

VERSLAG

Bewonersavond woningbouw Mispelkamp Vorden

Datum en tijd: 3 april 2024 van ca 19.00 – 20.45 uur

Locatie: Hotel Bakker, Vorden

De aanwezige omwonenden die een e-mailadres hebben achtergelaten krijgen (een link naar) het verslag gemaïld. Het verslag komt ook via www.bronckhorst.nl/mispelkamp beschikbaar.

| AANWEZIG | |
|----------------------|--|
| Buro SRO | Lars Schothuis |
| Buro SRO | Janneke Boxhoorn |
| Gemeente Bronckhorst | Nienke van Marle (wonen) |
| Gemeente Bronckhorst | Nicoline van der Windt (groen) |
| Gemeente Brinckhorst | Gerard Amersfoort (stedenbouw) |
| Gemeente Bronckhorst | Coen Beijer (verkeer) |
| Gemeente Bronckhorst | Sybrenne Hamer (wonen en werken) |
| Gemeente Bronckhorst | Gert Jan Mugge (bedrijven en economie) |
| Gemeente Bronckhorst | Johan Brands (projectleider) |

Dit verslag is opgesteld door Johan Brands

Doel van deze bewonersavond:

1. Terugkomen op resultaten van het buurtgesprek op 17 januari 2024
2. Geven van een toelichting op de eerste analyse van het gebied en op enkele stedenbouwkundige modellen voor de verdere uitwerking
3. Reactie ophalen ten aanzien van de gepresenteerde modellen en over verkeer

Verslag van de avond:

A: Plenair deel

De sheets van de presentatie zijn onder dit verslag opgenomen. De inhoud van de presentatie wordt hier daarom niet herhaald.

Er is ook een aantal vragen gesteld:

1. Kan doordat er nu een tweede bewonersavond wordt georganiseerd, de conclusie getrokken worden dat het plan haalbaar is?

Antwoord: de ruimtelijke visie waar we nu mee bezig zijn maakt onderdeel uit van de haalbaarheidsfase. Deze fase is afgerond als het college de ruimtelijke visie heeft vastgesteld. Over haalbaarheid is nu dus nog geen besluit genomen.



2. Horen bij de modellen ook verschillende woonprogramma's?

Antwoord: De uitgangspunten qua wonen zijn voor alle gepresenteerde modellen gelijk. De gemeente heeft regionaal afspraken gemaakt dat van de nieuwbouw 60% betaalbaar is. Binnen de categorie betaalbaar is weer 28% sociale huur. Dat geldt voor alle gepresenteerde modellen. Binnen de modellen kunnen er wel wat verschillen zijn omdat de ene soort woning wat beter aansluit bij het concept dan een andere. Maar de verschillen zullen niet al te groot zijn ook niet qua aantallen woningen per model. De modellen hebben meer betrekking op een stedenbouwkundig concept dan een totaal ander woonprogramma.

3. Wanneer worden de onderzoeken verkeer en water uitgevoerd? Kan SRO dat niet direct meenemen in de uitwerking in een model?

Antwoord: bij de onderzoeken wordt gebruik gemaakt van simulatiemodellen. Op basis van een model wordt ingeschat bijvoorbeeld wat het verkeer gaat doen en op welk moment van de dag. Of er wordt gesimuleerd wat water gaat doen bij extreme buien. Dit is heel specialistisch werk. Daar zijn bureaus in gespecialiseerd. Die simulatie kan pas (ook vanwege de kosten) plaatsvinden als er een wat verder gevorderd concept ligt. Dan kunnen we dat (voorkeurs)concept in een simulatiemodel invoeren en eventueel op onderdelen aanpassen rekening houdend met de uitkomsten van het onderzoek.

B: Reacties per paneel

Per paneel zijn (letterlijk overgenomen) de volgende reacties opgehaald:



MODEL 'het Buurtschap'

Visie Vorden | Gemeente Bronckhorst
Model 'Het buurtschap' | April 2024



Wonen in 'Het buurtschap'



1. Olde Letting woningbouwplannen meenemen bij dit plan
2. Feestzaal Lethink niet transformeren tot appartementen, **BEHOUD BUURTFUNCTIE**
3. Te weinig starterswoningen tot 350.000 euro
4. Binnenplaats
5. Mooi één geheel
6. Te weinig doorzichten / zicht op groen
7. Wat betekent verdichting: wordt het dorps karakter nagestreefd? Aantasting dorps karakter?
8. Gebruik bebouwingslint: aansluiten, voorkeur bebouwingsstructuur: richting Almenseweg
9. Harde beëindiging dorp = verstedelijkt beeld, houd kern compact = bebouwing bij spoor
10. Sluiproute naar Lochem (ook vrachtverkeer)
11. Parkeerplaats bezoekers
12. Te weinig groen langs Almenseweg en in de wijk
13. Belofte was Kompaan niet gebruiken voor ontsluiting van de wijk
14. Meer ontsluitingen = lagere druk per kruising
15. Files bij spoor bij 1 zuidelijke ontsluitingsweg
16. Goede locatie fietstunnel / maar ook alternatief is goed: route school-sportal



17. Fietstunnel goed, moet wel aansluiten op centrum, ontsluiting Vierakkerse Laak prima plan
18. Mooie scheiding fiets & auto. Fietstunnel meerwaarde (ook scholieren)
19. Waar hangplekken leerlingen Kompaan?
20. Waarom heet dit project Mispelkamp en niet 'Gruwel'?
21. Meer woningen voor senioren

MODEL: 'de Erven'



1. Weinig ontsluitingen voor auto's, Geen ontsluiting Mispelkampdijk, Ontsluiting zit nu recht tegenover bestaande uitritten bestaande woningen.
2. Te veel (alleen maar) aansluitingen op Almenseweg, fietstunnel mist
3. Fietspad langs spoor doortrekken naar school
4. Weg mist langs spoor
5. Plan hier een 2e fietstunnel
6. In dit plan mist tunnel onder spoor. Belangrijk voor ontsluiting wijk
7. Meer groen & zichtlijnen langs Almenseweg
8. Geen geïsoleerde buurt maken
9. Goed: groen omringd
10. Open zichtlijn richting school
11. Fruitbomen prachtig, maar in voortuintje?



12. Meer zichtlijnen
13. Meer saamhorigheid
14. Steenuilenkast
15. Erven wel met voorkanten naar buiten keren, niet met achterkant
16. Aansluiting dorp qua bebouwing mist: geïsoleerde wijk, ook geen verbinding bebouwing
17. Almenseweg.
18. Fietspad te dicht op overgang
19. Wat wordt de bebouwingsdichtheid? Geen differentiatie in kleuren

MODEL: 'de Lanen'



1. Bouw appartementen voor senioren: grote behoefte, beperkt aanbod (mag hoog, zoals Galleehof)
2. Meer starterswoningen (<€350.000): doe maar bij spoorzijde: voor alle modellen
3. Niet te veel hoge gebouwen: Krap aan?, 'Flat'gebouw, Overkant spoor ook hogere gebouwen
4. Voordeuren richting Almenseweg – voorkeur rooilijn
5. Pas op met te veel 'verstening'
6. Verdichting in woonvlakken aangeven: waar komen de meest dichte vlekken?
7. Meest creatieve model, ruimtelijk: veel diepe zichtlijnen voor alle omwonenden\



8. Mooi, landelijk (groen buffers) & niet strak
9. Model springt eruit: veel groen (fijn voor kinderen)
10. Speels ontwerp door indeling en wegen
11. Mooi plan, mist wel groen langs Almenseweg
12. Lintbebouwing Almenseweg doortrekken (liefst met bomenrij)
13. Niet te veel/ geen plas water langs spoor: zachte grond, huidige sloot verzakt regelmatig
14. Vierakkerse Laak bij Mispelkampdijk ligt ten zuiden van spoor
15. Laan zoals op foto (over witte bosvilla)
16. Natuurlijke speeltuin kan snel rommelig worden
17. Te weinig ontsluitingswegen (= hoge intensiteit)
18. Schooltoegang zou niet naar woonwijk worden getrokken
19. 3x ontsluiting langzaam verkeer onder spoor
20. Tunnel is nodig
21. Sluiproute naar Lochem (ook vrachtverkeer)
22. Vanuit zowel Mispelkampdijk & Almenseweg ontsluiting voor auto's
23. Persoonlijk vind ik dit de mooiste
24. Te weinig aansluiting wegen auto's



MODEL: 'wonen in de Natuur'

Visie Vorden | Gemeente Bronckhorst
Model 'De natuur' | April 2024



Wonen in 'De natuur'

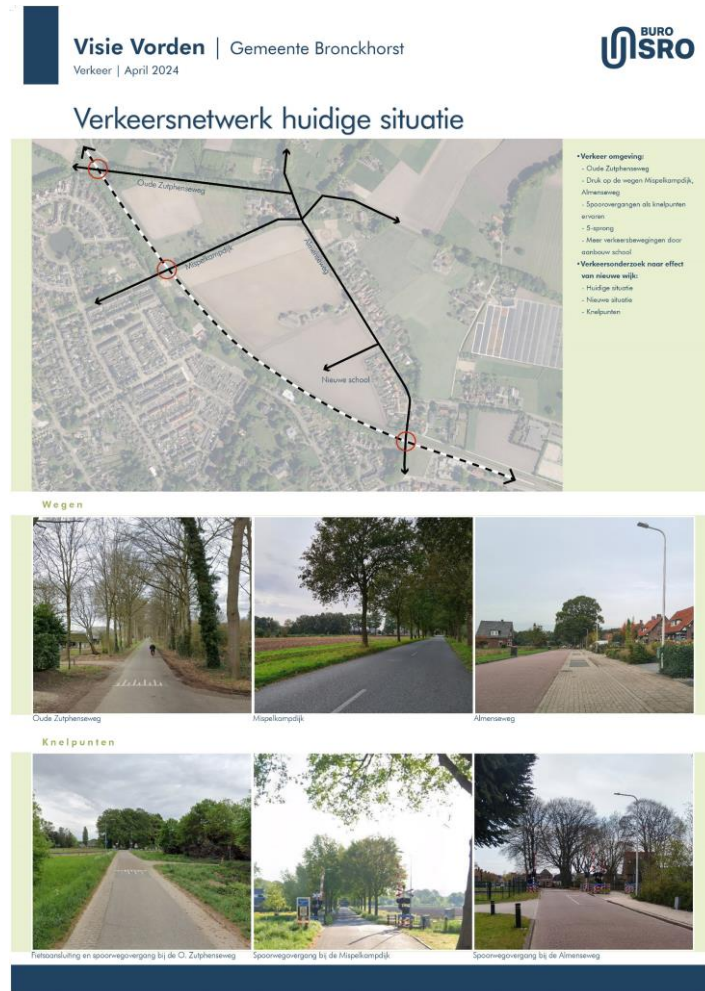


1. Ook huur- & seniorenwoningen
2. Betaalbaarheid voor lokale bevolking
3. Prachtig maar te veel een eigen dorpje, los van sfeer Vorden/wijken
4. Mooi beeld, maar sluit niet aan dorp/bestaande bebouwing
5. Hoe zijn achterkanten ontworpen? Voorkant buiten, achterkant binnen!
6. Woningen te veel gecentreerd, groen vooral voor buurt zelf.
7. Te veel woningbouw direct aan Almenseweg
8. Zijn losse wooneenheden zonder connectie omgeving en/of dorp
9. Gebrek diepe zichtlijnen vanaf Almenseweg
10. Goed verdeelde aansluiting wegen (Almenseweg 2x & Mispelkampdijk; 2x)
11. Aandacht voor water en veiligheid kleine kinderen
12. Beek zal droog staan in zomer
13. Spoorloot staat altijd droog
14. Slingerende beek ipv sloot langs Mispelkampdijk?
15. ...sloot = kinder...
16. Groen langs Almenseweg
17. Betere ontsluiting dan andere modellen
18. Ontsluiting t.h.v. Mispelkampdijk 9 rekening houden met woonhuis
19. Natuur is altijd goed, Veel natuur/ruimte



20. 4akkerse laak = beter bekend als Poezesloot
21. Speelse inrichting, mooi, veel groen (wel enkel naar binnen gericht)
22. Fietstunnel is wenselijk ter hoogte van De Boonk
23. Betere ontsluiting dan andere plannen

Paneel verkeer

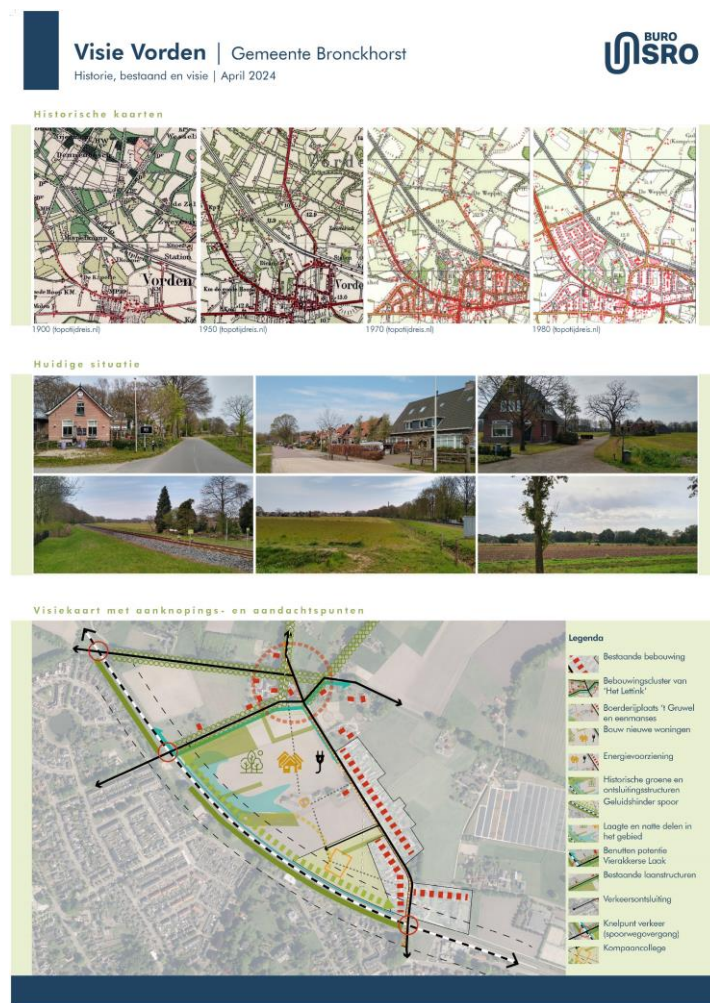


1. Mitigerende maatregelen onderliggende wegen ook schoolroutes
2. Wandelen langs Mispelkampdijk
3. Fietspad van Mispelkampdijk naar school langs spoor maken (veilig fietsen)
4. Wandelaars met honden op doorgaande wegen
5. Locatieonderzoek voor noodzakelijke fietstunnel spoor
6. Fietstunnel onder spoor
7. Boomstructuur Almenseweg = waardevol, graag verder doortrekken van deze structuur langs deze weg.
8. Svp model vanuit lintbebouwing-gedachte: verdichting dorpszijde, steeds lagere dichtheid naar buitengebied toe.
9. Alles versmallen & vertragen niet ideaal bereikbaarheid: jonge mensen = meer woon-werkverkeer, dan is Vorden niet heel goed bereikbaar.
10. Gedane belofte: toegangsweg school = geen verbinding woonwijk



11. Bocht Almenseweg bij spoorovergang: auto's staan al op stoep: verbeter verkeersveiligheid
12. Kruising Galleestraat-Almenseweg nu al te druk
13. Knooppunt Oude Zutphensestraat, Almenseweg & Mispelkampdijk opnemen in bebouwde kom (als woonerf)
14. Geen nieuwe aansluiting tegenover bestaande woning
15. Wegversmalling + bord bebouwde kom Almenseweg na kruispunt Mispelkampdijk vraagt om verbetering verkeersveiligheid
16. Oude Zutphenseweg anders inrichten. Mooi zou zijn smalle middenstrook + rode fietspaden er naast
17. Oude Zutphenseweg = smal voor auto's, fietser en wandelaar. Verbreden of éénrichtingsverkeer voor auto's voor zowel Mispelkampdijk & Oude Zutphenseweg.
18. Ontsluitings-/sluiproute Lochem: Oude Zutphenseweg: gevaarlijk (bij voetbal, zwembad)
19. Waar zijn hangplekken voor jongeren → voorspelbaar?

Algemeen: uitgangspuntenkaart



1. Bestaande boomstructuur langs Almenseweg is een waarde. Wens: voortzetten boomstructuur langs Almenseweg



2. Is een model mogelijk vanuit de lintbebouwingsgedachte? Verdichting aan dorpszijde met extensivering naar buitengebied toe.

C: Plenair deel:

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

1. Plenair is per paneel een korte toelichting gegeven op de opgehaalde reacties.
2. Het vervolg van de participatie hangt af van de voortgang van het maken van een eerste concept van de ruimtelijke visie. In ieder geval zal er een terugkoppeling plaatsvinden over wat er met de opgehaalde reacties is gedaan. De datum van de terugkoppeling volgt.
3. Er wordt binnen nu en ongeveer twee weken een verslag van deze avond gemaakt. Dit verslag wordt via de website van de gemeente openbaar gemaakt. Aan degenen die hun mailadres hebben achtergelaten wordt het verslag ook gemaïld.



De sheets van de presentatie in deel A van de avond:



Ruimtelijke visie De Mispelkamp:

- Doel en programma van deze avond
- Terugblik op de vorige avond
- Verkeer
- Natuur
- Modellenstudie

Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst
April 2024



Kansen en kwaliteiten:

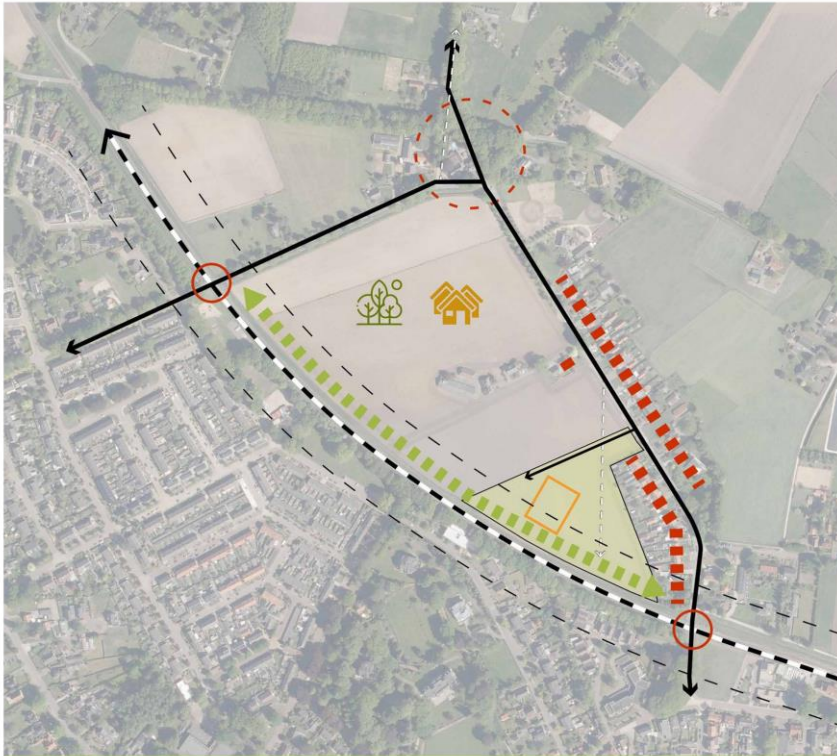
- Oude structuren
- Centraal accent
- Laagte en EVZ
- Bestaand groen langs spoor en lanen buitengebied
- Pieterpad
- Dorps bebouwingsbeeld Almenseweg
- Entreebuitengebied
- Natuurpotentie Vierakkerse Laak, zandgrond en opgave

Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst
April 2024



gemeente Bronckhorst

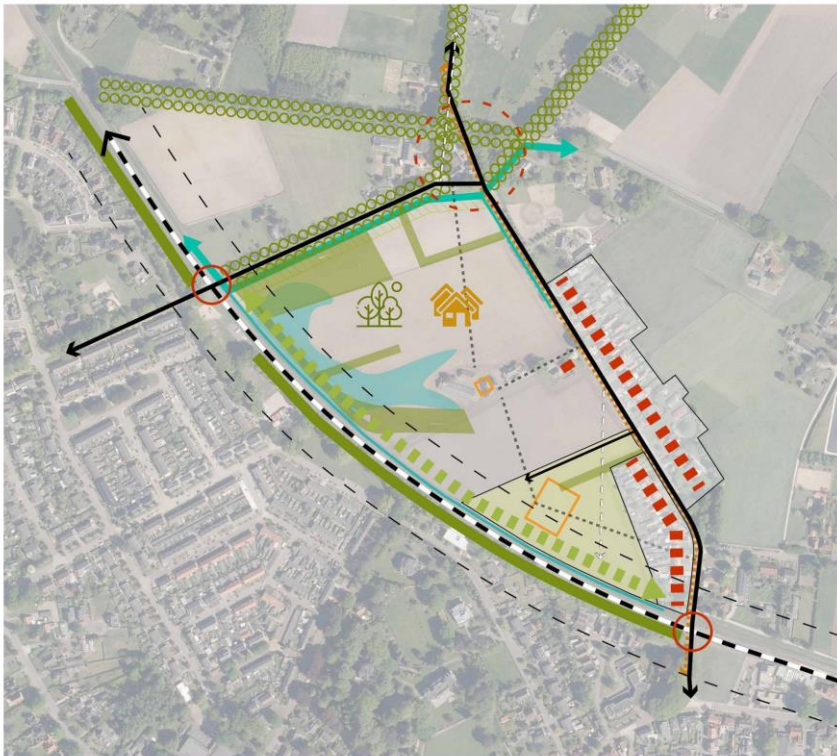




Aandachtspunten:

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

Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst
 April 2024



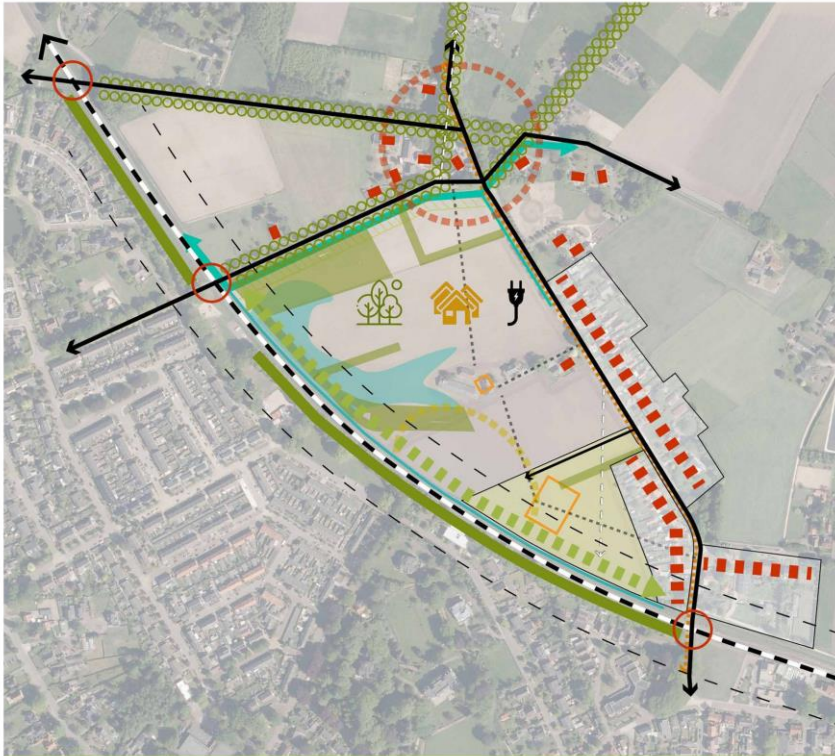
Totaalbeeld o.b.v. inventarisatie en analyse

Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst
 April 2024



gemeente Bronckhorst

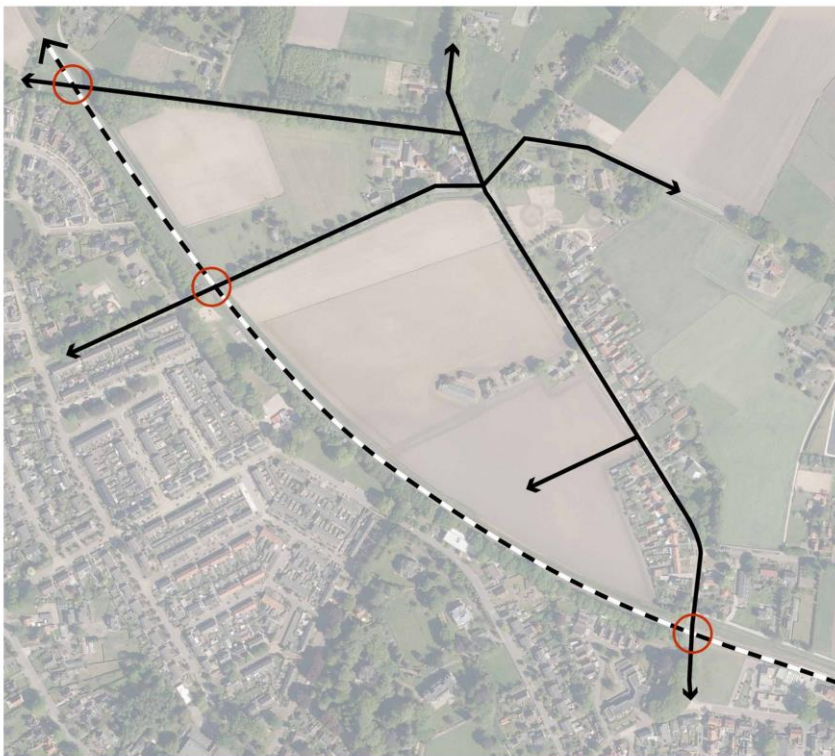




Aanvullingen:

- Cluster van het Lettink
- Boerderijplaats 'T Gruwel
- Energie
- Aanduiding woningen
- Verkeer omgeving:
 - Oude Zutphenseweg
 - Spoorovergangen
 - Druk wegen: Mispelkampdijk, Almenseweg, Burg. Galleestraat
 - 5-sprong
 - Fietsers/ scholieren
 - Extra verkeersbewegingen

Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst
 April 2024

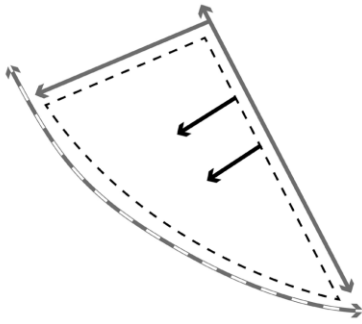


Verkeer:

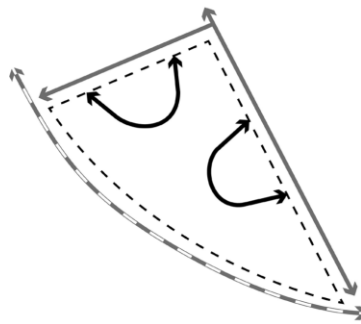
- Verkeersonderzoek naar effect van nieuwe wijk:
 - Huidige situatie
 - Nieuwe situatie
 - Knelpunten
- Voor het onderzoek is concrete input nodig

Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst
 April 2024

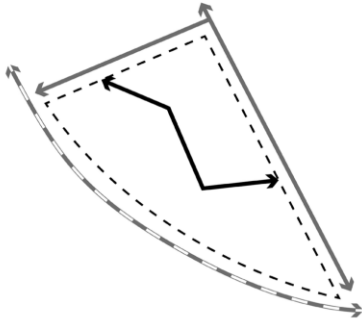




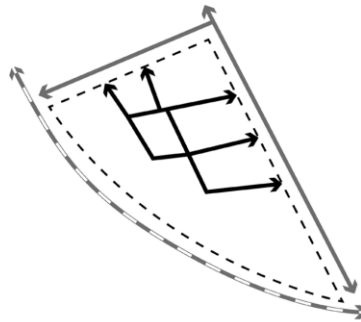
Inprikkers



Lussen



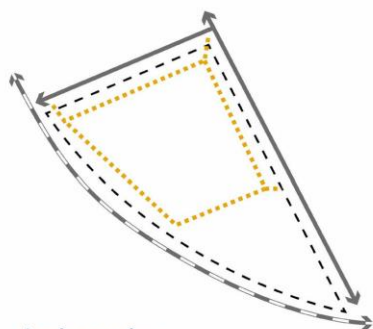
Verbinding



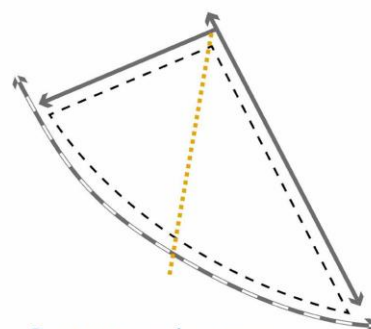
Verweven

Verkeer:

- Routes gemotoriseerd verkeer



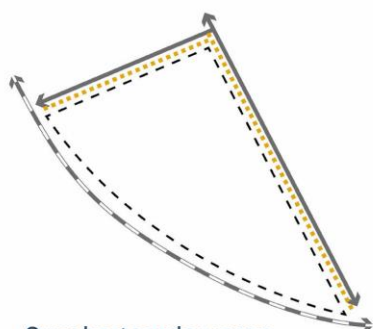
In de randen



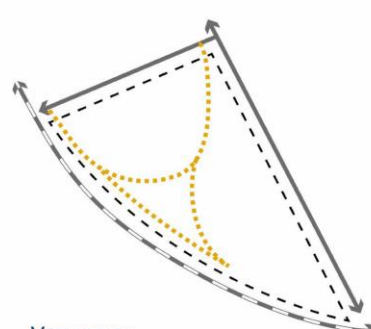
Door en over het spoor

Verkeer:

- Routes fietsers en voetgangers
- Welk doel:
 - Van A naar B
 - Ommetjes
 - Scheiden verkeer
- Onder of over het spoor



Over bestaande wegen



Verweven





GO - versterkingsplan:

- Groene ontwikkelzone
- EVZ-model Hagedis
- Per saldo en naar rato versterken
- Op basis van omvang wijk en aantal woningen
- Globale berekening verwerkt in de modellen



Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst
 April 2024



Wonen op
De Erven



Wonen tussen
De Lanen



Wonen in
Het Buurtschap



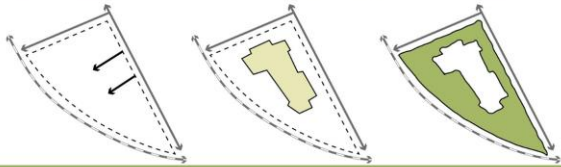
Wonen in
De natuur

Modellenstudie:

- Passende concepten voor dit landschap en Vorden
- Elk model een ander accent en aanknopingspunten
- Verschillende thema's en principes:
 - ontsluiting
 - groen
 - wonen

Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst
 April 2024

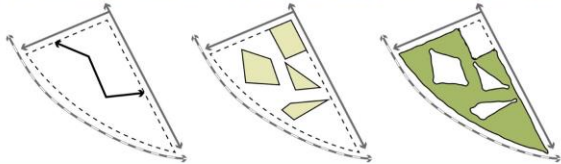




Wonen op
De Erven



Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst
April 2024



Wonen tussen
De Lanen

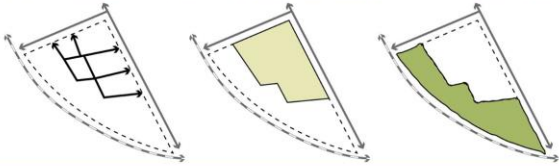
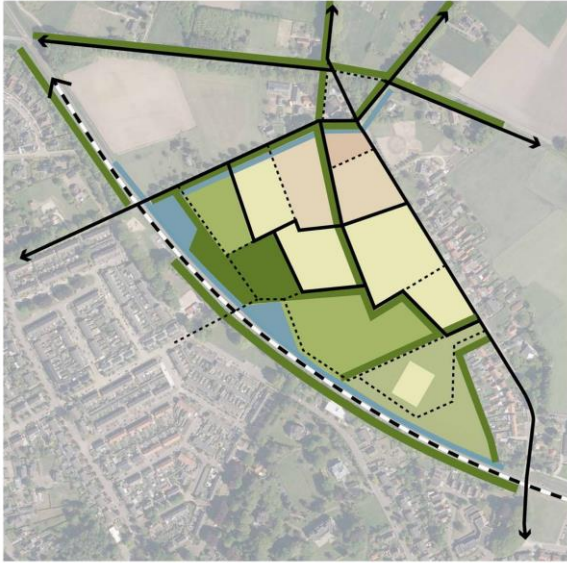


Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst
April 2024



gemeente Bronckhorst

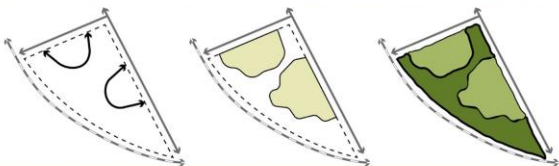




Wonen in
Het Buurtschap



Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst
April 2024



Wonen in
De natuur

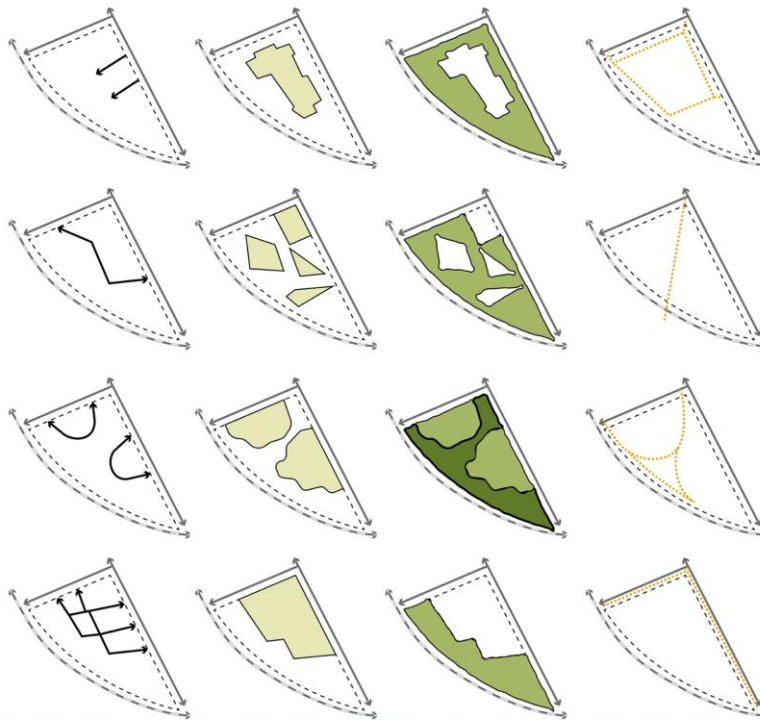


Visie De Mispelkamp Vorden | Gemeente Bronckhorst
Februari 2024



gemeente Bronckhorst





Verkeer en uitgangspuntenkaart

- Is de uitgangspuntenkaart compleet?
- Zijn er aanvullingen / aandachtspunten voor het verkeersonderzoek?

De modellen

- Wat is positief? wat zijn nog verbeterpunten?
- Hoe goed past het bij Vorden en de locatie?
- Principes verkeer, groen en wonen?
- Zijn er nog kansen?

