



LOS • ruimte maak je samen

# Stedenbouwkundig onderzoek, Visie Hall

In opdracht van de Gemeente Brummen





**LOS** • ruimte maak je samen

Laatst gewijzigd: 29/04/2025

**LOS stadomland B.V.**

Nieuwe Linie 1-3,

5264 PJ Vught

Tel: 073 - 7113770

[info@losstadomland.nl](mailto:info@losstadomland.nl)

[www.losstadomland.nl](http://www.losstadomland.nl)

# Inhoudsopgave

|      |                                               |    |
|------|-----------------------------------------------|----|
| 1.   | Inleiding                                     | 5  |
| 2.   | Analyse                                       | 7  |
| 2.1. | Ruimtelijke ontwikkeling 'Ligt op Groen'      | 7  |
| 2.2. | Geomorfologie, hoogte, bodem                  | 8  |
| 2.3. | Historische reeks                             | 12 |
| 2.4. | Huidig landschap                              | 15 |
| 2.5. | Verkeerstructuur                              | 16 |
| 2.6. | Belemmeringen                                 | 18 |
| 2.7. | Ruimtelijke kenmerken van de rand             | 19 |
| 2.8. | Gebiedskwaliteiten en landschappelijke kaders | 20 |
| 3.   | Ontwerpend onderzoek, op weg naar een visie   | 22 |
| 3.1. | Concept uitbreiding                           | 22 |
| 3.2. | Ontwikkeling in oostelijke richting           | 23 |
| 3.3. | Ontwikkeling in westelijke richting           | 26 |
| 3.4. | Oostelijke ontwikkeling erf ontwikkeling      | 30 |
| 3.5. | Ontwikkeling in noordelijke richting          | 31 |





Afbeelding 1. Luchtfoto omgeving Hall



Afbeelding 2. Luchtfoto Hall

# 1. Inleiding

In de kleine kern Hall is behoefte aan woningbouw voor de toekomst. De stichting Hall bouwt en stichting Hall leeft hebben 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.



## 2. Analyse

### 2.1. 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'





#### Legenda analyse

- Karakteristieke rooiliijn lintbebouwing
- Waardevolle ruimtelijke eenheid
- Historisch-landschappelijke eenheid
- Groengebied
- Structureel groen kern
- Sportvelden
- Zicht
- Groene soepele rand
- Harde ongepaste rand
- Geleidelijke overgang dorp-landschap
- Overlast verkeer kernniveau
- Interessante plekken / ruimten
- Ruimtelijk knelpunt



#### Legenda concept

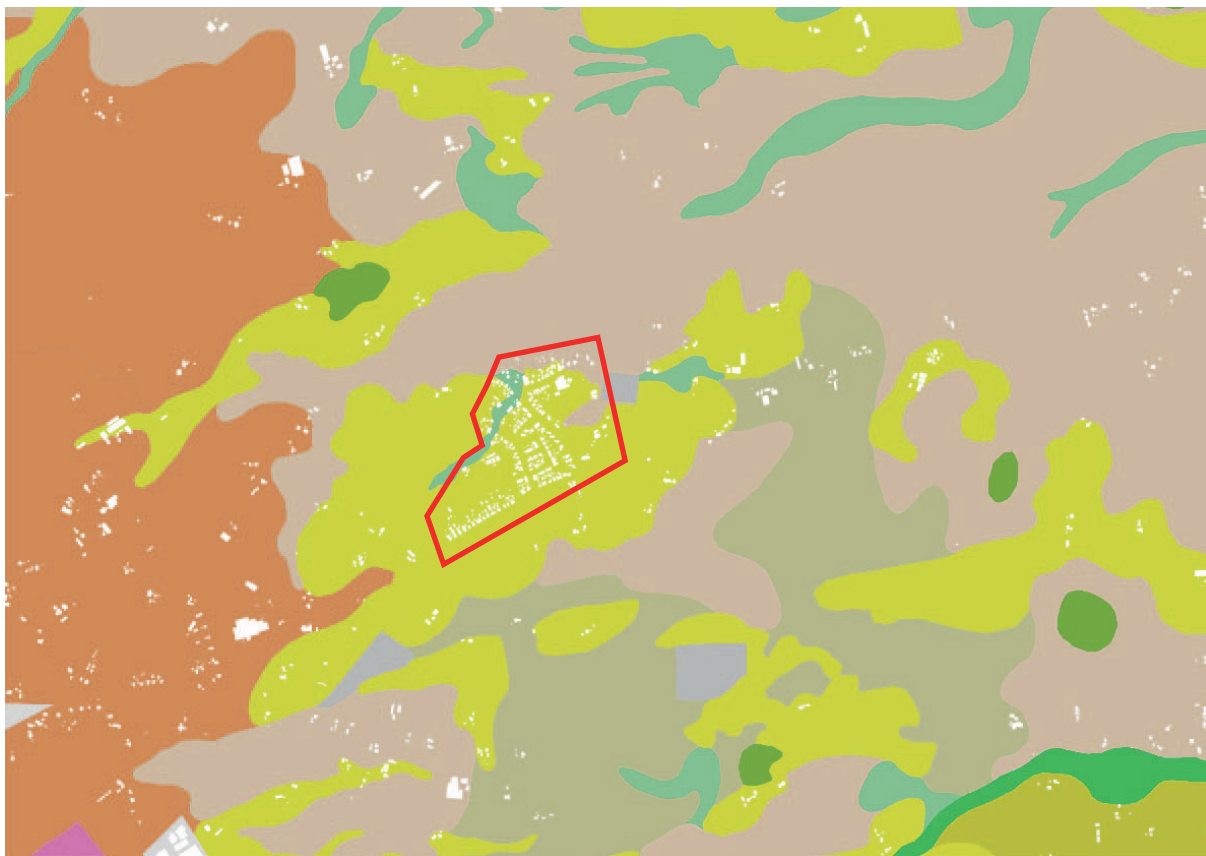
- Versterken ruimtelijk structuur
- Versterken visuele en fysieke relatie
- Versterk poortfunctie
- Maak landschap element beleefbaar
- Maak een groene soepele dorpsrand
- Kwalitatieve herinrichting knooppunter
- Verdichting mogelijk
- Versterk groene kwaliteiten omgeving

Afbeelding 3. Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Empe Bron: Ligt op groen! BRO

## 2.2. Geomorfologie, hoogte, bodem

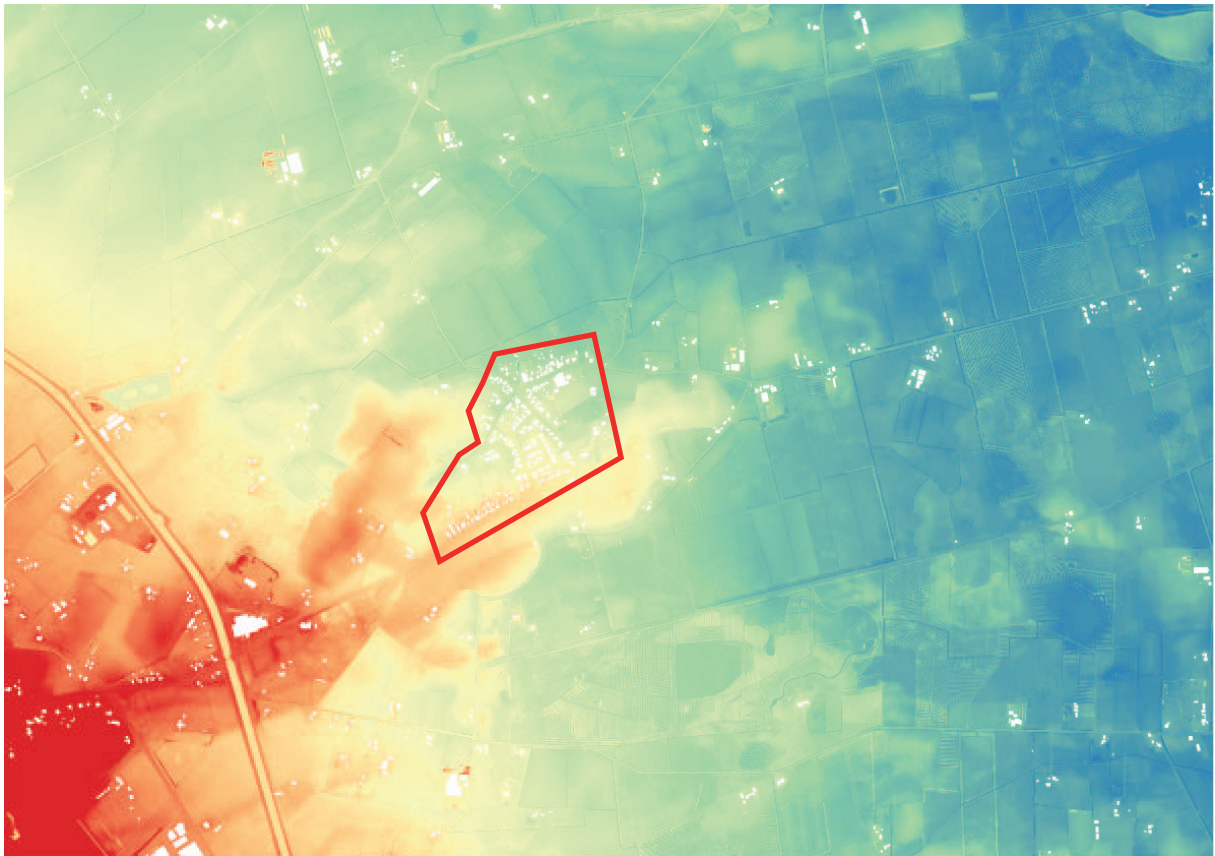
Het dorp Hall is ontstaan op een dekzandrug. De dekzandrug is een uitloper van het veluwemassief. Deze gronden onder en direct rondom Hall zijn al eeuwen in gebruik en zijn zwarte enkeerdgronden / oudere bouwlanden. Rondom het dorp liggen wat lagere en daarmee relatief nattere gronden. Dit zijn beek-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



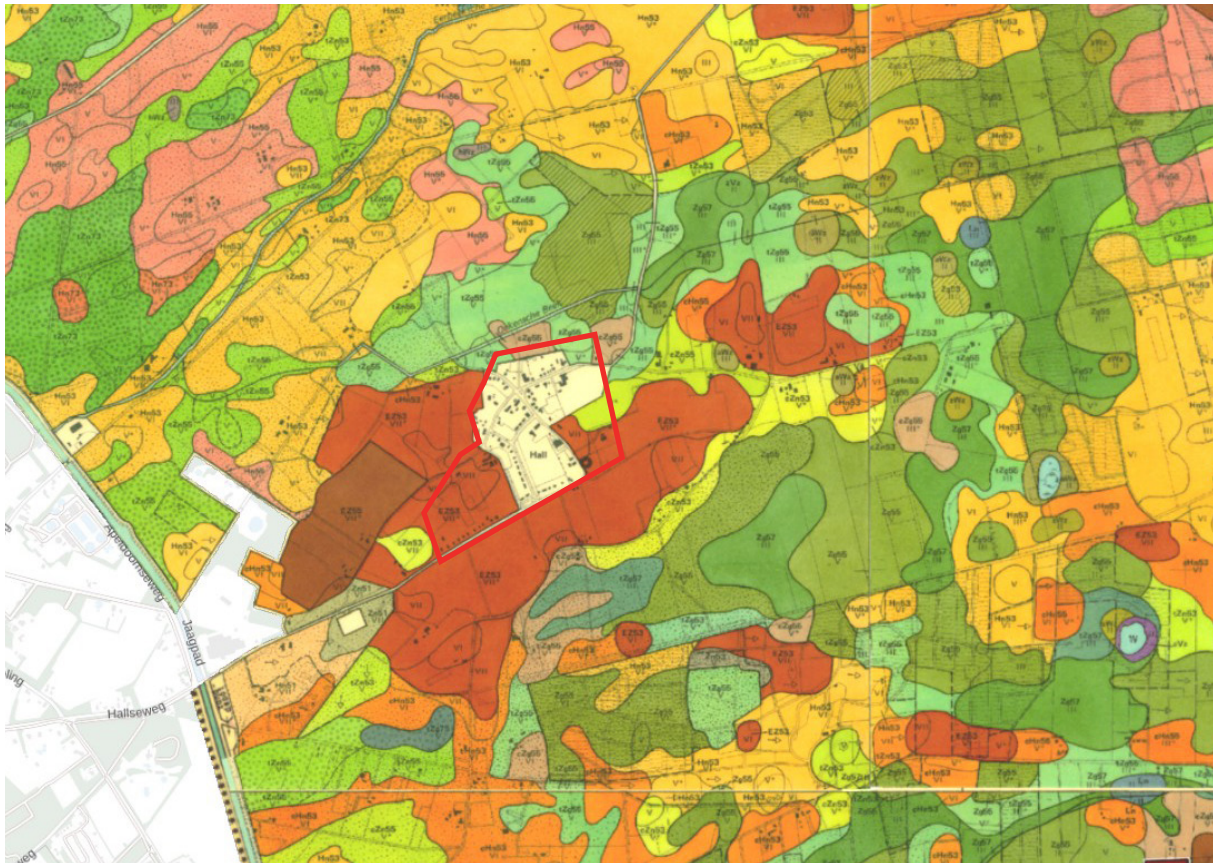


Afbeelding 4. Geomorfologie

- Beek/dal/overstromingsvlakte
- Beekdalbodem
- Daluitspoelingswaai
- Dalvormige laagte
- Dekzandrug
- Dekzandwelvingen
- Laagte zonder randwal
- Plateau-achtige storthoop, opgehoogd, opgespot
- Vlakke ontstaan door afgraving en/of egalisatie
- Vlakke van sneeuwmeltwaterafzettingen
- Welvingen in sneeuwmeltwaterafzettingen



Afbeelding 5. Hoogte (AHN)



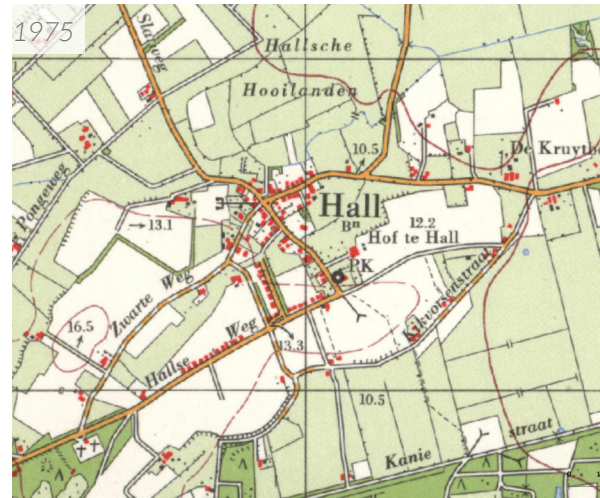
Afbeelding 6. Bodem

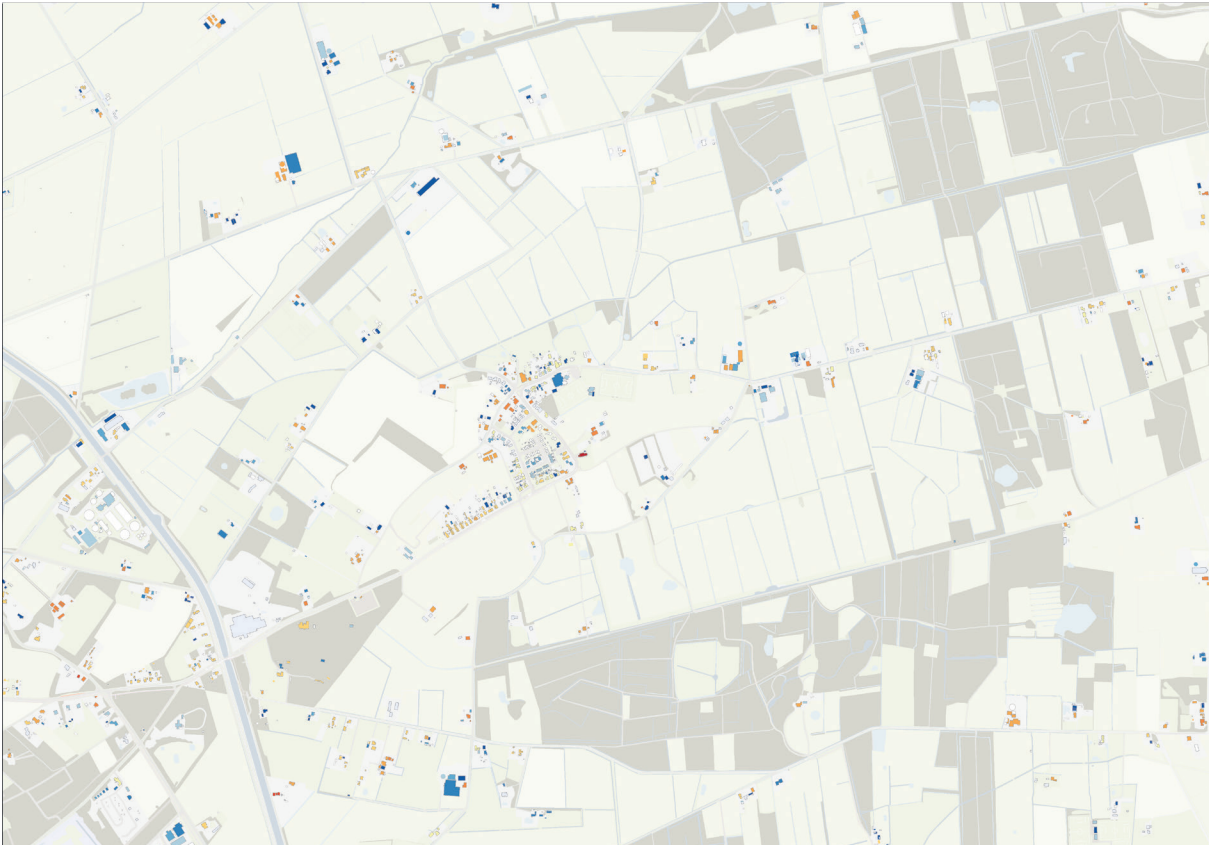


### 2.3. Historische reeks

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 Dorpsstraat-Zwarteweg). In de loop van de tijd is de kern wat verder uitgegroeid waarbij de Hallsweg en harde grens vormt.





Afbeelding 8. Bouwjaren

**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



Afbeelding 9. Huidig landschap

## 2.4. 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'.

### Legenda

-  Essen
-  Coulissenlandschap

## 2.5. Verkeerstructuur

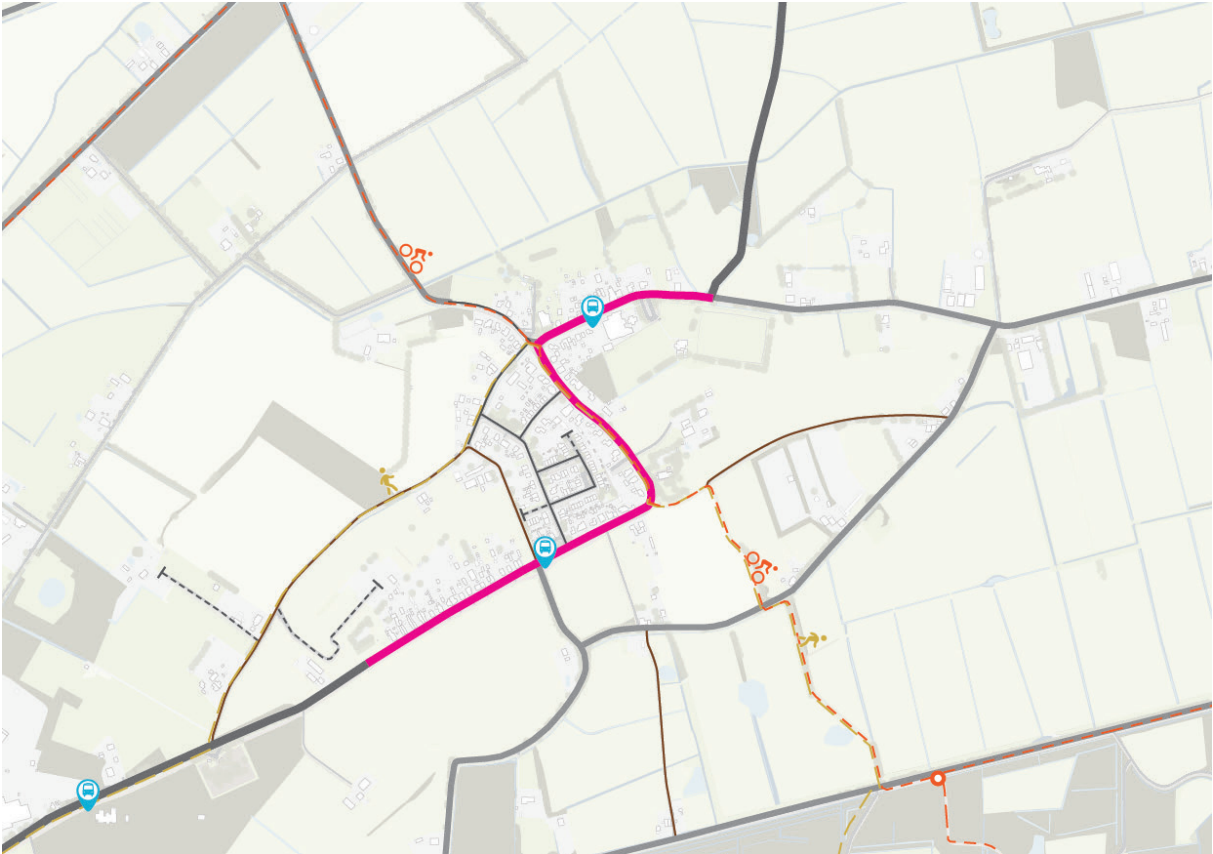
De hoofdroute door en naar Hall is de Hallseweg – Dorpstraat - Voorstraat. Buiten de kom mag je 60km/u rijden daarbinnen 30 km/u.

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 loopstrook 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.

Er zijn geen echte 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.



Afbeelding 10. Infrastructuur

Legenda

- Infrastructuur
- 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

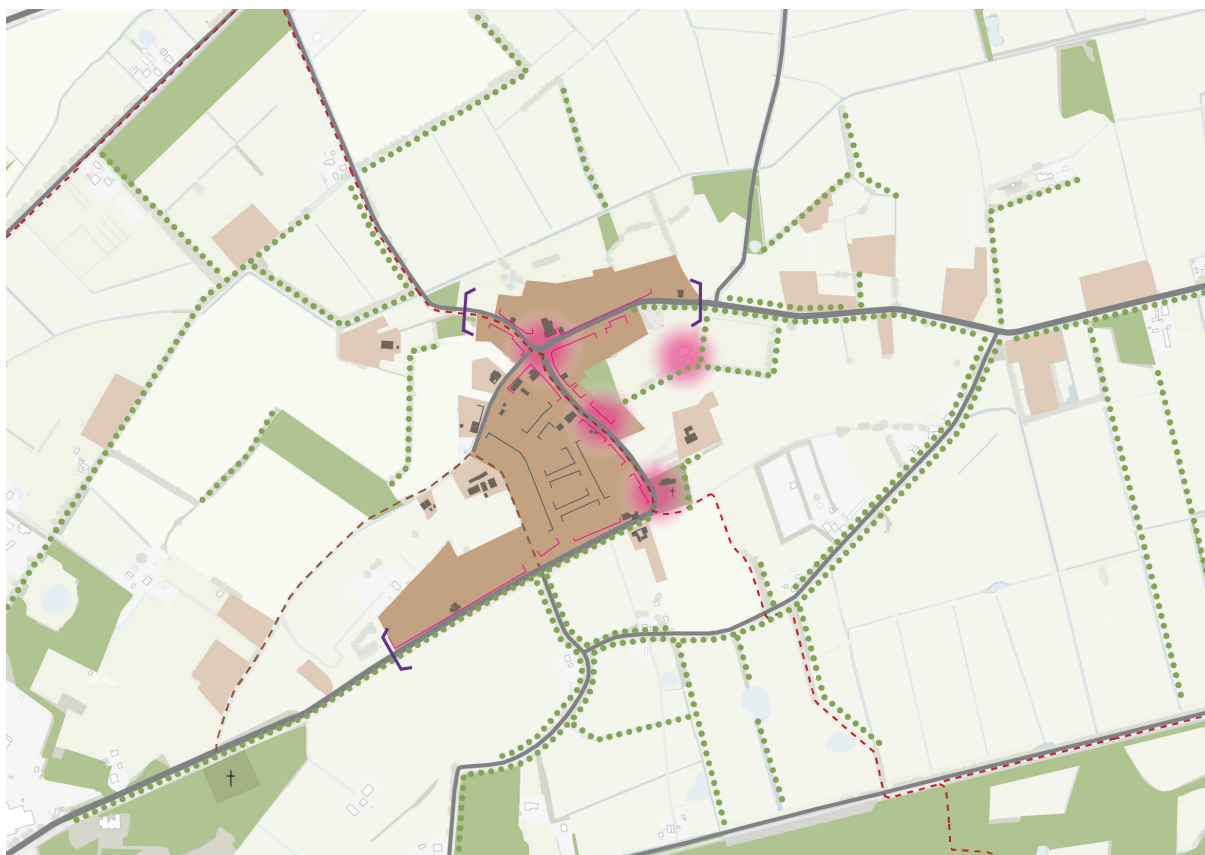
## 2.6. Stedenbouwkundige structuur

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 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.

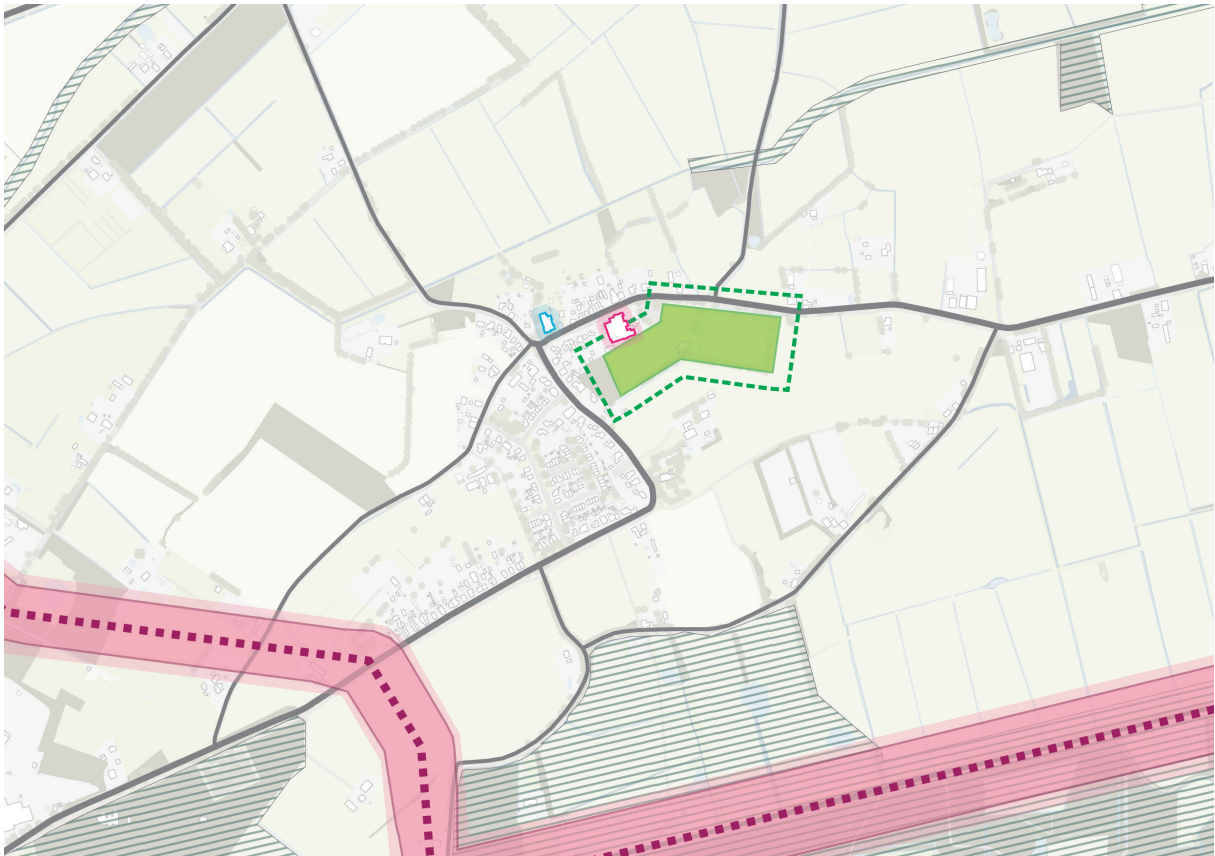


Afbeelding 11. Stedenbouwkundige structuur

#### Legenda

Stedenbouwkundige structuur

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



Afbeelding 12. Belemmeringen

2.7. Belemmeringen

Er zijn enkele belemmeringen aanwezig voor het bouwen van woningen. Op de kaart zijn ze verbeeldt.

Legenda

Knelpunten

- Indicatieve contour sportveld 30m
- Brandaandachtsgebied
- Buisleiding
- Contour Buisleiding PR 10-8  
Binnen deze contour mogen geen woonwijken gebouwd worden
- Natuurnetwerk Nederland
- Horeca - rekening houden met geluid
- School - rekening houden met geluid



Afbeelding 13. Dorpsranden

## 2.8. Ruimtelijke kenmerken van de rand

De kwaliteit van een dorpskern wordt mede 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.



Afbeelding 14. Gebiedskwaliteiten

**2.9. 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 waardevol. Ook de doorzichten die bestaan van af de lintvormige wegen zijn waardevol. Door die doorzichten is Hall op aangename wijze verbonden met haar omgeving. De groenstructuur van Hall is ook waardevol omdat ze het coulissenlandschap maken.



Afbeelding 15. Landschappelijke kaders

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

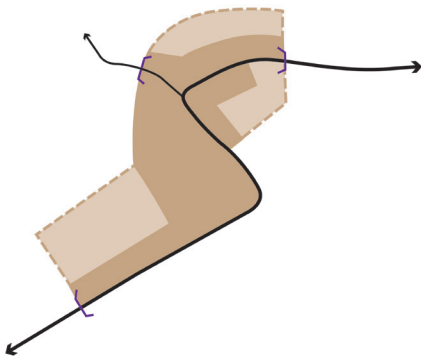
- Kaders**
- Entree dorp: grens bebouwde kom maar ook gevoelsmatig de grens van de kern. Behouden van een compacte kern, 'grotere' uitbreidingen buiten deze grens zijn niet wenselijk.
  - Essen: de herkenbare essen in het landschap open houden en niet bebouwen
  - Uitzicht op het landschap behouden. 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.

# 3. Ontwerpend onderzoek, op weg naar een visie

## 3.1. Concept uitbreiding

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. Binnen de eerder geschetste landschappelijke kaders komen we tot een 3-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.

Afbeelding 16. Concept Hall - compacte kern



## 3.2. 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.



Afbeelding 17. Hall Oost Optie A



Afbeelding 18. Hall Oost Optie B



Afbeelding 19. Hall Oost Optie C

### 3.3. 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 ontwikkelt kunnen worden.

Achter deze erven zien we een bouwveld dat in fases 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 gebiedsontwikkeling 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 gebiedsontwikkeling 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 dorp-sentree bij de Hallseweg ontsloten kunnen worden. Daarmee wordt het in het dorp wat betreft auto-verkeer nauwelijks drukker.





Afbeelding 20. Hall West Optie A



Afbeelding 21. Hall West Optie B



Afbeelding 22. Hall West Optie C



Afbeelding 23. Erf

### 3.4. 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 woninbouw ontwikkeling maar wel voorstelbaar is dat binnen bestaande (schuur)volumes woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 24. Hall Noord

### 3.5. 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 de hogere gronden. De locatie houdt de ontwikkeling van het dorp compact. De locatie lijkt voldoende ruim om daar echt een buurtje van te maken zonder dat het een achterafgelegen 2e lijns bebouwing wordt. De ontsluiting voor de auto is voorstelbaar via het Haagenstraatje.

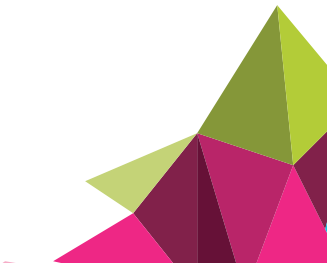
In deze gebiedsontwikkeling zien we ook extra ruimte voor de Oekensebeek en kan de Oekensebeek via een ommetje beter beleefbaar gemaakt worden.

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

## 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. Dat houdt in verder tekenen én rekenen via enkele verkennende gesprekken met grondeigenaren.







In opdracht van de Gemeente Brummen

 **LOS stadomland B.V.**

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught

Telefoon: 073 - 7113770

[info@losstadomland.nl](mailto:info@losstadomland.nl)

[www.losstadomland.nl](http://www.losstadomland.nl)