

# VERSLAG

## Buurtgesprek woningbouw Mispelkamp Vorden

17 januari 2024 van 19.30 – 21.30 uur, Kulturhus Vorden, toneelzaal

Voor dit buurtgesprek hebben de direct omwonenden een persoonlijke uitnodiging ontvangen (ca 197 adressen). Aantal aanwezige omwonenden ca. 75 mensen.

De aanwezigen die een e-mailadres hebben achtergelaten krijgen het verslag gemaild. Het verslag komt ook via [www.bronckhorst.nl/mispelkamp](http://www.bronckhorst.nl/mispelkamp) beschikbaar.

### AANWEZIG

Gemeente Bronckhorst

Wethouder Emmeke Gosselink,  
Martine Tukker (cluster Wonen),  
Coen Beijer (cluster Wonen, verkeer)  
Johan Brands (projectleider)

Bureau SRO

Lars Schothuis, Janneke Boxhoorn

Dit verslag is opgesteld door Johan Brands

### Doel van de bijeenkomst

1. Geven van een toelichting op het project als geheel
2. Geven van een toelichting op de eerste analyse van het gebied als basis voor de ruimtelijke visie
3. Geven van een toelichting op het vervolgproces

Voor alle onderdelen geldt dat er uiteraard de mogelijkheid is voor het stellen van vragen.

De sheets van de presentaties zijn hieronder aan het verslag toegevoegd. De inhoud van de presentatie wordt hier daarom niet herhaald.

In dit verslag wordt naast de sheets ingegaan op de door aanwezigen gestelde vragen. Een aantal vragen is in de beantwoording samengevoegd vanwege leesbaarheid.

1. Er zijn diverse opmerkingen gemaakt over bereikbaarheid van het gebied en over zorgen dat de bestaande wegen het verkeer niet aan kunnen en daar niet op zijn ingericht. Behalve de direct aangrenzende wegen Almenseweg en Mispelkampdijk zijn genoemd:
  - a. De Oude Zutphenseweg: deze weg wordt gebruikt als uitvalsweg richting Zutphen. Deze weg zou zeker meegenomen moeten worden in het verkeersonderzoek.
  - b. De Burgemeester Galleestraat is een 30 km weg en gaat over in de smalle stationsweg. Dit gaat bij nog meer verkeer een knelpunt worden.
  - c. De aansluiting van de Oude Zutphenseweg op de Zutphenseweg gaat een gevaarlijk punt worden vanwege overstekende scholieren voor Kompaan.



- d. In het gebied worden doorgaande wegen ook door langzaam verkeer gebruikt zoals hondenuitlaten, wandelaars en fietsers. Dat levert nu al gevaarlijke situaties op en zal nog toenemen.

Antwoord: toegezegd is dat deze signalen meegenomen worden in het benodigde verkeersonderzoek en dat aan de hand daarvan afgewogen wordt of en, zo ja, welke aanvullende verkeersmaatregelen nodig zijn. Eventuele aanvullende verkeersmaatregelen buiten het plangebied zullen via een investeringsprogramma van de gemeente uiteindelijk afgewogen moeten worden.

Ten aanzien van de verwachte knelpunten met fietsende kinderen door de nieuwbouw van Kompaan blijkt uit eerder onderzoek dat er geen aanpassingen aan de bestaande verkeersstructuur nodig zijn. Bekend is dat daar bij bewoners twijfel over is. Als de school open is, gaan we dit samen met de school in de gaten houden. Ten aanzien van de aansluiting op de Zutphenseweg speelt ook de provincie een rol omdat het een provinciale weg is.

2. Er zijn enkele vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over het ontsluiten van het woongebied op de bestaande wegenstructuur:
- Er zouden wel meerdere ontsluitingen moeten zijn maar de Mispelkampweg is te smal waardoor er risico is op een verkeerskundig probleem.
  - Is een ontsluiting op de Mispelkampdijk überhaupt wel mogelijk omdat de sloot langs het gebied geen onderdeel uitmaakt van het plangebied?

Antwoord: De ontsluiting van het gebied (inclusief een eventuele aansluiting op de Mispelkampdijk) moeten we nog uitgebreider bestuderen. Daar komen we in de participatie zeker op terug.

3. Wanneer er infrastructurele aanpassingen gedaan moeten worden, wie gaat dat betalen?

Antwoord: We kunnen niet alle rekeningen bij de ontwikkelaar neerleggen. Dat kan alleen als kosten toerekenbaar zijn aan het plan. Bestaande knelpunten oplossen moet dus via de gemeente gebeuren. De verkeersonderzoeken moeten over de verkeerssituatie en eventuele maatregelen meer duidelijkheid geven.

4. Een aanwezige zegt dat één van de huidige grondeigenaren niet meedoet. Hij vraagt zich af of er dan een deel wordt ontwikkeld? Hoe gaat de gemeente dit oplossen?

Antwoord: Dit signaal hebben wij als gemeente niet. Alle eigenaren hebben aangegeven bereid te zijn om te ontwikkelen.

5. Er is gevraagd waarom er niet één bestemmingsplanwijziging is gedaan voor zowel de nieuwbouw voor de school als de woningbouw. Dan had ook het verkeer (meer fietsende kinderen en toename verkeer door extra woningen) in één keer kunnen worden afgewogen.



Antwoord: Dat zijn twee aparte processen geweest. De besluitvorming voor de school was veel eerder dan voor de woningbouw. Toen de procedure voor het bestemmingsplan voor de school al ingezet was, is door het college op 1 februari 2022 formeel besloten voor woningbouw op deze locatie gekozen. De school is al in aanbouw terwijl het proces voor de bouw van de woningen nu pas start.

6. Er wordt gevraagd of het aanpassen van regenwaterafvoer van de bestaande woningen (afkoppelen regenwater) aan de Almenseweg meegenomen kan worden in het plan?

Antwoord: Dat zullen we als idee meenemen en overwegen.

7. Waarom heeft de gemeente voor deze ontwikkelaars gekozen?

Antwoord: de gemeente heeft de ontwikkelaars niet gekozen. Zij zijn grondeigenaar en hebben aangegeven zelf te willen en kunnen ontwikkelen.

8. Welke woningen komen er en wie bepaalt dat? Voor de ontwikkelaars zullen betaalbare woningen niet haalbaar zijn.

Antwoord: de gemeente is gebonden aan afspraken in de regio over percentages betaalbare woningen. Daarin zijn de ontwikkelaars niet vrij. Deze regionale afspraken zijn een gemeentelijke voorwaarde voor de ontwikkelaars, die we ook in de ontwikkelovereenkomst zullen vastleggen. De grondexploitatie is een zaak van de ontwikkelaars.

9. Er is behoefte aan doorstroom en bouwen voor ouderen. Hoe gaat de gemeente dat bevorderen?

Antwoord: Op diverse manieren oefent de gemeente invloed uit op het woonprogramma. Daarover worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaars. Uitgangspunt is bijvoorbeeld dat ca 2/3 betaalbaar (€ 355.000 max koop en € 1.000 max huur) waarvan 1/3 sociale huur, moet zijn. Dan blijft 1/3 over voor de vrije sector. Dit zijn regionale afspraken uit de vastgestelde regionale woonagenda en woondeal.

Daarnaast hebben we woningen nodig voor starters, jonge gezinnen (economie draaiend houden) en woningen die levensloopbestendig zijn. Dit is van belang om een treintje op gang te brengen om doorstroming te creëren. Als een oudere vertrekt naar een geschikte woning komt er een andere woning vrij etc. Ook over doelgroepen waarvoor gebouwd gaat worden, maken we afspraken met de ontwikkelaars.

10. Ten aanzien van de locatiekeuze wordt gevraagd of de locatie vastligt. Daarover is geen inspraak geweest. Het college heeft dus gekozen. Mag dat? Naar de mening van vraagsteller is het een gemiste kans dat over de locatiekeuze geen participatie heeft plaatsgevonden.

Antwoord: Het klopt dat er geen participatie heeft plaatsgevonden voor de locatiekeuze. Het college is bevoegd om een locatie aan te wijzen. Dat hierover geen participatie heeft plaatsgevonden is een bewuste keuze geweest. De reden was enerzijds om speculatie



met gronden te voorkomen. Als bijvoorbeeld 5 locaties als zoekgebied worden aangewezen kan daar speculatie gaan plaatsvinden ook met de gronden waar geen woningbouw komt. Dat is ongewenst. De tweede reden is dat we snel woningen nodig hebben. Participatie, met daaruit voortkomende onderzoeken en acties, over een locatiekeuze kan meerdere jaren duren.

Er is voor gekozen om de participatie te starten na het kiezen van de locatie en wel met het maken van de ruimtelijke visie. Er zijn veel mogelijkheden om in het proces van deze gebiedsontwikkeling mee te praten. We nodigen iedereen hiervoor uit, dan kunnen we er samen voor zorgen dat het een mooi gedragen woningbouwplan wordt. Verder is er uiteraard ook nog het formele proces van zienswijzen en beroep.

11. Betekent het feit dat het we nu in de haalbaarheidsfase zitten dat het plan ook niet door kan gaan?

Antwoord: Op dit moment wordt de haalbaarheid onderzocht; dus in theorie kan het inderdaad zo zijn dat het uiteindelijk op deze locatie niet doorgaat. Maar we gaan ervan uit dat alles oplosbaar is en dat er woningbouw komt. Anders had de gemeente de locatie niet gekozen en zouden we als gemeente ook niet met de ruimtelijke visie starten.

12. Over het onderwerp energie zijn enkele vragen gesteld en opmerkingen gemaakt.

- a. Is er al iets duidelijk over aansluitingen op het energienet? Kan dit een reden zijn om het plan niet te ontwikkelen?

Antwoord: dit is inderdaad een belangrijk aandachtspunt. Over netcongestie is veel onzekerheid. Op dit moment wordt in Nederland voor bijna geen enkel plan de zekerheid gegeven dat op termijn aangesloten kan worden op het stroomnet. We stoppen nu niet met de plannen omdat het planproces jaren zal gaan duren. Misschien is de situatie van het stroomnet dan anders. Bovendien betekent de onzekerheid niet dat er een afwijzing op de aanvraag voor aansluiting op het stroomnet volgt. Het is inderdaad een risico, waar we aan werken om het zoveel mogelijk te beperken.

- b. Energiecoöperatie Vorden biedt aan om mee te denken in dit proces. De vertegenwoordiger geeft aan dat de organisatie in staat is om goed proactief na te denken over alternatieven in het te ontwikkelen gebied wat betreft energie.

Antwoord: Daar maken we graag gebruik van.

- c. Een mevrouw heeft een stroomhuisje van Liander in haar tuin staan. Zij vraagt om duidelijkheid wat er met het huisje gaat gebeuren. Eerder heeft zij zowel van Liander als van de projectleider van de gemeente geen duidelijk antwoord ontvangen op deze vraag.

Antwoord: Na afloop van de bijeenkomst is dit tussen mevrouw en projectleider afgestemd en dit wordt opgepakt.



13. Een omwonende maakt een opmerking dat zijn huis ontbreekt op een kaart in de presentatie.  
Antwoord: Dit wordt op toekomstige kaarten aangepast en de woningen zullen preciezer worden weergegeven.

14. Hoe hoog gaat er gebouwd worden? Komen er appartementen en wordt er gestapeld? Wanneer wordt dat bepaald?

Antwoord: Uitgangspunt is dat wat er gebouwd gaat worden in de omgeving moet passen. Een hoog flatgebouw is daarom niet te verwachten. Appartementen worden echter op voorhand niet uitgesloten. Dit zal in de loop van het proces verder uitgewerkt worden en dan wordt ook naar bouwhoogtes gekeken.

De ruimtelijke visie is nog vrij globaal. Dat is het kader dat door de gemeente aan de ontwikkelaars wordt meegegeven. Dit alles wordt, nadat de visie is vastgesteld, door ontwikkelaars uitgewerkt in een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. Daarin zal een verkaveling opgenomen zijn. Zowel bij het maken van de ruimtelijke visie als het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp zal participatie plaatsvinden. Er is dus steeds een mogelijkheid zijn om inbreng te leveren op alle onderdelen waaronder ook bouwhoogte. Daar komt bij dat er een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) gemaakt en vastgesteld moet worden waar ook beeldkwaliteit wordt meegenomen. Dat zijn vervolgens de juridische kaders waar de ontwerpen aan getoetst worden bijvoorbeeld bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

15. Komt er nu wel een tunnel voor langzaam verkeer onder het spoor?

Antwoord: Eerder is door de gemeenteraad bij de besluitvorming over de nieuwbouw voor Kompaan aan de Almenseweg besloten om geen tunnel aan te leggen. Doordat er nu woningbouw wordt gerealiseerd ontstaat er een andere verkeerssituatie ook voor langzaam verkeer. We hebben een verkeersonderzoek nodig om over een eventuele tunnel te kunnen adviseren.

16. Komt er een sporthal in het gebied?

Antwoord: Ook hiervoor geldt dat bij de besluitvorming over de nieuwbouw van de school de gemeenteraad heeft besloten om geen sporthal aan de Almenseweg te bouwen. De ontwikkeling waar we het nu over hebben is een woonwijk. Daarin zullen mogelijk wel wat ondersteunende voorzieningen komen, maar er is tot op heden geen plan om er een sporthal te bouwen.

De avond is afgesloten met een korte toelichting op het vervolg:

1. Sheets van de presentatie komen op de website samen met een verslag met daarin de gestelde vragen en gemaakte opmerkingen.
2. Over een week of 6 tot 8 zal een vervolg georganiseerd worden. Daarvoor zal een uitnodiging via brief verzonden worden



3. We zullen op de volgende avond meer inzoomen op het gebied en hoe woningbouw daar opgenomen kan worden. We zullen een aantal onderwerpen benoemen en daarvan enkele mogelijke oplossingen (modellen) voorleggen. De nu besproken relevante punten worden daarin meegenomen.
4. Streven is om de ruimtelijke visie voor de zomer klaar te hebben. Dat is ambitieus. De voortgang hangt van omstandigheden af die nu niet goed zijn te voorspellen. Soms is er bijvoorbeeld vertraging door aanvullende onderzoeken.
5. Er is tot slot een oproep gedaan om deel te nemen aan de participatie. Dat is belangrijk om het plan te optimaliseren.

De sheets van de presentaties:



# WONINGBOUW MISPELKAMP VORDEN

## RUIMTELIJKE VISIE

Buurtgesprek 17 januari 2024

Lars Schothuis  
Johan Brands

 gemeente Bronckhorst





## Agenda van deze avond

www.bronckhorst.nl

- Welkom door wethouder Gosselink
- Introductie [door Johan]
  1. Projectteam gemeente
  2. Projectleider SRO – Lars Schothuis
- Toelichting vervolgproces gebiedsontwikkeling [door Johan]
- Inleiding ruimtelijke visie – kenmerken van het gebied [door Lars]

**Contactpersoon:**  
**Johan Brands**

Projectleider gemeente Bronckhorst



## Waar staan we nu?

www.bronckhorst.nl

1. Locatie is door het college van B&W gekozen
2. Startnotitie is vastgesteld
3. Plankostenbrief is door grondeigenaren ondertekend

Daarmee is de initiatieffase afgerond





# Projectfasen vervolg

www.bronckhorst.nl

Haalbaarheidsfase (planning tot ca 1 juli 2024)

1. Ruimtelijke visie
2. Overeenkomst met ontwikkelaars (over kosten, planning, taakverdeling, woonprogramma, verplichtingen, participatieplan etc.)

Ontwerpfase (planning tot ca 1 januari 2025)

3. Stedenbouwkundig ontwerp
4. Omgevingsplan + informele en formele inspraak

Later: Aanlegfase



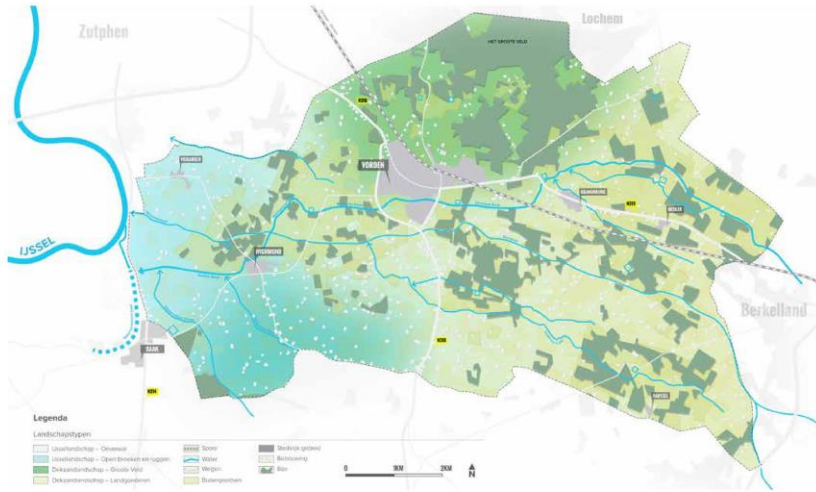
# Participatie ruimtelijke visie

www.bronckhorst.nl

1. Doel van vanavond
  - Kennis maken en kennis delen
2. Vervolgproces tot 1 juli
  - Modellenstudie
  - Concept visie
  - Definitieve visie







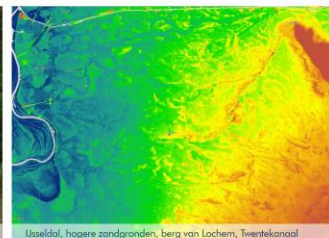
## Ligging landschap

Op de overgang zandgronden naar het rivierdal van de IJssel Beken oost-west

Nationaal landschap Graafschap met bos en landgoederen

N316 zuiden (Hengelo)  
N319 noordwesten (Zutphen)  
N319 oosten (Ruurlo)

Station Vorden



Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst  
Januari 2024



## Ruimtelijke visie De Mispelkamp:

- **locatie en omgeving**
  - ligging
  - huidige situatie locatie
  - historie
  - toekomst
- **beleid en opgaven**
  - opgaven en ideeën overheden
- **input vanuit omwonenden**

Doel:  
Een compleet beeld krijgen van de bestaande situatie en wensen en eisen voor de te maken visie.

Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst  
Januari 2024



gemeente Bronckhorst





**Buro SRO**  
**Lars Schothuis**

Stedenbouw en landschap  
Ruimtelijke ordening  
Ontwikkelingsmanagement

Arnhem en Utrecht  
ca. 20 medewerkers

ca. 40 projecten in de gemeente  
Bronckhorst

Visie voor Kompaancollege

Masterplan Vorden centrum

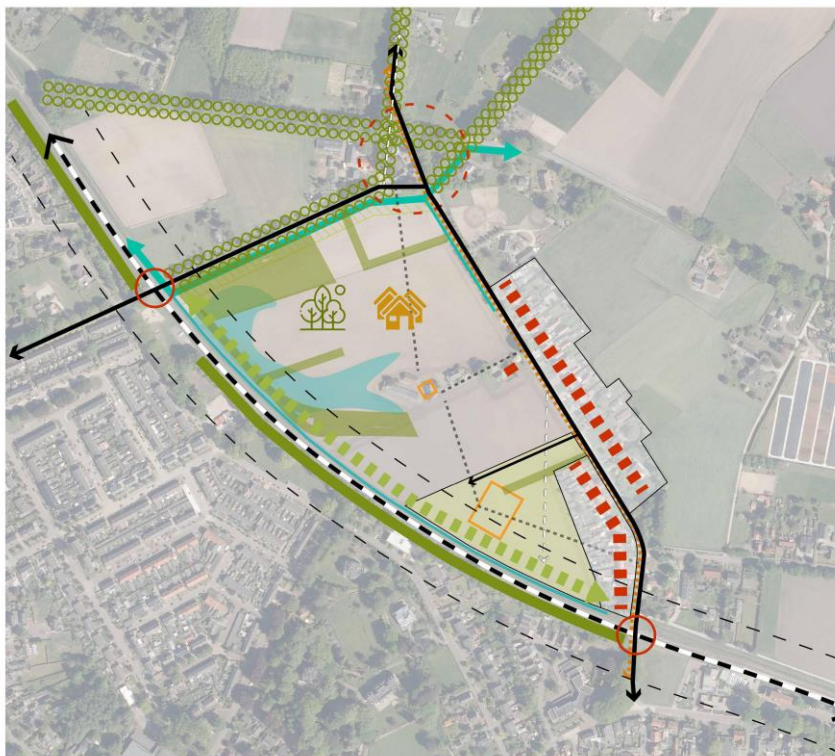


Visie Kompaancollege



Masterplan Vorden centrum

**Visie De Mispelkamp Vorden** | Gemeente Bronckhorst  
Januari 2024



**Uitgangssituatie visie:**

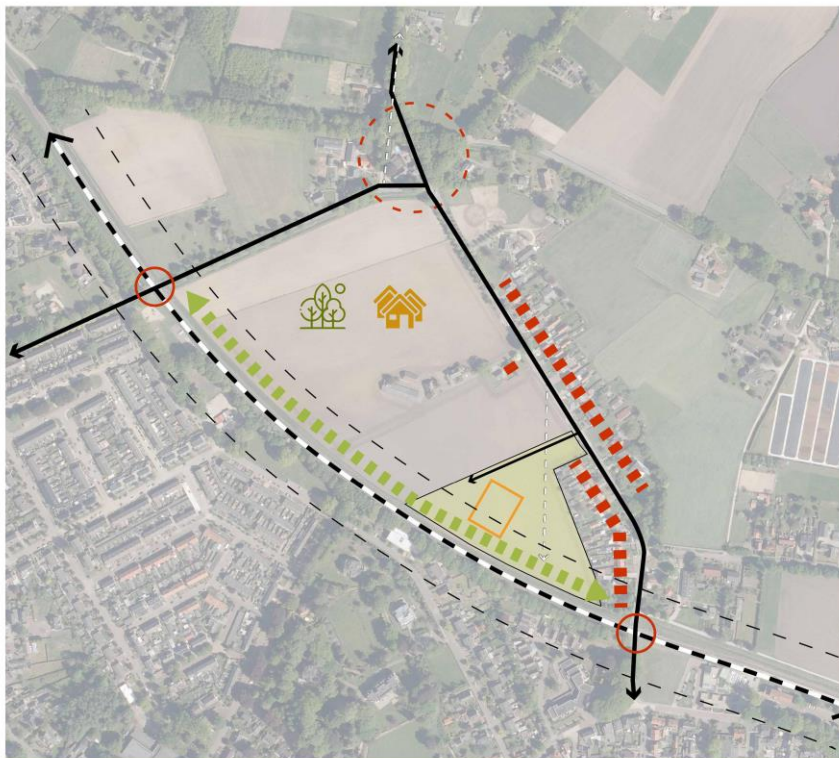
- Heeft u nog vragen, aanvullingen of ideeën voor de visie?

**Visie De Mispelkamp Vorden** | Gemeente Bronckhorst  
Januari 2024



**gemeente Bronckhorst**





### Aandachtspunten:

- Verkeersdruk
- Spoorwegovergangen
- Entree buitengebied
- Kompaancollege
- Bestaande bebouwing
- Spoor en geluid
- GO versterkingsplan
- Nationaal landschap
- Woningbouwopgave

Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst  
Januari 2024



### Kansen en kwaliteiten:

- Oude structuren
- Centraal accent
- Laagte en EVZ
- Bestaand groen langs spoor en lanen buitengebied
- Pieterpad
- Dorps bebouwingsbeeld Almenseweg
- Entree buitengebied
- Natuurpotentie Vierakkerse Laak, zandgrond en opgave

Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst  
Januari 2024



gemeente Bronckhorst





### Bouwstenen



Versterk het mozaïeklandschap met het toevoegen van landschapselementen zoals houtwallen en lanen.



Behoud en herstel steilranden en kleinschalig reliëf.



Herstel het historisch gebruik van akkers en essen.



Behoud en herstel (historische) zichtlijnen.



Houd de es open en versterk met randplanting het contrast het omliggende meer besloten landschap.



Gevarieerde streekeigen erfplanting, hoog en laag, versterkt het kleinschalige mozaïeklandschap.



Versterk de samenhang en beleefbaarheid van het landgoed met haar omgeving.



Behoud en herstel (historische) bomenlanen.

## Beleid: Nationaal landschap De Graafschap

Dekzandlandschap met  
Landgoederen / het Grootte  
veld

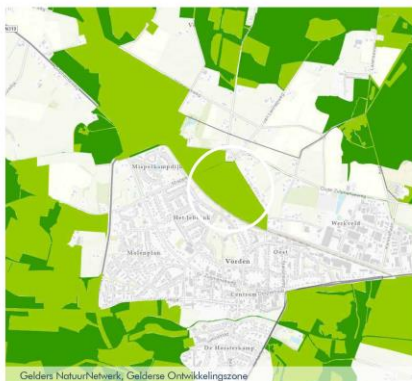
Herstel landschapselementen

Afwisseling open / besloten

Zichtbare landgoederen

Oude bewoningsplaatsen

Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst  
Januari 2024



Gelders NatuurNetwerk, Gelderse Ontwikkelingszone



Ecologische VerbindingsZone model Hagedis

## Beleid: Gelders Natuurnetwerk

Planlocatie gelegen in Groene  
ontwikkelingszone en EVZ  
model hagedis

Hiervoor moet een GO  
versterkingsplan worden  
opgesteld

Aanzienlijk deel van het  
gebied moet hierdoor worden  
ingericht als natuur



Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst  
Januari 2024



gemeente Bronckhorst





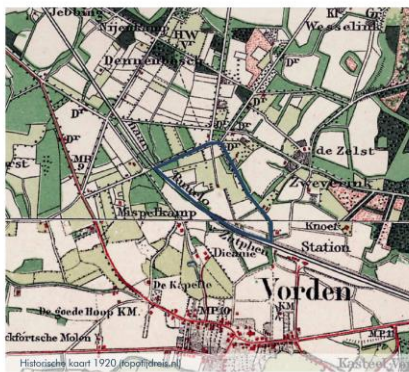
Aandachtspunten omgeving:  
**Ontwikkeling  
 Kompaan college**

Op zichzelfstaand gebouw in groene buitenruimte

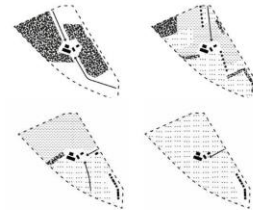
Rekening houden met: vrije ligging in het groen, zichtlijn kerk en relatie school tot de weg



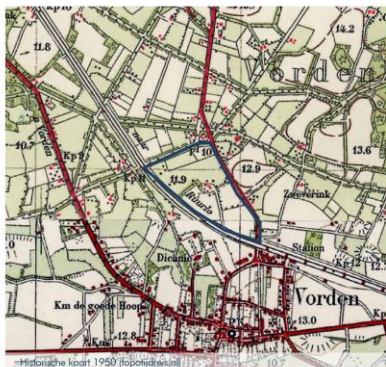
Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst  
 Januari 2024



**Historische  
 ontwikkeling**  
 Erf als centrale plek.



Historische ontwikkeling (Versterking GO Almenseweg Vorden, 2022)

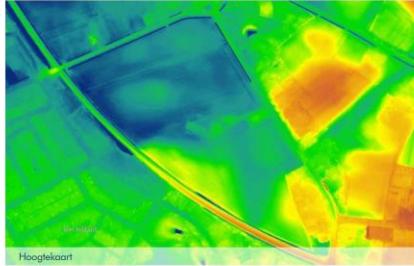


Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst  
 Januari 2024



gemeente Bronckhorst





### Bodem en water

Zandgronden zijn goede basis voor natuurontwikkeling.

Watergang (Vierakkerse Laak) gelegen langs de noordzijde van het plangebied.



Natuurlijke laagte aan de westzijde langs het spoor.



### Aandachtspunten omgeving: Toegang tot buitengebied

Markante kruising van wegen  
Begin laan Den Bramel  
Wandelroute Pieterpad  
Horeca





Spoorovergang Almenseweg



Spoorovergang Mispelkampdijk

**Aandachtspunten omgeving:  
Aansluiting op  
het dorp en verkeer**

Smalle spoorovergangen voor alle weggebruikers

Er wordt een grote verkeersdruk ervaren. Belangrijk punt van aandacht voor het vervolg.



Almenseweg is de verbinding met ?

Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst  
Januari 2024



**Aandachtspunten omgeving:  
Lintbebouwing  
Almenseweg**

Divers straatbeeld langs Almenseweg



Spoorovergang tot kruising Overweg



Overweg tot einde tweezijdige lintbebouwing



Ekelzijdige lintbebouwing aan oostzijde



Noordelijk deel Almenseweg met tweezijdig groene inrichting



Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst  
Januari 2024



gemeente Bronckhorst





**Aandachtspunten omgeving: Spoorweg**

Spoorweg met beperkte geluidcontour.

Nabijheid van station zorgt voor goede bereikbaarheid

**Vertrektijden** 🕒 Aankomsttijden

Trein Bus, Tram & Metro

Vertrek	Richting
11:45	Winterswijk via Ruurlo, Lichtenvoorde-G., Winterswijk West
11:45	Zutphen
12:15	Winterswijk via Ruurlo, Lichtenvoorde-G., Winterswijk West
12:15	Zutphen
12:45	Winterswijk via Ruurlo, Lichtenvoorde-G., Winterswijk West
12:45	Zutphen



Spoorovergang spoor langs planilocatie

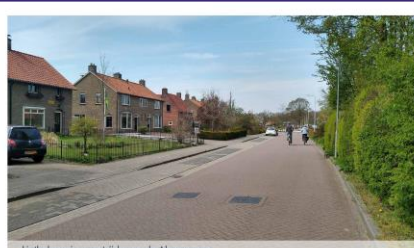


Stations Vorden

**Visie De Mispelkamp Vorden** | Gemeente Bronckhorst  
Januari 2024



Spoorlijn met overgang aan de Almenseweg



Lintbebouwing westzijde van de Almenseweg

**Huidige situatie**



Plangebied ca. 9 hectare

Duidelijke randen:

- woningen langs Almenseweg
- spoor met struiken en bomen
- bomenlaan Mispelkampdijk

Plangebied zelf vrij leeg m.u.v. bestaande erf



Lintbebouwing (rechts) en te behouden woning in plangebied (links) Almenseweg



Kruising Almenseweg - Mispelkampdijk en gevoelsmatige entree tot buurtengebied



Beeld vanaf de Mispelkampdijk op het plangebied houtopstand langs het spoor



Beeld vanaf de Mispelkampdijk op het plangebied en het spoor

**Visie De Mispelkamp Vorden** | Gemeente Bronckhorst  
Januari 2024



**gemeente Bronckhorst**







## Ligging Vorden

Centrum van Vorden kruising van wegen

Bijzondere gebouwen zijn onder andere de Dorpskerk, Kasteel Vorden en de Decanije

Ontwikkeling van Vorden tussen de Baakse Beek en het spoor

Gunstige ligging ten opzichte van centrumvoorzieningen

Eerste woonwijk ten noorden van het spoor



Centrum Vorden op ca. 900m (3 minuten fietsen) vanaf planlocatie



Stations Vorden op ca. 700m (2 minuten fietsen) vanaf planlocatie

Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst  
Januari 2024



gemeente Bronckhorst

