Participatieplan
Kopermolen
Vaassen

Kopermolen

thuis in 't dorp



INHOUDSOPGAVE

4 INLEIDING

8 OMGEVINGSANALYSE

10 PARTICIPATIEPLAN

12 PARTICIPATIEVERSLAG

BIJLAGE –



ROYAL VAASSEN

Postbus 2 | 8170 AA Vaassen
Industrieplein 1 | 8171 BT Vaassen
info@royalvaassen.com

HOLTKAMP
PROJECTONTWIKKELING

Dr. van Deenweg 13 | 8025 BP Zwolle
ragnar@holtkamp-projectontwikkeling.nl

contactpersoon:
Ragnar Hoek
06-31505013

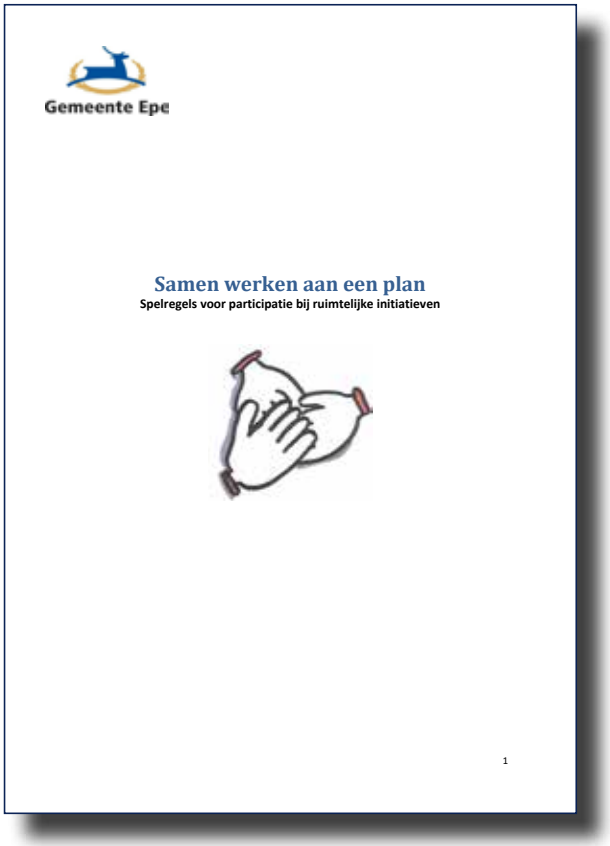
2026-06-19 | RAH

INLEIDING

Voor u ligt het participatieplan van Royal Flexibel Packinging Vaassen in samenwerking met Onis Vastgoed voor de realisatie van een circa 120 woningen op een deel van het bedrijfsterrein gelegen aan de Industrieweg, Koekoeksweg en Max de Leuwstraat. Dit terrein is altijd een groeimogelijkheid voor Royal Flexibel Packaging Vaassen geweest en nog steeds heeft het de formele bestemming ‘aluminiumverwerkende industrie’. Groei naar dit deel van het dorp, is geen goed idee. Nu niet en in de toekomst niet. Daarom is het tijd voor een nieuwe bestemming voor dit terrein.

Ons voornemen is het blijvend te gunnen aan de Vaassenaren. Daartoe willen wij de bestemming formeel veranderen van ‘industrie’ naar ‘wonen’ en zo jullie, Vaassen, de mogelijkheid geven om er een geweldige woon- en leefomgeving van te maken: Wonen in het groen, aan de beek, voor jong en oud, als aanwinst voor het dorp.

Dit doen wij graag samen. Samen met buren, de buurt, overige inwoners van Vaassen en andere stakeholders. Als leidraad voor dit participatieplan is gebruik gemaakt van het door de gemeente Epe opgestelde document ‘Samen werken aan een plan, spelregels voor participatie bij ruimtelijke initiatieven.’



Kopermolen

thuis in 't dorp

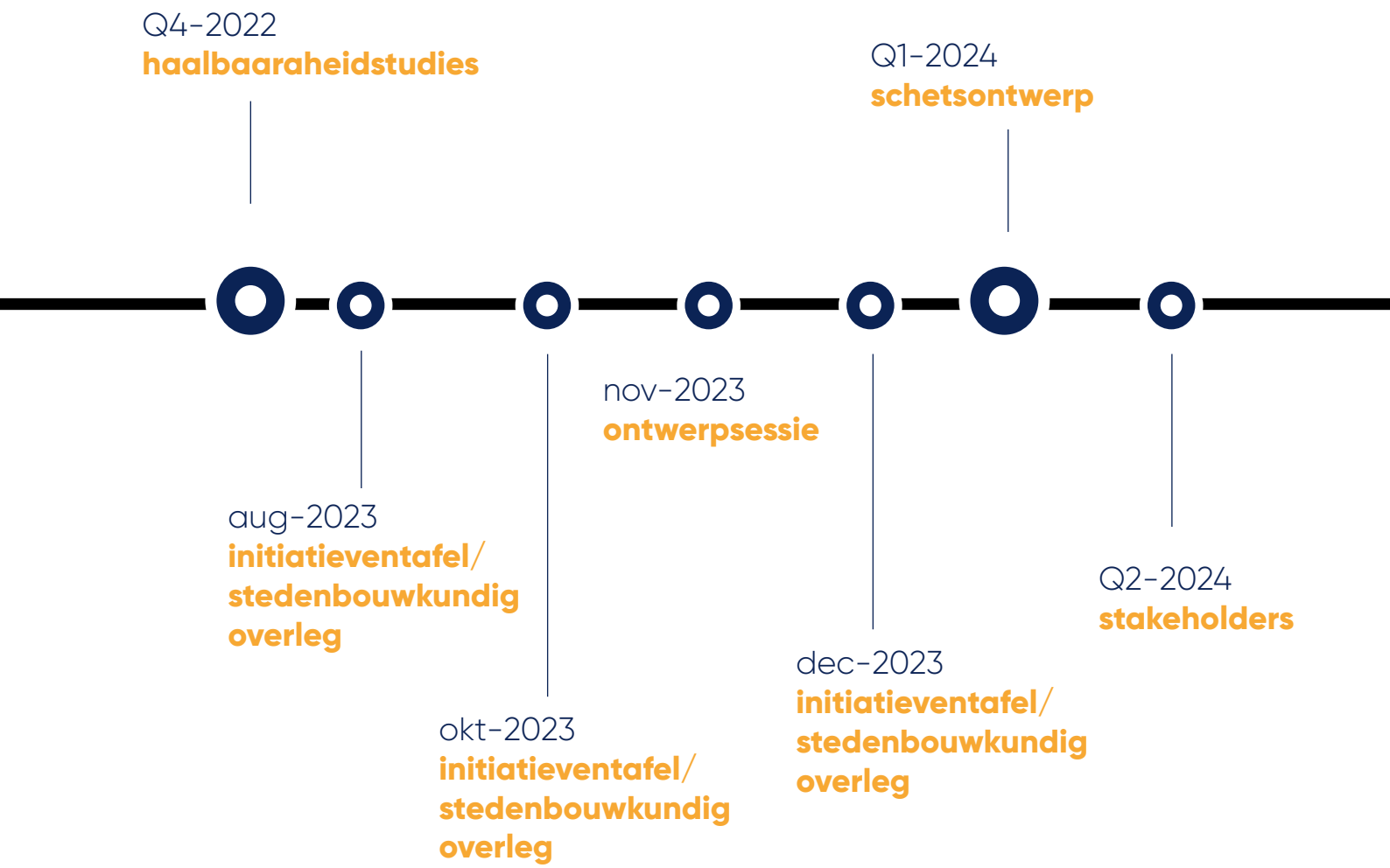
Wij zijn al meerdere jaren in gesprek met de gemeente Epe over mogelijke woningbouw op ons naast gelegen terrein. Gedurende deze periode is onder andere een ateliersessie gehouden, zijn meerdere plannen, varianten en modellen besproken in het Stedenbouwkundig Overleg, en zijn de milieucontouren van de naastgelegen fabriek verkleind.

Daarbij zijn de gemeentelijke beleidskaders en een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten leidend geweest. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een schetsontwerp dat door alle betrokken vakdisciplines van de gemeente wordt gedragen, en de basis vormt voor de verdere uitwerking van de plannen.



Van 'industrie' naar 'wonen'

COMMUNICATIEPLANNING



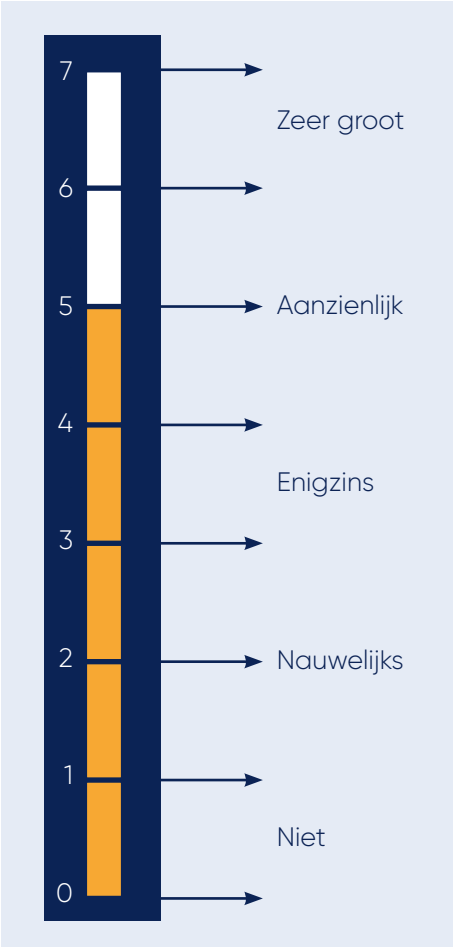


Uw ideeën zijn waardevol

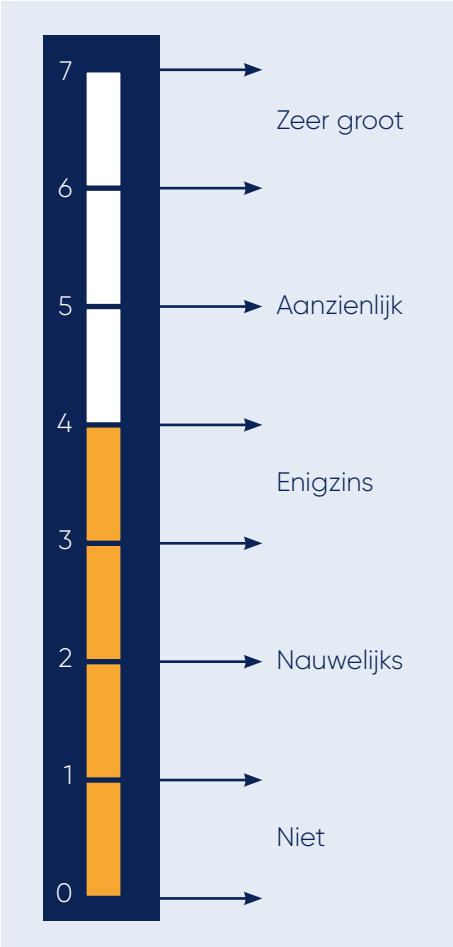
OMGEVINGSANALYSE

Participatiemeters

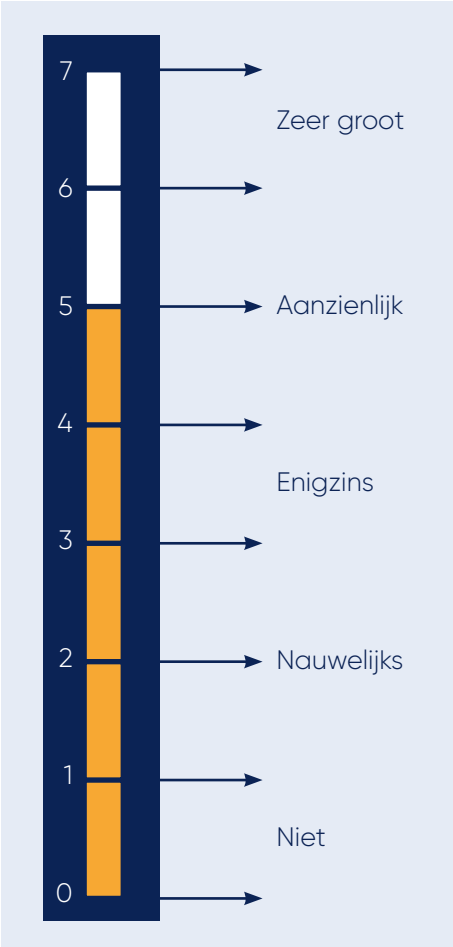
Maatschappelijke opgave
Voorziet het plan in een belangrijke opgave zoals woningbouw of energietransitie?



Maatschappelijke aandacht
Verwacht u dat het plan veel aandacht in de politiek, de pers of de social media krijgt?

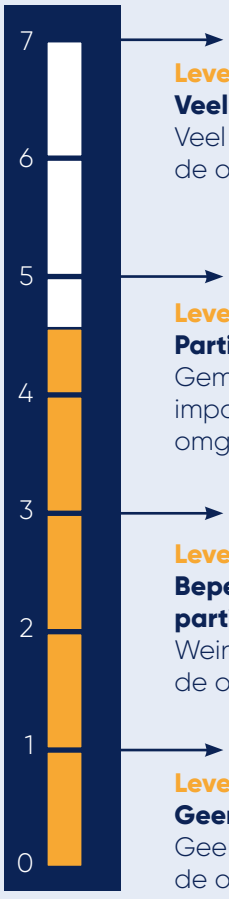


Maatschappelijke impact
In hoeverre heeft het plan invloed op de omgeving na realisatie?



Participatieniveau

Participatieniveau
Welk participatielevel past bij het initiatief? Reken dit uit door de som van participatiemeters te delen door drie.



Level 3
Veel participatie
Veel impact op de omgeving

Level 2
Participatie
Gemiddelde impact op de omgeving

Level 1
Beperkte participatie
Weinig impact op de omgeving

Level 0
Geen participatie
Geen impact op de omgeving

Goeie ideeën? We onderzoeken de mogelijkheden

PARTICIPATIEPLAN

Stakeholder analyse
Wie zijn de belanghebbenden in de omgeving?

Informeren stakeholders
We informeren de belanghebbenden uit de analyse uit stap 1 en nodigen hen uit te reageren op het schetsplan.

Projectwebsite.
Hierop staat dezelfde informatie als de stakeholders hebben ontvangen en bevat de mogelijkheid om te reageren op het schetsplan.

Verwerken reacties
Wij beoordelen de reacties met het projectteam en waarmogelijk verwerken wij deze in het schetsplan.

Stedenbouwkundigplan
Na terugkoppeling werkt het projectteam het schetplan verder uit in een stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan.

Terugkoppeling
De stakeholders worden uitgenodigd om kennis te nemen van het uitgewerkte stedenbouwkundige plan en daarop te reageren.

Bestemmingsplan
Het plan wordt uitgewerkt in een bestemmingsplan welke door de gemeente in procedure wordt gerachte en ter inzage wordt gelegd.

Ter inzage
Tijdens deze ter inzage legging is er voor iedereen gelegenheid om kennis te nemen van het voornemen tot de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan en hierop eventuele zienswijze in te dienen.

Stakeholderanalyse

Projectteam
Het gevormeerde projectteam bestaat uit de onderstaande partijen en wordt tijdens de verdere uitwerking steeds verder uitgebreid:

- Royal Vaassen
  eigenaar en initiatiefnemer
- Onis Vastgoed
  ontwikkelaar van het plan
- Gemeente Epe
  partner en toetser
- TVA Architecten
  stedenbouw en architectuur
- Marseille Buiten
  landschapsarchitect
- Ligtenberg Makelaars
  adviseur woningbouw

Externe stakeholders:

- Gemeenteraad Epe
- Woonstichting Triada
- Waterschap Vallei en Veluwe
- De bekenstichting

Buren en buurt
De buren en buurt bestaan uit zowel prive personen als bedrijven en hebben wij als volgt onderverdeeld:

Buren:
De personen en bedrijven die direct om de projectlocatie wonen of gevestig zijn.

Dokter Windemullerweg: 14, 16, 17, 18
Industrieweg: 15, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 29-I, 30, 31, 32, 34, 36, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51
Koekoeksweg: 13, 15, 16, 17, 18, 19, 36, 41
Marijkeweg: 29
Teunis van Lohuizenstraat: 25, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75

Triada:
Koekoeksweg 45, 47, 49, 51, 53
Max de Leuwstraat 2, 4, 6, 8, 10
Teunis van Lohuizenstraat 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51
De Koekoek: Koekoeksweg 24
Tennisclub Vaassen: Koekoeksweg 26

Buurt:
Iedereen in Vaassen (en daarbuiten) die geinteresseerd is in het project.



PARTICIPATIEVERSLAG

Dit participatieverslag geeft in chronologische volgorde een overzicht en wordt gedurende het proces verder uitgebreid. Een dynamisch stuk dus.

Informeren stakeholders

Alle stakeholder zijn op een uniformer wijze en in zo'n kort mogelijk tijdsbestek, geinformeerd over het initiatief.

Met de externe stakeholders heeft een eerste kennismaking plaatsgevonden. De gemeenteraad werd op 27 mei 2024 uitgenodigd voor een rondleiding door de fabriek en een toelichting op het initiatief. Op 28 mei 2024 zijn de buren en de buurt uitgenodig voor een inloopbijeenkomst. Deze inloop vond plaats in de kantine van Royal Vassen.

Een route met uitleg over de historie, de huidige mogelijkheden en eindigde bij het schetsotwerp en een studiemaquette. Op een van de panelen werd de mogelijkheid geboden om notities achter te laten.

17 mei 2024
Triada - kennismakingsoverleg

22 mei 2024
Waterschap - kennismakingsoverleg

28 mei 2024
Bekenstichting - kennismakingsoverleg



16 april 2024

Uitnodiging gemeenteraad



Uitnodiging

Geachte raadsleden,

Al meer dan 150 jaar zijn het dorp Vaassen en ons bedrijf met elkaar verweven. En terwijl u als gemeenteraad en wij als bedrijf elke dag stappen zetten in onze toekomst, hebben we eigenlijk zelden contact. Daar willen we graag verandering in brengen.

Kennismaken hoeft natuurlijk niet echt meer, maar we zouden heel graag de banden aanhalen, u onze huidige fabriek laten zien en u vertellen over de ontwikkelingen die ons bezighouden. Want als wij naar onze toekomst kijken, zien we nieuwe markten en nieuwe producten. Bovendien willen we een belangrijke rol blijven spelen in het dorp, als goede buur en als betrokken werkgever.

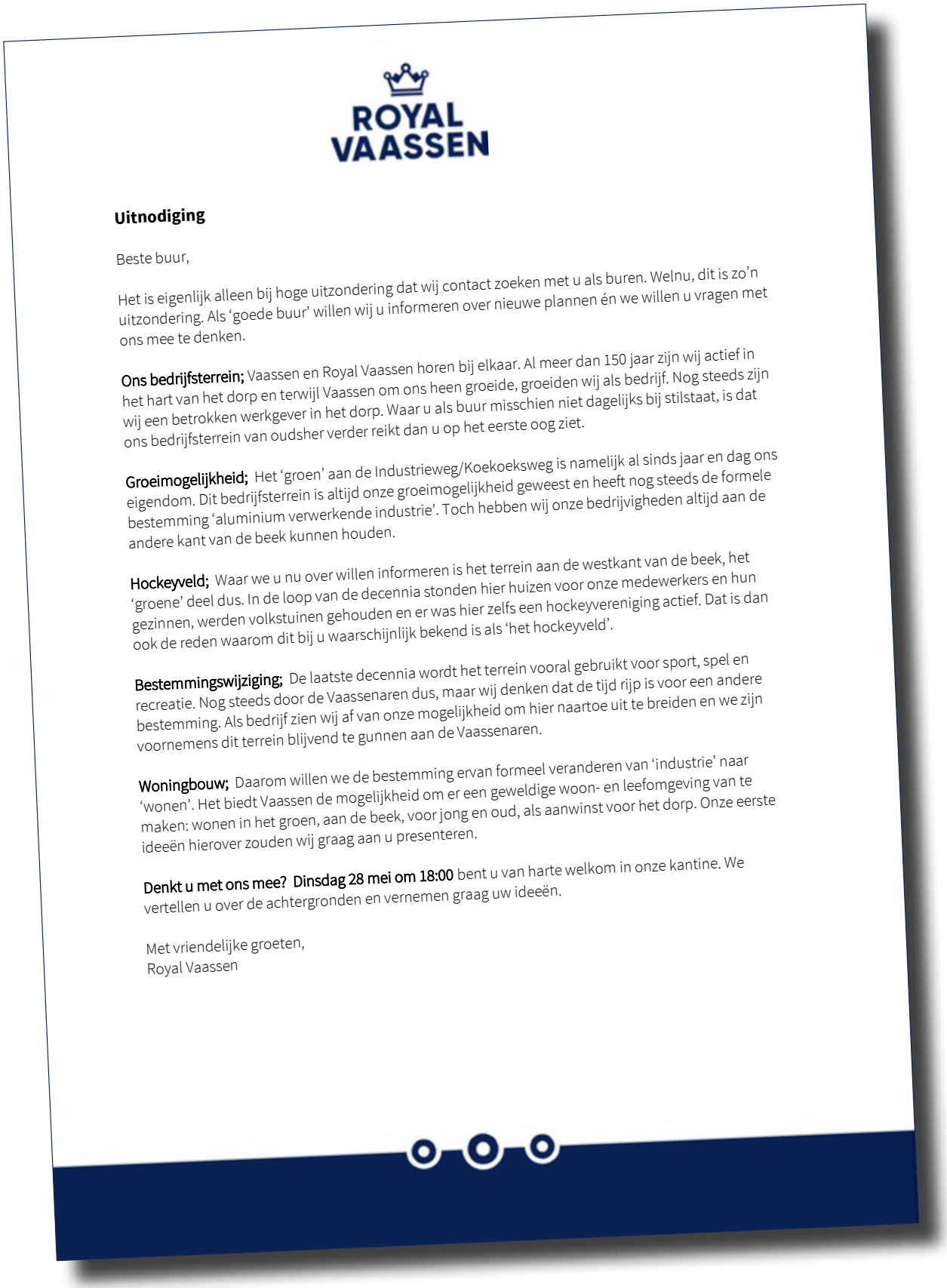
Daarom nodigen wij u als voltallige gemeenteraad van de gemeente Epe uit voor een bedrijfsbezoek. We kijken graag met u naar het verleden, het heden en de toekomst. We leiden u met plezier rond in onze unieke fabriek in het hart van het mooie Vaassen. Neemt u onze uitnodiging aan? Wij vernemen graag of u in de gelegenheid bent te komen op:

Maandag, 27 mei 2024, 19:00
Industrieplein 1, Vaassen

Met vriendelijke groeten,
Royal Vaassen

17 mei 2024

Uitnodiging buren en buurt



Uitnodiging

Beste buur,

Het is eigenlijk alleen bij hoge uitzondering dat wij contact zoeken met u als buren. Welnu, dit is zo'n uitzondering. Als 'goede buur' willen wij u informeren over nieuwe plannen én we willen u vragen met ons mee te denken.

Ons bedrijfsterrein; Vaassen en Royal Vaassen horen bij elkaar. Al meer dan 150 jaar zijn wij actief in het hart van het dorp en terwijl Vaassen om ons heen groeide, groeiden wij als bedrijf. Nog steeds zijn wij een betrokken werkgever in het dorp. Waar u als buur misschien niet dagelijks bij stilstaat, is dat ons bedrijfsterrein van oudsher verder reikt dan u op het eerste oog ziet.

Groeimogelijkheid; Het 'groen' aan de Industrieweg/Koekoeksweg is namelijk al sinds jaar en dag ons eigendom. Dit bedrijfsterrein is altijd onze groeimogelijkheid geweest en heeft nog steeds de formele bestemming 'aluminium verwerkende industrie'. Toch hebben wij onze bedrijvigheden altijd aan de andere kant van de beek kunnen houden.

Hockeyveld; Waar we u nu over willen informeren is het terrein aan de westkant van de beek, het 'groene' deel dus. In de loop van de decennia stonden hier huizen voor onze medewerkers en hun gezinnen, werden volkstuinen gehouden en er was hier zelfs een hockeyvereniging actief. Dat is dan ook de reden waarom dit bij u waarschijnlijk bekend is als 'het hockeyveld'.

Bestemmingswijziging; De laatste decennia wordt het terrein vooral gebruikt voor sport, spel en recreatie. Nog steeds door de Vaassenaren dus, maar wij denken dat de tijd rijp is voor een andere bestemming. Als bedrijf zien wij af van onze mogelijkheid om hier naartoe uit te breiden en we zijn voornemens dit terrein blijvend te gunnen aan de Vaassenaren.

Woningbouw; Daarom willen we de bestemming ervan formeel veranderen van 'industrie' naar 'wonen'. Het biedt Vaassen de mogelijkheid om er een geweldige woon- en leefomgeving van te maken: wonen in het groen, aan de beek, voor jong en oud, als aanwinst voor het dorp. Onze eerste ideeën hierover zouden wij graag aan u presenteren.

Denkt u met ons mee? Dinsdag 28 mei om 18:00 bent u van harte welkom in onze kantine. We vertellen u over de achtergronden en vernemen graag uw ideeën.

Met vriendelijke groeten,
Royal Vaassen

In verband met de beperkte ruimte in de kantine van Royal Vaassen, zijn de buren in twee groepen verdeeld, noor en zuid. Zij hebben allemaal een geprinte uitnodiging in de brievenbus gehad.

De buurt is met een advertentie op social media (o.a. via Vaassen Actief) opgeroepen om zich aan te melden op de projectwebsite.

Uiteindelijk hebben tijdens de inloop ruim 250 personen in blokken van 50 per halfuur kunnen ontvangen.





17 mei 2024

Aanmeld website inloopbijeenkomst

ROYAL VAASSEN

Historie Plan **Inloggen** Inschrijven



NIET AANGEMELD?

Wij houden u op de hoogte

Dinsdagavond 28 mei informeren wij de vele belangstellenden over nieuwe plannen voor 'het hockeyveld' in Vaassen. Heeft u zich niet (tijdig) aangemeld? Bezoek dan woensdag 29 mei opnieuw deze website. Vanaf 12.00 uur is dezelfde informatie online te lezen. Op deze manier bent u ook helemaal op de hoogte.

Inschrijven

Voor uw informatie

Ons bedrijfsterrein
Vaassen en Royal Vaassen horen bij elkaar. Al meer dan 150 jaar zijn wij actief in het hart van het dorp en terwijl Vaassen om ons heen groeide, groeiden wij als bedrijf. Nog steeds zijn wij een betrokken werkgever in het dorp. Waar u als "buur" misschien niet dagelijks bij stilstaat, is dat ons bedrijfsterrein van oudsher verder reikt dan u op het eerste oog ziet.

Groeimogelijkheid
Het 'groen' aan de Industrieweg/Koekoeksweg is namelijk al sinds jaar en dag ons eigendom. Dit bedrijfsterrein is altijd onze groeimogelijkheid geweest en heeft nog steeds de formele bestemming 'aluminiumverwerkende industrie'. Toch hebben wij onze bedrijvigheden altijd aan de andere kant van de beek kunnen houden.

Hockeyveld
Waar we u nu over willen informeren is het terrein aan de westkant van de beek, het 'groene' deel dus. In de loop van de decennia stonden hier huizen voor onze medewerkers en hun gezinnen, werden volkstuinen gehouden en er was hier zelfs een hockeyvereniging actief. Dat is dan ook de reden waarom dit bij u waarschijnlijk bekend is als 'het hockeyveld'.





Bestemmingswijziging
De laatste decennia wordt het terrein vooral gebruikt voor sport, spel en recreatie. Nog steeds door de Vaassenaren dus, maar wij denken dat de tijd rijp is voor een andere bestemming. Als bedrijf zien wij af van onze mogelijkheid om hier naartoe uit te breiden en we zijn voornemens dit terrein blijvend te gunnen aan de Vaassenaren.

Woningbouw
Daarom willen we de bestemming ervan formeel veranderen van 'industrie' naar 'wonen'. Het biedt Vaassen de mogelijkheid om er een geweldige woon- en leefomgeving van te maken: wonen in het groen, aan de beek, voor jong en oud, als aanwinst voor het dorp.

BLIJFT U OP DE HOOGTE?

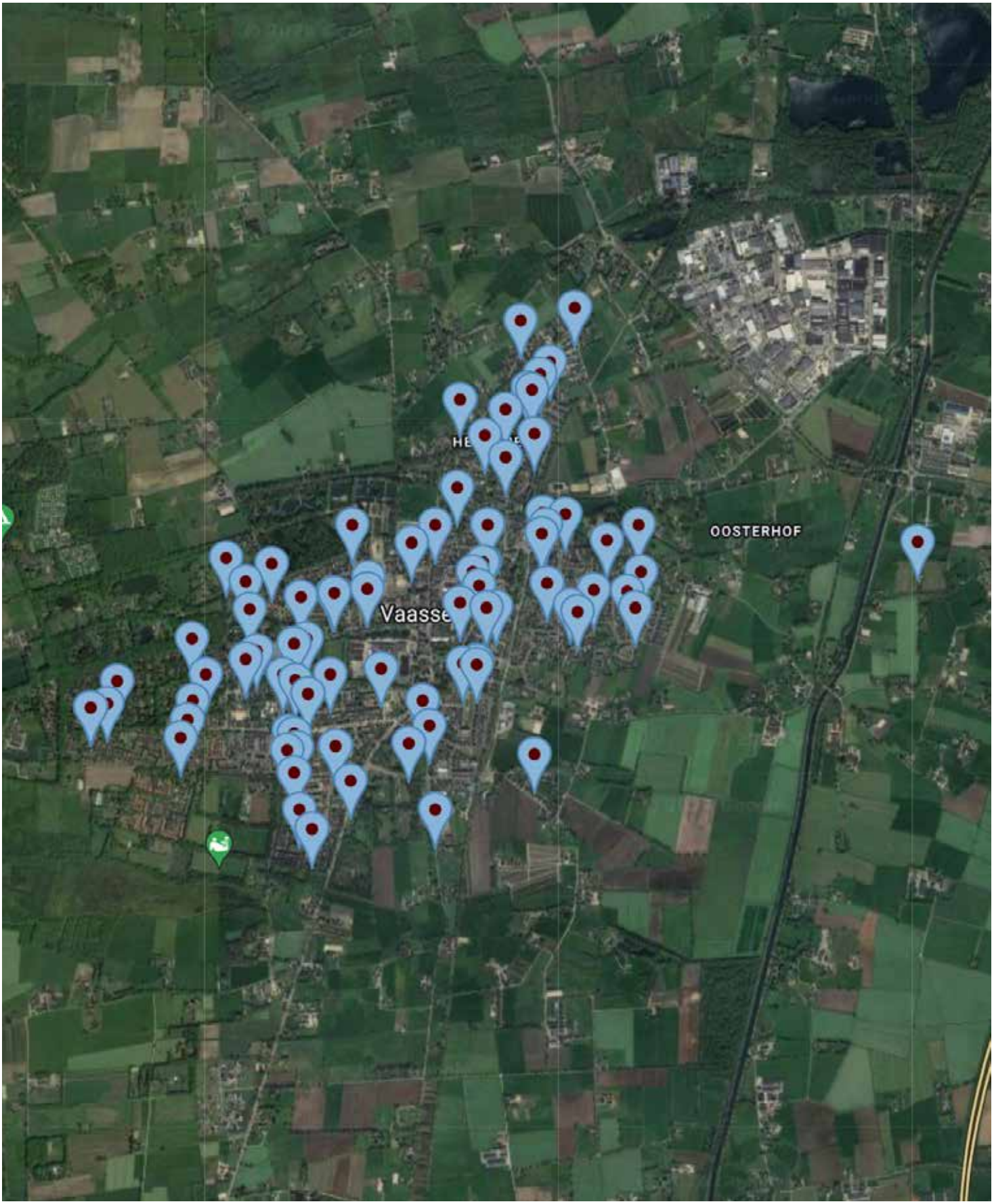
Schrijf u in als belangstellende, dan kunnen wij u af en toe informatie toesturen.
Ook houden we deze website actueel, dus bezoek ons regelmatig.

Schrijf u in!

NAAR EEN IDEE VAN

Royal Vaassen

Copyright 2024 Kopermolen Vaassen Disclaimer en Privacyverklaring Door: Hartje Wonen & Door Doreen



Overzicht aanmeldingen website laat een goede spreiding zien over het dorp

27 mei 2024

Bezoek gemeenteraad

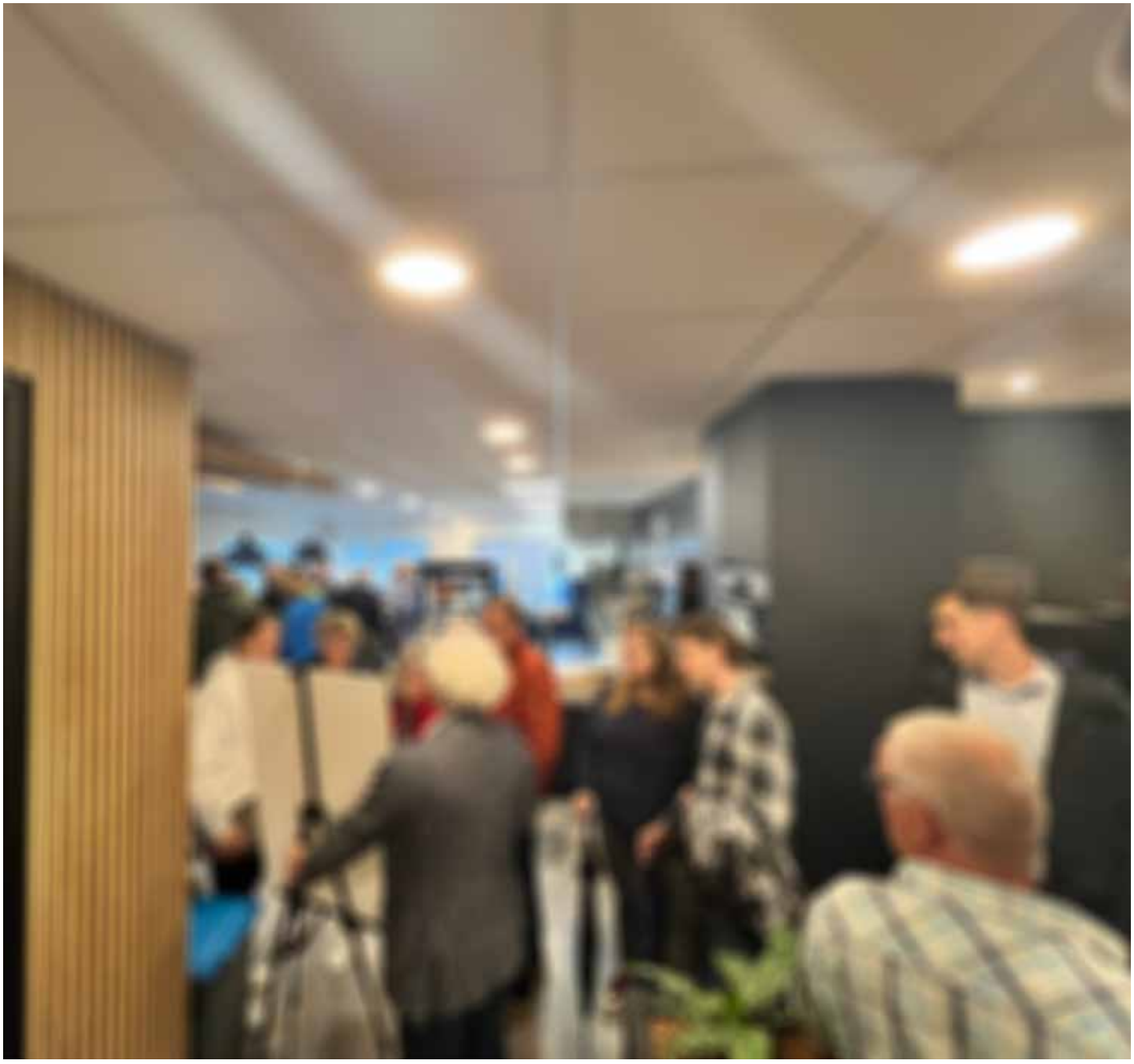






28 mei 2024

Bezoek buren en buurt



28 mei 2024

Panelen

Van harte
welkom bij
Royal Vaassen

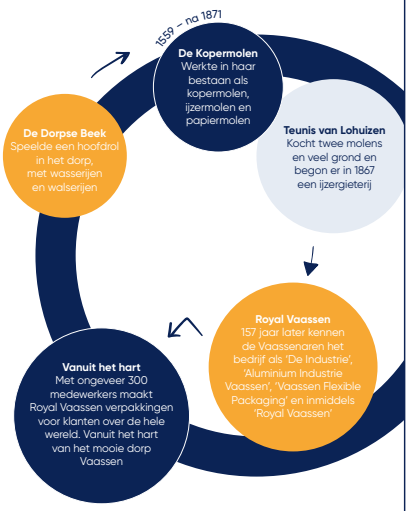
ROYAL VAASSEN





Wij vertellen u graag over onze ideeën

voor dit prachtige **stukje Vaassen**





De locatie

- eigendom van Royal Vaassen -

Ca. 1940
Een weg doorkruist het terrein. Hier staan enkele huizen; thuis voor medewerkers en hun gezinnen



1953 - 1963
Sport Vereniging Vaassen (SVV) is actief op het veld. Met volle medewerking van de directeur van NV Industrie, Ir Jo van Achterberg, tevens voorzitter van dé hockeyclub van Vaassen



? - 2002
Vaassenaren met groene vingers huren een stukje grond en maken er hun moestuin van

Voor Vaassenaren

2003 - nu
De houtwallen en de velden zijn karakteristiek midden in het dorp. Jong en oud kan gebruikmaken van de velden voor sport, spel en recreatie



Bouwen volgens
het bestemmingsplan nu:



Royal Vaassens Warehousing vanuit deze plek? Wel mogelijk. Wat ons betreft niet (meer) wenselijk.

Tijd voor een bestemmingsplanwijziging!

Een hele nieuwe woonwijk



Kopermolen
thuis in 't dorp

Hoe zal dat eruit zien?
Wij geven de voorzet.

Denkt u met ons mee?

Van 'industrie' naar 'wonen'
Een aanwinst voor het dorp

De uitgangspunten
voor deze plek



- Wonen in het hart van Vaassen
- Passend voor alle levensfasen
- Woningen in alle prijsklassen

- Leven en opgroeien in het groen
- Spelen aan de beek
- Recreëren op het veld

- Behoud van de oude bomen
- Ruimte geven aan het water
- Aanmoedigen van biodiversiteit

Voor álle Vaassenaren



Voor iedereen,
voor alle levensfasen

Alleen-staand | **Samen-wonend** | **Gezin** | **Levensloop-bestendig**

- Starterswoning
- Appartement
- Twee-onder-één-kap
- Vrijstaand
- Levensloopbestendig



De gemeente is alvast enthousiast!

Samenleven
in één groene, nieuwe wijk

Kopermolen

Laat hier uw notitie achter

Zien we iets over het hoofd?
Heeft u ideeën?
Aanvullingen?



En nu? Hoe verder?

- We evalueren uw reacties
- We maken de plannen concreter
- Alles in samenspraak met deskundigen
- We zetten de eerste (procedurele) stappen

Goeie ideeën? We onderzoeken de mogelijkheden

Wilt u álles weten?

- Hoe het plan écht gaat worden
- Wanneer de verkoop opent
- Wanneer de bouw van start gaat
- Wanneer de woningen sleutelklaar zijn

Via **kopermolen-vaassen.nl** houden wij u op de hoogte

Bedankt voor uw komst



ROYAL VAASSEN · Ligtenberg · Marseille buiten · TVA · Gemeente Epe



28 mei 2024

Maquette

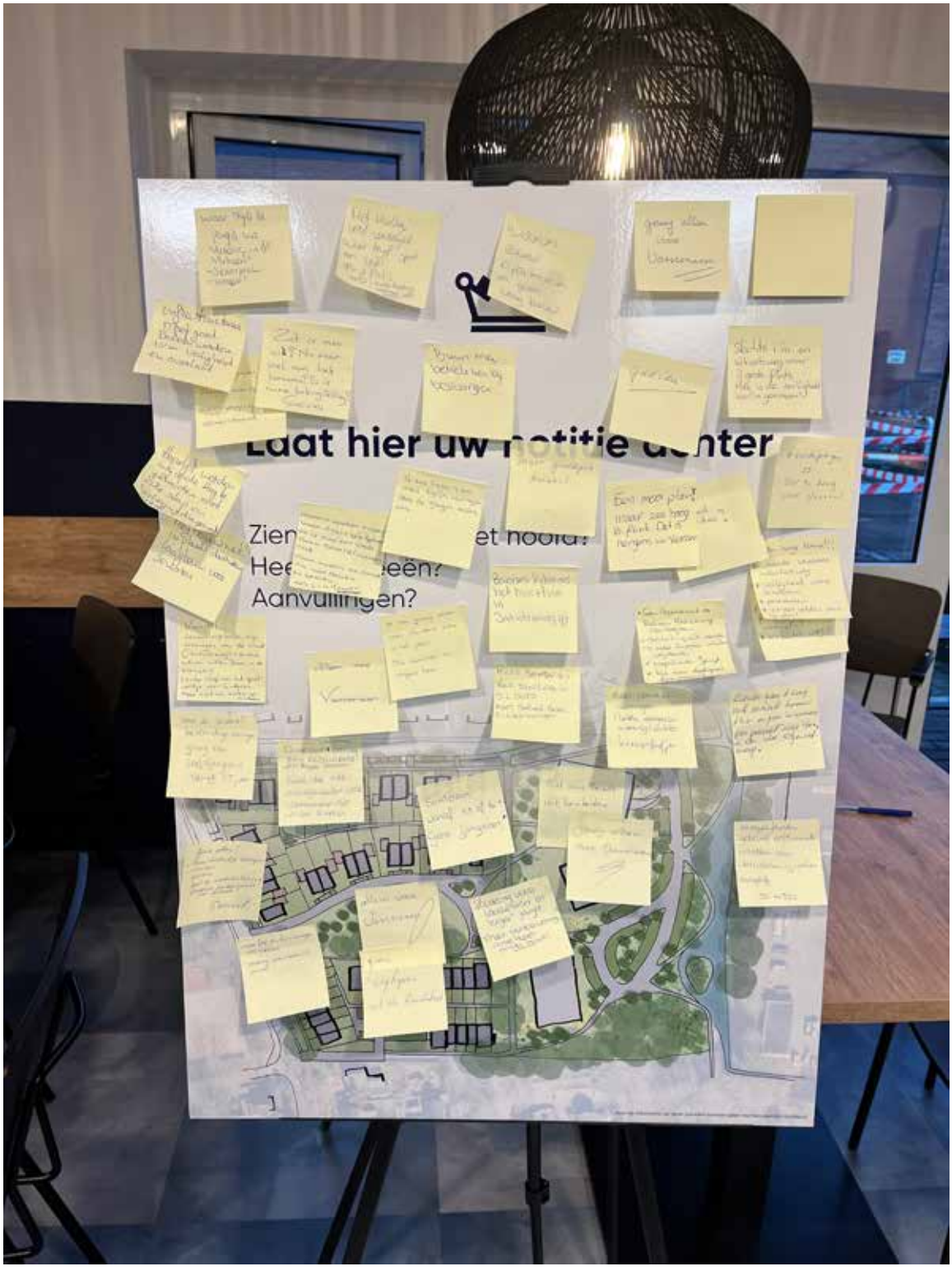






28 mei 2024

Notities inloopbijeenkomst



28 mei 2024

Notities en opmerkingen

Speelveld behouden

- Waar blijft de jeugd uit Vaassen in dit verhaal? Skatebaan, voetbal?
- Het hockeyveld verdwijnt waar blijft sport en spel ipv 3 flats. Kinderboerderij, voetbal speelveld
- Waarom overal huizen. Waar blijft de jeugd. Er is hun een skatebaan beloofd/voetbal veld. Waar moet de jeugd nu voetballen en spelen. Wij zijn tegen
- Uitzicht weg
- Waardevermindering !!!

Alleen voor Vaassenaren

- Graag alleen voor Vaassenaren (vijfmaal)
- Geen “wegkopers” uit de Randstad.
- Meer koop dan huurwoningen voor starters Voorrang voor mensen uit Vaassen.
- Voorrang voor Vaassenaren en “eigen” jeugd. Meer starterswoningen om te kopen minder huur!

Infrastructuur

- Slechts 1 in- en uitgangsweg voor 3 grote flats. Hoe is de veiligheid hierin genomen?
- Infrastructuur moet goed bekeken worden i.v.m. veiligheid en overlast

Type woningen/doelgroep

- Meer rijtjeswoningen
- Ik zou graag meer voor starters zien in het plan. Die kunnen nergens heen.(vijfmaal)
- Meer seniorenwoningen (tweemaal)
- Alleen senioren woningen Geen jongeren!
- Waarom zoveel appartementen en geen laag bouw
- Lichte woningen
- Verwarmen met restwarmte Royal Vaasen (tweemaal)

Soorten huizen

- Een mooi plan!
- Maar zes hoog is flink. Dat is nergens in Vaassen. (vijfmaal)
- Per perceel 'vrije' bouw is een idee. Eigen ontwerp.
- Drukke verkeer industrieweg. Veiligheid voor kinderen. Parkeren. Uitlaatvelden voor honden.
- Inkijk van de flats bij bestaande woningen!
- Balkons recht tegenover huizen
- Voorstel. Levensloopbestendige woningen aan de straat (Industrieweg) oudere mensen willen leven in de levendigheid. 2 onder 1 kap aan het speelveldje voor kinderen. Meer zicht van ouders op kinderen.
- Geen appartement. Rug aan rugwoningen. Geen hoogbouw. Ontsluiting wijk veranderen. 2 onder 1 kappers industrieweg draaien. Mogelijkheden jeugd. Kijk naar doelgroep doorstroming

Proces

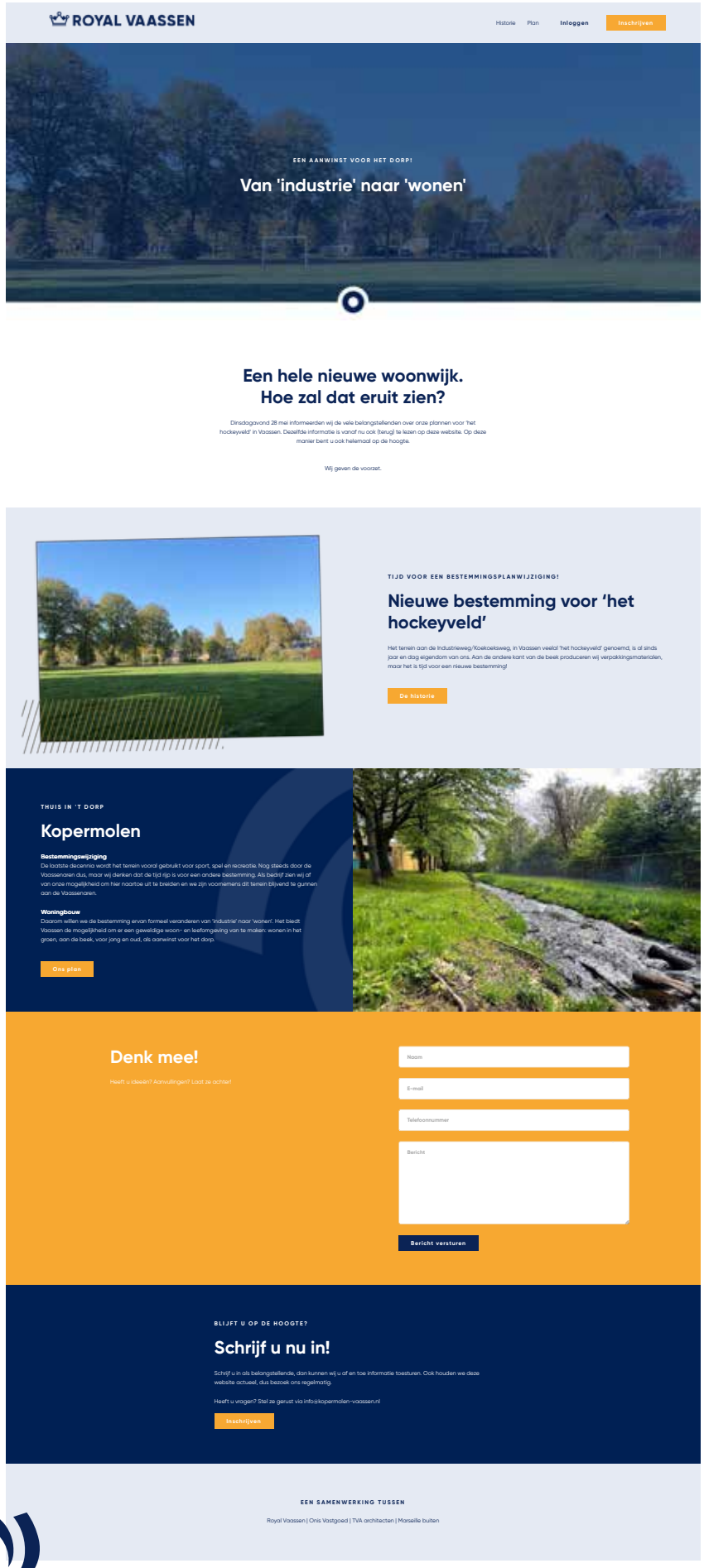
- Buurt meer betrekken bij beslissingen
- Niet aan Triada uitbesteden.
- Hopelijk worden wij op de hoogte gehouden met elke stap en beslissing die gemaakt wordt.

Overig

- Ziet er mooi uit! Nu maar snel aan het bouwen! Er is ruime belangstelling! Succes
- Goed idee (viermaal)
- Goed plan! Levensloopbestendige woningen. Starters. Gezinnen. Speel- en wandelgelegenheid. Voldoende parkeerruimte voor bezoek? Succes

28 mei 2024

Website





Historie Plan **Inloggen** **Inschrijven**



DENIS VAN
keyveld'

chtige stukje
ssen

et 'groene' deel dus, stonden huizen voor onze
volkstuinen gehouden en er was hier zelfs een
waarom dit bij u waarschijnlijk bekend is als 'het
yveld'.

Vaassenaren met groene vingers huren een stukje grond en maken er hun moestuin van

? - 2002

Jong en oud kan gebruikmaken van de velden voor sport, spel en recreatie

2003 - nu

BOUWEN VOLGENS

Het bestemmingsplan nu

Ons bedrijfsterrein
Vaassen en Royal Vaassen horen bij elkaar. Al meer dan 150 jaar zijn wij actief in het hart van het dorp en terwijl Vaassen om ons heen groeide, groeiden wij als bedrijf. Nog steeds zijn wij een betrokken werkgever in het dorp. Waar u als "buur" misschien niet dagelijks bij stilstaat, is dat ons bedrijfsterrein van oudsher verder reikt dan u op het eerste oog ziet.

Groeimogelijkheid
Het 'groen' aan de Industrieweg/Koekoeksweg is namelijk al sinds jaar en dag ons eigendom. Dit bedrijfsterrein is altijd onze groeimogelijkheid geweest en heeft nog steeds de formele bestemming 'aluminiumverwerkende industrie'. Toch hebben wij onze bedrijvigheden altijd aan de andere kant van de beek kunnen houden.

or een
planwijziging!

plan

RKING TUSSEN

TVA architecten | Marseille buiten

rivacyverklaring Door: Hartje Wonen & Door Doreen

ROYAL VAASSEN

Historie Plan **Inloggen** **Inschrijven**



Samenleven in één groene, nieuwe wijk

VOOR ALLE VAASSENAREN!

Ons plan

Dit deel van ons bedrijfsterrein is altijd een groeimogelijkheid voor ons geweest en nog steeds heeft het de formele bestemming 'aluminiumverwerkende industrie'. Groei naar dat deel van het dorp, dat is geen goed idee. Nu niet en in de toekomst niet. Daarom is het tijd voor een nieuwe bestemming voor dit terrein.

Ons voornemen is het blijvend te gunnen aan de Vaassenaren. Daartoe willen wij de bestemming formeel veranderen van 'industrie' naar 'wonen' en zo zullen Vaassen, de mogelijkheid geven om er een geweldige woon- en leefomgeving van te maken: Wonen in het groen, aan de beek, voor jong en oud, als aanwinst voor het dorp.



DE UITGANGSPUNTEN VOOR DEZE PLEK

- Wonen in het hart van Vaassen
- Passend voor alle levensfasen
- Woningen in alle prijsklassen

- Leven en opgroeien in het groen
- Spelen aan de beek
- Recreëren op het veld

- Behoud van de oude bomen
- Ruimte geven aan het water
- Aanmoedigen van biodiversiteit

Hoe wij het voor ons zien







VOOR IEDEREEN, VOOR ALLE LEVENSFASEN

Starterswoningen, appartement, twee-onder-één-kappers, vrijstaande woning en levensloopbestendige woningen

BLIJFT U OP DE HOOGTE?

Schrijf u nu in!

Schrijf u in als belangstellende, dan kunnen wij u af en toe informatie toesturen. Ook houden we deze website actueel, dus bezoek ons regelmatig.

Heeft u vragen? Stel ze gerust via info@kopermolen-vaassen.nl

Inschrijven

EEN SAMENWERKING TUSSEN

Royal Vaassen | Onis Vastgoed | TVA architecten | Marseille buiten

Copyright 2024 Kopermolen Vaassen Disclaimer en Privacyverklaring Door: Hartje Wonen & Door Doreen

28 mei 2024 t/m 17 juni 2024
Opmerkingen via website en email

31-05-2024

- Goedemiddag, ik heb begrepen uit de media dat er plannen zijn om woningen te bouwen op deze locatie. Ik woon dichtbij deze locatie en ben tegen woningbouw zoals omschreven in jullie plan. Het is al een ontzettende drukke omgeving met veel verkeer. Van de koekoek en alle woonwijken zoals o.a. berkenoord e.d. En al het verkeer wat naar het centrum van Vaassen gaat en naar Apeldoorn. Ook het bouwverkeer zal veel overlast geven.
  De groene grasvelden geven juist een heerlijk groene omgeving en het is al zo vol gebouwd in dit gebied in Vaassen. Uitwijken naar de buitenwijken lijkt mij dan ook wenselijk.

- Misschien samenwerken met http://ruimtevooradvies.nl/ een idee. Zij kunnen waarschijnlijk voorzien in advies omtrend het groen in de nieuw te bouwen wijk.

- Belangstelling voor huurwoning

- Ik hoorde het al via de mond op mond reclame en vervolgens een stukje in de krant, een plan voor de twee mega grasvelden. Wat super gaaf! Jullie website (leuk ook de historie) ziet er goed uit, ik hoop dat jullie veel support krijgen :) Overigens was ik ook al erg te spreken over hoe jullie het veld gemaaid hebben dit jaar, ineens niet meer een mega vlakte maar allemaal leuke verdwaal paadjes. Rest mij 1 vraag, in jullie tekeningen zie ik vrij veel groen met paden, komt dat aan de buitenkant zodat het beschikbaar blijft voor iedereen/ mooiere loop route het dorp in of wordt dat meer voor de bewoners zelf? Das puur nieuwsgierigheid hoor, linksom of rechtsom weten we over een paar jaar toch niet anders meer en hoe tof dat jullie woonplekken gaan creëeren zo dicht bij t centrum.Heel veel succes met alle vervolg stappen!

- Graag zou ik in contact komen met iemand/degene die de voorstellen en ideeën vanuit de buurt inventariseert. Ben woonachtig recht tegenover het desbetreffende veld.

01-06-2024

- Wat een leuk project hebben jullie! Helaas kon ik afgelopen dinsdag niet bij de info avond zijn, maar ik ben wel heel benieuwd naar de plannen. Op de website heb ik verschillende dingen kunnen vinden, maar geen info over de prijzen en tijdslijnen. Kunnen jullie daar meer over vertellen? Ik hoor het graag!

02-06-2024

- We zouden het ook een goed idee vinden als er een paar kavels werden gecreëerd waar mensen een eigen huis volgens eigen ontwerp op mogen bouwen.

03-06-2024

- Ik wil graag meedenken, betrokken worden zoals u kunt zien aan mijn post op LinkedIn. Ik ben van af het begin betrokken geweest bij de opstelling en de ondertekening van de intentie verklaring met het https://hetvlinderhuisepe.nl/, Vebego groen, gemeente Epe en Triada en zie woningbouw op het hockeyveld in Vaassen als een grote kans om daar zo vroeg mogelijk invullen aan te kunnen geven.

06-06-2024

- Appartementen met een mooie ruime balkon en energie zuinige woningen

09-06-2024

- Wij hebben via het weekblad de Sprengen het plan gezien m.b.t. woningbouw aan de Industrieweg/ Koekoeksweg. Wij wonen in Wenum Wiesel en zijn op een leeftijd gekomen om naar een andere woning uit te zien. In ons geval een levensloopbestendige woning. Wij waren direct geïnteresseerd in het plan en de omgeving waarin de bouw gerealiseerd gaat worden. Hoewel wij volledig gericht zijn op Vaassen qua voorzieningen (zoals boodschappen, apotheek, dierenarts etc.) zijn wij officieel geen Vaassenaren
  Vandaar onze vraag/verzoek of het voor ons mogelijk is om in te schrijven voor een levensloopbestendige woning. En in hoeverre is dit reëel?

- Mijn vraag is wel soort woningen worden er gebouwd En hoe gaat het met de lotingen. Als er appartementen gebouwd worden hebben wij er wel belangstelling voor

10-06-2024

- Tot nu toe hebben wij geen verder op- of aanmerkingen en zijn benieuwd naar verdere mededelingen over dit toch wel mooi project.

12-06-2024

- Volgens de Maquette Kopermolen die wij op 28 mei te zien kregen, is het voornemen om aan de Koekoeksweg tegenover de tennisbaan rijtjeswoningen te gaan bouwen; goedkope huur- of koopwoningen, dat is ons niet geheel duidelijk.
  Gezien de gehele koekoeksweg aan deze kant al rijtjeswoningen heeft (huur) behalve de woning Koekoekweg 41, lijkt het ons beter en mooier om in plaats van een rij van 5 of 6 woningen, hier 2 of 3 vrijstaande woningen neer te zetten.
  Vanuit onze woning kijken we rechts van de woning al op huur rijtjeswoningen. En nu is het plan om links van onze woning weer een rij woningen neer te zetten.
  Wij denken dat het algehele straatbeeld ten goede komt wanneer er enkele vrijstaande woningen op deze plek komen.
  Dit zal tevens de waarde van de naast en tegen-overliggende koopwoningen niet of hoegenaamd niet benadelen.

- Planning start bouw? Wanneer bestemming wijziging?

- Goedendag ik heb een vraag over de woningen. Komen er ook appartementen? We hebben daar wel belangstelling voor. Kunt u zeggen hoe het gaat met de lozingen? En wat de prijsklasse van de appartementen zijn?

14-06-2024
- Wij hebben interesse in een levensloopbestendige woning of een appartement. Wij hopen alleen dat er ruimte is voor drie slaapkamers. Kunt u aangeven wanneer de realisatie van dit project plaatsvindt en prijsindicaties?

14-06-2024
- Appartementen gebouwen te dicht op huizen van Industrieweg

15-06-2024
- Mijn vraag is waarom er zo hoog moet worden gebouwd?

17-06-2024
- Er wordt gesuggereerd dat het terrein blijvend wordt teruggegeven aan de Vaassenaren. Echter het is volstrekt onduidelijk of de huizen alleen bestemd zijn voor mensen die in de gemeente Epe wonen.

- De levensloopbestendige woningen zijn geplaatst aan de groene ruimte in het midden van het plan. Wat precies de plannen met het groen zijn weet ik niet, maar ik zou mij voor kunnen stellen dat het een speelplek voor kinderen wordt uit het nieuwe wijkje. Zou het dan niet verstandig zijn om de 2 onder 1 kap huizen aan de Industrieweg om te ruilen met de levensloopbestendige woningen? Het aantal komt niet helemaal overeen, maar wat extra levensloopbestendige huizen, maakt het plan in ieder geval niet slechter (gezien de grote vraag naar dit soort huizen).

- De appartementencomplexen zijn 4, 5 en 6 laags. Dat is voor Vaassense begrippen ongekend hoog. Ik denk dat 3 a 4 lagen eigenlijk wel de max zijn, wat ook landschappelijk beter lijkt.

- Parkeergarages onder de appartementen zou te duur worden heb ik begrepen. Ik wil toch nog vragen om hier goed over na te denken (zeker bij de koopappartementen). Gezien de oude bomen die er staan is parkeren sowieso een issue. Auto's parkeren op de plekken waar bomen staan, is funest voor de wortels en dus funest voor het behoud van de bomen.

- De bomen worden behouden is het uitgangspunt. Tijdens de informatieavond werd genoemd dat er toch 3 bomen moeten verdwijnen. Hoe zit dit?.

- Het water wordt in de wijk gebracht. Graag rekening houden met de natuurwaarde van de beek. Hierin 'wonen' onder andere de beekprik.

- Door extra huizen zal het verkeer toenemen. Hoe wordt omgegaan met de verkeersveiligheid?

- Nok hoogte volgens enkele experts te hoog. Zie ook Suikerbrink, Vulcanus en Vogelbuurt. Mag volgens bestemmingsplan 9 mts zijn. Dit zijn max 3 verdiepingen.

- Waarde vermindering voor huizen recht tegenover het hockeyveld

- Balkons recht tegenover huizen.

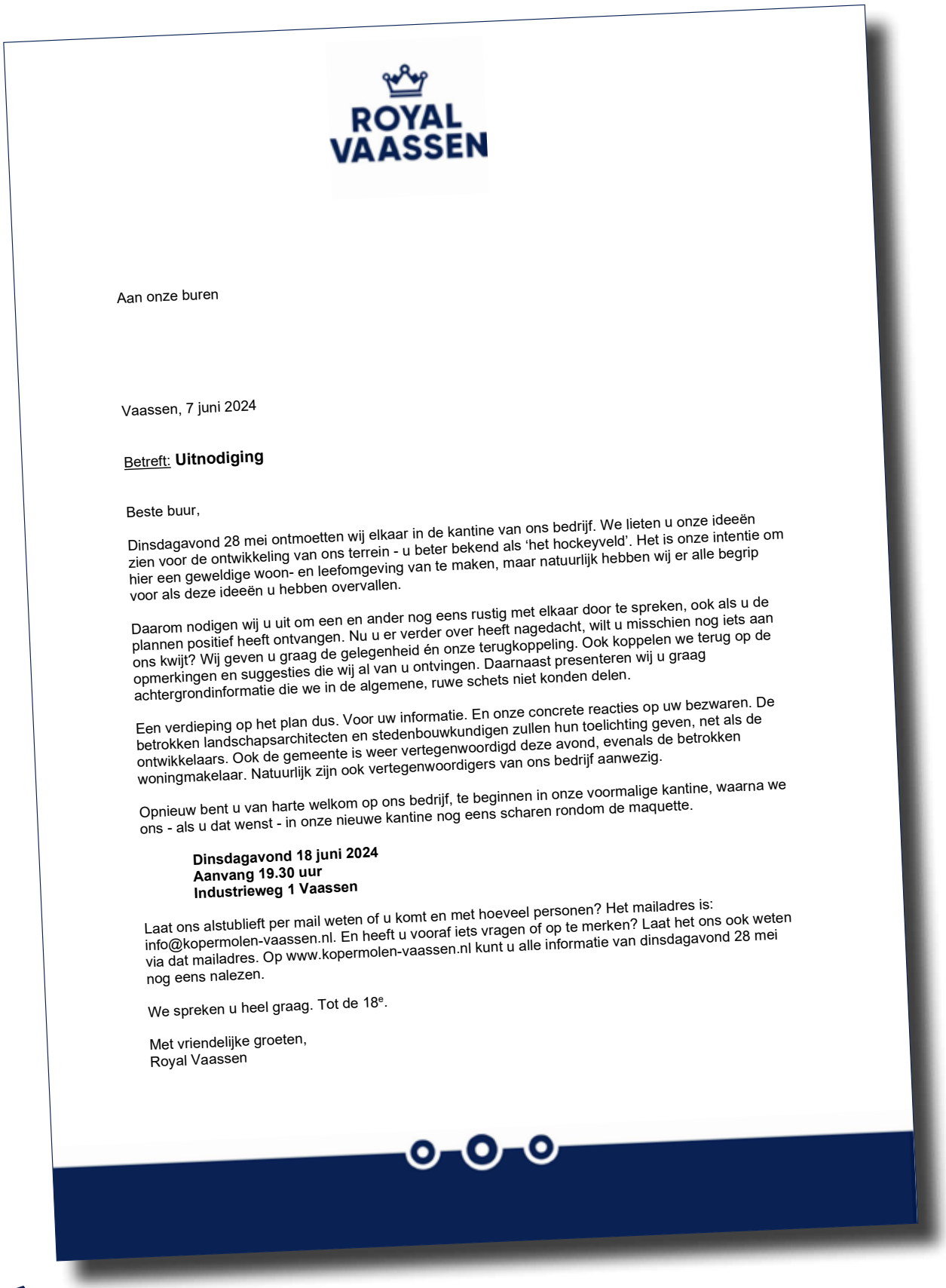
- Uitweg naar Industrieweg gaat lichtoverlast geven van auto's die daar uitrijden. Waarom Dr Windemullerweg niet recht door trekken zoals nu ook het geval is.

- Waardevermindering van mijn huis door de appartementen zo dicht er op.

- De plaatsing van het eerste appartementen complex is voor mij en de buurt echter onacceptabel

7 juni 2024

Uitnodiging buren (met zicht)



ROYAL VAASSEN

Aan onze buren

Vaassen, 7 juni 2024

Betreft: **Uitnodiging**

Beste buur,

Dinsdagavond 28 mei ontmoetten wij elkaar in de kantine van ons bedrijf. We lieten u onze ideeën zien voor de ontwikkeling van ons terrein - u beter bekend als 'het hockeyveld'. Het is onze intentie om hier een geweldige woon- en leefomgeving van te maken, maar natuurlijk hebben wij er alle begrip voor als deze ideeën u hebben overvallen.

Daarom nodigen wij u uit om een en ander nog eens rustig met elkaar door te spreken, ook als u de plannen positief heeft ontvangen. Nu u er verder over heeft nagedacht, wilt u misschien nog iets aan ons kwijt? Wij geven u graag de gelegenheid én onze terugkoppeling. Ook koppelen we terug op de opmerkingen en suggesties die wij al van u ontvingen. Daarnaast presenteren wij u graag achtergrondinformatie die we in de algemene, ruwe schets niet konden delen.

Een verdieping op het plan dus. Voor uw informatie. En onze concrete reacties op uw bezwaren. De betrokken landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen zullen hun toelichting geven, net als de ontwikkelaars. Ook de gemeente is weer vertegenwoordigd deze avond, evenals de betrokken woningmakelaar. Natuurlijk zijn ook vertegenwoordigers van ons bedrijf aanwezig.

Opnieuw bent u van harte welkom op ons bedrijf, te beginnen in onze voormalige kantine, waarna we ons - als u dat wenst - in onze nieuwe kantine nog eens scharen rondom de maquette.

Dinsdagavond 18 juni 2024
Aanvang 19.30 uur
Industrieweg 1 Vaassen

Laat ons alstublieft per mail weten of u komt en met hoeveel personen? Het mailadres is: info@kopermolen-vaassen.nl. En heeft u vooraf iets vragen of op te merken? Laat het ons ook weten via dat mailadres. Op www.kopermolen-vaassen.nl kunt u alle informatie van dinsdagavond 28 mei nog eens nalezen.

We spreken u heel graag. Tot de 18e.

Met vriendelijke groeten,
Royal Vaassen

18 juni 2024

Buren bijeenkomst

Hieronder een samengevatte weergave van de besproken punten tijdens de buren bijeenkomst van 18 juni 2024:

- Een aantal bewoners voelden zich op de bijeenkomst van 28 mei overvallen door het plan en gepasseerd bij besluitvorming. Met name appartementen en de hoogte liggen gevoelig.
- Verdraaiing appartementencomplex aan de Industrieweg wordt gewaardeerd. Bij uitwerking rekeninghouden met het bouwvolume. Architectonische vriendelijk en minder massief uitwerken. Schuine daken met oversteek zijn goede suggesties uit de buurt.
- Suggestie om vier appartementen ipv drie te maken, zodat het minder massief is
- Zorgen ten aanzien van uitrit appartementencomplexen op Industrieweg.
- Zorgen om veiligheid (hardrijden/gevaarlijk situaties) Industrieweg en Koekoeksweg. Afdeling verkeer goed naar laten kijken en onderbouwen hoe het kan verbeteren.
- Suggestie wisselen huizen vrijstaand en rijwoningen is voor de gemeente stedenbouwkundig niet passend.
- Voorstel voor soort van gebogen ventweg voor de Industrieweg langs, zodat er meer groen tussen nieuwe en bestaande woningen komt. Minder hinder van mogelijk inschijnende koplampen. Gaan wij onderzoeken.
- Parkeren onder/nabij bestaande bomen goed onderzoeken: het ontwerp is om de huidige weg te versmallen en op de vrijgekomen ruimte te parkeren. Bomen wordt niet aangetast.
- Inrit parkeerplaats bij rijwoningen iets verleggen.
- Onderzoek naar juridische mogelijkheden Vaassen voor Vaassenaren.



18 juni 2024
Presentatie

Van harte
welkom bij
Royal Vaassen

18 juni 2024

ROYAL VAASSEN



Wij vertellen u graag over onze ideeën

voor dit prachtige **stukje Vaassen**



De locatie
- eigendom van Royal Vaassen -

Laat hier uw notitie achter

Dat kan ook
via de website
kopermolen-vaassen.nl
of per mail
info@kopermolen-vaassen.nl

Uw ideeën zijn waardevol



Speelveld behouden

- Waar blijft de jeugd uit Vaassen in dit verhaal? Skatebaan, voetbal?
- Het hockeyveld verdwijnt waar blijft sport en spel ipv 3 flats. Kinderboerderij, voetbal speelveld
- Waarom overal huizen. Waar blijft de jeugd. Er is hun een skatebaan beloofd/voetbal veld. Waar moet de jeugd nu voetballen en spelen. Wij zijn tegen
- Uitzicht weg
- Waardevermindering !!!

Organisatie van speelvelden en toezeggingen zijn voor de gemeente

In dit ontwerp is groen ingebouwd (veel behouden) en geen sport maar wel spel

Alleen voor Vaassenaren

- Graag alleen voor Vaassenaren (vijfmaal)
- Geen "wegkopers" uit de Randstad.
- Meer koop dan huurwoningen voor starters Voorrang voor mensen uit Vaassen.
- Voorrang voor Vaassenaren en "eigen" jeugd. Meer starterswoningen om te kopen minder huur!

In principe: Ja.
In detail moeten evt juridische belemmeringen uitgezocht worden

Infrastructuur

- Slechts 1 in- en uitgangsweg voor 3 grote flats. Hoe is de veiligheid hierin genomen?
- Infrastructuur moet goed bekeken worden i.v.m. veiligheid en overlast

Zie mogelijke plan aanpassingen

Type woningen/doelgroep

- Meer rijtjeswoningen
- Ik zou graag meer voor starters zien in het plan. Die kunnen nergens heen.(vijfmaal)
- Meer seniorenwoningen (tweemaal)
- Alleen senioren woningen Geen jongeren!
- Waarom zoveel appartementen en geen laag bouw
- Lichte woningen
- Verwarmen met restwarmte Royal Vaasen (tweemaal)

Gemeentelijk beleid van gemengde bewoning wordt gevolgd (woonagenda)

Appartementen maken aantallen mogelijk die nodig zijn

Restwarmte: helaas: Royal Vaassen benut zijn eigen restwarmte

Soorten huizen

- Een mooi plan!
- Maar zes hoog is flink. Dat is nergens in Vaassen. (vijfmaal)
- Per perceel 'vrije' bouw is een idee. Eigen ontwerp.
- Drukke verkeer industrieweg. Veiligheid voor kinderen. Parkeren. Uitlaatvelden voor honden.
- Inkijk van de flats bij bestaande woningen!
- Balkons recht tegenover huizen
- Voorstel. Levensloopbestendige woningen aan de straat (Industrieweg) oudere mensen willen leven in de levendigheid. 2 onder 1 kap aan het speelveldje voor kinderen. Meer zicht van ouders op kinderen.
- Geen appartement. Rug aan rugwoningen. Geen hoogbouw. Ontsluiting wijk veranderen. 2 onder 1 kappers industrieweg draaien. Mogelijkheden jeugd. Kijk naar doelgroep doorstroming

Zes hoog in middelste appartementblok wordt vijf hoog (zie mogelijke plan aanpassingen)

Geen vrije bouw

Verkeer: zie aangepast voorstel

Inkijk: mensen kijken recht vooruit

Balkons tegenover huizen: ie mogelijke plan aanpassingen

Rug aan rugwoningen past niet bij programma en (gemeentelijk) ambitieniveau

Proces

- Buurt meer betrekken bij beslissingen
- Niet aan Triada uitbesteden.
- Hopelijk worden wij op de hoogte gehouden met elke stap en beslissing die gemaakt wordt.

Overig

- Ziet er mooi uit! Nu maar snel aan het bouwen! Er is ruime belangstelling! Succes
- Goed idee (viermaal)
- Goed plan! Levensloopbestendige woningen. Starters. Gezinnen. Speel- en
- wandelgelegenheid. Voldoende parkeerruimte voor bezoek? Succes

Triada is een wens van de gemeente en daarmee ook voor ons

Definitief plan inclusief wijzigingen worden gecommuniceerd

Via website en per mail

- Appartementen gebouwen te dicht op huizen van Industrieweg
- Nok hoogte volgens enkele experts te hoog. Zie ook Suikerbrink, Vulcanus en Vogelbuurt. Mag volgens bestemmingsplan 9 mts zijn. Dit zijn max 3 verdiepingen.
- Waarde vermindering voor huizen recht tegenover het hockeyveld
- Balkons recht tegenover huizen.
- Uitweg naar Industrieweg gaat lichtoverlast geven van auto's die daar uitrijden. Waarom Dr Windemullerweg niet recht door trekken zoals nu ook het geval is.
- Waardevermindering van mijn huis door de appartementen zo dicht er op.
- De plaatsing van het eerste appartementen complex is voor mij en de buurt echter onacceptabel
- Ik hoorde het al via de mond op mond reclame en vervolgens een stukje in de krant, een plan voor de twee mega grasvelden. Wat super gaaf! Jullie website (leuk ook de historie) ziet er goed uit, ik hoop dat jullie veel support krijgen :) Overigens was ik ook al erg te spreken over hoe jullie het veld gemaaid hebben dit jaar, ineens niet meer een mega vlakte maar allemaal leuke verdwaal paadjes. Rest mij 1 vraag, in jullie tekeningen zie ik vrij veel groen met paden, komt dat aan de buitenkant zodat het beschikbaar blijft voor iedereen/mooiere loop route het dorp in of wordt dat meer voor de bewoners zelf? Das puur nieuwsgierigheid hoor, linksom of rechtsom weten we over een paar jaar toch niet anders meer en hoe tof dat jullie woonplekken gaan creëeren zo dicht bij t centrum. Heel veel succes met alle vervolg stappen!
- Appartementen met een mooie ruime balkon en energie zuinige woningen
- Mijn vraag is wel soort woningen worden er gebouwd En hoe gaat het met de lotingen. Als er appartementen gebouwd worden hebben wij er wel belangstelling voor

Via website en per mail

- Goedemiddag, ik heb begrepen uit de media dat er plannen zijn om woningen te bouwen op deze locatie. Ik woon dichtbij deze locatie en ben tegen woningbouw zoals omschreven in jullie plan. Het is al een ontzettende drukke omgeving met veel verkeer. Van de koekoek en alle woonwijken zoals o.a. berkenoord e.d. En al het verkeer wat naar het centrum van Vaassen gaat en naar Apeldoorn. Ook het bouwverkeer zal veel overlast geven. De groene grasvelden geven juist een heerlijk groene omgeving en het is al zo vol gebouwd in dit gebied in Vaassen. Uitwijken naar de buitenwijken lijkt mij dan ook wenselijk.
- Misschien samenwerken met http://ruimtevooradvies.nl/ een idee. Zij kunnen waarschijnlijk voorzien in advies omtrend het groen in de nieuw te bouwen wijk.
- Belangstelling voor huurwoning
- We zouden het ook een goed idee vinden als er een paar kavels werden gecreëerd waar mensen een eigen huis volgens eigen ontwerp op mogen bouwen.
- Wat een leuk project hebben jullie! Helaas kon ik afgelopen dinsdag niet bij de info avond zijn, maar ik ben wel heel benieuwd naar de plannen. Op de website heb ik verschillende dingen kunnen vinden, maar geen info over de prijzen en tijdslijnen. Kunnen jullie daar meer over vertellen? Ik hoor het graag!
- Ik wil graag meedenken, betrokken worden zoals u kunt zien aan mijn post op LinkedIn. Ik ben van af het begin betrokken geweest bij de opstelling en de ondertekening van de intentie verklaring met het https://hetvlinderhuisepe.nl/, Vebego groen, gemeente Epe en Triada en zie woningbouw op het hockeyveld in Vaassen als een grote kans om daar zo vroeg mogelijk invullen aan te kunnen geven.
- Tot nu toe hebben wij geen verder op- of aanmerkingen en zijn benieuwd naar verdere mededelingen over dit toch wel mooi project.
- Planning start bouw? Wanneer bestemming wijziging?

Via website en per mail

- Wij hebben via het weekblad de Sprengen het plan gezien m.b.t. woningbouw aan de Industrieweg/ Koekoeksweg. Wij wonen in Wenum Wiesel en zijn op een leeftijd gekomen om naar een andere woning uit te zien. In ons geval een levensloopbestendige woning. Wij waren direct geïnteresseerd in het plan en de omgeving waarin de bouw gerealiseerd gaat worden. Hoewel wij volledig gericht zijn op Vaassen qua voorzieningen (zoals boodschappen, apotheek, dierenarts etc.) zijn wij officieel geen Vaassenaren
  Vandaar onze vraag/verzoek of het voor ons mogelijk is om in te schrijven voor een levensloopbestendige woning. En in hoeverre is dit reëel?
- Goedendag ik heb een vraag over de woningen. Komen er ook appartementen? We hebben daar wel belangstelling voor. Kunt u zeggen hoe het gaat met de lozingen? En wat de prijsklasse van de appartementen zijn?
- Volgens de Maquette Kopermolen die wij op 28 mei te zien kregen, is het voornemen om aan de Koekoeksweg tegenover de tennisbaan rijtjeswoningen te gaan bouwen; goedkope huur- of koopwoningen, dat is ons niet geheel duidelijk.
  Gezien de gehele koekoeksweg aan deze kant al rijtjeswoningen heeft (huur) behalve de woning Koekoekweg 41, lijkt het ons beter en mooier om in plaats van een rij van 5 of 6 woningen, hier 2 of 3 vrijstaande woningen neer te zetten.
  Vanuit onze woning kijken we rechts van de woning al op huur rijtjeswoningen. En nu is het plan om links van onze woning weer een rij woningen neer te zetten.
  Wij denken dat het algehele straatbeeld ten goede komt wanneer er enkele vrijstaande woningen op deze plek komen.
  Dit zal tevens de waarde van de naast en tegenoverliggende koopwoningen niet of hoegenaamd niet benadelen.

Via website en per mail

- Wij hebben interesse in een levensloopbestendige woning of een appartement. Wij hopen alleen dat er ruimte is voor drie slaapkamers.
- Mijn vraag is waarom er zo hoog moet worden gebouwd?

  Er wordt gesuggereerd dat het terrein blijvend wordt teruggegeven aan de Vaassenaren. Echter het is volstrekt onduidelijk of de huizen alleen bestemd zijn voor mensen die in de gemeente Epe wonen.
- De levensloopbestendige woningen zijn geplaatst aan de groene ruimte in het midden van het plan. Wat precies de plannen met het groen zijn weet ik niet, maar ik zou mij voor kunnen stellen dat het een speelplek voor kinderen wordt uit het nieuwe wijkje. Zou het dan niet verstandig zijn om de 2 onder 1 kap huizen aan de Industrieweg om te ruilen met de levensloopbestendige woningen? Het aantal komt niet helemaal overeen, maar wat extra levensloopbestendige huizen, maakt het plan in ieder geval niet slechter (gezien de grote vraag naar dit soort huizen).
- De appartementencomplexen zijn 4, 5 en 6 laags. Dat is voor Vaassense begrippen ongekend hoog. Ik denk dat 3 a 4 lagen eigenlijk wel de max zijn, wat ook landschappelijk beter lijkt.
- Parkeergarages onder de appartementen zou te duur worden heb ik begrepen. Ik wil toch nog vragen om hier goed over na te denken (zeker bij de koopappartementen). Gezien de oude bomen die er staan is parkeren sowieso een issue. Auto's parkeren op de plekken waar bomen staan, is funest voor de wortels en dus funest voor het behoud van de bomen.
- De bomen worden behouden is het uitgangspunt. Tijdens de informatieavond werd genoemd dat er toch 3 bomen moeten verdwijnen. Hoe zit dit?.
- Het water wordt in de wijk gebracht. Graag rekening houden met de natuurwaarde van de beek. Hierin 'wonen' onder andere de beekprik.
- Door extra huizen zal het verkeer toenemen. Hoe wordt omgegaan met de verkeersveiligheid?

Vul de notities aan!

Dat kan ook
via de website
kopermolen-vaassen.nl
of per mail
info@kopermolen-vaassen.nl



Uw ideeën zijn waardevol

Een toelichting op het plan



Van 'industrie' naar 'wonen'

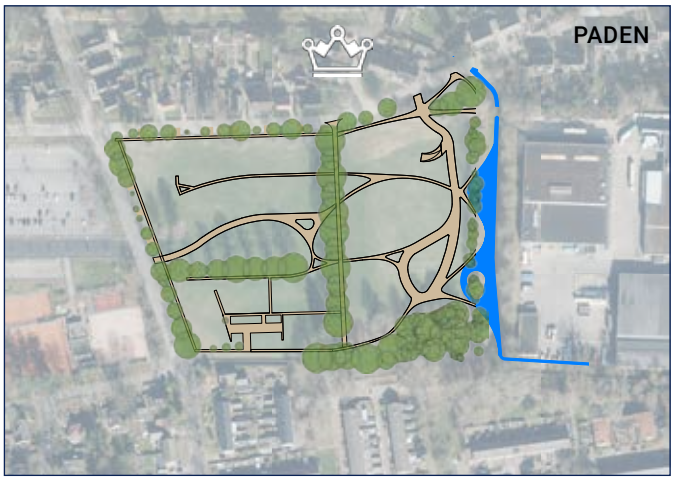




18 juni 2024

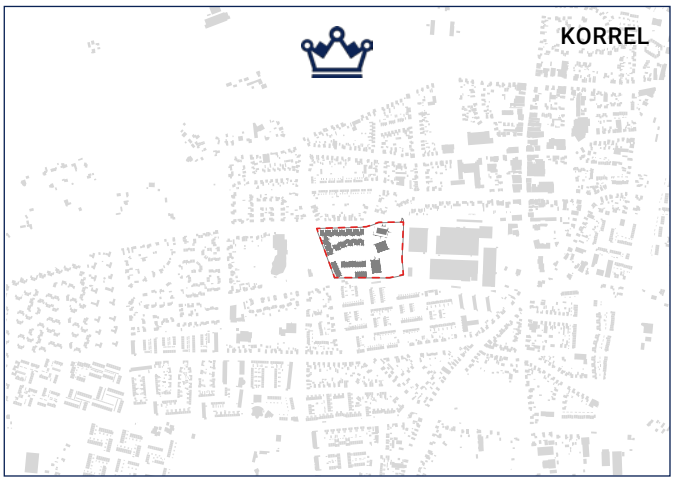
Presentatie





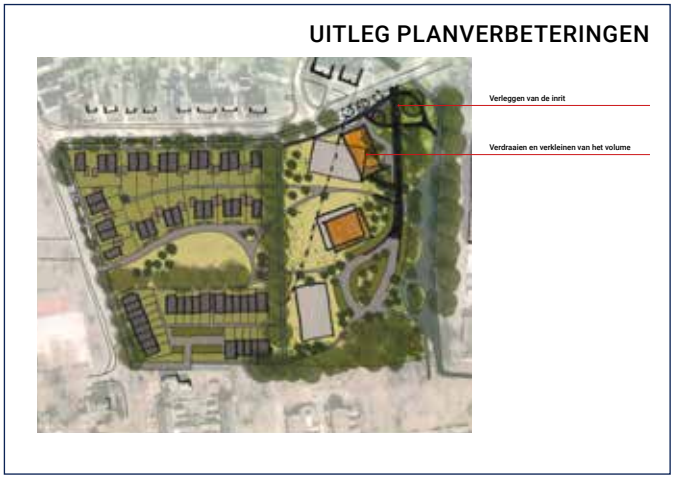


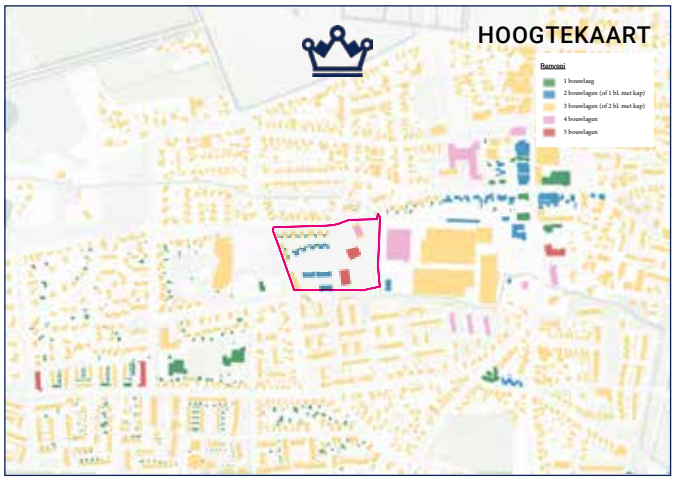
























Bedankt voor uw aandacht!



ROYAL VAASSEN · Ligtenberg MAKELAARS · marseille buiten ruimtelijk ontwerp · ONIS VASTGOED · TVA · Gemeente Epe

24 oktober 2024

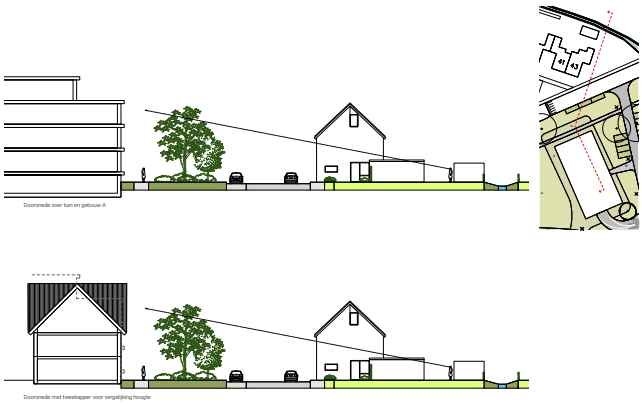
Bezoek bewoners Industrieweg 43



plankaart



doorsnede



impressie - zonder extra bomen



impressie - met twee extra bomen



impressie - zonder extra bomen



impressie - met twee extra bomen



impressie - zonder extra bomen



impressie - met twee extra bomen



impressie gebouw A



impressie in foto tuin



impressie in foto binnen



referenties







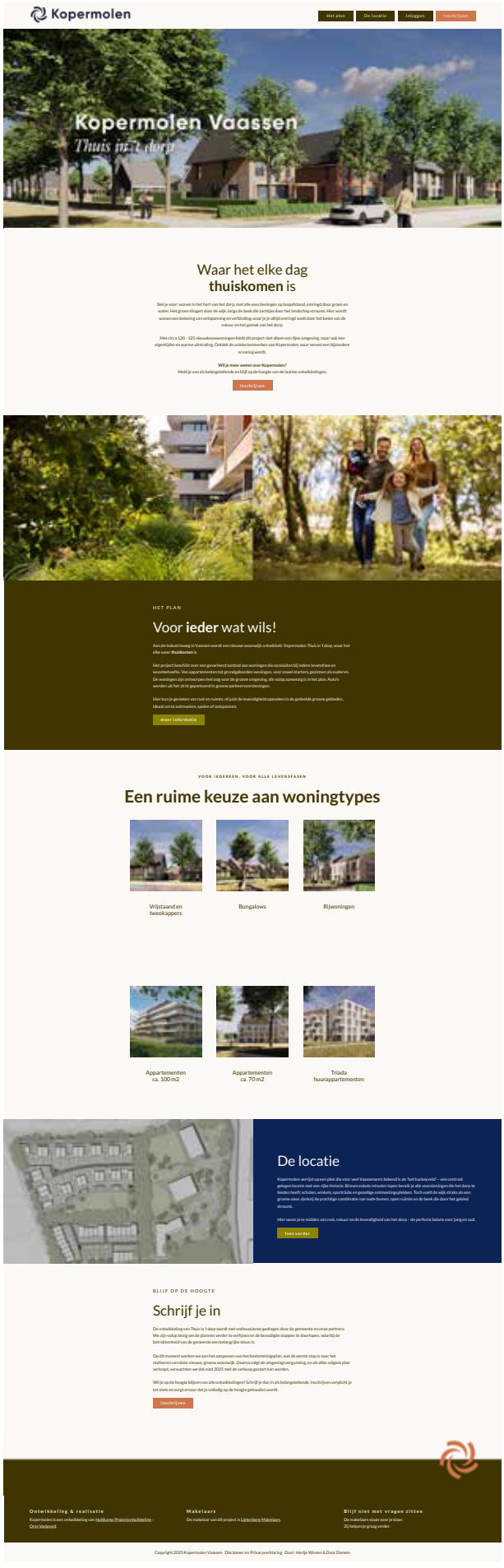


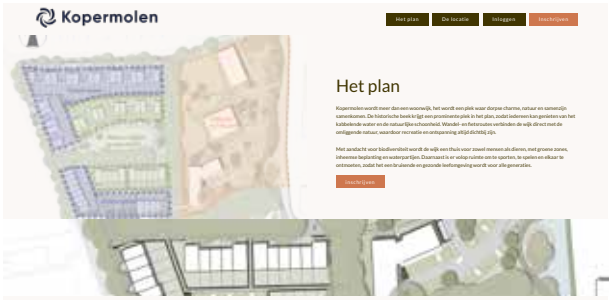


plattegrond gebouw A



december 2024
Update website







Objecten in het groen

Drie unieke appartementengebouwen, met elk een eigen uitstraling die perfect aansluit bij het parkachtige karakter van de wijk. Deze gebouwen vormen samen een harmonieus geheel en zorgen voor een afwisselend en levendig beeld in het groen. Met appartementen in verschillende prijsklassen – van **luxe** uitvoeringen tot **middeldure** appartementen en **huurappartementen voor Triada** – is er voor iedereen een passende plek. Hier woon je omringd door natuur, met alle comfort en voorzieningen binnen handbereik.

- Drie objecten met ieder een andere uitstraling, voor een afwisselend beeld in het park
- Extra aandacht voor ontmoeting in het openbaar gebied

Wonen aan het groene hart

Hier komen woningen die de natuur en het park centraal stellen. Met rijwoningen, **starterswoningen** en mogelijkheden voor **levensloopbestendige woningen** is er plek voor jong en oud. **Vrijstaande huizen** en **twee-onder-een-kapwoningen** versterken de groenrijke uitstraling, terwijl de informele inrichting de focus legt op het park. Hier nodigt de levendigheid van het groen uit tot samenkomen, ontspannen en genieten van alles wat de natuur te bieden heeft. Een unieke woonomgeving waar verbinding met het buitenleven vanzelfsprekend is.

- Focus op het park door de uniforme uitstraling
- Voorhuizen en woningen gericht op groene park
- Gebruik van verandes voor achterom van het middengebied





Dorps wonen

Genieten van het dorpse karakter in een moderne, groene omgeving. De wijk biedt een gevarieerd aanbod aan woningen, van **vrijstaande huizen** en **twee-onder-een-kapwoningen** tot ruime **rijwoningen**. Alle woningen zijn ontworpen met oog voor detail en sluiten naadloos aan bij de charmante en gemoedelijke uitstraling van het dorp.

- Kleinschalig, dorpse en organisch gegroeide geveel
- Voorhuizen en woningen zijn gericht op het groene park



Leven en opgroeien in het groen

De beek speelt een belangrijke rol in het ontwerp van de wijk. Niet alleen voegt het water een natuurlijke charme toe, het biedt ook recreatieve mogelijkheden en draagt bij aan de ecologische waarde van de omgeving.

Naast het water is er veel aandacht besteed aan het zaamoedigen van biodiversiteit in de nieuwe wijk. Het aanplanten van inheemse beplanting en het creëren van diverse leefgebieden zorgen ervoor dat flora en fauna hier een plek vinden.

Bovendien wordt het behoud van de oude bomen op het terrein als essentieel gezien. Deze bomen dragen niet alleen bij aan de karakteristieke uitstraling van de wijk, maar vormen ook een belangrijk leefgebied voor vogels, insecten en andere dieren.



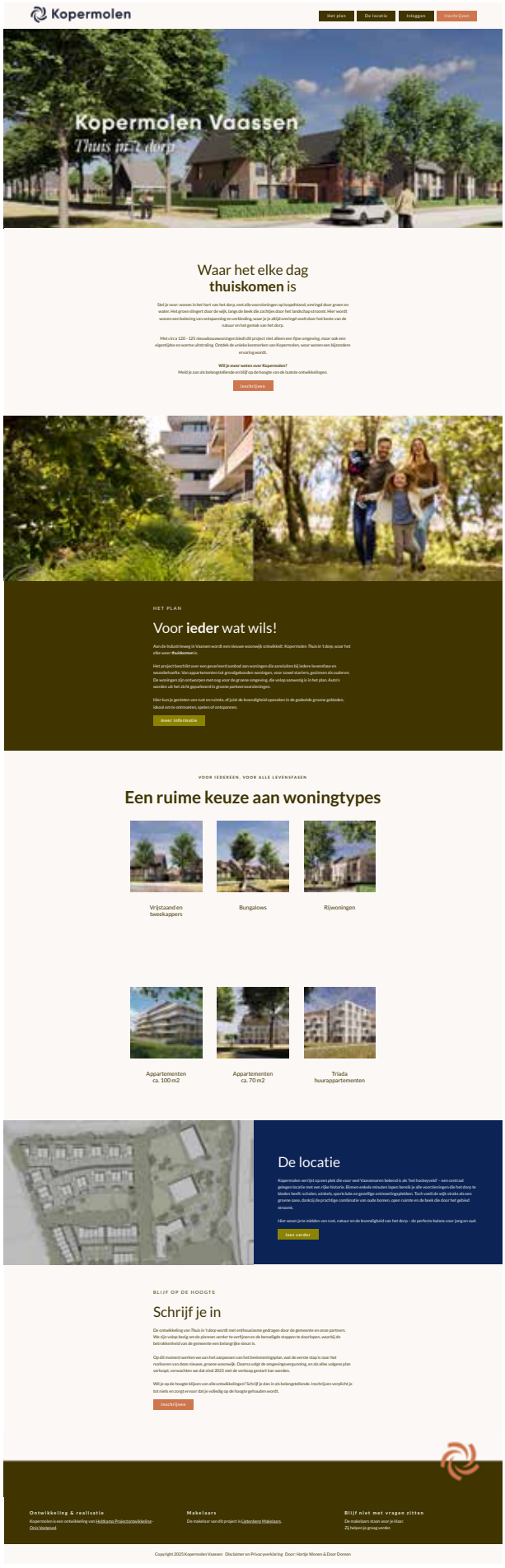
Ontwikkeling & realisatie
Kopermolen is een ontwikkeling van Holtkamp Projectontwikkeling - Orin Vastgoed.

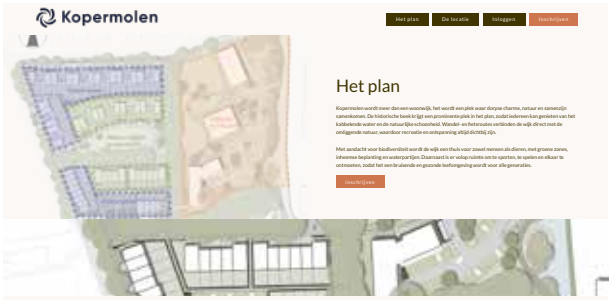
Makelaars
De makelaar van dit project is Lijmbeek Makelaars.

Blijf niet met vragen zitten
De makelaars staan voor je klaar.
Zij helpen je graag verder.

Copyright 2025 Kopermolen Vaassen Disclaimer en Privacyverklaring Door: Hartje Wonen & Door Doreen

december 2024
Update website







Objecten in het groen

Drie unieke appartementengebouwen, met elk een eigen uitstraling die perfect aansluit bij het parkachtige karakter van de wijk. Deze gebouwen vormen samen een harmonieus geheel en zorgen voor een afwisselend en levendig beeld in het groen. Met appartementen in verschillende prijsklassen – van **luxe** uitvoeringen tot **middeldure** appartementen en **huurappartementen voor Triada** – is er voor iedereen een passende plek. Hier woon je omringd door natuur, met alle comfort en voorzieningen binnen handbereik.

- Drie objecten met ieder een andere uitstraling, voor een afwisselend beeld in het park
- Extra aandacht voor ontmoeting in het openbaar gebied

Wonen aan het groene hart

Hier komen woningen die de natuur en het park centraal stellen. Met rijwoningen, **starterswoningen** en mogelijkheden voor **levensloopbestendige woningen** is er plek voor jong en oud. **Vrijstaande huizen** en **twee-onder-een-kapwoningen** versterken de groene/vrije uitstraling, terwijl de informele inrichting de focus legt op het park. Hier nodigt de levendigheid van het groen uit tot samenkomen, ontspannen en genieten van alles wat de natuur te bieden heeft. Een unieke woonomgeving waar verbinding met het buitenleven vanzelfsprekend is.



- Focus op het park door de uniforme uitstraling
- Voorhuizen en woningen gericht op groene park
- Gebruik van veranda's voor achterom van het middengebied



Dorps wonen

Genieten van het dorpse karakter in een moderne, groene omgeving. De wijk biedt een gevarieerd aanbod aan woningen, van **vrijstaande huizen** en **twee-onder-een-kapwoningen** tot ruime **rijwoningen**. Alle woningen zijn ontworpen met oog voor detail en sluiten naadloos aan bij de charmante en gemoedelijke uitstraling van het dorp.

- Kleinschalig, dorpse en organisch gegroeide gevoel
- Voorhuizen en woningen zijn gericht op het groene park





Leven en opgroeien in het groen

De beek speelt een belangrijke rol in het ontwerp van de wijk. Niet alleen voegt het water een natuurlijke charme toe, het biedt ook recreatieve mogelijkheden en draagt bij aan de ecologische waarde van de omgeving.

Naast het water is er veel aandacht besteed aan het zaamvoegen van biodiversiteit in de nieuwe wijk. Het aanplanten van inheemse beplanting en het creëren van diverse leefgebieden zorgen ervoor dat flora en fauna hier een plek vinden.

Bovendien wordt het behoud van de oude bomen op het terrein als essentieel gezien. Deze bomen dragen niet alleen bij aan de karakteristieke uitstraling van de wijk, maar vormen ook een belangrijk leefgebied voor vogels, insecten en andere dieren.



Ontwikkeling & realisatie

Kopermolen is een ontwikkeling van Holtkamp Projectontwikkeling - Orin Vastgoed.

Makelaars

De makelaar van dit project is Lijmbeek Makelaars.

Blijf niet met vragen zitten

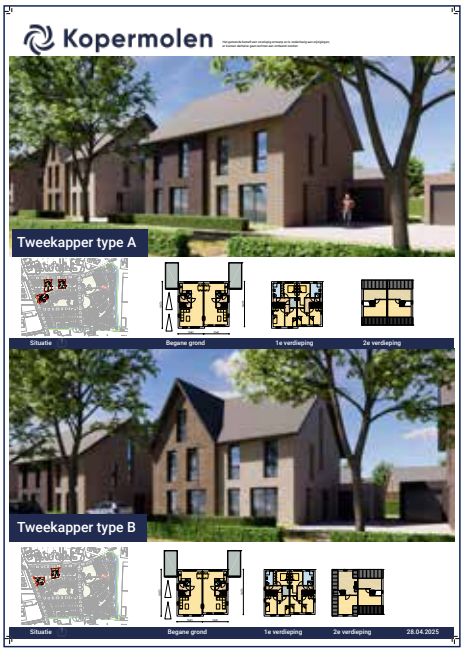
De makelaars staan voor je klaar.
Zij helpen je graag verder.

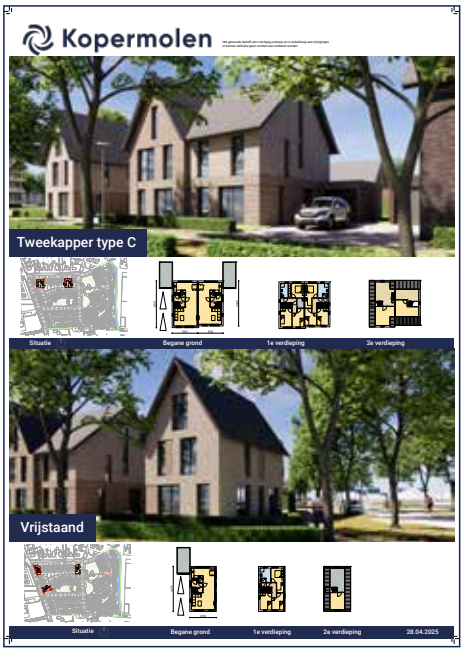
Copyright 2025 Kopermolen Vaassen Disclaimer en Privacyverklaring Door: Hartje Wonen & Door Doreen

28 april 2025

Inloop Ligtenberg Makelaars - Panelen

















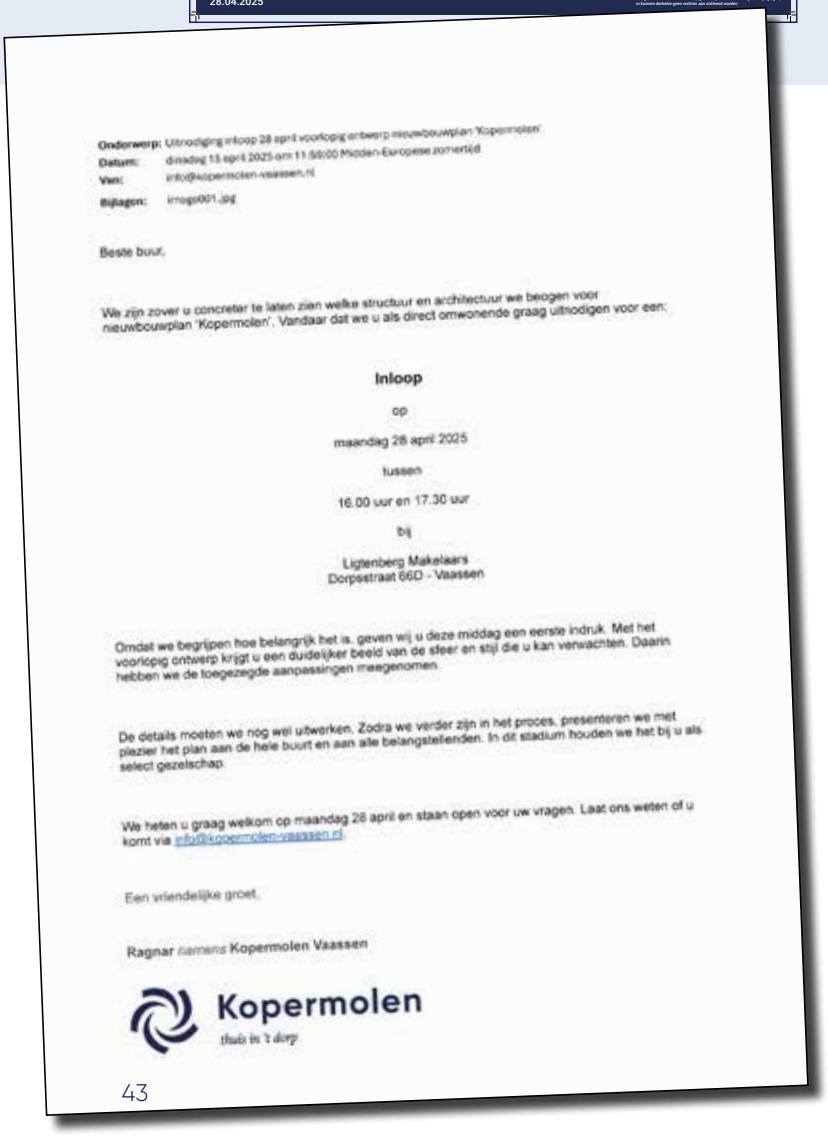


Ten opzichte van de stand van inloop juni 2024 is het project verder uitwerkt. De ontwerpen van de woningen en de appartementen complexen zijn verder uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. Dit ontwerp hebben wij op 28 april 2025 op het kantoor van Ligtenberg Makelaars tijdens een inloop voor omwonenden met behulp van panelen laten zien.

Hieronder een samengevatte weergave van de belangrijkste punten die besproken zijn tijdens de inloop:

- De grondgebonden woningen vindt iedereen mooi en passend, daarop komen geen opmerkingen.
- Van de appartementen complexen, en vooral complex A, wordt aangegeven dat (een deel van) de aanwezigen deze niet vindt passen bij het dorp.
- Complex A is te modern, (een deel van) de aanwezigen ziet liever een gebouw met een kap.





Onderwerp: Uitnodiging inloop 28 april voorlopig ontwerp nieuwbouwplan 'Kopermolen'
Datum: dinsdag 15 april 2025 om 11:56:00 Midden-Europese zomertijd
Van: info@kopermolen-vaassen.nl
Bijlagen: inloop001.jpg

Beste buur,

We zijn zover u concreter te laten zien welke structuur en architectuur we beogen voor nieuwbouwplan 'Kopermolen'. Vandaar dat we u als direct omwonende graag uitnodigen voor een:

Inloop

op

maandag 28 april 2025

tussen

16.00 uur en 17.30 uur

bij

Ligtenberg Makelaars
Dorpsstraat 66D - Vaassen

Omdat we begrijpen hoe belangrijk het is, geven wij u deze middag een eerste indruk. Met het voorlopig ontwerp krijgt u een duidelijker beeld van de sfeer en stijl die u kan verwachten. Daarin hebben we de toegezegde aanpassingen meegenomen.

De details moeten we nog wel uitwerken. Zodra we verder zijn in het proces, presenteren we met plezier het plan aan de hele buurt en aan alle belangstellenden. In dit stadium houden we het bij u als select gezelschap.

We heten u graag welkom op maandag 28 april en staan open voor uw vragen. Laat ons weten of u komt via info@kopermolen-vaassen.nl.

Een vriendelijke groet,

Ragnar *namens* Kopermolen Vaassen

Kopermolen
thuis in 't dorp

5 september 2025

Bezoek twee omwonenden

Naar aanleiding van de inloop op 28 april 2025 zijn er twee omwonenden uitgenodigd om met elkaar in gesprek te gaan over complex A. Meer specifiek over hoe deze in hun beleving, architectonisch, beter kan aansluiten bij het dorp. De architect heeft de eerder genomende punten meegenomen en vandaar uit een studie gemaakt met verschillende varianten. Deze studie hebben wij aan tafel met elkaar besproken.
Uit dit overleg zijn de volgende punten gekomen:

- Complimenten voor de architect, hij heeft goed geluisterd;
- Voorkeur voor studie 2;
- Voorkeur om complex A nog één meter naar achteren te verschuiven.

Er wordt afgesproken om variant 2 en de wijziging van de positie van complex A in een boekwerk samen te voegen en aan de twee bewoners toe te sturen.

Tevens wordt aangegven dat de wijzigingen voor complex A ook doorwerken voor de verdere uitwerking van complex B en C.


























STUDIE 5D


STUDIE 6A


STUDIE 6B


STUDIE 6C


STUDIE 6D


STUDIE 6E


STUDIE 6F


VOORKEURSVARIANT STUDIE 2

15 september 2025

Mail twee omwonenden

Onderwerp: Boekwerk gebouw A nav overleg 5-9 Kopermolen Vaassen
Datum: maandag 15 september 2025 om 12:00:00 Midden-Europese zomertijd
Van: Ragnar Hoek | Holtkamp Projectontwikkeling
Aan: xxx@xxx.xx; xxx@xxx.xx
Bijlagen: 2316_250911_wijzigingen blok A nav gesprek LoRes.pdf

Goedemorgen heren XXX en XXX,

Nogmaals dank voor ons prettige gesprek op 5 september en het meedenken over ons nieuwbouwplan De Kopermolen in Vaassen. We hebben jullie eerdere opmerkingen ten aanzien van gebouw A ter harte genomen en vertaald naar verschillende varianten die wij met elkaar hebben besproken.

Zoals afgesproken heeft de architect onze gemeenschappelijk voorkeurvariant inclusief de verplaatsing in het bijgvoegde boekwerk vervat. Wij zijn blij met deze uitkomst en houden jullie op de hoogte van het vervolg.

Met vriendelijke groet,

Holtkamp Projectontwikkeling B.V.
Ragnar Hoek

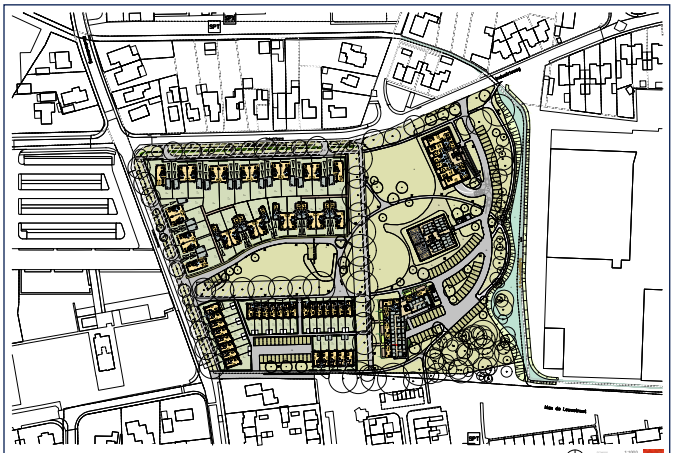
Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle
t 038 - 455 29 70
m 06 – 31 50 50 13
e ragnar@holtkamp-projectontwikkeling.nl
i www.holtkamp-projectontwikkeling.nl

HOLTKAMP PROJECTONTWIKKELING

1 of 1

VO VAASSEN
PROJECT 2316
13 09 2025
WONEN ROYAL VAASSEN
GESPREK MET BEWONER

ROYAL VAASSEN
marseille buiten ruimtelijk ontwerp
HOLTKAMP
TVA



VO - 2316 | STEDENBOUWKUNDIG PLAN ROYAL VAASSEN
SITUATIE



VO - 2316 | STEDENBOUWKUNDIG PLAN ROYAL VAASSEN
SITUATIE INGEZOOMD

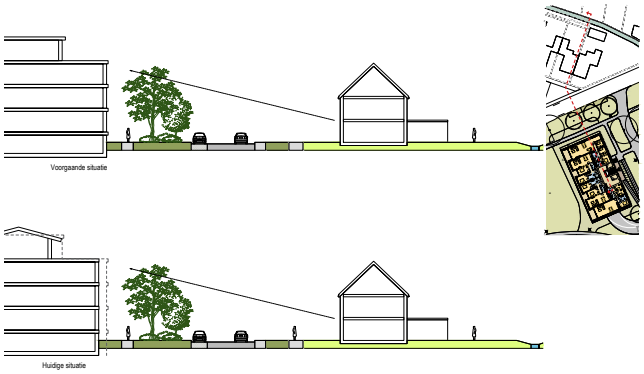
plattegrond gebouw A



Kelder | Begane grond | 1e verdieping | 2e verdieping | 3e verdieping

VO - 2316 | STEDENBOUWKUNDIG PLAN ROYAL VAASSEN
PLATTEGRONDEN

doorsnede



VO - 2316 | STEDENBOUWKUNDIG PLAN ROYAL VAASSEN
DOORSNEDE



Aanpassingen aan complex A zijn mogelijk ook van invloed op de andere complexen.



Voorlopige steenkeuze



VO - 2316 | KOPERMOLEN
STUDIE 2

24 december 2025

Mailbericht feestdagen

Van: Kopermolen Vaassen <info@kopermolen-vaassen.nl>
Verzonden: woensdag 24 december 2025 14:38
Onderwerp: Update en vervolg Kopermolen Vaassen

Kopermolen
thuis in 't dorp

Beste inschrijver,

Zo op het einde van 2025 informeren wij u graag over de stand van zaken rondom het project Kopermolen Vaassen waarvoor de belangstelling alleen maar is toegenomen. Uiteraard zijn wij daar blij mee maar geeft dit gelijk ook aan dat de behoefte naar nieuwbouw, voor jong en oud in zowel koop als huur, ook in Vaassen alleen maar toeneemt; een zorgelijke situatie.

Na een periode van overleg met gemeente, adviseurs en andere betrokkenen was dit voor ons mede aanleiding om in goed overleg met de gemeente Epe de stukken voor de bestemmingsplanwijziging in te dienen. Deze worden momenteel beoordeeld en zodra de gemeente hierover een positief besluit neemt zal deze ter inzage worden gelegd.

Tijdens deze inzage periode organiseren wij een informatiebijeenkomst waarbij u de plannen kunt bekijken en wij u een en ander kunnen toelichten. Wij verwachten dat dit in het eerste kwartaal van 2026 zal plaatsvinden. Zodra hier meer duidelijkheid over is informeren wij u uiteraard verder via onder andere deze nieuwsbrief



Tot slot willen wij u bedanken voor uw belangstelling en betrokkenheid bij Kopermolen Vaassen en wensen wij u fijne feestdagen en een gezond en voorspoedig 2026 toe.

Team Kopermolen Vaassen

© 2025 Hartje Wonen. Alle rechten voorbehouden.
Klik hier om je af te melden voor deze nieuwsbrief

28 mei 2026

Uitnodiging inloop 9 juni 2026

Van: info@kopermolen-vaassen.nl
Aan: info@kopermolen-vaassen.nl
Bijlagen: image001.jpg

Beste aanwonenden,

In de afgelopen twee jaar hebben wij u regelmatig geïnformeerd over de nieuwbouwplannen voor het terrein tussen de Industrieweg en de Koekoeksweg, onder Vaassenaren beter bekend als ‘het hockeyveld’. Aanvankelijk deden we dat samen met uw buur, grondeigenaar Royal Vaassen, maar inmiddels is het plan zover dat wij u rechtstreeks informeren.

Inderdaad, het was een poosje stil van onze kant. Dat had allerlei redenen en daaraan hebben we achter de schermen gewerkt. Inmiddels zijn we zover dat we u een concreet plan en zelfs een concrete planning kunnen presenteren – uiteraard mét de aanpassingen zoals we die in de aanloop aan u toezegden. Het is dus tijd om u opnieuw uit te nodigen.

U bent van harte welkom tijdens het inloopmoment op:

Dinsdag 9 juni 2026
tussen
16.00 uur en 17.30 uur

Ligtenberg Makelaars
Dorpsstraat 66D in Vaassen

Met plezier presenteren wij u op deze avond het nieuwbouwplan - met voor elke doelgroep een woningtype van doordachte architectuur, in een ruimtelijke, oorspronkelijke omgeving. Dit plan is zo uniek, dat we besloten het ‘Park Kopermolen’ te noemen; een naam die past bij de allure en de kwaliteit die het gaat hebben.

Natuurlijk beantwoorden wij uw vragen. Ook geven we u alvast een indruk van hoe we na deze inloop het toekomstige woonplezier aan de buitenwereld presenteren. Kunnen wij u verwachten? Laat het ons weten en meld u aan via: info@kopermolen-vaassen.nl.

We zien u graag de 9e.

Een vriendelijke groet,

Ragnar *namens* **Kopermolen Vaassen**

Kopermolen
thuis in ‘t dorp

9 juni 2026

Inloop Ligtenberg Makelaars - Panelen





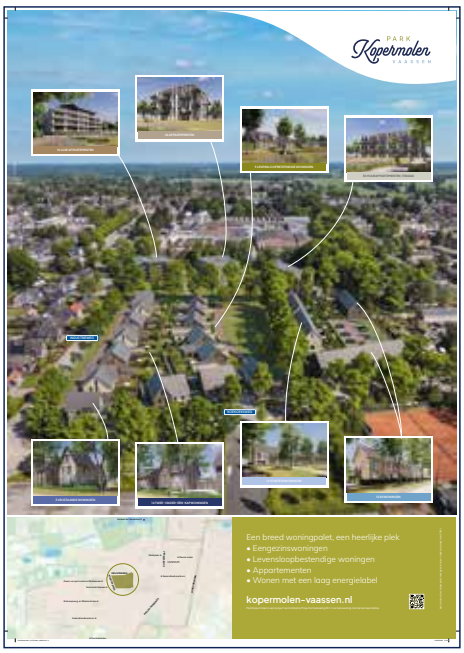














Op donderdag 9 juni 2026 vond op ons kantoor een inloopbijeenkomst plaats voor de omwonenden van nieuwbouwproject Park Kopermolen. Tijdens de bijeenkomst werd het concrete nieuwbouwplan gepresenteerd. Dit werd gedaan met behulp van informatieborden, een maquette en hand-outs. Vanzelfsprekend was er ook ruimte om met elkaar in gesprek te gaan.

Tijdens het inloopmoment ontvingen we veelal positieve reacties. Wel werd er aandacht gevraagd voor de toename van het verkeer, met name over de snelheid. Ook over het stukje Dokter Windemullerweg werden zorgen geuit. De gemeente is hierover al eerder in kennis gesteld.

Daarnaast was er een bewoner die aangaf dat het appartementengebouw A één laag te hoog vond en nog steed vind. Ondanks eerdere overleggen die onder andere met hem plaats hebben gevonden. Welke gesprekken tot goede aanpassing van het gebouw en de positie hebben geleid. En er dus reeds tegemoetgekomen is door diverse aanpassing van het ontwerp en aanzicht.

Verder waren er enkele buurtbewoners die zich zorgen maken over parkeerdruk in de wijk. De behoefte aan parkeerplaatsen wordt in de nieuwbouw op eigen terrein opgevangen en ook lang niet alle bewoners zullen (meerdere) auto's bezitten.

Tijdens de gesprekken werd duidelijk dat dankzij de input van de omwonenden en de inzet van de ontwikkelaar, zo veel mogelijk rekening is gehouden met de wensen van zowel de buurt als het individu. Denk hierbij aan zichtlijnen vanuit huidige bebouwing, aanzicht, bestaande parkeergelegenheid aan de Industrieweg, maar ook het behoud van het groen.

- Dagmar Ligtenberg
  Ligtenberg Makelaardij



9 juni 2026

Inloop Ligtenberg Makelaars - Panelen









Geactualiseerde maquette

