



Gemeente Brummen



LOS • ruimte maak je samen

Hall

Concept stedenbouwkundige visie

1 juli 2025



Programma avond

- Woningbehoefte onderzoek – Companen
- Concept stedenbouwkundige visie – LOS
- Vervolg
- Vragen – plenair
- Rondlopen bij posters

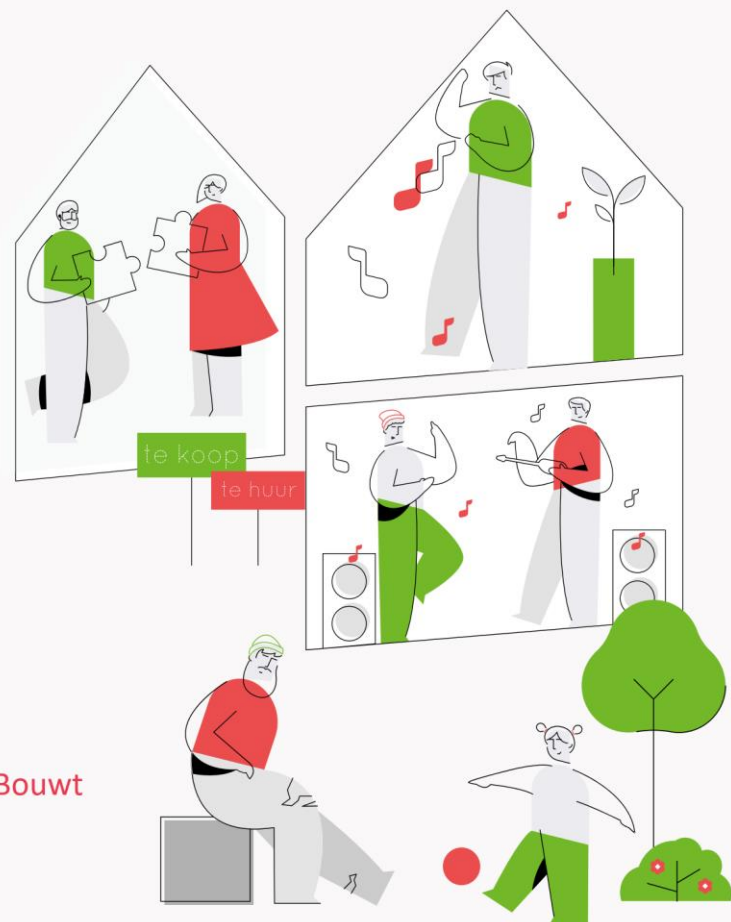


Woningbehoefte onderzoek - Companen



Nieuw woningbouw project in Hall ?

Woningbehoefte-onderzoek Hall



Stichting Hall Bouwt

12 maart 2025
Definitief

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

OPZET

Cijfermatig, statistisch onderzoek

Enquete onder bewoners Hall (www.hallbouwt.nl)

Toetsing van resultaten bij marktdeskundigen

Kwantitatieve woningbehoefte

Tabel 3.4: Kern Hall. Ontwikkeling bevolking 2018-2024

Onderwerp	2018	2024	2018-2024	Index
Hall				
Aantal inwoners	815	825	+10	101%
Aantal huishoudens	330	340	+10	103%
Gemeente Brummen				
Aantal inwoners	20.771	21.286	+515	102%
Aantal huishoudens	9.033	9.443	+410	105%

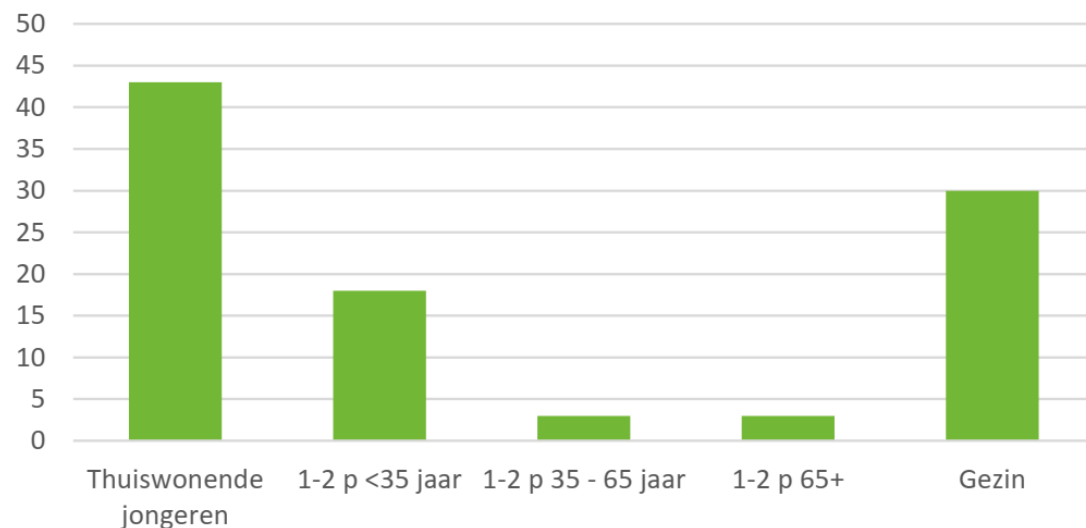
Bron: CBS

Tabel 4.3. Woondeal 2023: Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Brummen en kern Hall 2024-2040

	2024	2030	Toename 2024-2030
Gemeente Brummen	9.355	10.230	875
Kern Hall	350	395	45

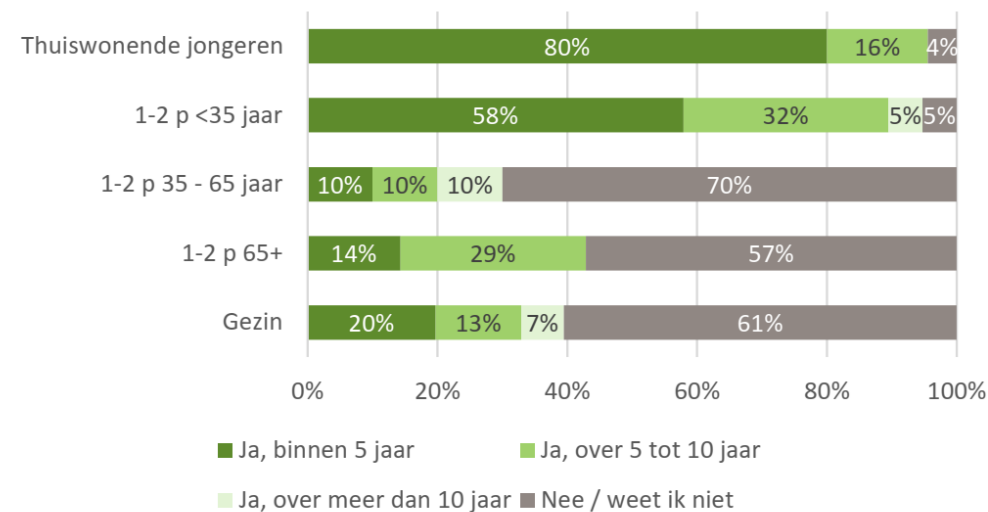
Bron: Groene Metropoolregio, Woondeal 2023, bewerking Companen.

Figuur 5.4: Hall. Respondenten met verhuisplannen, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling



Bron: enquête Companen oktober/november 2024

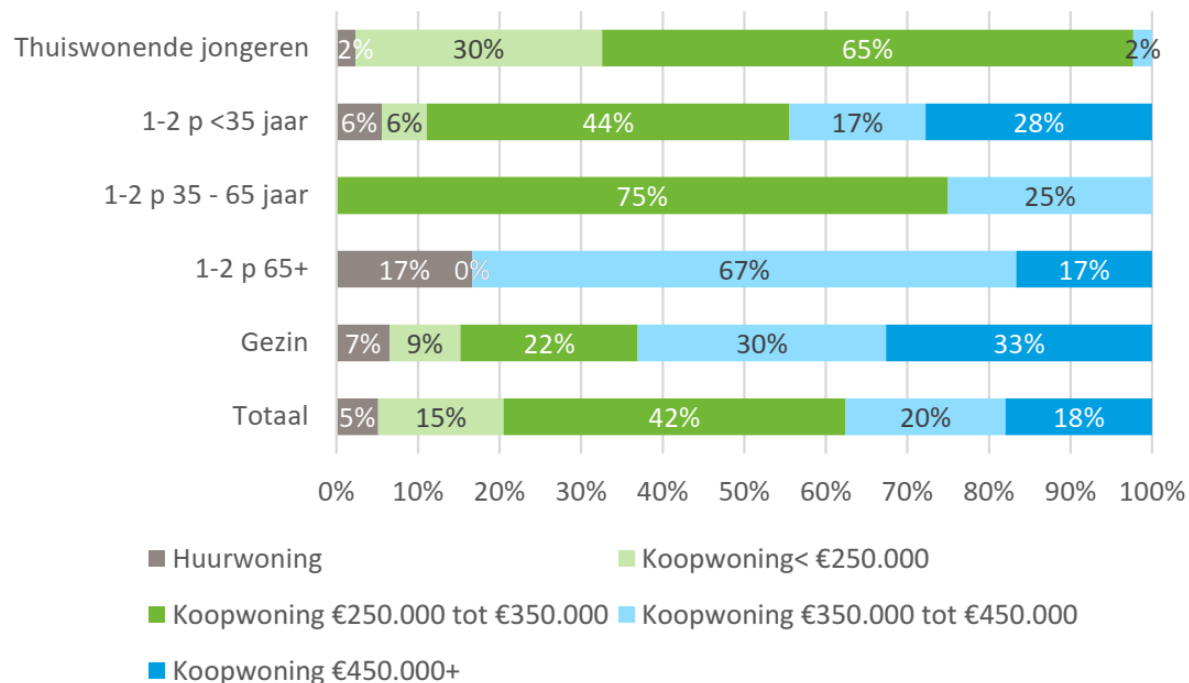
Figuur 5.5: Hall. Termijn waarop men wenst te verhuizen



Bron: enquête Companen oktober/november 2024

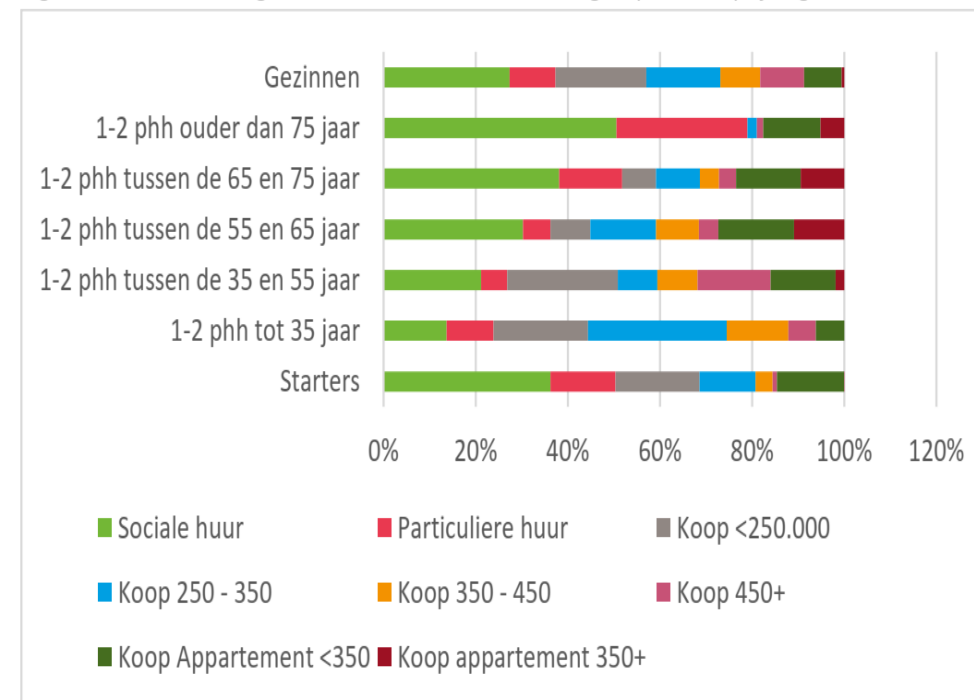
Kwalitatieve Woningbehoefte

Figuur 5.7: Hall. Woonwensen naar eigendom en prijsklasse.



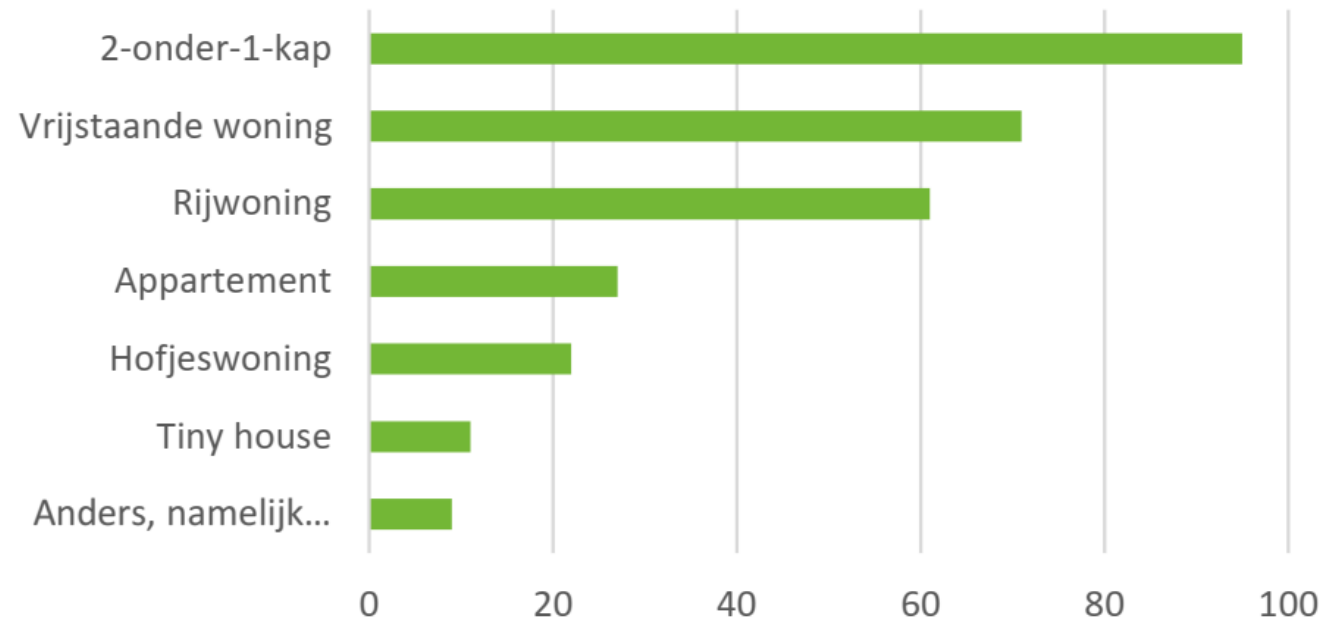
Bron: enquête Companen oktober/november 2024

Figuur 5.13: Referentiegebied Brummen. Voorkeur doelgroepen voor prijssegmenten



Bron: WoON2021

Figuur 5.8: Gewenst woningtype van respondenten met verhuisplannen (meerdere antwoorden mogelijk).



Bron: enquête Companen oktober/november 2024



Concept stedenbouwkundige visie





Agenda

- Wat is een visie?
- Locatie
- Analyse
- Ontwerpend onderzoek
- Concept stedenbouwkundige visie





Wat is een visie?

- Langetermijn visie – 30 jaar
- Toetsingskader voor gemeente bij nieuwe initiatieven
- Geen kant-en-klaar ontwerp
- Kijken niet naar perceelsgrenzen

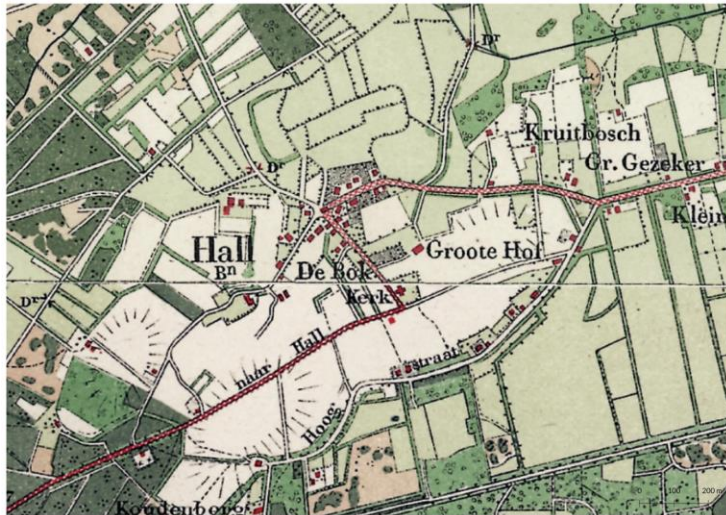




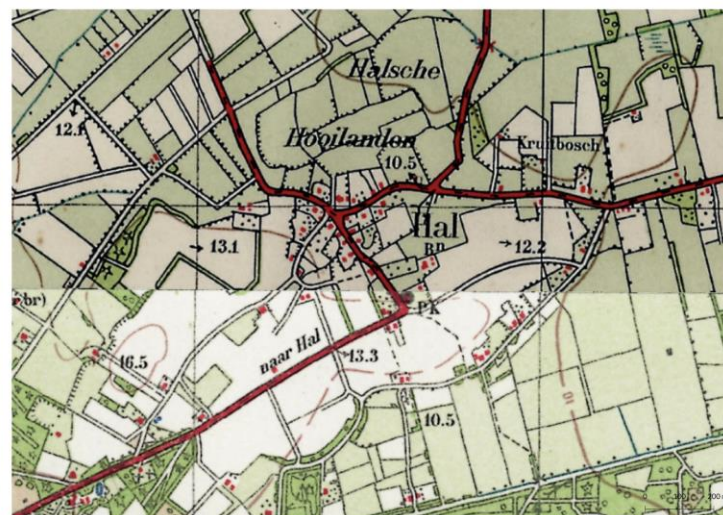
Analyse

Historische reeks

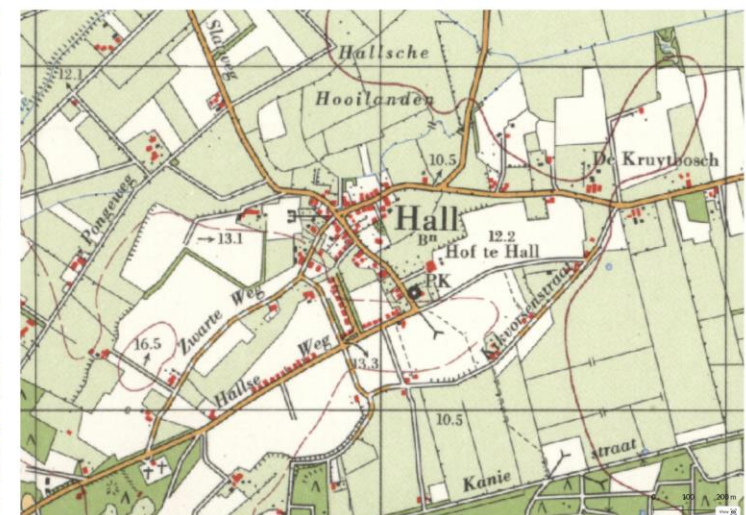
1920



1950



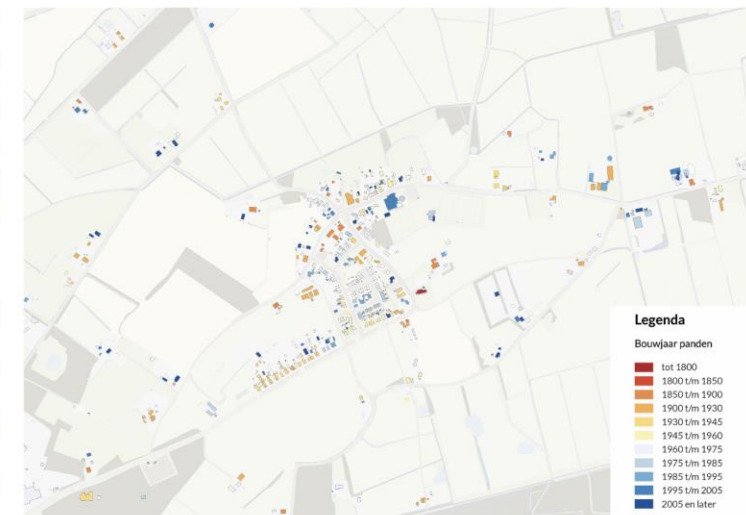
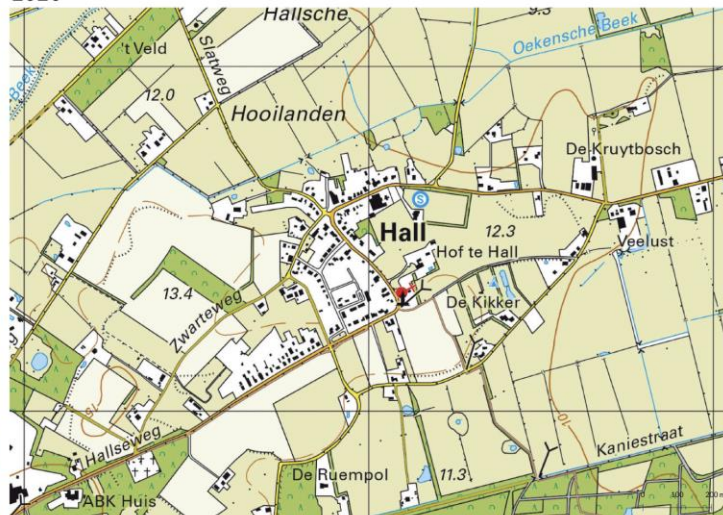
1975



2000



2020



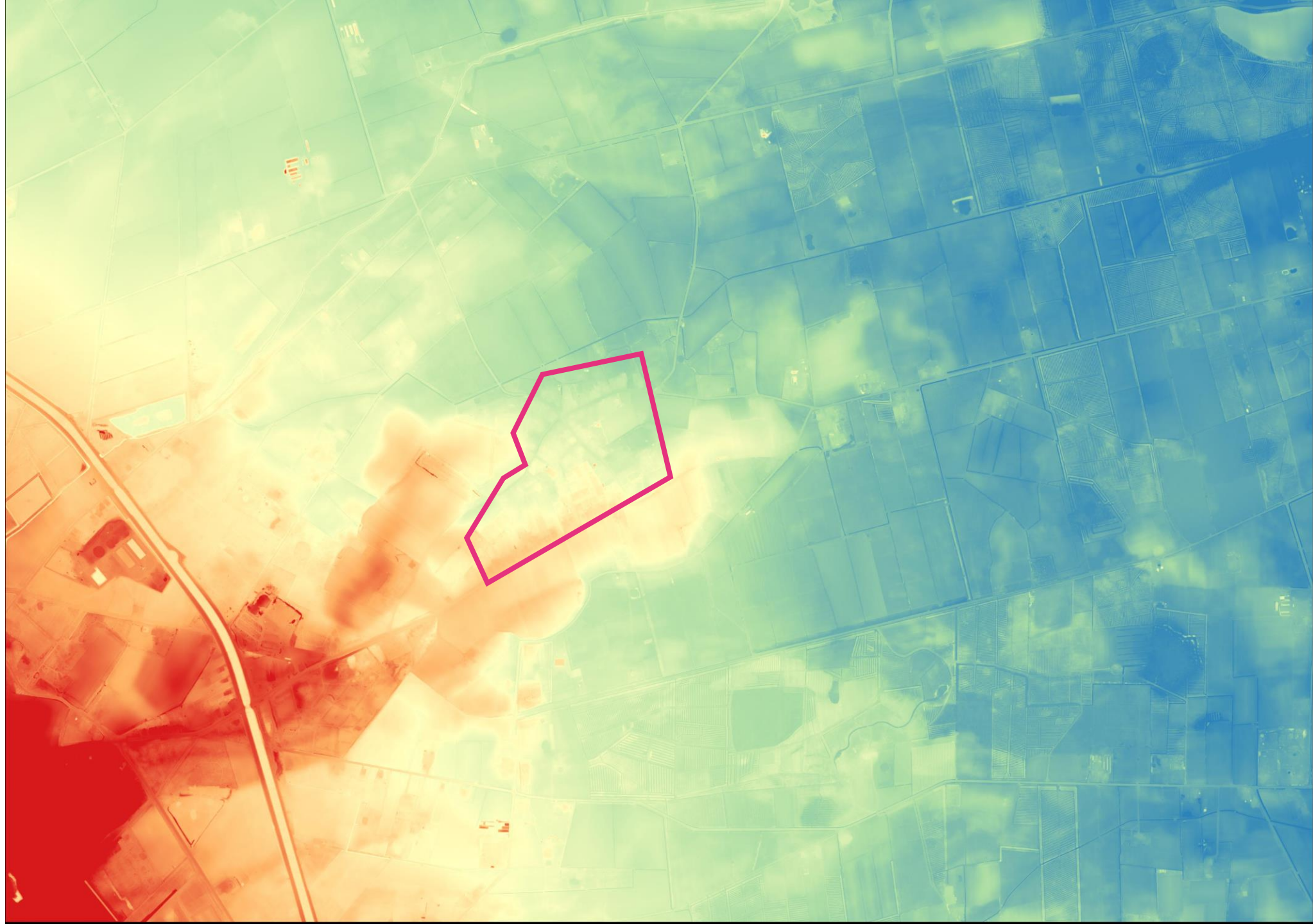
Analyse

Geomorfologie

- 
- Beek(dal)overstromingsvlakte
 - Beekdalbodem
 - Daluitspoelingswaaier
 - Dalvormige laagte
 - Dekzandrug
 - Dekzandwelvingen
 - Laagte zonder randwal
 - Vlakte ontstaan door afgraving en/of egalisatie
 - Vlakte van sneeuwmeltwaterafzettingen
 - Welvingen in sneeuwmeltwaterafzettingen

Analyse

Hoogte

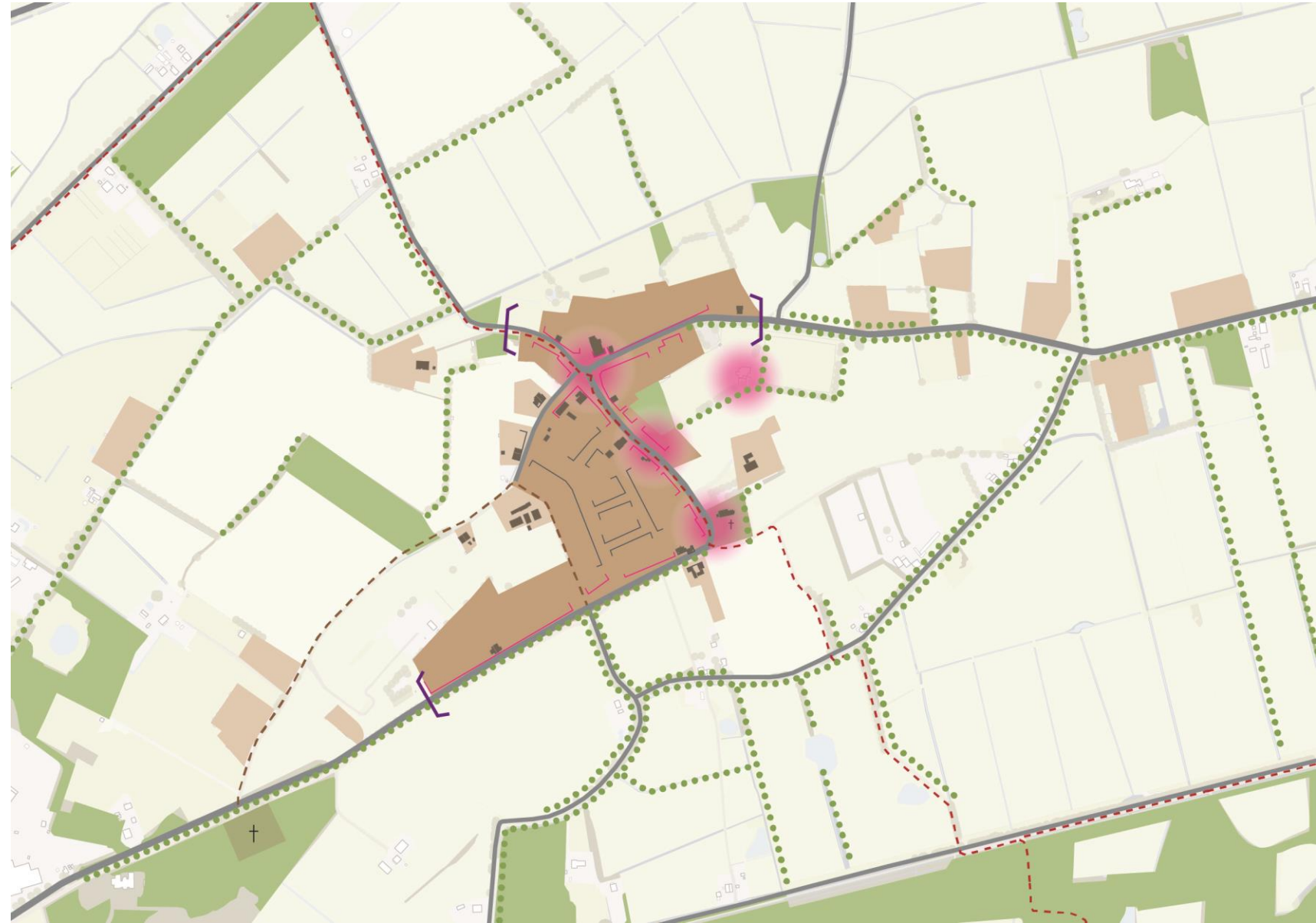




Analyse

Stedenbouwkundige structuur

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





Analyse

Verkeersstructuur

- Fietsroute
- Wandelroute
- Onverharde weg
- N787
- Apeldoornseweg 60 km/uur
- 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





Analyse

Landschap

-  Essengebied
-  Coulisse landschap
Ontsloten landschappelijke 'kamer'
-  Groenstructuur- bomen
-  Groenstructuur- bos





Analyse

Water

Waterdiepte neerslag 70mm na 2 uur



5-10 cm

10-15 cm

15-20 cm

20-30 cm

>30 cm

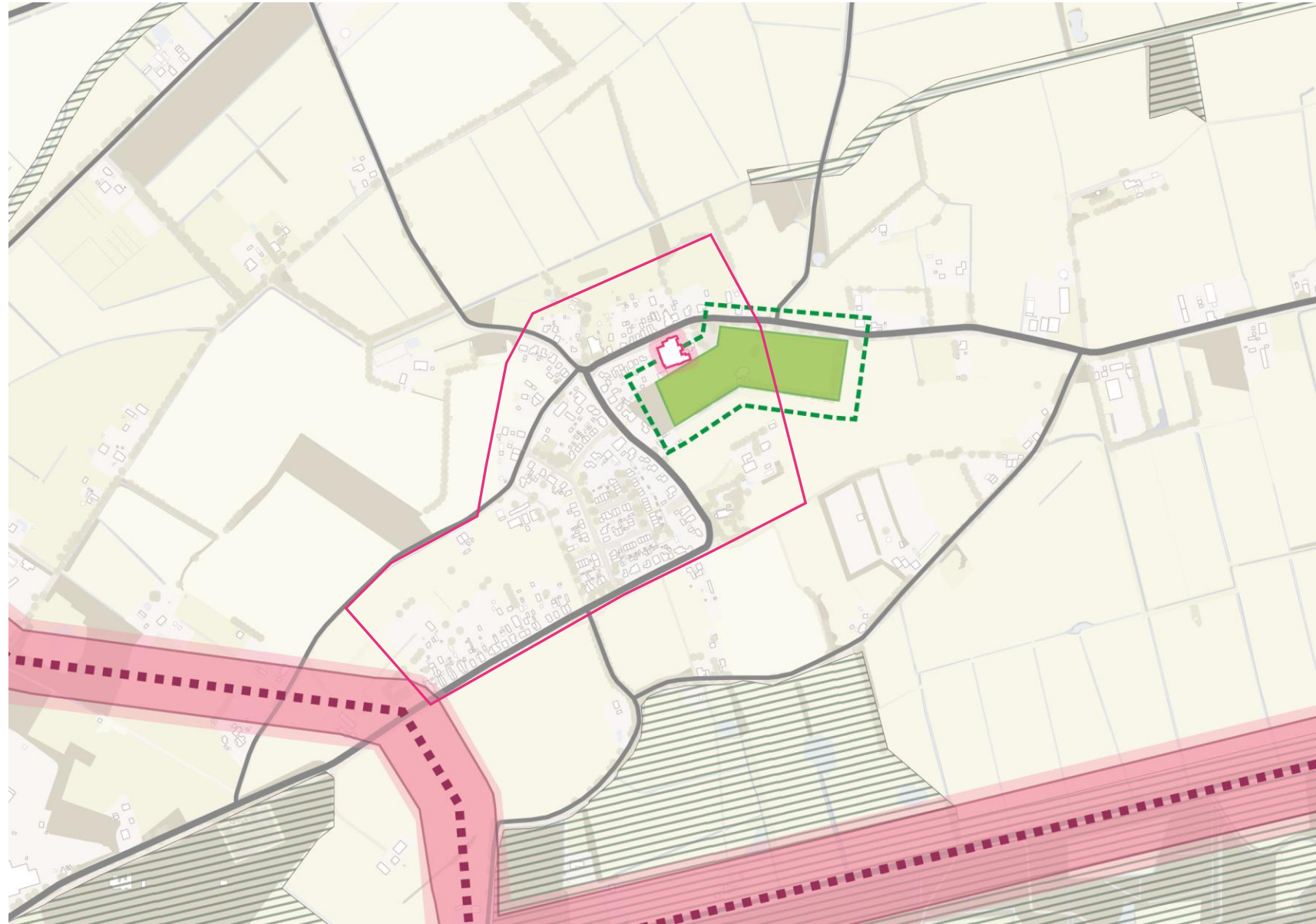




Analyse

Belemmeringen

-  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



Analyse

Dorpsranden



-  Huizen met kijk op de natuur
-  Huizen met kijk op bebouwing
-  Gebouwen met functies
-  Achtertuinen als dorpsrand
-  Open uitzicht op landschap
-  Gesloten groene afscheiding



Analyse

Gebiedskwaliteiten

- Entree dorp
- Essengebied
- 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





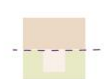
Analyse

Vastgesteld beleid (Ligt op groen)





Landschappelijke kaders

-  Entrees dorp
-  Essen
-  Uitzicht op het landschap
-  Coulissenlandschap
-  Doorzicht naar landschap
-  Water blijft staan na hevige regen
-  Onderscheid kern en buitengebied





Ontwerpend onderzoek

- Wat is passend voor het dorp?
- Wat is het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige visie?
 - **Uitgaan van kwaliteiten**
 - ~~Uitgaan van groei van x~~
aantal woningen



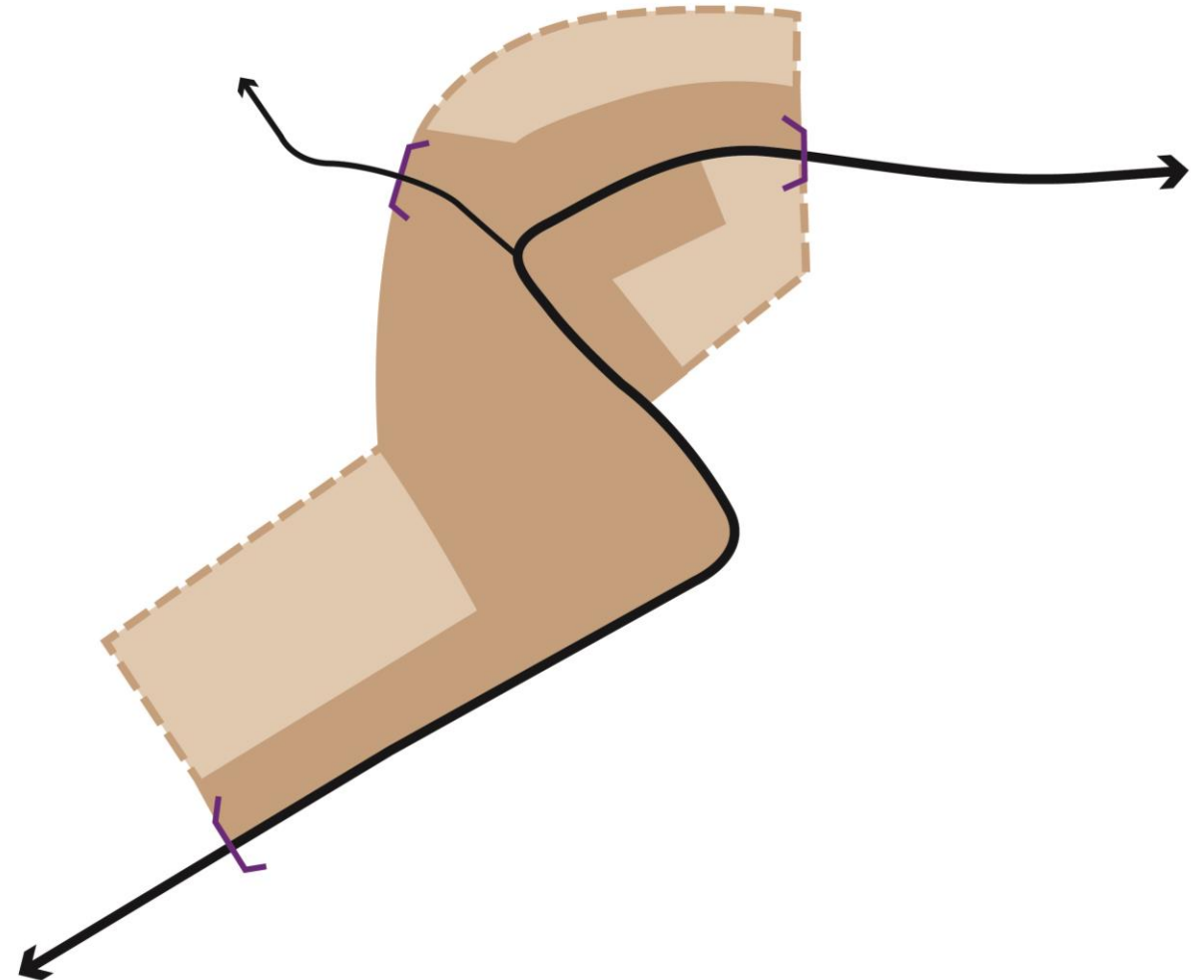


Concept uitbreiding Hall

Rekening houden met
stedenbouwkundige en
landschappelijke kwaliteiten

Uitgangspunt:

- Dorp compact houden
- Ontwikkellocaties vallen binnen
dorpsentrees achter het
bestaande lint





Ontwerpend onderzoek

Schetsen op 4 verschillende locaties:

- Oost (locatie voetbalvereniging & Bello)
- West (tussen Hallseweg & Zwarteweg)
- Noord (achter de Dorpsstraat)
- Erf (Dorpsstraat 55)



Oost

- Voetbalveld verplaatsen
- Locatie kantine – multifunctioneel gebouw
- Doorsteek vanaf Dorpsstraat

A : 1.750m²

B : 8.750m²

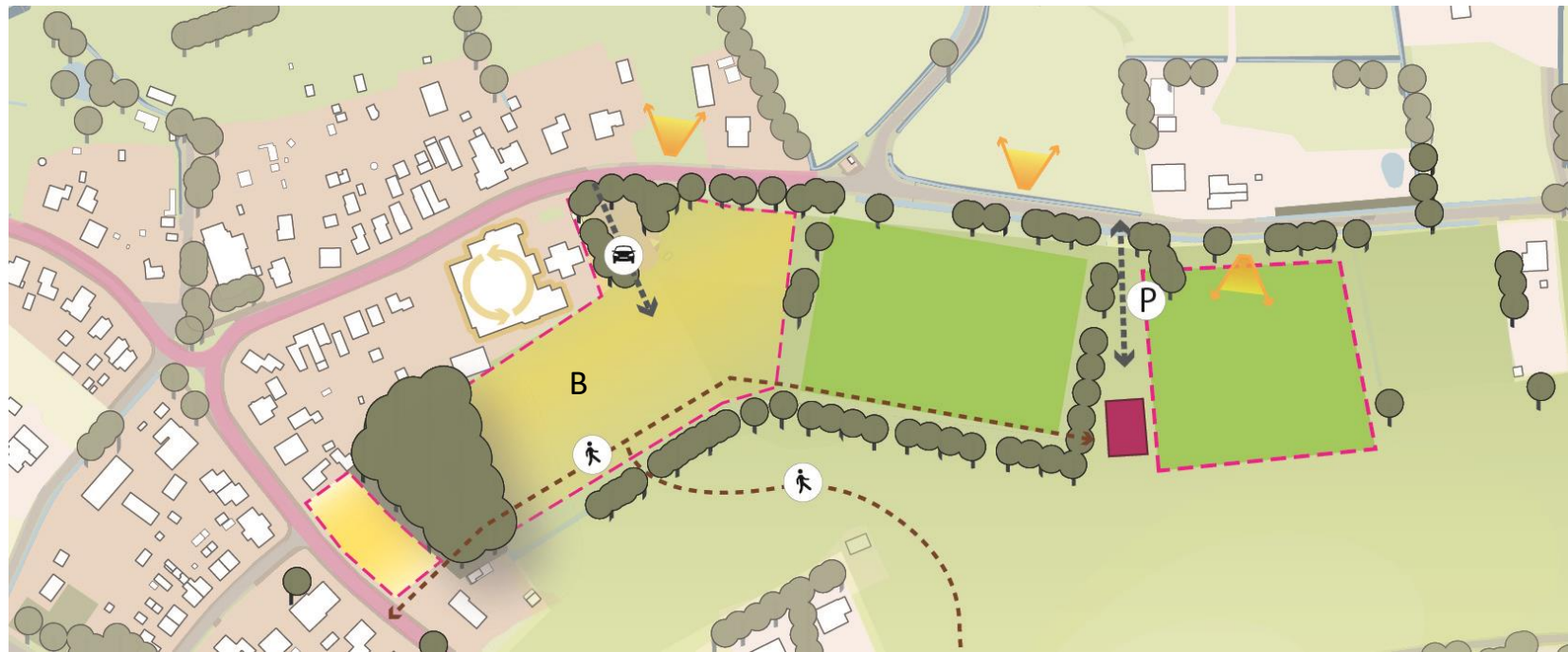


Oost - varianten

- Kantine verplaatsen
- Verschil in afronden dorpsrand



Totaal B - 14.500m²



West

- Afstand houden tot de Zwarteweg
- Groene rand tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw
- Doorsteek auto vanaf Domineeskamp

Totaal 7.950m²



West

- Mogelijkheid uitbreiden
- Mogelijkheid enkele woningen aan Zwarteweg

Totaal 14.500m²



West

- Uitbreiden met doorsteek voor auto naar Hallseweg
- Groene landschappelijke ruimte tussen bouwvelden

A: 14.500m²

B: 4.870 m²

A+B : 19.370m²



Noord

- Zicht op Oekensebeek en achterliggend landschap
- Ontsluiting mogelijk via Haagenstraatje
- Mogelijkheid voor ommetje langs dorpsrand

Totaal 9.200m²



Erf - kans

- Eventueel uitbreiden
bestaand erf
- Passend bij sfeer en uitstraling
bestaande bebouwing
- Groene ruimte rondom erf
openbaar toegankelijk maken



Visie - totaal

- Verschillende mogelijkheden voor uitbreiden
- Het is een visie – deze locaties hebben de voorkeur
- Haalbaarheid moet nog blijken





Vervolg

1. Concept visie
2. Vaststellen visie
3. Principeverzoek
4. Procedure
5. Realisatie



Vragen?





Meer informatie: www.brummen.nl/wonen (woonvisie Hall)

Reageren op de concept-visie?

Uiterlijk tot en met 31 juli via bijeenkomsten@brummen.nl

of via reactieformulier (verzameldoos in de kerk)



