

Gemeente Brummen

Haalbaarheidsonderzoek Wvg locatie Metelerkampweg te Leuvenheim

Liesbeth Bijvoet
Gerben Kok
Patrick Klumper
Johann Vincenz
9-10-2024

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Hoofdstuk 1. Inleiding.....	3
1.1 Vestigen voorkeursrecht	3
1.2 Haalbaarheidsonderzoek.....	4
1.3 Beschrijving plangebied.....	4
1.4 Onderzoekskader	4
Hoofdstuk 2. De analyses	6
2.1 De Beleidsanalyse	6
2.1.1 Wonen	7
2.1.2 Blauw, groen, natuur	8
2.1.3 Omgevingskwaliteit, landschap en erfgoed	11
2.1.4 Duurzaamheid.....	12
2.1.5 Mobiliteit	14
2.2 De Gebiedsanalyse.....	15
2.2.1 Het Landschap	15
2.2.2 Cultuurhistorie	16
2.2.3 De Ruimtelijke analyse	19
2.2.4 Streekgids IJsselvallei, deelgebied Zuidelijke Flank	20
Hoofdstuk 3. De onderzoeken.....	23
3.1 Natuur.....	23
3.2 Water	23
3.3 Bodem.....	26
3.4 Kabels en leidingen	26
3.5 Archeologie.....	27
3.6 Erfgoed en cultuurhistorie	27
3.7 Externe veiligheid	28
3.8 Milieuzonering.....	28
3.9 Stikstof	29
3.10 Verkeer.....	29
Hoofdstuk 5. Conclusies en aanbevelingen	30
5.1 Beleid.....	30
5.2 Ruimtelijke aspecten	30
Bijlage	32

Samenvatting

Om een beslissing te kunnen nemen over het daadwerkelijk verwerven van de Wvg-locaties is een haalbaarheidsonderzoek noodzakelijk. Het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek is al genoemd in de voorstellen voor college en raad met het oog op de besluitvorming Wvg te vestigen (14 februari 2023 in het college). Het haalbaarheidsonderzoek moet de weg vrijmaken voor het nemen van een verantwoord gefundeerd besluit tot het starten van de onderhandelingen.

De centrale onderzoeksvraag bestaat uit twee deelvragen:

- Zijn er wezenlijke belemmeringen aanwezig die woningbouwontwikkeling op Metelerkampweg in de weg staan?
- Welke aandachtspunten komen uit het haalbaarheidsonderzoek naar voren waarvan het noodzakelijk, wenselijk of nuttig is daarmee bij de verdere planuitwerking rekening te houden?

Het haalbaarheidsonderzoek bestaat uit analyses en onderzoeken.

De beleidsanalyse en de gebiedsanalyse geven geen aanleiding om niet met de onderhandelingen te starten. In de bijlage is een lijst opgenomen van de in aanmerking genomen beleidsdocumenten.

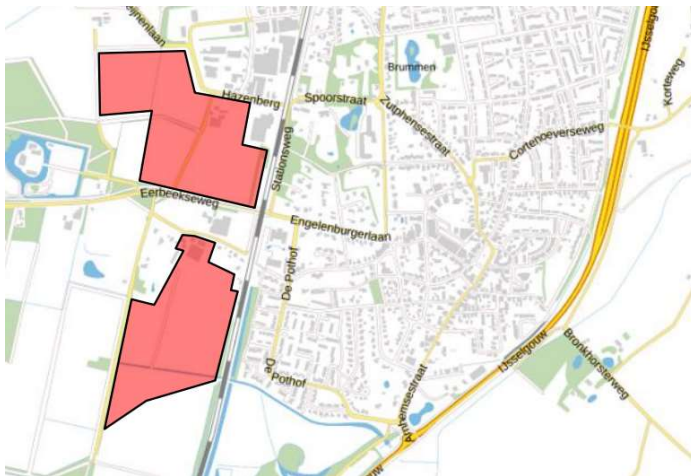
Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen wezenlijke belemmeringen voor woningbouw gekomen. De stedenbouwkundige – en financiële verkenningen laten zien dat een haalbaar plan mogelijk is. Om de onderhandelingspositie van de gemeente te beschermen zijn de financiële cijfers niet als aparte bijlage bij deze rapportage opgenomen.

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Vestigen voorkeursrecht

Om in de gemeente Brummen voldoende plancapaciteit te ontwikkelen voor het gemeentelijk woningbouwprogramma, heeft het college op 14 februari 2023 besloten tot het voeren van een actiever en meer strategisch grondbeleid. Ter uitvoering van die strategie is besloten voor drie locaties de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen. De gemeenteraad heeft op 13 april 2023 de vestiging van het voorkeursrecht op deze drie locaties gevestigd. Het betreft de volgende locaties:

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



Figuur 1: de Wvg-locaties De Lei (boven) en De Boele (onder) in rood gemarkeerd



Figuur 2: de Wvg-locatie De Metelerkampweg in rood gemarkeerd

De plancapaciteit van deze drie locaties zal naar verwachting ruim voldoende zijn om het verschil tussen de ambitie nieuw te bouwen woningen tot 2030 (1250 woningen) en de actuele plancapaciteit (ongeveer 1200 woningen) goed te maken. De verwachting is dat ook voor de periode na 2030 op de

Wvg-locaties in een deel van de behoefte aan plancapaciteit kan worden voorzien. Tussen 2030 en 2040 lijkt de behoefte aan plancapaciteit in de gemeente Brummen neer te komen tussen 750 en 1.250 woningen.

1.2 Haalbaarheidsonderzoek

Om een beslissing te kunnen nemen over daadwerkelijke verwerving van de Wvg-locaties is een haalbaarheidsonderzoek noodzakelijk. Het moet de weg vrijmaken voor het nemen van een verantwoord gefundeerd besluit tot het starten van de verwervingsactiviteiten. In de haalbaarheidsfase onderzoekt de gemeente of en in hoeverre woningbouw op de Wvg-locaties daadwerkelijk haalbaar en realistisch is. Dit binnen de beleidsuitgangspunten die daarvoor in de gemeente Brummen gelden. Deze rapportage bevat de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek naar de Wvg-locatie 'De Metelerkampweg'.

1.3 Beschrijving plangebied

De locatie aan de Metelerkampweg betreft een weiland dat ligt tussen de Hoofdstraat, Metelerkampweg en de Spoorlijn.



Figuur 3: kaart met het plangebied De Metelerkampweg in zwart gemarkeerd

Let op: in dit rapport wordt 'De Metelerkampweg' gebruikt als aanduiding van dit plangebied en niet de straat.

1.4 Onderzoekskader

Onderzoeksvraag

De centrale onderzoeksvraag bestaat uit twee deelvragen:

- Zijn er wezenlijke belemmeringen aanwezig die woningbouwontwikkeling op de Metelerkampweg in de weg staan?
- Welke aandachtspunten komen uit het haalbaarheidsonderzoek naar voren waarvan het noodzakelijk, wenselijk of nuttig is om daarmee bij de verdere planuitwerking rekening te houden?

Uitwerking onderzoeksvraag

Het haalbaarheidsonderzoek bestaat uit analyses en onderzoeken.

Tot de analyses (hoofdstuk 2) behoren beleids- en gebiedsanalyses. In de beleidsanalyses staan relevante beleidsstukken centraal. Dit betreft vooral gemeentelijk, maar soms ook provinciaal, regionaal of rijksbeleid. In de bijlage is een lijst opgenomen van de in aanmerking genomen beleidsdocumenten. De gebiedsanalyses gaan in op de kenmerken van het gebied, zoals waterhuishouding, erfgoed en archeologie, landschap, cultuurhistorie, etc..

De uitgevoerde onderzoeken (hoofdstuk 3) moeten inzichtelijk maken of er en welke wezenlijke belemmeringen voor woningbouw aanwezig zijn, dan wel welke aandachtspunten er zijn die meegenomen moeten worden in de verdere uitwerking van de plannen.

Tot slot staan in de conclusie (hoofdstuk 4) de antwoorden op de hoofd- en deelvragen van dit onderzoek en de hieruit voortkomende aanbevelingen.

Hoofdstuk 2. De analyses

2.1 De Beleidsanalyse

Introductie

Het doel van de beleidsanalyse is om kansen, belemmeringen, maar ook algemene aandachtspunten vanuit beleid voor deze locatie op een rij te zetten. Het doel is niet om plannen die tot op heden nog niet concreet zijn te toetsen. Dat vindt zoals met ieder plan plaats binnen de reguliere ambtelijke toetsingsprocessen voor woningbouw-initiatieven.

Aanpak

Als eerst toont deze beleidsanalyse dat gebiedsontwikkeling noodzakelijk is om doelstellingen uit het huidige coalitieakkoord van de gemeente, de (gemeentelijke) Woonagenda en de (regionale / Gelderse) Woondeal te behalen. Vervolgens is per beleidsaspect gekeken welke eisen, wensen en ambities voor de Wvg-locatie van toepassing zijn.

Achtergrond

In het Coalitieakkoord (2022- 2026) beschrijft de gemeente dat in Brummen het woningtekort (net als in de rest van Nederland) een grote opgave is. Woningbouw is dan ook opgenomen als één van de speerpunten. Het akkoord beschrijft dat de druk op de woningmarkt in de regio hoog is en daarom (toen al) de afspraak gemaakt is om tot 2030 20.000 woningen in de regio te bouwen. Voor de gemeente Brummen vertaalde zich dit, op het moment van opstellen van het akkoord, naar de opgave van 900 toe te voegen woningen in dit decennium. Met het toevoegen van woningen wil de gemeente haar steentje bijdragen aan een woningmarkt die de mogelijkheid biedt aan de inwoners van Brummen om binnen de gemeente te kunnen blijven wonen.

Ook beschrijft de gemeente in het akkoord dat de mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de bestaande woningmarkt klein zijn en elke nieuwe woning daarom passend en toekomstgericht moet zijn. De woningen moeten bijdragen aan de vitaliteit van de kernen.

In aanvulling op het coalitieakkoord (2022 – 2026) stelt de gemeente ook in regionale samenwerking doelen met betrekking tot woningbouw in de Gelderse Woondeal (2022 – 2030). Dit is het meest recent ondertekende regionale besluit waarmee de gemeente Brummen de opgave van woningbouw heeft. De gemeente Brummen reageert hiermee samen met de andere Gelderse gemeenten uit de regio Stedendriehoek op de woonopgave.

Een overeenkomst die op 8 maart 2023 ondertekend is door: de colleges van burgemeester en wethouders van alle gemeenten, het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland en door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ondertekend. Met deze overeenkomst spreken de gemeenten af om met elkaar het woningtekort in de provincie Gelderland aan te pakken door meer en sneller woningen te bouwen. Voor de gemeente Brummen betekent dit dat er in tegenstelling tot de eerdere 900 woningen tot 2030 zo'n 1250 woningen bij moeten komen.

Intussen blijkt uit de actuele planvoorraad (2024) in de gemeente Brummen dat de behoefte aan plancapaciteit tot 2030 bijna voldaan is. In de regio worden gesprekken gevoerd over woningbouw in de periode tussen 2030 en 2040. Voor Brummen worden een bandbreedte genoemd van bandbreedte 750 tot 1.250 extra woningen.

2.1.1 Wonen

Het woonbeleid benadrukt de noodzaak om in Brummen woningen te bouwen. De gemeente kan met de aankoop van De Metelerkampweg woningbouw ambities naleven. Er staan echter in de beleidsstukken ook kader stellende passages, over onder andere doelgroepen, natuur, kwaliteit en duurzaamheid. In de hierop volgende paragrafen komen deze terug. In deze paragraaf staan de belangrijkste passages uit het woonbeleid dat voor De Metelerkampweg geldt.

De Routekaart Wonen 2.0 (2024)

De Routekaart Wonen Brummen beschrijft hoe de gemeente Brummen woningbouw aanstuurt, om gecontroleerd het streven van 1250 woningen in 2030 te behalen. In de bijlage van de Routekaart Wonen 2.0 staan toetsingscriteria uitgewerkt. De routekaart is leidend voor de iedere gebiedsontwikkeling in Brummen. Hieronder de uitgangspunten van de routekaart.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De routekaart Brummen beschrijft dat de druk op de woningmarkt verkleint moet worden, zodat zoekenden binnen twee jaar een (financieel) passende woning vinden. In het bijzonder voor (lage) middeninkomens moet deze druk verkleind worden. De gemeente vertaalt dit naar de algemene norm dat 60% van de totale toe te voegen woonvoorraad uitgaat van sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen, betaalbare koopwoningen en betaalbare huurwoningen. De overige 40% gaat uit naar overige segmenten.

Voor ontwikkelingen met meer dan 10 woningen dient volgens het gemeentelijke beleid 30% tot de sociale huur te behoren, 35 % tot een mix van goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur (met als streven dat minimaal 20% in de categorie goedkope koop valt) en de overige 35% tot overige koopwoningen behoren. Hieronder de richtlijnen die de gemeente meegeeft aan initiatiefnemers voor ontwikkelingen.

Woningmarktsegmenten		Uitleg (prijspeil 2023)
Sociale	huurwoningen	Huurwoningen tot de liberalisatiegrens*
Goedkope koopwoningen		Koopwoningen met een maximale koopprijs van € 275.000 (bij realisatie van deze woningen zetten wij instrumenten in om speculatie te voorkomen)
Betaalbare koopwoningen		Koopwoningen met een maximale koopprijs die ligt tussen € 275.001 en € 355.000 (bij realisatie van deze woningen zetten we instrumenten in om speculatie te voorkomen)
Midden huurwoningen		Huurwoningen met een huurprijs die ligt boven de liberalisatiegrens maar een maximale huurprijs kennen van € 1.023 (bij realisatie van deze woningen zetten we instrumenten in om speculatie te voorkomen)
Betaalbare koopwoningen		Koopwoningen met een koopprijs vanaf € 355.001 tot de NHG-grens** (bij realisatie van deze woningen zetten we voorlopig geen instrumenten in om speculatie te voorkomen)
Overige koopwoningen		Koopwoningen met een koopprijs boven NHG-grens** (bij realisatie van deze woningen zetten we voorlopig geen instrumenten in om speculatie te voorkomen)

*= liberalisatiegrens 2023

**=NHG-grens van 2023

Let op: het betreft de liberalisatiegrens en de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) grens uit 2023, maar zijn de meest actuele gegevens binnen de gemeente Brummen.

Bodem, water, landschap, natuur en welstand

De Routekaart Wonen stelt dat bodem- en waterkwaliteiten sturende factoren zijn. Met betrekking tot welstand beschrijft de routekaart dat er per initiatief gekeken wordt naar de wijze waarop het initiatief bijdraagt aan het woonmilieu van de omgeving.

De Woonzorgvisie Brummen (2021 – 2030)

In de Woonzorgvisie komen de thema's wonen, zorg en welzijn samen. De gemeente reageert met deze visie op de trend dat de bevolking langzaam maar zeker vergrijst, de zorg onder steeds grotere druk komt te staan, mensen steeds langer thuis blijven wonen en thuis zorg ontvangen.

Als doel stelt de gemeente om met dit beleid woonzorginitiatieven te kunnen toetsen op kwalitatieve (zorginhoudelijke) en kwantitatieve (aantallen) gegevens. Dit betreft echter voor een groot deel kaders die voor dit haalbaarheidsonderzoek irrelevant zijn. Dit omdat het in dit haalbaarheidsonderzoek gaat om de mogelijkheid voor het ontwikkelen van woningen, niet van bijvoorbeeld zorginstellingen.

Uit de analyse in de Woonzorgvisie over de demografische ontwikkelingen in Brummen en een vergelijking met het huidige aanbod komt onder andere naar voren dat het aannemelijk is dat er een tekort ontstaat in het aantal beschikbare levensloopgeschikte woningen en dat dit tekort met behulp van nieuwbouw, maar ook door middel van aanpassingen van de huidige woonvoorraad beantwoord kan worden. Dit betreft de doelgroep ouderen. De prognose geeft weer dat er een verwacht tekort ontstaat van circa 500 levensloopgeschikte woningen in Brummen. Om die reden is in het beleid de onderstaande aanbeveling als wens voor toekomstige ontwikkelingen opgenomen.

Toegankelijke woningen

In de Woonzorgvisie staan aanbevelingen voor de gemeente Brummen. Een aanbeveling die voor het haalbaarheidsonderzoek relevant is, is aanbeveling W3. Die luidt: realiseer op korte termijn extra woningen die toegankelijk/beschikbaar zijn voor mensen met een fysieke beperking en groei daarna mee met de prognose zoals beschreven in het beleidsstuk (zie bijlage).

2.1.2 Blauw, groen, natuur

Het Programma water en riolering Brummen (2023 – 2027)

De gemeente ambieert een toekomstgerichte en klimaat robuuste inrichting van de openbare ruimte, waarin water de verbindende kracht is. Hieronder de meest relevante punten voor dit onderzoek.

Afvalwater

De (wettelijk verankerde) rol van de gemeente met betrekking tot afvalwater is het beschermen de volksgezondheid en de leefomgeving door huishoudelijk afvalwater en water dat daar op lijkt 100% in te zamelen en naar de rioolwaterzuivering te transporteren of lokaal te zuiveren (daar waar aansluiten op riool onrendabel is).

Hemelwater

De (wettelijk verankerde) rol van de gemeente met betrekking tot hemelwater is het doelmatig inzamelen van overtollig hemelwater uit de openbare ruimte. De gemeente daarnaast de zorgplicht

voor de afvoer van hemelwater van particuliere percelen, voor zover dit niet redelijkerwijs van de perceeleigenaar kan worden verwacht.

Scheiden hemelwater en afvalwater

Vuilwater wordt zoveel als mogelijk gescheiden van hemelwater ingezameld en gescheiden aangeboden aan de zuivering. Hemelwater wordt verwerkt zoals voorgeschreven in de voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater (vasthoudend, bergen, vertraagd afvoeren).

De gemeente wenst dat bij elke greep in de leefomgeving gekeken wordt hoe water zo hoog mogelijk in de voorkeursvolgorde verwerkt kan worden. Het afvoeren van regenwater is de laatste stap en niet de ideale oplossing. Immers: hoe meer water wordt vastgehouden, hoe minder last er is van droogte en hoe minder pompen en gemalen ingezet hoeven worden.

De gemeente verkiest hierin, zo beschrijft het beleid, natuurlijke maatregelen (bijvoorbeeld een wadi of afvoer naar oppervlaktewater) boven technische maatregelen (zoals een infiltratierool). Natuurlijke maatregelen zijn aantrekkelijker, beter te combineren met andere maatschappelijke functies, eenvoudiger in beheer en handhaving en goed voor bewustwording. Ondergrondse maatregelen treft de gemeente alleen als er weinig ruimte is of als gevolg van een kosten baten analyse.

Grondwater

Per gebied kijkt de gemeente of deze geschikt is voor woningbouw. Bij nieuwbouwontwikkelingen houdt de gemeente rekening met grondwaterstanden om tot een robuuste inrichting te komen. De gemeente hanteert eisen ten aanzien van de aanleghoogte van vloeren bij nieuwbouw en gebruikt in beginsel de landelijke ontwateringscriteria. De gemeente wijkt hier echter vanaf in gebieden die te maken hebben met hoge grondwaterstanden. De richtlijnen voor minimale ontwatering zijn:

- Woningen zonder kruipruimte 0,5 m
- Woningen met kruipruimte 0,7 m
- Tuinen en groenvoorzieningen 0,5 m
- Hoofdwegen 1,0 m
- Secundaire wegen en woonstraten 0,7 m

Oppervlaktewater

Zorg voor het oppervlaktewater valt in beginsel onder de verantwoordelijkheid van het waterschap en is daarom geen gemeentelijke zorgplicht. Het oppervlaktewater heeft een belangrijke functie als berging voor overtollig hemelwater, waarmee de gemeente 'water-op-straat' situaties of schade zoveel mogelijk wenst te verminderen.

Water(bodem)kwaliteit

De waterkwaliteit is de verantwoordelijkheid van het waterschap. De gemeente zorgt ervoor dat zij geen afbreuk doet aan die kwaliteit, ook niet bij extreme regenbuien.

- De gemeente zet in op het vergroten van de belevings- en gebruikswaarde van het oppervlaktewater voor inwoners en bezoekers;
- geeft bij voorkeur op een zo natuurlijk mogelijke manier, vorm aan stedelijk oppervlaktewater;
- En ondersteunt het streven naar een drinkbare IJssel in 2051.

Relatie oppervlaktewater en grondwater

De gemeente voorkomt (binnen haar beleidsverantwoordelijkheid) dat door niet goed functionerend oppervlaktewater toekomstige grondwater over- of onderlast ontstaat.

Het doel van de gemeente met betrekking tot het oppervlaktewatersysteem is dat het van goede kwaliteit is en minder kwetsbaar is voor de gevolgen van klimaatverandering.

- De inrichting, het beheer en het gebruik van het watersysteem is klimaatbestendig (regenwater-, droogte- en hittebestendig).

Programma Groen Brummen (2023)

Het beleid beschrijft met betrekking tot de groenstructuur dat de gemeente een drietal maatregelen neemt die hieronder zijn overgenomen. Deze zijn belangrijk als aandachtspunten voor ontwikkeling die mogelijk op de Wvg-locatie plaatsvindt.

- Behoud hoofd- en nevenstructuur, omdat deze van belang zijn voor het uiterlijk van het landschap en de kernen. Dit door middel van behouden en aanplanten bomen van 1^e of 2^e grootte en groenvlakken.
- Historische structuren behouden in oorspronkelijke vorm, omdat deze kenmerkend zijn voor de kernen. Dit door bij aanpassingen terug te vallen op de oorspronkelijke inrichtingsplannen.
- Voldoende groen in de wijken, omdat een groene omgeving bijdraagt aan het welzijn. Dit door te streven naar 75 vierkante meter groen per woning. Door te streven naar uitzicht op 3 bomen, 30% kroonbedekking en 300 meter afstand tot groter recreatief groen per woning.

Klimaatadaptatie

Hieronder staan de maatregelen die de gemeente beschrijft om hitte, droogte en overstroming te beperken, en relevant zijn voor gebiedsontwikkeling.

- De gemeente zorgt voor voldoende groen in de wijken, omdat groen zorgt voor verkoeling en buffering van water. Dit door in nieuwe wijken te streven naar de eerder beschreven hoeveelheid groen per woning en de ongebruikte verhardingen in te richten met groen.
- De gemeente houdt (regen)water zo goed mogelijk vast en vangt dit op in de groenvoorzieningen, omdat zonder water de planten de droogte(s) niet overleven. Dit door te zorgen voor gezonde humus houdende grond die water kan binden. En door hemelwater af te voeren naar plantvakken en daar te laten infiltreren.
- De gemeente plant bomen en struiken die passen bij de locatie, omdat de groeimogelijkheden voor planten in de gemeente van plek tot plek verschillen.
- De gemeente kiest voor plantensoorten die kunnen groeien op de ter plaatse aanwezige grondslag en voldoende groeiruimte hebben om uit te groeien tot hun natuurlijke omvang.
- De gemeente plant bomen en struiken die klimaatbestendig zijn, omdat dit de kans op overleving voor de planten vergroot.
- De gemeente kiest voor soorten die warmere en drogere perioden kunnen verdragen en/of tegen tijdelijk wateroverlast kunnen.

Biodiversiteit

De gemeente beschrijft maatregelen om de teruggang van biodiversiteit te stoppen, hieronder staan de maatregelen die voor de Wvg locaties relevant zijn.

- De gemeente zorgt voor ecologische verbindingen, omdat het voortbestaan van soorten afhankelijk is van de uitwisseling en verbinding. Dit doet de gemeente door inrichting en beheer.
- De gemeente brengt de aanwezige natuurwaarden in beeld, omdat meten weten is en niet alle kwaliteiten zichtbaar zijn. Dit doet de gemeente door inventarisaties van de natuur (quick scan + veldonderzoek).
- Behouden oude beplantingen, omdat deze (soms) meer 'eco-diensten' leveren dan jonge beplanting. Dit doet de gemeente door bijvoorbeeld oude bomen te gebruiken bij (her)inrichtingen.

2.1.3 Omgevingskwaliteit, landschap en erfgoed

Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen (2013)

Voor De Metelerkampweg is het relevant om de eisen, wensen en ambities voor de gebieden 'historische dorpsgebieden en linten' beschrijft te belichten, omdat De Metelerkampweg in de historische kern Leuvenheim ligt (zie paragraaf 2.2.2). Ook is het relevant om het thema 'landgoederen en buitenplaatsen', omdat De Metelerkampweg nabij de landgoederenzone ligt (zie paragraaf 2.2.1).

Deelgebied historische dorpsgebieden en linten: behouden van ruimtelijke kwaliteit

Verdichting en schaalvergroting zijn slechts beperkt mogelijk en worden door de gemeente met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de omgeving benaderd. Aanvragen voor veranderingen in dit deelgebied worden met aandacht voor zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten moeten we vermijden. Bij ontwikkelingen moet het welstandsbeleid in eerste instantie waarborgen dat de bestaande kwaliteit behouden blijft, zonder dat eigentijdse ontwikkelingen daarbij worden uitgesloten.

Thema landgoederen en buitenplaatsen: behouden cultuurhistorische waarde

Veel landgoederen en buitenplaatsen zijn historisch gezien van grote waarde. Er wordt door de gemeente voor landgoederen en buitenplaatsen een hoog ambitieniveau nagestreefd. Dit is gericht op het behouden van samenhang en continuïteit tussen de gebouwen en het omliggende landgoederen-landschap. Hiertoe behoren ook de zichtlijnen en de ensemblewerking van landhuis met achtergrondbeplanting, gazon aan de voorkant en andere landschapselementen. De cultuurhistorische karakteristiek dient uitgangspunt te zijn bij veranderingen.

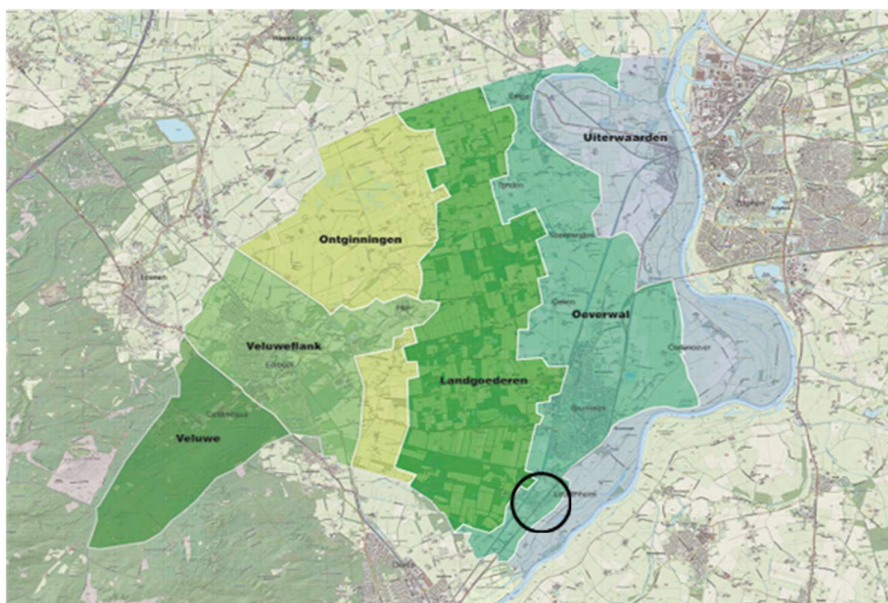
De criteria die gekoppeld zijn aan deze deelgebieden en thema's bestaan uit:

- situering
- massa en vorm
- gevels
- materiaal en kleur
- detaillering

Voor een toelichting op deze criteria wordt verwezen naar het beleidsstuk in de bijlage.

Landschapsbeleid Brummen (2008)

De Metelerkampweg ligt in het landschapstype 'oeverwal' op de overgang naar de landgoederen zone direct aan de westzijde van de spoorverbinding tussen Zutphen en Arnhem in Leuvenheim. Hieronder staat welke eisen, wensen en ambities de gemeente heeft met betrekking tot deze deelgebieden. Een toelichting hiervan staat in paragraaf 2.2.1.



Figuur 4: deelgebieden Landschapstypen met De Metelerkampweg omcirkeld

Visie op landschapstype Oeverwal

In de ruimtelijke ontwikkelingsvisie is opgenomen dat deze zone op beperkte schaal ‘rood-voor-groen’ ontwikkelingen mogelijk zijn indien zij de groene belangen versterken. De nadruk ligt op behoud van openheid op akkercomplexen en het verdichten van het overige landschap door toevoeging van lanen, erf- en kavelbeplantingen. Het doel is om naar aanleiding van ruimtelijke ontwikkelingen verdichting van het landschap te bewerkstelligen.

Ook voor deelgebied Oeverwal geldt dat de waterhuishouding aandacht verdient. De gemeente onderschrijft tevens het belang van ecologische verbindingen en wil daarom extra ruimte bieden aan (op de das gerichte) verbindingzones in samenhang met landschapsontwikkeling. Uitstekende kansen liggen daarbij langs de beken, die ook hier als blauwgroene linten in het landschap zichtbaar kunnen worden gemaakt. Het zoveel mogelijk wegnemen van infrastructurele en civieltechnische barrières moet ook bijdragen aan het herstel van de eco-hydrologische verbindingen.

De gemeente noemt een aantal doelstellingen, waaraan de gemeente stimulans biedt op het moment dat er initiatieven ingediend worden die bijdragen aan het behalen ervan;

- De openheid van akkercomplexen benadrukken;
- Het kronkelende patroon van wegen en kavels met behulp van laan- en kavelbeplantingen versterken;
- Verschillen tussen hoge droge delen en lage natte delen zichtbaar maken;
- De ruimtelijke effecten van doorsnijdingen verzachten;
- Gebied eigen water helpen vasthouden;
- Ruimte bieden aan natte natuur;
- Invulling geven aan de ecologische verbindingzones;
- Ecologische of hydrologische barrières wegnemen;
- De landschappelijke en recreatieve kwaliteiten van het Gat Corenoever verbeterd worden.

2.1.4 Duurzaamheid

Het beleidskader duurzaam ontwikkelen (2024)

Dit beleid stelt duurzaamheidskaders op een drietal niveaus: 1. normen (wat moet), 2. mogelijkheden (wat kan) en 3. wensen (wat de gemeente wil) aan te ontwikkelen gebieden in Brummen. Deze niveaus hebben betrekking op een vijftal thema's:

- energie en binnenklimaat
- klimaatadaptatie
- groen en ecologie
- circulariteit
- mobiliteit

Met dit beleidskader stuurt de gemeente private partijen aan op de normen die de gemeente nastreeft op gebied van duurzaamheid in gebiedsontwikkeling. De private partijen gebruiken deze normen voor het voor elkaar krijgen van ontwikkelingen. Hiermee wil de gemeente de duurzaamheidsnormen halen en aansluiten op haar eigen taken binnen de gebiedsontwikkeling.

Niveau 1 'moeten'

- Omgevingswet
- Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)
- BENG-normen
- Gaswet
- Klimaatadaptatie
- Waterwet
- Gemeentelijk programma Water en Riolering
- Waterwet
- Wet natuurbescherming
- Wet natuurbescherming
- Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)
- Besluit Bouwwerken Leefomgeving
- Convenant Schoon en Emissie loos bouwen
- Schone Lucht Akkoord

Niveau 2 'mogelijkheden'

Met betrekking tot 'energie en binnenklimaat', kan de gemeente het energieverbruik van nieuwbouw omlaag brengen. Mogelijkheden die bij dit thema en bij dit ambitieniveau passen zijn:

- energieneutraal bouwen (technisch mogelijk)
- zongericht verkavelen (gemeentelijke sturing)
- aansluiten op (toekomstig) warmtenet

Klimaatverandering gaat samen met langere periodes van droogte en met heel veel extra neerslag in kortere tijd. Mogelijkheden die voor het thema 'klimaatadaptatie' passen bij dit ambitieniveau zijn:

- toekomstgericht en klimaat robuust watersysteem, volgens het Programma Water en Riolering
- toepassing Landelijke maatlat voor groene klimaat adaptieve gebouwde omgeving
- acties uit de Strategie & Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie 2023-202
- Samenwerking Water Oost Veluwe

Om klimaatadaptatie onderdeel te maken van het ontwerpproces van nieuwbouw streeft de gemeente naar een toekomstbestendig watersysteem. Uitgangspunt is het maken van een (toekomstbestendig) watersysteem met waterbergingscapaciteit bij nieuwbouw. De concretisering komt in het nog vast te stellen toetsingskader van de gemeente. De eisen voor gebiedsontwikkeling sluiten daarin straks aan bij bekend gemaakte beleidsstukken, zoals in het programma groen.

Natuur inclusief bouwen is in deze tijd een gewoon uitgangspunt. Bij natuur inclusief bouwen worden gebieden en bouwwerken zo ingericht dat ze bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Dit is haalbaar en goed te in te passen in de ontwerpfase. Mogelijkheden die voor het thema 'groen en ecologie' passen bij dit ambitieniveau zijn:

- meten ecologische waarde met Basiskwaliteit Natuur
- toetsing aan normen uit Programma Groen
- soorten managementplan
- GBDA en landschapsbiografie

2.1.5 Mobiliteit

Programma mobiliteit 2050 Brummen (2024)

De mobiliteitsvisie is het beleidsdocument, waarin het beleid over verkeer en vervoer in de gemeente Brummen wordt uiteengezet voor de aankomende jaren (tot 2050). De mobiliteitsvisie is kaderstellend. De mobiliteitsvisie fungeert als toetsingskader voor toekomstige reconstructie en nieuwbouwplannen. De mobiliteitsvisie wordt echter nog aangevuld met een uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma is nog niet vastgesteld. Hierin worden nog concrete maatregelen, prioriteiten en een kostenraming opgenomen.

Doelstellingen

Uit de verkenning volgen drie doelen.

- de verkeersveiligheid te verbeteren.
- duurzame mobiliteit te bevorderen.
- de bereikbaarheid op pijl te houden.

Deze doelstellingen worden uitgewerkt aan de hand van de volgende opgaven. Deze betreffen:

- Logische wegcategorisering met een geloofwaardige weginrichting
- Investeren in een aantrekkelijke loop-, wandel-, en fietsnetwerk
- Investeren deelmobiliteit en parkeerbeleid
- Elektrisch vervoer faciliteren
- Stimuleren E-bike
- Faciliteren laadinfrastructuur

Parapluplan Parkeren Brummen (2018)

Doel

Parkeernormen worden gehanteerd om bij bouwplannen of wijzigingen in het gebruik de behoefte van het benodigde aantal parkeerplaatsen te bepalen. Het uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van een plan het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee wordt er voor gezorgd dat de parkeerdruk niet op het openbaar gebied wordt afgewenteld en daar vervolgens tot problemen leidt.

Werkwijze

Voor de te hanteren parkeernormen wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte (CROW: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, oktober 2012). Deze publicatie biedt een handreiking voor bijvoorbeeld het bepalen van het aantal verkeersbewegingen die een bepaalde functie (bijvoorbeeld woningen woningen) genereert, maar ook voor de parkeernorm (parkeerkencijfer) die bij de functie hoort. De parkeernorm neemt daarbij af naarmate het project dicht bij het centrum ligt en is het hoogst als het project in het buitengebied ligt van een niet stedelijk gebied. Voor elk soort gebied

wordt door voornoemde CROW-publicatie per functie een bandbreedte gegeven voor de hanteren parkeernorm(minimaal - maximaal).

huur, etage, midden/goedkoop								
	Parkeerkencijfers (per woning)							
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8

Figuur 5: tabel met de bandbreedte parkeerkencijfers (Bron: CROW 2012)

Parkeernorm

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5 meter breed

Figuur 6: tabel met de parkeernorm in Brummen (bron: Parapluplan parkeren Brummen)

Afwijking en extra eisen

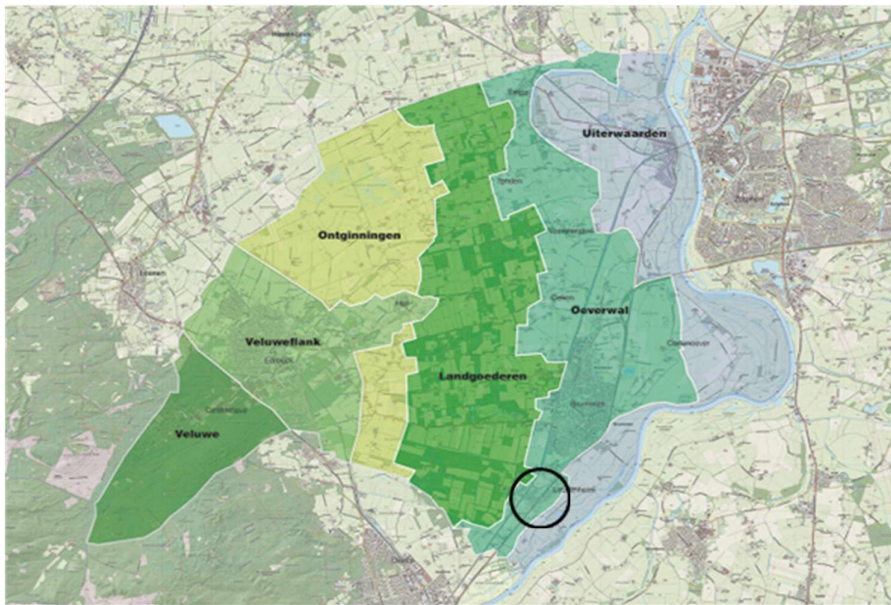
Er zijn mogelijkheden om aan de parkeernorm af te wijken óf dat het bestuur extra eisen stelt. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar de bijlage.

2.2 De Gebiedsanalyse

2.2.1 Het Landschap

Het plangebied ligt binnen het landschapstype Oeverwal op de overgang naar de Landgoederenzone 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 de gemeente 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 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 waren in gebruik als grasland en waren vaak verdeeld met behulp van kavelbeplanting. De kavel- en wegenpatronen zijn op 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 4: deelgebieden Landschapstypen met De Metelerkampweg omcirkeld

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 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.

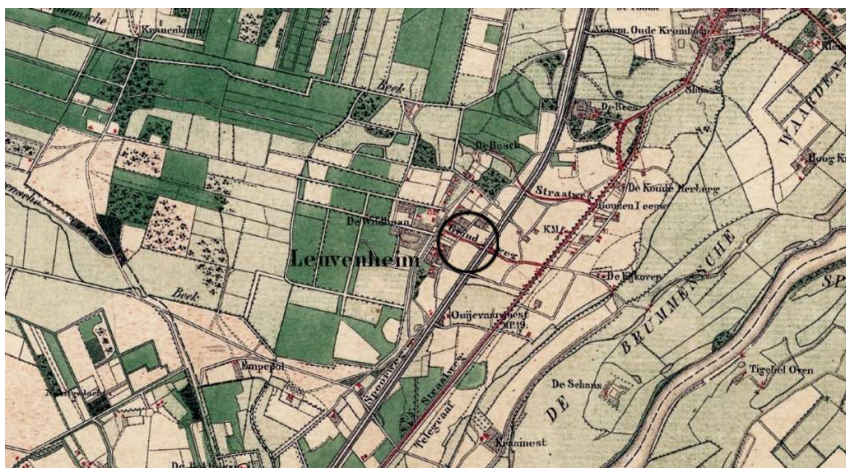
2.2.2 Cultuurhistorie

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.

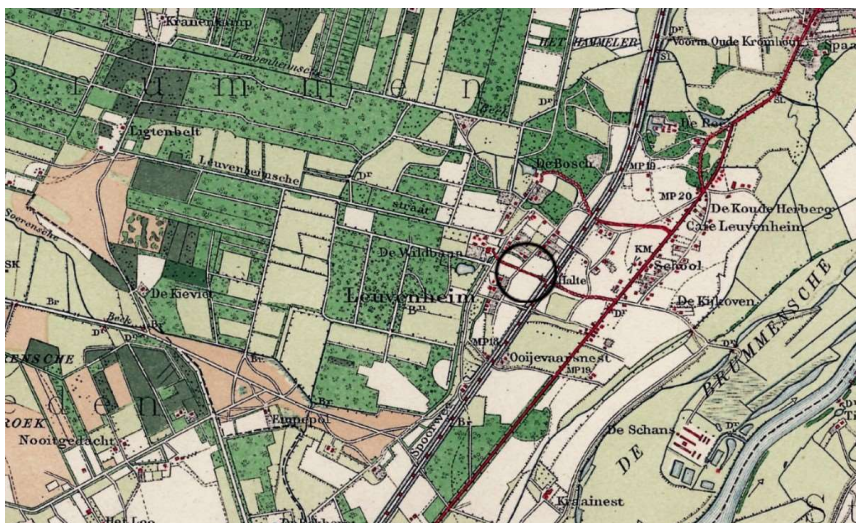
Leuvenheim ligt langs de spoorlijn Arnhem-Zutphen die rond 1865 geopend is en had ooit een eigen stopplaats. Deze stopplaats was destijds bedongen door de eigenaar van Landgoed De Wildbaan, de heer Metelerkamp, als tegenprestatie voor het aanleggen van de spoorlijn over zijn grond.



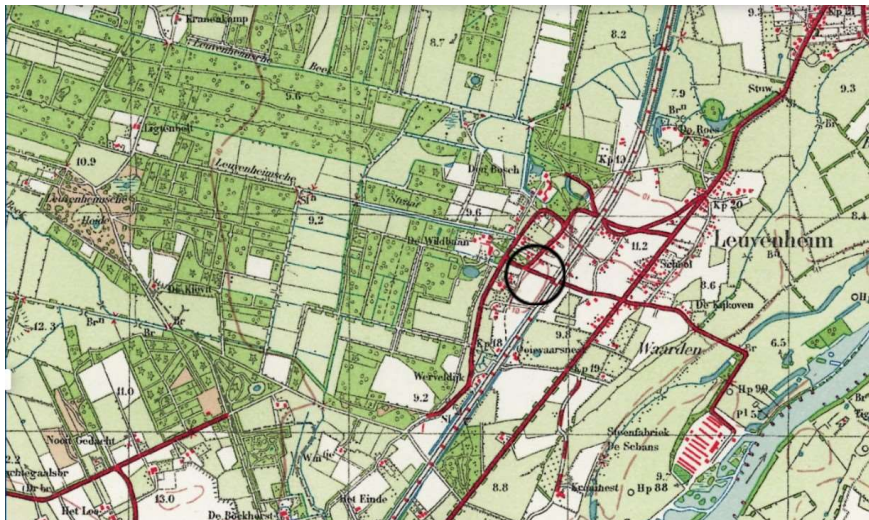
Figuur 8: een historisch kaart uit 1866 met De Metelerkampweg zwart omcirkeld



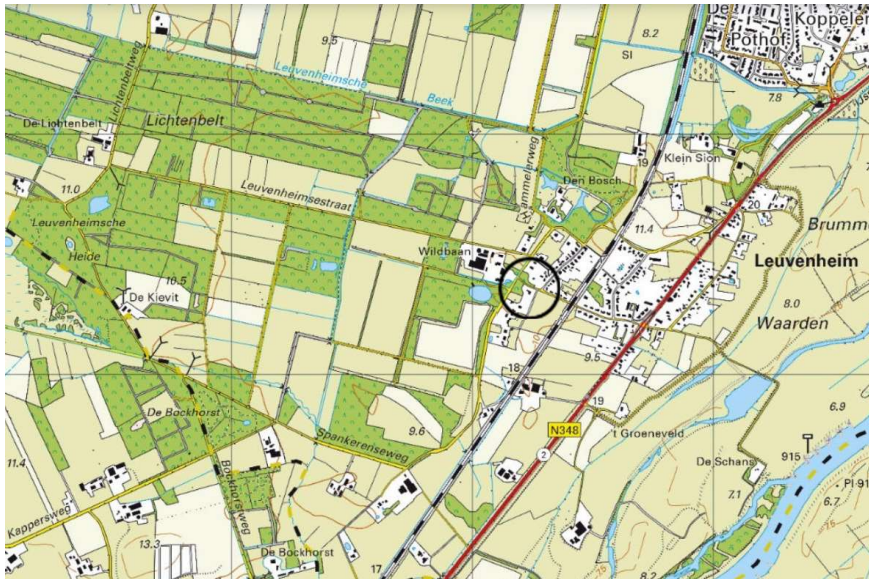
Figuur 9: een historisch kaart uit 1852 met De Metelerkampweg zwart omcirkeld



Figuur 10: een historische kaart uit 1870 met De Metelerkampweg zwart omcirkeld



Figuur 11: een historische kaart uit 1920 met De Metelerkampweg zwart omcirkeld



Figuur 12: een historische kaart uit 1950 met De Metelerkampweg zwart omcirkeld

Op de historische kaart van 1850 is al de verbindingsweg (dijk en huidige provinciale weg N348) Arnhem-Zutphen zichtbaar. Op deze historische kaart is goed de invloed van de IJssel afleesbaar, evenals de bosgebieden van De Wildbaan en Huis De Bosch. Het Dorp Leuvenheim ontwikkelde zich aan de rand van het bosgebied van de landgoederenzone, aan de westzijde van de verbindingsweg Arnhem-Zutphen. Ook aan de oostzijde van de dijk, op de oeverwal zijn de eerste erven zichtbaar.

Op de historische kaart van 1870 is de spoorbaan Arnhem-Zutphen, geopend in 1865, zichtbaar 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.

Op de historische kaart van 1920 is goed zichtbaar dat het dorp Leuvenheim is ontstaan vanuit bebouwing langs de huidige provinciale weg en aan de rand van Landgoed De Wildbaan / Huis De Bosch. Langzaam groeien beide gebieden naar elkaar toe en neemt de bebouwing tussen provinciale weg en spoorlijn toe. Dit gebeurt hoofdzakelijk langs smalle zandwegen De Eendrachtsweg, Spankerenseweg

en Hoofdstraat. Tot nu ontwikkelt het dorp zich voornamelijk langs de bestaande hoofd- en zandwegen.

2.2.3 De Ruimtelijke analyse

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 door de Hoofdstraat, Metelerkampweg en de Spoorlijn. De ontsluiting kan via de Metelerkampweg richting de N348.



Figuur 13: De Metelerkampweg met zwart gemarkeerd

2.2.4 Streekgids IJsselvallei, deelgebied Zuidelijke Flank

De gehele westkant van Brummen behoort tot deelgebied Zuidelijke Flank in de Streekgids IJsselvallei. Ontwikkelingen moeten aansluiten bij de geformuleerde kernkwaliteiten van deelgebied Zuidelijke Flank.

Landschappelijke karakteristiek (kernkwaliteiten)

Flauwe gradiënt tussen stuwwal en IJssel

Het gebied kent een geleidelijk verval van 5-15m tussen de bosrand op de stuwwal en de IJssel. De ondergrond wordt gevormd door een afwisseling van dekzandruggen, smeltdalen, laagtes en brede oeverwallen langs de IJssel. Het gebied wordt doorsneden door een aantal west-oost stromende sprengbeken die hun brongebied in of bij de dorpen of in het bos op de stuwwal hebben.

Herkenbare reeks van landschappen op de overgang van stuwwal naar rivier

Van Coldenhoven tot Cortenoever (van Veluwemassief tot uiterwaard): het gebied heeft een grote diversiteit aan landschappen op een relatief korte afstand van elkaar. De dorpen op de rand van de stuwwal zijn omgeven door grote Es complexen en uitlopers van het bos. In het kwelrijke gebied tussen Veluwe en IJssel liggen de natte heide- of broekontginningen met een regelmatige verkaveling. In de historische dalen van de Loenensche beek liggen hooiontginningen met lange kavels haaks op de beek. Op de overgang naar de overstromingsvlakte van de IJssel ligt een reeks van dorpen en een hoge dichtheid aan landgoederen.

Openheid, besloten & ruimtebeleving (kernkwaliteiten)

Overwegend halfopen landschap

Het gebied kent een veelheid en diversiteit aan opgaande landschapselementen, als lanen, erven en bosjes. Tussen Eerbeek en Brummen is het gebied erg besloten door de bossen van de vele landgoederen die hier liggen. Het gebied staat sterk in contrast met het open landschap van de overstromingsvlakte van de IJssel.

Open Es complexen rondom de dorpen langs Veluwe en IJssel

Van oudsher vormen de akkers en bouwvelden van de dorpen op de flank van de stuwwal en op de hogere delen van de oeverwal open ruimtes in het overwegend besloten landschap. Deze open ruimtes zijn nog deels aanwezig, al is het contrast tussen de twee minder sterk geworden.

Zichten op het beboste Veluwemassief en de lager gelegen open overstromingsvlakte van de IJssel

Vanuit het gebied zijn de beboste stuwwallen van de Veluwe zichtbaar vanaf hoge plekken in het landschap. Aan de rand van het gebied zijn er ook zichten op de lager gelegen overstromingsvlakte van de IJssel.

Landschappelijke bakens

De bakens in het landschap worden gevormd door de kerktorens van de dorpen, enkele molens en de schoorstenen van oude fabrieksterreinen. Het bakeneffect van deze objecten is echter niet zo groot als in andere gebieden door het halfopen landschap

Ordenende structuren (kernkwaliteiten)

Van west naar oost stromende sprengbeken

Het gebied wordt doorsneden door een aantal beken, die in één keer doorlopen van het Veluwemassief naar de IJssel. Langs deze beken liggen kleinschalige ecologische verbindingen. De beken waren ook vaak de drager voor cultuurhistorische structuren, zoals de landgoederen en de papierindustrie. De meeste wegen volgen ook de richting van de beken.

De noord-zuid lopende reeks van landgoederen op de rand van de overstromingsvlakte

Op de overgang van het zandlandschap naar de overstromingsvlakte van de IJssel ligt een reeks landgoederen die samen een sterk beeldbepalend effect hebben op het landschap. Met de vele bossen, lanen en weilandjes is een landgoederenlandschap ontstaan.

Stad-Landrelaties (kernkwaliteiten)

Geclusterde verstedelijking langs Veluwe en IJssel met hiertussen groene wiggen

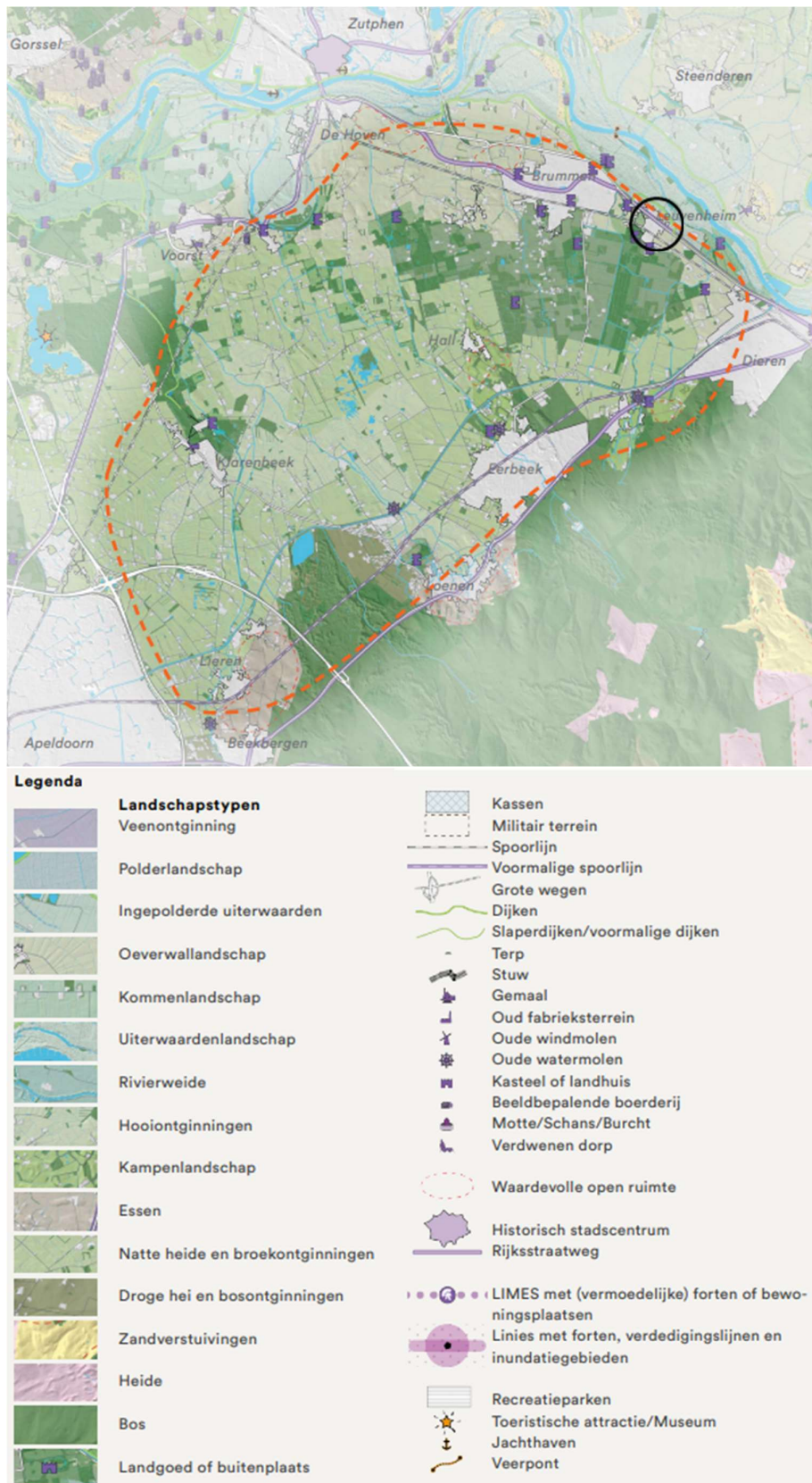
Langs de flank van de Veluwe ligt een reeks dorpen, verbonden door een dorpenweg. Deze kernen kennen een lichte stedelijke ontwikkeling. Tussen de dorpen liggen groene wiggen met landgoederen, beekdalen en kleinere buurtschappen.

Zachte, groene stads- en dorpsranden

De dorpsranden zijn veelal zacht en diffuus in de overgang naar het landschap, door de kleine korrel van bebouwing en oude beplantingsstructuren die zijn opgenomen in de stedenbouwkundige uitbreidingen.

Recreatieve voorzieningen en netwerken aan de oostzijde van de dorpen

De recreatie in het gebied is vooral georiënteerd op de Veluwe en haar bosrand. Men vindt hier grote recreatieparken en recreatieve voorzieningen. Richting het oosten en de IJssel neemt de grootschaligheid van de recreatie af, maar vormt het landschap nog steeds een aantrekkelijke omgeving voor fietsers en wandelaars.



Figuur 14: een integrale kwaliteitskaart van de Zuidelijke Flank, met Leuvenheim zwart omcirkeld (bron: [Kwaliteitsgidsen landschap Gelderse streken - 'Streekgids: IJsselvallei' \(gelderland.nl\)](#))

Hoofdstuk 3. De onderzoeken

3.1 Natuur

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

De WVG-gebieden maken geen onderdeel uit van het Geldersnatuurnetwerk (GNN).

Groene Ontwikkelzone (GO)

De planlocatie Metelerkampweg maakt geen onderdeel uit van de Groene Ontwikkelzone (GO).



Figuur 15: ligging Metelerkampweg t.o.v. het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelzone (bron: PDOK)

Quickscan Flora en Fauna

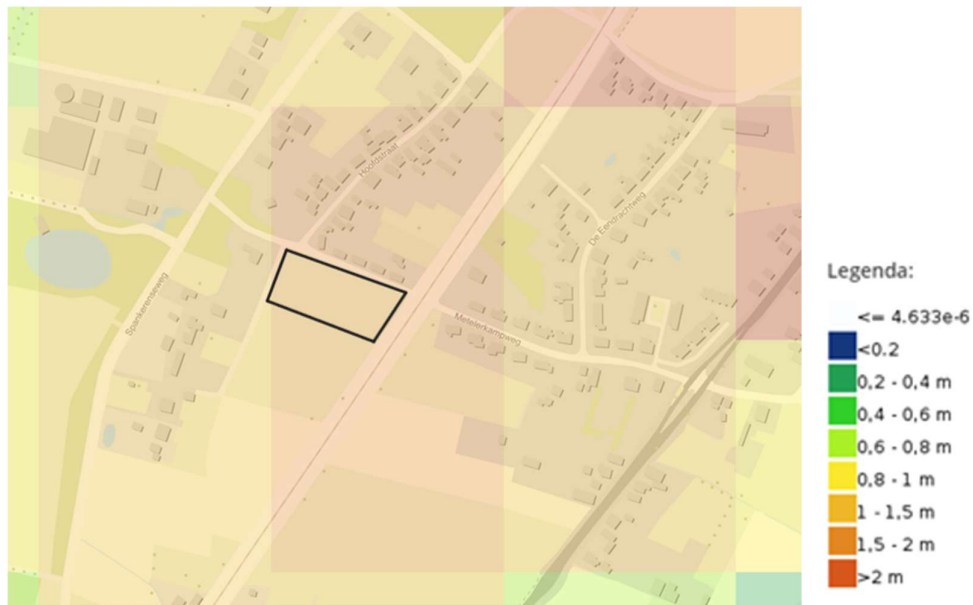
Voor de planlocaties is een quickscan Flora en Fauna (potentiecheck) uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage bij dit haalbaarheidsonderzoek. Voor dit haalbaarheidsonderzoek is nog geen concreet (ontwikkel)plan gemaakt. Als input voor de quickscan is op hoofdlijnen aangegeven wat de insteek is van de mogelijke ontwikkeling van de Metelerkampweg. Op basis daarvan zijn verwachtingen en mogelijke vervolgstappen voor de flora en de fauna in het gebied uitgewerkt.

3.2 Water

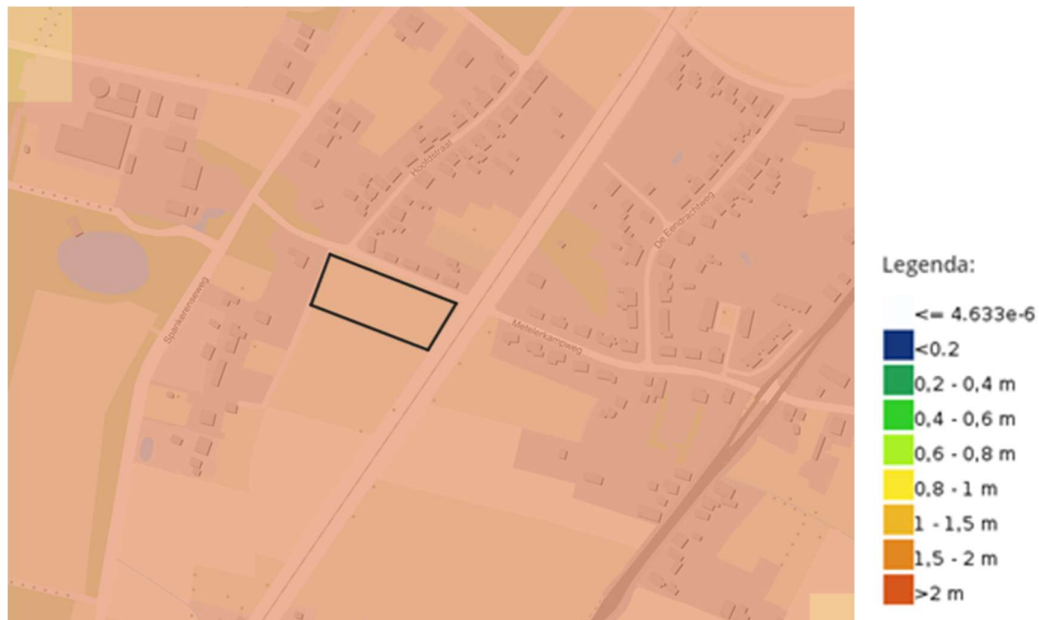
Ten aanzien van het grond- en oppervlaktewatersysteem heeft Waterschap Vallei en Veluwe geen belang.

Grondwater

De kaarten hieronder laten de grondwatersituatie zien zoals die uit de modelstudie van WaardeVOL Brummen is gekomen. Ze representeren de winterperiode (GHG) en de 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 is, circa 100 cm onder het maaiveld. Op deze locatie is de grondwaterstand dus geschikt om zonder maatregelen woningbouw te realiseren.



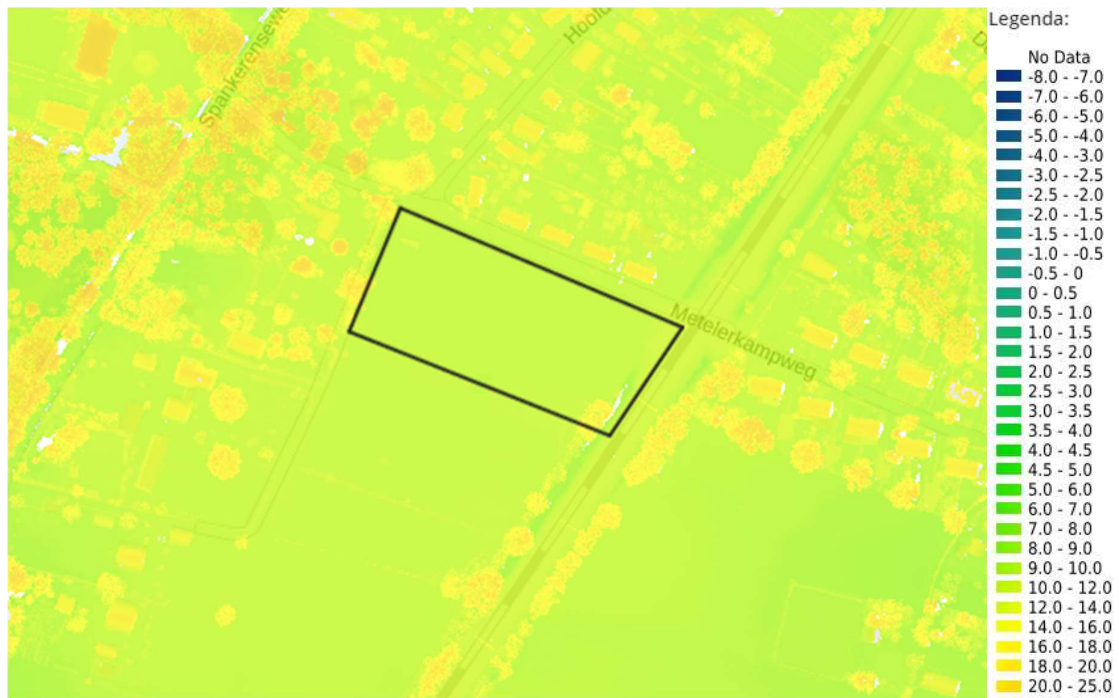
Figuur 14: kaart met de watergangen in de winterperiode (GHG) met de Metelerkampweg zwart gemarkeerd



Figuur 15: kaart met de watergangen in de zomerperiode (GLG) met de Metelerkampweg zwart gemarkeerd
(bron: www.atlasdeleefomgeving.nl)

AHN en ondergrond

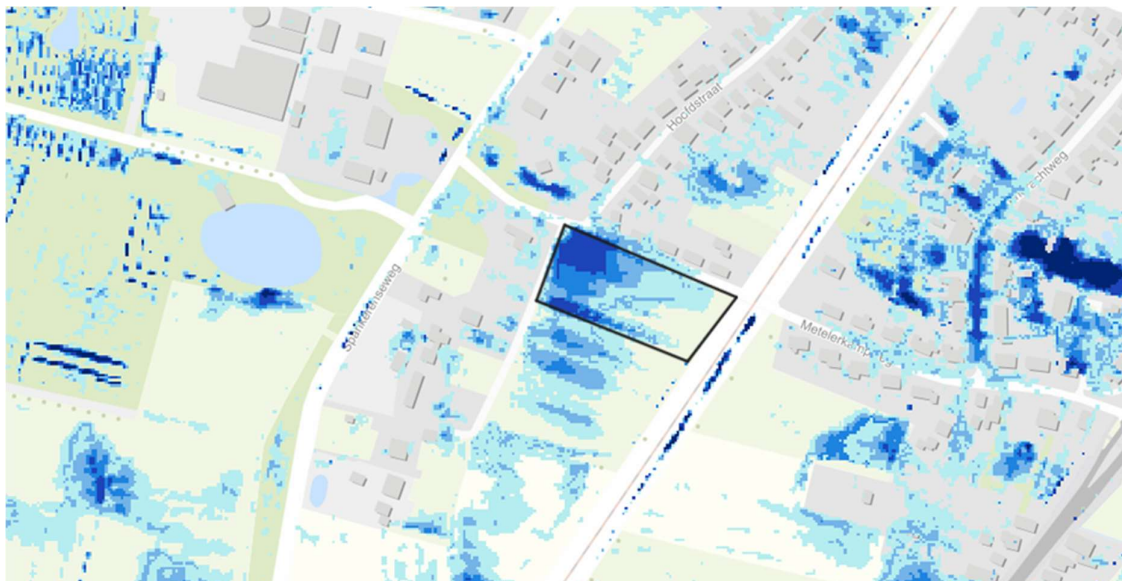
De AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland) laat zien dat locatie Metelerkampweg +10,15 NAP is. De basiskaart natuurlijk systeem (Basiskaart Natuurlijk Systeem Nederland - Klimaateffectatlas) laat ook zien dat de planlocatie op een natuurlijke hoogte ligt.



Figuur 16: hoogtekarte met de planlocatie De Metelerkampweg in zwart gemarkeerd (bron: www.atlasdeleefomgeving.nl)

Klimaatverandering: droogte en extreme buien

De 1:100 bui in landelijk gebied laat de onderstaande kaart zien (Atlas – Klimaat Vallei en Veluwe). Op de kaart zijn er enkele natte plekken te zien. Voor een toekomstige functie moet met dit bergend vermogen rekening gehouden worden. Dit bergend vermogen moet op basis van een toekomstig plan berekend worden. Het uitgangspunt is dat het bergend vermogen van de huidige situatie en daarbij de toekomstige situatie (woongebied) geborgd moet zijn.



Figuur 17: kaart met 1:100 buien weergegeven op de in zwart het plangebied De Metelerkampweg gemarkeerd (bron: [atlasleefomgeving](http://atlasleefomgeving.nl))

3.3 Bodem

Bodemonderzoek

Voor de Metelerkampweg is Historisch vooronderzoek uitgevoerd door Milieu Adviesbureau De Klinker. Het complete onderzoek staat in de bijlagen.

Op basis van het historische vooronderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat de bodem op de locatie verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Niet gesprongen explosieven

Voor dit haalbaarheidsonderzoek is geen nader onderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven (NGE). Dit onderzoek moet voor toekomstige planvorming nog plaatsvinden.

3.4 Kabels en leidingen

Er liggen kabel- en leidingentracés onder de Metelerkampweg (straat). Voor de voorgenomen ontwikkeling is het grotendeels mogelijk om aan te sluiten bij de liggende kabels- en leidingen, en waar nodig een nieuw kabels- en leidingentracé hieraan te verbinden. De wijze waarop moet in later stadium worden afgestemd met de aanbieders van de kabels en leidingen. Op de hoek Metelerkampweg/Hoofdstraat is onlangs een trafo geplaatst.



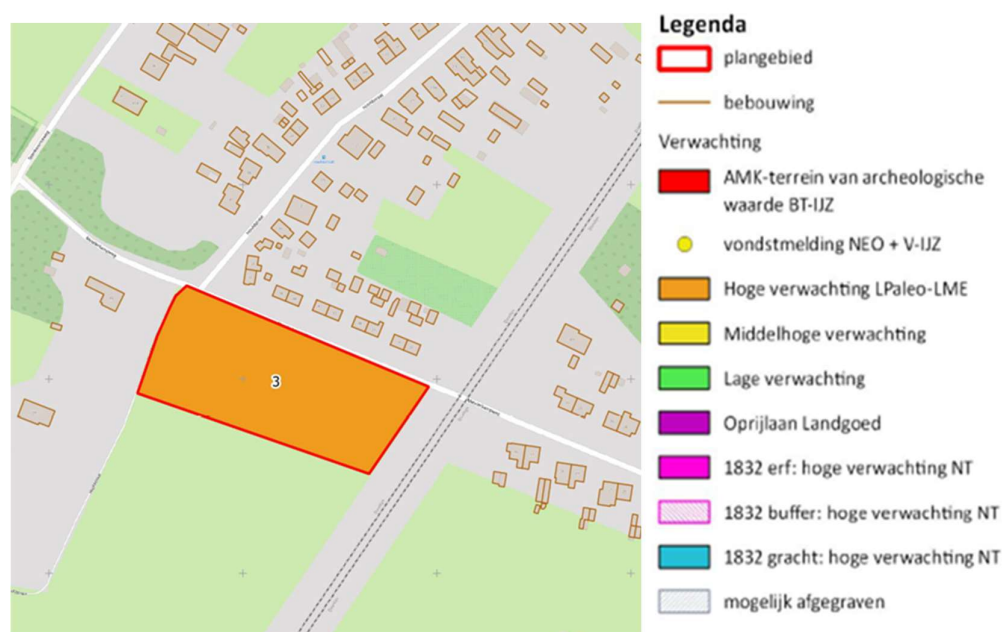
Figuur 18: kaart met kabels- en leidingentracés en in zwart het plangebied De Metelerkampweg gemarkeerd

Vuilwater- en hemelwaterafvoer

Onder de Metelerkampweg (straat) ligt een gemengd riool (Gwa) voor vuilwater en hemelwater met een kleine afbuiging in het plangebied ter hoogte van het spoor. De vuilwaterafvoer van het nieuw te ontwikkelen woongebied kan worden aangesloten op het gemengd riool. De hemelwaterafvoer moet in het plangebied worden opgelost. De bodem heeft een lage infiltratiecapaciteit. Een mogelijke oplossing is een wadi/greppel in aansluiting op de spoorsloot. Dit moet nader uitgezocht worden.

3.5 Archeologie

Voor de Metelerkampweg is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Transect, archeologisch onderzoek en advies. Het archeologische onderzoek staat in de bijlage. De archeologische verwachting voor de Metelerkampweg is aangegeven op onderstaand kaartbeeld.



Figuur 18: kaart archeologische verwachtingswaarde en De Metelerkampweg gemarkeerd

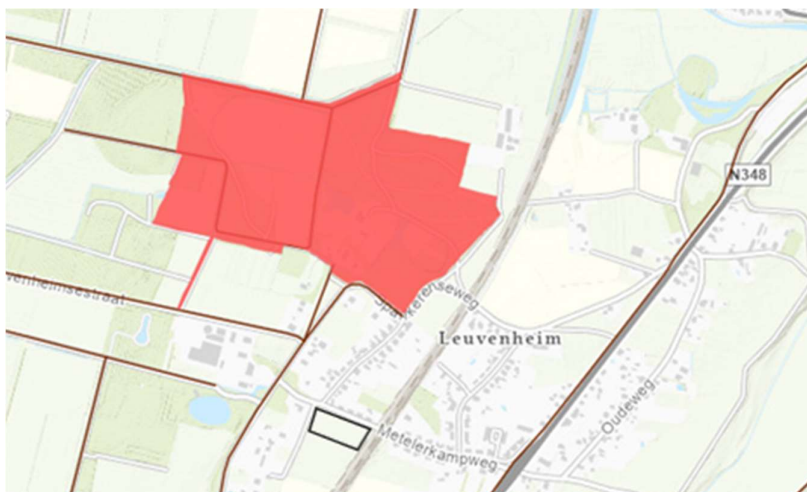
Concrete plannen en ontgravingsdieptes en ophogingen zijn nog niet bekend. Gezien de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachtingskaart (afbeeldingen hierboven) zijn er zones in het plangebied waar sprake is van een hoge archeologische verwachting.

Over het algemeen kan worden gesteld dat hoe hoger de waarde en verwachting, hoe groter het archeologische risico is. Daarmee wordt bedoeld dat bij een zone met een hogere archeologische verwachting, de kans groter is dat archeologische resten worden aangetroffen dan bij een zone met een lagere archeologische verwachting. Daarmee neemt dan ook het risico op nader archeologisch vervolgonderzoek of planaanpassing (om de archeologie te ontzien) toe. Hieraan kunnen kosten verbonden zijn.

Als er geen bodemingrepen gepland worden, is er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ook op de plek van de historische huisplaatsen is de kans groot dat nader onderzoek nodig gaat zijn. De zones waar het archeologische risico het laagst is, zijn de zones met een lage en middelhoge archeologische verwachting. Hier is door de landschappelijke ligging en de mogelijke afgraving de kans kleiner dat archeologische resten en/of sporen aanwezig zijn.

3.6 Erfgoed en cultuurhistorie

In de buurt van het plangebied ligt historische buitenplaats Huis Den Bosch. Dit landgoed heeft een directe invloedssfeer op het plangebied.



Figuur 19: kaart met cultureel erfgoed in rood en de Metelerkampweg in zwart gemarkeerd

3.7 Externe veiligheid

Alle routes die onderdeel uitmaken van het Basisnet hebben een brand- en explosie- (en een gifwolk) aandachtsgebied. De Metelerkampweg ligt binnen 10 meter van de spoorroute tussen Arnhem en Zutphen. Deze spoorroute maakt onderdeel uit van het Basisnet. De brand- en explosieaandachtsgebieden langs het Basisnet hebben een vaste afstand volgens bijlage VII onderdeel C van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit betreft voor het brandaandachtsgebied (plasbrand) een omvang van 30 meter van de spoorroute. Voor het explosiegebied betreft dit een omvang van 200 meter van de spoorroute. Tot slot geldt een beleidsmatige afkapgrens van 1.5 kilometer als gifwolkaandachtsgebied.

3.8 Milieuzonering

Milieuzonering is een ruimtelijk instrument voor het invullen en beheren van de ruimte. Bij milieuzonering wordt er vaak een scheiding aangehouden tussen verschillende, vaak zich niet met elkaar verdragende functies. In deze paragraaf wordt er specifiek gekeken naar de milieuzonering van de spoorlijn in samenhang met de milieucirkels geur, geluid en stof.

De Spoorlijn

De spoorlijn ligt aan de oostelijke kant van De Metelerkampweg. Er is een eerste inschatting/indicatie van het geluid vanaf de spoorweg gedaan. Het onderzoeksbureau SAB heeft een quickscan uitgevoerd die in de bijlage staat (Akoestische belemmeringen Wvg-locaties Brummen).

De geluidcontouren zijn berekend in het vrije veld (zonder beoogde bebouwing) op de begane grond, de eerste verdieping en de tweede verdieping. Uit het rapport blijkt dat er een grote zone direct langs de spoorweg is die zonder maatregelen akoestisch ongeschikt is voor woningbouw. Daarnaast geeft het rapport ook inzicht in een maatregel die genomen kan worden om de geluidscontour te beperken.

Het onderzoeksbureau heeft een opzet gemaakt door een absorberend geluidscherm van circa 67 meter en 3 meter hoog langs de spoorweg te plaatsen. Dit zorgt ervoor dat er maar een klein deel langs de spoorweg akoestisch ongeschikt is voor woningbouw.

Voor een nadere toelichting wordt naar het rapport verwezen in de bijlage.

Daarnaast moet er volgens de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen binnen een straal van 100 meter van het spoor onderzoek worden gedaan naar trillingen. Dit onderzoek is niet gedaan, omdat dit in de huidige fase volgens het onderzoeksbureau geen meerwaarde heeft. Vast staat dat De Metelerkampweg zich binnen 100 meter van de spoorweg bevindt, en het onderzoek naar trillingen bij een verdere concretisering moet plaatsvinden om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Op figuur 21 is de algemene 100 meter grens als contour aangehouden, waarbinnen dit onderzoek moet plaatsvinden.



Figuur 21: kaart met milieuhinder voor de Metelerkampweg te Leuvenheim (bron: Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen [milieuonderzoek])

3.9 Stikstof

De Metelerkampweg ligt dicht bij stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (<1km). Op circa 600 meter is Natura2000-gebied 'Rijntakken' gelegen, dit betreft een Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Er worden op deze locatie slechts beperkt woningen toegevoegd waardoor stikstofdepositie hier geen rol zal spelen.

3.10 Verkeer

Het plangebied kan ontsloten worden via de bestaande Metelerkampweg. Mogelijk is het nodig om de bestaande rijbaan te verbreden, omdat de bestaande breedte circa 3,5 meter is.

Hoofdstuk 5. Conclusies en aanbevelingen

Uit de analyses in hoofdstuk 2 en de onderzoeken in hoofdstuk 3 komen geen onoverkomelijke belemmeringen naar voren voor woningbouw in het plangebied Metelerkampweg. Hieronder de deelconclusies.

5.1 Beleid

Woonbeleid

Het woonbeleid geeft geen onoverkoombare belemmeringen.

Groen en blauw

In het 'blauwbeleid' staan geen onoverkoombare belemmeringen.

Omgevingskwaliteit, landschap en erfgoed

In het beleid over omgevingskwaliteit, landschap en erfgoed staan geen onoverkoombare belemmeringen, behalve dat het landschapsbeleid uit 2008 beschrijft dat woningbouw in het deelgebied Landgoederen als niet passend beschouwd wordt. Toch, moet hierbij in acht genomen worden dat dit beleid geschreven is in tijden waarin de woningbouwbehoefte negatief was en intussen extreem hoog is. Het landschapsbeleid wordt geactualiseerd en het advies is om hierin hedendaagse opgaven mede in acht te nemen.

Duurzaamheid

Het duurzaamheidsbeleid geeft geen onoverkoombare belemmeringen.

Mobiliteit en parkeren

Het mobiliteits- en parkeerbeleid geeft geen onoverkoombare belemmeringen.

5.2 Ruimtelijke aspecten

Natuur

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO). Wel dient er, gelet op de uitkomsten van de quickscan Flora & Fauna, nader onderzoek plaats te vinden naar specifieke soorten. Dit onderzoek zal plaatsvinden in het kader van een verdere uitwerking.

Water

Ten aanzien van het grond- en oppervlaktewatersysteem heeft Waterschap Vallei en Veluwe geen belang. De conclusie van een eerste analyse is dat de grondwaterstand geschikt is voor woningbouw.

Bodem

Voor de planlocatie aan de Metelerkampweg is Historisch vooronderzoek uitgevoerd door Milieu Adviesbureau De Klinker. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Op basis van het gedane historische vooronderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat de bodem op de locatie verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Niet gesprongen explosieven (NGE)

In het kader van dit haalbaarheidsonderzoek is geen nader onderzoek uitgevoerd naar NGE uit de Tweede Wereldoorlog. Dit onderzoek zal nog plaats moeten vinden.

Kabels- en leidingen

Kabels en leidingentracés liggen aan de rand van het plangebied onder de Metelerkampweg. Voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling is het mogelijk om aan te sluiten op bestaande kabel- en leidingentracés. Wel dient de benodigde capaciteit doorgerekend en eventueel aangepast te worden. Hier dient, in het kader van een verdere uitwerking, nader onderzoek plaats te vinden.

Netcongestie blijft een belangrijk nationaal aandachtspunt.

Archeologie

Archeologie is een belangrijk aandachtspunt ten aanzien van woningbouwontwikkeling. Het gebied kent een hoge verwachtingswaarde. Indien er geen bodemingrepen gepland worden zal er geen archeologisch onderzoek nodig zijn. In het kader van een verdere uitwerking van de woningbouwontwikkeling zal hiernaar nader onderzoek moeten plaatsvinden.

Erfgoed en cultuurhistorie

Binnen de invloedssfeer van het plangebied ligt belangrijk cultuurhistorisch erfgoed. In het kader van een verdere uitwerking dient nader cultuurhistorisch onderzoek plaats te vinden en moet daarbij gekeken worden hoe dit erfgoed ingepast kan worden in de woningbouwontwikkeling.

Externe veiligheid

De brand- en explosie- (en een gifwolk) aandachtsgebieden blijven een belangrijk onderdeel ten aanzien van de woningbouwontwikkeling. Afwijken van grensgebieden van brand- en explosie- (en een gifwolk) is mogelijk. Dit dient wel nader gemotiveerd te worden bij de verdere uitwerking van het plangebied. In het kader van deze verdere uitwerking dient nader onderzoek plaats te vinden in samenspraak met de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland.

Milieuzonering

De geluidzonering van de spoorlijn blijft een belangrijk onderdeel ten aanzien van de woningbouwontwikkeling. In de geluid zonering mag in principe geen woningbouw plaatsvinden, tenzij maatregelen worden getroffen om de zonering te beperken. Maatregelen die getroffen kunnen worden om de zonering te beperken betreffen bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen treffen bij de ontvanger. Bij verdere uitwerking van de woningbouwontwikkeling zal hier nader onderzoek moeten plaatsvinden.

Stikstof

Vanwege de toevoeging van slechts een beperkt aantal woningen worden met betrekking tot stikstofdepositie geen problemen verwacht.

Verkeer

Voor De Lei en De Boele is één verkeerskundige verkenning gedaan voor de aansluiting van de woongebieden op de Provinciale weg N787. De conclusie is dat beide woonwijken ontsloten kunnen worden op de N787 en dat hierbij geen afwikkelingsproblemen optreden op relevante kruispunten in de periferie. Er worden wel voorstellen aangedragen voor het vergroten van de verkeersveiligheid. Dit zal in een later stadium nader moeten worden onderzocht.

Bijlage

Geraadpleegde beleidsdocumenten

- Het Coalitieakkoord Brummen; Vertrouwen, Verbinden, Versterken. (2022-2024)
- Gelderse Woondeal (2022 – 2030)
- De Routekaart Wonen 2.0 (2024)
- De Woonzorgvisie Brummen (2021 – 2030)
- Programma Water en Riolering Brummen (2024)
- Programma Groen Brummen (2024)
- Nota Ruimtelijke kwaliteit (2013)
- Landschapsbeleidsplan (2008)
- Beleidskader Duurzaam Ontwikkelen (2024)
- Programma mobiliteit 2050 Brummen (2024)
- Het Parapluplan Parkeren (2018)
- Beleidsnota Archeologie Brummen (2014)
- Nota Grondbeleid Brummen (2021)

Geraadpleegde onderzoeken

- Archeologisch bureauonderzoek (BO) van Transect (2024)
- Historisch vooronderzoek Bodem volgens NEN 5725 - De Klinker (2023)
- Quickscan Flora en Fauna van Ecotierra (2023)
- Akoestisch onderzoek van SAB (2024)
- Woningmarktonderzoek Veluwonen (2019)
- Verkeeronderzoek van Goudappel (2024)
- Risicoanalyse gemeente Brummen (2023)
- Actualisatie prognose woningbehoefte gemeente Brummen tot 2040 – Companen (2020)
- Expert judgement stikstof van Antea Group (2024)
- Modelstudie WaardeVOL (2024)

Overig:

- Atlas kernkwaliteit GO/GNN gebieden (2024)
- www.erfgoedopdekaart.nl
- www.pdok.nl
- www.natuurbeheerplan.nl
- www.kadasterkaarten.nl
- www.atlasdeleefomgeving.nl
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.gelderland.nl
- www.ahn.nl
- [Kwaliteitsgidsen landschap Gelderse streken - 'Streekgids: IJsselvallei' \(gelderland.nl\)](http://Kwaliteitsgidsen%20landschap%20Gelderse%20streken%20-%20'Streekgids%20IJsselvallei'%20(gelderland.nl))
- Gespreksverslagen stakeholders (per stakeholder of zo benoemen?)
- Waardebepaling Oude Eerbeekseweg 29*(vertrouwelijk)
- Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen
- Bestemmingsplan Buitengebied 2008 staat van bedrijfsactiviteiten