BEMOG | Projekt Ontwikkeling

EXPLORIUS

Participatieplan Kerkenland te Vaassen



Datum: 23-02-24

Status: Concept

Kerkenland – participatieplan

De samenwerking BEMOG & Explorius heeft het initiatief genomen om het plangebied, bekend onder de naam Kerkenland, dat momenteel de bestemming 'agrarisch' heeft, te laten verkleuren naar een woonbestemming. De combinatie heeft de gemeente Epe verzocht haar medewerking hiertoe te verlenen. De gemeente Epe heeft op 19 december 2022, via een schriftelijk reactie aangegeven haar medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het gebied. Om te kijken of er een haalbare en kwalitatieve ontwikkeling mogelijk is zal er in de eerste fase een haalbaarheidsonderzoek gedaan worden. Partijen hebben de uitgangspunten voor de locatie vastgelegd in de intentieovereenkomst welke op 11 maart 24 wordt ondertekend.

Een onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek zijn de omgevingsgesprekken. De omgevingsgesprekken worden vormgegeven aan de hand van het vastgestelde participatiebeleid van de gemeente Epe. 'Samenwerken aan een plan', hierin worden meerdere spelregels voor participatie bij ruimtelijke initiatieven verwoord. Op basis van dit beleid bepalen wij in samenspraak met de gemeente de te doorlopen stappen. Wat is de impact van het plan op de plek en zijn omgeving? Op basis van de participatiemeter is het participatieniveau 'hoog' gekwalificeerd. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe hier invulling aan wordt gegeven.

Uit eerdere projecten in de Gemeente Epe is ons bijgebleven dat de gemeente het belangrijk vindt om vroegtijdig en een open gesprek aan te gaan met omwonende en om goed te luisteren wat deze omwonenden te zeggen hebben. Dit zodat we daar in overeenstemming met de stedenbouwkundige het plan beter kunnen maken en tegelijkertijd draagvlak creëren.

Bij aanvang van het haalbaarheidsonderzoek hebben wij de direct omwonenden van het plangebied, in samenspraak met de gemeente Epe, al voor een eerste omgevingsgesprek uitgenodigd. Omwonenden konden met ons mee denken over de kernwaarden van het plangebied. Wij hebben de omwonenden meegenomen in ons voornemen om de locatie te laten verkleuren naar een woongebied. Tijdens deze avond hebben wij aanwezigen de mogelijkheid gegeven hun eerste ideeën en zorgen hiervoor kenbaar te maken zodat wij hier vanaf begin op kunnen inspelen.

Handig om te weten: er is een externe partij aangetrokken om de huisstijl, logo en naam van het project vorm te geven. De website voor het plangebied staat inmiddels live: https://baanwachter.nl/home

Inhoudsopgave

1. Samenstelling en rolverdeling **4**
    1.2 Politiek besluit 4
    1.3 Stuurgroep 4
    1.4 Projectgroep 4
2. Omgevingsanalyse **5**
3. Doelgroepen **5**
4. Strategie **5**
    4.1 Participatieniveaus 5
    4.2 Mix digitaal en fysiek 6
    4.3 Onderwerpen en kaders 6
    4.4 Aanpak 6
5. Communicatie en middelen **7**
    5.1 Communicatie gemeente 7
    5.2 Stakeholders 7
    5.3 Betrokkenen/belanghebbenden 7
    5.4 Middelen 8
6. Planning/kalender **9**
7. Bijlagen **10**

1. Samenstelling en rolverdeling

De verantwoordelijkheid van participatie ligt bij de initiatiefnemer, zo stelt de gemeente Epe in lijn met de aankomende omgevingswet. BEMOG & Explorius onderschrijven dit, waarbij wel duidelijk afspraken gemaakt moeten worden met betrekking tot de rolverdeling. We kiezen ervoor om onderscheid te maken tussen de stuurgroep en de projectgroep. In de stuurgroep vindt de besluitvorming plaats. De besluiten worden vormgegeven in stedenbouwkundige planvorming met benodigde onderzoeken en contractuele afspraken welke ter goedkeuring worden voorgelegd aan het college c.q. de gemeenteraad. Wanneer het project in uitvoering is, zal de stuurgroep periodiek worden bijgepraat over de algehele voortgang van het project. De projectgroep is uitvoerend van aard met daarin ontwikkelaars van BEMOG & Explorius, de projectleider van de gemeente Epe aangevuld met de stedenbouwkundige en landschapsontwerper van de gemeente. Afhankelijk van de vraagstukken wordt gebruik gemaakt van de kennis en kunde van andere afdelingen dan wel dat externe adviseurs worden ingeschakeld.

1.2 Politiek besluit

Wanneer er een politiek besluit wordt genomen met betrekking tot het gebied Kerkenland, is het van belang dat de gemeente Epe dit communiceert naar de omgeving/belanghebbenden. Dan wel in combinatie met BEMOG & Explorius.

1.3 Stuurgroep

De stuurgroep komt tijdens de ontwikkeling periodiek samen om de voortgang van het project te bespreken. De stuurgroep wordt op vaste momenten geïnformeerd door de projectgroep zodat zij een goed beeld kunnen vormen over de voortgang en vraagstukken die uitgewerkt worden. In de stuurgroep zitten:

Martijn Kerkmans	wethouder
Stefan van Dijk	directeur
Bas Goossens	directeur

1.4 Projectgroep

De projectgroep komt ten minste één keer paar maand samen om de voortgang van het project te bespreken. De projectgroep bestaat uit:

Rob Kruse	projectleider (gemeente Epe)
Johan Drenth	stedenbouwkundige (gemeente Epe)
Dennis Martens	Landschapsontwerper (gemeente Epe)
Steven Brink	Landschapsontwerper (gemeente Epe)
Joost Jansen	gebiedsontwikkelaar
Rob Kamp	conceptontwikkelaar
André van der Eijk	stedenbouwkundige, partner buro MA.AN
Koen Dubbelt	stedenbouwkundig ontwerper buro MA.AN

2. Omgevingsanalyse

Vaassen is een dorp binnen de gemeente Epe, gelegen tussen Apeldoorn en Zwolle aan de rand van de Veluwe. Het dorp is in twaalf wijken verdeeld. Kerkenland ligt niet in een bestaande wijk, dit vanwege het feit dat Kerkenland een nieuwe uitbreidingslocatie is. Het plangebied grenst aan de west kant aan de fietsverbinding de voormalige “Baronnenlijn” met daarachter de bestaande wijk Heggerenk, aan de oostzijde aan de Pastoorsweg en wordt aan de zuidkant omsloten door de brandweer, tennisvereniging en gemeentewerf. De bewoners van de Pastoorsweg maken gebruik van de beoogde ontsluitingsweg voor de toekomstige wijk. Het gebruik maken van een klein gedeelte van de Pastoorsweg is een precair onderwerp en verdient de nodige zorgvuldigheid en aandacht Buro MA.AN heeft een concept analyse gemaakt waarbij landschap, klimaatopgave, cultuurhistorie en ecologie belangrijke onderdelen zijn. In een bredere context wordt de ligging van de locatie geanalyseerd en de verbinding binnen Vaassen geduid.

Deze context analyse heeft als basis gediend voor de 1e fase van de participatie waarbij het doel was; informatie op halen bij de omwonende. Bijvoorbeeld: Wat zijn volgens de omwonende de belangrijkste landschappelijke en cultuurhistorische waarden. En op welke wijze kan de ontsluiting van de toekomstige wijk ter plaatse van de pastoorsweg ingepast worden.
Tijdens deze eerste avond is waardevolle informatie opgehaald. Aan de hand van thematafels zijn de diverse onderwerpen uitvoerig met de aanwezigen besproken. Daarnaast zijn er themaborden neer gezet waar een ieder de mogelijkheid had om met post-is opmerkingen en aanvullingen achter te laten. De opgehaalde informatie is verwerkt in een verslag en als bijlage bijgevoegd

3. Doelgroepen

1. Gemeente
2. Stakeholders
3. Belanghebbenden
    a. Omwonenden in- en rondom het te herontwikkelen gebied;
    b. Huidige gebruikers in en rondom het te herontwikkelen gebied;
    c. Mensen die er in de toekomst willen wonen

    de laatst doelgroep (3.c.) wordt in een later stadium betrokken bij het project.

4. Strategie

Om de doelgroepen zorgvuldig mee te nemen in het participatieproces wordt er een keuze gemaakt tussen de participatieniveaus. Een duidelijke visie hierop is van belang, omdat er op deze manier heldere verwachtingen geschept worden richting de verschillende doelgroepen.

4.1 Participatieniveaus

Wij hanteren vier participatieniveaus volgens de participatieladder: meeweten, meedenken, meewerken en meebepalen. Met betrekking tot de ontwikkeling van Kerkenland ligt, in samenspraak met de gemeente, het focusniveau op meeweten en meedenken.



Meeweten

Het meedenken heeft betrekking op nieuwe bijeenkomsten waar omwonenden en toekomstig bewoners kunnen meepraten over vooraf bepaalde thema’s binnen gestelde kaders. Ook één-

op-één-gesprekken met stakeholders, belangenorganisaties of individuele bewoners zijn onderdeel van meedenken.

We brengen belanghebbenden zo snel mogelijk op de hoogte dat we deze locatie tot ontwikkeling gaan brengen. De communicatiemiddelen die we gaan inzetten zijn: informatiebrief, informatieavond, website en e-mail.

Meedenken
Het woord zegt het al, tijdens de informatieavond gaan we in gesprek met belanghebbenden en vragen we naar hun mening, ervaringen en ideeën over het gebied. Ze kunnen dus echt meedenken over bepaalde zaken. Het projectteam bepaalt de agenda en luistert naar de inbreng van de belanghebbenden. Om dit onderdeel goed uit te voeren is het van belang dat in de opeenvolgende bijeenkomst te vertellen wat wij met de inbreng hebben gedaan en waarom wij bepaalde inbreng wel of niet verwerkt hebben. Dit geldt ook voor de gesprekken die met stakeholders worden gevoerd. De input wordt verwerkt in een participatielogboek.

4.2 Mix digitaal en fysiek
Voor de participatie en communicatie maken we gebruik van een mix van digitale en fysieke voorzieningen, methoden en middelen. E.e.a. in samenspraak met de gemeente. Dit is ook afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. In het begin traject zal er voornamelijk fysiek overleg plaatsvinden.

4.3 Onderwerpen en kaders
Het projectteam zal samen met de stedenbouwkundige onderwerpen vaststellen waarover geparticipeerd kan worden.

4.4 Aanpak
Vanuit ervaring weten wij hoe belangrijk persoonlijke aandacht is binnen een participatieproces. Gehoord en gezien worden én een persoonlijke benadering zijn daarom één van de aandachtspunten. Andere aandachtspunten voor het proces zijn:

1. Vroegtijdig betrekken van de omgeving én woningzoekenden: De omgeving is nog beperkt bekend met de ambities om woningen te ontwikkelen op deze locatie, daarom is aandacht voor het helder opbouwen van het verhaal belangrijk;
   Het eerste omgevingsgesprek wordt opgebouwd vanuit de omgevingsanalyse. De betrokkenen worden geïnformeerd over de gemeentelijke kaders die ingepast moeten worden.
2. Begrijpelijke en heldere communicatie: ervoor zorgen dat zowel mensen die digitaal vaardig zijn als mensen die minder digitaal vaardig zijn worden bereikt;
3. Navolgbaar proces inrichten: Nadenken over gelijke vorm als bijeenkomsten binnen de gemeente;
4. Aanspreekpunt: Een duidelijk aanspreekpunt hebben, gezicht geven aan de ontwikkelaar;
5. Flexibel: De wijze waarom we participatiebijeenkomsten organiseren.

Vanuit de gemeente zullen er tijdens de omgevingsgesprekken ambtenaren aanwezig zijn om informatie te verstrekken over het gemeentelijke proces, kaders en visie. Denk hierbij aan de ruimtelijke procedure, besluitvorming, beroep en bezwaar. Om de stakeholders de mogelijkheid te geven om de geboden informatie te kunnen nalezen zal de gemeente eveneens een webpagina inrichten. Naast de algemene informatie worden hier ook de presentaties en verslagen van de participatieavonden beschikbaar gesteld.

5. Communicatie en middelen

5.1 Communicatie gemeente

In afstemming met het projectteam van de gemeente vindt er een periodiek/structureel overleg plaats. Naar aanleiding van de agenda wordt afgestemd welke personen op dat moment het overleg bijwonen. Vanuit de combinatie is een duidelijke vertegenwoordiging wat zorgt voor korte communicatielijnen met vaste gezichten.

5.2 Stakeholders

De stakeholders zijn in kaart gebracht. Er zijn mogelijke werkgroepen binnen de gemeente die in het proces betrokken moeten worden Denk hierbij aan bv. een fietsbond. We nemen ze mee in de stand van zaken, waar we staan in het proces en hoe we de omwonenden en overig betrokkenen gaan betrekken van nu tot en met de startprocedure van het omgevingsplan. Een andere belangrijke stakeholder die wij apart willen benoemen is Triada. De gesprekken met Triada worden nu al gevoerd zodat de sociale paragraaf zo passend mogelijk kan worden ingevuld. De stakeholdersanalyse is als bijlage bijgevoegd. De basis die vanaf het begin is gelegd wordt eveneens doorgetrokken tijdens de realisatiefase waarbij in de stadium de nadruk ligt op veiligheid, begrip vorming en overlastbeperking. Mede op basis van het eerste omgevingsgesprek van 9 mei 2023 hebben wij als initiatiefnemer de stakeholdersanalyse opgesteld en als bijlage bijgevoegd.

5.3 Betrokkenen/belanghebbenden

De ontwikkelaar, gemeente en stedenbouwkundige zullen samen bepalen over welke onderwerpen geparticipeerd kan worden. Het is belangrijk om duidelijk te omschrijven bij welke onderdelen participatie wel en niet mogelijk is en welke analyse hier aan ten grondslag ligt. Als voorbeeld hiervoor kan de doelgroep segmentering genoemd worden, het is gemeentelijk beleid en dient in het plan ingepast te worden. Zo zijn er ook een aantal landschappelijke inpassingen die hun plek moeten vinden en benodigd zijn om de ontwikkeling tot stand te brengen. De betrokkenen worden hierin zorgvuldig meegenomen.

Boodschap: in de uitnodiging naar de doelgroep (omwonenden en overige stakeholders) moet duidelijk naar voren komen wat van hem/haar wordt verwacht.

Wij zullen de vergaarde informatie en opmerkingen bundelen en deze toevoegen op onze site. Zo hebben mensen een goed overzicht van wat er tijdens de omgevingsgesprekken besproken is. Tijdens het 2e en 3e omgevingsgesprek zullen we ook een terugkoppeling geven van de eerdere omgevingsgesprekken en laten zien hoe wij dit hebben verwerkt in het plan.

5.4 Middelen

Middel	Inhoud	Frequentie
Overleg gemeente	Projectoverleg (proces, inhoud, planning)	Periodiek
Eén op één gesprekken	Persoonlijk informeren en afstemming over het project, bespreekbaar maken zorgen, vragen en eventuele klachten	Continu
Omgevingsgesprekken	(Zie hieronder per omgevingsgesprek)	
1e omgevingsgesprek (reeds plaats gevonden 9-05-23, het verslag is als bijlage bijgevoegd)	*De buurt informeren, betrekken, mee laten denken en raadplegen.*	*Tijdens de eerste avond hebben wij de buurt een presentatie geven over de locatie met daarbij een beknopte versie van de concept analyse. We vertellen met welke beleidskaders wij rekening moeten houden. Na deze presentatie nodigden wij de mensen uit om mee te denken over de kwaliteiten van de locatie en de gaan in op specifieke thema's. Dit deden we aan de hand van een aantal posters. Elk thema had één poster waar mensen hun kansen of pluspunten konden beschrijven.*
Visiedocument gemeente Epe	*Bij aanvang van het project stelt de gemeente raad een visiedocument vast welke op basis van de vigerende beleidskaders handvatten geeft en als vertrekpunt dient voor de verder ontwikkeling.*	*Middels een informatiebulletin wordt het doel en de status van het visiedocument kenbaar gemaakt door de gemeente Epe. De marktpartijen zullen op haar beurt dit bulletin via haar kanalen delen zodat de stakeholders hiervan kennis kunnen nemen.*
2e omgevingsgesprek		*Tijdens het 2e omgevingsgesprek komen we met een terugkoppeling op de eerste avond. Wordt een extra toelichting gegeven op het visiedocument en wordt daaropvolgend een presentatie geven hoe wij deze informatie hebben verwerkt in een concept ontwikkelvisie. Na deze presentatie nodigen we de mensen weer uit om hun plus- en/of minpunten op de posters te benoemen. Voor het 3e omgevingsgesprek zullen wij een terugkoppeling geven van de uitkomsten.*
3e omgevingsgesprek		*3e avond. Hier presenteren we de eerste versie van het stedenbouwkundig plan. De plannen worden concreter en dit is de eerste avond dat er wellicht ook woningzoekenden worden uitgenodigd. Het gesprek zal hier meer over de beeld- en woonkwaliteit van het plan gaan. De ontwikkelvelden liggen grotendeels vast, maar over de invulling daarvan kan nog wel gepraat worden.*
4e omgevingsgesprek	*Start planologische procedure*	*Op deze avonden worden alle betrokkenen geïnformeerd over de te doorlopen planologische procedure om te komen tot de benodigde woonbestemming. Er wordt een toelichting gegeven op het definitieve plan dat ter inzage wordt gelegd.*
Uitnodiging omgevingsgesprek - brief	Helder omschreven: verwachtingen en aanmelden website digitaal.	Eenmalig
Digitale nieuwsbrief/mailing	Planning, nieuws en voortgang	Variërend, per fase afhankelijk
Website	Algemene informatie, proces, planning, contact en nieuws	Doorlopend https://baanwachter.nl/

6. Planning/kalender

Datum	Middel	Doelgroep
9 mei ‘23	1e Omgevingsgesprek	Belanghebbenden / omwonenden
11 maart ‘24	Tekenen intentieovereenkomst	Stuurgroep
25 april ‘24	Visiedocument	Gemeenteraad
Mei/juni ‘24	2e Omgevingsgesprek Presenteren stedenbouwkundig vlekkenplan	Belanghebbenden / omwonenden
juli ‘24	Terugkoppeling van informatieavond op website.	Alle
September/ oktober ‘24	3e Omgevingsgesprek Presenteren stedenbouwkundig schetsplan	Belanghebbenden, omwonenden & woningzoekenden
November ‘24	Terugkoppeling van informatieavond op website.	Alle
n.t.b.		

7. Bijlagen

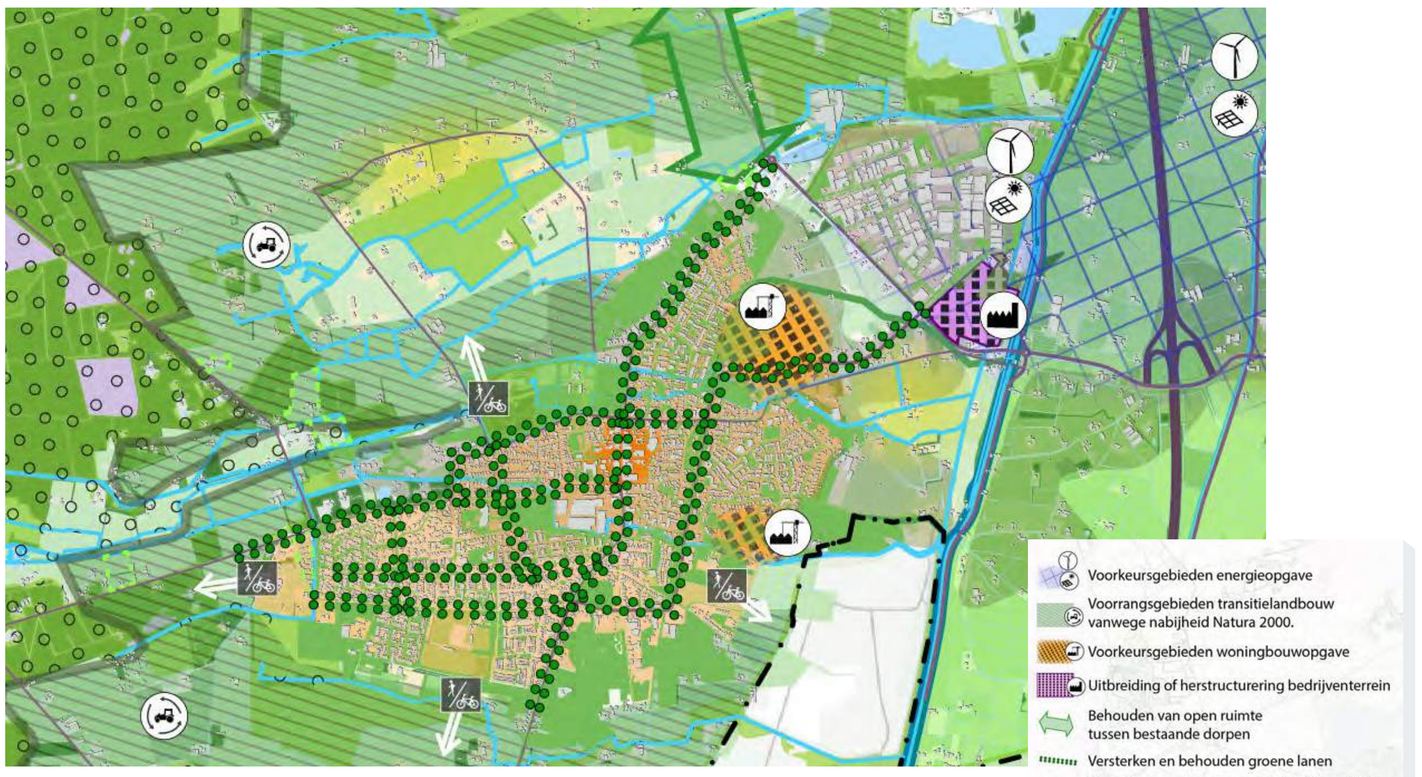
1. Verslag 1e omgevingsgesprek
2. Stakeholdersanalyse

BELEID & AMBITIE

HEEFT U VRAGEN OVER HET GELDENDE GEMEENTELIJK BELEID MET BETREKKING TOT KERKENLAND?



Omgevingsvisie
Gemeente Epe



Omgevingsvisiekaart Vaassen



Woonagenda
Gemeente Epe



Samenwerken aan een plan
Gemeente Epe



Mobiliteitsplan 2022-2023
Gemeente Epe



VERKEER

WELKE VERKEERSONTSLUITING VOOR DE NIEUWE ONTWIKKELING HEEFT UW VOORKEUR?





LANDSCHAP & CULTUUR

WELKE CULTUURHISTORISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN ZIJN VAN BELANG VOOR DE ONTWIKKELING?





Centraal in het plangebied ligt de glooiiende enk met op de achtergrond de voormalige spoorlijn de 'Baronnenlijn'.



Recreatieve route over het voormalige spoor vormt de overgang tussen de woonwijk Heggerenk en het plangebied.


Het tijdelijk depot als hoekkavel vormt de entree vanaf de Laan van Fasna naar de Pastoorsweg met op de voorgrond de nieuw aangelegde fietsroute die na afronding Vaassen met bedrijventerrein Eekterveld verbindt.



De historische watergang met bijbehorende beplanting begeleidt het fietspad langs de brandweer en tennisvereniging richting de Pastoorsweg.


Landelijke houten hekwerken begeleiden de Pastoorsweg afgewisseld met beplanting rondom de erven.



De nieuwe inrichting en beplanting van de Laan van Fasna kruisen de Pastoorsweg met op de achtergrond het historische Sprengenlandschap.



IDEEËN

WELKE WOONVORMEN ZIJN PASSEND VOOR VAASSEN?

POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT

HOE ZOU U HIER WILLEN WONEN?

POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT

HOE ZOU U KERKENLAND VERBINDEN MET VAASSEN?

POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT

HOE ZOU VOLGENS U DE NIEUWE ENTREE VAN VAASSEN ER UIT KUNNEN ZIEN?

POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT

HEEFT U NOG ANDERE IDEEËN VOOR KERKENLAND?

POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT

POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT

POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT

POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT POST-IT

Kerkenland Vaassen 1ste omgevingsgesprek 09-05-2023 – notulen (v2)

Schetstafel (Koen, buro Ma.an)

Ontsluiting nieuwe buurt

- Optie 1 (over tijdelijk depot) geniet de voorkeur t.o.v. de andere twee voorgestelde opties waarbij optie 3 (meest noordelijke) niet de voorkeur heeft i.v.m. extra verkeersbewegingen over de Pastoorsweg die niet hiervoor gemaakt is.
- Kruispunt Laan van Fasna – Pastoorsweg is momenteel al een gevaarlijk kruispunt, let hier op mocht de nieuwe ontsluiting aansluiten op de Pastoorsweg.
- Voorkeur voor nieuwe optie ontsluiting tussen de brandweer en de Baronnenlijn. Graag verkennen of dit mogelijk is.

Kwaliteiten van de plek

- Groen langs de Baronnenlijn is een grote kwaliteit van de plek, let hier op met de aanleg van de F50 en nieuwe buurt.
- Bomenrij achter kavel Pastoorsweg 48 en 32 is waardevol en kan als overgang dienen tussen de bestaande en nieuwe woningen.
- Openheid en schaal van bebouwing Pastoorsweg wordt hoog gewaardeerd, graag daarop aansluiten met de nieuwe ontwikkeling.
- Waterloopje ter hoogte van de brandweer / tennis is waardevol, behoudt en versterk dit door bijvoorbeeld natuurlijke speelplekken langs het waterloopje te maken. (kinderen spelen nu ook al langs het water)
- Grondgebonden woningen zijn passend voor de omgeving, appartementen niet.

Verbinden

- Wandelroute tussen kavel Pastoorsweg 48 en 60 grote +, grote wens om betere wandelroutes te creëren in het gebied voor de omwonende.
- De wens vanuit meerdere bewoners uit de Heggerenk om betere wandel- en fietsverbindingen te maken tussen Heggerenk en Kerkenland.
- Hoe gaat de tijdelijke huisvesting en nieuwe ontwikkeling samen? Hier ligt een kans om dit goed op elkaar af te stemmen om zo het geld maar een keer uit te geven. (riolering, straten, etc.)

Aandachtspunten

- Let op het vrije uitzicht vanuit de Heggerenk richting Kerkenland.
- De lichtmasten van de tennisbanen zijn erg sterk, let hier op met de nieuwe ontwikkeling.
- De brandweer locatie ziet er momenteel erg onaantrekkelijk uit, kan deze meegenomen worden in het totaalbeeld van de ontwikkeling? Denk bijvoorbeeld aan een groene erfafscheiding i.p.v. het hekwerk.
- Denk aan passende speeltuinen voor de kinderen in de nieuwe en bestaande buurt. De speelplekken in de Heggerenk zijn niet goed genoeg.
- Behoudt het bruggetje van de oude spoorlijn richting de Pastoorsweg.

Schetstafel (André, buro Ma.an)

Ontsluiting nieuwe buurt

- Voorkeur voor nieuwe optie ontsluiting tussen de brandweer en de Baronnenlijn. Graag verkennen of dit mogelijk is.
- De ontsluiting tussen de brandweer en de Baronnenlijn stond ook in het voorgestelde plan van 10 jaar geleden.
- De voorkeur is om niet de ontsluiting gedeeltelijk op de Pastoorsweg te plaatsen. De bewoners aan de Pastoorsweg behouden liever hun historische weg.

Kwaliteiten van de plek

- Cultuurhistorische waarden van het gebied zijn belangrijk, waaronder de spreng.
- Uitzicht op de kerk is een kwaliteit.
- Lelijke uitstraling tijdelijk depot als entree naar Vaassen.
- De bomenrij in het gebied, die van noord naar zuid loopt, is een kwaliteit.

Verbinden

- Graag meer wandelroutes door het gebied aanleggen.
- Graag wandelroutes maken om meer met de hond te kunnen lopen.

Aandachtspunten

- Hoogbouw niet passend in deze omgeving.
- Geef tijdelijke huisvesting betekenis voor de nieuwe wijk.
- Dorpsrand Vaassen heeft iets nodig (tijdelijk depot).
- Vraag naar een speelweide.

Inbreng doormiddel van post-its bij de diverse thema borden.

Verkeer:

Welke verkeersontsluiting voor de nieuwe ontwikkeling heeft uw voorkeur?

- Graag ontsluiting van de nieuwe wijk links van de brandweer. (Deze opmerking is vijf keer opgeschreven)
    - Voordelen: minder verkeer over Pastoorsweg en de brandweer is er heel erg snel.
- Als het fietspad op de Baronnenlijn F50 gerealiseerd wordt, wordt het dan zo breed dat er bomen weg moeten?

Op welke manier zou u willen parkeren in de nieuwe ontwikkeling?

- Voor een mooie aanblik op de architectuur en een groen karakter is de voorkeur voor parkeren in een hofje.
- Bezorgdheid dat parkeerplaatsen aan de Vuurdoornstraat worden gebruikt voor de nieuwe wijk. (Heggerenk)
- Voorkeur voor parkeren op straat of eigen terrein.

Landschap en cultuur

Welke cultuurhistorische en landschappelijke waarden zijn van belang voor de ontwikkeling?

- Denken aan de honden die nu vrij lopen, waar kan dat straks?
- Behoud van groen, vele bomen hebben ook emotionele waarde.
- Langs de binnenkant van de spreng een wandelpad met zitgelegenheid (nu is fietsen en wandelen gecombineerd).
- Boomstrook behouden.
- Hoe ver komen de woningen af te staan van de brandweer en tennisbaan? I.v.m. geluid en licht inval.
- De sprengen duidelijk zichtbaar maken, aandacht en betekenis geven (de geschiedenis voelbaar maken).
- Langs de sprengen: info en natuurborden maken van de flora en fauna die daar te vinden is.
- Zuidkant van de Pastoorsweg buiten de bebouwde kom laten zoals het nu is. Niet verplaatsen van de bebouwde kom grens, er is bewust voor het buitengebied gekozen om te wonen.
- Bewoners van Pastoorsweg 60 willen geen inkijk van nieuwbouw in de tuin zuid/west.

Ideeën en suggesties

Welke woonvormen zijn passend voor Vaassen?

- Gedeeld binnenhof geeft meer overlast.
- Geen hoogbouw creëren in dit kleine oppervlak.
- Drive-in woningen zodat de totale hoogte wat lager uitkomt en het parkeer oppervlak beperkt blijft (ondergrondse bouw).
- Laagbouw en veel groen.

Hoe zou u Kerkenland verbinden met Vaassen?

- Mooie route apart van fietspad.

Hoe zou volgens u de nieuwe dorpsrand van Vaassen er uit kunnen zien?

- Een mooie/gezellige/sfeervolle/aantrekkelijke entree als je het dorp binnenkomt (de dorpsgrens).
- Agrarische karakter van de Pastoorsweg behouden.
- Door appartementen op het tijdelijke depot worden zichtlijnen er compleet uitgehaald door hoogbouw.

Wat vindt u belangrijke ambities voor de ontwikkeling?

- Veel groen!
- Veel bestaande bomen behouden
- Vaassen is een arbeiders dorp met veel omliggende industrie. Woonvormen en prijsklasse hier ook op aanpassen.

Heeft u nog andere ideeën voor Kerkenland?

- Speeltuin in natuurlijke materialen, kleuren en vormen (boomstammen etc).
- Speelgelegenheid voor kinderen, speeltuin en dergelijke.

Baanwachter

Vaassen

2de omgevingsgesprek

BEMOG | Projekt Ontwikkeling

Gemeente Epe

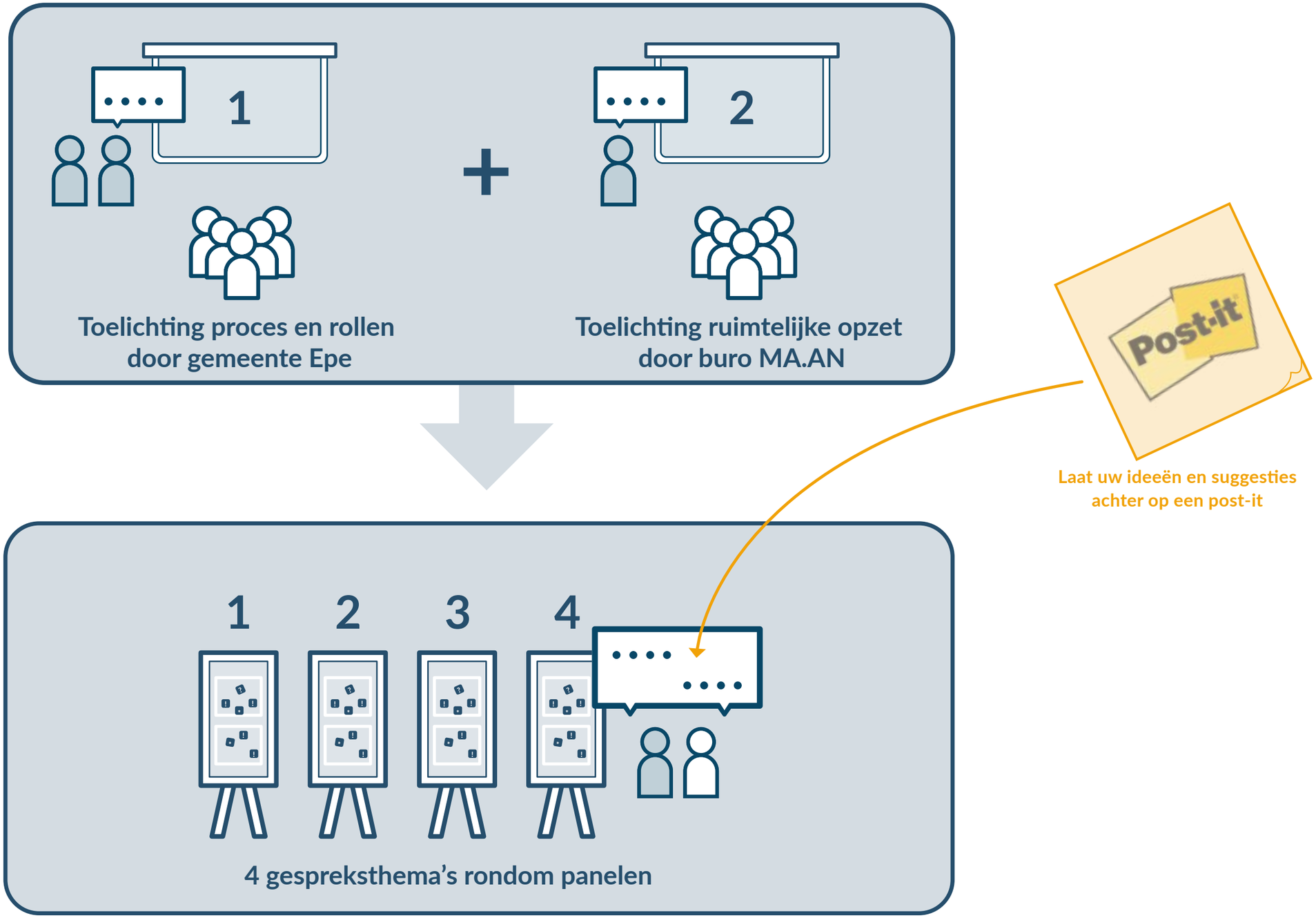
EXPLORIUS

VAAN

STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

JULI 2024

Opzet van de avond



Inbreng 1ste omgevingsgesprek





Toelichting proces en rollen

Basis gebiedsontwikkeling

1. **Omgevingsvisie:**
   - Epe: ’t Slath, Griseeweg en Zuukerenk
   - Vaassen: Sprengenparc

2. **Woondeal 8 maart 2023**



Proces en rollen in gebiedsontwikkeling Kerkenland

Uitvoering gebiedsontwikkeling

1. **Niet de gemeente maar door grondeigenaren: Bemog en Explorius**

2. **Wel actieve betrokkenheid gemeente:**



Proces en rollen in gebiedsontwikkeling Kerkenland

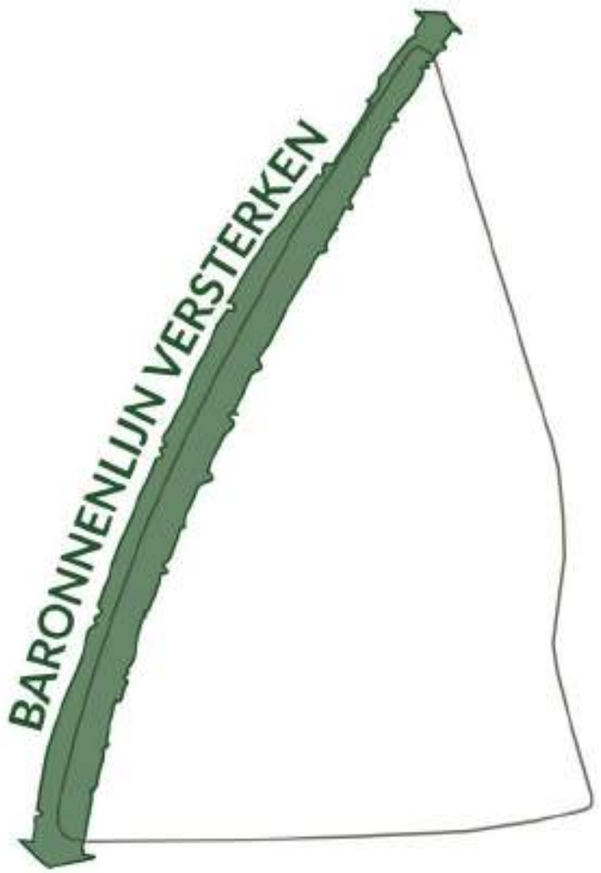
Uitvoering gebiedsontwikkeling

1. **Niet de gemeente maar door grondeigenaren: Bemog en Explorius**

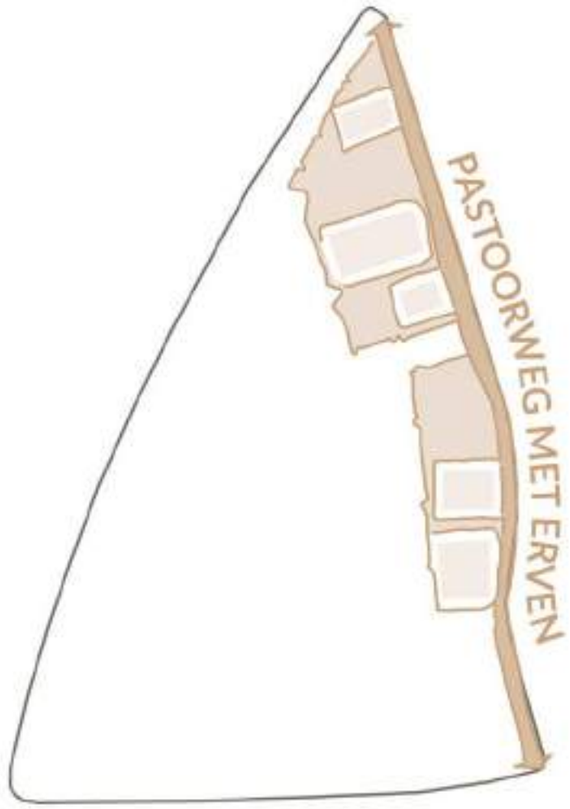
2. **Wel actieve betrokkenheid gemeente:**
   - **a)** Intentieovereenkomst
   - **b)** Kaders en uitgangspunten: visiedocument:
   - Wat voor woningen: groot aandeel betaalbare woningen
   - Ontsluiting en verkeer: hoe kan aangesloten worden op de bestaande wegen
   - Het bestaande landschap en cultuurhistorie: enk, baronnenlijn, sprengenlandschap: hoe gaan we daar me om in deze ontwikkeling
   - Bestaande landschappelijke elementen: zoals de beek in het zuiden of de groenstructuren in het plangebied
   - Openbare ruimte en speelvoorzieningen
   - Klimaat: opvang water
   - **c)** Vergunningstraject voor de wijziging van het omgevingsplan
   - **d)** Participatie: participatieplan



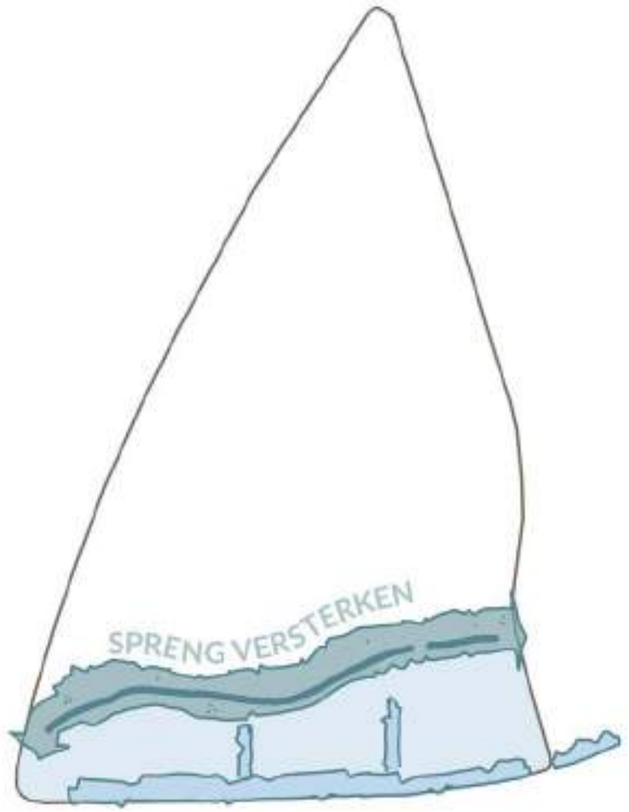
Bouwstenen landschappelijk raamwerk



Baronnenlijn versterken



Pastoorweg met erven

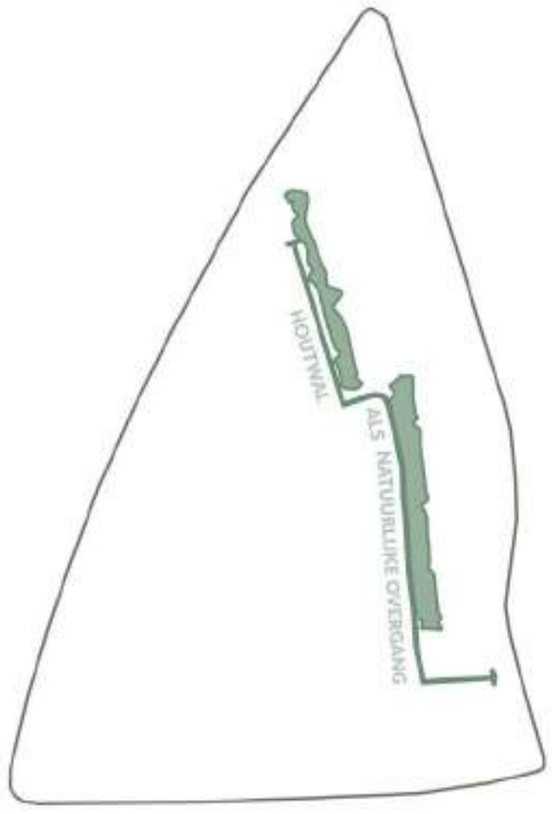


Spreng versterken

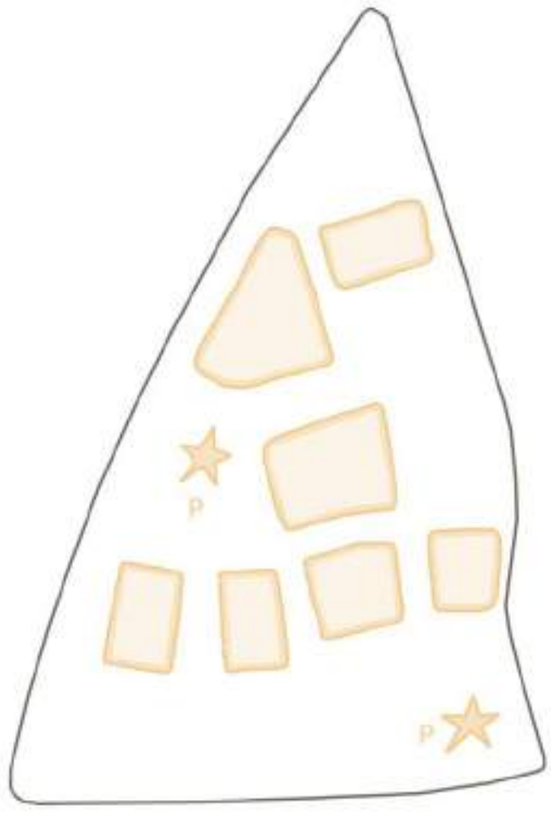
Bouwstenen landschappelijk raamwerk



Beleefbaar landschap



Houtwal als natuurlijke overgang



Landschappelijk wonen

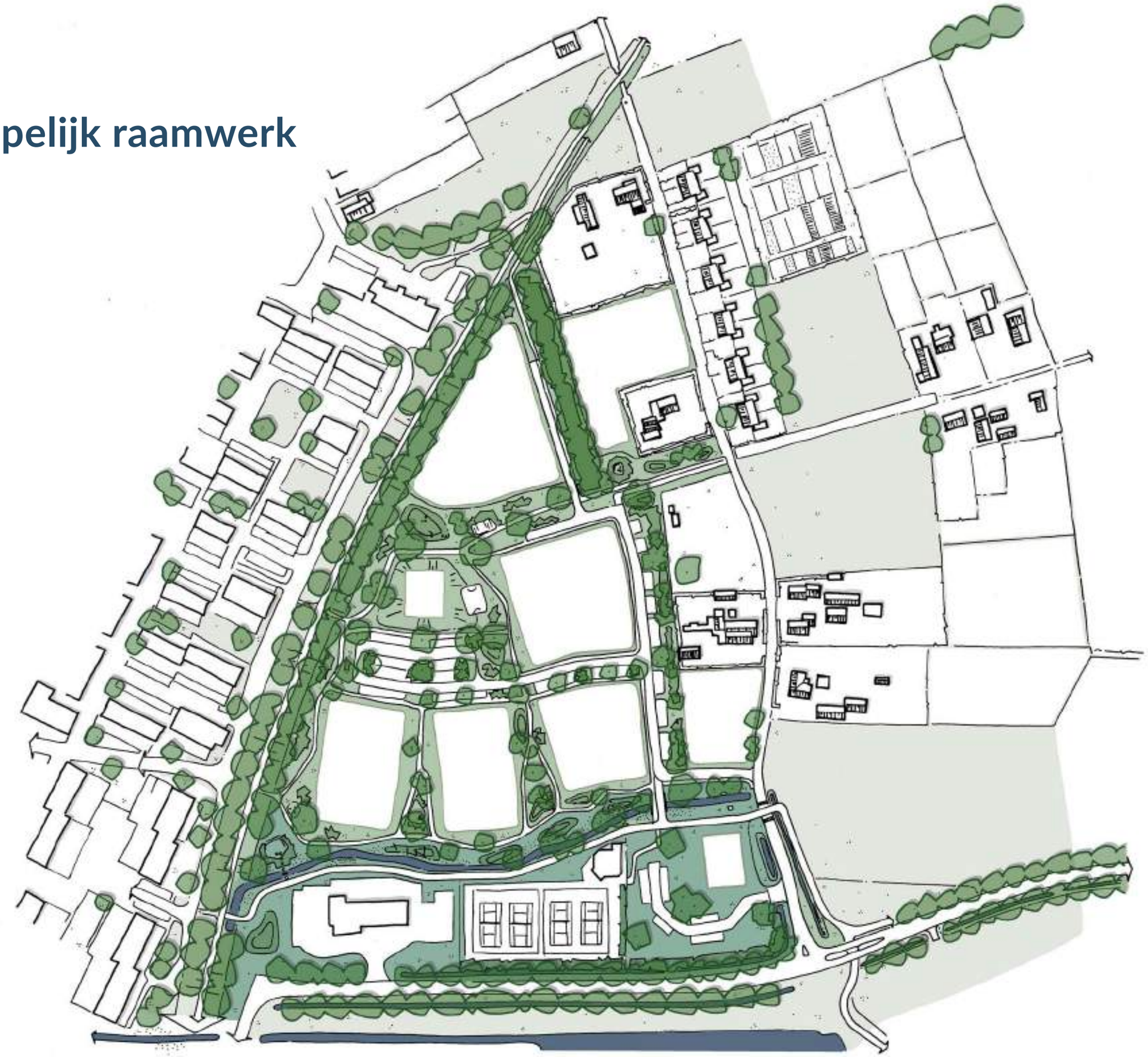
Ruimtelijk concept



Landschappelijk raamwerk



Landschappelijk raamwerk



Verbinden, verblijven & ontmoeten



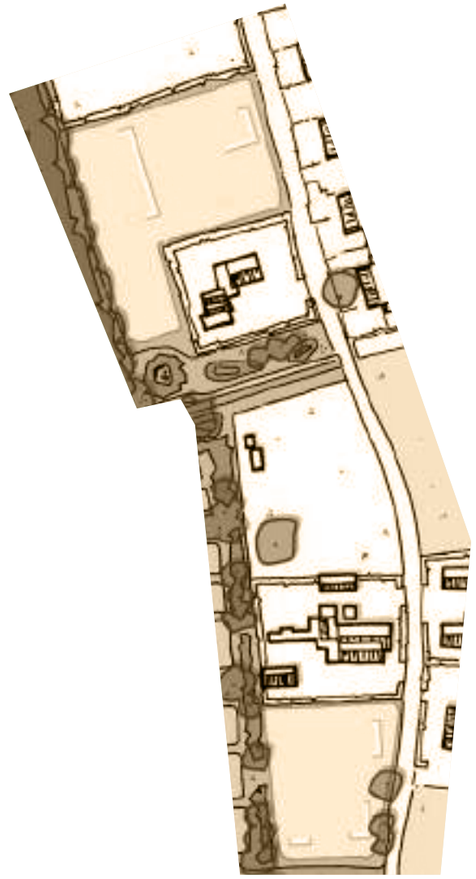
Ontsluiting



Wonen op een erf aan de Pastoorsweg



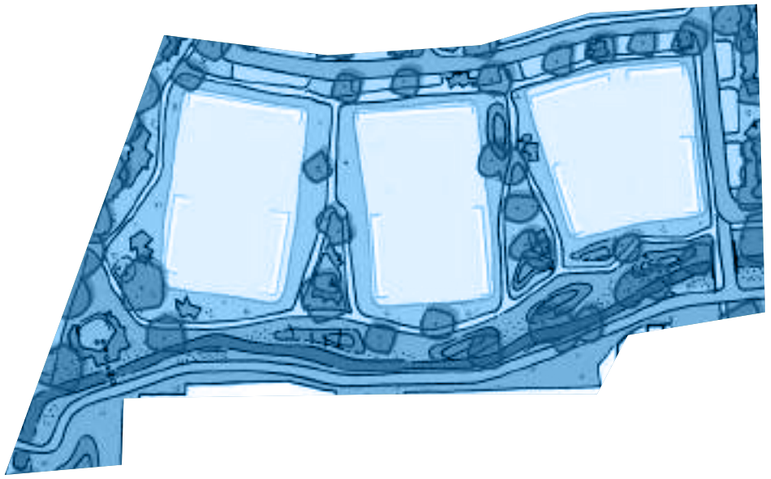








Wonen aan de Spreng



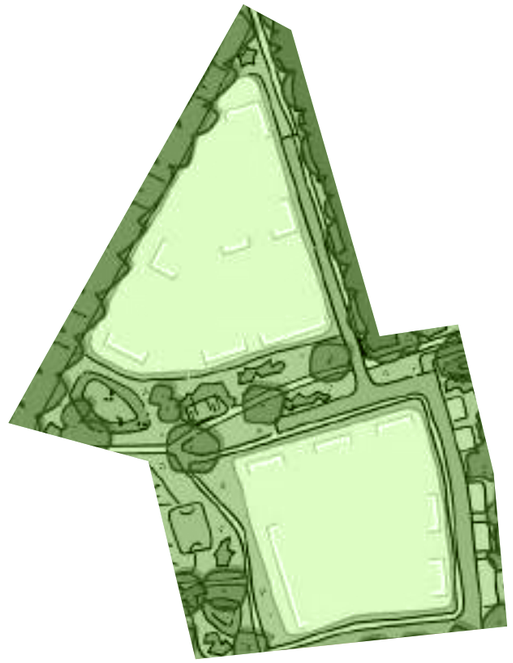








Wonen aan het park



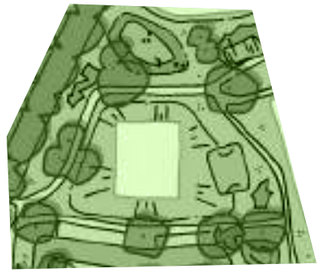








Ruimtelijke accenten















Openbare ruimte













Vervolg

Paneel 1 visiedocument



Paneel 2 mobiliteit



Paneel 3 landschappelijk raamwerk



Paneel 4 t/m 7 wooninspiratie

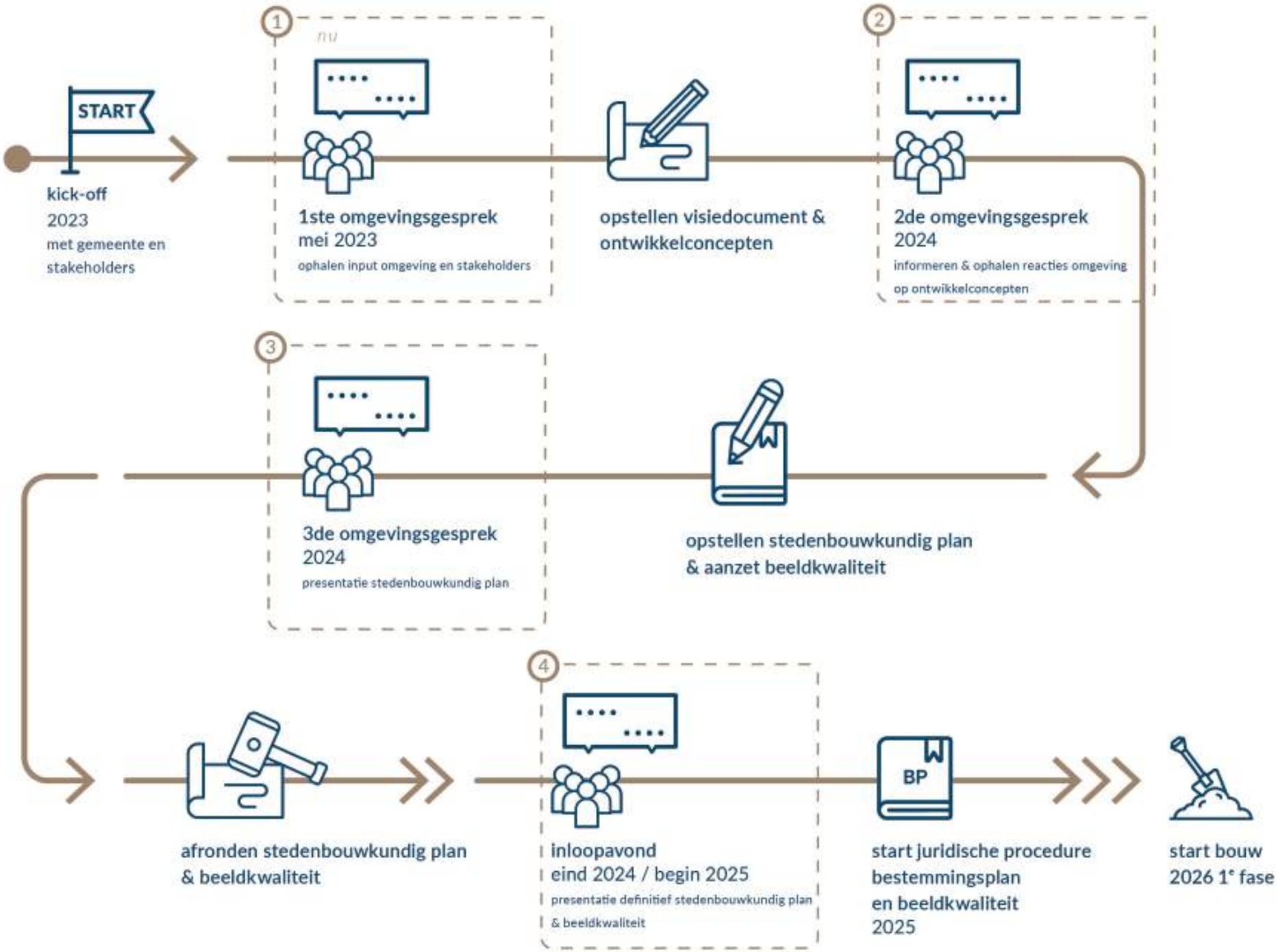








Vervolg


1
nu
START
kick-off
2023
met gemeente en
stakeholders
1ste omgevingsgesprek
mei 2023
ophalen input omgeving en stakeholders
opstellen visiedocument &
ontwikkelconcepten
2
2de omgevingsgesprek
2024
informeren & ophalen reacties omgeving
op ontwikkelconcepten
3
3de omgevingsgesprek
2024
presentatie stedenbouwkundig plan
opstellen stedenbouwkundig plan
& aanzet beeldkwaliteit
afronden stedenbouwkundig plan
& beeldkwaliteit
4
inloopavond
eind 2024 / begin 2025
presentatie definitief stedenbouwkundig plan
& beeldkwaliteit
BP
start juridische procedure
bestemmingsplan
en beeldkwaliteit
2025
start bouw
2026 1e fase

Kerkenland Vaassen 2e omgevingsgesprek 8 juli 2024 – notulen

Welkomstwoord door de ontwikkelaar met daarbij een korte introductie over het 2e omgevingsgesprek en een korte terugkoppeling op de eerste avond.

Daaropvolgend een toelichting vanuit de gemeente Epe over het proces en de rolverdeling voor deze gebiedsontwikkeling.

Dan begint de presentatie door stedenbouwkundige van buro MA.AN. Een duidelijke opbouw van de analyse van de locatie, naar de bouwstenen van het landschappelijk raamwerk om zo te eindigen bij het ruimtelijk concept en de bijbehorende woonmilieus.

Na de presentatie is men uitgenodigd om naar de presentatieborden te gaan en hier met de mensen van het projectteam in gesprek te gaan. Men kon hier terecht voor vragen en/of opmerkingen.

Inbreng doormiddel van post-its bij de diverse thema borden.

Visiedocument:

- *Brandweer rukt 150x per jaar uit en oefent elke donderdagavond op hun terrein.*
- *Denk aan het mogelijke geluidsoverlast van de brandweer bij de positie van de woningen..*



Mobiliteit

- Brandweer: Is er alarmsignalering nodig voor tijdens uitruk?
- Looproute vanuit Heggerenk naar plangebied meenemen.

Landschappelijk raamwerk

- Aan de kant van de vuurdoornstraat ook bloemenmengsel zaaien langs de F50.
- Veel ruimte voor groen wordt gewaardeerd.

Wooninspiratie

- Appartementen gebouw als entree van Vaassen is mooi, maar deze niet te massal maken. Iets bijpassends bij het dorp. Max 4-5 lagen.
- Probeer karakteristieke details in een aantal gevels te maken met de verwijzing naar de historie van Vaassen en de oude spoorlijn. (Arsenaal, Culemborg als voorbeeld)
- Qua beeldkwaliteit het plan dorps houden met een knipoog naar het verleden.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN



BEMOG Projekt Ontwikkeling

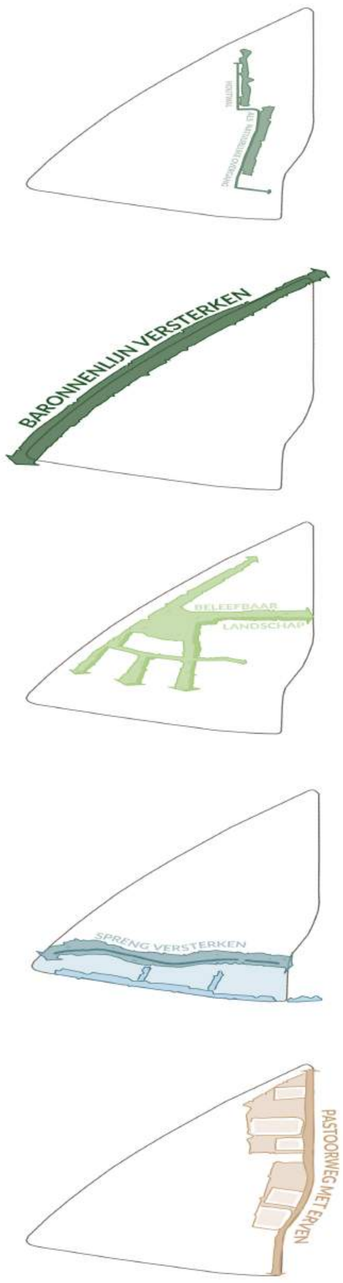
Gemeente Epe

BAANWACHTER - NOVEMBER 2024

EXPLORIUS

MAAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

OPENBARE RUIMTE



Bouwstenen



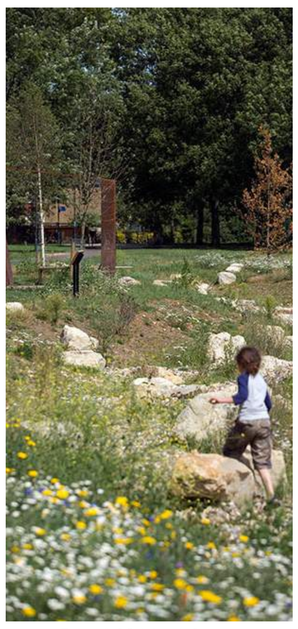
Landschappelijk raamwerk



Beleefbare Spreng
cultuurhistorie als drager in openbare ruimte



Natuurspeelplekken
(bestaand) hoogtespel geeft aanleiding tot speelplekken



Extensief & intensief groen
afgestemd op beheer en gebruik



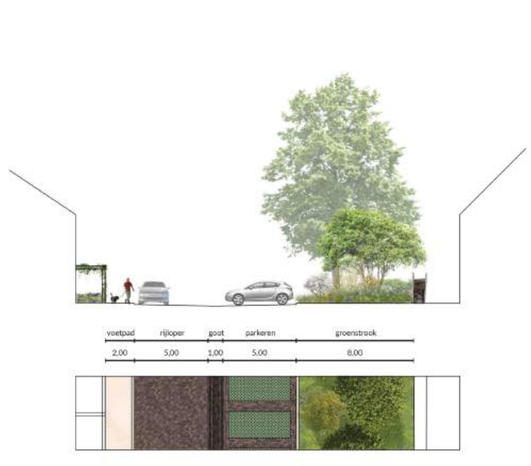
Organische padenstructuur
verbindt mens met landschap



Doorsnede A-A'



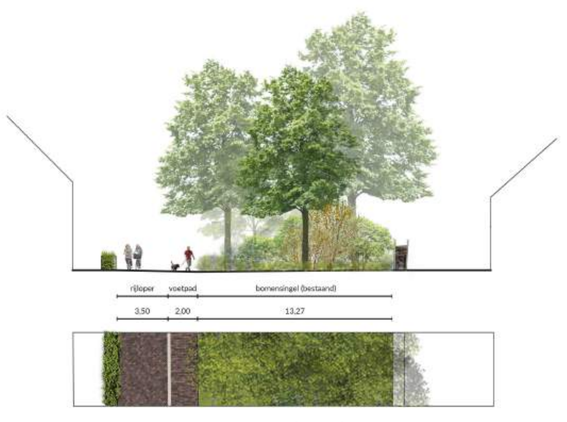
Doorsnede B-B'



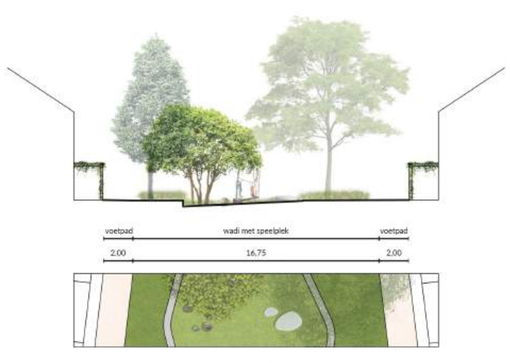
Doorsnede C-C'



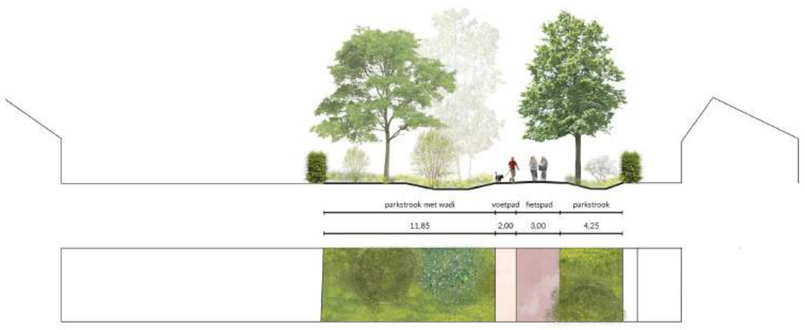
Doorsnede D-D'



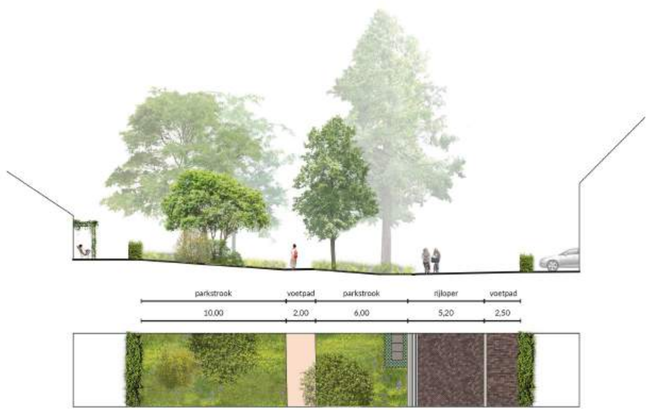
Doorsnede E-E'



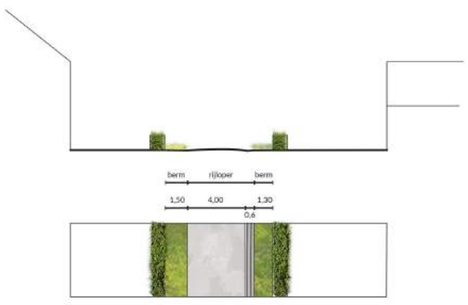
Doorsnede F-F'



Doorsnede G-G'



Doorsnede H-H'



Doorsnede I-I'

VERKEER



Uitgangspunten verkeersstructuur



Verkeersstructuur

PROGRAMMA

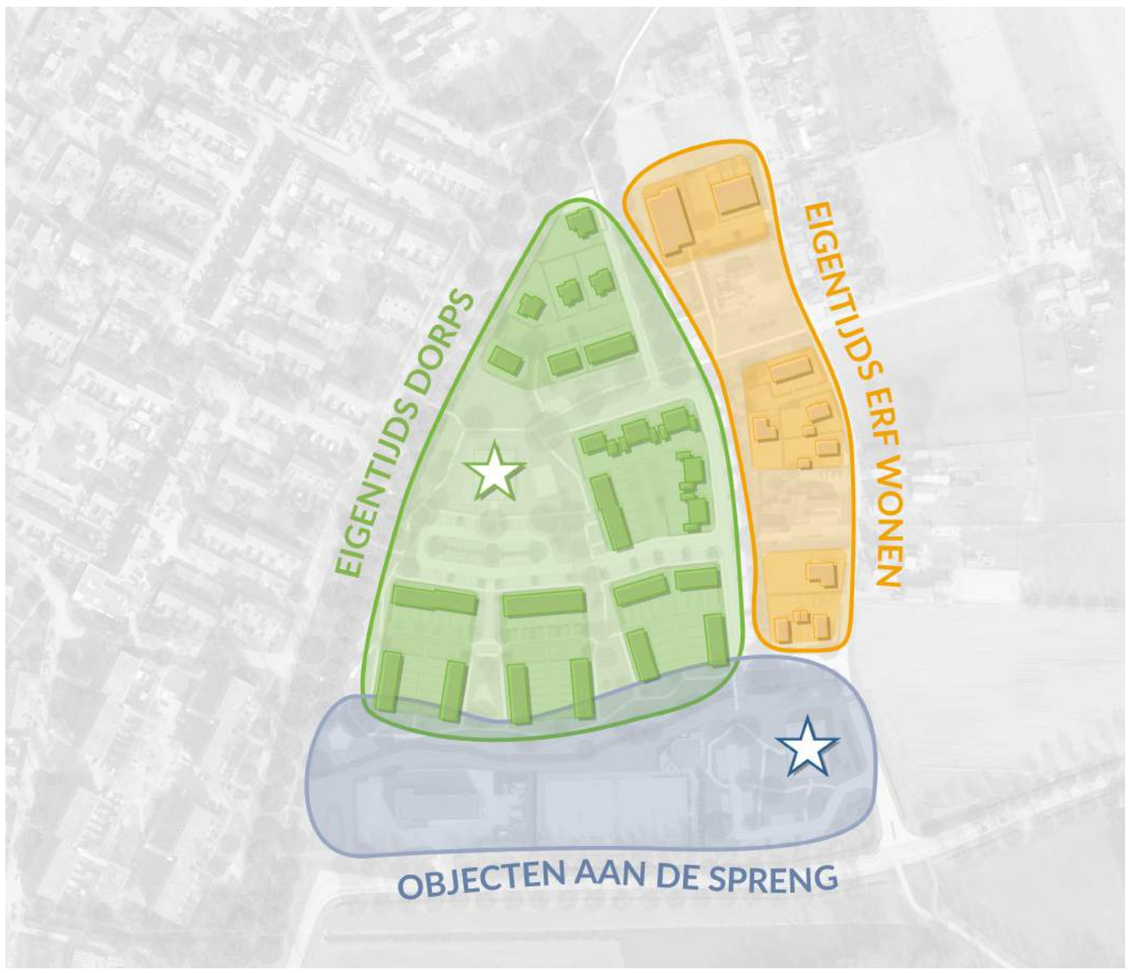


Woonprogramma



Parkeren per deelgebied

BEELDKWALITEIT



Sfeergebieden



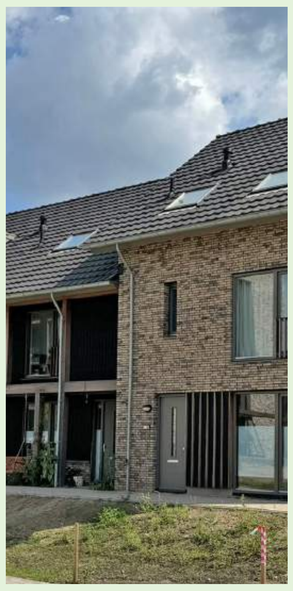
Positie van de accenten

Eigentijds dorps - coherent architectuurbeeld



Kappenlandschap
coherent straatbeeld door kapvorm (kleur / vorm) met variatie in schaal, goothoogte, kaprichting

Heldere hoofdvorm
eenvoudig gevelvlak met een eenduidige materialisering



Expressie geven aan positie in landschap
gebouwde overgangen in verschillende vormen geven vorm aan de overgang tussen woning - buitenruimte - en landschap



Natuurlijk (warm) kleurenpalet
Metselwerk als hoofdmateriaal, in aansluiting op /ondergeschikt aan het landschappelijk raamwerk
(bv. warme ton-sur-tontinten, houten details, antraciete dakpan)



Accenten in de gevel
herhaling van toepassing gevelelementen of - vlakken in complementerende warme materialen

Eigentijds dorps - accent



Object in het landschap
alzijdig, park-achtig, duidelijke entree, verweven met het landschap (hoogtespel)



Natuurlijk (warm) kleurenpalet
Metselwerk als hoofdmateriaal, in aansluiting op /ondergeschikt aan het landschappelijk raamwerk
(bv. warme ton-sur-tontinten, houten details, antraciete dakpan)





Kapvorm
Bovenste verdieping in kapvorm passend bij dorpse karakter

Eigentijds erf wonen - Pastoorsweg



Heldere hoofdvorm
heldere hoofdvorm, onderlinge variatie tussen kavels, eenduidige materialisering per woning



Traditionele ambachtelijke materialen
Baksteen, hout, antractiete pannendak, variatie in samenstelling per kavel, landschappelijke erfafscheiding evt. in combinatie met houten hekwerk



Erf inrichting
collectief wonen, oriëntatie richting gedeeld erf,



Oriëntatie op Pastoorsweg
in aansluiting op de oriëntatie van de bestaande bebouwing langs de Pastoorsweg





Natuurlijke erfafscheiding
omkadering van de kavel met haag of wilgentenen hekwerk (geen schutting)

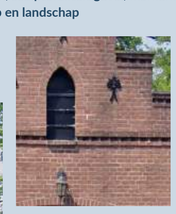
Objecten aan de Spreng - accent





Dorpsentree
samengesteld volume, kapvorm, sculpturaliteit gevel, markering tussen dorp en landschap











Spreng kleurenpalet
Metselwerk als hoofdmateriaal, geeft uitdrukking aan positie langs de Spreng, geïnspireerd op bestaande objecten aan de Spreng in Vaassen

BEELDKWALITEIT



Vogelvlucht verbeelding

Baanwachter in relatie tot Vaassen



Historisch Vaassen
Kasteel Canenburg





Jaren 70 wijk
Heggerenk



Landelijk Vaassen
Pastoorsweg als historisch lint





Nieuwe hedendaagse architectuur
Oosterhof (Bemog)

Baanwachter

"buurt met een eigentijds dorps karakter en een sterke relatie met het landschap"

Natuurinclusieve maatregelen









Dieren in de lucht
Overstekken, nestkasten en gevelstenen



Energie
Zonnepanelen, natuurlijke isolatie materialen





Wateropvang
Watertanks, groene daken





Dieren op de grond
Nestelplaatsen, muurdoorbraken

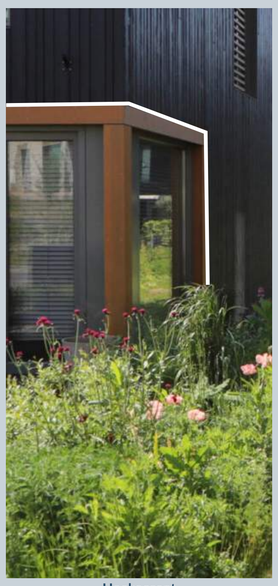






Gevels en erfafscheidingen
Houten structuren geven beschutting en aanleiding voor klimplanten, natuurlijke erfafscheidingen

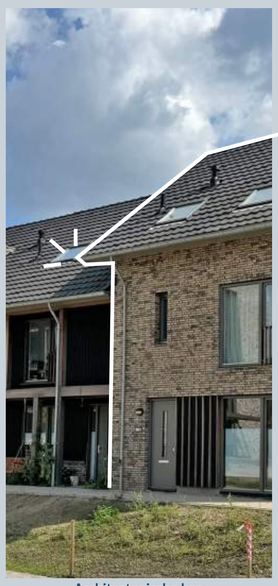
Architectonische nuances



Hoekaccent
zicht op het groen



Pergola
actieve voortuinen aan het autoluwe groen



Architectonische kop
gezicht aan de Spreng



Beschut thuis komen
overkapte voordeur aan de dorpsstraat met een haagje

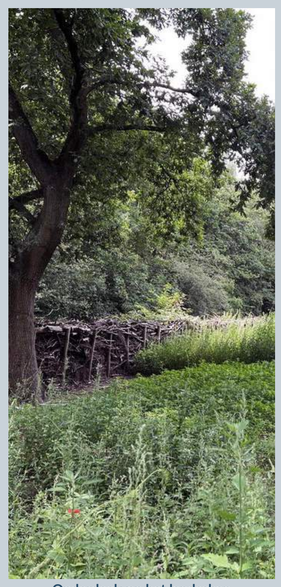
Erfafscheidingen



Haag in dorpsstraat
lage haag als overgang tussen voortuin en straat



Takkenrillen
natuurinclusieve erfafscheiding



Onderdeel van het landschap
erfafscheiding vormt onderdeel van (bestaande) houtwal



Groene afscheiding achter- en/of zijtuin
op beeldbepalende plekken langs de openbare ruimte