

# Visiedocument Gebiedsontwikkeling Zuukerenk Epe



Datum: 09-04-2024



Gemeente Epe



**Gemeente Epe**

Visiedocument  
Gebiedsontwikkeling Zuukerenk Epe

# Inhoud

## **1 Inleiding**

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Startnotitie en Intentieovereenkomst
- 1.4 Visiedocument
- 1.5 Stedenbouwkundige uitgangspunten
- 1.6 Gebiedsanalyse en Participatie
- 1.7 Doel

## **2 Beleidskaders**

- 2.1 Beleidskaders
- 2.2 Toelichting Beleidskaders

## **3 Thema's**

- 3.1 Historie en randen
- 3.2 Landschap
- 3.3 Ecologie en landschapselementen en biodiversiteit
- 3.4 Klimaat, bodem, water, lucht en duurzaamheid
- 3.5 Programma
  - 3.5.1 Wonen
  - 3.5.2 Wonen en zorg
  - 3.5.3 Voorzieningen
  - 3.5.4 Anne de Vriesschool
  - 3.5.5 Wijkgebouw Europalaan
  - 3.5.6 Statushouders
- 3.6 Mobiliteit
  - 3.6.1 Infrastructuur auto
  - 3.6.1 Infrastructuur fiets en voetganger
  - 3.6.1 Infrastructuur openbaar vervoer
- 3.7 openbare ruimte
- 3.8 Energie
- 3.9 Participatie

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Epe heeft op 8 maart 2023 de Woondeal ondertekend waarin de gemeente Epe de ambitie heeft uitgesproken voor 2030 ca. 1.800 nieuwbouwwoningen te realiseren. In deze opgave is het project Zuukerenk één van de sleutelprojecten in Epe en het project staat zowel in de Woondeal als in de Omgevingsvisie opgenomen.

## 1.2 Plangebied



Het plangebied ligt direct ten zuidoosten van het dorp Epe en sluit aan op de bestaande woonwijk Vegtelarij. Het gebied is ongeveer 22 hectare groot en het grondeigendom ligt voor circa 90% bij projectontwikkelaars. Circa 10% is in eigendom van de gemeente.

## 1.3 Startnotitie en Intentieovereenkomst

De gemeente Epe heeft een startnotitie opgesteld waarin de kaders voor deze ontwikkeling zijn aangegeven. Op 4 juli 2023 heeft het college de startnotitie voor deze ontwikkeling vastgesteld. De partijen die de meeste gronden in bezit hebben in het plangebied Zuukerenk hebben samenwerking gezocht voor de ontwikkeling van het gebied naar een woonwijk. Dit zijn BPD, Trebbe Wonen en Klok Wonen. Zij hebben daarnaast contact gelegd met andere grondeigenaren om de ontwikkeling van deze locatie op te kunnen pakken.

Op 12 oktober 2023 is er een intentieovereenkomst getekend door de ontwikkelaars en de gemeente Epe om de afspraken en kaders voor de ontwikkeling vast te leggen.

## 1.4 Visiedocument

Dit visiedocument is een nadere uitwerking van de kaders die voor de gebiedsontwikkeling Zuukerenk zijn benoemd in de Startnotitie. In dit document zal aangegeven worden wat vanuit de gemeente Epe de visie is voor deze specifieke locatie vanuit het vigerende beleid met betrekking tot de verschillende thema's waar deze ontwikkeling aan raakt. De kaders in dit visiedocument zijn het uitgangspunt voor het meewerken aan de Omgevingsplanwijziging. Dit document zal ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd.

## 1.5 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Nadat het visiedocument is vastgesteld door de raad zal er een document worden opgesteld met stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze ontwikkeling. In dat document zal een stedenbouwkundig concept of vlekkenplan worden opgesteld op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden van dit visiedocument. Naast de input rondom landschap, historie, bodem en water, ecologie en verkeer zal worden ingegaan op bebouwingstypologie, woningdichtheid, bebouwingshoogte, afstanden tot de randen en het woonprogramma zodat een integraal ruimtelijk kader voor de ontwikkeling ontstaat. Tenslotte zal de input die wordt opgehaald tijdens de tweede participatieavond worden meegenomen in het document met stedenbouwkundige uitgangspunten. Dit document zal ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd.

## 1.6 Gebiedsanalyse en Participatie

Uitgangspunt voor dit visiedocument is, naast de startnotitie, ook de integrale analyse van het plangebied dat door SVP is uitgevoerd. Verder is ook de input meegenomen die is opgehaald tijdens de eerste participatieavond die heeft plaatsgevonden op 29 november 2023. Tenslotte is ook de input vanuit de omgevingstafel meegenomen.

Uitgangspunten samengevat:

- Startnotitie gebiedsontwikkeling Zuukerenk d.d.11-09-2023
- Gebiedsanalyse opgesteld door SVP d.d. 20-01-2023
- Reactie-nota van de eerste participatieavond Zuukerenk gehouden d.d. 29-11-2023
- Verslag omgevingstafel 19-12-2023

Het visiedocument is afgestemd met de interne projectgroep waarin onder andere de disciplines wonen, landschap, stedenbouw, verkeer, beheer, klimaat en duurzaamheid zijn vertegenwoordigd. Daarnaast heeft ook afstemming plaatsgevonden met de ontwikkelaars en Woonstichting Triada.

## 1.7 Doel

Het doel van dit visiedocument is om vanuit de gemeente Epe duidelijke kaders op te stellen voor de gebiedsontwikkeling Zuukerenk. De basis hiervoor is het vigerende beleid wat in dit document vertaald wordt naar specifieke uitgangspunten voor deze locatie.

De ontwikkeling Zuukerenk is met ca. 450 woningen een grote ontwikkeling voor de gemeente Epe die niet vaak op deze schaal voorkomt. Met dit visiedocument wil de gemeente borgen dat er sprake is van een integrale ontwikkeling waarin de verschillende belangen die spelen binnen een dergelijke ontwikkeling zorgvuldig kunnen worden afgewogen.

## 2 Beleidskaders

### 2.1 Beleidskaders

De belangrijkste beleidskaders voor de uitwerking van het deze gebiedsontwikkeling zijn:

1. Omgevingsvisie Natuurlijk Goed Leven 2021
2. Woonagenda 2019-2023 en de in 2024 te actualiseren Woonagenda
3. Mobiliteitsplan 2022-2032
4. Nota parkeernormen 2018 en de in 2024 te actualiseren Parkeernormen
5. Landschapsontwikkelingsplan 2009 (LOP 2009)
6. Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP 2022)
7. Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving (Rijk d.d. 23 maart 2023).
8. TransitieVisie Energie en Warmte gemeente Epe
9. Handboek inrichting openbare ruimte 2023 (HIOR)
10. Participatiebeleid "Samen werken aan een plan Epe" (2023)

### 2.2 Toelichting Beleidskaders

1. De gemeente Epe wil via de Omgevingsvisie komen tot gedragen, evenwichtige en integrale oplossingen voor ruimtelijke opgaven. De natuur, het landschap, de cultuurhistorie en de eigenheid van de dorpen zijn het uitgangspunt bij alle ontwikkelingen. Daarnaast is het bouwen voor verschillende doelgroepen door toepassing van verschillende woontypologieën een speerpunt. Inzet op klimaatbestendigheid, groen en blauw en het STOP (Stappen, Trappen, OV en Privé) is leidend voor de opbouw van de wijk.
2. Er wordt fors ingezet op het aandeel betaalbare woningbouw. De Woonagenda is hierbij leidend, net als voor andere woningbouwprojecten in de gemeente. Er ligt een opgave voor realisatie van 75% betaalbare woningbouw.
3. Conform het mobiliteitsplan wordt ingezet op STOP principes en het realiseren van veilige, aantrekkelijke en toegankelijke looproutes. Ook dienen fietsroutes tussen wijken en centra verbeterd te worden.
4. Voor de wijk dienen voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd te worden, passend bij een toekomstbestendige wijk en de STOP principes. In de actualisatie zullen ook kaders voor het stallen van fietsen worden opgenomen.
5. Het LOP dient als leidraad voor de landschappelijke inpassing in het gebied.
6. Het BOP en daarin geformuleerde doelen dienen als leidraad voor de water-inclusieve ontwikkeling en klimaatadaptatie.
7. De maatlat beschrijft doelen en prestaties-eisen en geeft richtlijnen voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en de beperking van gevolgen van overstromingen.
8. De Transitievisie Energie en Warmte beschrijft hoe de gemeente Epe, samen met haar inwoners en stakeholders, haar ambitie van de transitie naar een CO2-neutrale en aardgasvrije gemeente wilt vormgeven.
9. Dit handboek geeft de kaders en randvoorwaarden voor de inrichting openbare ruimte
10. Op 15 juni 2023 is het participatiebeleid door de raad goedgekeurd. Dit plan vormt de basis voor de wijze waarop participatie wordt vormgegeven.

## 3 Thema's

### 3.1 Historie en randen

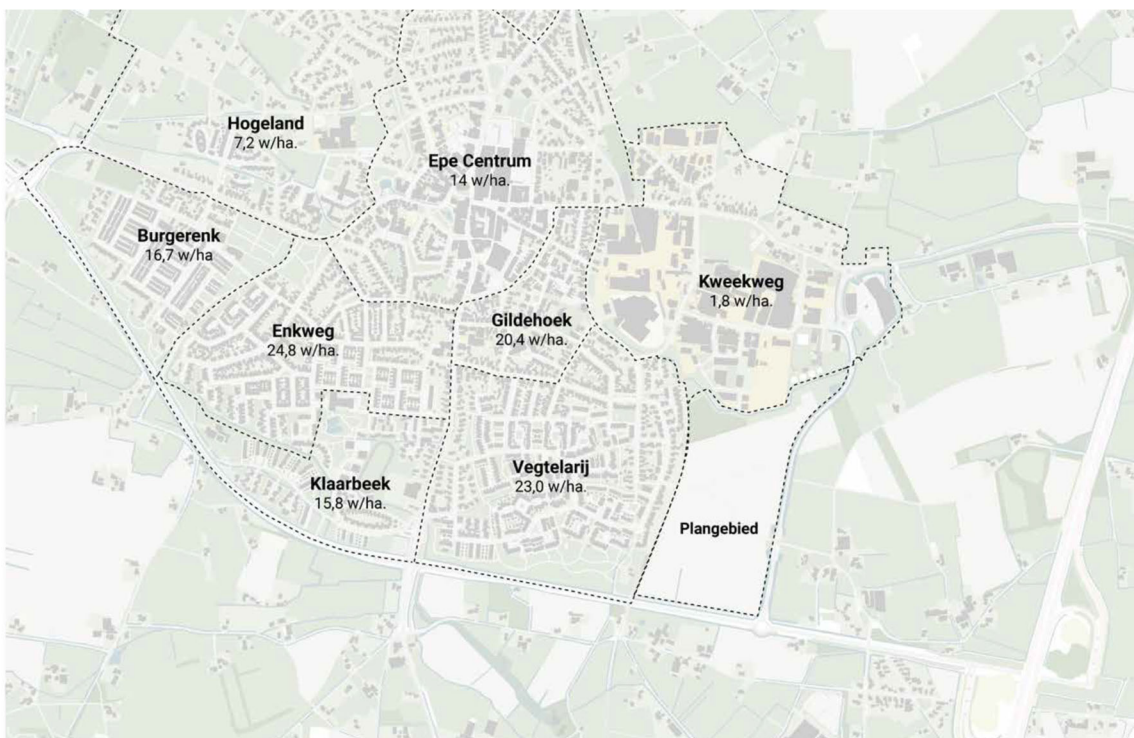
In de - Omgevingsvisie Natuurlijk goed leven – worden de historie en het dorpse karakter van Epe tot de kernkwaliteiten gerekend. De rustige ligging van Epe met een relatief grote afstand tot de snelwegen en dorpse schaal zorgen voor een aantrekkelijke omgeving. Ook het cultuurhistorische verleden is een belangrijke waarde.

De eerste stap in de planvorming van de gebiedsontwikkeling is dan ook het maken van een integrale analyse van het plangebied. Deze analyse is uitgevoerd door SVP Architectuur en Stedenbouw en Adviesbureau Haver Droeze en is ook gepresenteerd op de eerste participatieavond op 29 november 2023. Op het gebied van historie en randen zijn daarin de volgende elementen naar voren gekomen:

- De oude enk. Deze is op het hoogste punt van zijn bolling nooit bebouwd geweest.
- De historische linten met losse bebouwing zijn nog herkenbaar.
- In de verkaveling zijn nog steeds historische verkavelingen te zien, waarbij sommige, zoals de oude kerkenpaden, wat nadruk zijn verloren.
- De grootschalige uitbreidingswijken hebben de rand van Epe veranderd.
- De relatie met het landschap is met de ontwikkeling van de verschillende woonwijken langzaam verloren gegaan. Zichtlijnen vanuit dorp op het landschap zijn grotendeels verdwenen.
- De Baronnelijn vormt de westelijke grens van het plangebied en is een herkenbaar tracé.
- Op basis van het historische gebruik is er een lage archeologische verwachtingswaarde.

De randen van het plangebied Zuukerenk bestaan uit:

- westzijde: de bestaande woonwijk de Vegtelarij gebouwd in de jaren 70/80. De wijk is dichtbebouwd en heeft relatief weinig voorzieningen. De rand van deze woonwijk die aan Zuukerenk grenst bestaat uit veelal vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen waarvan de achtertuin grenst aan het plangebied.
- noordzijde: het bestaande bedrijventerrein de Kweekweg. Op de grens met het plangebied bevindt zich een groene buffer (Kapellebos) en hier bevindt zich ook een beek: de Dorpse beek.
- oostzijde: een gebiedsontsluitingsweg, 'De Meent' met achterliggend aan de oostzijde een open landschap met lintbebouwing langs de Zuukerenkweg en buurtschap Zuuk.  
NB: rekening houden met mogelijke hindercirkels veehouderij.
- zuidzijde: Direct grenzend aan het plangebied loopt de N309 met ten zuiden daarvan een kleinschalig landschap met verspreid liggende bebouwing. De N309 is de verbindingsweg met de oostelijk gelegen A50.



### Visie:

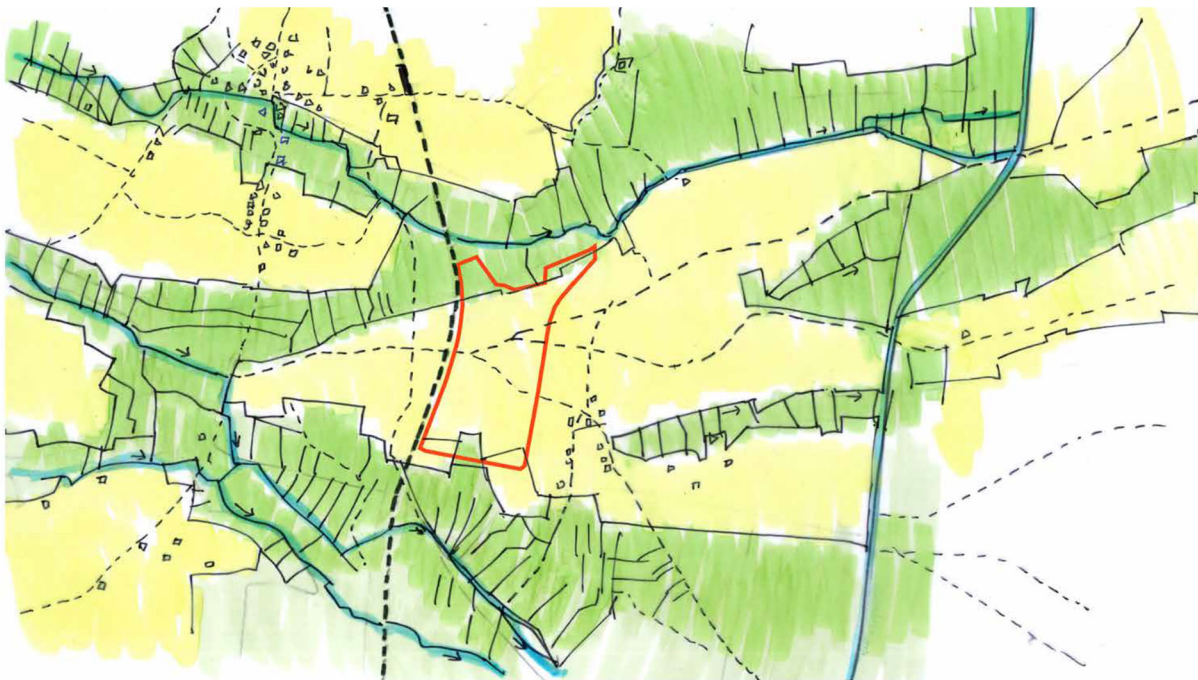
In de planvorming dienen historische lijnen waar mogelijk te worden behouden. In het stedenbouwkundige plan zal de relatie met het landschap en de zichtlijnen vanuit de locatie op het landschap worden ingepast. De enk zal vanwege het gewenste bouwprogramma niet geheel open kunnen blijven. Dit wordt mede bepaald door het gegeven dat er aan de noord- en zuidzijde van de locatie een bufferzone gecreëerd zal moeten worden vanwege de aanwezigheid van de N309 en het bedrijventerrein (hindercontouren). Daarnaast zal er rekening gehouden worden met de geluidscontouren van De Meent. De oude baronnenlijn is een herkenbaar tracé. De gronden van deze lijn worden echter al decennia lang gehuurd door aanwonenden. Zoals aangegeven in de Startnotitie is het uitgangspunt dat deze gronden, indien mogelijk, worden verkocht aan de bewoners en de bestemming van deze gronden aan te passen naar tuin.



In de uitwerking wordt aansluiting gezocht met het karakter van de verschillende randen. Hierbij zal er onder andere aandacht zijn voor het dorpse karakter van Epe.

### 3.2 Landschap

Natuur en landschap behoren tot onze kernkwaliteiten. Dat staat in onze Omgevingsvisie. Dit sluit ook nauw aan bij de rijksopgave: water en bodem sturend. Het plangebied ligt in een Nationaal landschap en zoals aangegeven in het LOP is behoud van de kwaliteit van dit landschap is een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen. Er dient dan ook bijzondere aandacht te zijn voor landschapstype, het aanwezige reliëf en de landschappelijke cultuurhistorische waarden. Het open karakter en de aanwezige doorzichten op het oude bouwland zijn karakteristiek evenals de ligging op enkgronden. De aanwezigheid van de Dorpse beek, is een belangrijk kenmerk en kwaliteit van het plangebied.



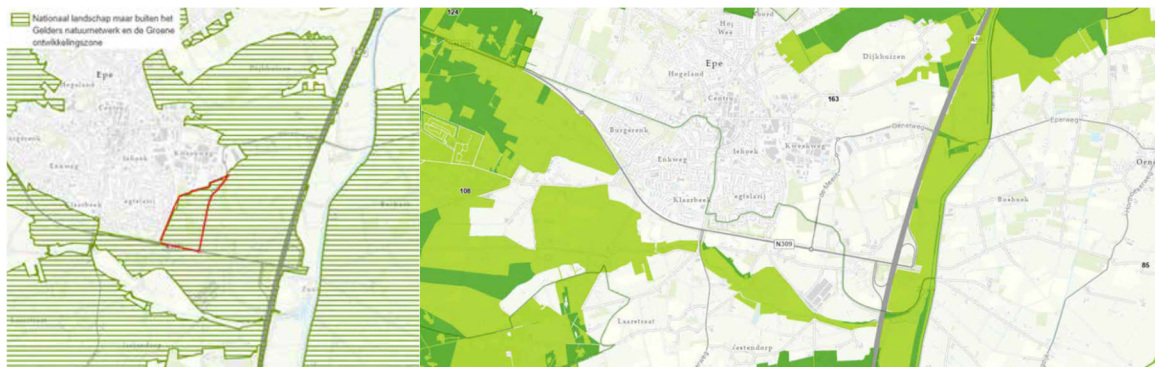


Vanuit de integrale analyse van het plangebied door SVP Architectuur en Stedenbouw en Adviesbureau Haver Droeze zijn voor Zuukerenk de volgende landschappelijke karakteristieken naar voren gekomen:

- Ligging in gebied met duidelijke geologische wortels waarbinnen ontwikkelingen van de mens op de verschillen inspeelde.
- Het gehele plangebied ligt in één landschappelijke typologie: 'enk op dekzandrug' met aangrenzend diversiteit. Beekdalen en in iets mindere mate (ten zuidoosten op geringe afstand) de natte heideontginning. Kenmerkende elementen van de enk zijn in het gebied terug te vinden zoals: Kapellebos, houtwal, oude enkweg (Zuukerenkweg), beek inclusief begeleidende beplanting, (kerken) paden, hogere/lagere zandgronden.
- Open karakter en doorzichten op het oude bouwland zijn karakteristiek.
- Subtiële hoogteverschillen zijn kenmerkend voor de enkgronden waarbinnen (historische) paden extra differentiatie geven.
- 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 cultuur-lijnen van het spoor en De Meent lopen haaks, van noord naar zuid.

#### Visie:

In de planvorming dient aansluiting te worden gezocht bij bovenstaande eigenschappen en karakteristieken van Zuukerenk. Behoud en herkenbaarheid van kenmerkende elementen van de enk zoals: Kapellebos, houtwal, oude enkweg (Zuukerenkweg), beek inclusief begeleidende beplanting, (kerken) paden, hogere/lagere zandgronden, zijn hierin een belangrijk uitgangspunt. De aanwezigheid van de Dorpse beek geeft kansen en kan mede invulling geven aan verschillende opgaven zoals het versterken van de biodiversiteit, natuurwaarden en lokale identiteit.



Ligging in Nationaal Landschap

Kaart met Groene Ontwikkelingszone (GO) en Gelders Natuurnetwerk (GNN)

### 3.3 Ecologie, landschapselementen en biodiversiteit

De landschapselementen met bijbehorende ecologische waarden zijn een onderdeel van het landschap. Het plangebied ligt in het gebied - de Wisselse Poort - dat aangeduid is als ecologische verbinding tussen de Veluwe en de IJssel. Vanuit de landschappelijke analyse komen de volgende ecologische kenmerken en structuren naar voren:

- Historisch bosje (Kapellebos) aan de noordzijde met daarin de ligging van de Dorpse beek en een vleermuisbunker. Deze groenstructuur staat aangegeven op de kaart groen erfgoed van de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed: [Groen Erfgoed \(webgis.publisher.nl\)](http://webgis.publisher.nl)
- Groene elementen langs de achterzijde van de woningen van de Vegtelarij.
- Een groene parkzone langs de N 309 aan de zuid-westzijde van de locatie
- Geen directe aanwezigheid van beschermde natuur.
- Open gebied met bouwlandecologie

#### Visie:

De groene zone en het talud langs de N309 aan de zuid-westzijde van de locatie zal worden doorontwikkeld in Zuukerenk. Dit zorgt voor een wenselijke groene buffer tussen wonen en verkeer in verband met geluid en de luchtkwaliteit. Op deze manier wordt aangesloten op een bestaande waardevolle structuur. De bestaande groene buffer aan de Noordzijde (Kapellebos) eveneens de

bomen en struiken langs de achterzijde van de woningen van de Vegtelarij dienen behouden te worden. Vanuit ecologie liggen er hier kansen voor het versterken van een ecologische verbinding, waarbij de noordelijke groenstructuur met de Dorpse Beek wordt verbonden met het open landschap ten zuiden van de N309. Deze passage zal dan aan de westzijde gerealiseerd worden zodat het aansluit op de faunapassage in de tunnel onder de N309. Daarnaast wordt de bestaande groene achterzijde van de Vegtelarij daarbij versterkt. Ook de Zuukerenkweg biedt kansen voor een droge ecologische verbinding (ecologische bermen) met het open bouwlandschap in het oosten. Voor de inrichting van bovengenoemde ecologische verbindingspassages zal gebruik gemaakt worden van de 'Atlas kernkwaliteiten groene ontwikkelingszone'. Ook de inheemse beplanting zoals aangegeven op de kaart groen erfgoed van het Kapellebos kan aanknopingspunten bieden voor het type beplanting in het nieuwe groen. In de ontwikkeling zal de Dorpse Beek een belangrijke ecologische structuur zijn en wordt deze waar mogelijk versterkt. Hiervoor zal advies ingewonnen worden bij de bekenstichting. Ook de site [Beken Atlas Veluwe \(arcgis.com\)](https://arcgis.com) geeft hiervoor aanknopingspunten.

In het plangebied zal daarnaast ruimte worden gemaakt voor nieuwe groenstructuren en landschapselementen. Dit zorgt voor een bijdrage aan de biodiversiteit, de luchtkwaliteit en de klimaatbestendigheid van het plangebied. Het groen in de openbare ruimte dient niet gezien te worden als restruimte maar dient integraal in samenhang met de overige opgaven mee genomen worden in de planvorming en het uiteindelijke plan.

In de uitwerking van de plannen zal er een natuuronderzoek plaatsvinden waarbij geïventariseerd wordt welke dieren er momenteel leven en voorkomen in het plangebied (o.a. de vleermuisbunker). De uitwerking van de ecologische structuren in dit gebied zal hierop afgestemd worden zodat de biodiversiteit zoveel als mogelijk kan worden behouden en versterkt.



### 3.4 Klimaat, bodem, water, lucht en duurzaamheid

De Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving (Rijk d.d. 23 maart 2023) is het uitgangspunt voor de klimaatopgave in dit gebied. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van klimaatverandering op de lange termijn. Dit geldt voor de locatie waar je wilt bouwen, de manier waarop je bouwt en de gebiedsinrichting. Dit komt ook terug in punt 6 van de Woondeal van de regio Stedendriehoek in samenwerking met provincie en rijk:

*We constateren dat de weersextremen toenemen en we ervaren steeds meer dat de inrichting van Nederland sterk verbonden is met water en bodem. We zien nu dat de grenzen van de maakbaarheid en de draagkracht in zicht komen, wat invloed kan hebben op de woningbouwafspraken. Partijen in deze woondeal willen daarom het water- en bodemsysteem sturend laten zijn bij gebiedsontwikkelingen en locatiekeuzes. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het richtinggevend kader dat door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in het programma 'Water en Bodem Sturend' wordt ontwikkeld. De waterschappen worden bij locatie- en inrichtingskeuzes vroegtijdig betrokken in het planvormingsproces.*

Ook in het 'Blauw Omgevingsprogramma (BOP)' wordt het belang van water als sturend element in gebiedsontwikkeling benoemd. Hierin staan het maximaal vasthouden en schoonhouden van gebiedseigen water centraal als ook het uitgangspunt van water als ordenend principe zowel boven als onder de grond.

## Visie:

De nationale maatlat gaat over de klimaatthema's droogte, hitte, wateroverlast, overstroming en biodiversiteit. Bij de planontwikkeling van Zuukerenk dient uitdrukkelijk rekening te worden gehouden met de maatlat en de voor Gemeente Epe relevante uitwerking daarvan.

De waterhuishouding en buffering van water dienen integraal onderdeel uit te maken van de planvorming. Hierbij dient er maximaal ingezet te worden op de infiltratie van regenwater. Er dient een bergingscapaciteit van 60mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak te worden gerealiseerd aan waterberging. Het uitgangspunt voor Zuukerenk is om dit te realiseren door middel van wadi's en greppels. Dit is een relatief goedkope oplossing waarbij je ziet waar het water blijft en er weinig kans op foutieve aansluitingen is. Daarnaast heeft een wadi een meerwaarde voor de belevingswaarde en de ecologie en biodiversiteit en de bewustwording daarvan van de bewoners. Dit sluit ook aan bij de maatlat klimaatadaptatie waarin het uitgangspunt is dat groene oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen de voorkeur hebben boven technische oplossingen. De positiebepaling en inrichting van deze wadi's dient afgestemd te worden op de huidige situatie waarin rekening wordt gehouden met bestaande hoogteverschillen (enk) en de samenstelling van de bodem (geschikt voor infiltratie).

In de uitwerking van de plannen zal er zal er afgestemd worden met het Waterschap Vallei en Veluwe en zal er een bodemonderzoek plaatsvinden waarbij onderzocht zal worden wat de bodemopbouw is in het plangebied en of er zich vervuilingen in het gebied bevinden. De uitwerking van de groenzones en de waterberging zal gebaseerd zijn op deze afstemming en de resultaten van het bodemonderzoek. Verder zal een onderzoek plaatsvinden naar kabels en leidingen in het plangebied en daarnaast de mogelijke aanwezigheid van bommen.



Wadi in Klarbeek te Epe

## Visie lucht

Er dient aandacht te zijn voor de luchtkwaliteit in de planvorming en uitvoering. Hier wordt invulling aan gegeven door voor mobiliteit het STOP (Stappen, Trappen, Openbaar, Personenwagens) principe toe te passen waarbij mobiliteit met de minste uitstoot van uitlaatgassen wordt gestimuleerd.

Daarnaast dragen de maatregelen zoals benoemd in hoofdstuk 3.3 waarbij de groenstructuur wordt versterkt bij aan een goede luchtkwaliteit. De plaatsing van bomen speelt hierin een belangrijke rol: *gezonde bomen verlagen de kosten voor onder meer technische waterberging, riolering, koeling en luchtfiltering. Ze dragen bovendien bij aan woongenot en gezondheid, zijn van nature circulair en faciliteren tijdelijke CO<sub>2</sub> opslag. Deze integrale ecosysteemdiensten worden door bomen gelijktijdig geleverd.* (Bron: Norminstituut Bomen)

Voor de uitvoering van de bouw is de ambitie: de realisatiefase dient emissie arm uitgevoerd te worden.

### Situering bebouwing

In Nederland krijgen we vanwege de veranderingen in het klimaat in toenemende mate te maken met weersextremen zoals droogte en hitte. Door in het ontwerp rekening te houden met de zon- en schaduwzijde van bouwblokken kan in de zomer warmteoverlast worden beperkt en kan zonnewarmte in de winter worden benut. In het stedenbouwkundig ontwerp zal met de oriëntatie van de woningen hier waar mogelijk rekening mee gehouden worden

### Circulair/ biobased bouwen

In de uitwerking en uitvoering van de plannen dient aandacht geschonken te worden aan het circulair/biobased bouwen en aanleggen, gekoppeld aan duurzame materialen. Partijen dienen hiervoor in gezamenlijk overleg mogelijkheden te onderzoeken en doelen te stellen.

### Duurzaamheid

In een gebiedsontwikkeling speelt duurzaamheid op verschillende aspecten en onderdelen een rol. Dit betreft onder andere de energievoorziening, de klimaatbestendigheid van de woonwijk en de biodiversiteit en de veerkracht van de natuurlijke omgeving. Daarnaast spelen ook de oriëntatie van woningen, de wijze van bouwen, de bouwmaterialen, de omgang met cultuurhistorie een rol. In de uitwerking van dit visiedocument wordt aan deze onderdelen en aspecten afzonderlijk aandacht besteed.

## 3.5 Programma

### 3.5.1 Wonen

In de regionale Woondeal is de ambitie uitgesproken circa 1800 nieuwe woningen te realiseren voor 2030. Zuukerenk is momenteel de grootste uitbreidingslocatie voor de gemeente Epe en is daarmee een belangrijk project om deze doelstelling te realiseren. De Omgevingsvisie geeft aan dat het bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroep hierbij de uitdaging is. We streven naar een diversiteit aan woonvormen om een goede balans te creëren in de behoefte van de verschillende doelgroepen. De gemeentelijke Woonagenda 2019-2023 en het bijbehorende prijsklassenbeleid geeft hierbij kaders voor het realiseren van een groot aandeel van betaalbare woningen. Vanuit de eerste participatieavond komt een vraag naar woningen voor jongeren en starters uit de gemeente naar voren.

#### Visie:

Conform de gemeentelijke Woonagenda 2019-2023 en het bijbehorende prijsklassenbeleid wordt er fors ingezet op het aandeel betaalbare woningbouw. In Q2 2024 wordt de Woonagenda geactualiseerd. De anterieure overeenkomst zal gesloten worden na vaststelling van deze geactualiseerde woonagenda. In de Nationale Woon- en Bouwagenda is de opgave voor betaalbare woningen een van de belangrijkste speerpunten en de verwachting is dan ook dat de percentages betaalbare woningen in de woonagenda gelijk blijven. Uitgaande van bijvoorbeeld 450 woningen betekent dit:

| Categorie       | percentage  | Aantal     | Max. koop-/huurprijs (peildatum 01-01-2024) |
|-----------------|-------------|------------|---|
| Sociale huur    | 35%         | 158        | Liberalisatiegrens per 1-1-2024 € 879,66    |
| Goedkope koop   | 20%         | 90         | € 260.000 V.O.N.                            |
| Middeldure koop | 20%         | 90         | € 350.000 V.O.N.                            |
| Dure koop       | 25%         | 112        | Vrij  |
| <b>Totaal</b>   | <b>100%</b> | <b>450</b> |   |

Daarnaast zal er aandacht zijn voor een gevarieerde doelgroep zoals starters, senioren en gezinnen. Dit betekent dat er een brede mix zal komen van verschillende woningtypes zowel grondgebonden als in gestapelde vorm, aansluitende bij de verschillende doelgroepen en categorieën. Dit geldt ook voor de uitwerking van de woningtypologie sociale huur, waarbij in samenwerking met de woningcorporatie een goede mix van woningtypen gerealiseerd zal worden. In de opzet van de stedenbouwkundige uitgangspunten zal dit verder worden uitgewerkt.

### 3.5.2 Wonen en Zorg

Een belangrijk speerpunt in het WoonZorg-programma (WOZO, november 2022) is dat ouderen in de toekomst langer zelfstandig kunnen blijven wonen op de plek waar ze zich thuis voelen. De vuistregel

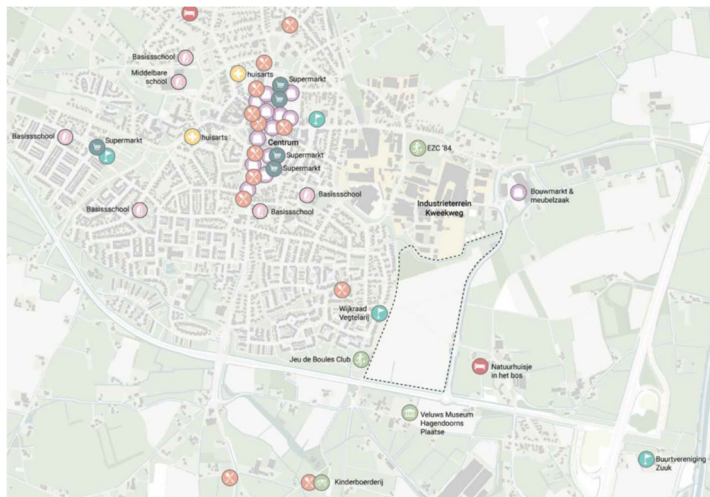
voor de zorgverlening is: zelf/thuis/digitaal als het kan. De inzet is dat wonen en zorg gescheiden worden en niet met intramurale oplossingen wordt gewerkt.

#### Visie:

Met de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk dient er rekening gehouden te worden met bovengenoemde vuistregel. Dit dient tot uiting te komen in de woningtypologie, waarbij er ruimte moet zijn voor woningen die aansluiten op deze insteek: levensloopbestendig, gelijkvloers, nultreden-woningen, geclusterde woningen. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor *beschermd thuis* conform het 'Regionaal Ontwerp Beschermd Thuis 2030'. De insteek hierbij is *inclusief wonen* waarbij voorzieningen voor *beschermd thuis* worden geïntegreerd in wijken. Samenwerking tussen de gemeente, de ontwikkelaars, wooncorporatie Triada en zorgaanbieders is noodzakelijk om de mogelijkheden te verkennen bij deze woningbouwontwikkeling.

### 3.5.3 Programma Voorzieningen

In Epe zijn de voorzieningen grotendeels gecentreerd in en om het centrum. Dichterbij zijn enkele kleinschalige voorzieningen te vinden. Ten noorden van het plangebied ligt een bedrijventerrein met enkele grote winkels zoals een bouwmarkt en een wasstraat. In de groene parkzone langs de N 309 aan de westzijde van de locatie bevinden zich een Jeu de Boules Club Epetanque en het Vlinderhuis.



#### Visie:

De toekomstige bewoners van het plangebied kunnen, vanwege de relatief korte dorpse afstanden, gebruik maken van de voorzieningen in het centrum van Epe. In het plangebied zijn er mogelijke kansen voor kleinschalige voorziening zoals een huisartsenpraktijk of een kinderopvang. Dit zal in de verdere uitwerking nader onderzocht worden.

### 3.5.4 Anne de Vriesschool

De Anne de Vriesschool is een verouderd gebouw aan de Hoofdstraat op relatief korte afstand van de het plangebied. Voor de benodigde renovatie van de school is een grote investering noodzakelijk. Daarnaast kent de school al jarenlang verkeersproblemen. Vanwege de ligging aan de Hoofdstraat zijn hier geen goede oplossingen voor, binnen de mogelijkheden van de huidige locatie.

#### Visie:

Bij deze gebiedsontwikkeling ligt een kans om een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling en verplaatsing van deze school in het beoogde plangebied Zuukerenk. Hiermee kan een gevaarlijke verkeerssituatie worden opgelost en kan het budget voor de renovatie ingezet worden voor de realisatie van een nieuwe school. Daarnaast maakt een school de nieuwe woonwijk Zuukerenk aantrekkelijk voor de vestiging van gezinnen. Samenwerking tussen de Projectleider Gebiedsontwikkeling, Beleidsontwikkelaar Onderwijs, het schoolbestuur en de projectontwikkelaars is noodzakelijk om de mogelijkheden te verkennen.



Locatie Anne de Vriesschool en Wijkgebouw Europalaan

### 3.5.5 Wijkgebouw Europalaan

De gemeente is eigenaar van het wijkgebouw aan de Europalaan 48. Dit gebouw bevindt zich op korte afstand (50 meter) van de locatie voor de gebiedsontwikkeling Zuukerenk. Het wijkgebouw is conform het Vastgoedbeleid 2019 als niet strategisch aangemerkt en is enigszins verouderd. Om te voldoen aan de duurzaamheidsambities van het gemeentelijk vastgoed is een grote investering nodig op het gebied van onder andere isolatie en installaties.

In 2022 is dit gebouw deels verhuurd aan Stichting Koppel voor de huisvesting van een jongerenvoorziening.

#### Visie:

Er ligt een kans te onderzoeken of er mogelijkheden zijn tot verplaatsing van het wijkgebouw naar het nieuwe plangebied. Vanwege de mogelijke nieuwbouw voor de Anne de Vriesschool, is een integratie van een buurtvoorziening met deze school een interessante optie die mede onderzocht zal worden. Hierbij zal er een goede afstemming plaats moeten vinden tussen de gemeente, de ontwikkelaars, wooncorporatie Triada en de huurders en gebruikers van het huidige wijkgebouw. Tijdens de eerste participatieavond zijn er diverse zorgen geuit over de mogelijke verplaatsing van het wijkgebouw. Een goede en zorgvuldige afstemming met buurtbewoners en huurders van het bestaande pand is dan ook een belangrijk onderdeel van het proces.

### 3.5.6 Statushouders

De afgelopen jaren is de toestroom van asielzoekers en vluchtelingen toegenomen. Het plangebied Zuukerenk is in beeld als mogelijke locatie voor de plaatsing van tijdelijke units voor statushouders in de periode voorafgaand aan de bouw. Hiervoor heeft in maart 2023 een participatie avond plaatsgevonden.

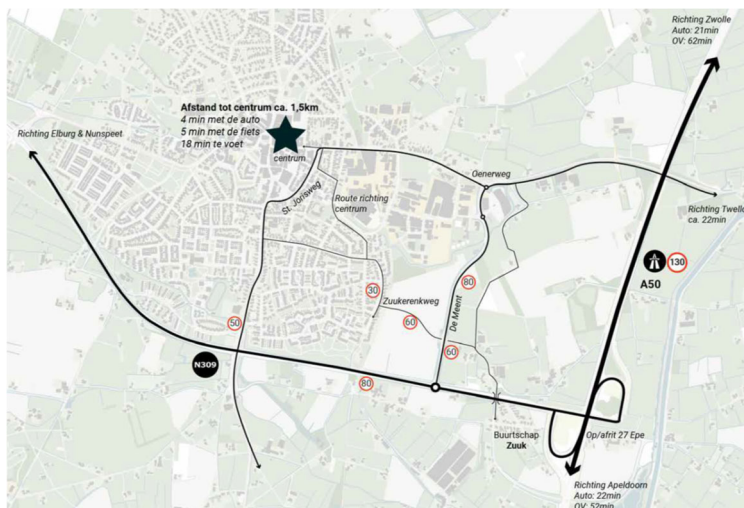
#### Visie:

Vanwege de netcongestie kunnen de plannen rondom de huisvesting van statushouders voorlopig geen doorgang vinden, omdat de woningen niet kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen zal onderzocht moeten worden in hoeverre tijdelijke huisvesting alsnog ingepast kan worden in relatie tot de beoogde woningbouwontwikkeling en zijn fasering. Een nauwe samenwerking tussen projectleiders (wonen en statushouders) bij de gemeente, de projectontwikkelaars en omwonenden is daarvoor noodzakelijk.

## 3.6 Mobiliteit

### 3.6.1 Infrastructuur auto

In het mobiliteitsplan is het uitgangspunt voor autoverkeer het bestaande wegennet zo goed mogelijk te benutten. Het plangebied Zuukerenk wordt aan de zuidzijde begrenst door de N309 en aan de oostzijde door De Meent. Via de N309 is er aan de oostzijde een aansluiting op de A50 richting Zwolle en Apeldoorn. Een belangrijk knelpunt in de bestaande situatie is de oversteek van de Zuukerenkweg over De Meent. Dit kruispunt is in het verleden meerdere keren aangepakt om de veiligheid te verbeteren.



### Visie:

Er wordt voor het autoverkeer zo veel mogelijk gebruik gemaakt van reeds in het gebied aanwezige infrastructuur, zoals De Meent en de Zuukerenkweg. Er worden geen nieuwe hoofdontsluitingswegen aangelegd, maar bestaande wegen worden waar nodig aangepast. De ontsluiting van het plangebied via de bestaande woonwijk de Vegtelarij is ongewenst, met uitzondering van langzaam verkeer en/of calamiteitenverkeer. De meest aannemelijke ontsluiting van het plangebied loopt via De Meent, waarbij de Zuukerenkweg kan worden afgesloten voor doorgaand autoverkeer. Op deze wijze wordt een ongewenste sluiproute door een bestaande woonwijk voorkomen.

Voor het kruispunt Zuukerenkweg/De Meent is de insteek deze gelijkvloers te maken. Op deze wijze neemt de verkeersveiligheid van het kruispunt toe en verbeteren de ontsluitingsmogelijkheden voor het verkeer komend vanuit Zuuk doordat dan zowel richting de N309 of De Meent ontsloten kan worden. In nauwe samenwerking met de verkeerskundige van de gemeente dient nader onderzoek te worden hoe dit kruispunt het beste toekomstbestendig aangepast kan worden. Er zal een verkeersonderzoek uitgevoerd moeten worden om de impact van de maatregelen op het bestaande wegennet te onderzoeken.



Kruispunt Zuukerenkweg De Meent

### 3.6.2 Infrastructuur fiets en voetganger

Conform het mobiliteitsplan wordt ingezet op het STOP principes en het realiseren van veilige, aantrekkelijke en toegankelijke loop- en fietsroutes. Het gaat hierbij om zowel nieuwe paden in het gebied zelf als ook om de aansluiting op het bestaande paden-netwerk.

De bestaande infrastructuur voor fietsers rondom het plangebied bestaan uit fietsroutes in de aangrenzende wijk de Vegtelarij met in de zuidwesthoek een fietstunnel die aansluiting geeft op de fietsroute naar Vaassen via het oude spoorbaan tracé. Daarnaast is het plangebied gelegen op de geplande route van de *Hoogwaardige regionale fietsroute, de F50*.

### Visie:

Het uitgangspunt voor de ontsluiting van de Zuukerenk is een entree via De Meent, waarbij de Zuukerenkweg wordt afgesloten voor doorgaand autoverkeer. Hiermee wordt invulling gegeven aan het STOP principe (Stappen, Trappen, Openbaar, Personenwagens) waarbij bewoners worden gestimuleerd om lopend of met de fiets naar het centrum te gaan, doordat de route met fiets of te voet aanzienlijk korter is dan die voor de auto.

Voor de voetganger zal daarnaast aansluiting gezocht worden met het bestaande park aan de zuidwestzijde en de bestaande groenzone -het Kapellebosje- aan de noordzijde met de Dorpse Beek. Tijdens de eerste participatieavond zijn er zorgen geuit over een mogelijk wandelpad vanuit de Zuukerenk naar de Kweekweg door het Kapellebos. In de keuzes en uitwerking zal er hier een goede en zorgvuldige afstemming met omwonenden moeten plaats vinden.

Daarnaast werkt Epe actief aan het terug brengen van klompen en kerkenpaden. In de planuitwerking liggen hiervoor wellicht kansen die nader onderzocht zullen worden.

Voor de fiets wordt aansluiting gezocht met de bestaande fietspaden, Daarnaast geven de ontwikkelingen rondom de - *Hoogwaardige regionale fietsroute (F50: fietsroute/verbinding tussen Apeldoorn en Zwolle)*- een kans voor Zuukerenk. Onderzocht dient te worden hoe de doorfietsroute F50 en de gebiedsontwikkeling elkaar kunnen versterken, door de nieuwe bewoners te verleiden niet de auto te pakken, maar de fiets: gericht op veiligheid, gezondheid en duurzaamheid. Deze F50-fietsroute route zal door Zuukerenk gaan lopen en sluit in de zuidwesthoek aan op de fietstunnel en in de noordoosthoek op de rotonde van De Meent. Het fietspad zal conform een eerder genomen raadsbesluit niet komen te liggen op het voormalige spoorbaantracé.



Schematisch verloop F50 door Zuukerenk

### **Verkoop gronden voormalig spoorbaantracé**

Op 17 mei 2022 is door de raad een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht bij uitwerking van de voorkeursvariant van de hoogwaardige regionale fietsroute, uitwerking te geven aan een overdracht van de verhuurde gronden van het voormalige spoorbaantracé en evt. de bestemming van deze gronden aan te passen. Deze gronden worden al decennia lang gehuurd door aanwonenden. Er is gecommuniceerd met de huurders dat er bereidheid van de gemeente is om de gronden te verkopen na de definitieve uitwerking van de woningbouwlocatie en ligging van de fietsroute. Daarmee weet de gemeente zeker hoeveel grond er daadwerkelijk verkocht kan worden en hoe de nieuwe erfgrenzen komen te liggen. Dit kan zowel meer als minder grond zijn als dat nu gehuurd wordt. Het is belangrijk dat de verkoopmogelijkheden, het proces en de planning worden meegenomen bij de participatie over de woningbouwontwikkeling en alle andere onderwerpen in dit gebied. Dit moet dus een onderdeel worden in het participatie- en communicatieplan van de gemeente. Daarbij moet aandacht zijn voor de huidige bestemming en de eventuele wijziging van de bestemming om het toekomstig/huidig gebruik te garanderen voor de bewoners. Onderzocht moet worden of de wijziging van de bestemming onderdeel kan zijn van de ruimtelijke procedure voor de woningbouwontwikkeling. Daarnaast zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

### **3.6.3 Infrastructuur openbaar vervoer**

In het mobiliteitsplan is een van de uitgangspunten het versterken van de OV-kwaliteit en bereikbaarheid. De bestaande openbare infrastructuur bestaat uit een aantal buslijnen ten noorden en ten oosten van het plangebied, die Epe verbinden met de omliggende steden. Deze liggen op ca. 10 minuten lopen vanuit het plangebied.

#### **Visie:**

Vanuit de ontwikkelingen rondom vierde aantakking op de rotonde van De Meent met de N309 zijn er plannen om een bushalte aan te brengen bij deze rotonde. Dit biedt kansen voor de ontwikkeling van Zuukerenk. In de uitwerking zal een nauwe samenwerking tussen projectleiders bij de gemeente en de provincie nodig zijn om de mogelijkheden voor Zuukerenk en ook de bestaande woonwijk te onderzoeken zodat invulling kan worden gegeven aan de wens de bestaande OV-kwaliteit te versterken.

## **3.7 Openbare ruimte**

### **Algemene uitgangspunten plangebied**

Voor de inrichting van de openbare ruimte is 'Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)', dat in Q2 2023 is geactualiseerd, leidend.

### **Voorzieningen**

Bij een gebiedsontwikkeling zoals Zuukerenk horen ook voorzieningen. Met de ontwikkelaar wordt nader onderzocht waar en hoeveel speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken er ontwikkeld worden. Daarover worden afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst en opgenomen in het stedenbouwkundig plan. De uitgangspunten zoals opgenomen in 'Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)' zijn hiervoor leidend.



Klaarbeek te Epe: speelvoorziening, groen en waterberging gaan samen.



### **Gezondheid en bewegen**

Vanuit het 'Gezond en Actief Leven Akkoord' (GALA) is de insteek dat de voorzieningen in de wijk en de inrichting van het openbaar gebied de bewoners uitdagen om te bewegen. Ook in het Integraal Zorgakkoord wordt het bevorderen van een gezonde leefstijl en mentale gezondheidsvaardigheden in een gezonde leefomgeving als belangrijke speerpunten benoemd. Hier dient in de uitwerking van de plannen aandacht voor te zijn. Dit zal zich onder andere vertalen in het aanleggen van voldoende loop en fietsvoorzieningen die het lopen en fietsen stimuleren (zie ook STOP principes mobiliteit). Het aanbrengen van bomen en groen in de wijk draagt bij aan gezond leefklimaat doordat het zorgt voor schaduw, bufferend werkt bij hitte en waterverdamping remt.

### **Wonen en zorg**

Een belangrijk speerpunt in het WoonZorg-programma (WOZO, november 2022) is dat ouderen in de toekomst langer zelfstandig kunnen blijven wonen op de plek waar ze zich thuis voelen. Dit vertaalt zich concreet in maatregelen met betrekking tot toegankelijkheid, ontmoeting en bewegingsmogelijkheden. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal hier rekening mee gehouden worden.

### **Afval**

Het afval zal worden ingezameld volgens de gemeentelijke richtlijnen. Conform de huidige normen betekent dit kliko's voor grondgebonden woningen (3 stuks, mogelijk in de toekomst ook een 4<sup>e</sup> voor papier) en ondergrondse verzamelcontainers ter plaatse van appartementen.

### **Afmeting**

Het openbare gebied (openbaar groen) dient van dusdanige kwaliteit te zijn dat deze de functies, die de gemeente aan deze openbare ruimte toebedeeld, kan dragen. In de verdeling van het plangebied in privé en openbaar zal hier rekening mee gehouden dienen te worden zodat de openbare ruimte van voldoende afmeting is om functies zoals klimaat adaptief en biodivers, zoals is vastgelegd in het college programma, te kunnen waarmaken.

### **Toezicht en handhaving**

De verantwoordelijkheid van het bouwtoezicht ligt bij de ontwikkelaar(s). De gemeente houdt hier toezicht op. Met als doel: borging van datgene wat is overeengekomen, voorkoming van onvolkomenheden na overdracht van het gebied en borging van een beheerbaar gebied voor de lange termijn. In de ontwerpfase zullen de beheeraspecten integraal worden meegewogen in de te maken keuzes met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.

## **3.8 Energie**

### **Energie en warmte**

In de TransitieVisie Energie en Warmte van de gemeente Epe is als uitgangspunt opgenomen dat collectieve warmteoplossingen de voorkeur genieten boven individuele oplossingen. Met het oog hierop zal voor het project Zuukerenk onderzocht worden of er voor de warmtelevering gebruik kan worden gemaakt van een collectief warmtesysteem. De nabijheid van de RioolWaterZuiveringInstallatie (RWZI) biedt voor deze ontwikkeling wellicht kansen waarbij de restwarmte van deze installatie benut kan worden voor een collectief warmtesysteem. De gemeente zal voor het onderzoek naar de mogelijkheden voor een collectief warmtesysteem een voortrekkersrol moeten nemen aangezien voor de realisatie van een dergelijk systeem een lokaal energiebedrijf zal moeten worden opgericht met een publiek meerderheidsbelang.



RWZI grenzend aan de locatie

## Netcongestie

In heel Nederland loopt het elektriciteitsnet tegen z'n grenzen aan. Beschikken over voldoende netcapaciteit is daardoor niet meer zo vanzelfsprekend als voorheen. Het elektriciteitsnet is op veel plekken overbelast. Dit noemen we 'netcongestie'. Voor de ontwikkeling in Zuukerenk zal er een regelmatige afstemming met de nutspartijen plaats vinden om mogelijke invloed hiervan op het project tijdig in beeld te hebben.

## Laadpalen

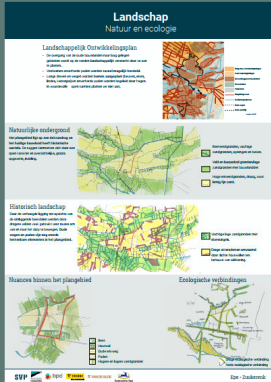

Voor de planontwikkeling zijn de parkeernormen van de Gemeente Epe van toepassing. Hierin zijn geen normen opgenomen met betrekking tot laadpalen. Voor de ontwikkeling Zuukerenk zal in overleg met ontwikkelaars onderzocht worden welke voorzieningen met betrekking tot laadpalen kunnen worden opgenomen. Hierbij zal er rekening gehouden worden met mogelijkheden voor eventuele aanpassingen en uitbreidingen in de toekomst.

## 3.9 Participatie

Om tot een gedragen integraal plan voor deze gebiedsontwikkeling te komen is, op basis van een gedegen stakeholders analyse, een uitgebreid participatie- en communicatieplan opgesteld door de projectontwikkelaars. In dit plan zijn naast de direct belanghebbenden ook de verschillende belangen organisaties en kennisorganisaties zoals o.a. de KNNV en de bekenstichting, maar ook woningzoekenden opgenomen. Dit plan is door het college goedgekeurd en voldoet aan het op 15 juni 2023 vastgestelde Participatiebeleid. Tijdens het participatieproces wordt er ingezet op zowel het ophalen van kennis en belangen als het creëren van draagvlak. Hierbij is het kader: Denkend vanuit kansen en mogelijkheden.

Op 29 november 2023 heeft de eerste participatieavond voor de gebiedsontwikkeling Zuukerenk plaatsgevonden. Op de projectwebsite van Zuukerenk is de presentatie die tijdens de avond is gehouden terug te vinden evenals een nota waarin de verschillende reacties die zijn opgehaald staan aangegeven. Zie hiervoor <https://www.epe.nl/woningbouw-zuukerenk> De input die is opgehaald tijdens deze avond is verwerkt in dit visiedocument.

We vernemen graag uw input over...

| Programma   | Landschap   | Mobiliteit   | Bestaande situatie  |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |

Reacties kunnen ook verstuurd worden naar [communicatie.nom@bpd.nl](mailto:communicatie.nom@bpd.nl)