

Programma woningbouw Metelerkampweg

'Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Brummen

gelezen de tekstinhoud van "Programma Woningbouw Metelerkampweg" d.d. 10 maart 2026

Artikel I

Het "Programma Woningbouw Metelerkampweg" 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 Metelerkampweg

Programma Woningbouw Metelerkampweg



Een programma voor een nieuwe uitbreiding van het dorp Leuvenheim 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 dat de overheid kan inzetten in verschillende fasen van de beleidscyclus. Er zijn verplichte en niet-verplichte programma's. In hun omgevingsvisie leggen Rijk, provincie en gemeente de hoofdzaak van het voeren 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, 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

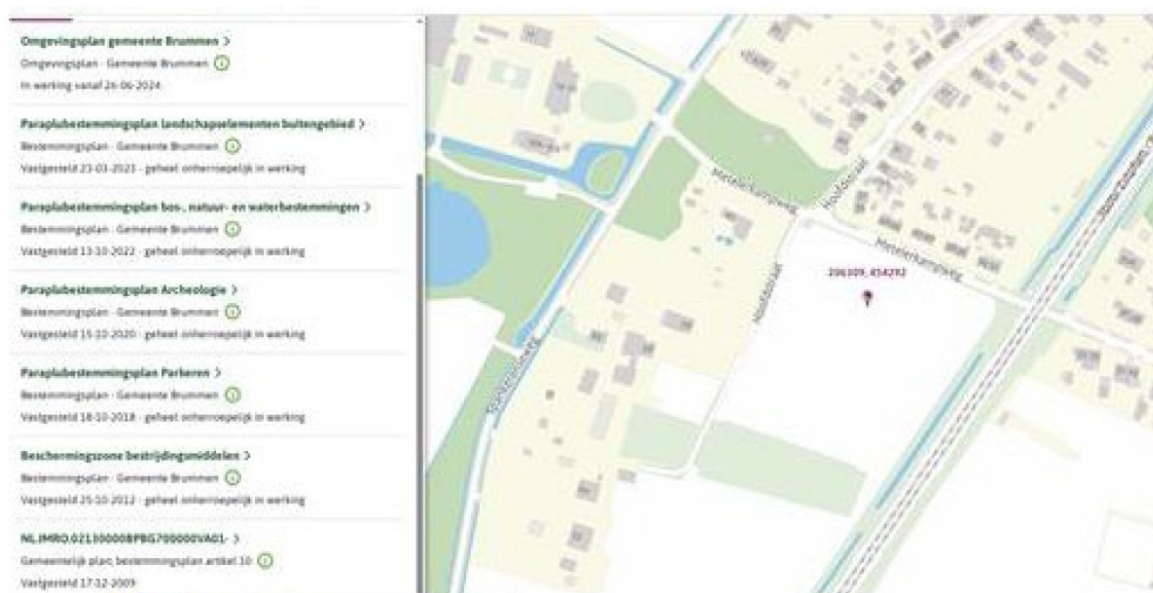
Het plangebied ligt aan de zuidkant van het dorp Leuvenheim. Op dit moment is het een weiland dat ingeklemd ligt tussen de Hoofdstraat, Metelerkampweg en de Spoorlijn. De Metelerkampweg sluit direct aan op de N348 in het oosten. Aan de westkant sluit de weg aan op de Spankerenseweg. Ten noorden van het plangebied ligt Landgoed Den Bosch.



Figuur 1: Luchtfoto van het plangebied.

Planologisch regime 1.4

Op de locatie waar het voorkeursrecht is gevestigd en die middels onderhavig programma wordt verlengd, gelden diverse ruimtelijke plannen. Onderstaand een overzicht van de geldende plannen. Op dit moment geldt er een 'Agrarisch met landschapswaarden' bestemming. Om de voorgenomen ontwikkeling om woningen te realiseren mogelijk te maken zal het omgevingsplan gewijzigd moeten worden.



Figuur 2: Uitsnede van het omgevingsplan.

Omgevingsplan - Gemeente Brummen In werking vanaf 26-06-2024
Paraplubestemmingsplan landschapselementen buitengebied Vastgesteld 23-03-2023 - geheel onherroepelijk in werking
Paraplubestemmingsplan bos-, natuur- en waterbestemmingen Vastgesteld 13-10-2022 - geheel onherroepelijk in werking
Paraplubestemmingsplan Archeologie Vastgesteld 15-10-2020 - geheel onherroepelijk in werking
Paraplubestemmingsplan Parkeren Vastgesteld 18-10-2018 - geheel onherroepelijk in werking
Beschermingszone bestrijdingsmiddelen Vastgesteld 25-10-2012 - geheel onherroepelijk in werking
NL.IMRO.02130000BPBG700000VA01- Gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 Vastgesteld 17-12-2009



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

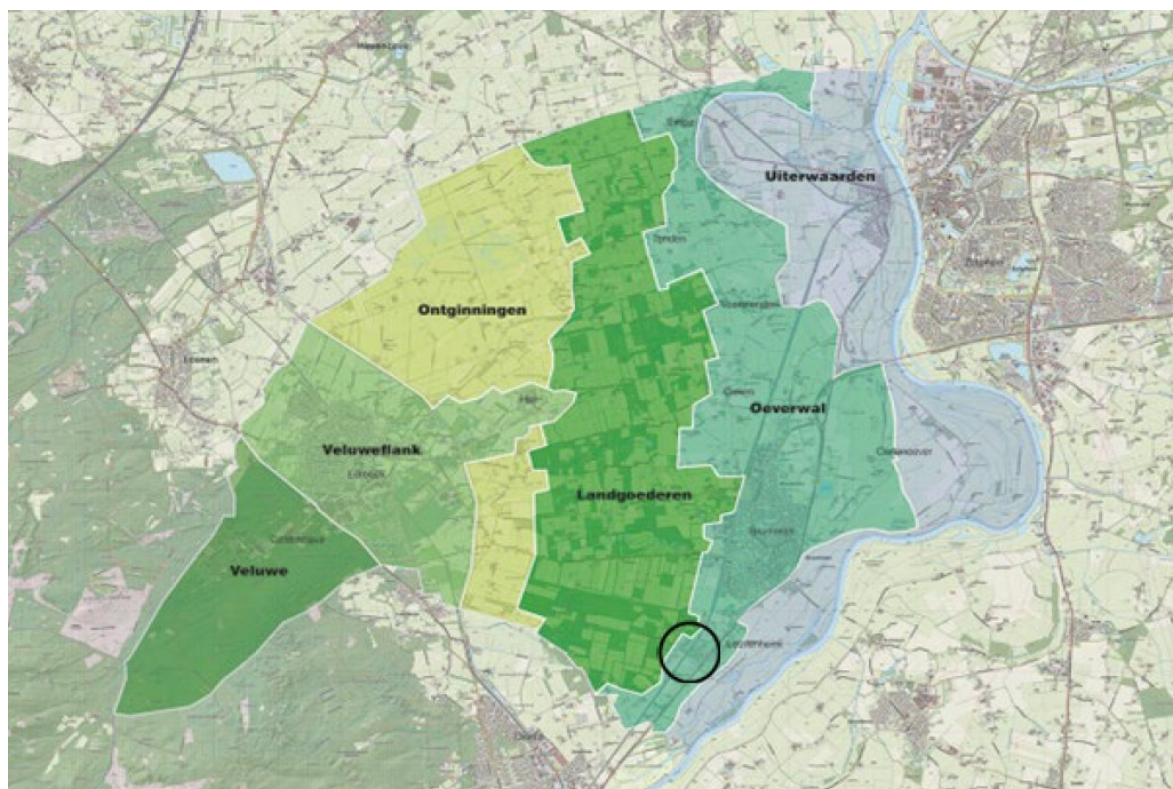
Het plangebied betreft een bestaand weiland aan de zuidkant van het dorp en ligt tussen de spoorlijn, Metelerkampweg en het onverharde pad aan de Hoofdstraat. Direct ten zuiden van het plangebied ligt een open weidegebied. Ten westen van de Hoofdweg liggen boerderijen in een bosachtig gebied.

Ruimtelijke analyse 2.2

Landschap 2.2.1

Het plangebied 'Metelerkampweg' ligt binnen het landschapstype 'oeverwal' op de overgang naar de landgoederen zone direct aan de westzijde van de Hammelerweg.

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. Zo ook in Brummen. 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 waren 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: Het plangebied aan de Metelerkampweg ten opzichte van de landschapstypen van Brummen.

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, omdat 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.

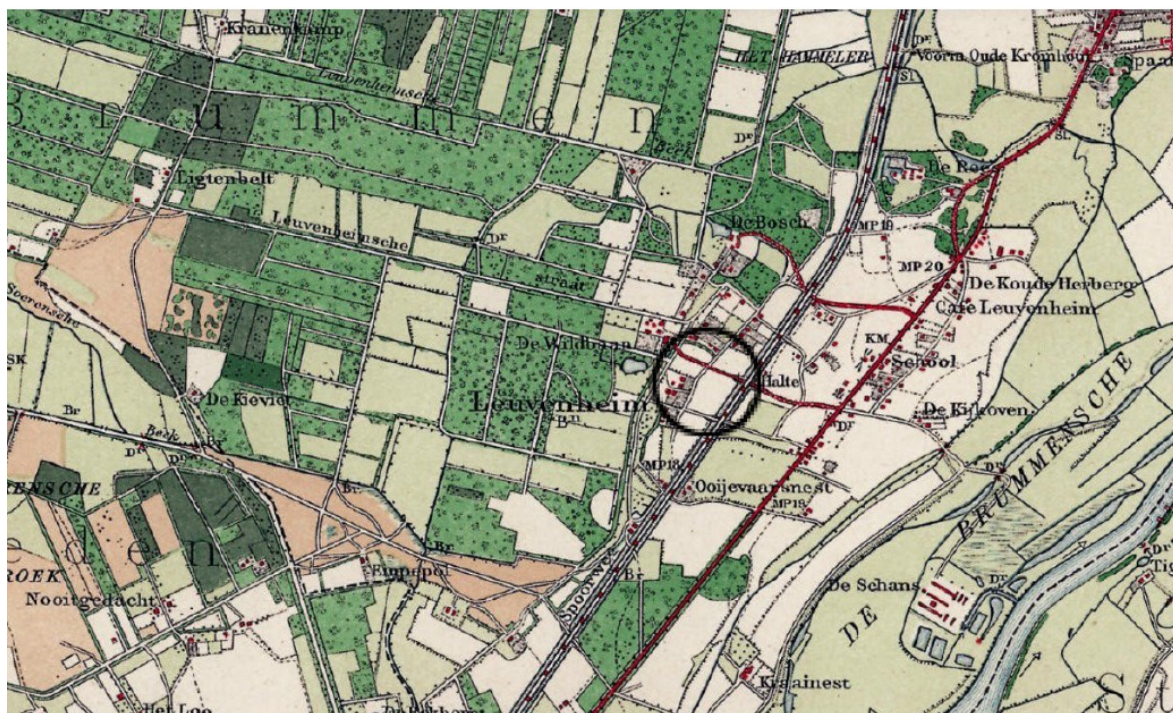
Het deelgebied Landgoederen kent een rechtlijnige oostwest - noord-zuid gerichte structuur. De wegen met lanen, beken en boscomplexen lopen van west naar oost, de kavelgrenzen, kavelbeplantingen en onverharde paden van noord naar zuid. Het agrarisch grondgebruik bestaat ook in dit deelgebied voornamelijk 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.

Historische ontwikkeling 2.2.2

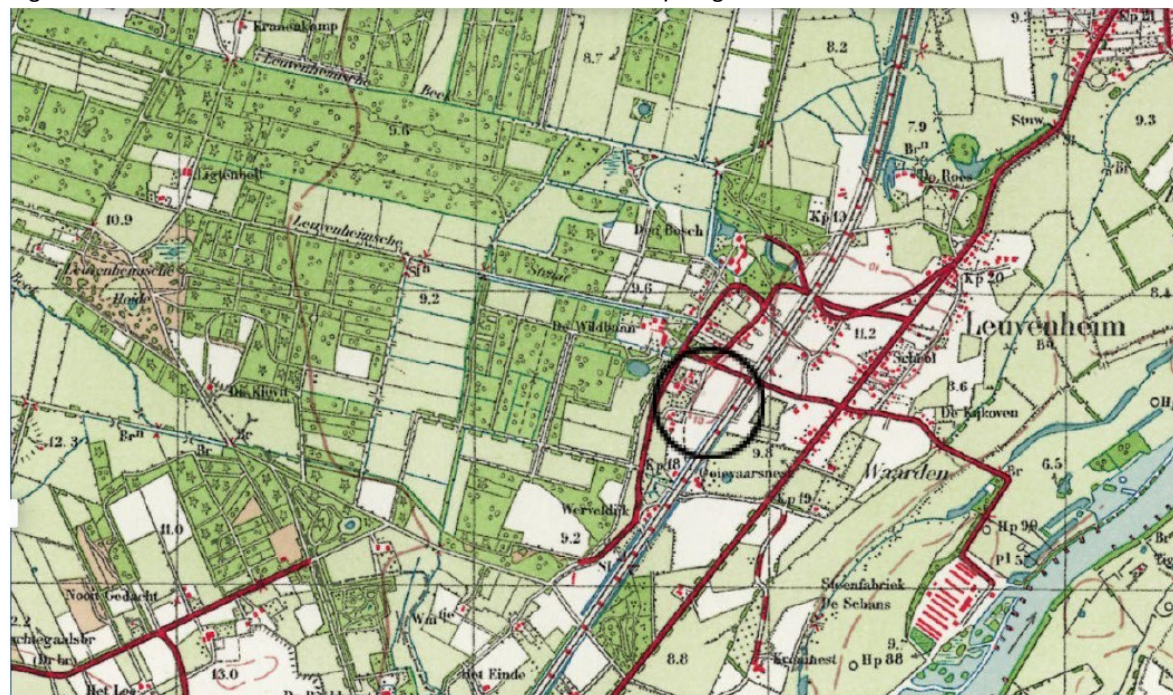
Het dorp Leuvenheim ligt aan de IJssel op de oeverwal en de overgang naar de landgoederenzone met vele bospercelen en weiden. De oudste vermelding van Leuvenheim stamt uit 1046 en wordt genoemd als één van de grensplaatsen van de IJsselgouw.

Het dorp ligt langs de spoorlijn Arnhem-Zutphen dat rond 1865 geopend is en had ooit een eigen stopplaats. Deze stopplaats was destijds bedongen door de eigenaar van Landgoed De Wildbaan, de heer Metelerkamp, als tegenprestatie voor het aanleggen van de spoorlijn over zijn grond.





Figuur 6: De historische kaart uit 1870 met De Metelerkampweg zwart omcirkeld.



Figuur 7: De historische kaart uit 1920 met De Metelerkampweg zwart omcirkeld.



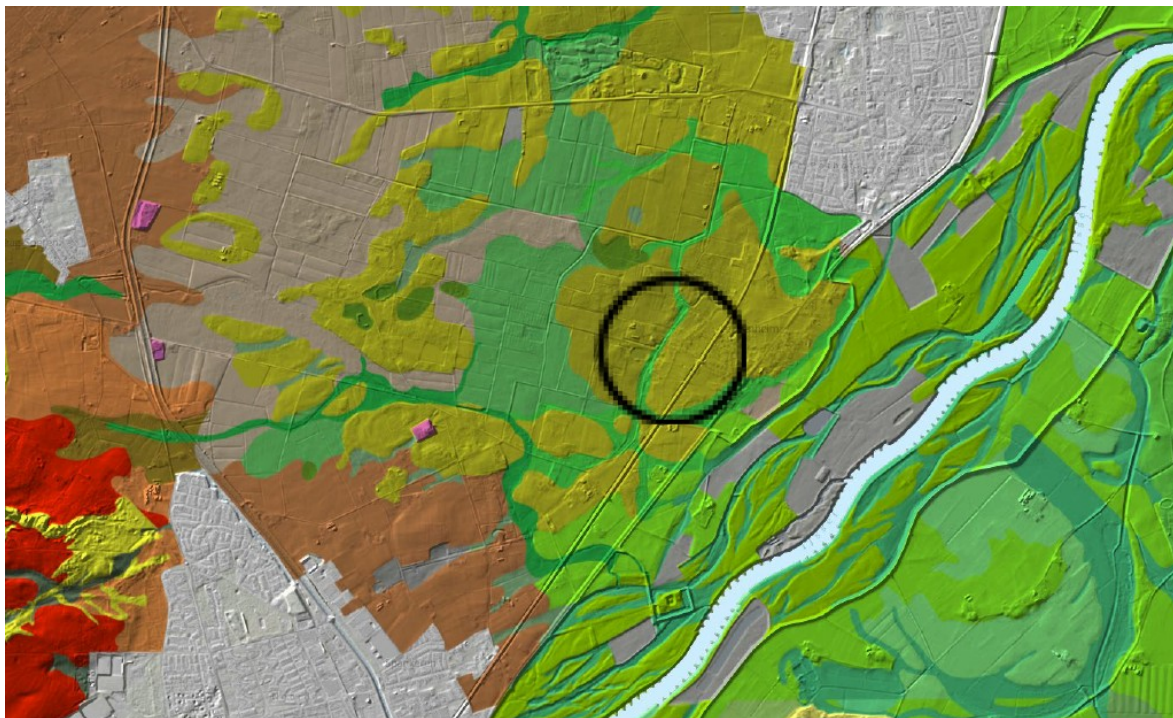
Op de historische kaart van 1870 is de spoorbaan Arnhem-Zutphen, geopend in 1865, zichtbaar direct naast het plangebied. Goed zichtbaar zijn ook de verbindingen tussen de landgoederen en de uiterwaarden (De Brummense Waarden) haaks op de spoorlijn en provinciale weg. De Grindweg is de huidige Metelerkampweg.

Cultuurhistorische waarden 2.2.3

De locatie aan de Metelerkampweg ligt niet grenzend aan gebieden die als erfgoed dan wel als cultuurhistorische waarde zijn bestempeld. Wel ligt nabij het plangebied Landgoed Den Bosch. In de verdere ontwikkeling kunnen elementen en kwaliteiten van het erfgoed opgenomen worden om zo het erfgoed verder te versterken.

Geomorfologie

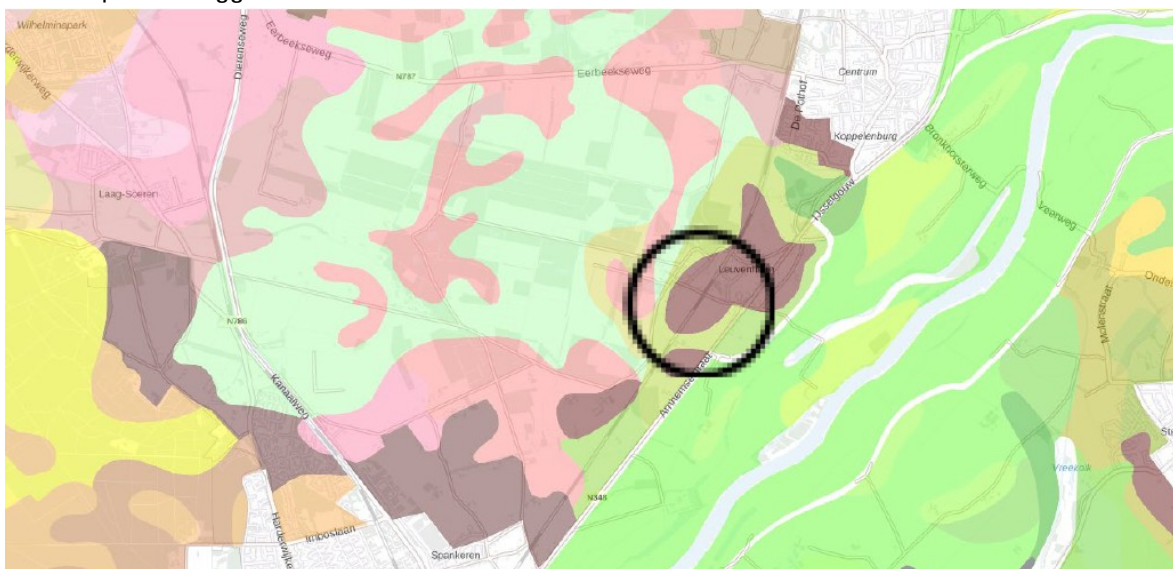
Op de geomorfologische kaart is te zien dat het plangebied op een oude heuvelrug ligt dat door erosie of afzetting van materiaal door wind is ontstaan. Er is weinig reliëf en de bovenlaag bestaat uit een oud bouwlanddek.



Figuur 9: Geomorfologische kaart met zwart omcirkeld het plangebied. (bron: Arcgis.com)

Bodem

De bodemkaart geeft inzicht in de samenstelling van de bovenste bodemlaag. Het plangebied bestaat uit hoge bruine enkeerdgronden met lemig fijn zand. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit kalkloze poldervaaggronden met zavel en lichte klei.



Figuur 10: Bodemkaart met zwart omcirkeld de Metelerkampweg (bron: Arcgis.com)

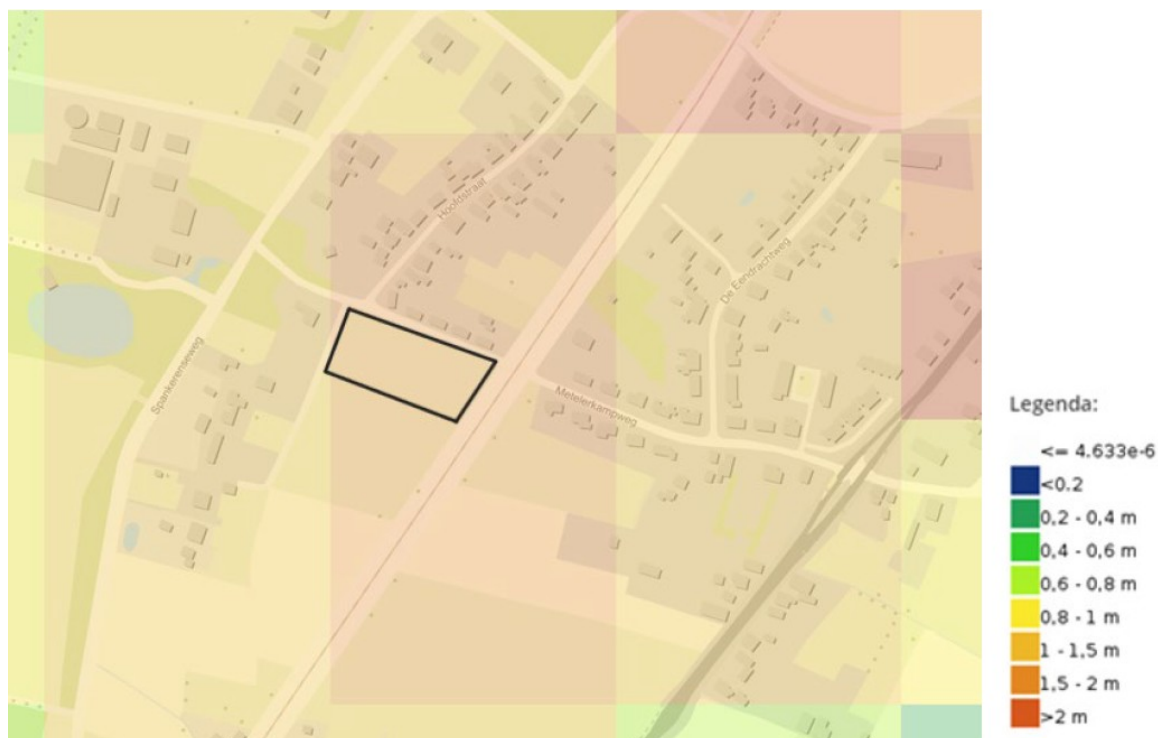
Grondwater

Ten aanzien van het grond- en oppervlaktewatersysteem heeft Waterschap Vallei en Veluwe geen belang.

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 Metelerkampweg diep ligt, circa 100 cm onder het maaiveld). Op deze locatie is de grondwaterstand dus in principe geschikt om zonder maatregelen woningbouw te realiseren.



Figuur 11: Kaart met de watergangen in de winterperiode (GHG) met de Metelerkampweg zwart gemarkeerd.(bron: www.atlasdeleefomgeving.nl)



Figuur 12: kaart met de watergangen in de zomerperiode (GLG) met de Metelerkampweg zwart gemarkeerd(bron: www.atlasdeleefomgeving.nl)

AHN en ondergrond



De AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland) laat zien dat locatie Metelerkampweg +10,15 NAP is. De basiskaart natuurlijk systeem (Basiskaart Natuurlijk Systeem Nederland - Klimateffectatlas) laat ook zien dat de planlocatie op een natuurlijke hoogte ligt.



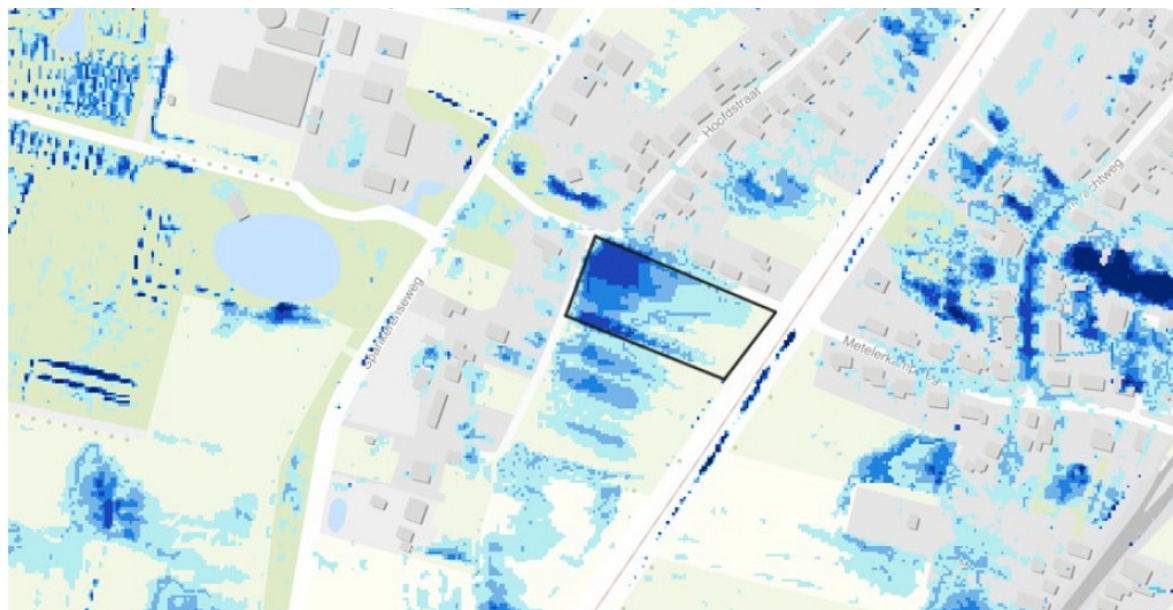
Figuur 13: hoogtekaart (AHN) met de planlocatie De Metelerkampweg in zwart gemarkeerd (bron: www.atlasdeleefomgeving.nl)

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 de landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving zijn de thema's biodiversiteit en natuurinclusiviteit ook meegenomen. Deze onderdelen krijgen een vervolg in de planfase voor het stedenbouwkundig plan.

Klimaatverandering: droogte en extreme buien

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



Figuur 14: kaart met in het zwart het plangebied De Metelerkampweg gemarkeerd (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl>)

Hittestress

Door klimaatverandering wordt het vaker heet 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 asphalt);
- Het toepassen van de 3-30-300 regel (3 bomen zichtbaar, 30% groen opbuurniveau 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)

De locatie aan de Metelerkampweg maakt geen onderdeel uit van het Geldersnatuurnetwerk (GNN) en van de Groene Ontwikkelzone (GO).



Figuur 15: De locatie aan de Metelerkampweg met geel gemarkeerd (bron: PDOK)

Quickscan Flora en Fauna

Voor de planlocatie is een quickscan Flora en Fauna (potentiecheck) uitgevoerd. Dit rapport is toegevoegd als bijlage bij dit programma. 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. Op basis daarvan zijn verwachtingen uitgesproken in de samenvatting en mogelijke vervolgstappen voor flora en fauna. 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

Het plangebied kan ontsloten worden via de bestaande Metelerkampweg. Mogelijk is het nodig om de bestaande rijbaan te verbreden aangezien de bestaande breedte circa 3,5 meter betreft. De toename van verkeer door ongeveer 25-32 woningen is minimaal en goed en veilig af te wikkelen via de bestaande infrastructuur.

Stedenbouwkundige kenmerken, functies en contouren 2.6

De locatie aan de Metelerkampweg is een logische uitbreiding van het dorp Leuvenheim en kan aansluiten bij de bebouwing langs de Hoofdstraat en de Metelerkampweg zelf. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Hoofdstraat, Metelerkampweg en de Spoorlijn. De ontsluiting kan via de Metelerkampweg richting de N348.

Het stedenbouwkundig plan moet voorzien op een voldoende afstand in verband met de hindercontouren van de spoorlijn. Daarnaast is het belangrijk om een plan te ontwikkelen dat recht doet aan de maat en schaal van het dorp en tegelijkertijd verbinding zoekt met de landschappelijke kenmerken zoals doorzichten op het landschap, het onverharde deel van de Hoofdweg en bouwen met een kap. De dorpskwaliteitsgids voor de kleine kernen en het buitengebied is daarvoor het uitgangspunt.

Bestaand beleid 2.7

Met het opstellen van het programma voor Metelerkampweg 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

Dorpskwaliteitsgidsen 3.1

Voor de kleinere kernen en het buitengebied (inclusief buurtschappen) zijn dorpskwaliteitsgidsen opgesteld. Deze gidsen geven per gebied inzicht in de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, zoals landschapsstructuren, architectuur, waardevolle gebouwen en de opbouw van de dorpen. Deze gidsen zijn belangrijk voor het behoud van de identiteit van de dorpen, buurtschappen en het buitengebied. Ze dragen bij aan het behoud van de identiteit van onze dorpen en geven richting aan toekomstige ontwikkelingen. Voor de Metelerkampweg zijn de volgende ontwerprichtlijnen van toepassing:

Ontwerprichtlijnen voor Dorpsstraat met na-oorlogse bebouwing 1965-1990: Eendrachtweg en Metelerkampweg.

- Kenmerkend voor deze straten is de planmatige na-oorlogse bebouwing.
- Behoud het kleinschalige dorpskarakter met een rustig en samenhangend bebouwingsbeeld.
- Gebruik smalle wegprofielen met aan weerszijden halfverharding of gras.
- Stem de situering van bebouwing overwegend af op de weg.
- Beperk bebouwing tot twee-onder-één-kapwoningen en korte rijen van maximaal vier woningen, met een maximale hoogte van twee bouwlagen, afgedekt met kappen en voorzien van nokken.
- Behoud de voortuinen om het groene karakter en de dorpse sfeer te versterken.

Uitgangspunten variantenstudie 3.2

Voor de Metelerkampweg is een stedenbouwkundige variantenstudie gemaakt. Voor de varianten zijn de volgende uitgangspunten gebruikt en verwerkt:

Dorpse schaal

In overeenstemming met de ontwerprichtlijnen uit de dorpskwaliteitsgids komen er in het plangebied alleen grondgebonden woningen. Variërend van vrijstaande woningen tot korte rijen van maximaal vier woningen. In de modellen komen enkele rijen van vijf woningen voor. Bij deze uitzonderingen is de beukmaat van de tussenwoningen zeer gering waardoor de totale rij nog steeds kort te noemen is.

Bouwhoogte en dakvorm

De woningen worden maximaal twee bouwlagen hoog en alle woningen worden voorzien van een kap. Dit sluit aan op de bebouwing in de directe omgeving.

Relatie met het landschap

Een belangrijke waarde van het plangebied is het aangrenzende open landschap. In ieder model wordt een relatie met dit landschap gezocht, de manier waarop verschilt per model.

Mix van woningtypen

In alle modellen is een mix van woningtypen opgenomen en voor de verdeling in prijsklassen wordt het gemeentelijk beleid (Routekaart woningbouw) gevolgd.

Parkeren

Om aan te sluiten op de omgeving en voor een dorpse uitstraling worden grootschalige parkeercoffers zoveel mogelijk vermeden. Het parkeren wordt bij voorkeur op eigen terrein opgelost gecombineerd met parkeerplaatsen aan de straat en in kleinschalige parkeercoffers.

Duurzaamheid

In het plangebied wordt de hoeveelheid verharding zoveel als mogelijk beperkt. Verder worden groene erfafscheidingen, groen ingerichte tuinen met bomen op de ruimere kavels gestimuleerd.

Variantenstudie 3.3

Ten behoeve van het programma voor de uitbreidingslocatie Metelerkampweg is een variantenstudie gemaakt. De variantenstudie heeft als doel om te onderzoeken wat het maximale laadvermogen van de planlocatie is en om te onderzoeken hoe aangesloten kan worden bij kenmerken van het dorp en haar omliggende landschap. De planlocatie kent ook een aantal aandachtspunten waaronder de aanwezigheid van de spoorlijn en de breedte van de huidige Metelerkampweg.



Variant 1, Doorzichten naar het landschap



Variant 2, Lommerrijk Wonen



Variant 3, Tussen de hagen

De opzet van de variantenstudie voorziet in een bouwveld tussen de spoorlijn en het onverharde pad (Hoofdweg) dat ongewijzigd blijft en tegelijkertijd de verbinding legt met het kenmerkende Leuvenheimse landschap. De varianten sluiten aan bij de in hoofdstuk 3.1 en 3.2 genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten.

Woningbouwprogramma 3.4

De proefverkaveling wijst uit dat het woningbouwprogramma kan bestaan uit circa 25 grondgebonden woningen in de categorie 30% sociale huurwoningen, 35% middelduur (waarvan minimaal 20% goedkope koop) en 35% overige koopwoningen. Door een alternatief programma toe te passen in de vorm van rug-aan-rugwoningen of Beneden-boven-woningen (BeBo's) kunnen er respectievelijk 28 – 32 woningen

The illustration shows six houses with the following details:

- House 1 (Leftmost):** Red and white. Dimensions: 6,6 m (width), 425 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 2:** Red and white. Dimensions: 6,6 m (width), 275 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 3:** Red and white. Dimensions: 6,6 m (width), 256 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 4:** Red and white. Dimensions: 5,4 m (width), 141 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 5:** Red and white. Dimensions: 6,6 m (width), 264 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 6:** Red and white. Dimensions: 6,6 m (width), 252 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 7:** Red and white. Dimensions: 5,4 m (width), 132 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 8:** Red and white. Dimensions: 6,6 m (width), 245 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 9:** Red and white. Dimensions: 6,6 m (width), 261 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 10:** Red and white. Dimensions: 5,4 m (width), 139 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 11:** Red and white. Dimensions: 6,6 m (width), 261 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 12:** Red and white. Dimensions: 6,0 m (width), 136 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 13:** Red and white. Dimensions: 6,0 m (width), 136 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 14:** Red and white. Dimensions: 6,0 m (width), 138 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 15:** Red and white. Dimensions: 6,0 m (width), 174 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 16:** Red and white. Dimensions: 4,8 m (width), 107 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 17:** Red and white. Dimensions: 4,2 m (width), 93 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 18:** Red and white. Dimensions: 4,2 m (width), 91 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 19:** Red and white. Dimensions: 4,2 m (width), 90 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 20:** Red and white. Dimensions: 6,0 m (width), 161 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 21:** Red and white. Dimensions: 4,8 m (width), 119 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 22:** Red and white. Dimensions: 4,2 m (width), 106 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 23:** Red and white. Dimensions: 4,2 m (width), 105 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 24:** Red and white. Dimensions: 4,2 m (width), 103 m² (area). It has a small red extension on the left.
- House 25:** Red and white. Dimensions: 6,0 m (width), 183 m² (area). It has a small red extension on the left.

25 woningen

35% - 9 betaalbare koopwoningen; roze blokken op de kaart

32,5 - 8 overige koopwoningen; rode blokken op de kaart

60% uitgeefbaar gebied; 4393 m2

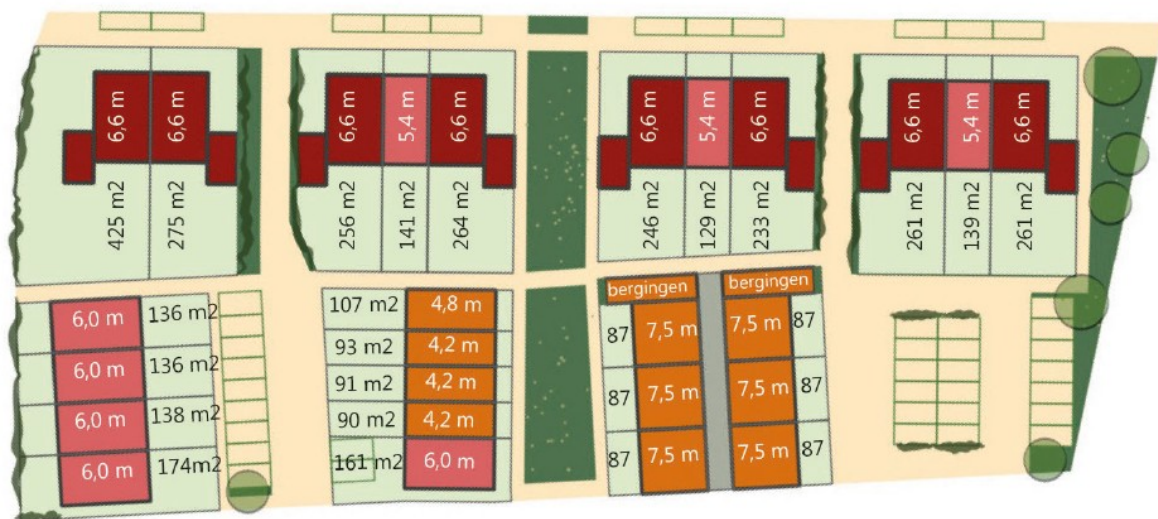
Parkeerbalans

Aantal	Type	Norm	Kavel	Openbaar
2	2^1-kap	2,0	3,4	0,6
6	hoek-garage	2,0	10,2	1,8
6	woning (6,0)	2,0	3,4	8,6
11	woning (5,4-4,2)	1,8	0	19,8
Totaal 25			17,0	30,8



61% uitgeefbaar gebied; 4426 m2

Aantal	Type	Norm	Kavel	Openbaar
2	2^1-kap	2,0	3,4	0,6
6	hoek-garage	2,0	10,2	1,8
5	woning (6,0)	2,0	1,7	8,3
7	woning (5,4-4,2)	1,8	0	12,6
8	rug-aan-rug	1,3	0	10,4
Totaal 28			17,0	33,7



Variant 1c, Doorzichten naar het landschap – Programma (BeBo)

32 woningen

50% - 16 sociale huurwoningen; oranje blokken op de kaart

25% - 8 betaalbare koopwoningen; roze blokken op de kaart

25% - 8 overige koopwoningen; rode blokken op de kaart

61% uitgeefbaar gebied; 4426 m2

Parkeerbalans

Aantal	Type	Norm	Kavel	Openbaar
2	2^1-kap	2,0	3,4	0,6
6	hoek-garage	2,0	10,2	1,8
5	woning (6,0)	2,0	1,7	8,3
7	woning (5,4-4,2)	1,8	0	12,6
12	bebo	1,8	0	15,6
Totaal 32			17,0	38,9



Variant 2, Lommerrijk Wonen – Programma

25 woningen

30% - 7 sociale huurwoningen; oranje blokken op de kaart

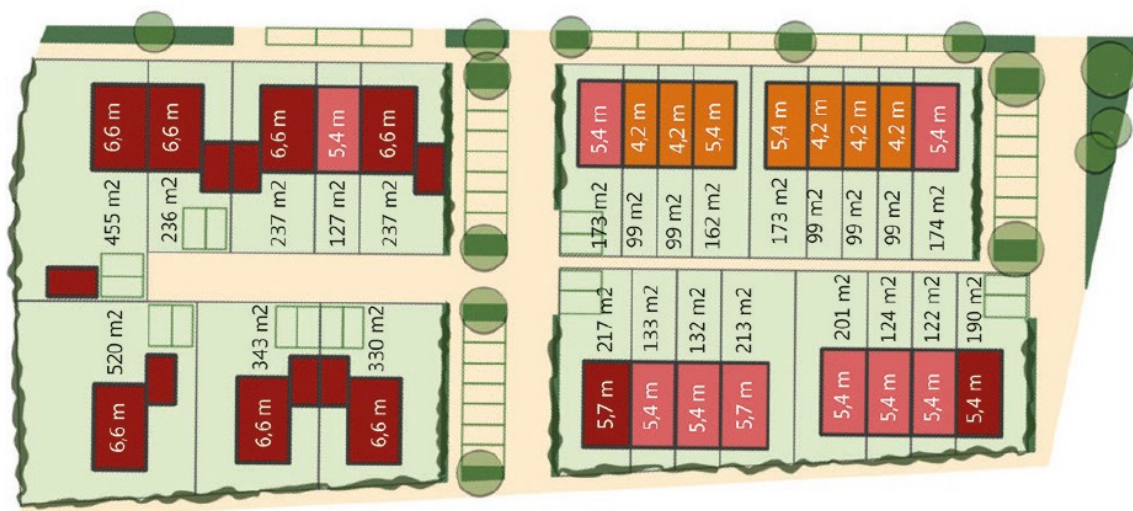
35% - 9 betaalbare koopwoningen; roze blokken op de kaart

35% - 9 overige koopwoningen; rode blokken op de kaart

69% uitgeefbaar gebied; 4996 m²

Parkeerbalans

Aantal	Type	Norm	Kavel	Openbaar
3	Vrijstaand	2,3	6	0,9
6	2^1-kap	2,0	10,2	1,8
8	hoek (5,7-5,4)	2,0	3,4	12,6
8	woning (5,4-4,2)	1,8	0	14,4
Totaal 25			19,6	29,8



Variant 3, Tussen de hagen – Programma

25 woningen

30% - 7 sociale huurwoningen; oranje blokken op de kaart

35% - 9 betaalbare koopwoningen; roze blokken op de kaart

35% - 9 overige koopwoningen; rode blokken op de kaart

69% uitgeefbaar gebied; 4994 m²

Parkeerbalans

Aantal	Type	Norm	Kavel	Openbaar
1	Vrijstaand	2,3	2	0,3
4	2^1-kap	2,0	6,8	1,2
2	hoek-garage	2,0	3,4	0,6
8	hoek (5,7-5,4)	2,0	5,1	10,9
10	woning (5,4-4,2)	1,8	0	18
Totaal 25			17,3	31,0

Verkeer en parkeren 3.5

Het plangebied kan ontsloten worden via de bestaande Metelerkampweg. Mogelijk is het nodig om de bestaande rijbaan te verbreden aangezien de bestaande breedte circa 3,5 meter betreft. De toename van verkeer door ongeveer 25-32 woningen is minimaal en goed en veilig af te wikkelen via de bestaande infrastructuur. Het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd dient te worden is per variant berekend op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Toetsing 4



Beleidsdoetsing 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 verschilt 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 25 a 30 woningen mogelijk. 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 omge-



vingswaarden, 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 streek. 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. We 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 1.250 woningen tot en met 2030. Dit betekent vanaf 2023 dus nog een toevoeging van zo'n 1.050 woningen. Dit aantal is ook opgenomen in de regionale woondeal. 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 minimaaltoetst;
- 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.

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 nieuwe 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 Metelerkampweg. 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 Metelerkampweg blijken gronden met een archeologische (verwachtings-)waarden aanwezig te zijn. De archeologische waarden worden in het (tijdelijk) omgevingsplan beschermd middels een dubbel-bestemming. 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.
Cultuurhistorie	Locatie De Metelerkampweg ligt in een essenlandschap. Het is wenselijk om de kenmerken van dit erfgoed te versterken binnen de ontwikkellocatie. Echter, de locatie ligt aan de rand van het essenlandschap en op basis van beeldmateriaal en AHN blijkt dat de kenmerken van essen-landschap niet sterk aanwezig zijn. Desondanks kan juist aandacht worden besteed aan het versterken van de kenmerkende eigenschappen van dit landschap. Derhalve wordt verwacht dat ten hoogste sprake zal zijn van beperkt negatieve effecten. Van een belangrijk negatief effect zal geen sprake zijn.
Natuur (gebiedsbescherming)	De locatie ligt en grenst niet aan GNN of groene ontwikkelingszones. 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.
Natuur (soortenbescherming)	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.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking, die ertoe leidt dat 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.
Geluid	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.
Luchtkwaliteit	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Water	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.

Vervolg 5

Zodra dit Programma is vastgesteld, beschikt de gemeente over een ruimtelijkevisie en een kader voor de verdere planuitwerking naar een stedenbouwkundigontwerp. Tegelijkertijd wordt met het vastgestelde Programma het voorkeursrechtgemeenten verlengd. Voor de stedenbouwkundige planuitwerking - naar verwachting niet eerder dan 2026/2027 - zijn straks diverse (vervolg)onderzoeken en communicatie en participatie met belanghebbenden (grondeigenaren, omwonenden, dorpsbelangenorganisaties) nodig.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Regelingsgebied

/join/id/regdata/gm0213/2026/RG7gio2784e6e3-dc1f-4315-a054-dcf6fc97def6/nld@2026-04-09;3

*MER-beoordeling De Lei en
Metelerkampweg D477833)*

/join/id/regdata/gm0213/2026/pdf_b0b3c5fb-90a5-47b3-b0ed-73d8581f8ceb/nld@2026-04-09;23



Bijlage 1

m.e.r.-beoordeling

MER-beoordeling De Lei en Metelerkampweg D477833).pdf