

Dorpskwaliteitsgids

Deel D De Kernen Empe - Hall - Leuvenheim - Oeken

Concept 2 juli 2025



Gemeente Brummen

Colofon

In opdracht van
Contactpersoon
Concept

Gemeente Brummen
Anne Reintjes | gemeente Brummen
2 juli 2025

Gelders Genootschap
Projectteam

026 4421742 | info@geldersgenootschap.nl
Madelinde Roelofs, Masja Rietveld, Frebus van Slochteren,
Elin Thomassen, Christel Steentjes

Dorpskwaliteitsgids Kernen Empe, Hall, Leuvenheim en Oeken



Inhoud dorpskwaliteitsgids Kernen

H1 Aan de slag met de dorpskwaliteitsgids	Blz. 4
Hoe gebruikt u de gidsen?	
De Kernen van Brummen	
Kaart Landschapszones	5
H2 Algemene ontwerprichtlijnen kernen	6
H3 Empe	8
Wat maakt Empe bijzonder?	8
Ambities Ruimtelijke Kwaliteit Empe	11
Kwaliteitenkaart Empe	12
Ontwerprichtlijnen Empe	13
H4 Hall	16
Wat maakt Hall bijzonder?	16
Ambities Ruimtelijke Kwaliteit Hall	19
Kwaliteitenkaart Hall	20
Ontwerprichtlijnen Hall	21
H5 Leuvenheim	
Wat maakt Leuvenheim bijzonder?	24
Ambities Ruimtelijke kwaliteit Leuvenheim	27
Kwaliteitenkaart Leuvenheim	28
Ontwerprichtlijnen Leuvenheim	29
H6 Oeken	
Wat maakt Oeken bijzonder?	32
Ambities Ruimtelijke Kwaliteit Oeken	35
Kwaliteitenkaart Oeken	36
Ontwerprichtlijnen Oeken	37

Stappenplan bouwplan

De gids vormt het kader voor ruimtelijke kwaliteit voor bouwplannen. In dit schema ziet u welk deel van de gids u nodig heeft en waaraan u bouwplan moet voldoen.



H1 Aan de slag met de dorpskwaliteitsgids

De gemeente Brummen hecht veel waarde aan het behoud van de eigen identiteit en kwaliteit van haar dorpen en buurtschappen. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 moeten ruimtelijke initiatieven bijdragen aan een veilige, gezonde en kwalitatief goede leefomgeving. Om dit te waarborgen, hanteert de gemeente zogenoemde kwaliteitsgidsen. Deze gidsen vormen het toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen op het gebied van omgevingskwaliteit.

Er zijn vijf gidsen:

- A. Algemene Dorpskwaliteitsgids gemeente Brummen
- B. Dorpskwaliteitsgids Brummen
- C. Dorpskwaliteitsgids Eerbeek
- D. Dorpskwaliteitsgids Kernen Empe, Hall, Leuvenheim en Oeken**
- E. Kwaliteitgids Buitengebied met buurtschappen.

De gidsen zorgen ervoor dat iedereen, die in de gemeente iets wil bouwen, duidelijkheid heeft over de manier waarop de gemeente de identiteit en kwaliteit van de plek wil behouden en stimuleren. De initiatiefnemer van een bouwplan vindt in deze gidsen welke eisen op welke plek worden gesteld en hoe het plan kan bijdragen aan de identiteit en een goede omgevingskwaliteit.

De ontwerprichtlijnen vormen ook het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op basis van de kwaliteiten, ambities en de ontwerprichtlijnen kan deze commissie een goed onderbouwd advies geven over (bouw)plannen.

Hoe gebruikt u de gidsen?

Deze kwaliteitsgids (deel D) voor de Kernen Empe, Hall, Leuvenheim en Oeken is het vervolg op de Dorpskwaliteitsgids voor de gehele gemeente Brummen (deel A). Hier leest u hoe de Dorpskwaliteitsgidsen zijn opgebouwd.

Deel A van de Algemene Dorpskwaliteitsgids legt de relatie met het bestaande beleid en de Omgevingswet en bevat de toelichting op het proces rondom advisering op het gebied van omgevingskwaliteit bij bouwplannen. Ook bevat het de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen, algemene ontwerprichtlijnen, de excessenregeling en uitgangspunten voor het verbouwen, onderhouden en verduurzamen van **monumenten**, regels voor **karakteristieke panden** en **landgoederen**.

Dorpskwaliteitsgids Kernen

Dit deel D Dorpskwaliteitsgids Kernen bevat **algemene ontwerprichtlijnen** voor de wat kleinere kernen met per kern een beschrijving van kern met de **kwaliteiten**, de **ambities** voor de kern en **specifieke ontwerprichtlijnen** voor de verschillende bebouwingseenheden per kern. Plannen worden getoetst aan de ontwerprichtlijnen en de bijdrage aan de kwaliteiten en ambities. Voor de Kernen is de begrenzing van het Omgevingsplan (bestemmingsplan) Kleine Kernen aangehouden. Bebouwing buiten de Kernen wordt behandeld in deel E Kwaliteitgids Landelijk Gebied. Voor de categorie 'Overige bebouwing' gelden de algemene ontwerprichtlijnen voor Kernen op blz. 6 in samenhang met de kwaliteiten en ambities van de kern.

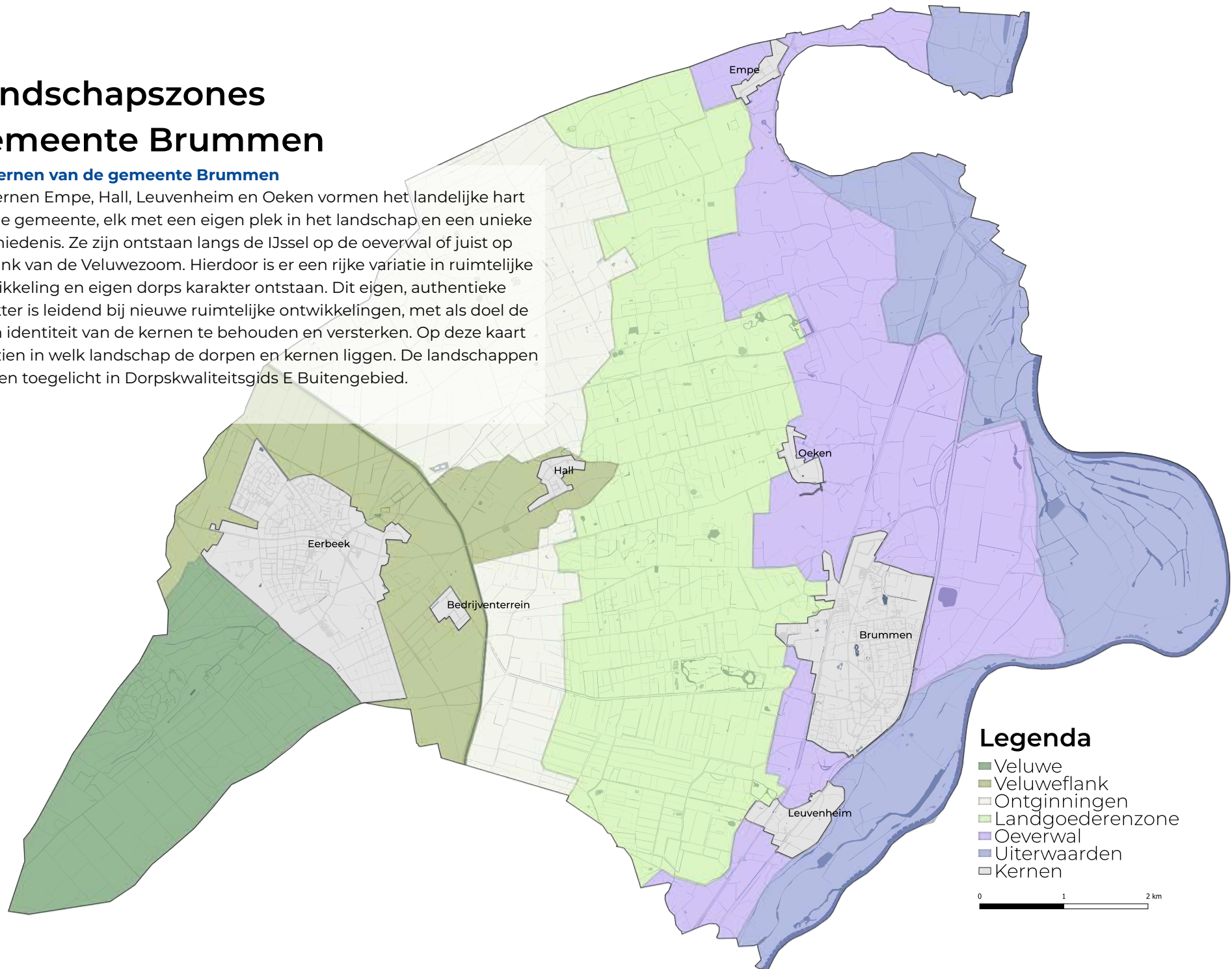
Het stappenplan voor een bouwplan en het gebruik van de gidsen staat op pagina 3.

Landschapszones

Gemeente Brummen

De Kernen van de gemeente Brummen

De kernen Empe, Hall, Leuvenheim en Oeken vormen het landelijke hart van de gemeente, elk met een eigen plek in het landschap en een unieke geschiedenis. Ze zijn ontstaan langs de IJssel op de oeverwal of juist op de flank van de Veluwezoom. Hierdoor is er een rijke variatie in ruimtelijke ontwikkeling en eigen dorps karakter ontstaan. Dit eigen, authentieke karakter is leidend bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, met als doel de eigen identiteit van de kernen te behouden en versterken. Op deze kaart is te zien in welk landschap de dorpen en kernen liggen. De landschappen worden toegelicht in Dorpskwaliteitsgids E Buitengebied.



H2 Algemene ontwerprichtlijnen Kernen

Om de unieke identiteit van de kernen te behouden en versterken, is het belangrijk dat toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten bij de specifieke kenmerken van elk dorp. Deze algemene ontwerprichtlijnen bieden richting bij het vormgeven van de ruimtelijke toekomst van de kernen. Daarnaast zijn er specifieke ontwerprichtlijnen per kern en bebouwingseenheid.

Landschap

De identiteit van de kernen is sterk verbonden met hun ligging in het landschap. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt daarom nadrukkelijk rekening gehouden met de kenmerkende landschapskwaliteiten van het landschapstype rondom het dorp. Dit zorgt ervoor dat het landschap en de bijbehorende cultuurhistorische elementen behouden blijven. Empe, Leuvenheim en Oeken liggen op de Oeverwal. Hall in het landschap van de Veluweflank.

Schaal en Structuur

De bebouwing in deze kernen is overwegend kleinschalig en dorps van aard. Hoogbouw en hoge dichtheden passen hier niet, zodat de kenmerkende landschappelijke structuren en historische sfeer behouden blijven. Ook is het van belang aandacht te hebben voor de impact van grootschalige infrastructuur, om verstoring van het kleinschalige karakter van deze dorpen te voorkomen. De stedenbouwkundige structuur van de kernen wordt bepaald door oorspronkelijke agrarische wegen waarlangs boerderijen en later vrijstaande woningen perceelsgewijs zijn ontstaan. Het straatbeeld is daardoor wisselend, met een overwegend open bebouwingsstructuur die doorzichten biedt naar het omringende landschap.

- **Bebouwingspatroon:** Seriematige woningbouw is beperkt tot enkele straten of hofjes, met woningblokken van twee tot maximaal vijf woningen. In een straat of hofje zijn meerdere blokken mogelijk.
- **Erfstructuren:** De situering van bebouwing bij voormalige agrarische erven is vaak bepaald door het oorspronkelijke functionele gebruik en de natuurlijke ligging in het landschap. Bij overige dorpsbebouwing is de oriëntatie vaak bepaald door de richting van de weg, waarbij panden regelmatig langs licht verspringende rooilijnen staan
- **Openbare ruimte:** De openbare ruimte heeft een groene, landelijke uitstraling, met smalle straatprofielen, zachte grasbermen en hagen als erfafscheiding langs voortuinen. Dit zorgt voor een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privégebied.

Bebouwing en Architectuur

De bebouwing in de kernen is overwegend kleinschalig en dorps van karakter, met één tot twee lagen met kap. De samenhang binnen de dorpen wordt bepaald door de overeenkomsten in maat en schaal, eenvoudige hoofdvormen en het gebruik van kappen.

- **Typologie en Architectuur:** De bebouwing is individueel ontworpen en dateert uit verschillende tijdsperiodes. Herhaling van hetzelfde type beperkt zich tot één straat of hofje, waardoor de agrarische oorsprong van de dorpen afleesbaar blijft.
- **Gevelindeling en Materialen:** Gevels zijn vaak traditioneel geordend, met gesloten gevelvlakken en raamopeningen die naar boven toe kleiner worden. Het materiaalgebruik draagt bij aan het historische karakter, met een mix van rode of bruine baksteen, pleisterwerk, keramische dakpannen in rode of antracietkleur, riet en hout. Het kleurgebruik is overwegend ingetogen en voegt zich naar kenmerken van de betreffende bouwstijl.
- **Gebruik duurzame materialen:** Ook bij het gebruik van duurzame materialen zoals hout sluit het bouwplan aan bij het dorpskarakter van één tot twee lagen met kap en traditonele gevelindeling.



H3 Wat maakt Empe bijzonder?

Empe is een van de kernen binnen de gemeente Brummen, met een eigen karakter en geschiedenis. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kwaliteiten van het dorp beschreven. De ruimtelijke elementen die Empe onderscheiden van de andere kernen. Deze kwaliteiten, zoals historische wegen, karakteristieke bebouwing en omliggende landschappen, vormen samen de unieke identiteit van Empe geven richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Empe is ontstaan op een markant punt in het landschap, op de oeverwal van een oude bocht van de rivier de IJssel. De plek waar een historische oversteek via een pont plaatsvond. Deze strategische plek vormde het begin van de nederzetting, met landgoed Meeuwenberg als één van de meest beeldbepalende elementen. Landgoed Meeuwenberg kent zijn oorsprong in de 17e eeuw en werd in 1885 herbouwd in neoclassicistische stijl. Een tweede karakteristieke boerderijengroep ontstond in een bocht aan de andere kant van de Emperweg. Tussen deze twee historische concentraties groeide Empe uit tot een typisch wegdorp langs de Emperweg.

De dorpsstructuur bestaat hoofdzakelijk uit twee linten: één langs de Emperweg en één langs de Rijksweg. Langs de Rijksweg staan de woningen aan één zijde woningen en aan de andere zijde uitzicht op het landschap. Aan de noordzijde van het dorp is latere, meer amorf bebouwing ontstaan. Hier bevinden zich nog historische lijnen zoals de Meeuwenbergweg en een schuine dorpsrand, die aanknopingspunten bieden voor het versterken van de oorspronkelijke dorpsstructuur. De meeste woningen bestaan uit één bouwlaag met een zadelpak. Alleen de panden aan de rijksweg zijn forser.

Tussen de woningen door is het landschap bijna overal zichtbaar. Door de oriëntatie van de bebouwing, waarbij achtertuinen vaak grenzen aan het open veld, ontstaat een zachte overgang tussen dorp en landschap. De erven worden vaak begrensd met groene of transparante afscheidingen, waardoor het landschap als vanzelfsprekend het dorp binnenkomt. Verder stroomafwaarts, buiten de dorpskern, ligt het historische landgoed 't Huis Empe, dat via de restanten van de Oude IJsselarm nog visueel en landschappelijk met het dorp is verbonden.

Kwaliteiten van Empe

- Historische oorsprong bij een oversteek van de (Oude) IJssel
- Ligging op de oeverwal van de IJssel, met zicht op het omliggende landschap
- Monumentaal landgoed Meeuwenberg en het stroomafwaarts gelegen Monumentale buitenplaats Huis 't Empe
- Karakteristieke boerderijengroep aan de westzijde van het dorp.
- Heldere wegdorpstructuur met kleinschalige dorpsebebouwing langs de Emperweg en Rijksweg
- Zachte, groene dorpsranden.

Historische ontwikkeling van Empe



Empe historische kaart 1900



Empe historische kaart 1950



Empe historische kaart 2023



Schematisch overzicht kwaliteiten Empe

Empe is een wegdorp langs de Emperweg en Rijksweg. Het ligt op de overval van een oude IJsselarm. Hier was vroeger een veer. In het westen grenst het dorp aan het landgoederenlandschap.



Ambities ruimtelijke kwaliteit Empe

De kwaliteiten van Empe vormen de basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Deze kenmerken zijn vertaald naar vier ambities die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen en bijdragen aan het behoud van het unieke dorpskarakter van Empe.

1. Versterken en behouden van het historische wegdorpkarakter.

De lintstructuur langs de Emperweg vormt het hart van Empe. Ontwikkelingen in en rond deze kern moeten zorgvuldig inspelen op de bestaande schaal, verkaveling en oriëntatie van de bebouwing. Nieuwe bebouwing sluit bij voorkeur aan op de wegstructuur en erfstructuren die kenmerkend zijn voor het dorp.

2. Zorgen voor landschappelijke inpassing en behoud van openheid.

De relatie tussen dorp en landschap is essentieel voor de identiteit van Empe. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan deze verwevenheid. Het behouden van doorzichten, het gebruik van groene erfafscheidingen en een zachte overgang tussen bebouwing en buitengebied blijven hierbij belangrijk.

3. Versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische beleving van de Oude IJsselarm.

De Oude IJsselarm vormt een bijzondere verbinding tussen Empe en het landgoed 't Empe. Door deze waterstructuur beter zichtbaar en toegankelijk te maken, kunnen recreatie, cultuurhistorie en ecologie elkaar versterken.

4. Samenhang bevorderen tussen de twee hoofdstructuren van het dorp.

De Emperweg en de Rijksweg vormen de twee belangrijkste linten van Empe, elk met een eigen sfeer. Door de openbare ruimte zorgvuldig vorm te geven en beide structuren met elkaar te verbinden, ontstaat een sterker dorpsbeeld waarin bewoners zich verbonden voelen met het geheel.

Kwaliteitenkaart Empe



- Monument
- Karakteristiek pand
- Historische dorpsstraat
- (Voormalig) agrarisch erf / boerderijlint
- Overige bebouwing
- Dorpsstraat bebouwing 1990-2024
- Dorpsstraat bebouwing 1965-1990
- Dorpsstraat bebouwing 1945-1965
- Bomen
- Waardevolle zichtrelatie
- Rijksbeschermde buitenplaats

Ontwerprichtlijnen Empe

Om duidelijk te maken wat Empe bijzonder maakt en wat we willen behouden of versterken, vertalen we de kwaliteiten, ambities en identiteit van het dorp in dit hoofdstuk naar praktische richtlijnen voor (bouw)plannen. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe plannen goed passen bij de sfeer en het karakter van elke buurt. Zoals de landelijke uitstraling van de boerderijen, het historische beeld van de dorpsstraat en de kleinschaligheid van de nieuwere woonstraten. Bij de beoordeling van bouwplannen kijken we altijd naar deze specifieke ontwerprichtlijnen, samen met de algemene ontwerprichtlijnen en ambities die voor heel Empe gelden.

Empe is opgebouwd uit verschillende buurten en bebouwings-eenheden die samen met het landschap de karakteristieke opbouw van een wegdorp vormen. Deze bebouwingseenheden kunnen worden onderverdeeld in (voormalige) agrarisch erven, dorpsstraten en nieuwe woonstraten en -gebieden. Elke categorie heeft zijn eigen historische en ruimtelijke kenmerken, die vaak nauw samenhangen met de periode waarin ze zijn ontstaan. Vanaf het begin van de 20e eeuw is de bebouwing steeds planmatiger ontwikkeld, wat zichtbaar is in de architectuur, opzet en materiaalgebruik.

Bebouwingseenheden Empe

- (Voormalig) agrarische erven en boerderijlinten: Emperweg
- Historische dorpsstraat: Rijksstraatweg en Emperweg
- Dorpsstraat met naoorlogse bebouwing 1945-1965: Trepkesweide en Emperweg.

Ontwerprichtlijnen voor historische dorpsstraat: Emperweg en Rijksweg

Deze straten hebben een kleinschalig karakter met een gevarieerd bebouwingsbeeld en groene uitstraling.

- Behoud het kleinschalige en gevarieerde dorpskarakter.
- Gebruik smalle wegprofielen met aan weerszijden eenvoudige stoepen of gras om de dorpsse sfeer te versterken.
- Bebouwing is georiënteerd op de weg.
- Woningen staan in een rooilijn wat het wegdorpskarakter versterkt.
- Beperk bebouwing tot vrijstaande woningen van één tot twee bouwlagen, afgedekt met kappen voorzien van nokken.
- Variatie in nokrichting is toegestaan om een gevarieerd straatbeeld te behouden.
- Gebruik groene hagen als erfafscheiding en hou rekening met zichtlijnen en kleine doorkijkjes om het dorpsse karakter en binding met het landschap te versterken..



Hoofdstraat met een kleinschalig en gevarieerd bebouwingsbeeld.



Hoofdstraat

Ontwerprichtlijnen voor (voormalige) boerenerven: Emperweg

De (voormalige) boerenerven aan de westzijde van Empe worden gekenmerkt door de agrarische hoofdvormen, ruime opzet en groene inrichting.

- Behoud het landelijke karakter: gebruik smalle wegprofielen met zachte grasbermen aan weerszijden.
- De erven blijven als individuele ensembles herkenbaar.
- Houd de bebouwingsdichtheid laag; plaats gebouwen los van elkaar en niet in elkaars rooilijn. Hou rekening met zichtlijnen en behoud kleine doorkijkjes.
- De (voormalige) boerderij is het hoofdgebouw op het erf, overige bebouwing is daaraan ondergeschikt.
- Nieuwe bebouwing heeft een agrarische uitstraling, een bouwlaag met kap, lage goten en eenvoudige detaillering.
- Gebruik erfbeplanting en groene hagen om het landelijke karakter te versterken.



(Voormalige) boerenerven



Emperweg

Ontwerprichtlijnen voor Dorpsstraten met bebouwing uit 1965-1990: Trepkesweide en nieuwe bebouwing: Emperweg.

Kenmerkend voor deze straten is de planmatige naoorlogse bebouwing in een hofjesstructuur.

- Behoud het kleinschalige dorpskarakter met een rustig en samenhangend bebouwingsbeeld.
- Gebruik smalle wegprofielen, het informele karakter zonder stoepen draagt bij aan het dorps karakter.
- Stem de situering van bebouwing overwegend af op de weg.
- Beperk bebouwing tot twee-onder-één-kapwoningen en korte rijen van maximaal vier woningen, met een maximale hoogte van twee bouwlagen, afgedekt met kappen voorzien van nokken.
- Behoud de voortuinen om het groene karakter en de dorps sfeer te versterken.



Bebouwing 1945 - 1965



Trepkesweide



33 33

H4 Wat maakt Hall bijzonder?

Hall is een van de kernen binnen de gemeente Brummen, met een eigen karakter en geschiedenis. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kwaliteiten van het dorp beschreven, de ruimtelijke elementen die Hall onderscheiden van de andere kernen. Deze kwaliteiten, zoals historische wegen, karakteristieke bebouwing en omliggende landschappen, vormen samen de unieke identiteit van Hall en geven richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Hall is een oud dorp en kent zijn oorsprong in de middeleeuwen, op het kruispunt van oude Hessenwegen. Historische paden waarlangs goederen werden vervoerd. Het dorp ontstond als agrarisch dorp op een hooggelegen akker, met enkele boerderijen en een school rond het kruispunt van de Dorpsstraat, de Zwarteweg en de Slatweg. Verderop aan de Dorpsstraat werd een kerk gebouwd, die tot op de dag van vandaag een beeldbepalend element vormt in het dorp, mede dankzij de karakteristieke rij knotbomen die haar omringen.

Na 1950 wordt het dorp uitgebreid met een planmatig ontwikkeld bebouwingslint van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen langs één zijde van de Hallseweg en Domineeskamp. De Dorpsstraat raakte aan weerszijde verder verdicht met vrijstaande woningen. Vanaf 1985 wordt begonnen met de aanleg van de C.J. van Doornstraat in het nog open gebied tussen de Domineeskamp en de Dorpsstraat. Hierlangs ontstaan de eerste rijtjeswoningen in Hall. In 2024 wordt deze straat doorgetrokken. Het resterende open gebied maakt plaats voor een nieuwbouwwijkje bestaande uit 24 woningen. Met de keuze voor één architectuurstijl voor alle woningen en een andere inrichting van het openbaar gebied ontstaat hier een sfeerbreuk met de rest van het dorp.

De ligging van Hall op de overgang van de Veluweflank naar het landgoederenlandschap bepaalt in belangrijke mate de identiteit

en ontwikkeling van het dorp. De oorspronkelijke agrarische sfeer is tegenwoordig vooral zichtbaar langs de Zwarteweg welke wordt gekenmerkt door woonboerderijen, open ruimtes, kleinschalige akkers en fruitbomen.

Kwaliteiten Hall

- Oorsprong als middeleeuws agrarisch dorp op kruispunt van Hessenwegen.
- Ligging op de overgang van de Veluweflank naar het landgoederenlandschap.
- Dorpskarakter met kerk met karakteristieke bomenrij en school.
- Agrarische sfeer met boerderijen, kleinschalige akkers en fruitbomen.
- Kleinschalige, gevarieerde bebouwing die zich voegt in het landschap.

Historische ontwikkeling van Hall



Hall historische kaart 1895



Hall historische kaart 1950



Hall historische kaart 2023



Schematisch overzicht kwaliteiten Hall

Hall is van oorsprong een agrarisch dorp dat ligt op in het landschap van de Veluweflank en grenst aan de landschappen van de ontginningen (noord- en zuidzijde) en landgoederen landschap (oostzijde).



Ambities ruimtelijke kwaliteit Hall

De kwaliteiten van Hall vormen de basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Deze kenmerken zijn vertaald naar vier ambities die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen en bijdragen aan het behoud van het unieke identiteit van Hall.

1. Behoud en versterking van het agrarisch karakter

De oorsprong van Hall ligt in het kleinschalige agrarische leven. Ook de kerk, de oude wegenstructuur en de erfbeplantingen zijn dragers van identiteit. Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van deze identiteit door aan te sluiten bij het bestaande schaalniveau, uitstraling en het omliggende landschap.

2. Verankeren van de dorpse identiteit in het groen

De laanstructuren, hagen, fruitbomen en open ruimtes zijn onderdeel van het dorpsbeeld. Landschappelijke elementen worden ingezet als structurerende dragers in toekomstige plannen.

3. Verbeteren van de samenhang tussen oude en nieuwe delen van het dorp

Door de sfeerbreuk tussen recente nieuwbouw en het historische deel vraagt de inrichting van de openbare ruimte om maatregelen die visuele en functionele samenhang creëren. Denk aan groene overgangen, een dorpse schaal en herkenbare materiaalkeuzes.

4. Behouden en versterken van relatie met omliggend landschap

De beleefbaarheid van het omliggende landschap is belangrijk. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de kwaliteiten van het omliggende landschap en houden rekening met doorzichten.

Kwaliteitskaart Hall



- Monument
- Karakteristiek pand
- Historische dorpsstraat
- (Voormalig) agrarisch erf / boerderijlint
- Overige bebouwing
- Dorpsstraat bebouwing 1990-2024
- Dorpsstraat bebouwing 1965-1990
- Dorpsstraat bebouwing 1945-1965
- Bomen
- Waardevolle zichtrelatie
- Rijksbeschermde buitenplaats

Ontwerprichtlijnen Hall

Om duidelijk te maken wat Hall bijzonder maakt en wat we willen behouden of versterken, vertalen we de kwaliteiten, ambities en identiteit van het dorp in dit hoofdstuk naar praktische richtlijnen voor (bouw)plannen. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe plannen goed passen bij de sfeer en het karakter van elke buurt. Zoals de landelijke uitstraling van de boerderijen, het historische beeld van de dorpsstraten en de kleinschaligheid van de nieuwe woonstraten. Bij de beoordeling van bouwplannen kijken we altijd naar deze specifieke ontwerprichtlijnen, samen met de algemene ontwerprichtlijnen en ambities die voor heel Hall gelden.

Hall is opgebouwd uit verschillende bebouwingseenheden die samen met het landschap de karakteristieke opbouw van het dorp vormen. Deze bebouwingseenheden kunnen worden onderverdeeld in (voormalige) agrarisch erven, historische dorpsstraten en nieuwe woonstraten en -gebieden. Elke categorie heeft zijn eigen historische en ruimtelijke kenmerken, die vaak nauw samenhangen met de periode waarin ze zijn ontstaan. Vanaf het begin van de 20e eeuw is de bebouwing steeds planmatiger ontwikkeld, wat zichtbaar is in de architectuur, opzet en materiaalgebruik.

Bebouwingseenheden Hall

- Historische dorpsstraat: Hallseweg, Dorpsstraat, Zwarteweg en Slatweg.
- (Voormalige) agrarische erven: Zwarteweg, en Slatweg.
- Dorpsstraten met afwisseling naoorlogse bebouwing (1945 - 1990) en nieuwe bebouwing (1990 - 2024): Domineeskamp, Wheemekamp en C.J. van Doornstraat.

Ontwerprichtlijnen voor Historische dorpsstraat: (Hallseweg, Dorpsstraat, Zwarteweg en Slatweg).

Deze straten hebben een kleinschalig karakter met een gevarieerd bebouwingsbeeld, het landschap is bijna vanuit elke plek beleefbaar.

- Behoud het kleinschalige en gevarieerde dorpskarakter.
- Gebruik smalle wegprofielen met aan weerszijden eenvoudige stoepen of gras om de dorpse sfeer te versterken.
- Bebouwing is georiënteerd op de weg.
- Woningen staan in een gevarieerde rooilijn wat het dorpskarakter versterkt. De rooilijn volgt de loop van de wegen.
- Aan de Hallseweg ten westen van de kruising met de Hoogstraat staan de woningen meer in gelijke rooilijn met gelijke nokrichting, haaks op de weg.
- Beperk bebouwing tot vrijstaande woningen van één tot twee bouwlagen, afgedekt met kappen voorzien van nokken.
- Gebruik groene hagen als erfafscheiding en hou rekening met zichtlijnen en kleine doorkijkjes om het dorpse karakter en binding met het landschap te versterken.



Historische dorpsstraat



Hallseweg

Ontwerprichtlijnen voor (voormalige) boerenerven: Zwarteweg en Slatweg

De (voormalige) boerenerven aan de Zwarteweg en Slatweg zijn zichtbare sporen van de agrarische oorsprong van het dorp. Karakteristiek zijn de agrarische hoofdvormen, ruime opzet en groene inrichting en binding met het landschap.

- Behoud het landelijke karakter: gebruik smalle wegprofielen met zachte grasbermen aan weerszijden.
- De erven blijven als individuele ensembles herkenbaar.
- Houd de bebouwingsdichtheid laag; plaats gebouwen los van elkaar en niet in elkaars rooilijn. Hou rekening met zichtlijnen en behoud kleine doorkijkjes.
- De (voormalige) boerderij is het hoofdgebouw op het erf, overige bebouwing is daaraan ondergeschikt.
- Nieuwe bebouwing heeft een agrarische uitstraling, een bouwlaag met kap, lage goten en eenvoudige detaillering.
- Gebruik erfbeplanting en groene hagen om het landelijke karakter te versterken.



(Voormalige) boerenerven



Zwarteweg

Dorpsstraten met afwisseling naoorlogse bebouwing (1945 - 1990) en nieuwe bebouwing (1990 - 2024): Domineeskamp, Wheemekamp en C.J. van Doornstraat.

De straten met planmatige naoorlogse en nieuwe bebouwing liggen binnen het kader van de historische dorpsstraten.

- Behoud het kleinschalige dorpskarakter met een rustig en samenhangend bebouwingsbeeld.
- Gebruik smalle wegprofielen, het informele karakter met eenvoudige stoepen, gras of halfverharding draagt bij aan de dorpse uitstraling.
- Stem de situering van bebouwing overwegend af op de weg.
- Beperk bebouwing tot twee-onder-één-kapwoningen en korte rijen van maximaal vier woningen, met een maximale hoogte van twee bouwlagen, afgedekt met kappen voorzien van nokken.
- Behoud de voortuinen om het groene karakter en de dorpse sfeer te versterken.



Dorpsstraten met planmatige naoorlogse bebouwing



Eendrachtweg - Metelerkampweg



H5 Wat maakt Leuvenheim bijzonder?

Leuvenheim is een van de kernen binnen de gemeente Brummen, met een eigen karakter en geschiedenis. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kwaliteiten van het dorp beschreven. Deze kwaliteiten, zoals historische wegen, karakteristieke bebouwing en omliggende landschappen, vormen samen de unieke identiteit van Leuvenheim en geven richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Leuvenheim is ontstaan op de oeverwal langs de IJssel met kleine boerderijconcentraties bij akkercomplexen. Door drassige gronden bleef de groei van Leuvenheim beperkt. De historische wegenstructuur, zoals de Arnhemseweg, ligt evenwijdig aan de IJssel. Deze weg heeft een grootschaliger uitstraling dan het dorp zelf. Het dorp wordt daarnaast doorsneden door de spoorlijn Arnhem-Zutphen.

Aan de noord- en westzijde grenst Leuvenheim aan het landgoederenlandschap met op korte afstand de landhuizen De Rees, Den Bosch en De Wildbaan. Deze zijn omringd door parklandschappen met monumentale bomenlanen, zichtlijnen, afwisseling van open weilanden en bosvakken, sierlijke waterpartijen en tuinaanleg in de landschapsstijl die ook doorlopen in het dorp. Deze elementen zorgen voor een sterke ruimtelijke samenhang en dragen bij aan de landschappelijke belevingskwaliteit van zowel de buitenruimte als het dorp zelf.

Een voorbeeld van deze verwevenheid is het karakteristieke pand aan de Hoofdstraat 40, de voormalige tuinmanswoning van landgoed De Wildbaan. Het is in 1910 gebouwd in trapgevelstijl, net als De Wildbaan zelf. Even verderop langs de Hoofdstraat staat een rijtje met rode dakpannen gedekte twee-onder-één-kapwoningen, een karakteristiek vooroorlogs ensemble van sociale woningbouw.

Belangrijke landschappelijke elementen in en rond het dorp zijn de bomenlanen, groenstructuren en zichtlijnen die voortkomen uit de

landgoedstructuur en onderdeel zijn van de ruimtelijke kwaliteit van Leuvenheim.

De Oudeweg en Spankerenseweg bezitten nog de sfeer van landelijke dorpsweggetjes met groene bermen, hagen en erfbeplanting. De boerderijen en gevarieerde kleinschalige dorpsbebouwing dragen bij aan dit karakteristieke beeld. Enkele doorzichten vanaf de Oudeweg naar het oosten bieden zicht op het dijk- en rivierlandschap. Bijzonder is de dat de bebouwing de oorspronkelijke kavelstructuur volgt, waardoor huizen 'scheef' aan de weg staan.

De Eendrachtweg en de Metelerkampweg bestaan hoofdzakelijk uit bebouwing van na de Tweede Wereldoorlog waaronder kleinschalige seriematige woningbouw die past bij het dorpse karakter. De uitbreiding van het dorp heeft de laatste 100 jaar alleen langs bestaande wegen binnen de woonkern plaatsgevonden. In 2015 zijn in samenwerking met de inwoners plannen bedacht en uitgevoerd voor de bouw van acht twee-onder-één-kapwoningen op de hoek Arnhemsestraat en Metelerkampweg en twee rijtjes met totaal negen woningen aan een groen pleintje op een inbreidingslocatie erachter.

Kwaliteiten Leuvenheim

- Ligging op de Oeverwal en grenzend aan het landgoederenlandschap.
- Boerderijlinten met groene uitstraling langs historische wegen.
- Sfeer van landelijke dorpsweggetjes met groene bermen en beplanting.
- Gevarieerde kleinschalige dorpsbebouwing
- Doorzichten richting en dijk- en rivierenlandschap.
- Bomenlanen, groenstructuren en zichtlijnen als onderdeel van de landgoederen en onderdeel van de kwaliteit van het dorp.
- Landschappelijke kwaliteiten van nabijgelegen landgoederen met parkstructuren, waterpartijen en monumentale beplanting.

Historische ontwikkeling van Leuvenheim



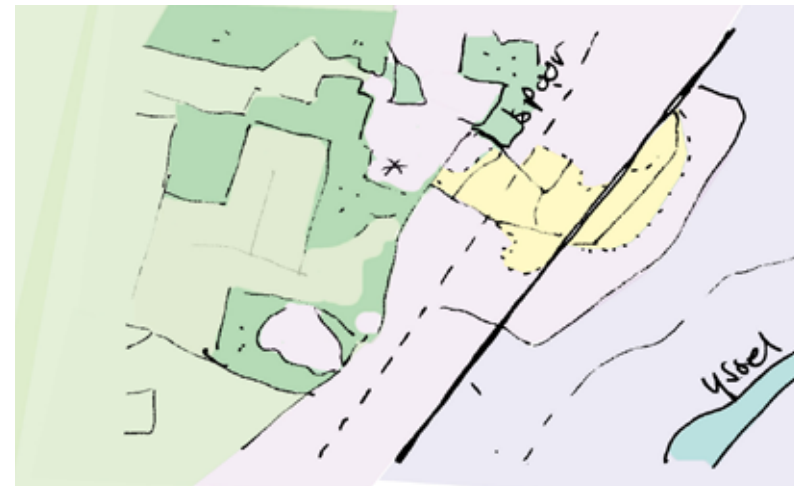
Leuvenheim historische kaart 1900



Leuvenheim historische kaart 1950



Leuvenheim historische kaart 2023



Schematisch overzicht kwaliteiten Leuvenheim

Leuvenheim ligt op de oeverwal van de IJssel met zicht op de uiterwaarden en de rivier. De historische wegen lopen evenwijdig aan de IJssel. Aan de westzijde liggen de landgoederen in het landgoederenlandschap dicht bij het dorp.



Ambities ruimtelijke kwaliteit Leuvenheim

De kwaliteiten van Leuvenheim vormen de basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Deze kenmerken zijn vertaald naar vier ambities die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen en bijdragen aan het behoud van het unieke identiteit van Leuvenheim.

1. Behoud en versterking van de historische dorps- en boerderijlinten

Leuvenheim is ontstaan langs historische wegen die parallel aan de IJssel lopen, zoals de Arnhemseweg, Hoofdstraat, Oudeweg en Spankerenseweg. Deze linten bepalen de ruimtelijke structuur van het dorp en zijn van groot belang voor het behoud van de historische identiteit. Nieuwe bebouwing moet deze lintstructuur respecteren en versterken door aan te sluiten bij de sfeer, schaal en situering van bestaande bebouwing.

2. Behouden van karakteristieke doorzichten naar de IJssel

De relatie met de rivier is een belangrijk onderdeel van de identiteit van Leuvenheim. Het behouden en waar mogelijk versterken van doorzichten naar het rivierlandschap, bijvoorbeeld vanaf de Oudeweg, draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en het open, landelijke karakter van het dorp.

3. Behouden van de landschappelijke verbinding met de Landgoederen

Aan de noord- en westzijde grenst Leuvenheim aan een waardevol landgoederenlandschap. Deze landschappelijke waarde is een belangrijke kwaliteit van het dorp en moet beschermd worden tegen versnippering en verstedelijking. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om zichtlijnen en bomenlanen.

4. Bevorderen van een samenhangend dorpsbeeld

De dorpsstructuur van Leuvenheim wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing, variërend van boerderijen en historische woningen tot karakteristieke vooroorlogse sociale woningbouw aan de Hoofdstraat. Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij deze kleinschalige structuur, met aandacht voor maat, schaal, materiaalgebruik en traditionele erfbepaling, zoals langs de Oudeweg en Spankerenseweg.

Kwaliteitenkaart Leuvenheim



- Monument
- Karakteristiek pand
- Historische dorpsstraat
- (Voormalig) agrarisch erf / boerderijlint
- Overige bebouwing
- Dorpsstraat bebouwing 1990-2024
- Dorpsstraat bebouwing 1965-1990
- Dorpsstraat bebouwing 1945-1965
- Bomen
- Waardevolle zichtrelatie
- Rijksbeschermd buitenplaats

Ontwerprichtlijnen Leuvenheim

Om duidelijk te maken wat Leuvenheim bijzonder maakt en wat we willen behouden of versterken, vertalen we de kwaliteiten, ambities en identiteit van het dorp in dit hoofdstuk naar praktische richtlijnen voor (bouw)plannen. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe plannen goed passen bij de sfeer en het karakter van elke buurt. Zoals de landelijke uitstraling van de boerderijlinten, het historische beeld van de dorpsstraten en de kleinschaligheid van de nieuwere woonstraten. Bij de beoordeling van bouwplannen kijken we altijd naar deze specifieke ontwerprichtlijnen, samen met de algemene ontwerprichtlijnen en ambities die voor heel Leuvenheim gelden.

Leuvenheim is opgebouwd uit verschillende buurten en bebouwings-eenheden die samen met het landschap de karakteristieke dorpsopbouw vormen. Deze bebouwingseenheden kunnen worden onderverdeeld in boerderijlinten, hoofdwegen, dorpsstraten en nieuwe woonstraten en -gebieden. Elke categorie heeft zijn eigen historische en ruimtelijke kenmerken, die vaak nauw samenhangen met de periode waarin ze zijn ontstaan. Vanaf het begin van de 20e eeuw is de bebouwing steeds planmatiger ontwikkeld, wat zichtbaar is in de architectuur, opzet en materiaalgebruik.

Bebouwingseenheden Leuvenheim

- Boerderijlinten aan de Oudeweg en Spankerenseweg
- Provinciale hoofdweg: de Arnhemseweg
- Historische dorpsstraat en Dorpsstraat met gevarieerd beeld: Hoofdstraat en Eendrachtweg.
- Dorpsstraat met naoorlogse bebouwing uit de periode 1965 - 1990: Eendrachtweg en Metelerkampweg.
- Dorpsstraat met nieuwe bebouwing uit de periode 1990 - 2024: Wethouder Hagenstraat.

Ontwerprichtlijnen voor Boerderijlinten: Oudeweg en Spankerenseweg

De boerderijlinten worden gekenmerkt door het landelijke en agrarische karakter met groene uitstraling.

- Behoud het landelijke karakter: gebruik smalle wegprofielen met zachte grasbermen aan weerszijden.
- Houd de bebouwingsdichtheid laag; plaats gebouwen los van elkaar en niet in elkaars rooilijn. Hou rekening met zichtlijnen en behoud kleine doorkijkjes.
- Stem de situering van bebouwing af op de kavelrichting, niet op de weg, waardoor panden onder een schuine hoek staan ten opzichte van de weg.
- Beperk de bebouwing tot vrijstaande woningen met zadeldakken of kappen met wolfseinden, lage gootlijnen en nokken haaks op de weg.
- Vermijd seriematige bouw; elke woning dient uniek te zijn.
- Gebruik erfbeplanting en groene hagen om het landelijke karakter te versterken.



Boerderijlint



Boerderijlint (Spankerenseweg)

Ontwerprichtlijnen voor Provinciale hoofdweg: Arnhemsestraat

Deze straat heeft een grootschalig en functioneel karakter met een gevarieerd bebouwingsbeeld.

- Oriënteer bebouwing op de weg; situering is afgestemd op de doorgaande functie van de weg.
- Verspringende rooilijnen zijn mogelijk, maar niet noodzakelijk.
- Variatie in bouwmassa en bebouwingshoogte is mogelijk, mits passend in de schaal van de hoofdweg.
- Verdichting van het bebouwingsbeeld is toegestaan, mits dit bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld.
- Beperk seriematige bouw om een uniform straatbeeld te vermijden.
- Behoud de groene en dorpse uitstraling met wegbepanting en groene ruimten.



Arnhemsestraat met gevarieerde bebouwing.



Arnhemsestraat

Ontwerprichtlijnen voor Historische dorpstraat en straat met gevarieerde bebouwing: Hoofdstraat, De Eendrachtweg en Spankerenseweg

Deze straten hebben een kleinschalig karakter met een historisch of een gevarieerd bebouwingsbeeld.

- Behoud het kleinschalige en gevarieerde dorpskarakter.
- Gebruik smalle wegprofielen met aan weerszijden halfverharding of gras om de dorpse sfeer te versterken.
- Stem de situering van bebouwing overwegend af op de weg, maar sta incidenteel afwijkingen toe voor oudere panden.
- Creëer variatie door gebruik van verspringende rooilijnen.
- Beperk bebouwing tot vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen van één tot twee bouwlagen, afgedekt met kappen voorzien van nokken.
- Variatie in nokrichting is toegestaan om een gevarieerd straatbeeld te behouden.
- Gebruik groene hagen als erfafscheiding om het dorpse karakter te versterken.



Hoofdstraat met een kleinschalig en gevarieerd bebouwingsbeeld.



Hoofdstraat

Ontwerprichtlijnen voor Dorpsstraat met na-oorlogse bebouwing 1965-1990: Eendrachtweg en Metelerkampweg
Kenmerkend voor deze straten is de planmatige na-oorlogse bebouwing

- Behoud het kleinschalige dorpskarakter met een rustig en samenhangend bebouwingsbeeld.
- Gebruik smalle wegprofielen met aan weerszijden halfverharding of gras.
- Stem de situering van bebouwing overwegend af op de weg.
- Beperk bebouwing tot twee-onder-één-kapwoningen en korte rijen van maximaal vier woningen, met een maximale hoogte van twee bouwlagen, afgedekt met kappen voorzien van nokken.
- Behoud de voortuinen om het groene karakter en de dorps sfeer te versterken.



Bebouwing 1945 - 1965



Eendrachtweg

Ontwerprichtlijnen voor Dorpsstraat met nieuwe bebouwing 1990 - 2024: Wethouder Hagenstraat

Deze nieuwe bebouwing is passend bij de kleinschaligheid van het dorp.

- Houd de schaal van nieuwe woonstraten kleinschalig en passend bij het dorps karakter van Leuvenheim. Vermijd hoge dichtheden en hoogbouw.
- Zorg voor een samenhangend architectonisch beeld binnen nieuwe woongebieden, waarbij individuele woningen zich wel kunnen onderscheiden in detaillering en materiaalgebruik.
- Behoud het groene karakter door groene voortuinen, groene openbare ruimten, erfbeplanting en hagen als erfafscheiding. Vermijd harde erfafscheidingen zoals muren of hoge hekwerken.
- Sluit aan op de bestaande wegenstructuur en respecteer de historische linten en doorzichten naar het omringende landschap.
- Stimuleer een mix van woningtypen, zoals vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en kleine rijtjes, om een gevarieerd straatbeeld te creëren.
- Gebruik van natuurlijke materialen. Bevorder het gebruik van natuurlijke en streekgebonden materialen, zoals baksteen, hout en keramische dakpannen, om de samenhang met de historische bebouwing te versterken.



Nieuwe woonstraten en - gebieden



Wethouder Hagenstraat

H6 Wat maakt Oeken bijzonder?

Oeken is een van de kernen binnen de gemeente Brummen, met een eigen karakter en geschiedenis. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kwaliteiten van het dorp beschreven. De ruimtelijke elementen die Oeken onderscheiden van de andere kernen. Deze kwaliteiten, zoals historische wegen, karakteristieke bebouwing en omliggende landschappen, vormen samen de unieke identiteit van Oeken en geven richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Oeken is een klein, agrarisch dorp binnen de gemeente Brummen. De oorsprong van het dorp ligt in de verspreide bebouwing van boerderijen rondom de Voorsterweg. Tot ver in de 20e eeuw was Oeken een verzameling van kleinschalige erven op de oeverwal. Pas na 1950 ontwikkelde zich een meer herkenbare woonkern, toen vrijstaande woningen aan de Voorsterweg het dorp verdichtten en het langzaam het karakter kreeg van een dorp. Pas later werd ook woningbouw toegevoegd aan weerszijden van de Buurtweg. Tussen de Voorsterweg en de Buurtweg is nog sprake van open landelijk gebied met een agrarische functie. Door het open karakter van Oeken is vanuit vrijwel elke woning het landschap te ervaren.

De opvallendste gebouwen zijn een voormalige basisschool (nu kinderopvang) aan de Voorsterweg met de status van gemeentelijk monument en het voormalig eetcafé 't Ooievaarsnest aan de Buurtweg. Dit pand is in 2017 herbestemd tot een pand met meerdere functies waaronder een woning, een kantoor en een recreatieverblijf.

De bebouwing aan de Buurtweg bestaat uit twee-onder-één-

kapwoningen en (recent) ook enkele korte rijtjes van vier woningen. De verspringende gootlijnen geven deze rijtjes een kleinschalig uitstraling, passend bij het karakter van Oeken. Met langsparkeren op grasstenen is aangesloten bij het beeld van grasbermen langs de weg in de rest van de kern. Parkeerkoffers zijn daarnaast uit het zicht geplaatst aan de achterzijde van de woningen. Erfafscheidingen in Oeken bestaan voornamelijk uit hagen afgewisseld met lage houten hekwerken. Dit beeld zet zich ook bij de nieuwbouw voort.

Kwaliteiten Oeken

- Ligging in het Oeverwallenlandschap
- Verstilde, agrarische kern langs de Voorsterweg en Buurtweg.
- Tussen en achter de boerderijen en woningen ligt een open, beleefbaar landschap dat bijdraagt aan het landelijke karakter.
- Kleinschalige en groene uitstraling van bebouwing en erfafscheidingen.
- Open (agrarische) ruimtes in het dorp.

Historische ontwikkeling van Oeken



Oeken historische kaart 1895



Oeken historische kaart 1950



Oeken historische kaart 2023



Schematisch overzicht kwaliteiten Oeken

Oeken is een kleinschalig agrarische kern waar het landschap is verweven met de kern. Het ligt in het oeverwallenlandschap en grenst aan het land-goederenlandschap in het westen.



O.L. SCHOOL

De Opkamer

1715

Ambities ruimtelijke kwaliteit Oeken

De kwaliteiten van Oeken vormen de basis voor de omgevingskwaliteit van het dorp. Deze kenmerken zijn vertaald naar drie ambities die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen en bijdragen aan het behoud van het unieke identiteit van Oeken.

1. Versterken van het landelijke karakter en de agrarische identiteit

Nieuwe ontwikkelingen houden rekening met het open en groene karakter van Oeken door aan te sluiten op de schaal, vormgeving van bebouwing en erfinrichting. Het bestaande beeld van verspreide boerderijen, landelijke erven en wegen met groene bermen.

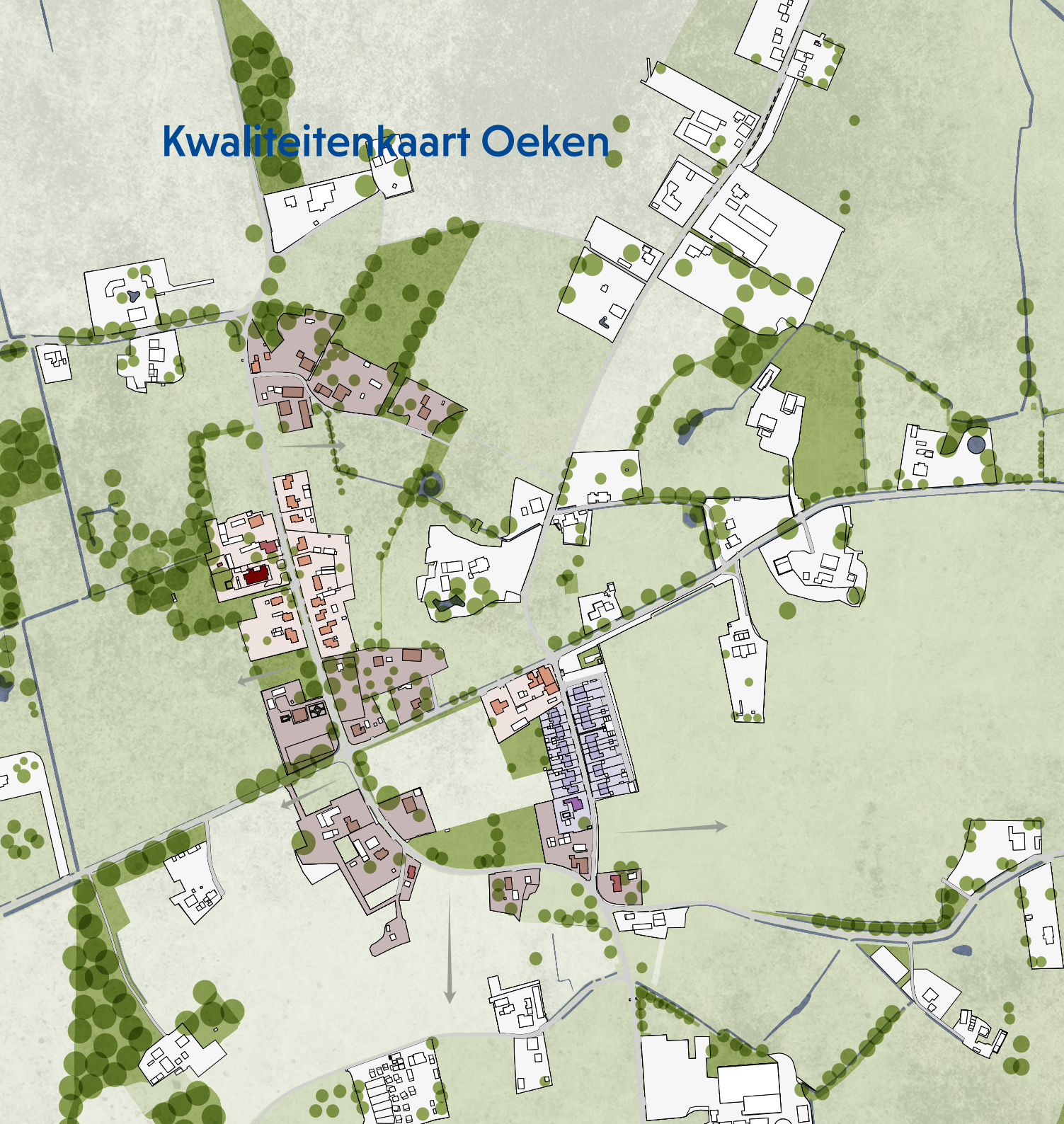
2. Verbinden van de twee delen van het dorp tot één samenhangende kern.

De bestaande bebouwing langs de Voorsterweg en Buurtweg vormt nu nog twee losse delen. Door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte en herkenbare entrees, kan Oeken meer als één geheel worden ervaren. Groene overgangen en wandelverbindingen spelen hierbij een rol.

3. Versterken van de landschappelijke beleving vanuit het dorp.

De kleinschalige opzet en de verbondenheid met het omliggende landschap zijn belangrijk voor de identiteit van het dorp. Het dorp ligt op de oeverwal en grenst aan de westzijde aan het landgoederenlandschap.

Kwaliteitskaart Oeken



- Monument
- Karakteristiek pand
- Historische dorpsstraat
- (Voormalig) agrarisch erf / boerderijlint
- Overige bebouwing
- Dorpsstraat bebouwing 1990-2024
- Dorpsstraat bebouwing 1965-1990
- Dorpsstraat bebouwing 1945-1965
- Bomen
- Waardevolle zichtrelatie
- Rijksbeschermde buitenplaats

Ontwerprichtlijnen Oeken

Om duidelijk te maken wat Oeken bijzonder maakt en wat we willen behouden of versterken, vertalen we de kwaliteiten, ambities en identiteit van het dorp in dit hoofdstuk naar praktische richtlijnen voor (bouw)plannen. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe plannen goed passen bij de sfeer en het karakter van elke buurt. Zoals de landelijke uitstraling van de boerderijen, het historische beeld van de dorpsstraat en de kleinschaligheid van de nieuwe woonstraat. Bij de beoordeling van bouwplannen kijken we altijd naar deze specifieke ontwerprichtlijnen, samen met de algemene ontwerprichtlijnen en ambities die voor heel Oeken gelden.

Oeken is opgebouwd uit verschillende buurten en bebouwingseenheden die samen de karakteristieke dorpsopbouw vormen. Deze bebouwingseenheden kunnen worden onderverdeeld in (voormalige) boerenerven, een dorpsstraat en een nieuwe woonstraat. Elke categorie heeft zijn eigen historische en ruimtelijke kenmerken, die vaak nauw samenhangen met de periode waarin ze zijn ontstaan. Vanaf het begin van de 20e eeuw is de bebouwing steeds planmatiger ontwikkeld, wat zichtbaar is in de architectuur, opzet en materiaalgebruik.

Bebouwingseenheden Oeken

- (Voormalige) agrarische erven: Voorsterweg, Kleine Vosstraat en Rosmuellerweg.
- Historische dorpsstraat: Voorsterweg en Kleine Vosstraat
- Dorpsstraat met nieuwe bebouwing (1990 - 2024): Buurtweg

Ontwerprichtlijnen voor Historische dorpsstraat: Voorsterweg en Kleine Vosstraat

Deze straten hebben een kleinschalig karakter met een gevarieerd bebouwingsbeeld, het landschap is bijna vanuit elke plek beleefbaar.

- Behoud het kleinschalige en gevarieerde dorpskarakter.
- Gebruik smalle wegprofielen met aan weerszijden eenvoudige stoepen of gras om de dorps sfeer te versterken.
- Bebouwing is georiënteerd op de weg.
- Woningen staan in een gevarieerde rooilijn wat het dorpskarakter versterkt.
- Beperk bebouwing tot vrijstaande woningen van één tot twee bouwlagen, afgedekt met kappen voorzien van nokken.
- Gebruik groene hagen als erfafscheiding en hou rekening met zichtlijnen en kleine doorkijkjes om het dorps karakter en binding met het landschap te versterken.



Historische dorpsstraat



Voorsterweg

Ontwerprichtlijnen voor (voormalige) boerenerven: Voorsterweg, Kleine Vosstraat en Rosmuellerweg

De (voormalige) boerenerven aan deze wegen zijn de zichtbare sporen van de agrarische oorsprong van het dorp. Karakteristiek zijn de agrarische hoofdvormen, ruime opzet en groene inrichting en binding met het landschap.

- Behoud het landelijke karakter: gebruik smalle wegprofielen met zachte grasbermen aan weerszijden.
- De erven blijven als individuele ensembles herkenbaar.
- Houd de bebouwingsdichtheid laag; plaats gebouwen los van elkaar en niet in elkaars rooilijn. Hou rekening met zichtlijnen en behoud kleine doorkijkjes.
- De (voormalige) boerderij is het hoofdgebouw op het erf, overige bebouwing is daaraan ondergeschikt.
- Nieuwe bebouwing heeft een agrarische uitstraling, een bouwlaag met kap, lage goten en eenvoudige detaillering.
- Gebruik erfbepanting en groene hagen om het landelijke karakter te versterken.



(Voormalige) boerenerven



Rosmuellerweg

Ontwerprichtlijnen voor Dorpsstraat met nieuwe bebouwing 1990 - 2024: Buurtweg

Kenmerkend voor deze straat is de zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte die aansluit bij de rest van Oeken.

- Behoud het kleinschalige dorpskarakter met een rustig en samenhangend bebouwingsbeeld.
- Gebruik smalle wegprofielen met zachte bermen van gras of halfverharding.
- Stem de situering van bebouwing overwegend af op de weg.
- Beperk bebouwing tot twee-onder-één-kapwoningen en korte rijen van maximaal vier woningen, met een maximale hoogte van twee bouwlagen, afgedekt met kappen voorzien van nokken.
- Behoud de voortuinen om het groene karakter en de dorps sfeer te versterken.
- Voorkom grootschalige parkeeroplossingen aan de weg.
- Behoud ruimte om het landschap tussen de bebouwing door te ervaren.



Bebouwing 1990-2024



Buurtweg



Gemeente Brummen
Engelenburgerlaan 31
6971 BV Brummen

geldersgenootschap.nl



Gemeente Brummen