

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE HALL, GEMEENTE BRUMMEN

Kenmerk Z113893/D482038

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BRUMMEN,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 mei 2026 met kenmerk D482033;

Gehoord het behandeladvies van de forumvergadering van 29 juni 2026;

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

1. De Stedenbouwkundige visie Hall (D482031) vast te stellen.



LOS • ruimte maak je samen



Gemeente Brummen



Colofon
Laatst gewijzigd: 17 juli 2026
LOS – ruimte maak je samen
Nieuwe linie 1-3,
5264 PJ Vught
Tel: 073-7113770
infor@losruimte.nl
www.losruimte.nl

Tenzij anders vermeld, zijn alle in deze publicatie opgenomen afbeeldingen gemaakt door LOS en mogen zij uitsluitend worden gebruikt met bronvermelding van LOS – ruimte maak je samen.

Inhoudsopgave

- 1 Voorwoord
- 2 Inleiding
- 3 Analyse
 - 3.1 Ruimtelijke ontwikkeling 'Ligt op Groen'
 - 3.2 Geomorfologie, hoogte, bodem
 - 3.3 Historische reeks
 - 3.4 Huidig landschap
 - 3.5 Natuur
 - 3.6 Verkeerstructuur
 - 3.7 Stedenbouwkundige structuur
 - 3.8 Belemmeringen
 - 3.9 Ruimtelijke kenmerken van de rand
 - 3.10 Gebiedskwaliteiten en landschappelijke kaders
- 4 Ontwerpend onderzoek, op weg naar een visie
 - 4.1 Selectie van locaties
 - 4.2 Concept uitbreiding
 - 4.3 Ontwikkeling in oostelijke richting
 - 4.4 Ontwikkeling in westelijke richting
 - 4.5 Oostelijke ontwikkeling en ontwikkeling
 - 4.6 Ontwikkeling in noordelijke richting
 - 4.7 Conclusie

1 Voorwoord

Beste inwoners van Hall,

De behoefte aan woningen is groot. In heel Nederland, maar ook in Hall. In de afgelopen jaren zijn er in Hall diverse initiatieven geweest om te gaan bouwen. Steeds kwam de vraag op: zijn deze initiatieven goed? Zijn het de juiste locaties?

Om die vragen beter te kunnen beantwoorden hebben door een gespecialiseerd bureau een visie laten opstellen. In deze visie komt de historische opbouw van het dorp aan de orde. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar verkeer en naar de grondwaterstand. Zo zijn veel belangrijke aspecten geanalyseerd. Vervolgens is op basis van die analyse een advies gegeven over waar woningbouw het meest geschikt is.

Deze visie ligt nu voor u. Hiermee is voor iedereen, van inwoners tot initiatiefnemers, duidelijk waar woningbouw wel en niet mogelijk is. Uiteraard zal per plan nog gekeken moeten worden naar aantallen, type woningen en voor welke doelgroepen gebouwd gaat worden. Deze visie geeft vooral duidelijk aan waar gebouwd kan worden. Het is nu aan eigenaren van de betreffende percelen om te bekijken of ze woningen willen ontwikkelen. Deze visie geeft richting, het is geen verplichting.

Veel inwoners hebben gereageerd op de conceptversie, en die reacties hebben we waar mogelijk verwerkt in deze visie. Het belang van woningbouw kwam in vrijwel elke reactie naar voren. Maar ook dat woningen betaalbaar en voor de juiste doelgroep moeten zijn. En dat in het juiste tempo gebouwd moet worden.

Ik ben trots dat deze visie er nu is. Ik ken Hall als een dorp waar iedereen betrokken is, elkaar goed kent en samen de schouders eronder wil zetten. Met deze visie als onderlegger kunnen initiatiefnemers, inwoners en de gemeente nu ook samen vormgeven aan woningbouw. Een mooie basis voor een bloeiende toekomst van Hall!

Pouwel Inberg
Wethouder Ruimtelijke Ordening



2 Inleiding

In de kleine kern Hall is behoefte aan woningbouw voor de toekomst. Stichting Hall bouwt en Stichting Hall leeft hebben hiervoor enkele voorstellen neergelegd voor woningbouw. De gemeente Brummen heeft behalve haar structuurvisie *Ligt op Groen* geen ruimtelijk toetsingskader voor deze ruimtebehoefte. Deze notitie doet een onderzoek naar de mogelijkheden. Het geeft een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van Hall zonder dat daarbij een vooropgezet programma is meegegeven. Het moet dan ook gezien worden als een onderzoek rekening houdende met de kwaliteiten van Hall en het omliggende landschap.

Relatie met de Omgevingsvisie en de dorpskwaliteitsgidsen

De Omgevingsvisie is een visie op de leefomgeving van de gemeente voor de lange termijn. In deze visie staan de ambities voor de omgeving waarin we wonen, werken en leven. De Dorpskwaliteitsgidsen werken deze ambities uit in concrete richtlijnen voor het behoud van identiteit en ruimtelijke kwaliteit per dorp. De Dorpskwaliteitsgids Kernen beschrijft per kern de kwaliteiten, de ambities en specifieke

ontwerprichtlijnen voor de verschillende bebouwingseenheden. De Dorpskwaliteitsgidsen dienen vooral als toetsingskader voor bouwplannen.

Positie van deze stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie voor Hall bevindt zich tussen de Omgevingsvisie en de Dorpskwaliteitsgidsen in. Waar de gidsen vooral aangeven hoe bebouwing eruit moet zien, onderzoekt deze visie waar woningbouw ruimtelijk het meest passend is. De hier beschreven ontwikkelrichtingen vormen daarmee de basis voor verdere uitwerking. Zodra initiatiefnemers een locatie concreet gaan ontwikkelen, wordt de Dorpskwaliteitsgids gebruikt als toetsingskader voor de uitwerking van de plannen.

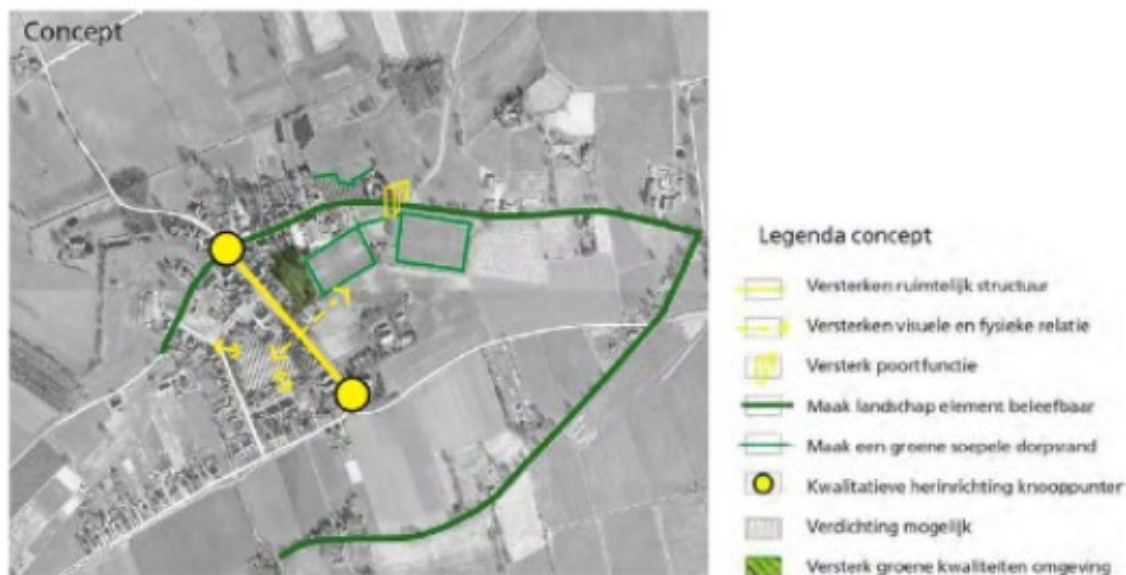


3 Analyse

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling 'Ligt op Groen'

In de huidige structuurvisie Ligt op Groen is niet voorzien in verdere uitbreiding. De voorziene inbreiding is inmiddels gerealiseerd. Ligt op Groen benoemd een aantal gewenste ontwikkelingen:

- Versterken van de entrees van het dorp
- Behouden van de landschappelijke mal rondom het dorp met uitzicht daarop
- Versterken van de 'as' tussen de kerk en school als 'dorpshart'

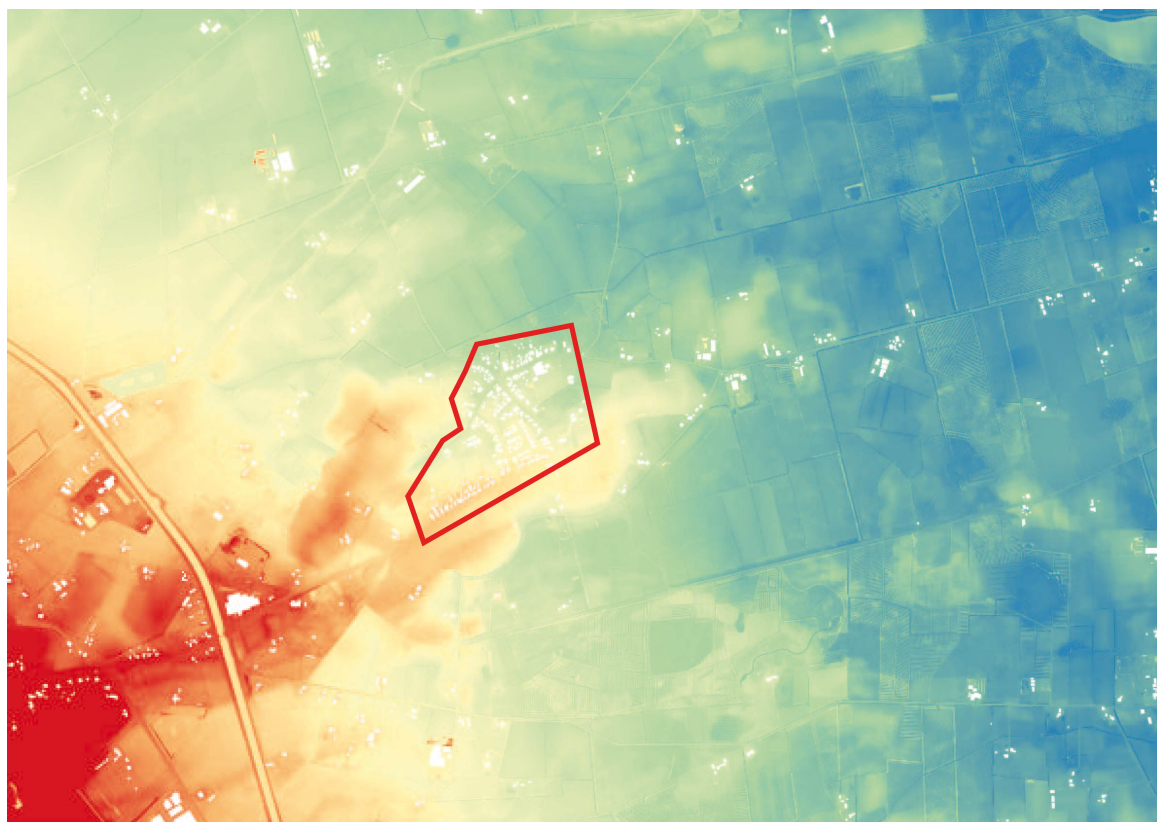
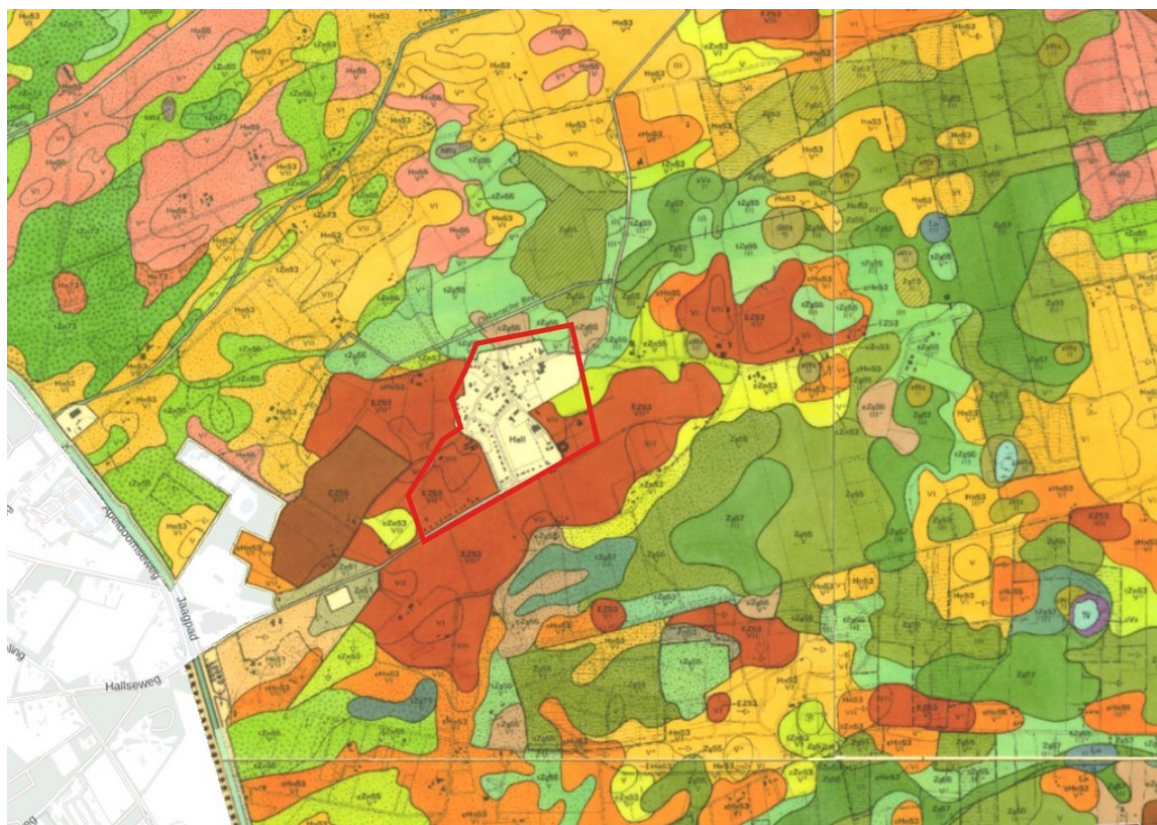


3.2 Geomorfologie, hoogte, bodem

Het dorp Hall is ontstaan op een dekzandrug. De dekzandrug is een uitloper van het veluwemassief. Deze gronden onder en direct rondom Hall zijn al eeuwen in gebruik en zijn zwarte enkeerdgronden / oudere bouwlanden. Rondom het dorp liggen wat lagere en daarmee relatief nattere gronden. Dit zijn beek- en eerdgronden (oude smeltwater afzettingen). De hoogtekaart laat dat ook mooi zien.



-  Beek(dal)overstromingsvlakte
-  Beekdalbodem
-  Daluitspoelingswaaier
-  Dalvormige laagte
-  Dekzandrug
-  Dekzandwelvingen
-  Laagte zonder randwal
-  Plateau-achtige storthoop, opgehoogd, opgespote
-  Vlakte ontstaan door afgraving en/of egalisatie
-  Vlakte van sneeuwsmeltwaterafzettingen
-  Welvingen in sneeuwsmeltwaterafzettingen

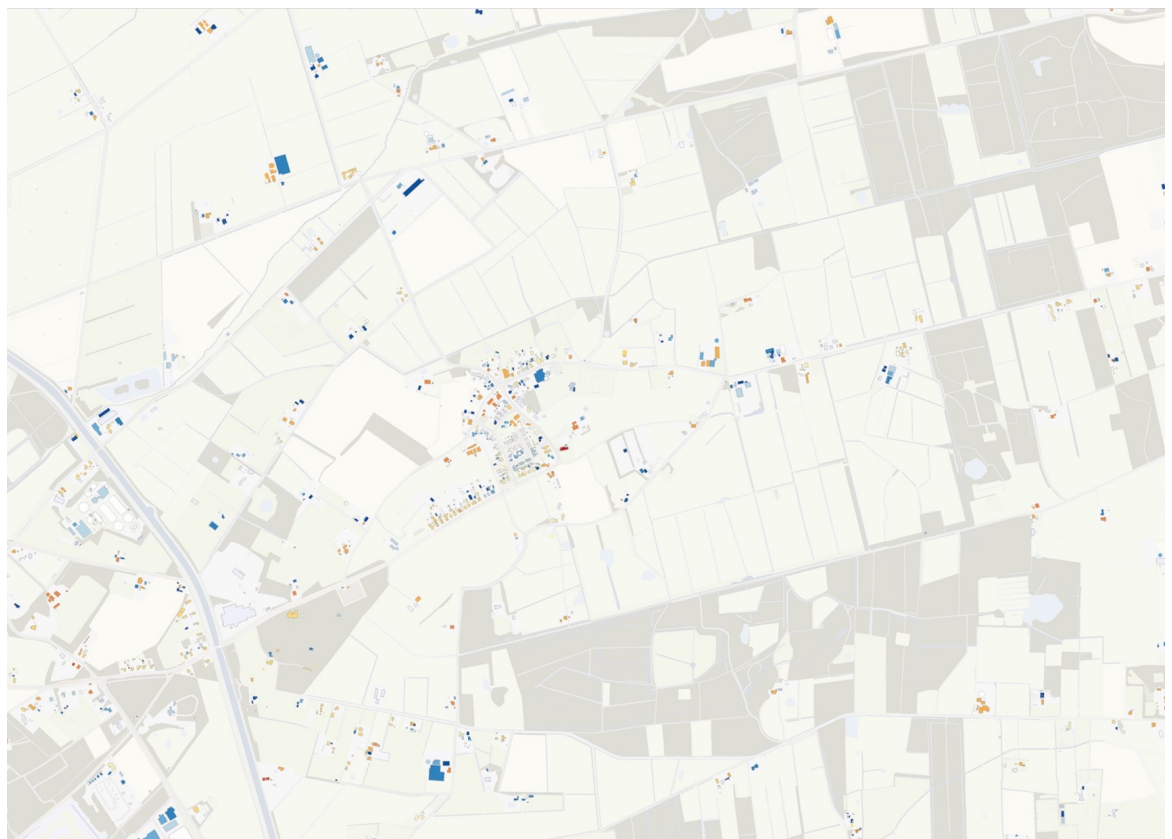
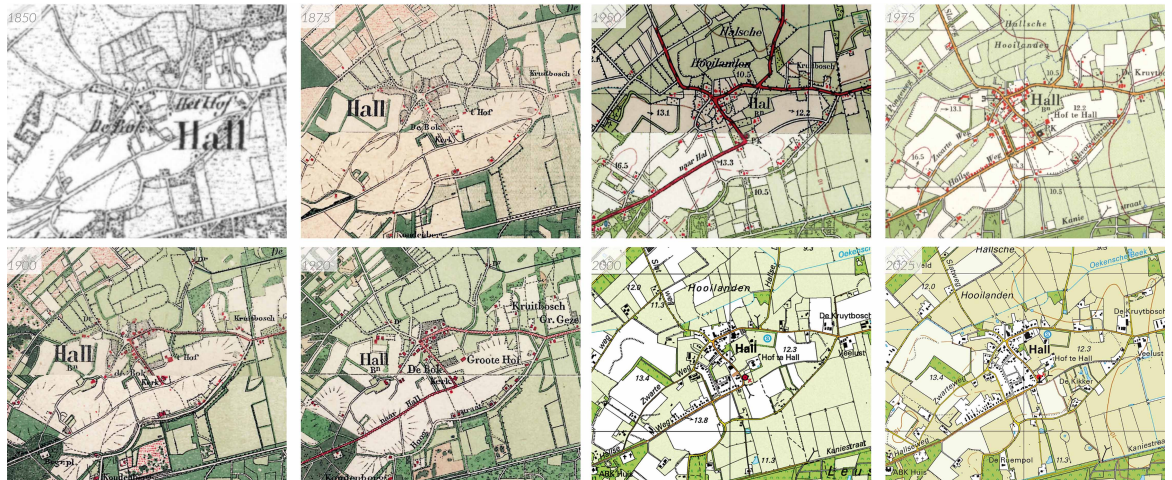


3.3 Historische reeks

Op de historische kaart is goed zichtbaar dat Hall op die hogere gronden is gesticht met een kerk, school en wat verspreide bebouwing. Op de randen van de akkers en lagere gronden (de hooilanden) liggen

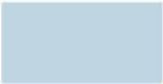


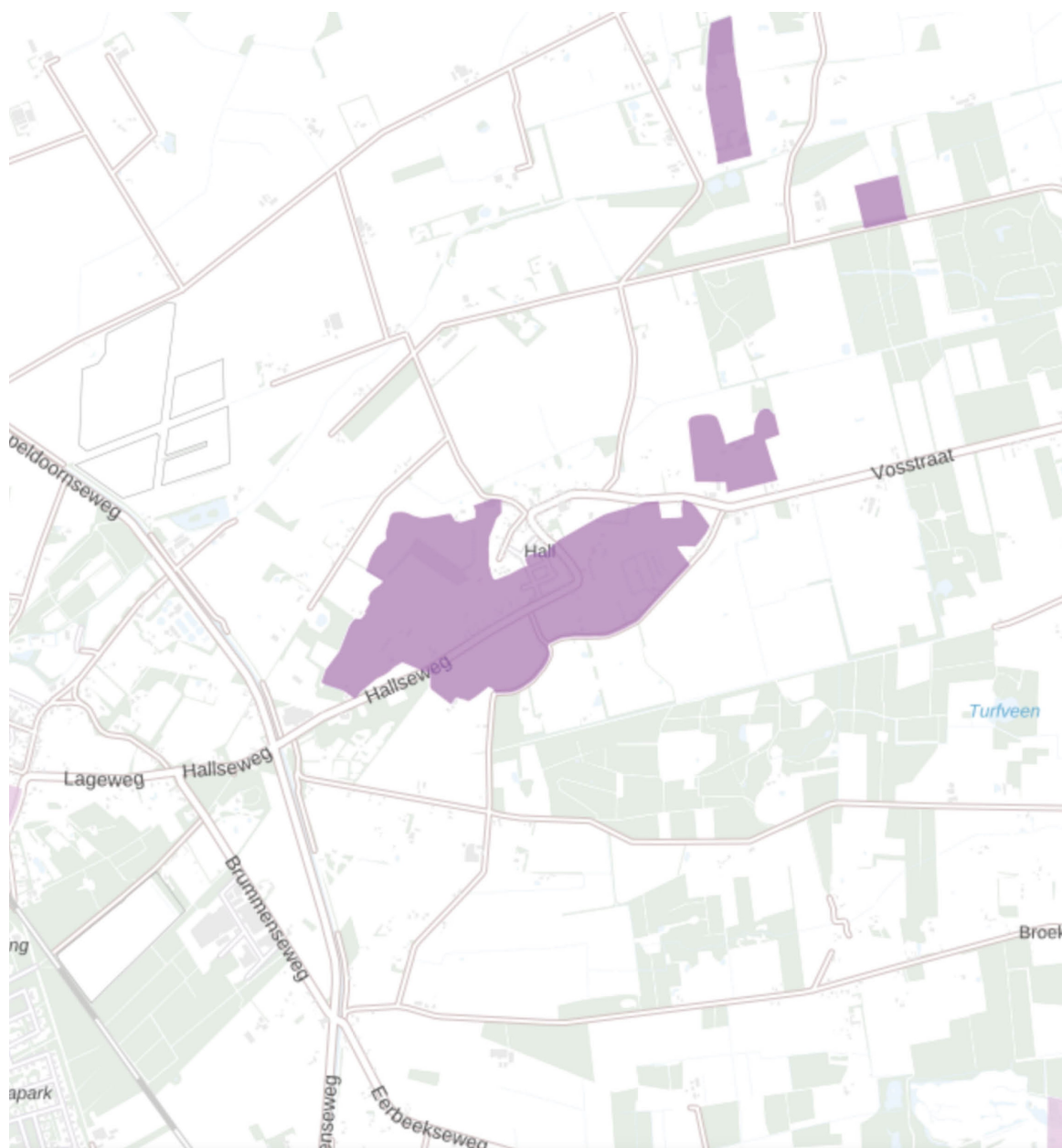
de linten (Hoogstraat en Dorps-straat-Zwarteweg). In de loop van de tijd is de kern wat verder uitgegroeid waarbij de Hallsweg een harde grens vormt.



Legenda

Bouwjaar panden

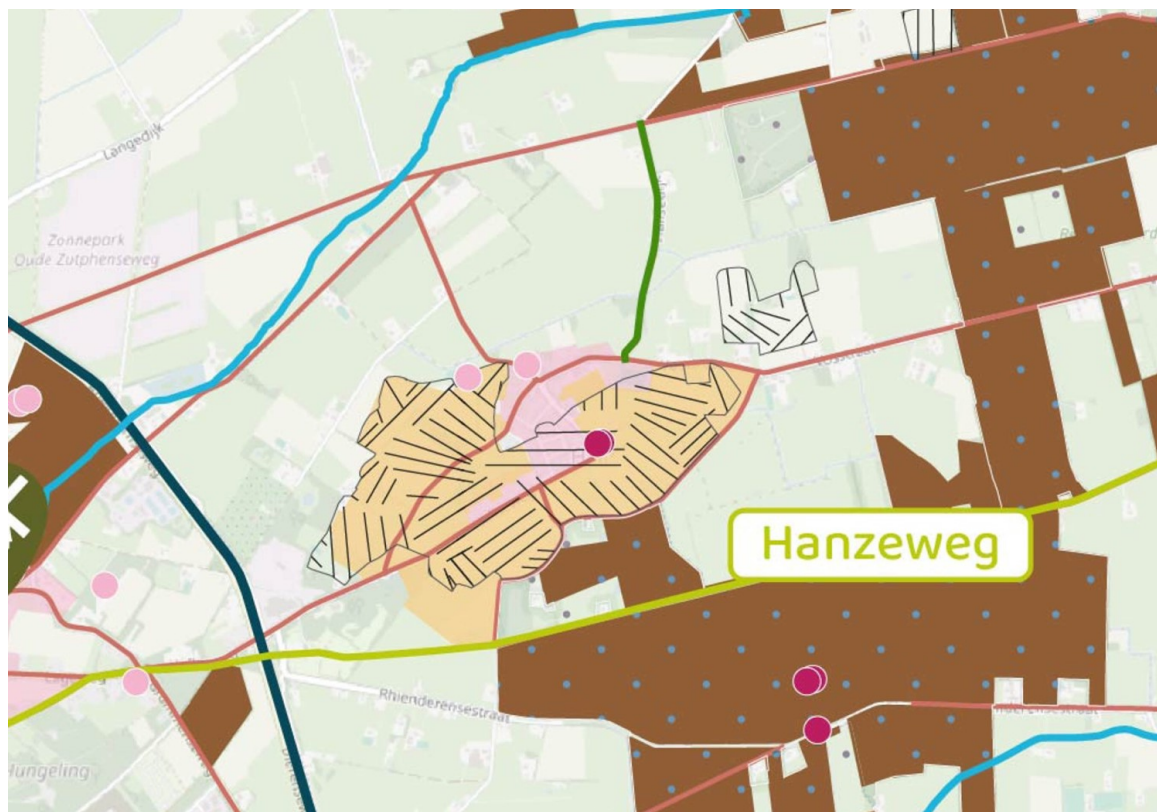
	tot 1800
	1800 t/m 1850
	1850 t/m 1900
	1900 t/m 1930
	1930 t/m 1945
	1945 t/m 1960
	1960 t/m 1975
	1975 t/m 1985
	1985 t/m 1995
	1995 t/m 2005
	2005 en later





- Archeologische waarde
- Hoge archeologische waarde
- Zeer hoge archeologische waarde
- Ligging archeologische terreinen

Gebiedsnaam:	HOGESTRAAT/KIKVORSENSTRAAT
Terreinnummer:	3285
Archeologische waarde:	hoge archeologische waarde
Complextype(n) (periode):	Nederzetting, onbepaald (IJzertijd), Nederzetting, onbepaald (Mesolithicum), Nederzetting, onbepaald (Middeleeuwen laat)
Omschrijving:	Terrein met sporen van bewoning. De grote es van Hall ligt op een natuurlijke hoogte van grindige periglaciale sedementen. Slechts plaatselijk is een dunne laag dekzand afgezet. Bij het onderzoek in 1992 zijn weinig oppervlaktevondsten gedaan. In de boringen werden wel veel vondsten aangetroffen. Alleen in het zuidwestelijk deel zijn geen bewoningssporen onder het esdek aanwezig. De vondstdichtheid lijkt toe te nemen in de richting van de dorpskern. Er is een vuursteenvindplaats aangetroffen aan de rand van de es, vlak langs een oude loop van de Oekensche beek, die gedeeltelijk met veen is opgevuld. Rond de kerk van Hall bevindt zich een terrein met resten van de Middeleeuwse kerk van Hall.



Rijksmonumenten



Gemeentelijke monumenten



Historische lijnen (Historische geografie Gelderland)



Terreinen van hoge archeologische waarde (AMK)



Essen en bouwlanden



Historische buitenplaatsen



Natura 2000

3.4 Huidig landschap

De akkers, essen, rondom Hall zijn goed herkenbaar. Ze liggen wat hoger en zijn redelijk open. Ze worden wel begrensd waar ze overgaan naar de oorspronkelijke weidegronden. Rondom het dorp zijn de ruimtes fraai begrensd door houtwallen en bossages het is een echt 'kamertjeslandschap' of 'coulissenlandschap'.



Essen



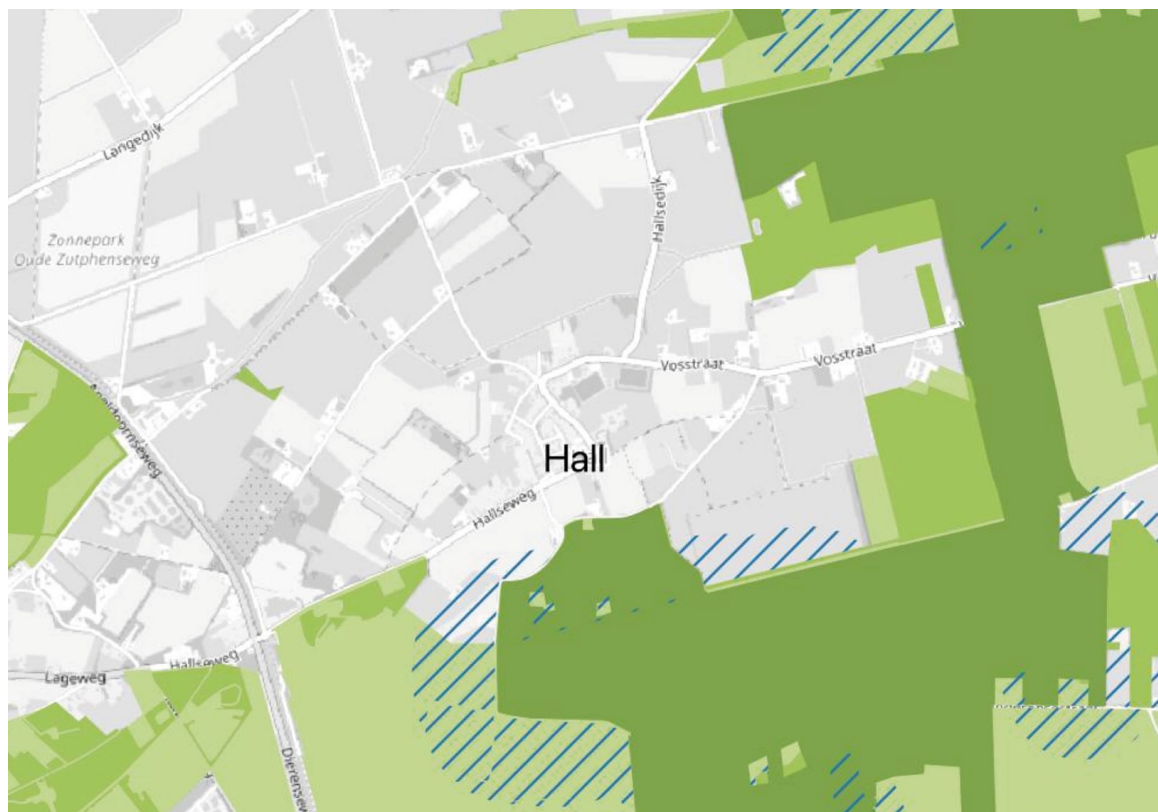
Coulissenlandschap

3.5 Natuur

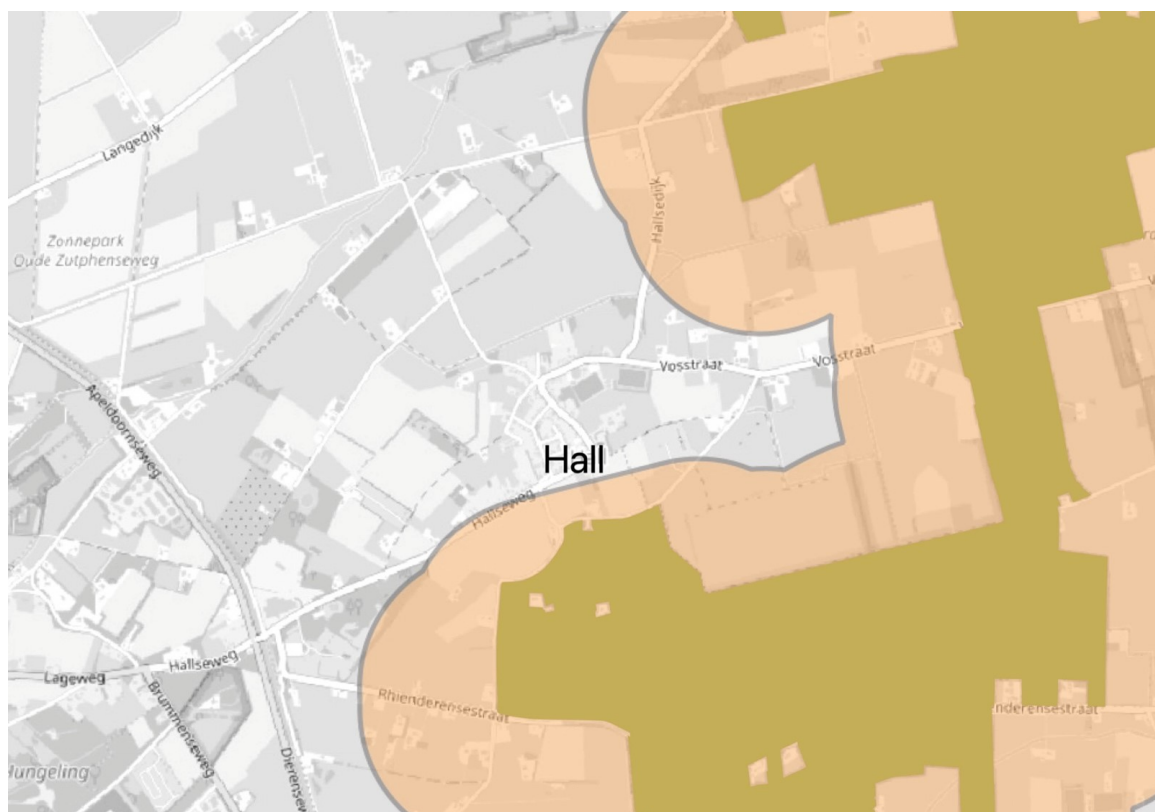
Aan de oost en zuidzijde van Hall ligt het Natura 2000 gebied, Landgoederen Brummen. Rondom dit gebied ligt een beperkingsgebied stikstofemissie. De ligging van deze beperkingszone komt van de provincie Gelderland.

link: beperkingsgebied stikstofemissie

Het beperkingsgebied loopt deels over de Hallseweg en beslaat de volledige zuidzijde van Hall.



-  Beschermingszones natte natuur
-  Natura 2000
-  Groene ontwikkelingszone
-  Gelders natuurnetwerk



-  Landgoederen Brummen
-  -voorbereidingsbesluit-beperkingengebied stikstofemissie
-  Natura 2000

3.6 Verkeerstructuur

De hoofdroute door en naar Hall is de Hallseweg – Dorpstraat - Voorstraat. Buiten de kom mag je 60km/u rijden daarbinnen 30 km/u.

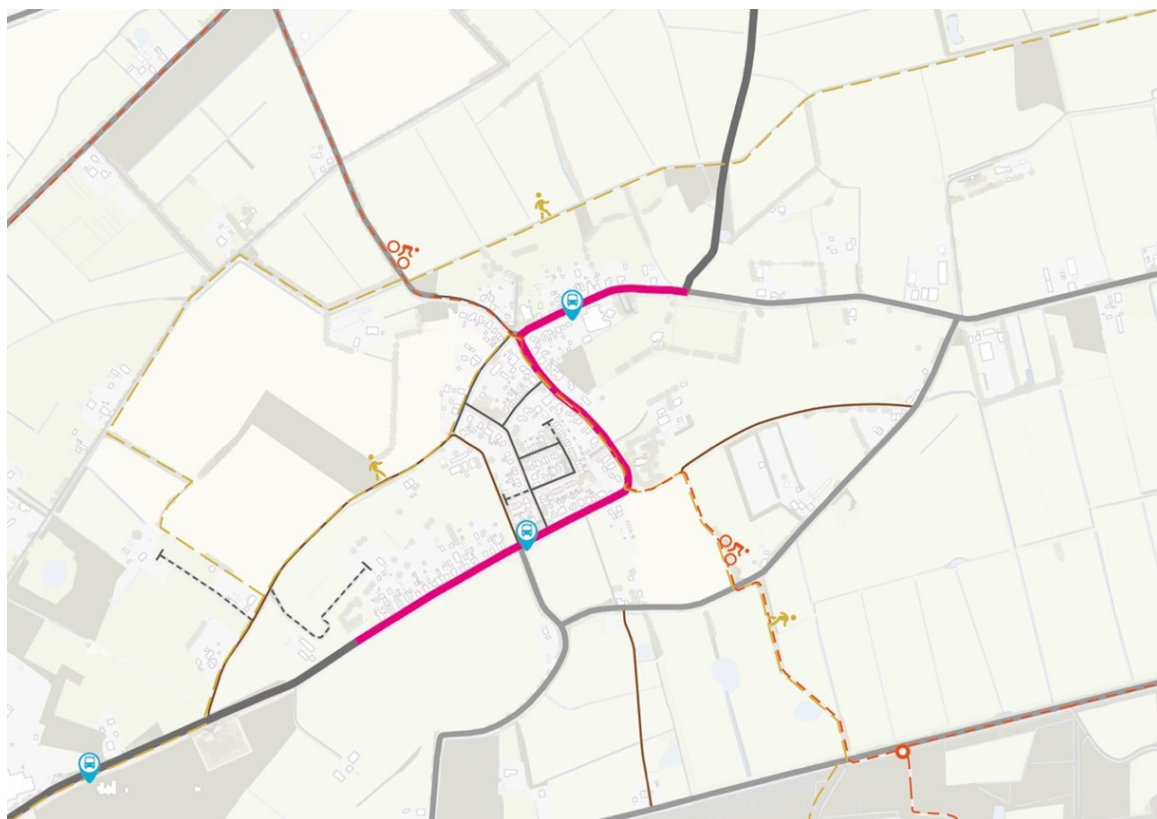
Buiten de kern is er langs de Hallseweg een vrijliggend fietspad aanwezig. Vreemd genoeg is daar ook een fietssuggestie strook aanwezig. Binnen de kern maakt de fietser gebruik van de rijbaan. Het deel van de Voorstraat kent geen vrijliggend fietspad maar fietssuggestiestroken.

Buiten de kern is lopen langs de hoofdroute niet mogelijk. Je loopt hier over de weg. Binnen de kern kun je langs de hoofdroute lopen, er is steeds een loop-strook die soms ook voor parkeren gebruikt kan worden. Het is een dorpsprofiel. Overal is asfalt toegepast.

Binnen de kern is alles ingericht als 30km gebied. Rondom het dorp liggen enkele onverharde wegen en paden. De maaswijdte voor de wandelaar en fietser is redelijk kleinschalig.

Veilig Verkeer Nederland heeft in februari 2026 een onderzoek gedaan naar verkeersonveilige, onjuiste en minder begrijpelijke situaties in Eerbeek en Hall. Uit dit onderzoek komen voor Hall enkele aandachtspunten naar voren, zoals slecht zicht bij enkele kruispunten, verdraaide waarschuwingslichten en een onduidelijk en onjuist geplaatst parkeerverbod.

Er zijn geen grote opgaven behalve dat de uitstraling van de hoofdroute in de kern wat hard is vanwege het asfalt. Lopen langs de hoofdroute buiten de kern kan alleen op de rijbaan of fietssuggestiestroken.



-  Fietsroute
-  Wandelroute
-  Onverharde weg
-  Hallseweg/Hallsedijk buiten bebouwde kom 60 km/uur
-  Hallseweg-Dorpstraat binnen bebouwde kom 30 km/uur
-  Overige wegen buiten bebouwde kom 60 km/uur
-  Woonstraten binnen bebouwde kom 30 km/uur
-  Doodlopende weg
-  Bushalte

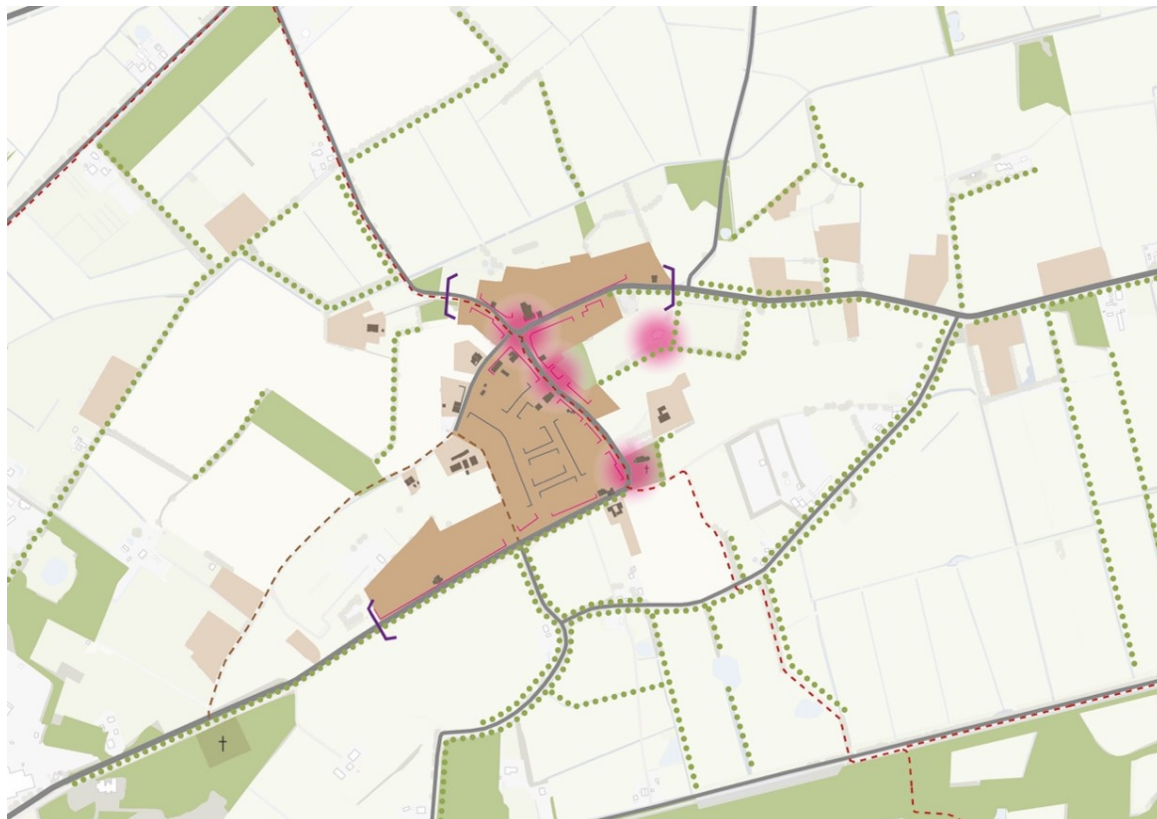
3.7 Stedenbouwkundige structuur

Het dorp bestaat uit lintbebouwing langs de Hallseweg en de Dorpsstraat. Het dorp is in noordwestelijke richting achter het lint verder uitgegroeid. Rondom het dorp zijn verschillende losse bebouwingsclusters te vinden.

In het dorp zijn verschillende ontmoetingsplekken aanwezig. De Ludgeruskerk, basisschool De Vossestaart en verenigingsgebouw de Wheme liggen alledrie aan het historisch lint. De voetbalvereniging Sportclub Hall Empe (SHE) is ook een belangrijke ontmoetingsplek in het dorp.

De overgang van kern naar buitengebied is duidelijk herkenbaar in het dorp. Het dorp heeft duidelijke entrees en een strakke overgang naar het landschap. De harde grens van kern naar buitengebied is duidelijk zichtbaar aan de Hallseweg.

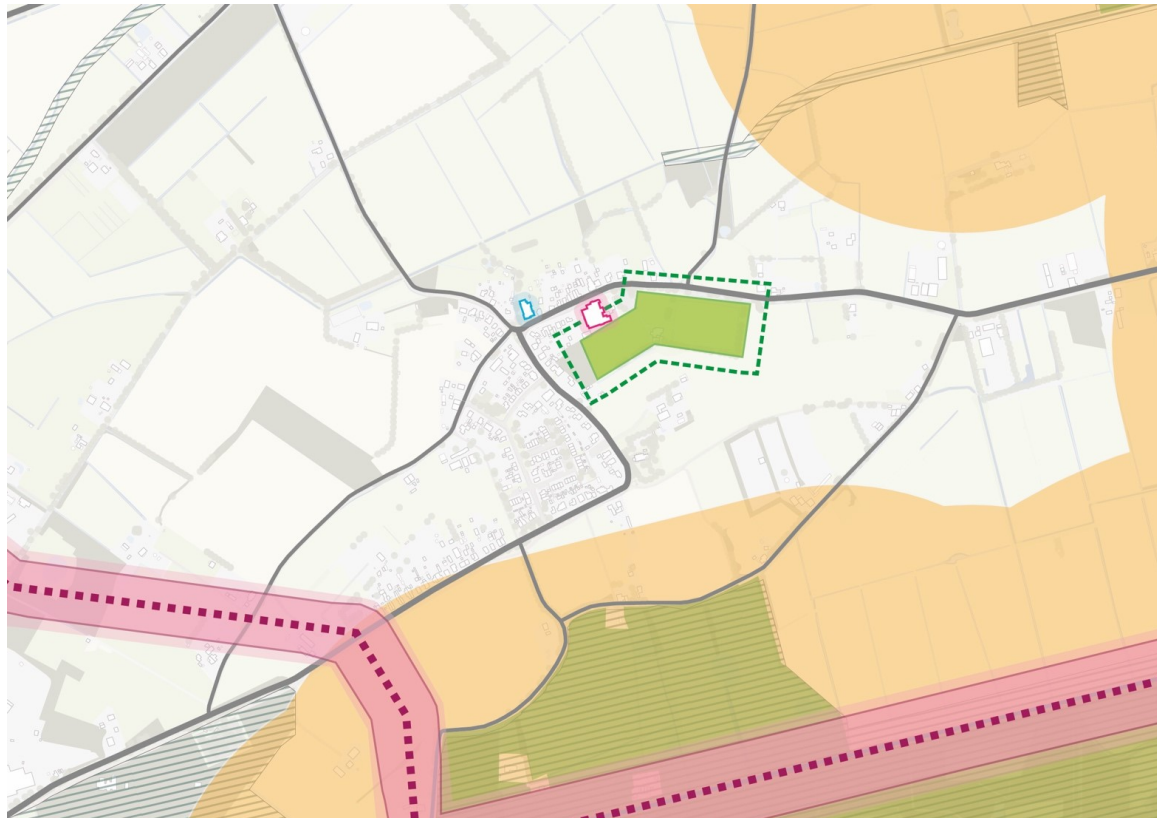
De woningen in Hall bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en enkele rijwoningen met een bouwhoogte van 1 a 2 bouwlagen met een kap.



	Entree dorp
	Kern Hall
	Losse bebouwingsclusters
	Lint bebouwing
	Overige bebouwing
	Gebouwen voor 1930
	Ontmoetingsplek
	Onverharde pad
	Fietsnetwerk
	Groenstructuur- bomensingel
	Groenstructuur- bomenlaan
	Groenstructuur- bos
	Begraafplaats

3.8 Belemmeringen

Er zijn enkele belemmeringen aanwezig voor het bouwen van woningen. Op de kaart zijn ze verbeeldt. In de Natura 2000 gebieden en het Gelders Natuurnet-werk is woningbouw uitgesloten. Dit geldt ook voor het beperkingengebied stikstofemissie, hier is woningbouw niet mogelijk. De andere belemmeringen zijn aandachtspunten voor het ontwerp.





Indicatieve contour sportveld 30m



Brandaandachtsgebied



Buisleiding



Contour Buisleiding PR 10-8
Binnen deze contour mogen geen
woonwijken gebouwd worden



Gelders natuurnetwerk



Natura 2000 gebied



Landgoederen Brummen - voorbereidingsbesluit
- beperkingengebied stikstofemissie



Horeca - rekening houden met geluid



School - rekening houden met geluid

3.9 Ruimtelijke kenmerken van de rand

De kwaliteit van een dorpskern wordt mede bepaald door de wijze waarop deze in het landschap ligt. Daarbij wordt gekeken naar het feit of een rand hard of zacht is en of er sprake is van voorkanten of achterkanten gericht op het landschap. De kaart laat dat zien. Opvallend is dat er in Hall veel woningen met de achterkant naar het landschap liggen. Dat zijn vaak zachte achterkanten, soms open en soms met groene afscheidingen. Een voor- of achterkant gericht naar het landschap is niet direct een oordeel over de kwaliteit.



-  Huizen met kijk op het landschap
-  Huizen met kijk op bebouwing
-  Gebouwen met functies
-  Achtertuinen onderdeel van dorpsrand
-  Open uitzicht op het landschap
-  Gesloten groene afscheiding

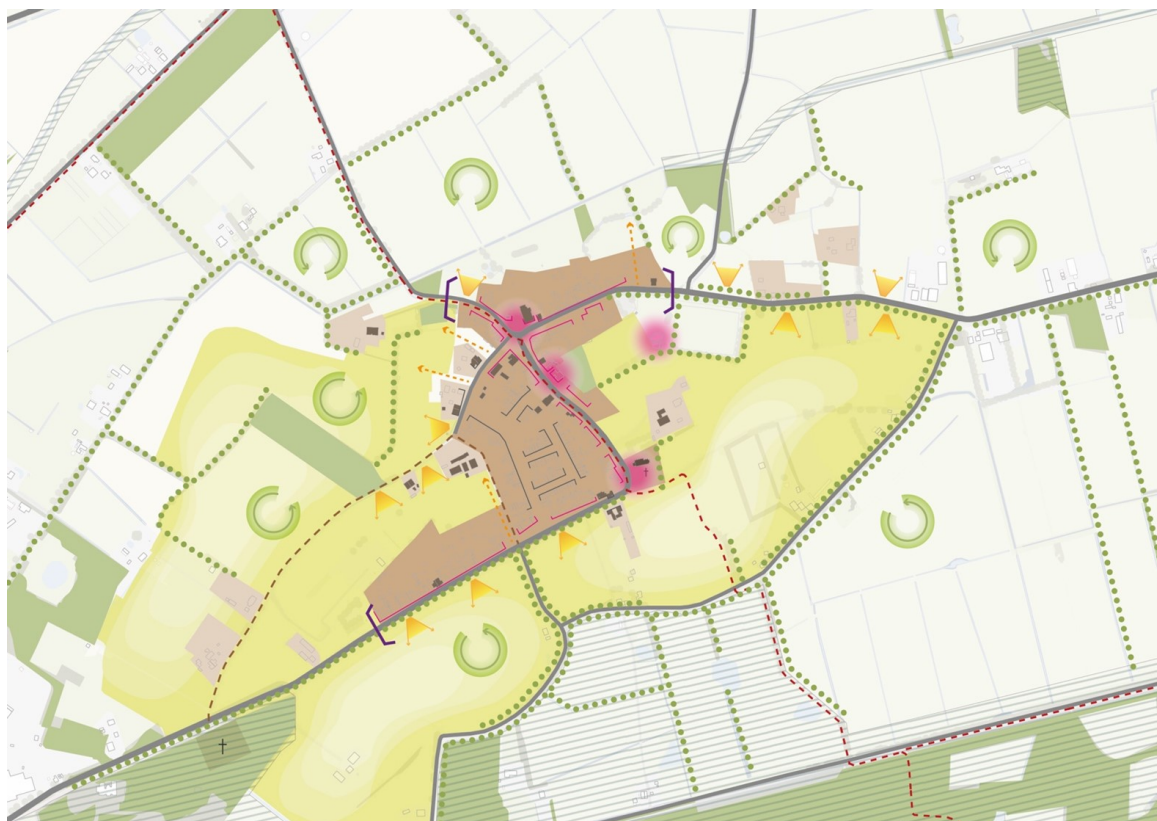
3.10 Gebiedskwaliteiten en landschappelijke kaders

Bijgaande kaarten geven een samenvatting van de gebiedskenmerken en kwaliteiten. Deze kunnen aanknopingspunten geven bij de vraag of en in welke mate woningbouwontwikkeling in Hall stedenbouwkundig gezien passend zijn. Voor deze vraag zijn in ieder geval de overgangen van de hogere droge gronden (de essen) naar de lagere natte gronden kenmerkend en waardenvol. Ook de doorzichten die bestaan vanaf de lintvormige wegen zijn waardenvol. Door die doorzichten is Hall op aangename

wijze verbonden met haar omgeving. De groenstructuur van Hall is ook waardevol omdat ze het coulissenlandschap maken.

In Hall liggen enkele ontmoetingsplekken, de kerk, de Wheme en de schoolomgeving en de sportvoorzieningen. Deze plekken en een goede verbinding ertussen is belangrijk voor de inwoners.

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





	Entree dorp
	Bijzondere essen en bouwlanden
	Weids uitzicht
	Door zicht naar landschap
	Coulisse landschap Ontsloten landschappelijke 'kamer'
	Kern Hall
	Losse bebouwingsclusters
	Lint bebouwing
	Overige bebouwing
	Gebouwen voor 1930
	Ontmoetingsplek
	Onverharde pad
	Fietsnetwerk
	Groenstructuur- bomensingel
	Groenstructuur- bomenlaan
	Groenstructuur- bos
	Natuurnetwerk Nederland
	Begraafplaats





Entree dorp:

grens bebouwde kom maar ook gevoelsmatig de grens van de kern. Behouden van een compacte kern, 'grotere' uitbreidingen buiten deze grens zijn niet wenselijk.



Essen: de herkenbare essen in het landschap open houden en niet bebouwen



Uitzicht op het landschap behouden.

Het landschap is zo goed beleefbaar vanuit het dorp



Coulissenlandschap:

Behouden landschappelijke groene kamers. Dragen bij aan de sfeer en identiteit van de kern in het groene coulissenlandschap.



Door zicht naar landschap:

behouden van doorzichten, tussen bebouwing/losse bebouwingscluster, richting het landschap. Groene sfeer beleefbaar houden vanuit het dorp.



Gebieden waar veel water blijft staan na een regenbui
(regenbui van 70mm na 2 uur)



Onderscheid houden tussen de kern Hall en losse bebouwingsclusters aan linten. Bijvoorbeeld een van de oudere linten in het dorp is de Zwarteweg. Hier wisselen losse bebouwingsclusters en landschap zoals bouwland elkaar af. Dit beeld willen we behouden en versterken. De linten blijven open met afwisselend bebouwing en uitzicht op het landschap.

4 Ontwerpend onderzoek, op weg naar een visie

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe de selectie van woningbouwlocaties is gemaakt. Daarnaast wordt het concept voor uitbreiding van het dorp beschreven en is er voor de geschikte locaties een ontwerpend onderzoek gemaakt.

4.1 Selectie van locaties

De vraag die voorligt is in welke mate woningbouw in Hall kan worden toegevoegd rekening houdend met de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de kern. De analyse geeft handvaten voor het beoordelen van verschillende locaties rondom Hall.

Uit de analyse blijkt dat er enkele belemmeringen (p. 26) zijn waar rekening mee moet worden gehouden. Sommige belemmeringen maken woningbouw niet mogelijk op locaties, met andere belemmeringen moet rekening worden gehouden in het ontwerp. Daarnaast zijn er verschillende gebiedskwaliteiten en landschappelijke elementen (p. 28) die als waardevol worden beschouwd en als kaders gelden:

- de kenmerkende hoger gelegen essen (cultuurhistorisch waardevol)
- het coulissenlandschap, de landschappelijke groene kamers
- de doorzichten naar en uitzichten op het landschap
- de duidelijke begrenzing van het dorp, waarbij de overgang van dorp naar het buitengebied duidelijk voelbaar is

- De nattere gebieden waar vaker regenwater blijft staan

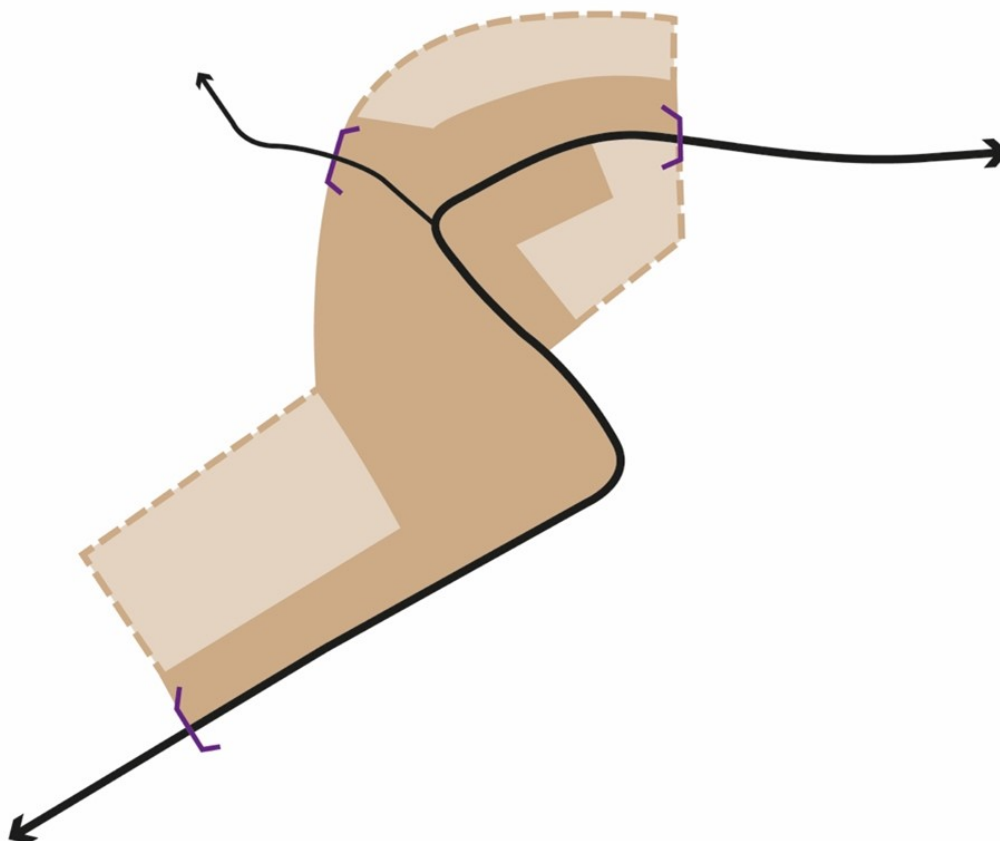


-  Geschikte locatie
-  Beperkte mogelijkheden
-  Ongeschikte locatie

De combinatie van deze verschillende belemmeringen, gebiedskwaliteiten en landschappelijke kaders vormen een kaart waaruit blijkt waar woningbouw wel of juist niet geschikt wordt bevonden voor woningbouw direct rondom de kern Hall.

4.2 Concept uitbreiding

Aan de hand van het locatieonderzoek komen we tot een 4-tal mogelijke ontwikkelingsrichtingen. Hierbij is het uitgangspunt om de kern Hall compact te houden. Ontwikkellocaties vallen binnen de dorpsentrees achter het bestaande lint. Het lint, de Hallseweg en Dorpsstraat, wordt niet verder uitgebreid buiten de bebouwde kom.



4.3 Ontwikkeling in oostelijke richting

Door een sportveld te verplaatsen kunnen we ruimte maken voor woningbouw. Bijgaande kaart laat dit in vlekken zien. Deze ontwikkeling gaat uit van het behoud van de bestaande bomen. We zien een kans om enkele voetgangersroutes toe te voegen zodat de fijnmazigheid van de kern versterkt wordt en waarmee de ontmoetingsplekken beter verbonden worden. In deze schets wordt de sportvoorziening ook gezien als te versterken ontmoetingsplek voor Hall. Bijvoorbeeld door de dorpsvereniging hier toe te voegen (HOED, hall onder een dak).

Parkeren voor de sportvelden en voorzieningen kan gecombineerd worden met de parkeerplaats bij Bello.



Wandelroute - indicatief



Ontsluitingsroute - indicatief



Ontwikkellocatie



Voetbalveld verplaatst - indicatief



Kantine voetbalclub



Transformatiemogelijkheid



Landschappelijke structuur behouden





Vraagstukken en aandachtspunten bij ontwikkeling	
Cultuurhistorische waarden	• Bij het verplaatsen van een voetbalveld wordt de rand van een es aangetast. Onderzocht moet worden of en hoe dit landschappelijk ingepast kan worden. • Het voetbalveld achter Bello valt officieel in het gebied van de es. Maar deze locatie is in de huidige situatie aangetast, doordat het een voetbalveld is.
Archeologische waarden	Het bestaande voetbalveld aan de oostzijde ligt deels in een gebied met hoge archeologische waarde.
Natuur en landschap	• Behouden van bestaande landschappelijke structuren. • Onderzoeken kwaliteit bomen in het bosje achter de Wheme. • Behouden en openbaar toegankelijk maken van het bosje achter de Wheme.
Bodem en water	Waterberging moet altijd passend opgelost worden in het gebied.
Belemmeringen	Rekening houden met geluid vanuit de horecagelegenheid Bello en de voetbalvelden.
Bereikbaarheid auto	• De locatie moet worden ontsloten via de Dorpsstraat. • Aandachtspunt is het parkeren van de horecagelegenheid Bello, dit moet ook een locatie krijgen in het gebied. • Aandachtspunt is het parkeren voor de voetbalvereniging.

4.4 Ontwikkeling in westelijke richting

Binnen de lintstructuur van de Hallseweg en de Zwarteweg zien we ook ruimte voor woningbouw ontwikkeling. We zien hier een lange termijn ontwikkeling voor ons die in meerdere fasen gerealiseerd kan worden. Daarbij gelden enkele ruimtelijke randvoorwaarden. Ten eerste moet de ontwikkeling niet volledig tot aan de Zwarteweg lopen. De Zwarteweg zien we als een onverharde route waaraan enkele erven ontwikkeld kunnen worden met behoud van doorzichten.

Achter deze erven zien we een bouwveld dat in fasen kan groeien. Om de ontwikkeling dorps te houden en (openbaar) groen te behouden in de kern ligt deze nieuwe ontwikkeling los van de huidige kern. Het open gat aan de Hallesweg blijft dus open als een groene buffer (speel-, wandelplek) tussen de huidige kern en de nieuwe ontwikkeling. In de huidige kern is nu weinig openbaar groen aanwezig, dit is een kans om een groene openbare plek toe te voegen in het dorp.



In bijgaande schets is zichtbaar dat het potentiële bouwveld over bestaande tuinen is geprojecteerd. Dat is geen must maar we zien dit wel als kans/optie. Voorstelbaar is dat diverse eigenaren mee zouden willen doen in een gebieds-ontwikkeling omdat hun tuinen te groot zijn of dat ze behoefte hebben aan nieuwbouw voor zichzelf of hun kinderen. Eventueel is zelfrealisatie passen binnen een grotere gebieds-ontwikkeling mogelijk.

Bij deze westelijke ontwikkelingsmogelijkheid zou rekening gehouden moeten worden met een eindbeeld waarbij de ontsluiting meegroeit; in het eindbeeld zou de gehele buurt direct vanaf de dorpsentree bij de Hallseweg ontsloten kunnen worden. Daarmee wordt het in het dorp wat betreft autoverkeer nauwelijks drukker.



-  Wandelroute - indicatief
-  Ontsluitingsroute - indicatief
-  Ontwikkellocatie
-  Transformatiemogelijkheid
-  Landschappelijke structuur behouden





Vraagstukken en aandachtspunten bij ontwikkeling	
Cultuurhistorische waarden	De locatie ligt in het gebied van de essen. Echter zijn de echte kenmerkende hoogteverschillen van de essen voornamelijk zichtbaar ten noorden van de Zwarteweg en ten zuiden van de Hallseweg. Kwaliteiten van de es op de huidige locatie moet onderzocht worden.
Archeologische waarden	De locatie ligt geheel in een gebied met hoge archeologische waarde. Hier zal nader onderzoek moeten plaatsvinden.
Natuur en landschap	Waar mogelijk rekening houden met bestaande landschappelijke structuren.
Bodem en water	• Dit gebied ligt tussen hogere essen waardoor water hier langer kan blijven staan. Regenwater is hierdoor een aandachtspunt. • Waterberging moet altijd passend opgelost worden in het gebied.
Belemmeringen	De locatie van de ontsluiting aan de zuidzijde valt binnen de contour van de buisleiding, waarbinnen geen woonwijken gebouwd mogen worden.
Bereikbaarheid auto	• Verkeersonderzoek waarschijnlijk noodzakelijk voor de afwikkeling van verkeer via de Hallseweg en Domineeskamp. • De locatie moet worden ontsloten via de Domineeskamp en Hallseweg. De Zwarteweg blijft autoluw. • Aandachtspunt is het slechte zicht bij het kruispunt van de Domineeskamp en de Dorpsstraat.

4.5 Oostelijke ontwikkeling erf ontwikkeling

Aan de oostzijde ligt een fraaie boerderij met landerijen. Vanuit het dorp is deze ruimte nauwelijks beleefbaar. Voorstelbaar is dat de ruimte zichtbaar een deels openbaar zou worden door een route aan te leggen. Zo wordt ook de kerk prominenter en beter beleefbaar. We zien dit niet als woningbouw ontwikkeling maar wel voorstelbaar is dat binnen bestaande (schuur)volumes woningen worden gerealiseerd.



Vraagstukken en aandachtspunten bij ontwikkeling

Cultuurhistorische waarden	Het gebied ligt op een es.
Archeologische waarden	De locatie ligt geheel in een gebied met hoge archeologische waarde. Hier zal nader onderzoek moeten plaatsvinden.
Natuur en landschap	• Behouden van bestaande landschappelijke structuren. • Zichtbaar maken van het erf vanaf de Dorpsstraat.
Bodem en water	Waterberging moet altijd passend opgelost worden in het gebied.
Belemmeringen	n.v.t.
Bereikbaarheid	Toevoegen van een langzaamverkeersroute over het gebied.

4.6 Ontwikkeling in noordelijke richting

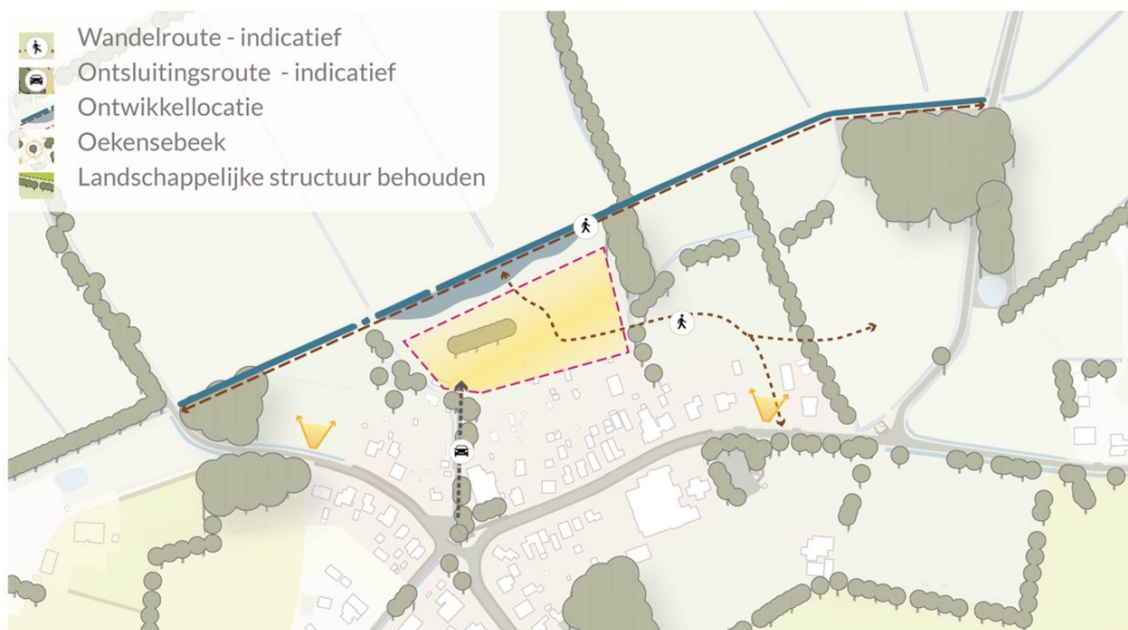
Aan de noordzijde zien we achter het dorpslint kans voor een kleine woningbouwlocatie. Deze locatie is voorstelbaar omdat deze goed aansluit op de structuur van het dorp en het zicht vanuit het dorp op



het landschap niet beperkt. De locatie houdt de ontwikkeling van het dorp compact. De locatie lijkt voldoende ruim om daar een klein buurtje van te maken zonder dat het een achterafgelegen 2e lijns bebouwing wordt. De ontsluiting voor de auto is voorstelbaar via het Haagenstraatje. Daarvoor is aanpassing van het profiel en aansluiting op de hoofdweg nodig, ook met oog op verkeersveiligheid nabij de school.

In deze gebiedsontwikkeling zien we ook extra ruimte voor de Oekensebeek. Daarnaast kan er een extra ommetje gemaakt worden dat aansluit op het klompenpad waardoor de Oekensebeek nog beter beleefbaar gemaakt wordt.

Daarnaast is het voorstelbaar dat er ook zicht wordt gecreëerd op het achterliggende landschap en de Oekensebeek vanuit de woningbouwlocatie. Dit kan door (enkele) voorkanten richting het landschap te maken en/of door een doorzicht te maken vanuit het buurtje richting het landschap.





Vraagstukken en aandachtspunten bij ontwikkeling	
Cultuurhistorische waarden	n.v.t.
Archeologische waarden	n.v.t.
Natuur en landschap	• De Oekensebeek is een leefgebied voor verschillende dieren, zoals salamanders. Door de ligging aan de beek is een flora en fauna onderzoek nodig. • Behouden van bestaande landschappelijke structuren.
Bodem en water	• De Oekensebeek en de zone er omheen is lager gelegen. Water is hier een aandachtspunt. • Waterberging moet altijd passend opgelost worden in het gebied.
Belemmeringen	n.v.t.
Bereikbaarheid auto	• De ontsluiting van het gebied moet onderzocht worden. Het Haagenstraatje is nu erg smal. • Het kruispunt Dorpsstraat, Zwarteweg, Slatweg, Haagenstraatje wordt als onveilig ervaren.

4.7 Conclusie

We zien voor Hall diverse mogelijkheden voor woningbouw passend binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. Voor zowel de oostelijke, noordelijke als westelijke mogelijkheid is een nader haalbaarheidsonderzoek op zijn plaats. Het is vervolgens aan de initiatiefnemers om binnen de kaders van deze visie een concreter plan te ontwikkelen.





*Dit besluit is genomen tijdens de openbare raadsvergadering van 09 juli 2026.
De raad van de gemeente Brummen,
De griffier, M.E.A. Knook
Voorzitter Ir. J.N. Rozendaal*