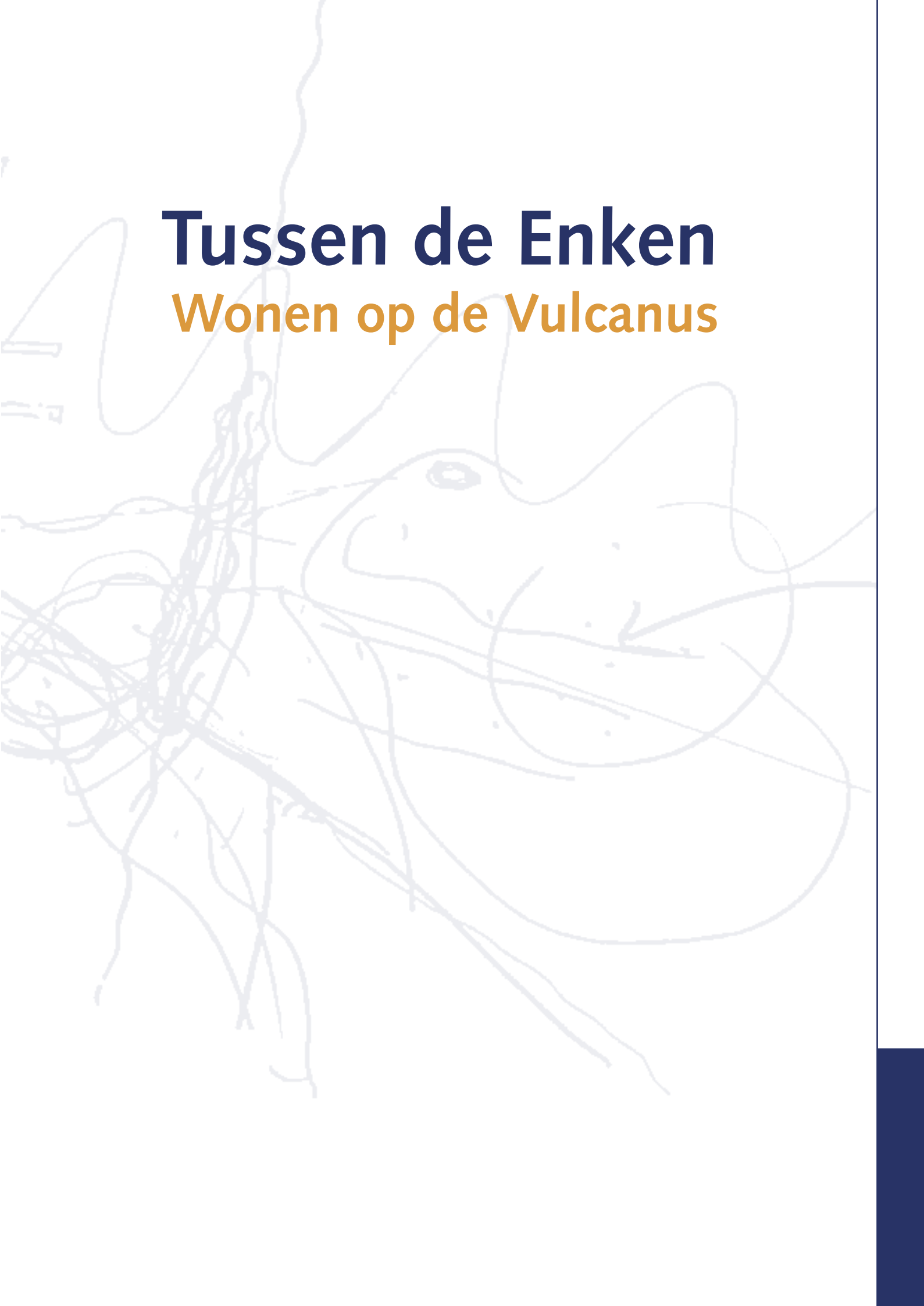


The background features a faint, light blue line drawing of a human face in profile, looking towards the right. The drawing is composed of simple, fluid lines. Overlaid on the left side of the face is a dense, chaotic scribble of thin, dark blue lines. The overall aesthetic is minimalist and artistic.

Tussen de Enken

Wonen op de Vulcanus



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Opgave en ambitie	5
3	Structuurvisie	7
	<i>Context</i>	
	<i>Planthematiek</i>	
	<i>Visie</i>	
4	Stedenbouwkundig plan	23
	<i>De lagen van het plan</i>	
5	Openbare ruimte	27
	<i>Hoofdpzet</i>	
	<i>Facetten openbare ruimte</i>	
6	Bebouwing	59
	<i>Hoofdpzet</i>	
	<i>Beschrijving per onderdeel</i>	
	<i>Facetten bebouwing</i>	
7	Woningbouwprogramma	81
8	Planontwikkelingsaspecten	85
9	Planologische procedure en economische uitvoerbaarheid	89
10	Overleg en informatie	91
11	Plankaart 1:1000	93
12	Colofon	95



1. Inleiding

"Met het vertrek van ijzergieterij Vulcanus wordt een heel tijdperk afgesloten.....", luidde het veelzeggende bericht in het Gelders Dagblad van 22 november 1997. De ijzergieterij gaat haar activiteiten bundelen in Doesburg. Het fabrieksterrein in Vaassen (gemeente Epe) zal daardoor in de jaren 2001 - 2002 vrij komen. Gemeente Epe heeft te kennen gegeven dat de toekomstige bestemming van het terrein hoofdzakelijk woningbouw dient te zijn. Er ligt een uitstekende kans om dit deel van Vaassen af te ronden en bij de bebouwde kern te voegen. De gemeente heeft voor deze nieuwe ontwikkeling eind 1997 een programma van eisen vastgesteld. Dit programma is de basis voor een op te stellen stedenbouwkundig plan.

In het kader van de planontwikkeling zijn de gemeente Epe en Nijhuis/Hegeman V.O.F. voornemens een exploitatieovereenkomst af te sluiten. Inbo Stedenbouwkundigen BNSP is door Nijhuis/Hegeman V.O.F. uitgenodigd om een stedenbouwkundig plan voor deze locatie te maken, hetgeen is neergelegd in deze rapportage. Het voorliggende plan is het resultaat van een planproces waarin onderzoek en ontwerp in samenspraak met de gemeente tot synthese zijn gebracht. Op basis van de structuurvisie zijn verschillende aspecten onderzocht teneinde het ambitieniveau op alle onderdelen zo hoog mogelijk aan te scherpen. Met het plan voor het Vulcanusterrein wordt een bijzonder woonmilieu met een sterk landschappelijk karakter aan de kern van Vaassen toegevoegd.



2. Opgave en ambitie

Het bestaande natuurlijke en cultuurlandschap van Vaassen bestaat uit verschillende 'lagen'. Iedere ontwikkeling betekent een nieuwe laag, die al dan niet een relatie aangaat met de reeds bestaande lagen. De rijkdom van een plek wordt voor een belangrijk deel bepaald door de complexiteit en de wijze waarop de onderliggende landschappelijke lagen nog aanwezig zijn. Bij elkaar genomen bepaalt dat de geest van de plek: de *genius loci*.

In de ontwikkeling van de structuurvisie, de voorloper van dit stedenbouwkundig plan, staat het ontdekken van die geest van de plek centraal, zowel natuurlijk als cultureel. Hiermee wordt de voedingsbodem gelegd voor de thematiek en het planconcept, welke centraal staan in dit plan. Ze vormen de inspiratiebron en het kader voor de uitwerking van de architectuur van het landschap en de bebouwing.

In de transformatie van het Vulcanusterrein van fabriekscomplex naar woongebied is de structuurvisie een essentiële schakel om een woongebied met een eigen sfeer en identiteit te maken, waarin landschap, woonomgeving en woning één samenhangend geheel vormen. De onderliggende visie is getiteld: 'TUSSEN DE ENKEN', een woonbuurt geassocieerd met een buitenplaats. De ambitie is de bestaande landschappelijke waarde te combineren met wonen in de sfeer van een buitenplaats, waardoor cultuur en natuur met elkaar worden verweven.



Plaatsing op kaart:

- 1 *Emsterweg*
- 2 *Hartensche Molenbeek*
- 3 *Kasteel de Cannenburgh*
- 4 *voormalig spoortracé*
- 5 *Dorpsche Beek*
- 6 *Oude Apeldoornseweg*
- 7 *Apeldoornseweg*



3. Structuurvisie

Context

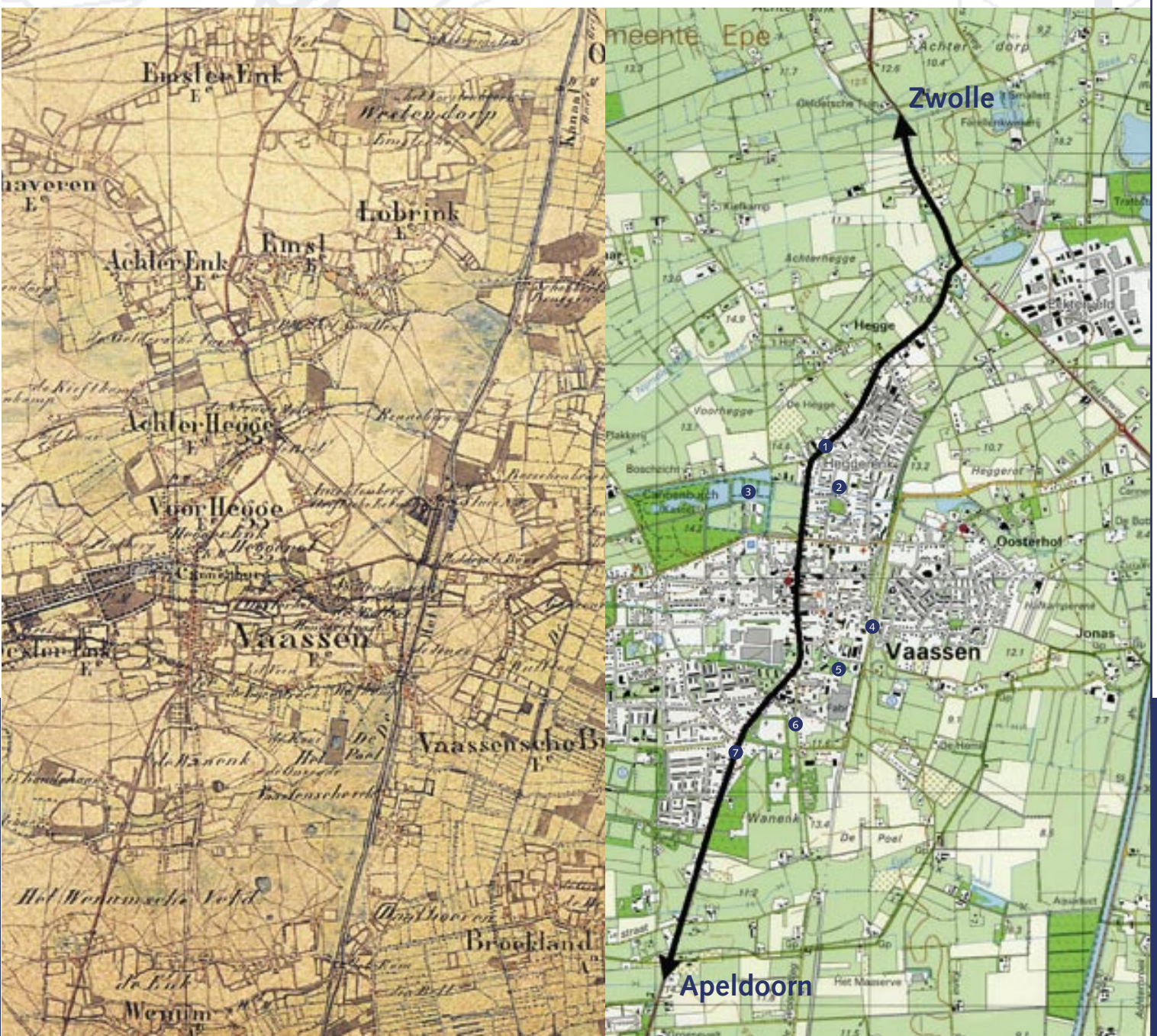
Locatie en omgeving

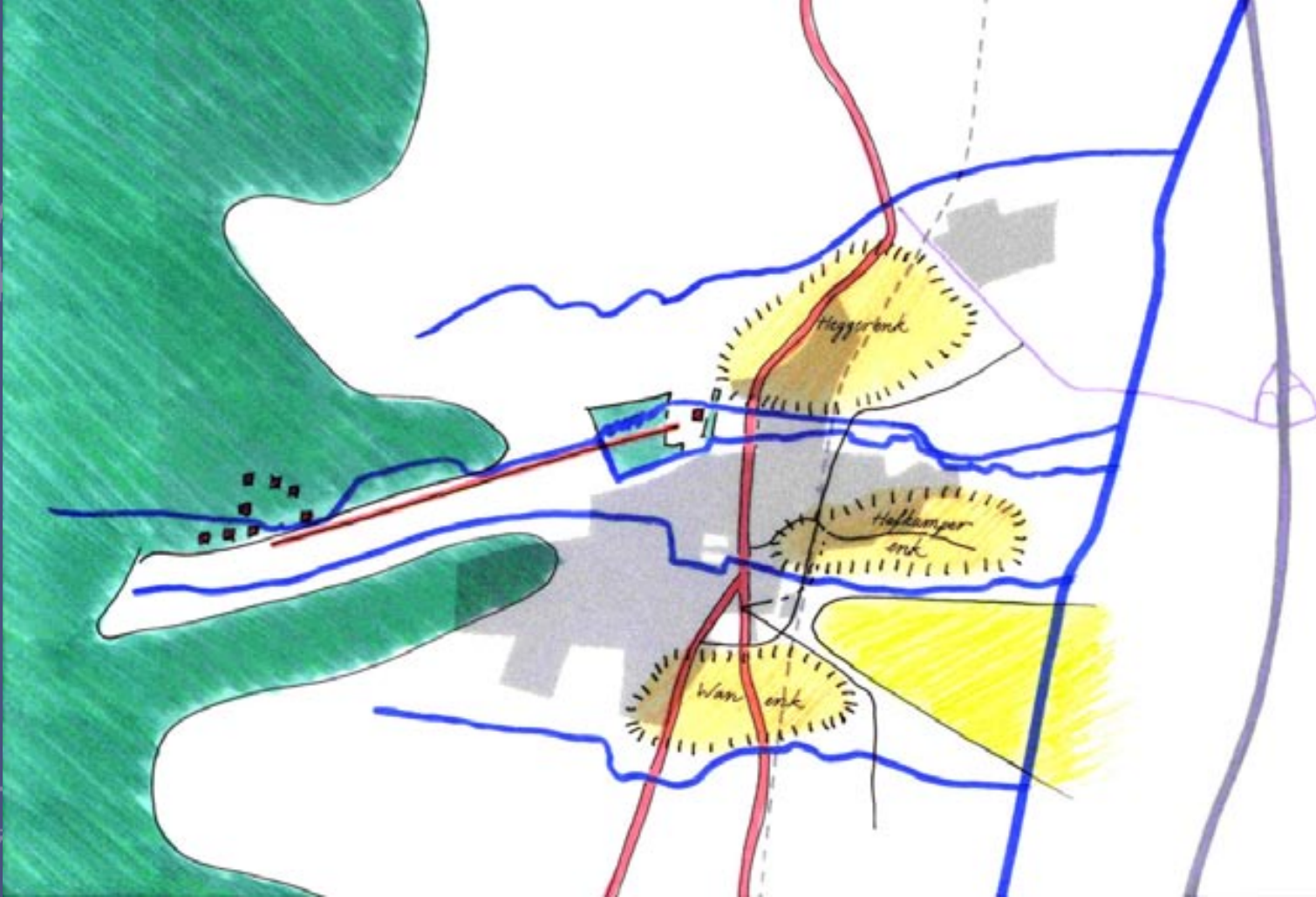
Vaassen maakt deel uit van een reeks dorpen, die in noord-zuid richting langs de Veluwezoom liggen. Zij worden aaneen geregen door de (Oude) Apeldoornse weg/Emsterweg, de verbinding tussen Zwolle, Vaassen en Apeldoorn.

Karakteristiek voor Vaassen zijn het kasteel de Cannenburgh en een drietal beken, te weten de Hartensche Molenbeek, de Geelmolensche beek/-Dorpsche beek en de Egelbeek. Deze beken werden

gebruikt ten gunste van de industrie - de in het waterpakket van de Veluwe gegraven sprengen leveren het water.

Het Vulcanusterrein bevindt zich aan de zuid-oost zijde van Vaassen en ligt zowel aan de Dorpsche beek als aan de voormalige (door Vulcanus gebruikte) spoorlijn Zwolle-Apeldoorn, nu de rondweg Laan van Fasna.





situatie 2000:

In de loop van de 20e eeuw werden de achterterreinen tussen de bebouwingslinten verdicht en maakten de boscomplexen plaats voor woningbouw. De spoorlijn Zwolle-Apeldoorn is inmiddels een route voor langzaam verkeer en herkenbaar als dichtbegroeide zone.



Landschappelijke hoofdstructuur

Vaassen ligt niet alleen aan de rand van het Veluwe-massief maar heeft een aantal belangrijke verbindingen met de Veluwe.

Deze verbindingen zijn:

1. een as, die het kasteel de Cannenburgh met een boerderijengroep op de Veluwe verbindt,
2. de genoemde beken,
3. een bosrijke zone, die doorloopt tot in Vaassen (deels helaas bebouwd).

De beken monden uit in het Apeldoornskanaal. Deze is parallel aan de Veluwe gelegen en volgt de hoogtelijnen. Ook de doorgaande hoofdwegen liggen parallel aan de Veluwe. Zwolle en Apeldoorn worden op deze wijze verbonden.

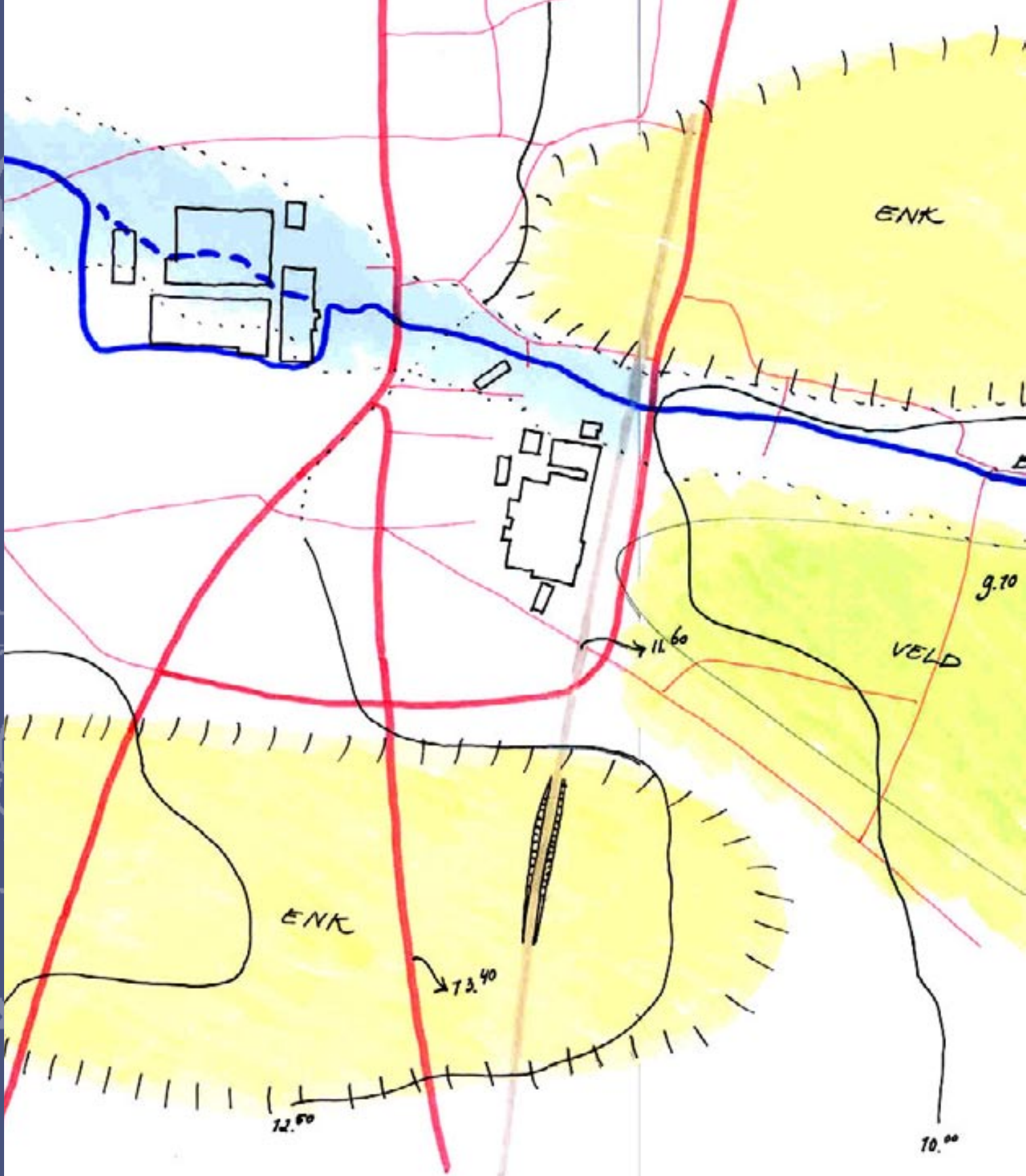
Kenmerkend voor de dorpen op de Veluwe-zoom zijn de enken. Een enk is een op de woeste grond (bos, heide) gewonnen stuk bouwland, dat in de loop der eeuwen is aangevuld met bosstrooisel en stalmest hetgeen tot een veel rijkere grond heeft geleid en een karakteristieke verhoogde, vaak bolle ligging.

In Vaassen zijn drie enken gelegen tussen de beken. Daarnaast is kenmerkend het relatief kleinschalige landschap met lichte glooiingen en kleine hoogteverschillen. Deze zone vormt de overgang van de gesloten Veluwe, via de veel opener weiden naar het grootschalige rivierengebied met haar uiterwaarden langs de IJssel. Het Vulcanusterrein ligt op de kop van een open ruimte - het veld - tussen twee enken, de Hafkamperenk en de Wanenk.

situatie 1930:

De eerste bebouwing in Vaassen ontstond langs de hoofdwegen naar Apeldoorn en Zwolle. Later werden kleinere dwarswegen als linten bebouwd. Aan de westzijde van Vaassen lag toen nog een aantal boscomplexen. In 1930 bestond de spoorlijn Zwolle-Apeldoorn nog, die tevens de ijzergieterij bediende.





Laan van Fasna met veld

Dorpse Beek bij Vulcanusterrein



Karakteristieke landschap

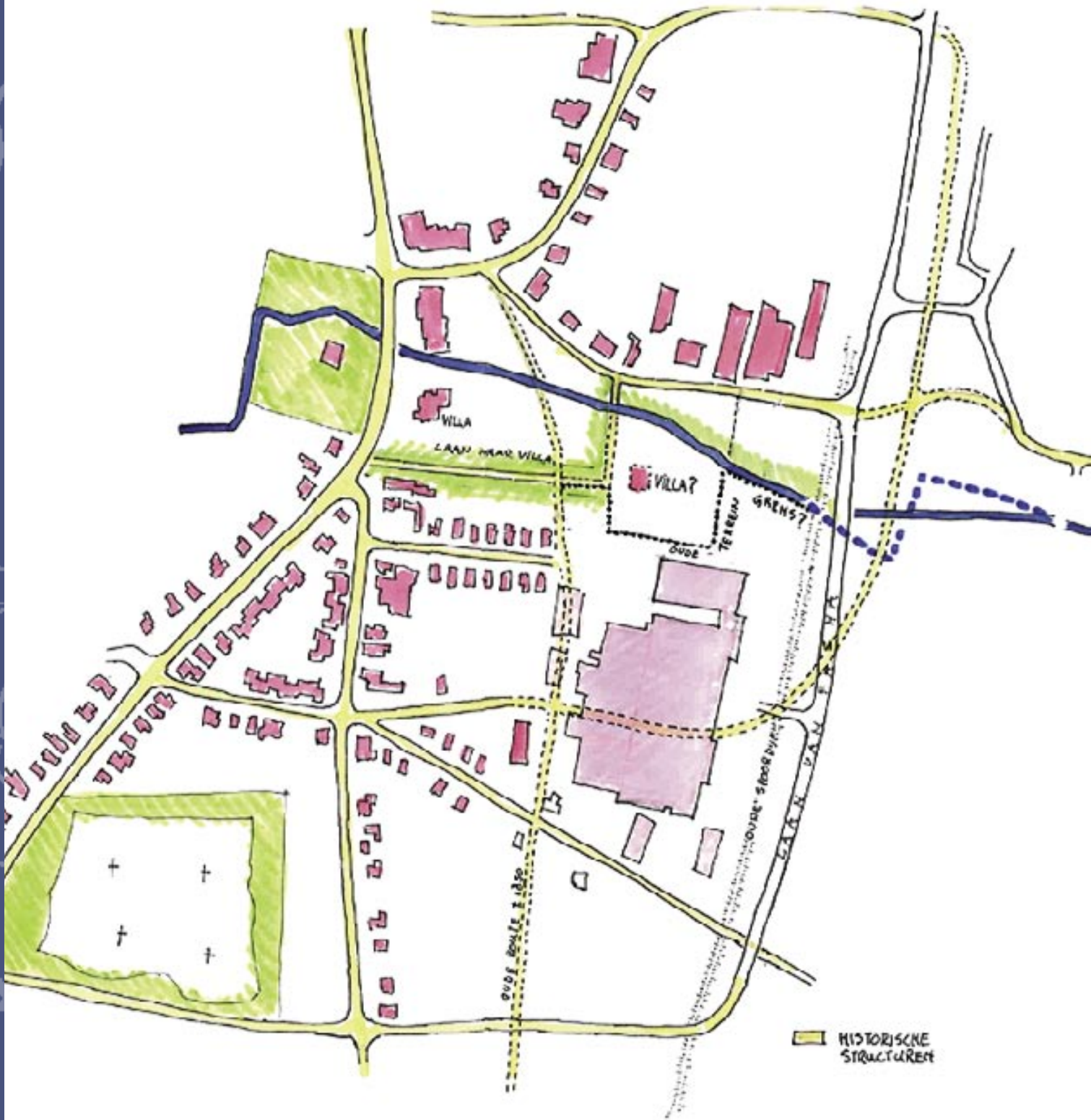
Het Vulcanusterrein ligt landschappelijk gezien op een bijzonder punt. Ingeklemd tussen twee enken ligt het terrein aan de kop van een open ruimte. Aan de noordzijde grenst het terrein aan één van de meest natuurlijke delen van de loop van de Dorpsche beek. Het water klatert over kleine hoogteverschillen van niveau naar niveau. Dit is vooral zichtbaar aan de Laan van Fasna. Ook de oude wegen, zoals de korte oprijlaan langs de Dorpsche beek en de oude Manegeweg zijn karakteristiek voor het terrein.

Het gaat zonder meer om zeer interessante landschappelijke elementen, die de toekomstige woonbuurt een eigen karakter zullen geven. Tevens zijn deze elementen -met name de beekzone- van waarde als onderdeel van de grotere groenstructuren van Vaassen en omgeving.

Manegeweg

Dorpsche Beek bij Industrieplein





splitsing van Manegeweg en Vulcanusweg

toegangspoort naar fabrieksterrein



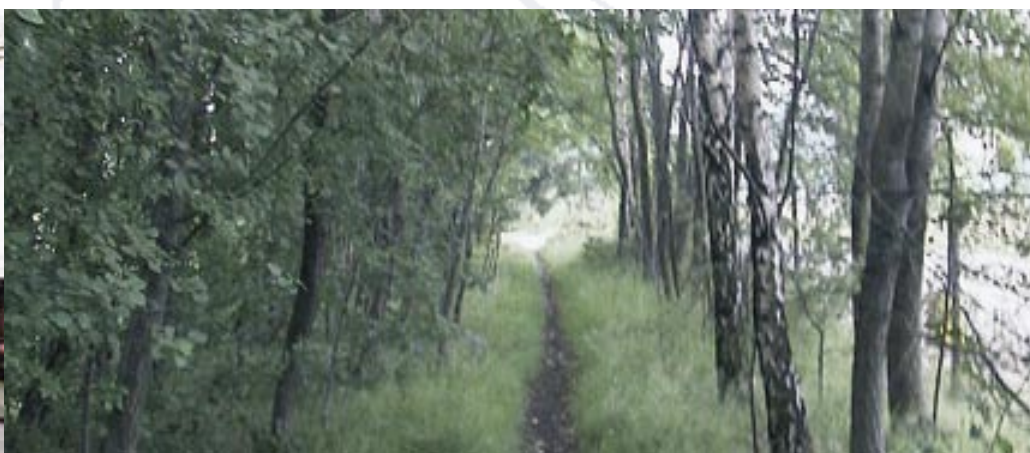
Karakteristieke transformatie

In het plangebied heeft de verdichting op een andere manier plaats gehad dan de voor Vaassen karakteristieke wijze van bouwen op de terreinen achter de lintbebouwing. Achter de linten en zelfs óp één van de wegen is de Vulcanusfabriek gebouwd. De situering is gerelateerd aan de ligging aan het spoor. Het restant van deze oude weg is getransformeerd tot oprijlaan naar de fabriek. Deze weg was tot voor kort zelfs eigendom van de fabriek. Het oude spoortracé vormt als het ware de natuurlijke grens aan de oostzijde van het terrein.

De tweede oprijlaan langs de beek leidde naar een voormalige villa (dokterswoning). Deze laan heeft een monumentaal karakter en is beplant met forse Amerikaanse eiken. Een ander voor Vaassen kenmerkend element komt ook in dit gebied verscheidene keren terug: de V-splitsing.

oprijlaan naar voormalige villa

pad op voormalig spoortracé

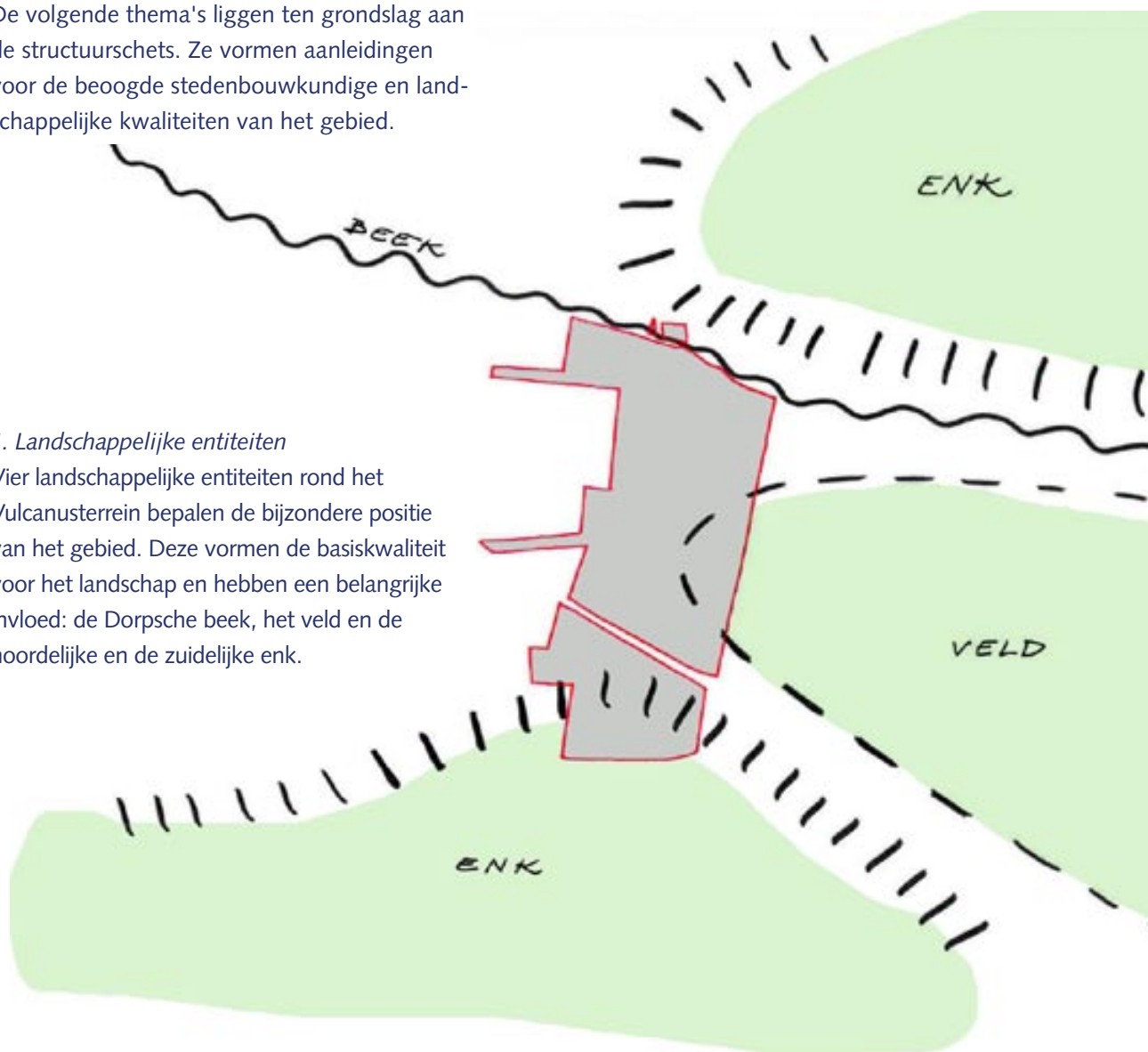


Planthematiek

De volgende thema's liggen ten grondslag aan de structuurschets. Ze vormen aanleidingen voor de beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

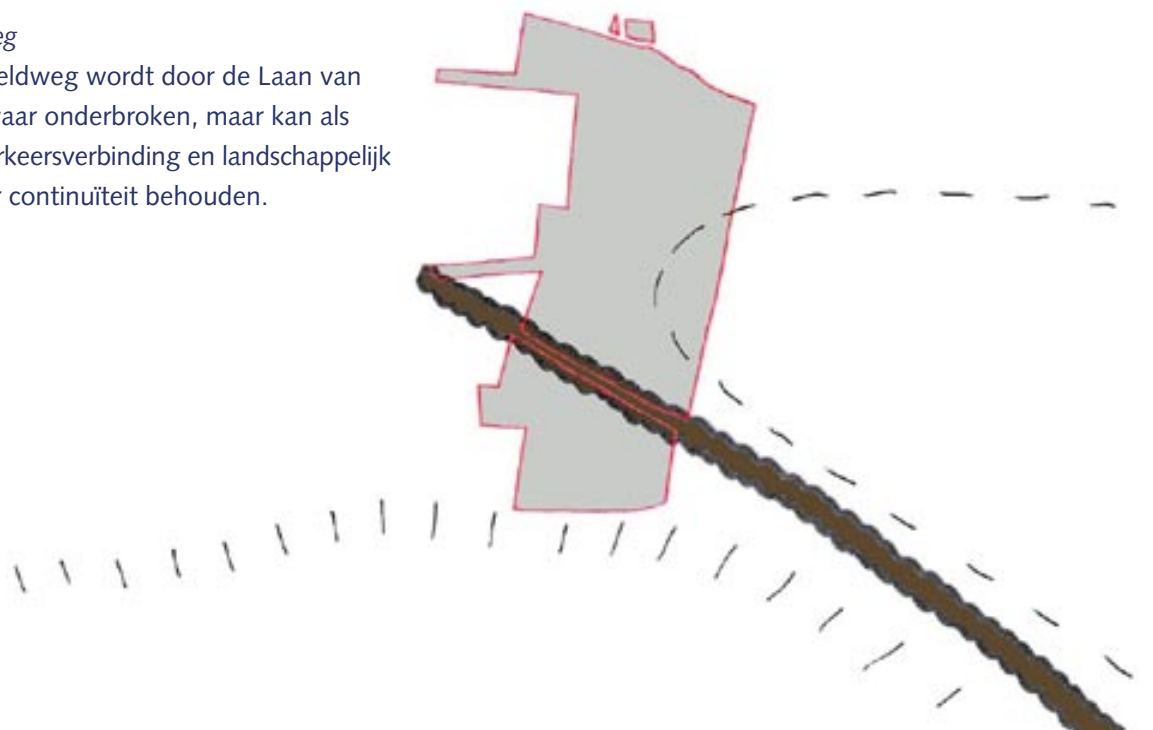
1. Landschappelijke entiteiten

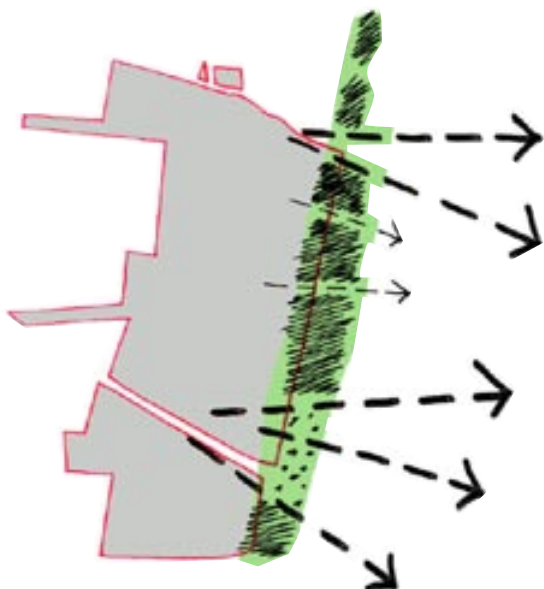
Vier landschappelijke entiteiten rond het Vulcanusterrein bepalen de bijzondere positie van het gebied. Deze vormen de basiskwaliteit voor het landschap en hebben een belangrijke invloed: de Dorpsche beek, het veld en de noordelijke en de zuidelijke enk.



2. Manegeweg

Deze oude veldweg wordt door de Laan van Fasna weliswaar onderbroken, maar kan als langzaam-verkeersverbinding en landschappelijk element haar continuïteit behouden.

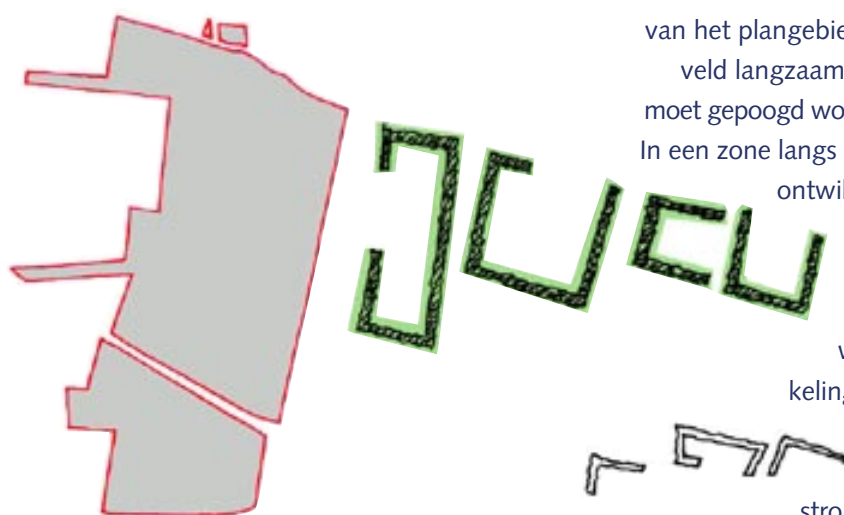




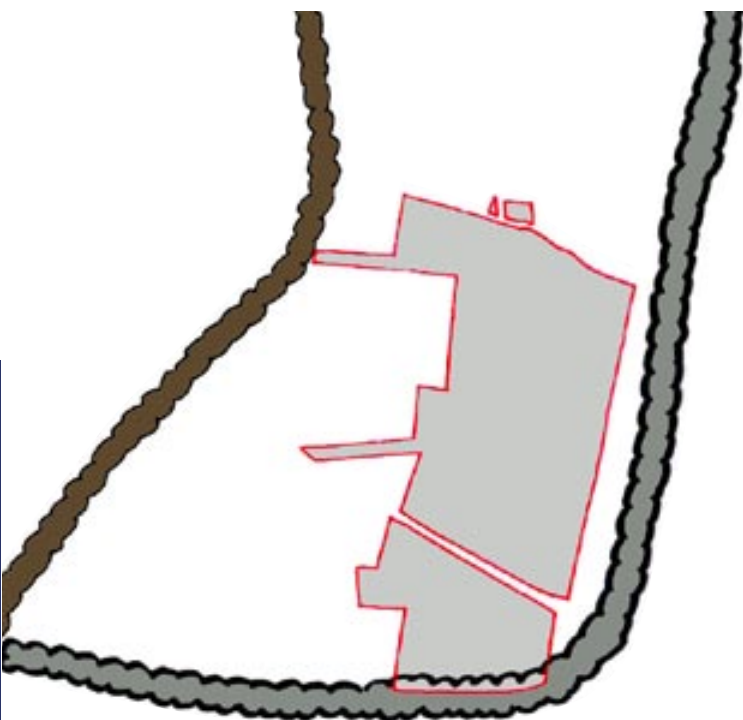
3. Zichten

Het dicht begroeide voormalige spoortracé is landschappelijk gezien een natuurlijke begrenzing aan de oostzijde van het plangebied. Het is voor de nieuwe woningen echter interessant wanneer er ook hier en daar een doorzicht is naar de open ruimte van het veld. Uitdunnen van de bestaande beplanting, met name de onderbeplanting, is voldoende.

4. Veld



Door de recente ontwikkelingen ten oosten van het plangebied bestaat het gevaar dat het veld langzaam dichtslibt. Op twee plaatsen moet gepoogd worden het veld open te houden. In een zone langs de beek en tussen de nieuwe ontwikkelingen (de sportvelden en het tankstation) en de bebouwing langs de Manegeweg. Voorgesteld wordt om de nieuwe ontwikkelingen in kamers van opgaande beplanting te plaatsen. Soortgelijke beplantingsstroken van (singels/houtwallen) zijn hier ook op historische kaarten terug te vinden.



5. Laan van Fasna

Aan het historische patroon van doorgaande wegen is de Laan van Fasna als nieuwe lijn toegevoegd. De functie van de nieuwe laan is verkeerskundig gezien te typeren als de rondweg-oost van Vaassen. De oude wegen kenmerken zich door een laanbeplanting van voornamelijk eiken.

6. Spoorlijntracé

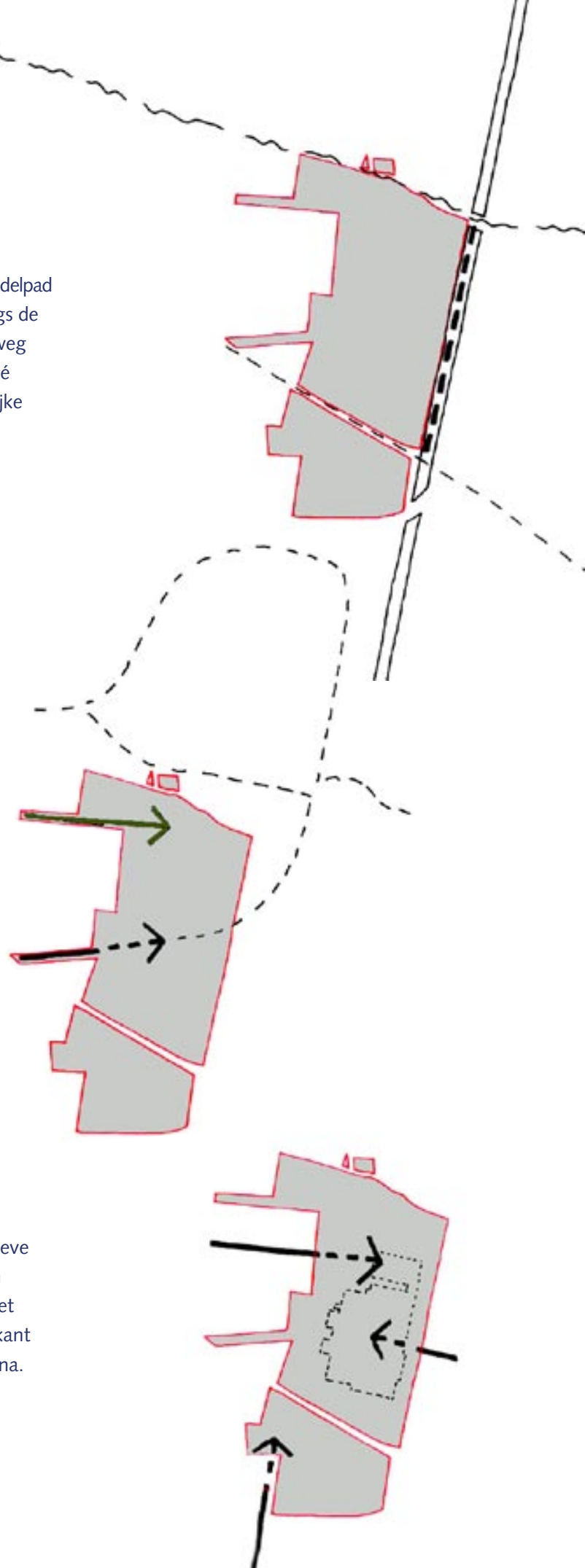
Het oude spoorlijntracé wordt nu reeds als wandelpad gebruikt. Een uitbreiding met een route langs de Dorpsche beek en de route over de Manegeweg maakt het netwerk compleet. Het spoortracé wordt de schakel tussen deze twee belangrijke landschapselementen en de twee Enken.

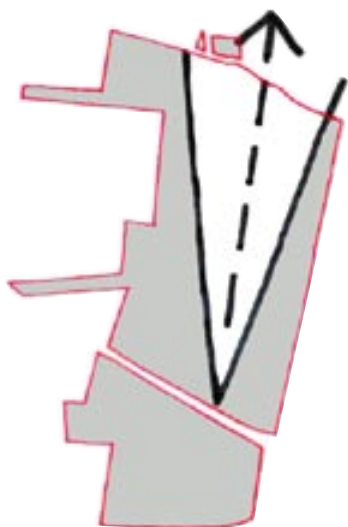
7. Oude entree

De voormalige veldweg, waarvan het resterende deel als entree naar de fabriek dienst deed (de Vulcanusweg), wordt opgenomen in de nieuwe ontsluitingsstructuur van het Vulcanusterrein. De oude oprit van de doktersvilla wordt een entree voor langzaam verkeer.

8. Nieuwe entrees

De Kerkenkampweg en de destijds ten behoeve van de fabriek aangelegde inrit aan de Laan van Fasna worden de nieuwe entrees van het terrein. Daarnaast komt er ook aan de zuidkant een extra ontsluiting vanaf de Laan van Fasna.

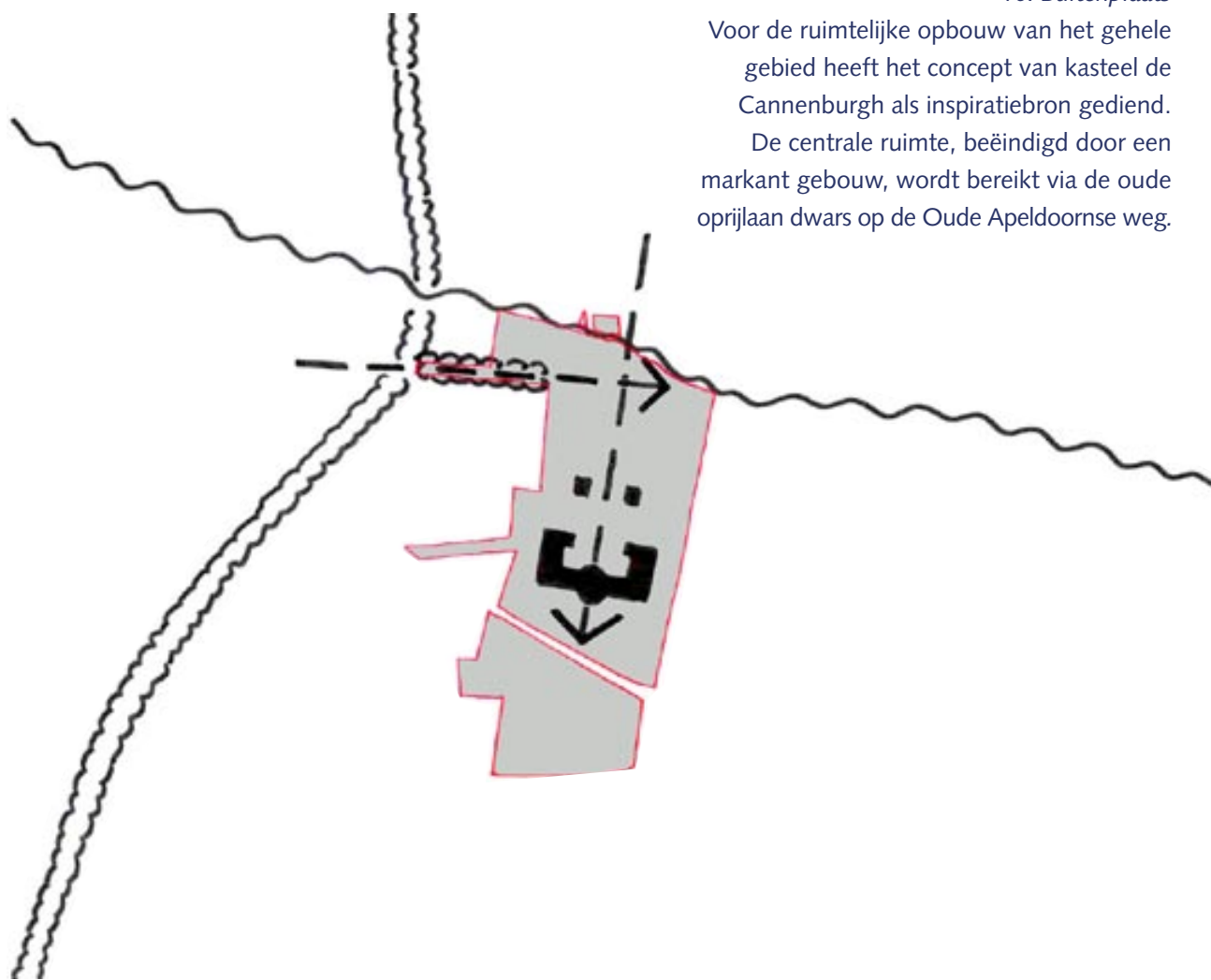




9. Centrale ruimte

De kern van het gebied wordt gevormd door een groene ruimte, die zicht geeft op de Dorpsche beek. Als bijzondere functie kan in deze groene ruimte regenwater van de woningen worden verzameld en vervolgens naar de beek worden geleid.

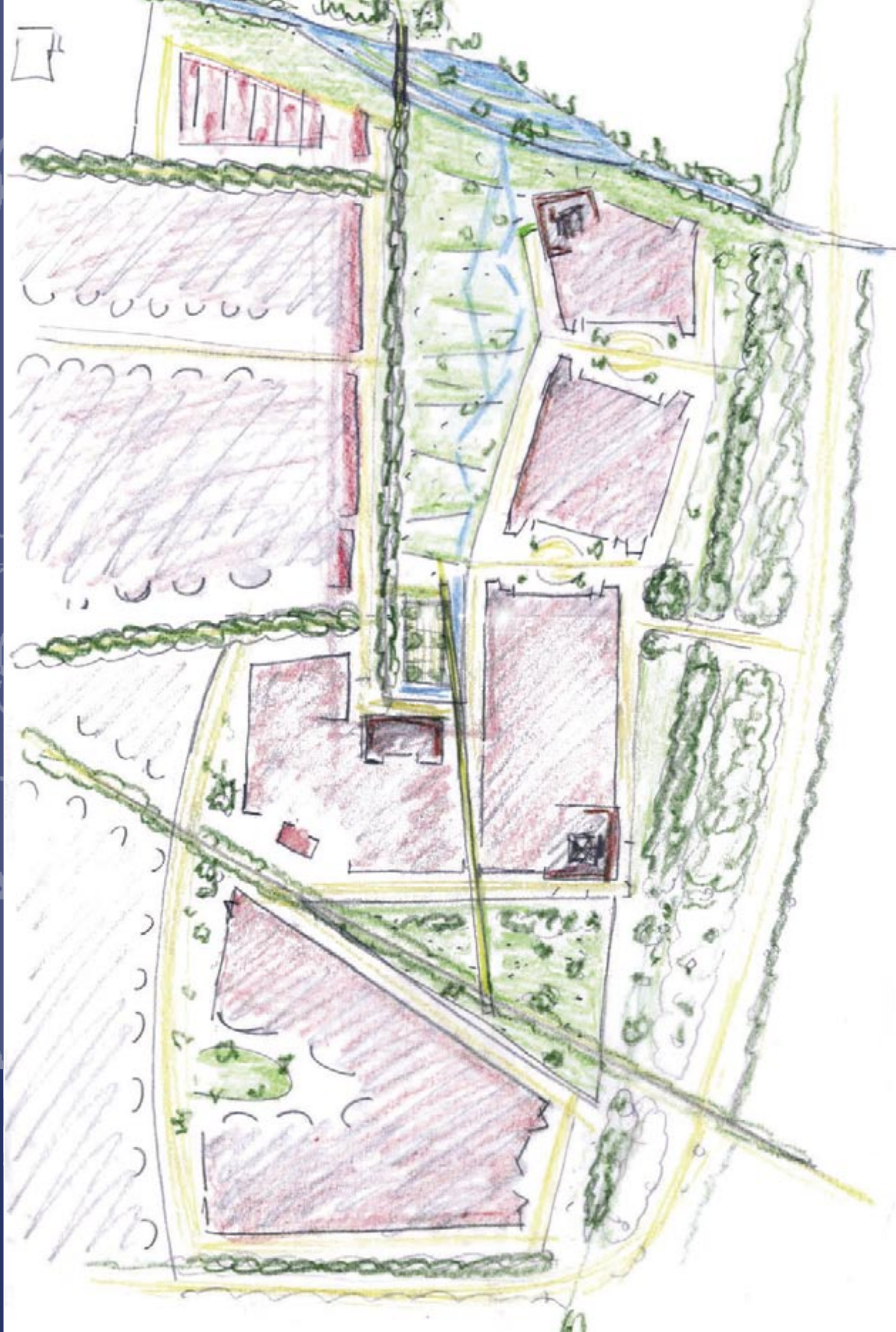
Elementen die deze hemelwaterafvoer zichtbaar maken en bijzondere beplanting zullen de middelen zijn waarmee hier een bijzondere speel- en recreatieruimte zal worden gecreëerd.



10. Buitenplaats

Voor de ruimtelijke opbouw van het gehele gebied heeft het concept van kasteel de Cannenburgh als inspiratiebron gediend.

De centrale ruimte, beëindigd door een markant gebouw, wordt bereikt via de oude oprijlaan dwars op de Oude Apeldoornse weg.



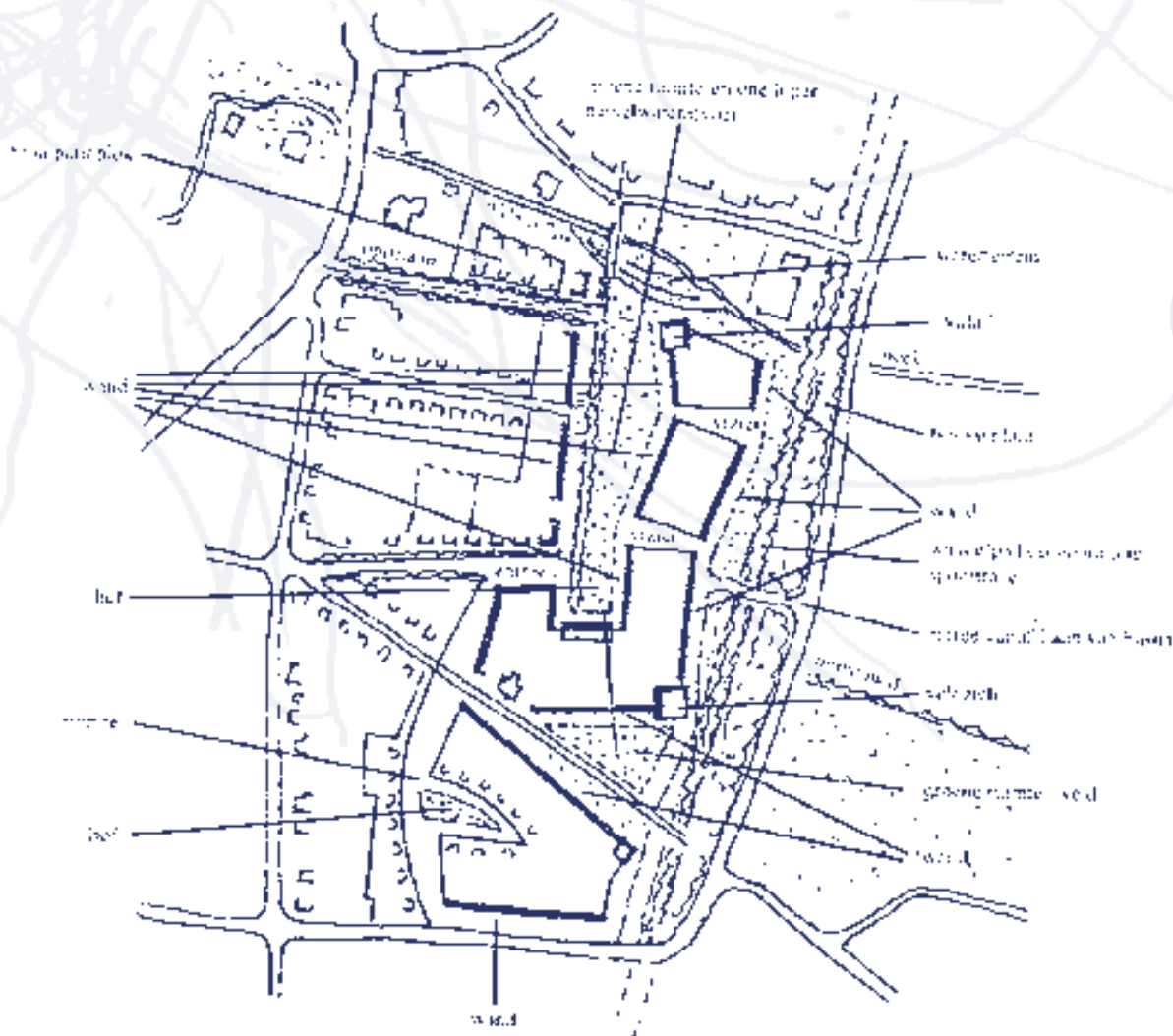
Visie

In de structuurvisie wordt beoogd de bestaande bebouwingstructuur af te ronden en tevens een nieuw gebied met een eigen identiteit te ontwikkelen. De dragers van die eigen identiteit zijn twee groene ruimten, één in het noorden en één in het zuiden. De noordelijke groene ruimte is georiënteerd op de Dorpsche beek, de zuidelijke op het veld tussen de enken. Historische lijnen, zoals de oude oprijlaan, de Vulcanusweg en de Manegeweg verbinden deze ruimten met de dorpsstructuur van Vaassen.

In het plan worden formele en informele elementen gecombineerd. De noordelijke centrale ruimte, de zogenaamde hof, is georiënteerd op de beek. Deze wordt gekenmerkt door een formeel element in de vorm van een wandelpad tussen bomen en een informeel landschappelijk element als de beek. Aan de westzijde wordt de oude oprijlaan hierdoor verbonden met de Vulcanusweg. De oostzijde kenmerkt zich door wijkende bebouwing.

De ruimte krijgt hierdoor een dynamisch karakter en in zekere zin een dubbelzinnigheid van formeel/-informeel. Aan het einde van het wandelpad is een dominante bebouwing gesitueerd aan een voorplein. De oude oprijlaan wordt beëindigd met een nieuwe 'villa' aan de Dorpsche beek.

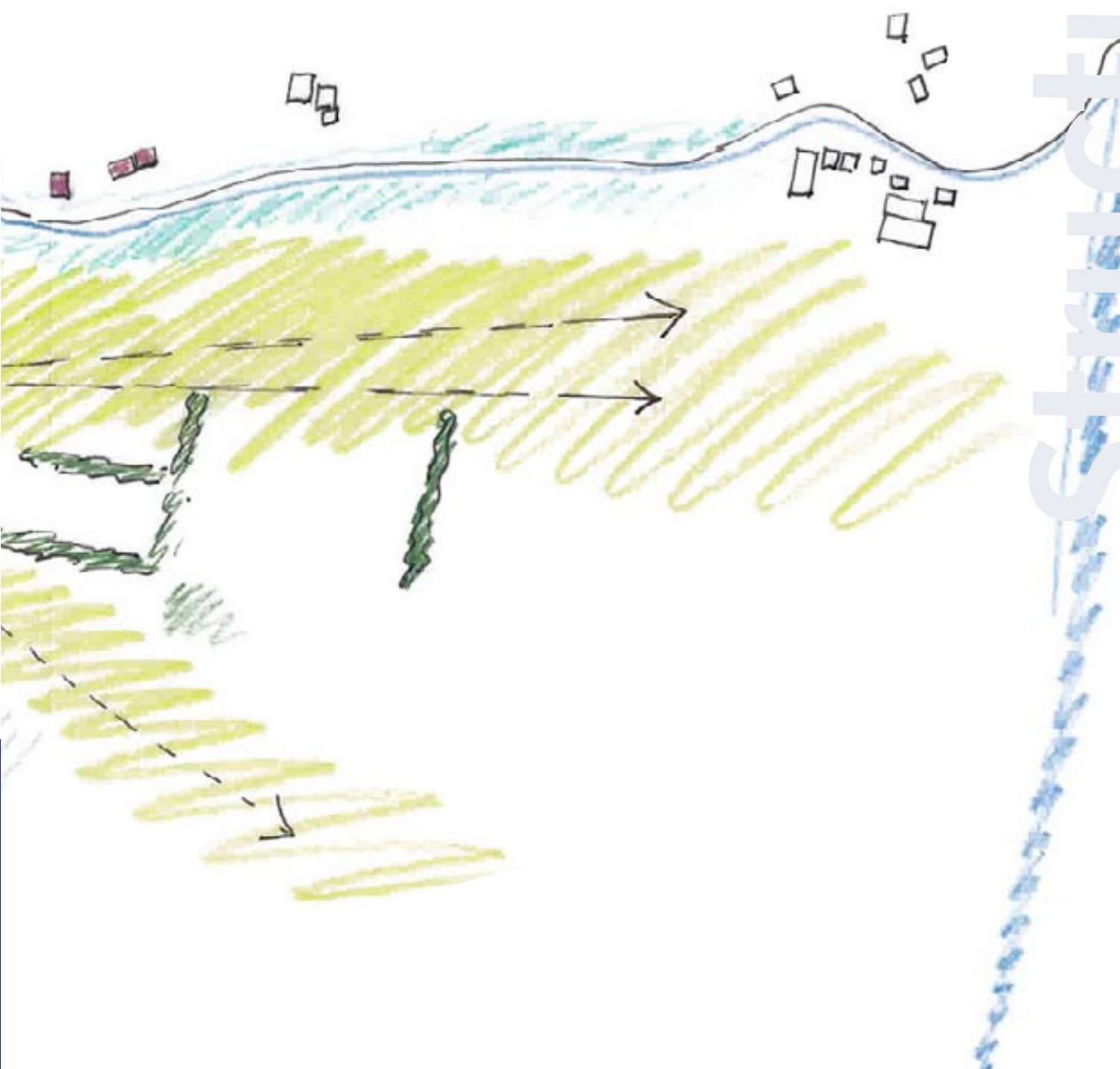
Het veld tussen de enken wordt 'naar binnen gehaald' bij de Manegeweg. Deze zogenaamde groene wig vormt de tweede groene ruimte als drager van de hoofdstructuur. Door het wijken van de bebouwing ontstaat een vista op het veld. Deze situatie is aanleiding om ook hier een bebouwingsaccent te situeren. De rand van het plangebied volgt aan de zuidzijde de Laan van Fasna en aan de oostzijde het oude spoortracé. De beplanting op en langs het oude spoortracé wordt ter plaatse van de groene wig uitgedund zodat hier een open zicht op het veld mogelijk is.

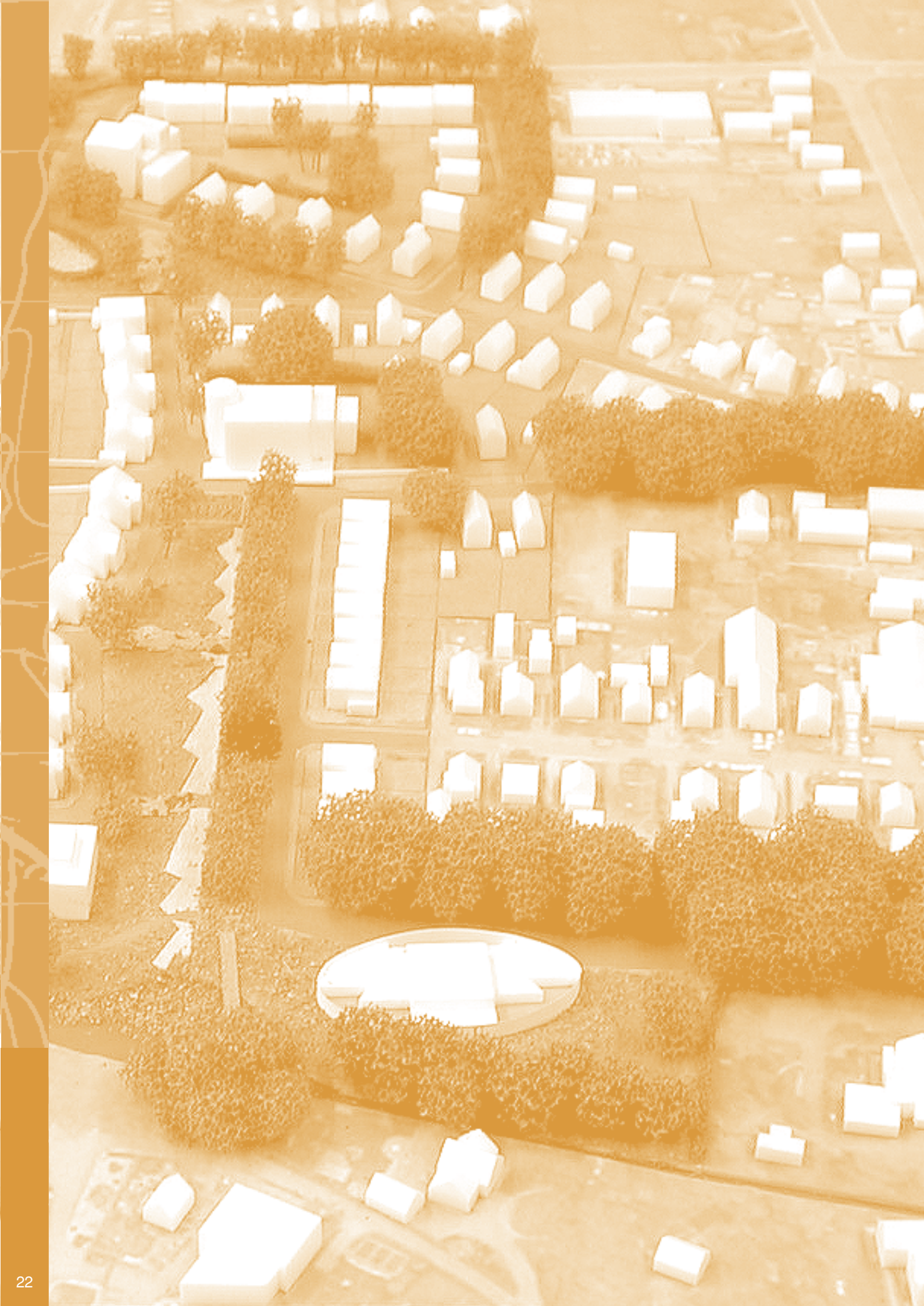




Structuurvisie in context

Ondanks de ingezette verdichting van het veld is er een mogelijkheid om de wijde blik over het veld onderdeel van het nieuwe woongebied te laten worden. In samenhang met de verbreding van de ruimte langs de Manegeweg naar het oosten toe zijn er zichten mogelijk tot aan het Apeldoornskanaal. Belangrijk is dat ook de Dorpsche beek voldoende ruimte krijgt en dat verdere bebouwing van het veld wordt beperkt of tenminste in de voorgestelde groenvoorziening (groene kamers) wordt gevat.





4. Stedenbouwkundig plan

Het Vulcanus terrein krijgt een dorps karakter. De bebouwing is laag en de groene omgeving dringt diep door in het gebied. Het stratenplan vormt een voortzetting van het reeds bestaande stratenpatroon. De schaal, typologie en vormgeving van de bebouwing sluit aan op de reeds bestaande bebouwing. De bebouwing is divers. De karakteristieke vrijstaande huizen met hun diversiteit aan vormen zijn een belangrijk beeldelement in het plan. In het plan zijn verschillende soorten woningen (vrijstaand, 2 onder 1 kap, geschakeld) en appartementencomplexen opgenomen. De verschillende woningtypes worden (geclusterd)

ingezet om in het plangebied verschillende buurtjes met een eigen sfeer te creëren. Hierbij worden woningen van een bepaald type steeds gekoppeld aan een bepaalde openbare ruimte. De woningen rond de centrale ruimte in het noordelijke plandeel, de hof, vormen een heel ander ensemble dan de woningen langs de laan, of rond de groene wig in het zuidelijke deel. Dit verschil in sfeer en ruimtelijke werking zorgt voor een sterke identiteit en vergemakkelijkt de oriëntatie, iets dat van groot belang is bij een nieuwbouwlocatie.





De woningen langs de hof zijn statige woningen, gegroepeerd rondom een zorgvuldig ingerichte buitenruimte die als een uitloper van de beekzone beschouwd kan worden. Met de woningen langs de Laan van Fasna wordt een echte rand gemaakt. Rijdende over de Laan van Fasna, met name aan de zuidzijde, vormt de randbebouwing het visitekaartje van Vaassen. Rond de groene wig, tegen de bestaande rand van Vaassen aan, staan vrijstaande woningen in een los, informeel verband. Aan deze kant is gezocht naar een naadloze overgang tussen plangebied en de bestaande dorpsstructuur. Met bijzondere gebouwen, waaronder enkele appartementencomplexen, wordt op bepaalde plekken in een plan een ruimtelijk accent geplaatst: de bakens. Ook hierbij wordt steeds expliciet een relatie met de openbare ruimte aangegaan.

In alle deelgebieden geldt dat bijzondere aandacht uitgaat naar de overgang van openbaar/-collectief naar privé. Door bijvoorbeeld de ene keer te kiezen voor hagen en een ander keer voor een gemetseld laag muurtje worden de verschillen in sfeer tussen de deelgebieden verder aangezet.

De lagen van het plan

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een aantal landschappelijke en architectonische compositorische lagen.

De twee hoofdruimten, De Hof en het Vizier zijn gekoppeld aan de landschappelijke thematiek van de Dorpsche Beek en het open landschap. Langs de Laan van Fasna vormt een wandvormende bebouwing de nieuwe dorpsrand. De beekzone is een typisch landschappelijk gegeven dat wordt ingezet voor de intrinsieke ruimtelijke kwaliteit van het plan.

Met een stelsel van assen en vista's wordt de ruimtelijkheid en oriëntatie gedefinieerd.

De morfologische compositie sluit voor wat betreft de continuïteit en samenhang en de typologie nauw aan op de bestaande morfologische kenmerken van Vaassen.

In de uitwerking van het plan worden de plankenmerken gethematiseerd. Deze thema's zijn het uitgangspunt voor het ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte en voor de beeldkarakteristiek van de bebouwing. Dit leidt tot de beeldkwaliteit. Deze wordt in de hier volgende tekst in onderdelen beschreven. Hierbij wordt eerst ingegaan op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Vervolgens wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteit van de gebouwen, de architectuur. Met de beschrijvingen wordt beoogd het gewenste kwaliteitsniveau en het bijbehorende beeld vast te leggen. Dit gebeurt in de vorm van ontwerp spelregels (eisen en randvoorwaarden), die voor de overzichtelijkheid apart in schema's zijn opgenomen.





5. Openbare ruimte

Hoofdropzet

Het landschappelijke gegeven van de Enken en Velden ten oosten van Vaassen, gescheiden door beken gevoed vanaf het Veluws plateau, staat aan de basis van de hoofdstructuur van het nieuwe woongebied. Het stedenbouwkundig plan is daardoor sterk landschappelijk gekleurd. Deze kleuring krijgt verdere invulling door de uitwerking en uiteindelijke inrichting van de openbare ruimte.

De hoofdropzet van de openbare ruimte is eenvoudig: de belangrijkste dragers worden gevormd door enerzijds enkele bepalende zichtassen of zichtlijnen en anderzijds een reeks dragende ruimtes. De zichtrelaties, die worden beleefd vanuit de openbare ruimte, zijn gerelateerd aan de belangrijkste en meest prominente gebouwen in het plangebied, de zogenoemde bakens. Een aantal van deze zicht-relaties sluit aan op bestaande lijnen, waarmee oud en nieuw Vaassen op natuurlijke wijze verbonden worden.

Een voorbeeld hiervan is de Vulcanusweg maar ook de laan met forse Amerikaanse eiken, welke oprijlaan van een villa aan de Dorpsche beek. Een belangrijke nieuwe zichtlijn is noord-zuidgericht, opgespannen tussen het 'bastion' in het zuiden,

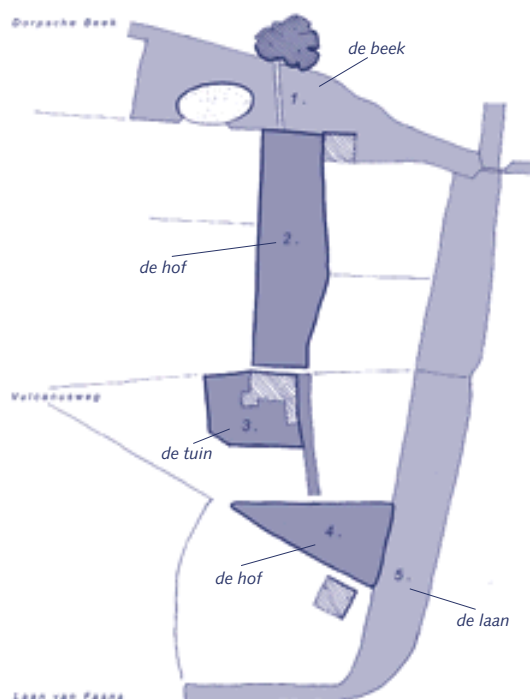
de 'buitenplaats' in het hart van het plangebied en een markante boomgroep langs de Dorpsche beek in het noorden. Het stelsel van zichtassen geeft invulling aan de relatie van de hoofdstructuur met de bebouwing en verschaft de bezoeker van het terrein de benodigde oriëntatie. Naast de zichtassen zijn de dragende ruimtes van belang. De belangrijkste ruimtes zijn (groveweg van noord naar zuid gaand): de beek, de hof, de tuin, de groene wig en tot slot de laan. Gezien de verschillende ligging van deze ruimtes in het plangebied, ook in relatie tot haar omgeving, is het zinvol om een differentiatie aan te brengen in deze ruimtes, naar sfeer en inrichtingsniveau.

Voorgesteld wordt een 'landschappelijke rand' te ontwikkelen, die het plangebied een groene inbedding in haar omgeving verschaft.

Onderdeel van deze landschappelijke rand vormen de viziers en de groene omkraging. De groene omkraging geeft het plangebied een - vanwege de woonfunctie - gewenste beschutting. Deze groene omkraging wordt gevormd door de Dorpsche Beek aan de noordzijde en de Laan van Fasna aan de oost- en zuidzijde, welke beide van begeleidende opgaande beplanting zijn voorzien.



Stelsel van zichtassen



De dragende ruimtes

Dorpsche Beek

Vulcanusweg

Laan van Fasna

Differentiatie naar sfeer en inrichtingsniveau: landschappelijke rand, (tuin)stedelijke binnenwereld en de viziers



De viziers zorgen voor zichtrelaties tussen de wijk en deze rand, tevens zorgen de viziers voor een geleiding van het oostelijke deel van het stedenbouwkundig plan. Ter plaatse van de groene wig schiet zo'n vizier echt het plangebied uit, het landschap in. En andersom wordt met deze groene wig feitelijk het landschap (het veld) het plangebied ingetrokken.

Tegenover de 'landschappelijke rand' staat wat de '(tuin)stedelijke binnenwereld' genoemd zou kunnen worden. Dit deel bestaat uit drie aan elkaar gekoppelde en in elkaars verlengde liggende ruimtes. De meest noordelijke ruimte is de hof. In het hart van de nieuwe wijk ligt vervolgens een collectieve (niet-openbare) tuin, behorende bij de 'buitenplaats'. En in het zuidelijk deel ligt een (collectief) parkeerhof, de parkeerkamer. In alledrie de gevallen is de relatie tussen de bebouwing en de genoemde buitenruimtes heel direct. De bebouwing ontleent daar ook in hoge mate haar kwaliteit aan.

Beschrijving per onderdeel

Om de gewenste dragende kwaliteit van de buitenruimte ook daadwerkelijk te kunnen bereiken is het noodzakelijk het kwaliteitsniveau van de buitenruimte zo nauwkeurig mogelijk te beschrijven en vast te leggen. Hiertoe worden de genoemde onderdelen één voor één langs gelopen en kort getypeerd. Hierbij wordt ook het stelsel van woonstraatjes (en achterpaden), die de diverse ruimtes onderling verbinden, kort beschreven. In een apart overzicht worden de belangrijkste, richtinggevende uitspraken weer-gegeven. Zo wordt voor de diverse onderdelen

van de buitenruimte aangegeven van welke inrichting uit gegaan moet worden. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden, als indicatie van het betreffende kwaliteitsniveau, en principe-doorsneden. Het politiekeurmerk (veilig wonen) is als uitgangspunt gehanteerd bij de inrichtingsvoorstellen voor de openbare ruimte. Met deze beschrijving en het hoofdonderscheid in 'landschappelijke rand' en '(tuin)stedelijke binnenwereld' is tevens de basis gelegd voor een door de gemeente op te stellen beheervisie of beheerplan. De definitieve voorstellen voor de inrichting van de buitenruimte zullen uiteindelijke vertaald worden in een inrichtingsplan (IP) met eventueel een apart beplantingsplan. Algemene karakteristiek: Een sobere inrichting, met voornamelijk inheemse beplanting en een landschappelijke uitstraling (met ruimte voor natuur/ecologie) staat voorop. De belangrijkste elementen in de groene rand zijn gras, bomen en boomgroepen (kenmerkende soorten: els, esdoorn, eik, es, berk). De landschappelijke rand heeft vooral een doorgangs- en niet zozeer een verblijfs-functie. De benodigde 'cultuurlijke' elementen (meubilair, verlichting) hebben een eenvoudige, eerlijke uitstraling. Materiaal: rvs/alu, hout, beton. Afwerking: onbehandeld. Kleur: blank

foto's: de beekzone





De beek

De Dorpsche Beek is in potentie een heel sterk ruimtelijk en ecologisch element aan de noordrand van het plangebied. In de huidige situatie ligt echter de beekzone (waterloop én de begeleidende boom- en struikbeplanting) nogal verstopt.

Door de ontwikkeling van het Vulcanusterrein ontstaat de kans om de beek in dit deel van Vaassen veel beter zichtbaar en daarmee beleefbaar te maken. In het plan wordt maximaal ingezet op de kwaliteit van de beek als natuurlijke groene rand van het nieuwe Vulcanusterrein, letterlijk en figuurlijk.

Zo vormt de rand een natuurlijke afscheiding voor de ten noorden van het plangebied gelegen bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt het natuurlijk systeem van de beek extra ruimte geboden door aanleg van een plas-drasgebied, op de zuidoever van de beek. Het plas-dras gebied fungeert als opvang- en infiltratiegebied voor regenwater uit de wijk en wordt ingericht met moerasbeplanting (kensoorten: lisdodde, gele lis, dotterbloem, waterdrieblad, enzovoorts), die ook bepaalde fauna aan zal trekken.

Op de plaats van dit infiltratiegebied wordt een overbrugging voor langzaam verkeer voorgesteld. Hiermee ontstaat een extra verbinding met het centrum van Vaassen. De groep bomen op de noordelijke oever markeert deze plek. Het bestaande natte profiel van de beek wordt in principe gehandhaafd, net als de begeleidende beplanting (belangrijke ecologische waarde).

De laan

De overgang van het plangebied aan de oost- en zuidzijde wordt gevormd door de Laan van Fasna, een recentelijk aangelegde rondweg. Deze wordt met laanbeplanting (voornamelijk eik) en een waterloop begeleid.

Als de bomen het volwassen stadium bereikt zullen hebben, zal het in principe mogelijk zijn om onder de bomen door te kijken, richting het landschap ten oosten van Vaassen, op sommige plaatsen zelfs tot aan het Apeldoorns kanaal. Aan de oostzijde van het Vulcanusterrein wordt de laan echter geflankeerd door een dichte strook beplanting, aan beide zijden langs het oude spoortracé. Op de plaats van het spoor zelf ligt nu een 'olifantspaadje': een onverhard padje door het struikgewas, dat veel kansen biedt als speel- en ontdekkingswereld voor kinderen. De kwaliteit van deze zone wordt gehandhaafd. Alleen ter plaatse van de groene wig en van de hoofdentree van het gebied wordt deze beplantingsstrook doorbroken, zodat hier visueel contact tussen de wijk en het landschap mogelijk is.

Tussen de oostelijke bebouwingsrand en de beplantingsstrook langs de Laan van Fasna wordt een intermediaire zone voorgesteld, die bestaat uit een ontsluitingsweg, parkeerplaatsen en een groene strook van solitaire bomen in gras. De sfeer en inrichting sluit aan bij die van het veld. Belangrijkste elementen in deze rand zijn gras en bomen of kleine boomgroepen (bijvoorbeeld els, esdoorn, berk).

foto's: beekzone en de laan van Fasna





De viziers

Tussen de binnenwereld en de laan ligt een viertal verbindingzones. Deze vrij open stroken vormen vanuit het hart van de wijk een soort vizier op het landschap. Het landschap dringt via deze viziers als het ware de wijk binnen. Daarnaast zorgen de viziers op een heel logische wijze voor een ruimtelijke segmentering van de oostelijke bebouwingsvelden. De inrichting van de viziers is eenvoudig en verwijst naar de sfeer van het veld, met gras en enkele bomen als belangrijkste elementen.

In de kleinste viziers staan gezien de beperkte maat, de bezonning en de gewenste vizierwerking een paar vrij kleine, transparante bomen (berk) in verhoogde, ellipsvormige boomvakken. Deze zijn door betonelementen/hoge band afgescheiden van de klinkerverharding. De begrenzing van het blikveld aan de zijkanten wordt gevormd door de bebouwing en de meeontworpen erfafscheidingen (gemetselde muur met 'kijkgaten'). Tegen de zijkanten van de woningen die langs de Laan van Fasna staan wordt een plantvak voorgesteld, bijv. een brede haag (1-1.5 m.; veldesdoorn).

Door de verharding en de besloten ligging kunnen de viziers uitstekend als speelpleintjes werken, bijvoorbeeld om te knikkeren. Op informele wijze is hierin het woonpad en tevens de opstelplaats voor afvalcontainers opgenomen. In de inrichting is duidelijk dat de auto hier 'te gast is'. Alleen in de grootste vizier, de zuidelijke (de groene wig), is plaats voor grote bomen geplaatst in een grasvlak, zowel langs als in de ruimte (informele plaatsing). Met de groene wig wordt het veld feitelijk naar binnen, het plangebied ingehaald. Hier kunnen enkele bestaande bomen gehandhaafd worden, verder dient een aantal nieuwe, vrij forse bomen geplant te worden (bijvoorbeeld

esdoorn, es, eik, of de te verplaatsen lindes).

Langs de noord- en de zuidzijde van de groene wig lopen woonstraten; de Manegeweg splitst zich hier in een karakteristieke vork. De overgang tussen straat en tuin wordt in dit deel van de wijk gevormd door een lage haag (50-75 cm. hoog, bijvoorbeeld haagbeuk of veldesdoorn). Bewust wordt hier voor een landschappelijk middel gekozen en niet voor een laag muurtje. De haag behoort bij het openbaar gebied; de gemeente zal voorzien in het onderhoud. Voor de haag is een ruimte-reservering van 0,5m. noodzakelijk.

Het groene middendeel wordt van de woonstraatjes gescheiden door een goot en een metalen barrier, om ongewenst parkeren tegen te gaan. Ook de woonstraat is uitgevoerd in gebakken klinkers (df), de stoep bestaat uit kleinformat betontegels (15x15 cm, maximaal 20x20 hardsteenkleur: donker grijs).

In de groene wig ligt een speelplek, als een licht verhoogd eiland. Het is een intensief te gebruiken plek - ingericht als speel- en ontmoetingsplek - die afsteekt tegen de verder heel landschappelijk ingerichte omgeving. Ook bij veel regenval zal deze plek te gebruiken zijn, als gevolg van de iets verhoogde ligging. De speelplek is omzoomd door een lage haag. De haag omsluit een ruimte waarin diverse speeltoestellen en enkele zitbankjes die zijn geplaatst in gravier d'or een plek hebben. Aan de oostzijde van de groene wig is voorzien in een laaggelegen verzamelplaats voor overtollig water (infiltratiezone), die aansluit op de watergang langs de Laan van Fasna. Het moerasgebied vormt geen ruimtelijke begrenzing: vanuit de groene wig wordt de passant een vrije doorkijk richting het veld geboden.



De (tuin)stedelijke binnenwereld

Algemene karakteristiek: Ten opzichte van de sobere, landschappelijke inrichting van de randzone krijgt het middengebied een gecultiveerder en stedelijker uitstraling. Middelen die hiervoor worden ingezet zijn de beplanting, maar ook de inrichting van de vloer en de toepassing en aard van bijzondere elementen (bijvoorbeeld meubilair). Dit geeft deze zone een ander karakter, waarin de ontmoetings- en verblijfsfunctie centraal staat. De binnenwereld bestaat uit een reeks van aaneengesloten plekken. De hof is de centrale ruimte. Deze is opgebouwd uit verschillende NZ-georiënteerde stroken. De ruimte heeft een luxe uitstraling, door de gebruikte materialen (onder andere gebakken klinkers en hardsteen), het water en door de omringende bebouwing.

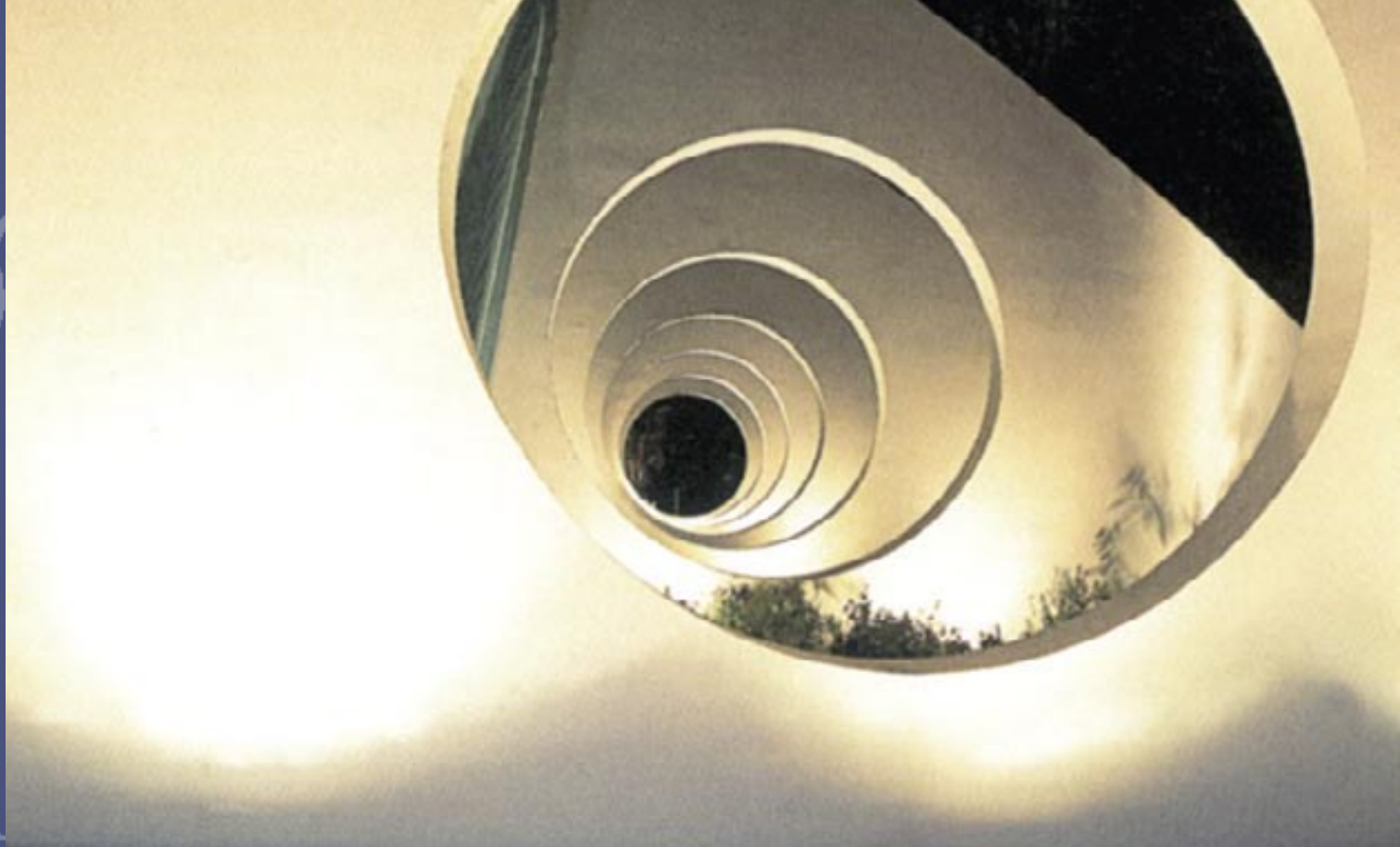
De in het hart van het plangebied gelegen tuin is een private ruimte, een gemeenschappelijke tuin voor de 'buitenplaats', het grote appartementengebouw op de kop van de hof. De tuin is voornamelijk een verborgen kwaliteit, vanuit de openbare ruimte zijn slechts vlagen/flarden zichtbaar. Het geeft de tuin een spannend, geheimzinnig karakter. In het zuidelijke deel van het plangebied ligt een tweede collectieve ruimte - de parkeerkamer. De speel- annex ontmoetingsplek in de groene wig vormt feitelijk een stapsteen tussen de parkeerkamer in het zuidelijke deel en de tuin/hof in het noordelijke deel van het plangebied. De verbinding wordt gevormd door een zelfde hard-/natuurstenen loper als ook in de hof op twee plaatsen is opgenomen.

De hof

De hof is een langgerekte ruimte, die vanaf het hart van het gebied langzaam afloopt richting de laaggelegen beek. Op de kop van de ruimte staat een groot, markant appartementengebouw: de 'buitenplaats'. Het gebouw staat verhoogd op een plint annex bordes aan de ruimte. Ervoor ligt een watertafel, een heel stedelijk, kunstmatig element, bij voorkeur uitgevoerd in een combinatie van hardsteen en beton, gecombineerd met stalen roosters en verbijzonderd met bijvoorbeeld spuwertjes. Het water wordt in principe steeds rondgepompt. Dit element vormt een echte tegenhanger van de natuurlijke plas-draszone aan het andere uiteinde van de hof.

De watertafel wordt aan drie zijden begrensd door een goot, afgedekt door een rvs-rooster. Het water van de spuwertjes wordt hierin verzameld zodat het weer kan worden teruggevoerd naar de spuwertjes. Deze goten spelen echter ook een rol in de afkoppeling van het hemelwater in dit deel van het plangebied. Nadere uitwerking en invulling van dit element is noodzakelijk, bij voorkeur door een beeldend kunstenaar.

Bij regenval wordt het water van de daken en de straten in de directe omgeving via goten in het maaiveld naar de watertafel gevoerd, waarvandaan het via een overlaat/stuw in de basaltgoot terecht komt om naar de beek gevoerd te worden. De hof wordt aan de westzijde geflankeerd door een informele rij bomen, als begeleiding van de zichtas. De rij bestaat uit meerdere boomsoorten, die aansluiten op het bestaande sortiment, zoals bijvoorbeeld linde, kastanje, eik, (rode) beuk. De oostzijde bestaat daarentegen uit enkele losse bomen/boomgroepen. Hier gaat het om parkbomen met sierwaarde door de bijzondere bloeiwijze, herfstkleur, enzovoorts; bijv. magnolia, krentenboompje, meidoorn, meelbes.



Op een enkele plaats worden deze aangevuld met groepen heesters, bij voorkeur rododendrons. De woonpaden langs de hof zijn van (bruin)rood gebakken klinkers (df) en worden op één niveau uitgevoerd (geen aparte stoep). De grens van het woonpad met de tuinen wordt gevormd door een laag stenen muurtje. Op de overgang met het groene, ietwat hol gelegen middendeel is de overgang gemarkeerd door een stalen barrier om ongewenste parkeren op het gras te voorkomen. Op deze overgang van gras en rijweg ligt een goot (ook uitgevoerd in gebakken klinkers). Het middendeel bestaat uit een grasveld, met aan de westzijde, langs de bomenrij, de brede goot, uitgevoerd in basaltkeien in een bedding van beton.

Met dit element wordt het duurzame watersysteem inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is het een aantrekkelijk ruimtelijk element, dat het hoogteverschil accentueert en tevens als bijzondere 'speelaanleiding' kan werken (waterspeelplaats). De goot is een verwijzing naar vergelijkbare elementen die in de renaissancistische tuinarchitectuur werden ingezet en legt een duidelijke relatie met de 'buitenplaats', gesitueerd aan de kop van de hof. Tussen de goot en de straat ligt een hoger gelegen promenade, die wordt uitgevoerd als een strook gravier d'or, opgesloten tussen twee hoge banden, met daarin een bomenrij. Voor de oostwest relaties is voor langzaam verkeer voorzien in twee doorsteken. Deze 'lopers' zijn uitgevoerd als grote platen, liefst van hardsteen/natuursteen. In deze lopers zitten gootjes voor de hemelwaterafvoer opgenomen - deze verbinden de molgoten langs de woonpaden waar de woningen aan de hof op afwateren, met de basaltgoot langs de promenade.

De tuin

De tuin behoort niet tot het openbaar gebied. De tuin is een collectieve ruimte, die behoort bij 'de buitenplaats' op de kop van de hof. De tuin is gescheiden van het openbaar gebied door een hoge gemetselde bakstenen muur (2m.), die om de paar meter een 'kijkgat' of 'kijksleuf' heeft. Door deze uitsparing krijgt de passant een indruk die net voldoende is om de verbeelding te prikkelen. De muur dient onderdeel uit te maken van de architectuur van het gebouw en het 'bordes' aan de voorzijde. Verder kan in de tuin tenminste één grote, transparante parkboom geplaatst worden, die vanuit de buitenwereld zichtbaar is. Hierdoor krijgt de tuin toch een betekenis voor het openbaar gebied, als geheimzinnige plek, een besloten tuin. Vanzelfsprekend dienen de toekomstige bewoners betrokken te worden bij de inrichting van de tuin.

Langs de tuin loopt een groenstrook die de hof verbindt met de groene wig en de parkeerhof. Het bastion staat als baken aan het eind van deze lijn. De inrichting van deze strook sluit aan bij die van de tuin en de hof, met verspreid staande, sierlijke bomen in gras (bijvoorbeeld meidoorn, meelbes, lijsterbes). Op de grens tussen openbaar en privé staat een haag, in het verlengde van de bakstenenmuur (geen schutting!). De grens tussen de tuin en de privé tuinen behorend bij de vrijstaande woningen aan de west- en zuidzijde kan gevormd worden door een gemetselde muur, een heesterrand (rododendron, laurier) of een hoge haag (2m.), bijvoorbeeld taxus, haagbeuk, veldesdoorn of liguster.





De woonstraatjes en achterpaden

De woonstraatjes worden in tegenstelling tot de woonpaden met een aparte stoep uitgevoerd. De standaardinrichting wat betreft materialen (gebakken klinkers, gecombineerd met beton elementen en verlichting volstaat hiervoor. De stoep is uitgevoerd in betontegels (20x20, bij voorkeur diagonaal bestraat) en banden, kleur: donkergrijs.

De verlichting vindt plaats met paaltoparmaturen (ca. 4m. hoog), op een onderlinge afstand van ca. 20 meter. De woonstraatjes worden soms met opgaande beplanting (straatbomen) uitgevoerd, afhankelijk van de beschikbare ruimte. De straten hebben hoe dan ook een groene uitstraling als gevolg van de beplanting in de privé-tuinen.

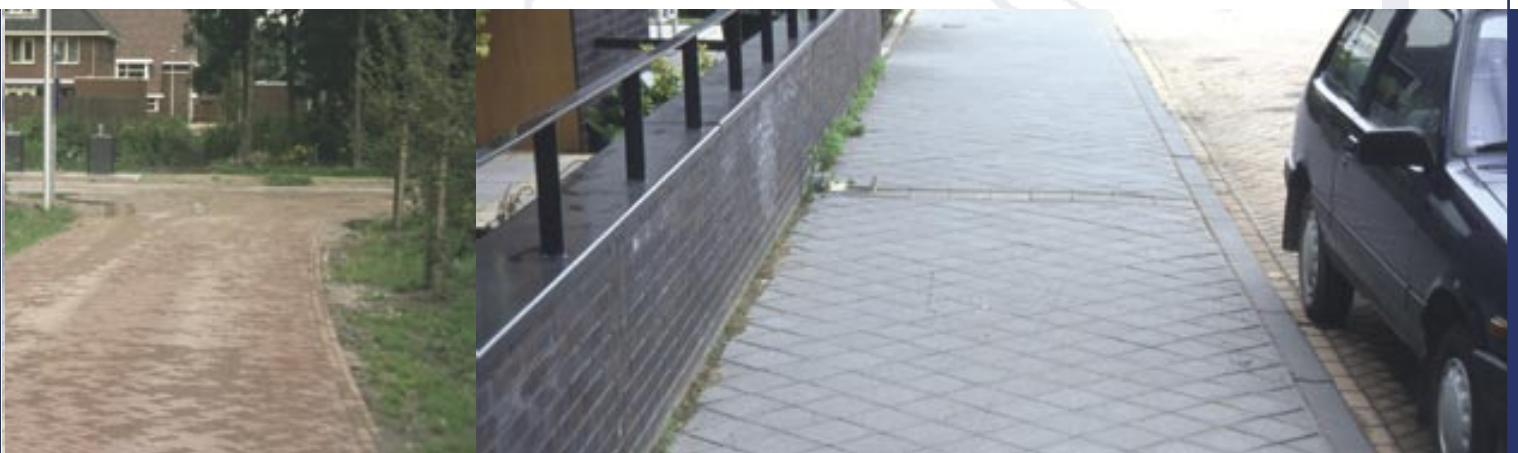
Ook de bestaande toevoerstraatjes, die het plangebied aan het bestaande Vaassen hechten, de Manegeweg en de Vulcanusweg, worden voorzien van een rijweg van gebakken klinkers. De Kerkenkampweg wordt niet geherprofileerd in dit kader.

Voor de ontsluiting van de achterzijde van de woning (tuin/berging) zijn op veel plaatsen ook achterpaden voorgesteld, welke overigens niet altijd doorlopen (in het kader van 'duurzaam veilig'). In de achterpaden staat geen beplanting. Ze zijn uitgevoerd in betonnen tegels (20x20), gelegd in een open verband (met het oog op de gewenste waterinfiltratie).

De parkeerkamer

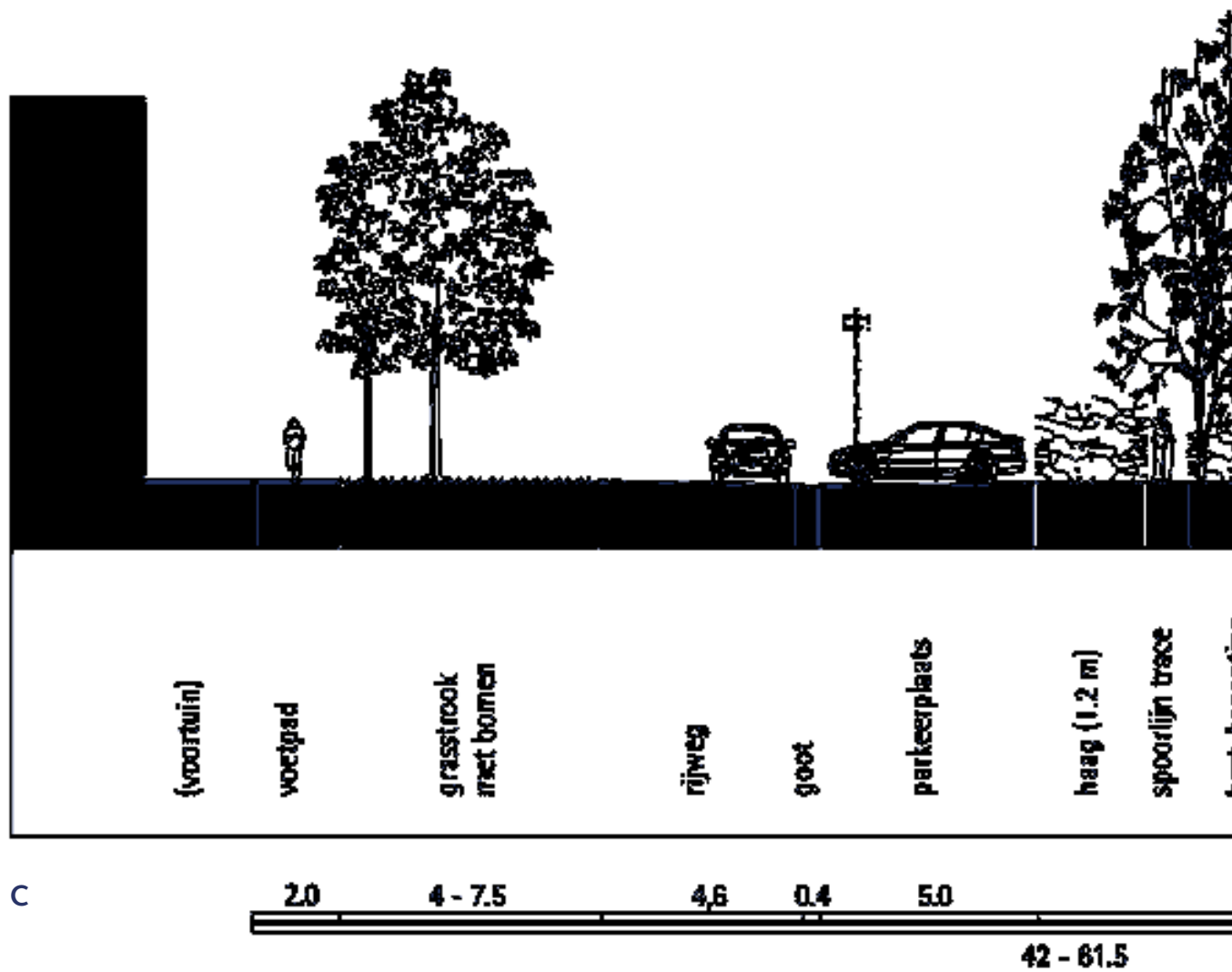
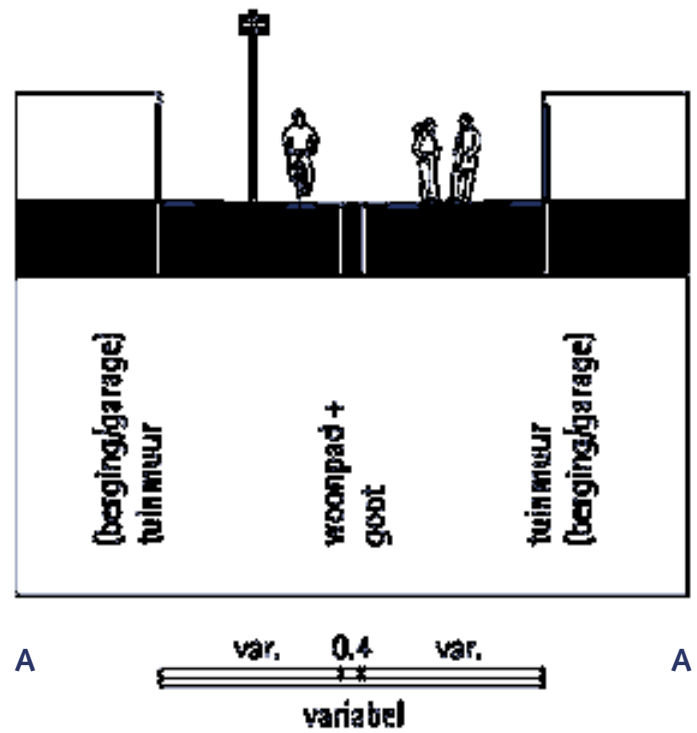
De parkeerkamer is een collectieve ruimte, die wel openbaar toegankelijk is omdat er achterpaden op uit komen. De parkeerkamer wordt begrensd door een hek. De inrichting is gericht op de hoofdfunctie van parkeren. De plaatsing van enkele bomen geeft de besloten ruimte toch een groen karakter. De bomen staan in beplantingsvakken met bodembedekkers, bijvoorbeeld kruipende klimop, met evt. rondom hagen (op de overgang tussen collectief en privé). Deze hagen en bodembedekkers vormen ook de basis voor inrichting van de buitenruimte rond het bastion, waarmee een zekere eenheid en rust in het beeld wordt beoogd.

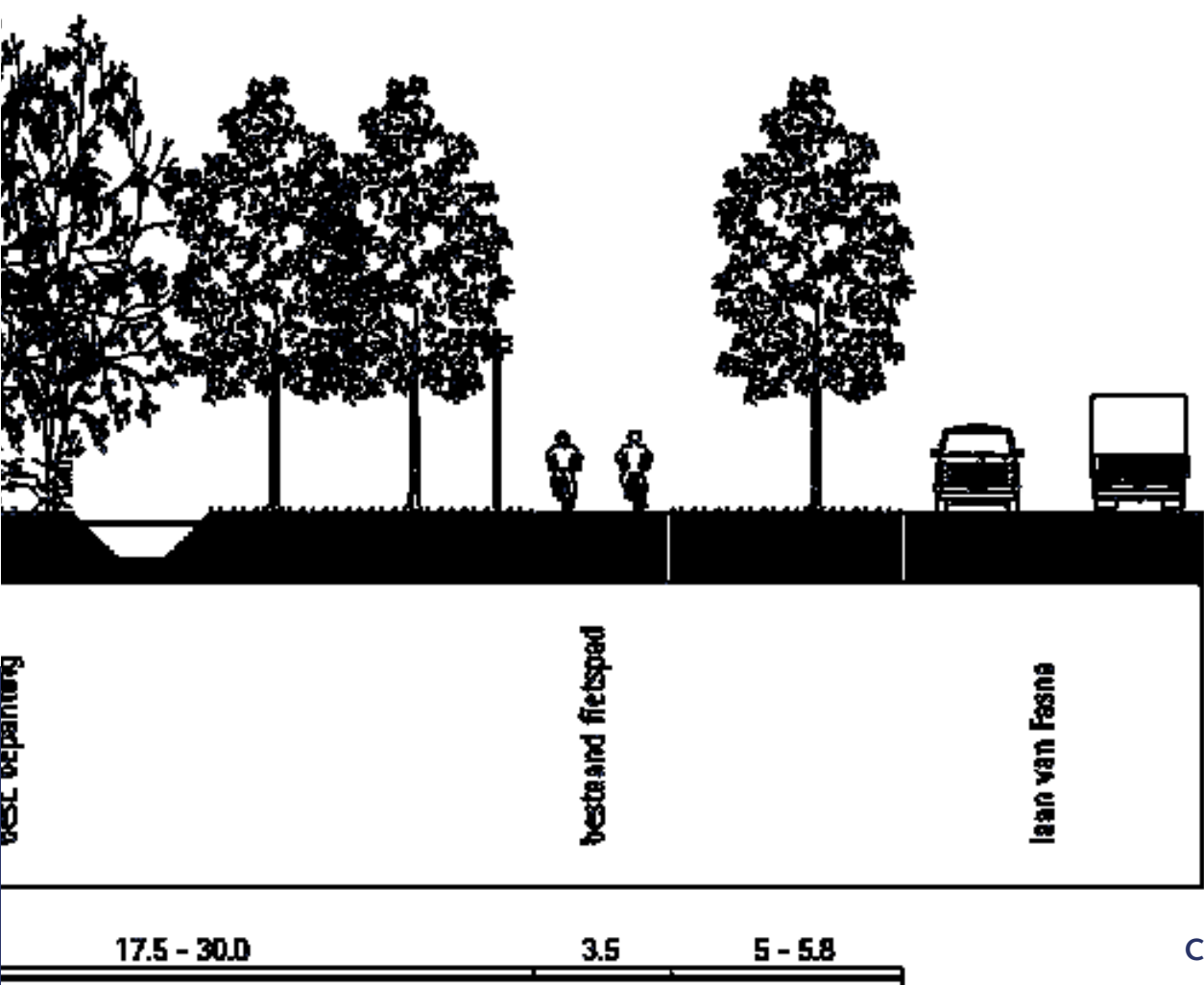
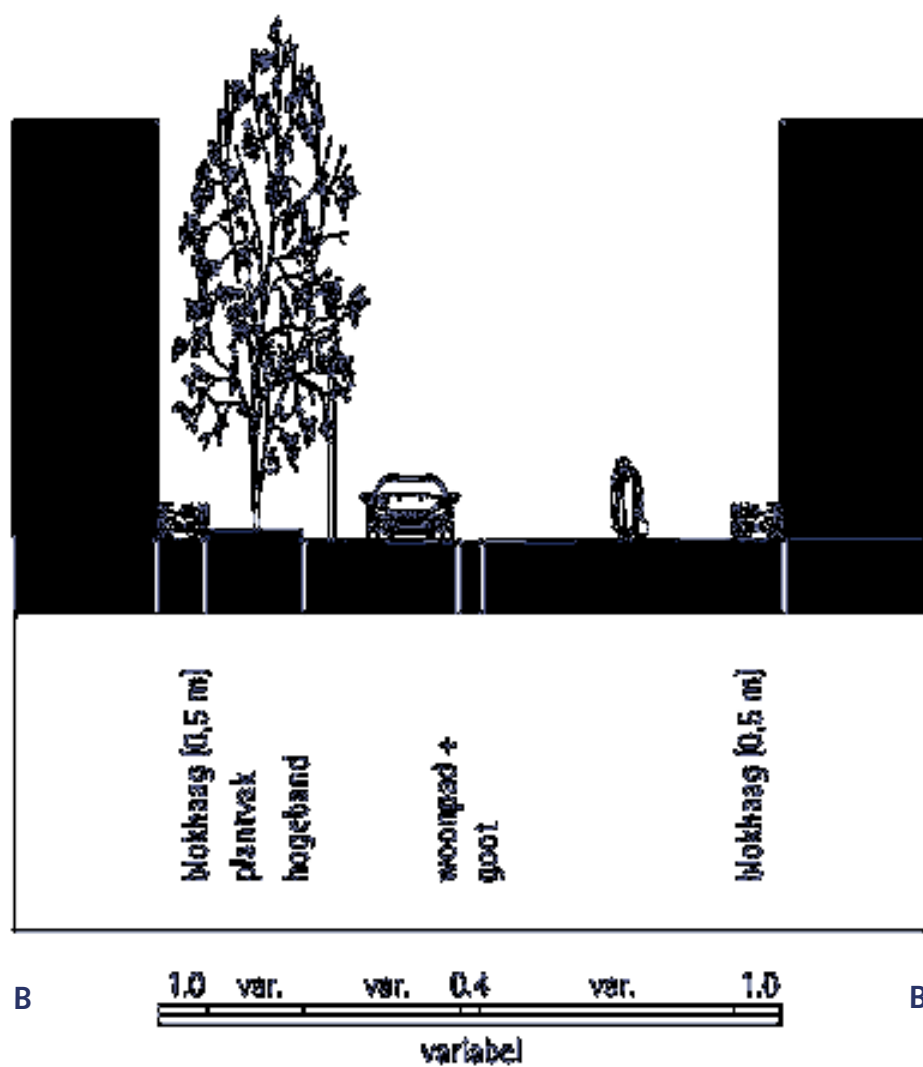
foto's pag. 36-39: referentiebeelden wat betreft sfeer en ambitieniveau voor de inrichting van de openbare ruimte en de tuilmuren

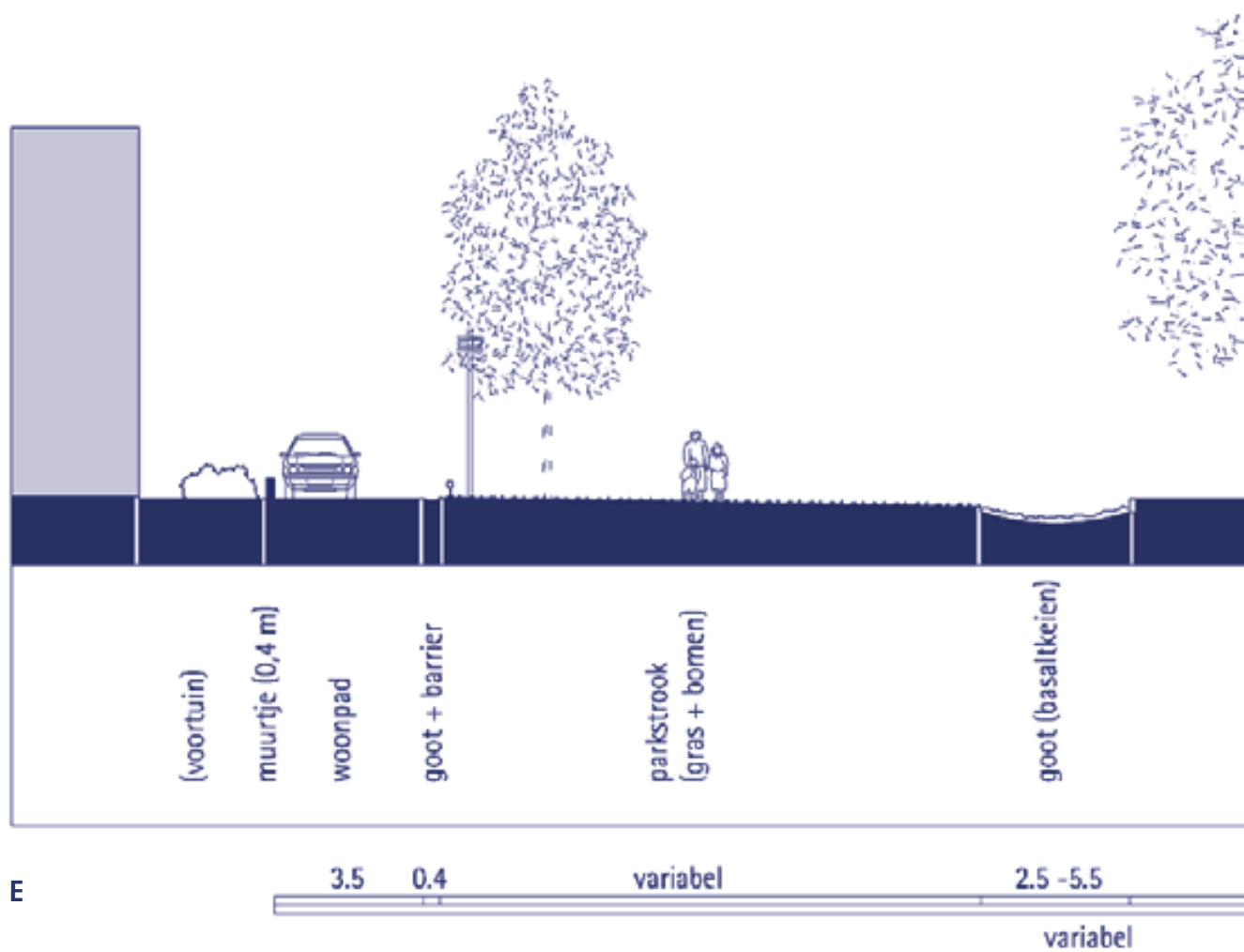
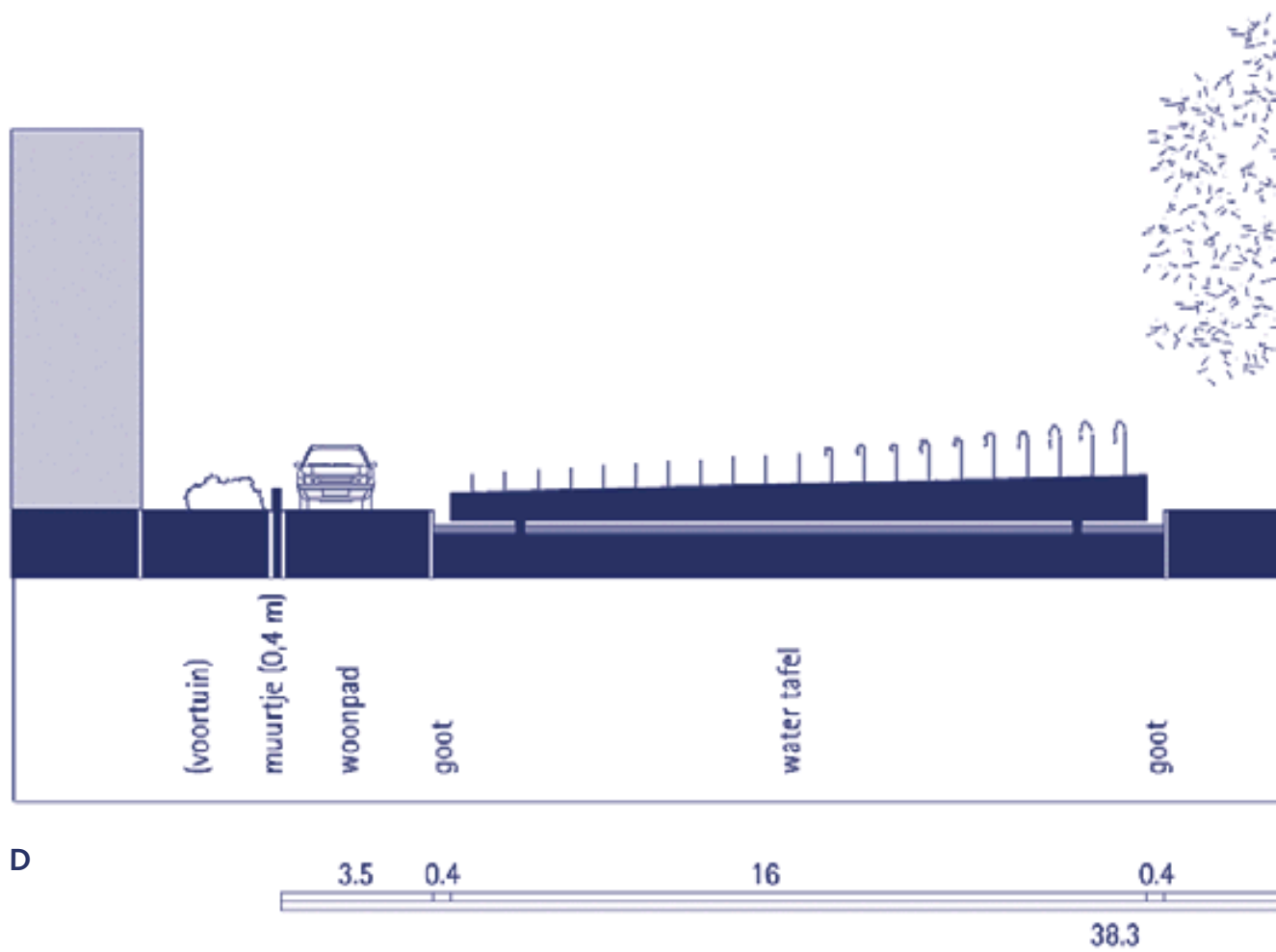


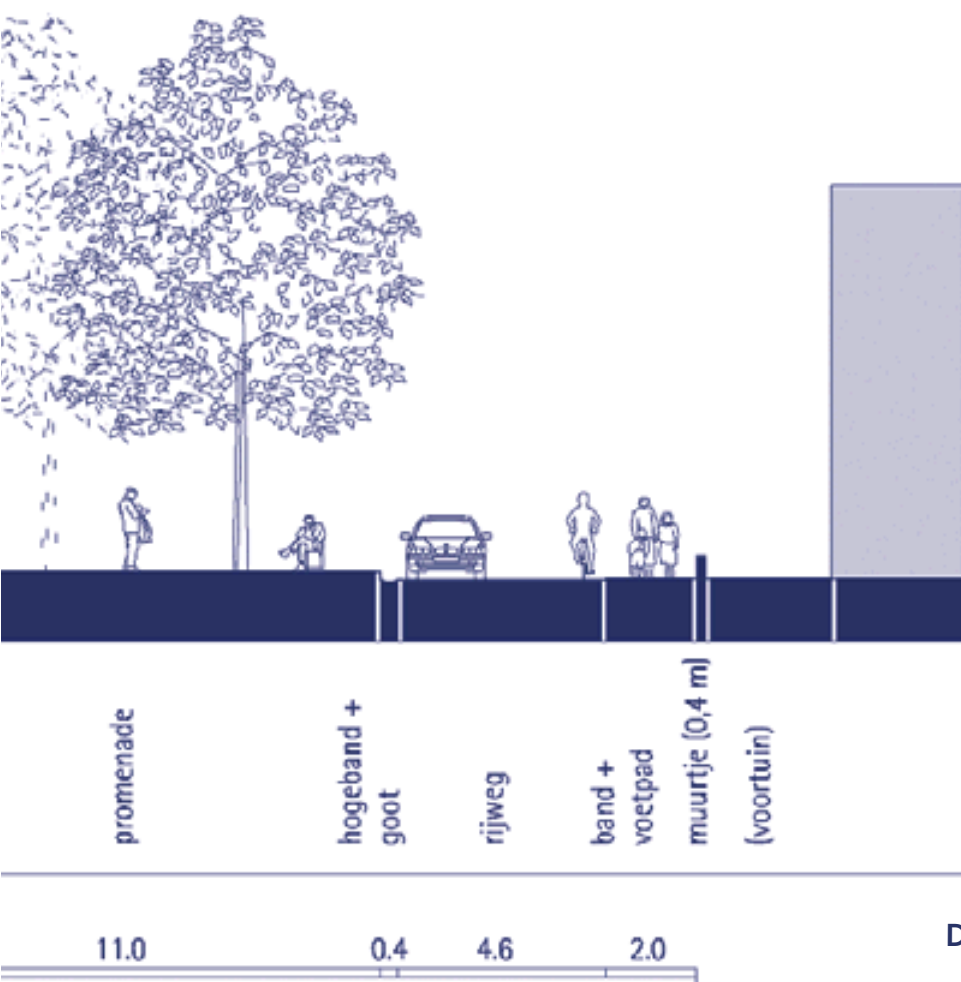


overzicht profielen openbare ruimte

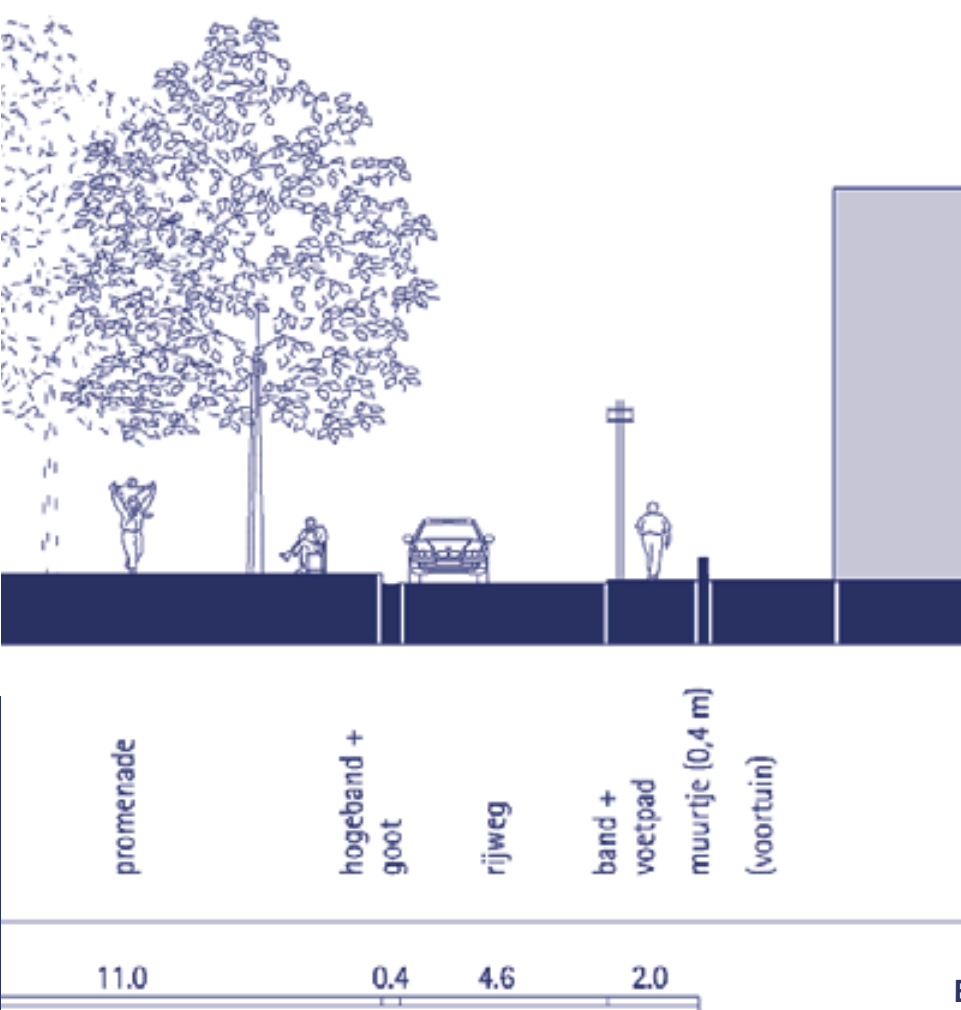




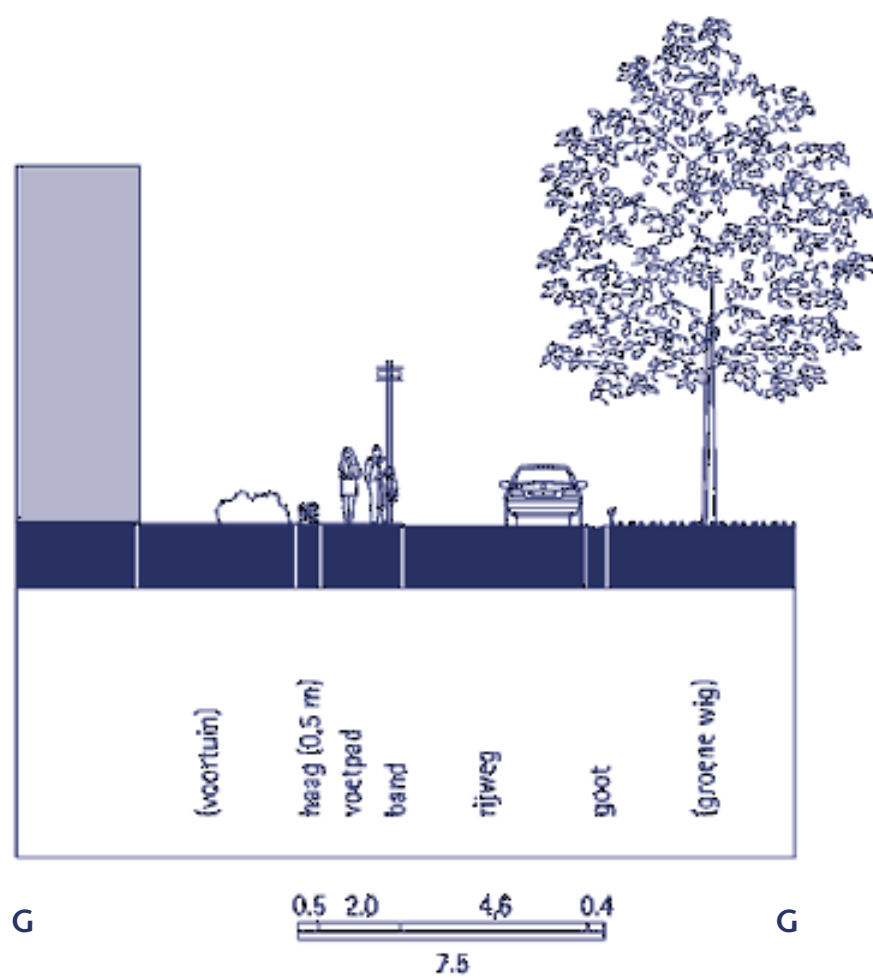


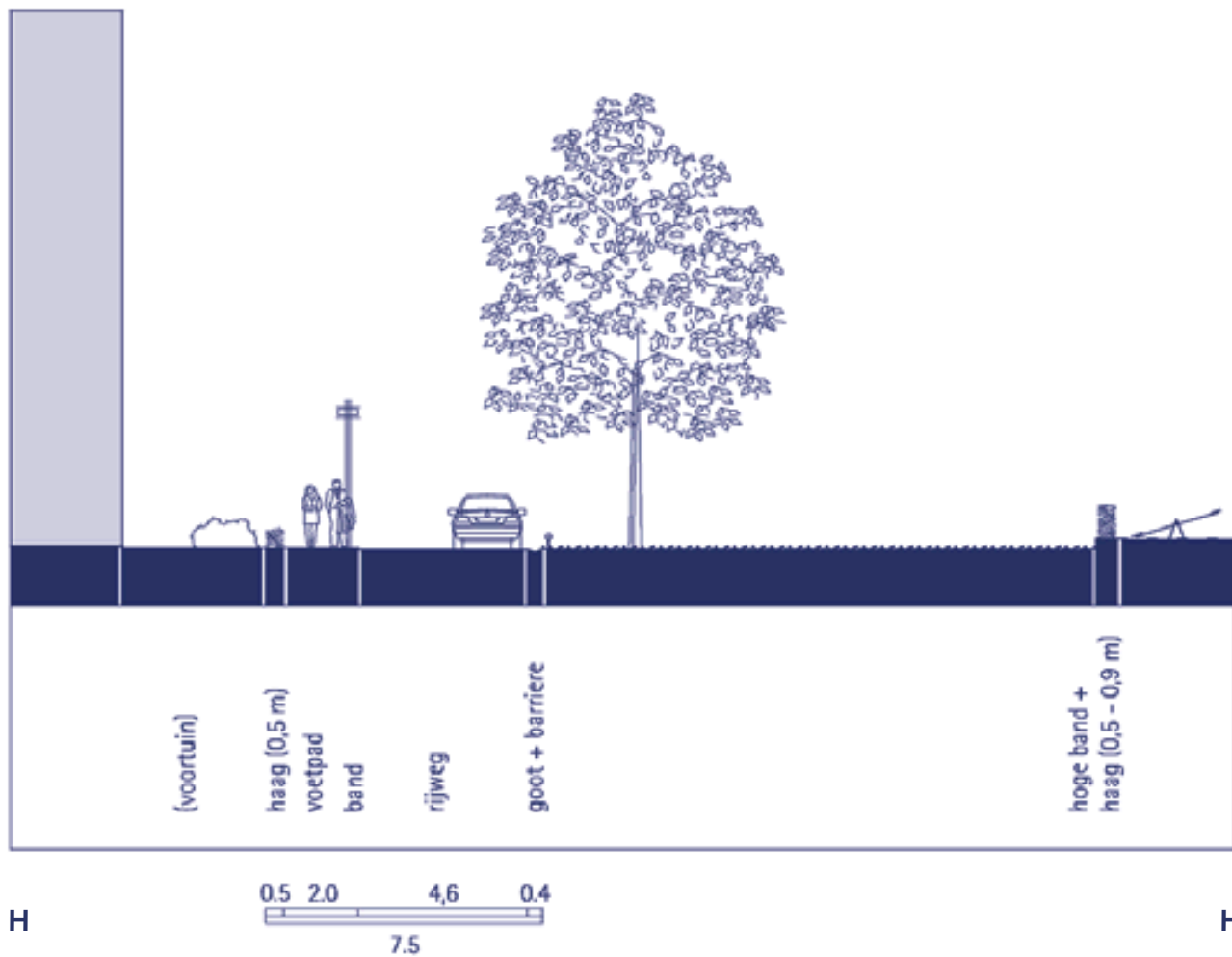


D



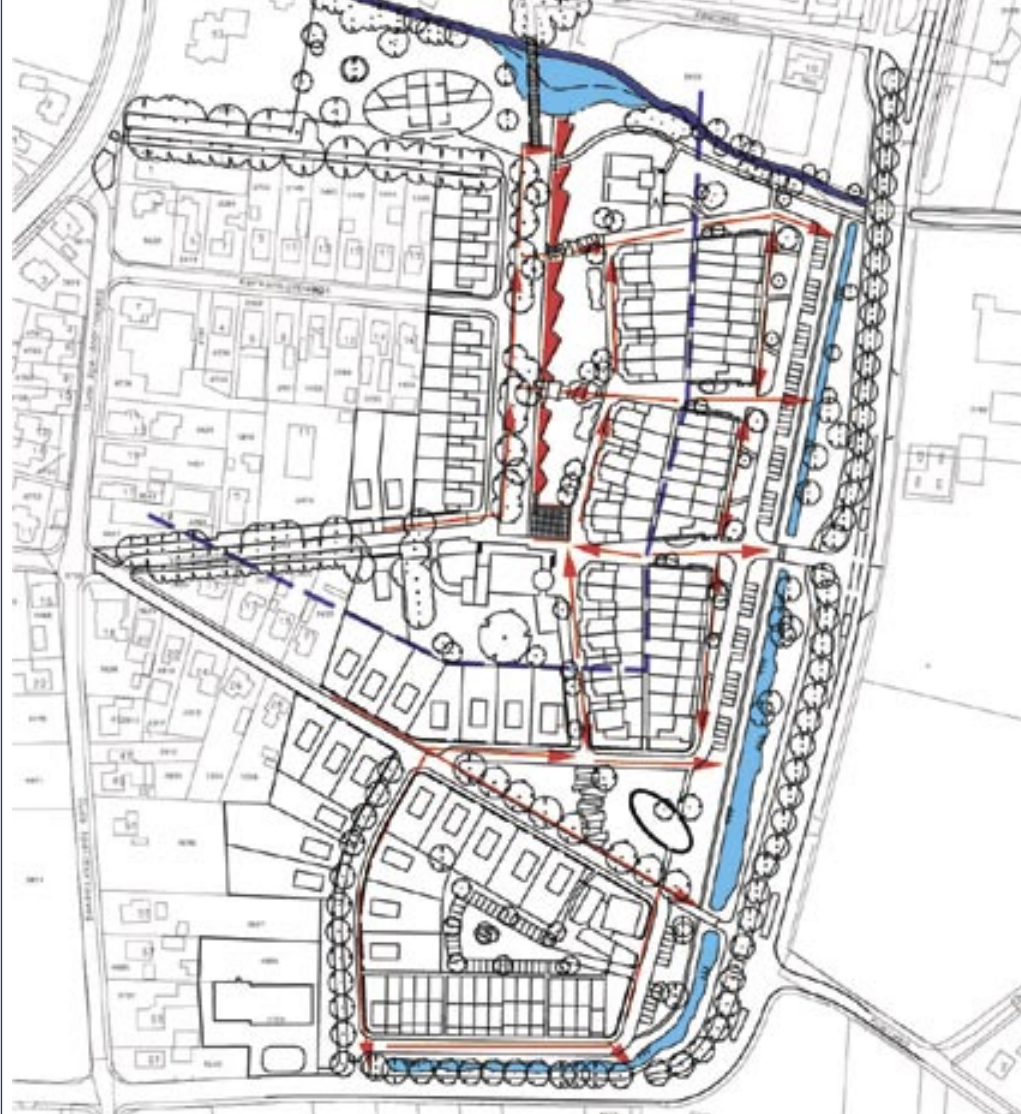
E





afwatering

-  beek
-  wadi's
-  goten



bomen

-  bestaande bomen
-  nieuwe bomen



Facetten openbare ruimte

Waterhuishouding

Duurzaam stedelijk waterbeheer betekent dat schoon regenwater zo mogelijk wordt afgekoppeld en wordt geïnfiltreerd in de bodem. In natte perioden is vertraagde afvoer via de bodem naar oppervlaktewater mogelijk. Het regenwater stroomt van verharde oppervlakken via molgoten op het maaiveld naar twee infiltratievoorzieningen: een voor het noordelijke deel en een voor het zuidelijke deel. Deze worden vormgegeven als plas-drasgebieden. Al het regenwater komt uiteindelijk uit op de Dorpsche Beek. In overleg met het Waterschap Veluwe is de maximale hoeveelheid waterberging vastgesteld. Door adviesbureau Tauw is een waterstructuurplan opgesteld (14/8/2001). Berekend is de hoeveelheid water die geborgen moet kunnen worden: de noodzakelijke capaciteit van de infiltratievoorzieningen is 310 m³ resp. 556 m³. Het totaal oppervlak van de infiltratievoorzieningen in het plan is ruim 2300m². Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt aan de molgoten bijzondere aandacht besteed. In de hof langs de bomenlaan wordt een goot als specifiek element vormgegeven. Deze basaltgoot komt uit in een van de infiltratiegebieden (tegen de Dorpsche beek aan).

Bomen

Lijnvormige beplantingen zijn essentieel voor de hoofdstructuur van het plan. De lanen zijn typisch voor de landschapstructuur voor dit gebied. De oude oprijlaan en de laan van de Vulcanusweg worden verbonden door een nieuwe laan op de centrale as in de hof. Deze lanen bestaan uit een diversiteit van soorten in een discontinue patroon in twee rijen. De oorspronkelijke bomenrij van de Manegeweg wordt 'hersteld' door nieuwe aanplant. De bomenrij langs de Laan van Fasna wordt in het zuidelijk deel gecompleteerd. Naast bomenrijen worden op verschillende plaatsen in het plan solitaire bomen en boomgroepen opgenomen. De bestaande bomen zijn van grote waarde voor de groenstructuur en ze geven de nieuwbouwwijk direct een gezicht. Waar mogelijk worden deze dan ook gehandhaafd. De bomen langs de Dorpsche beek, de oude oprijlaan en de Vulcanus-weg zijn structurerend voor het plan - deze blijven behouden. Enkele bomen langs de Manege-weg worden opgenomen in een nieuwe bomenrij.

recreatie

- promenade
- watergoot
- s speeltuin
- speelveld
- viziers



autoverkeer



Recreatie

De hof en de groene wig zijn groengebieden waarin aanleiding voor spel en verpozing centraal staat. Onder de bomen van het laantje in de hof zijn banken in een strook halfverharding gesitueerd met uitzicht op de gazons en de bijzondere beplanting aan de oostzijde. In de groene wig wordt een speelvoorziening voor kinderen opgenomen.

De speeltoestellen staan in een ellips van halfverharding, een soort licht verhoogd eiland dat is gescheiden van haar omgeving door een hoge band met daarop een haag. Het speeleiland biedt daarnaast ook zitgelegenheid. Het gras van de groene wig en de hof is geschikt voor informeel recreatief gebruik; de afwatering dient goed te zijn. De kleine vizijs kunnen als speelpleintjes fungeren. Hiertoe kunnen bijvoorbeeld in de verharding 'knikkerputjes' opgenomen worden.

Autoverkeer

De ontsluitingsstructuur is zodanig opgezet dat een driedeling in het gebied ontstaat. De entree aan de Laan van Fasna ontsluit het oostelijk deel van het plan. Zuidelijk aan de Laan van Fasna wordt een entree gesitueerd waarop het zuidelijk deel is aangesloten. Het westelijk deel van het plan is via twee straten aangesloten op de Oude Apeldoornseweg. Het gehele plangebied wordt ingericht als 30km gebied.

Door ook de Kerkenkampweg te gebruiken als ontsluitingsweg ontstaat aan de westzijde van het plan een logische route die uitsluitend gebruikt zal worden voor bestemmingsverkeer. Op deze wijze wordt het bestaande woongebied, tussen de Oude Apeldoornseweg en het plan, ook betrokken op de centrale groenzone.

parkeren

-  op eigen terrein parkeren
-  gebouwd parkeren
-  parkeren in openbaar gebied



langzaam verkeer



Parkeren

Voor de woningen in de rij langs de Laan van Fasna en voor bezoekers wordt voorzien in parkeren in het openbaar gebied. Het gaat in totaal om 101 parkeerplaatsen (67 in vakken langs de Laan van Fasna, 30 in de parkeerkoffer, 4 bij de patiowoningen). De parkeerkoffer is in 5 segmenten opgedeeld, met het oog op de veiligheid (politiekeurmerk). De overige woningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein (totaal 59 parkeerplaatsen). Onder twee van de drie appartementengebouwen wordt een gebouwde parkeervoorziening opgenomen (totaal 28 parkeerplaatsen; half verdiept). De gemeentelijke parkeernorm - conform Model-bouwverordening van de gemeente Epe - is gedifferentieerd naar woninggrootte. Uitgangspunt hierbij is de realisatie van 1 tot 1,5 parkeerplaatsen per woning. Met het aantal parkeerplaatsen in het plangebied wordt ruimschoots aan de gemeentelijke bouwverordening voldaan.

Langzaam verkeer

Een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer is het uitgangspunt: wandelaar en fietser krijgen ruim baan in het plan. Zo wordt langs de Dorpsche Beek een wandelpad opgenomen in aansluiting op het wandelpad op het oude spoortracé langs de westzijde van het plan. En in het verlengde van de hof wordt een brug over de Dorpsche beek voorgesteld, waarmee een extra verbinding richting het centrum van Vaassen ontstaat. De achterpaden in het plan lopen niet door, met het oog op de veiligheid (politiekeurmerk). De achterpaden zijn dus geen onderdeel van het openbaar netwerk voor langzaam verkeer, maar vormen echt alleen de (gemeenschappelijke) toegang tot de achtertuinen/achteringen (6 - 9 woningen).

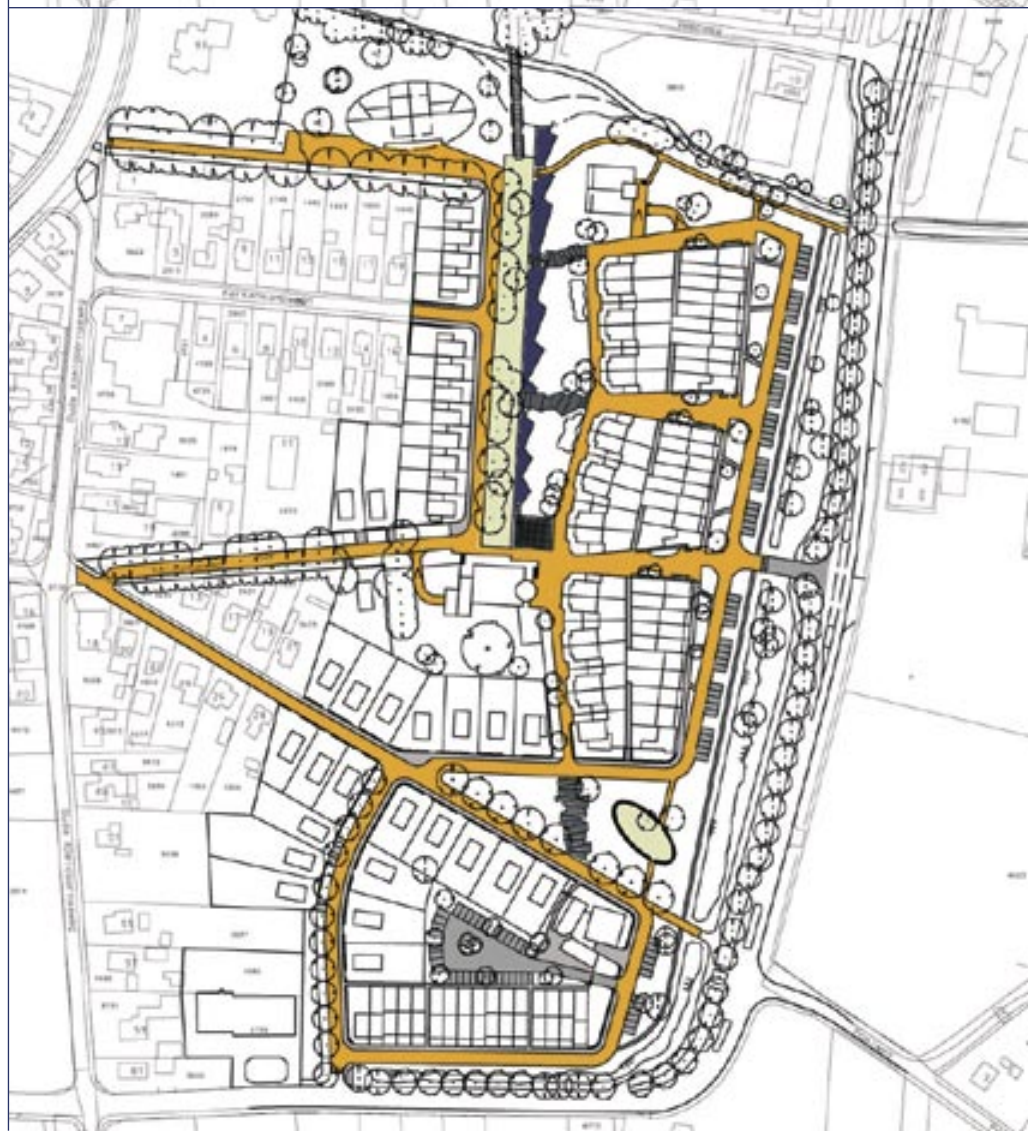
verlichting

-  paaltoparmatuur
-  parkverlichting / uplight
-  achterpadenverlichting



verharding

-  gebakken klinkers (df)
-  betonverharding
-  natuur-/hardsteen
-  basaltkeien
-  gravier d'or



Verlichting

Voor de verlichting wordt in principe gebruik gemaakt van masten (paaltop), plaatselijk aangevuld (hof, speeleiland) met parkverlichting uplights. De achterpaden worden vanuit de woonstraten/-paden aangelicht en daarnaast met verlichting bevestigd aan de bergingen. De verlichting wordt aangebracht door de ontwikkelaar en is geregeld via een private overeenkomst, waar-door handhaving kan worden afgedwongen. Met het oog op de veiligheid (Politiekeurmerk) is ook de parkeerkamer voorzien van straatlantaarns.

Verharding

In het gebied worden verschillende verhardingsmaterialen voorgesteld. Dit draagt bij aan het verschil in sfeer tussen de verschillende buurten (hof, laan en dorp). Ook wordt met de verschillende materialen aangesloten bij de verkeersfunctie. De woonpaden, waar auto, fietser en wandelaar worden gemengd, zijn geheel uitgevoerd in gebakken klinkers (df). In de woonstraten bestaat de rijweg uit gebakken klinkers (df); de stoep wordt uitgevoerd in kleinformat betontegels (15x15, max. 20x20 / donker grijs). De overgang tussen stoep en rijloper wordt gevormd door een rws-band (16cm hoog). Voorgesteld wordt de parkeerplaatsen langs de laan van Fasna uit te voeren in grasbetonstenen, in verband met de gewenste waterinfiltratie.

weg verkeerslawaaai
(bron: LBP, 3 maart 2002)



industrie lawaaihinder
(bron: LBP, 3 maart 2002)



Wegverkeerslawaaï

Uit onderzoek is gebleken dat de toekomstige verkeersgeluidsbelasting van de Laan van Fasna de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zal overschrijden. De woningen aan de Laan van Fasna in het oostelijk deel van het plangebied zullen worden belast met max. 51 dB(A), de woningen aan de zuidzijde van het plangebied met max. 56 dB(A) en 53 dB(A) nadat de Laan van Fasna plaatselijk wordt voorzien van Zeer Stil Asphalt. Door het toepassen van een gesloten verkaveling en door de woningen aan de Laan van Fasna uit te voeren met 'dove gevels' aan de voorzijde kan ontheffing worden verleend conform de Wet Geluidhinder. De verblijfs- en buitenruimtes zullen gelegen zijn aan de geluidsluwe van de woning. Door gedeeltelijke vervanging van het huidige wegdek van de Laan van Fasna door ZSA wordt de geluidemissie teruggebracht.

Voor de uitgebreide meetresultaten en conclusies wordt verwezen naar het geluidtechnisch onderzoek van LBP van 4 maart 2002.

Industrielawaaihinder

1. Aan het bedrijf Buitenhuis is een milieuvergunning verleend, met een max. geluidniveau van 50 dB(A) met een incidentele belasting tot 70dB(A). Bij realisatie van nieuwbouw worden bouwkundige voorzieningen getroffen. Binnen een straal van 50 m bevinden zich de zij- en achtergevel van de 'villa' en de zijgevel van een rijwoning. Door toepassing van dove gevels en hoge tuinmuren wordt de leefbaarheid gegarandeerd.
2. Uit onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de nieuwbouw een geluidsbelasting van 53 dB(A) van Autobedrijf Klink te verwachten is. Daarnaast bedraagt het maximale geluidniveau 65 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Aan de gevels van de woningen in de nabijheid van het autobedrijf zullen dan ook geen verblijfs- en buitenruimtes worden gesitueerd. De tuinen zijn aan de geluidsluwe zijde geprojecteerd.
3. Er bevinden zich geen nieuwbouwwoningen binnen een straal van 30m van Drukkerij Vos; de bedrijvigheid vormt dus geen beperking.
4. Door dat de showrooms van autobedrijf Favoriet de geluidsbelastende activiteiten afschermen, vormt deze geen beperking.

Overzichtsschema inrichting openbare ruimte

Buitenruimte	Opgaande beplanting
<i>De landschappelijke rand:</i>	
- beek	- gemengde beplanting van bomen en struweel langs beek handhaven.
- viziers (incl. wig)	- in de kleine viziers staan gezien de beperkte maat en de gewenste vizierwerking slechts enkele kleine bomen (berken). Tegen de zijgevels staan brede, lage hagen. - in de grootste van de vier, de groene wig, is wel plaats voor enkele grote bomen, zowel langs als in de ruimte - langs de groene wig lopen woonstraten. De overgang tussen straat en tuin wordt gevormd door een lage haag (bijv. haagbeuk/beuk). Het groene middendeel is van de straat gescheiden door een stalen barrier.
- laan	- de Laan van Fasna is reeds ingeplant met laanbeplanting (gevarieerd, vnl. eik). - de gemengde beplanting van bomen en struweel langs het olifantspaadje dient als groene rand gehandhaafd te blijven, behalve ter plaatse van de groene wig.
<i>De binnenwereld:</i>	
- hof	- de hof wordt gekenmerkt door twee lange zijdes. Aan de westzijde wordt de ruimte begeleidt door een informele laan van grote (laan)bomen. Gemengde soorten: bijv. linde, kastanje, eik, (rode) beuk. - aan de oostzijde staan enkele losse bomen en boomgroepen, echte parkbomen met sierwaarde door bloei, herfstkleur, enzovoorts; bijv. magnolia, krentenboompje. Voorts kan dit aangevuld worden met heestergroepen, bijv. rododendrons
- tuin	n.v.t. (beschrijving valt buiten dit kader) De inrichting van de tuin dient in overleg met de toekomstige bewoners plaats te vinden.
- parkeerkamer	- de parkeerkamer krijgt een groene uitstraling door de (verspreide) plaatsing van enkele bomen en de bodembedekkers.
<i>De straatjes en paden:</i>	
- woonstraatjes	- de woonstraatjes worden soms met, soms zonder straatbomen uitgevoerd, afhankelijk van de ruimte. De privé-tuinen zorgen echter altijd voor een groen beeld..
- achterpaden	- in de achterpaden staat geen beplanting.



Maaiveldinrichting	Bijzondere elementen
- het maaiveld van de beekzone kent een zacht karakter, met bloemrijk grasland, moeras/plas-dras vegetatie en water.	- op één plek kan de beek met een mooie, platte brug worden overgestoken. Toe te passen materialen: hout en rvs/alu. - in de zone van de beek wordt terughoudend met verlichting omgegaan (i.v.m. ecologische waarde van de beekzone)
- het maaiveld van de vizijs dient rustig te zijn en een open karakter te hebben, verwijzend naar het veld. Voorgesteld wordt de kleine vizijs, te bestraten met (bruin)rode gebakken klinkers (df). In de bestrating zijn enkele ellipsvormige vormen uitgespaard, waarin – in een donker grijze, hoge band – de bomen staan. Het maaiveld van de groene wig is anders; hier vormt het gras de hoofdmoot. Op de grens van de woonstraatjes en het grasveld ligt een goot (0,4m.), met een barriër.	- in de groene wig is plaats voor een ellipsvormige speelplek (gravier d'or). Deze wordt licht verhoogd aangelegd, opgesloten in een verhoogde band. In aansluiting op de speelplek wordt bijzondere verlichting (parkverlichting/ uplights) en bankjes en prullenbakken voorgesteld. Voor de speeltoestellen wordt gedacht aan robuuste elementen (rvs) die tot een bepaalde configuratie gevormd kunnen worden. De verhoogde speelplek is omzoomd met een haag.
- het maaiveld van de laan heeft een rustig karakter, met gras, beplanting en water als hoofdelementen. De laan zelf is uitgevoerd in asfalt, de parallelweg heeft een klinkerbestrating. De parkeerplaatsen langs de parallelweg zijn uitgevoerd in grasbetonelementen (60x40).	- n.v.t.
- de woonpaden langs de hof zijn van gebakken klinkers (df). De grens met de tuinen wordt gevormd door een bakstenen muurtje, bij de overgang met het groene middendeel is dit een goot met stalen barriër (oostzijde) of hoge band (westzijde). - in het midden ligt een grasveld, met aan de westzijde, langs de bomenrij, een brede goot die naar de beek leidt. De goot is uitgevoerd in grijszwarte basaltkeien in een bedding van beton. - tussen de goot en de bomenrij ligt een promenade, uitgevoerd als een strook gravier d'or, tussen hoge banden. De twee doorsteken zijn uitgevoerd als platen van natuursteen (donker grijs).	- de promenade wordt geflankeerd door enkele parkbanken en afvalbakken. Daarnaast wordt hier bijzondere verlichting voorgesteld: parkverlichting en uplights. Materiaal: rvs, in combinatie met hout. Kleur: blank. - aan de hoge kant van de hof ligt een watertafel, uitgevoerd in een combinatie van natuursteen en beton. Deze wordt verlevendigd door spuwertjes, die de beelden belevingswaarde van de hof verder versterken. Rondom de watertafel ligt ene goot, die tevens een rol speelt in de afvoer van oppervlaktewater vanaf de omliggende woonstraten en gebouwen.
- de tuin is gescheiden van het openbaar gebied door een gemetselde bakstenen muur, met daarin uitsparingen als 'kijkgaten'.	n.v.t. (beschrijving valt buiten dit kader)
- voor de inrichting van de parkeerkamer kan met de standaardmaterialen worden volstaan (grijze betonelementen).	- de parkeerkamer wordt aan de zijde van de groene wig en van de laan van Fasna begrensd door een stalen hek. De verlichting is standaard (met paaltop).
- de rijweg is uitgevoerd in gebakken klinkers (df); de stoep is uitgevoerd in betontegels (15x15cm, max. 20x20) en betonbanden (hardsteenkleur: donker grijs). - de achterpaden zijn uitgevoerd in betonnen tegels (20x20), in een open, ½ versprongen verband.	- n.v.t. (standaard verlichting met paaltop) - de achterpaden worden aangelicht vanuit de woonstraatjes en vanaf de bergingen.





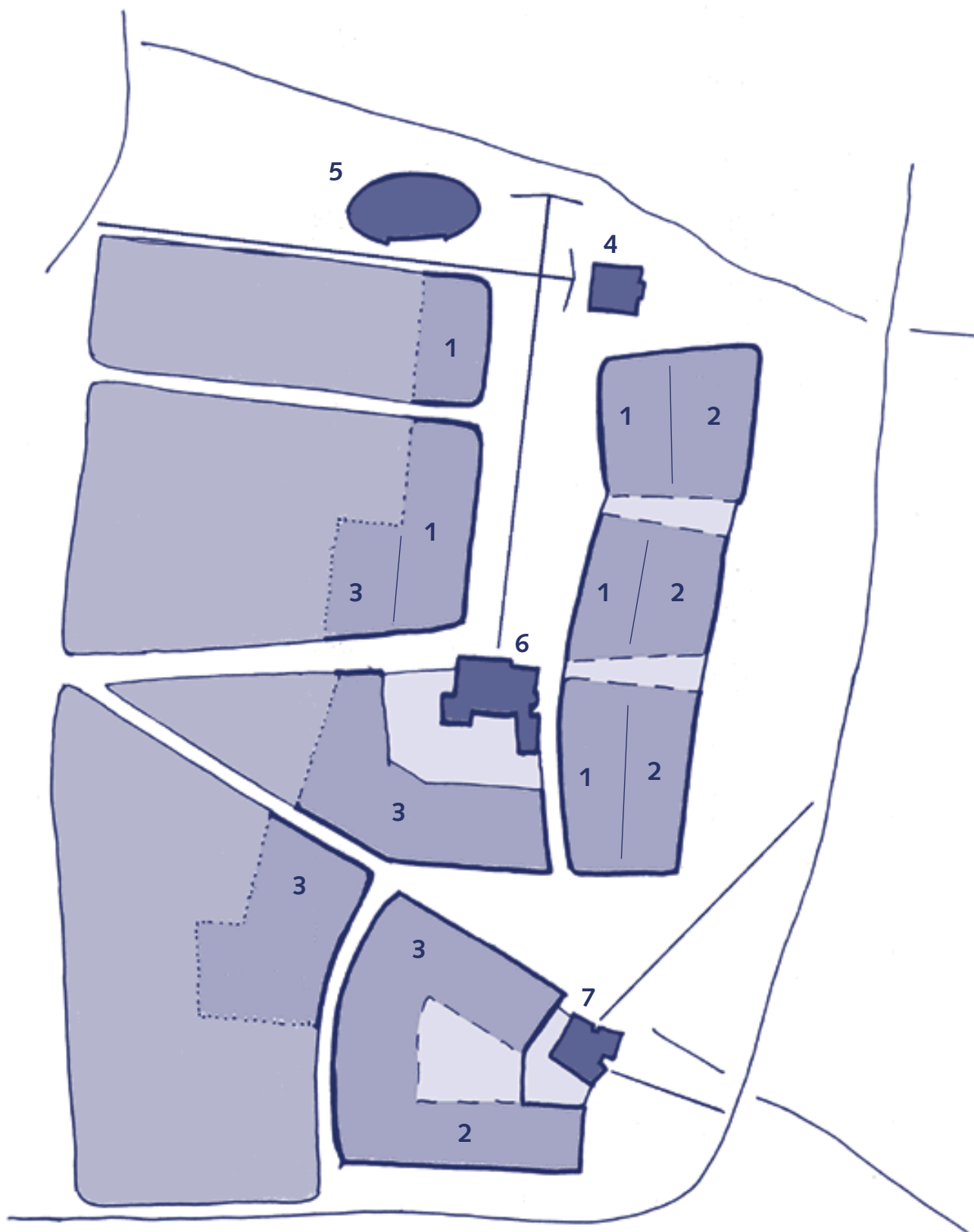
6. Bebouwing

Hoofdopzet

In het stedenbouwkundig plan voor het Vulcanusterrein worden twee typen gebouwen gebruikt om het beoogde effect van een aantrekkelijke en gevarieerde woonwijk te bereiken. Aan de ene kant zijn dit losse/losstaande - of hiernaar refererende - woningen. Het gaat om grondgebonden woningen met een kap, een tuin voor en een tuin achter en de auto op eigen terrein of anders voor de deur. Deze gebouwen vormen samen de buurtjes, die het grootste deel van het plan beslaan. In de buurtjes wordt de bestaande bebouwing van Vaassen op een natuurlijke wijze opgenomen.

Tegenover de vrij traditionele buurtjes staan de bakens, die een veel moderner uitspraking hebben. Dit zijn markante, in hoge mate op zichzelf staande gebouwen. Deze gebouwen hebben een sterke uitstraling, een alzijdige oriëntatie en staan vrij in/aan de openbare ruimte. Samen vormen deze gebouwen een ensemble, ze vertellen een verhaal. Lopend door het plangebied vormen de bakens een reeks - ze verschaffen de bezoeker een steeds wisselend perspectief en geleiden deze door het gebied. De bakens zijn op strategische plaatsen aan de openbare ruimte gesitueerd en bepalen daarmee in hoge mate het beeld van de nieuwe wijk. Overigens geldt voor alle bebouwing, bakens en buurten, dat deze zich altijd op de openbare ruimte richt.

Elke woning heeft een uitzicht op (openbaar/-collectief) groen, minimaal aan een zijde, vaak echter aan meer zijdes. De wijze waarop de woningen aan de openbare ruimte staan verschilt daarin echter behoorlijk: de woningen aan de hof en langs de laan zijn heel erg aanwezig, de woningen in het dorp liggen veel meer terug op de kavel, en zijn daardoor veel minder aanwezig in het beeld.



hoofdpzet: bakens en buurtjes

de buurtjes: 1. de hof
2. de laan
3. het dorp

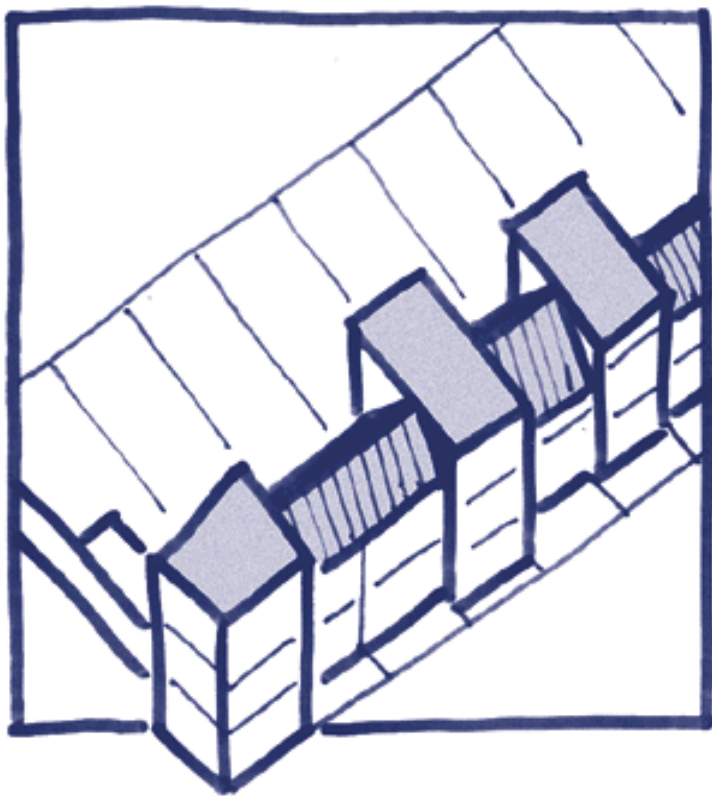
de bakens: 4. de villa
5. de patiowoningen
6. de buitenplaats
7. het bastion

Thematisering

Ieder themagebied krijgt vervolgens een specifieke sfeer, identiteit en eigenheid in de architectonische uitwerking, zowel de buurtjes als de bakens worden onderling gedifferentieerd/gethematiseerd. De buurtjes langs de Laan krijgen bijvoorbeeld een stadsere uitstraling dan de buurtjes rond de groene wig, het Dorp. Bij deze differentiatie worden de volgende middelen ingezet:

- *Bouwmassa:*
 - geleding hoofdbouw / - aanbouwen en bijgebouwen
 - bouwhoogtes en dakvormen
 - accenten: zoals erkers en uitbouwen.Op verschillende plekken in het plangebied zijn hoeken die vragen om een bijzondere oplossing. Te denken valt hierbij aan erkers, uitbouwen, bijzondere kapvormen én een dubbele oriëntatie.
- *Positie op de kavel:*
 - rooilijnen
 - overgang openbaar - privé. Op twee manieren wordt in het plangebied de overgang vormgegeven tussen kavels en openbaar gebied: met natuurlijke middelen en met gebouwde middelen. De natuurlijke middelen (hagen) worden toegepast als overgangen van landelijk gebied naar dorp. De gebouwde afscheidingen geven een stevig kader aan de woningen erachter. Deze overgangen zijn onderdeel van de architectonische opgave. Er dient één verhaal verteld te worden.
- *Architectonische thematiek:*
 - kleuren en materialen (gevels en dak)In de architectonische thematiek gaat het in hoofdzaak om twee sferen. De themagebieden Laan, Hof en Dorp sluiten qua thematiek nauw aan bij de contextualistische architectuur van het dorp Vaassen; het themagebied Bakens wordt gekenmerkt door een contrasterende architectuurstijl in de vorm van een modernistisch vocabulaire.

In dit stedenbouwkundig plan worden bewust nog niet alles vastgelegd; immers pas over ruim een jaar zullen architecten met de uitwerking aan de gang gaan. Nadere precisering van het gedachtengoed van dit stedenbouwkundig plan (kleur, materiaalgebruik e.d.) zal dan plaats moeten vinden. Dit kan in de vorm van een bijlage over de beeldkwaliteit maar ook in de vorm van stedenbouwkundige supervisie.



Schema ruimtelijke opbouw: de laan

Blokken	Hoofdbouw	Doorsnede
• Programma: rijenwoningen • Aantal: 28 stuks 	• Voorgevelrooilijn: tussen 0,5 - 2,0 m. • Voorgevelrooilijn verspringt op de overgang van het ene naar het andere cluster (in een willekeurige volgorde). Op de hoek is steeds sprake van een duidelijk geprononceerde verspringing: afstand is hier minimaal 50 cm. • Entree: in voorgevel, m.u.v. de twee woningen aan de noordzijde van de twee speelpleintjes (daar in zijgevel)	• Maximaal 2,5 lagen met kap of 3 lagen plat afgedekt (plat dak) • Verdiepingshoogte beganegrond 2.90 m. bruto
• Programma: rijenwoningen • Aantal: 16 stuks 	• Voorgevelrooilijn: tussen 3 - 4 m. (geeft ruimte voor een grote voortuin) • Voorgevelrooilijn verspringt op de overgang van het ene naar het andere cluster (in een willekeurige volgorde). Op de hoek is steeds sprake van een duidelijk geprononceerde verspringing: afstand is hier minimaal 50 cm. • Entree: in voorgevel	• Maximaal 2,5 lagen met kap of 3 lagen plat afgedekt

Beschrijving per onderdeel

Hieronder worden de regels die gesteld worden ten aanzien van de (beeld)kwaliteit van de bebouwing per themagebied langs gelopen.

Voor de duidelijkheid zijn de ontwerp spelregels die van belang zijn bij de toekomstige uitwerking door de geselecteerde architect(en) in een apart schematisch overzicht geordend.

De Laan

De thema's van de laan zijn 'diversiteit' en 'identiteit' oftewel: 'eenheid in verscheidenheid'.

Als presentatie van het plangebied naar buiten toe wordt een rijkdom aan beeldelementen nagestreefd in een aaneengesloten, verspringende gevelrij.

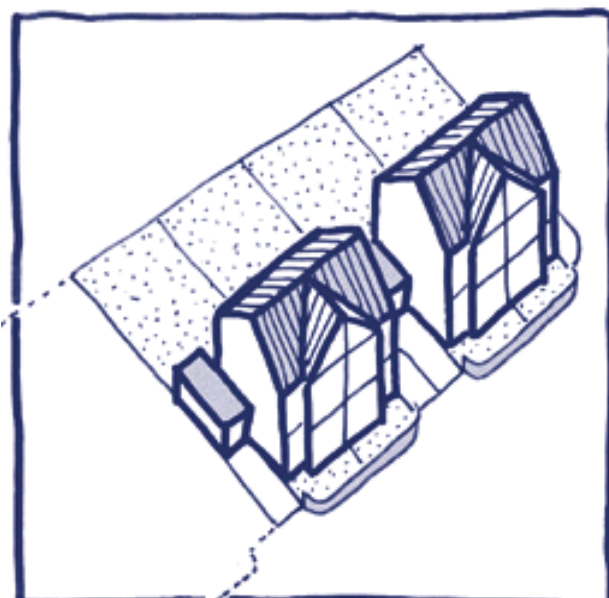
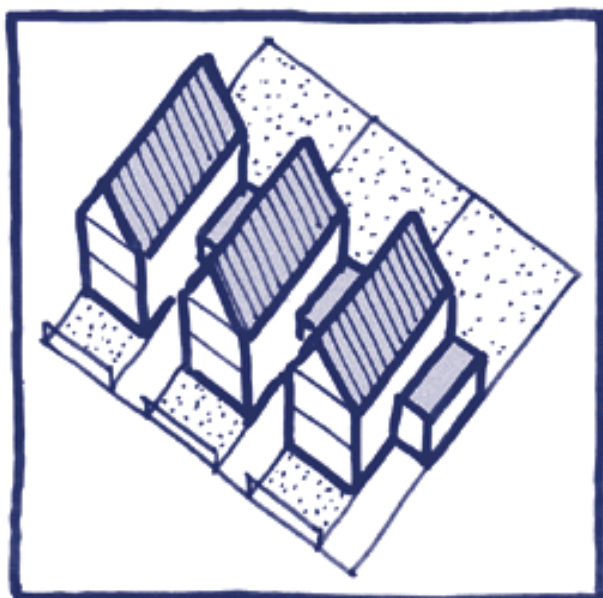
De wand aan de Laan van Fasna bestaat uit clusters, zogenaamde 'huizen', met elk een herkenbaar beeld. De clusters worden opgebouwd uit één of meerdere woningen (maximum aantal woningen per cluster is afhankelijk van de plek).

Gestreefd wordt naar een grote diversiteit: in maat (breedte) en gevelopbouw, in architectuur en stijl, in opbouw (met een maximum van drie lagen), in rooilijnen (per cluster ten opzichte van elkaar verspringend), in verticale geleding van de gevel (= enige overeenkomst tussen alle verschillen) en in kleur en materiaal.

Op detailniveau geldt dat gestreefd wordt naar diversiteit in toegevoegde bebouwingselementen en details (door toepassing van erkers, bloemkozijnen, balkons, luifels, uitbouwen, loggia's, kroonlijsten).

Op de hoek van de rij woningen met de viziers wordt steeds een bijzondere oplossing voorgesteld, door de huizen te richten op de openbare ruimte, bijvoorbeeld met een erker. In twee gevallen wordt voorgesteld aan deze (zij)kant de voordeur te situeren. Tussen woning (woonkamer) en openbare ruimte (speelpleintje) zit ruimte voor een goede overgang in de vorm van beplanting - bijvoorbeeld een blokhaag.

Gevel	Dak	Openbaar-privé
• Per cluster dient een "unieke" gevelindeling te worden ontworpen • Verspringingen in de voorgevelrooilijn maken de gevelrij als geheel interessant door de schaduwwerking en de diepte • Gelaagdheid op woningniveau aanbrengen bijvoorbeeld door diepe negge's, erkers, bloemkozijnen enz. • Diversiteit aan beeldelementen	• Langskap of dwarskap • Vorm is vrij • Daklijsten vormen de beëindiging van de gevel	• Soort afscheiding is vrij.
	• Langskap • Vorm is vrij	• Voortuinen: lage muurtjes • kopgevel blok 18 en blok 19 is een stalen hekwerk van circa 2,0 m. hoog opgenomen. Deze is onderdeel van de architectonische opgave.



Schema ruimtelijke opbouw geschakeld vrijstaand en twee onder één kap woningen

Blokken	Hoofdbouw/aanbouw	Doorsnede
• Programma: vrije sector eengezinswoningen • Aantal: 12 stuks 	• Rooilijn: voorgevel 4 m. • Breedte: 6 m. • Twee lagen met dwarskap • Entree: in zijgevel • Garage als schakel tussen twee hoofdbouwen, rooilijn 5 m. achter de voorgevel van de hoofdbouw	• Hoofdbouw: twee lagen met kap haaks op de voorgevel • Aanbouw: één laag, plat afgedekt
• Programma: twee-onder-een-kapwoningen • Aantal: 19 stuks 	Hoofdbouw: • Rooilijn: 3 m. • Breedte: 6 m. • Twee lagen met langskap • Entree: in de zijgevel • de hoofdbouw in 2 lagen met dwarskap, ca. 1m. uitspringend 90,6-1,2m.) • Garage als schakel tussen de hoofdbouwen, rooilijn 5 m. achter de voorgevel van de hoofdbouw	• Hoofdbouw: twee lagen met kap evenwijdig aan de voorgevel • Uitbouw: twee lagen met kap haaks op de voorgevel • Aanbouw: één laag, plat afgedekt

De Hof

De hof kent een duidelijke opzet: de gebouwen staan rondom een langgerekte groene ruimte gegroepeerd. De hof wordt aan de lange zijden begrensd door rijen individuele of geschakelde bebouwing (via de garages). Op de kop van de hof, aan de zuidkant, staat de buitenplaats (zie hierna onder 'de bakens'). De bebouwing in de twee lange wanden vormen een soort begeleiding van de ruimte, ze kaderen het zicht op de buitenplaats in. De sfeer van de hof is intiem en besloten: de hof biedt een veilige plaats in en aan het groen. Bebouwing en openbare ruimte zijn sterk op elkaar betrokken. Om een goede overgang tussen openbaar en privé te krijgen worden lage (gemetselde) tuinmuurtjes voorgesteld.

Gestreefd wordt naar een sterk repeterend beeld van dezelfde volumes, aan beide lange zijdes. Beide bebouwingstypes (geschakeld vrijstaand en twee onder een kap) vormen duidelijk één familie. Dit zit hem voornamelijk in de topgevel,

die voor beide types vrijwel gelijk is. Daarin zit de samenhang in de architectonische expressie. De topgevel is primair, de rest (aanbouw/garage) is secundair.

Op detailniveau geldt een variëteit van kleinschalige toevoegingen als bloemkozijnen en erkers als uitgangspunt. De gevel is manifest aanwezig in de hof. De rijzigheid van de voorgevel komt tot uitdrukking als topgevel. Daarmee wordt de ruimte van de hof sterk begrensd.

De bebouwing langs de oostzijde, met geschakelde 2-onder-1-kapwoningen loopt door langs de buitenplaats tot aan de groene wig. Op de hoek met de groene wig wordt een bijzondere woning voorgesteld. deze woning kent een dubbele oriëntatie. Daarnaast heeft deze woning een afwijkend volume en is daarmee bijzonder geschikt als praktijkwoning of als woning met atelierruimte.

Gevel	Dak	Openbaar-privé
• Massa waaruit openingen zijn gespaard • Het profiel van de voorgevel vormt een belangrijke karakteristiek • Er dient samenhang te zijn in de architectuur tussen de diverse blokken. Deze samenhang zit m.n in de topgevel: sterk beeld (overheersend in beeldkwaliteit)	• Zadelkap • Noklijn haaks op voorgevel • Dakhelling min. 40 graden	• Voortuinen: lage muurtjes • De tuinmuren (zijkant) zijn onderdeel van de architectonische opgave!
	• Zadelkap, dakhelling 40 graden min. • Noklijn hoofdbouw 1 evenwijdig aan voorgevel • Noklijn hoofdbouw 2 haaks op voorgevel	• Voortuinen: lage muurtjes • Zijtuinen van eindwoningen: circa 2,0 m. hoog. De muren dienen in samenhang met de verbindingsmuren van blok11, 12 en 13 te worden ontworpen. • De tuinmuren zijn onderdeel van de architectonische opgave!



Schema ruimtelijke opbouw: het dorp



Blokken	Hoofdbouw/bijgebouw	Doorsnede
• Programma: vrijstaande woningen • Aantal: totaal 24 stuks 	• Rooilijn: voorgevel: 4 - 6 m. zijgevel: aan één zijde 3 m. minimaal • Breedte: 6,0 - 8,0 m. • Entree: vrij (voorgevel of zijgevel) • Garages en andere bijgebouwen mogen vanaf 5 m. achter de voorgevel van de hoofdbouw worden geplaatst	• 1 of 2 lagen met kap

Het Dorp

Het dorp biedt plaats aan 'huiselijke' woningen in alle opzichten. De individuele woningen, aan alle zijden vrijstaand op een kavel, sluiten aan bij de typisch Vaassense bouwstijl en vormen zodoende een intermediair tussen bestaand en nieuw. De schaal en maat van de woningen zijn op elkaar afgestemd, de beeldmiddelen en details zijn divers. Er is veel variatie mogelijk in beeld (1, 1,5, 2 lagen met kap) maar ook in programma (seniorenwoningen, woon/werkcombinaties, eengezinswoning).

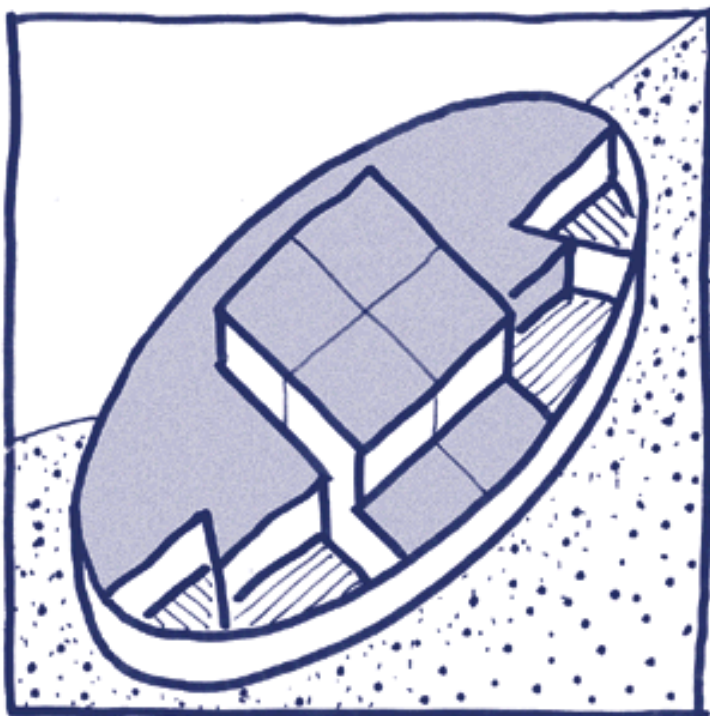
Een gemeenschappelijk kenmerk is het steile dak met riante overstekken rondom als uitdrukking van geborgenheid. De woningen hebben verder een enkelvoudig hoofdvolume en staan vrij op

het kavel, dat wil zeggen aan alle zijden omringd door tuin. De rooilijn kan variëren (4-6m.).

Garages en bijgebouwen moeten min. 5m. achter de voorgevel van de hoofdbouw worden geplaatst. Hierdoor is ook voor de garage altijd voldoende opstelruimte voor een auto. De garages zijn onderdeel van de architectuur. Dit betekent geen aparte dozen, maar kleine 'huizen' of garages als integraal onderdeel van de bouwmassa van het woonhuis.

Essentieel bij de ontwikkeling van het dorp is dat de toekomstige bewoners de mogelijkheid krijgen in hoge mate te participeren in het ontwerp van hun eigen woonplattegrond (indeling).

Gevel	Dak	Openbaar-privé
• Metselwerk • Plint in afwijkend metselwerk	• Diversiteit aan kapvormen: zadelpak, lessenaarskap, mansarde kap • Nokrichting haaks op voorgevel • Rondom overstekken van minimaal 30 cm. • Dakhelling minimaal 40 graden	• Lage hagen (behorende bij het openbare gebied) • Ter plaatse van voetpaden en opritten mag de haag over een lengte van respectievelijk 1,2 m. en 3,0 m. maximaal worden doorbroken • Voetpaden en opritten moeten gecombineerd worden bij kavels die aan één zijde aan het openbare gebied grenzen • Bij hoekkavels mag de oprit van een garage in de zijtuin liggen



Schema ruimtelijke opbouw: het patioblok

Blokken	Hoofdbouw/opbouwen	Doorsnede
• Programma: vrijstaande woningen • Aantal: totaal 24 stuks 	• De contour van de ellips-vorm is de rooijlijn • In totaal één of twee dakopbouwen als accenten, plat afgedekt: oppervlakte (per woning) maximaal 8 x 8 m.	• 1 laag • 1 of 2 gemeenschappelijke dakopbouwen in 1 laag, teruggelegen, plat afgedekt

Bakens

Patioblok

Het ovale patioblok is bijna letterlijk een eiland of woonenclave. Het voornamelijk 1-laagse gebouw is echt te gast in de groene ruimte aan de Dorpsche Beek. Het patioblok heeft een sterk introvert, in zich zelf gekeerd karakter. De privé buitenruimte heeft in het gebouw een plek gekregen. Hierdoor ligt het gebouw echt in de

openbare ruimte (geen privé tuinen tegen het openbaar gebied). De buitenwand wordt gematerialiseerd met 'natuurlijke' materialen, zoals keien en hout, zodat het haast als een kameleon opgaat in de omgeving.



Gevel	Dak
• De ellips is gematerialiseerd als één doorlopende wand waarin openingen zijn uitgespaard • Buitenzijde: "hard", donker • Binnenzijde: open, licht	• Plat dak



Schema ruimtelijke opbouw: de villa

Blok	Hoofdbouw	Aanbouwen
• Programma: appartementen • Aantal: 6 à 8 stuks 	• 3 lagen + terugliggende laag met penthouse • Entree aan de oostzijde van het gebouw	• Uitgebouwd entreevolume

Villa

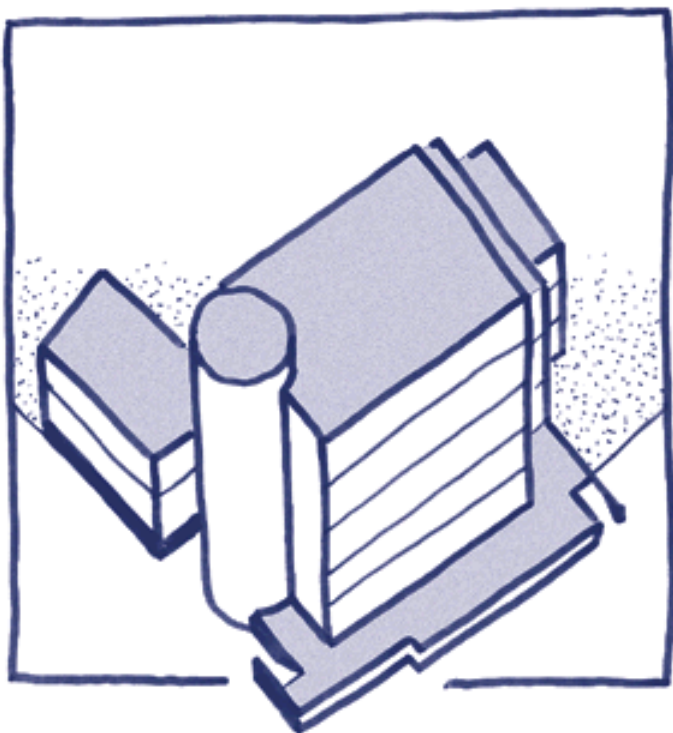
Op het einde van de bomenlaan stond ooit een (dokters)villa. De nieuwe villa is hiervan de moderne pendant. Als een geest uit het verleden doemt het op: Een stralend woongebouw in een modernistische architectuur (4 woonlagen).

De villa is door het formaat en afwerking een heel ander blok dan het nabijgelegen patioblok.

Waar het patioblok wat terzijden ligt en zich duidelijk voegt in haar omgeving, eist de villa duidelijk een plaats op, aan het einde van de as. Dit wordt nog eens vergroot door de iets verhoogde ligging (als gevolg van de verdiepte parkeerkelder onder het complex). De villa heeft een sterk extrovert karakter.

Overigens geldt ten aanzien van de overgang openbaar-privé hetzelfde: ook hier geen privé tuinen tegen het openbaar gebied. Het gebouw staat vrij in de ruimte.

Doorsnede	Gevel	Dak
• 3 lagen + terugliggende laag boven een halfverdiepte parkeerkelder • Het gebouw staat op een ca. 1,0 m. verhoogde plint (= dak parkeerkelderhellingbanen (tussen de straat en tussen het wandelpad) overbruggen dit hoogteverschil	• Het gebouw is alzijdig	• Plat afgedekt



Schema ruimtelijke opbouw: de buitenplaats

Blok	Hoofdbouw	Aanbouwen
• Programma: appartementen • Aantal: 12 à 19 stuks 	• Uitgangspunt is een sterke variatie in bouwvolumes, waarbij de (asymmetrische) opbouw van kasteel de Cannenburgh als referentie dient. • Minimaal 2, maximaal 5 lagen (evt. met dakopbouw/penthouse)	• De lifttorens vormen bijzondere verticale elementen in de (asymmetrische) compositie

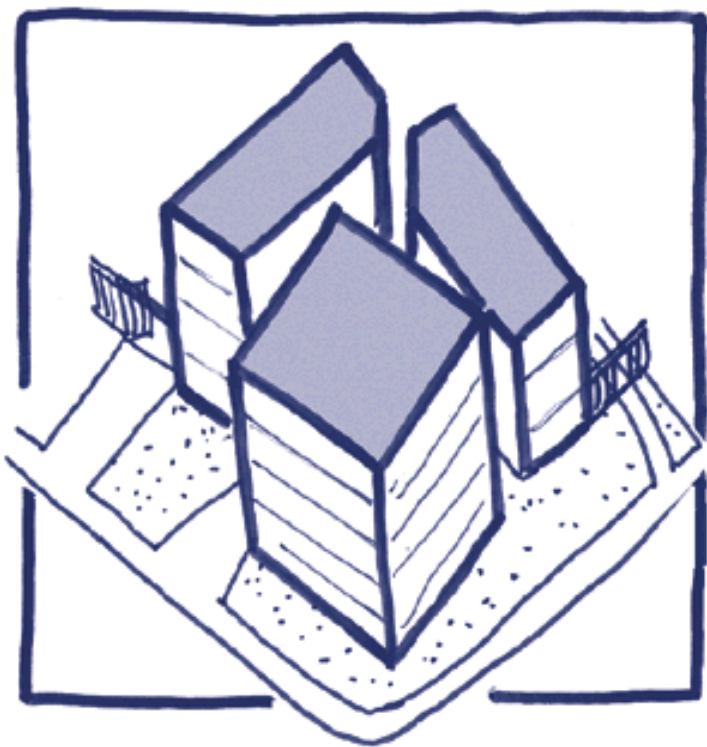
Buitenplaats

Kasteel de Cannenburgh dient als inspiratiebron voor dit gebouw aan het eind van het hof: de buitenplaats. Het gebouw (tot 5 woonlagen) is de blikvanger aan het eind van de hof.

Het appartementengebouw is een knipoog naar een feodaal kasteel in een nieuwbouwwijk. Het zal dus als altijd een kasteel in een modern jasje zijn. Dat is uitgangspunt in het ontwerp. De compositie van de volumes dient dynamiek en openheid uit te stralen.

Gedacht wordt aan een strak en oplichtend baken, met een grote transparantie en in ieder geval een asymmetrische opbouw. Het gebouw staat op een soort plint of bordes, dat wordt gevormd door de halfverdiepte parkeergarage die onder het complex een plek heeft gekregen. Gebouw, bordes en tuinmuur (die de collectieve tuin omsluit) dienen als een architectonische opgave uitgewerkt te worden.

Doorsnede	Gevel en dak	Openbaar-privé
• Het basement van het gebouwcomplex wordt gevormd door een halfverdiepte parkeerkelder • Het beganegrondniveau ligt 1 m. hoger t.o.v. maaiveld	• Kubistische massa-opbouw • Architectonisch beeld gecomponeerd in drie dimensies (stijl: Rossi, Grassi) • De verschillende volumes plat afdekken	• Het gebouw staat op een verhoogde plint die aan de zijde van het hof dient als bordes, met trap en d.m.v. een hellingbaan bereikbaar is • De collectieve tuin wordt omzooimd met een hoge mee-ontworpen muur. Deze is voorzien van "kijkaten"



Schema ruimtelijke opbouw: het bastion

Blokken	Hoofdbouw	Doorsnede
	• Hoofdbouw 1: 5 lagen • Hoofdbouw 2: 3-4 lagen, omarmt hoofdbouw 1 en vormt overgang naar eengezinswoningen • "Tussenruimte" tussen hoofdbouw 1 en 2 (overgangsvolume) • Entree: vanaf de straat aan de oostkant + vanaf het parkeerhof	• Hoofdbouw 1: 5 lagen • Hoofdbouw 2: 4 lagen • Kelder t.b.v. bergingen onder het gebouw

Bastion

Het Bastion vormt een ruimtelijk accent aan de groene wig en de Laan van Fasna (tot 5 woonlagen). Met het gebouw presenteert de nieuwe woonwijk zich aan de buitenwereld. Daarnaast staat het gebouw in de zichtas die vanuit de hof het plangebied doorsnijdt.

Wonen op de rand vraagt om durf; daarom dient het gebouw kracht, robuustheid en monumentaliteit uit te stralen. Gedacht wordt aan een vrij donker gebouw, in aardetinten. Het appartementengebouw kent een getrapte opbouw, wat betreft de hoogte, waarmee gepoogd is het goed op de woningen in de omgeving aan te laten sluiten (maximaal 3 lagen/2 lagen met kap).

Het Bastion staat wat los ten opzichte van de omgeving: de overgang wordt (aan beide zijdes) gevormd door een stalen traliehek met poorten (verticaal geleed). De poorten vormen de toegang tot de collectieve parkeerhof.

Gevel	Dak
• Robuuste uitstraling als een hoeksteen aan de open ruimte • Buitenruimte van de woningen vormen als loggia's (ondergeschikt aan de massawerking van het gebouw)	• Plat afgedekt (plat dak)

geleding

- horizontaal
- vrij (horizontaal of verticaal)
- verticaal

accenten:
hoeken, erkers en uitbouwen

- verbijzondering van de kopgevel
- bijzondere hoekoplossing





dakvormen

- plat (bij voorkeur)* ■
- hellend, nokrichting haaks* ■
- op voorgevel*
- hellend, nokrichting vrij* ■
- hellend, hoofdbouw nokrichting* ■
- evenwijdig aan voorgevel;*
- uitbouw nokrichting haaks*
- op voorgevel*



rooilijnen

- strak* ■
- (als aangegeven op plankaart)*
- verpringend* ■
- (indicatief aangegeven op*
- plankaart)*

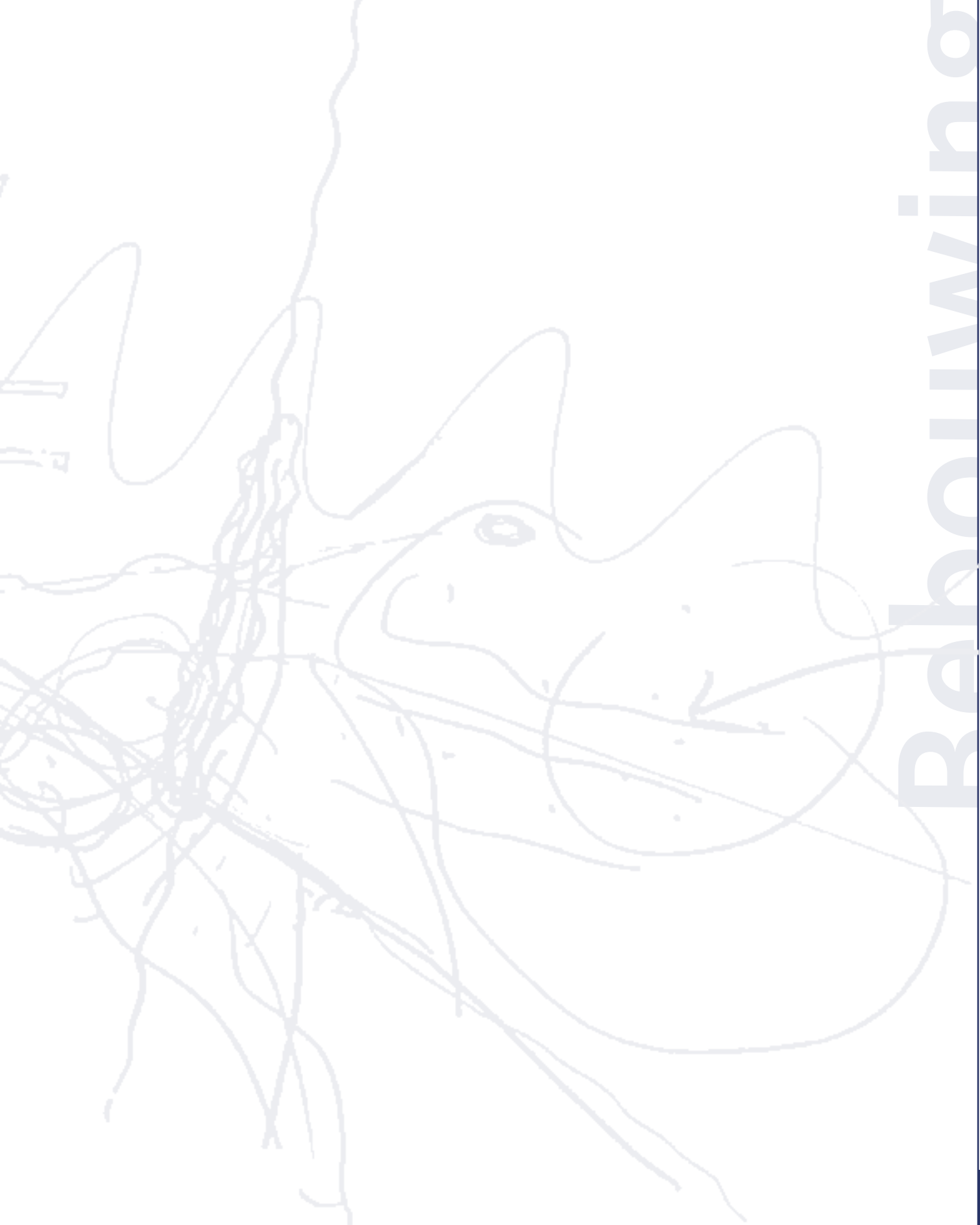
-  variabel (zie afb.)
-  2 lagen + kap
-  2,5 lagen + kap of 3 lagen plat
-  1-2 lagen + kap

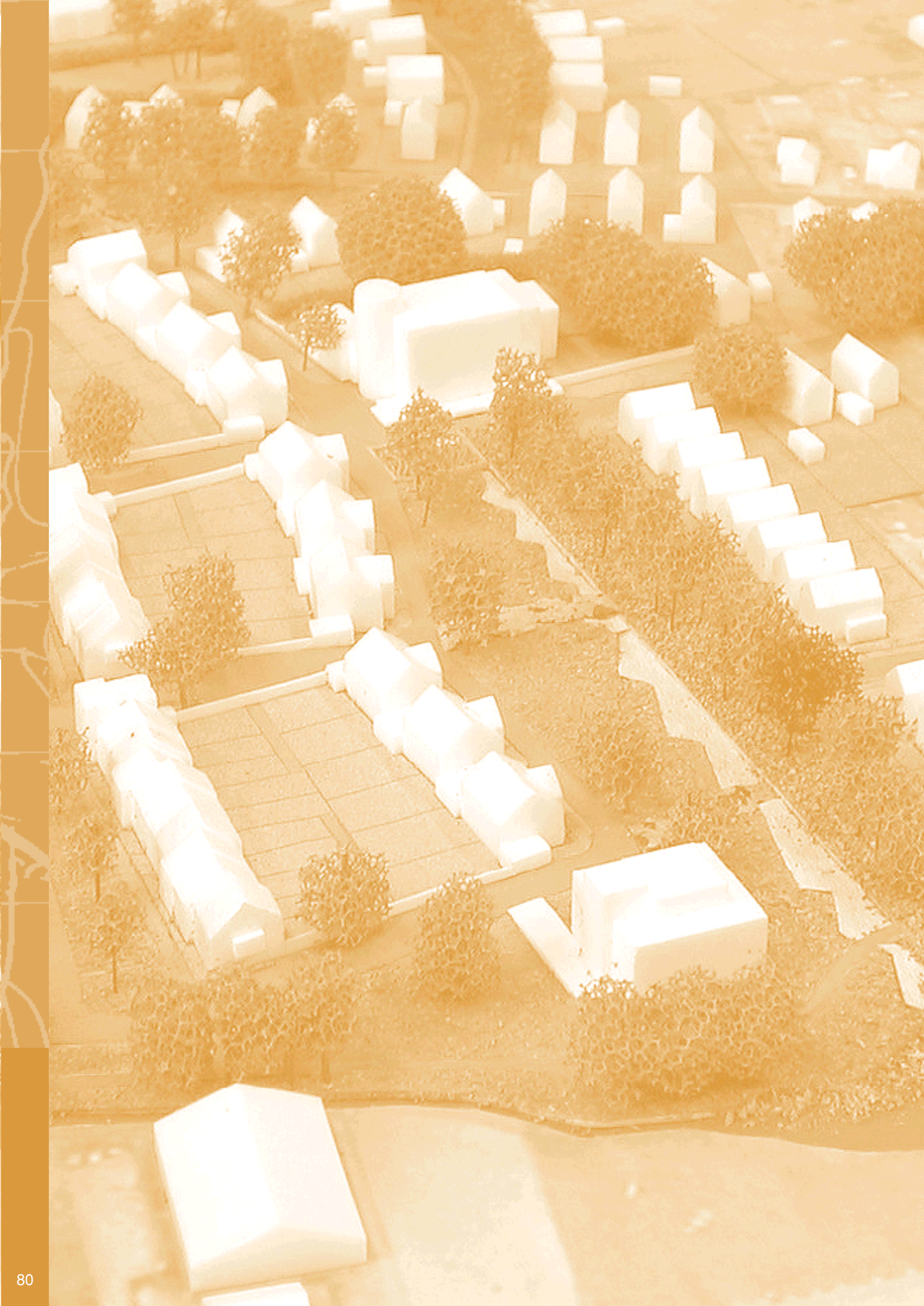


overgangen openbaar - privé

-  haag / struiken (ca. 2 m hoog)
-  haag (ca. 50-75 cm hoog)
-  muur (ca. 50 cm hoog)
-  muur (ca. 2 m hoog)
-  vrij
-  hek (ca. 2 m hoog)







7. Woningbouwprogramma

Uitgangspunten woningbouwprogramma

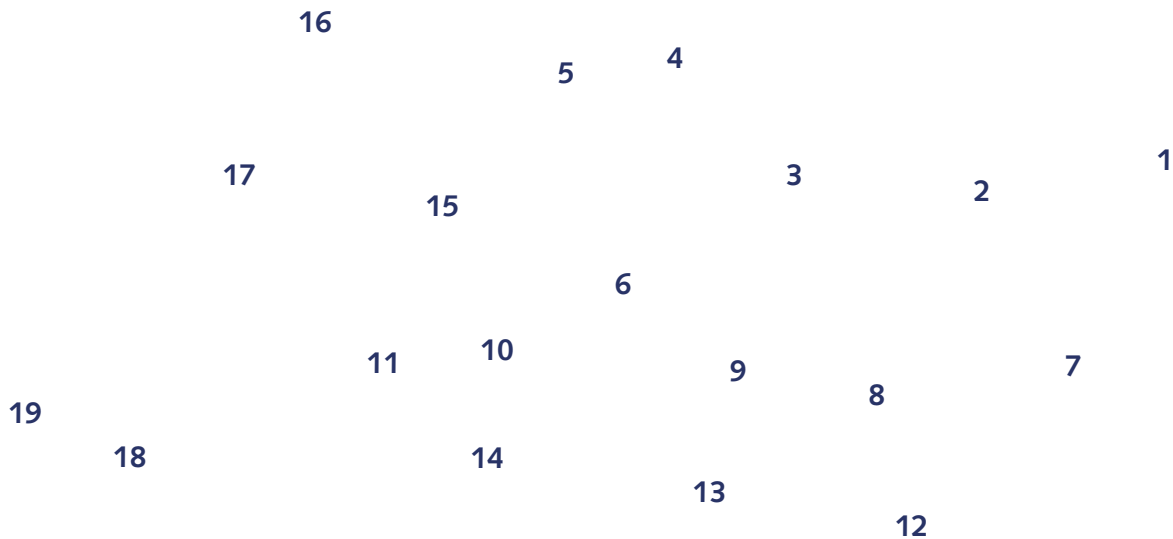
Mede op basis van het Woningbehoefteonderzoek Epe 2000, is door Hueber Consultancy een zogenaamde woningbouwlocatietoets uitgevoerd. Op basis van onder meer de locatie- en omgevingskwaliteiten in relatie tot demografische ontwikkelingen geeft de SWOT-analyse aan dat de Vulcanuslocatie geschikt is voor diverse doelgroepen als starters, gezinnen, doorstromers en senioren, huishoudens met een midden of hoog inkomen. Onder druk van de snelle welvaartsgroei manifesteert zich een kwaliteitsvraag naar met name vrijstaande, 2 onder 1 kap en geschakelde woningen. De vraag naar de traditionele rijenwoningen is beperkt in zowel de huur als in de koop. Mede op basis van het contourenbeleid uit de 5e nota Ruimtelijke Ordening en de vergrijzingsontwikkeling wordt voorgesteld het woningbouwprogramma dusdanig te positioneren dat er zoveel mogelijk doorstroming in de bestaande woningvoorraad in Vaassen ontstaat. Anticiperend op de vergrijzing-ontwikkeling wordt bij alle woningen rekening gehouden met de criteria levensloopbestendigheid. In het plan worden ± 35 sociale huureenheden gerealiseerd.

De toekomstige bewoner

Voor het plan 'Tussen de Enken' staat Nijhuis/Hegeman V.O.F. een consumentgerichte proces-aanpak voor ogen. Op basis van het totale planconcept worden twee ontwikkelingsprocedures onderscheiden. In de eerste plaats een consumentgerichte projectontwikkeling voor de vooraf architectonisch verankerde projecten / objecten. Als tweede voor de geschakelde- en vrijstaande woningen het aanbieden van vergaande keuzevrijheden naar de klant in onder andere woningdiepte en -indeling en uitwerking van uiterlijk en verschijnings-vorm binnen de planconceptkaders, het zogenaamd 'Persoonlijk Wonen'.

Consumentgerichte projectontwikkeling

Voor de projectmatige koopwoningen wordt een consumentgerichte projectontwikkelings-procedure toegepast. Op basis van het stedenbouwkundig plan, met uitspraken over de beeldkwaliteit, en de vastgestelde criteria 'levensloop bestendige woning' wordt per woningtype in samenwerking met de architect de basisindeling vastgesteld in combinatie met aan te bieden indelingsvarianten, uitbouwen/aanbouwen, erkers, veranda's, dakkapellen, dakterrassen, carports etc. Daarnaast wordt een zeer grote keuze in technische voorzieningen (aanpassen, uitbreiden of veranderen van installaties) aangeboden en is de consument vrijwel onbeperkt in het vaststellen van het uitrustings- en afwerkingniveau. Via keuzelijsten en persoonlijke gesprekken met de consument worden de wensen vastgesteld. Gedurende de gehele verkoop- en bouwperiode staat professionele verkoopbegeleiding klaar om de klant te begeleiden. Door de verdergaande ICT-ontwikkelingen wordt de communicatie met de klant steeds eenvoudiger. Op korte termijn communiceert de klant via internet interactief met de klantbegeleid(st)er.



woningbouwprogramma

 de hof	 het dorp
 de laan	 de bakens

Bloknr.	Type	Cat.	Aantal	Prijsindicatie	Doelgroep
1	Bungalows 670 m ² à 720 m ²	koop	4 à 6	400-475.000	3, 6, 9
2,3	Geschakelde won. ±550m ²	koop	12	340-385.000	3,5,6,8,9
4,5	Vrijstaande won. ±650m ²	koop	3	400-440.000	6,9
6	Appartementen 100 à 120 m ²	huur	23	185-250.000	3,8,9
7	Appartementen 130 à 150 m ²	koop	6 à 8	225-285.000	3,9
8,9,10	2 onder 1 kap 480 à 540 m ²	koop	18	290-335.000	5,6
11	Vrijstaande won. ± 650 m ²	koop	1	400-500.000	3,5,6,9
12,13,14	Eensgezinswon ± 380à490 m ²	koop	28	175-230.000	2,4,5
15,16,17	Vrijstaande won. 550 à 700 m ²	koop	21	335-500.000	3,5,6,8,9
18	Appartementen ± 80 à 90 m ²	koop	17		1,7,8
19	Eensgezinswoningen	huur	16		4
	TOTAAL		137 à 149		

(prijspeil von in Euro d.d. maart 2002)

CRITERIA LEVENSLOOPIESTENDIGHEID

- 1 = Primaire woonruimtes op begane grond
- 2 = Mogelijkheid extra woon/slaapvertrik op begane grond
- 3 = Neutrale vertrekanten: verschillende woonfuncties in verschillende vertrekken mogelijk
- 4 = Verplaatsbare of verwijderbare binnenwanden
- 5 = Vervelstandiging van ruimtes binnen een woning mogelijk
- 6 = Uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van basistype
- 7 = Toepassing rechte steektrappen
- 8 = Mogelijkheden voor verschillende plaatsen keuken en sanitair
- 9 = Mogelijkheid voor ligbed en tweede sanitaire ruimte
- 10 = Aparte ruimte voor een wasmachine
- 11 = Uitbreiding keuken en keukenapparatuur mogelijk
- 12 = Relatief-toegankelijke maatvoering vertrekken en verkeersruimtes

Persoonlijk wonen

Voor de vrijstaande en geschakelde woningen in het zuidelijke plandeel (blokken 15, 16 en 17) verlangt het planconcept een grote mate van individualiteit in combinatie met een sterke samenhang in onder andere detaillering en materialisering. Door de toepassing van 'persoonlijk wonen' wordt op een overzichtelijke wijze grote individuele keuzevrijheid voor de consument verenigd met de context van een totaalplan, waarbij de woningen in een efficiënt en beheersbaar bouwproces wordt gerealiseerd. Op basis van het totale planconcept worden in samenspraak met de stedenbouwkundige en de vooraf geselecteerde architect de diverse ontwerp spelregels vastgesteld, voor zover nog niet vastgelegd in dit stedenbouwkundig plan.

Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld:

detaillering, de materialisatie, vrijheden in kappen, minimale en maximale hoogten, basisverdiepingshoogte, vormgeving openbaar - privé, architectonische middelen etcetera. In persoonlijke gesprekken met de potentiële klant worden zijn woonvoorkeuren vastgelegd ten aanzien van locatie, woonprogramma, woningdiepten en - breedte (te relateren aan de kavelbreedte). Vervolgens wordt, in nauw overleg met de architect, de vormgeving en materialisering van de woning vastgesteld binnen de ontwerp spelregels. Dit heeft tot gevolg dat ondanks de optimale keuzevrijheid voor de consument met behoud van de artistieke vrijheid voor de architect, de totale samenhang en uitstraling van de te onderscheiden woningen binnen het gestelde planconcept zullen passen.

Criteria Levenslooptest.	Bijzonderheden	Opmerkingen
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	opstelplaats voor 2 auto's	tuin ± 80 m², omsloten door bouwmassa
1,2,4,6,8,9,10,11,12	schakeling door middel van garage	kavel 234 à 425 m²
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12		kavel 420 à 550 m²
1,4,9,10,11,12	parkeren in souterrain/ondergronds	
1,4,9,10,11,12	parkeren in souterrain/ondergronds	
1,2,4,6,8,9,10,11,12		kavel ± 256 m²
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	uitbreidbaar met atelier/praktijkruimte	
1,3,4,6,8,11,12	6 hoekwoningen + 22 rijwoningen	Basis maatvoering 5.70 m' h.o.h.
	in 3 blokken. Individuele uitstraling dmv	Eindwoningen met bijzondere hoekoplossingen
	3 à 4 geveltypes	in relatie tot overgang met openbaar gebied.
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	woningen met gedifferentieerd beeld	Kavels ± 380 tot ± 500 m², consumenten -
		invloed dmv persoonlijk wonen, drie 'basis' -
		woonprogramma's voor, senior, gezin-klein,
		gezin-groot.
1,2,4,12	Parkeren op eigen binnenterrein,	Sociale huur ism toegelaten instelling
	bergingen op te nemen in de bebouwing	
1,3,4,6,12	Rijbebouwing in 3 blokken	Sociale huur ism toegelaten instelling
Zo mogelijk 7 toepassen		

- DOELGROEPEN**
 1 = Kleine huishoudens < 55: laag inkomen
 2 = Kleine huishoudens < 55: mid. inkomen
 3 = Kleine huishoudens < 55: hoog inkomen
 4 = Gezinnen: laag inkomen
 5 = Gezinnen: mid. inkomen
 6 = Gezinnen: hoog inkomen
 7 = Kleine huishoudens > 55: laag inkomen
 8 = Kleine huishoudens > 55: mid. inkomen
 9 = Kleine huishoudens > 55: hoog inkomen



8. Planontwikkelingsaspecten

Duurzaamheid

In aansluiting op het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw zijn ten aanzien van duurzaamheid vijf thema's te onderscheiden: water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid, energie. Op een aantal aspecten is in de plantoelichting reeds ingegaan, dat gebeurt hier dus slechts summier.

Water

Op basis van de principes 'duurzaam stedelijk waterbeheer' is een waterstructuurvisie ontwikkeld. Schoon regenwater wordt niet via het rioolstelsel afgevoerd naar de RWZI, maar zoveel mogelijk wordt aangesloten op het zogenaamde natuurlijk neerslag-afvoerpatroon. Naast het peilbeheer en de afkoppeling van het verhard oppervlak wordt in het plan het verhard oppervlak geminimaliseerd. Op woningniveau worden waterbesparende kranen toegepast.

Natuur en ecologie

Er wordt in een belangrijke mate gebruik gemaakt van de bestaande ecologische structuur. Naast het inpassen van de bestaande bomen wordt een relatie gelegd met de landschappelijke elementen van de enken en het veld. De voorgestelde groene elementen (de centrale groenzone, de twee infiltratieplekken en de beekzone) zijn van voldoende maat om zowel de ecologische als de belevingswaarde te verhogen.

Verkeer

Uitgangspunt in het verkeerssysteem is een autoluw plangebied waarbij de straten als 30 km gebied worden ingericht, sluiptverkeer wordt hiermee ontmoedigd. Voor het autoverkeer zijn er maar vier punten waarop de omringende infrastructuur wordt aangetakt, zodat geen rechtstreeks autoverkeer richting centrum mogelijk is. Het langzaam verkeer heeft een fijnmazig systeem. De belangrijkste fiets- en wandelroutes in het gebied zijn gekoppeld aan landschappelijke elementen (o.a. de beek en het voormalige spoortracé) waardoor een aantrekkelijk langzaamverkeers- netwerk is ontstaan. Door de relatief korte afstand van het plangebied ten opzicht van het centrum wordt het voetgangers- en fietsverkeer gestimuleerd.

Het parkeren vindt zoveel mogelijk geclusterd plaats (in gebouwde parkeervoorzieningen en in de parkeerkamer in het zuidelijk plandeel), alsmede zoveel mogelijk op eigen terrein. Verder wordt geparkeerd langs de voormalige spoorlijn, in de vorm van haaks parkeren in vakken. Bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk het principe 'Het Duurzaam Veilig Verkeers-concept' en het Politie Keurmerk 'Veilig Wonen' gevolgd.

Leefbaarheid

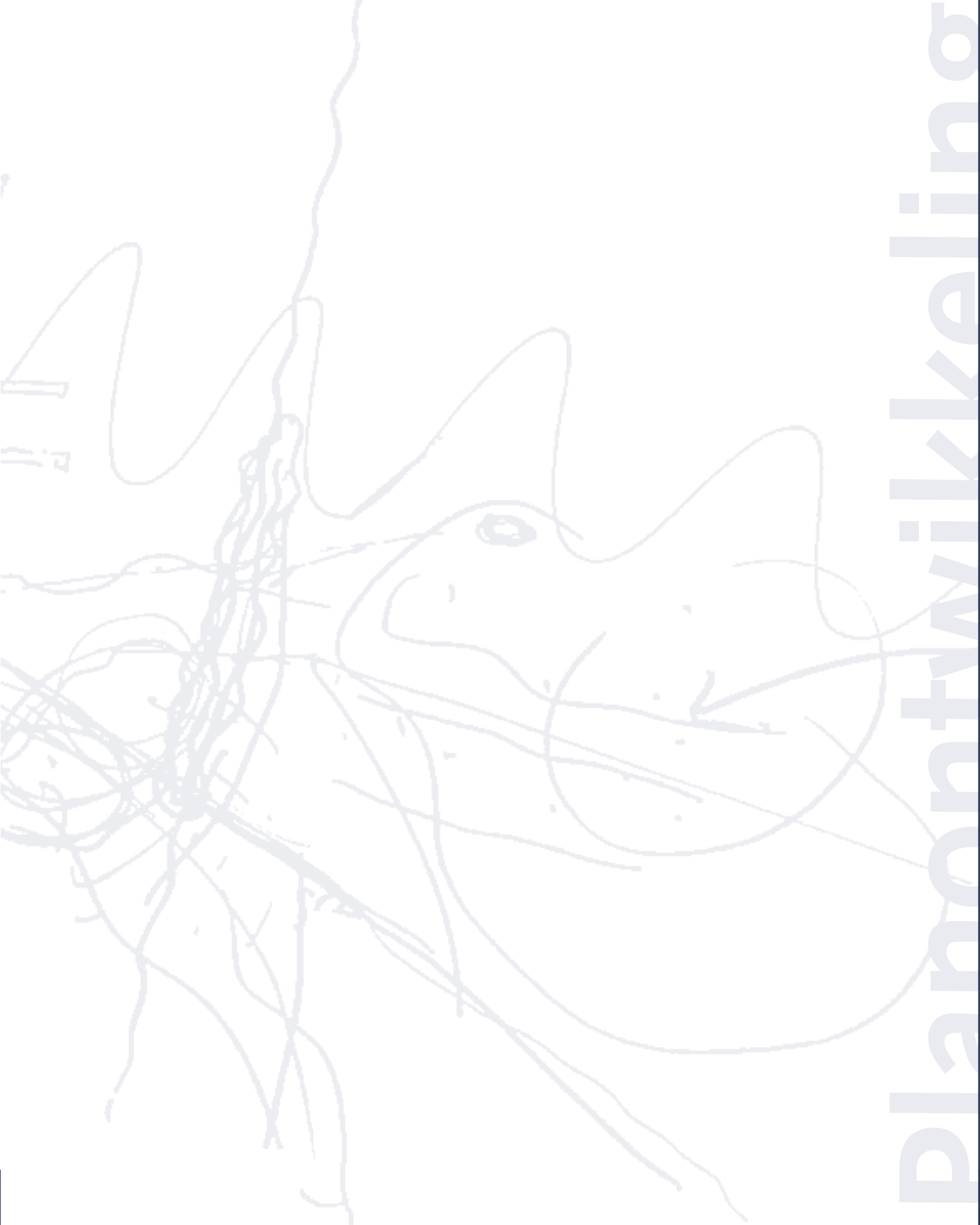
Bij het aspect leefbaarheid in relatie tot duurzaamheid gaat het om de gebruiks- en belevingswaarde nu en in de toekomst. In de planuitwerking krijgt een aantal punten extra aandacht:

- De bodem van de locatie is gezien de functie van ijzergieterijterrein verontreinigd. Het saneringsplan is gebaseerd op een functie-gerichte bodemsanering geïntegreerd met het bouwrijp maken.
- Als gevolg van verkeerslawaaï en industrielawaai worden bij geluidsgevoelige plandelen zogenaamde 'dove' gevels of andere geluidwerende constructies toegepast.
- In het planconcept wordt versterking en samenhang nagestreefd tussen de woonbebouwing en de openbare ruimte in combinatie met de vormgeving van de overgang privé - openbaar. Door het toepassen van hagen en tuinmuren ontstaat een overzichtelijke en vitale buurt. De buurt is ruim en groen van opzet.
- De inzamelpunten voor gescheiden afval zijn op een zorgvuldige manier opgenomen in het plan.
- Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op industrieel, flexibel en duurzaam bouwen met ruime beukmaten in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde.
- Uitgangspunt bij de planvorming is geweest om het Politiekeurmerk Veilig Wonen te behalen, met eisen t.a.v. de stedenbouwkundige opzet, de openbare ruimte, de kavels, en de woningen. Op deze eisen is in het plan geanticipeerd.

Energie

In samenspraak met het nutsbedrijf NUON wordt een energievisie cq. EPL-studie verricht. Naast de conclusies uit deze studie wordt bij de ontwikkeling van de woningen rekening gehouden met de volgende aandachtspunten:

- Het zoveel als mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie;
- Compacte woningontwerpen;
- EPC < 1,0 (door toepassing van WTW-installatie of warmtepompboiler al dan niet in combinatie met zonnecollectoren);
- Selectieve materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).





9. Planologische procedure en economische uitvoerbaarheid

Het huidige bestemmingsplan voor het gebied voorziet in bedrijfsdoeleinden en is een onderdeel van "De Pirk" en dateert uit 1976/1981. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp zal een nieuw bestemmingsplan met woondoeleinden in procedure worden gebracht. In de loop van 2002 zullen de inspraakprocedures plaatsvinden zodat begin 2003 het College van B&W en de Gemeenteraad het bestemmingsplan kunnen vaststellen. Na de goedkeuring door Gedeputeerde Staten (eind 2003) kan het bestemmingsplan in werking treden. Wanneer voor deze tijd de grond bouwrijp is gemaakt en de bouwvergunningsprocedures al ingang gezet zijn, zou eind 2003/begin 2004 gestart kunnen worden met de bouw.

Het circa 6,5 ha grote plan- cq exploitatiegebied bestaat uit meerdere kadastrale percelen, waarvan circa 5% in eigendom is van de gemeente Epe, de rest is verworven door Nijhuis/Hegeman V.O.F. In het kader van het afsluiten van een exploitatieovereenkomst met de gemeente Epe, heeft Nijhuis/Hegeman V.O.F. een financiële haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. Op basis van de gesprekken rond het sluiten van deze overeenkomst concluderen de gemeente Epe en Nijhuis/Hegeman dat het ontwikkelingsplan economisch haalbaar is.

Stormloop op plannen Vulcanus

Extra bijeenkomst nodig

door Jan Visser

VAASSEN - „Ik heb geen zin in hutje mudje, ik ga naar huis”, zegt één van de belangstellenden die De Rank dreigt te overbevolken. Met meer dan tweehonderd Vaassenaren is het zaaltje barstensvol. Voor veel andere bezoekers is geen plaats; ze moeten een week wachten. Dan volgt een extra bijeenkomst over de plannen voor woningbouw op het Vulcanusterrein.

Vooruitlopend op de formele bestemmingsplanprocedure kregen de bewoners van Vaassen gisteravond alvast de gelegenheid kennis te nemen van de plannen voor woningbouw op het Vulcanusterrein. Binnen drie jaar staan er zo'n 140 eengezinswoningen, patio'swoningen en appartementen. Het gebied wordt herschapen in een kasteeltuin waarin volgens de ontwerpers het landschappelijk element en de Dorpsbeek nadrukkelijk worden verwerkt. In het midden komt een appartementencomplex met één torenwoning: een 'moderne Cannenburgh'.

Bij de beelden van een dia projector wordt het bouwproject van slordige portloodstrepen stap voor stap een redelijk gedetailleerd plan. In meeslepend architectenproza schetst stedenbouwkundige Luc Bos hoe midden op het nu nog vieze fabrieksterrein een

moderne Cannenburgh verrijst, met appartementen en een ondergrondse parkeerparade. En hij vertelt hoe de Dorpsbeek verandert in een brede waterstroom waarin kinderen kunnen zwemmen.

Elk huis zal grenzen aan de open natuur met uitzicht op de weidevelden aan gene zijde van de Laan van Fasna. Volgens Bos heeft het landschappelijk element en de integratie van de Dorpsbeek in het hele ontwerp centraal gestaan. Hij beschrijft lyrisch hoe het appartementencomplex aan de verbrede beek is gesitueerd als 'een pareltje dat in het groen aan het water ligt'.

Wethouder René de Vries hoopt dat de exploitatieovereenkomst in april, na twee jaar voorbereiding, door de gemeente kan worden vastgesteld.

De gemeente hoopt dat het plan medio 2003 goedgekeurd wordt door Gedeputeerde Staten, waarna het bouwrijp maken van het Vulcanusterrein kan beginnen. De bouw kan dan begin 2004 van start en in de eerste maanden van 2005 kunnen de eerste bewoners hun intrek in de nieuwe wijk nemen.

De tweede informatiebijeenkomst begint komende dinsdagavond om half acht in De Rank aan de Torenstraat in Vaassen.

► Zie ook elders in regio: Zorgen over Vulcanusplannen



10. Overleg en informatie

In het kader van de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure zal vooroverleg en inspraak noodzakelijk zijn. Hierop vooruitlopend is - op initiatief van de ontwikkelaar - een tweetal informatieavonden voor omwonenden georganiseerd, in De Rank te Vaassen. Op dinsdag 12 en 19 februari 2002 is het plan uitvoerig toegelicht aan omwonenden en andere geïnteresseerden uit Vaassen. Daarnaast bestond er gelegenheid tot het stellen van vragen of het plaatsen van opmerkingen. Beide avonden waren druk bezocht. Globaal was er veel waardering voor het plan en voor het feit dat ervoor gekozen was om de bevolking te informeren, ruim voor de start van het formele inspraaktraject. De belangrijkste op- en aanmerkingen hadden betrekking op een drietal punten:

- programma: aantal seniorenwoningen en goedkope woningen (huur/koop);
- verkeersafwikkeling: doorkoppeling plan met Vulkanusweg in relatie tot overlast van sluipverkeer;
- waterkwaliteit: de hoge ambities van het plan versus de functie van de Dorpsche Beek als riooloverstort.

Deze opmerkingen leiden niet tot plaanpassingen. Het zijn wel aandachtspunten in het vervolgetraject.

Daarnaast is in een eerder stadium het schetsontwerp voor het Vulcanusterrein ook voor informeel vooroverleg gepresenteerd aan de Welstandscommissie (d.d. 9 oktober 2001). Op 6 november 2001 is na aanpassing het concept-stedenbouwkundig plan besproken in de Welstand. Dit heeft geleid tot een definitieve plaanpassing in december, waarmee op 14 januari 2002 is ingestemd.

Naast de bewoners en de welstandcie zijn ook de bestuurders van de gemeente Epe geïnformeerd. Op 27 november 2001, 5 februari 2002 en 24 maart 2003 zijn de leden van de raadsie WWSF op de hoogte gesteld van de voortgang met betrekking tot de planvorming van het Vulcanusterrein.

Verder geldt dat het concept-plan ter informatie en reactie is toegestuurd aan een aantal partijen (voor informeel vooroverleg). De opmerkingen zijn gebruikt bij het uitwerken van het conceptplan in het definitieve stedenbouwkundige plan.

De volgende instanties is om een reactie gevraagd:

- Vrouwen Adviescommissie voor de Woningbouw, afd. Epe
- Brandweer, gemeente Epe
- Districtspolitie (integrale veiligheid), Wezep
- Vereniging Milieuzorg Epe
- Stichting Overleg en Samenwerking Ouderenbonden Epe
- Jeugd en jongeren







Colofon

Inbo Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten

Geeresteinselaan 57
Postbus 57
3930 EB Woudenberg
t. 033 - 286 83 17
f. 033 - 286 24 09
www.inbo.com

Ontwerpteam:

Ir. Luc Bos (architect en stedenbouwkundige BNSP)
Ir. Hank van Tilborg (landschapsarchitect BNT)
Marc Polman (architect AvB)
Ir. Gerjan van der Werp (stedenbouwkundig ontwerper)
Christiaan Post (stedenbouwkundig tekenaar)

In opdracht van:

Nijhuis / Hegeman V.O.F.
Nijhuis Bouw bv
Molendijk Noord 92a
Postbus 241
7460 AE Rijssen
t. 0548 - 53 54 45
f. 0548 - 53 55 01
bouw@nijhuis.nl
www.nijhuis.nl

Hegeman Bouwontwikkeling bv
Postbus 432
7600 AK Almelo
t. 0546 - 45 45 41
f. 0546 - 45 42 02
ontwikkeling@Hegeman-bouw.nl
www.hegeman-bouw.nl

Gemeente Epe
Postbus 600
8160 AP Epe
t. 0578 - 678787
f. 0578 - 678788
www.epe.nl

