

Stokhorsterpark Hummelo

Stedenbouwkundig plan

titel Stedenbouwkundig plan Stokhorsterpark Hummelo
status definitieve versie
datum 13 januari 2026
in opdracht van gemeente Bronckhorst
samen met de Hummeloërs
powered by WeLoveTheCity
website www.bronckhorst.nl

gemeente Bronckhorst

Inhoudsopgave

In vogelvlucht

Inleiding

Heel Hummelo bouwt 01
Geschiedenis van de plek 03
Samen met het dorp 04

Het plan

Ruimtelijke structuur 07
Programma 11
Duurzaamheid en milieu 12
Bereikbaarheid 15
Beeldkwaliteit 17

Vervolgstappen

Rol gemeente 28
Tijdlijn en omgevingsplan 28
Fasering 29
Koppelkansen 29
Grondexploitatie 29
Omgevingsparticipatie 29

In vogelvlucht

In het Stokhorsterpark bouwt Hummelo aan zijn toekomst – klein van schaal, groots in betekenis. Deze nieuwe dorpsrand bestaat uit vijf unieke wooncclusters die zorgvuldig zijn afgestemd op de lokale woonwensen. Hier wordt gebouwd voor jong en oud, voor starters, doorstromers en dorpsgenoten die wat extra zorg behoeven. De wooncclusters liggen aan het historische Doesburgse pad. Dit deels bestaande en deels nieuwe pad leidt je langs water, bloemrijk grasland en brinkjes. In het voedselbos kun je plukken, spelen en naar de fluitende vogels luisteren. En via de vernieuwde Dorpsstraat blijf je met de vertrouwde dorpskern verbonden. Zo wordt ook de oude dorpsentree weer op de kaart gezet. Je woont hier buitengewoon mooi én betaalbaar in een nieuw stukje Hummelo dat, voor je het weet, voelt alsof het er altijd al was.

Stedenbouwkundig plan Stokhorsterpark Hummelo

Jong en oud willen hier graag wonen!

Inleiding

Heel Hummelo bouwt

Hummelo is een mooi, levendig dorp waar jong en oud graag wonen. Jarenlang mocht er niet gebouwd worden. Jongeren zochten hun heil noodgedwongen elders. De blijdschap was daarom groot dat het planologische slot verdween. Nieuwbouw is namelijk essentieel voor het sociale leven, de voorzieningen en leefbaarheid in het dorp.

Inwoners, woningcorporatie Sité, zorgorganisatie Markenheem en grondeigenaren hebben tijdens charrettes op 17 en 18 november 2022 over het woningbouwprogramma en de locatiekeuze meegedacht. Zij adviseerden om vooral betaalbare woningen voor jongeren, starters, doorstromers (‘empty nesters’) en inwoners met een zorgvraag te realiseren. Dat betekent concreet:

Voor starters
De bouw van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen van ca. €260.000,- V.O.N. (prijspeil 2025).











Voor doorstromers
De bouw van huurwoningen en koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens in de Regio Achterhoek. Deze grens lag in 2025 op €370.000,- V.O.N.

Voor inwoners met een zorgvraag
De bouw van een Samen Thuus woon-zorgconcept.

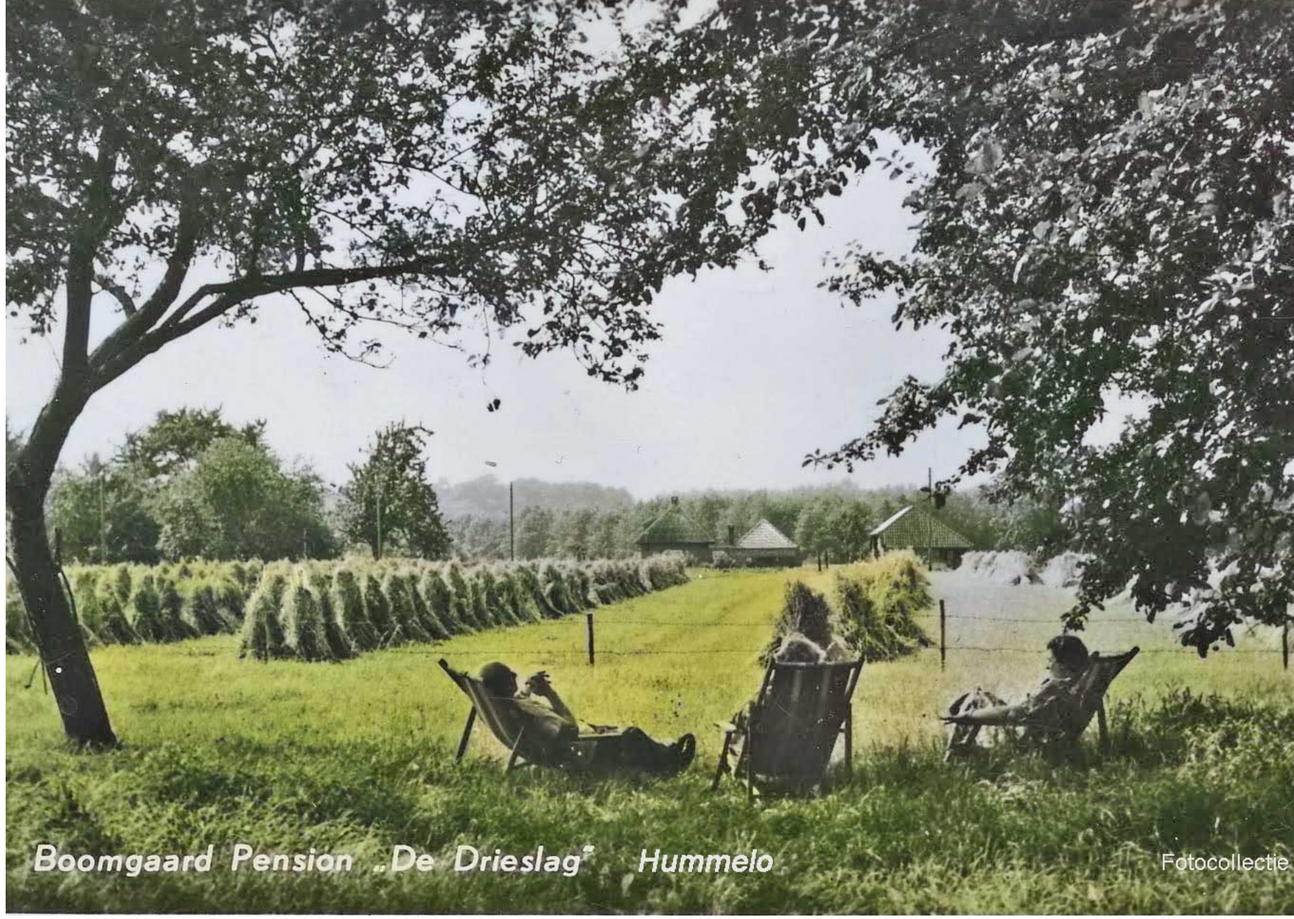
Mogelijkheid wooncoöperatie
De Hummelse Wooncoöperatie is een ander idee uit de charrettes. Een wooncoöperatie is gebaseerd op gemeenschappelijk eigendom; een bewoner annex deelnemer mag z'n woning niet met winst verkopen. Dit van oorsprong Zwitserse concept spreekt inwoners aan die het samen wonen en leven belangrijker vinden dan de overwaarde op hun huis. En het houdt een betaalbare woning ook op lange termijn betaalbaar.



De resultaten van de charrettes zijn gebundeld in Het Hummelse Woonboek dat door de gemeente is vastgesteld. Daarin staan ook mogelijke bouwlocaties in en rond het dorp. Het Stokhorsterpark is de grootste locatie voor betaalbare woningbouw. De gemeente heeft hier de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd en dit Stedenbouwkundig plan opgesteld.



Het voedselbos was één van de ideeën uit de charrettes



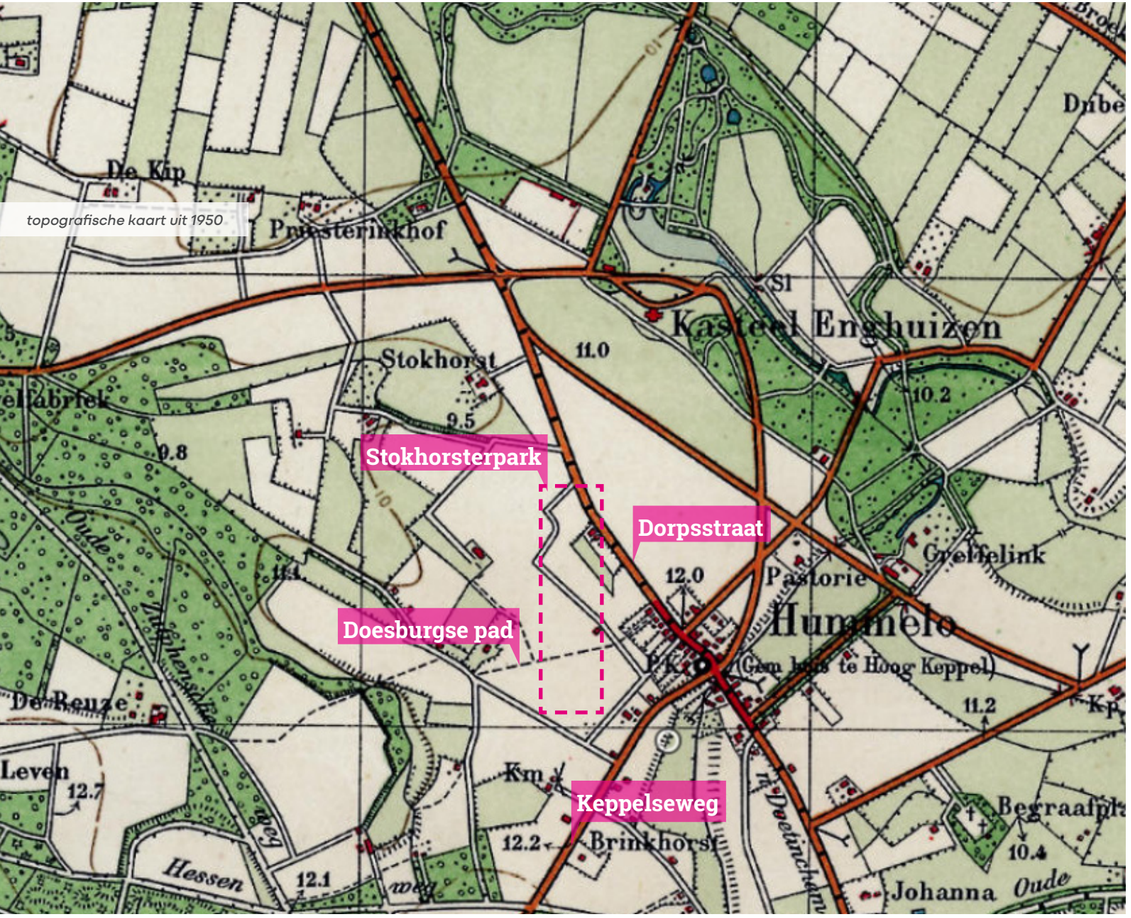
Fotocollectie

Geschiedenis van de plek

Hummelo werd al in een oorkonde uit het jaar 828 genoemd. De Dorpsstraat is het oudste deel. Die ligt op een rivierduin van de Oude IJssel en werd onderdeel van de route tussen Zutphen en Doetinchem. De weg naar Keppel werd pas later aangelegd. Rond de kruising van Dorpsstraat en Keppelseweg liggen de Dorpskerk en Hotel Cafe Restaurant De Gouden Karper die het middelpunt van het dorp markeren.

Hummelo wordt omgeven door het bosrijke landgoed Enghuizen. De ruïnes van het kasteel liggen bij het koetshuis aan de Kasteellaan. Het huidige woonhuis bevindt zich in de voormalige oranjerie. Hoogtepunt is de historische park- en tuinaanleg met een 'jagershuis' op het eiland in de grote vijver. Bij het landgoed hoorden ook boerderijen, zoals De Drieslag. Die herken je aan het rood-gele wapenschild op de luiken.

Het grootste deel van het Stokhorsterpark is nu nog een akker die bij het landgoed hoort. De locatie ligt ingeklemd tussen een dorpsuitbreiding van decennia geleden en de recent aangelegde rondweg. De dorpsuitbreiding heeft twee gezichten:



bungalows aan de Stokhorsterweg en rijwoningen aan De Veldhof. Bewoners delen hun liefde voor het Doesburgse pad, het restant van de historische route tussen Hengelo (Gld) en Doesburg die hier nog altijd loopt.

Samen met het dorp

Het Stedenbouwkundig plan kwam, net als Het Hummelse Woonboek, in samenspraak met Hummeloërs tot stand. Hun ideeën en initiatieven stonden op het billboard bij de Spar. De opkomst tijdens de Hummelse Bouwdag op 4 oktober 2024 en het Terugkomcafé op 23 april 2025 was groot. De belangrijkste bevindingen in dit participatieproces waren:

De belangstelling voor nieuwe, betaalbare woningen is en blijft onverminderd groot. Er is draagvlak voor het mengen van sociale huurwoningen, zeer betaalbare koopwoningen en Samen Thuus.

Ook de doorstromers lieten van zich horen. Dat is de groep die best kleiner wil wonen en net iets meer te besteden heeft. Het kleinschalige appartementengebouw op de kop Dorpsstraat / Zutphenseweg komt uit hun koker voort.

Het idee voor een coöperatieve ontwikkeling van Het Nieuwe Erf spreekt de één meer aan dan de ander. Zo'n nieuwe manier van wonen en omzien naar elkaar past echter wel bij het dorp en wat er nodig is.

De omwonenden van het Stokhorsterpark vroegen daarnaast om aandacht voor hun woonplezier. Concreet ging dat over de waterhuishouding, de ontsluiting en het uitzicht.

Waterhuishouding
Omwonenden ervaren regelmatig wateroverlast. Het plan bevat daarom waterhuishoudkundige maatregelen binnen en buiten het projectgebied.

Ontsluiting
De Stokhorsterweg en Groeneweg kunnen weinig verkeer aan. Het plan voorziet daarom in een ontsluiting via De Veldhof die daarvoor opnieuw wordt ingericht.

Uitzicht
Bewoners van de Stokhorsterweg hechten aan hun vrije uitzicht. Het plan houdt daarom zo veel mogelijk rekening met zichtlijnen vanuit de bestaande woningen.




Bouwdag 4 oktober 2024



Plankaart Stokhorsterpark

- Doesburgse pad
- brinkje
- voedselbos
- Dorpsstraat
- straat en parkeren
- waterloop en -berging
- groene waterberging
- gemeenschappelijke tuinen en erven
- woonbebouwing en terras

N

0 100 200m

Het plan

Ruimtelijk structuur

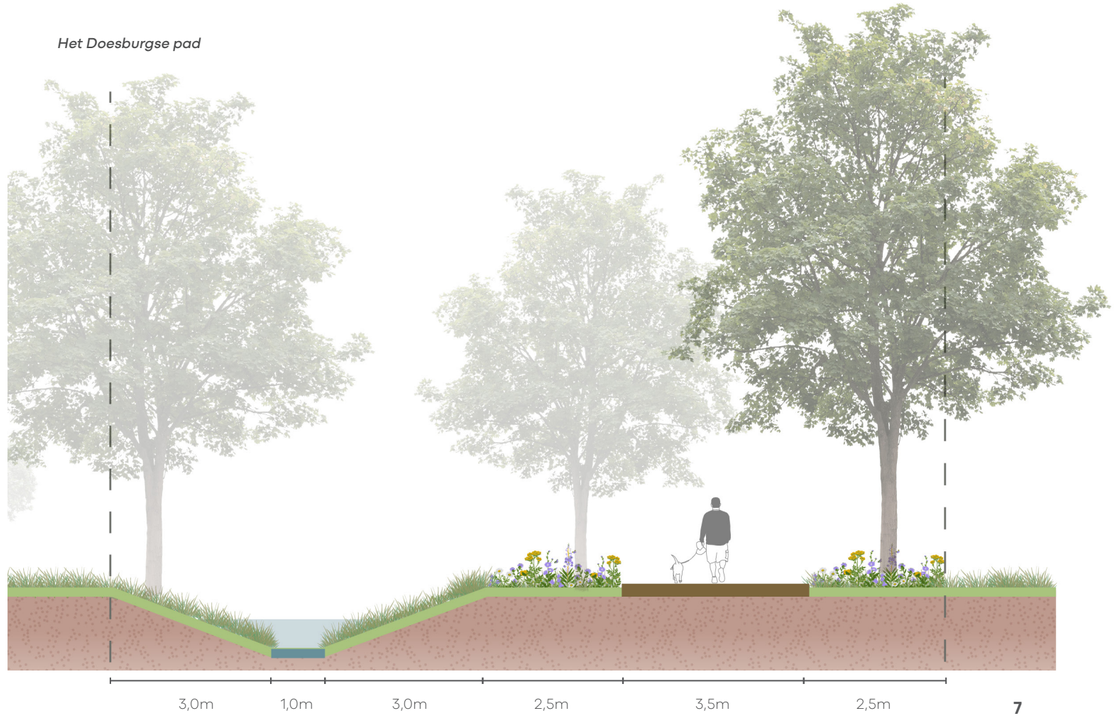
Het Doesburgse pad is de landschappelijke drager van het Stokhorsterpark. Dit deels bestaande en deels nieuwe pad slingert van de Dorpsstraat tot de Groeneweg. Het wordt een halfverharde wandelroute te midden van bloemrijk grasland, waar ook gefietst mag worden. Het pad wordt begeleid door een nieuwe waterloop die een aantal natuurlijke waterbergingen met elkaar verbindt. Daar waar het Doesburgse pad en omliggende straten elkaar kruisen, worden brinkjes





Halfverhard pad, bloemrijk grasland en brinkje

Het Doesburgse pad



aangelegd. Dat zijn op het Achterhoekse landschap geïnspireerde rustplekken met zomereiken, witte paardenkastanjes of andere boomsoorten die op landgoed Enghuizen te vinden zijn.

Een kleine geluidswal langs de ietwat verholen rondweg zorgt voor akoestische afscherming. De grond tussen de rondweg en het Doesburgse pad blijft in principe grotendeels bij het landgoed. Hier komt een halfopen voedselbos, een idee uit de charrettes dat werkelijkheid wordt. Bij de aanplant wordt rekening gehouden met het zicht vanuit de Stokhorsterweg, onder andere richting de rijksmonumentale boerderij De Drieslag aan de overkant van de rondweg.



Vijf wooncluster langs het Doesburgse pad

Wat is een voedselbos?



Een vruchtbaar voedselbos wordt opgebouwd uit lagen. De kruinlaag bestaat uit tamme kastanjes, walnoten, hicannoten en andere soorten. De tussenlaag bestaat uit appels, peren, pruimen, kersen, vlierbessen en wellicht zelfs tropische pawpaws. De struiklaag bestaat uit frambozen, doornloze bramen, aalbessen, zwarte bessen, jostabessen, kruisbessen, noem maar op. De laag met planten en kruiden maakt het voedselbos af. Zo'n bos is dan ook een perfect broed- en foerageergebied voor vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren.



Woongaard Groeneweerd, Deventer (architect: Woonpioniers)

De nieuwbouw bevindt zich in vijf wooncluster langs het Doesburgse pad die een nieuwe dorpsrand vormen.

De Stokhorst
De Stokhorst bestaat uit twee mini-buurtjes met korte rijtjes van drie, vier of vijf woningen. De meeste woningen hebben hun voordeur aan het Doesburgse pad. Elk buurtje heeft bovendien een gemeenschappelijke tuin aan de achterzijde. Daar bevindt zich ook het parkeren.

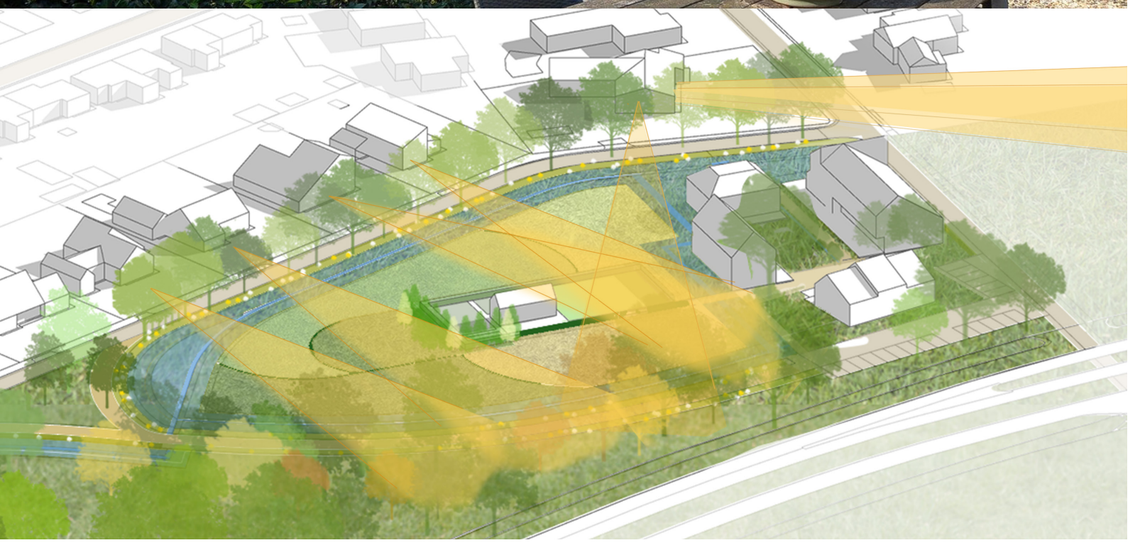
Het landhuis
Het landhuis wordt een kleinschalig appartementengebouw met een prachtig uitzicht over het landgoed. Dit vrijstaande gebouw staat op de plek waar het Doesburgse pad en de Dorpsstraat samenkomen en tekent de herwaardering van deze historische dorpsentree.

Aan de Dorpsstraat
Aan de Dorpsstraat draait om het concept 'erfdelen' rond een bestaand, karakteristiek woonhuis. De voorzijde van het huis behoudt z'n vrije zicht; de achterzijde komt aan de nieuwe waterberging te liggen. Bovendien is er ruimte voor nieuwe woningen, bedoeld voor vrienden en familie.

Het Nieuwe Erf
Het Nieuwe Erf is een gemêleerd woonhofje voor mensen die op een bijzondere plek in Hummelo willen wonen, waar prettig samen leven en omkijken naar elkaar vanzelfsprekend



Zoveel mogelijk rekening houden met zichtlijnen.



wordt. Groene vingers zijn op een dergelijk hofje onontbeerlijk. Het grootste deel van het erf bestaat uit akkers, graslandjes en moestuinen. Bebouwing en parkeren worden zoveel mogelijk buiten de zichtlijnen van de bestaande woningen gesitueerd.

Parel in het park

De parel in het park is een bijzondere schepping met één of twee woningen voor bijzondere, open mensen die een duurzame eyecatcher in het voedselbos wil maken.

De ontsluiting van de wooncluster volgt het ‘Doordacht, mooi en niet meer dan nodig’ principe. De ontsluiting van De Stokhorst loopt via een nieuwe aansluiting van De Veldhof op de Dorpsstraat. Deze ingreep is aanleiding voor een integrale herinrichting van de openbare ruimte. De Veldhof wordt een veilige woonstraat en een fijn hofje met een groene kern voor waterberging. Het plan voorziet daarnaast in een herinrichting van dit deel van de Dorpsstraat (die voor een stukje nog Zutphenseweg heet). Dat biedt



de mogelijkheid om bewonersparkeren voor De Veldhof te compenseren. De vernieuwde Dorpsstraat vormt ook de ontsluiting van Het landhuis en Aan de Dorpsstraat.

De Stokhorsterweg en Groeneweg worden minder door verkeer van en naar De Veldhof belast. Alleen direct aanwonenden en de bewoners van Het Nieuwe Erf en Parel in het park zullen hier nog rijden.

Programma

Het plan voorziet in ongeveer 65 woningen, waarvan 70% betaalbaar. De verdeling is als volgt:

ca. 12 starterswoningen / sociale huur (tot €900,07 per maand huurgrens 2025).

ca. 16 starterswoningen / sociale koop (tot €260.000,- V.O.N. - prijspeil 2025).



Groene waterberging in Zuidhorn.

ca. 10 Samen Thuus / huur of sociale koop (tot €260.000,- V.O.N. - prijspeil 2025).

8 tot 10 betaalbare woningen (tot €370.000,- V.O.N. - grens 2025).

Daarnaast worden er vrije sectorwoningen gebouwd. Ook die voorzien in een concrete vraag vanuit het dorp, zoals Het landhuis met 10 appartementen voor doorstromers. Ze zorgen bovendien voor een haalbaar en te realiseren plan.

Duurzaamheid en milieu

In het Stokhorsterpark heeft duurzaamheid vooral betrekking op groen, water, energie, circulair en biobased en akoestiek.

Groen

Het Stokhorsterpark wordt de groene dorpsrand van Hummelo. Het Doesburgse pad groeit uit tot een robuuste landschappelijke



Groenstructuur



Waterstructuur

drager met aan de ene kant het voedselbos en aan de andere kant de grote tuinen en erven. Bijna driekwart van het plangebied bestaat uit openbaar en semi-openbaar (= gemeenschappelijk) groen. Het Stokhorsterpark mag daarom met recht 'park' genoemd worden!

Water

Het Stokhorsterpark zorgt voor droge voeten in dit deel van Hummelo. De nieuwe waterstructuur beslaat ruim 10% van het plangebied en daar komt de waterberging in De Veldhof nog bij. De waterloop en waterbergingen in het park en in de buurt zijn met elkaar verbonden en krijgen een zo natuurlijk mogelijk karakter. Dat vinden niet alleen de mensen, maar ook de planten en dieren fijn!

Met de afgegraven grond uit de waterloop en waterbergingen wordt de geluidswal opgeworpen. Zo wordt er werk met werk gemaakt.

Energie

Het Stokhorsterpark krijgt geen gasaansluiting. Per cluster wordt bekeken wat de beste technische oplossing is om op zijn minst aan de wettelijke eis van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG1) te voldoen. De combinatie van goede isolatie, warmtepomp en zonnepanelen is een kansrijke optie. Om overlast te voorkomen, is het gewenst om warmtepompen zonder geluidsdruk op de omgeving toe te passen.



Een park met openbaar en gemeenschappelijk groen.



Circulair en biobased

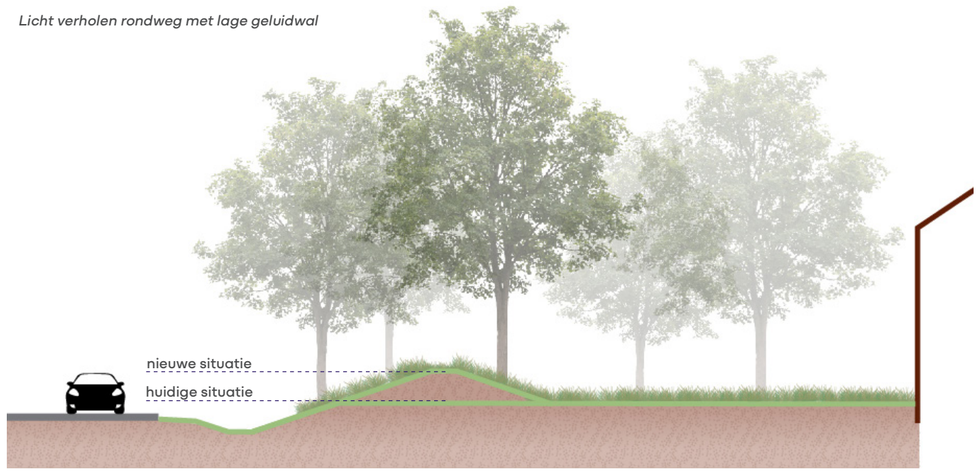
Het Stokhorsterpark staat voor verantwoord materiaalgebruik. De sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en Samen Thuus voldoen aan de grenswaarde van 0,8 per m² bruto vloeroppervlak uit de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG). Voor de overige woningen ligt de lat hoger. Het streven is om die woningen voor 30% uit biobased materialen zoals plantaardige vezels, hout, stro, vlas en hennep te laten bestaan.

Akoestiek

Het Stokhorsterpark ligt aan de rondweg / Zutphenseweg en die veroorzaakt geluidbelasting. Uit akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

"De geluidbelasting van de maximaal te verlenen hogere waarde van 63 dB voor binnenstedelijke situaties ligt op 10 meter van de wegas. De bebouwing staat op 35 meter of verder van de wegas, zodat die waarde niet overschreden wordt. De voorkeursgrenswaarde ligt op 85 meter. Dat betekent dat er tenminste voor de bebouwing in de eerste lijn een hogere waarde nodig is. De geluidbelasting op de gevel zal verder naar beneden worden gebracht door extra afschermende maatregelen zoals een geluidswal. Dat heeft als voordeel dat ook de bestaande buurt ervan profiteert. De effecten daarvan zullen in de vervolgfase worden berekend."

Licht verholen rondweg met lage geluidwal



Wat zijn circulaire en biobased materialen?

Biobased bouwmaterialen zijn gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten, bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden.

Deze materialen zijn:
• afkomstig van een regeneratieve teelt die de ecologisch gezonde condities van de oogstlocatie waarborgt, nu en later;

• gemaakt van grondstoffen uit de levende natuur die na een oogst terug groeien binnen 100 jaar;

• geen abiotische grondstoffen uit geologische formaties, zoals zand en klei;

• later herbruikbaar als grondstof in een nieuw bouwmateriaal of in de natuur.

Bron: City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen



Bereikbaarheid

Het plan draait om het Doesburgse pad, een deels bestaande en deels nieuwe wandel- en fietsverbinding met toeristisch-recreatieve allure. Voor de auto-ontsluiting geldt het 'Doordacht, mooi en niet meer dan nodig' principe. De clusters De Stokhorst, Het Landhuis en Aan de Dorpsstraat



De Veldhof krijgt een nieuwe inrichting.

worden via de Dorpsstraat ontsloten. De verkeersintensiteit neemt daar toe, maar blijft ruimschoots binnen de norm voor een dergelijke erfontsluitingsweg. Door het aanbrengen van een verkeerskundige knip ter hoogte van de Margrietlaan, worden de Stokhorsterweg en Groeneweg minder belast. Deze smalle weggetjes fungeren dan alleen voor bestemmingsverkeer naar de bestaande woningen en de clusters Het Nieuwe Erf en Parel in het park.

Wandelen en fietsen



Parkeernormen Stokhorsterpark

De Stokhorst

rijwoning sociale huur	12 x 1,0	12 pp
rijwoning sociale koop	16 x 1,5	24 pp
rijwoning huur of sociale koop / zorg	10 x 0,8	8 pp
bezoekers	38 x 0,3	12 pp
totaal		56 pp

Het parkeren vindt plaats op collectieve parkeerveldjes. De herinrichting van de openbare ruimte in de aangrenzende woonbuurt De Veldhof wordt aangegrepen om ook daar meer parkeerplaatsen te realiseren, zodat hinderlijke overloopeffecten van het ene naar het andere buurtje zoveel mogelijk voorkomen worden.

Het Landhuis

appartementen vrije sector / senioren	10 x 1,8	18 pp
bezoekers	10 x 0,3	3 pp
totaal		21 pp

Aan de Dorpsstraat

vrijstaande woning vrije sector	2 x 2,4	4,8 pp
bezoekers	2 x 0,3	0,6 pp
totaal		5 pp

Het Nieuwe Erf

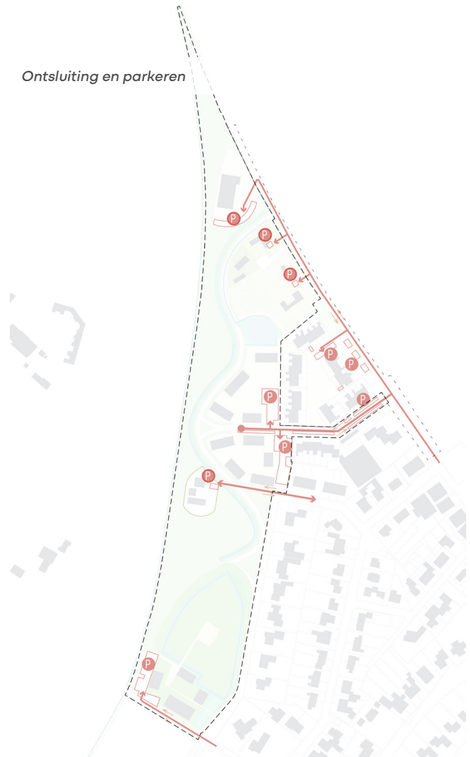
rijwoning betaalbaar / samen wonen & leven	10 x 1,5	15 pp
rijwoning vrije sector / samen wonen & leven	4 x 1,8	7,2 pp
bezoekers	14 x 0,3	4,2 pp
totaal		26 pp

Het Nieuwe Erf is een gemeenschappelijk woonconcept en daar hoort deelmobiliteit bij. Komt 'auto delen' echt tot stand, dan geldt een aangepaste norm. De fysieke ruimte moet echter aanwezig zijn om, mocht het auto delen onverhoopt worden losgelaten, het benodigde aantal parkeerplaatsen alsnog te realiseren.

Parel in het park

vrijstaande woningen vrije sector	2 x 2,4	4,8 pp
bezoekers	2 x 0,3	0,6 pp
totaal		5 pp

Ontsluiting en parkeren



Bij het bepalen van de parkeernorm wordt rekening gehouden met het type woning, de doelgroep die daarin komt te wonen en het verwachte autobezit. In het Stokhorsterpark wordt 70% van de woningen betaalbaar tot zeer betaalbaar. In het plan wordt daarom van een gemiddeld lagere parkeernorm uitgegaan dan in nieuwbouwwijken met veel dure vrije sectorwoningen. Het gemeentelijke parkeerbeleid biedt die ruimte voor maatwerk. Daar komt bij dat de CROW-norm, waar het gemeentelijke beleid op is gebaseerd, recent neerwaarts is bijgesteld.

Beeldkwaliteit

Het Stokhorsterpark bestaat uit vijf woonclusters met elk een eigen concept, programma en karakter. Ze hebben ook iets met elkaar gemeen:

Samen wonen, samen leven
Woon je in het Stokhorsterpark, dan leef je met elkaar. Binnen en buiten gaan vloeiend in elkaar over. Je voelt je betrokken en verantwoordelijk voor je eigen huis en voor je eigen buurtje.

Vernieuwing en traditie
Woon je in het Stokhorsterpark, dan ervaar je de schoonheid van hedendaagse architectuur met traditionele en duurzame materialen die op het landgoed te vinden zijn. Uniek en geworteld.



Mooi gemaakt
Woon je in het Stokhorsterpark, dan krijg je waar voor je geld. Woningen mogen uit de fabriek komen, mits het ontwerp even bijzonder en de details net zo mooi zijn als in de reguliere bouw.

De Stokhorst

De Stokhorst bestaat uit twee mini-buurtjes met korte rijtjes van drie, vier of vijf woningen die van de achterkant van De Veldhof een voorkant maken. Binnen de verkaveling passen bijna alle woningtypes uit de catalogus gemaakt door het 'Samen Bouwen we Betaalbaar' project. Die zijn compact met een privé terras rond de gemeenschappelijke tuin. Groter wonen? Dan stroom je door naar een bestaande woning in het dorp.

INFORMATIE

kavel	ca. 3.650 m² (I) en ca. 3.350 m² (II)
programma	38 woningen
segment	sociale huur, sociale koop en Samen Thuus
parkeren	minimaal 56 plekken
bijzonderheden	parkeerpockets zijn openbaar gebied



starters



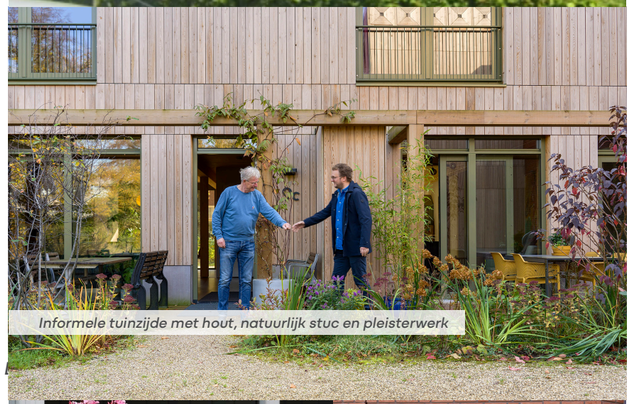
inwoners met een zorgvraag

Voorbeeldverkaveling





Rode baksteen en antraciete dakbedekking



Informele tuinzijde met hout, natuurlijk stuc en pleisterwerk



Privé stoep en een voordeur als bijzondere details

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur
Beide mini-buurtjes bestaan uit een buitenrand en een binnenwereld. Het eerste buurtje maakt voorkant naar het Doesburgse pad, De Veldhof en waterberging. Het tweede buurtje maakt voorkant naar het Doesburgse pad, De Veldhof en Margrietlaan.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm
Elk buurtje herbergt een mix van grondgebonden woningtypes voor jong en oud. Elk type verschilt in beukmaat, kapvorm en architectonische uitstraling. De goot- en nokhoogte bedragen maximaal 6 en 10 meter. Een plat dak mag, maar een kap heeft de voorkeur.

Overgang privé-openbaar
Doorkijkjes verbinden de buitenrand met de groene binnenwereld. De woningen hebben aan de voorkant een privé stoep van ca. 1,0 meter en aan de tuinkant een privé terras van ca. 3,5 meter breed. De tuin wordt gezamenlijk ingericht en beheerd.

Ontsluiting en parkeren
Het Doesburgse pad is autovrij. Parkeren, bergingen, trafo's ed. worden vanaf De Veldhof ontsloten en zorgvuldig ingepast.

Materialen & details
De voor- en zijgevels hebben bij voorkeur een basis van traditionele materialen en kleuren die op het landgoed voorkomen, aangevuld met andere, lichtere materialen zoals hout, natuurlijk stuc en pleisterwerk. Dergelijke materialen mogen aan de achterzijde (tuingevel) de overhand hebben.

Het landhuis

Het landhuis is een kleinschalig appartementengebouw bij de historische dorpsentree van Hummelo. Het landhuis heeft een klassieke hoofdvorm die aan de karakteristieke boerderijen in de omgeving refereert. De architectonische uitwerking mag daarentegen hedendaags zijn, een inspirerend voorbeeld van toekomstgericht bouwen met lokale wortels. Welkom in Hummelo!

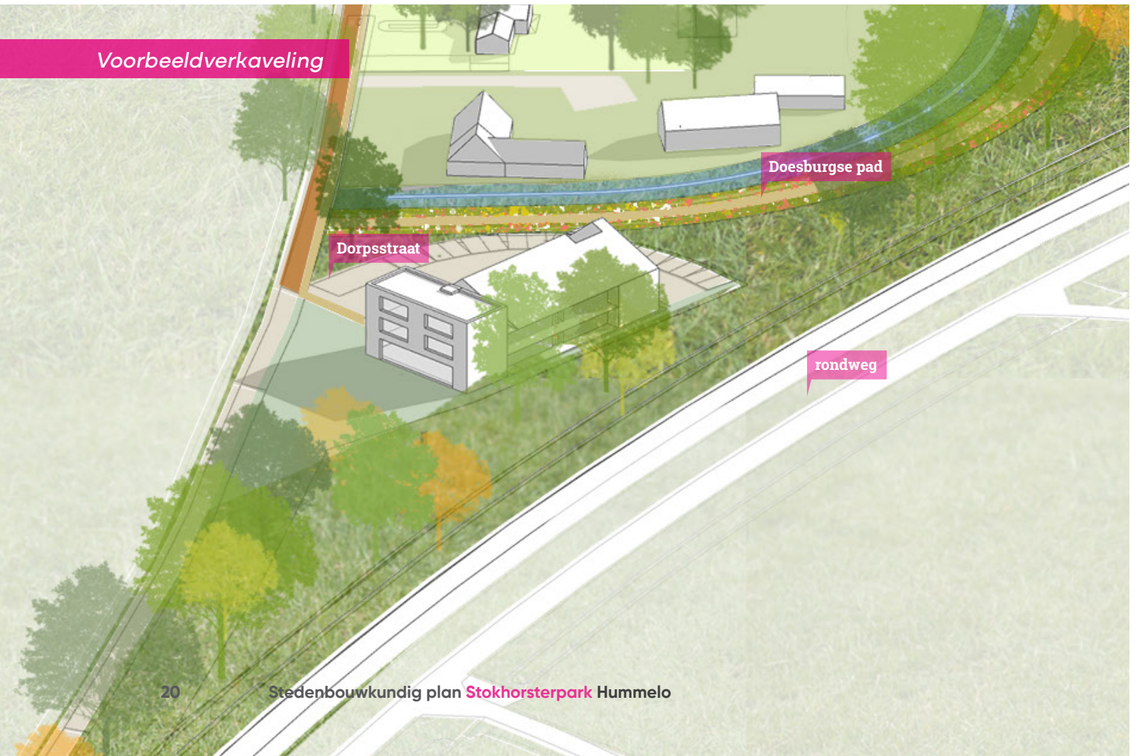
INFORMATIE

kavel	ca. 2.500 m²
programma	10 woningen
segment	vrije sector
parkeren	minimaal 21 plekken op eigen erf
bijzonderheden	extra aandacht voor geluidbelasting



doorstromers

Voorbeeldverkaveling





Hardgebakken pan, glas en/of riet



Oriëntatie op het landgoed



Baksteen, hout, leem en/of andere biobased materialen

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur
Het landhuis bestaat uit kop en lijf. De kop richt zich op de splitsing van de Dorpsstraat (die hier nog Zutphenseweg heet) en de rondweg en verwelkomt fietsers én automobilisten. Het lijf creëert ruimte rond het brinkje en respecteert de continuïteit van het park langs de geluidswal.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm
De woningen oriënteren zich op het landgoed. De geluidbelaste gevel langs de rondweg is overwegend gesloten, maar oogt toch als voorkant. De kop is 10 meter hoog. Het lijf heeft een (zadel-)kap met een goot- en nokhoogte van maximaal 6 en 10 meter.

Overgang privé-openbaar
Het landhuis is dé zichtlocatie van het Stokhorsterpark en heeft tegelijkertijd een heel private atmosfeer. De bewoners beschikken over een eigen loggia, balkon of dakterras plus een bloemrijke pronktuin die minstens zo mooi is als het gebouw.

Ontsluiting en parkeren
Het Doesburgse pad is autovrij. Het parkeren wordt vanaf de Dorpsstraat / Zutphenseweg ontsloten en zorgvuldig ingepast.

Materialen & details
Het landhuis oogt aan alle kanten verzorgd en hoogwaardig. De klassieke vorm wordt hedendaags ingevuld. De gevel bestaat uit een rode baksteen, hout, leem en/of andere biobased materialen, de kap uit een hardgebakken pan, glas en/of riet.

Aan de Dorpsstraat

Aan de Dorpsstraat is een voorbeeld van 'erfdelen'. Het bestaande woonhuis (Zutphenseweg 3) straalt sfeer en karakter uit. Deze kavel wordt met twee kavels voor vrienden en familie uitgebreid. Het bestaande huis fungeert daarbij als hoofdgebouw. De twee extra woningen worden ontworpen als ondergeschikte bijgebouwen die het grote, groene en gezamenlijke erf completeren.

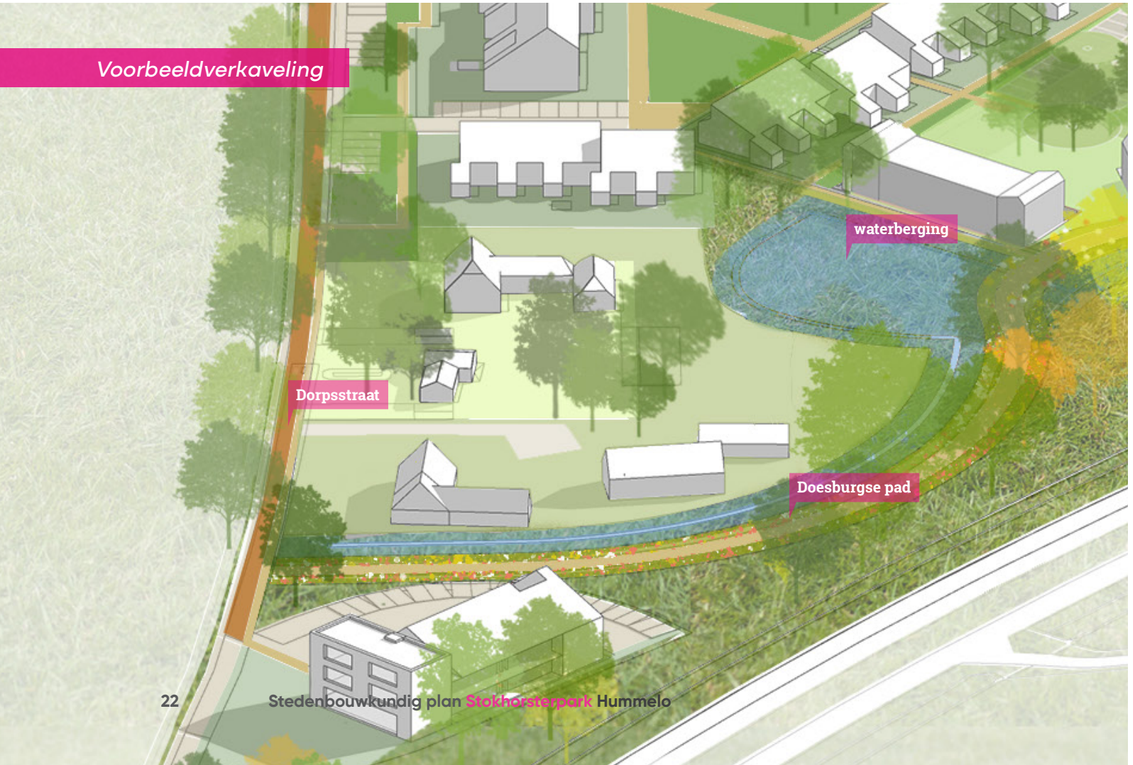
INFORMATIE

kavel	ca. 2.300 m² (nu) wordt ca. 5.600 m² (straks)
programma	2 extra woningen
segment	vrije sector
parkeren	minimaal 5 plekken op eigen erf
bijzonderheden	privé strook langs Zutphenseweg wordt geruild



vrienden en familie

Voorbeeldverkaveling





Zutphenseweg 3



Erfdelen met vrienden en familie



Hoogte dakschild bepaalt nok nieuwbouw



Traditionele materialen op nieuwe manier toegepast

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur
Het bestaande huis krijgt een vrij zicht over de waterberging. De ene nieuwe woning staat aan de Dorpsstraat, de andere oriënteert zich op het Doesburgse pad. Die aan de Dorpsstraat ligt terug ten opzichte van het bestaande huis.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm
De extra woningen ogen als vrijstaande schuren. Hun footprint en bouwhoogte zijn ondergeschikt aan het bestaande huis. De footprint is daarom niet groter dan 150 m². De goot- en nokhoogte zijn maximaal 3 en 4,5 meter (hoogte dakschild).

Overgang privé-openbaar
Het straatprofiel van de Zutphenseweg en Dorpsstraat met een rijbaan en bermen van respectievelijk 5 en 6,5 meter wordt ter hoogte van het wooncluster Aan de Zutphenseweg doorgezet. Een groene afscherming rond het wooncluster garandeert de privacy.

Ontsluiting en parkeren
Het parkeren van de bestaande en beide nieuwe woningen wordt vanaf de Dorpsstraat ontsloten.

Materialen & details
De architectuur van de nieuwe woningen is terughoudend. Dat kan op een traditionele of hedendaagse manier. Die keuze dient dan wel consequent te worden doorgevoerd, zodat er een krachtig en harmonieus ensemble ontstaat.

Het Nieuwe Erf

Het Nieuwe Erf combineert compact én wijds wonen. Het carré-vormige woonhof aan de Groeneweg is compact. Deze woningen hebben geen eigen tuin, maar beschikken over een privé terras rond het centrale pleintje. Bewoners spenderen echter de meeste tijd op de bijbehorende akkers, graslandjes en moestuinen. De gezamenlijke kas annex schuur fungeert daarbij als uitvalsbasis en tweede thuis.

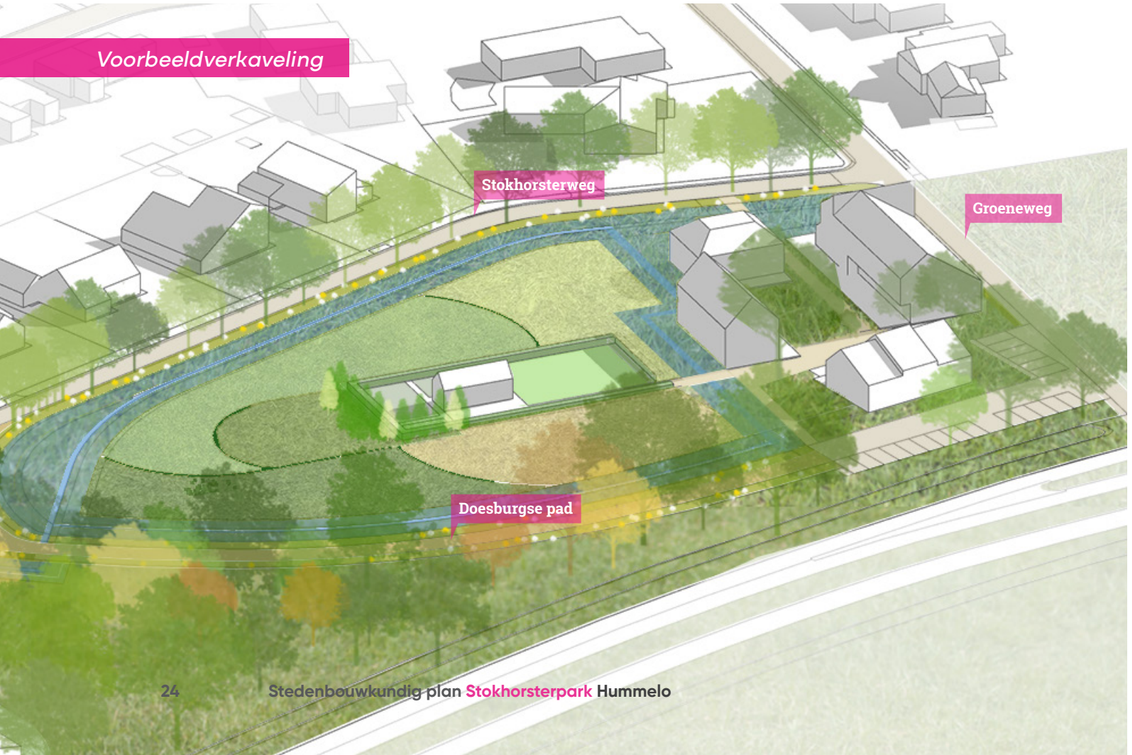
INFORMATIE

kavel	6.800 m²
programma	14 woningen
segment	> 50% betaalbaar
parkeren	20 tot 26 plekken
bijzonderheden	plus een kas annex schuur van ca. 150 m²



Wooncoöperatie of andere vorm van collectief wonen

Voorbeeldverkaveling





Een boerenerf met vier verschillende gebouwen



Betaalbare luxe



Natuurinclusief en regeneratief boeren



Een privé terras is genoeg

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur
Het Nieuwe Erf ligt binnen de nieuwe waterloop langs de Stokhorsterweg, het Doesburgse pad en de Groeneweg. Bij de situering van de bebouwing wordt nadrukkelijk rekening gehouden met bestaande zichtlijnen en geluidbelasting.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm
Het Nieuwe Erf lijkt op een boerenerf met vier gebouwen. De nok- en goothoogte van het hoofdgebouw zijn maximaal 6 en 10 meter. De andere gebouwen hebben een kleinere footprint en/of bouwhoogte met een kapvorm die eveneens afwijkt.

Overgang privé-openbaar
De openheid en visuele rust van de velden worden gekoesterd. Verrommeling is ongewenst. De akkers, graslandjes en waterloop vormen een subtiele, natuurlijke grens. De meeste privé buitenruimten bevinden zich binnen het carré.

Ontsluiting en parkeren
De ontsluiting gaat via de Groeneweg. De parkeercapaciteit varieert en is afhankelijk van wel/geen deelmobiliteit.

Materialen & details
De klassieke vorm van het boerenerf wordt hedendaags ingevuld. De gevel bestaat uit een rode baksteen, hout, leem en/of andere biobased materialen, de kap uit een hardgebakken pan en/of riet. Des te kleiner het gebouw, des te groter het aandeel biobased.

Parel in het park

Parel in het Park wordt dé eyecatcher in het Stokhorsterpark. Bevlogen zelfbouwers krijgen hier de kans om hun circulair en biobased droomhuis te realiseren waar heel Hummelo trots op is. De open, persoonlijke architectuur doet recht aan de unieke vrije ligging in het voedselbos. De vormgeving van de overgang tussen 'mijn huis' en 'ons voedselbos' is dan ook een essentieel en delicaat onderdeel van de opgave.

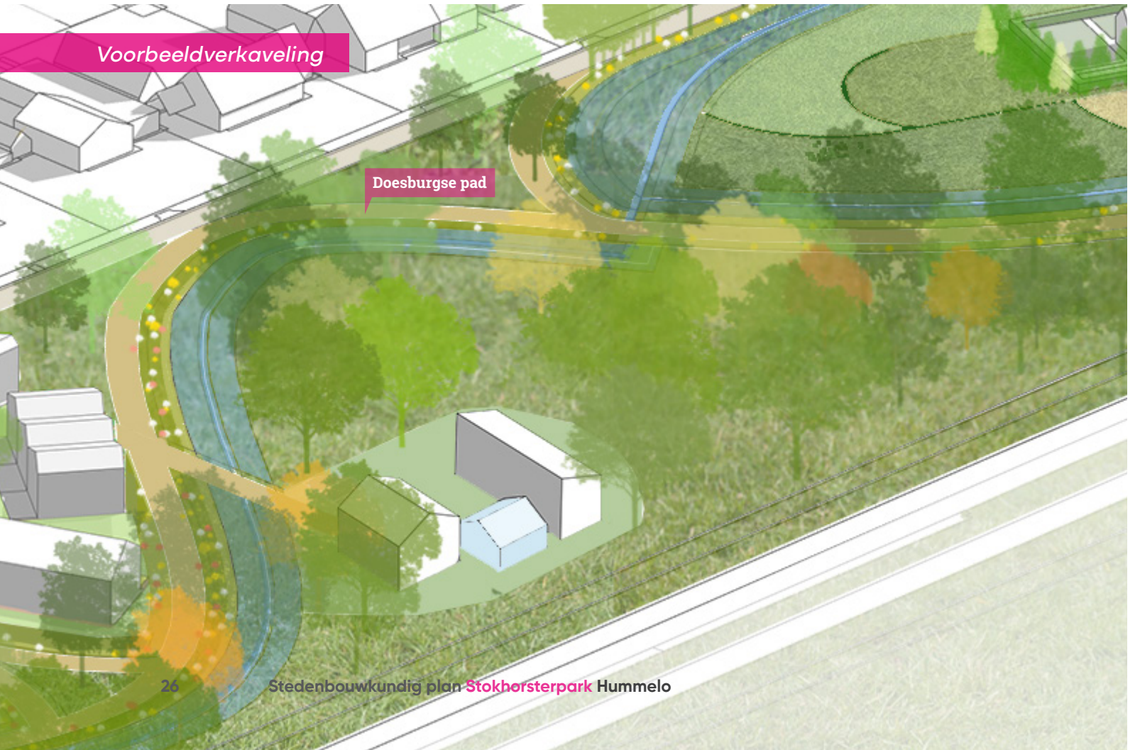
INFORMATIE

kavel	1.200 m²
programma	1 of 2 woningen
segment	vrije sector
parkeren	5 plekken op eigen erf
bijzonderheden	privé ontsluiting kruist Doesburgse pad



groene smaakmaker

Voorbeeldverkaveling





Eyecatcher in het park



Circulair en biobased



Persoonlijke en open architectuur



Een duurzaam ontwerpstatement

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur
Parel in het park ligt vrij in het voedselbos. Wandel of fiets je over het slingerende Doesburgse pad, dan zie je de woningen telkens vanuit een ander gezichtspunt. Dat maakt voor- en achterkant even belangrijk en beeldbepalend.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm
De bijzondere ligging vraagt om een coherent ontwerp met dito beeldtaal. Binnen dat uitgangspunt is er veel ontwerpruimte. Zo is er de elegante, rijzige woning met kleine footprint en bouwhoogte tot maximaal 10 meter, zodat je De Drieslag ziet. Of juist de verzonken woning met grote footprint waar het groen overheen golft.

Overgang privé-openbaar
Het ontwerp van de tuin is minstens zo belangrijk als dat van het huis. Parel in het park nestelt zich in de glooiing van de geluidswal en/of gaat vloeiend over in het voedselbos. Een harde, kunstmatige overgang (hek, muur) is ongewenst.

Ontsluiting en parkeren
Het parkeren wordt ontsloten vanaf de Stokhorsterweg / Margrietlaan.

Materialen & details
Parel in het park oogt aan alle kanten verzorgd en hoogwaardig. De locatie vraagt om een hedendaags statement waarin circulaire en biobased materialen de boventoon voeren.

Vervolgstappen

De realisering van het Stokhorsterpark is essentieel voor de leefbaarheid in het dorp. De gebiedsontwikkeling voorziet in de lokale woningbehoefte van prioritaire doelgroepen uit de gemeentelijke woonvisie, zoals starters en ouderen. Deze toevoeging is ook nodig om de doorstroming in het dorp op gang te brengen.

Rol gemeente

Gezien het maatschappelijke belang van betaalbare woningbouw, kiest de gemeente voor een actieve en regisserende rol. De raad heeft daarom op 20 december 2023 besloten om in een groot deel van het plangebied de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen. Kort daarna is gestart met het Stedenbouwkundig plan. De gemeente heeft dat participatief gedaan, in overleg met onder andere woningzoekenden, omwonenden, woningcorporatie Sité en zorgorganisatie Markenheem.

Tijdlijn en omgevingsplan

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen vigerende bestemmingsplannen. Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Onder de Omgevingswet is een Omgevingsplan nodig om nieuwe ontwikkelingen planologisch vast te leggen in regels ter bescherming van de fysieke leefomgeving. Het Stedenbouwkundig plan Stokhorsterpark is de basis voor het op te stellen Omgevingsplan dat naar verwachting medio 2026 gereed. De start van de woningbouw is eind 2026 / begin 2027 voorzien.

Het Stedenbouwkundig plan wordt aan het college van B en W voorgelegd met de vraag om in te stemmen met de plankaart en het welstandskader. De gemeenteraad neemt later een besluit over het Omgevingsplan waar het Stedenbouwkundig plan deel van uitmaakt.

januari - april 2025:
Terugkoppelmoment stedenbouwkundig plan

mei - augustus 2025:
Afmaken defintief Stedenbouwkundige Plan Stokhorsterpark en opstellen Beeldkwaliteitsplan.
Eerste onderzoeken uitvoeren omgevingsplan.

september - december 2025:
Voorbereiding omgevingsplan (Bestemmingsplan)

voorjaar 2026:
Vaststellen Omgevingsplan (Bestemmingsplan)

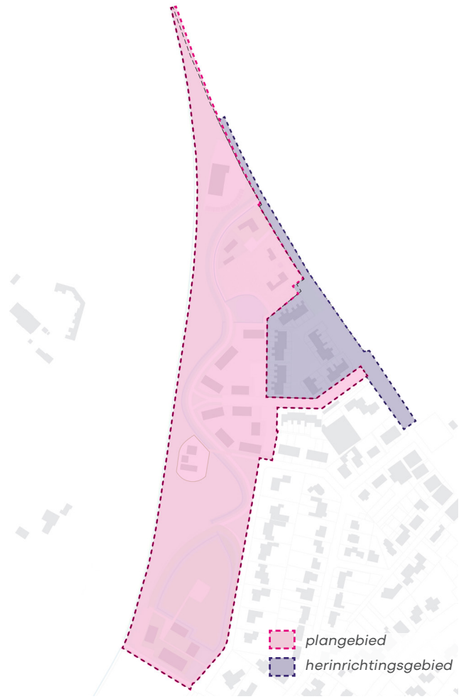
najaar 2026:
omgevingsvergunning daarna start bouw (onder voorbehoud van geen bezwaar en beroep)

Fasering

Het Stedenbouwkundig plan bestaat uit vijf deelgebieden die een gefaseerde ontwikkeling mogelijk maken. Gezien de maatschappelijke vraag in het dorp, is het logisch om met deelgebied 1 / De Stokhorst te beginnen. De ontwikkeling van de andere deelgebieden volgt daarna. Het plan biedt daarbij enige ruimte om mee te bewegen op veranderingen in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen.

Koppelkansen

De bouw van deze nieuwe buurt biedt koppelkansen voor de omgeving. Het plan voorziet in de integrale herinrichting van De Veldhof en de Dorpsstraat. Dit is ook een voorwaarde om de ontsluiting van het plan, een duurzame waterhuishouding en een mooie, groene plek middenin De Veldhof te creëren.



Grondexploitatie

De gemeente stuurt op een sluitende grondexploitatie. De herinrichting van de Dorpsstraat en het centrale deel van De Veldhof vallen daar niet onder. Voor de Dorpsstraat waren ten tijde van de aanleg van de rondweg middelen gereserveerd die nu worden aangewend. Het centrale deel van De Veldhof wordt aangepakt met gereserveerde middelen om bestaande waterproblemen op te lossen. De gemeente zet verder in op een extra duurzame plus, zoals aanhaken bij het biobased bouwinitiatief via de Regiodeal Achterhoek.

Omgevingsparticipatie

Belanghebbenden kunnen tijdens de inspraakprocedure hun mening over het Omgevingsplan geven. De gemeente zal hen daar tijdig over informeren. Woningzoekenden, omwonenden en andere belanghebbenden worden in de volgende fase ook betrokken bij de selectie van bouwers, uitwerking van bouwplannen, inrichting van de openbare ruimte en bouwlogistiek op en rond de locatie. De gemeente overlegt met de Hummeloërs hoe deze praktische participatie het beste kan worden vormgegeven.

Actuele informatie is te vinden op: www.bronckhorst.nl/uitbreidingslocatie-hummelo

‘Je woont hier buitengewoon mooi én grotendeels betaalbaar in een nieuw stukje Hummelo dat, voor je het weet, voelt alsof het er altijd al was.’

Emmeke Gosselink, wethouder Wonen en Ruimtelijke ordening

gemeente Bronckhorst

