

Zuukerenk

Omgevingsgesprek

Epe

29 november 2023



SVP



De agenda is als volgt

1. Opening
2. Toelichting op de ontwikkeling
3. Toelichting op het proces en doel van deze avond
4. Presentatie locatie analyse
5. Aan tafels in gesprek over diverse thema's

1. Opening

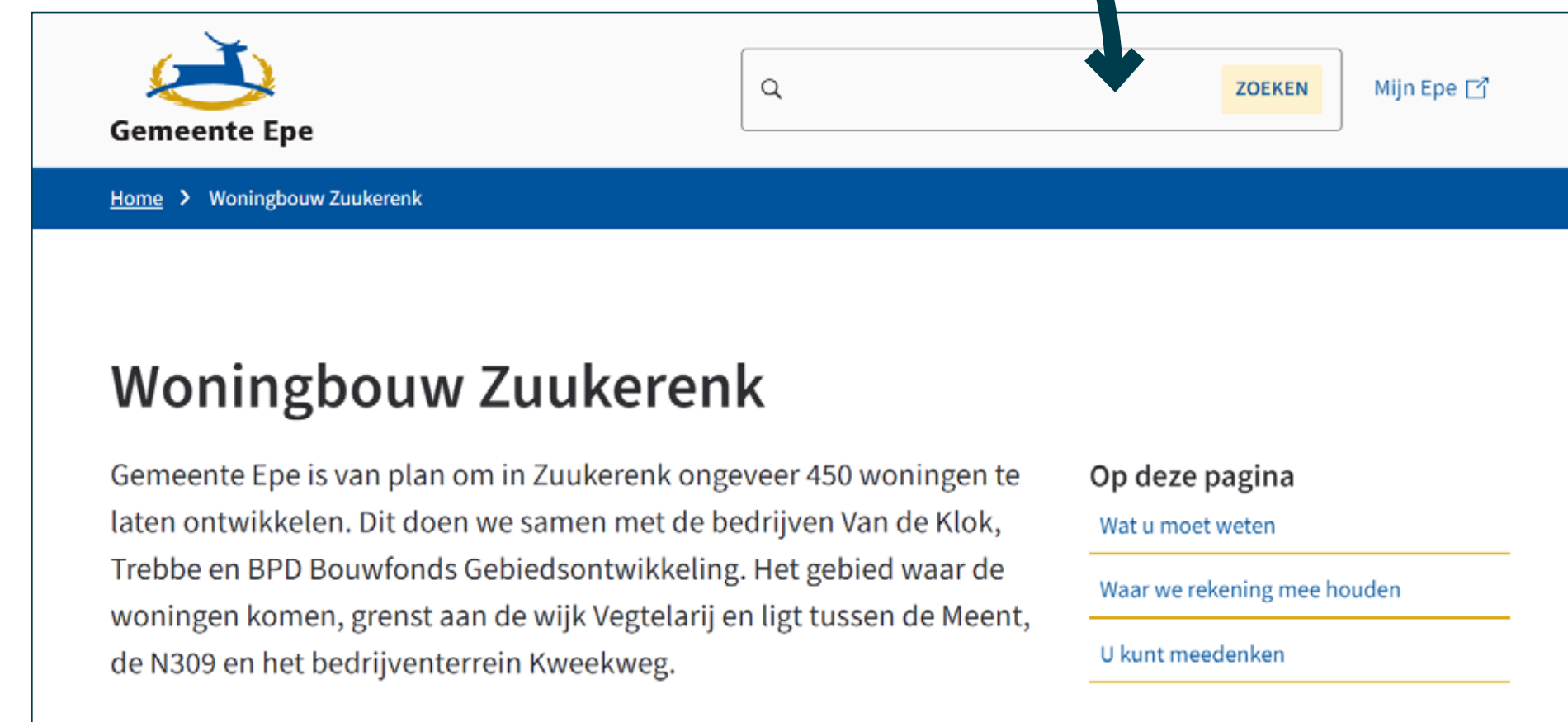
Hartelijk welkom namens

- Gemeente Epe
- Van de Klok
- Trebbe en
- BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling
- Tevens aanwezig SVP en Haver Droeze



1. Opening Huishoudelijk

- Plenair deel eindigt met agendapunt 4 presentatie locatie analyse.
- Daarna agendapunt 5 facultatief; beoogde eindtijd 22:00 uur.
- Er worden foto's gemaakt.
- Presentatie en verslag van vanavond verschijnen op: **www.epe.nl/zuukerenk**



2. Toelichting op de ontwikkeling

- 8 maart 2023 Woondeal: +450 woningen naar 1.800 woningen.
- Opgenomen in de omgevingsvisie Natuurlijk Goed Leven.
- Zuukerenk is daarin een sleutelproject en omvat ca. 450 wooneenheden.
- Circa 22 hectare, licht agrarisch met name akkerbouw.
- Meerdere grondeigenaren



2. Toelichting op de ontwikkeling Onderwerpen

- Betaalbare woningbouw
- Bodem en water sturend
- Mogelijke plaatsing school en buurtgebouw
- Kruispunt Zuukerenkweg/De Meent
- Regionale fietsroute/F50



3. Toelichting op het proces en doel van de avond

- 12-10-'23 Intentieovereenkomst met de gemeente → start gebiedsontwikkeling Zuukerenk.
- Omgevingsvisie en participatie.
- Door de gemeenteraad is 12 oktober j.l. besloten dat er 2 extra consultaties plaatsvinden.

3. Toelichting op het proces en doel van de avond

Het beoogde proces

1. locatie-analyse van het gebied;
2. participatiemoment 1: ophalen informatie over de locatie;
3. opstellen van een visiedocument (vaststelling Raad);
4. participatiemoment 2: delen van het visiedocument + aantal stedenbouwkundige scenario's;
5. opstellen stedenbouwkundige uitgangspunten (vaststelling Raad);
6. opstellen schetsverkaveling;
7. participatiemoment 3: delen van stedenbouwkundige uitgangspunten en de uitwerking daarvan in een eerste schetsverkaveling.

Belangrijk document voor de ontwikkeling van Zuukerenk is de Woonvisie, deze wordt momenteel geactualiseerd.

3. Toelichting op het proces en doel van de avond

Doel van de avond

Er wordt een participatie- en communicatieplan opgesteld.

Ook deze wordt vastgesteld door de gemeente.

- Wanneer, hoe en met wie we over de ontwikkeling communiceren.
- Waarover wie mag meedenken en/of meebeslissen.

De informatie die we vanavond ophalen verwerken we in een verslag (tekst en beeld).

Dit zal met eenieder worden gedeeld.

Het wordt meegenomen in het uitwerken van een visie voor het gebied: visiedocument.

En daarmee in het verdere ontwikkeltraject.

3. Toelichting op het proces en doel van de avond

Aan tafels in gesprek over diverse thema's

In gesprek met u, omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden.

Want:

- deze gebiedsontwikkeling heeft impact op uw omgeving en
- u kunt waardevolle input leveren voor de planvorming.

- de karakteristieken en kwaliteiten van de locatie;
- wat speelt en leeft er;
- waar en met wie moeten we rekening houden.

Bestaande situatie
Projectgebied en omgeving

Mobiliteit
Infrastructuur en verkeer

Landschap
Natuur en ecologie

Programma
Wonen en voorzieningen

Woonagenda en doelgroepen

- gezin
- jongeren en starters
- ouderen

Omgevingsvisie

- Projectgebied aangewezen als lokale woningbouw en lichte bedrijvigheid.
- Het bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroep en op de juiste plek is onze uitdaging. Ook is het gewenst om passende woningtypes te ontwikkelen. We streven daarom naar een diversiteit aan woonvormen om een goede balans te creëren in de behoefte van de verschillende doelgroepen.
- Aandacht voor:
- De natuur, het landschap, de cultuurhistorie en de eigenheid van de dorpen zijn het uitgangspunt bij alle ontwikkelingen.
- Stimuleren van ontmoeting.

Voorzieningen

In Epe zijn de voorzieningen grotendeels geconcentreerd in en om het centrum. De toekomstige bewoners van het plangebied zullen voor hun boodschappen naar het centrum van de stad gaan. Dichtbij zijn enkele kleinschalige voorzieningen te vinden. Ten noorden van het plangebied ligt een bedrijventerrein met enkele grote winkels zoals een bouwmarkt. Gedien het geringe voorzieningen niveau rondom het plangebied zijn er kansen voor een kleinschalige voorziening in het plan. Denk hierbij aan een huishoudpraktijk of een kinderopvang. Daarnaast wordt onderzocht of de bestaande Anne de Vrieschool en het bestaande buurtcentrum aan de Europalaan een nieuwe locatie in het plangebied kunnen krijgen.

SVP bpd van de klok Gemeente Epe Epe - Zuukerik

3. Toelichting op het proces en doel van de avond

Aan tafels in gesprek over diverse thema's

- 1) bestaande situatie (projectgebied en omgeving);
- 2) mobiliteit (infrastructuur en verkeer);
- 3) landschap (natuur en ecologie);
- 4) programma (wonen en voorzieningen).

Bij elke tafel staan:

- circa 3 personen van onze zijde;
- 2 dezelfde panelen behorende bij het betreffende thema;
- 1 plot met de kaart van het plangebied (situatie);
- 1 flip-over.

Bestaande situatie
Projectgebied en omgeving

Mobiliteit
Infrastructuur en verkeer

Landschap
Natuur en ecologie

Programma
Wonen en voorzieningen

Woonagenda en doelgroepen

- gezin
- jongeren en starters
- ouderen

Omgevingsvisie

- Projectgebied aangewezen als lokale woningbouw en lichte bedrijvigheid.
- Het bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroep en op de juiste plek is onze uitdaging. Ook is het gewenst om passende woningtypes te ontwikkelen. We streven daarom naar een diversiteit aan woonvormen om een goede balans te creëren in de behoefte van de verschillende doelgroepen.
- Aandacht voor:
- De natuur, het landschap, de cultuurhistorie en de eigenheid van de dorpen zijn het uitgangspunt bij alle ontwikkelingen.
- Stimuleren van ontmoeting.

Voorzieningen

In Epe zijn de **voorzieningen grotendeels geconcentreerd in en om het centrum**. De toekomstige bewoners van het plangebied zullen voor hun boodschappen naar het centrum van de stad gaan. Dichtbij zijn enkele kleinschalige voorzieningen te vinden. Ten noorden van het plangebied ligt een bedrijventerrein met enkele grote winkels zoals een bouwmarkt. Gedien het geringe voorzieningen niveau rondom het plangebied zijn er kansen voor een kleinschalige voorziening in het plan. Denk hierbij aan een huishoudenspraktijk of een kinderopvang. Daarnaast wordt onderzocht of de bestaande Anne de Vrieschool en het bestaande buurtcentrum aan de Europalaan een nieuwe locatie in het plangebied kunnen krijgen.

SVP bpcd VAN DE KLOEK

Epe - Zuukerik

3. Toelichting op het proces en doel van de avond

Aan tafels in gesprek over diverse thema's

- U kunt uw inbreng op de post-its schrijven en op de flip-over plakken;
- En u kunt aantekeningen maken op de kaart van het plangebied;
- U kunt rondlopen zoals u dat wilt;
- U kunt uw inbreng ook via e-mail kenbaar maken tot en met 6 december.

communicatie.nom@bpd.nl

We werken van grof naar fijn; onderstaande thema's passen meer bij de volgende participatiemomenten (2 en 3):

- openbare ruimte en groenvoorzieningen;
- ontmoetingsplek(ken), speelplaats(en), wandelroute(s), honden-uitlaatplaats(en);
- beeldkwaliteit, architectuur en bouwvolumes.

4. Locatie Analyse

Inhoud presentatie

- Landschap
- Bestaande situatie
- Mobiliteit
- Programma

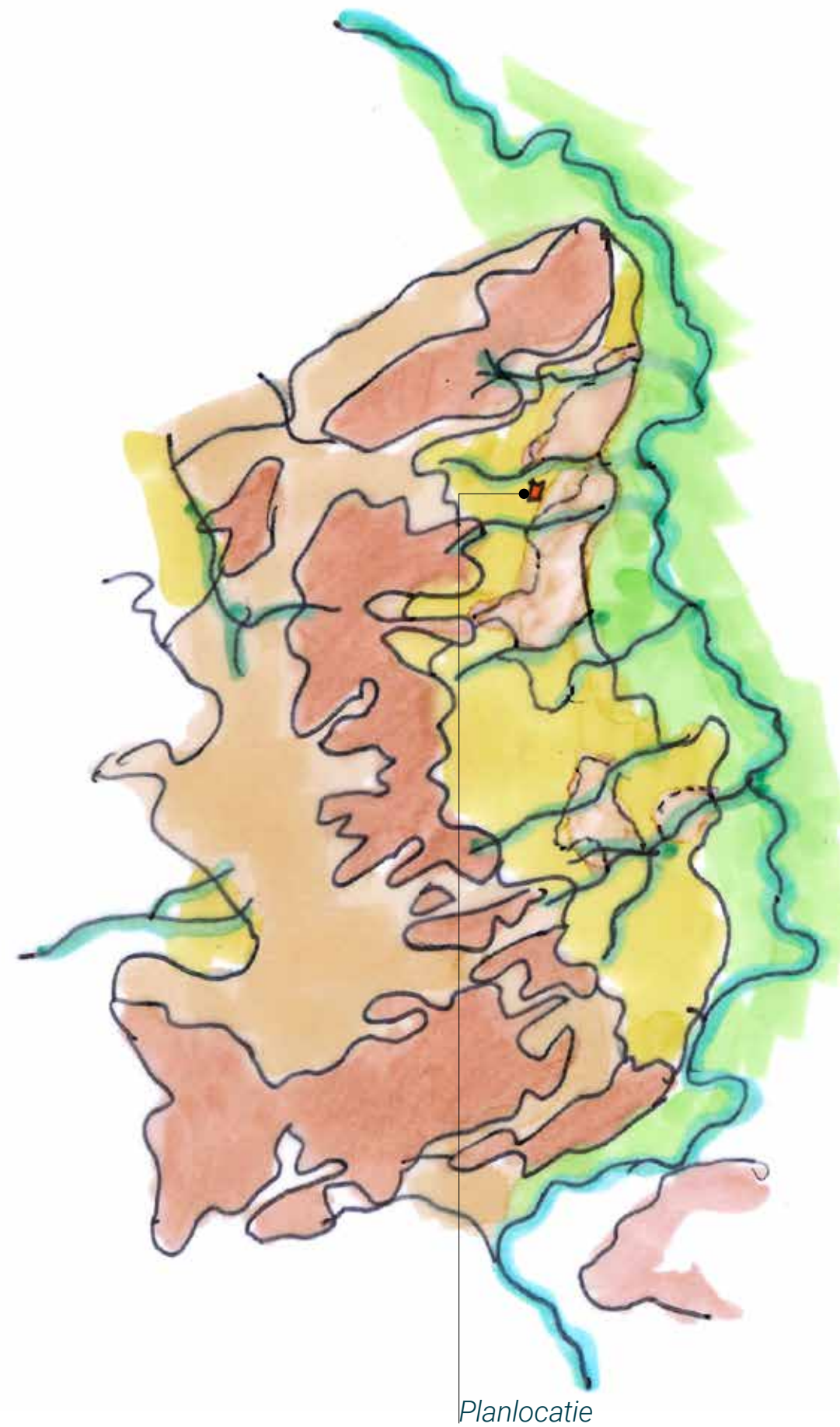


Veluwemassief | Op de flanken van de stuwwal

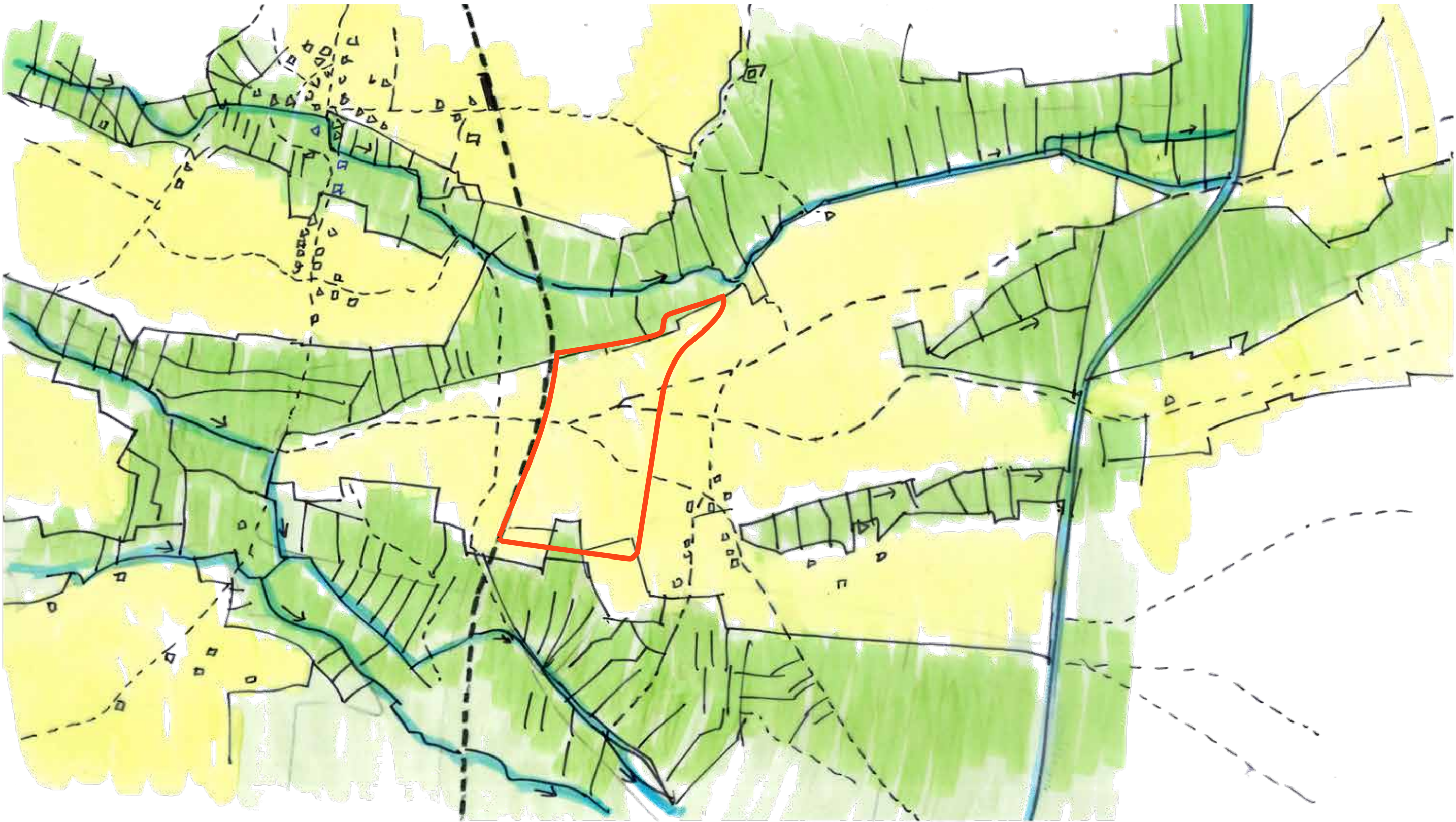
In de millenia na de laatste ijstijd nivelleerde het landschap tot een stuwwallencomplex met stuwwalgronden, lagere dekzanden en veenontwikkeling door stagnerende waterafvoer.

De IJssel krijgt zijn uiteindelijke loop. Parallele weteringen werden gegraven om het vele afstromende water op te vangen.

Zuukerenk ligt dan op een iets hoger gelegen dekzandwieling tussen de twee beekvalleien van de Dorpschebeek en de Klarbeek.

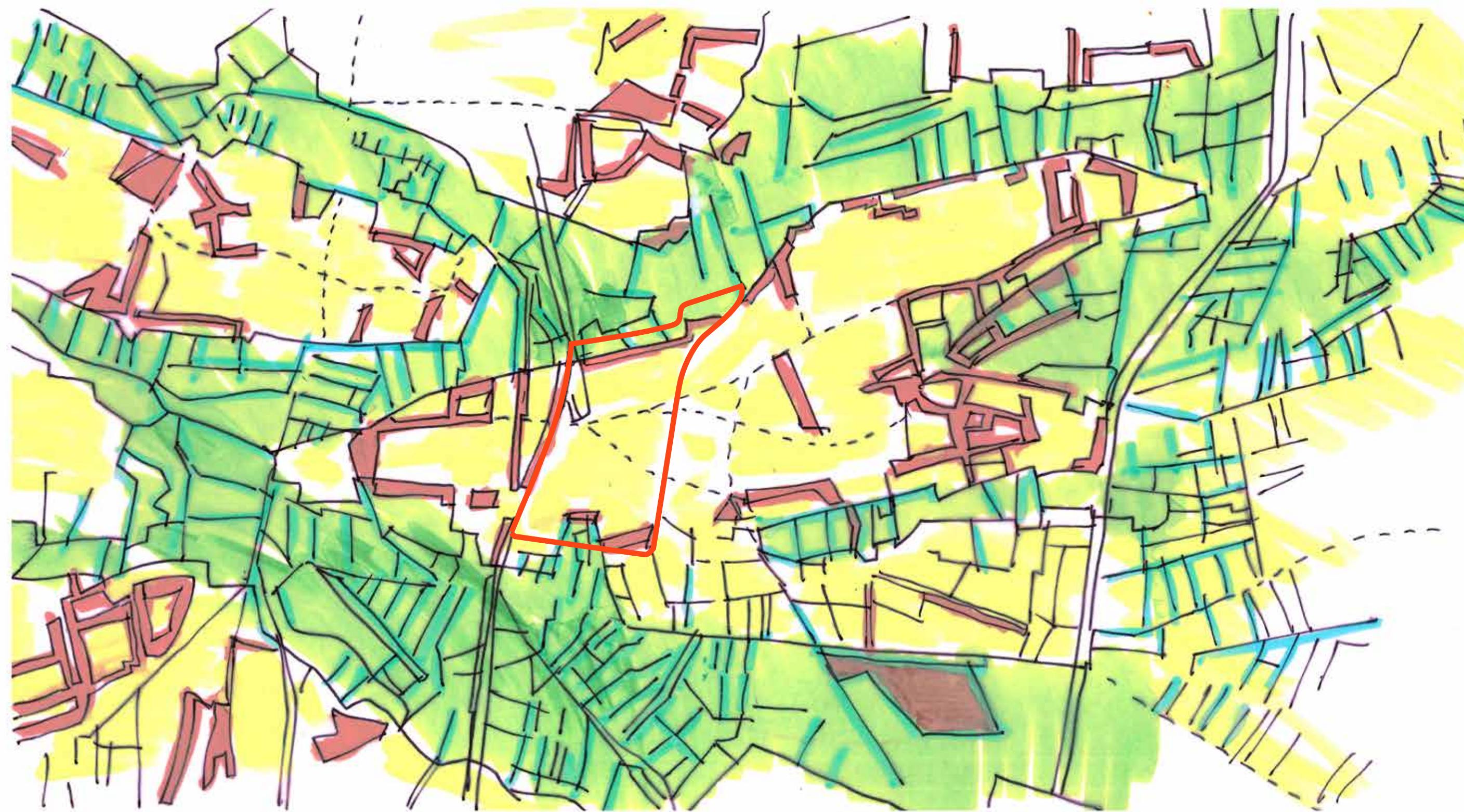


Omgeving plangebied | Natuurlijke ondergrond en bodemgeomorfologie

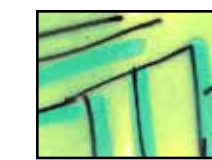


-  Hoge enkeerdgronden, droog, zwak lemig fijn zand.
-  Beekeerdgronden, vochtige zandgronden, sprengen en beken.
-  Veld en laarpodzol gronden/ lage zandgronden met bouwlanddek

Omgeving plangebied | Historische landschapspatroon



Droge akkers/enken omzoomd door dichte houtwallen ten behouve van wildkering.

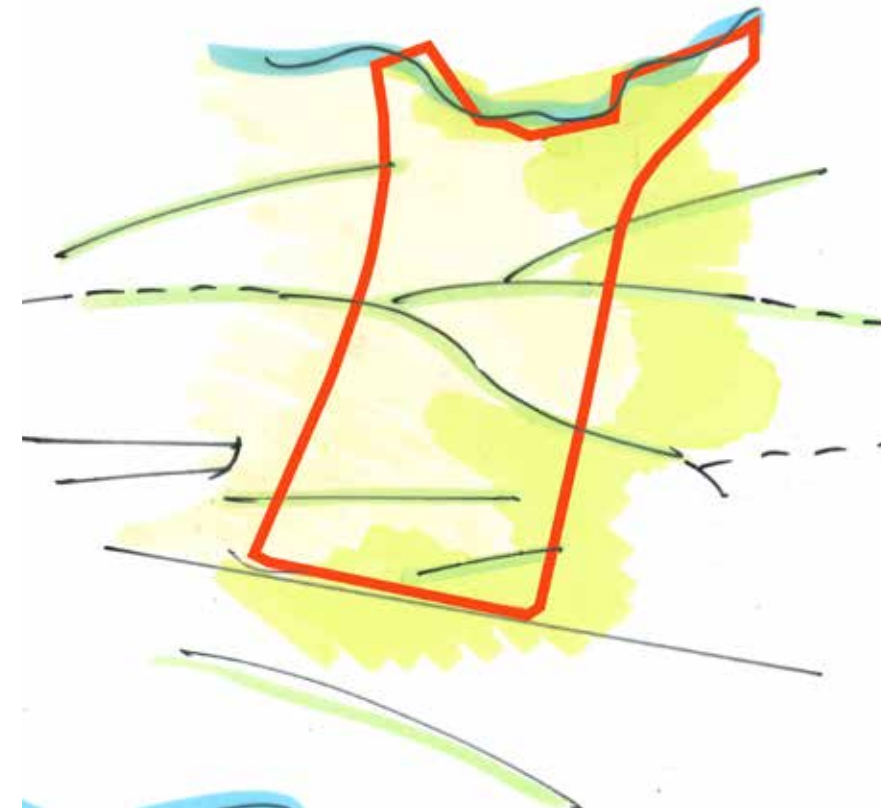


Vochtige lage zandgronden met elzensingels.

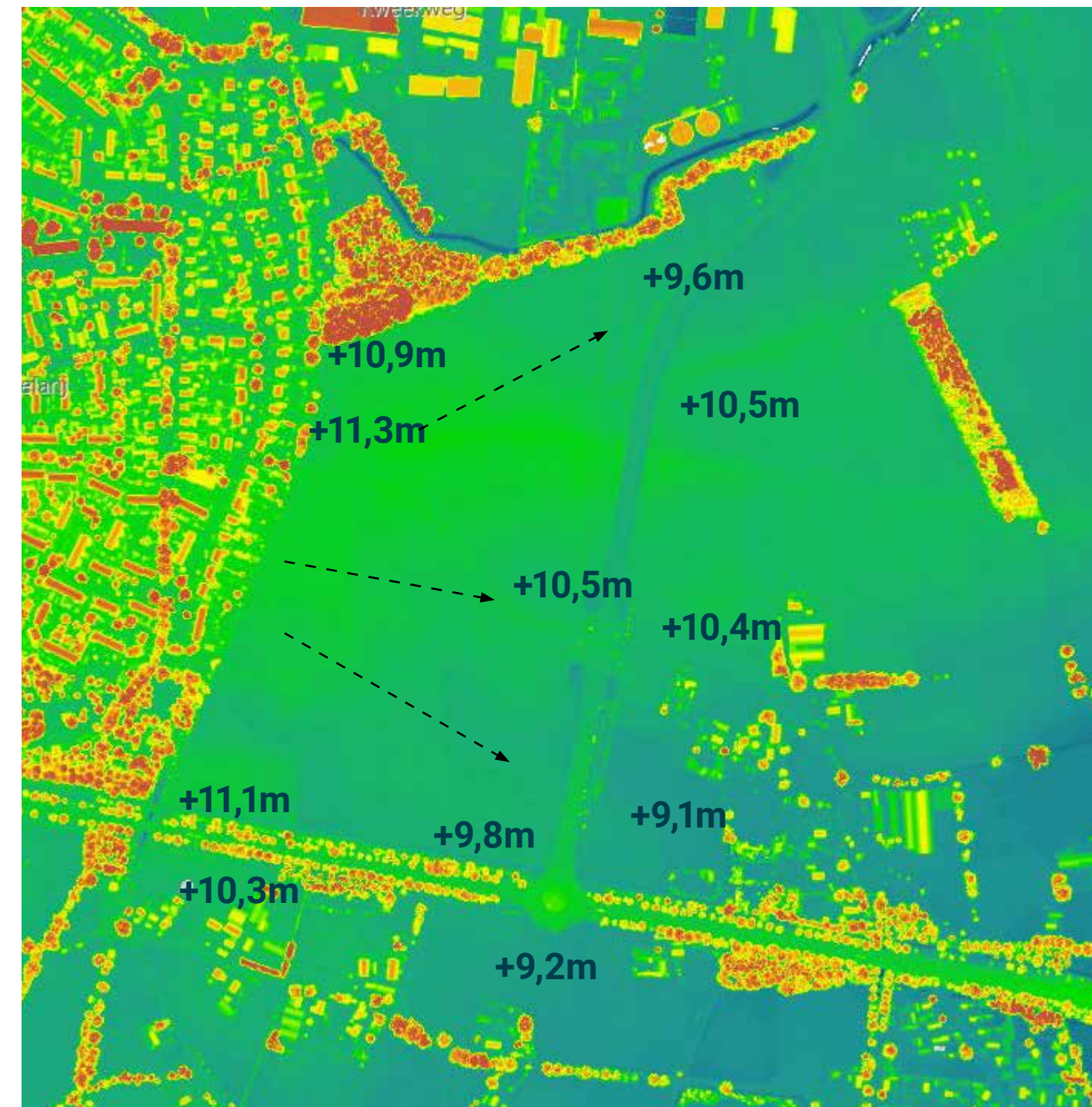
Interne structuren in plangebied | Oriëntatie van het plangebied



cultureel lijnen noord-zuid (infra en verkaveling)



landschappelijke lijnen oost-west

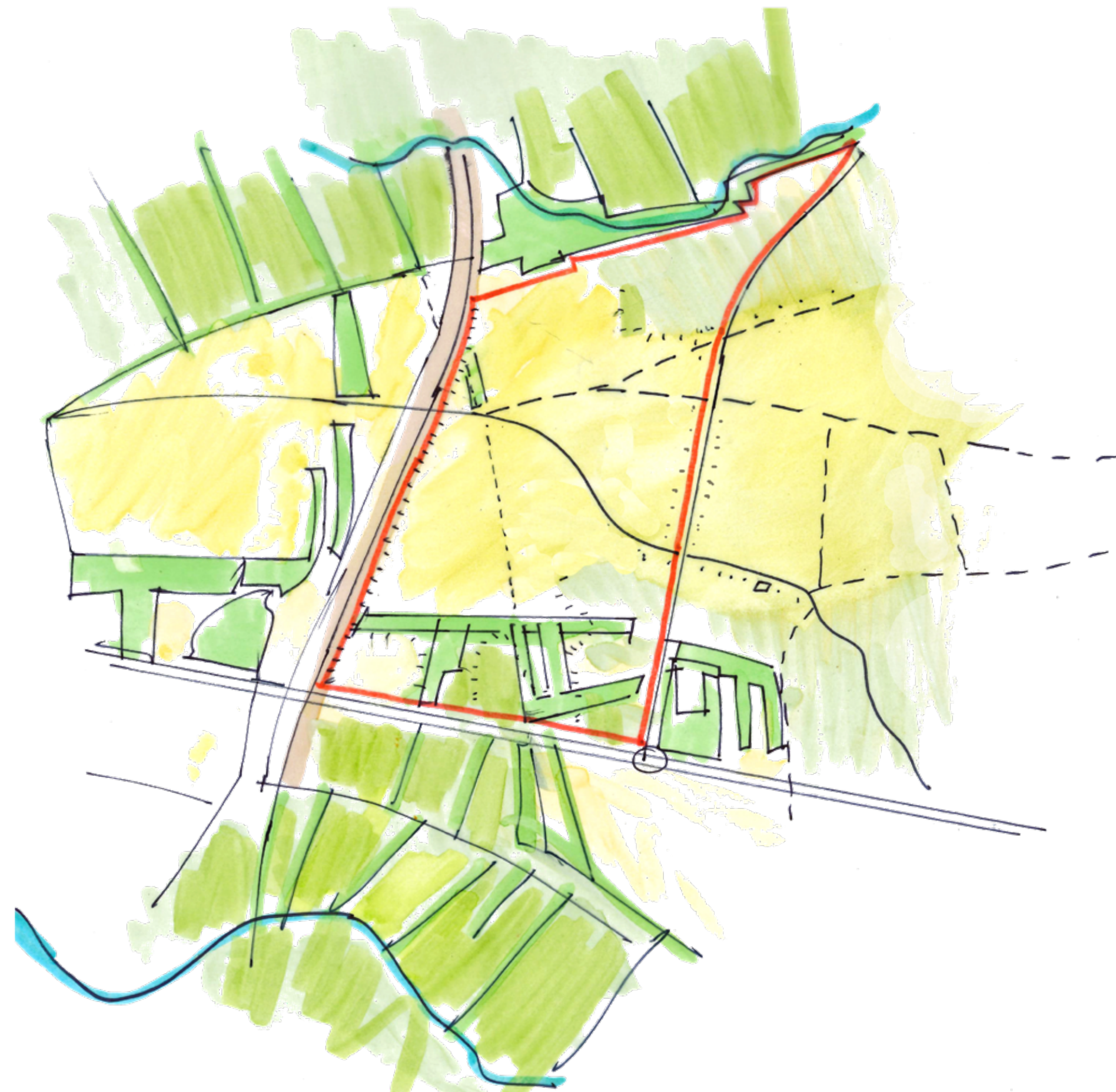





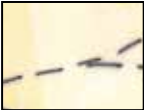

De routes en dalen liggen evenwijdig op oost-westelijke richting in het plangebied tussen de Veluwe en de IJssel.

Het landschapspatroon volgt de hellende flank van de oostrand van de Veluwe. Reliëf, paden, oorspronkelijke houtwallen en beken vormen zo een **natuurlijk en organisch oost-west patroon** op en rond het plangebied. De **cultureel lijnen** van het spoor en De Meent lopen haaks, van noord naar zuid. De Meent ligt waterpas en doorsnijdt de Enk.

Interne structuren in plangebied | Nuances binnen het plangebied.

De Zuukerenk is een locatie met aanwezige en vroegere elementen en relictten. Deze geven nuance aan deze enk op de dekzandrug en zijn interessante landschappelijke aanknopingspunten:



-  Beek
-  Houtwal
-  Oude enkweg
-  Paden
-  Hogere en lagere zandgronden

Groen rondom projectgebied | Ecologische verbindingen



Groene rand bij bedrijventerrein



Veel groen achterzides woningen Vegtelarij



Groene rand langs N-weg



De locatie Open enk



De locatie Zuukerenkweg



De locatie

Bomenrijke randen



De locatie

Landschappelijke elementen

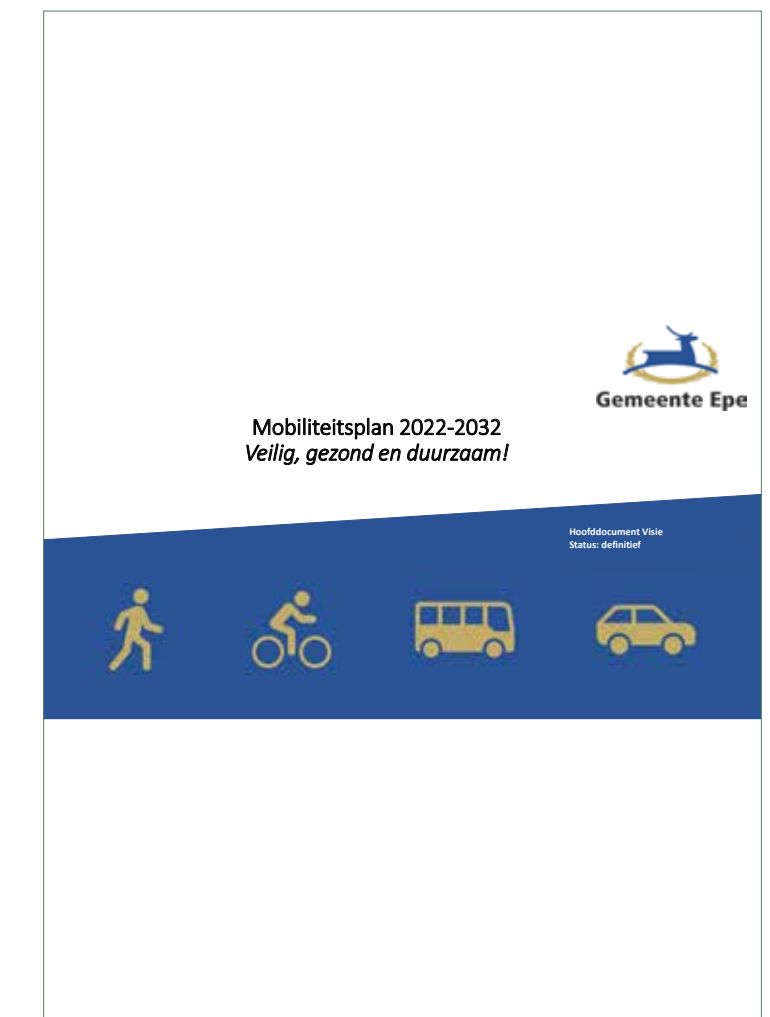
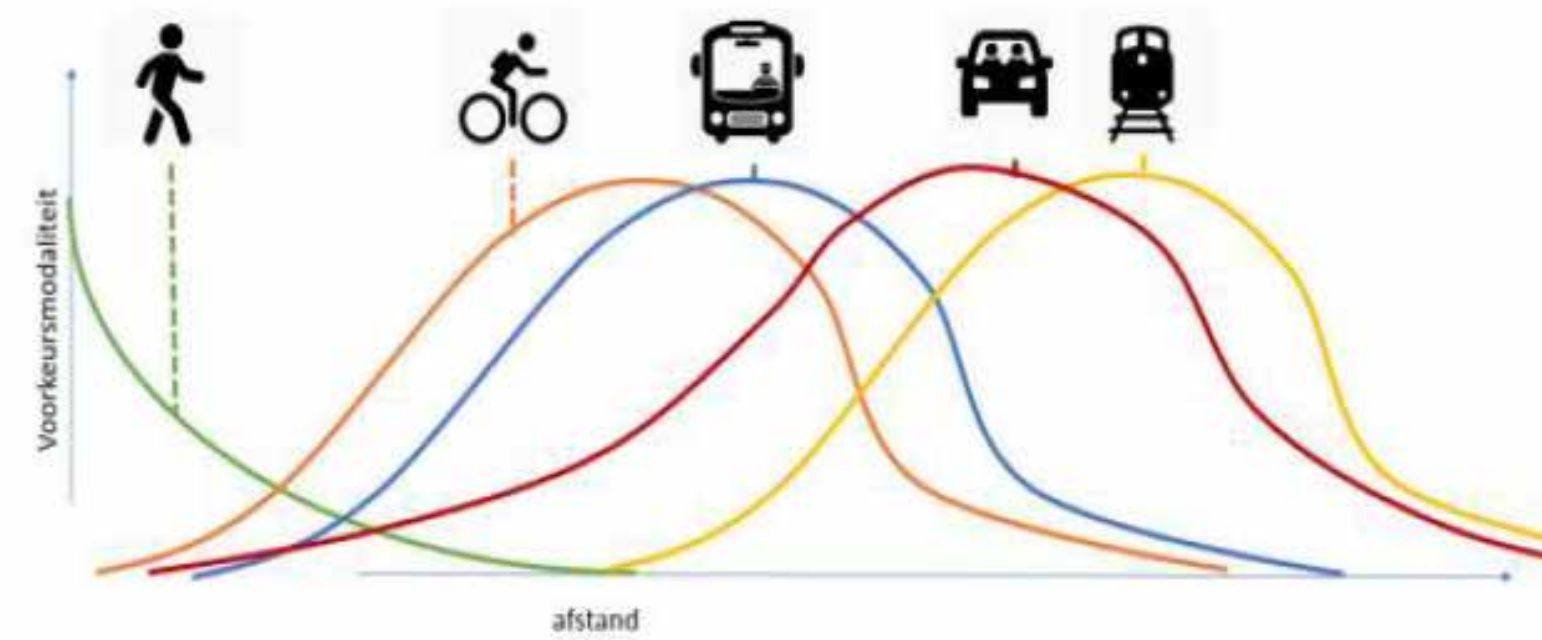


De locatie De Meent



Infrastructuur Mobiliteitsplan

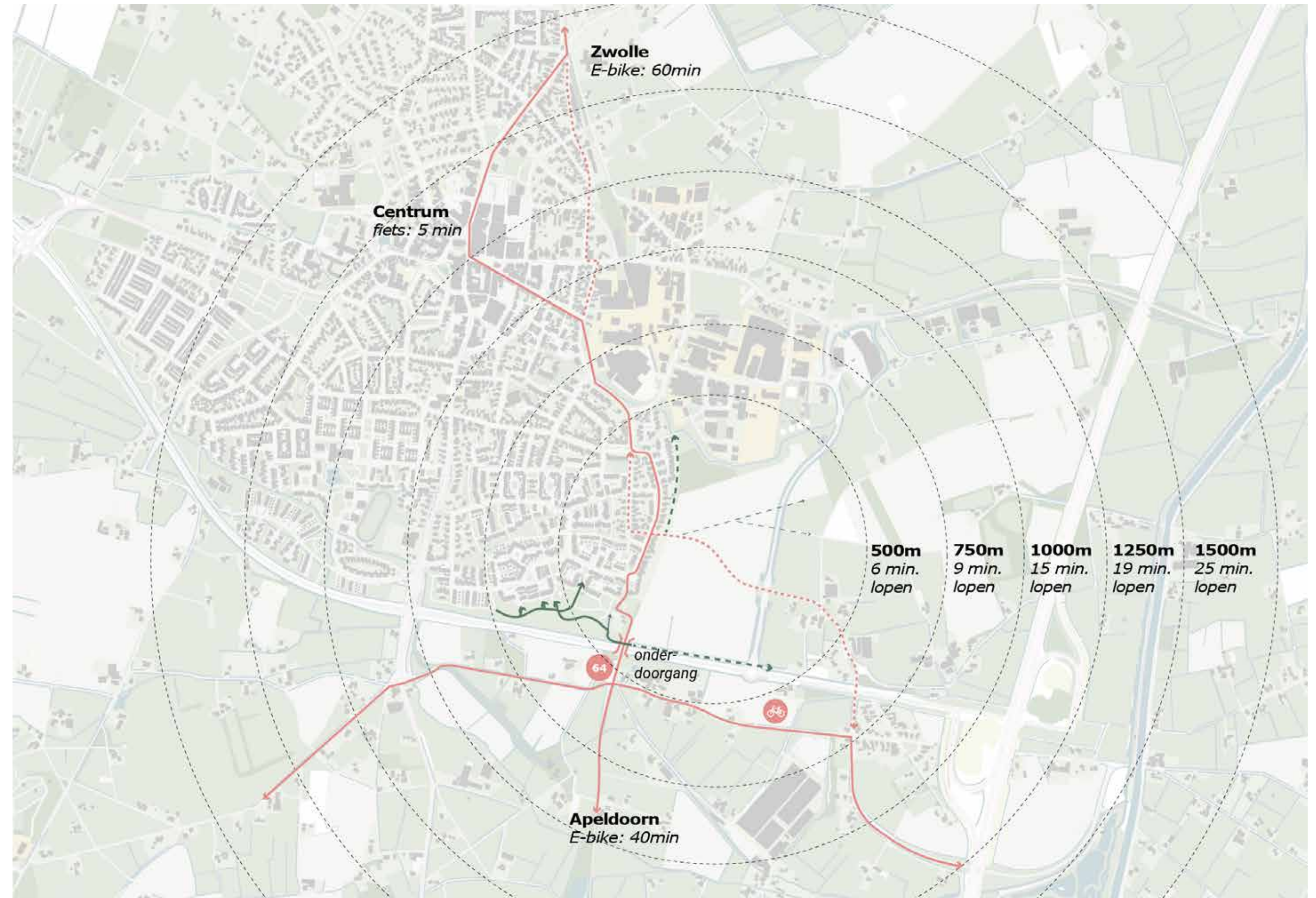
- Hoofdontsluiting Epe via Hoofdstraat en Oenerweg
- STOP Principe; Stappen, Trappen, Openbaar vervoer en Personenauto's



Infrastructuur langzaam verkeer

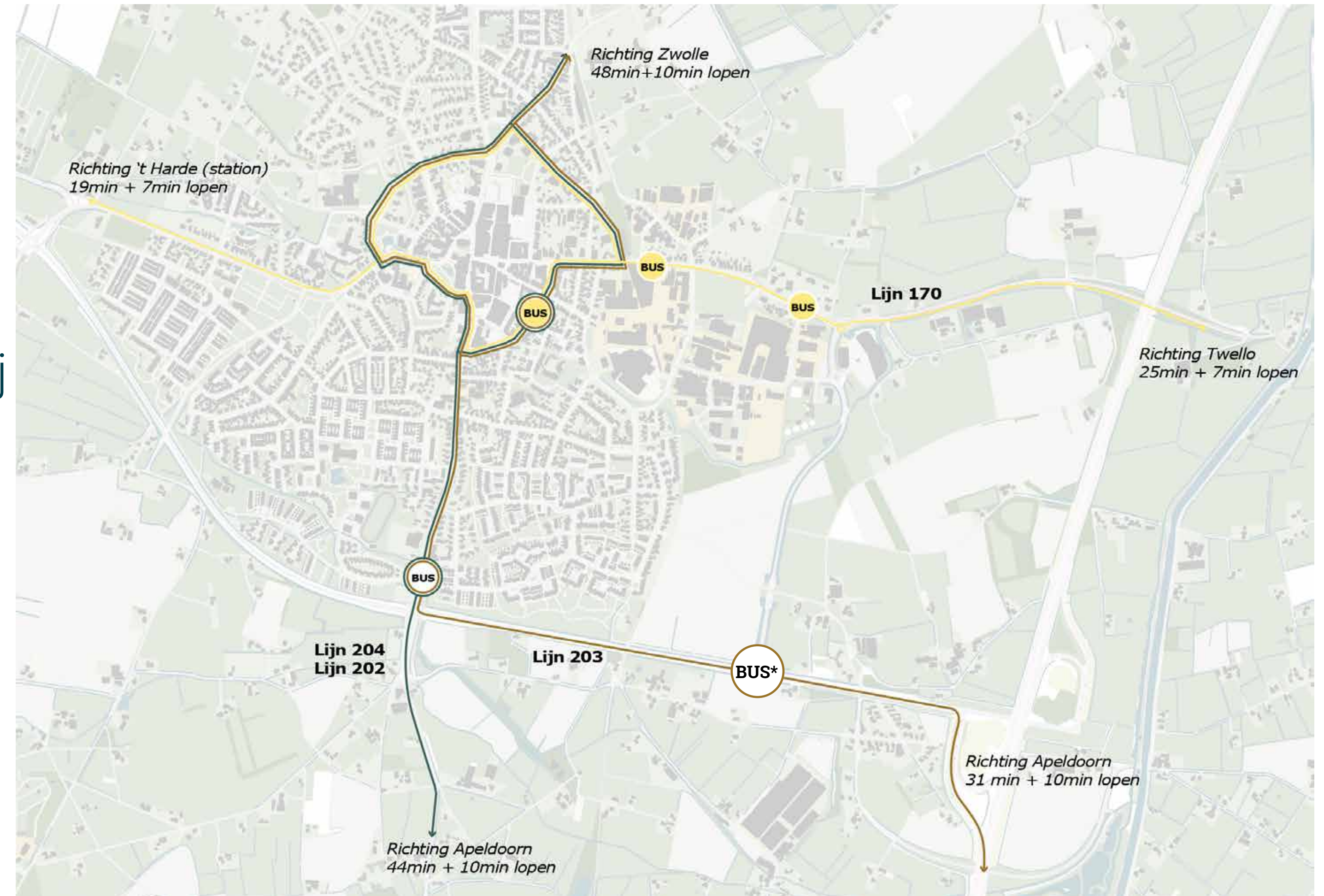
- Mogelijkheden voor F50 onderzoeken
- Wandelpaden aansluiten op bestaande netwerk en verbinding leggen naar omliggende landschap

— Fietspad (onderdeel van fietnetwerk)
— Wandelpad
..... Kans voor wandelpad



Infrastructuur openbaar vervoer

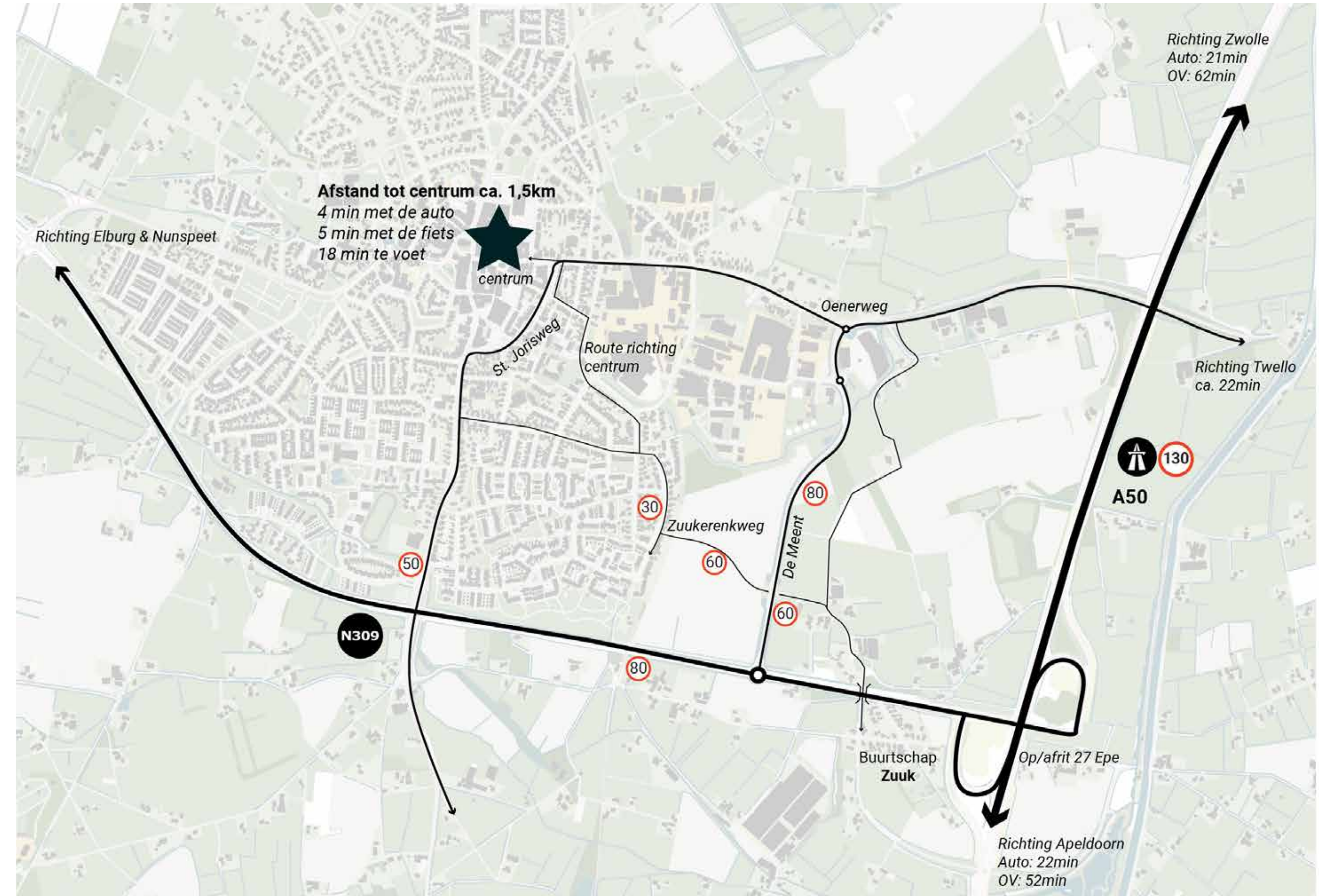
- Bushaltes liggen nu op minimaal 10 minuten lopen
- Naar verwachting nieuwe bushalte bij kruising De Meent en N309



Infrastructuur auto

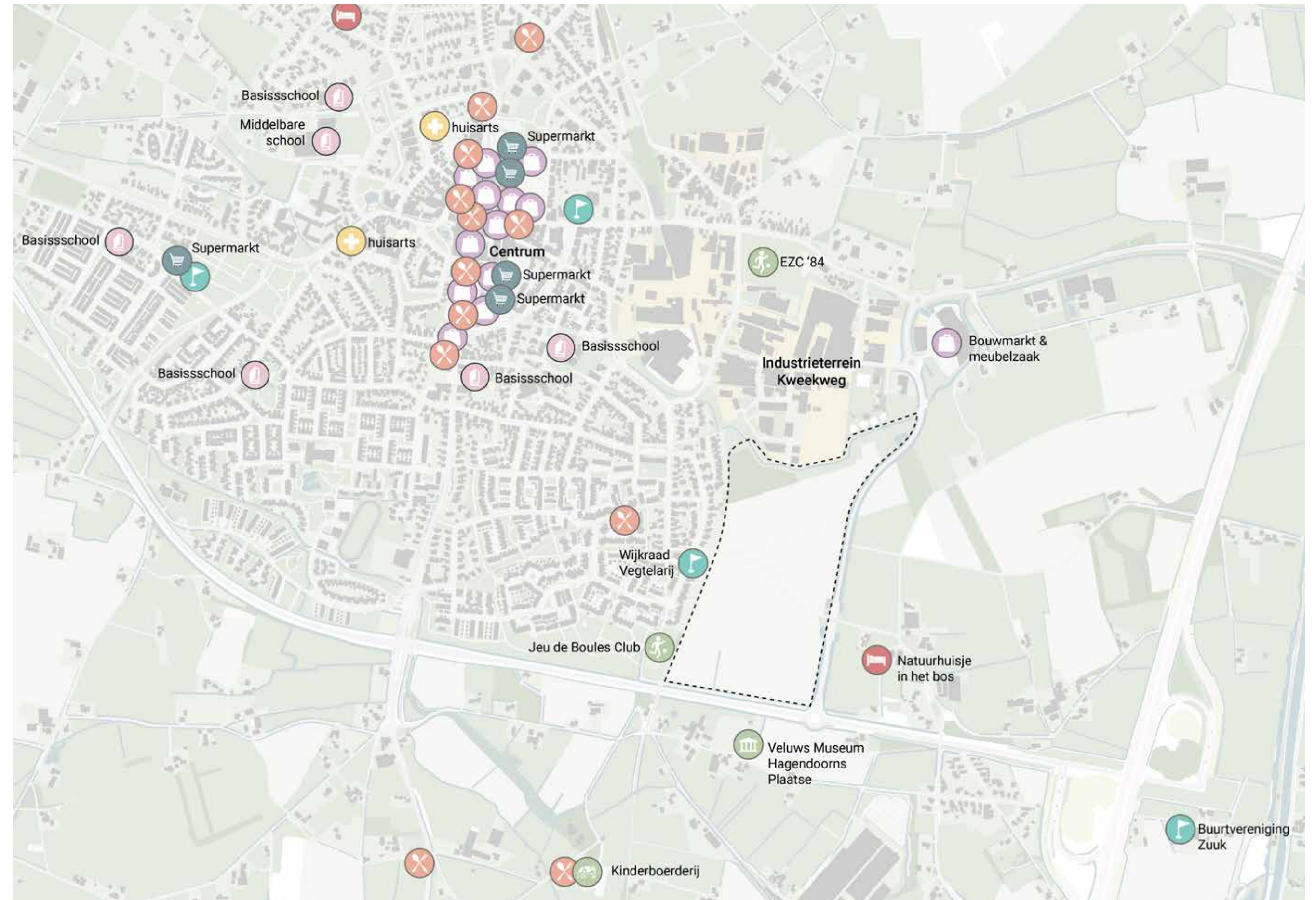
- De infrastructuur in de Vegtelarij is niet geschikt om een nieuwe aangrenzende woonwijk te ontsluiten
- De meest aannemelijke ontsluiting van het plangebied is via de Meent

— Snelweg
— Regionale weg
— Lokale weg



Voorzieningen

- Grotendeels gecentreerd in centrum
- Goed bereikbaar met de fiets
- Er wordt onderzocht of de bestaande Anne de Vriesschool en het bestaande buurtcentrum aan de Europalaan een nieuwe locatie in het plangebied kunnen krijgen



Wonen

De Woonagenda

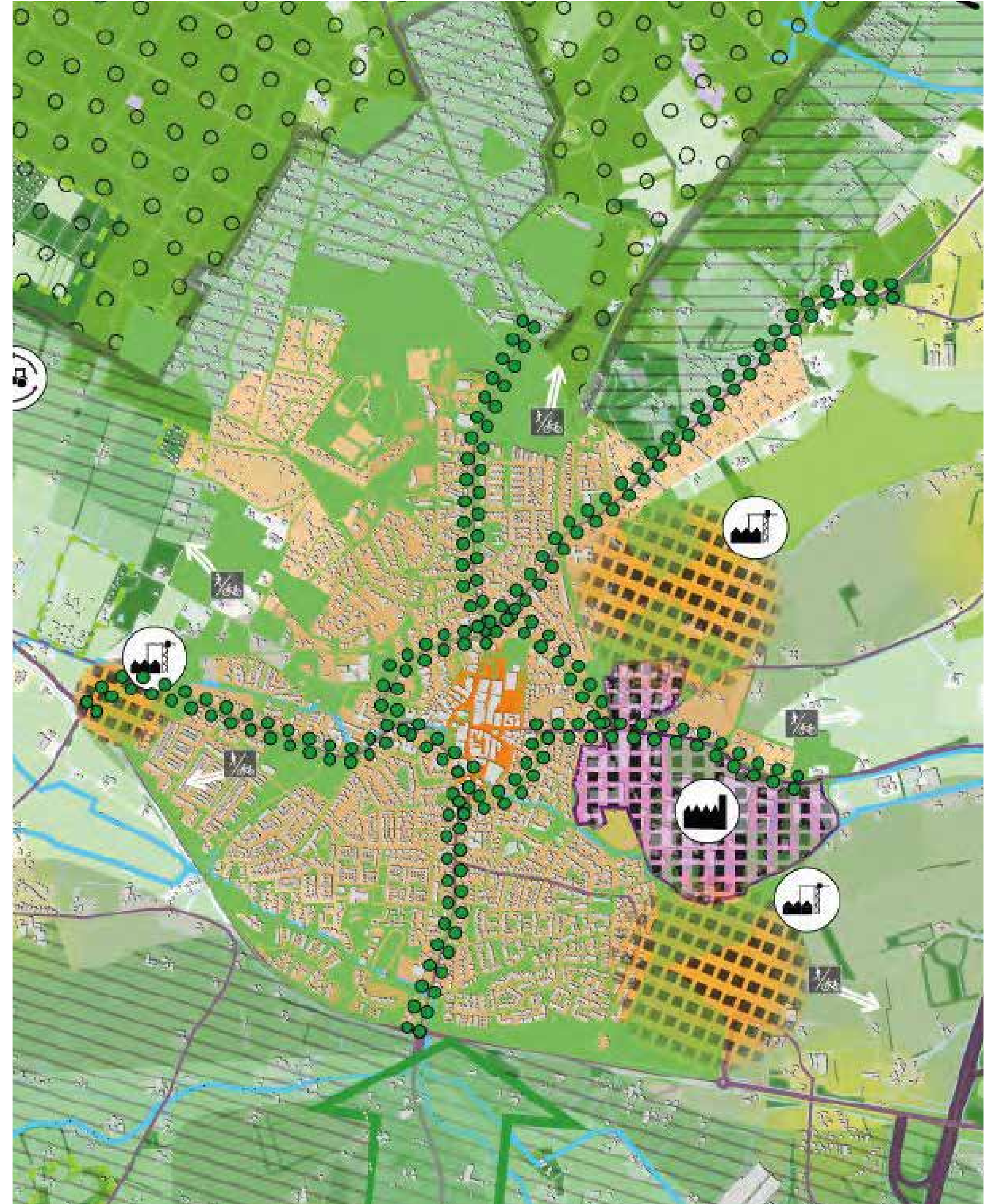
- Circa 450 woningen
- Doelgroepen: gezinnen, starters en senioren
- Minimaal 35% sociale huur
Minimaal 20% goedkope koop
Minimaal 20% middeldure koop
Maximaal 25% dure koop



Woningen

De Omgevingsvisie

- Locatie aangewezen voor woningbouw en lichte bedrijvigheid
- Aardgasvrije wijk
- Natuur, landschap, cultuurhistorie en de eigenheid van de dorpen zijn het uitgangspunt
- Stimuleren van ontmoeting
- Recreatieve verbindingen met het buitengebied



We vernemen graag uw input over...

Programma

Landschap

Mobiliteit

Bestaande situatie

Programma

Woningen en voorzieningen

Woonagenda en doelgroepen

jonge gezinnen, jongeren en starters, ouderen

- Aandacht voor starters en senioren
- Focus op jonge gezinnen
- minimaal 5% sociale huur
- minimaal 20% goedkope koop
- minimaal 20% middeldure koop
- maximaal 25% dure koop

Omgevingsvisie

- Projectgebied aangewezen als locatie woningbouw en lichte bedrijvigheid.
- Inzetten op nieuwe woontypologieën, bijvoorbeeld flexibele bouw, innovatieve woonconcepten en woon-zorgbuurten met bijzondere woonvormen voor ouderen.
- Aardgasvrije wijk.
- Stimuleren van ontmoeting.

Voorzieningen

In Epe zijn de voorzieningen grotendeels gecentreerd in en om het centrum. De toekomstige bewoners van het plangebied zullen voor hun boodschappen naar het centrum van de stad gaan. Dichtbij zijn enkele kleinschalige voorzieningen te vinden. Ten noorden van het plangebied ligt een bedrijventerrein met enkele grote winkels zoals een bouwmarkt. Gezien het geringe voorzieningsniveau rondom het plangebied zijn er kansen voor een kleinschalige voorziening in het plan. Denk hierbij aan een huissenspraktijk, buurtcentrum of een kinderopvang. Daarnaast wordt er onderzocht of er behoefte is aan een basisschool in het gebied.

Landschap

Natuur en ecologie

Landschappelijk Ontwikkelingsplan

- De overgang van de oude bouwlanden naar laag gelegen gebieden wordt op de randen landschappelijk versterkt door ze aan te planten.
- Verdwijnen onverharde paden worden zoveel mogelijk hersteld
- Langs dreven en wegen worden bomen aangeplant (beuken, eiken, lindes, kastanjes) en onverharde paden worden begeseld door hagen. In waardevolle open ruimtes planten we riet aan.

Natuurlijke ondergrond

Het plangebied ligt op een dekzandrug en het huidige bouwland heeft historische wortels. De ruggen kenmerken zich door een open karakter en overzichtelijke, groots opgezette, indeling.

- Beekbedrageden, vochtige zandgronden, spreggen en beken.
- Veld en laarpodzol gronden/lage zandgronden met bouwlanddek
- Hoge enkeersgronden, droog, zwak leemig fijn zand.

Historisch landschap

Door de verhoogde ligging ten opzichte van de omliggende beekdalen werden deze drogere velden vaak gebruikt voor routes om van en naar het dorp te bewegen. Oude wegen en paden zijn nog steeds herkenbare elementen in het plangebied.

- Vochtige lage zandgronden met elzenaigels.
- Droge akkers/enken omzoomd door dichte houtwallen ten behoeve van wildkaring.

Nuances binnen het plangebied

- Beek
- Houtwal
- Oude enkweg
- Paden
- Hogere en lagere zandgronden

Ecologische verbindingen

- Dringe ecologische verbinding
- Natte ecologische verbinding

Mobiliteit

Infrastructuur en verkeer

Mobiliteitsplan gemeente

- Inzetten op STOP principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer en Persoonauto's).
- Lokaal inzetten op lopen en fietsen.
- Veilige, aantrekkelijke en toegankelijke looproutes realiseren.
- Fietsroutes tussen wijken en centra verbeteren (fietsradialen) en vlotte, veilige fietsroute Apeldoorn-Zwolle.
- Versterken van de OV-kwaliteit en bereikbaarheid.

Openbaar vervoer

Ten noorden en ten oosten van het plangebied liggen een aantal buslijnen die Epe verbinden met de omliggende steden. Bushaltes liggen op minimaal 10 minuten lopen.

Fietsers en voetgangers

Auto's

- In het westen ligt de woonwijk de Vegtelarij. De infrastructuur in deze wijk is niet geschikt om een nieuwe aangrenzende woonwijk te ontsluiten.
- De meest aanmerkelijke ontsluiting van het plangebied is via de Meent.

De Baronnenlijn

Het tracé van deze voormalige spoorlijn is grotendeels in gebruik als fietspad, maar in het plangebied zal de nieuwe doorfietsroute/F50 fietsroute het tracé niet volgen. Daarmee ligt er een kans om op dit stuk van de Baronnenlijn op een andere manier leesbaar te maken. Binnen Epe herinnert het oude wachthuisje nog aan deze geschiedenis.

Bestaande situatie

Projectgebied en omgeving

plangebied in omgeving

Reacties kunnen ook verstuurd worden naar communicatie.nom@bpd.nl