingen versterken het groene karakter. De bijdrage kan bestaan uit een directe fysieke bijdrage, bijvoorbeeld door een landschappelijke inpassing van een project met bos/natuur, dan wel een financiële bijdrage in een gemeentelijk natuur- en landschapsfonds (financieel afkomen van stedelijke bouwprojecten ter uitvoering van landschapsbeleidsplan en groenstructuurplan). Cultuurhistorische kwaliteiten worden benut als ruimtelijke dragers. Te denken valt aan oude linten, de beeldkwaliteit van bebouwing en openbare ruimte, landgoederen, het versterken van landschapstypen, het Apeldoorns kanaal als ontginningsbasis en de sprengen.

Water

Het zeer interessante watersysteem in de gemeente (IJsselvallei, beken en het Apeldoorns kanaal) is een natuurlijke kwaliteit die de gemeente zichtbaar wil maken en benutten. In nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt water een belangrijk en zichtbaar onderdeel. Ook in het landschap wordt het watersysteem zichtbaar, waardoor de contrasten in het landschap toenemen. Nieuwe ruimte voor waterberging en ruimte voor



rivier worden benut als kans om de groen-blauwe identiteit te versterken. Deze ontwikkelingen worden gecombineerd met andere functies, zoals agrarisch gebruik, recreatie, woningbouw of natuurontwikkeling.

Wonen

De gemeente kiest er voor om voldoende woningbouw voor de lokale woningbehoefte te realiseren en concentreren deze woningbouw bij de kernen Brummen en Eerbeek. Dit draagt bij aan het draagvlak van de voorzieningen. De kernen Brummen en Eerbeek blijven eigen gemeenschappen met een eigen karakter. Nieuwe woningbouw versterkt de groene kwaliteiten c.q. het groene karakter. De bijdrage kan bestaan uit een directe fysieke bijdrage, bijvoorbeeld door een landschappelijke inpassing van een project met bos/natuur, dan wel een financiële bijdrage in een gemeentelijk natuur- en landschapsfonds (financieel afkomen van stedelijke bouwprojecten ter uitvoering van landschapsbeleidsplan en groenstructuurplan).

Conclusie

De visie Ligt op Groen is verouderd en wordt eind dit jaar vervangen door de Omgevingsvisie. In hoofdlijnen past dit programma ook binnen de visie Ligt op Groen.

Toekomstvisie Brummen 2030

De toekomstvisie maakt heldere keuzes voor de toekomst van Brummen en geeft daarmee een duidelijke koers aan richting 2030. De visie geeft richting aan de strategie, het beleid en de plannen die de komende vijftien jaar worden gemaakt. Het is een inspiratiekader, dat laat zien wat en wie Brummen wil zijn in 2030. Het is geen opsomming van beleidskeuzes voor de komende vijftien jaar. De richting is duidelijk. Hoe de gemeente daar komt, wordt de komende jaren ingekleurd door de gemeentelijke politiek, de gemeentelijke organisatie en de inwoners en ondernemers van Brummen.

De gemeente zet in op goede voorzieningen in Eerbeek en Brummen. De gemeente zet energie en middelen vooral in op deze twee dorpskernen, om deze kernen vitaal houden. Een centrum is het hart van een dorp. En dat hart moet kloppen. Levendige centra in Eerbeek en Brummen zijn essentieel voor de levensvatbaarheid van voorzieningen als winkels, restaurants, dienstverlenende bedrijven en instellingen.

De gemeente kiest voor een groene en ruime woon- en leefomgeving. Woonwijken zijn ruim opgezet met grote groenstroken die letterlijk en figuurlijk speelruimte geven aan bewoners. Een groene omgeving draagt bij aan het algemene welbevinden en daarmee aan een gezond en gelukkig leven in Brummen.

De gemeente kiest voor inbreiding op locaties die al bebouwd zijn in plaats van uitbreiding. Bestaande woonwijken worden geherstructureerd, vernieuwd en levensloopbestendig gemaakt. Daarbij maakt de gemeente de openbare ruimte toegankelijk voor ouderen, door bijvoorbeeld trottoirs te verbreden.

Conclusie

De Toekomstvisie heeft een planhorizon tot 2030 en wordt vervangen door de nog op te stellen Omgevingsvisie. Gezien de regionale afspraken ten aanzien van woningbouw wordt er niet aan ontkomen om naast inbreiding ook te gaan uitbreiden. De woningbouw in dit programma is dan ook pas voorzien na 2030. Daarmee is er geen strijdigheid met deze visie.

Routekaart Wonen 2.0

Brummen staat voor een grote opgave voor woningbouw en versnelling is nodig. Het laatste woningbehoefteonderzoek uit 2018 (geactualiseerd in 2020) liet een opgave zien voor het toevoegen van 900 woningen tussen 2020 en 2030 (dit is ook vastgelegd in de regionale woonagenda). De woningbehoefte is afhankelijk van meerdere factoren en is een dynamisch gegeven. Omdat de woningbehoefte voorlopig niet zal afnemen, heeft het college in september 2022 aan de provincie Gelderland de ambitie uitgesproken om te streven naar de realisatie van 1.193 woningen tot en met 2030. In de regiodeal is afgesproken dat tussen 2030 en 2035 500 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast worden tussen 2035 en 2040 nog eens 693 woningen toegevoegd mits dit aantal past binnen de omgevingsvisie 2.0. De routekaart is ingedeeld in vijf uitvoeringsprogramma's die acties worden genoemd:

- a. versnellen en stroomlijnen;
- b. inzetten sturingsinstrumenten;
- c. toepassen nieuw Toetsingskader Woningbouw;
- d. zoeken naar nieuwe locaties;
- e. actief monitoren en bijsturen.

In het Toetsingskader gelden de volgende algemene richtlijnen:



Focus op binnenstedelijke verdichting, met name in Brummen (dorp) en Eerbeek. Inbreiding gaat voor uitbreiding, maar prioritering en urgentie maakt een andere volgorde mogelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen voor wonen wordt gestreefd naar versterking van de groen-blauwe dooradering. Streven naar een basis-kwaliteit natuur bij zowel in- als uitbreiding, zoveel mogelijk gebruik makend van bestaande natuur-en landschapskwaliteiten. De bodem- en waterkwaliteiten zijn sturende factoren bij de nieuwe ontwikkeling. Focus op de woonvraag van de doelgroep die de druk het meest voelt. Prioriteren op plannen die de grootste bijdrage leveren aan de beleidsdoelen die de gemeente wil realiseren. Voor de kernen Brummen en Eerbeek gelden de volgende richtlijnen:

Prijsklassen bij ontwikkelingen vanaf 10 woningen:

- afgerond 30% sociale huurwoningen;
- afgerond 35% mix van goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur (met als streven dat minimaal 20% in de categorie goedkope koop moet vallen);
- afgerond 35% overige koopwoningen
- Vanwege inbreidingsvoorkeur en woonopgave en strategisch behoud van groene buitenruimtes is een bepaalde mate van hoogbouw mogelijk. In centrum-dorpse omgevingen kan daarbij sprake zijn van een extra bouwlaag ten opzichte van het heersende stedenbouwkundige beeld
- behouden en versterken van structurele groenstructuur;
- het plan heeft een groen inpassingsvoorstel.

Conclusie

Het programma gaat uit van de bovenstaande mix aan woningtypen. Gezien de grote behoefte aan woningen voorziet dit programma in een uitbreiding van de kern Brummen. Dat is ook in lijn met de Routekaart. Het programma is in lijn met de Routekaart.

Beleidsnota Archeologie Brummen

De gemeente Brummen de 'Beleidsnota archeologie gemeente Brummen' en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld. De gemeente heeft daarin verwoord op welke wijze rekening gehouden moet worden met mogelijke archeologische waarden en monumenten in de ondergrond van de gemeente. Er is een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld; het rapport "Archeologie in de gemeente Brummen, de archeologische waarden en verwachtingen". Deze archeologische waarden- en verwachtingskaart is vertaald naar een archeologische beleidskaart. In deze kaart is aan gebieden met een bepaalde waarde of verwachting een bepaald archeologisch beleid gekoppeld.

Het archeologiebeleid zal onder meer moeten worden verankerd in het omgevingsplan. Er geldt namelijk de verplichting om bij de vaststelling van een omgevingsplan en bij de toedeling van functies van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten

Conclusie

Bij de verdere vertaling van het programma naar een omgevingsplan zal rekening moeten worden gehouden met dit beleid.

Het Parapluplan Parkeren

Vanaf 1 juli 2018 komen de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening te vervallen. Op dat moment kan er bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de bouwverordening getoetst worden aan de gemeentelijke parkeernorm. De juridische borging van het gemeentelijke parkeerbeleid dient te gebeuren via het omgevingsplan.

Conclusie

Bij de verdere vertaling van het programma naar een omgevingsplan zal het dan geldende parkeernormen van toepassing moeten worden verklaard voor het plangebied.

Beleidskader Duurzaam Ontwikkelen

De gemeente Brummen is een groene gemeente. Op dit moment verandert het klimaat. Dit maakt het nodig om woningen duurzaam te bouwen en gebieden duurzaam te ontwikkelen. Om de doelen van duurzaamheidsthema's te bepalen is het beleidskader duurzaam ontwikkelen opgesteld. De afgesproken doelen van dit beleid voor duurzame gebiedsontwikkeling is een afweging tussen duurzaamheid, haalbaarheid en betaalbaarheid. Dit geldt voor de gemeente, ontwikkelaar en ook de woningbouwstichting. In



dit beleidskader staan vijf thema's: energie en binnenklimaat, klimaatadaptatie, groen en ecologie, circulariteit en mobiliteit. Ook staan in dit beleidskader de drie ambitieniveaus die de gemeente gebruikt. Deze zijn: moeten, kunnen en willen.

Voor elk thema gelden de drie ambitieniveaus:

- niveau één is moeten. Dit is de verplichte basis waarop de gemeente minimaal toetst;
- niveau twee is kunnen. Dit bepaalt wat er bovenop de wettelijke basis in de markt al kan. Dit noemen we de 'need-to-haves';
- niveau drie is willen. Dit noemen we 'nice-to-haves'. Dat zijn zaken die technisch misschien wel kunnen, maar echt extra moeite vragen.

Conclusie

In het programma wordt ingezet op het zo veel mogelijk behouden van de bestaande groene kwaliteiten en wordt met nieuw groen ingezet op het creëren van voldoende schaduwplekken. Ook wordt gezorgd voor een sluitende waterbalans. Dit moet ook worden doorvertaald naar het nog op te stellen omgevingsplan. Geacht wordt dat met voorliggend plan voldoende rekening is gehouden met de thema's uit het beleidskader duurzaam ontwikkelen.

Landschapsbeleidsplan

Het Landschapsbeleidsplan Brummen is een plan dat gericht is op inrichting van het buitengebied. Het is een uitvoeringsplan, geeft richting en toetst wenselijkheid, maar is niet juridisch bindend.

Conclusie

Met verdere ontwikkeling zal voor zoveel mogelijk rekening gehouden worden met wensen voor dit landschapstype. Dit natuurlijk is samenhang met de eisen uit de provinciale verordening ten aanzien van landschap.

Dorpskwaliteitsgidsen

De Dorpskwaliteitsgidsen beschrijven en verbeelden de ruimtelijke kwaliteiten van Brummen: het landschap, het cultureel erfgoed, de architectonische kwaliteit en de stedenbouwkundige structuur. Ze laten zien wat een plek bijzonder maakt en geven richtlijnen voor nieuwe plannen en veranderingen. Ook blijft de mogelijkheid om voor ontwikkelingen waarin de dorpskwaliteitsgidsen niet in voorzien een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Conclusie

De locatie ligt in het buitengebied tegen de kern aan. De dorpskwaliteitsgids voorziet niet in de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. Er zal dus bij het vertalen van het programma naar het omgevingsplan ook aandacht zijn voor het vastleggen van een beeldkwaliteitsplan voor deze locatie.

Milieu- en omgevingsaspecten 4.2

Het programma kan op grond van de mer-wetgeving m.e.r.-plichtig zijn. Immers bij de besluitvorming over het programma moet ook inzicht zijn verkregen over de mogelijke effecten voor het milieu en de omgeving als gevolg van het te nemen besluit.

Het voorliggende programma is kaderstellend voor de ontwikkeling van De Lei. De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een project als bedoeld in categorie J11 in bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of de aanleg van parkeerterreinen'. Voor dit type project geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Zodoende is voor onderhavig programma een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in de m.e.r.-beoordeling aan bod zijn gekomen. De m.e.r.-beoordeling is toegevoegd als bijlage.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Archeologie	Ter plaatse van locatie De Lei blijken gronden met een archeologische (verwachtings-)waarden aanwezig te zijn. De archeologische waarden worden in het (tijdelijk) omgevingsplan beschermd



	<p>middels een dubbelbestemming. Hierdoor kunnen zonder vervolgonderzoek geen ingrepen in het plangebied plaatsvinden die de archeologische waarden kunnen aantasten. Aangenomen mag worden dat benodigde onderzoek wordt uitgevoerd en eventuele maatregelen genomen zullen worden. Van een negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake.</p>
Cultuurhistorie	<p>Locatie De Lei grenst aan Landgoed Groot Engelenburg en aan een essenlandschap. Er bestaan kansen om de kenmerken van dit erfgoed te versterken binnen de ontwikkel-locatie. Echter, de locaties leggen ruimtebeslag op de cultuurhistorische waarden. Derhalve wordt verwacht dat ten hoogste sprake zal zijn van beperkt negatieve effecten. Van een belangrijk negatief effect zal geen sprake zijn.</p>
Natuur (gebiedsbescherming)	<p>De locatie grenst aan groene ontwikkelingszones van Gelderse natuurnetwerken. De ontwikkeling legt hier echter geen ruimtebeslag op. Derhalve worden er geen effecten op de kwaliteit, kenmerken en ruimte verwacht. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden dient stikstofdepositie onderzoek plaats te vinden. Aangenomen mag worden dat dit wordt uitgevoerd en indien nodig nader onderzoek en eventuele mitigerende maatregelen genomen zullen worden. Er zal dan ten hoogste sprake zijn van beperkt negatieve effecten. Van belangrijk negatieve milieueffecten op dit aspect is hierdoor geen sprake.</p>
Natuur (soortenbescherming)	<p>De locatie is mogelijk geschikt voor beschermde soorten. Hier dient onderzoek naar plaats te vinden. Mocht hieruit blijken dat inderdaad sprake is van de verstoring van de beschermde soorten, dan is een omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit benodigd met mitigatieplan. Hierin worden maatregelen geborgd om negatieve effecten te voorkomen. Als deze werkwijze wordt opgevolgd zijn er wat betreft soortenbescherming geen belangrijke negatieve effecten te verwachten.</p>
Verkeer	<p>De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrek-kende werking, die ertoe leidt dat zowel binnen als buiten het besluitgebied mogelijk verkeerskundige ingrepen moeten plaatsvinden om de verkeersafwikkeling op een goede manier vorm te geven. Hier dient onderzoek plaats te vinden. Ondanks dit gegeven is er geen aanleiding om aan te nemen dat wat betreft verkeer sprake is van te verwachten belangrijke negatieve milieueffecten.</p>
Geluid	<p>Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. Hiermee kunnen veranderingen optreden in de geluidssituatie van bestaande woningen. De eventuele toename van de geluidshinder is in deze fase van planvorming niet te berekenen en zal in het kader van de verdere uitwerking moeten gebeuren. Wanneer sprake is van een merkbare geluidstoename bij de woningen, zullen bron- en of overdrachtsmaatregelen moeten worden overwogen om de geluidsbelasting aanvaardbaar te houden. Ervan uit gaande dat de benodigde bron- en overdrachtsmaatregelen genomen zullen worden wanneer benodigd, wordt geen belangrijk negatief milieueffect verwacht.</p>
Luchtkwaliteit	<p>Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.</p>
Water	<p>Gezien het huidige agrarische karakter zal het verhardoppervlak fors toenemen ten gevolge van de ontwikkeling. Dit heeft effecten op de waterhuishouding binnen en rond de locatie. Derhalve dient er onderzoek naar de waterhuishouding plaats te vinden. Er dient in ieder geval voldoende waterberging gerealiseerd te worden conform de eisen van de gemeente en/of het waterschap. Tevens bestaan er koppelkansen op gebied van droogte, hittestress en biodiversiteit. Op deze manier zijn belangrijke negatieve milieueffecten op dit aspect uit te sluiten.</p>

De uitkomst van de in voorgaande hoofdstukken uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

Vervolg 5

Zodra dit Programma is vastgesteld, beschikt de gemeente over een ruimtelijke visie en een kader voor de verdere planuitwerking naar een stedenbouwkundigontwerp. Tegelijkertijd wordt met het vastgestelde Programma het voorkeursrecht gemeenten verlengd. Voor de stedenbouwkundige planuitwerking - naar verwachting niet eerder dan 2027 - zijn straks diverse (vervolg)onderzoeken en communicatie en participatie met belanghebbenden (grondeigenaren, omwonenden, dorpsbelangenorganisaties) nodig.



Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>Regelingsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0213/2026/RG8gio91d04199-2fb3-4a5c-807b-4f9a23cf3e30/nld@2026-04-09;2
<i>MER-beoordeling De Lei en Metelerkampweg D477833)</i>	/join/id/regdata/gm0213/2026/pdf_f34cf3b4-4032-429a-b42c-08c4e305325f/nld@2026-04-09;24
<i>Verkenning mobiliteit woningbouw Brummen (D445328)</i>	/join/id/regdata/gm0213/2026/pdf_dbb67628-5b07-4d02-b5e7-c1765cc3c7c8/nld@2026-04-09;24



Bijlage 1

m.e.r.-beoordeling

MER-beoordeling De Lei en Metelerkampweg D477833).pdf



Bijlage 2

Verkennd verkeerskundig advies (Goudappel)

Verkenning mobiliteit woningbouw Brummen (D445328).pdf