

# Visiedocument

## Gebiedsontwikkeling

### Kerkenland Vaassen

Datum: 15-04-2024



Gemeente Epe



**Gemeente Epe**

Visiedocument  
Gebiedsontwikkeling Kerkenland Vaassen

# Inhoud

## **1 Inleiding**

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Plan van Aanpak en Intentieovereenkomst
- 1.4 Visiedocument
- 1.5 Gebiedsanalyse en Participatie
- 1.6 Stedenbouwkundige kaders
- 1.7 Doel

## **2 Beleidskaders**

- 2.1 Beleidskaders
- 2.2 Toelichting Beleidskaders

## **3 Thema's**

- 3.1 Historie en randen
- 3.2 Landschap
- 3.3 Ecologie en landschapselementen en biodiversiteit
- 3.4 Klimaat, bodem, water, lucht en duurzaamheid
- 3.5 Programma
  - 3.5.1 Wonen
  - 3.5.2 Wonen en zorg
  - 3.5.3 Voorzieningen
  - 3.5.4 Bestaand tenniscentrum de Kouwenaar
  - 3.5.5 Bestaande brandweerkazerne Vaassen
  - 3.5.6 Bestaand tijdelijk depot gemeentewerf
  - 3.5.7 Statushouders
- 3.6 Mobiliteit
  - 3.6.1 Infrastructuur auto
  - 3.6.1 Infrastructuur fiets en voetganger
  - 3.6.1 Infrastructuur openbaar vervoer
- 3.7 openbare ruimte
- 3.8 Energie
- 3.9 Participatie
- 3.10 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Epe heeft op 8 maart 2023 de Woondeal ondertekend waarin de gemeente Epe de ambitie heeft uitgesproken voor 2030 ca. 1.800 nieuwbouwwoningen te realiseren. In deze opgave is het project Kerkenland één van de sleutelprojecten in Epe en het project staat zowel in de Woondeal als in de Omgevingsvisie opgenomen.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich ten noordoosten van Vaassen en ligt tussen de Laan van Fasna, de Pastoorsweg en de wijk Heggerenk en is ongeveer 7 hectare groot. Het grondeigendom ligt voor ca. 90% bij projectontwikkelaars. Ca. 10% is in eigendom van de gemeente.



Luchtfoto van het plangebied

## 1.3 Plan van Aanpak en Intentieovereenkomst

De gemeente Epe heeft een Plan van Aanpak opgesteld waarin de kaders voor deze ontwikkeling zijn aangegeven. Op 23 januari 2024 heeft het college het Plan van Aanpak voor deze ontwikkeling vastgesteld. De partijen die de gronden in bezit hebben in het plangebied Kerkenland hebben samenwerking gezocht voor de ontwikkeling van het gebied naar een woonwijk. Dit zijn Bemog en Explorius. Op 11 maart 2024 is er een intentieovereenkomst getekend door de ontwikkelaars en de gemeente Epe om de afspraken en kaders voor de ontwikkeling vast te leggen.

## 1.4 Visiedocument

Dit visiedocument is een nadere uitwerking van de kaders die voor de gebiedsontwikkeling Kerkenland zijn benoemd in het Plan van Aanpak. In dit document zal aangegeven worden wat vanuit de gemeente Epe de visie is voor deze specifieke locatie vanuit het vigerende beleid met betrekking tot de verschillende thema's waar deze ontwikkeling aan raakt. De kaders in dit visiedocument zijn het uitgangspunt voor het meewerken aan de Omgevingsplanwijziging. Dit document zal ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd.

## 1.5 Gebiedsanalyse en Participatie

Uitgangspunt voor dit visiedocument is, naast het Plan van Aanpak, ook de integrale analyse van het plangebied dat door bureau MA.AN is uitgevoerd. Verder is ook de input meegenomen die is opgehaald tijdens de eerste participatieavond die heeft plaatsgevonden op 9 mei 2023. Tenslotte is ook de input vanuit de omgevingstafel meegenomen.

Uitgangspunten samengevat:

- Plan van Aanpak gebiedsontwikkeling Kerkenland d.d.23-01-2024
- Gebiedsanalyse opgesteld door MA.AN d.d. 20-04-2023
- Kerkenland Vaassen 1ste omgevingsgesprek samenvatting d.d. 09-05-2023
- Verslag omgevingstafel d.d. 27-02-2024

Het visiedocument is afgestemd met de interne projectgroep waarin onder andere de disciplines wonen, landschap, stedenbouw, verkeer, beheer, klimaat en duurzaamheid zijn vertegenwoordigd. Daarnaast heeft ook afstemming plaatsgevonden met de ontwikkelaars.



Plangebied Kerkenland indicatief

## 1.6 Stedenbouwkundige kaders

In dit visiedocument worden de uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling opgesteld. Dit betreft de randvoorwaarden met betrekking tot landschap, historie, bodem en water, ecologie, verkeer, openbare ruimte, publieke voorzieningen en het woonprogramma, zodat een integraal ruimtelijk kader voor de ontwikkeling ontstaat. Deze randvoorwaarden zullen in de verdere uitwerking worden vertaald in een stedenbouwkundig concept of vlekkenplan dat op een tweede participatieavond zal worden besproken. De input die wordt opgehaald tijdens deze tweede participatieavond zal worden meegenomen in de opzet van een stedenbouwkundig schetsplan.

## 1.7 Doel

Het doel van dit visiedocument is om vanuit de gemeente Epe duidelijke kaders op te stellen voor de gebiedsontwikkeling Kerkenland. De basis hiervoor is het vigerende beleid wat in dit document vertaald wordt naar specifieke uitgangspunten voor deze locatie.

De ontwikkeling Kerkenland is met ca. 160-170 woningen een grote ontwikkeling voor de gemeente Epe die een belangrijke bijdrage levert aan de ambities uit de Woondeal en de Omgevingsvisie. Met dit visiedocument wil de gemeente borgen dat er sprake is van een integrale ontwikkeling waarin de verschillende belangen die spelen binnen een dergelijke ontwikkeling zorgvuldig kunnen worden afgewogen.

## 2 Beleidskaders

### 2.1 Beleidskaders

De belangrijkste beleidskaders voor de uitwerking van het deze gebiedsontwikkeling zijn:

1. Omgevingsvisie Natuurlijk Goed Leven 2021
2. Woonagenda 2019-2023 en de in 2024 te actualiseren Woonagenda
3. Mobiliteitsplan 2022-2032
4. Nota parkeernormen 2018 en de in 2024 te actualiseren Parkeernormen
5. Landschapsontwikkelingsplan 2009 (LOP 2009)
6. Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP 2022)
7. Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving (Rijk d.d. 23 maart 2023).
8. TransitieVisie Energie en Warmte gemeente Epe
9. Handboek inrichting openbare ruimte 2023 (HIOR)
10. Participatiebeleid "Samen werken aan een plan Epe" (2023)

### 2.2 Toelichting Beleidskaders

1. De gemeente Epe wil via de Omgevingsvisie komen tot gedragen, evenwichtige en integrale oplossingen voor ruimtelijke opgaven. De natuur, het landschap, de cultuurhistorie en de eigenheid van de dorpen zijn het uitgangspunt bij alle ontwikkelingen. Daarnaast is het bouwen voor verschillende doelgroepen door toepassing van verschillende woontypologieën een speerpunt. Inzet op klimaatbestendigheid, groen en blauw en het STOP (Stappen, Trappen, OV en Privé) is leidend voor de opbouw van de wijk.
2. Er wordt fors ingezet op het aandeel betaalbare woningbouw. De Woonagenda is hierbij leidend, net als voor andere woningbouwprojecten in de gemeente. Er ligt een opgave voor realisatie van 75% betaalbare woningbouw.
3. Conform het mobiliteitsplan wordt ingezet op STOP principes en het realiseren van veilige, aantrekkelijke en toegankelijke looproutes. Ook dienen fietsroutes tussen wijken en centra verbeterd te worden.
4. Voor de wijk dienen voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd te worden, passend bij een toekomstbestendige wijk en de STOP principes. In de actualisatie zullen ook kaders voor het stallen van fietsen worden opgenomen.
5. Het LOP dient als leidraad voor de landschappelijke inpassing in het gebied.
6. Het BOP en daarin geformuleerde doelen dienen als leidraad voor de water-inclusieve ontwikkeling en klimaatadaptatie.
7. Deze maatlat beschrijft doelen en prestaties-eisen en geeft richtlijnen voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en de beperking van gevolgen van overstromingen.
8. De Transitievisie Energie en Warmte beschrijft hoe de gemeente Epe, samen met haar inwoners en stakeholders, haar ambitie van de transitie naar een CO2-neutrale en aardgasvrije gemeente wilt vormgeven.
9. Dit handboek geeft de kaders en randvoorwaarden voor de inrichting openbare ruimte
10. Op 15 juni 2023 is het participatiebeleid door de raad goedgekeurd. Dit plan vormt de basis voor de wijze waarop participatie wordt vormgegeven.

## 3 Thema's

### 3.1 Historie en randen

In de - Omgevingsvisie Natuurlijk goed leven – worden de historie en het dorpse karakter van de woonkernen in Epe tot de kernkwaliteiten gerekend. De rustige ligging van Vaassen met een relatief grote afstand tot de snelwegen en dorpse schaal zorgen voor een aantrekkelijke omgeving. Ook het cultuurhistorische verleden is een belangrijke waarde.

De eerste stap in de planvorming van de gebiedsontwikkeling is dan ook het maken van een integrale analyse van het plangebied. Deze analyse is uitgevoerd door bureau MAAN en is ook gepresenteerd op de eerste participatieavond op 9 mei 2023. Op het gebied van historie en randen zijn daarin de volgende elementen naar voren gekomen:

- In het plangebied is de glooiende open enk karakteristiek.
- Het voormalige spoorbaan tracé (Baronnenlijn) dat van Apeldoorn naar Zwolle liep, grenst aan de westzijde van de locatie en is als tracé nog goed herkenbaar doordat zich daar nu een recreatieve route bevindt.
- Ten zuiden van het plangebied Kerkenland is het historische sprengenlandschap nog herkenbaar aanwezig. Naast de nog bestaande waterlopen zijn ook sporen terug te vinden van de oude wasserijen & molens. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een historische watergang met bijbehorende beplanting die onderdeel uitmaakt van dit sprengenlandschap.
- Het historische lint met losse bebouwing aan de oostzijde is nog herkenbaar aanwezig (Pastoorsweg).
- De landschappelijke oost-west structuren van het historische landschap zijn nog zichtbaar aanwezig.

De randen van het plangebied Kerkenland bestaan uit:

- Noodwestzijde: de bestaande woonwijk Heggerenk gebouwd in de jaren 70. De wijk is dichtbebouwd en heeft relatief weinig voorzieningen. De bebouwing bestaat uit voornamelijk grondgebonden woningen van 2 bouwlagen met een kap. Daarnaast bevinden zich aan de zuidoostzijde van de wijk, grenzend aan het plangebied, enkele appartementengebouwen van vijf bouwlagen die met de langsgevels naar het plangebied zijn georiënteerd. De overige bebouwing aan de rand van deze woonwijk die aan Kerkenland grenst bestaat uit grondgebonden woningen die zich met kopgevels naar het plangebied richten. Tussen de wijk Heggerenk en het plangebied bevindt zich het voormalige spoorbaan tracé (Baronnenlijn) begeleidt door een bomenlaan met onderbegroeiing.
- Oostzijde: De Pastoorsweg als karakteristiek lint met (boeren)erven en doorzichten naar het open enkenlandschap met agrarische erven.
- Zuidzijde: Naast het tijdelijke gemeentedeput, dat onderdeel uitmaakt van het plangebied, bevinden zich direct grenzend aan het plangebied de brandweerkazerne Vaassen en tenniscentrum de Kouwenaar. Grenzend aan deze percelen bevindt zich de Laan van Fasna met ten zuiden daarvan het historische sprengenlandschap. De Laan van Fasna is de hoofdentree van Vaassen en vormt de verbindingsweg met de A50 ten oosten van Vaassen.



Kerkenland en zijn omgeving

## Cultuurhistorie

In het sprengenlandschap aan de zuidzijde van Kerkenland zijn naast nog bestaande waterlopen ook sporen terug te vinden van de oude wasserijen & molens. Het stelsel van sprengbeken rond Vaassen is nog buitengewoon compleet aanwezig. De sprengbeken worden bovendien nog gebruikt voor de watervoorziening van een wasserij en een complex visvijvers en van de waterpartijen rond de Cannenburch. De samenhang met dat kasteel, zowel in geschiedenis als in aanleg en vormgeving, is een bijzonder aspect van dit stelsel. Ten zuiden van de locatie bevindt zich ook de H. Martinuskerk aan de noordkant van de wijk Oosterhof. Deze kerk met bijbehorende school en het Theresiahuis hebben een historische binding met Kasteel Cannenburch.



1 Plangebied Kerkenland

2 Kasteel Cannenburch

3 historische molens: Bloemkolksmolen; Oosterhofse korenmolen; Wasserij den Delden, de Amsterdamse kopermolen

4 H. Martinuskerk



Bloemkolksmolen (Welgelegen)



Kasteel Cannenburch



H. Martinuskerk



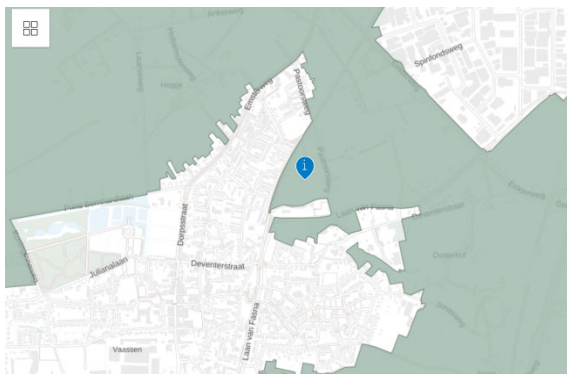
### Visie:

In de planvorming dienen historische structuren zoals het open karakter en de glooiing van de enk, de watergang, de landschappelijke oost-west structuren en de Baronnenlijn met groenstructuur waar mogelijk te worden behouden. In het stedenbouwkundige plan zal de relatie met het landschap en de zichtlijnen vanuit de locatie op het landschap worden ingepast. De enk zal vanwege het gewenste bouwprogramma niet geheel open kunnen blijven.

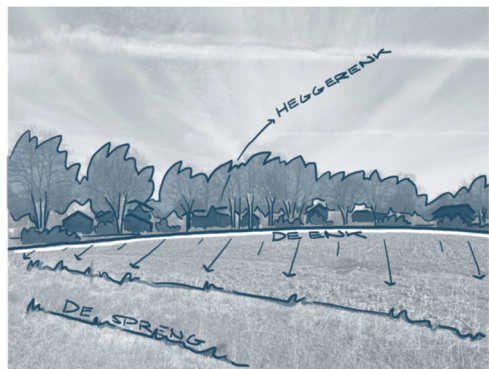
In de uitwerking wordt aansluiting gezocht met het karakter van de verschillende randen en waar mogelijk worden versterkt. Hierbij zal er onder andere aandacht zijn voor het dorps karakter van Vaassen en het karakter van het historische lint van de Pastoorsweg met (boeren) erven. Daarnaast zal er rekening gehouden worden met de brandweer en de tennisbanen (hindercontour geluid en licht) en de geluidscontouren van de laan van Fasna.

## 3.2 Landschap

Natuur en landschap behoren tot onze kernkwaliteiten. Dat staat in onze Omgevingsvisie. Dit sluit ook nauw aan bij de rijksopgave: water en bodem sturend. Het plangebied ligt in een Nationaal landschap Veluwe en zoals aangegeven in het LOP is behoud van de kwaliteit van dit landschap een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen. Er dient dan ook bijzondere aandacht te zijn voor landschapstype, het aanwezige reliëf en de landschappelijke cultuurhistorische waarden. Het open karakter en de aanwezige doorzichten op het oude bouwland in het oosten zijn karakteristiek evenals de ligging op enkgronden. Het plangebied en de direct aangrenzende gebieden maken geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groen Ontwikkelingszone (GO). In de Atlas Kernkwaliteiten staat de locatie omschreven als 'oude ontginningen en bossen in droog tot vochtige zandgebied'.



Ligging in Nationaal Landschap



Karakteristieke glooiende enk

Vanuit de integrale analyse van het plangebied door bureau MA.AN zijn voor Kerkenland de volgende landschappelijke karakteristieken naar voren gekomen:

- Centraal in het plangebied ligt de glooiende open enk
- De geomorfologische ondergrond van het landschap rondom Vaassen kent een sterke oost-west oriëntatie, door het smeltwater vanaf het Veluwe massief.
- De bodemkaart toont de afzetting als gevolg van de sprengbeken in oost-west richting rondom Vaassen.
- Het landschap kenmerkt zich door een oost-west oriëntatie: Veluweflank richting de IJssel.
- Ten zuiden van het plangebied het historische sprengenlandschap met de voor- Vaassen kenmerkende waterstructuren en beplanting. In het plangebied bevindt zich een watergang met bijbehorende beplanting die onderdeel uitmaakt van dit landschap. De Laan van Fasna snijdt in oost-westrichting door dit landschap heen.
- De groenstructuur langs de doorgaande fietsverbinding over het tracé van de oude spoorlijn.
- Landelijke houten hekwerken begeleiden de Pastoorsweg afgewisseld met beplanting rondom de erven.

### Visie:

In de planvorming wordt aansluiting gezocht bij bovenstaande eigenschappen en karakteristieken van Kerkenland. Behoud en herkenbaarheid van kenmerkende elementen van de enk zoals het glooiende karakter en die van het sprengenlandschap zoals de watergang met bijbehorende beplanting, zijn hierin een belangrijk uitgangspunt. Ook de begeleidende groenstructuur langs de historische Baronnenlijn en het landelijke karakter van de Pastoorsweg zijn aanknopingspunten voor de

planvorming. De wens deze kwaliteiten te behouden en te versterken is ook naar voren gekomen tijdens de participatieavond.

De aanwezigheid van de watergang geeft kansen en kan mede invulling geven aan verschillende opgaven zoals het versterken van de biodiversiteit, natuurwaarden en lokale identiteit.



### 3.3 Ecologie, landschapselementen en biodiversiteit

De landschapselementen met bijbehorende ecologische waarden zijn een onderdeel van het landschap. In de landschappelijke analyse van het plangebied komen de volgende landschapselementen en ecologische kenmerken en waarden naar voren:

- Begeleidende groenstructuur langs historische oude spoorbaantraject (Baronnenlijn).
- De watergang met bijbehorende beplanting en groenstructuur in het zuiden van het plangebied. Deze watergang maakt onderdeel uit van het sprengenlandschap ten zuiden van het plangebied.
- Landschappelijk oostwest lint in het midden van het plangebied met enkele solitaire bomen en boomgroepjes.
- De houtwal in noord zuid richting in het noorden van het plangebied.
- Geen directe aanwezigheid van beschermde natuur of cultureel groen erfgoed.
- Open gebied met bouwlandecologie.

#### **Visie:**

De groene zone langs de watergang in het zuiden van de locatie zal worden versterkt. Dit zorgt voor een wenselijke groene buffer tussen de brandweerkazerne, de tennisvelden en de achterliggende laan van Fasna met het oog op geluid (tennisbanen en verkeer), licht (tennisbanen) en luchtkwaliteit (verkeer). Op deze manier wordt aangesloten op een bestaande waardevolle groenstructuur. Voor de versterking van deze zone zal advies ingewonnen worden bij de bekenstichting. Ook de site [Beken Atlas Veluwe \(arcgis.com\)](https://www.arcgis.com) geeft hiervoor aanknopingspunten. Tijdens de participatieavond is het idee aangedragen info en natuurborden te maken van de aanwezige flora en fauna rondom de watergang en het sprengenlandschap. In de uitwerking zal onderzocht worden wat hierin mogelijk is.

De bestaande houtwal aan de noordzijde, de groenstructuur langs de voormalige Baronnenlijn eveneens de groenstructuur in oost-westrichting in het midden van het plangebied met de bijbehorende boomgroepen worden behouden en waar mogelijk versterkt. Tijdens de eerste participatieavond zijn deze bestaande groenstructuren ook als waardevol benoemd. In de planuitwerking zal er voldoende afstand worden bewaard tot de boomprojectie en de wortelstelsels van deze bestaande landschapselementen, zodat deze niet beschadigen in de uitvoering of beheerfase.

De bestaande groenstructuur langs de Laan van Fasna ter plaatse van de tennisbanen zal worden doorgezet in oostelijke richting ter plaatse van de huidige gemeentewerf. Dit zorgt voor een wenselijke groene buffer tussen wonen en verkeer in verband met geluid en de luchtkwaliteit

Vanuit ecologie liggen er kansen om de groenstructuur van de noordelijke houtwal te verbinden met de groenstructuur van de watergang zodat er een ecologische verbinding in noord-zuidelijke richting ontstaat. In de ontwikkeling zal de historische watergang als onderdeel van het sprengenlandschap een belangrijke ecologische structuur zijn en wordt deze waar mogelijk versterkt.

In het plangebied zal daarnaast ruimte worden gemaakt voor nieuwe groenstructuren en landschapselementen. Dit zorgt voor een bijdrage aan de biodiversiteit, de luchtkwaliteit en de klimaatbestendigheid van het plangebied. Het groen in de openbare ruimte dient niet gezien te worden als restruimte maar dient integraal in samenhang met de overige opgaven mee genomen worden in de planvorming en het uiteindelijke plan.

In de uitwerking van de plannen zal er een natuuronderzoek plaatsvinden waarbij geïnterviewd wordt welke dieren er momenteel leven en voorkomen in het plangebied.

De uitwerking van de ecologische structuren in dit gebied zal hierop afgestemd worden zodat de biodiversiteit zoveel als mogelijk kan worden behouden en versterkt.



Bestaande watergang



Fietspad over oude Baronnenlijn



Pastoorsweg met landschappelijke erven

### 3.4 Klimaat, bodem, water, lucht en duurzaamheid

De Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving (Rijk d.d. 23 maart 2023) is het uitgangspunt voor de klimaatopgave in dit gebied. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zal rekening worden gehouden met de gevolgen van klimaatverandering op de lange termijn. Dit geldt voor de locatie waar je wilt bouwen, de manier waarop je bouwt en de gebiedsinrichting.

Dit komt ook terug in punt 6 van de Woondeal van de regio Stedendriehoek in samenwerking met provincie en rijk:

*We constateren dat de weersextremen toenemen en we ervaren steeds meer dat de inrichting van Nederland sterk verbonden is met water en bodem. We zien nu dat de grenzen van de maakbaarheid en de draagkracht in zicht komen, wat invloed kan hebben op de woningbouwafspraken. Partijen in deze woondeal willen daarom het water- en bodemsysteem sturend laten zijn bij gebiedsontwikkelingen en locatiekeuzes. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het richtinggevend kader dat door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in het programma 'Water en Bodem Sturend' wordt ontwikkeld. De waterschappen worden bij locatie- en inrichtingskeuzes vroegtijdig betrokken in het planvormingsproces.*

Ook in het 'Blauw Omgevingsprogramma (BOP)' wordt het belang van water als sturend element in gebiedsontwikkeling benoemd. Hierin staan het maximaal vasthouden en schoonhouden van gebiedseigen water centraal als ook het uitgangspunt van water als ordenend principe zowel boven als onder de grond.

## Visie:

De nationale maatlat gaat over de klimaatthema's droogte, hitte, wateroverlast, overstroming en biodiversiteit. Bij de planontwikkeling van Kerkenland dient uitdrukkelijk rekening te worden gehouden met de maatlat en de voor Gemeente Epe relevante uitwerking daarvan.

De waterhuishouding en buffering van water dienen integraal onderdeel uit te maken van de planvorming. Hierbij dient er maximaal ingezet te worden op de infiltratie van regenwater. Er dient een bergingscapaciteit van 60mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak te worden gerealiseerd aan waterberging. Het uitgangspunt voor Kerkenland is om dit te realiseren door middel van wadi's en greppels. Dit is een relatief goedkope oplossing waarbij je ziet waar het water blijft en er weinig kans op foutieve aansluitingen is. Daarnaast heeft een wadi een meerwaarde voor de belevingswaarde en de ecologie en biodiversiteit en de bewustwording daarvan van de bewoners. Dit sluit ook aan bij de maatlat klimaatadaptie waarin het uitgangspunt is dat groene oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen de voorkeur hebben boven technische oplossingen. De positiebepaling en inrichting van deze wadi's dient afgestemd te worden op de huidige situatie waarin rekening wordt gehouden met bestaande hoogteverschillen (enk) en de samenstelling van de bodem (geschikt voor infiltratie). Ook de bestaande watergang in het zuiden van de locatie kan hiervoor aanknopingspunten bieden.

In de uitwerking van de plannen zal er afgestemd worden met het Waterschap Vallei en Veluwe en zal er een bodemonderzoek plaatsvinden waarbij onderzocht zal worden wat de bodemopbouw is in het plangebied en of er zich vervuilingen in het gebied bevinden. De uitwerking van de groenzones en de waterberging zal naast de verdere integrale afweging mede gebaseerd zijn op deze afstemming en de resultaten van het bodemonderzoek. Verder zal een onderzoek plaatsvinden naar kabels en leidingen in het plangebied.



Wadi in Klaarbeek te Epe

## Visie lucht

Er dient aandacht te zijn voor de luchtkwaliteit in de planvorming en uitvoering. Hier wordt invulling aan gegeven door voor mobiliteit het STOP (Stappen, Trappen, Openbaar, Personenwagens) principe toe te passen waarbij mobiliteit met de minste uitstoot van uitlaatgassen wordt gestimuleerd. Daarnaast dragen de maatregelen zoals benoemd in hoofdstuk 3.3 waarbij de groenstructuur wordt versterkt bij aan een goede luchtkwaliteit. De plaatsing van bomen speelt hierin een belangrijke rol: *gezonde bomen verlagen de kosten voor onder meer technische waterberging, riolering, koeling en luchtfiltering. Ze dragen bovendien bij aan woongenot en gezondheid, zijn van nature circulair en faciliteren tijdelijke CO<sub>2</sub> opslag. Deze integrale ecosysteemdiensten worden door bomen gelijktijdig geleverd.* (Bron: Norminstituut Bomen)

Voor de uitvoering van de bouw is de ambitie: de realisatiefase dient emissie arm uitgevoerd te worden.

### Situering bebouwing

In Nederland krijgen we vanwege de veranderingen in het klimaat in toenemende mate te maken met weersextremen zoals droogte en hitte. Door in het ontwerp rekening te houden met de zon- en schaduwzijde van bouwblokken kan in de zomer warmteoverlast worden beperkt en kan zonnewarmte in de winter worden benut. In het stedenbouwkundig ontwerp zal met de oriëntatie van de woningen hier waar mogelijk rekening mee gehouden worden

### Circulair/ biobased bouwen

In de uitwerking en uitvoering van de plannen dient aandacht geschonken te worden aan het circulair/biobased bouwen en aanleggen, gekoppeld aan duurzame materialen. Partijen dienen hiervoor in gezamenlijk overleg mogelijkheden te onderzoeken en doelen te stellen.

### Duurzaamheid

In een gebiedsontwikkeling speelt duurzaamheid op verschillende aspecten en onderdelen een rol. Dit betreft onder andere de energievoorziening, de klimaatbestendigheid van de woonwijk en de biodiversiteit en de veerkracht van de natuurlijke omgeving. Daarnaast spelen ook de oriëntatie van woningen, de wijze van bouwen, de bouwmaterialen, de omgang met cultuurhistorie een rol. In de uitwerking van dit visiedocument wordt aan deze onderdelen en aspecten afzonderlijk aandacht besteed.

## 3.5 Programma

### 3.5.1 Wonen

In de regionale Woondeal is de ambitie uitgesproken circa 1800 nieuwe woningen te realiseren voor 2030. In deze opgave is het project Kerkenland één van de sleutelprojecten. De Omgevingsvisie geeft aan dat het bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroep hierbij de uitdaging is. We streven naar een diversiteit aan woonvormen om een goede balans te creëren in de behoefte van de verschillende doelgroepen. De gemeentelijke Woonagenda 2019-2023 en het bijbehorende prijsklassenbeleid geeft hierbij kaders voor het realiseren van een groot aandeel van betaalbare woningen.

#### Visie:

Conform de gemeentelijke Woonagenda 2019-2023 en het bijbehorende prijsklassenbeleid wordt er fors ingezet op het aandeel betaalbare woningbouw. In Q2 2024 wordt de Woonagenda geactualiseerd. De anterieure overeenkomst zal gesloten worden na vaststelling van deze geactualiseerde woonagenda. In de Nationale Woon- en Bouwagenda is de opgave voor betaalbare woningen een van de belangrijkste speerpunten en de verwachting is dan ook dat de percentages betaalbare woningen in de woonagenda gelijk blijven. Uitgaande van bijvoorbeeld 165 woningen betekent dit:

Categorie	percentage	Aantal	Max. koop-/huurprijs (peildatum 01-01-2024)
Sociale huur	35%	58	Liberalisatiegrens per 1-1-2024 € 879,66
Goedkope koop	20%	33	€ 260.000 V.O.N.
Middeldure koop	20%	33	€ 350.000 V.O.N.
Dure koop	25%	41	Vrij
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>165</b>	

Daarnaast zal er aandacht zijn voor een gevarieerde doelgroep zoals starters, senioren en gezinnen. Dit betekent dat er een brede mix zal komen van verschillende woningtypes zowel grondgebonden als in gestapelde vorm, aansluitende bij de verschillende doelgroepen en categorieën. Dit geldt ook voor de uitwerking van de woningtypologie sociale huur, waarbij in samenwerking met de woningcorporatie een goede mix van woningtypen gerealiseerd zal worden.

### 3.5.2 Wonen en Zorg

Een belangrijk speerpunt in het WoonZorg-programma (WOZO, november 2022) is dat ouderen in de toekomst langer zelfstandig kunnen blijven wonen op de plek waar ze zich thuis voelen. De vuistregel voor de zorgverlening is: zelf/thuis/digitaal als het kan. De inzet is dat wonen en zorg gescheiden worden en niet met intramurale oplossingen wordt gewerkt.

**Visie:**

Met de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk dient er rekening gehouden te worden met bovengenoemde vuistregel. Dit dient tot uiting te komen in de woningtypologie, waarbij er ruimte moet zijn voor woningen die aansluiten op deze insteek: levensloopbestendig, gelijkvloers, nultredenwoningen, geclusterde woningen. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor *beschermd thuis* conform het 'Regionaal Ontwerp Beschermd Thuis 2030'. De insteek hierbij is *inclusief wonen* waarbij voorzieningen voor *beschermd thuis* worden geïntegreerd in wijken.

De ontwikkelaar voor Kerkenland onderzoekt om op één of twee plekken in het plan een woonzorgcombinatie en/of hofjeswonen te realiseren. Samenwerking tussen de gemeente, de ontwikkelaars, wooncorporatie Triada en zorgaanbieders is noodzakelijk om de mogelijkheden te verkennen bij deze woningbouwontwikkeling.

**3.5.3 Programma Voorzieningen**

In Vaassen zijn de voorzieningen grotendeels gecentreerd in en om het centrum. Dichterbij zijn enkele kleinschalige voorzieningen te vinden. Ten oosten van het plangebied ligt op circa 600 meter het bedrijventerrein Eekterveld met onder andere autobedrijven en een recycleplein. In de wijk Heggeren bevindt zich op korte afstand basisschool de Violier en buurthuis Triton. In de wijk Oosterhof aan de zuidzijde van de locatie bevindt zich basisscholen 'de Sprengel' en 'Gerardus Majella'. Aan de zuidzijde van de locatie bevinden zich tenniscentrum de Kouwenaar. Aan de zuidoostzijde op de hoek van de Pastoorsweg en de Laan van Fasna bevindt zich momenteel een tijdelijke Dekamarkt.

**Visie:**

De toekomstige bewoners van het plangebied kunnen, vanwege de relatief korte dorpsafstanden, gebruik maken van de voorzieningen in het centrum van Vaassen. In het plangebied zijn er mogelijke kansen voor kleinschalige voorziening zoals een huisartsenpraktijk of een kinderopvang. Dit zal in de verdere uitwerking nader onderzocht worden.

**3.5.4 Bestaand tenniscentrum de Kouwenaar:**

Ten zuiden van de locatie, direct grenzend aan het plangebied, bevinden zich bestaande tennisbanen en een eenlaags gebouw met voorzieningen ten behoeve van de tennisbanen. Er wordt door de projectontwikkelaars onderzocht in hoeverre dit van invloed is op de verkaveling en ontwikkeling van het plangebied (bijvoorbeeld m.b.t. geluid en licht). Er hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de twee tennisverenigingen in Vaassen met betrekking tot mogelijke samenvoeging. De verdere visievorming voor toekomstig bestendige accommodaties voor Vaassen zal echter pas op zijn vroegst in Q2 2024 verder opgepakt worden. Voor de planvorming van Kerkenland wordt dan ook uitgegaan van de bestaande situatie waarbij de tennisclub gehandhaafd blijft. Er bestaat bij de tennisclub de wens om extra padelbanen aan te leggen. Het is nog niet duidelijk of dit ook past in relatie tot de ontwikkeling van Kerkenland. In de reeds aanwezige gebiedsanalyse is ook de parkeerplaats van de tennisclub meegenomen. In de planvorming wordt rekening gehouden met een nieuwe parkeervoorziening voor de tennisclub.



Bestaande situatie van west naar oost: brandweerkazerne; tenniscentrum; gronddepot

**3.5.5 Bestaande brandweerkazerne Vaassen:**

Ten zuiden van de locatie, direct grenzend aan het plangebied, bevindt zich de brandweerkazerne Vaassen. De projectontwikkelaars onderzoeken in hoeverre dit van invloed is op de verkaveling en ontwikkeling van het plangebied.

### 3.5.6 Bestaand tijdelijk depot gemeentewerf

Op de zuidoosthoek van de locatie bevindt zich een perceel wat eigendom is van de gemeente Epe en wordt gebruikt als tijdelijk depot. Hiervoor is een vrijstellingsvergunning verleend voor gebruik als depot die loopt tot juli 2028. Het huidige depot is uitgevoerd met een vloestofdichte vloer. Dit betekent dat er geen extra vervuilingen te verwachten op deze locatie ten gevolge van het gebruik als depot.

#### Visie:

Voor de woningbouwontwikkeling op Kerkenland maakt het depot onderdeel uit van het plangebied. Het depot bevindt zich op een zichtlocatie op een prominente hoek ter plaatse van de entree van de nieuwe woonwijk Kerkenland. Het is dan ook niet wenselijk hier een permanent depot te realiseren. Dit is ook tijdens de participatieavond uitgesproken door de omgeving. Het gebied wordt in de planvorming meegenomen waarbij rekening gehouden wordt met het gebruik als depot tot het einde van de termijn van de vrijstellingsvergunning. Het depot is momenteel van grote waarde bij de uitvoering van civiele projecten in Vaassen maar ook verderop in de gemeente. Er bestaat een behoefte aan een permanent depot nabij Vaassen, onderzocht wordt waar dit kan landen. Dit onderzoek maakt echter geen deel uit van de gebiedsontwikkeling Kerkenland.

### 3.5.7 Statushouders

De afgelopen jaren is de toestroom van asielzoekers en vluchtelingen toegenomen. Het plangebied Kerkenland is in beeld als mogelijke locatie voor de plaatsing van tijdelijke units voor statushouders in de periode voorafgaand aan de bouw.

#### Visie:

Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen zal onderzocht moeten worden in hoeverre tijdelijke huisvesting ingepast kan worden in relatie tot de beoogde woningbouwontwikkeling en zijn fasering. Hiervoor heeft in mei 2023 een participatieavond plaatsgevonden. Bij de situering van eventuele tijdelijke woningen wordt aandacht geschonken aan de positie van deze woningen, de aanleg van de voorzieningen (zoals stroom en water) in relatie tot de beoogde woningbouwontwikkeling. Een mogelijk knelpunt voor de planning en haalbaarheid van tijdelijke woningen betreft de mogelijkheden van de Nutsbedrijven. Een nauwe samenwerking tussen projectleiders (wonen en statushouders) bij de gemeente, de projectontwikkelaars en omwonenden is daarvoor noodzakelijk. De eerste gesprekken hiervoor hebben al plaats gevonden.

## 3.6 Mobiliteit

### 3.6.1 Infrastructuur auto

In het mobiliteitsplan is het uitgangspunt voor autoverkeer het bestaande wegennet zo goed mogelijk te benutten. Het plangebied Kerkenland wordt aan de zuidzijde begrenst door de Laan van Fasna en aan de oostzijde door de Pastoorsweg. Aan de westzijde bevindt zich een fietspad op het voormalige spoorbaan tracé. Via de Laan van Fasna is er een aansluiting op de A50 richting Zwolle en Apeldoorn. De Laan van Fasna is daarnaast de verbindingsweg met het centrum van Vaassen en het bedrijventerrein Eekterveld ten oosten van het plangebied.

#### Visie:

Er wordt voor het autoverkeer zo veel mogelijk gebruik gemaakt van reeds in het gebied aanwezige infrastructuur, zoals de Pastoorsweg en de Laan van Fasna. Er worden geen nieuwe hoofdontsluitingswegen aangelegd, maar bestaande wegen worden waar nodig aangepast. De meest aannemelijke ontsluiting van het plangebied loopt via de Pastoorsweg aangezien een extra aansluiting op de doorgaande Laan van Fasna ongewenst is met het oog op de verkeersveiligheid. Door bewoners van de Pastoorsweg is tijdens de eerste participatieavond aangegeven een aansluiting op de Pastoorsweg het liefst zo zuidelijk mogelijk zien. Daarnaast is verzocht te onderzoeken of de nieuwe woonwijk ontsloten kan worden via de zijde van de brandweer in plaats van via het kruispunt tussen de Laan van Fasna en de Pastoorsweg. In de verdere planuitwerking zal nader onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn van een ontsluiting via de Pastoorsweg en in hoeverre het alternatief langs de brandweer een reële en noodzakelijke optie is. Daarnaast zal er een verkeersonderzoek uitgevoerd worden om de impact van de maatregelen op het bestaande wegennet te onderzoeken. In de Pastoorsweg komt ter hoogte van de F50 een knip, waardoor autoverkeer uitsluitend in zuidelijke richting kan worden ontsloten.

### 3.6.2 Infrastructuur fiets en voetganger

Conform het mobiliteitsplan wordt ingezet op het STOP principes en het realiseren van veilige, aantrekkelijke en toegankelijke loop- en fietsroutes. Het gaat hierbij om zowel nieuwe paden in het gebied zelf als ook om de aansluiting op het bestaande paden-netwerk.

De bestaande infrastructuur voor fietsers rondom het plangebied bestaan uit het fietspad op het voormalige spoorbaan tracé direct grenzend aan de westzijde van het plangebied.

Vanaf dit fietspad zijn er diverse aansluitingen met de aangrenzende wijk Heggerenk en het centrum van Vaassen. Dit fietspad is daarnaast in noordelijke richting de doorgaande fietsroute naar Epe en Zwolle en gaat onderdeel uit maken van de nog te realiseren *Hoogwaardige regionale fietsroute, de F50*.



Bestaande verkeersstructuur

#### Visie:

Het uitgangspunt voor de ontsluiting van de Kerkenland voor autoverkeer is een entree via de Pastoorsweg. Hiermee wordt invulling gegeven aan het STOP principe (Stappen, Trappen, Openbaar, Personenwagens) waarbij bewoners worden gestimuleerd om lopend of met de fiets naar het centrum te gaan, doordat de route met fiets of te voet korter is dan die voor de auto.

Voor de voetganger zal aansluiting gezocht worden met het bestaande looppaden in de wijk Heggerenk en de groenstructuren langs het fietspad en de watergang. Tijdens de participatieavond is de behoefte uitgesproken voor meer wandelmogelijkheden in en rondom het plangebied. Het versterken en uitbreiden van wandelmogelijkheden is dan ook een uitgangspunt in de planvorming. In relatie hiermee werkt Epe actief aan het terug brengen van klompen en kerkenpaden. In de planuitwerking liggen hiervoor wellicht kansen die nader onderzocht zullen worden.

In de keuzes en uitwerking van de wandelpaden zal er een goede en zorgvuldige afstemming met omwonenden plaats vinden.

Voor de fiets wordt aansluiting gezocht met de bestaande fietspaden, Daarnaast geven de ontwikkelingen rondom de - *Hoogwaardige regionale fietsroute (F50: fietsroute/verbinding tussen Apeldoorn en Zwolle)*- een kans voor Kerkenland. Onderzocht dient te worden hoe de doorfietsroute F50 en de gebiedsontwikkeling elkaar kunnen versterken, door de nieuwe bewoners te verleiden niet de auto te pakken, maar de fiets: gericht op veiligheid, gezondheid en duurzaamheid. Deze F50-fietsroute route zal over het traject van het bestaande fietspad gaan lopen en het bestaande fietspad zal hiervoor in de toekomst worden aangepast aan de kwaliteitseisen die gelden voor een Hoogwaardige regionale fietsroute. Dit is van invloed op het bestaande profiel van het fietspad en de aansluiting op het plangebied. Daarnaast zal ook als onderdeel van deze fietsroute een feeder door het plangebied lopen die het bedrijventerrein Eekterveld, ten oosten van het plangebied, moet verbinden met de F50 fietsroute. Momenteel loopt er van west naar oost direct boven de bestaande



brandweer en tennisbanen een fietspad dat uitkomt op het parkeerterrein van de tennisclub. Eventueel noodzakelijke aanpassingen aan dit fietspad in profiel, materiaal en/of verloop worden meegenomen in het ontwerpproces van de ontwikkeling.

Onderzocht wordt hoe deze doorfietsroute F50 en de feeder de gebiedsontwikkeling kan versterken, door de nieuwe bewoners te verleiden niet de auto te pakken, maar de fiets: gericht op veiligheid, gezondheid en duurzaamheid. De noodzakelijke onderzoeken en kosten ten aanzien van de hoogwaardige fietsroute worden vanuit dat project uitgevoerd en gefinancierd (dit betreft de aanvullende kosten ten opzichte van een regulier fietspad).

### 3.6.3 Infrastructuur openbaar vervoer

In het mobiliteitsplan is een van de uitgangspunten het versterken van de OV-kwaliteit en bereikbaarheid. De bestaande openbare infrastructuur bestaat uit een buslijn die door de aangrenzende wijk Heggerenk loopt, die Vaassen verbindt met de omliggende steden. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 5 minuten lopen vanuit het plangebied. In de uitwerking van het plangebied zal aandacht zijn voor goede loop en fietsaansluitingen naar deze bushalte.

## 3.7 Openbare ruimte

### Algemene uitgangspunten plangebied

Voor de inrichting van de openbare ruimte is 'Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)', dat in Q2 2023 is geactualiseerd, leidend.



Klaarbeek te Epe: speelvoorziening, groen en waterberging gaan samen.

### Voorzieningen

Bij een gebiedsontwikkeling zoals Kerkenland horen ook voorzieningen.

Tijdens de participatieavond is aangegeven dat de bestaande watergang wellicht aanknopingspunten kan bieden voor natuurlijke speelvoorzieningen. Daarbij is ook uitgesproken dat er zich in de aangrenzende wijk Heggerenk weinig speelvoorzieningen bevinden. Voor nieuwe speelvoorzieningen is het idee aangedragen speelvoorzieningen in natuurlijke materialen, kleuren en vormen (boomstammen etc) te maken. Met de ontwikkelaar wordt nader onderzocht waar en hoeveel speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken er ontwikkeld kunnen worden. In de keuzes en uitwerking hiervan zal er onderzocht worden hoe bewoners hierbij kunnen worden betrokken. De afspraken hierover worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd en opgenomen in het stedenbouwkundig plan. De uitgangspunten zoals opgenomen in 'Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)' zijn hiervoor leidend.

### **Gezondheid en bewegen**

Vanuit het 'Gezond en Actief Leven Akkoord' (GALA) is de insteek dat de voorzieningen in de wijk en de inrichting van het openbaar gebied de bewoners uitdagen om te bewegen. Ook in het Integraal Zorgakkoord wordt het bevorderen van een gezonde leefstijl en mentale gezondheidsvaardigheden in een gezonde leefomgeving als belangrijke speerpunten benoemd. Hier dient in de uitwerking van de plannen aandacht voor te zijn. Dit zal zich onder andere vertalen in het aanleggen van voldoende loop en fietsvoorzieningen die het lopen en fietsen stimuleren (zie ook STOP principes mobiliteit). Het aanbrengen van bomen en groen in de wijk draagt bij aan gezond leefklimaat doordat het zorgt voor schaduw, bufferend werkt bij hitte en waterverdamping remt.

### **Wonen en zorg**

Een belangrijk speerpunt in het WoonZorg-programma (WOZO, november 2022) is dat ouderen in de toekomst langer zelfstandig kunnen blijven wonen op de plek waar ze zich thuis voelen. Dit vertaalt zich concreet in maatregelen met betrekking tot toegankelijkheid, ontmoeting en bewegingsmogelijkheden. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal hier rekening mee gehouden worden.

### **Afval**

Het afval zal worden ingezameld volgens de gemeentelijke richtlijnen. Conform de huidige normen betekent dit kliko's voor grondgebonden woningen (3 stuks, mogelijk in de toekomst ook een 4<sup>e</sup> voor papier) en ondergrondse verzamelcontainers ter plaatse van appartementen.

### **Verhuurde strook grond**

Grenzend aan de Pastoorsweg 62 wordt door de gemeente een strook grond verhuurd aan particulieren. De bewoners hebben bij de ontwikkelaars aangegeven deze strook graag te willen aankopen. De gemeente en de ontwikkelaars treden hierover in overleg met deze bewoners.

### **Afmeting**

Het openbare gebied (openbaar groen) dient van dusdanige kwaliteit te zijn dat deze de functies, die de gemeente aan deze openbare ruimte toebedeeld, kan dragen. In de verdeling van het plangebied in privé en openbaar zal hier rekening mee gehouden dienen te worden zodat de openbare ruimte van voldoende afmeting is om functies zoals klimaat adaptief en biodivers, zoals is vastgelegd in het college programma, te kunnen waarmaken.

### **Toezicht en handhaving**

De verantwoordelijkheid van het bouwtoezicht ligt bij de ontwikkelaar(s). De gemeente houdt hier toezicht op. Met als doel: borging van datgene wat is overeengekomen, voorkoming van onvolkomenheden na overdracht van het gebied en borging van een beheerbaar gebied voor de lange termijn. In de ontwerpfase zullen de beheeraspecten integraal worden meegewogen in de te maken keuzes met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.

## **3.8 Energie**

### **Energie en warmte**

In de TransitieVisie Energie en Warmte van de gemeente Epe is als uitgangspunt opgenomen dat collectieve warmteoplossingen de voorkeur genieten boven individuele oplossingen.

Met het oog hierop zal voor het project Kerkenland onderzocht worden of er voor de warmtelevering gebruik kan worden gemaakt van een collectief warmtesysteem. De gemeente zal voor het onderzoek naar de mogelijkheden voor een collectief warmtesysteem een voortrekkersrol moeten nemen aangezien voor de realisatie van een dergelijk systeem een lokaal energiebedrijf zal moeten worden opgericht met een publiek meerderheidsbelang.

### **Netcongestie**

In heel Nederland loopt het elektriciteitsnet tegen z'n grenzen aan. Beschikken over voldoende netcapaciteit is daardoor niet meer zo vanzelfsprekend als voorheen. Het elektriciteitsnet is op veel plekken overbelast. Dit noemen we 'netcongestie'. Voor de ontwikkeling in Kerkenland zal er een regelmatige afstemming met de nutspartijen plaats vinden om mogelijke invloed hiervan op het project tijdig in beeld te hebben.

## Laadpalen

Voor de planontwikkeling zijn de parkeernormen van de Gemeente Epe van toepassing. Hierin zijn geen normen opgenomen met betrekking tot laadpalen. Voor de ontwikkeling Kerkenland zal in overleg met ontwikkelaars onderzocht worden welke voorzieningen met betrekking tot laadpalen kunnen worden opgenomen. Hierbij zal er rekening gehouden worden met mogelijkheden voor eventuele aanpassingen en uitbreidingen in de toekomst.

## 3.9 Participatie

Om tot een gedragen integraal plan voor deze gebiedsontwikkeling te komen is, op basis van een gedegen stakeholders analyse, een uitgebreid participatie- en communicatieplan opgesteld door de projectontwikkelaars. In dit plan zijn naast de direct belanghebbenden ook de verschillende belangenorganisaties en kennisorganisaties zoals o.a. de KNNV en de bekenstichting, maar ook woningzoekenden opgenomen. Dit plan is door het college goedgekeurd en voldoet aan het op 15 juni 2023 vastgestelde Participatiebeleid. Tijdens het participatieproces wordt er ingezet op zowel het ophalen van kennis, wensen en belangen als het creëren van draagvlak. Hierbij is het kader: Denkend vanuit kansen en mogelijkheden.

Op 9 mei 2023 heeft de eerste participatieavond voor de gebiedsontwikkeling Kerkenland plaatsgevonden. Op de projectwebsite van Kerkenland is de presentatie die tijdens de avond is gehouden terug te vinden evenals een verslag waarin de verschillende reacties die zijn opgehaald staan aangegeven. Zie hiervoor <https://www.epe.nl/woningbouw-kerkenland> De input die is opgehaald tijdens deze avond is verwerkt in dit visiedocument.

## 3.10 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In dit visiedocument zijn de uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling opgesteld. Dit betreft de randvoorwaarden met betrekking tot landschap, historie, bodem en water, ecologie, verkeer, openbare ruimte, publieke voorzieningen en het woonprogramma, zodat een integraal ruimtelijk kader voor de ontwikkeling ontstaat. Hier volgt een korte samenvatting van de gestelde randvoorwaarden:

### Historie:

In de planvorming dienen historische structuren zoals het open karakter en de glooiing van de enk, de watergang, de landschappelijke oost-west structuren en de Baronnenlijn met groenstructuur waar mogelijk te worden behouden. In het stedenbouwkundige plan zal de relatie met het landschap en de zichtlijnen vanuit de locatie op het landschap worden ingepast. De enk zal vanwege het gewenste bouwprogramma niet geheel open kunnen blijven.

### Randen

In de uitwerking wordt aansluiting gezocht met het karakter van de verschillende randen en waar mogelijk worden versterkt. Hierbij zal er onder andere aandacht zijn voor het dorps karakter van Vaassen en het karakter van het historische lint van de Pastoorsweg met (boeren) erven. Daarnaast zal er rekening gehouden worden met de brandweer en de tennisbanen (hindercontour geluid en licht) en de geluidscontouren van de laan van Fasna.

### Landschap

In de planvorming wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke eigenschappen en karakteristieken van Kerkenland. Behoud en herkenbaarheid van kenmerkende elementen van de enk zoals het glooiende karakter en die van het sprengenlandschap zoals de watergang met bijbehorende beplanting, zijn hierin een belangrijk uitgangspunt. Ook de begeleidende groenstructuur langs de historische Baronnenlijn en het landelijke karakter van de Pastoorsweg zijn aanknopingspunten voor de planvorming. De aanwezigheid van de watergang geeft kansen en kan mede invulling geven aan verschillende opgaven zoals het versterken van de biodiversiteit, natuurwaarden en lokale identiteit.

### Ecologie, landschapselementen en biodiversiteit

De groene zone langs de watergang in het zuiden van de locatie zal worden versterkt.

De bestaande houtwal aan de noordzijde, de groenstructuur langs de voormalige Baronnenlijn eveneens de groenstructuur in oost-westrichting in het midden van het plangebied met de bijbehorende boomgroepen worden behouden en waar mogelijk versterkt.

De bestaande groenstructuur langs de Laan van Fasna ter plaatse van de tennisbanen zal worden doorgezet in oostelijke richting ter plaatse van de huidige gemeentewerf.

Vanuit ecologie liggen er kansen om de groenstructuur van de noordelijke houtwal te verbinden met de groenstructuur van de watergang zodat er een ecologische verbinding in noord-zuidelijke richting

ontstaat. In de ontwikkeling zal de historische watergang als onderdeel van het sprengenlandschap een belangrijke ecologische structuur zijn en wordt deze waar mogelijk versterkt.

In het plangebied zal daarnaast ruimte worden gemaakt voor nieuwe groenstructuren en landschapselementen.

#### **Klimaat, bodem, water, lucht en duurzaamheid**

De waterhuishouding en buffering van water dienen integraal onderdeel uit te maken van de planvorming. Hierbij dient er maximaal ingezet te worden op de infiltratie van regenwater. Het uitgangspunt voor Kerkenland is om dit te realiseren door middel van wadi's en greppels.

#### **Wonen**

Conform de gemeentelijke Woonagenda 2019-2023 en het bijbehorende prijsklassenbeleid wordt er fors ingezet op het aandeel betaalbare woningbouw. Daarnaast zal er aandacht zijn voor een gevarieerde doelgroep zoals starters, senioren en gezinnen. Dit betekent dat er een brede mix zal komen van verschillende woningtypes zowel grondgebonden als in gestapelde vorm, aansluitende bij de verschillende doelgroepen en categorieën.

#### **Wonen en Zorg**

De ontwikkelaar voor Kerkenland onderzoekt om op één of twee plekken in het plan een woonzorgcombinatie en/of hofjeswonen te realiseren. Samenwerking tussen de gemeente, de ontwikkelaars, wooncorporatie Triada en zorgaanbieders is noodzakelijk om de mogelijkheden te verkennen bij deze woningbouwontwikkeling.

#### **Gemeentedeput**

Voor de woningbouwontwikkeling op Kerkenland maakt het depot onderdeel uit van het plangebied. Het depot bevindt zich op een zichtlocatie op een prominente hoek ter plaatse van de entree van de nieuwe woonwijk Kerkenland.

#### **Infrastructuur auto**

Er wordt voor het autoverkeer zo veel mogelijk gebruik gemaakt van reeds in het gebied aanwezige infrastructuur, zoals de Pastoorsweg en de Laan van Fasna. Er worden geen nieuwe hoofdontsluitingswegen aangelegd, maar bestaande wegen worden waar nodig aangepast.

De meest aannemelijke ontsluiting van het plangebied loopt via de Pastoorsweg aangezien een extra aansluiting op de doorgaande Laan van Fasna ongewenst is met het oog op de verkeersveiligheid.

In de Pastoorsweg komt ter hoogte van de F50 een knip, waardoor autoverkeer uitsluitend in zuidelijke richting kan worden ontsloten.

#### **Infrastructuur fiets en voetganger**

Het uitgangspunt voor de ontsluiting van de Kerkenland voor autoverkeer is een entree via de Pastoorsweg. Hiermee wordt invulling gegeven aan het STOP principe (Stappen, Trappen, Openbaar, Personenwagens) waarbij bewoners worden gestimuleerd om lopend of met de fiets naar het centrum te gaan, doordat de route met fiets of te voet korter is dan die voor de auto.

Voor de voetganger zal aansluiting gezocht worden met het bestaande looppaden in de wijk Heggerenk en de groenstructuren langs het fietspad en de watergang.

Voor de fiets wordt aansluiting gezocht met de bestaande fietspaden. Daarnaast geven de ontwikkelingen rondom de - *Hoogwaardige regionale fietsroute (F50: fietsroute/verbinding tussen Apeldoorn en Zwolle)*- een kans voor Kerkenland. Deze F50-fietsroute route zal over het traject van het bestaande fietspad gaan lopen. Daarnaast zal ook als onderdeel van deze fietsroute een feeder door het plangebied lopen die het bedrijventerrein Eekterveld, ten oosten van het plangebied, moet verbinden met de F50 fietsroute.

#### **Infrastructuur openbaar vervoer**

De bestaande openbare infrastructuur bestaat uit een buslijn die door de aangrenzende wijk Heggerenk loopt, die Vaassen verbindt met de omliggende steden. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 5 minuten lopen vanuit het plangebied. In de uitwerking van het plangebied zal aandacht zijn voor goede loop en fietsaansluitingen naar deze bushalte.

#### **Openbare ruimte**

Voor nieuwe speelvoorzieningen zal aansluiting worden gezocht met de bestaande watergang en zal participatie plaatsvinden in de uitwerking.

Het openbare gebied (openbaar groen) dient van dusdanige kwaliteit te zijn dat deze de functies, die de gemeente aan deze openbare ruimte toebedeeld, kan dragen. In de verdeling van het plangebied in privé en openbaar zal hier rekening mee gehouden dienen te worden zodat de openbare ruimte van voldoende afmeting is om functies zoals klimaat adaptief en biodivers, zoals is vastgelegd in het college programma, te kunnen waarmaken.