

Zuukerenk

OMGEVINGSGESPREK 2

Epe

23 juni 2026

SVP



De agenda is als volgt

1. Opening
2. Het proces
3. Stand van zaken
4. Stedenbouwkundige uitgangspunten
5. Vervolg
6. In gesprek

1. Opening

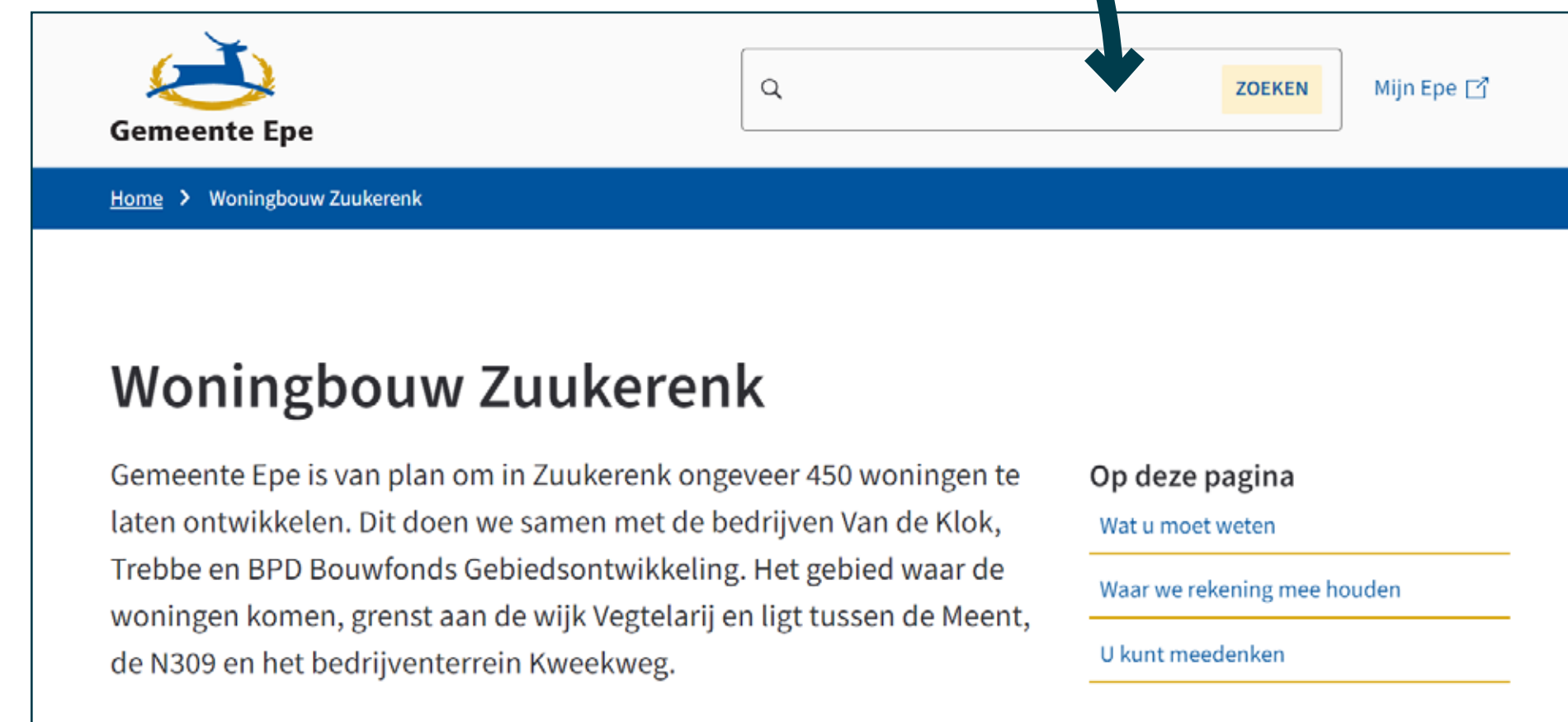
Hartelijk welkom namens

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



1. Opening Huishoudelijk

- Plenair deel eindigt met agendapunt 5.
- Vragen kunnen gesteld worden bij de tafels (agendapunt 6): er liggen ook reactieformulieren en er kunnen stickers geplakt worden.
- Agendapunt 6 facultatief; beoogde eindtijd 21:00 uur.
- Er worden foto's gemaakt.
- Presentatie en verslag van vanavond verschijnen op: **www.epe.nl/zuukerenk**



The screenshot shows the website for Gemeente Epe. At the top left is the logo of Gemeente Epe, featuring a blue stag. To the right of the logo is a search bar with a magnifying glass icon and a yellow button labeled 'ZOEKEN'. Further right is a link 'Mijn Epe' with an external link icon. Below the search bar is a blue navigation bar with the text 'Home > Woningbouw Zuukerenk'. The main content area has a large heading 'Woningbouw Zuukerenk'. Below the heading is a paragraph: 'Gemeente Epe is van plan om in Zuukerenk ongeveer 450 woningen te laten ontwikkelen. Dit doen we samen met de bedrijven Van de Klok, Trebbe en BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Het gebied waar de woningen komen, grenst aan de wijk Vegtelarij en ligt tussen de Meent, de N309 en het bedrijventerrein Kweekweg.' To the right of this paragraph is a section titled 'Op deze pagina' with three links: 'Wat u moet weten', 'Waar we rekening mee houden', and 'U kunt meedenken'.

2. Het proces

1. Bewonersavond 29 november 2023
2. Visiedocument gebiedsontwikkeling Zuukerenk 9 april 2024
(vastgesteld op 13-02-2024)
3. Stedenbouwkundige uitgangspunten



2. Toelichting op het proces en doel van de avond

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 stedenbouwkundige uitgangspunten;
5. opstellen stedenbouwkundige uitgangspunten (vaststelling Raad);
6. opstellen schetsverkaveling;
7. participatiemoment 3: delen van stedenbouwkundige uitgangspunten en de uitwerking daarvan in een eerste schetsverkaveling.

3. Stand van zaken

Stand van zaken onderzoeken:

- Geluid
- Woningaantallen (haalbaarheid)

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.

4.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Inhoud

- Vorige informatie-avond/ omgevingsgesprek
- Uitkomsten vorige omgevingsgesprek
- Nieuwe inzichten
- Ruimtelijke uitgangspunten
- Vlekkenplan



Vorige informatie-avond

Programma

Programma Woningen en voorzieningen

Woonagenda en doelgroepen

jonge gezinnen

- Aandacht voor starters en senioren
- Focus op jonge gezinnen
- minimaal 35% sociale huur
- minimaal 20% goedkope koop
- minimaal 20% middeldure koop
- maximaal 25% dure koop

jongeren en starters

ouderen

Omgevingsvisie

- Projectgebied aangewezen als locatie woningbouw en lichte bedrijvigheid
- Invetten 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 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. Gezien het geringe voorzieningsniveau rondom het plangebied zijn er kansen voor een kleinschalige voorziening in het plan. Denk hierbij aan een huissentenpraktijk, buurtcentrum of een kinderopvang. Daarnaast wordt er onderzocht of er behoefte is aan een **basisschool** in het gebied.

Landschap

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**
- Langa dreven en wegen worden **bomen aangeplant** (beuken, eiken, lindes, kastanje) en onverharde paden worden begeleid door hagen. In waardervolle open ruimtes planten we niet aan.

Natuurlijke ondergrond

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

- Beekerdgronden, vochtige zandgronden, sprenge en beken.
- Veld en laarpodzol gronden/lage zandgronden met bouwlanddek
- Hoge enkeerdgronden, droog, zwak iemig 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 elzensingels.
- Droge akkers/enken omzoomd door dichte houtwallen ten behoeve van wildkering.

Nuances binnen het plangebied

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

Ecologische verbindingen

- brede ecologische verbinding
- Natte ecologische verbinding

Mobiliteit

Mobiliteit Infrastructuur en verkeer

Mobiliteitsplan gemeente

Fietsers en voetgangers

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

Openbaar vervoer

Auto's

- Ten noorden en ten oosten van het plangebied liggen een aantal buslijnen die Epe verbindt met de omliggende steden.
- Bushaltes liggen op minimaal 10 minuten lopen.
- In het westen ligt de woonwijk de Vegetarj. De infrastructuur in deze wijk is niet geschikt om een nieuwe aangrenzende woonwijk te ontsluiten.
- De meest aantrekkelijke ontsluiting van het plangebied is via de Meent.

De Baronnenlijn

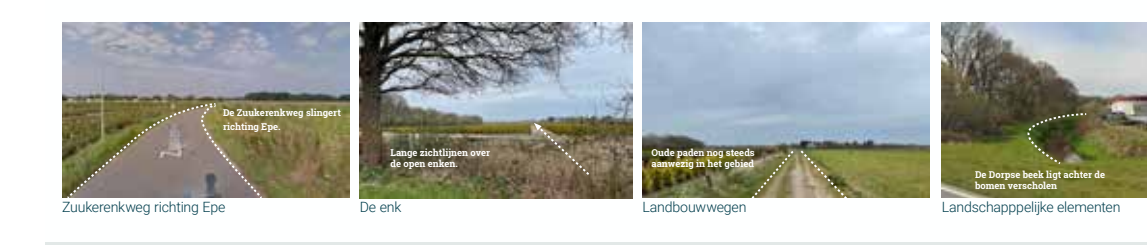
Het tracé van deze voormalige spoorlijn is grotendeels in gebruik als fietspad, maar in het plangebied zal de nieuwe doorfietsroute/F50 fietsroute het tracé niet volgen. Daarmee ligt er een kans om op dit stuk van de Baronnenlijn op een andere manier leesbaar te maken. Binnen Epe herinnert het oude wachthuisje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

Bestaande situatie

Bestaande situatie Projectgebied en omgeving



plangebied in omgeving

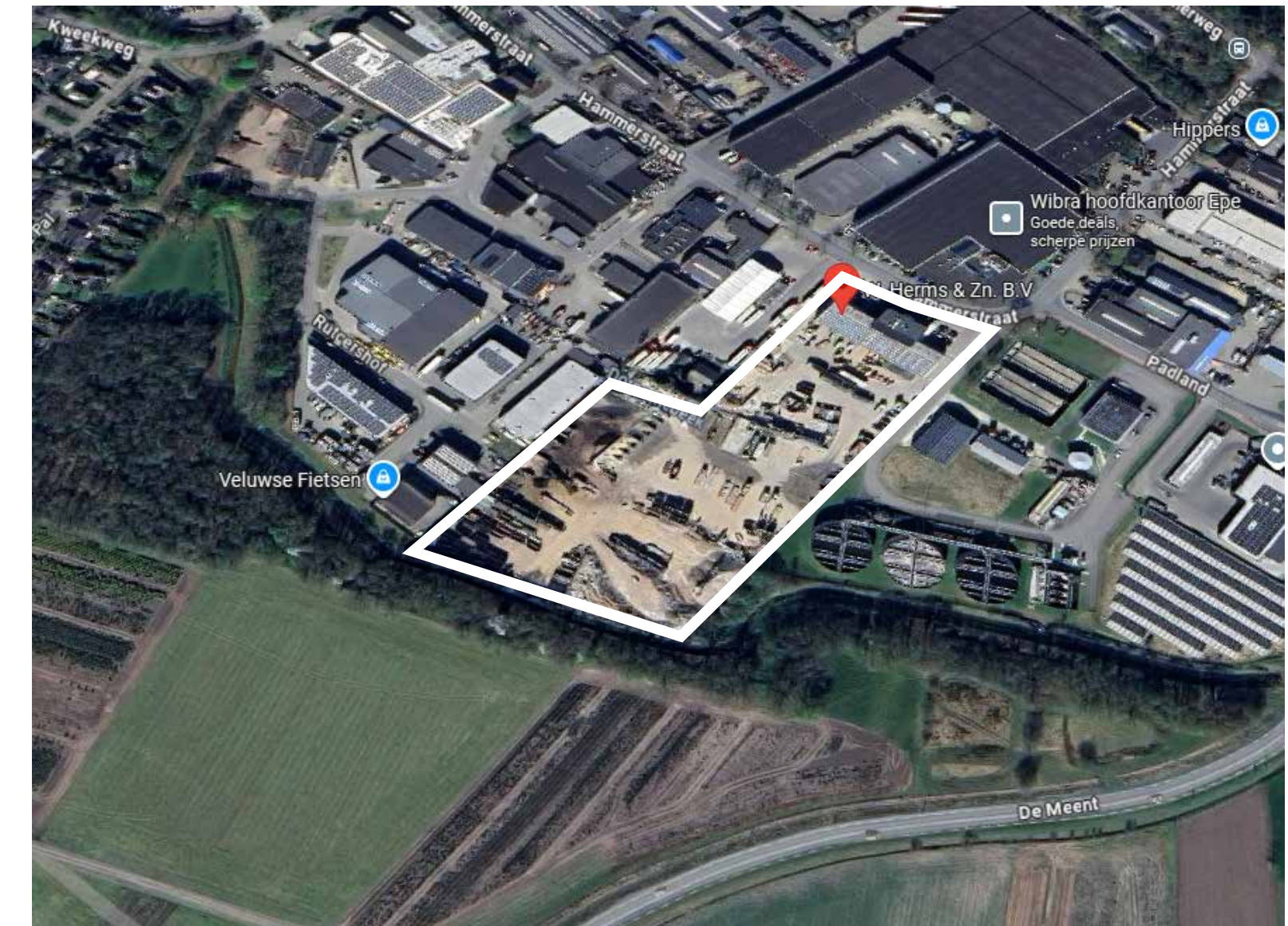


Historische kaarten

Uitkomsten vorige omgevingsgesprek

Algemeen

- Dorpse karakter behouden
- Aansluiting energienet
- Zorgen over puinbreker Herms



Uitkomsten vorige omgevingsgesprek

Mobiliteit

- Kruising Zuukerenk - Meent al gevaarlijk
- Fietspad: niet door Vegtelarij, afspraken over F50 nakomen
- Afsluiting Zuukerenkweg zo dicht mogelijk bij Vegtelarij
- Gronden rond voormalig spoortracé achterzijde Europalaan



Uitkomsten vorige omgevingsgesprek

Landschap

- Kapellenbos in stand houden
- Aandacht voor groen en herstel houtwallen
- Groene randen: zuid, oost en omzomen Europalaan
- Wateroverlast bij hevige buien



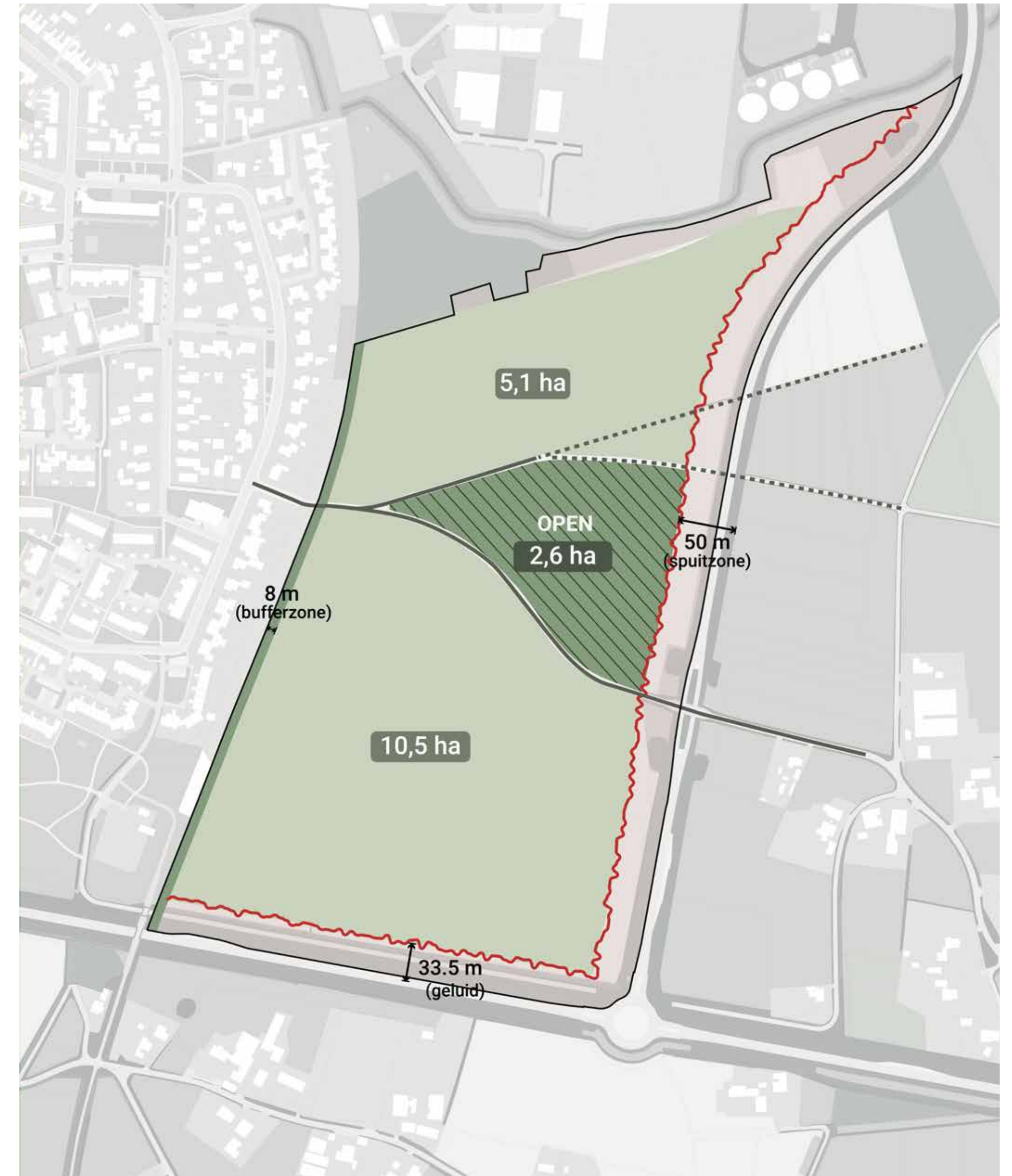
Uitkomsten vorige omgevingsgesprek

Programma

- Betaalbare woningen voor mensen uit Epe
- Plekken voor lokale initiatieven
- Geen hoogbouw
- Plekken voor ouderen en hulpbehoevenden (dementievriendelijke wijk)
- Aandacht voor buurtgebouw en Anne de Vriesschool

Nieuwe inzichten

- Contouren vanuit de omgeving
 - Geluidcontouren
 - Spuitzone
 - Bufferzone naar achterkant woningen Europalaan
- Onderzoek woonprogramma
 - passende woningen en inspelen op de huidige woningvraag



Ontwerp

- Landschap - planconcept
- Gebiedsranden
- Stedenbouwkundige uitgangspunten
- Woonsferen

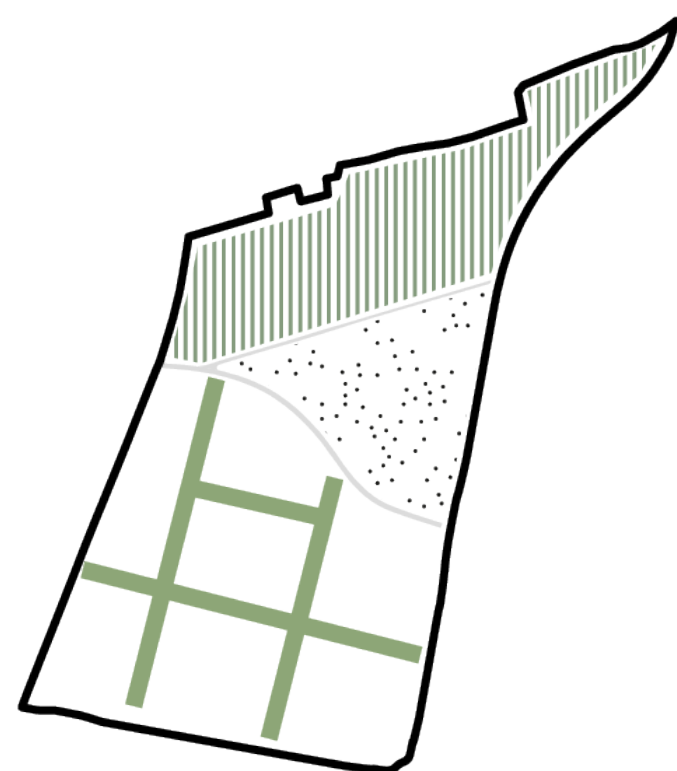
Drie Landschappen

- Drie omliggende landschapstypen komen samen in het plan
- Groene omzoming
- Zicht over de enk
- Behoud bomen aan noordzijde



Drie Landschappen

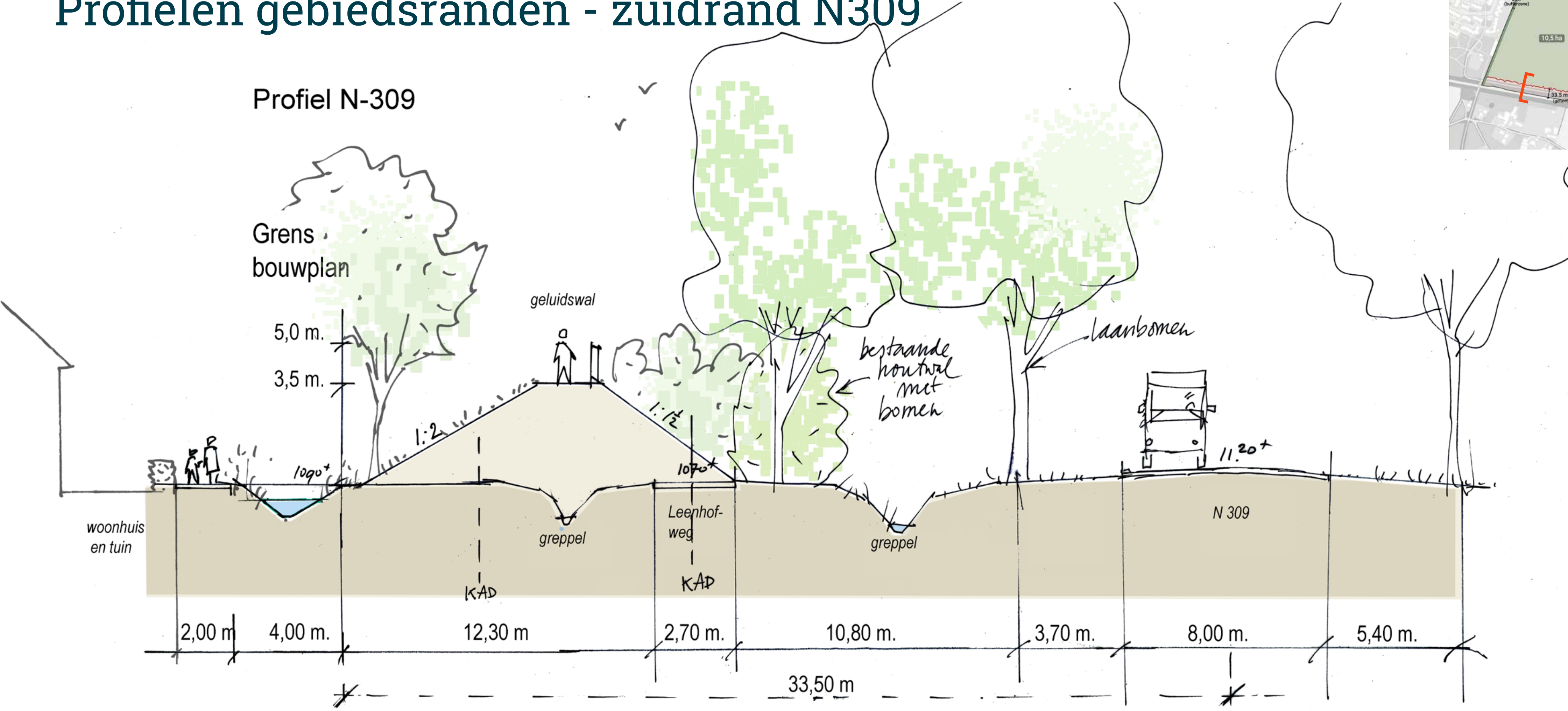
- Bos en Beek
- Enk
- Houtwallen



Profielen gebiedsranden - zuidrand N309



Profiel N-309



Profielen gebiedsranden - oostrand De Meent



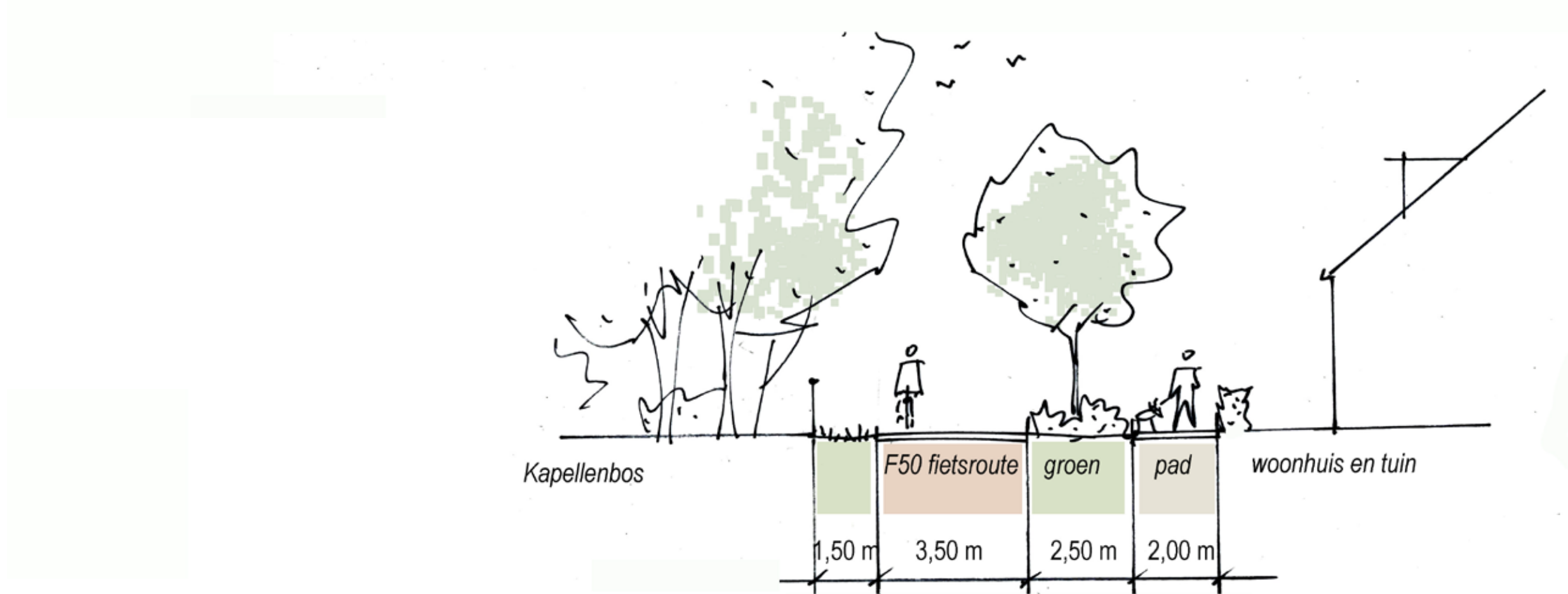
Profielen gebiedsranden - oostrand De Meent



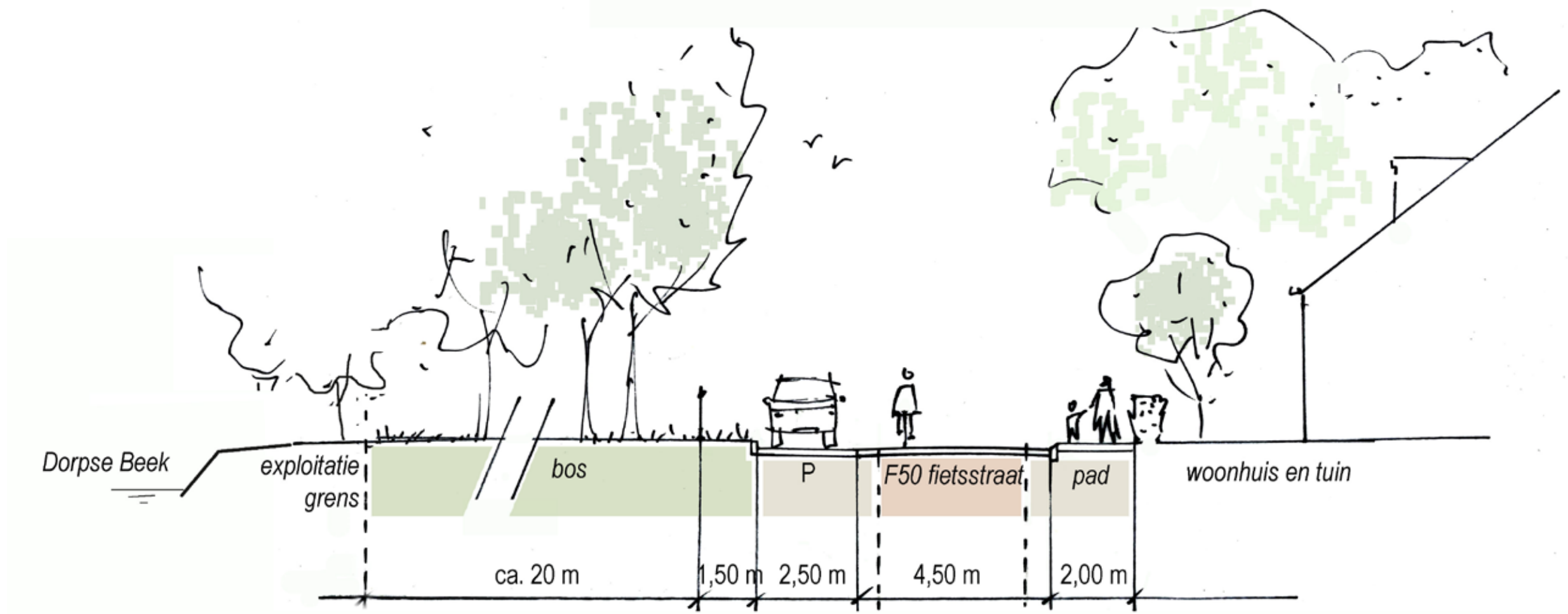
Profiel De Meent noord



Profielen gebiedsranden - noordrand industrieterrein

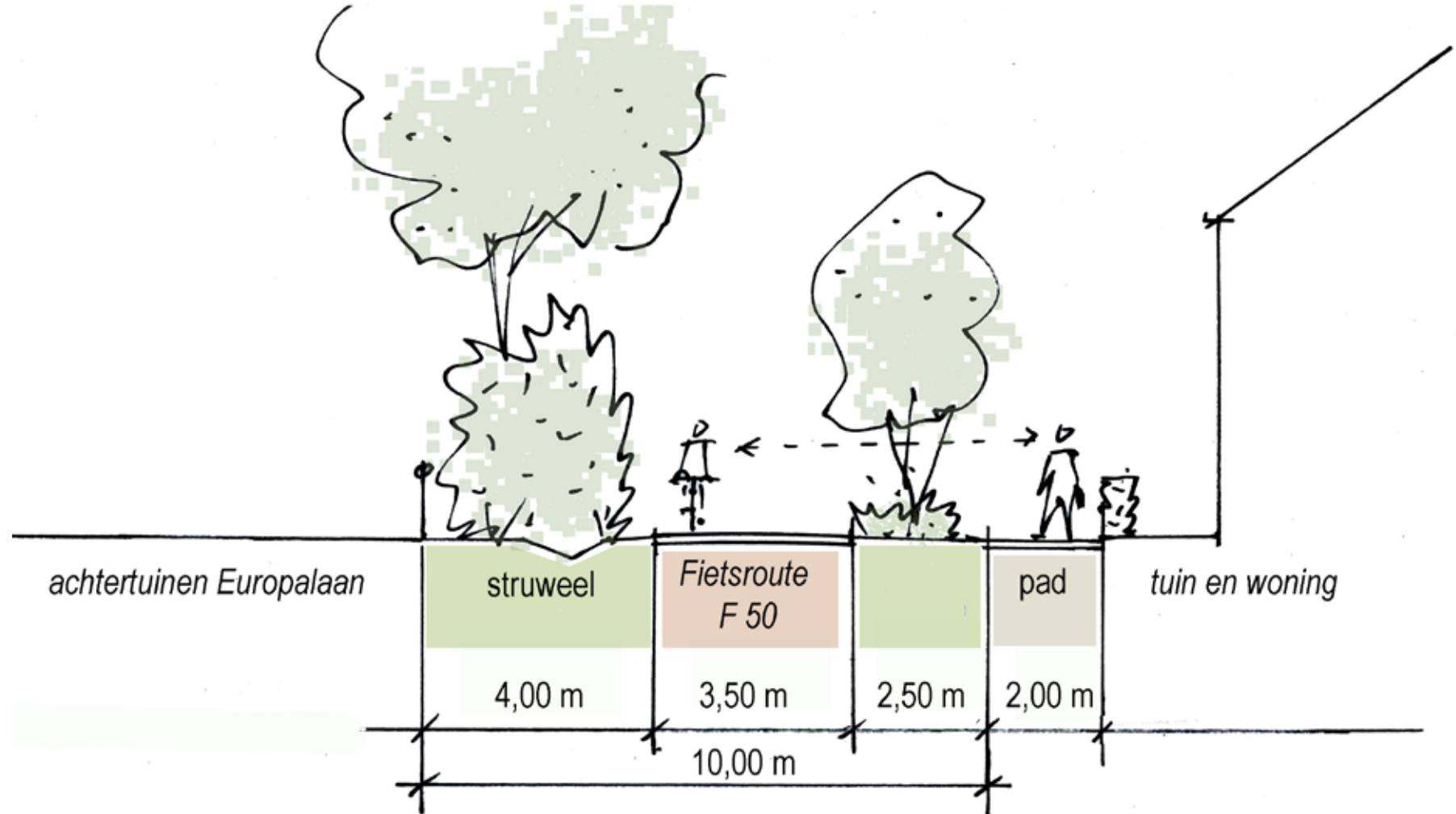


Voorbeeld 1

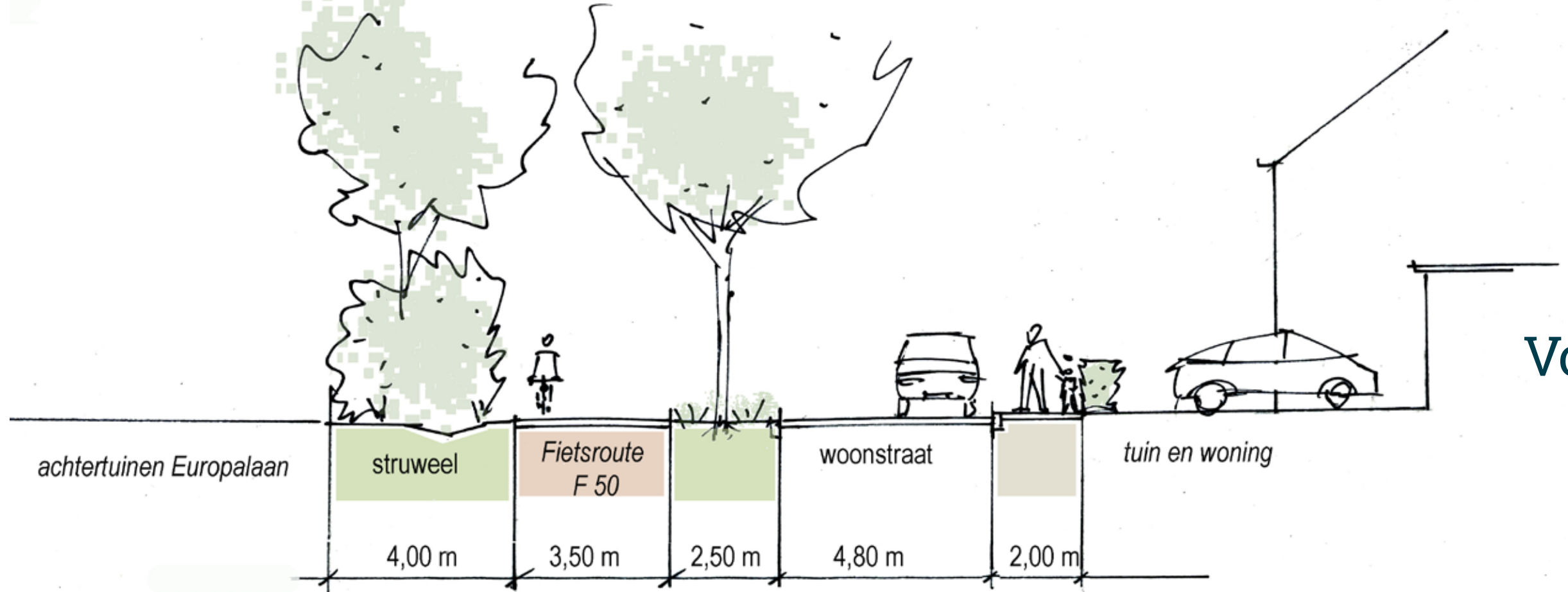


Voorbeeld 2

Profielen gebiedsranden - westrand woningen Europalaan























Voorbeeld 1



Voorbeeld 2

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Legenda

-  Coulissenlandschap (Houtwallen)
-  Open Enk
-  Beekdalbos
-  Bestaande beek
-  Ecologische zone/voormalig spoortracé
-  Locatie School met K + R
-  Zichtlijn
-  Snelfietsroute (F50)
-  Mogelijke snelfietsroute (F50)
-  Hoofdontsluiting auto
-  Potentiële tweede ontsluiting
-  Historisch lint (langzaam verkeer)
-  Oriëntatie op het lint
-  Bushalte
-  Goede looproute
-  Robuuste groenzone (bestaande bomen)
-  Groenblauwe buffer 4 ha (2,5 ha nodig voor waterebrging)
-  Bestaande woningen
-  Historische lijnen
-  Knip voor de auto



Nieuw model

- Robuuste groenprofielen in houtwallengebied
- Zicht over de enk
- Autoluwe groenprofielen in beek en bosgebied
- Gevarieerd programma aan de Zuukerenkweg
- Opdelen in kleine woonvelden met diverse woonsferen --> dorps karakter



Langzaam verkeer

- Fijnmazige wandelstructuur, veel mogelijkheden voor ommetjes
- Autovrije wandelgebieden
- F50 langs de rand van het gebied

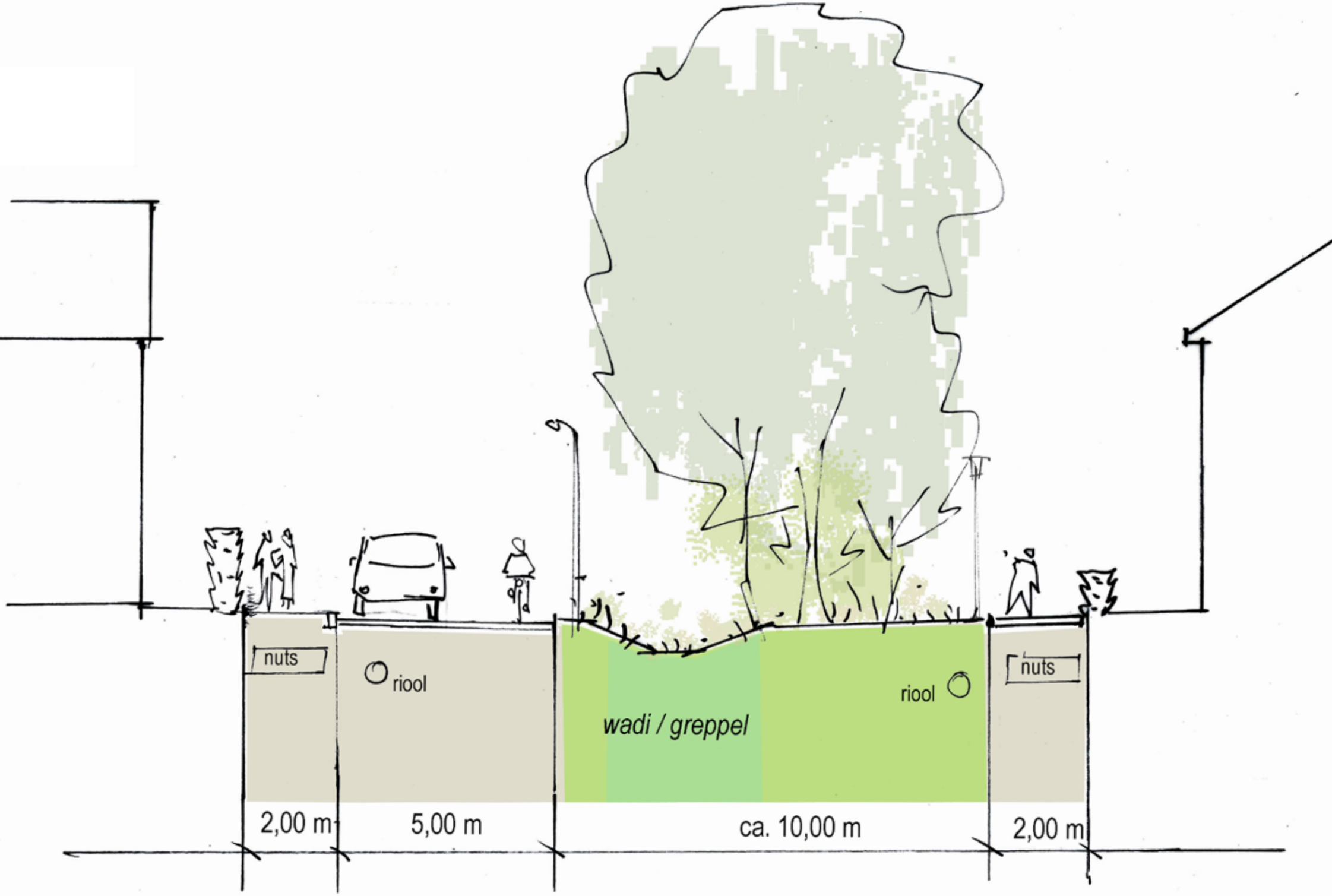


Ontsluiting

- Tweede auto-aansluiting op de Meent?
- Via twee lussen wordt het gebied ontsloten voor de auto
- Variatie aan parkeeroplossingen (langs de straat, binnenhoven, parkeerhoven langs de straat)



Stevige houtwallen

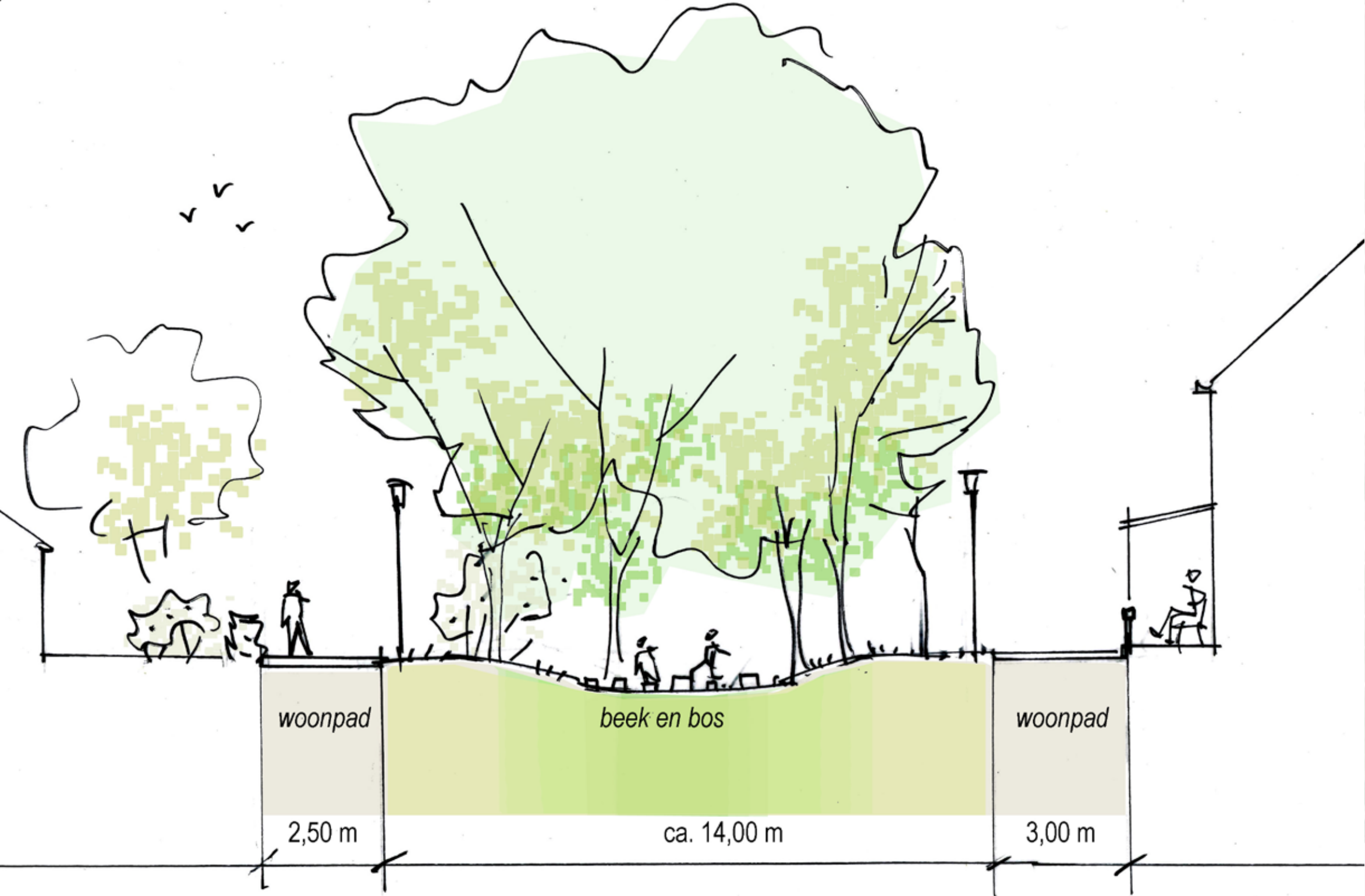


Woonsferen - Houtwallen

- Elke woning aan het groen (houtwal)
- Verspringing in rijen (lichte hoekverdraaiing tussen straat en bebouwing)



Autoluwe bos 'straten'



Woonsferen - Bos en beek

- Woningen aan autoluwe groenzones
- Verbinding met bomen aan noordzijde



Profiel Zuukerenkweg



Woonsferen - Enk

- Appartementen op de enk drie of vier lagen met kap (mogelijk ook plat dak)
- School krijgt ook een plek op de enk



Woonsferen - Erf aan Zuukerenkweg

- Erf gebaseerd op boerenerven aan Zuukerenkweg
- Gericht op centrale ontmoetingsruimte
- Schuurvolumes op het erf (rug-aan-rug woningen)



5. Het vervolg

Het vervolg

- Vaststelling Raad van de stedenbouwkundige uitgangspunten
- Gelijktijdig een Klankbordgroep formeren: Wie? Afvaardiging van **max 2 personen** per stakeholder.
 - Kerngroep Vegtelarij
 - Woningzoekenden
 - Kweekweg
 - Buurtvereniging Zuuk
 - Gemeente
 - Ontwikkelaars

6. In gesprek

swp

