

Evaluatieverslag
Informatiebijeenkomst 07 april 2021
Nieuwbouw supermarkt, horeca en 30 appartementen
Torenstraat Vaassen



Project : Nieuwbouw supermarkt, horeca en 30 appartementen Torenstraat Vaassen
Onderwerp : Evaluatieverslag informatiebijeenkomst 7 april 2021
Opgesteld door : Mark Loohuis
Datum : 18 oktober 2021

1. Inleiding

Voor u ligt het evaluatieverslag van de openbare informatiebijeenkomst voor de nieuwbouw van de supermarkt, horeca en 30 appartementen aan de Torenstraat te Vaassen. Het project bestaat uit het slopen van de bestaande supermarkt en de naastgelegen woning en het realiseren van een nieuwe supermarkt met horeca bedrijfsruimte op de begane grond met op de bovengelegen verdiepingen (1^e en 2^e verdieping) 30 appartementen waarvan 12 sociale huurwoningen en 18 huurwoningen in het middensegment.

In dit evaluatieverslag zal omschreven worden welke input en zienswijze zijn ontvangen van de aanwezigen van de informatiebijeenkomst. Tevens wordt in dit evaluatieverslag aangegeven welke afwegingen gemaakt zijn met betrekking tot de input van de aanwezigen en hoe dit in het projectplan is geïmplementeerd.

1.1 Omschrijving Informatiebijeenkomst

In de ontwikkelovereenkomst tussen Dreef Beheer en de gemeente Epe is in artikel 1.3.a afgesproken Dreef Beheer de plaatselijke bevolking zal informeren over de bouwplannen alvorens de gemeente Epe het ontwerpbestemmingsplan zal laten vervaardigen.

Voorafgaand aan de informatiebijeenkomst is er in overleg tussen de gemeente Epe en Dreef Beheer, door Dreef Beheer een memo (20210224- Torenstraat Vaassen – memo participatiebijeenkomst) opgesteld met hierin het plan van aanpak omschreven voor de informatiebijeenkomst. Het memo is als **bijlage 1** aan dit evaluatieverslag gehecht.

Zoals in het memo omschreven heeft de informatiebijeenkomst online plaatsgevonden. Dit in verband met de toen geldende Corona maatregelen. Het exacte schema van de aanwezige en de tijden zijn als **bijlage 2** aan dit evaluatieverslag gehecht.

Van alle bijeenkomsten is door Dreef Beheer een verslag opgesteld welke met de aanwezigen van de desbetreffende bijeenkomst is gedeeld. Op het verslag hebben de aanwezigen ruimte gehad om te reageren en aanvullingen op het verslag kenbaar te maken. De aanvullingen zijn in aangepaste verslagen opgenomen en zijn wederom met de aanwezigen gedeeld. De verslagen van de informatiebijeenkomsten zijn als **bijlage 3** aan dit evaluatieverslag gehecht.

De presentatie van de informatiebijeenkomst is als **bijlage 4** aan dit evaluatieverslag gehecht.

Naast de openbare informatiebijeenkomst heeft er op 19 maart 2021 een (online) afspraak plaatsgevonden met de Ondernemersvereniging Vaassen en Dreef Beheer. Van deze afspraak is een verslag opgesteld welke ook met de Ondernemersvereniging is gedeeld. Het verslag is als **bijlage 5** aan dit evaluatieverslag gehecht.

2. Input aanwezigen

2.1 Omschrijving implementatie

Zoals in de verslagen omschreven zijn er door de aanwezigen van de informatiebijeenkomsten een aantal onderwerpen besproken en zijn er door de aanwezigen over een aantal zaken zorgen geuit.

In dit hoofdstuk zal er per onderwerp ingegaan worden op de input en zal omschreven worden wat de afwegingen zijn om de input wel of niet toe te passen in het projectplan. Tevens wordt in dit hoofdstuk gevisualiseerd op welke wijze er rekening is gehouden met de input en hoe onderdelen in het projectplan zijn geïmplementeerd.

2.2 Evaluatie input

Vragen aanwezigen.

Tijdens de verschillende informatiebijeenkomsten zijn er door de aanwezigen diverse vragen gesteld over het projectplan. Tijdens de bijeenkomst hebben zowel de architect GSG Architecten, de gemeente Epe en Dreef Beheer alle vragen van de aanwezigen kunnen beantwoorden. De gestelde vragen en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in de verslagen welke als bijlage 3 aan dit evaluatieverslag zijn gehecht.

In de periode na de informatiebijeenkomst zijn er door omwonende ook nog separaat per mail vragen gesteld aan Dreef Beheer. De volledige communicatie tussen de omwonende en Dreef Beheer is als bijlage 6 aan dit evaluatieverslag gehecht.

Het gros van de vragen hebben betrekking op het aantal woningen, de oppervlaktes van de verschillende ruimtes en wanneer de woningen in de verhuur zullen gaan.

Zienswijze en input aanwezigen:

Leveranciers uit de regio

Zowel door verschillende aanwezigen als door de ondernemersvereniging Vaassen is gevraagd om voor het projectplan zoveel mogelijk gebruik te maken van lokale partijen en leveranciers uit de regio. De onderstaande opsomming geeft aan welke regionale partijen er tot dusver voor het projectplan zijn gecontracteerd of waarvan een samenwerking voornemens is:

Partij	Rol	Gevestigd
GSG Architecten	Architect	Apeldoorn
Bouwbedrijf Nikkels	Beoogd aannemer + lid bouwteam	Twello
Mars	Artist impressions	Barneveld
Lagemaat sloopwerk	Beoogd sloper	Heerde
Aveco de Bondt	Diverse onderzoeken	Holten
Loohuis installatiegroep	Beoogd installateur	Zwolle / Raalte
PJ Milieu	Asbestonderzoeken	Nijkerk

Verder zal voor de nog te contracteren bedrijven zoveel als mogelijk gekeken worden naar lokale ondernemers. Tevens zal er voor de exploitatie van de horecaruimte van het projectplan gekeken worden naar een lokale exploitant.

Toevoegen en gebruik natuur in het projectplan

Door diverse aanwezigen is gevraagd om in het projectplan veel groen toe te voegen. Voor de participatie heeft Dreef Beheer al een grote wijziging doorgevoerd door het ontwerp te wijzigen een semi-openbare daktuin toe te voegen aan het projectplan. Tevens is er door input van de aanwezigen gekeken naar posities voor het realiseren van 'geveltuinen' tegen de gevel van het gebouw.

In het ontwerp zijn ook voorzieningen worden opgenomen voor het huisvesten van vleermuizen en gierzwaluwen in de gevel.

In de onderstaande afbeeldingen is gevisualiseerd op welke posities groenvoorzieningen in het projectplan zijn opgenomen:

- a. *Het dak van de supermarkt zal worden voorzien van een daktuin welke toegankelijk is voor de bewoners van de appartementen. Tevens worden er voorzieningen opgenomen zodat bewoners in de gemeenschappelijke daktuin kunnen zitten.*

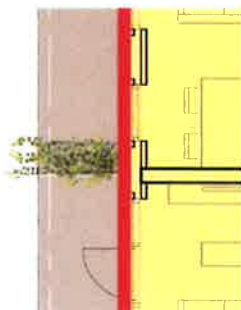


Plattegrond daktuin 1^{ste} verdieping



Impressie daktuin (conceptbeeld)

- b. De balkonafscheidings van zowel de middensegment huurwoningen als de sociale huurwoningen krijgen een balkonafscheiding waarin beplanting is opgenomen.



Balkonafscheiding sociale huurwoningen // balkonafscheiding middensegment



Balkonafscheiding gevel

- c. Rondom het gebouw zijn diverse geveltuinen gepositioneerd. Dit zal met name rondom de kop van de Torenstraat plaatsvinden.



Geveltuinen aan de Torenstraat

- d. De wand welke voor het laden/lossen van de vrachtauto staat om ervoor te zorgen dat deze uit het zicht staat zal worden uitgevoerd als groenwand met *Hedera* beplanting. In onderstaande afbeelding de positie en een referentiebeeld:

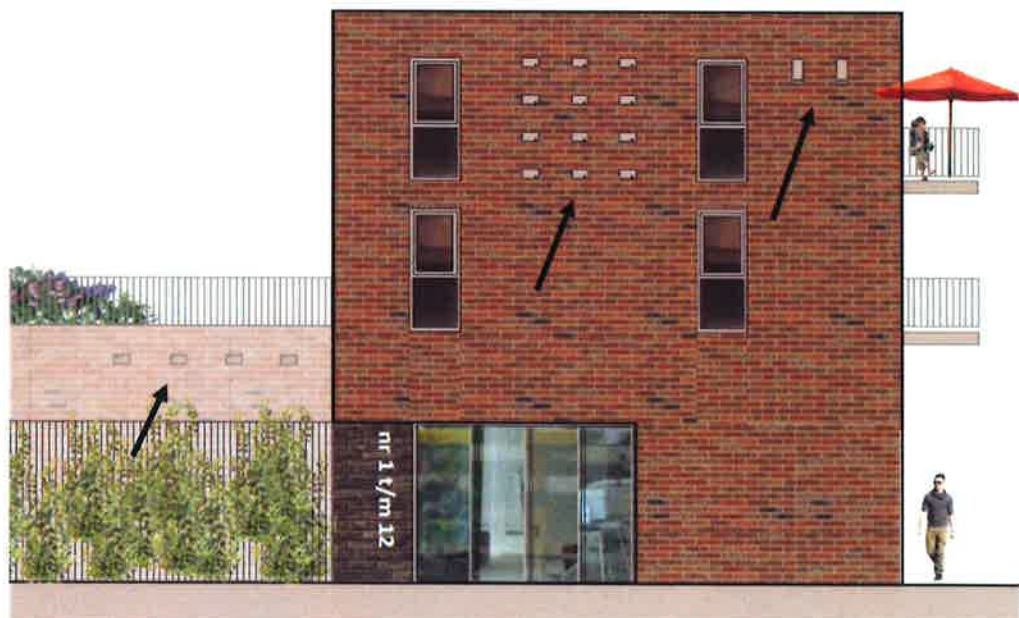


Groenwand



Referentiebeelden groenwand

- e. In het projectplan zijn op diverse posities voorzieningen geïmplementeerd voor Vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. In samenspraak met de ecooloog van Aveco de Bondt zijn hiervoor de juiste voorzieningen en posities bepaald. In totaal komen er in het projectplan: 4x kasten huismus // 12x kasten gierzwaluw // 2x klein zomerverblijf vleermuis // 2x kraamkast vleermuis



Posities voorzieningen vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen

Link historie Vaassen

Tijdens de informatiebijeenkomsten is aangegeven dat aanwezigen het prettig vinden dat er in het projectplan rekening is gehouden met de historie van Vaassen. In het ontwerp is hier rekening mee gehouden door te kiezen voor een schuine kap richting het marktplein welke refereert naar de eierhal welke in het verleden in de directie nabijheid van deze locatie heeft gestaan.

Tevens is er gekozen voor het gebruik van een rood/bruin/gele baksteen zoals veel in Vaassen voorkomt.

Ook de gevelbeplating boven de kozijnen zullen uitgevoerd worden met een geeltint zoals veelal te zien is in Vaassen (waaronder bij de kerk).



Referentie naar de oude eierhal



Gebruik kleur baksteen en referentie gele afwerking

Verbeteren ontwerp ter hoogte van de Torenstraat

Door verschillende bewoners van de Torenstraat is gevraagd om meer aandacht te besteden aan het ontwerp ter hoogte van de Torenstraat. De aanwezigen hebben gevraagd om op een meer speelse manier te kijken naar deze positie omdat het ontwerp erg saai wordt genoemd.

De architect heeft op deze positie een aantal aanpassingen in het ontwerp doorgevoerd door: (1) verschillende kleuren metselwerk toepassen (2) toevoegen geveltuinen (3) meer variaties in de diepte van het metselwerk (4) onderzocht of er mogelijkheden zijn voor een setback op de bovenste verdieping

De volgende afbeeldingen visualiseren de wijzigingen:



Voor het toepassen van een setback op de 2^{de} verdieping is door de architect een studie gedaan naar de mogelijkheden. Hieruit is echter geconcludeerd dat het toepassen van een setback niet mogelijk is vanwege de oppervlaktes en de indelingen van de desbetreffende woningen. De wijzigingen zouden een dusdanige impact hebben dat er geen prettige middensegment huurwoningen meer gerealiseerd kunnen worden. Tevens heeft het toepassen van een setback dusdanige financiële consequenties dat dit niet haalbaar is. Daarbij wordt er door Dreef Beheer

al extra geïnvesteerd in bovengenoemde wijzigen. Onderstaand een aantal afbeeldingen van de studie van de architect:



Studie setback

Schaduw

Door de bewoners van de Torenstraat 14, 21 en 33 zijn zorgen geuit over de mogelijke schaduwwerking van het projectplan op hun woningen. In de onderstaande afbeeldingen de uitkomsten van de bezonning studie. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de schaduwwerking van de ontwikkeling beperkt is.



21 december 08:00 uur



21 december 10:00 uur



21 december 12:00 uur



21 december 14:00 uur



21 december 16:00 uur



21 december 18:00 uur



21 maart 08:00 uur



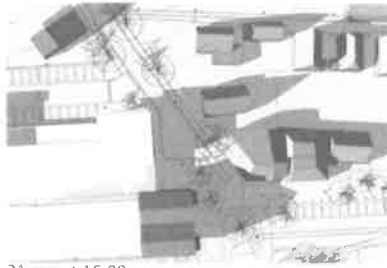
21 maart 10:00 uur



21 maart 12:00 uur



21 maart 14:00 uur



21 maart 16:00 uur



21 maart 18:00 uur



21 juni 08:00 uur



21 juni 10:00 uur



21 juni 12:00 uur



21 juni 14:00 uur



21 juni 16:00 uur



21 juni 18:00 uur

Afspraak Torenstraat 33 / 33a

Tijdens de informatiebijeenkomst is afgesproken dat er een separate afspraak ingepland zou worden met Dreef Beheer en de bewoners van de Torenstraat 33 / 33a om de erfafscheiding te bespreken.

Op 11 mei 2021 heeft deze afspraak plaatsgevonden. In de afspraak is besproken hoe er om gegaan kan worden met de erfscheiding. Hiervoor is afgesproken om eerst het kadaster in te schakelen om de exacte erfafscheiding te bepalen. Beide partijen hebben uitgesproken positief te staan over de samenwerking om gezamenlijk tot een goede erfafscheiding te komen waar beide partijen tevreden mee zullen zijn. De afspraken worden dus nog vervolgt.

Toename verkeersdrukke

Door zowel een aantal bewoners van de Torenstraat alsmede de Margrietweg zijn zorgen geuit over het toenemende autoverkeer en wordt gevraagd of hier rekening mee is gehouden. Omdat Dreef Beheer verantwoordelijk is voor het ontwerp van het vastgoed, maar de gemeente verantwoordelijk is voor het ontwerp van de openbare ruimte, is er een onderbouwing door de gemeente Epe geschreven. Onderstaand een kopie van de onderbouwing van de gemeente Epe:

“Aanleiding

Graag willen we inzichtelijk maken wat de ruimtelijke ontwikkelingen rondom de Torenstraat betekenen voor de verkeerssituatie op de Torenstraat. Aan het Ter Heerdtspad zijn appartementen gerealiseerd die een extra verkeersbeweging genereren op de Torenstraat. Daarnaast worden parkeerplekken ten behoeve van de appartementen boven de DEKA-supermarkt gesitueerd aan de zijde van de Torenstraat. Hiervoor is mede gekozen om een duidelijk onderscheid te creëren tussen de publieke parkeerplekken t.b.v. van de DEKA met ontsluiting op de Margrietweg en de private plekken ten behoeve van de appartementen met ontsluiting op de Torenstraat.

Verder is het van belang om aan te geven dat in het kader van de herinrichting van het centrum van Vaassen op de Torenstraat een fysieke knip aangebracht (ter hoogte van de aansluiting met het Marktpllein). Dit was voorheen een doorsteek naar het centrum. De verwachting is dat de intensiteit van het verkeer daardoor is gereduceerd tot alleen bestemmingsverkeer. Er is helaas geen 0-meting beschikbaar.

Berekening extra verkeersbewegingen

De extra verkeersbewegingen als gevolg van de twee ruimtelijke ontwikkelingen zijn hieronder berekend. Bij de berekening zijn de landelijke kengetallen qua verkeersgeneratie gehanteerd (CROW):

	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Subcentrum		Rest stedelijke kern		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	2,5	3,6	3,0	4,7	5,2	8,0
Sterk stedelijk	2,0	3,0	3,9	4,7	4,5	5,3	5,2	8,0
Middel stedelijk	3,0	4,7	4,7	5,0	4,5	5,3	5,2	8,0
Weinig stedelijk	4,0	5,0	5,0	5,2	5,2	6,0	5,2	8,0
Niet stedelijk	4,0	5,0	5,0	5,2	5,2	6,0	5,2	8,0

Binnen de gemeente Epe hanteren we het gemiddelde kencijfer. Dit betekent een verkeersgeneratie van 5,2 bewegingen per etmaal voor appartementen (goedkoop.)

- ruimtelijke ontwikkeling DEKA (23 bewonersparkeerplekken) = $5,2 / (1,3 (0,3 \text{ pp komt in openbare deel aan westzijde en telt daarom niet mee in de verkeersgeneratie}) * 1 = 4)) * 23 = +92$ verkeersbewegingen per etmaal

- Ter Heerdtspad: 18 appartementen * 5,2/2 (de helft van de verkeersbewegingen is meegerekend, vanwege 1-richtingsregime op Ter Heerdtspad) = +47 verkeersbewegingen per etmaal

= Het totale aantal verkeersbewegingen als gevolg van de twee ruimtelijke ontwikkelingen bedraagt 139 bewegingen per etmaal.

Verkeerskundige analyse

Verkeerskundig gezien is in een woonstraat het aantal motorvoertuigen van 1.000 per etmaal acceptabel. Dit wil niet zeggen dat dit in elke woonstraat gewenst is, maar geeft wel een indicatie welke intensiteiten verkeerskundig gezien als acceptabel worden beschouwd. De Torenstraat heeft een wegprofiel van circa 5,0 meter breed en er is een voetpad aanwezig. De weg is daarmee in de basis verkeerskundig goed ingericht. De verwachte toename aan verkeersbewegingen als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling is verkeerskundig acceptabel. Bovendien is er door het aanbrengen van de fysieke knip alleen sprake van bestemmingsverkeer, waardoor de huidige intensiteit naar verwachting beperkt is. Daarnaast zal het laden en lossen van de DEKA in de toekomstige situatie via de Margrietweg plaatsvinden.

Conclusie

Het in stand houden van het bewonersdeel qua parkeren aan de Torenstraat is wenselijk om een duidelijk onderscheid tussen private en publieke parkeerplekken te realiseren. De extra verkeersbewegingen die dit teweeg

brengt, is verkeerskundig gezien beperkt en daarmee acceptabel. Zeker in combinatie met de aangebrachte knip op de Torenstraat ter hoogte van het Marktpllein, waardoor er alleen sprake is van bestemmingsverkeer.”

3. Conclusie

Uit de informatiebijeenkomsten kan worden geconcludeerd dat het projectplan door de omwonenden positief is ontvangen. Omwonende zijn voornamelijk tevreden met de wijzigingen ten opzicht van het eerdere ontwerp uit 2020. Ook is er positief gereageerd op de duurzaamheidsslag welke gemaakt is en zijn de omwonende erg tevreden over de hoeveelheid groen welke in het projectplan is opgenomen. Vanuit de participatie zijn er ook al veel geïnteresseerde voor de huurwoningen naar voren gekomen.

Met name de verkeersdrukke is een zorg voor de omwonende. Tevens zijn er veel zorgen geuit over het ontwerp van het projectplan ter hoogte van de Torenstraat.

Met de invulling welke is gegeven aan de informatiebijeenkomsten welke zijn verwerkt in het ontwerp en omschreven in dit evaluatieverslag heeft Dreef Beheer de overtuiging voldoende invulling te hebben gegeven aan de input van de omwonende.

Bijlagen:

- Bijlage 1:** 20210224- Torenstraat Vaassen – memo participatiebijeenkomst
- Bijlage 2:** Tijdschema en aanwezigen informatiebijeenkomst
- Bijlage 3:** 6 stuks verslagen informatiebijeenkomsten 07-04-2021
- Bijlage 4:** verslag overleg ondernemersvereniging Vaassen / Dreef Beheer
- Bijlage 5:** Publicatie persbericht Veluws Nieuws
- Bijlage 6:** Memo gemeente Epe verkeersafwikkeling 17-05
- Bijlage 7:** presentatie informatiebijeenkomst 07-04-2021
- Bijlage 8:** Ontwerpboekje (DO) met de wijzigingen.

BIJLAGE 1

Memo participatiebijeenkomst

Datum: 12-03-2021
Behandeld door: M. Loohuis
Project: Torenstraat, Vaassen
Bijlagen: Zie specificatie onderaan deze brief
Onderwerp: Memo inzake informatiebijeenkomst omwonenden

Project: Ontwikkeling supermarkt, horeca en 30 appartementen te Vaassen

Geachte mevrouw / mijnheer,

Namens Dreef Beheer ontvangt u hierbij het memo waarin het plan van aanpak wordt voorgesteld voor de informatiebijeenkomst waarin het projectplan aan omwonenden van de ontwikkeling aan de Torenstraat te Vaassen zal worden gepresenteerd.

Inleiding:

De herontwikkeling van de DekaMarkt gelegen aan de Torenstraat in Vaassen is een initiatief van Dreef Beheer en past binnen de visie van de gemeente Epe inzake de visie voor het centrum van Vaassen.

In de ontwikkelingsovereenkomst tussen de Gemeente Epe en Dreef Beheer van mei 2020 is afgesproken dat Dreef beheer in een openbare bijeenkomst de plaatselijke bevolking zal informeren over het bouwplan.

COVID-19

Vanwege de geldende coronamaatregelen en de verwachting dat ten tijde van de informatiebijeenkomst (7 april 2021) er nog steeds maatregelen gelden is in overleg tussen de gemeente Epe en Dreef Beheer afgesproken dat de bijeenkomst online georganiseerd zal worden. In dit memo zal nader toegelicht worden hoe dit georganiseerd zal worden.

Bijeenkomst

Dreef Beheer zal een online bijeenkomst organiseren waarbij gebruik gemaakt wordt van online communicatieprogramma Microsoft Teams. Omwonenden zullen doormiddel van een geadresseerde brief worden uitgenodigd om hieraan deel te nemen. De brief zal voorzien zijn van een korte introductie van het projectplan, de datum (avond) waarop de bijeenkomst plaatsvindt en een emailadres waarop geïnteresseerde omwonenden zich kunnen inschrijven. Nadat de inschrijving gesloten is zullen de omwonenden welke zich hebben ingeschreven ingedeeld worden in een tijdsblok waarin zij kunnen deelnemen aan de bijeenkomst. Om ervoor te zorgen dat het gesprek met omwonenden goed kan worden gevoerd zullen er maximaal 6 omwonenden per tijdsblok meedoen. Van de bijeenkomst zal een verslag gemaakt worden welke met de gemeente gedeeld zal worden. De concept brief is als **BIJLAGE 1** bij dit memo toegevoegd.

Omwonenden

Het doel van de bijeenkomst is om omwonenden te informeren over het projectplan. Voor deze informatiebijeenkomst zullen dus omwonenden uitgenodigd worden welke in de directe omgeving van het project wonen, of waarvan de verwachting is dat zij mogelijk overlast zullen ondervinden van de bouw- of transportwerkzaamheden. Het voorstel voor de uit te nodigen adressen zijn:

- Alle adressen gelegen aan de Torenstraat
- Alle adressen gelegen aan het Marktplein

- Alle adressen gelegen aan de Kerkweg; tussen de Torenstraat en de Margrietweg
- Alle adressen gelegen aan de Margrietweg; tussen de Kerkweg en de Ireneweg
- Alle adressen gelegen aan de Ireneweg; tussen de Torenstraat en de Margrietweg

De adressen gelegen aan Brunholdplaats 5 t/m 237 en de Marijkeweg 12 t/m 18 zijn woningen in het verpleeg- en verzorgingshuis De Speulbrink op adres Brunholdplaats 5. Dreef Beheer zal hier een brief versturen aan de directie en tevens telefonisch contact opnemen met de benodigde vertegenwoordiger van het verzorgingshuis. Onderstaand treft u een kadastrale kaart met hierop aangegeven welke woningen in de directe omgeving worden uitgenodigd. Verder is als **BIJLAGE 2** een complete adressenlijst toegevoegd.



Publicatie Veluws Nieuws

Om ook de overige inwoners van Vaassen welke mogelijk geïnteresseerd zijn in de plannen zal er ook een publicatie gedaan worden in het plaatselijke weekblad 'Veluws Nieuws'. Het voornemen is om in de week van 22 maart 2021 de publicatie te publiceren. In de publicatie zal het volgende worden opgenomen.

Informatiebijeenkomst herontwikkeling DekaMarkt Vaassen.

Projectontwikkelaar Dreef Beheer B.V is in het centrum van Vaassen bezig met de herontwikkeling van de DekaMarkt gelegen aan de Torenstraat in Vaassen. Het project zal bestaan uit het slopen van de bestaande supermarkt en het bouwen van een nieuwe supermarkt en een horecaruimte op de begane grond met hierboven 30 sociale- of middeldure huurappartementen.

*Indien u geïnteresseerd bent in de ontwikkeling, of graag in gesprek wil treden met de ontwikkelaar zal er op **7 april 2021 tussen 19.00 – 22.30uur** een informatiebijeenkomst*

georganiseerd worden door Dreef Beheer.

Vanwege de Coronamaatregelen zal de informatiebijeenkomst online plaatsvinden via Microsoft Teams. Personen welke zich hebben aangemeld zullen ingedeeld worden in tijdsblokken van 30 minuten met maximaal 6 personen.

Indien u graag wilt deelnemen aan de informatiebijeenkomst, dan dient u **voor woensdag 31 maart 2021** een mail te sturen aan info@dreefbeheer.nl. Hierin dient u uw eigen email adres te vermelden en dat u wilt deelnemen aan de informatiebijeenkomst met 2 voorkeurstijdstippen. Op vrijdag 2 april 2021 zult u dan per mail een link ontvangen waarmee u via online communicatieprogramma Microsoft kunt deelnemen aan de informatiebijeenkomst. In de mail met de link zult u meer informatie ontvangen hoe dit werkt.

Wij zien uit naar uw komst!

Dreef Beheer B.V.

Ondernemers

Op 19 maart 2021 is er een gesprek ingepland met de heren Hans Valent, Jan-Pieter van Laar en Harold Neijenhuis allen uit het bestuur van de ondernemersvereniging Vaassen. op basis van de dan geldende coronamaatregelen zal dan bepaald worden of de afspraak fysiek of online zal plaatsvinden. Van het gesprek zal een verslag gemaakt worden welke met de gemeente Epe gedeeld zal worden.

Proces bijeenkomst

Het voornemen is om de informatiebijeenkomst op 7 april 2021 vanaf 19.00uur te laten plaatsvinden. Omwonenden zullen omstreeks 18 maart voor de informatiebijeenkomst een aanmeldingsbrief ontvangen. In de brief staat op welke datum de bijeenkomst zal plaatsvinden, een korte omschrijving van het projectplan en een emailadres waarop geïnteresseerde zich kunnen aanmelden. De geïnteresseerde omwonenden hebben tot en met 31 maart 2021 de tijd om zich in te schrijven. De omwonenden welke zich hebben aangemeld worden ingedeeld in groepjes van maximaal 6 personen (afhankelijk van de opkomst). Elk groepje wordt ingedeeld in een tijdsblok van maximaal 30 minuten. Nadat de groepjes en tijdsblokken zijn bepaald zullen de ingeschreven omwonenden op 2 april 2021 een email ontvangen met een link naar het communicatie programma Microsoft Teams. Tevens wordt het tijdsblok in de mail aangegeven waarop de omwonenden de informatiebijeenkomst kunnen bijwonen.

Omwonenden dienen op het aangegeven tijdstip de link te hebben geopend. Deze zal hen leiden naar het communicatieprogramma waar zij in een wachtrij geplaatst worden tot de bijeenkomst begint. Op het moment dat de bijeenkomst begint zal er een korte voorstelronde plaatsvinden. Als iedereen zich heeft voorgesteld zullen de microfoons van de omwonenden op 'mute' worden gezet. Dit geeft Dreef Beheer de mogelijkheid tot het geven van een korte presentatie met het projectplan. De presentatie zal ongeveer 5 á 10 minuten duren en is in dit memo als **BIJLAGE 3** worden toegevoegd.

Nadat de presentatie is afgelopen zal Dreef Beheer als organisator één voor één de omwonenden benaderen om zij vragen of opmerkingen hebben en deze zullen door Dreef Beheer genoteerd worden. Als alle omwonenden de gelegenheid hebben gehad om vragen en/of opmerkingen te plaatsen zal Dreef Beheer hierop reageren. Alsvolgt krijgen de bewoners nog een gelegenheid tot het stellen van vragen of opmerkingen. Deze zullen door Dreef Beheer verzameld worden en hierop zal

nogmaals gereageerd worden door Dreef Beheer. Omwille van tijd zal er waarschijnlijk geen mogelijkheid meer zijn voor de omwonenden om te reageren.

Verslaglegging

Dreef Beheer zal de informatiebijeenkomst vastleggen doormiddel van een geschreven verslag. In verband met de privacy van de omwonenden zullen de gesprekken niet opgenomen worden. Dit is met inachtneming van de AVG omdat Dreef Beheer geen zicht heeft wat er met de opnames gedaan wordt nadat deze met de gemeente zijn gedeeld. Tevens wordt er verwacht dat dit weerstand zal oproepen. Alle vragen en opmerkingen van de bewoners worden door Dreef Beheer vastgelegd in een geschreven verslag. Tevens zal de reactie van Dreef Beheer in het verslag worden opgenomen.

De verslaglegging zal door Dreef Beheer met de gemeente Epe gedeeld worden.

Planning:

Woensdag 17 maart 2021:	Versturen tekst persbericht
Woensdag 17 maart 2021:	Versturen uitnodiging/brief per post
Woensdag 24 maart 2021:	Publicatie in weekblad 'Veluws Nieuws'
Woensdag 31 maart 2021:	Sluiting inschrijving
Vrijdag 2 april 2021:	Versturen link + tijdschema
Woensdag 7 april 2021:	Bijeenkomst (avond)

Bijlage:

Bijlage 1:	Uitnodigingsbrief omwonenden
Bijlage 2:	Adressenlijst omwonenden
Bijlage 3: ontwerp)	Presentatie bijeenkomst (nog toe te voegen na gereed)

BIJLAGE 1.2
Uitnodigingsbrief omwonende

Aan de bewoners van dit adres
Torenstraat 4
8171CP Vaassen

Beverwijk 15 maart 2021
Behandeld door Dhr. Mark Loohuis
Kenmerk 20210122Bijeenkomst/Vaassen
Betreft Uitnodiging informatie bijeenkomst ontwikkeling Supermarkt,
Horeca en 30 appartementen te Vaassen

Geachte meneer / mevrouw,

Zoals wellicht bekend bij u, is ontwikkelaar Dreef Beheer bezig met de herontwikkeling van de DekaMarkt gelegen aan de Torenstraat in Vaassen. Om de omwonenden te informeren en te betrekken bij de ontwikkeling organiseert Dreef Beheer op woensdagavond 7 april 2021 een informatiebijeenkomst voor omwonenden.

Vanwege de huidige COVID-19 maatregelen zal de informatiebijeenkomst online plaatsvinden door middel van online communicatieprogramma Microsoft Teams.

De bijeenkomst zal plaatsvinden op **Woensdag 7 april 2021 vanaf 19.00uur.** Geïnteresseerden kunnen zich **tot woensdag 31 maart 2021** inschrijven door een mail met uw woon- en emailadres sturen naar: info@dreefbeheer.nl U zult dan uiterlijk één week voor de bijeenkomst een uitnodigingsmail ontvangen met hierin een link naar het online communicatieprogramma Microsoft Teams. Hiervoor hoeft u niets te downloaden.

Om het gesprek met alle geïnteresseerden goed te laten verlopen zullen de geïnteresseerden ingedeeld worden in groepjes van maximaal 6 personen. Per groepje zal er een tijdsblok van 30 minuten ingepland worden. Het eerste groepje zal om 19.00uur starten, de volgende om 19.30uur tot alle geïnteresseerden zijn geweest. De indeling van de geïnteresseerden en de tijdsblokken zullen in de uitnodigingsmail welke u ontvangt aangegeven worden.

Uw reacties kunnen leiden tot aanpassingen van het plan. Het college van burgemeester en wethouders bepaalt wanneer de planologische procedure voor de locatie begint. Daarvoor weegt het college uw reacties mee.

Mocht u een voorkeur hebben voor een tijdstip dan verzoeken wij u dit in uw mail kenbaar te maken en zullen wij voor zover mogelijk rekening mee houden.

Wij zien ernaar uit u op de informatieavond te treffen.

Met vriendelijke groet,

DREEF BEHEER B.V.

BIJLAGE 2

Tijdschema en aanwezigen informatiebijeenkomst

Reisnr	Tijdperk	persoon	mailadres	adres	Opmerking
1	19.00 - 19.30	E. Visser	visser@frees.nl		Welhouder
		Gerda Vosse	gerda.vosse@gmail.com	Kerkweg 24	
		Annette Brou	annette@frees.nl	8171AJ 18	
		Jan Gerard & Ina About	about@frees.nl	Torenstraat 37	
2	19.30 - 20.00	Hans Heering	hheering@hetnet.nl	Margrietweg 3-5	meerdere personen / adreslijst
		Ludo Terwol	ludo.terwol@hetnet.nl	Torenstraat 22	
		Jan van der Velle	jvanderelle@hetnet.nl	Ulenoord 4	
		Tamara Hallebeek	thallebeek@hetnet.nl		
3	20.00 - 20.30	Berate	br@villabevry.nl		
		Pita Huinink	pita.huinink@gmail.com		
		Harry Heemseick	harryheemseick@gmail.com	Torenstraat 15	Penningmeester kerk etc.
		Sybrus van Straten	sybrus.vanstraten@gmail.com		
		Dries van Uunen-Kempes	dries.van.uunen-kempes@gmail.com	Dorpsstraat 67	
4	20.30 - 21.00	Irma Marsink	irma.marsink@hotmail.com		
		Ingrid Vonk	ivonk11@hetnet.nl		
		Maarten Derksen	mderksen@hetnet.nl	Torenstraat 14	
		Baxten van Wierden	b.van.wierden@viatic.nl		Manager Vastgoed Viaticence (verzorgingstehuis)
		Martin & Karin	martin71@vsnl.nl	Torenstraat 33a	Buurman, via facebook vernomen
5	21.00 - 21.30	Hennie Niekamp	hennie@nickamp.nl		
		Loet Huysman	loet.huysman@gmail.com		
		Joanne Dymadi	joanne.dymadi@gmail.com	Torenstraat 18	
		Wout van Beek	wout.van.beek@hetnet.nl	Torenstraat 12	
		Maarten Hijssen	m.a.hijssen@vsnl.nl	Marktplaats 2	

Interim:

1 t/m 5	19.00 - 21.30	Arjan Engels	arjan.engels@vsnl.nl		Gemeente Epe
		Helen Bernard	helen.bernard@vsnl.nl		Gemeente Epe
		Anet Schuurink	a.schuurink@vsnl.nl		GSG Architecten
		Jeroen Quist	jeroen.quist@hetnet.nl		Direkt Behuizen
		Mark Grobuis	m.grobuis@vsnl.nl		Direkt Behuizen

BIJLAGE 3

6 stuks verslagen informatiebijeenkomst

Nummer IB 2021/01	Betreft Ontwikkeling DekaMarkt, horeca en 30 appartementen te Vaassen Informatiebijeenkomst 19.00 – 19.30	Datum Woensdag 7 april 2021
	Notulist Mark Loohuis	Locatie Online, teams
Deelnemers	Aanwezig	
	Dierck Jan Gommers Ina Peters A.F. Brother Arjan Kisjes Helen Bernard Anet Schurink Jeroen Quist Mark Loohuis	Aanwezige Aanwezige Aanwezige Gemeente Epe Gemeente Epe GSG Architecten Dreef Beheer Dreef Beheer

Hoofdstuk	Onderwerp
1	Opening & mededelingen
	- Mark Loohuis opent de informatiebijeenkomst en verwelkomt alle aanwezigen. - Er volgt een korte introductie van de aanwezigen en er wordt aangegeven dat er eerst een korte presentatie gehouden zal worden door GSG Architecten, waarna er ruimte is om het gesprek aan te gaan. - De informatiebijeenkomst heeft als doel om het plan informeel aan de omgeving te presenteren, informatie op te halen en vragen te beantwoorden. - Voor het plan is nog geen besluit genomen.
1.2	Presentatie plan
	- GSG Architecten heeft het plan gepresenteerd. De presentatie van het plan is als bijlage bij dit verslag toegevoegd. - Tijdens de presentatie is ingegaan op hoe het project tot stand is gekomen en hoe deze past binnen de centrumvisie van de gemeente Epe. - Tijdens de presentatie zijn het programma, de gevelaanzichten, de plattegronden, de situatie en het 3D model laten zien.
1.3	Vragen aanwezigen (V = vraag / A = antwoord)
	- V: Wat wordt het oppervlakte van de supermarktruimte? A: De supermarkt zal ongeveer 1500m² worden. Echter omdat het project nog in de ontwerpfase zit kan het mogelijk zijn dat dit nog beperkt wijzigt. - V: Hoe is de supermarktruimte transparanter geworden ten opzichte van het oude ontwerp? A: Er is op de begane grond in het nieuwe ontwerp meer glas toegevoegd.

	- V: Zal het groen van de daktuin zichtbaar zijn vanaf het Marktpllein? A: Het groen van de daktuin zal niet, of erg beperkt zichtbaar zijn vanaf het Marktpllein. - V: Wat worden de huurprijzen van de woningen? A: De huurprijzen van de woningen zullen binnen de huurgrenzen vallen van sociale- en middenklasse huurwoningen. De huurgrens voor de sociale huurwoningen bedraagt op dit moment ca. €750, en voor middenklasse huurwoningen is dit ca. €950,-. Deze prijzen kunnen wel conform de wet- en regelgeving elk jaar geïndexeerd worden. - V: Hoe zullen de woningen toebedeeld worden? A: De woningen zullen in particulier eigendom blijven, dit betekend dat de regels voor het toewijzen van de woningen niet aan regelgeving is gebonden zoals dit bij woningcorporaties wel van toepassing is. - V: Hoe wordt de verdeling van de parkeerplaatsen? A: Er is toegelicht dat het parkeren van de woningen zal plaatsvinden op een privé parkeerterrein ten noorden van het gebouw. Het parkeren voor de supermarkt zal plaatsvinden rondom de nieuwe supermarkt zoals dat in de huidige situatie ook het geval is. Voor de woningen zullen ca. 23 parkeerplaatsen gerealiseerd worden en voor de supermarkt en het centrum ca. 160 parkeerplaatsen. Het ontwerp voor het parkeren moet nog definitief vastgesteld worden. - V: Hoe groot wordt de horeca? A: De horeca zal ca. 150m² worden. - V: Wat zal er met de huidige Dekamarkt gebeuren tijdens de bouw? A: Voor de sloop zal er in overleg met de gemeente een tijdelijke Dekamarkt gemaakt worden. De plannen hiervoor worden op dit moment uitgewerkt.
1.4	Algemene reactie aanwezige
	- Op de plannen is door de aanwezigen positief gereageerd en deze zijn tevreden met de aanpassingen t.o.v. het oudere ontwerp en de duurzaamheidslag welke is gemaakt.
1.5	Aandachtpunten aanwezigen
	- Door de aanwezigen worden geen verdere aandachtspunten gegeven om verder rekening mee te houden in het ontwerp.
1.6	Overige
	- Dreef beheer geeft aan dat de presentatie met de aanwezige gedeeld zal worden en dat er een verslag opgesteld zal worden welke ook met de aanwezige zal worden gedeeld. - Op het verslag kunnen de aanwezigen nogmaals binnen een week na het versturen van het verslag hun zienswijze of opmerkingen/aanvullingen kenbaar maken.

	- Gedurende de ontwikkeling zal Mark Loohuis, projectontwikkelaar bij Dreef Beheer B.V aanspreek punt worden voor de ontwikkeling. Mochten er later nog vragen of suggesties zijn dan is Mark Loohuis bereikbaar via mloohuis@dreefbeheer.nl
1.7	Afsluiting
	- Dreef Beheer dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en sluit de bijeenkomst af.

Nummer IB 2021/02	Betreft Ontwikkeling DekaMarkt, horeca en 30 appartementen te Vaassen Informatiebijeenkomst 19.30 – 20.00	Datum Woensdag 7 april 2021
	Notulist Mark Loohuis	Locatie Online, teams
Deelnemers	Aanwezig	

Lulof Terwel	Aanwezige
Alie van den Engel	Aanwezige
J. Heering	Aanwezige
Gemma Meeldijk	Aanwezige
Jan van de Velde	Aanwezige
Miranda	Aanwezige
Tamara Hallebeek	Aanwezige
Arjan Kisjes	Gemeente Epe
Helen Bernard	Gemeente Epe
Anet Schurink	GSG
Jeroen Quist	Architecten
Mark Loohuis	Dreef Beheer
	Dreef Beheer

Hoofdstuk	Onderwerp
1	Opening & mededelingen
	- Mark Loohuis opent de informatiebijeenkomst en verwelkomt alle aanwezigen. - Er volgt een korte introductie van de aanwezigen en er wordt aangegeven dat er eerst een korte presentatie gehouden zal worden door GSG Architecten, waarna er ruimte is om het gesprek aan te gaan. - De informatiebijeenkomst heeft als doel om het plan informeel aan de omgeving te presenteren, informatie op te halen en vragen te beantwoorden. - Voor het plan is nog geen besluit genomen.
1.2	Presentatie plan
	- GSG Architecten heeft het plan gepresenteerd. De presentatie van het plan is als bijlage bij dit verslag toegevoegd. - Tijdens de presentatie is ingegaan op hoe het project tot stand is gekomen en hoe deze past binnen de centrumvisie van de gemeente Epe. - Tijdens de presentatie zijn het programma, de gevelaanzichten, de plattegronden, de situatie en het 3D model laten zien.
1.3	Vragen aanwezigen (V = vraag / A = antwoord)
	- V: Welke bomen zullen er verdwijnen door de ontwikkeling?

	A: Er is onderzoek gedaan naar het behoud van de bomen. Hieruit is gebleken dat de Esdoorn gelegen aan de Torenstraat (welke dicht tegen de huidige achtergevel van de DekaMarkt staat) waarschijnlijk niet duurzaam ingepast kan worden in de ontwikkeling. Tevens worden de bomen op het nieuwe bouwvlak verwijderd. Mogelijk worden deze elders teruggeplaatst. - V: Blijft de grote Eikenboom gelegen op de hoek van de Torenstraat en de Kerkweg gehandhaafd.? A: Ja deze blijft gehandhaafd in het nieuwe plan. - V: Er wordt gevraagd waar de middendure huurwoningen zich in het plan bevinden. A: GSG heeft toelichting gegeven. Op de presentatie zijn de middendure huurwoningen in blauw aangegeven. - V: Er worden zorgen geuit over het toenemende verkeer aan de Torenstraat, een van de aanwezige vraag op te nemen om de parkeerplaats voor de bewoners te ontsluiten via de Margrietweg A: Dreef Beheer heeft aangegeven dat in het huidige plan de Torenstraat ontlast wordt door de bevoorrading van de supermarkt via de Margrietweg zal gaan, maar dat er toename is door autoverkeer van de woningen. De opmerking zal bekeken worden in de ontwikkeling in overleg met de gemeente. - V: Hoe ziet de planning eruit? A: Op dit moment zit de ontwikkeling in de ontwerpfase. De planning is om aan het eind van de zomer 2021 de bestemmingsplanwijziging aan de raad voor te stellen. Tevens dient er nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Zoals de planning er nu uit ziet zal er medio 2022 gestart kunnen worden met de bouw, met een doorlooptijd van ca. 1,5 jaar. - V: Wat voor soort horeca komt er? A: Er zal horeca komen welke past bij de locatie, denk hierbij aan een lunchroom of eetcafé. Er zal geen kroeg, nachtclub of dergelijk in komen. - V: Hoeveel mensen komen er in het gebouw te wonen? A: Dreef Beheer maakt 30 woningen. Het is nu nog niet te zeggen hoeveel mensen er in de woningen gaan wonen. - V: Is er rekening gehouden met de algehele verkeersdruk in Vaassen? A: Ja, hier wordt door de gemeente rekening mee gehouden. - V: Is er rekening gehouden met het zicht in de achtertuinen van de bewoners aan de Margrietweg? A: Ja hier is rekening mee gehouden. GSG heeft middels het 3D model laten zien hoe de zichtlijnen vanaf het gebouw lopen. Zicht in de achtertuinen van de Margrietweg is minimaal.
1.4	Algemene reactie aanwezigen

	- Op de plannen is door de aanwezigen positief gereageerd en deze zijn tevreden met de aanpassingen t.o.v. het oudere ontwerp en de duurzaamheidslag welke is gemaakt. - Over de ontwikkeling worden met name zorgen geuit over de toenemende verkeersdrukke.
1.5	Aandachtpunten aanwezigen
	- Er worden zorgen geuit over het toenemende verkeer in de Torenstraat. Ook wordt er gedacht dat verkeer vanaf de parkeerplaats voor de bewoners door het toch al overbelaste Ter Heerdtspad zal gaan. - Er wordt gevraagd om de scheiding tussen het parkeren aan de Torenstraat en de Margrietweg niet in het plan op te nemen. - Er wordt gezegd dat er bij de Willink locatie ook 18 woningen zijn bijgekomen welke ook voor toenemend verkeer in de Torenstraat zorgen. - Er worden zorgen geuit over de verlichting van koplampen van wegrijdend autoverkeer welke de Torenstaat inrijden vanaf de parkeerplaats voor bewoners.
1.6	Aanvullingen aanwezigen (V = vraag / A = antwoordt / O = opmerking)
	- O: De Torenstraat is een smalle straat. De Margrietweg is in het verleden verlengd naar de Julianalaan om o.a. de Torenstraat te ontlasten van autoverkeer. Nu verdwijnt de Dekavrachtwagen uit de Torenstraat. Dat is een goede zaak. Achteruitrijden is dan niet meer nodig en beschadigen van de voetpaden blijft achterwege. Echter is nu het plan om de aan- en afrit van de parkeerplaats van de 18 midden huurappartementen te laten uitkomen op de Torenstraat (23 parkeerplaatsen). De 12 sociale huurappartementen krijgen geen eigen parkeerplaats. Zij moeten dus parkeren in de buurt. Dit voorstel is voor de bewoners van de Torenstraat onacceptabel. Immers de straat loopt al tegen de verkeersproblemen aan die de 18 appartementen van het Ter Heerdtshof en de appartementen aan het Ter Heerdtspad nummer 1-11 en het bijbehorende Turkse restaurant veroorzaken. Wij zijn dan ook van mening dat de nieuwe appartementen hun aan- en afrit moet krijgen aan de Margrietweg. Oplossing : De Torenstraat zijde dicht voor autoverkeer en een slagboom aan de Margrietweg kant. Voorkomt ook het wild parkeren bij de door u te ontwikkelen Horeca. - V: Zijn de oppervlakte van de appartementen al bekend? A: De middensegmenthuurwoningen worden ca. 76m² en de sociale huurwoningen worden ca. 46m² - V: Hebben deze appartementen een balkon? A: Alle appartementen krijgen een balkon.

	- V: Krijgen alle appartementen een eigen parkeerplaats? A: Voor de appartementen komen 23 parkeerplaatsen beschikbaar voor 30 woningen. In de verhuur zal hier dus rekening mee gehouden worden. - V: Wat zijn de criteria om in aanmerking te komen voor een appartement (bijvoorbeeld inkomen)? A: Wij zullen de woningen toebedelen aan de hand van inschrijvingen en loting. Hierbij zal ook gekeken worden naar het inkomen. Exacte eisen zullen bij de verhuur bekend gemaakt worden. - V: Wanneer is de geschatte oplevering? A: Als de ontwikkeling en bouw spoedig verlopen is de verwachting dat het pand in medio 2023 opgeleverd wordt. - V: Wanneer kan er worden ingetekend voor een middenhuur appartement? A: De inschrijving zal 9 maanden voor oplevering starten. - V: Wat wordt het vervolgproces van consultatie na deze bijeenkomst en hoe kunnen eventuele zienswijze of bezwaarschriften bij de gemeente ingediend worden zodat ze tijdig meegenomen worden in de besluitvorming? A: De zienswijze welke wij van de aanwezige hebben ontvangen zullen wij onderzoeken en mogelijk meenemen in de planvorming. Dit wordt uiteraard in overleg met de gemeente gedaan, en de gemeente zal dit meenemen in de besluitvorming. Bezwaren kunnen bij de gemeente ingediend worden als er door de gemeenteraad een besluit is genomen. Dit is op dit moment nog niet gedaan. Zodra er een besluit is genomen zal de gemeente dit via haar kanalen openbaar kenbaar maken waarna er een bezwaartermijn ingaat.
1.7	Overige
	- Dreef beheer geeft aan dat de presentatie met de aanwezigen gedeeld zal worden en dat er een verslag opgesteld zal worden welke ook met de aanwezigen zal worden gedeeld. - Op het verslag kunnen de aanwezigen nogmaals binnen een week na het versturen van het verslag hun zienswijze of opmerkingen/aanvullingen kenbaar maken. - Gedurende de ontwikkeling zal Mark Loohuis, projectontwikkelaar bij Dreef Beheer B.V aanspreek punt worden voor de ontwikkeling. Mochten er later nog vragen of suggesties zijn dan is Mark Loohuis bereikbaar via mloohuis@dreefbeheer.nl
1.8	Afsluiting
	- Dreef Beheer dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en sluit de bijeenkomst af.

Nummer IB 2021/03	Betreft Ontwikkeling DekaMarkt, horeca en 30 appartementen te Vaassen Informatiebijeenkomst 20.00 – 20.30	Datum Woensdag 7 april 2021
	Notulist Mark Loohuis	Locatie Online, teams
Deelnemers	Aanwezig	
	Dries van Unen	Aanwezige
	Renate	Aanwezige
	Harry Heemskerk	Aanwezige
	Sybren van Straten	Aanwezige
	Pita Hummel	Aanwezige
	Arjan Kisjes	Gemeente Epe
	Helen Bernard	Gemeente Epe
	Anet Schurink	GSG
	Jeroen Quist	Architecten
	Mark Loohuis	Dreef Beheer
		Dreef Beheer

Hoofdstuk	Onderwerp
1	Opening & mededelingen
	- Mark Loohuis opent de informatiebijeenkomst en verwelkomt alle aanwezigen. - Er volgt een korte introductie van de aanwezigen en er wordt aangegeven dat er eerst een korte presentatie gehouden zal worden door GSG Architecten, waarna er ruimte is om het gesprek aan te gaan. - De informatiebijeenkomst heeft als doel om het plan informeel aan de omgeving te presenteren, informatie op te halen en vragen te beantwoorden. - Voor het plan is nog geen besluit genomen.
1.2	Presentatie plan
	- GSG Architecten heeft het plan gepresenteerd. De presentatie van het plan is als bijlage bij dit verslag toegevoegd. - Tijdens de presentatie is ingegaan op hoe het project tot stand is gekomen en hoe deze past binnen de centrumvisie van de gemeente Epe. - Tijdens de presentatie zijn het programma, de gevelaanzichten, de plattegronden, de situatie en het 3D model laten zien.
1.3	Vragen aanwezigen (V = vraag / A = antwoord)
	- V: Hoe groot worden de balkons van de woningen? A: De balkons voor de sociale huurwoningen worden ca. 7m². de balkons voor de middendure huurwoningen worden ca 9-12m² - V: Komen er alleen huurappartementen?

	A: Ja, er komen alleen huurappartementen waarvan 12 sociale huurwoningen en 18 middendure huurwoningen - V: Blijft het pand en de woningen in eigendom van Dreef Beheer? A: Ja, Dreef Beheer zal eigenaar van het gebouw en de woningen blijven. - V: Hoe zien de plattegronden er uit? A: GSG heeft de woningplattegronden laten zien en toelichting gegeven. De plattegronden zijn ook in de presentatie zichtbaar. - V: Hoe groot zijn de middendure woningen, en hoe groot is de woonkamer daarvan? A: De middendure huurwoningen zijn ca. 76m² met een woonkamer van ca. 35m² - V: Wat zijn de huurprijzen van de woningen? A: De huurprijzen zijn met de gemeente afgesproken. Voor de sociale huurwoningen zal de grens voor sociale huurwoningen aangehouden worden. Deze is nu ca. €750,- per maand, en worden aan de hand van de geldende wet en regelgeving per jaar geïndexeerd. De middendure huurwoningen zijn nu ca. €950,- per maand en ook deze worden aan de hand van de geldende wet- en regelgeving per jaar geïndexeerd. - V: Kunt u een indicatie geven wanneer er wordt gestart met bouwen? A: Zoals de planning er nu uit ziet zal er medio 2022 gestart worden met de bouw. Dit is natuurlijk afhankelijk van de benodigde bestemmingsplanwijziging en de vergunningen. De bouw heeft een doorlooptijd van ca. 1,5 jaar. - V: Hoeveel parkeerplaatsen komen er? A: Er komen ca. 160 parkeerplaatsen. - V: Is er rekening gehouden met het parkeren van de kerk? A: Ja, om ervoor te zorgen dat er ruimte blijft om te parkeren voor de kerk hebben de woningen een aparte parkeerplaats.
1.4	Algemene reactie aanwezigen
	- Op de plannen is door de aanwezigen positief gereageerd en deze zijn tevreden met de aanpassingen t.o.v. het oudere ontwerp en de duurzaamheidslag welke is gemaakt. - Er worden zorgen geuit of er wel ruimte blijft voor parkeren voor bijeenkomsten in de kerk.
1.5	Aandachtpunten aanwezigen
	- N.v.t.
1.6	Overige
	- Dreef beheer geeft aan dat de presentatie met de aanwezigen gedeeld zal worden en dat er een verslag opgesteld zal worden welke ook met de aanwezige zal worden gedeeld.

	- Op het verslag kunnen de aanwezigen nogmaals binnen een week na het versturen van het verslag hun zienswijze of opmerkingen/aanvullingen kenbaar maken. - Gedurende de ontwikkeling zal Mark Loohuis, projectontwikkelaar bij Dreef Beheer B.V aanspreek punt worden voor de ontwikkeling. Mochten er later nog vragen of suggesties zijn dan is Mark Loohuis bereikbaar via mloohuis@dreefbeheer.nl
1.7	Afsluiting
	- Dreef Beheer dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en sluit de bijeenkomst af.

Nummer IB 2021/04	Betreft Ontwikkeling DekaMarkt, horeca en 30 appartementen te Vaassen Informatiebijeenkomst 20.30 – 21.00	Datum Woensdag 7 april 2021
	Notulist Mark Loohuis	Locatie Online, teams

Deelnemers Aanwezig

Bart van 't Erve	Aanwezige
Martin van den Berg	Aanwezige
Bastien van Werven	Aanwezige
Deidre en Maarten Ingrid	Aanwezige
Arjan Kisjes	Gemeente Epe
Helen Bernard	Gemeente Epe
Anet Schurink	GSG
Jeroen Quist	Architecten
Mark Loohuis	Dreef Beheer
	Dreef Beheer

Hoofdstuk	Onderwerp
1	Opening & mededelingen
	- Mark Loohuis opent de informatiebijeenkomst en verwelkomt alle aanwezigen. - Er volgt een korte introductie van de aanwezigen en er wordt aangegeven dat er eerst een korte presentatie gehouden zal worden door GSG Architecten, waarna er ruimte is om het gesprek aan te gaan. - De informatiebijeenkomst heeft als doel om het plan informeel aan de omgeving te presenteren, informatie op te halen en vragen te beantwoorden. - Voor het plan is nog geen besluit genomen.
1.2	Presentatie plan
	- GSG Architecten heeft het plan gepresenteerd. De presentatie van het plan is als bijlage bij dit verslag toegevoegd. - Tijdens de presentatie is ingegaan op hoe het project tot stand is gekomen en hoe deze past binnen de centrumvisie van de gemeente Epe. - Tijdens de presentatie zijn het programma, de gevelaanzichten, de plattegronden, de situatie en het 3D model laten zien.
1.3	Vragen aanwezigen (V = vraag / A = antwoord)
	- V: Hoeveel meter extra bebouwing komt er aan de achterzijde?

	A: Op de presentatie en in het 3D model is laten zien hoeveel extra bebouwing er komt en is de afstand gemeten tussen de gevel en de omliggende woningen. De afstand tussen de nieuwe achtergevel en het naastgelegen kavel (Torenstraat 33a) is ca. 14 meter. - V: Kan het parkeren voor de bewoners via de Margrietweg verlopen en niet via de Torenstraat? A: De opmerking zal overwogen worden in de verdere ontwikkeling. Wel is in het plan opgenomen dat het laden en lossen van de supermarkt zal plaatsvinden via de Margrietweg waardoor de Torenstraat hiermee ontlast wordt. - V: Door Viattence is gevraagd voor een separate afspraak om te kijken of er mogelijk samengewerkt kan worden m.b.t. invulling van de ontwikkeling A: Er zal tussen Dreef Beheer en Viattence een separate afspraak ingepland worden. - V: Er is gevraagd om ook de afstand op te meten tussen het nieuwe gebouw en de tegenovergelegen woning (Torenstraat 14) A: In het 3d model is de afstand gemeten op 22,3 meter. - V: Wordt de parkeerplaats aan de noordzijde van het gebouw, met een uitrit in de Torenstraat een afgesloten parkeerplaats worden? A: Ja, dit is een privé parkeerterrein en zal waarschijnlijk afgesloten worden. - V: Is het mogelijk om de ontsluiting van de parkeerplaatsen aan de Torenstraat via de Margrietweg te laten verlopen? A: Dit is zo niet ontworpen, wel zal uw vraag/opmerking mogelijk meegenomen worden in de verdere uitwerking van het ontwerp. - V: Waarom zijn niet alle woningen richting het park gesitueerd? A: Dit heeft te maken met dat in het ontwerp rekening gehouden wordt met de structuur van de omgeving. Tevens geeft dit het ontwerp een meer open volume. - V: Kunt u iets vertellen over de verwachte intensiviteit van de horeca? A: Het is nog niet bekend wat voor type horeca er exact in zal komen. Wel zal rekening gehouden worden dat dit iets is wat in de omgeving past. Denk hierbij aan een lunchroom of eetcafé. Er zal geen nachtclub, kroeg of dergelijks in de ruimte komen.
1.4	Algemene reactie aanwezigen
	- Op de plannen is door de aanwezigen positief gereageerd en deze zijn tevreden met de aanpassingen t.o.v. het oudere ontwerp en de duurzaamheidslag welke is gemaakt. - Er worden zorgen geuit over de inkijk in de woningen en tuinen aan de overkant van de Torenstraat.

	- Er worden zorgen geuit over geluidoverlast van de horeca. Dreef Beheer heeft aangegeven geen erge overlast gevende huurder in de horecaruimte te plaatsen zoals een nachtclub of kroeg. Dit zal een lunchroom of eetcafé worden. - Er worden zorgen geuit over het schijnen van koplampen in de woningen aan de overzijde van de Torenstraat bij het uitrijden van.
1.5	Aandachtpunten aanwezig
	- Uitrijden parkeerplaatsen Torenstraat - Inkijk in de woningen welke aan de overzijde van de Torenstraat zijn gelegen. - Nader overleg Dreef Beheer / Viattence voor invulling van de ontwikkeling en de buitenruimte.
1.6	Aanvullingen aanwezig
	- V: Er wordt door de aanwezige buurman van de Torenstraat 33/33a een aantal vragen gesteld over de afscheiding tussen beide percelen en hoe de privacy gewaarborgd wordt. A: Er zal een separate afspraak plaatsvinden om de afscheidingen af te stemmen tussen Dreef Beheer en de bewoner van de Torenstraat 33/33A - V: De parkeerplaats aan de kant van de Torenstraat zou een afgesloten parkeerplaats worden voor alleen de bewoners van de appartementen. A: Dit zal een afgesloten parkeerplaats worden voor uitsluitend gebruik van de bewoners van de appartementen. - V: De ingang van de parkeerplaatsen van de bewoners van de appartementen zit nu aan de Torenstraatzijde, maar is het een idee om die aan de andere kant te maken, dan komen de mensen via de grote parkeerplaats en dat heeft ook een preventieve werking. Omdat er nogal eens wat volk samenkomt op die parkeerplaats zal dat een minder goede hangplek worden. Ook voorkomt dit gedoe aan de Torenstraat kant. Het afsluiten voor bewoners is wel echt wenselijk omdat je anders zult zien dat die parkeerplaatsen door derden gebruikt worden. A: Wij zullen deze suggestie onderzoeken en ook bespreken met de gemeente. De parkeerplekken aan de Torenstraat zullen in elk geval afgesloten worden - V: Kun je aangeven hoe hoog het gebouw wordt? A: De hoogte van de nok van de schuine kappen is 14,35m vanaf straatniveau. De hoogte van de 'toren' aan de Torenstraat wordt 11,5m.
1.7	Overige
	- Er zal een separate afspraak gemaakt worden tussen Viattence en Dreef Beheer om een mogelijke samenwerking in de ontwikkeling te bespreken.

	- Dreef beheer geeft aan dat de presentatie met de aanwezige gedeeld zal worden en dat er een verslag opgesteld zal worden welke ook met de aanwezige zal worden gedeeld. - Op het verslag kunnen de aanwezigen nogmaals binnen een week na het versturen van het verslag hun zienswijze of opmerkingen/aanvullingen kenbaar maken. - Gedurende de ontwikkeling zal Mark Loohuis, projectontwikkelaar bij Dreef Beheer B.V aanspreek punt worden voor de ontwikkeling. Mochten er later nog vragen of suggesties zijn dan is Mark Loohuis bereikbaar via mloohuis@dreefbeheer.nl
1.8	Afsluiting
	- Dreef Beheer dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en sluit de bijeenkomst af.

Nummer IB 2021/05	Betreft Ontwikkeling DekaMarkt, horeca en 30 appartementen te Vaassen Informatiebijeenkomst 21.00 – 21.30	Datum Woensdag 7 april 2021
	Notulist Mark Loohuis	Locatie Online, teams
Deelnemers	Aanwezig	
	Hennie Niekamp	Aanwezige
	Jeanne Djawadi	Aanwezige
	Wout van Beek	Aanwezige
	Maarten Thijssen	Aanwezige
	Loret Huisman	Aanwezige
	Arjan Kisjes	Gemeente Epe
	Helen Bernard	Gemeente Epe
	Anet Schurink	GSG
	Jeroen Quist	Architecten
	Mark Loohuis	Dreef Beheer
		Dreef Beheer

Hoofdstuk	Onderwerp
1	Opening & mededelingen
	- Mark Loohuis opent de informatiebijeenkomst en verwelkomt alle aanwezigen. - Er volgt een korte introductie van de aanwezige en er wordt aangegeven dat er eerst een korte presentatie gehouden zal worden door GSG Architecten, waarna er ruimte is om het gesprek aan te gaan. - De informatiebijeenkomst heeft als doel om het plan informeel aan de omgeving te presenteren, informatie op te halen en vragen te beantwoorden. - Voor het plan is nog geen besluit genomen.
1.2	Presentatie plan
	- GSG Architecten heeft het plan gepresenteerd. De presentatie van het plan is als bijlage bij dit verslag toegevoegd. - Tijdens de presentatie is ingegaan op hoe het project tot stand is gekomen en hoe deze past binnen de centrumvisie van de gemeente Epe. - Tijdens de presentatie zijn het programma, de gevelaanzichten, de plattegronden, de situatie en het 3D model laten zien.
1.3	Vragen aanwezigen (V = vraag / A = antwoord)
	- V: Hoe is de overgang tussen de bouwdelen aan de Torenstraat ontworpen? - A: Dit is ontworpen middels een soort galerij (bruggetjes).
1.4	Algemene reactie aanwezigen

	- Op de plannen is door de aanwezigen matig positief gereageerd. Deze zijn wel tevreden met de aanpassingen t.o.v. het oudere ontwerp en de duurzaamheidslag welke is gemaakt. - Er worden ook minder positieve kanten benoemd zoals dat het gedeelte aan de Torenstraat meer creativiteit vergt, en dat het ontwerp meer aansluiting moet vinden met de omgeving.
1.5	Aandachtspunten aanwezigen
	- De hoek aan de Torenstraat is erg 'saai' ontworpen en er wordt gevraagd hier meer aandacht aan te besteden. - Er wordt aangegeven dat bijvoorbeeld een setback op de 2^{de} verdieping wellicht mooier zal zijn. - Er worden zorgen geuit dat de nieuwbouw in Vaassen de uitstraling van het dorp zal verslechteren. Het postkantoor wordt hier als voorbeeld genoemd. - Er wordt aangegeven dat een aantal aanwezigen niet tevreden zijn met de volumes van de woningen. - Er wordt gevraagd rekening te houden met de toekomstige uitstraling van het gebouw. - Dreef Beheer heeft aangegeven dat de bijeenkomst juist bedoeld is om ideeën op te halen en dat deze zullen worden meegenomen in de ontwikkeling.
1.6	Aanvullingen aanwezigen
	- Aanwezige vindt de plannen in principe heel netjes, zeker als er met veel groen wordt gewerkt. Nature inclusive architecture, dit is de toekomst, de corona heeft dat denk ik al een beetje laten zien, maar dit wordt nog veel belangrijker de komende jaren als kleine (en grotere) winkels gaan sluiten. - Er zijn nog een aantal twijfels over het appartementen 'blokken' aan de Torenstraat. - De meeste mensen zullen parkeren bij het kasteel en dan na een bezoek aan het kasteel lopen de door de Torenstraat naar het centrum. Eigenlijk heb je dan bijna gedurende de hele wandeling door de Torenstraat zicht op dat 'blok'. - De Torenstraat is een populaire straat om rustig te wandelen en dat blok in je zicht is dan heel jammer. Hier moet echt iets creatievers komen. - Vaassen heeft heel veel potentieel, maar juist omdat het zo klein is, zijn de details heel belangrijk. Nederland zal in snel tempo rijker worden in de toekomst, dus investeringen moeten daar op inspelen. Groen en gezellig. Energie neutrale gebouwen maar in een gezellig jasje, dat is waar het om draait de komende jaren. Mensen kunnen online werken dus overal gaan wonen, zoals wij, dus maak het centrum aantrekkelijk.
1.7	Overige

	- Dreef beheer geeft aan dat de presentatie met de aanwezigen gedeeld zal worden en dat er een verslag opgesteld zal worden welke ook met de aanwezigen zal worden gedeeld. - Op het verslag kunnen de aanwezigen nogmaals binnen een week na het versturen van het verslag hun zienswijze of opmerkingen/aanvullingen kenbaar maken. - Gedurende de ontwikkeling zal Mark Loohuis, projectontwikkelaar bij Dreef Beheer B.V aanspreek punt worden voor de ontwikkeling. Mochten er later nog vragen of suggesties zijn dan is Mark Loohuis bereikbaar via mloohuis@dreefbeheer.nl
1.8	Afsluiting
	- Dreef Beheer dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en sluit de bijeenkomst af.

Nummer IB 2021/06	Betreft Ontwikkeling DekaMarkt, horeca en 30 appartementen te Vaassen Informatiebijeenkomst	Datum Woensdag 28 april 2021
	Notulist Mark Loohuis	Locatie Online, teams
Deelnemers	Aanwezig	
	Hermen Bijsterbosch Mark Loohuis	Aanwezige Dreef Beheer

Hoofdstuk	Onderwerp
1	Opening & mededelingen
	- Omdat er in het versturen van de uitnodigingen van de informatie bijeenkomst van 7 april 2021 iets mis is gegaan met het versturen van de uitnodiging aan dhr. Bijsterbosch is er een separate afspraak ingepland tussen dhr. Bijsterbosch en Mark Loohuis om het plan te presenteren en ook vragen te beantwoorden en input bij dhr. Bijsterbosch op te halen. - Mark Loohuis opent de informatiebijeenkomst en er volgt een kennismaking tussen dhr. Bijsterbosch en Mark Loohuis - Na een korte introductie wordt aangegeven dat er eerst een presentatie laten zien. Zowel tijdens als na de presentatie is er ruimte om het gesprek aan te gaan. - De informatiebijeenkomst heeft als doel om het plan informeel aan de omgeving te presenteren, informatie op te halen en vragen te beantwoorden. - Voor het plan is nog geen besluit genomen.
1.2	Presentatie plan
	- Mark Loohuis heeft het plan middels een presentatie laten zien. De presentatie is als bijlage aan dit verslag toegevoegd. - Tijdens de presentatie is ingegaan op hoe het project tot stand is gekomen en hoe deze past binnen de centrumvisie van de gemeente Epe. - Tijdens de presentatie zijn het programma, de gevelaanzichten, de plattegronden, en de situatie laten zien.
1.3	Vragen aanwezige (V = vraag / A = antwoord)
	- V: Wat voor type woningen worden er gerealiseerd? A: In het plan zijn 12 sociale huurwoningen opgenomen en 18 middensegment huurwoningen. - V: Wat worden de indelingen van de woningen? A: In de presentatie is ingezoomd op de indelingen van de woningen en is toelichting gegeven over de indeling. - V: Hoe groot worden de woningen?

	A: De middendure huurwoningen worden ca. 76m² en de sociale huurwoningen ca. 46m² - V: Hoe zal de inschrijvingen en de verhuur van de woningen verlopen? A: Ongeveer 9 maanden voordat de woningen worden opgeleverd zal de inschrijving straten. De inschrijving zal middels aanmeldingen gebeuren, mocht blijken dat er teveel inschrijvingen zijn dan zal er waarschijnlijk geloot worden. - V: Wat is de verwachte planning? A: Op dit moment zit het plan nog in de ontwerpfase, de verwachting is om deze zomer de vergunning in te dienen en als alles goed gaat kan er medio 2022 begonnen worden met bouwen met een doorlooptijd van ongeveer 1,5 jaar. - V: Hoe duur worden de woningen? A: Met de gemeente is afgesproken dat zowel de sociale huurwoningen als de middensegment huurwoningen voor niet meer verhuurd worden dan de maximale huurgrens voor sociale- of middensegmenthuurwoningen. Op dit moment staat deze maximale grens voor sociale huurwoningen op ca. €750,- en voor de middensegment huurwoningen op ca. €950,-. Wel kan de huurprijs volgens de wet- en regelgeving per jaar met een vastgesteld bedrag geïndexeerd worden. - V: Hoe worden wij geïnformeerd als de woningen in de verhuur gaan. A: Zodra de inschrijving gestart wordt zal u per mail worden geïnformeerd. ook zullen wij dit in de omgeving bekend maken
1.4	Algemene reactie aanwezigen
	- Op de plannen is door de aanwezige positief gereageerd. Deze zijn tevreden met de aanpassingen t.o.v. het oudere ontwerp en de duurzaamheidslag welke is gemaakt. - Er wordt positief gereageerd dat het een speels ontworpen gebouw is. - Er worden wat minder positief gereageerd over dat het een vrij fors gebouw is.
1.5	Aandachtspunten aanwezigen
	- Er is aangeven dat dhr. Bijsterbosch graag nog de informatie tot zich neemt en het verslag afwacht. Er is afgesproken dat dhr. Bijsterbosch binnen één week per mail zal reageren.
1.6	Aanvullingen aanwezigen n.a.v. verslag
	- Aanwezige zou graag zien dat er ook middensegment huurwoningen aan de achterzijde van het project worden geprojecteerd zodat deze een vrij uitzicht hebben op het park. Ook krijgen worden de balkons dan aan de zonzijde geprojecteerd, dit in tegenstelling tot de balkons richting de markt.

	- Aanwezige zou graag zien dat er ondergronds parkeren in het plan wordt opgenomen, in het centrum is namelijk een grotere kans op vernieling.
1.7	Overige
	- Dreef beheer geeft aan dat de presentatie met de aanwezige gedeeld zal worden en dat er een verslag opgesteld zal worden welke ook met de aanwezige zal worden gedeeld. - Op het verslag kunnen de aanwezige nogmaals binnen een week na het versturen van het verslag hun zienswijze of opmerkingen/aanvullingen kenbaar maken. - Gedurende de ontwikkeling zal Mark Loohuis, projectontwikkelaar bij Dreef Beheer B.V aanspreek punt worden voor de ontwikkeling. Mochten er later nog vragen of suggesties zijn dan is Mark Loohuis bereikbaar via mloohuis@dreefbeheer.nl
1.8	Afsluiting
	- Dreef Beheer dankt dhr. Bijsterbosch voor zijn aanwezigheid en sluit de bijeenkomst af.

BIJLAGE 4

Verslag overleg ondernemersvereniging Vaassen

Nummer 2021/01	Betreft Torenstraat Vaassen Overleg ondernemersvereniging Vaassen	Datum Vrijdag 19 maart 2021
	Notulist Mark Loohuis	Locatie Online, Teams
Deelnemers	Aanwezig	
	J P van Laar	Bestuur OVV JL
	Hans Valent	Bestuur OVV HV
	Harald Neijenhuis	Bestuur OVV HN
	Jeroen Quist	Dreef Beheer JQ
	Mark Loohuis	Dreef Beheer ML

Kopie: -

Volgende

Vergadering:

Hoofdstuk	Onderwerp	Actie / gereed
1	Opening & mededelingen	
1.1	ML opent de vergadering en er volgt een voorstelronde. Dreef Beheer heeft aangegeven wat hun belang is in de ontwikkeling, en de bestuursleden van de ondernemingsvereniging hebben aangegeven wat hun functie is in het bestuur.	
1.2	Presentatie plan	
	- Dreef Beheer heeft het plan gepresenteerd. De presentatie is als bijlage aan dit verslag toegevoegd. - In de presentatie is aangegeven hoe het project tot stand is gekomen en dat deze in de centrumvisie van de gemeente Epe past - De totstandkoming van het ontwerp is met toelichting gepresenteerd. Alle plattegronden, gevels en 3d beelden zijn laten zien. - De presentatie zal na de openbare informatiebijeenkomst met omwonende met de ondernemersvereniging gedeeld worden. Dit zodat er geen documenten verstrekt worden zonder dat de omgeving geïnformeerd is over het plan.	
1.4	Vragen ondernemersvereniging (V=vraag / A=antwoord)	
	- V: Wat wordt de positie van de opstellingen van de winkelkarren? A: Het uitgangspunt is om dit zo veel mogelijk in de winkel op te lossen. Wel leert de ervaring dat er op het parkeerterrein ook opstelplaatsen dienen te komen om te voorkomen dat bezoekers hun winkelkar los en onbeheerd op het parkeerterrein laten staan. In overleg met de gemeente zal hiervoor een oplossing bedacht worden. - V: Is er al bekend wat voor horeca er komt? A: Nee, dit is nog niet bekend. Waarschijnlijk zal dit een lunchroom/eetcafé worden. In elk geval geen sterk overlast gevende horeca als een discotheek, nachtclub of dergelijk. - V: Krijgt de horeca ruimte ook een buitenterras? A: Ja, dit zal in overleg met de gemeente in de bestemmingsplanwijziging worden opgenomen. - V: Zijn de parkeerplaatsen met een inrit aan de Torenstraat alleen voor de bewoners, en worden deze parkeerplaatsen	

	afgesloten? A: De parkeerplaatsen met een inrit vanaf de Torenstraat zullen alleen door bewoners gebruikt kunnen worden en zullen waarschijnlijk afgesloten worden voor openbaar gebruik. Bezoekers van de supermarkt dienen te parkeren aan de voorzijde van het gebouw. - V: Is er al een aannemer geselecteerd voor het project. A: Ja, Dreef Beheer heeft hiervoor een bouwteamovereenkomst met de lokale aannemer Nikkels uit Twello.	
1.5	Reactie ondernemersvereniging	
	- De bestuursleden van de ondernemersvereniging hebben erg positief op het plan gereageerd. Deze zijn blij met de aanpassingen ten opzicht van het oudere ontwerp. - De bestuursleden van de ondernemersvereniging vinden het plan zoals nu gepresenteerd een toevoeging voor de locatie en de omgeving.	
1.6	Aandachtspunten ondernemersvereniging (A=Aandachtspunt ondernemersvereniging R=Reactie Dreef Beheer)	
	- Op het plan hebben de bestuursleden van de ondernemersvereniging een aantal aandachtspunten benoemd met aan Dreef Beheer het verzoek hier rekening mee te houden: - A. Om overlast te voorkomen is het belangrijk dat er rekening wordt gehouden met de opstelplaatsen voor winkelkarren. De voorkeur is om dit inpandig op te lossen. R. In het ontwerp zullen we rekening houden dat er inpandig ruimte is om de winkelkarren op te stellen. Wel leert de ervaring dat er op het parkeerterrein ook opstelplaatsen dienen te komen om te voorkomen dat bezoekers hun winkelkar los en onbeheerd op het parkeerterrein laten staan. In overleg met de gemeente zal hiervoor een oplossing bedacht worden. - A. Het zou prettig zijn als er lokale leveranciers en aannemers voor de ontwikkeling en bouw ingeschakeld kunnen worden. R. Hier zullen wij zo veel mogelijk rekening mee proberen te houden. Dit wordt nu al gedaan door met een lokale aannemer (Nikkels) in bouwteam te zitten. Tevens is GSG Architecten de architect voor het gebouw welke in Apeldoorn zijn gevestigd. Ook tijdens de bouw zullen wij zoveel mogelijk sturen op het gebruik van lokale producten en leveranciers. - A. Voor de levendigheid van de locatie zou het fijn zijn als de horeca een terras krijgt. R. In overleg met de gemeente zal in de bestemmingsplanwijziging worden opgenomen dat de horeca een terras krijgt. - A. Het zou fijn zijn als de horeca uitbouter een lokale partij is. R. Dit heeft ook de voorkeur van Dreef Beheer. Dreef Beheer zal de verhuur ook lokaal uitzetten.	
1.13	Wvttk & afsluiting	
	- Zowel de ondernemersvereniging als Dreef Beheer hebben aangegeven vooralsnog erg tevreden te zijn met de ontwikkeling en het ontwerp. Het gesprek wordt op een fijne manier afgesloten en partijen geven aan dat als er behoefte is aan een vervolgoverleg dat partijen hier welwillend in staan. - Dit verslag zal eerst in concept met de ondernemersvereniging worden gedeeld. Als het verslag akkoord wordt bevonden zal deze inclusief de presentatie met de gemeente gedeeld	

	worden als onderdeel van de participatie. De presentatie zal na de openbare informatie bijeenkomst gedeeld worden met de ondernemersvereniging. dit kan pas na de bijeenkomst omdat het niet wenselijk is dat er documenten verspreid worden voordat omwonende en belanghebbende zijn geïnformeerd. De ondernemersvereniging vindt bovenstaande prima. Dreef beheer heeft aangegeven dat het in orde is om de presentatie met de overige leden van de ondernemersvereniging te delen na de openbare informatie bijeenkomst.	
--	---	--

BIJLAGE 5
Publicatie Veluws Nieuws

Zet het voorjaar maar op tafel!

Edith van Eetit boordevol ideeën



Geef Edith Westendorp wat ingrediënten in handen en binnen de kortste keren zet ze iets op tafel waar zelfs culinair verwend pappenheimers vol bewondering naar staan te kijken. En er vervolgens op aanvallen natuurlijk. "Ik vind het heerlijk dat het voorjaar aanbreekt. Dan kun je weer werken met pure smaken van producten uit de eigen omgeving want bij mij komt er niets uit een potje", vertelt Edith.

WAPENVELD Edith is al weer bijna tien jaar actief met haar bedrijf onder de naam Eetit, en dan van Edith natuurlijk. Haar creativiteit heeft haar tot nu toe door de vanwege COVID-19 opgelegde beperkingen aan ondernemers in de horeca heen geholpen.

Als we binnen stappen voor het gesprek, is ze bezig met een brievenbuspakket. Hé, lekkere producten via de brievenbus? "Tijdens de lockdown vorig jaar was het natuurlijk erg rustig. Ik kreeg in de loop van de herfst het idee om speculaasbrukken te bakken op zo'n formaat dat je die via de post zou kunnen verzenden. Mijn oma had de traditie om vanaf oktober zelf speculaas te gaan bakken. En dat dan voor de hele familie. Ze had ooit van een bakker een recept gekregen en dat heeft ze aan mij doorgegeven. Het begon vorig jaar klein met wat pakketjes in de omgeving. Na

de vermelding ervan op mijn facebookpagina en Instagram, ging het lopen. Zelfs bedrijven gaven bestelling door. Uiteindelijk heb ik er denk ik meer dan duizend van gebakken", vertelt ze lachend.

Edith is afkomstig uit Salland en kwam bijna tien jaar gele-

**PAASPAKKET EN BORRELBOX
SUNNEN DOE
TUINIS BEZORGT**

den in Wapenveld wonen. Het koken begon als hobby en van je hobby je werk maken. Wie wil dat nou niet? Edith trok de stoude schoenen aan en deed het gewoon. "Gek van koken ben ik al zo lang ik het me kan herinneren. Dat heb ik van huis uit. Daar komt mijn passie voor simpel eten ook vandaan. Niet moeilijk doen, maar die pure smaken weer terugbrengen."



Edith Westendorp van Eetit helpt u graag een handje om het voorjaar op tafel te zetten. Foto: Veluws Nieuws

Het helpt daarbij dat ze inmiddels een verzameling van 1.500 (!) kookboeken bezit. En: ze kookt uitsluitend op locatie, bij mensen thuis, in keukenshowrooms of bij bedrijven. Maar ook is koken samen met de gasten een veelgevraagde bezigheid. "Ik kan helpen bij alle vragen over eten of eten

maken. Maar verwacht van mij geen ingewikkelde oplossingen. Ik hou van simpel, waarom moeilijk doen als het makkelijk kan", zet ze haar werkwijze neer. Geen wonder dus dat ze ook graag werkt met streekproducten. "Pure smaken van voedsel dat een binding heeft met de omgeving.

Dat is schitterend om te doen!"

Paaspakket

Ondertussen is het paaspakket samengesteld. Boterkoek, witte chocolade, een brownie, artetjescake en een speculaas. Alles in een doos klaar voor verzending. En wie wat anders wil: Samen met Marijke Kroon-

Vels heeft Edith overigens ook nog een gemengd boekje van bloemen en groenten ontwikkeld. Er zit een recept bij voor een heerlijke salade met als resultaat een heel fleurige tafel! Ook levert Edith desgewenst een borrelbox. Kortom, een bezoek aan haar Facebookpagina is zeer de moeite waard.

RECEPT

Kleurige, frisse couscoussalade

Speciaal voor de lezers van het Veluws Nieuws dit recept van Edith Westendorp voor een frisse couscoussalade. De verse ingrediënten als tomaten en komkommers komen van Tuinderij Doorn aan de Kerkdijk 3 in Heerde.



De salade van Edith Westendorp ziet er vrolijk en lenteachtig uit. Foto: Edith Westendorp

Ingrediënten salade

250 gr. couscous

fijngeraspte schil van 1 citroen, alleen het gele

fijngeraspte schil van 1 sinaasappel, alleen het oranje

1 tl zout

paar draaien van de pepermolens

375 gr./ml kokend water

50 gr geschaafde amandelen, even kort geroosterd in een droge koekenpan

50 gr. gedroogde abrikozen, in stukjes gesneden

1 el verse munt, fijngesneden

1 el platte peterselie, fijngesneden

250 gr. kerstomaatjes, rood en geel, gehalveerd

4 snack-komkommers, in dunne plakjes gesneden

5 radijsjes, in dunne plakjes gesneden

sugar snaps, in de lengte gehalveerd

Dressing:

4 el olijfolie, extra vergine

1 el citroensap, vers

½ tl mosterd

½ tl gembersiroop

zout en peper naar smaak

Bereiding:

Doe de couscous in een grote kom en voeg de citroen- en sinaasappelschil toe. Voeg ook het zout en peper toe en giet het kokende water erbij. Roer door elkaar en dek af met folie. Laat 10 minuten staan en roer de korrels dan los met een vork. Voeg de geschaafde amandelen, abrikozen, munt, peterselie, tomaten en komkommerplakjes toe en schep door elkaar.

Roer alle ingrediënten voor de dressing door elkaar en schep door de couscous. Garneer met radijsplakjes en sugar snaps (of met Oost-Indische kers!).

INFORMATIEBIJENKOMST HERONTWIKKELING DEKAMARKT VAASSEN

Projectontwikkelaar Dreef Beheer B.V. is in het centrum van Vaassen bezig met de herontwikkeling van de DekaMarkt gelegen aan de Iorenstraat in Vaassen. Het project zal bestaan uit het slopen van de bestaande supermarkt en het bouwen van een nieuwe supermarkt met een horecaruimte op de begane grond en hierboven 30 sociale- of middeldure huurappartementen.

Indien u geïnteresseerd bent in de ontwikkeling, of graag in gesprek wilt treden met de ontwikkelaar zal er op **7 april 2021 tussen 19.00 - 22.30 uur** een informatiebijeenkomst georganiseerd worden door Dreef Beheer.

Vanwege de Coronamaatregelen zal de informatiebijeenkomst online plaatsvinden via Microsoft Teams. Personen welke zich hebben aangemeld zullen ingedeeld worden in tijdsblokken van 30 minuten met maximaal 6 personen.

Indien u graag wilt deelnemen aan de informatiebijeenkomst, dan dient u voor **woensdag 31 maart 2021** een mail te sturen aan info@dreefbeheer.nl. Hiern dient u uw eigen email adres te vermelden en dat u wilt deelnemen aan de informatiebijeenkomst met 2 voorkeurstijdstippen. Op vrijdag 2 april 2021 zult u dan per mail een link ontvangen waarmee u via online communicatieprogramma Microsoft Teams kunt deelnemen aan de informatiebijeenkomst. In de mail met de link zult u meer informatie ontvangen hoe dit werkt.

Wij zien uit naar uw komst!

Dreef Beheer B.V.



BIJLAGE 6

Memo verkeersafwikkeling gemeente Epe

Aanleiding

Graag willen we inzichtelijk maken wat de ruimtelijke ontwikkelingen rondom de Torenstraat betekenen voor de verkeerssituatie op de Torenstraat. Aan het Ter Heerdtspad zijn appartementen gerealiseerd die een extra verkeersbeweging genereren op de Torenstraat. Daarnaast worden parkeerplekken ten behoeve van de appartementen boven de DEKA-supermarkt gesitueerd aan de zijde van de Torenstraat. Hiervoor is mede gekozen om een duidelijk onderscheid te creëren tussen de publieke parkeerplekken t.b.v. van de DEKA met ontsluiting op de Margrietweg en de private plekken ten behoeve van de appartementen met ontsluiting op de Torenstraat.

Verder is het van belang om aan te geven dat in het kader van de herinrichting van het centrum van Vaassen op de Torenstraat een fysieke knip aangebracht (ter hoogte van de aansluiting met het Marktpllein). Dit was voorheen een doorsteek naar het centrum. De verwachting is dat de intensiteit van het verkeer daardoor is gereduceerd tot alleen bestemmingsverkeer. Er is helaas geen 0-meting beschikbaar.

Berekening extra verkeersbewegingen

De extra verkeersbewegingen als gevolg van de twee ruimtelijke ontwikkelingen zijn hieronder berekend. Bij de berekening zijn de landelijke kengetallen qua verkeersgeneratie gehanteerd (CROW):

	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Semi centrum		Rest bebouwde som		Buiten gebied	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	2,8	3,6	3,9	4,7	5,2	6,0
Sterk stedelijk	2,8	3,5	3,9	4,7	4,5	5,3	5,2	6,0
Matig stedelijk	3,9	4,7	4,2	5,0	4,5	5,3	5,2	6,0
Wenig stedelijk	4,5	5,3	5,0	5,8	5,2	6,0	5,2	6,0
Niet stedelijk	4,8	5,5	5,0	5,8	5,2	6,0	5,2	6,0

Binnen de gemeente Epe hanteren we het gemiddelde kencijfer. Dit betekent een verkeersgeneratie van 5,2 bewegingen per etmaal voor appartementen (goedkoop.)

- ruimtelijke ontwikkeling DEKA (23 bewonersparkeerplekken) = $5,2 / (1,3 (0,3 \text{ pp komt in openbare deel aan westzijde en telt daarom niet mee in de verkeersgeneratie}) * 1 = 4)) * 23 = +92$ verkeersbewegingen per etmaal

- Ter Heerdtspad: 18 appartementen * $5,2/2$ (de helft van de verkeersbewegingen is meegerekend, vanwege 1-richtingsregime op Ter Heerdtspad) = +47 verkeersbewegingen per etmaal

= Het totale aantal verkeersbewegingen als gevolg van de twee ruimtelijke ontwikkelingen bedraagt 139 bewegingen per etmaal.

Verkeerskundige analyse

Verkeerskundig gezien is in een woonstraat het aantal motorvoertuigen van 1.000 per etmaal acceptabel. Dit wil niet zeggen dat dit in elke woonstraat gewenst is, maar geeft wel een indicatie welke intensiteiten verkeerskundig gezien als acceptabel worden beschouwd. De Torenstraat heeft een wegprofiel van circa 5,0 meter breed en er is een voetpad aanwezig. De weg is daarmee in de basis verkeerskundig goed ingericht. De verwachte toename aan verkeersbewegingen als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling is verkeerskundig acceptabel. Bovendien is er door het aanbrengen van de fysieke knip alleen sprake van bestemmingsverkeer, waardoor de huidige intensiteit naar verwachting beperkt is. Daarnaast zal het laden en lossen van de DEKA in de toekomstige situatie via de Margrietweg plaatsvinden.

Conclusie

Het in stand houden van het bewonersdeel qua parkeren aan de Torenstraat is wenselijk om een duidelijk onderscheid tussen private en publieke parkeerplekken te realiseren. De extra verkeersbewegingen die dit teweeg brengt, is verkeerskundig gezien beperkt en daarmee acceptabel. Zeker in combinatie met de aangebrachte knip op de Torenstraat ter hoogte van het Marktpllein, waardoor er alleen sprake is van bestemmingsverkeer.

BIJLAGE 7

Presentatie informatiebijeenkomst

Informatiebijeenkomst

Ontwikkeling DekaMarkt, horeca en 30 appartementen
Torenstraat, Vaassen



DREEFBEHEER B.V.



DEKAMARKT



GSG
architecten

7 april 2021

Structuurvisie Centrum Vaassen (2009)



Kaart structuurvisie Centrum Vaassen (2009)

Ambitie:

- Centrumgebied ruimtelijk en functioneel sterker maken
- Verbeteren verblijfsklimaat
- Marktpluin kloppend hart van Vaassen
- Toevoegen woningen
- Expressieve kop richting Marktpluin
- Herinrichting openbaar gebied

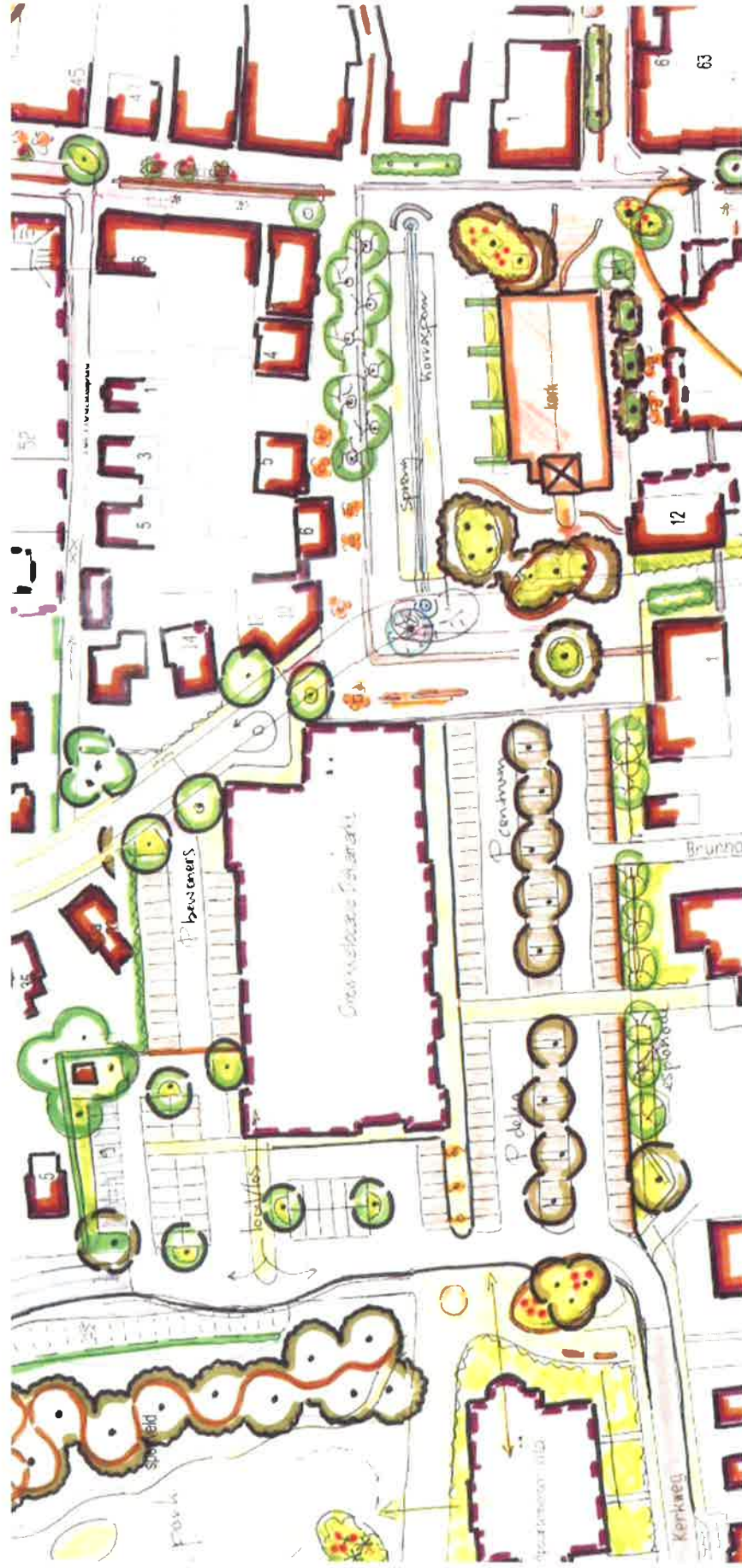


Ontwikkelingen Vaassen Centrum

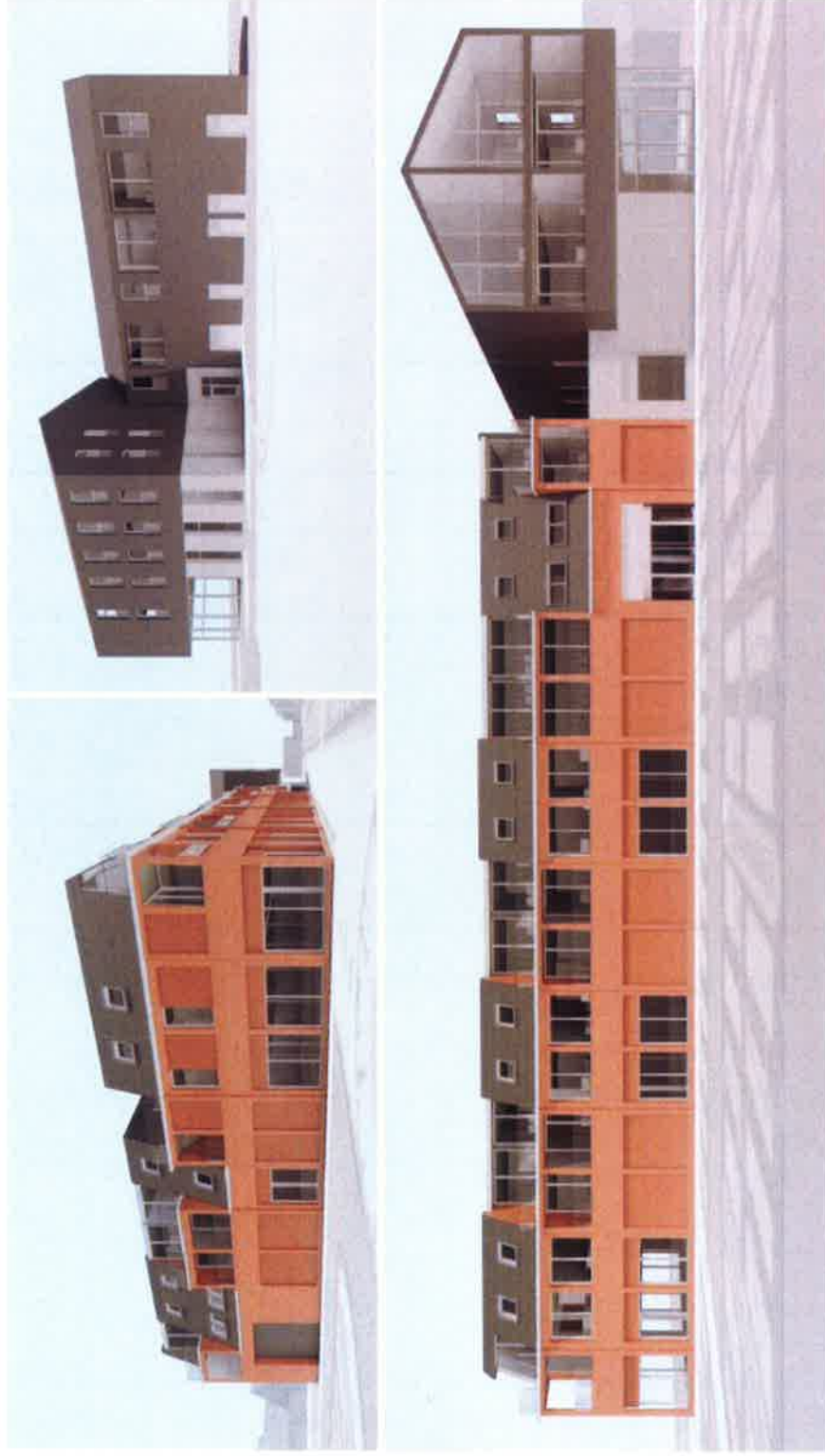
Herinrichting Dorpstraat en Marktplaats: Uitvoering 2018 - 2021



Centrumplan Vaassen fase 3 (ontwerp gemeente Epe)



Oud ontwerp



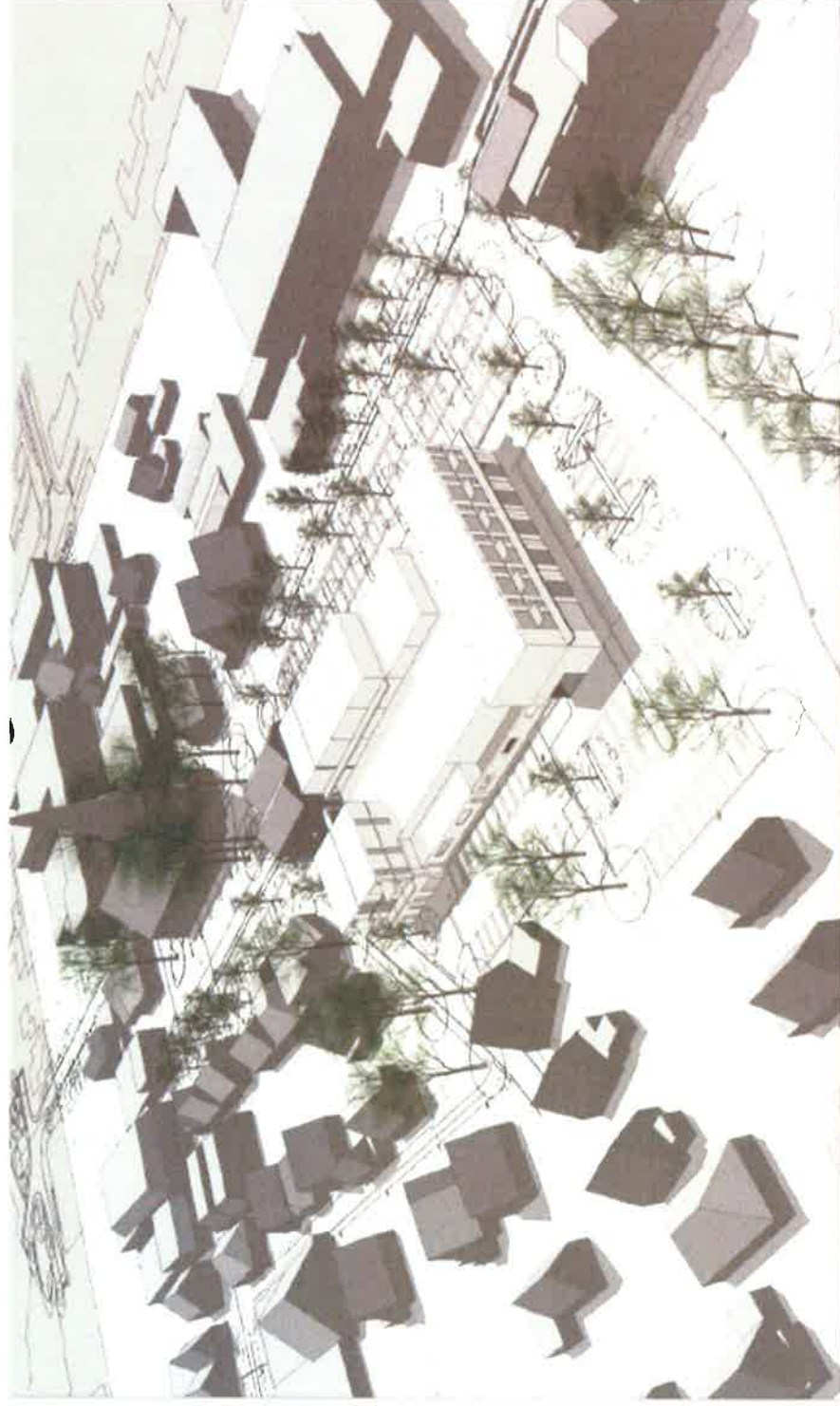
Volumes, vogelview



Volumes, vogelview



Volumes, vogelview



Volumes, vogelview



Programma:

Woningen:

- 12 sociale huurappartementen
- 18 midden huurappartementen

Begane grond:

- Supermarktruimte
- Horecaruimte
- Bergingen woningen

Overige:

- Gemeenschappelijke daktuin bewoners
- PV panelen
- Afgeschermd laad/losruimte

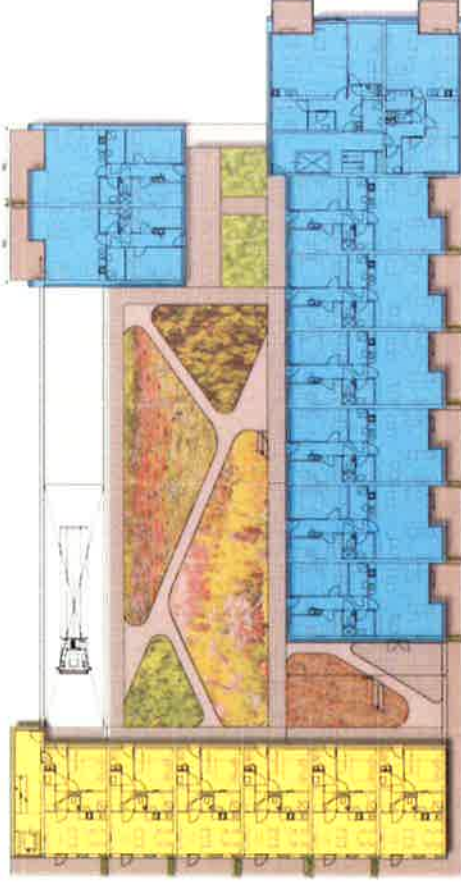


Plattegronden

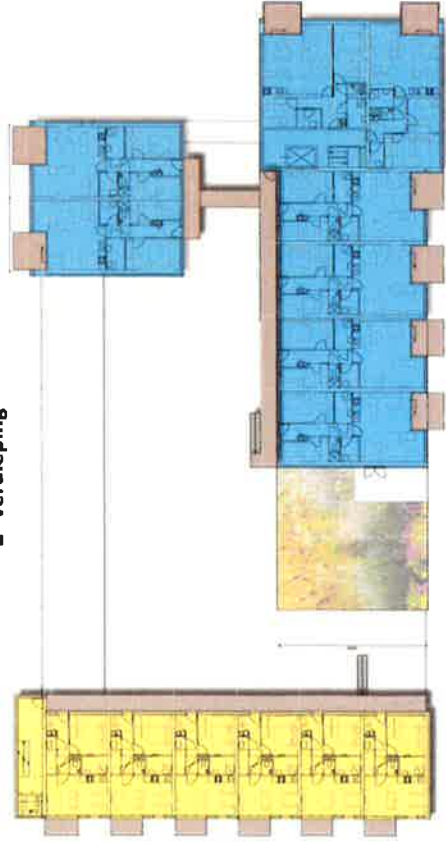
Begane grond:



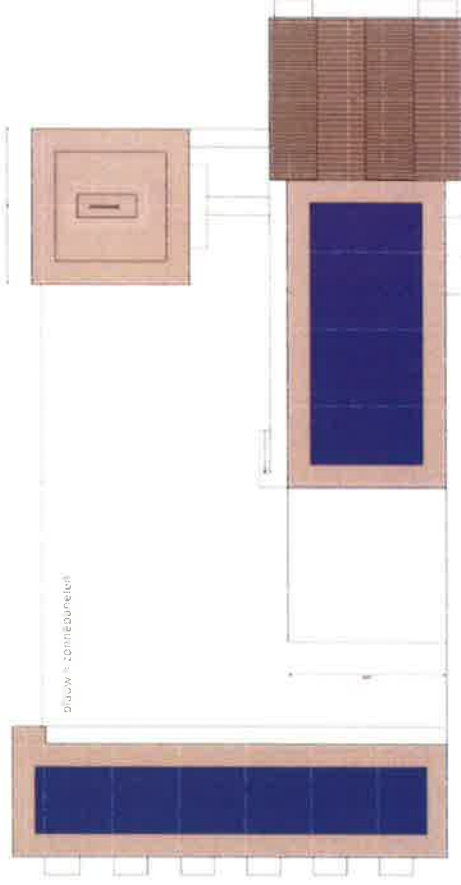
1^{ste} verdieping



2^e verdieping



dak



Situatie



Gevelaanzichten

Voorgevel
(Kerkweg, parkeren)



Zijgevel
(Torenstraat, parkeren)



Gevelaanzichten

Kopgevel
(Torenstraat/Marktpllein)



Kopgevel
(Margrietweg, parkeren)



Historische omgeving



Zicht Marktpllein



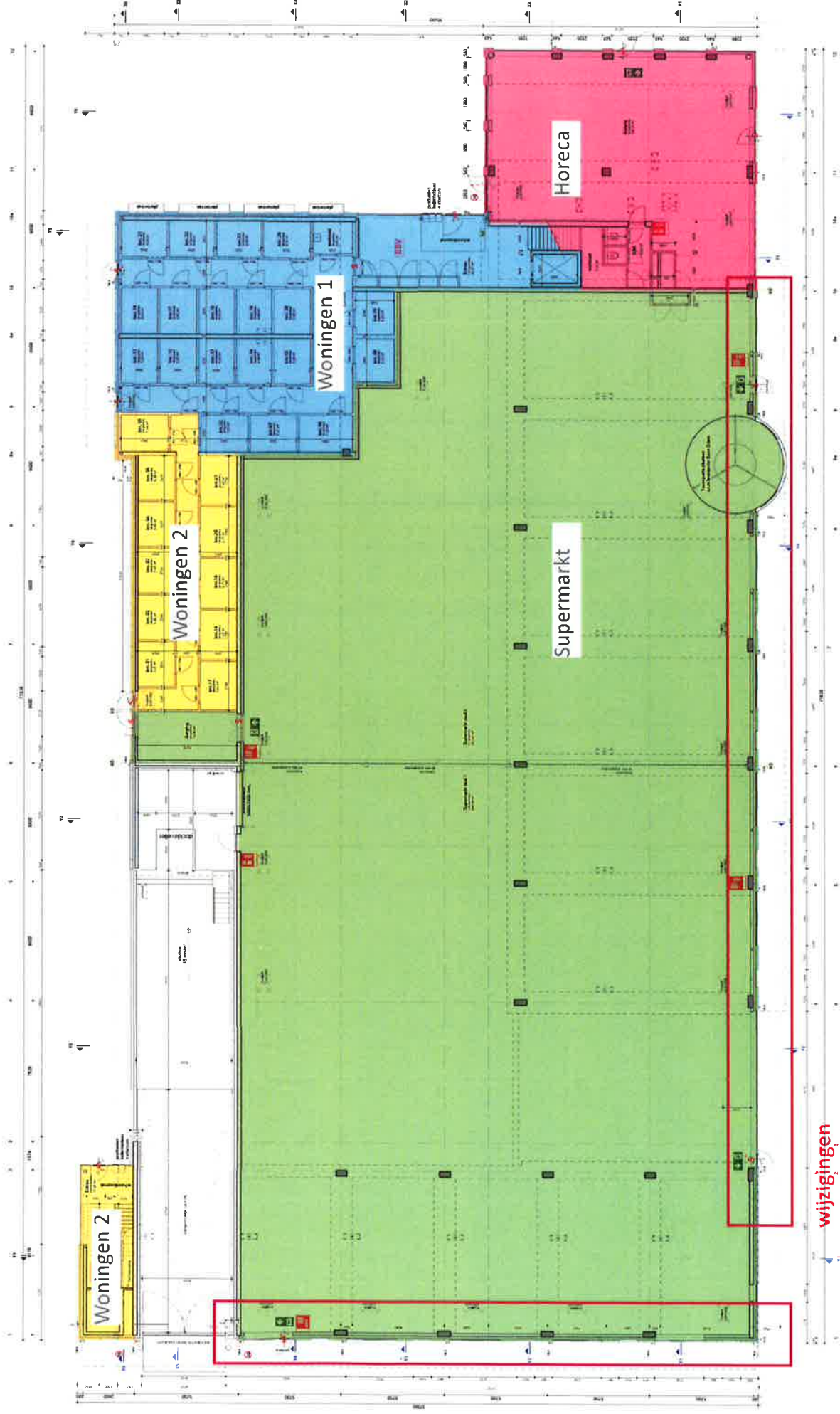


Mark Loohuis // mloohuis@dreefbeheer.nl // 072 – 502 31 94

BIJLAGE 8
Ontwerpboekje Definitief ontwerp

Dokument tbv Welstand
Nieuwbouw supermarkt, horeca en woningen
22-12-2021
(wijziging op document 1-10-2021)



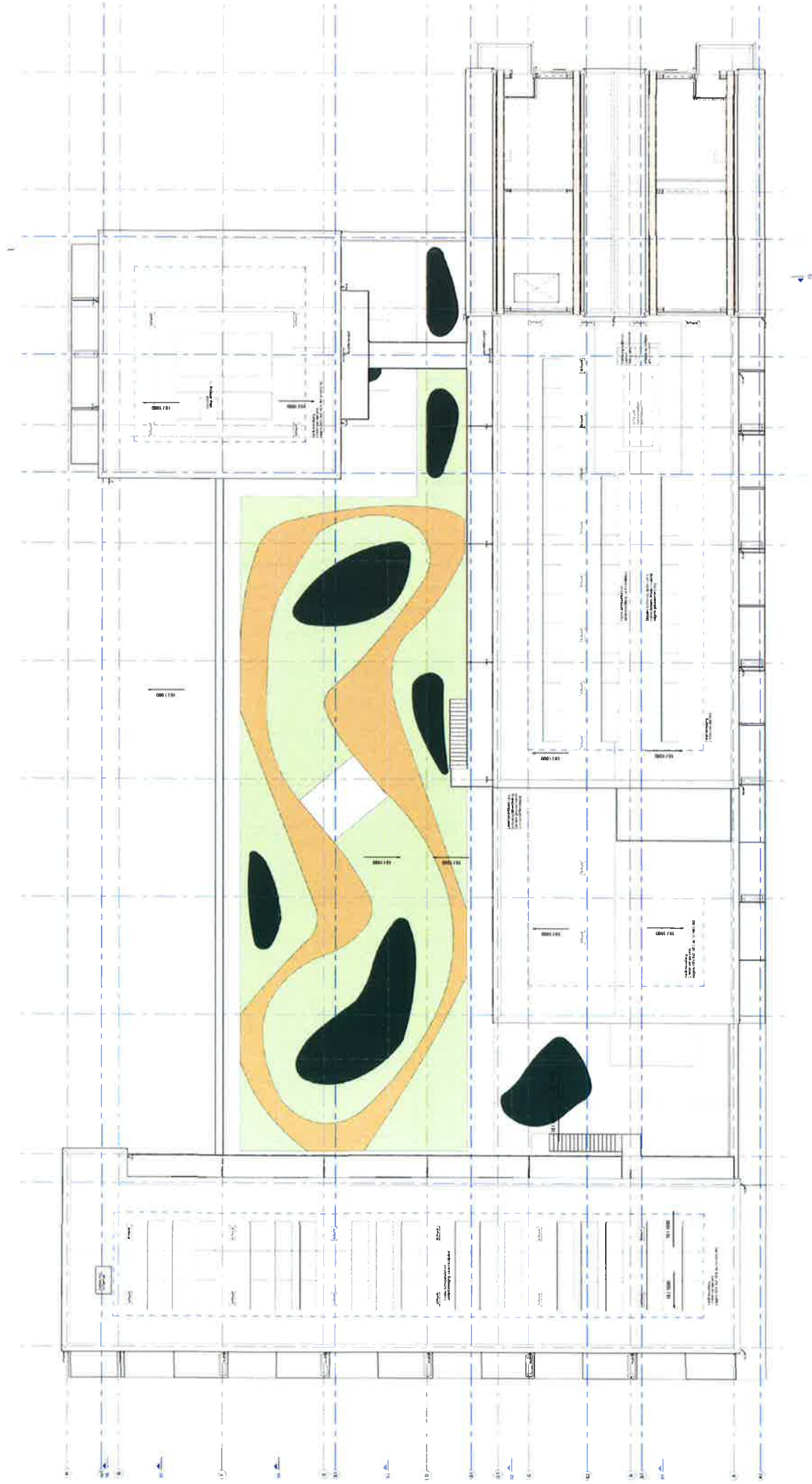






Tweede verdieping

1:100





Uitgangspunten sortimentsselectie

- * Basisrijt van gevarieerd sortiment sedumbepanting.
- * Lokale aanheveling met droogteninnende bloeiende vaste planten/siergrassen, aangevuld met enkele kleinere en solitaire heesters
- * Vaste planten siergrassen zorgen voor seizoensbeleving, doorlopende bloeiperiode en wintersilhouet
- * Afwisselende, aangegeven bloeiperiode en het wintersilhouet zijn basis voor biodiversiteitsvergroting. Met name aantrekkelijk voor bijen, hommels, vlinders en overige insecten.
- De bessen in de heesters zijn voedsel voor oa merels, mussen en roodmeent.





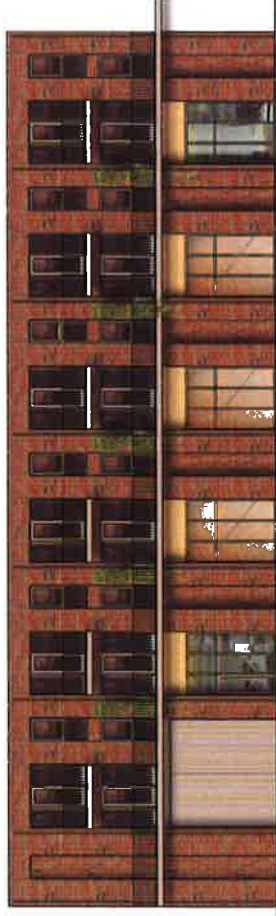
Gevel zuidzijde:
1 vleermuis kraamkast



Gevel oostzijde:
1 vleermuis kraamkast



Gevel noordzijde:
 4 huismus kasten
 12 gierzwaluw kasten
 2 vleermuis klein zomerverblijf kasten



Gevel westzijde:
geen nestkasten
gevel niet geschikt

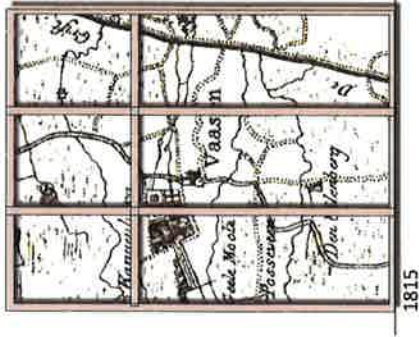
Panelen in de zijgevels.

De bezoekers van de het kasteel de Canneburgh, lopen via de westgevel langs de zuidgevel naar het centrum.
Dit wordt de lijn waariangs de panelen in chronologische volgorde het stedenbouwkundige verhaal van Vaassen vertellen.

Het begint bij de kaart van Vaassen uit 1815 en eindigt in 2023 (het jaar waarin het pand wordt opgeleverd).

De kaarten worden schematisch weergegeven, zoals op onderstaande illustratie. We denken aan het weergeven van de straten en de land- en bosbouwkvavels. In de tijd zullen het aantal wegen toenemen en het aantal landbouwkvavels afnemen. Een grafisch ontwerper zal hier een voorstel voor maken. Gekozen is voor een simplistische invullen omdat we denken dat de invulling hierdoor tijdloos is. Maar de invulling is meer dan een grafische afbeelding: het vertelt ook iets over de geschiedenis van Vaassen.

Voor de duidelijkheid: de panelen krijgen 1 kleur, waaruit een grafisch patroon wordt gefreest. De panelen worden dus NIET gekleurd zoals naastliggend voorstel. Dit is puur bedoeld om aan te geven welke veranderingen Vaassen in de loop van de tijd heeft doorgemaakt.



1815

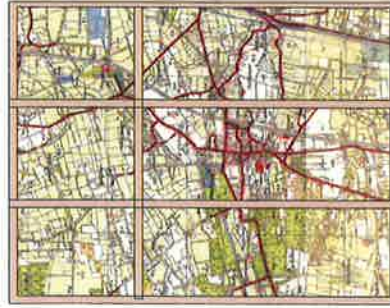


1850



1885

Panelen in de West Gevel

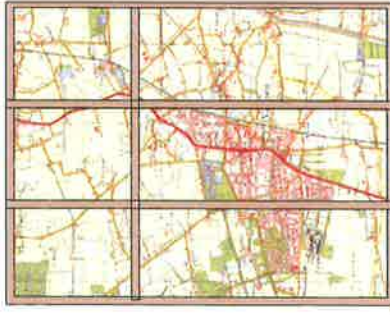


1933

Panelen in de Zuid Gevel



1975



2023



[illegible]