

Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan
Smitskamp-Noord Gorssel

Maart 2026

Studio D *stedenbouw &
landschap*

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Lochem

Auteur
Studio D

Projectnummer
2503

Status
Concept

Datum
Maart 2026

Team
Daan van den Berg
Szymon Marciniak
Chris Pluymackers

In samenwerking met
Gemeente Lochem

Disclaimer

Dit rapport is eigendom van Studio D en mag niet worden verveelvoudigd, verspreid of gebruikt voor andere dan de afgesproken doeleinden zonder toestemming. Onrechtmatig gebruik is verboden. Studio D is niet aansprakelijk voor gevolgen van verkeerd of oneigenlijk gebruik.

Inhoud

1	Inleiding	06
	Landschapsanalyse	08
	Historie van de plek	09
2	Stedenbouwkundig plan	12
	Visie & kernwaarden	14
	Ruimtelijke visie	16
3	Beeldkwaliteit architectuur	24
	Dorpse architectuur	25
	Materialisatie	26
	Eisen per deelgebied	27
	Woonsfeer per deelgebied	28
4	Beeldkwaliteit openbare ruimte	30
	Lokaal landschap	31
	Landschappelijke sferen	32
	Beplanting	35
	Materialisatie	36
	Algemene regels	38
	Participatietraject	40

Hoe kan Smitskamp worden getransformeerd tot **een kwalitatieve woonomgeving** die **past binnen de bestaande context** en tegelijkertijd meerwaarde biedt voor zowel nieuwe als huidige bewoners?

Voorwoord

Aanleiding

Gorssel staat voor een belangrijke opgave. De komende jaren groeit de behoefte aan passende woonruimte, voor jong en oud, voor starters die in het dorp willen blijven en voor senioren die hier hun volgende woonstap willen zetten. Met de ambitie om tot 2030 circa 165 nieuwe woningen te realiseren, kiest Gorssel bewust voor een toekomst waarin leefbaarheid, doorstroming en ruimtelijke kwaliteit hand in hand gaan.

Dit stedenbouwkundig plan geeft concreet invulling aan de Kernvisie Wonen Gorssel en markeert een volgende stap in de ontwikkeling van de dorpsrand. Waar de kern overgaat in het landschap, ontstaat geen harde grens, maar een zorgvuldig vormgegeven woonomgeving die recht doet aan het groene karakter van het dorp. Projecten zoals Smitskamp laten zien hoe de dorpsrand kan uitgroeien tot een verbindende schakel tussen bebouwing en buitengebied.

Doel van dit document

Voor u ligt een document dat het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan (BKP) samenbrengt. Het biedt richting voor de verdere uitwerking van het plan, inspireert betrokkenen en fungeert als toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit en samenhang. Daarmee vormt het niet alleen een ontwerpdocument, maar ook een gezamenlijke ambitie voor een toekomstbestendig en leefbaar Gorssel.



1

Inleiding

Opgave

Aan de rand van Gorssel, op een onbebouwde locatie naast de bestaande wijk Smitskamp, heeft de gemeente Lochem het voornemen 30 woningen te realiseren. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de woonambities van de gemeente: het realiseren van een divers en toekomstbestendig woningprogramma met variatie in typologieën en prijsklassen. De buurt moet bijdragen aan betaalbaarheid, doorstroming op de woningmarkt en passende huisvesting voor verschillende doelgroepen.

De opgave is om een kleinschalige, groene en sociaal samenhangende woonomgeving te ontwerpen die een eigen identiteit krijgt op de overgang tussen dorp en landschap. Bestaande natuurwaarden vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt en worden waar mogelijk behouden en versterkt.



Bron: Streetsmart by Cyclomedia

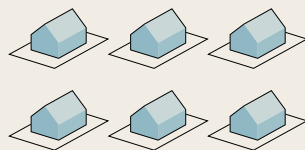


Woningbouwprogramma

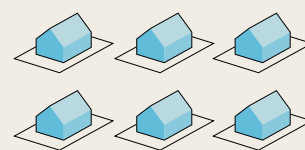
Bij de realisatie van de 30 woningen wil de gemeente Lochem middels actief grondbeleid sturen op betaalbaarheid en diversiteit om in te spelen op de vastgelopen woningmarkt. Het programma bestaat voor minimaal 40% uit sociale huur en goedkope koop, aangevuld met 20% in het segment 'betaalbaar laag' en 20% 'betaalbaar hoog', waardoor maximaal 20% in het dure segment valt.

Deze verdeling is een directe reactie op de landelijke wooncrisis, waarbij de betaalbaarheid voor starters en middeninkomens in dorpskernen zoals Gorssel onder druk staat. De maatschappelijke onderbouwing voor dit programma leunt sterk op twee pijlers: doorstroming en vergrijzing. In lijn met landelijke trends kampt ook Gorssel met een vergrijzende bevolking die behoefte heeft aan geschikte woonvormen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Daarom wordt minimaal 30% van de woningen direct levensloopgeschikt (nultreden) gerealiseerd en wordt nog eens 30% zo ontworpen dat dit eenvoudig aanpasbaar is. Dit faciliteert niet alleen de huisvesting van senioren, maar brengt ook de doorstroming op gang: wanneer ouderen verhuizen naar appartementen of grondgebonden seniorenwoningen, komen er eengezinswoningen in de bestaande voorraad vrij voor gezinnen.

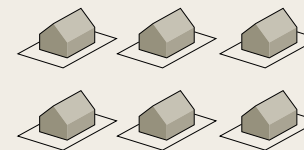
Tot slot speelt het programma in op de groeiende behoefte aan een klimaatbestendige en gezonde leefomgeving. De ontwikkeling wordt niet alleen een stenen toevoeging, maar een natuurinclusieve wijk met minimaal 40% groen, gericht op biodiversiteit en klimaatadaptatie (zoals waterberging bij piekbuien). Dit sluit aan bij de maatschappelijke verschuiving waarin woonkwaliteit steeds meer wordt gedefinieerd door de directe toegang tot groen, sociale ontmoeting in de openbare ruimte en bescherming tegen hittestress.



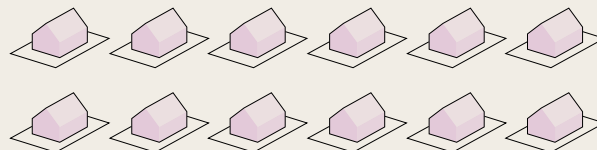
6 woningen | 20%
Betaalbaar laag



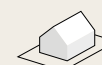
6 woningen | 20%
Betaalbaar hoog



6 woningen | 20%
Duur



12 woningen | 40%
Sociaal huur / Koop, goedkoop



(+1) vrijstaande woning
(perceel naast Hoofdstraat 2)



Landschapsanalyse



Het projectgebied ligt op het snijvlak van drie verschillende landschappen. In het zuid-oosten zien we de uitgestrekte boscomplexen, ten westen de open agrarische gronden met groene erven door het landschap gestrooid en ten noorden het dorpse karakter van Gorssel.

Het plangebied is gelegen binnen een drinkwaterreserveringsgebied. Bij de verdere planuitwerking dienen de hiermee samenhangende randvoorwaarden strikt in acht te worden genomen.

-  Projectgebied
-  Groene structuren
-  Boscomplexen
-  Open akkers
-  Groene erven
-  Open ruimtes
-  Zichtlijnen
-  Langzaamverkeer
-  Autoverkeer

Historie van de plek



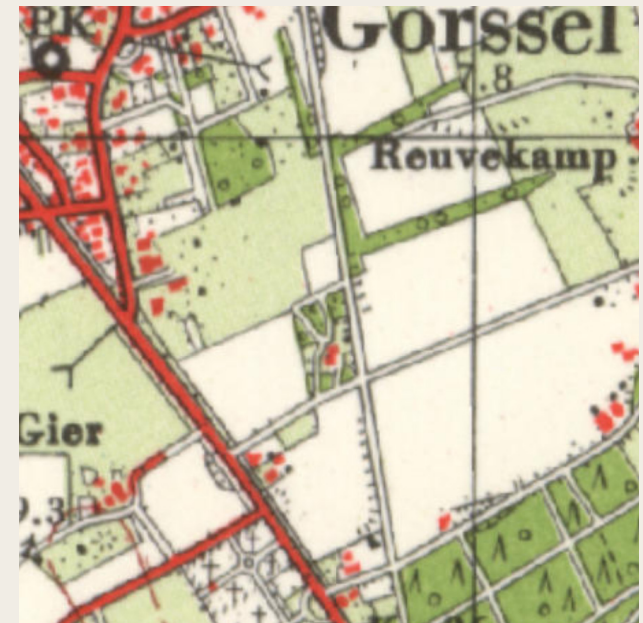
1880

Het projectgebied is in 1880 al duidelijk herkenbaar door de groene kaders die landschappelijk het open en gesloten landschapsbeeld bepalen. Gorssel breidt zich pas later vanaf het noorden uit naar het zuiden richting het projectgebied. Het tracé van de N-weg is ook al herkenbaar in 1880.



1920

De N-weg vormt nu een stevige infrastructuurader in het landschap waarlangs lintbebouwing langzaam oprukt richting het zuiden. De groenstructuren vormen nog steeds prominente massa's in het landschap.



1958

Ook in 1958 zijn de grotere groenstructuren ten oosten nog steeds herkenbaar en vormen ze een groen kader rondom het projectgebied. Ten noorden rukt het dorp op en vormt daar de ruimtelijke massa die de ruimte afsluit.

2

Stedenbouwkundig plan



Disclaimer

Dit beeld is een indicatieve weergave van de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan en dient enkel als sfeerbeeld.

Bij de verdere uitwerking kunnen nog ontwerpkeuzes worden gemaakt die leiden tot een ander visueel resultaat.

Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.



beeld.
ultaat.

Visie & Kernwaarden

Aan de rand van Gorssel, waar de historische dorpskern langzaam overgaat in het open landschap van de IJsselvallei, krijgt een bijzondere plek een nieuwe betekenis. Op het snijvlak van de Hoofdstraat, de bestaande wijk Smitskamp, de N348 en het omliggende groen, ontstaat een woonomgeving die dorp en landschap opnieuw met elkaar verbindt.

De locatie transformeert tot een herkenbare groene entree van Gorssel: een plek die uitnodigt, waar het tempo vanzelf vertraagt en waar ontmoeting centraal staat. Door de toevoeging van nieuwe woningen en ontmoetingsplekken ontstaat een levendige en toekomstgerichte woonomgeving. Tegelijkertijd wordt een robuuste landschappelijke structuur ontwikkeld die dit nieuwe dorpsdeel duurzaam verankert in zijn omgeving.

Drie pijlers, één samenhangende visie

De ruimtelijke visie rust op drie kernwaarden die aansluiten bij de ambities van de gemeente én de wensen van bewoners:

1. Ontmoeting en sociale cohesie

Een centraal, driehoekig park vormt het kloppend hart van de buurt. Hier spelen kinderen, ontmoeten burens elkaar op een bankje in de schaduw en lopen dagelijkse routes door het groen. Nieuwe en bestaande bewoners delen dezelfde ruimte: informeel en laagdrempelig.

2. Klimaatadaptief en natuurinclusief

Groen is geen sluitpost, maar de drager van het plan. Een robuust groenblauw raamwerk vangt regenwater op, infiltreert het ter plaatse en zorgt voor verkoeling tijdens warme zomers. Bestaande bomen blijven behouden en worden versterkt met inheemse aanplant. Geïntegreerde nestvoorzieningen, groene erfafscheidingen en een minimale verharding maken natuur hier zichtbaar én functioneel.

3. Dorpskarakter, autoluw en mensgericht

De menselijke maat staat centraal. Straten worden geen verkeersruimtes maar verblijfsplekken. De auto is te gast; voetgangers en fietsers bepalen het ritme. Architectuur sluit aan bij de dorpschaal en materialiteit, met een eigentijdse uitstraling die klaar is voor de toekomst. De bebouwingshoogte reageert op de omliggende gebouwen, de volumes zijn beperkt tot maximaal twee bouwlagen met een kap, een bouwtypologie die in de directe omgeving te herkennen is.

Zachte overgangen

De stedenbouwkundige opzet voegt zich zorgvuldig in het bestaande weefsel. Kleinschalige bouwclusters zijn verspreid over het terrein gepositioneerd, zodat lange aaneengesloten volumes worden vermeden. Tussen de gebouwen ontstaan doorzichten en openingen die de menselijke maat versterken, ook vanuit de aangrenzende privépercelen van omwonenden.

Deze open structuur creëert zichtlijnen richting het hart van het gebied en vergroot de beleving van diepte. Een krachtige zichtas opent het plan naar het zuidelijke landschap en versterkt de relatie met de open ruimte waar zich de tijdelijke huisvesting bevindt.

Aan de zuidzijde vormt een robuuste bomenstructuur een groene buffer. Deze markeert de begrenzing van het projectgebied en sluit aan op bestaande landschappelijke structuren. In het oosten herstellen we het oorspronkelijke boskarakter door gerichte en intensieve aanplant, hier krijgt de natuur opnieuw de hoofdrol. Aan de noordzijde blijven bestaande haagstructuren behouden en worden zij waar nodig aangevuld, onder andere om lichthinder van autokoplampen te beperken en de woonkwaliteit te versterken.

Het resultaat is een wijk die niet ophoudt bij haar randen, maar overvloeit in haar omgeving.

Drie sferen op één groen tapijt

Het plan wordt gedragen door een aaneengesloten 'groen tapijt': een natuurlijke ondergrond waarin drie deelgebieden zijn ingebed, elk met een eigen identiteit.

Het Hof – samen wonen rond een collectieve ruimte

Aan de westzijde vormt een U-vormig ensemble, samen met de karakteristieke villa aan de Hoofdstraat 2, een herkenbaar en samenhangend geheel. Hier komen

15 woningen, die als één complex worden ontwikkeld door woningcorporatie IJsseldal Wonen (sociale huur). De bouwhoogte verloopt subtiel van twee lagen met kap naar één laag met kap, waardoor het volume zich voegt naar de schaal van het dorp. Het collectieve hof nodigt uit tot ontmoeting en versterkt de gemeenschapszin. Een architectonisch geaccentueerde hoofdentree zorgt voor een intuïtieve routing en waarborgt de visuele relatie tussen de binnen- en buitenwereld.

De Tuinen – wonen aan het park

In het hart van het plan grenzen drie blokken met tussenwoningen direct aan het centrale park. Wonen en recreëren vloeien hier in elkaar over. Ondiepe voortuinen zorgen voor contact met de straat; diepe achtertuinen bieden rust en privacy. Met één laag en een kap sluit de bebouwing aan bij de schaal van de bestaande wijk Smitskamp.

De Boskamer – wonen in het groen

Aan de oostzijde voegen vrijstaande woningen zich in het landschap. Hier geen strakke rooilijnen, maar een informele setting waarin bomen en zichtlijnen het beeld bepalen.

Één laag met zadeldak, modern houtarchitectuur en een uniek ontwerp per woning zorgen voor variatie terwijl de eenheid behouden blijft door zorgvuldige afstemming in materiaalgebruik en kleur. Dit is wonen in het bos: ruim, groen en ingetogen.

Ruimte voor ontmoeting

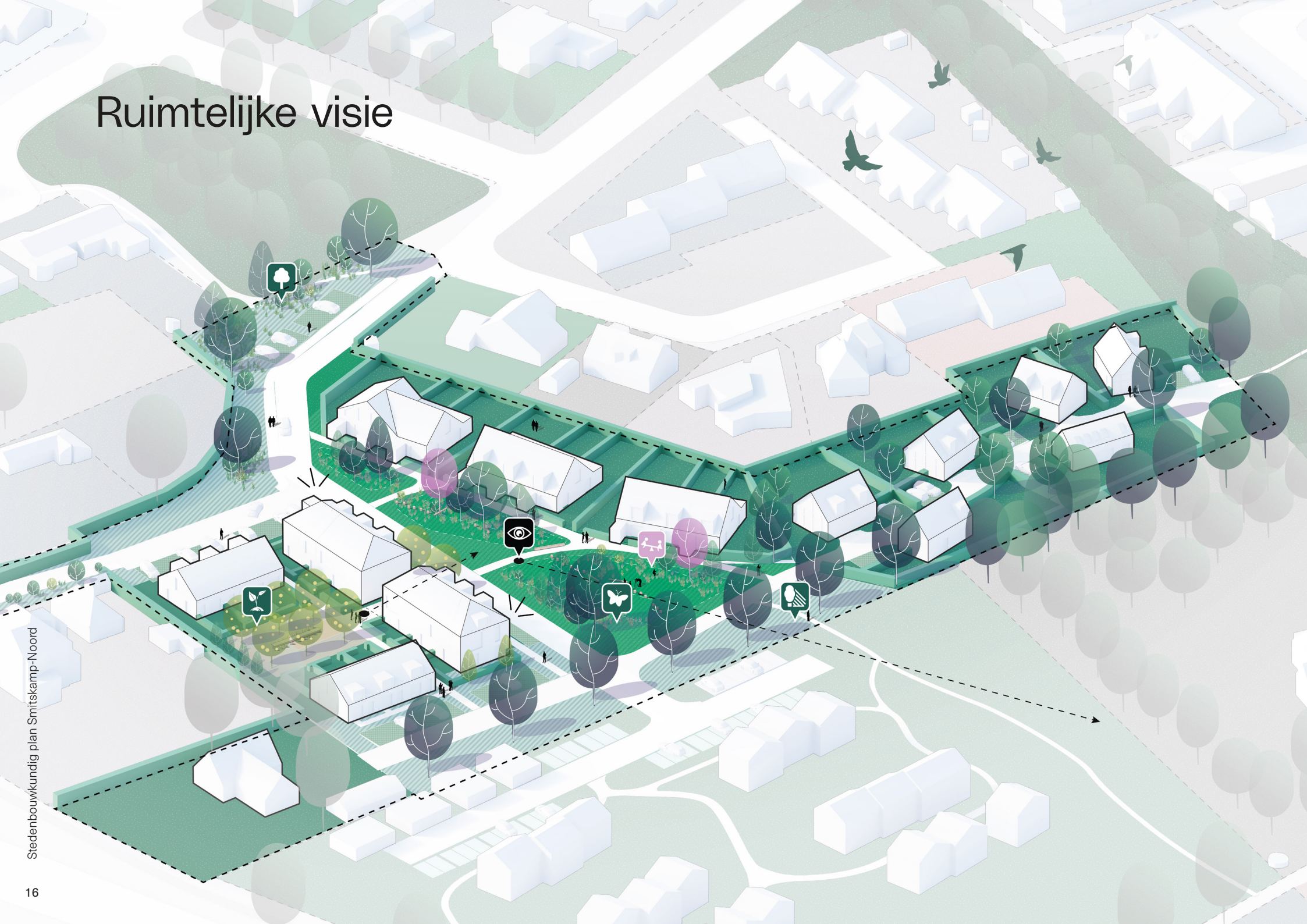
De openbare ruimte wordt ingericht als verblijfsruimte. Voetgangers en fietsers bewegen zich over organische paden die het parkachtige karakter versterken. Auto's blijven functioneel en ondergeschikt. Parkeren wordt geclusterd in groene parkeerkooffers (met uitzondering van parkeren op eigen terrein in de Boskamer), waardoor het straatbeeld groen en rustig blijft.

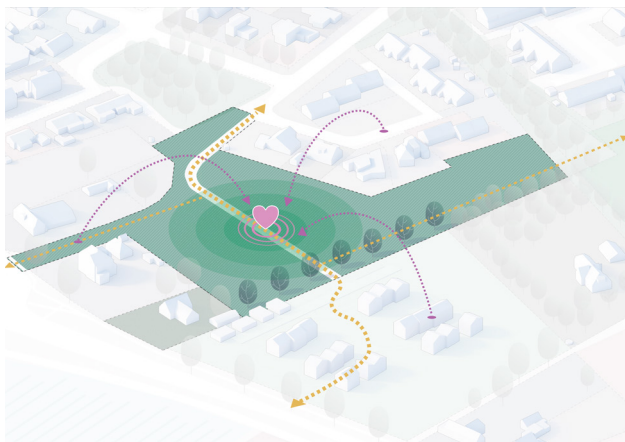
De hoofdontsluiting verloopt via de Lijnbaan; bestaande infrastructuur wordt slim benut om verstening te beperken. Nieuwe langzaamverkeersroutes verbinden de wijk met de Hoofdstraat en de wijk Grooterkamp. Zo ontstaat een autoluwe woonomgeving waar kinderen veilig kunnen spelen en burens elkaar ontmoeten op straat.

Duurzaam en toekomstbestendig

Het plan anticipeert op het klimaat van morgen. Hemelwater infiltreert op eigen terrein en in de openbare ruimte. Halfverharding en waterdoorlatende paden verminderen hittestress. Schaduwrijke verblijfsplekken maken het park ook op warme dagen aantrekkelijk. Materialen zijn bij voorkeur lokaal, biobased en circulair. Daarnaast is 30% van het woonprogramma levensloopbestendig, waardoor bewoners hier ook op latere leeftijd comfortabel kunnen blijven wonen.

Ruimtelijke visie





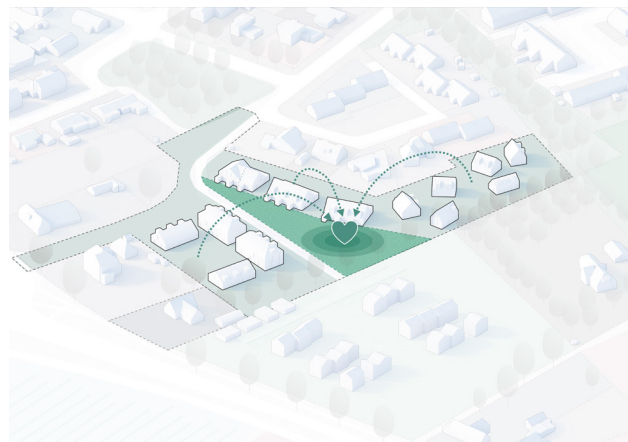
Samengang met de buurt

Het ontwerp zoekt aansluiting bij de directe omgeving, zowel door fysieke verbindingen met de omliggende buurten te creëren en door de dorpse schaal en typologie te integreren.



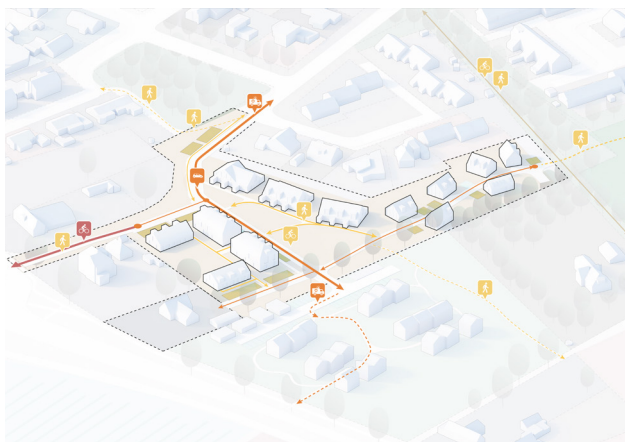
Mix aan woonvormen

Het plan introduceert een verscheidenheid aan woonvormen, variërend van collectief georiënteerde hofjeswoningen voor starters en senioren, tussenwoningen met achtertuin, tot vrijstaande 'boswoningen'. Dit waarborgt een inclusieve leefomgeving voor diverse doelgroepen.



Collectiviteit & sociale cohesie

Een centraal gelegen 'sociaal hart' in de vorm van openbaar groen biedt ruimte voor ontmoeting tussen bewoners en fungeert tegelijkertijd als speelplek voor kinderen.



Doorwaadbaar & autoluw

De weginfrastructuur neemt zo min mogelijk ruimte in beslag door gebruik te maken van de huidige weg als hoofdtoegang. De dwarsstraten dienen voornamelijk als ontsluiting voor parkeren.



Natuur & biodiversiteit

De openbare ruimte versterkt natuur en biodiversiteit door inheemse, gebiedseigen beplanting en gelaagde vegetatie. Open- en gesloten ruimtes creëren diverse leefgebieden. Microreliëf en water faciliteren ecologische functies, terwijl het beheer gericht is op natuurlijke processen en soortenrijkdom.



Klimaatadaptief

De openbare ruimte is ingericht door wateropvang op aangelegde laagtes. Halfverharding en natuurlijke infiltratie zorgen voor regulering van regenwater, terwijl groenstructuren schaduw, verkoeling en bescherming bieden.

Stedenbouwkundig plan



Legenda

-  hoofdweg
-  secundaire weg
-  fietspad
-  halfverharding
-  voetpad
-  grasbeton
-  parkeerplaats
-  openbare groen
-  prive tuin
-  haag
-  entree indicatief
-  zichtlijn
-  projectgrens



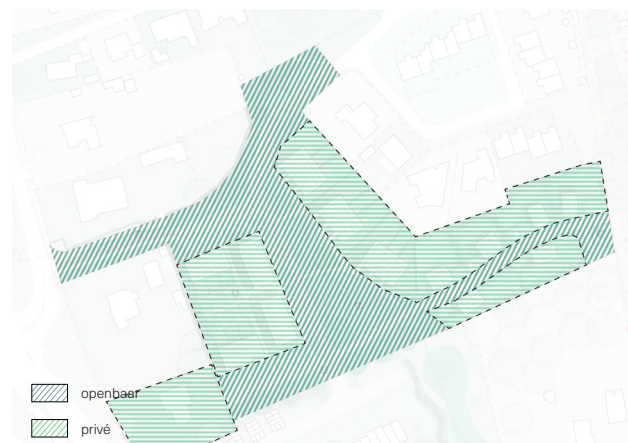
Parkeren

Voor een autoluw straatbeeld zijn 39 parkeerplaatsen landschappelijk ingepast in groene clusters en komen er 12 op eigen terrein.



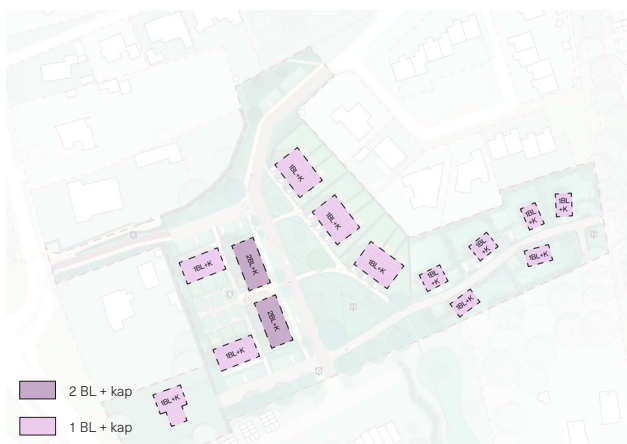
Zichtlijnen | relatie met omgeving

De bebouwing is gelijkmatig over het plangebied verdeeld om zichtlijnen voor omwonenden te behouden. Dit zorgt voor een open, ruimtelijke ervaring en beperkt de visuele impact op het uitzicht vanuit de bestaande privétuinen.



Openbaar vs. privé

Om een optimale balans tussen publiek en privé te realiseren, zijn de ontwikkelzones ruimtelijk geclusterd en omzoomd door een openbare groenstructuur.



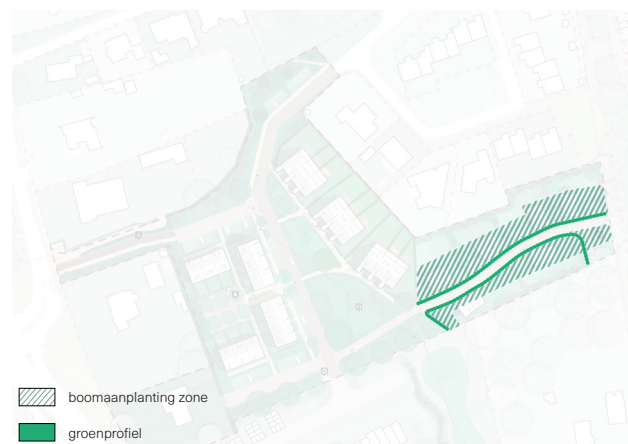
Bouwhoogtes

De bouwhoogtes sluiten aan bij het kleinschalige, dorpse karakter van de omgeving. Bebouwing aan de plangrenzen krijgt één bouwlaag met een kap. Alleen de centrale volumes langs de hoofdweg krijgen twee bouwlagen met een kap.



Rooilijnen & oriëntatie

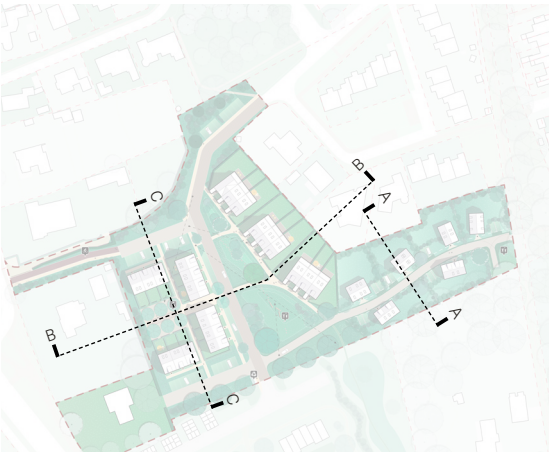
Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen, gelden stedenbouwkundige spelregels. Vaste voorgevelrooilijnen bepalen de exacte positionering van de bebouwing. Daarnaast sturen gerichte richtlijnen het aanzicht: per zone is vastgelegd waar dakkapellen zijn uitgesloten en waar gevelopeningen juist gewenst of ongewenst zijn.



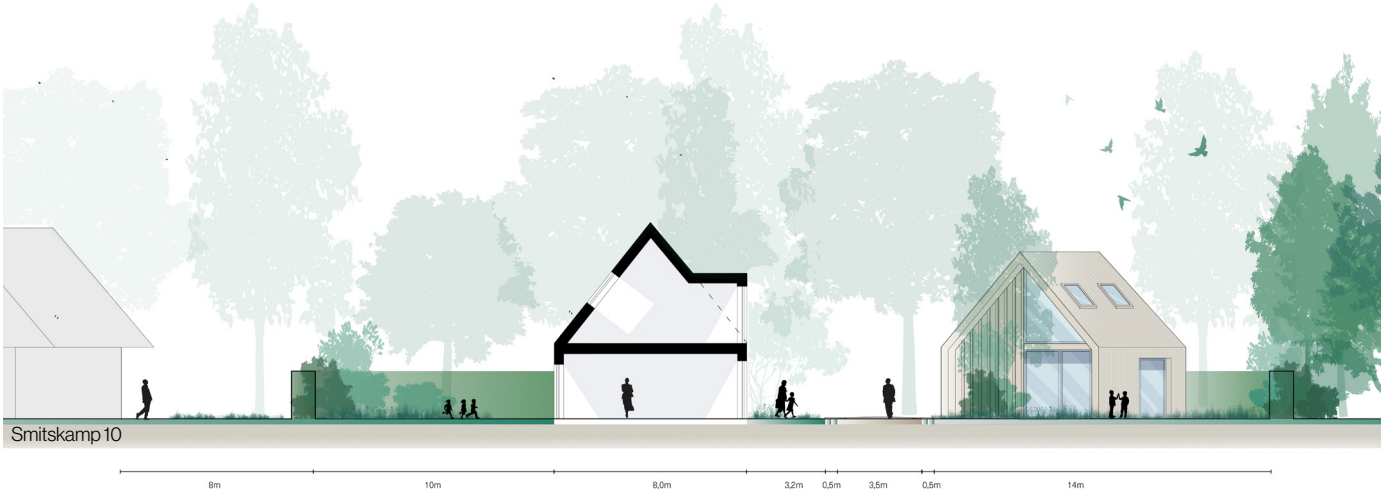
Boskamer aanplanting

Omdat we in de Boskamer een bosrijke omgeving willen creëren is het in plan een verplichting opgenomen om op elke kavel minimaal 1 boom te realiseren van de 1^e orde. De eerste meter van de kavelzijde die aan de openbare weg grenst dient te worden vormgegeven als bosschage passend binnen de beeldkwaliteitsregels zoals in dit document zijn opgenomen.

Profielen



Doorsneden locatie



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B



Doorsnede C-C



Disclaimer

Dit beeld is een indicatieve weergave van de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan en dient enkel als sfeerbeeld.

Bij de verdere uitwerking kunnen nog ontwerpkeuzes worden gemaakt die leiden tot een ander visueel resultaat.

Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.



*“De Boskamer ademt rust en ruimte.
Hout, groen en zachte lijnen creëren een
woonmilieu dat voelt als een natuurlijke
verlenging van het landschap.”*

3

Beeldkwaliteitsplan architectuur

Disclaimer

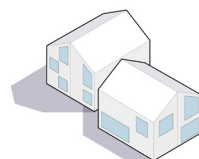
Dit beeld is een indicatieve weergave van de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan en dient enkel als steerbeeld. Bij de verdere uitwerking kunnen nog ontwerpkeuzes worden gemaakt die leiden tot een ander visueel resultaat. Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

Dorpse architectuur

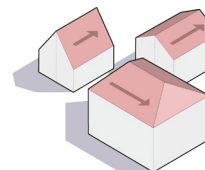
Kernwaarden & ambities

De nieuwe bebouwing in Smitskamp-Noord voegt zich naar de bestaande context door aan te sluiten op de schaal, vorm en massa van de omliggende typologieën. Er wordt ingezet op een moderne interpretatie van de lokale architectuur.

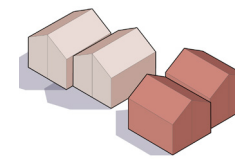
Om deze inpassing mogelijk te maken, gelden de volgende ontwerpeisen:



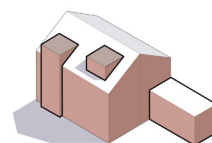
Grote gevelopeningen en asymmetrische composities



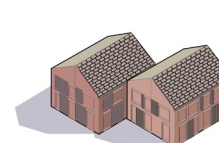
Gevarieerd daklandschap met gedraaide nokrichtingen en verschillende kapvormen



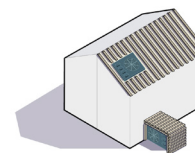
Één hoofdmateriaal per cluster binnen een afgestemd kleurenpalet



Dakkapellen en bergingen meeontworpen met de gevels



Gevarieerde detaillering en verschillen per cluster binnen één architectonische stijl



Klimaatinstallaties uit het zicht en integreren in de gevel/ dakconstructie

Do's

- **Bouwhoogte en hoofdvorm**
Maximaal twee bouwlagen met kap. Elk wooncluster heeft een eenduidige en herkenbare hoofdvorm.
- **Entree en oriëntatie**
Woningentrees zijn duidelijk afleesbaar in de gevel. Toegang vanaf de openbare ruimte is intuïtief en goed zichtbaar.
- **Streekeigen architectuurelementen**
Typische lokale kenmerken (verlaagde gootlijnen, houten luiken, geaccentueerde lateien, vormtaal van traditionele houten schuren) worden eigentijds geïntegreerd.
- **Dakvormen**
Hoofdvolumes hebben een verplicht zadeldak of schilddak. Platte daken zijn alleen toegestaan op ondergeschikte bouwdelen (aanbouwen, bergingen).
- **Gevelontwerp en tektoniek**
Moderne tektoniek met nadruk op schaduwwerking

en ritme. Dit wordt bereikt door duidelijke gevelrasterstructuren, diepe negges en terugliggende raam- en deuropeningen.

- **Verharding en materialen**
Elk bouwblok heeft één hoofdmateriaal voor gevel en één voor dak. Variatie tussen bouwblokken is toegestaan binnen een beperkt, samenhangend kleuren- en materialenpalet.

Dont's

- Bij het ontwerp moeten klassieke uitstralingen worden vermeden, evenals overdadige details en traditionele elementen die niet passen bij het moderne thema.
- Kleine gevelopeningen zijn ongewenst omdat ze de relatie tussen binnen- en buitenruimte beperken en onnodig donkere binnenruimtes creëren.
- Hemelwaterafvoer moet discreet worden geïntegreerd en mag niet zichtbaar zijn.
- Overhangende dakranden verstoren de balans van het ontwerp en moeten worden vermeden, evenals gesloten plinten die een barrière vormen tussen het gebouw en de omgeving.
- Tot slot moeten grove kozijnprofielen worden vermeden ten gunste van slanke kozijnen die bijdragen aan de lichtheid en openheid van de woningen.

Woonsfeer per deelgebied



Het Hof

Een beschutte, collectieve woonplek rond een groen binnenhof. Hier groeten burens elkaar vanzelfsprekend en delen jong en oud dezelfde buitenruimte. De architectuur omarmt het hof en versterkt het gevoel van nabijheid en gemeenschap.



De Tuinen

Wonen aan het park, met het groen als verlengstuk van je voortuin. Kinderen spelen in het zicht, dagelijkse routes kruisen elkaar in het landschap. Een dorps en ontspannen woonmilieu waar privacy en openheid in balans zijn.



De Boskamer

Vrijstaand wonen tussen de bomen, in een informele en rustige setting. Woningen staan losjes in het groen en volgen het ritme van het landschap. Hier ervaar je ruimte, privacy en de nabijheid van de natuur.



Disclaimer

Dit beeld is een indicatieve weergave van de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan en dient enkel als sfeerbeeld. Bij de verdere uitwerking kunnen nog ontwerpkeuzes worden gemaakt die leiden tot een ander visueel resultaat. Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

*Rond het hof ontstaat ruimte voor ontmoeting,
een woonomgeving waarin verbondenheid
vanzelfsprekend is.*

Materialisatie

Materialen

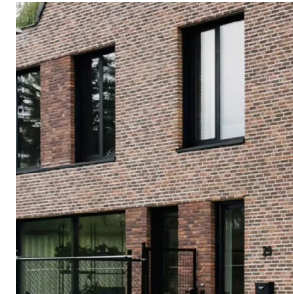
- Er wordt voornamelijk gebruik gemaakt van lokale materialen op de gevels, zoals baksteen en hout.
- De kozijnen zijn bij voorkeur van hout. De kleur mag afwijken van de gevelkleur, zolang het een samenhangend geheel vormt.
- Waar mogelijk worden circulaire materialen toegepast.
- Het gebruik van een accentmateriaal is toegestaan, mits dit een coherent gevelbeeld behoudt. De keuze van het accentmateriaal dient zorgvuldig te worden afgewogen en mag geen afbreuk doen aan de harmonie van de wijk.
- Sedum en groendaken hebben de voorkeur bij de materialisatie van de daken. Indien dit niet mogelijk is, dient het materiaal van de kap en de dakrand afgestemd te worden op de kleur van de gevel. Er wordt gestreefd naar een integrale materialisering van gevel en dak. Bij het gebruik van dakpannen worden bij voorkeur vlakke dakpannen toegepast.
- Bergingen en dakkapellen moeten meeontworpen worden met het hoofdgebouw en krijgen dezelfde materialisatie.

Detaillering

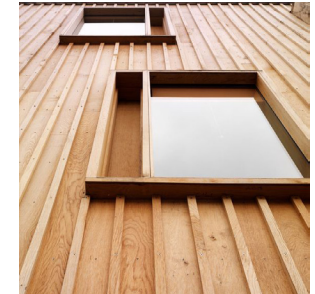
- De gebouwen zijn alzijdig ontworpen in één hoofdmateriaal.
- De kleur van het materiaal mag per bouwblok variëren, maar dient niet contrasterend te zijn met de andere blokken.
- De detaillering is geraffineerd, hoogwaardig en consequent. Er mag variatie worden aangebracht in patroon, formaat of extrusies van gevelelementen binnen de bouwblokken.



Horizontale en verticale detailering



Variatie in patronen en kleuren binnen één architectonische taal



Dynamische gevelcompositie



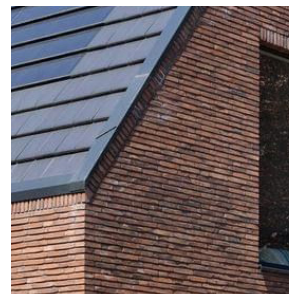
Geïntegreerde goten



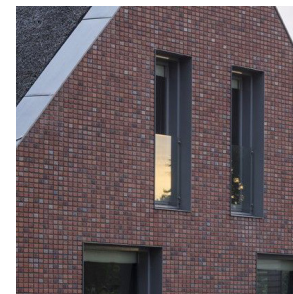
Dakkapellen integraal meeontworpen in de gevel



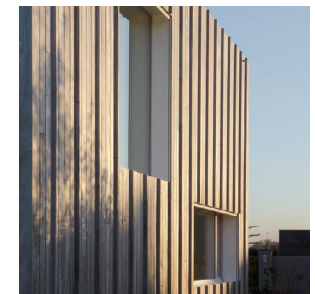
Platte dakpannen, kleur afgestemd op de gevel



Verfijnde verbindingen - gevelelementen



Franse balkons op verdieping met minimalistische balustrades



Details van de gevels - meer diepte en ritme op de gevel

Eisen per cluster

01 Het Hof

- Architectuur & kleur: ingetogen, moderne baksteenarchitectuur in rood- en bruintinten, met als inspiratie de villa aan de Hoofdstraat 2. Eén hoofdmateriaal per blok, met hout als mogelijk accent. Rijke metselverbanden en een moderne vertaling van lokale elementen, zoals luiken, diepe negges en geaccentueerde lateien.
- Vormgeving: schild- of zadeldak met integraal ontworpen bergingen. Dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de zijden die grenzen aan de openbare ruimte (naar buiten toe).
- De centrale entree naar het hof dient in het architectonisch ontwerp geaccentueerd te worden, waarbij een optimale visuele relatie tussen de binnenruimte en het park gewaarborgd blijft.

02 De Tuinen

- Architectuur & kleur: drie volumes in een moderne vormtaal. De lage goothoogte en de toepassing van zadeldaken sluiten respectvol aan op de schaal van de directe omgeving. De kleurstelling (beige, lichtbruin) sluit aan bij de Smitskamp. Eén hoofdmateriaal per blok; subtiële onderlinge kleurvariatie is toegestaan mits het ensemble samenhangend blijft.
- Vormgeving: bergingen aan de voorzijde worden architectonisch geïntegreerd in het hoofdvolume. Aan de achterzijde is een platte uitbouw toegestaan.

03 De Boskamer

- Architectuur & kleur: vrijstaande volumes in moderne schuurarchitectuur (maximaal één bouwlaag met zadeldak), met de nadruk op een speels en uniek karakter per woning. Natuurlijk, onbehandeld hout is het verplichte hoofdmateriaal voor de gevels (geschilderd hout is uitgesloten). Andere materialen fungeren uitsluitend als accent.
- Vormgeving: individuele expressie wordt nadrukkelijk gestimuleerd,



4

Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte

Disclaimer

Dit beeld is een indicatieve weergave van de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan en dient enkel als sfeerbeeld.

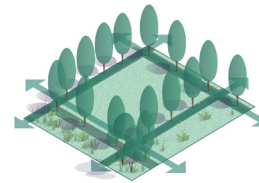
Bij de verdere uitwerking kunnen nog ontwerpkeuzes worden gemaakt die leiden tot een ander visueel resultaat.

Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

Lokaal landschap

Kernwaarden & ambities

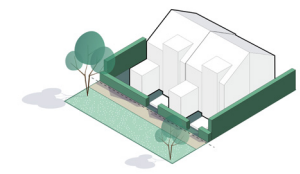
Het gevarieerde landschap rondom Gorssel, gekenmerkt door uitgestrekte boscomplexen en een kleinschalig coulissenlandschap, vormt het uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze karakteristieken worden ingezet om te zorgen voor een locatiespecifieke inpassing. Hiervoor gelden de volgende ontwerpeisen:



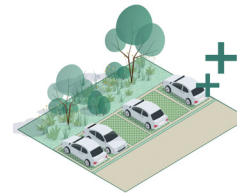
Aansluiting op de bestaande groenstructuren



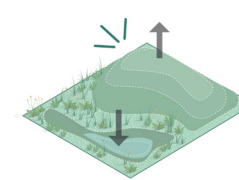
Open en gesloten landschapsbeleving



Zachte overgang prive vs. openbaar



Minimale hoeveelheid verharding en waterdoorlatend waar mogelijk



Gesloten grondbalans als katalysator voor klimaatadaptatie



Woningen robuust en natuurinclusief

Do's

• Landschappelijke inpassing

De openbare ruimte sluit aan op het coulissenlandschap en de bosrijke context; bestaande structuren en zichtlijnen blijven zoveel mogelijk behouden en worden versterkt.

• Open en gesloten ruimtes

Afwisseling tussen openheid en beslotenheid wordt gerealiseerd door clustering van beplanting; zicht op het omliggende landschap blijft vrij.

• Beplanting en soortkeuze

Beplanting is overwegend inheems, gebiedseigen en gelaagd opgebouwd; monoculturen zijn niet toegestaan.

• Overgang privaat-openbaar

Overgangen zijn groen en landschappelijk; hagen vormen de primaire erfafscheiding, harde afscheidingen (schuttingen, stenen muren etc.) zijn niet toegestaan.

• De randen van het plangebied

De randen vormen een geleidelijke, natuurlijke overgang naar het bestaande landschap met gemengde hagen, heesters en kleine bomen.

• Verharding en materialen

Verharding wordt minimaal toegepast; parkeren en secundaire paden krijgen halfverharding of waterdoorlatende verharding in natuurlijke tinten. Overige verharding wordt afgestemd op het materiaal van gebouwen.

• Water en micro-reliëf

Micro-reliëf wordt benut voor aanvullende waterberging en infiltratie; wadi's en laagtes maken zichtbaar deel uit van de openbare ruimte.

• Grondbalans en duurzaamheid

Er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans door hergebruik van vrijkomende grond binnen het plangebied.

• Gebruik en beleving

De openbare ruimte stimuleert verblijf, ontmoeting en spel door landschappelijk ingepaste routes en speelaanleidingen.

• Verlichting en inrichting

Verlichting en straatmeubilair zijn terughoudend, functioneel en ondergeschikt aan het landschap.

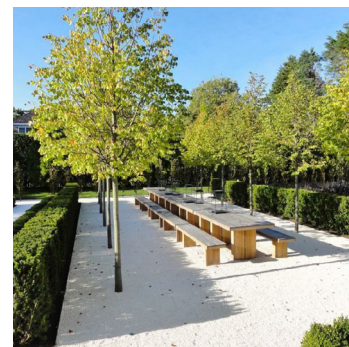
• Beheer en ontwikkeling

Het ontwerp is robuust, beheerarm en gericht op natuurlijke ontwikkeling en versterking van biodiversiteit.

Landschappelijke sferen

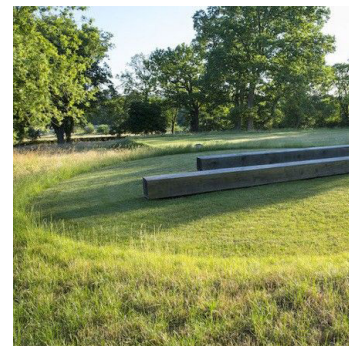
A Het Hof

Het hofje dat ontstaat door de positionering van de bouwblokken vormt voor bewoners een centrale ontmoetingsplek. Deze ruimte sluit met een lange zichttas aan op de centrale buitenruimte (het park) in het plan. De private achtertuinen sluiten hier naadloos op aan en worden gekaderd door lage hagen. Het collectieve karakter van deze plek kan versterkt worden door bijvoorbeeld een dubbele rij bomen die de centrale as markeert. In het midden zou een lange, robuuste tafel het collectieve middelpunt kunnen vormen.



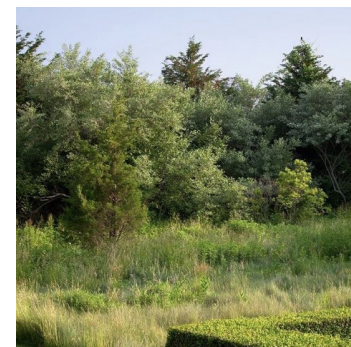
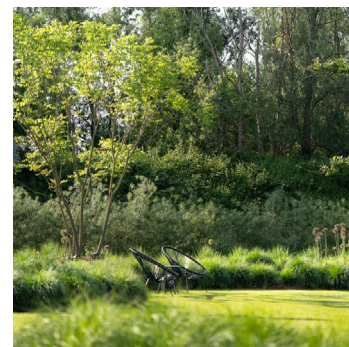
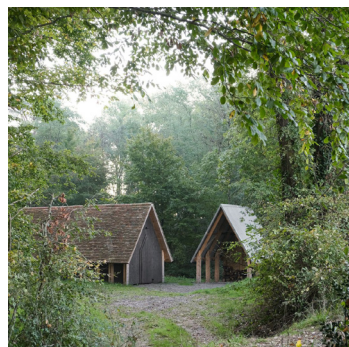
B Het Park

Het park vormt een landschappelijke wig in het hart van de ontwikkeling en legt een directe relatie met het omliggende landschap. De ruimte opent lange zichtlijnen die vanuit de wijk door het groen heen naar het achterliggende buitengebied voeren. Glooiende grasvelden, losse boomgroepen en natuurlijke beplanting geven het park een informele, ontspannen sfeer. Wandelpaden en speelaanleidingen zijn subtiel in het maaiveld opgenomen, waardoor een groene verblijfsruimte ontstaat die rust, beweging en ontmoeting samenbrengt.



C De Boskamer

De boskamer ademt het wonen in het bos. In een informele, lommerrijke setting slingert de weg tussen bestaande en nieuwe bomen door. De bebouwing ligt als vanzelf in de bosrand, omgeven door losse onderbeplanting en groene, beschutte tuinen. Het groen voert hier de regie: gefilterd licht, natuurlijke overgangen en een intieme sfeer bepalen het karakter.

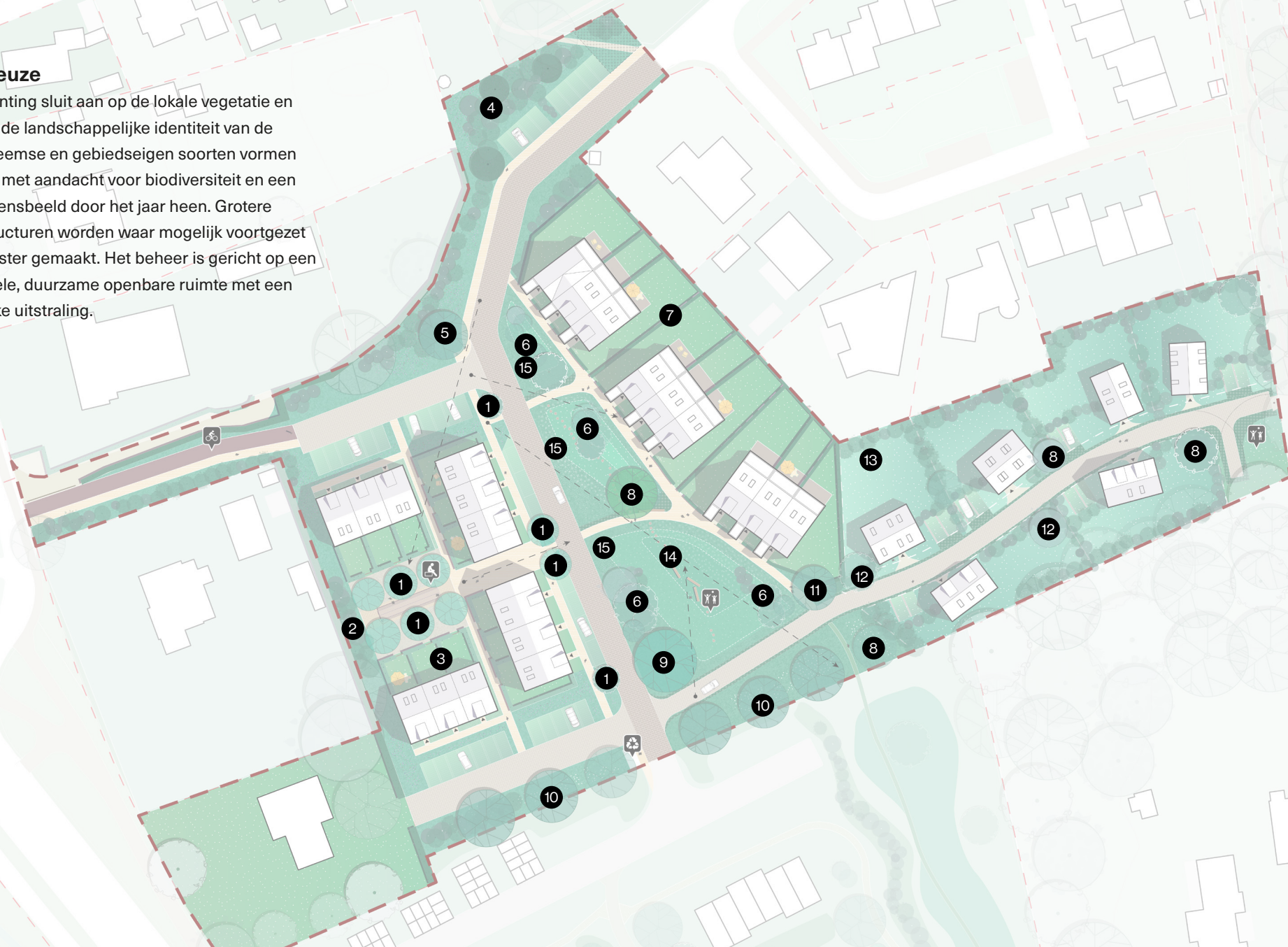




Beplanting

Soortkeuze

De beplanting sluit aan op de lokale vegetatie en versterkt de landschappelijke identiteit van de plek. Inheemse en gebiedseigen soorten vormen de basis, met aandacht voor biodiversiteit en een rijk seizoenbeeld door het jaar heen. Grotere groenstructuren worden waar mogelijk voortgezet en robuuster gemaakt. Het beheer is gericht op een functionele, duurzame openbare ruimte met een natuurlijke uitstraling.





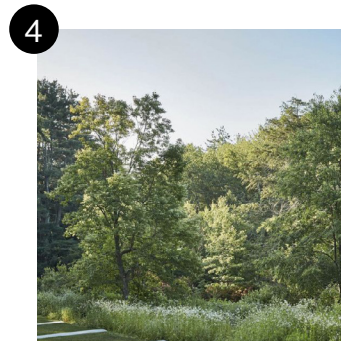
1
Prunus avium 'Plena'



2
Gemengde haag (Crataegus monogyna, Rosa rugosa 'Alba')



3
Cornus mas hagen



4
Bosrand (Quercus robur, Fraxinus excelsior, Acer campestre, Corylus avellana, Viburnum opulus, Prunus padus)



5
Alnus cordata



6
Boom/heestergroepen (Corylus avellana, Amelanchier lamarckii, Betula pendula, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia)



7
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'



8
Quercus robur 'Spessart'



9
Alnus glutinosa (meerstammig)



10
Bomenlaan Quercus robur



11
Tilia cordata



12
Acer campestre



13
Struweelhagen (Corylus avellana, Crataegus monogyna, Viburnum opulus, Prunus spinosa, Eunonymus europaeus)



14
Grasland rondom speelplek/wadi (bijv. 75% roodzwenkgras en 25% veldbeemdgras)



15
Kruidenrijk grasland (Festuca rubra, Agrostis capillaris, Cynosurus cristatus, Poa pratensis, Daucus carota, Trifolium pratense, Achillea millefolium, Centaurea jacea, Leucanthemum vulgare)

Materialisatie

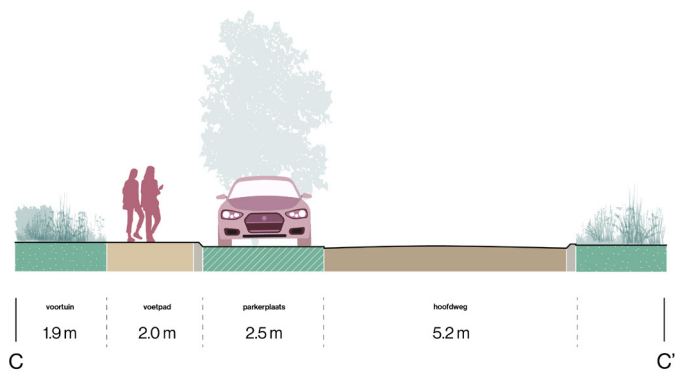
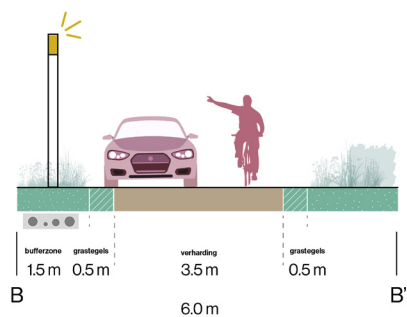
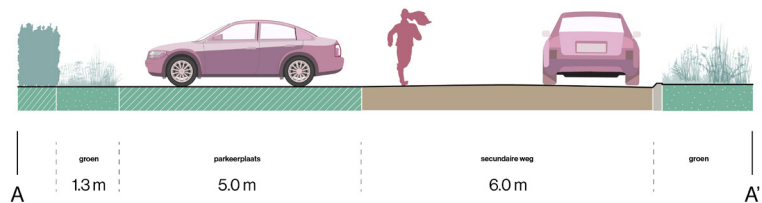
Materialen

De verhardingsmaterialen zijn geselecteerd vanuit een samenhangende en ingetogen vormtotaal. Het palet sluit aan bij de architectuur in baksteen en natuurlijke tinten en versterkt het rustige, dorpse karakter van de ontwikkeling. Door te kiezen voor duurzame, robuuste materialen ontstaat een coherent straatbeeld waarin verharding en bebouwing elkaar ondersteunen zonder te domineren. Functioneel dragen waterdoorlatende verhardingen bij aan klimaatadaptatie, terwijl vlakke, comfortabele loopoppervlakken zorgen voor een goede toegankelijkheid voor alle gebruikers.

Kleurenschema & detaillering

Het kleurpalet bestaat uit zachte grijs- en aardetinten met subtiele nuances die zorgvuldig aansluiten op de gevelsteen en het architectonisch materiaalgebruik. Klinkers worden toegepast in heldere, consistente legverbanden, waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar overgangen, maatvoering en afwateringslijnen. De padenstructuur wordt consequent doorgezet om rust en ruimtelijke samenhang te waarborgen. Opsluitingen in cortenstaal of slanke betonbanden zorgen voor een verfijnde en duurzame begrenzing. Materiaalaansluitingen worden sober en precies gedetailleerd, zodat een tijdloos en elegant straatbeeld ontstaat.

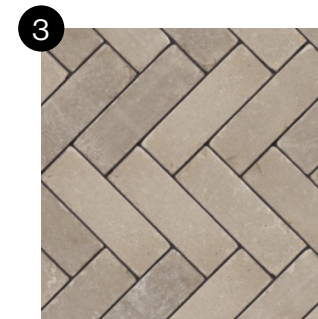




Trottoir in de voortuinen uitvoeren in betonplaten (bijv. lichtgrijs)



Waterpasserende bestrating (bijv. Aquata Grijs getrommeld DF80)



Klinker getrommeld grijs (bijv. Lotis getrommeld UDF60)



Klinkerpad opsluiten met cortenstaal waar mogelijk



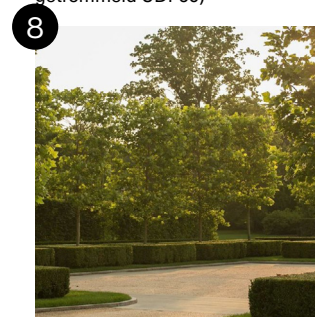
Doorzetten klinkers padenstructuur (bijv. Lotis getrommeld UDF60)



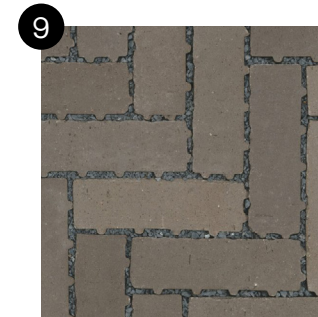
Achterhoeks padvast fijn



Waterpasserende verharding parkeervakken en bermen



Opritten van pasvast met extra funderingsmaatregelen



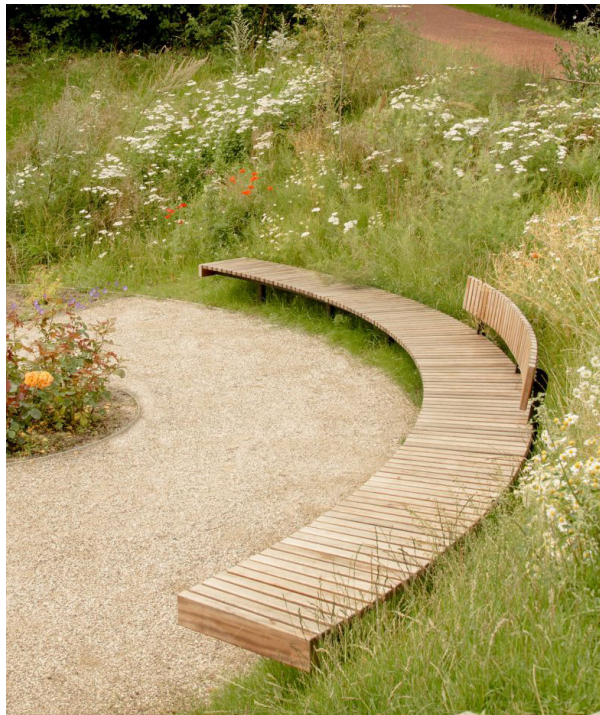
Hoofdontsluiting van gebakken klinkers (aansluiten bij bestrating Tijdelijkehuisvesting)

Algemene regels



Veilig, sociaal & gezond

Diverse zitmogelijkheden, ontmoetingsplekken en speelplekken voor kinderen in de autovrije zones dragen bij aan de sociale interactie en veiligheid. Speelplekken worden centraal georganiseerd met oog voor voldoende toezicht vanuit de woningen. Speelaanleidingen dienen een natuurlijke uitstraling hebben passend bij de inrichting van de openbare ruimte.



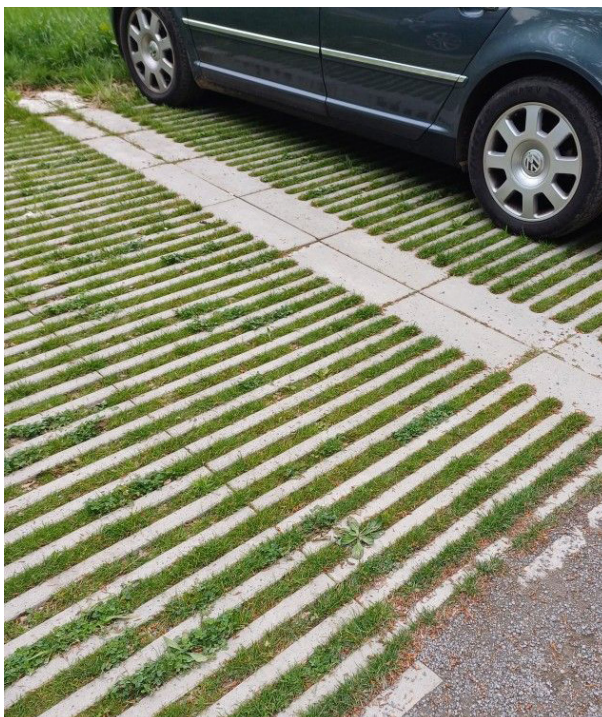
Straatmeubilair

Straatmeubilair vormt een integraal onderdeel van het landschapsontwerp en wordt niet benaderd als losse, op zichzelf staande objecten. De vormgeving van de elementen dient binnen het gehele plangebied eenduidig te zijn en herkenbaar tot één familie te behoren.



Verlichting

In het verlichtingsplan wordt één designfamilie gehanteerd voor alle armaturen. De stijl is modern en minimalistisch en past bij de voorgestelde architectuur. Het soort armatuur past bij de functie. De verlichting accentueert ook ruimtelijke kwaliteiten van de openbare ruimte. Veiligheid en een aantrekkelijke buitenruimte vormen de basis van het verlichtingsplan.



(fiets)Parkeren

Parkeren wordt landschappelijk ingepast met de toevoeging van groen rondom de parkeervakken en grasbeton als verhardingsmateriaal om het percentage sluitende verharding te reduceren en de infiltratie van hemelwater te stimuleren. Bij de verdere uitwerking wordt nagedacht over het opnemen van fietsnietjes bij de woningen om verrommeling tegen te gaan.



Afval, installaties & leidingen

Bergingen dienen geïntegreerd te worden binnen de gebouwen (individueel of collectief) in een nieuw gebouw. Het plaatsen van vrijstaande bergingen in de openbare ruimte of grenzend aan de gevel als afzonderlijk element is niet toegestaan. Alle soorten kabels en installaties mogen niet zichtbaar zijn op de gevel. Het is niet toegestaan aansluitingen voor airconditioningunits aan de voor- en zijgevels of daken van de gebouwen te plaatsen. Airco units en warmtepompen moeten uit het zicht worden geplaatst.



Hittebestendig bouwen

Binnen dit plan is klimaatadaptief bouwen een kernambitie om hittestress in woningen en de openbare ruimte te beperken en een koel verblijfsklimaat te garanderen. Dit wordt bereikt door verharding te minimaliseren en voldoende schaduwplekken te creëren. Omdat de zuid- en westzijden het snelst opwarmen, wordt hier in de ruimtelijke inrichting op geanticipeerd door te zorgen voor natuurlijke beschaduwing, bijvoorbeeld doordat bomen direct voor de gevels worden geplaatst. Ook in de architectuur moet worden gestreefd naar het weren van hitte: door een bewuste omgang met raamoppervlakken en de integratie van elementen zoals diepe negges, worden gevels en binnenruimtes effectief beschaduwde.

Participatietraject

Procesaanpak en doelstelling

De stedenbouwkundige en landschappelijke visie voor de zuidrand van Gorssel is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldig participatietraject, waarin de kennis, ervaring en verwachtingen van de huidige bewoners een wezenlijke rol speelden.

Om deze dialoog te faciliteren zijn drie openbare inloopavonden georganiseerd, toegankelijk voor direct omwonenden en overige geïnteresseerden. Daarnaast zijn individuele gesprekken gevoerd met aangrenzende bewoners om locatie-specifieke vraagstukken nader te verdiepen.

Eerste bijeenkomst (30 juni 2025)

Tijdens de eerste avond zijn drie ruimtelijke scenario's en verschillende identiteitsrichtingen gepresenteerd, gericht op het verkennen van schaal, sfeer en karakter. De ingevulde participatieformulieren lieten duidelijke voorkeuren zien.

Identiteit en uitstraling

Een meerderheid (56%) sprak zich uit voor een innovatieve, duurzame en natuurinclusieve ontwikkeling, boven een uitgesproken traditioneel of modern dorpsbeeld. De wens voor een groene, landelijke uitstraling stond centraal, met nadrukkelijke aandacht om een te formeel of steriel resultaat te vermijden.

Daarnaast gaf 24% de voorkeur aan een modern dorpsbeeld en 20% aan een meer traditionele architectonische uitstraling. Deze uitkomsten zijn vertaald naar het beeldkwaliteitsplan, waarin een natuurinclusieve benadering wordt gecombineerd met respect voor bestaande

bouwtypologieën en hun eigentijdse interpretatie. Zo is de inbreng van deelnemers structureel verankerd in de verdere planvorming.

Ruimtelijke opzet

Scenario B, gekenmerkt door een gemengde dorpsstructuur met hofjes en een centrale groene ruimte, kreeg brede steun (67%). Het scenario werd gewaardeerd vanwege de menselijke maat, de ruimtelijke samenhang en de groene buffers.

Ook scenario C (30%) werd gezien als een kansrijke richting, met name door de centrale groene ruimte als sociaal hart van de ontwikkeling.

Positief beoordeelde elementen uit beide scenario's vormden het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de ruimtelijke visie.

Ontsluiting

De meningen over de ontsluiting waren verdeeld. Een lichte meerderheid (55%) gaf de voorkeur aan een ontsluiting via zowel de Lijnbaan als de Hoofdstraat, terwijl 45% koos voor ontsluiting uitsluitend via de Lijnbaan.

Belangrijke aandachtspunten

Tijdens de bijeenkomst zijn onder meer de volgende aandachtspunten naar voren gebracht:

- Verkeersveiligheid op de Lijnbaan
- Realisatie van betaalbare woningen voor starters en senioren
- Borging van privacy voor bestaande bewoners

- Voldoende afstand en een royale opzet tussen woningen
- Robuuste groene buffers richting omliggende percelen
- Voorkomen van een stenige inrichting die niet past bij het dorpskarakter
- Behoud van bomen, groenblauwe structuren en landschappelijke kwaliteiten
- Beperking van licht- en geluidsoverlast
- Zorgvuldige omgang met massa, zichtlijnen en schaal

Meerdere respondenten benoemden scenario C als het meest dorps en het minst massaal, mede vanwege de sterke landschappelijke inbedding.

Tweede bijeenkomst (6 november 2025)

Tijdens de tweede bijeenkomst presenteerde het ontwerpteam een concept-ruimtelijke visie waarin de uitkomsten van de eerste avond waren verwerkt. Toegelicht werd hoe de opgehaalde aandachtspunten concreet zijn vertaald naar ruimtelijke uitgangspunten en ontwerpkeuzes. Na afloop kregen aanwezigen gelegenheid om vragen te stellen en schriftelijk te reageren.

Reacties

De visie werd overwegend positief ontvangen. Bewoners herkenden hun eerdere inbreng in de groene opzet, de dorpse schaal en de hofjesstructuur. Concrete keuzes, zoals een maximale goothoogte van circa drie meter en het toepassen van hagen in plaats van schuttingen, werden gewaardeerd.

Tegelijkertijd bleven zorgen bestaan over de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de Lijnbaan. Ook werd nadrukkelijk aandacht gevraagd voor voldoende brede groenbuffers, het voorkomen van parkeerdruk en een nadere onderbouwing van bouwhoogte en dichtheid. Een zorgvuldige omgang met zichtlijnen, massaliteit en privacy tussen bestaande en nieuwe woningen werd essentieel geacht.

Keukentafelgesprekken

Naar aanleiding van de reacties zijn gerichte keukentafelgesprekken gevoerd met direct omwonenden om specifieke ruimtelijke vraagstukken in detail te bespreken.

Hoofdstraat 2 en 6

Met deze bewoners is gesproken over de landschappelijke inpassing en positionering van de beoogde langzaamverkeerverbinding tussen hun percelen.

Smitskamp (aangrenzende percelen)

Met de eigenaren is de ruimtelijke impact van de nieuwbouw, de borging van privacy en de vormgeving van erfafscheidingen uitvoerig besproken.

Zorgen en oplossingsrichtingen (Smitskamp)

Bewoners (onder meer nr. 2, 4 en 8) uitten zorgen over de positionering, schaduwwerking en ervaren massa van de centrale bebouwing (twee lagen met kap). De huidige situering werd als visueel nabij ervaren.

Om tegemoet te komen aan bezwaren tegen bebouwing direct aan de achtergrens, is de mogelijkheid geboden een deel van de aangrenzende projectgrond te verwerven, zodat de afstand tot de nieuwe bebouwing kan worden vergroot.

Daarnaast zijn erfafscheidingen in overleg nader uitgewerkt. Bewoners gaven aan geen voorstander te zijn van met Hedera begroeide hekwerken.

Vervolg en ruimtelijke balans

Alle ingebrachte aandachtspunten zijn zorgvuldig geanalyseerd. Doel blijft het realiseren van een evenwichtige ruimtelijke opzet die leidt tot een hoogwaardige woonomgeving voor zowel bestaande als toekomstige bewoners.

Om meer inzicht en zekerheid te bieden in de voorgestelde oplossingen zijn aanvullende, verduidelijkende tekeningen opgesteld.

Derde bijeenkomst

Tijdens een derde inloopavond zijn het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan gepresenteerd, als integraal resultaat van het ontwerpproces en de ontvangen participatie-input.

Aan de hand van uitgebreide presentatietekeningen en schema's kregen bezoekers een zo volledig mogelijk beeld van het plan. Het projectteam was aanwezig om toelichting te geven op gemaakte keuzes en vragen in detail te beantwoorden.

Conclusies

Het participatieproces heeft geleid tot een breed gedragen voorkeur voor een groene, dorpse wijk met een hofjesstructuur, gericht op starters en senioren. De input uit de bijeenkomsten werd gebruikt om het stedenbouwkundige plan verder uit te werken.

Studio D *stedenbouw &
landschap*

Jansbuitensingel 30
6811 AE, Arnhem

+31(0)26 2344 904
mail@studiod.nu

BTW
KVK

NL859091375B01
72382198

www.studiod.nu