



Gemeente Epe

Visiedocument
Woningbouwlocatie 'Kopermolen Vaassen'

Mei 2024

Inhoud

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.2 Plangebied

1.3 Plan van Aanpak, Visiedocument en Intentieovereenkomst

1.4 Ruimtelijke verkenning, Stedenbouwkundig Overleg, Structuurplan en participatie

1.6 Doel

2 Beleidskaders

2.1 Beleidskaders

2.2 Toelichting Beleidskaders

3 Thema's

3.1 Stedenbouw

3.2 Landschap & (cultuur)historie

3.3 Ecologie, landschapselementen en biodiversiteit

3.4 Milieucontour naastgelegen fabriek

3.5 Klimaat, bodem, water, lucht en duurzaamheid

3.6 Programma

3.6.1 Wonen

3.6.2 Wonen en zorg

3.6.3 Voorzieningen

3.7 Mobiliteit

3.7.1 Infrastructuur auto

3.7.1 Infrastructuur fiets en voetganger

3.7.1 Infrastructuur openbaar vervoer

3.8 openbare ruimte

3.9 Energie

3.10 Participatie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De regionale Woonagenda Cleantech Regio 2018 – 2023 en de herijking daarvan in het Addendum (eind 2020) voorzien voor de gemeente Epe een forse woningbouwopgave, tot 1.350 woningen. Inmiddels is op 8 maart 2023 de Woondeal ondertekend waarin circa 450 woningen meer zijn opgenomen voor Epe. In totaal neemt de gemeente Epe circa 1.800 woningen voor haar rekening. In de Woondeal is Kopermolen Vaassen (in de Woondeal aangemerkt als Vaassen West) één van de sleutelprojecten. Alle in de Woondeal benoemde locaties moeten in de komende 5-10 jaar worden ingezet om in die behoefte te voorzien. Kopermolen Vaassen is met een geschat aantal woningen van 120-125 een belangrijke woningbouwlocatie in de gemeente Epe. Het totale plangebied is ongeveer 3,3 hectare groot.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het hart van Vaassen. Links van het plangebied ligt Zwem- en Sportcentrum De Koekoek. Rechts van het plangebied is het bedrijf Royal Vaassen Flexible Packaging (hierna: Royal Vaassen) gevestigd. Royal Vaassen is tevens eigenaar van de gronden. Het terrein is ongeveer 3,3 hectare groot.



Luchtfoto van het plangebied

1.3 Plan van Aanpak, Visiedocument en Intentieovereenkomst

De gemeente Epe is met de initiatiefnemer al meerdere jaren in gesprek over mogelijke woningbouw op het terrein naast Royal Vaassen. Gedurende deze periode is onder andere een ateliersessie gehouden, zijn meerdere plannen, varianten en modellen besproken in het Stedenbouwkundig Overleg, en heeft Royal Vaassen de milieuocontouren van de naastgelegen fabriek verkleind. Daarbij zijn de gemeentelijke beleidskaders en een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten leidend geweest. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een structuurontwerp (december 2023) dat door alle betrokken vakdisciplines wordt gedragen, en de basis kan vormen voor de verdere uitwerking van de plannen.

Op basis van het structuurontwerp is een plan van aanpak opgesteld waarin de gemeentelijke beleidskaders en stedenbouwkundige uitgangspunten worden benoemd en de verdere stappen in het proces van planvorming worden beschreven. Het plan van aanpak is technisch en uitvoerbaar van aard en wordt ter kennisgeving aan de raad aangeboden.

De beleidskaders en stedenbouwkundige uitgangspunten die hebben geleid tot het structuurontwerp, en de basis vormen voor de verdere uitwerking van de plannen, worden verder uitgewerkt in dit visiedocument. In dit document wordt aangegeven wat vanuit de gemeente Epe de visie is voor deze specifieke locatie vanuit het vigerende beleid met betrekking tot de verschillende thema's waaraan deze ontwikkeling aan raakt. De kaders in dit visiedocument zijn het uitgangspunt voor het meewerken aan de Omgevingsplanwijziging. Het visiedocument wordt daarom samen met het structuurontwerp ter goedkeuring aan de raad aangeboden.

Daarnaast heeft de Gemeente Epe samen met de initiatiefnemer een concept-intentievereenkomst opgesteld. In de concept-intentievereenkomst zijn de uitgangspunten uit het plan van aanpak en het visiedocument vastgelegd, en worden de gemeentelijke kosten gedurende de initiatieffase verhaald. Op het moment dat de raad instemt met het visiedocument kan de intentievereenkomst worden getekend.



Plangebied Royal Vaassen indicatief

1.4 Ruimtelijke verkenning, Stedenbouwkundig Overleg, Structuurplan en participatie

Uitgangspunten voor dit visiedocument zijn het plan van aanpak, de ruimtelijke verkenning van het plangebied en het structuurontwerp uit december 2023. Verder wordt ook zoveel mogelijk de input meegenomen die is opgehaald tijdens de eerste participatieavonden die eind mei 2024 hebben plaatsgevonden¹. Ten slotte is ook de input vanuit het Stedenbouwkundig Overleg meegenomen.

Uitgangspunten samengevat:

- Plan van aanpak woningbouwlocatie Kopermolen Vaassen (mei 2024)
- Ruimtelijke verkenning opgesteld door Onis Vastgoed (d.d. 17 oktober 2023)
- Structuurontwerp plangebied opgesteld door Onis Vastgoed (december 2023)
- Verslagen omgevingstafel d.d. 18 januari 2022, 15 maart 2022, 7 juni 2022, 29 augustus 2023, 24 oktober 2023 en 19 december 2023
- Input participatie

¹ Omdat de participatieavonden op het moment van schrijven van dit visiedocument nog niet hebben plaatsgevonden, zal dit mogelijk in de vorm van een addendum of memo plaatsvinden.

1.5 Doel

Het doel van dit visiedocument is om vanuit de gemeente Epe om de beleidskaders en stedenbouwkundige uitgangspunten vast te stellen die hebben geleid tot het structuurontwerp en de basis vormen voor de verdere uitwerking van de plannen. De basis hiervoor is het vigerende beleid wat in dit document vertaald wordt naar specifieke uitgangspunten voor deze locatie.

De woningbouwontwikkeling Royal Vaassen is met ca. 120-125 woningen een relatief 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 geactualiseerde Woonagenda
3. Mobiliteitsplan 2022-2032
4. Nota parkeernormen 2018 en geactualiseerde Nota parkeernormen indien vastgesteld
5. Handboek inrichting openbare ruimte 2023 (HIOR)
6. Participatieplan Epe 2023
7. Regionale woondeal 2022-2030

Richtinggevend zijn verder:

8. De op 23 maart 2023 gepubliceerde nationale maatlat voor klimaat adaptief bouwen
9. De Transitievisie Energie en Warmte

2.2 Toelichting Beleidskaders

1. Voor de grote dorpen Epe en Vaassen is de druk op woningbouwontwikkeling hoog. Het bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroep én op de juiste plek is onze uitdaging. Ook is het gewenst om passende woningtypes te ontwikkelen. We streven daarom naar een diversiteit aan woonvormen om een goede balans te creëren in de behoefte van verschillende doelgroepen. Een kwalitatieve woonomgeving heeft continue aandacht nodig. Zowel als het gaat om het in stand houden van voorzieningen en een goede bereikbaarheid als het behouden van rust / natuur en het aanpassen van de woonomgeving aan de nieuwe tijd. De opgave voor de woonomgeving bij aanpassing van de inrichting of nieuwbouwontwikkeling is, dat er in belangrijke mate aandacht uitgaat naar de kwalitatieve aspecten. Voor nieuwe woningbouwlocaties geldt in de basis dat transformatie voor inbreiding gaat en inbreiding voor uitbreiding.
2. Dat er in een paar jaar tijd jaar veel kan veranderen op de woningmarkt is de afgelopen jaren gebleken. In tijden van crisis stelden huishoudens hun verhuisplannen uit en daalde de woningvraag. Nu de economie weer goed draait en het vertrouwen van de consument in de toekomst positief is, treedt er een inhaalbeweging op en is er een veel grotere vraag naar woningen. Ook in onze gemeente is dit het geval. Naast de dynamiek op de markt is ook onze rol en benadering van de woningmarkt veranderd. Daarin staat de opgave centraal en sturen we minder op 'regels en vastomlijnde programma's'. Het gaat bijvoorbeeld niet om het exacte aantal woningen dat gerealiseerd wordt, maar hoe we zorgen dat deze goed aansluiten bij de lokale behoefte, duurzaam zijn en een bijdrage leveren aan sterke dorpen en kernen. Het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit is in ons woonbeleid dan ook één van de doelen.
Bij transformatie en inbreiding ligt in en rondom de centra de nadruk op het realiseren van appartementen. De aanleiding hiervoor is gelegen in de toenemende vergrijzing en de wens senioren dicht bij de voorzieningen te huisvesten. Dergelijke appartementen zijn ook voor starters/jongeren geschikt en ook deze doelgroep wordt bediend bij transformatie. Voor transformatielocaties geldt dat minimaal 50% van de te realiseren woningen binnen de categorie betaalbaar moet vallen.
3. Conform het mobiliteitsplan wordt ingezet op STOP principes en het realiseren van veilige, aantrekkelijke en toegankelijke looproutes.
4. Voor de wijk dienen voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd te worden, passend bij een toekomstbestendige wijk en de STOP principes.
5. Dit handboek geeft de kaders en randvoorwaarden voor de inrichting openbare ruimte.
6. Dit participatieplan is richtinggevend voor de wijze waarop participatie voor de woningbouwlocatie Royal Vaassen wordt vormgegeven.
7. In deze woondeal is afgesproken dat de gemeente, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, zich inzet, voor de realisatie van de woningbouwopgave van 1.800 woningen tot 2030. De locatie Kopermolen Vaassen wordt benoemd als één van de sleutelprojecten.

8. 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.
9. Deze 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 wil vormgeven.

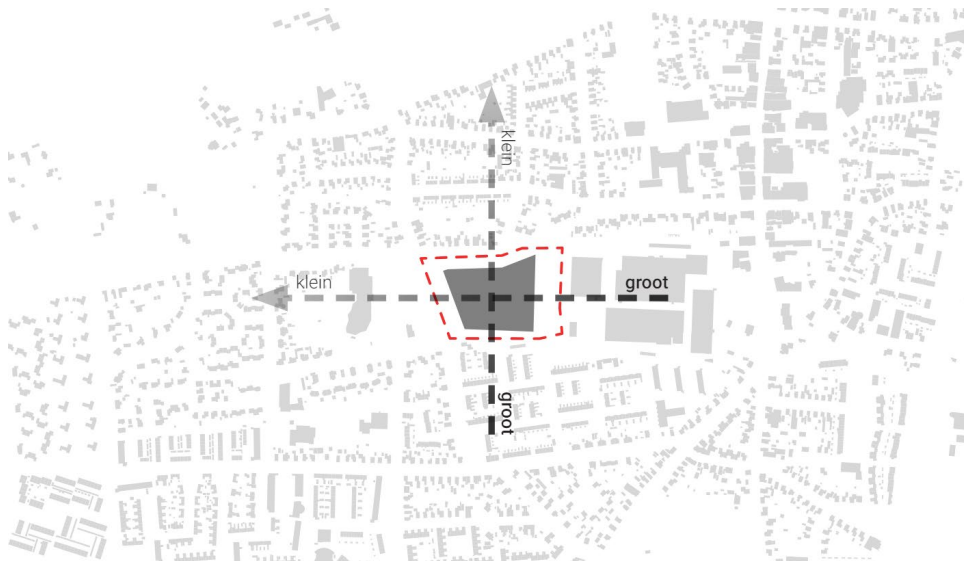
3 Thema's / uitgangspunten

3.1 Stedenbouw

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. Verder volgt uit de Woonagenda dat bij transformatielocaties een sterke nadruk op ruimtelijke kwaliteit en behoud- en versterking van de leefomgeving ligt. De te ontwikkelen locatie moet passen binnen het karakter van Vaassen. Om die reden is het gewenst dat de nieuwe woonwijk aansluit op de bestaande stedenbouwkundige korrel van Vaassen. Dit vraagt om een analyse van het dorp.

Visie

Uit de ruimtelijke verkenning van het dorp Vaassen blijkt dat de stedenbouwkundig korrel van oost naar west steeds kleiner wordt. Aan de rechterzijde van het plangebied bevindt zich de fabriek, aan de linkerzijde de Koekoek met daar achter een woonwijk.



Stedenbouwkundige korrel Vaassen

Bij het opstellen van het structuurontwerp is aansluiting gezocht bij de natuurlijk overgang van de stedenbouwkundige korrel, met een overgang van groot (rechts) naar klein (links). Dit zorgt voor een natuurlijke en evenwichtige inpassing van de nieuwe woningbouwlocatie



Stedenbouwkundige korrel planvoorstel

3.2 Landschap & (cultuur)historie

Natuur en landschap behoren tot onze kernkwaliteiten. Dat staat in onze Omgevingsvisie. Een kwalitatieve woonomgeving heeft continue aandacht nodig. Zowel als het gaat om het in stand houden van voorzieningen en de goede bereikbaarheid als het behouden van rust / natuur en het aanpassen van de woonomgeving aan de nieuwe tijd. De opgave voor de woonomgeving bij aanpassing van de inrichting of nieuwbouwontwikkeling is, dat er in belangrijke mate aandacht uitgaat naar de kwalitatieve aspecten. Dit sluit ook nauw aan bij de rijksopgave: water en bodem sturend. Onderdeel van de waardevolle leefomgeving is ook de rust, cultuurhistorie en het dorps karakter. Het rijke verleden is een belangrijk uitgangspunt geweest voor de Omgevingsvisie van Epe.

Plangebied

Het plangebied is deels gelegen op een enk en het terrein loopt van west naar oost af richting de beek.



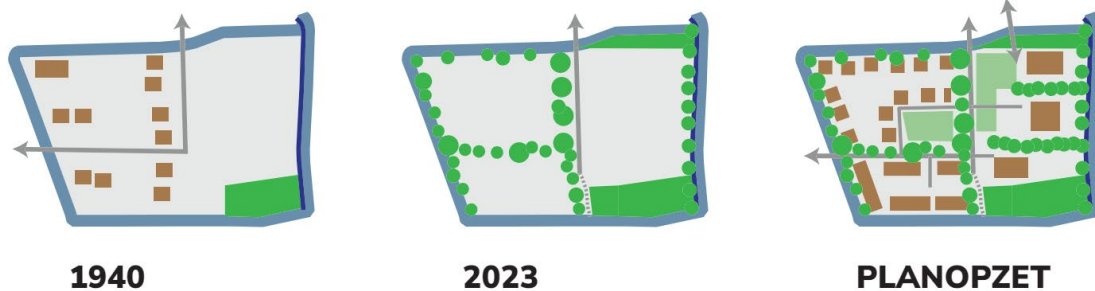
Terreinhoogtes

Het terrein kent een rijke geschiedenis. Rond 1880 wordt aan de oostzijde een papiermolen gebouwd. In het plangebied zelf was op dat moment al een groenstructuur aanwezig. Rond 1900 wordt de papiermolen verbouwd naar een stannioolfabriek. 50 jaar later wordt de stannioolfabriek ontwikkeld tot een gieterij, en wordt de Dorpse Beek verlegd. Het plangebied wordt rond deze periode ook gebruikt voor het huisvesten van werknemers van de gieterij. Rondom het plangebied begint in deze periode ook een wegenstructuur te ontstaan. Rond 1980 wordt de Dorpsebeek verlegd naar de huidige locatie. De laatste decennia wordt het terrein vooral gebruikt voor sport, spel en recreatie. Het terrein staat in Vaassen ook bekend als het 'hockeyveld'.

Visie

Het terrein is een van de weinige locaties om te verdichten in de kern, en heeft een nauwe relatie met de naastgelegen Dorpse Beek en het bedrijf Royal Vaassen. Dit biedt kansen voor de locatie:

- Zichtbaarder en beleefbaar maken Dorpse Beek
- Behouden en waar mogelijk versterken bestaande groenstructuur
- Behoud groene, open karakter van het plangebied
- Opwaarderen grens aan de kant van Royal Vaassen
- Versterken ruimtelijke relatie fabriek en omgeving



Historie als basis voor de planopzet

In het structuurontwerp is met deze uitgangspunten rekening gehouden. Het plan kent een relatief vol programma, maar daarbij is veel ruimte voor groen gereserveerd. Uitgangspunt is dat het groen een parkachtige, open setting krijgt met ruimte voor mens en natuur. Door het openbaar groen lopen diverse paden met een parkachtig karakter. In de openbare groene ruimte moet voldoende gelegenheid zijn voor sport en spelen.

3.3 Ecologie, landschapselementen en biodiversiteit

De reeds aanwezige landschapselementen met bijbehorende ecologische waarden zijn een onderdeel van het landschap. In zowel horizontale- als in verticale richting loopt een houtwal door het terrein. Aan de rechterzijde van het plangebied stroomt de Dorpse Beek.



Huidige houtwal



Huidige situatie beek

Visie

Houtwal

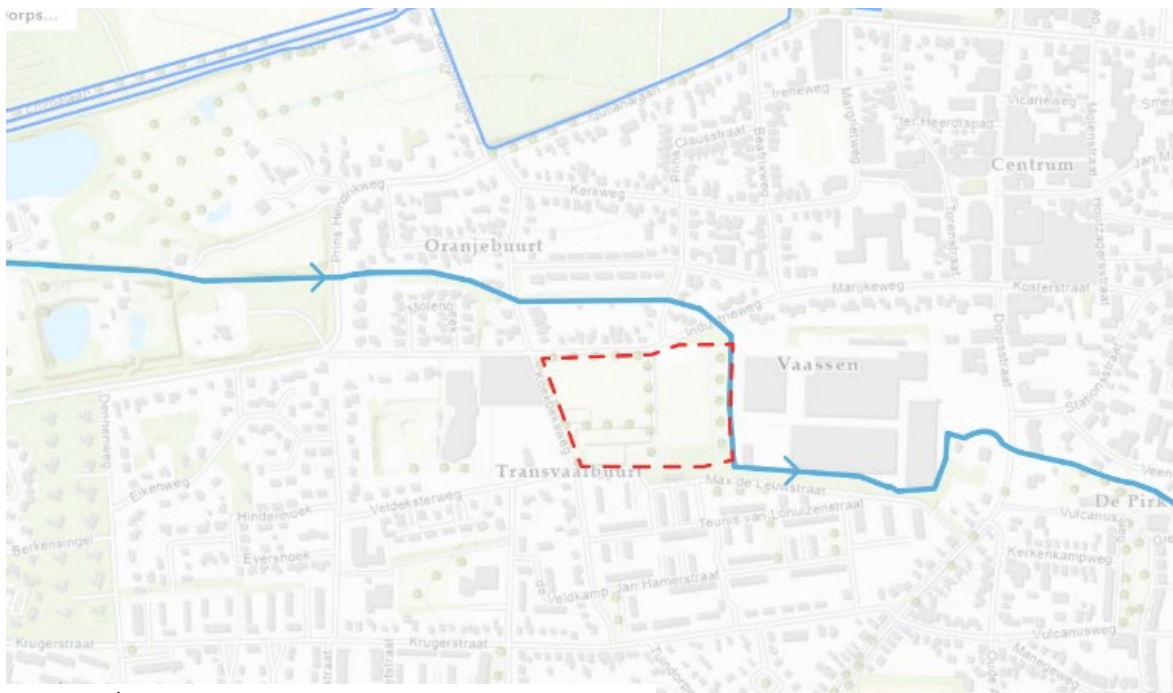
In zowel horizontale- als in verticale richting loopt een houtwal door het terrein, waardoor een natuurlijke afscheiding is ontstaan tussen verschillende onderdelen van het plangebied. Dit zorgt voor een natuurlijke aanwezigheid van groen. Het is van belang om deze bestaande groenstructuur zoveel mogelijk te behouden, en waar mogelijk ook te versterken. Om deze reden is in een vroegtijdig stadium een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd. Alle in en rondom het plangebied aanwezige bomen zijn ingemeten. Het doel van een BEA is inzichtelijk te krijgen welke invloeden de (civiele) werkzaamheden hebben op de aanwezige bomen. Tevens wordt bepaald hoe om te gaan met de bodem, zodat deze zoveel mogelijk gehandhaafd kunnen blijven. In totaal zijn 133 bomen geïnventariseerd. Het sortiment is redelijk divers. Ditzelfde geldt voor de leeftijd. De leeftijd van de oudste bomen (lindes in het grasveld) wordt geschat op meer dan 100 jaar oud. De jongste bomen hebben een leeftijd van ongeveer 10 tot 15 jaar en staan voornamelijk in het bosplantsoen. De conditie van de 133 onderzochte bodem is overwegend als goed beoordeeld. De conclusies die volgen uit de BEA worden gebruikt bij de verdere (civiele) uitwerking van het plan. Uitgangspunt is dat het plan in het (bestaande) groen wordt ingepast, en niet andersom.

Het bestaande bomenbestand wordt daarnaast ook uitgebreid met nieuwe bomen, heesters en vaste planten. Uitgangspunt is dat het sortiment bestaat uit inheemse soorten die passen in het Veluwe landschap, maar ook biodiversiteit toevoegen.

Dorpse Beek

Aan de rechterzijde van het plangebied stroomt de Dorpse Beek. De Dorpse Beek is één van de drie beken van het cluster Eperbeken. Het is een kwelbeek, bestaande uit één beekloop, zonder molenplaatsen. De beek ligt in de huidige situatie enigszins verscholen tussen het plangebied en het naastgelegen bedrijf. Uitgangspunt is om de beek beleefbaar te maken, en integraal onderdeel uit te laten maken van het plangebied.

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. Het is belangrijk om Waterschap Vallei en Veluwe (gedeeltelijk eigenaar van de beek) en de Bekenstichting vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. De beek kan tevens dienen als natuurlijke buffer tussen het plangebied en het naastgelegen bedrijf.



Dorpse Beek

De in het plangebied aanwezige landschapselementen blijven zoveel mogelijk behouden. Daarnaast wordt ruimte gemaakt voor nieuwe groenstructuren. 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.

3.4 Milieucontour naastgelegen fabriek

Bij de uitwerking van het plan moet rekening worden gehouden met de milieucontouren van het naastgelegen bedrijf Royal Vaassen. Royal Vaassen heeft de milieucontouren zoveel mogelijk verkleind. In de verdere uitwerking zal hier onderzoek naar plaatsvinden. De onderzoeken worden beoordeeld door de Omgevingsdienst Veluwe.

3.5 Klimaat, bodem, water, lucht en duurzaamheid

De Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving (Rijk d.d. 23 maart 2023) is het richtinggevend 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 Royal Vaassen dient 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 m² verhard oppervlak te worden gerealiseerd aan waterberging. Het uitgangspunt 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 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.

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 CO₂ opslag. Deze integrale ecosysteemdiensten worden door bomen gelijktijdig geleverd.* (Bron: Norminstituut Bomen)

Voor de uitvoering van de bouw is de ambitie: de realisatiefase dient zoveel mogelijk emissiearm 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.

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.

Bij nieuwbouw geldt dat dit minimaal BENG is. Daarnaast moet een MPG-berekening worden overlegd. De MPG-berekening (Milieu Prestatie Gebouw) is een berekening waarmee de milieubelasting van een gebouw wordt gemeten aan de hand van de toegepaste materialen. We streven er naar dat nieuwbouw zoveel mogelijk energieneutraal is, wat inhoudt dat een woning minimaal geen energie gebruikt (vraag en aanbod zijn in evenwicht).

3.6 Programma

3.6.1 Wonen

In de regionale Woondeal is de ambitie uitgesproken circa 1800 nieuwe woningen te realiseren voor 2030. In deze opgave is het project Royal Vaassen 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.

Verder volgt uit de Woonagenda dat we kansen aangrijpen voor het bevorderen van de doorstroming van ouderen. Wij streven voor hen naar een uitbreiding van het aantal gelijkvloerse of levensloopgeschikte woningen door middel van nieuwbouw in en direct rond de centra van Epe en Vaassen. Met het oog op de huishoudensverdunding wordt daarmee ook voor andere leeftijdscategorieën het potentieel aan kleinere woningen uitgebreid. Op transformatielocaties in de centra kan dit in de vorm van o.a. appartementen. Daarbuiten zetten we in op grondgebonden woningen

Visie

Het plangebied is een transformatielocatie. Bij transformatie is het percentage van de te realiseren woningen in de volgende woningbouwcategorieën als volgt:

- Goedkope koop: tenminste 25%
- Middeldure koop: tenminste 25%
- Dure koop: maximaal 50% van het aantal te realiseren woningen

Uitgaande van 121 woningen (indicatief o.b.v. structuurontwerp) betekent dit:

| Categorie | percentage minimaal | Aantal woningen | Max. koop-/huurprijs |
|-----------------|---------------------|-----------------|----------------------|
| Goedkope koop | 25% | 31 | € 260.000 V.O.N. |
| Middeldure koop | 25% | 30 | € 350.000 V.O.N. |
| Dure koop | maximaal 50% | 60 | Vrij |
| Totaal | 100% | 121 | |

Binnen de gemeente Epe wordt fors ingezet op betaalbare woningbouw. In overleg met de initiatiefnemer zijn daarom – in afwijking van voornoemde percentages – positief afwijkende percentages als uitgangspunt genomen. De percentages zijn indicatief. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt bekeken of dit haalbaar is.

| Categorie | percentage | Aantal woningen | Max. koop-/huurprijs |
|----------------------------------|-------------|-----------------|-----------------------------------|
| Goedkope koop en/of sociale huur | 26,5% | 32 | € 260.000 V.O.N. of huur: €808,06 |
| Middeldure koop | 34,7% | 42 | € 350.000 V.O.N. |
| Dure koop | 38,8% | 47 | Vrij |
| Totaal | 100% | 121 | |

Op dit moment is de initiatiefnemer met Triada in gesprek over de invulling van sociale huur. Het voornemen is om dit samen met Triada in te vullen. Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan dient in samenwerking met de woningcorporatie gekomen te worden tot een juiste keuze van de woningtypologie sociale huur. De woningtypes dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de geactualiseerde Woonagenda en de regionale woondeal.



Voorlopig programma uit het structuurontwerp

3.6.2 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: levensloopgeschikt, gelijkvloers, nultredenwoningen. Het voorlopige programma uit de structuurvisie bevat – naast appartementen – ook ca. 15 levensloopgeschikte grondgebonden woningen.

3.6.3 Programma Voorzieningen

In Vaassen zijn de voorzieningen grotendeels gecentreerd in en om het centrum. Het plangebied is gelegen in het hart van Vaassen. Door de centrale locatie in het hart van Vaassen zijn alle belangrijke voorzieningen (huisarts, sportvoorzieningen, winkels, restaurants en scholen) bereikbaar binnen een loopafstand van 10 minuten.

Visie:

De toekomstige bewoners van het plangebied kunnen, vanwege de relatief korte dorpse afstanden, gebruik maken van de voorzieningen in het centrum van Vaassen. Op 5 minuten lopen zit een school (De Krugerstee), op 6 minuten lopen een huisarts en apotheek, en ook het centrum met alle winkels zit op loopafstand. Naast het plangebied bevindt zich Zwem- en Sportcentrum de Koekoek.

3.7 Mobiliteit

3.7.1 Infrastructuur auto

In het mobiliteitsplan is het uitgangspunt voor autoverkeer het bestaande wegennet zo goed mogelijk te benutten. Het plangebied Royal Vaassen wordt aan de noordzijde begrenst door de Industrieweg en aan de westzijde door de Koekoeksweg. De Industrieweg sluit via de Kosterstraat aan op de Laan van Fasna. Via de Laan van Fasna is er een aansluiting op de A50 richting Zwolle en Apeldoorn. Het dorpscentrum zit op loopafstand van het plangebied.

Visie:

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

Daarnaast zal er een verkeersonderzoek uitgevoerd worden om de impact van de maatregelen op het bestaande wegennet te onderzoeken. Mogelijk geeft het plan aanleiding om de inrichting van de wegen hier op aan te passen.

3.7.2 Infrastructuur fiets en voetganger

Conform het mobiliteitsplan wordt ingezet op het STOP principe 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.



kaart veelgebruikte fietsroutes, strava heatmap



kaart veelgebruikte wandelroutes, strava heatmap

Visie

Rondom het plangebied liggen een aantal veelgebruikte fiets- en wandelroutes. Het is logisch om vanuit het plangebied aansluiting te zoeken op de bestaande wandel- en looproutes. Loop- en fietsverkeer kan via de in het plangebied aan te leggen paden direct ontsluiten op de bestaande fiets- en wandelroutes. Uitgangspunt is dat er verbinding ontstaat tussen het te ontwikkelen plangebied en de omgeving, zodat nieuwe (toekomstige) routes door het plangebied heen lopen in plaats van rondom het plangebied.

Via de bestaande fiets- en wandelroutes zijn belangrijke voorzieningen, het dorpscentrum en de F50 eenvoudig bereikbaar.

3.7.3 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. 10 minuten lopen vanuit het plangebied. In de uitwerking van het plangebied zal aandacht zijn voor goede loop en fietsaansluitingen naar deze bushalte.

3.7.4 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte worden de normen uit de Nota Parkeernormen gehanteerd, aangevuld met de CROW 381 (december 2018). In het structuurontwerp is de volgende parkeerbalans opgenomen:

Programma

| | aantal | norm | pp | |
|------------------------|--------|------|------|---|
| Appartementen duur | 12x | 1,6 | 19,2 | |
| Appartementen midden | 26x | 1,4 | 36,4 | |
| Appartementen goedkoop | 32x | 1,3 | 41,6 | |
| Totaal | 70x | | 97,2 | + |

| | |
|----------------------------------|--------|
| Parkeren aanwezig openbaar: | 75,0pp |
| Parkeren aanwezig eigen terrein: | 22,0pp |
| Parkeren aanwezig totaal: | 97,0pp |

| | aantal | norm | pp | |
|------------------------|--------|------|--------|---|
| Vrijstaand | 1x | 1,8 | 1,8 | |
| Tweekappers | 16x | 1,7 | 27,2 | |
| Vrijstaand levensloop | 1x | 1,8 | 1,8 | |
| Tweekappers levensloop | 8x | 1,7 | 13,6 | |
| Rijwoningen | 18x | 1,5 | 27,0 | |
| Rijwoningen levensloop | 6x | 1,5 | 9,0 | |
| Totaal | 50x | | 80,4pp | + |

| | |
|----------------------------------|--------|
| Parkeren aanwezig openbaar: | 48,0pp |
| Parkeren aanwezig eigen terrein: | 35,8pp |
| Parkeren aanwezig totaal: | 83,8pp |

Parkeerbalans structuurprogramma

Uitgangspunt is dat parkeerkoffers dienen aan te sluiten op de ambitie van het hele plan, en zoveel mogelijk in royaal groen worden aangebracht.

Daarnaast kan samen met de initiatiefnemer en de betrokken vakdiscipline worden bekeken of door optimalisatie in basis minder parkeerplaatsen nodig zijn. Mogelijk kunnen deze plekken worden ingevuld met groen, en kan de ruimte gereserveerd worden voor de toekomst, als blijkt dat er te weinig parkeerplaatsen zijn. De optimalisatie kan onder andere gevonden worden in dubbelgebruik. Deelmobiliteit of oplossingen buiten het plangebied (bijvoorbeeld parkeerterrein van De Koekoek).

3.8 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 relatief grote woningbouwontwikkeling zoals Royal Vaassen horen ook voorzieningen. 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 klinko's voor grondgebonden woningen (3 stuks, mogelijk in de toekomst ook een 4^e voor papier) en ondergrondse verzamelcontainers ter plaatse van appartementen.

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. 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 beheersbaar 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.

3.9 Energie

Energie en warmte

De gemeente Epe heeft op 8 maart 2023 de Woondeal ondertekend waarin de gemeente Epe de ambitie heeft uitgesproken voor 2030 circa 1.800 nieuwbouwwoningen te realiseren. Vanwege de problemen op het gebied van de netcapaciteit is het onzeker of deze woningen allemaal aangesloten kunnen worden. Daarnaast is 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 Royal Vaassen onderzocht worden welke energieoplossing voor dit plangebied passend en haalbaar is (o.a. restwarmte, collectief warmtenet, gesloten warmte/watersysteem).

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 Royal Vaassen 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 Royal Vaassen zal in overleg met de ontwikkelaar en betrokken vakdiscipline 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.

3.10 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 belangen organisaties (bekenstichting) en woningzoekenden opgenomen. Daarnaast wordt ook de raad betrokken bij de planvorming. Het plan is getoetst 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.

Eind mei 2024 hebben de eerste participatieavonden plaatsgevonden. De input vanuit de informatieavonden wordt zoveel mogelijk verwerkt in dit visiedocument. Omdat de participatieavonden op het moment van schrijven van dit visiedocument nog niet hebben plaatsgevonden, zal dit mogelijk in de vorm van een addendum of memo plaatsvinden.