

Rode draad uit de reacties op de concept-stedenbouwkundige visie



Vraag en antwoord

Op 1 juli 2025 is in de Ludgeruskerk in Hall de concept stedenbouwkundige visie voor het dorp Hall gepresenteerd. Deze stedenbouwkundige visie is te zien via www.brummen.nl/wonen. Op de visie hebben we veel reacties gekregen, daar zijn we blij mee. Hierbij presenteren wij de rode draad uit de binnengekomen reacties. We gaan in op de belangrijkste vragen die zijn gesteld en geven een reactie op inhoudelijk ingebrachte punten. Daaruit wordt ook duidelijk op welke onderdelen de visie is aangescherpt. Tot slot schetsen wij het vervolgproces.

Vraag 1: Wat is de stedenbouwkundige visie voor Hall ?

Een stedenbouwkundige visie schetst een beeld voor de lange termijn. Daarbij wordt gekeken naar de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten en naar de bestaande stedenbouwkundige structuur. Die analyse is uitgevoerd door het onafhankelijke stedenbouwkundigbureau LOS. Vanuit die analyse wordt duidelijk in de visie (die ook is door LOS is opgesteld) of en waar een uitbreiding van de kern Hall voor de hand ligt. Het eerste deel van de concept-stedenbouwkundige visie beschrijft de analyse. De laatste pagina's de visie. Het document kunt u lezen op onze website brummen.nl/wonen.

De stedenbouwkundige visie geeft op een abstract niveau de gewenste richting voor uitbreiding aan. Hierbij wordt nog geen rekening gehouden met wie eigenaar van de gronden is. Het is een denkrichting die aangeeft op welke locaties mogelijk woningbouw kan plaatsvinden. Concrete plannen voor deze locaties worden pas later uitgewerkt, bijvoorbeeld over het aantal woningen en de inrichting van wegen en groen. Zodra zulke plannen er zijn, wordt u daarover vroegtijdig geïnformeerd.

Vraag 2: Waarom een stedenbouwkundige visie?

Net als in de rest van Nederland staat ook de gemeente Brummen voor een grote woningbouwopgave. Het grootste deel van de nieuwe woningen wordt gebouwd in de grotere kernen, zoals Brummen en Eerbeek. Daarnaast komen er ook woningen bij in de kleinere kernen (denk aan Hall, Empe, Leuvenheim en Oeken). Die woningen willen we zodanig bouwen dat ook toekomstige generaties zeggen dat Hall een mooi dorp is met goede woningen op logische plekken.

Deze stedenbouwkundige visie geeft antwoord op de vraag waar de uitbreiding van Hall kan plaatsvinden.

Vraag 3: Wat is doel van de stedenbouwkundige visie?

Het doel van de stedenbouwkundige visie is dat de gemeente beter kan sturen op woningbouwontwikkelingen. De afgelopen jaren zijn meerdere initiatieven voor woningbouw in Hall ingediend. Om deze goed te kunnen beoordelen, is een duidelijk kader nodig: een soort meetlat waarmee locaties op eenzelfde manier kunnen worden beoordeeld. De stedenbouwkundige visie vormt dat kader bij de afweging van mogelijke locaties.

Initiatiefnemers kunnen plannen indienen, en de gemeente toetst deze aan de visie. Daarnaast spelen ook andere beleidskaders een rol, zoals landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Een voorbeeld is de *Routekaart Wonen*, waarin staat dat nieuwe initiatieven minimaal 30% sociale woningbouw moeten bevatten.

De stedenbouwkundige visie geeft inwoners bovendien duidelijkheid voor de langere termijn: waar woningbouw wel en niet passend is. Een belangrijk doel is het vergroten van de leefbaarheid en het bieden van woningen voor bijvoorbeeld jongeren uit de omgeving van Hall. Zo kunnen zij blijven wonen in de streek waar ze zijn opgegroeid en actief blijven in het sociale leven. Het toevoegen van woningen draagt daar direct aan bij.

Vraag 4: Wie heeft de opdracht voor de stedenbouwkundige visie verstrekt?

De gemeente is opdrachtgever voor het opstellen van de visie. Deze is uitgewerkt door een onafhankelijk stedenbouwkundig bureau. Dat is een werkwijze die we als gemeente vaker hanteren. Onlangs heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige visie voor Empe vastgesteld. De stedenbouwkundige visie voor Hall is de volgende die aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Daarnaast worden ook voor Brummen en Leuvenheim stedenbouwkundige visies opgesteld.

Vraag 5: Onze reactie op de ingekomen inbreng op concept-stedenbouwkundig plan

Op de concept-stedenbouwkundige visie zijn ongeveer 80 reacties ontvangen. Daar zijn we blij mee, omdat het laat zien dat het onderwerp leeft onder de inwoners van Hall. De meeste reacties zijn positief over het toevoegen van woningen. Tegelijk verschillen de meningen over de haalbaarheid van sommige locaties, zoals de Noord- en Westlocatie, en uiten inwoners daar ook zorgen over. Daarnaast zijn er verschillende suggesties gedaan.

Hieronder volgt een overzicht van de hoofdlijnen uit de reacties.

Inhoudelijke reactie analyse	reactie
Toevoegen al reeds bestaande klompenpad langs de beek aan de noordkant van Hall	Wordt allemaal aangepast in het analysedeel van de stedenbouwkundige visie,
De Wheeme markeren als ontmoetingsplek in de analyse	
Enkele keren staat Empe benoemd in de visie in plaats van Hall	

Positieve reacties	reactie
Veel jongeren willen blijven wonen in Hall	Dank voor deze reacties. Alle opmerkingen zijn een belangrijke reden voor het opstellen van de stedenbouwkundige visie.
Woningen voor kinderen	
Noodzaak om woningen te bouwen vanwege behoud van voorzieningen	
Mogelijkheid voor multifunctionele accommodatie als de Oost-vlek wordt ontwikkeld	
Vitaal houden van het dorp Hall	

Zorgen	reactie
Verkeer/verkeersdruk/verkeersveiligheid	Dank voor het uiten van deze zorgen. Bij de (mogelijk) verdere ontwikkeling van de verschillende locaties zal het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) moeten worden gewijzigd. Bij deze wijziging van het omgevingsplan moeten tal van aspecten worden onderzocht, zoals archeologie, ecologie, verkeer, geluid enzovoorts. Dus pas bij het vervolg komt dat aan bod. Deze zorgen geven geen aanleiding om locaties uit de visie te schrappen.
Natuurwaarden (zoals kamsalamander, das en steenuil) met name bij locatie Noord	
Of de lokale milieustraat de extra woningen aan kan in combinatie met drukte verkeer	
Landschapswaarden locatie Noord	
Ontsluiting locatie West	
Ontwikkeling De Wheeme met een appartementencomplex	Veel reacties gingen over de plannen voor het mogelijke 'appartementencomplex' op de locatie De Wheeme. Het ooit door initiatiefnemers gepresenteerde plan hebben wij (ambtelijk) als niet passend beschouwd. Er is op dit moment geen (nieuw) plan voor deze ontwikkeling bij ons bekend. Pas als er een concrete aanvraag ligt kunnen wij deze gaan beoordelen. Deze toetsen wij dan aan de nu geldende beleidskaders.
500m zone natura 2000 in relatie tot stikstof	De in de stedenbouwkundige visie voorgestelde locaties liggen allemaal buiten de 500m zone voor stikstofgevoelige natuur. Wel blijft stikstof een te onderzoeken thema als het omgevingsplan gewijzigd gaat worden. Maar dat is dus in een vervolgstadium.
Inleveren van tuin voor deze ontwikkeling	Zoals onder vraag 1 is benoemd, laat de stedenbouwkundige visie op basis van een analyse zien waar uitbreiding van Hall met woningbouw mogelijk passend zou kunnen zijn. Als u een perceel heeft en dit niet wilt verkopen, dan is dat uiteraard niet verplicht.
Waardedaling woning	De stedenbouwkundige visie zelf doet niets met de eventuele waardedaling van een woning. Mocht in de

	toekomst het omgevingsplan worden gewijzigd en er ook daadwerkelijk woningen in de nabijheid van uw woning komen, dan kunt u daarna een verzoek doen om nadeelcompensatie (planschade). Hoe dat in zijn werk gaat is wettelijk allemaal vastgelegd en uiteraard volgen wij die wettelijke bepalingen voor vergoeding van planschade.
Krijgen inwoners van Hall voorrang?	Daar gaat de stedenbouwkundige visie niet over. Daarnaast bouwen wij als gemeente de eventueel toekomstige woningen niet. Het is aan initiatiefnemers om wel of geen voorrang aan bepaalde groepen te geven.
Komen er statushouders?	Daar gaat de stedenbouwkundige visie niet over. Daarnaast bouwen wij als gemeente de eventueel toekomstige woningen niet.
Ligging wandelroutes i.r.t. privacy	In de stedenbouwkundige visie zijn op meerdere plekken wandelroutes ingetekend, deze zijn vanuit stedenbouwkundige optiek passend en kunnen in zijn totaliteit zorgen voor een fijnere woon en recreëer omgeving. Het is dus geen verplichting dat er wandelroutes komen. Bij de verdere uitwerking van de mogelijk te ontwikkelen locaties kan dat in overleg met initiatiefnemers wel of geen vorm krijgen.
Behoud dorpskarakter	Gezien de grote behoefte aan woningbouw worden er naar alle waarschijnlijkheid ook in Hall woningen bijgebouwd. Dat kan ook passend zijn bij het behoud van het dorpskarakter en behoud van de voorzieningen. Pas in later stadium als de er concrete plannen zijn voor de invulling van de mogelijke locaties, kunnen wij als gemeente daar iets van vinden.

Alternatieve locaties	Reactie
Locatie westkant Hallsedijk-Dorpsstraat-Oekensebeek	Dank voor het meedenken voor alternatieve locaties. Op basis van de analyse en de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur zijn dit géén voor de hand liggende locaties. De laatste twee genoemde locaties liggen ook deels binnen de 500m zone van stikstof gevoelige gebieden. Woningbouw op deze locaties is daar buitengewoon lastig.
Locatie oostkant Hallsedijk nabij Vosstraat	
Zuidzijde Hallseweg, nabij de kerk	
Camping de Kikker	

Suggesties	Reactie
Groene inpassing	Dank voor deze suggesties, bij de eventuele verdere ontwikkeling van de locaties zal daar aandacht voor worden gevraagd/zullen initiatiefnemers zich moeten houden aan het geldende beleid.
Rekening met dorpskwaliteitsgids	
Woningen passend bij schaal en maat van Hall	

Vraag 6: Waarom deze uitbreidingsrichting?

Op basis van de analyse van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten, en de bestaande stedenbouwkundige structuur, komen drie locaties naar voren als een 'logische' uitbreidingslocaties. Het gaat om het voetbalveld, het gebied tussen de Hallseweg en de Zwarteweg en het gebied achter de school. Ook in het gemeentelijk beleid *Ligt op Groen* uit 2008 werd de locatie van het voetbalveld al als potentiële woningbouwlocaties gezien. De nieuwe visie gaat echter uit van een groter gebied dan in 2008. Dit past bij de huidige tijdsgeest. De woningbehoefte is in heel Nederland erg groot.

Andere locaties in Hall zijn minder geschikt voor uitbreiding. Dit gezien de aanwezige kwaliteiten (landschap, cultuurhistorie enz.) en de bestaande structuur. Inbreiding blijft overigens wel mogelijk; dergelijke plannen worden beoordeeld op basis van het huidige beleid en de actuele inzichten.

Vraag 7: Welke woningen komen er?

De stedenbouwkundige visie bepaalt niet voor welke doelgroepen er gebouwd gaat worden of wat voor soort woningen er komen. Dat is vastgelegd in ander gemeentelijk beleid, zoals de *Routekaart Wonen*. Daarin streven we naar:

- ongeveer 30% sociale huurwoningen;
- ongeveer 35% een mix van goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur (waarvan minimaal 20% in de categorie goedkope koop moet vallen);
- ongeveer 35% overige koopwoningen.

Wanneer initiatiefnemers plannen ontwikkelen, dan moeten ze voldoen aan deze en andere beleidsdoelen.

Vraag 8: Hoeveel woningen komen er?

Het exacte aantal woningen is nog niet bekend. Hoeveel woningen er daadwerkelijk komen, staat nu nog niet vast. In de praktijk werkt het als volgt: initiatiefnemers komen met plannen, en de gemeente toetst deze op verschillende aspecten. Pas dan wordt duidelijk hoeveel woningen er daadwerkelijk gebouwd kunnen worden. De stedenbouwkundige visie voor Hall geeft alleen aan waar het logisch is om woningen toe te voegen. Of, wanneer en hoeveel woningen er komen, zal in de toekomst blijken. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om de toekomstige plannen goed te keuren en vast te stellen.

Vraag 9: Wanneer worden er woningen gebouwd?

We werken op dit moment aan de stedenbouwkundige visie, de gemeenteraad moet die eerst vaststellen voor die van kracht wordt. Het is een langetermijnvisie. Over de uitwerking (zoals het aantal woningen en het tempo waarin gebouwd wordt) gaan we nadat de raad zich over de visie heeft uitgesproken graag verder in gesprek met bewoners en initiatiefnemers.

Een stedenbouwkundige visie betekent niet automatisch dat er direct resultaat volgt. Dat hebben we in het verleden gezien. Op basis van de visie *Ligt op Groen* uit 2006 was de locatie van de sportvelden al aangewezen voor woningbouw. Deze gebieden maken ook nu weer deel uit van de visie. Dat betekent ook dat er een alternatieve locatie voor het sportveld moet worden gezocht. Tot nu toe zijn hier echter nog geen concrete initiatieven ingediend, waardoor er nog niet is gebouwd.

Vraag 10: Waarom hebben wij gekozen voor dit tijdspad?

We hebben eerst een onafhankelijk stedenbouwkundig bureau onderzoek laten doen. De resultaten hiervan hebben we op 1 juli 2025 in één keer aan alle inwoners gepresenteerd, zodat iedereen tegelijk dezelfde informatie ontvangt. We begrijpen dat deze informatie voor inwoners ingrijpend kan zijn. Wij hebben geprobeerd alle informatie goed uit te leggen. Maar ook om iedereen voldoende tijd te geven de concept-stedenbouwkundige visie te bestuderen en er een inhoudelijke reactie op te geven. Wij vinden dit een belangrijke en gedegen eerste stap in het proces om samen te komen tot een goede woningbouwvisie.

Vraag 11: Hoe worden inwoners betrokken bij het verdere proces?

De informatieavond op 1 juli 2025 was de eerste stap in het participatieproces. Voordat er een definitieve visie ligt, en voordat daadwerkelijk met de bouw van woningen kan worden begonnen, moet nog een uitgebreid traject worden doorlopen. Tijdens dit proces zijn er meerdere momenten voor inwoners om hun inspraak te geven. Op 25 maart 2026 wordt er een inloopavond georganiseerd in de Ludgeruskerk. Vragen over bijvoorbeeld deze brief en 'rode draad' kunnen dan aan ons gesteld worden. Daarna wordt vermoedelijk in juni het voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. Dan is er ook gelegenheid om in te spreken bij de raad.

Vraag 12: Wat is de rol van partijen die op locaties willen bouwen?

In de afgelopen jaren zijn er meerdere initiatieven voor woningbouw in Hall geweest. Om deze goed te kunnen beoordelen, hebben we een duidelijk kader nodig. Met de stedenbouwkundige visie voor Hall willen we dit kader nu creëren.

We hebben initiatiefnemers (zoals Hall Bouwt en Van Oort) steeds uitgelegd waarom het opstellen van een stedenbouwkundige visie noodzakelijk is (zie ook de reactie onder vraag 2) en dat we dit zorgvuldig willen doen. Daarbij hebben we hen ook laten weten dat we een onafhankelijk stedenbouwkundig bureau hebben ingeschakeld. Dit bureau heeft de analyse volledig zelfstandig uitgevoerd, op basis van alle beschikbare informatie en onderzoeken. De initiatiefnemers hebben geen enkele invloed gehad op de analyse of de conceptvisie.

Vraag 13: Hoe nu verder?

Zoals eerder aangegeven, moeten er nog veel stappen worden gezet voordat er daadwerkelijk woningen staan. De stedenbouwkundige visie moet eerst worden vastgesteld en later worden opgenomen in de omgevingsvisie, het overkoepelende beleid van de gemeente op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling.

De initiatiefnemers moeten hun plannen ontwikkelen die passen binnen de visie en de aandachtspunten. Deze plannen moeten worden vertaald in een stedenbouwkundig plan en vervolgens in een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Vervolgens moeten alle benodigde onderzoeken worden uitgevoerd, bijvoorbeeld naar bodem, archeologie, geluid, water, verkeer, en geur. Ook in dit stadium is er gelegenheid voor participatie. Pas daarna kan een omgevingsvergunning (bouwvergunning) worden aangevraagd en verleend, waarna de bouw daadwerkelijk kan beginnen.

Op 25 maart staat de bijeenkomst gepland. Centraal staan deze brief en 'rode draad', maar ook de op onderdelen aangepaste stedenbouwkundige visie. Na deze bijeenkomst leggen we de visie ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Dit gebeurt naar verwachting voor de zomervakantie (juni). De mogelijk te ontwikkelen locaties die voortkomen uit de stedenbouwkundige visie worden opgenomen in de Omgevingsvisie. Deze wordt naar verwachting eind dit jaar vastgesteld. Daarna moeten er nog diverse stappen worden gezet om te komen tot de realisatie van woningen. We zetten ze even op een rijtje:

1. Het is aan ontwikkelende partijen om haar plannen verder te concretiseren, hier worden de inwoners ook bij betrokken;
2. Het omgevingsplan moet worden gewijzigd, dit is de start van het juridische traject. In dat stadium worden allerlei aspecten zoals archeologie, flora en fauna, geluid enz. onderzocht. Als de ontwerp wijziging omgevingsplan ter inzage wordt gelegd kunnen er zienswijzen worden ingediend;
3. Na beantwoording van de zienswijzen neemt de gemeenteraad een besluit. Voor inwoners bestaat de mogelijkheid om in te spreken bij het raadsforum de gemeenteraad;
4. Na besluitvorming door de raad ligt de wijziging omgevingsplan ter inzage en kan er eventueel beroep worden ingesteld;
5. Is de wijziging van het omgevingsplan onherroepelijk dan kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden aangevraagd;
6. Tegen deze omgevingsvergunning is bezwaar en beroep mogelijk;
7. Ontwikkelende partijen kunnen starten met de bouw van de woningen.