

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE EMPE, GEMEENTE BRUMMEN

Kenmerk Z082647/D471312

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BRUMMEN,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 november 2025 met kenmerk D471301;

Gehoord het behandeladvies van forum van 04 december 2025;

HEEFT BESLOTEN met inachtneming van amendement 'Stedenbouwkundige visie Empe' (GroenLinks):

1. De Stedenbouwkundige visie Empe (D471309) vast te stellen met inachtneming van de aandachtspunten voor de verdere uitwerking om te komen tot een stedenbouwkundig plan.



Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 Locatiekeuze
2. Analyse
 - 2.1 Ruimtelijke structuur
 - 2.2 Gebiedskwaliteiten en knelpunten kaart
 - 2.3 Aandachtspunten toekomstige ontwikkeling
3. Ontwerpend onderzoek
 - 3.1 Concept uitbreiding
 - 3.2 Ontwerpend onderzoek
 - 3.3 Schets 1a – scenario 1
 - 3.4 Schets 1b – scenario 1
 - 3.5 Schets 1a – scenario 2
 - 3.6 Schets 1a – scenario 2
 - 3.7 Schets 1a – scenario 3
4. Stedenbouwkundige visie

1 Inleiding

Voor u ligt een stedenbouwkundige visie voor Empe. Ons is gevraagd een beknopte analyse te maken van het gebied, waarna we door middel van een ontwerpend onderzoek onderzoeken wat passend is in het plangebied.



Er wordt kort toegelicht wat een logische locatie is voor woningbouw in Empe. Waarna een analyse is gemaakt van het plangebied, die uiteindelijk leidt tot een gebiedskwaliteiten en knelpuntenkaart. Tijdens het ontwerpend onderzoek zijn verschillende schetsen gemaakt. Op basis van de lessen uit het ontwerpend onderzoek trekken we een aantal conclusies. Deze conclusies zijn verwerkt in een visie voor het gebied.

Deze visie geeft de gemeente een kader om sturing te geven aan de gewenste lange termijn ontwikkelingen en de lopende initiatieven daarbinnen te plaatsen. Daarbij staat de woningbouw behoefte centraal rekening houdend met de kwaliteiten en belemmeringen van het gebied.



1.1 Locatiekeuze

Empe bestaat uit twee linten die de oorspronkelijke dragers van het dorp zijn. Achter de linten, aan de noordzijde, is de bebouwing amorf van aard en ontkracht deze hoofdstructuur. In de ruimtelijke ontwikkelingsvisie, Ligt op groen, van de gemeente Brummen wordt voorgesteld om de uitbreidingen achter het lint (noordzijde) te volmaken tot een volwaardige woonomgeving en ervoor te zorgen dat zij onderdeel worden van de ruimtelijke structuur van het dorp.

Aan de noordzijde van het dorp zijn nog verschillende historische lijnen aanwezig. Zo stonden de Meeuwenbergweg en de herkenbare schuine dorpsrand in 1870 al op de kaart. Dit gebied geeft aanknopingspunten om de historische structuur van het dorp te versterken.

Voor de stedenbouwkundige visie wordt ingezoomd op de noordzijde van Empe. Deze locatie komt als logische ontwikkellocatie naar boven door de historische structuur en het vastgestelde beleid.



2 Analyse

2.1 Ruimtelijke structuur

In de ruimtelijke ontwikkelingsvisie, Ligt op groen, van de gemeente Brummen is te zien dat voor Empe aan de noordzijde van het dorp een logische verdichting van het dorp mogelijk is. Hierbij wordt een groene soepele dorpsrand voorgesteld waarbij de uitbreidingen achter het lint worden afgerond.



Afbeelding 2 Bestemmingsplan



Legenda analyse

- Karakteristieke rooilijn lintbebouwing
- Ruimtelijke eenheid
- Groengebied
- Structureel groen kern
- Poortcluster
- Zicht
- Groen omzoomde enclave
- Groene soepele rand
- Harde ongepaste rand
- Overlast doorgaand verkeer
- Overlast verkeer kernniveau
- Interessante plekken / ruimten
- Ruimtelijk knelpunt

Legenda concept

- Versterken ruimtelijk structuur
- Versterken visuele en fysieke relatie
- Versterk en ontwikkel groene poorten
- Versterk boomstructuur
- Maak een groene soepele dorpsrand
- Kwalitatieve herinrichting knooppunten
- Verdichting mogelijk
- Versterk groene/blauwe kwaliteiten omgeving
- Verbeter verblijfsklimaat wegen
- Versterk ruimtelijk waardevol element



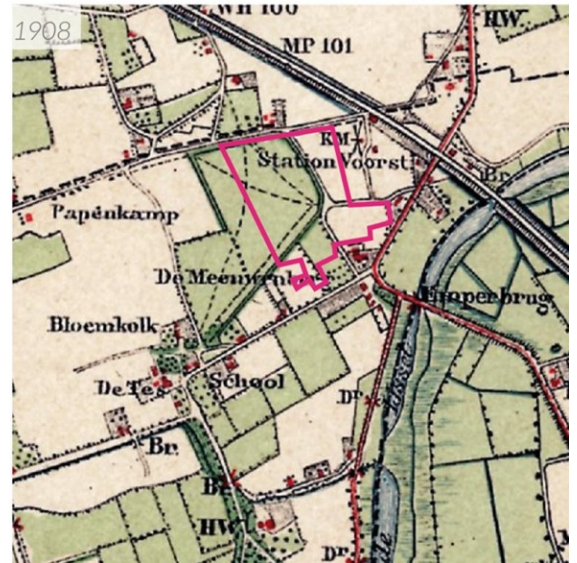
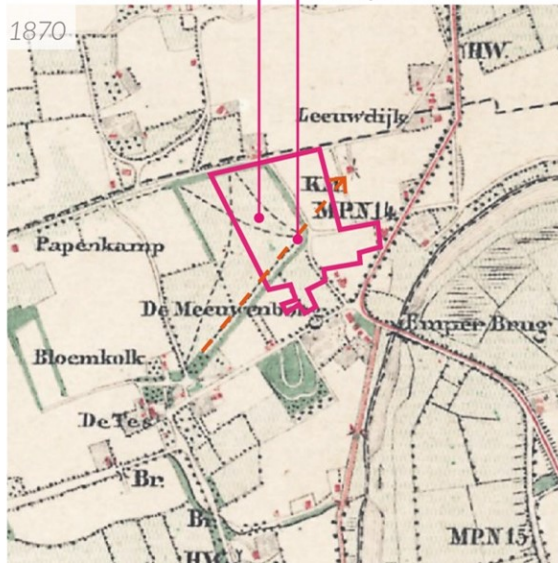
Afbeelding 1 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Empe Bron: Ligt op groen! BRO

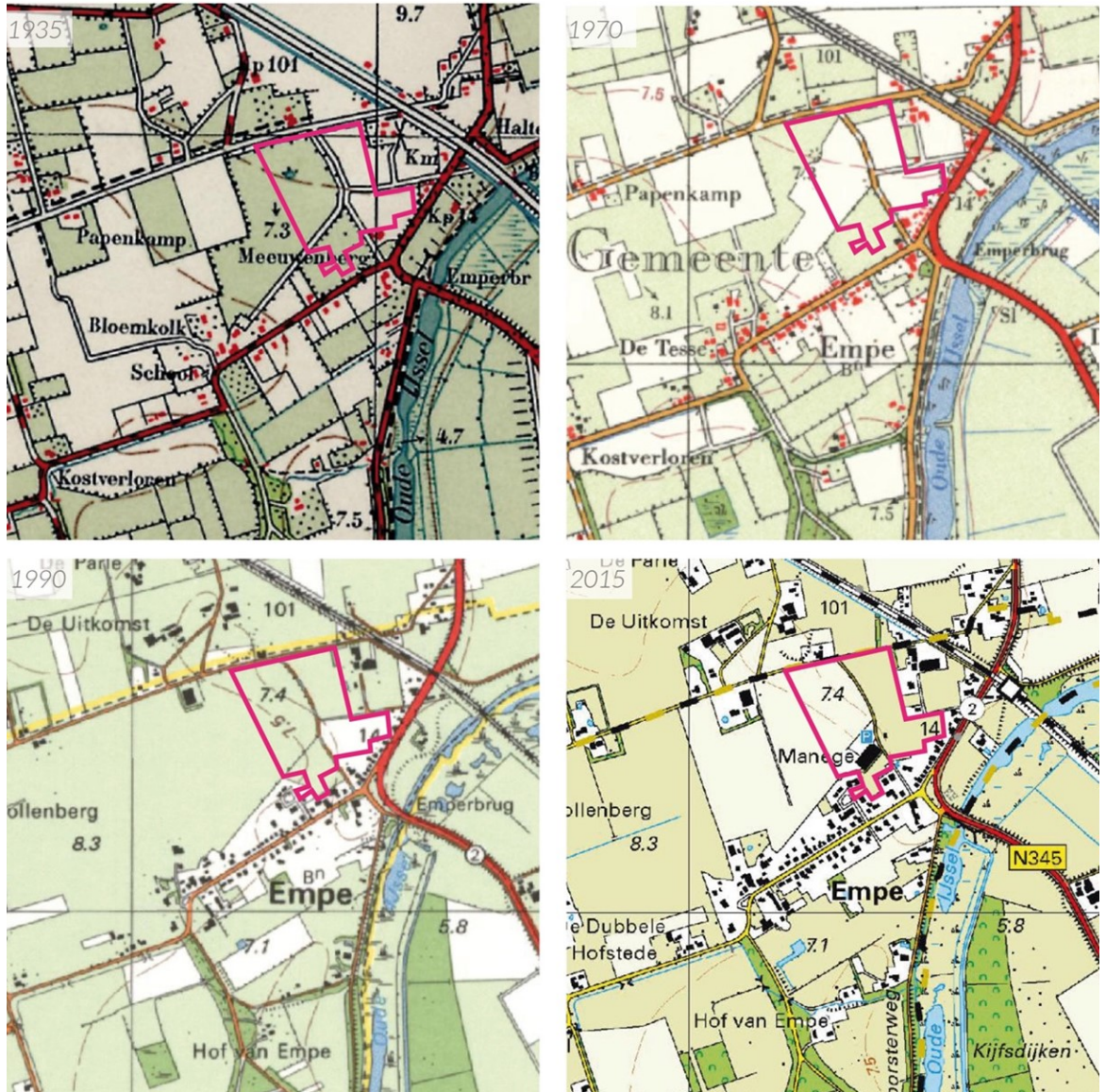
2.1.1 Historische reeks

Het plangebied ligt deels op de locatie van de vroegere buitenplaats van landhuis de Meeuwenberg. Daarnaast is de bestaande harde grens van de dorpsrand ook al duidelijk herkenbaar in het landschap, wat tevens een zichtlijn was naar de molen.



Onderdeel van landhuis
de Meeuwenberg Zichtlijn naar molen





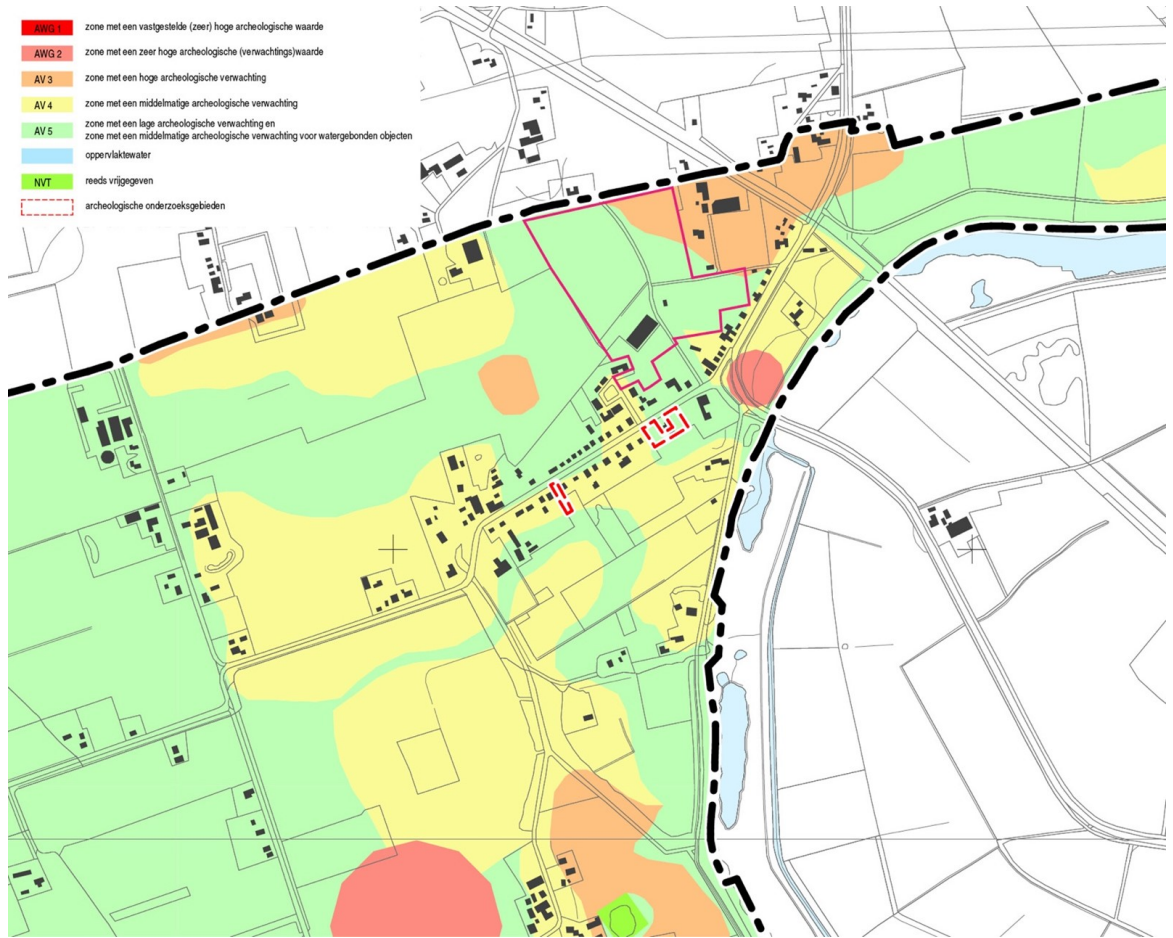
Afbeelding 4 Kaarten uit toptijdreis



Afbeelding 3 foto gebouw de Meeuwenberg

2.1.2 Archeologie

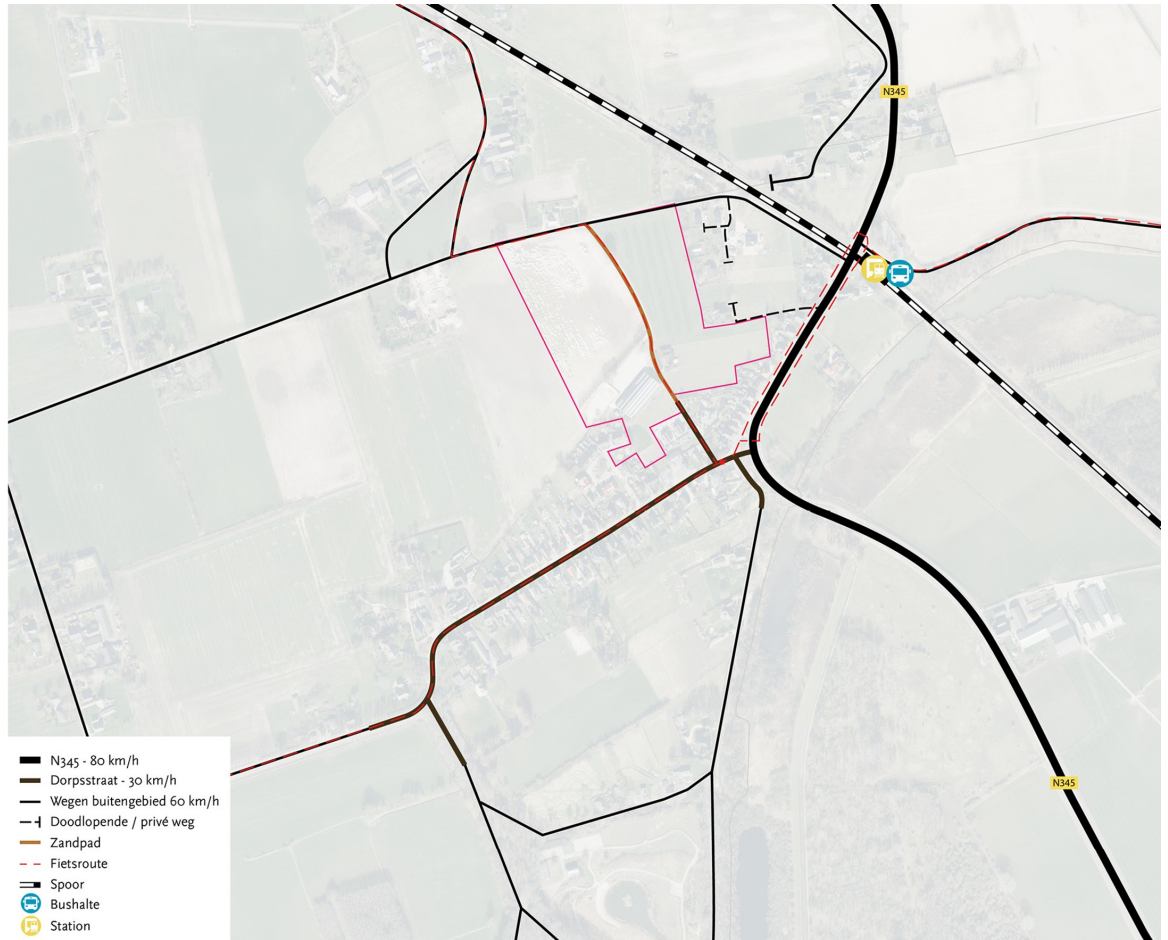
In het bovenste deel van het plangebied bevindt zich een hoge archeologische verwachting, maar merendeels van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting



Afbeelding 5 Beleidskaart archeologiebeleid Brummen

2.1.3 Verkeersstructuur

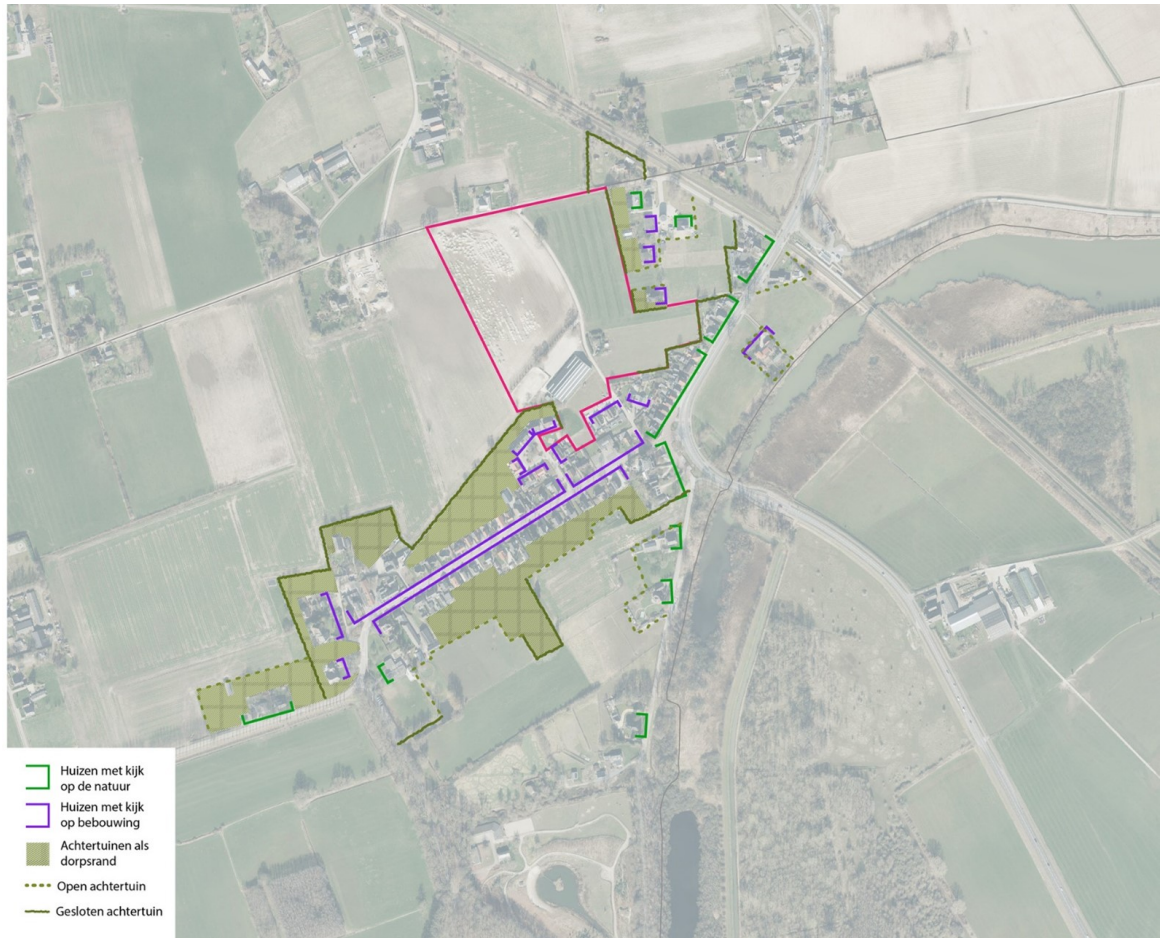
De Meeuwenbergweg is deels een gravelpad, nu enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer. De Meeuwenbergweg en Breestraat zijn beide erg smalle wegen. Er moet een aanvullend onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheden voor de ontsluiting bij een toekomstige ontwikkeling.



Afbeelding 6 Wegenstructuur

2.1.4 Dorpsranden

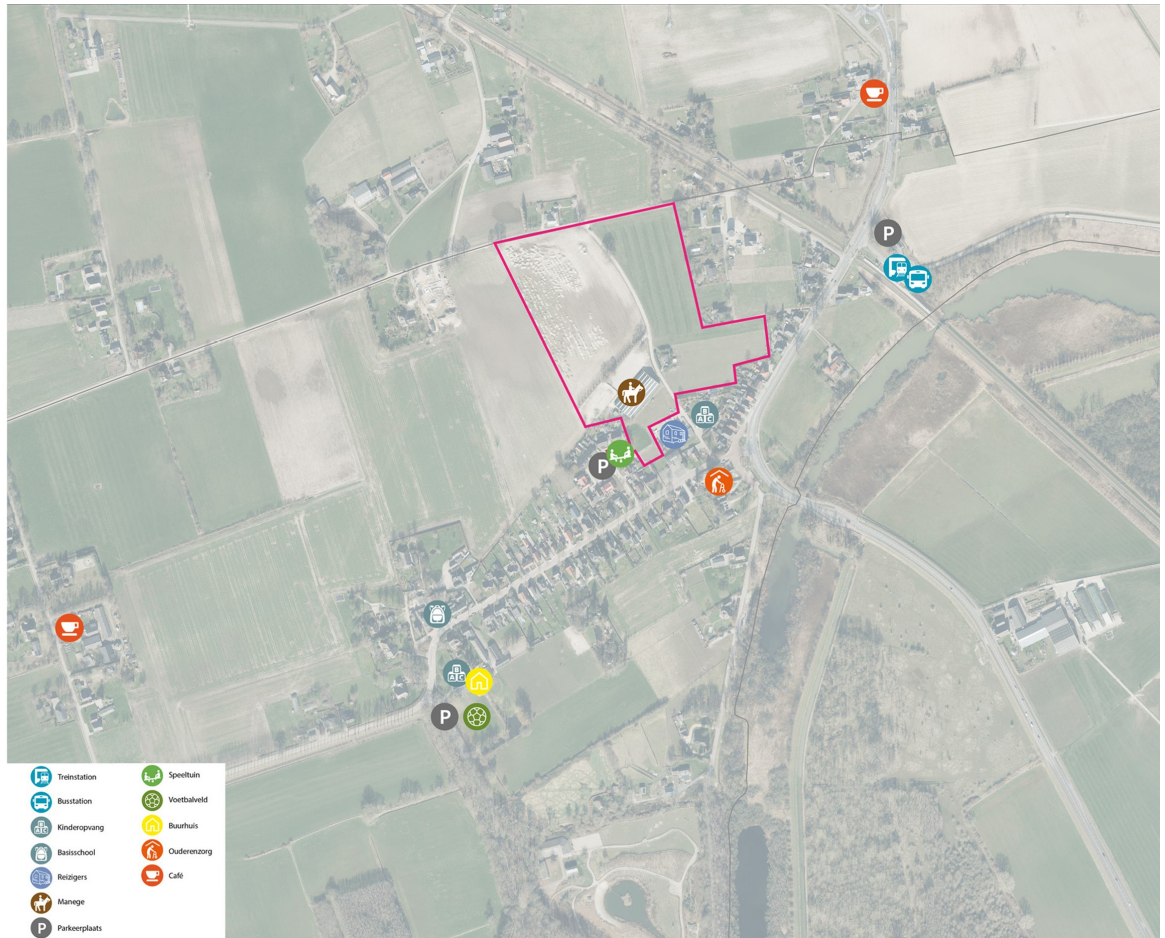
Het dorp heeft voornamelijk achterkanten gericht op het landschap wat zorgt voor een zachte overgang. De meeste achtertuinen zijn afgesloten door middel van groen of hebben een meer transparante overgang waardoor er uitzicht ontstaat op het achterliggende landschap.



Afbeelding 7 Randen dorp

2.1.5 Functies

De functie van het dorp bevinden zich voornamelijk bij de entrees van het dorp en zijn vooral geclusterd.



Afbeelding 8 Functiekaart

2.1.6 Stedenbouwkundige structuur

Het dorp bestaat uit lintbebouwing gericht op de Emperweg en een stuk van de Rijksweg, met enkele uitbreidingen van hofjes binnen het dorp. Rondom het dorp zijn verschillende losse bebouwingsclusters te vinden.

Het dorp kent twee sferen. De Emperweg met aan beide zijden bebouwing en een laanstructuur, dit voelt aan al de 'historische' kern. Het deel langs de Rijksweg waar aan één zijde woningen staan en aan de andere zijde uitzicht is op het landschap/de Oude IJssel voelt aan als stroom/ontsluitingsroute waaraan gewoond wordt.

De woningen in Empe bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen met een bouwhoogte van 1 a 2 bouwlagen met een kap.



- | | | |
|--|------------------------|-------------------------------|
| Kern Empe | N345 | Oude IJssel |
| Overgang sfeer dorp | Dorpsstraat - Emperweg | Groenstructuur in dorp - laan |
| Losse bebouwingsclusters / erven | Wegen buitengebied | Groenstructuur - bomensingel |
| Entree dorp en 'concentratie functies' | Zandpad | Zachte gesloten dorpsrand |
| Woningen gericht op (dorps)straat | Spoor | Zachte meer open dorpsrand |
| Woningen in hofstructuur | Manege | |
| Woningen op bebouwingsclusters | | |

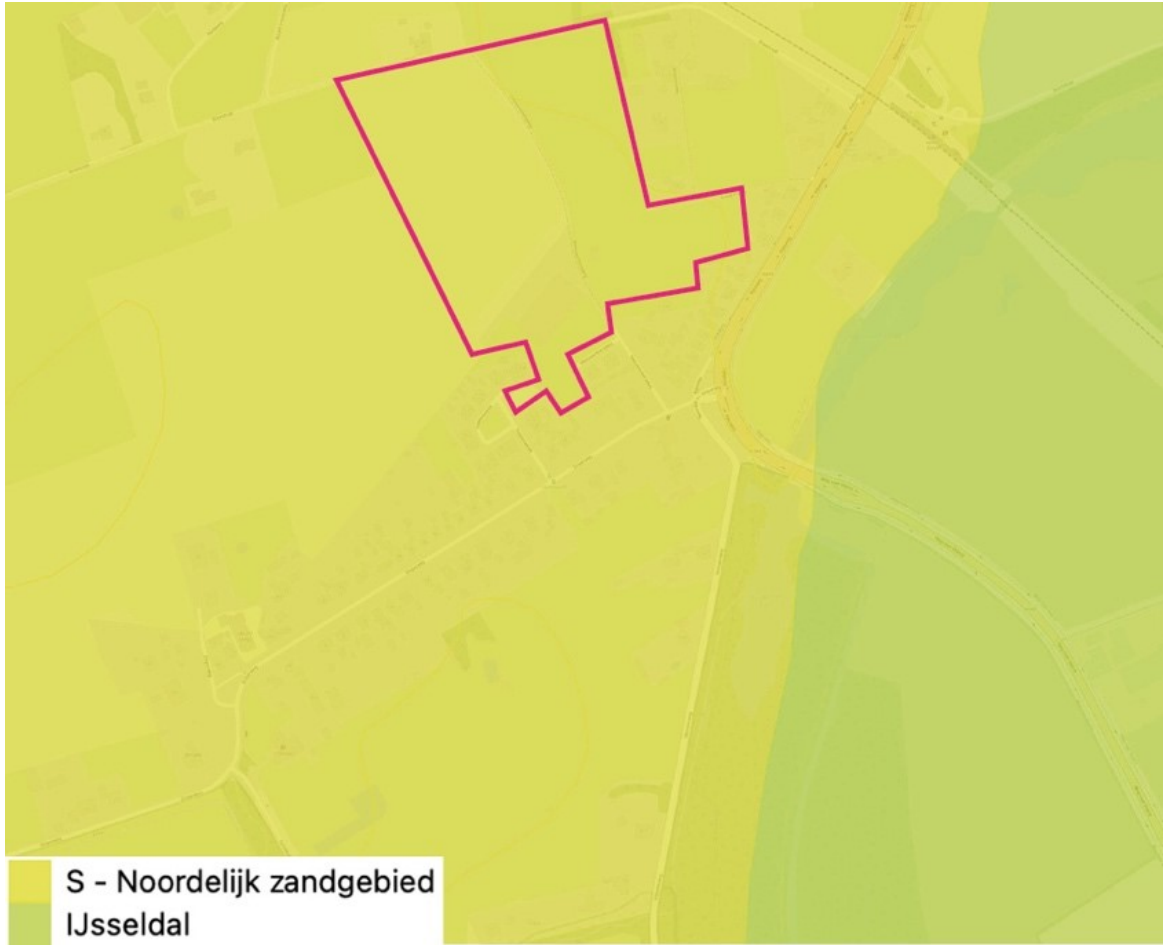
Afbeelding 9 Stedenbouwkundige structuur



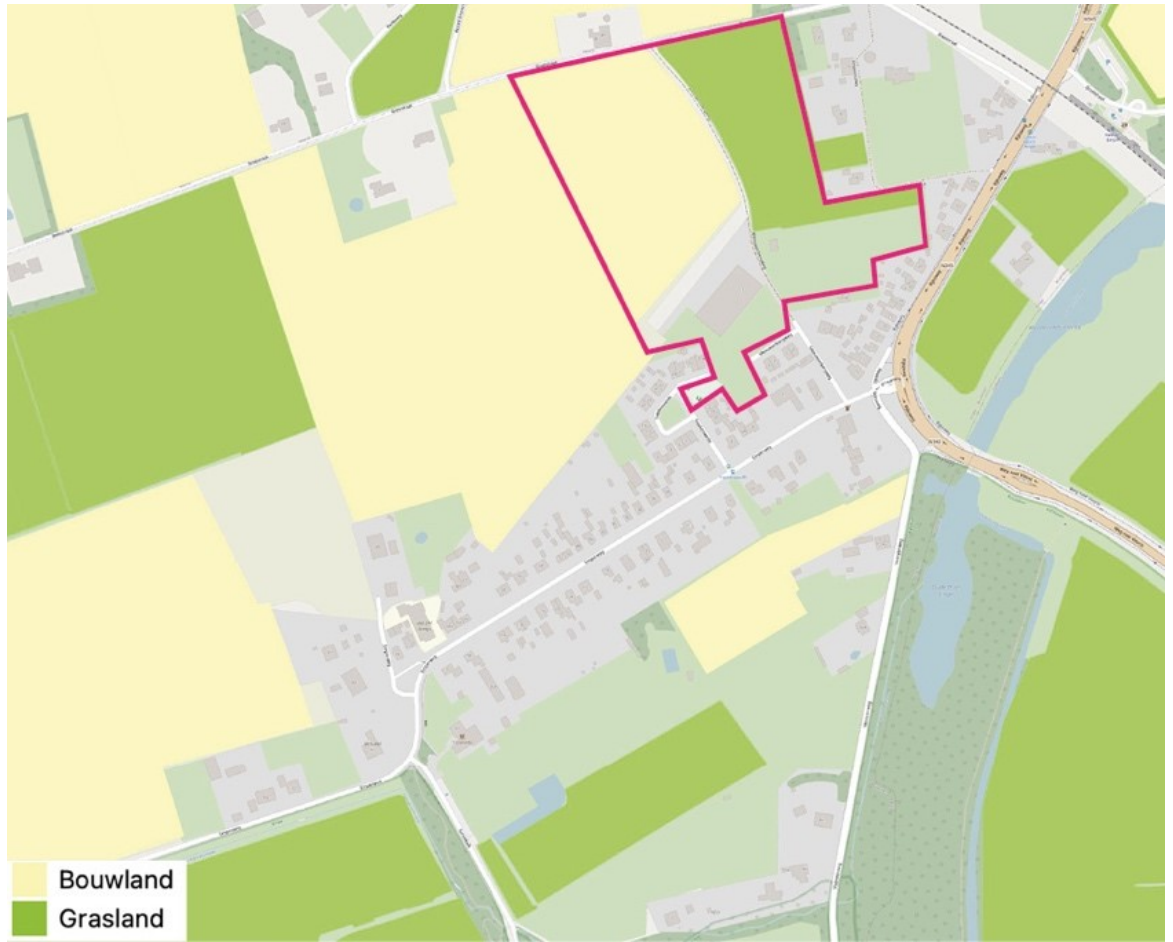
2.1.7 Landschap



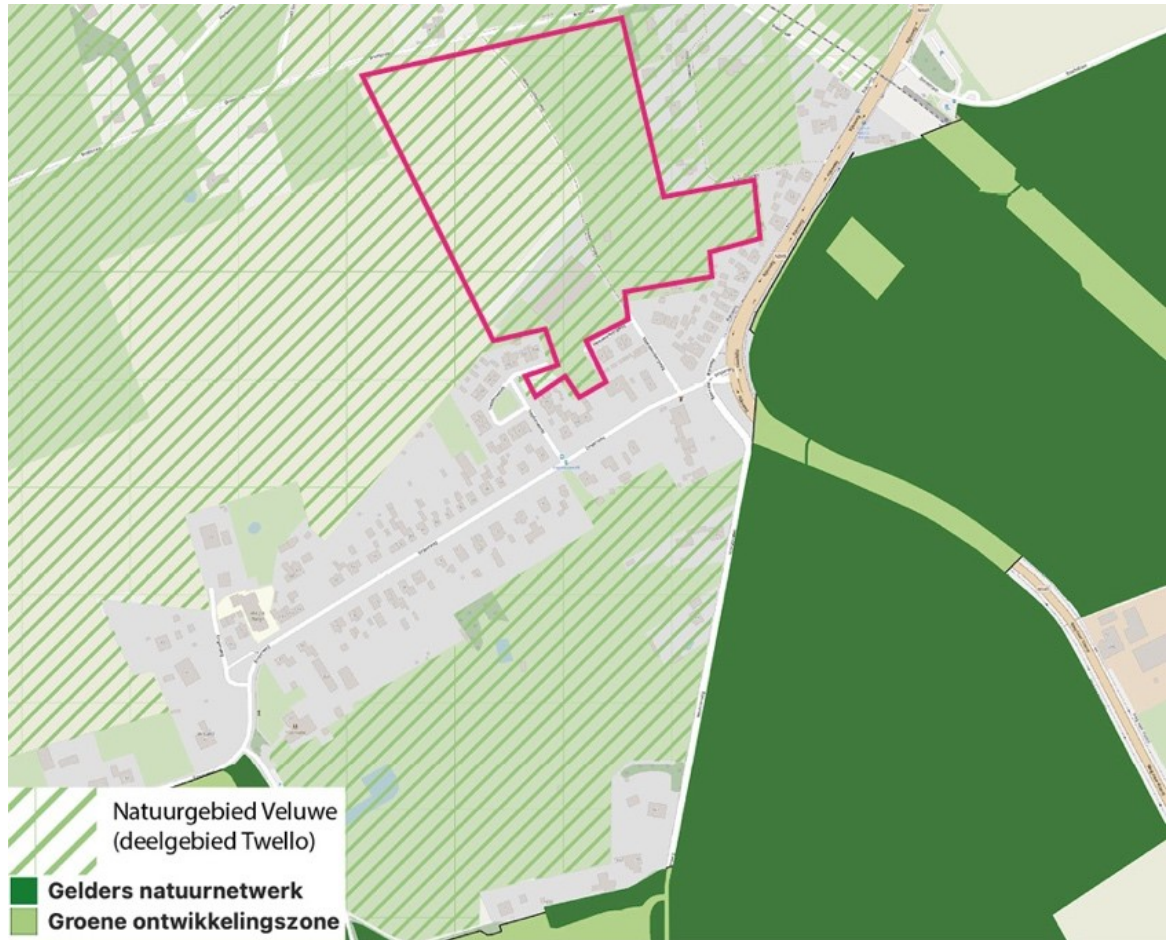
Afbeelding 11 Geomorfologie



Afbeelding 10 Landschapszones



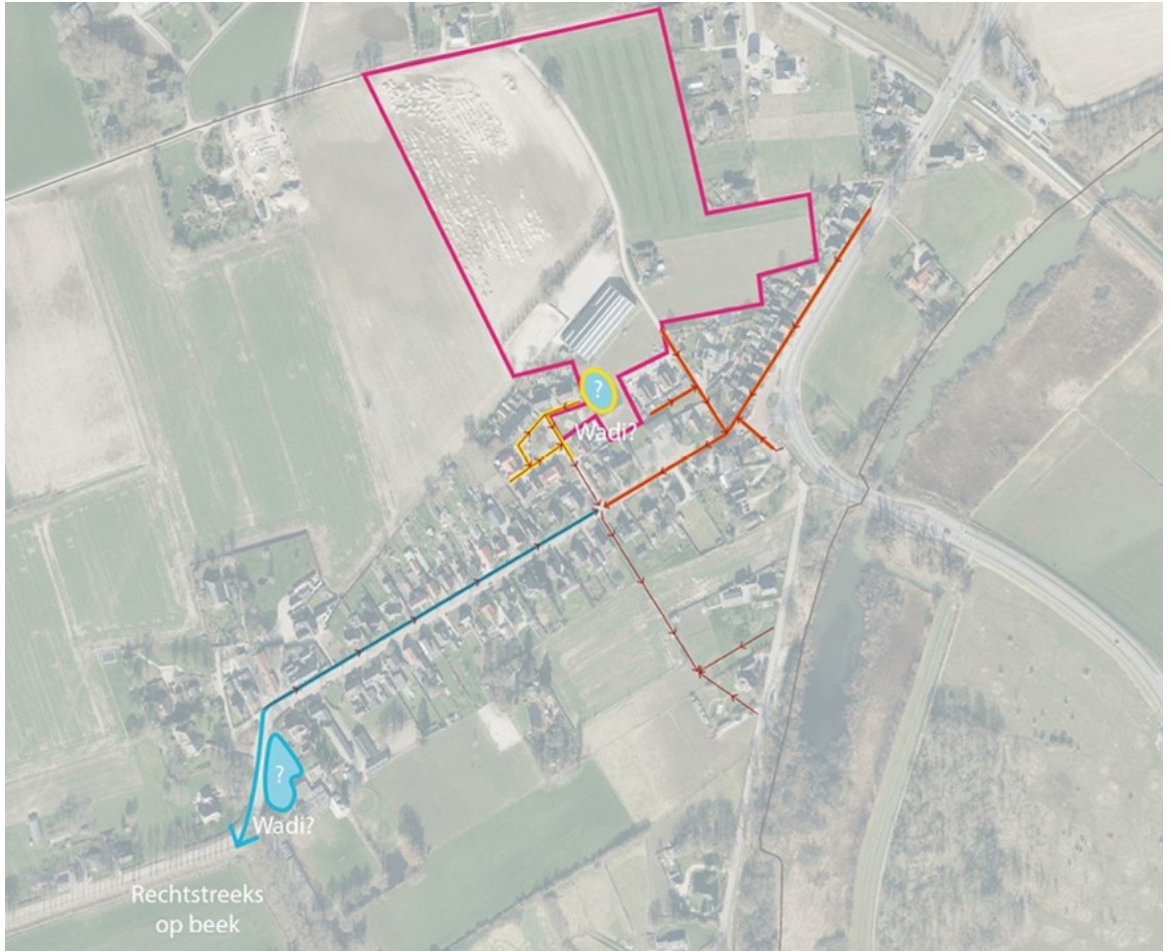
Afbeelding 12 Gewasperceel



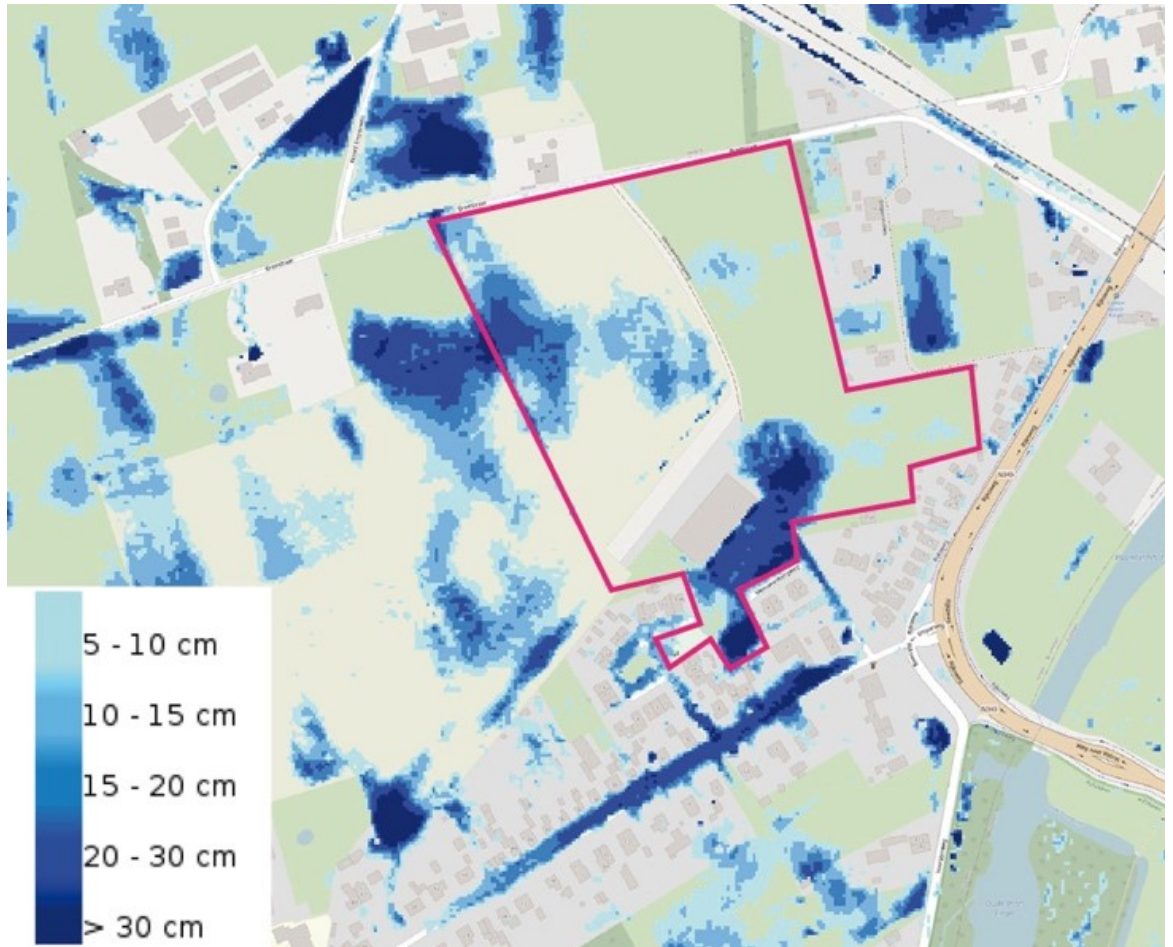
Afbeelding 13 Natuurnetwerk

2.1.8 Waterstructuur

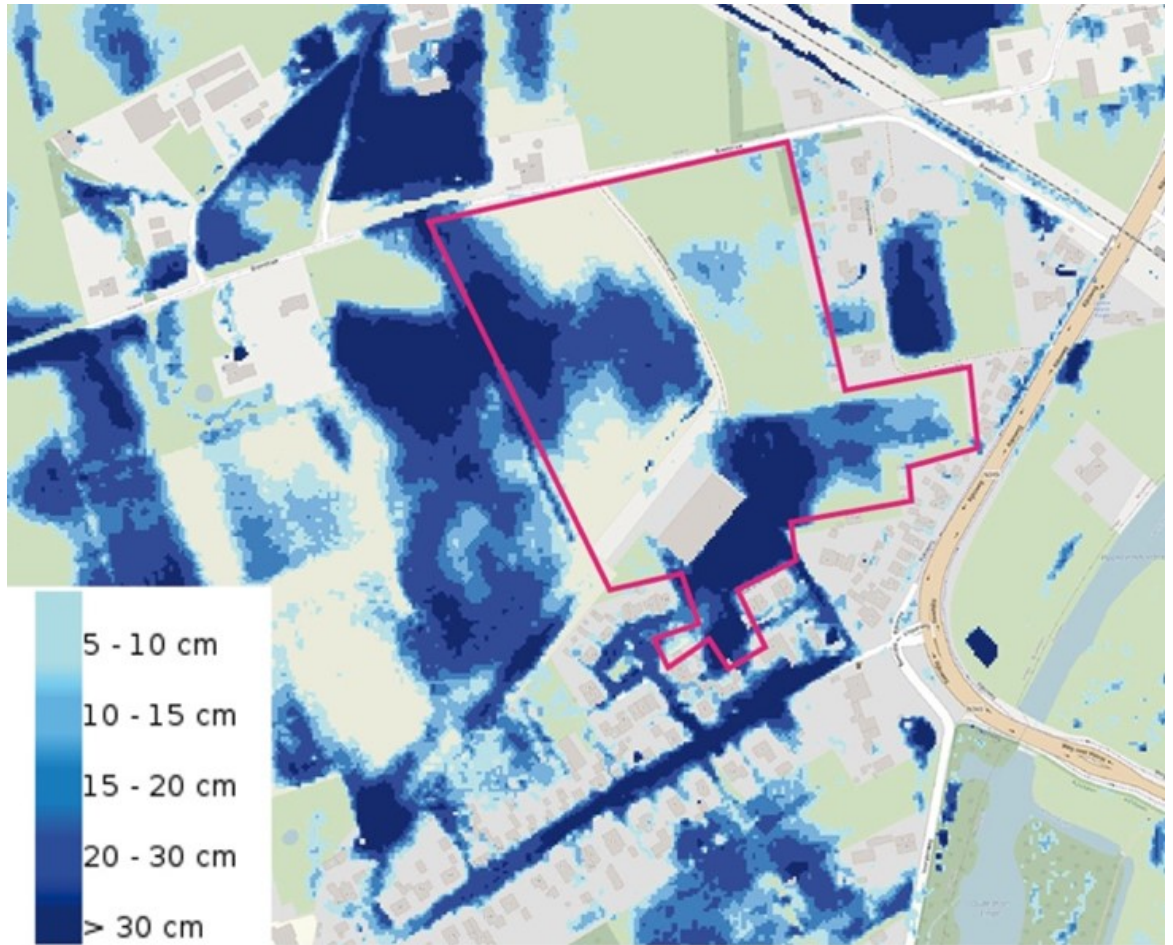
Het westelijk en zuidelijk deel van het plangebied is lager gelegen. Hier verzamelt het water zich bij neerslag. Vanuit de gemeente wordt onderzocht wat logische plekken zijn voor wadi's en hoe het hemelwatersysteem samen met deze wadi's kan werken.



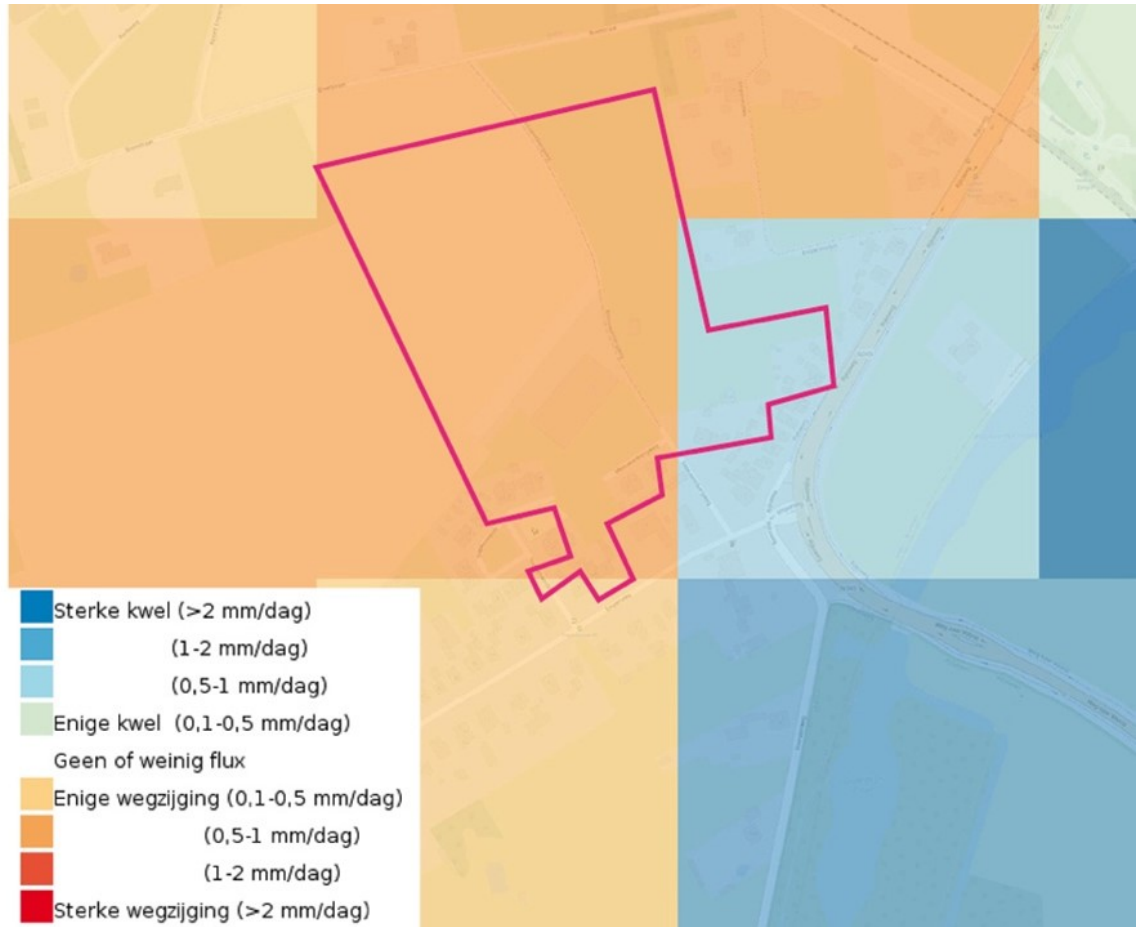
Afbeelding 14 Indicatie mogelijk afwateringssysteem



Afbeelding Waterdiepte neerslag 70mm



Afbeelding Waterdiepte neerslag 140mm



Afbeelding 15 Kwel en infiltratie

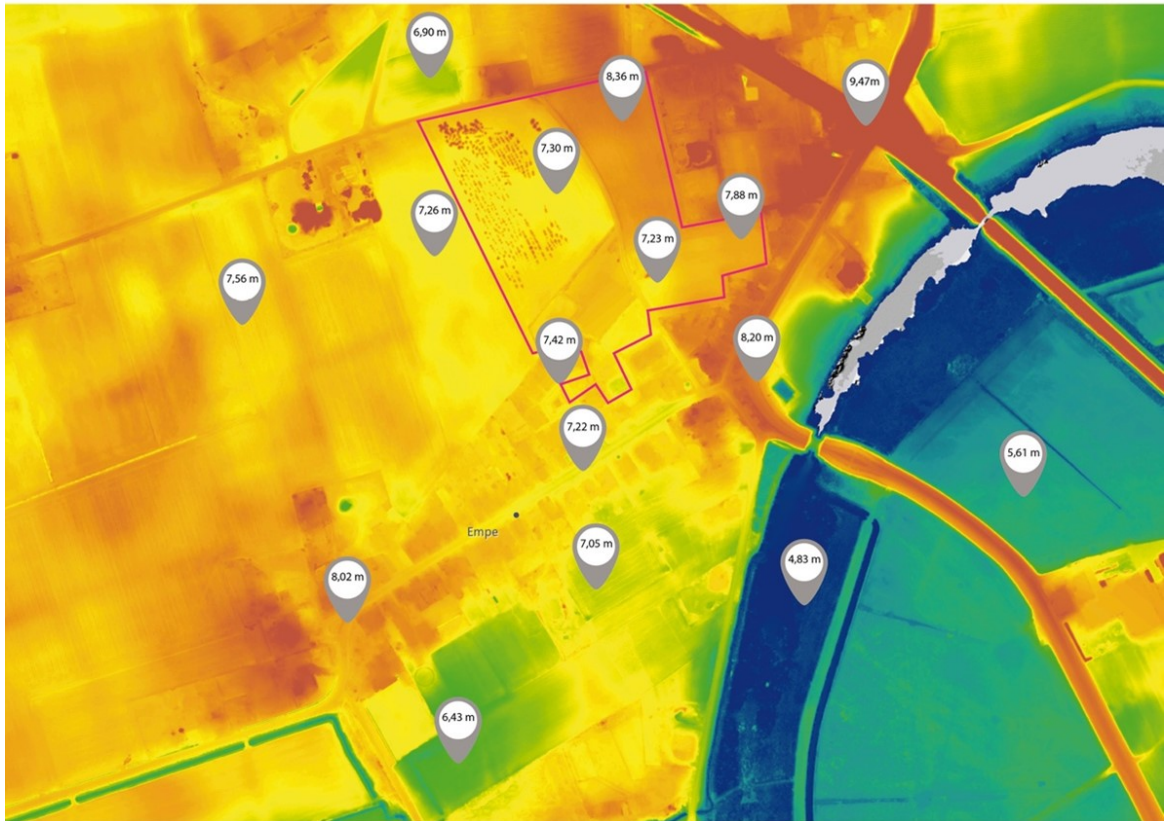
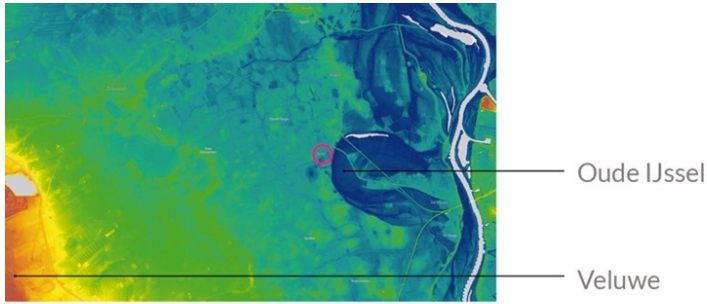
2.1.9 Groenstructuur



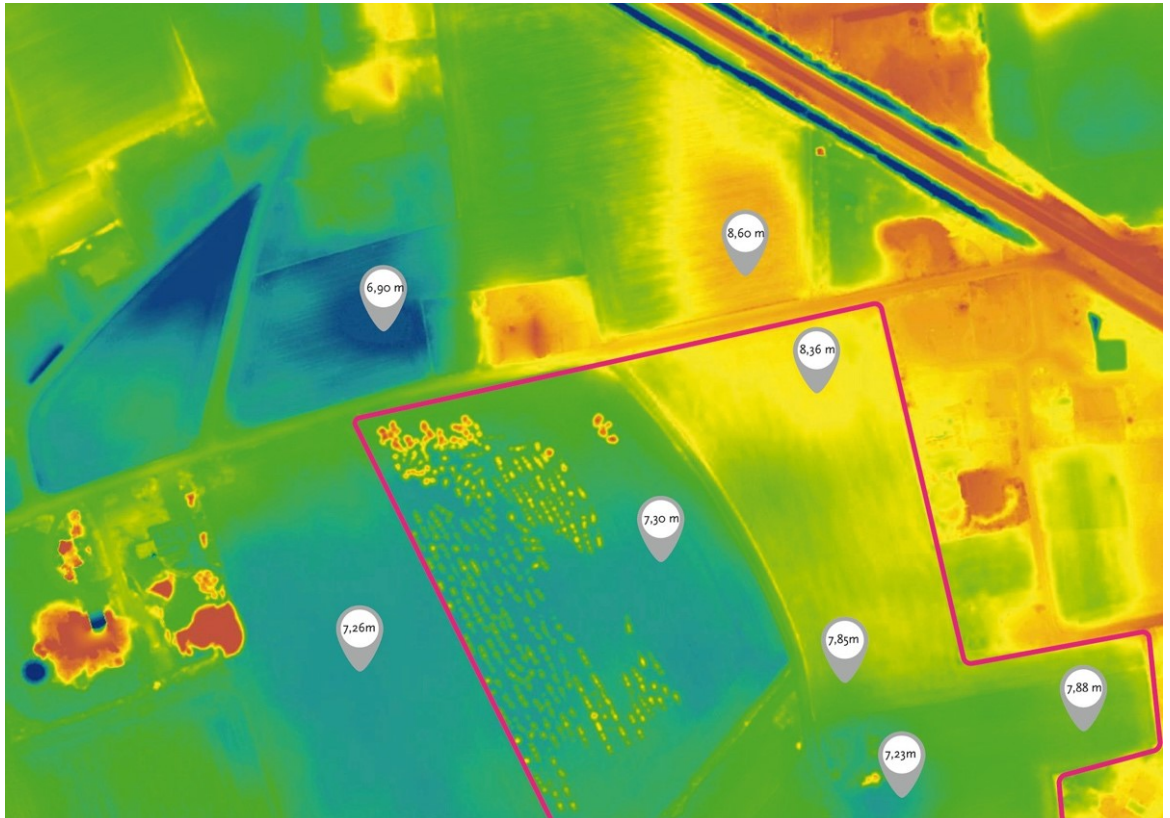
Afbeelding 18 Groenstructuur



2.1.10 Hoogtekaart



Afbeelding 19 Hoogtekaart AHN Empe



Afbeelding 20 Hoogtekaart AHN zoom in plangebied

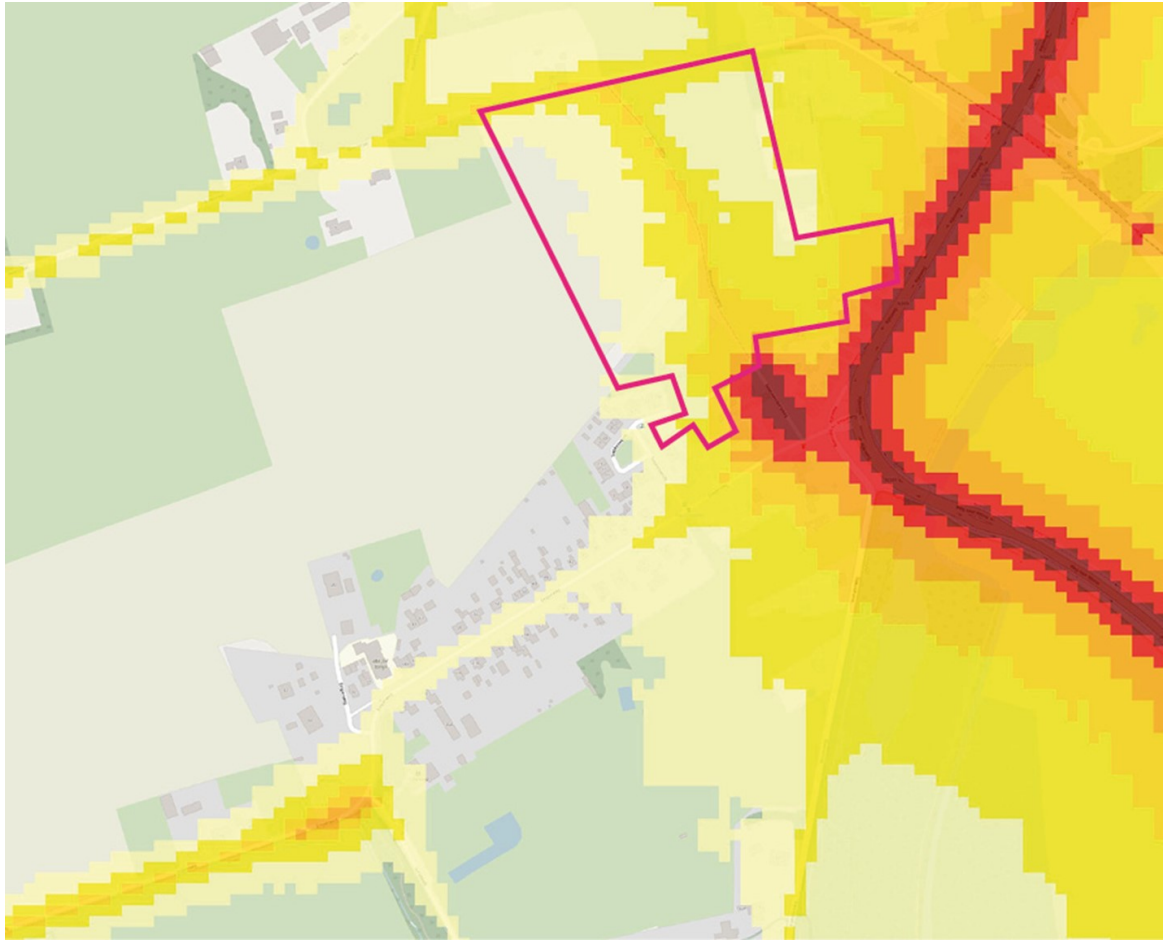
2.1.11 Hindercontour

In het plangebied bevindt zich een paardrijhal met een hindercontour van 30 meter vanwege het geluid. Dit beslaat een deel van het plangebied en hier moet rekening mee gehouden worden met toekomstige ontwikkelingen. Mocht er dichterbij woningbouw gepland worden dan moet middels een akoestisch rapport onderzocht worden of dat mogelijk is.

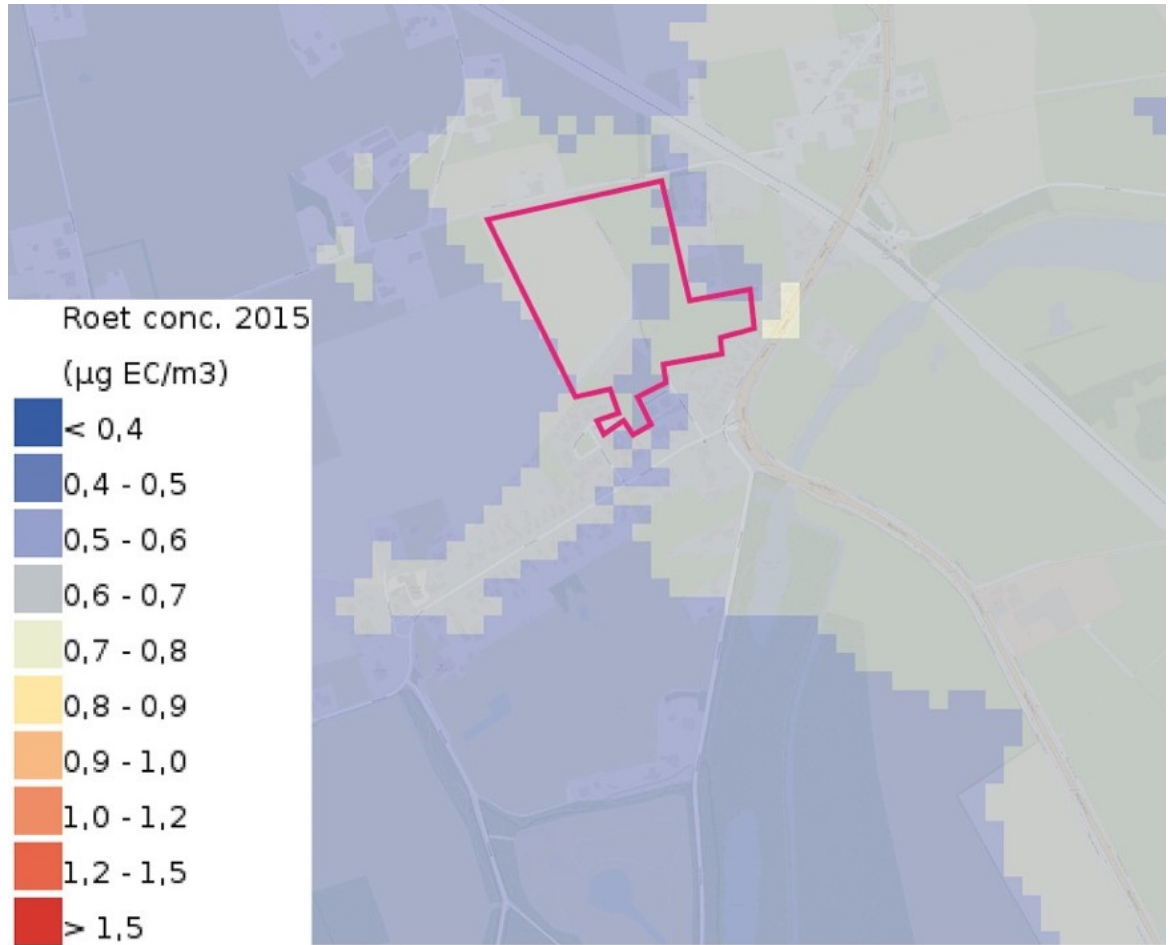
Ook is er in het plangebied een buisleiding aanwezig van defensie. Doordat er een contour rondom de leiding zit moet hier rekening mee gehouden worden met toekomstige ontwikkelingen.



Afbeelding 22 Hindercontour geluid paardrijhal



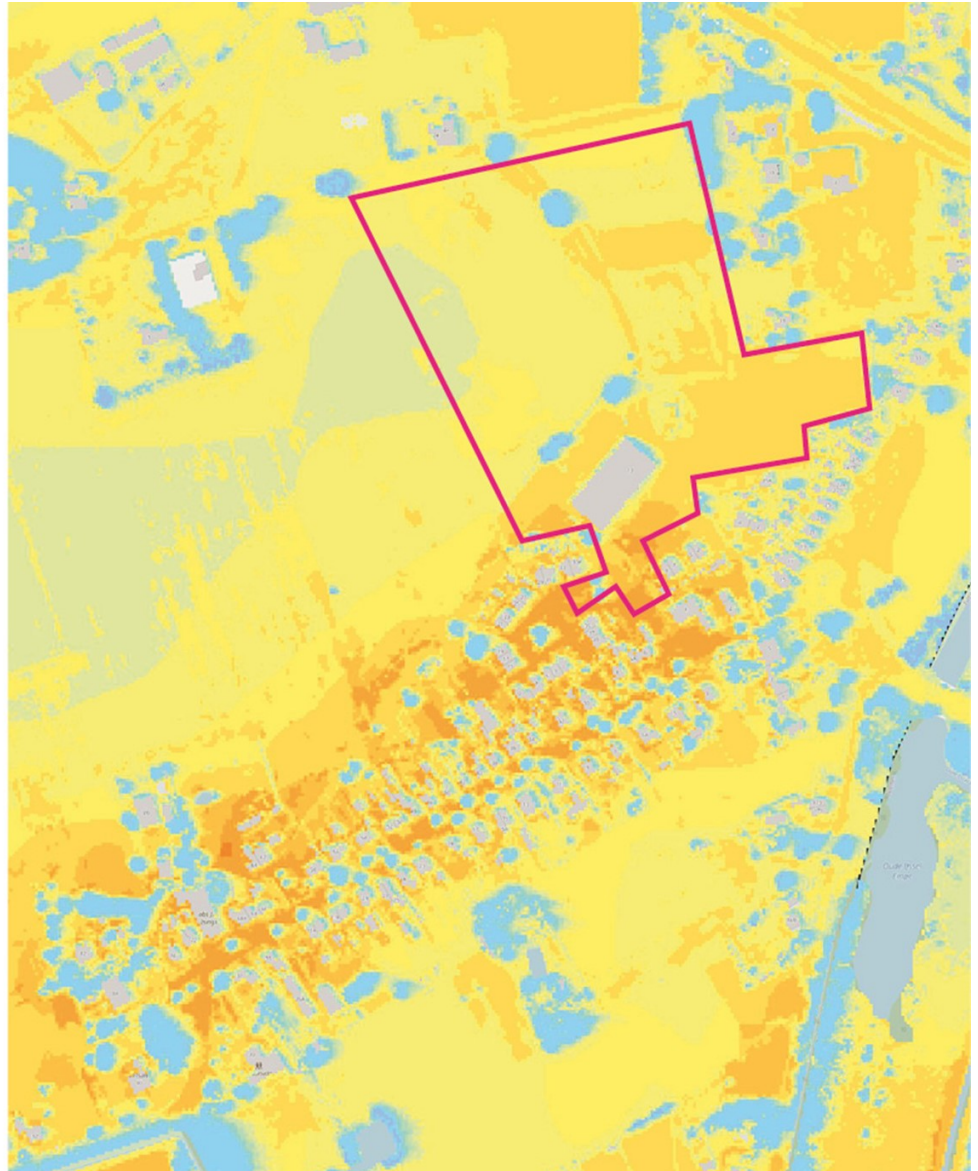
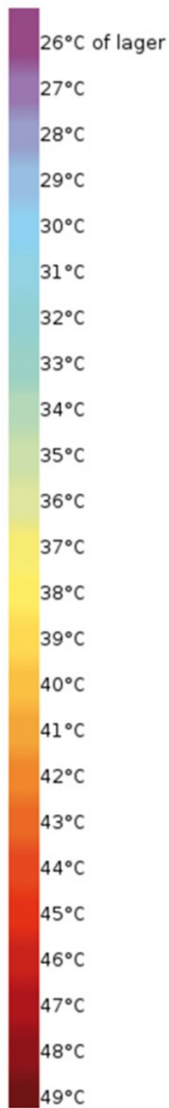
Afbeelding 21 Geluidshinder



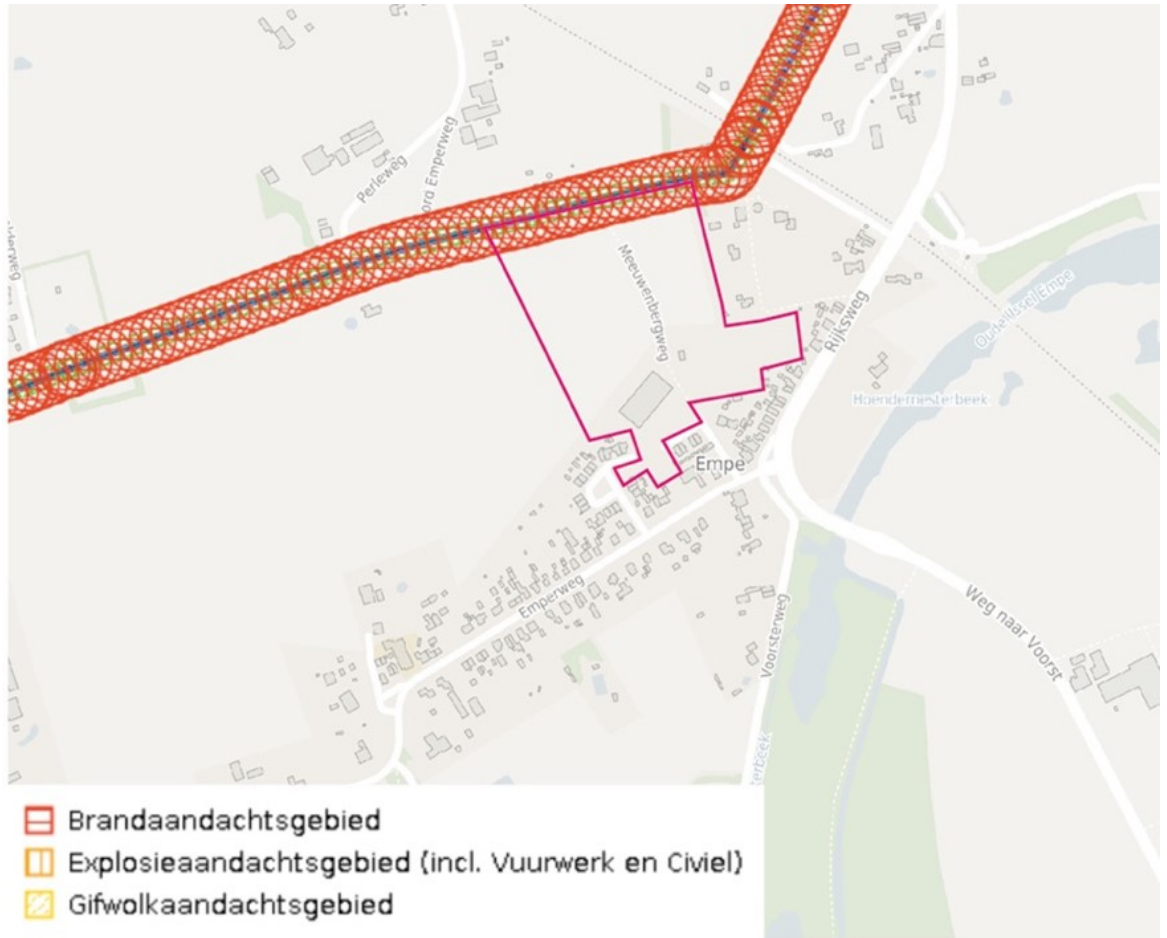
Afbeelding 24 Roetconcentratie 2015



Legenda:



Afbeelding 25 Gevoelstemperatuur



Afbeelding 23 Buisleiding (kerosine) defensie



2.2 Gebiedskwaliteiten en knelpunten kaart



- | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Plangrens | Weids uitzicht | Onoverzichtelijk kruispunt |
| Hindercontour paardrijhal 30m | Doorzicht landschap | Grote prominente bomen |
| Kern Empe | Gravelpad | Oude IJssel |
| Bebouwingsclusters / erven | Doodlopende weg / eigen weg | Buisleiding |
| Zachte en open overgang | Oriëntatie woningen | Contour buisleiding (PR 10-8) |
| Zachte overgang | Smalle weg | Brandaandachtsgebied |
| Singel knotwilgen | Hoogteverschil in landschap | |

2.3 Aandachtspunten toekomstige ontwikkeling

Het plangebied kent verschillende kwaliteiten die behouden en/of versterkt kunnen worden bij een toekomstige ontwikkeling. Zoals verschillende groenstructuren in het gebied en de weidse uit- en doorzichten op het landschap. Ook ligt het plangebied aan de rand van het dorp. Hoe ga je met een toekomstige ontwikkeling om met de dorpsrand? Wat wordt beschouwd als dorp en wat meer als buitengebied.

Daarnaast zijn er verschillende knelpunten aanwezig die van invloed zijn op een mogelijke ontwikkeling. Een haalbare ontsluiting is een randvoorwaarde om te komen tot een ontwikkeling van het plangebied. Er moet een aanvullend onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheden voor de ontsluiting.

De Meeuwenbergweg is in de huidige situatie namelijk deels een gravelpad met een erg smalle rijbaan. Voor een toekomstige ontwikkeling is deze weg te smal richting de Emperweg. De Meeuwenbergweg kan eventueel verbreed worden, echter gaat dit ten koste van particuliere tuinen. Daarnaast moet de aansluiting op de Emperweg verbeterd worden. Dit kruispunt is nu erg onoverzichtelijk.

De Breestraat is een weg in het buitengebied die aantakt op de Rijksweg. Deze aansluiting is direct naast de spoorwegovergang. De vraag is hoeveel extra verkeer deze weg aan kan wanneer hier woningen worden gebouwd. Ook moet goed gekeken worden naar de aansluiting zo dicht op de spoorwegovergang.



3 Ontwerpend onderzoek

3.1 Concept uitbreiding

Voor het plangebied is een concept gemaakt naar aanleiding van de analyse. Dit concept biedt houvast aan het ontwerpend onderzoek.

De bestaande dorpsrand (westelijk deel) ligt op een historische lijn, deze lijn wordt doorgetrokken en vormt de nieuwe dorpsrand. Hierbinnen is de ontwikkeling / uitbreiding van het dorp mogelijk.

Daarnaast zijn er verschillende losse bebouwingclusters aanwezig in het buitengebied. Het is voorstelbaar om aan de noordzijde twee losse bebouwingsclusters toe te voegen, die meedoen in deze sfeer.

Tussen de nieuwe dorpsrand en de bebouwingclusters komt een groene buffer zodat er een duidelijke scheiding is tussen het dorp en het buitengebied.

3.2 Ontwerpend onderzoek

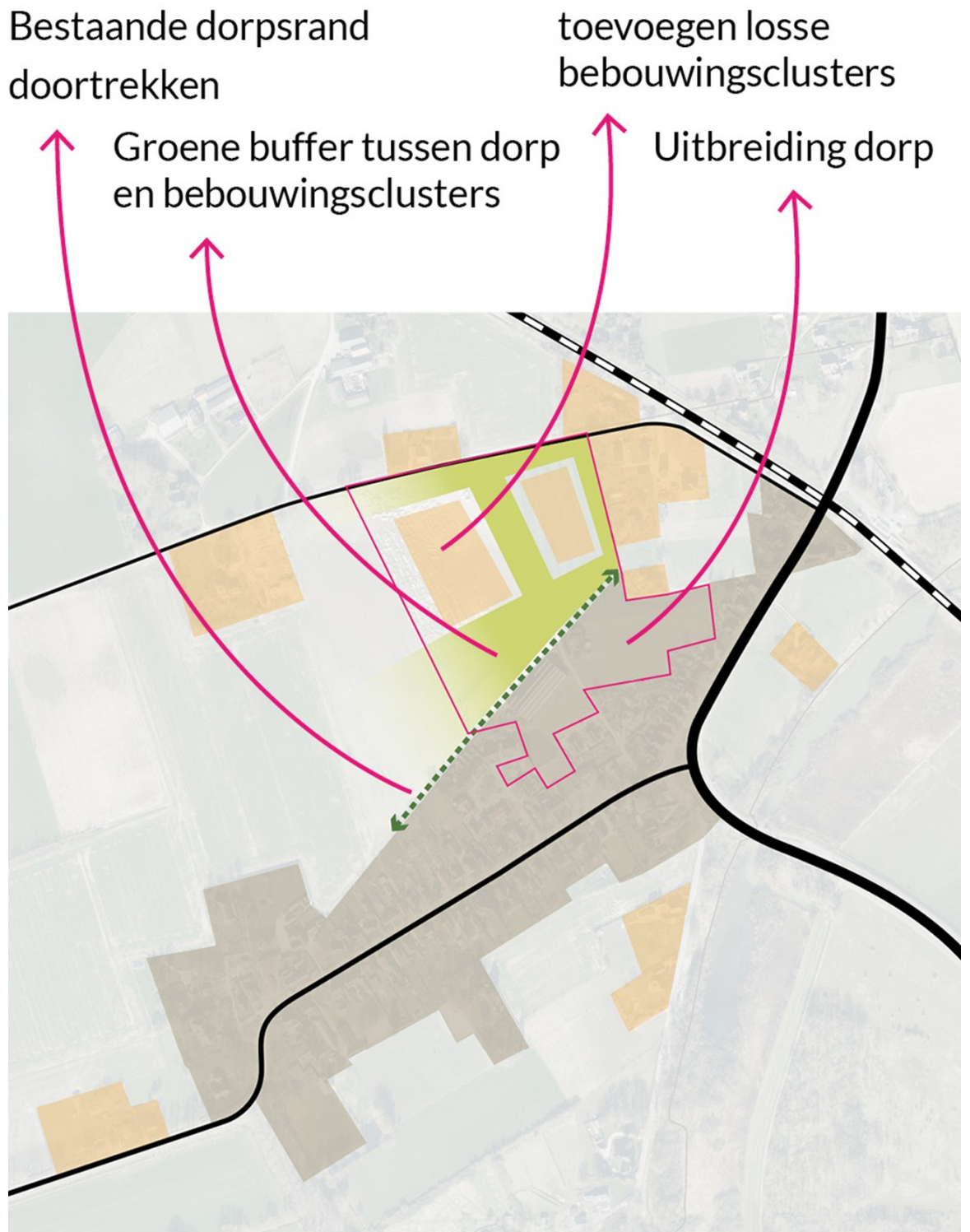
Met een aantal schetsen is getest of woningbouw op deze locatie past en gewenst is. En zo ja waar rekening mee moet worden gehouden.

De schetsen zijn getekend op een luchtfoto en er is globaal gekeken naar de maten van kavels, parkeren, rijbaan etc. Zo is getest of en hoe programma in het gebied past.

Er is niet gekeken naar het aantal woningen wat in een schets past. Dit is afhankelijk van de grootte en type van de woningen, maar ook de parkeerbalans.

De schetsen bestaan uit 3 verschillende scenario's:

- Scenario 1: Dorpsrand afronden en toevoegen van een los bebouwings-cluster in het groen. Hierbij is (deels) rekening gehouden met de bestaande paardrijhal.
- Scenario 2: Afronden dorpsrand. Er wordt voortgeborduurd op de bebouwing aan de Trepkesweide. Bij dit scenario is onderzocht wat de effecten zouden kunnen zijn, als de paardrijhal verdwijnt/verplaatst. Dit is puur een theoretische verkenning.
- Scenario 3: Nieuw bebouwingscluster in het groen.



3.3 Schets 1a – scenario 1

Deze schets gaat uit van het uitbreiden van het dorp met een nieuwe dorpsrand en het toevoegen van een los bebouwingscluster.



Via de zuidzijde van de Meeuwenbergweg komt één aansluiting op het nieuwe buurtje voor autoverkeer. Het huidige gravelpad wordt behouden en is enkel toegankelijk voor langzaam verkeer. De structuur van de buurt wordt opgezet aan de hand van de historische schuine lijn van de bestaande dorpsrand. Het buurtje heeft de uitstraling van een woonerf.

Het losse bebouwingscluster heeft een erf opzet waarbij één auto-ontsluiting gemaakt wordt via de Meeuwenbergweg. Op de hoek van het cluster komt een verbijzondering in de hoek, waarbij zicht is op het landschap en als reactie op de monumentale boerderij schuift tegenover. Vanuit het erf is minimaal 1 doorzicht richting het landschap. Het bebouwingcluster ligt los in het landschap en bewaart afstand tot de Breestraat, Meeuwenbergweg en het bestaande bebouwingscluster. Doordat de ruimte voor het cluster beperkt is zijn er ook enkele voorkanten gericht op de Meeuwenbergweg. Zo ontstaat er gelijk zicht op het landschap en het gravelpad.

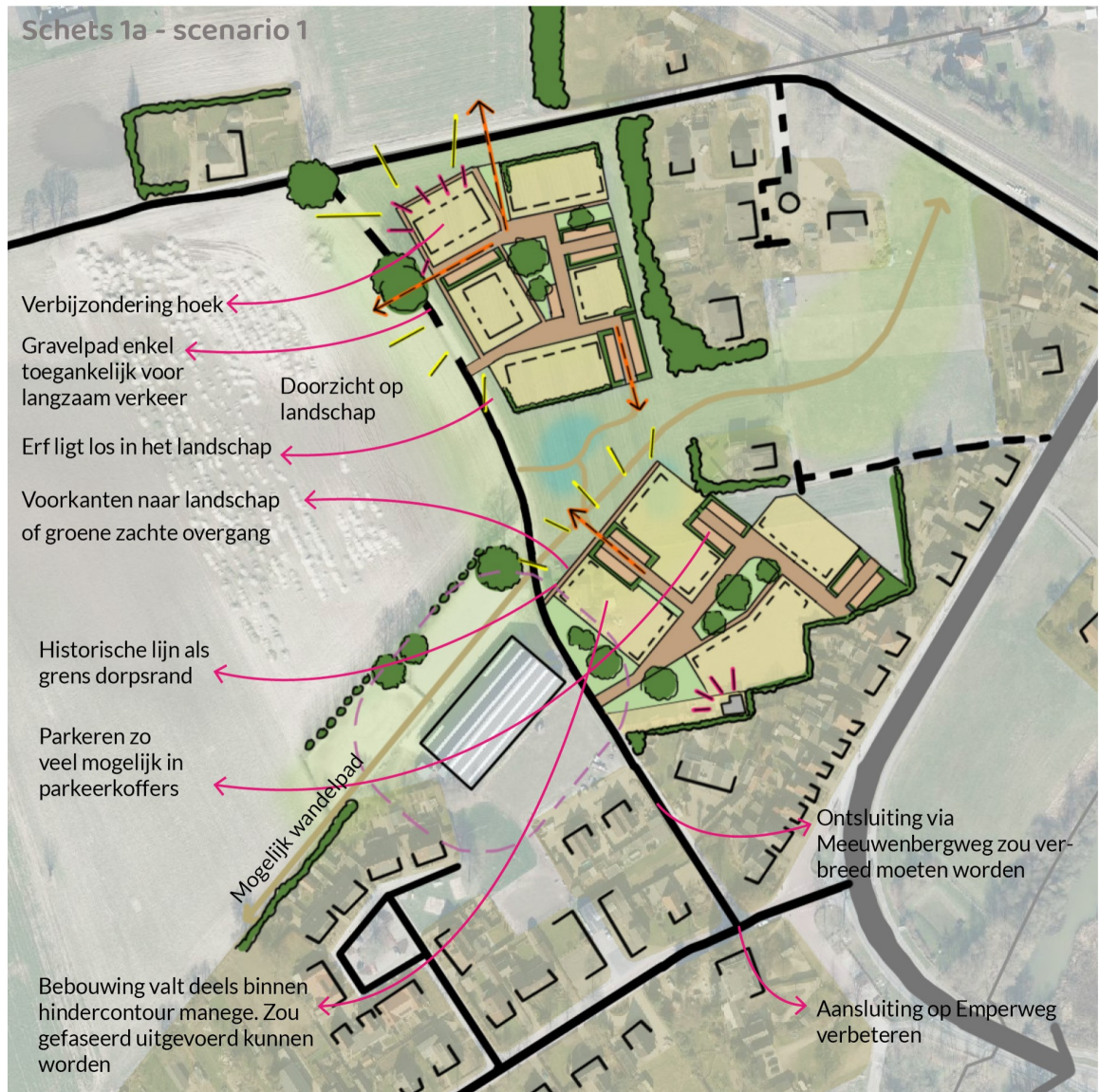
Parkeren wordt zo veel mogelijk in parkeerkeffers opgelost. Zodat de openbare ruimte zo groen mogelijk gemaakt kan worden, maar ook ingericht kan worden als verblijfsruimte.

Aandachtspunt ontsluiting:

In de modellen is nu een suggestie gedaan qua ontsluiting. Er moet een aanvullend onderzoek plaatsvinden voor de daadwerkelijke mogelijkheden van de ontsluiting.

De Meeuwenbergweg is qua breedte nu niet geschikt voor ontsluiting. Deze weg zou verbreed moeten worden, dit gaat echter ten koste van particuliere tuinen. Daarnaast moet de aansluiting op de Emperweg verbeterd worden.

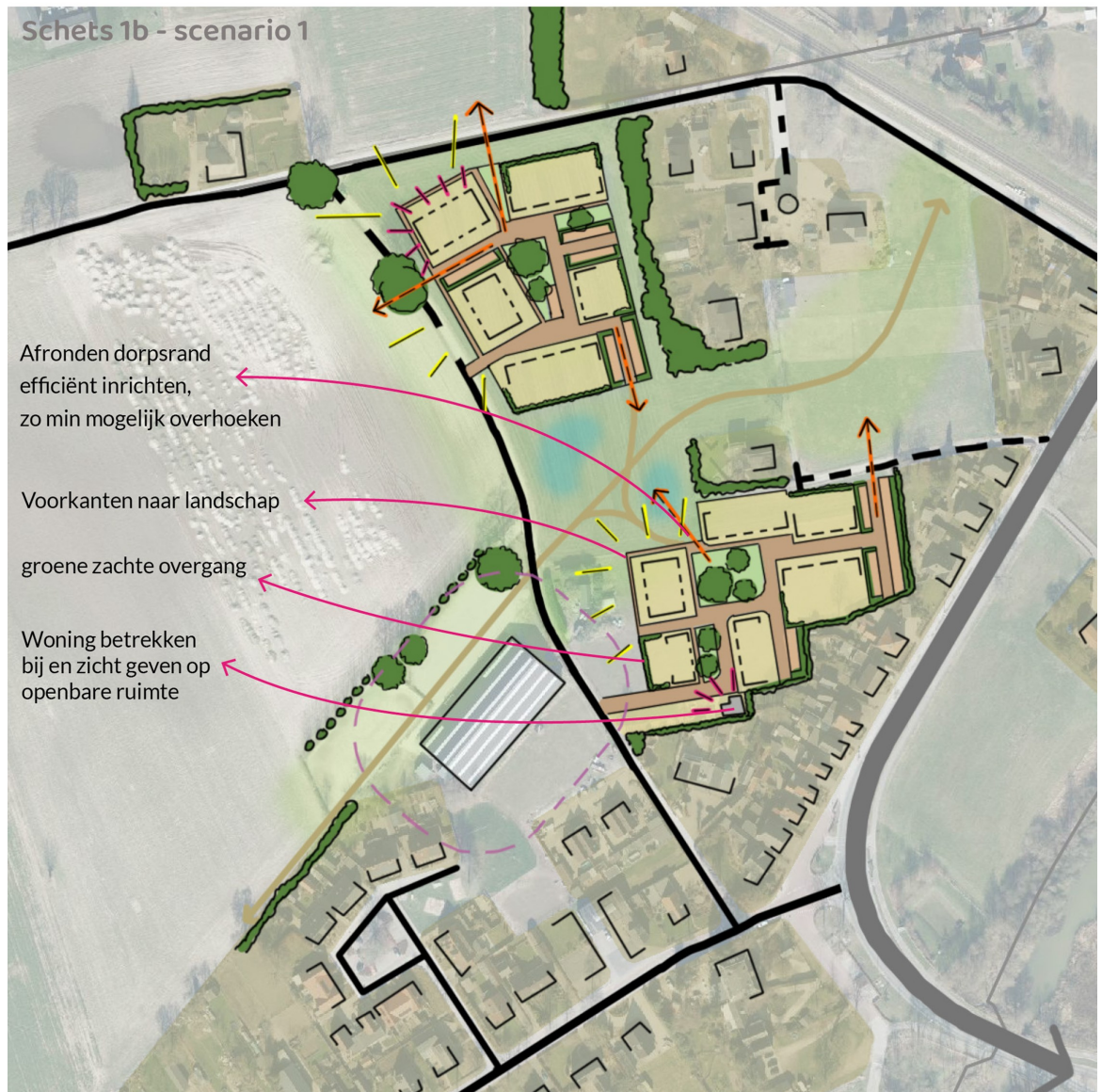
Voor de Breestraat moet onderzocht worden of de straat de extra verkeersbewegingen aan kan. Daarnaast moet de aansluiting met de Rijksweg, zo dicht op de spoorwegovergang, onderzocht worden.



3.4 Schets 1b – scenario 1

In schets 1b is een variant getekend op het afronden van de dorpsrand. Hierbij wordt een buurtje gemaakt met ook één auto-ontsluiting via de zuidzijde van de Meeuwenbergweg. De beschikbare ruimte wordt optimaal benut maar de historische schuine lijn wordt losgelaten.

De bestaande woning wordt betrokken in het plan en krijgt zicht op de openbare ruimte in het buurtje. Afwisselend zijn voor- en achterkanten gericht op het landschap. Waarbij achterkanten altijd groen zijn ingericht.



3.5 Schets 1a – scenario 2

In dit scenario wordt onderzocht wat het effect zou kunnen zijn wanneer de paardrijhal verdwijnt/verplaatst. Dit is puur een theoretische verkenning.

Als de paardrijhal verdwijnt op deze locatie ontstaat er ruimte om het dorp verder af te ronden. De historische lijn wordt gebruikt als dorpsrand zoals in scenario 1, daarnaast wordt aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van de Trepkesweide.

De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht en waar mogelijk een doorzicht op het landschap gemaakt.



3.6 Schets 1 – scenario 2

Voor schets 1b is er de mogelijkheid om aan de oostzijde van de Meeuwenberg-weg scenario 1 verder uit te breiden. Hierdoor worden de 2 'losse' buurtjes ruimtelijk aan elkaar gekoppeld. Wel is belangrijk dat er nog 'lucht' zit tussen de Meeuwenbergstraat en de bebouwing.



3.7 Schets 1a – scenario 3

In scenario 3 wordt er een los bebouwingscluster in het groen toegevoegd aan de westzijde van de Meeuwenbergweg. Er is één auto-ontsluiting voor dit cluster via de Meeuwenbergweg.

Dit cluster is door de beschikbare ruimte vrijer om in te richten. Belangrijk hierbij is dat het cluster landschappelijk ingepast wordt met genoeg groene ruimte rondom.


















In deze schets wordt het 'erf' groen ingepast door middel van bomen en beplanting. Er zijn verschillende doorzichten richting het landschap en mogelijkheden voor informele wandelpaden. Rondom het cluster, in het landschap, is ruimte voor waterberging.



4 Stedenbouwkundige visie





-  Uitbreiding dorp. Schuine dorpsrand wordt doorgetrokken waarbij de historische lijn versterkt / weer zichtbaar wordt.
-  Toevoegen losse bebouwingsclusters in het groen.
-  Landschap als groene verblijfsruimte rondom bebouwingsclusters. Met ruimte voor (informele) wandelpaden, behoud bestaande groenstructuren en mogelijkheid voor waterberging.
-  Ontsluiting voor de auto, bij de uitbreiding van het dorp en de twee losse bebouwingsclusters, via de Meeuwenbergweg. Waarbij het verharde deel van de weg zo minimaal mogelijk verlengd wordt.
-  Gravelpad deels behouden, enkel voor langzaam verkeer toegankelijk.
-  Historische structuur terug herkenbaar maken door een informele wandelroute langs de dorpsrand.
-  Doorzichten richting het landschap zijn gewenst. Zo maken de bebouwingclusters en het dorp een connectie met het landschap en voelt het gebied als 'buiten'
-  Er moet een aanvullend onderzoek plaatsvinden voor de daadwerkelijke mogelijkheden van de ontsluiting.
-  Landschappelijke inpassing van bebouwing(-clusters).
Een zachte overgang van bebouwing naar het landschap. Dit kan door achterkanten richting het landschap (met groene erfafscheidingen) en/of bijvoorbeeld door een overgangszone van bomen en beplanting.
-  Behouden van aanwezige landschappelijke elementen zoals de verschillende grote bomen en wilgensingel langs de sloot.
-  Ruimte voor waterberging in het landschap.
-  Bestaande waterstructuur in het gebied behouden en versterken.
-  Hemelwater in het gebied zo veel mogelijk vasthouden en bergen, wanneer nodig vertraagd afvoeren.
-  Verbijzondering kop bebouwingscluster.
-  Afwisselend ook voorkanten richten op het landschap. Voornamelijk in het oostelijk bebouwingscluster vraagt de rand aandacht door de beperkte ruimte van het cluster.
-  Rekening houden met zicht vanuit bestaande bebouwing op de nieuwe ontwikkelingen.
-  Voortborduren op bestaande structuur Trepkesweide.

Aanvullende uitgangspunten

- Woningbouw voor starters en senioren. Een mix voorstelbaar van verschillende type woningen zoals rug-aan-rug, patiowoningen/seniorenwoningen, rijwoningen, etc. Enkele tweekappers zijn ook voorstelbaar.
- Westelijk bebouwingscluster: door de beschikbare ruimte en de ligging in het landschap is hier ook een bijzondere woonvorm denkbaar in plaats van een 'standaard woonerf'. Wel moet het bebouwingscluster landschappelijk ingepast worden.
- De sfeer en uitstraling van de woningen moet aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. De woningen hebben een dorps karakter en zijn voornamelijk 1 bouwlaag met kap of maximaal 2 bouwlagen met een kap.
- Parkeren zo veel mogelijk geclusterd in de openbare ruimte oplossen of op eigen terrein. Zodat de openbare ruimte zo groen mogelijk gemaakt kan worden, maar ook ingericht kan worden als verblijfsruimte.



Sfeerbeelden uitbreiden dorp met dorpsrand





Sfeerbeelden uitstraling bebouwing en woningtype



Nieuwe bebouwing passend bij bestaande sfeer van het dorp



Andere woningtypes denkbaar zoals rug-aan-rug woningen



Bebouwing kapt zo veel mogelijk laag aan



rug-aan-rug woningen in het groen



Bebouwing kapt laag aan en met dorpse uitstraling



Mix van woningtypen



Losse bebouwingsclusters in het groen



Losse bebouwingscluster met erfsfeer



Groen ingepaste bebouwing



Bebouwing kapt laag aan richting het landschap



Ruimte voor collectieve voorzieningen en spelen in bebouwingscluster



Informele overgang openbaar & prive



Parkeren clusteren



Groene buitenruimte



Natuurlijk spelen in wadi



Natuurlijke speelelementen



Waterberging in wadi



Wandel en fietsroute



Groene openbare ruimte



Groene openbare ruimte

*Dit besluit is genomen tijdens de openbare raadsvergadering van 18 december 2025.
De raad van de gemeente Brummen,
De griffier, M.E.A. Knook
De Burgemeester (voorzitter), G.J.M. van Rumund*