Studio D *stedenbouw & landschap*

Jansbuitensingel 30
6811 AE Arnhem
mail@studiod.nu
www.studiod.nu

Betreft: uitnodiging informatiebijeenkomst ruimtelijk plan Galleestraat 9 en 9A.

Beste bewoners van dit adres,

In opdracht van Équipe Projectontwikkelaars werken wij momenteel aan het maken van een ruimtelijk plan voor de herontwikkeling van het terrein aan de Burgemeester Galleestraat 9 en 9A. Het doel van deze brief is om u te informeren over deze ontwikkeling en om u uit te nodigen voor een informatiebijeenkomst op donderdag **7 december** om **19.00uur**, locatie nader te bepalen (afhankelijk van aantal aanmeldingen).

Tijdens deze bijeenkomst zullen wij een presentatie geven over het plan en de wijze waarop wij deze willen inpassen in de directe omgeving. Uw aanwezigheid en betrokkenheid worden zeer op prijs gesteld, aangezien wij uw inbreng en feedback in overweging willen nemen in het verdere verloop van het project.

Aanmelden
Mocht u de informatiebijeenkomst willen bijwonen, vragen wij u vriendelijk om u vóór **15 november** aan te melden. Aanmelden kan door een mail te sturen naar [redacted], o.v.v. uw naam, adres en met hoeveel personen u aanwezig wil zijn. Zo kunnen we een inschatting kunnen maken van het aantal deelnemers en de nodige voorbereidingen treffen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

[redacted]

Studio D *stedenbouw & landschap*

ÉQUIPE
projectontwikkelaars

Welkom

Bewonersavond

Ontwikkeling Burgemeester Galleestraat 9 en 9a Vorden

7 december 2023



Studio D *stedenbouw & landschap*

Situering en landschap



Bronkhorst is fraai gelegen in het relatief open landschap ten oosten van de IJssel. Vanaf de toegangswegen (Bakerwaardseweg, Bovenstraat, Onderstraat, Molenstraat) is een vrij zicht op het enigszins verhoogd in het landschap gelegen stadje. In de randzone van de bebouwde kom wisselen bebouwing en groen elkaar af.



Omgekeerd zijn er vanuit het stadje verschillende doorzichten naar het omringende landschap, vooral door de Boterstraat, de Uilenhoek en 't Hof. Het is van belang om bij bouwplannen of het aanbrengen van beplanting het vrije zicht op het stadje vanaf de toegangswegen te respecteren en de zichtlijnen en doorzichten open te houden. Hiermee is in de bestemmingsplanregels al rekening gehouden. Overleg met de gemeente over wat wel en niet mogelijk is.



De met opgaande bomen beplante kasteelheuvel ligt direct ten westen van de bebouwde kom. De kasteelheuvel is opgenomen in een rondwandeling. De paden hebben een landelijke uitstraling door het ontbreken van een gesloten verharding en de naastgelegen hagen.



Aan de zuidoostzijde is de overgang van de bebouwde kom naar het landelijk gebied geleidelijk dankzij de informele positionering van de bebouwing en de lagere dichtheid.



Aan de stadsranden en in het tot het beschermde stadsgezicht behorende buitengebied komen langs wegen en percelen lage hagen voor. Passende soorten zijn meidoorn en eventueel veldesdoorn.



Aan de noordoostzijde van het stadje ligt aan het Maneveld de Joodse begraafplaats die daar minstens vanaf het begin van de 19de eeuw was gevestigd. De begraafplaats heeft een smeedijzeren toegangshek en een metaheerhuisje uit het midden van omstreeks 1860. De onverharde paden in de omgeving van de begraafplaats vormden vroeger samen een ommetje. Wellicht kunnen de omstreeks 1900 geruimde delen nog eens in ere worden hersteld om de rondgang weer mogelijk te maken.



Bronkhorst is vanouds door middel van een pontveer verbonden met het aan de overzijde van de IJssel gelegen dorp Brummen. Het haaks op de IJssel gelegen deel van de smalle veerweg heeft groene bermen en is aan beide zijden beplant met bomen. Veerweg 2 is het voormalige veerhuis.



Door het open gebied ten zuiden van het stadje stroomt de Groote Beek richting de IJssel. Kenmerkend is de strakke belijning van de beek. Ter hoogte van de dijk bevindt zich het gelijknamige gemaal uit 1953 met bijbehorende voormalige dienstwoning.



Aan de zuidzijde van de bouwde kom loopt de Molenstraat richting de molen en verder naar Steenderen. Het zuidelijke deel van de Molenstraat wordt begeleid door rijen linden, hoofdzakelijk aan de westzijde, maar deels ook aan de oostzijde. De linden staan in de groene bermen.



De op een belt gesitueerde Bronkhorstermolen, een bakstenen bovenkruier, werd in 1844 gebouwd ter plekke van een afgebrande standerdmolen. De bijbehorende molenaarswoning staat aan de oostzijde van de Molenstraat. Daarachter ligt de zogenaamde Molenkolk, een langgerekte waterpartij. Het geheel vormt een fraai ensemble. Om een goede windvang te garanderen is de directe omgeving van de molen vrij van bebouwing en opgaande beplanting.



In het zuidelijke deel van het beschermd stadsgezicht ligt aan de IJsseldijk het zogenaamde Spijker, een verbouwd zeventiende-eeuws huis, omgeven door restanten van grachten. Het Spijker is mogelijk ontstaan uit een restant van het kasteel (Oud) Spaensweert. De naastgelegen boerderij werd in 1945 verwoest maar is na de oorlog herbouwd. Het gebouwencomplex vormt met de opgaande erfbeplanting een eiland in het verder open landschap.

gemeente Bronckhorst

Beschermd Stadsgezicht

Bronkhorst

Waarom deze (inspiratie)folder?

Bronkhorst is in 1971 door het rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het stadje heeft haar historische karakter tot in onze tijd goed weten te bewaren. Bronkhorst kent vele monumentale panden zoals de kapel, de Gouden Leeuw, het Wapen van Bronkhorst en het Hooge Huys en diverse voormalige stadsboerderijen. Ook de gave, schilderachtige ligging van het stadje in het landschap wordt geroemd. Daarom behoort ook een deel van het omringende agrarische gebied tot het beschermd stadsgezicht. Vooral in de zomermaanden wordt het stadje druk bezocht door toeristen.

De aanwijzing als beschermd stadsgezicht betekent dat we de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplan of omgevingsplan moeten beschermen en dat we bij nieuwe ontwikkelingen rekening houden met de aanwezige kwaliteiten. Het betekent niet dat het hele gebied volledig op slot zit.

De gemeente Bronckhorst wil zich samen met inwoners en andere betrokkenen inzetten om de kwaliteiten van het waardevolle stadsgezicht Bronkhorst ook voor de toekomst te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Daarom hebben we in dit document de verschillende cultuurhistorische aspecten om rekening mee te houden in beeld gebracht en kort toegelicht.

Dit document is bedoeld als een inspirerende handreiking voor eigenaren van grond en vastgoed, voor bewoners, stedenbouwkundigen, architecten en andere opstellers van plannen. Maar ook voor de gemeente zelf om te gebruiken bij het maken van plannen voor bijvoorbeeld de (her) inrichting van de openbare ruimte. Zo kunnen we samen zorgen voor een interessante, fijne leefomgeving met zijn eigen identiteit en ruimtelijke kwaliteit!

Voor vragen of informatie kunt u terecht bij de gemeente Bronckhorst.

info@bronckhorst.nl www.bronckhorst.nl (0575) 75 02 50
Elderinkweg 2, 7255 KA Hengelo (Gld.)


Burgemeester Galleestraat 9 en 9A **Vorden**


40m
26m
50m
14m
19m
24m

























De Burgemeester Galleestraat **toen**

Bron: oudvorden.nl











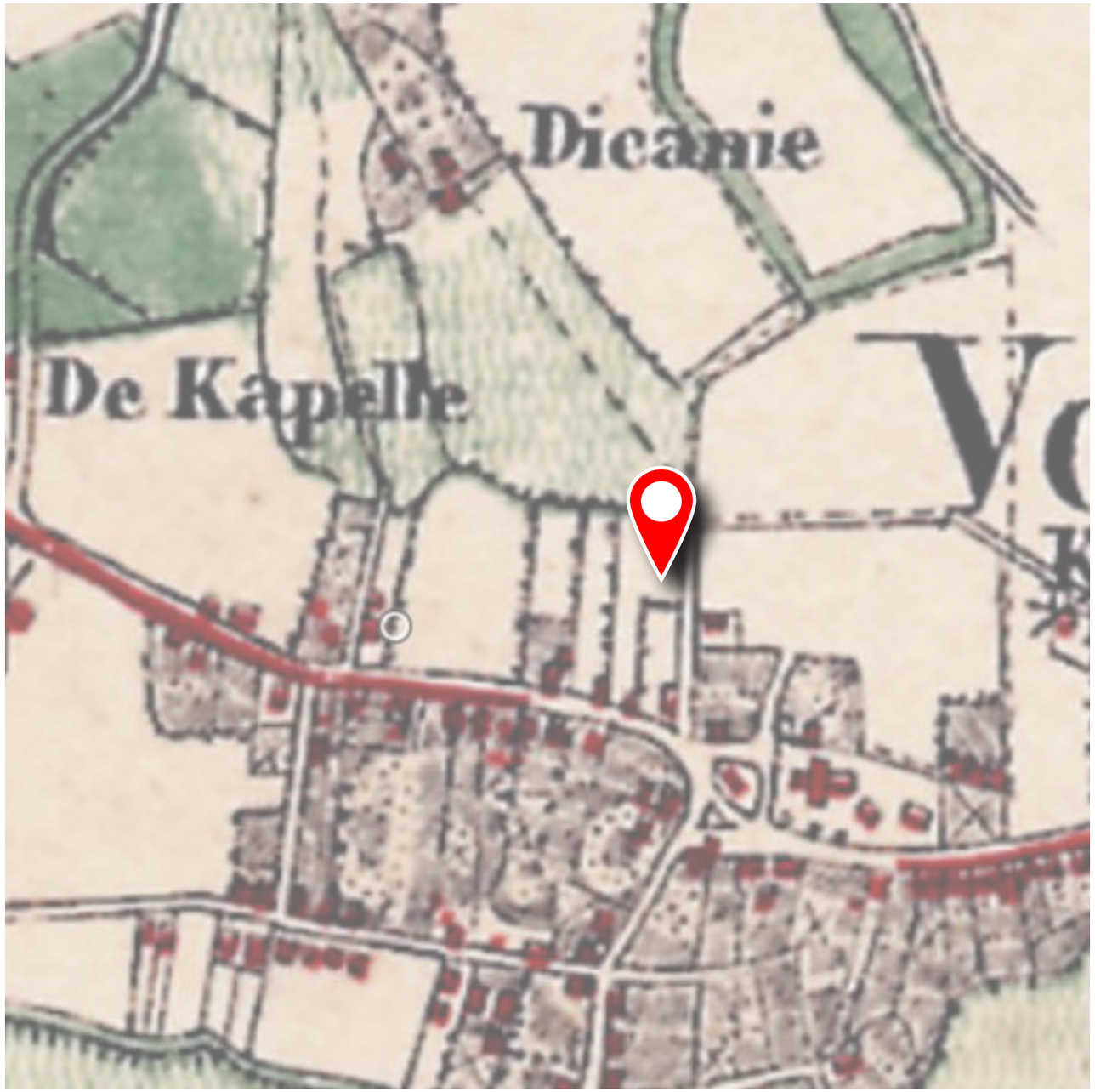




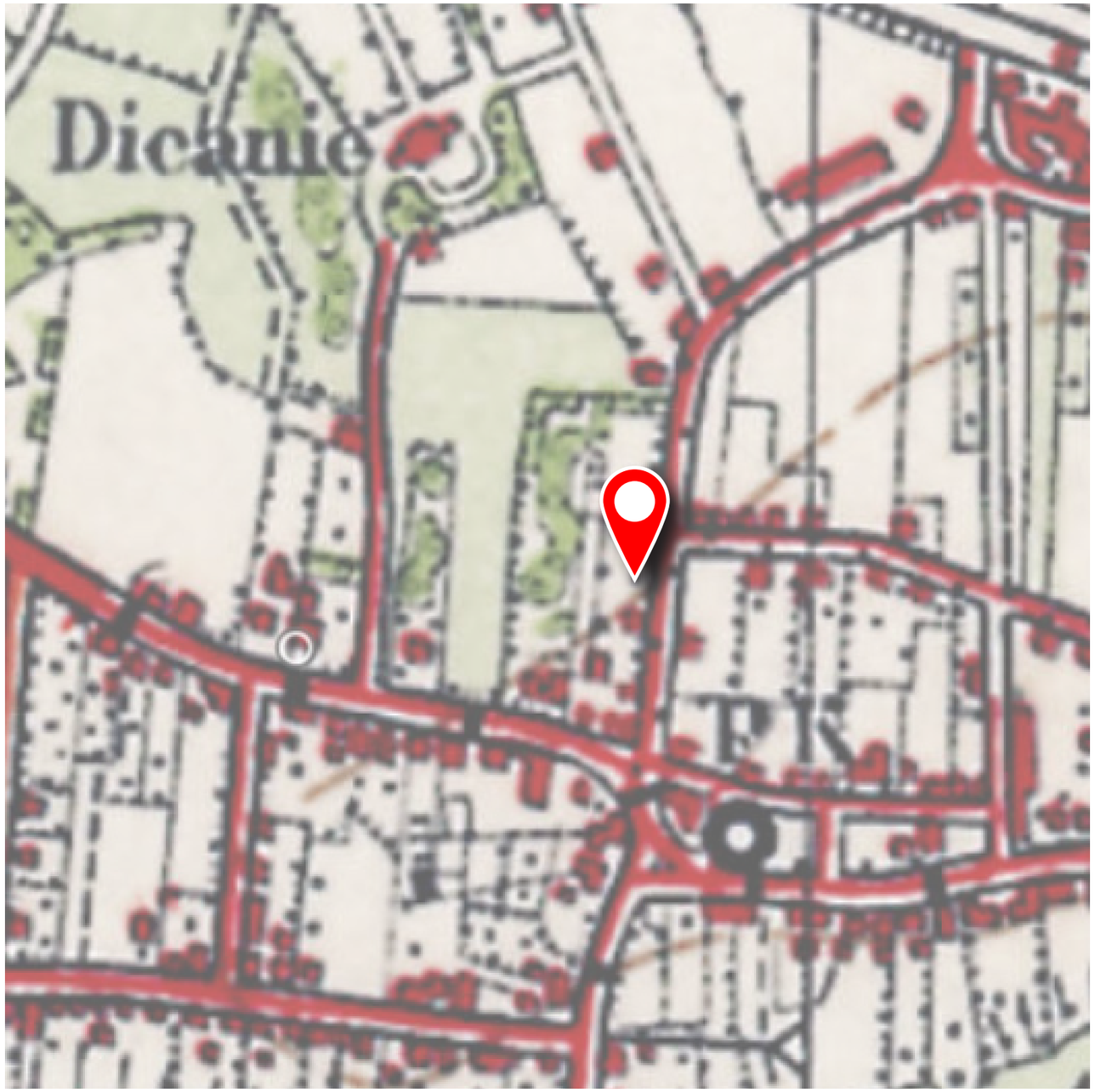



De Burgemeester Galleestraat **nu**

Historie van de plek



1870

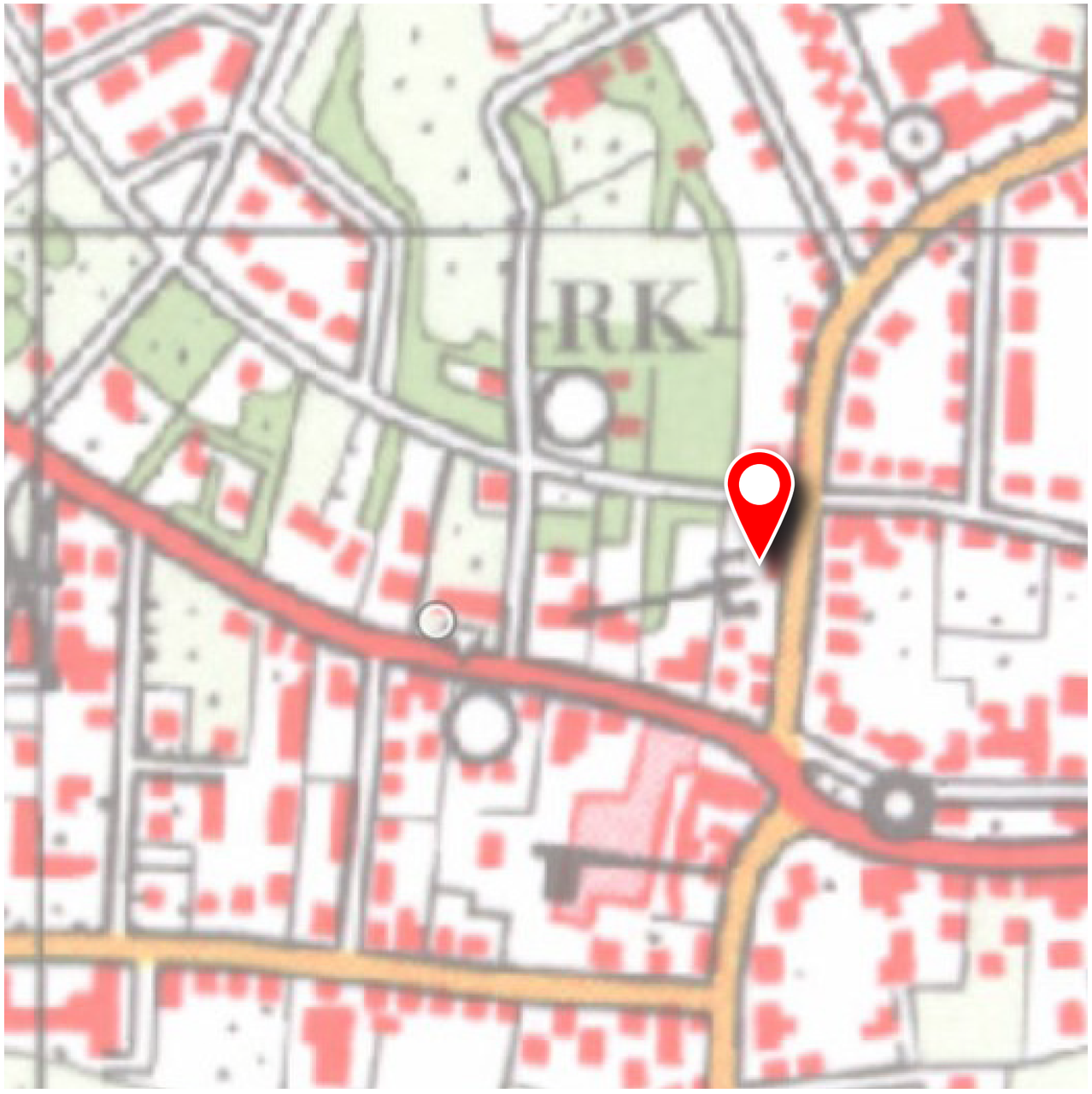


1933

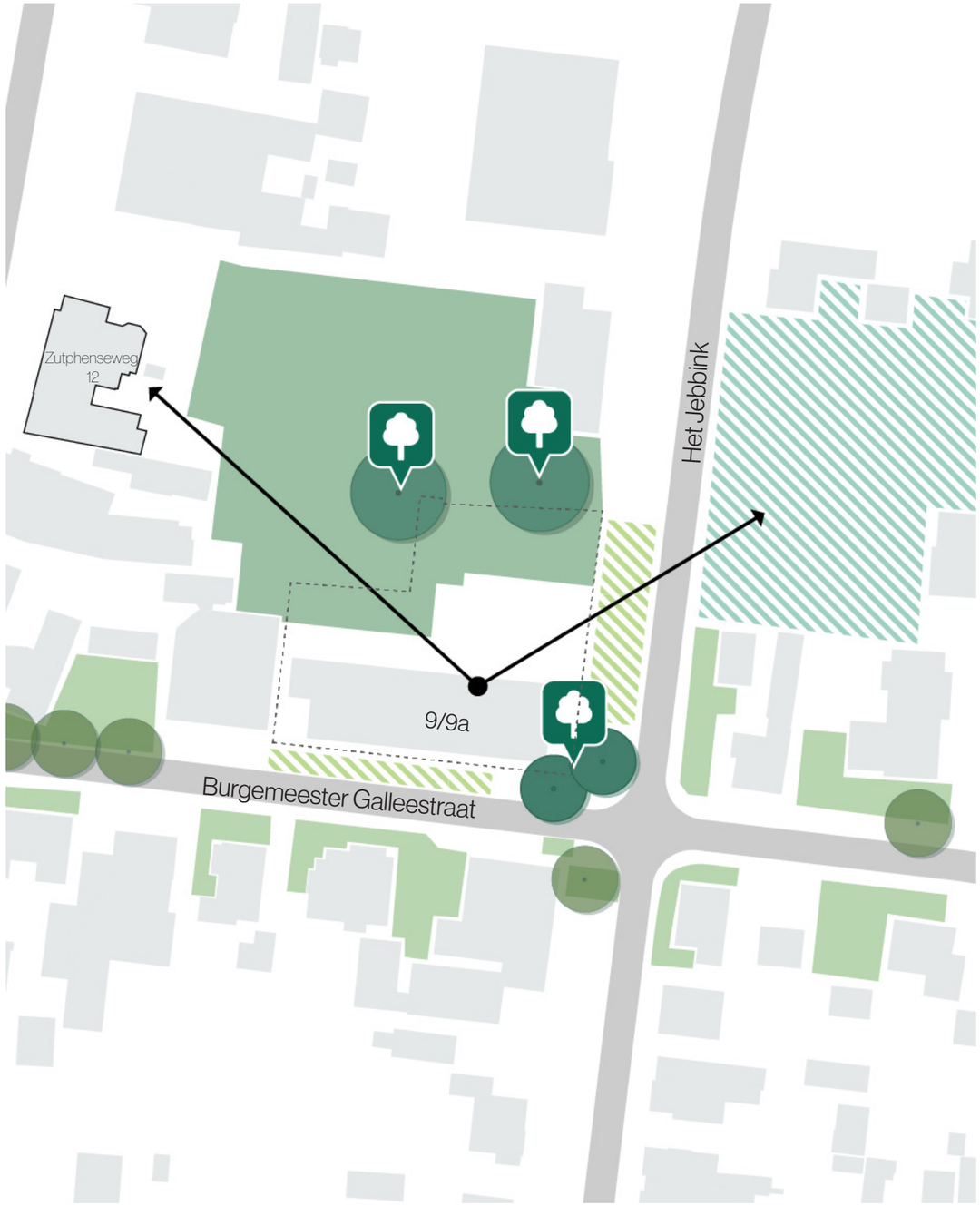


ca. 1970

bron: Stichting Oud Vorden

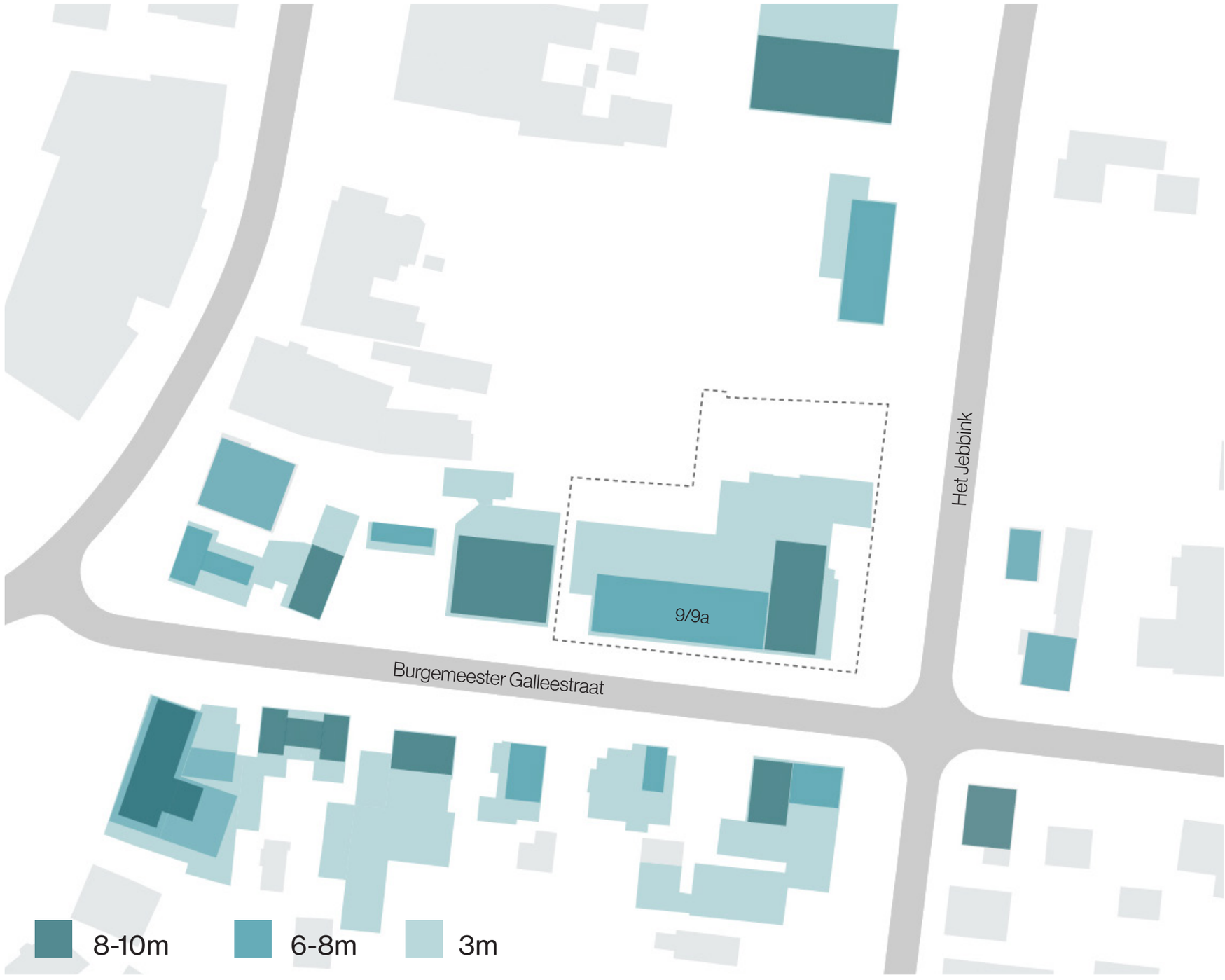


1976





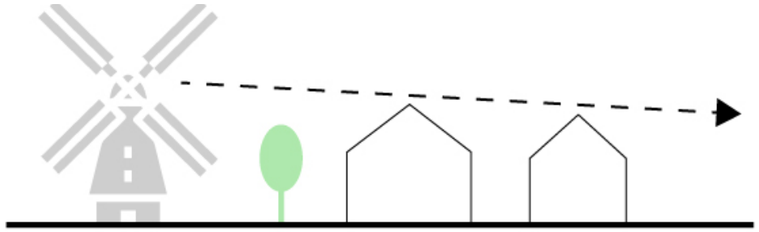
Groenstructuur



Bouwhoogtes | bouwtypologie

D

Molenbiotoop



Er wordt rekening gehouden met de contextuele relatie met de Molenbiotoop.


Zweers Groenten, Fruit & Traiteur


Visser


1p
13p
9/9A
1p
2p
2p
2p
2p
Burgemeester Galleestraat
10p
3p
6p



Parkeren



B. Galleestraat nr. 2,4



Molenweg nr. 14



Zutphenseweg nr. 2



B. Galleestraat nr. 12



B. Galleestraat nr. 1

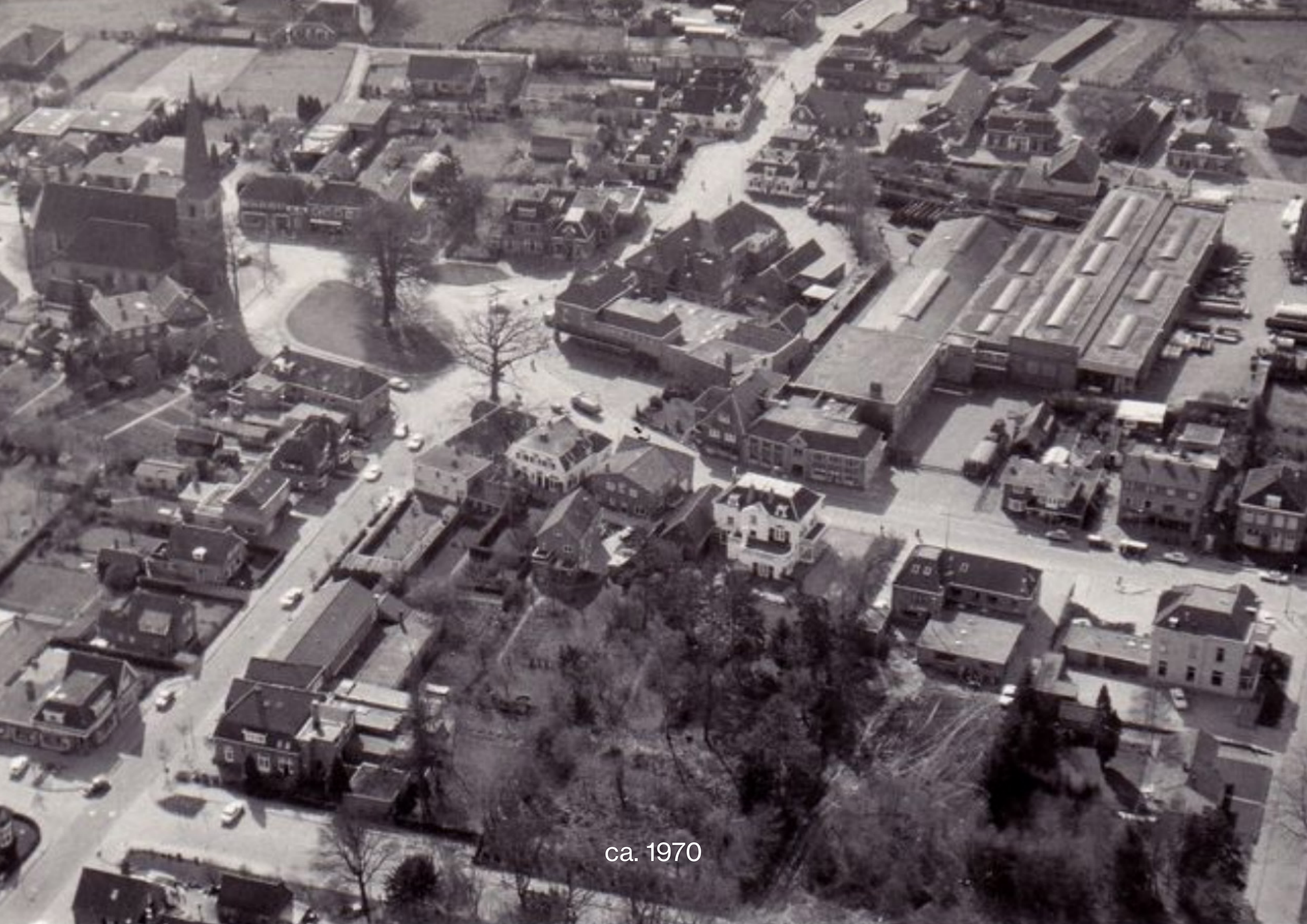


B. Galleestraat nr. 5

Straatbeeld Burgemeester Galleestraat



bron: Stichting Oud Vorden



ca. 1970



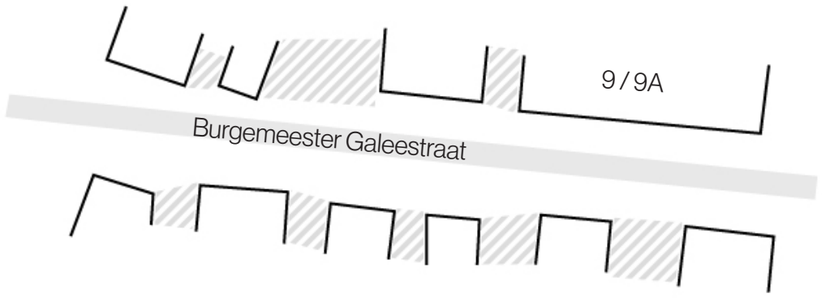
1976

bron: Stichting Oud Vorden

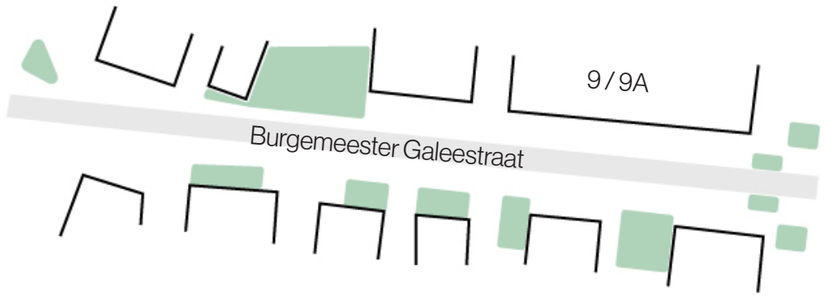


2023

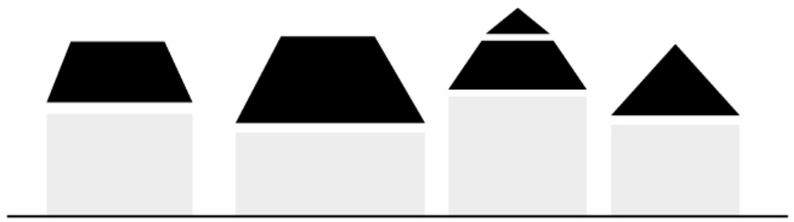
Straatbeeld Burgemeester Galleestraat



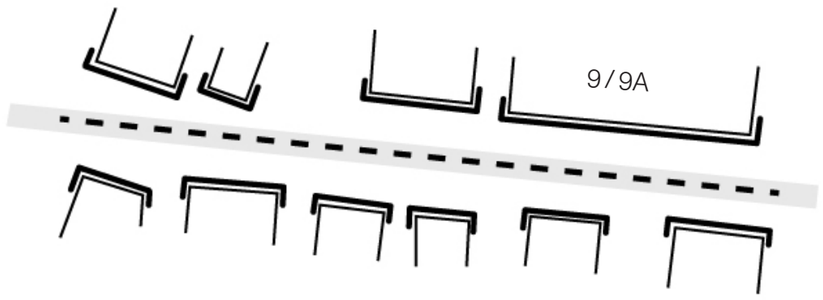
Tussenruimtes



Groene voortuinen



Gevarieerd daklandschap



Wisselende rooilijn

Doelgroepen

gemeente Bronckhorst

Woonvisie Bronckhorst 2019-2025



Voorrang voor starters, jonge gezinnen, mensen in een kwetsbare situatie



Behoefte aan collectieve woonvormen en een duurzame balans tussen jong en oud



Woningen voor alleenstaanden en ouderen



Betaalbare woningen voor starters en ouderen

Een **woonvorm** met een unieke **woonbeleving** die goed is **ingebed** in de dynamische dorpskern en **uiteenlopende doelgroepen** bediend.

Workshop

1. In de Burgemeester Galleestraat gaat het winkelgebied over in een woongebied. Hoe ervaart u dit stuk van de straat?

2. Zijn er verhalen uit het verleden die mogelijk inkleuring kunnen geven aan de beoogde nieuwbouwontwikkeling?

3. In de Vordering komen starterswoningen. Voor welke doelgroep zou u het liefst nieuwbouw zien op de Visser mode locatie?

4. Zijn er zaken waar we volgens u rekening mee zouden moeten houden?

5. Op welke wijze kan deze ontwikkeling een aanvulling zijn voor de hele buurt (i.r.t. belevingswaarde & gebruikswaarde)

Presentielijst info avond Burgemeester Galleestraat 9, Vorden

	Naam	Adres	Email tbv vervolgcontact
1	[redacted]		
2	[redacted]		
3	[redacted]		
4	[redacted]		
5	[redacted]		[redacted]
6			[redacted]
7	[redacted]		
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			

[redacted]

1. In de Burgemeester Galleestraat gaat het winkelgebied over in een woongebied. Hoe ervaart u dit stuk van de straat?

dynamisch, zonde als het volledig woongebied wordt.

Kleinschalig en lokaal

2. Zijn er verhalen uit het verleden die mogelijk inkleuring kunnen geven aan de beoogde nieuwbouwontwikkeling?

winkel bestemming

het groen

3. In de Vordering komen starterswoningen. Voor welke doelgroep zou u het liefst nieuwbouw zien op de Visser mode locatie?

Levensloop bestendige woningen (doorstroom!)

Starters woningen

3 slaapkamers

4. Zijn er zaken waar we volgens u rekening mee zouden moeten houden?

Privacy van de buurt

tuin / dakterras, achterom

↳ kan ook aan de voorkant (Galleestraat)

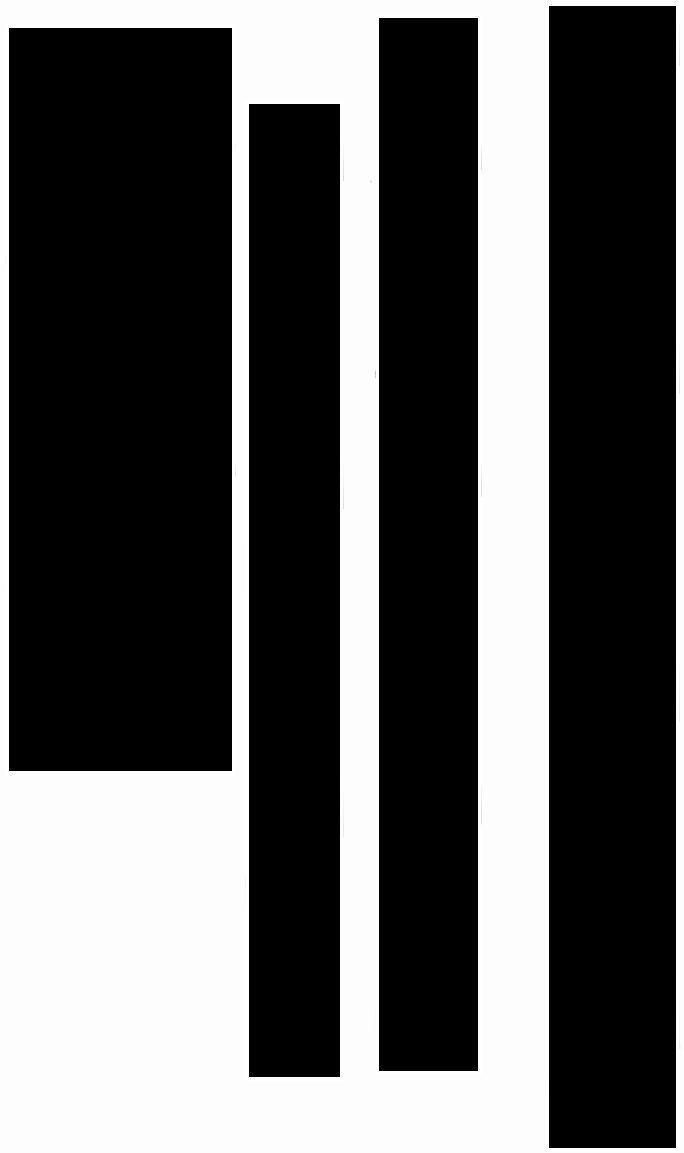
Karakter van het dorp

5. Op welke wijze kan deze ontwikkeling een aanvulling zijn voor de hele buurt (i.r.t. belevingswaarde & gebruikswaarde)

Aangezicht van het pand

extra woonruimte

Leven in de brouwerij




ACHTERDM
P P P P MET PARKING
OP HOOGTE DAKTERRAS OF AAN VOORKANT
WONINGEN
DUBBELE WOONLAAG
WINKEL
GALLEESTR

1. In de Burgemeester Galleestraat gaat het winkelgebied over in een woongebied. Hoe ervaart u dit stuk van de straat?

Leuk dat het allemaal winkelen is. Autos lelyke gezicht (aanzicht)
De hele dag door dynamiek.
Groenaanblik. aanpassen dorpstraat → doorstroken en niet probleem verleggen
↳ functionaliteit wordt beperkt
parkeervakken aan achterzijde / na 22.00uur iedereen weg / winkel mag blijven
Lastig toegankelijk voor minder validen ↳ voorzieningniveau

2. Zijn er verhalen uit het verleden die mogelijk inkleuring kunnen geven aan de beoogde nieuwbouwontwikkeling?

Tennissen op straat / rustig straat beeld
Starterswoningen bij station → goede referentie → stijl (dakvorm)
↳ almenseweg → huizen met zonnepanelen
wisselend bebouwingsbeeld → hoef niet historisch te zijn
functie met te veel verkeersaantrekkende werking.
- vroeger gemoedelijker → iedereen had meer tijd

kaningenmarkt
↳ events zorgen voor gemeenschap

cultuurhuis niet zo interessant voor sociale activiteit

3. In de Vordering komen starterswoningen. Voor welke doelgroep zou u het liefst nieuwbouw zien op de Visser mode locatie?

wens voor → ouderen (weinig aanbod voor ouderen) / huurwoning evg lastig
wens voor → meer gemixed
wens voor variatie mix huur en koop / niet te groot → moet betaalbaar blijven
↳ voor elkaar wat kunnen betekenen
wel veel wisselingen geweest → doorloopstagneert

4. Zijn er zaken waar we volgens u rekening mee zouden moeten houden?

* parkeren in de hand houden
* doorgaande winkelketen
* wellicht een hofje maken → fontijntje → zuilpen als referentie → gemeenschap + samen versterken
* groene uitstraling
* geen blokkendoos / spoelse vorm / U-vorm
* betaalbare woningen / gemende woonvorm
* dorpskarakter → kleinschalig

5. Op welke wijze kan deze ontwikkeling een aanvulling zijn voor de hele buurt (i.r.t. belevingswaarde & gebruikswaarde)

* beleving van landschap → recreatie mogelijkheden / buslijnen / centrale ligging
* ontwikkeling meer leven brengen in de straat
  ↳ een bankje / fontein / spelende kinderen
* buurtverenigingen → gezelligheid (ca. 20 mensen)
  ↳ 11 huizen
* niet te stads / dialect /
* ligging dicht bij station → met oog op ouderdom handig

[redacted]

1. In de Burgemeester Galleestraat gaat het winkelgebied over in een woongebied. Hoe ervaart u dit stuk van de straat?

- Winkels op peil houden
- Unieke winkel(s) ipv keten
- Beleid gemeente gericht op geen winkels in BG straat
- Pieterpad doorkruist BG straat
- BG straat → Centrum . Station → Forenzen + Toeristen

2. Zijn er verhalen uit het verleden die mogelijk inkleuring kunnen geven aan de beoogde nieuwbouwontwikkeling?

- Ambachtsstraat → smid / Fotograaf / Hoeden & Pelterij / Slagers
  'Bedrijvigheid in Vissen 20e eeuw'

3. In de Vordering komen starterswoningen. Voor welke doelgroep zou u het liefst nieuwbouw zien op de Visser mode locatie?

- Senioren → stellen & 1 pers alleenstaande
- gemeenschappelijke ruimte
- Woonwinkel → mixen doelgroepen
- geen hdv → verzadigde markt

4. Zijn er zaken waar we volgens u rekening mee zouden moeten houden?

- Parkeren bij Visser gevaarlijk → geen overzicht
- Parkeren bij Visser en Elbrink te smal. Met name bij Elbrink
- Ring + 'P&R' beter aangeven waardoor minder druk in centrum
- Handhaving onder de maat inz. parkeren.
- Verkeersluw centrum.
- Zebrapaden

5. Op welke wijze kan deze ontwikkeling een aanvulling zijn voor de hele buurt (i.r.t. belevingswaarde & gebruikswaarde)

- groene/zachte aansluiting langs gevel x straat
- Betrekken tuin bij straat - of bewoners?
- koffiekamer op BG + tuin (gardners World)
- Hoek BG - 't Jobbik 'natuurlijker' laten aanvoelen
  Betonblokken zijn ooit geschonken en bedoeld als zitmeubilair

- 2e sessie om varianten te 'toetsen'
- Tijdsplan? → kan lang duren, maar we blijven informeren.
-

1. In de Burgemeester Galleestraat gaat het winkelgebied over in een woongebied. Hoe ervaart u dit stuk van de straat?

De afwisseling wonen/winkels wordt als positief ervaren.
De wijze waarop het parkeren is ingericht ervaart men als gevaarlijk (krap)
Voor de winkeliers wel belangrijk dat er voor de deur geparkeerd kan worden.

2. Zijn er verhalen uit het verleden die mogelijk inkleuring kunnen geven aan de beoogde nieuwbouwontwikkeling?

Land en dorp liepen in elkaar over. Schapenwei erachter → door het atelier naar de markt.

3. In de Vordering komen starterswoningen. Voor welke doelgroep zou u het liefst nieuwbouw zien op de Visser mode locatie?

Wachtlijsten voor de Vordering. Alle doelgroepen hebben behoefte.
Per doelgroep verschillende wensen.
Betaalbaarheid erg belangrijk voor jongeren/starters.

Voor senioren → lagere kamer!

4. Zijn er zaken waar we volgens u rekening mee zouden moeten houden?

- Verkeers situatie (parkeervakken haaks op Visser Mode)
- Groen

- Kunnen de omwonenden 'inspraak' krijgen/kiezen tussen bepaalde ontwerpen?

5. Op welke wijze kan deze ontwikkeling een aanvulling zijn voor de hele buurt (i.r.t. belevingswaarde & gebruikswaarde)

Verjonging → Beleving → innovatie (duurzaamheid)
Winkelfunctie graag behouden.

herinrichting van diwars parkeerplekken

1. In de Burgemeester Galleestraat gaat het winkelgebied over in een woongebied. Hoe ervaart u dit stuk van de straat?

potentiele voorstraatje voor de omwonenden

fijne, krenshyke combinatie van woonstraat en winkels / gever voor te exbenstere commerciele ruimte

kenmerk → mix van wonen en winkels / gevarieerd gue winkels / rand van centrum

de winkels zijn goed bereikbaar, Geleg van de restanten van de bos,

RUIMTE X concent van centraal parkeren / delen van dipp achterom / mensen zetten auto's overal

het straat Gepeld richting (tegenrichting) centrum wordt pervee tussen school en P.G.Sa

veel voetgangers en fietsers van (naar) stations in project bijgebrachten

2. Zijn er verhalen dit het verleden die mogelijk inkleuring kunnen geven aan de beoogde nieuwbouwontwikkeling?

Visser verhaal aan meubels, hde inrichting voor interieurs (regionale Gdeg)

hdo park is Gelegrijk geweest, de enige groen

ns medewerkers hebben gebben gebruik gemaakt van het park

park ville is helemaal opnieuw verbouwd

3. In de Vordering komen starterswoningen. Voor welke doelgroep zou u het liefst nieuwbouw zien op de Visser mode locatie?

de parkeerplekken op het Jebbink zijn altijd

gemengd, huurwoningen voor ouderen, hdijfe met tuinen, centraal gelegen plek

starters/fietsers, vooral starters en ouderen, (Gijzeren)

typologie tegenbeale tot appartementgebouwen (iets anders dan de opp.gebouwen

in de Buurt van stations en de Zutphenseweg

zo veel mogelijk parkeren op eigen terrein

centrum moet een verblijfsgebied worden/blijven zoek naar eigen identiteit

aandacht aan wonen met tuin / gezandrijke tuin / potentie van de ontwikkeling

4. Zijn er zaken waar we volgens u rekening mee zouden moeten houden?

jongeren voor leefbaarheid van het dipp

met alle andere projecten die lopen of gaan lopen

o.a. Ubeva

Plan Barentzen Zutphenseweg tegenover weerwinkel.

Barentzen

(gevaar dat er luxe appartementen mensen vanuit het centrum gaan aantrekken)

5. Op welke wijze kan deze ontwikkeling een aanvulling zijn voor de hele buurt (i.r.t. belevingswaarde & gebruikswaarde)

potentie voor kleinschalige winkels