

VMI GROUP - EPE

Definitieve rapportage | 10 oktober 2013 | versie 3.0

Uitgewerkte ontwikkelingsvisie

Titel: Uitgewerkte Ontwikkelingsvisie VMI Group te Epe

Opdrachtgever:

VMI Group

Gelriaweg te Epe

Contactpersoon: Dhr. Jan Kamman



ARCADIS landschapsarchitectuur Nederland BV

Bezoekadres:

Het Rietveld 59a, Apeldoorn

[www. arcadis.nl/landschapsarchitectuur](http://www.arcadis.nl/landschapsarchitectuur)

Ons kenmerk: B01043.200925

Opgesteld door:

Maurice Gemmeke, Projectleider

Leonieke Heldens BNT, Landschapsarchitect

Steven Kamerling, Landschapsontwerper

Gecontroleerd door:

Maurice Gemmeke

Vrijgegeven door:

Pieter Arkenbout

Uitgave:

versie 3.0

Datum:

10 oktober 2013

© Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook, daaronder begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van werk zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ARCADIS.

VMI GROUP - EPE

Definitieve rapportage | 10 oktober 2013 | versie 3.0

Uitgewerkte ontwikkelingsvisie

VOORWOORD

Al bijna 70 jaar bestaat het bedrijf VMI aan de Gelriaweg in Epe. In de afgelopen decennia is VMI fors gegroeid, zowel in het buitenland als op de locatie in Epe. VMI investeert veel in eigen R&D. Alle productontwikkeling vindt plaats op de hoofdlocatie Epe. Dat betekent tevens dat alle prototypes en nieuw ontwikkelde technologie geproduceerd wordt in Epe. Daarnaast is de locatie de wereldwijde thuisbasis voor verkoop, logistiek, engineering, projectmanagement en de groepsdirectie. Voor de toekomst van VMI is het van belang dat de unieke positie van de vestiging in Epe gehandhaafd kan blijven en in de toekomst kan meegroeien met de andere onderdelen van VMI Group. De uitbreiding is in het verleden telkens ad hoc tot stand gekomen door de betreffende vergunningen aan te vragen wanneer dat nodig was.

Om verdere groei mogelijk te maken, heeft VMI een langere termijn toekomstvisie geformuleerd. Arcadis heeft opdracht gekregen om te onderzoeken wat in de gegeven lokale omstandigheden de maximale grootte van het bedrijf zou kunnen worden. Tevens is onderzocht welke maatregelen getroffen moeten worden om dat bedrijf goed in te passen in de bestaande omgeving. De directie van VMI wil die toekomstvisie graag afstemmen met gemeente en omwonenden. Dit heeft als groot voordeel dat, na overeenstemming over die toekomstvisie, verrassingen voor alle betrokkenen voorkomen worden. Tevens kan VMI dan gestructureerd en gefundeerd bouwen aan haar toekomst binnen de afgestemde kaders.

Directie VMI Group

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord

Inhoudsopgave

1. Inleiding	09
Aanleiding	11
Opgave	11
Leeswijzer	11
2. Globale ontwikkelingsvisie	13
Kaart	14
PvE Gemeente Epe	15
3. Landschappelijke analyse van het gebied	17
Geomorfologie en Bodem	19
Archeologie en cultuurhistorie	23
Water en ecologie	25
Hoogtes en ondergrondse infrastructuur	27
Bestaande groenstructuren en bebouwingsmorphologie	29
Verkeerskundige afwikkeling	31
Recreatie	33
Landschapsontwikkelingsvisie en bijbehorend beleid	35

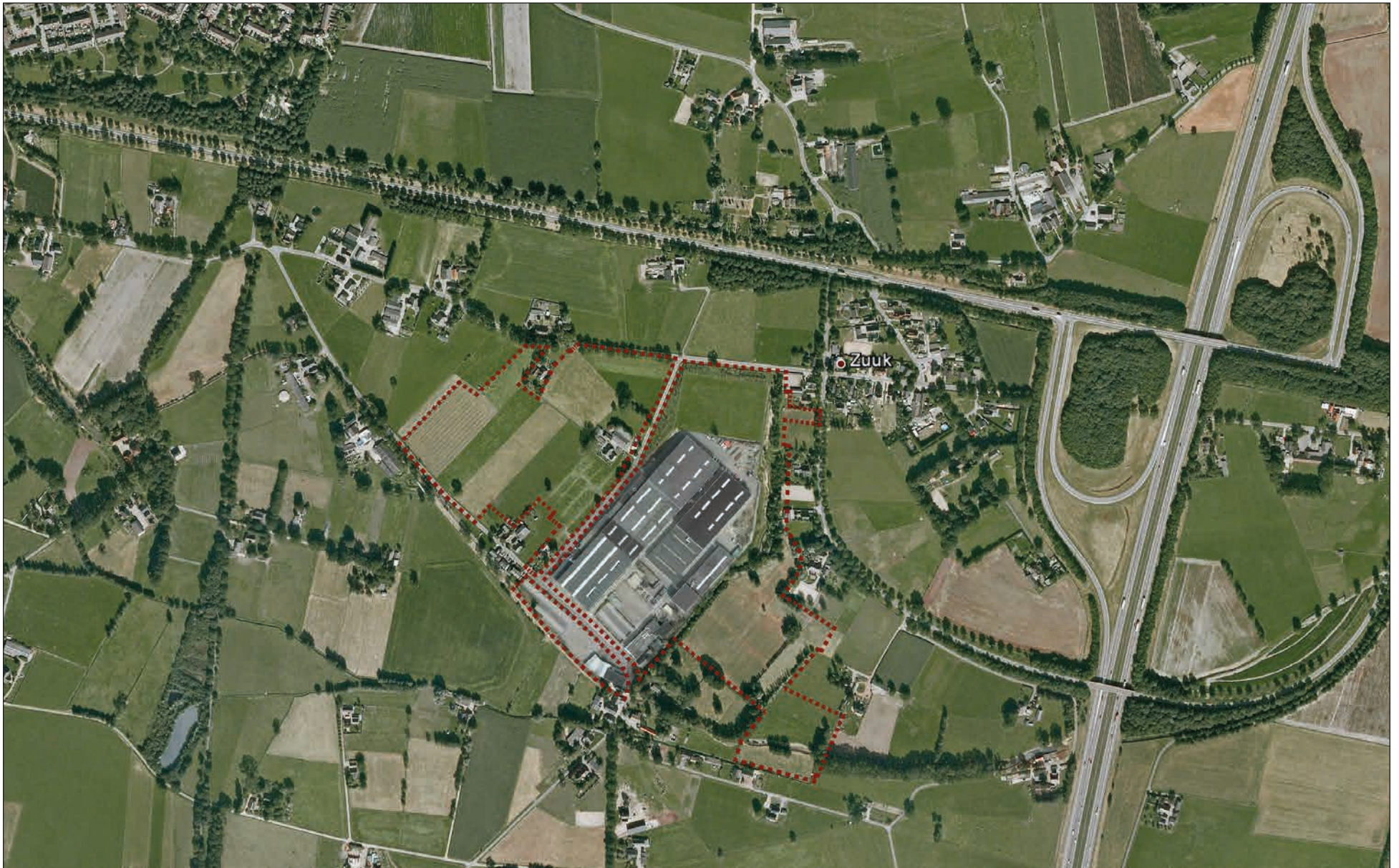
4. Uitgewerkte Ontwikkelingsvisie 2025	37
Plankaart	39
Ruimtelijke studie	41
Inpassing in de maat en schaal van de bestaande landschappelijke structuren	45
Differentiatie van de groensferen	47
Historie beleefbaar maken	49
Beeldkwaliteit landschappelijke elementen	51
Beeldkwaliteit gebouwen	53
Natuurcompensatieopgave	55
Waterberging	61
Recreatief medegebruik	63
Verkeerskundige afwikkeling	65
Veiligheid en toegankelijkheid	67
Fasering	69
Duurzaamheidsambities	71
Totaalvisie - profielen - visualisaties	73
5. Vervolg	95
Bijlagen	99
Literatuurlijst	101





1. Inleiding

PLANGEBIED



INLEIDING

Aanleiding

In 1946 is VMI gevestigd in Epe. VMI startte met een klein bedrijf aan de Gelriaweg in de voormalige melkfabriek. Vanaf die tijd is VMI uitgegroeid tot een toonaangevend bedrijf, als wereldwijde marktleider op het gebied van productie van autobandenmachines. Inmiddels is VMI niet alleen in naamsbekendheid maar ook in omvang sterk gegroeid. Er zijn inmiddels drie grote hallen gebouwd, evenals een nieuw hoofdkantoor aan de Gelriaweg. Daarnaast heeft VMI een aanzienlijk agrarisch gebied in eigendom waaronder de watermolen en de Klaarbeek.

Op dit moment heeft VMI een jaaromzet van 200 miljoen euro. Het streven is om in 2020 deze omzet te vergroten naar 300 miljoen euro. Hierbij zal het aantal werknemers groeien van circa 400 naar circa 600. Deze groei gaat gepaard met uitbreiding van de productie en de daarvoor benodigde bedrijfshallen. Op dit moment beschikt VMI over ca. 29.000 m² hal. In de toekomst zal dit met 50% toenemen tot ca. 45.000 m² om de groei te kunnen realiseren. Naast nieuwe fabriekshallen zijn ook kantoorruimte (5100 m² BVO) en extra parkeerplaatsen (in totaal 600 stuks) benodigd. VMI heeft op deze wens voorgesorteerd en diverse percelen rondom het huidige bedrijventerrein gekocht.

Op dit moment is er al ruimtegebrek op het bedrijfsterrein. Aan de Gelriaweg zijn nu twee parkeerplaatsen gelegen die niet voldoende ruimte bieden. In het afgelopen jaar heeft VMI parkeerplaatsen gecreëerd tussen de fabriekshallen in en zijn restruimtes tijdelijk ingericht als kleine parkeerhavens.

In de nabije toekomst zal deze parkeerproblematiek dan ook als eerste opgelost dienen te worden. Er is expliciet gekozen om niet meerlaags te gaan parkeren (in de vorm van een gebouw) vanwege de landschappelijke inpassing. De fabriekshallen en het

hoofdkantoor zijn van een dergelijke massa dat het goed is de andere functies zo laag en landschappelijk mogelijk te houden.

Als onderdeel van de ontwikkeling wil VMI ook een nieuw hoofdkantoor. Het oude hoofdkantoor, gelegen aan de Gelriaweg, zal dan geamoveerd worden waardoor ook hier ruimte ontstaat voor een nieuwe fabriekshal. Met de komst van een nieuw hoofdkantoor, gelegen aan de Ledderweg, verandert de oriëntatie op het terrein. De huidige entree van het terrein, gelegen aan de Gelriaweg, vormt in de toekomst de achterzijde van het terrein en wordt weer onderdeel van het kleinschalige landschap. De huidige achterkant van VMI zal transformeren naar een hoofdentree, duidelijk zichtbaar en bij voorkeur direct ontsloten vanaf de N309.

Opgave

Om te voorkomen dat de uitbreidingen in de toekomst gefragmenteerd plaatsvinden, is er vanuit de gemeente Epe om een toekomstvisie gevraagd. Hoe wil VMI zich de komende 10 jaar ontwikkelen en welke bouwopgaves passen daarbij? Vandaar dat VMI Arcadis heeft gevraagd een ontwikkelingsvisie op te stellen waarin de plannen tot ca. 2025 zichtbaar zijn. Hierin dienen de wensen aan bedrijfsoppervlak, toename aan parkeerplaatsen en een nieuw hoofdkantoor en dus nieuwe hoofdentree verwerkt te zijn.

In september 2012 heeft Arcadis een globale ontwikkelingsvisie opgesteld, die op basis van de reactie van de gemeente Epe en van VMI is verfijnd en uitgewerkt.

In overleg met de gemeente Epe en VMI presenteren wij nu een uitgewerkte ontwikkelingsvisie waarbij de

landschappelijke kwaliteiten en de historie van het gebied als inspiratiebron hebben gewerkt voor de inpassing van de toekomstplannen.

Daarnaast is er aandacht geschonken aan de compensatie van natuur, als tegenprestatie van deze uitbreiding.

De parkeerproblematiek zal in de uitvoering als eerste aan bod komen. VMI wil graag komend najaar/winter de nieuwe parkeerplaats aanleggen in het noordoosten van het plangebied, passend binnen de huidige landschapsstructuur en passend binnen de gevraagd totaalvisie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de globale ontwikkelingsvisie (d.d. 25 september 2012) getoond en wordt het Programma van Eisen (PvE) van de gemeente Epe omschreven. Als start van de verfijning van deze globale ontwikkelingsvisie, is in de opdracht van de gemeente Epe, het landschap in al zijn facetten geanalyseerd. Vanuit deze analyse is er een verfijning van de visie ontstaan welke in hoofdstuk 4 uiteengelegd wordt. In het laatste hoofdstuk wordt stilgestaan bij het vervolg. Wat zijn de eerste stappen om tot een uitwerking te komen en welke wensen heeft VMI?





2. Globale Ontwikkelingsvisie



In september 2012 heeft Arcadis een globale ontwikkelingsvisie gepresenteerd aan VMI Group, aan de gemeente Epe en de omwonenden van het bedrijfsterrein.

In mei 2013 heeft de gemeente Epe een reactie gegeven op deze globale visie, in de vorm van een programma van eisen. Dit programma van eisen kan samengevat worden in de volgende punten:

Totaalvisie

De globale ontwikkelingsvisie moet uitgewerkt worden in een gedetailleerde totaalvisie, welke als basis kan dienen voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Een gedegen landschappelijke analyse van het terrein en omgeving, uitwerkingen van deelgebieden in de vorm van inrichtingsplannen en beeldkwaliteitsplan zijn eindproducten, horend bij deze totaalvisie.

Verkeer

De mogelijke meerwaarde van de vierde aantakking op de rotonde (N309) wordt door de gemeente gezien. Deze aantakking dient openbaar toegankelijk te zijn. Met deze aansluiting kan de Zuivelweg als interne ontsluiting gaan dienen, zodat er een veilige en duidelijke situatie ontstaat. Voorafgaand aan deze operationele wijziging dient er een verkeerskundig onderzoek gedaan worden. Hierbij moet worden gekeken naar het huidige gebruik van de wegen in de omgeving en de verwachte ontwikkeling als de vierde aantakking wordt gerealiseerd en/of de Zuivelweg wordt afgesloten voor doorgaand verkeer. Ook de mogelijke aanzuigende werking van verkeer als gevolg van de voorgenomen maatregelen moet worden meegenomen. De verkeersdruk in buurtschap Zuuk mag namelijk niet onaanvaardbaar toenemen. Tevens dient er een parkeerbalans toege-

voegd te worden, evenals een uitwerking in de vorm van inrichtingsplannen van de parkeerplaats.

Versterking landschap en natuur

Het Landschapontwikkelingsplan "van Veluwe naar IJssel" dient het uitgangspunt te zijn bij de landschappelijke inpassing van de totaalvisie.

In de totaalvisie wordt een eis opgelegd van 100% areaalcompensatie. Dat wil zeggen voor elke m² toegevoegde bedrijfsoppervlak dient er eveneens een m² natuurcompensatie gerealiseerd te worden. Bij de landschappelijke versterking en de ontwikkeling van natuur zijn streekeigen beplantingssoorten het uitgangspunt.

De inrichting van de omgeving rondom de watermolen, evenals de aanleg van een recreatieve route, als onderdelen van de landschappelijke versterking, vormen onderdeel van de totaalvisie.

Uitbreiding bebouwing

Een faseringsplan is van belang voor de juiste regeling binnen het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Voor de beoogde nieuwbouw dient een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden. Het betreft hier de nieuwe fabriekshallen, het nieuwe hoofdkantoor en de representatieve ruimte rondom de oude watermolen.

Realisatie portierswoning

Als vervanging van het agrarisch bedrijf aan Zuivelweg 12 dient een nieuwe portierswoning opgenomen te worden in de totaalvisie. Ook voor deze woning dient een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden.

Duurzaamheid

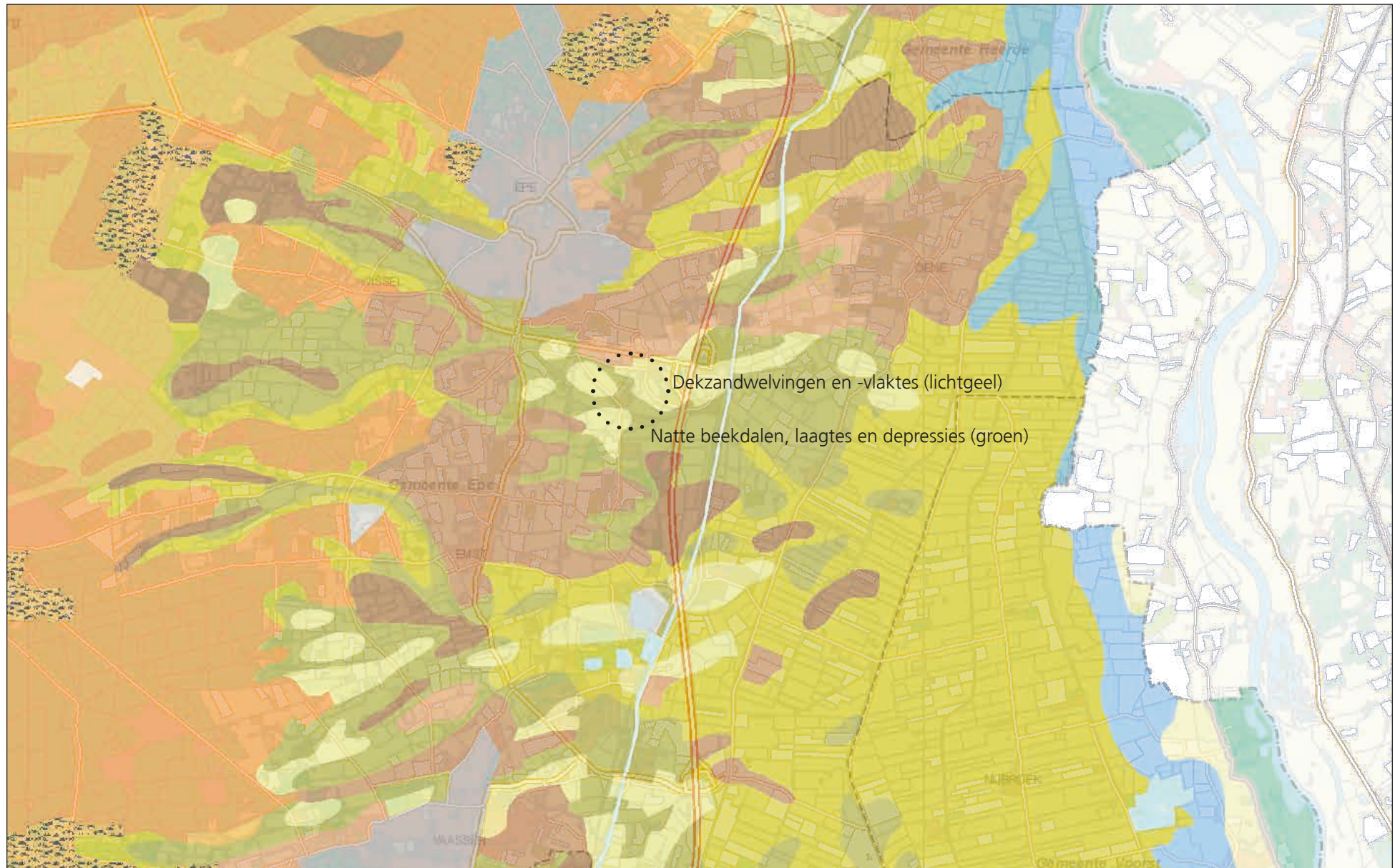
Vanuit duurzaamheidsprincipes wordt er aandacht gevraagd voor mogelijkheden op het gebied van energiewinning en mobiliteitsmanagement.





3. Landschappelijke analyse van het gebied

GEOMORFOLOGISCHE KAART



GEOMORFOLOGIE EN BODEM

Geomorfologie

Het landschap van Veluwe tot IJssel is door drie natuurlijke landschapsvormende processen ontstaan. Als eerste is dit het verplaatsende landijs door het IJsseldal waardoor materiaal naar de zijanten opstuwde en zo de andere stuwwal van de Veluwe werd gevormd. Ten tweede de erosieprocessen door wind en water in de laatste ijstijd waardoor o.a. dekzandruggen en beekdalen gevormd werden. En als laatste de kracht van de rivier de IJssel. Tot enkele eeuwen geleden had de IJssel vrij spel en waren er regelmatig overstromingen. Tijdens deze overstromingen zijn de komgebieden en oeverwallen ontstaan. Na de bedijking (in de 14e eeuw) zijn deze natuurlijke processen tot stilstand gekomen. Dynamiek vind je nu alleen nog maar in de uiterwaarden.

Het dorp Epe bevindt zich op de Veluweflank, het gebied tussen de Veluwe en het overgangsgebied van kleinschalige zandopduikingen en de open en lager gelegen graslanden, ontstaan tijdens de eerste twee processen. Door deze ideale ligging tussen de hogere en lagere delen is dit een bewoningsgebied geworden met een keten aan dorpen. Het is een gevarieerd landschap van heideontginningen, beekdalen en (sprengen)beken, dorpen, landgoederen, infrastructuur, dekzandruggen en oude bouwlanden.

(Bron: Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe tot IJssel (Los Stad om Land, september 2009)

Dit gevarieerde landschap is ook rondom VMI te vinden. Dorpen en buurtschappen wisselen elkaar af, dekzandruggen met productiebos, infrastructuur, de Klaarbeek en de Verloren beek als sprengbeken zijn nog zichtbaar in het landschap.

Voor de beken op de Veluwe en de Veluweflank zijn van grote cultuurhistorische betekenis. Ze zijn namelijk gegraven tussen de 14 en 19e eeuw ten behoeve van het aandrijven van de watermolens.

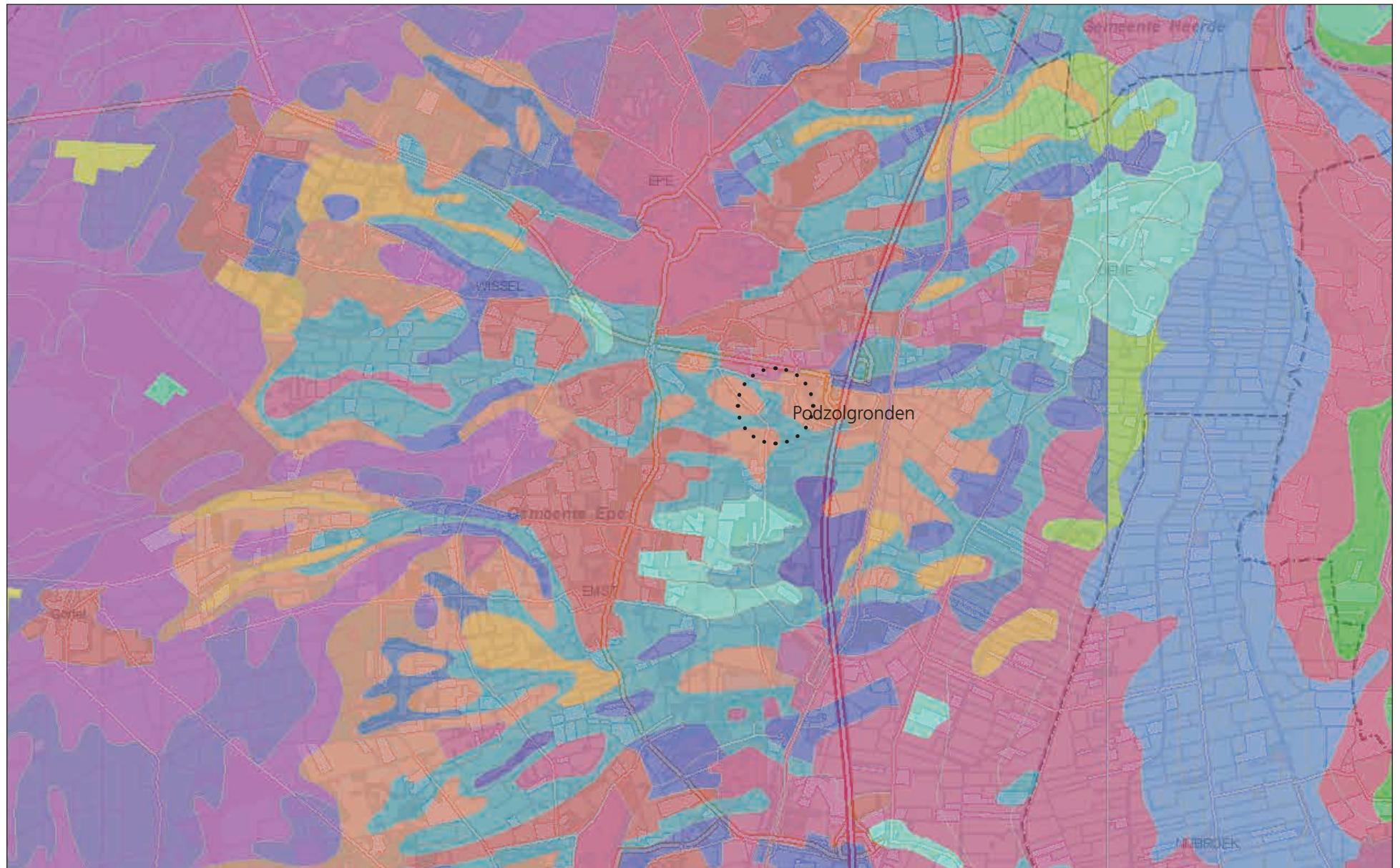
Men probeerde het water met zo min mogelijk verval naar de watermolen te brengen; vandaar de opgeleide beken. De sprengen werden tussen verhoogde kades geleid. De Klaarbeek is een dergelijke opgeleide beek. Ter hoogte van VMI wordt de Klaarbeek opgeleid ten behoeve van de aandrijving van de watermolen bij de voormalige melkfabriek. Vaak werd bij de watermolen ook een spaarbekken, een zogeheten wijer aangelegd, waardoor de continuïteit kon worden gewaarborgd. De wijer, als waardevol landschappelijk element, is inmiddels verdwenen uit het landschap. De meeste sprengen zijn ecologisch waardevol, gezien het schone kwelwater. De Klaarbeek en de Verloren beek liggen net zuiden van VMI. De beekdalen zijn relatief nat (door het kwelwater, toestromend oppervlaktewater en de hoge grondwaterstand). Door grondwaterverlaging en onttrekking van het grondwater, wordt het watersysteem minder nat. Herstel van het watersysteem wordt nagestreefd, vaak door natuurontwikkeling in de beekdalen.

VMI bevindt zich precies op de grens van het dekzandruggenlandschap en het natte heideontginningslandschap. Het bevindt zich in een vrij jong ontginningsgebied. Door de hoge grondwaterstand (dankzij de afwateringsfunctie en het kwelwater, en dus natte karakter) is dit gebied laat ontgonnen. Deze natte heideontginningsgebieden zijn, zoals ook hier, gelegen tussen de lage beekdalen en de hogere dekzandruggen. Ontginning vond plaats in lange lijnen. Kenmerkend voor deze assen zijn de lange rechte lijnen, vaak haaks op elkaar staande ontginningsbases. Ze sluiten altijd aan op oude wegen op de hogere gebiedsdelen. Deze bijzondere aansluiting vormt vaak de grens van rechte lijnen naar bochtige weg en vaak vindt er een overgang plaats van bos naar landbouwgebied. Aan deze lange lijnen is inmiddels agrarische bebouwing ontstaan waardoor

geleidelijk aan de kenmerkende openheid verloren is gegaan.

Het karakter van de dekzandruggen is in de omgeving te herkennen aan grote open percelen met randbeplanting (houtwallen), laanbeplantingen en eventuele steilranden.

BODEMKAART



GEOMORFOLOGIE EN BODEM

Bodemsamenstelling

Bodemkundig gezien, is de IJsselvallei het gevolg van de activiteit van gletsjers in de IJstijd waarin het landijs oprukte vanuit het noorden, via het dal van de huidige IJssel. Door het opduwende materiaal, ontstonden er stuwwallen, waaronder het Veluwemasief. Tegen het eind van de IJstijd smolt het ijs en stroomde smeltwater deze stuwwalen af. Daarbij werd de stuwwalrand afgeslepen; keien, grind en grof zand werden door het water verplaatst naar de door het ijs verlaten dal. Door bodemverschuivingen werden de hoogteverschillen tussen stuwwal en dal verkleind. In sommige perioden van de IJstijd werd het nóg kouder en viel er minder sneeuw, zodat zelfs rivieren droogvielen. Onder die omstandigheden kreeg de wind vat op de bodem. Hierbij traden grote zandverstuivingen op. Op de stuwwalhelling ontstond opeenhopingen van fijn zand, pleistocene dekzanden, die door de wind verspreid werden. Zo zijn op de helling dekzandvlaktes ontstaan en treffen we richting de vallei dekzandruggen en -opduikingen aan.

Door al die processen vertoont de bodem van de IJsselvallei een markant overgangspatroon, waarbij van west naar oost gestuwde rivierzanden, afgespoelde en afgeschoven stuwwalzanden, dekzanden en kleien zandafzettingen van de IJssel, elkaar opvolgen.

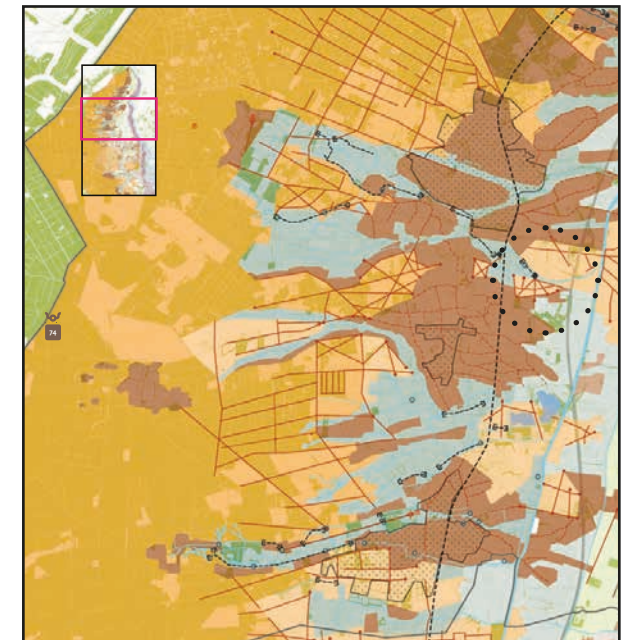
Op de bodemkaart zijn drie bodemsoorten in de omgeving van VMI zichtbaar, namelijk de podzolgronden (dekzandwelvingen), dikke eerdgronden (natte beekdalen) en kalkloze zandgronden. (Bron: DHV, Landschapsbeleidsplan 1992)

De podzol is een bodemtype dat in de schrale dekzandgronden in Noord-Europa, waar een neerslagoverschot heerst, veelvuldig voorkomt. Een podzol is ontstaan door een eeuwenlang proces van uitspoeling en inspoeling in leemarm dekzand. Als

gevolg van het vochtiger wordende klimaat raakte Noord-Europa bedekt met bos. Afgestorven plantenmateriaal werd door organismen afgebroken tot humus en deze werd door bodemorganismen door de bovenste decimeters van de grond gemengd. De enkeerdgronden komen eveneens voor in zandlandschappen die gevormd zijn in het Pleistoceen. Deze gronden zijn ontstaan door bemesting met dierlijke mest en plaggen.

De bovenlaag van de dekzandruggen is dus verrijkt door toedoen van de natuur en de mens. Onder deze verrijkte toplaag zit zwak tot sterk lemig fijn zand (op eventueel grof zand). Deze bodemsamenstelling van podzolgronden en enkeerdgronden zal als basis dienen voor de uitwerking van de natuurcompensatie-opgave.

Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan



KLAARBEEK MET WATERMOLEN



ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

De gemeente Epe heeft een rijk verleden. Om dit rijke verleden in stand te houden, daar waar mogelijk te herstellen, beleefbaar en zichtbaar te maken heeft de gemeente het cultuurhistorisch erfgoed op de kaart gezet.

Het cultuurhistorisch beleidskader (Bron: Epe, historisch centrum van de Veluwe, cultuurhistorisch beleid 2010-2015, Tauw, april 2010) beschrijft hoe de gemeente Epe de komende jaren wil omgaan met het cultuurhistorisch erfgoed. Op deze wijze is het ook verankerd in het beleid van de gemeente

Voordat het beleidskader en het uitvoeringsprogramma werden opgesteld, heeft de gemeente Epe een cultuurhistorische profielschets (Bron: Tauw, september 2009) gemaakt; een samenhangend beeld van de historie van de omgeving. Een van de zes parels in deze profielschets is de Kopermolen bij Zuuk. Een van de drie watermolens, ten zuiden van de Klarbeek en dus ten zuiden van het plangebied van VMI. Watermolens hebben een hoge cultuurhistorische ensemblewaarde: het ensemble van beek, molen, boerderij en wijer. Het weer beleefbaar en zichtbaar maken van deze ensembles is één van de aandachtspunten in het cultuurhistorisch beleid.

Ondergronds is eveneens genoeg te vinden uit het verleden. Deze archeologische waarden zijn in kaart gebracht, door middel van de archeologische verwachtingswaardenkaart (Bron: Past2Present, september 2009).

Deze kaart geeft aan dat dat in het plangebied van VMI een lage tot middelhoge verwachting is van archeologische vondsten. In juni 2010 is er archeologisch onderzoek gedaan tussen de Ledderweg en VMI ten behoeve van de bouw van hal 12. Hierbij zijn geen archeologische vondsten gedaan. (Bron: <http://archeologie.erfgoedthesaurus.nl/?formaat=full>)

WATER EN ECOLOGIE

Waterhuishoudkundige structuur

De opbouw van het watersysteem tussen Veluwe en IJssel is complex, doch zeer kenmerkend. Bepalend is de neerslag die inrijgt op hogere delen, zoals het Veluwemassief en de hogere zandgronden (dekzandruggen en oeverwallen). In de lager gelegen komgebieden tussen de Veluwe en IJssel treedt kwel op. Dit kan diepe kwel zijn, komende vanaf het Veluwemassief of lokale kwel, afkomstig uit dekzandruggen en oeverwallen. Ook komt bij hoog water lokale kwel vanuit de IJssel voor. VMI is gelegen in een dergelijk kwelgebied. De beeksprenge, zoals de Klaarbeek en de Verloren beek, worden door dit kwelwater gevoed (Bron: DHV, Landschapsbeleidsplan 1992). Het gegeven dat dit gebied laat ontgonnen is door de hoge grondwaterstand (en dus de niet ideale ontginningssituatie) geeft aan dat we ons bevinden in een nat gebied. De aanwezigheid van leem in de ondergrond en kwelwater zorgen er voor dat de grondwaterstand hoog is.

Naast de aanwezigheid van de (sprengen)beken lopen er ook talloze slootjes door het gebied, voornamelijk gekoppeld aan wegen en houtwallen. Deze bestaande watergangen zijn uitgangspunt voor verdere planvorming. Ten oosten van VMI is een watergang aangelegd ten behoeve van waterberging, afkomstig vanaf het bedrijfsperceel. Deze benadering zal tevens als uitgangspunt dienen voor de verdere planvorming.

Natuur en Ecologie

Het plangebied van VMI ligt ten noorden van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS heeft als doel de verbinding te vormen tussen de Veluwe en de IJssel. De (sprengen)beken zijn hierin de belangrijkste dragers, het gebied er tussenin is de groene ontwik-

kelzone, een verweven gebied waarin verschillende functies naast elkaar kunnen bestaan (bijvoorbeeld landbouw in combinatie met natuur of recreatie in combinatie met natuur).

In het Natuurbeheerplan is aangegeven welke natuurtypen waar worden nagestreefd binnen en soms buiten de EHS (de ambitiekaart). Op die kaart is ook aangegeven waar en voor welke typen natuurbeheer subsidiegelden beschikbaar zijn voor het uitvoeren van het beheer. Omdat er bezuinigd wordt op deze subsidies is echter niet zeker of deze subsidie ook zal worden uitgekeerd.

Een ander onderdeel van het natuurbeheerplan is het Landschapszoekgebied. De zoekgebieden geven aan waar beheertypen voor beheer van landschapselementen zijn opengesteld. De beheertypen zijn gebaseerd op de Index Natuur & Landschap.

Op dit moment zijn de volgende natuurbeheertypen in de directe omgeving te vinden:

- N03.01 Beek en Bron (Klaarbeek)
- N11.01 Droog schraalland (ten zuiden van Verloren beek)
- N14.01 Rivier- en beekbegeleidend bos (ten zuidoosten van het plangebied, gelegen aan de Klaarbeek)
- N16.01 Droog bos met productie (in de noordoek van het plangebied, tussen de bestaande bedrijfshallen en de Ledderweg).

Gemeente Epe heeft als doel gesteld een 100% areaalcompensatie. Dit houdt in dat het oppervlak bedrijfsuitbreiding gelijk moet zijn aan het oppervlak natuurcompensatie. Gezien de ligging aan de EHS wordt aangesloten bij de natuurbeheertypen binnen en in de omgeving van de EHS, waardoor een nieuw areaal natuur ontwikkeld wordt dat voor dezelfde doelsoorten bruikbaar is. Gezien het feit dat de EHS ter hoogte van de Gelriaweg zeer smal is, kan een vergroting van het oppervlak zo een bijdrage leveren

aan de robuustheid van de EHS in dit gebied.

Bron: Begrenzing EHS (uit: Ruimtelijke Verordening Gelderland, mei 2013) en het Natuurbeheerplan 2014.

BESTAANDE GRONDLICHAMEN IN HET GEBIED



HOOGTES EN ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

Hoogtes

Volgens de Algemene Hoogtenkaart Nederland (Bron: AHN Geodan) is het plangebied van VMI tussen de 8 en 12 meter boven NAP gelegen. Het gebied ten noorden van de hallen, aan de Ledderweg, vormt het laagste deel van het terrein. In de uitvoering zal dit deel dan ook opgehoogd dienen te worden.

Ten oosten van het bedrijfsterrein, daar waar tevens de watergang voor waterberging, aangelegd is, zijn plaatselijk hoogteverschillen aangebracht in de vorm van walletjes en heuveltjes. Een gesloten grondbalans zal hiervoor de aanleiding zijn geweest. Door deze plaatselijke ophogingen is er een fraai wandelgebied ontstaan voor de werknemers en omwonenden van VMI.

Ondergrondse infrastructuur

Voor het VMI-terrein is gedeeltelijk een rioleringsstelsel aangelegd. Dit rioleringsstelsel mondt uit in de bestaande watergang ten oosten van het terrein. Aan de Ledderweg en de Gelriaweg zijn verlichtingsmasten geplaatst. Uitgangspunt in de planvorming zal zijn om op deze ondergrondse systemen aan te sluiten en zo een werkend systeem te ontwikkelen. Ten noorden van de bestaande hallen loopt nog een gasleiding. Dit is een gasleiding met middelhoge druk, 8 bar.

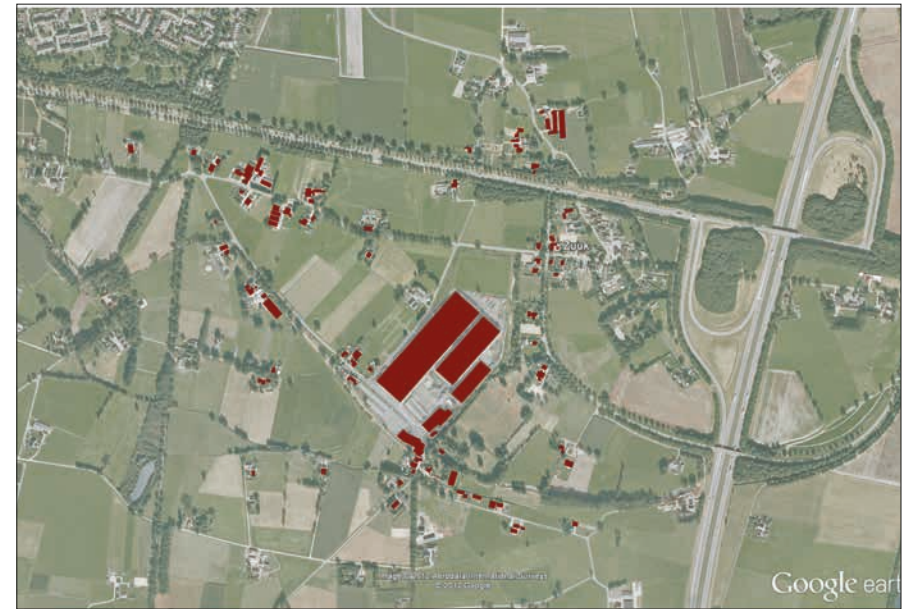


Hoogtekaart (AHN Geodan)

GROENSTRUCTUREN



BEBOUWINGSMORFOLOGIE



BESTAANDE GROENSTRUCTUREN EN BEBOUWINGSMORFOLGIE

Groenstructuur

De huidige groenstructuur in en om het plangebied van VMI is door de eeuwen heen ontstaan en kan gekoppeld worden aan de landschapseenheden en waardevolle landschappelijke elementen van het gebied.

De ontginningsassen, in het natte heide-ontginningslandschap, zijn her en der nog herkenbaar door de aanplant van de eikenlanen. Helaas zijn deze eikenlanen niet overal volgroeid of doorgezet waardoor een gefragmenteerd landschap ontstaat. De bochtige wegen, kenmerkend voor de dekzandruggen zijn her en der ook begeleid door eikenlanen. Jonge nieuwe aanplant is zichtbaar langs de Gelriaweg.

De opgeleide Klaarbeek wordt begeleid door eik en beuk. Deze groeien inmiddels op de leemkades wat een surrealistisch beeld met zich mee brengt. Ter hoogte van de oude melkfabriek zijn wilgen aangeplant en verderop is een bosschage te vinden met ondermeer els, esdoorn en lijsterbes.

De graslanden en akkerbouwgronden op de dekzandruggen worden soms omrand door houtwallen en bomenlanen. Aan de oostzijde van het plangebied is hierdoor een prachtige kamerstructuur ontstaan. Midden in de weides staan prachtige solitaire bomen (vaak beuk) en grazen de pony's en paarden van de omwonenden. Een natuurlijke manier van beheer van de weidegronden.

Dit kleinschalige, idyllische landschap staat in groot contrast met de weidsheid ten noorden en westen van het plangebied. Hier is de openheid van de ontginningsgebieden nog zichtbaar. Alleen de agrarische bebouwing met bijbehorende aanplant onderbreken deze openheid.

Langs de wegen met sloten zijn dikwijls elzen, soms een es, te vinden. Soms in een groepje bij elkaar, soms als solitair.

Ten noorden van de bestaande fabriekshallen is een bosvlak te vinden, zoals aangegeven in het natuurbeheerplan als droog bos met productie (N16.01). Hier vormen eik en berk de basis, lijsterbes en vuilboom zijn eveneens aanwezig.

Bebouwingsstructuur

De vroegste bewoning van Epe dateert uit de Romeinse tijd. Gelegen op de overgang van de hoge zandgronden en de lagergelegen nattere gronden, was dit voor agrariërs een gunstige plek om zich te vestigen. Akkerbouw was op deze plekken in principe mogelijk, maar de vruchtbaarheid liet nog te wensen over. De invoering van de ijzeren (keer)ploeg door de Romeinen betekende in de Vroege Middeleeuwen de ondergang van de celtic fields. De celtic fields waren gewoonweg te klein voor deze ploeg. Om de ploeg zo min mogelijk te hoeven keren kregen de akkers een meer langwerpig karakter. Behalve de buurtschappen Epe en Vaassen, ontstonden in de vroege middeleeuwen ook op andere plaatsen nederzettingen. Soms betrof dit niet meer dan één boerderij, waar een hele familie woonde, soms bestond het gehucht uit een kleine groep van boerderijen. De gemiddelde omvang van deze gehuchten bedroeg ongeveer vier boerderijen.

Uit deze gehuchten zijn verschillende nog bestaande landbouwenclaves binnen de gemeente Epe ontstaan.

Tevens is er, gekoppeld aan de belangrijke ontginningsassen in het gebied, agrarische bebouwing in het gebied ontwikkeld. Deze bebouwing werd dikwijls loodrecht op de as gebouwd. Dit is duidelijk te zien bij de woningen, gelegen aan de Ledderweg.

VERKEERSKUNDIGE AFWIKKELING

Op dit moment wordt VMI ontsloten via de Gelriaweg. Werknemers, leveranciers en bezoekers van VMI, rijden (komende vanaf de A50) via de N309 Epe binnen. Bij de kruising met de Hoofdstraat gaat men linksaf het buitengebied in.

De Gelriaweg, en dus het buitengebied, wordt daarvoor belast met langzaam verkeer (fietsend personeel), autoverkeer en vrachtverkeer. Het huidige profiel is hier niet op ingericht. Door middel van passantenhavens wordt passeren toch mogelijk gemaakt. Inmiddels is er ten noorden van het plangebied een rotonde gerealiseerd, als onderdeel van de N309. Deze rotonde is aangelegd om het bedrijventerrein ten oosten van Epe te ontsluiten.

Een vierde aantakking richting het zuiden is een wens om zo VMI direct te ontsluiten vanaf de N309 waardoor het buitengebied rondom VMI ontlast wordt. Deze vierde aantakking wordt dan ook een belangrijke verbinding tussen de N309 en de Ledderweg, als ontsluitingsweg van buurtschap Zuuk.

FOTO'S VAN DE BESTAANDE RECREATIEVE ROUTES



RECREATIE

Rondom de gegraven watergang ten oosten van VMI, met als functie waterberging, kan gewandeld worden. Het openbare fietspad, van de Gelriaweg naar de Werlerweg, ontsluit dit wandelgebied en grenst aan het VMI-terrein. Op dit moment ligt dit fietspad verscholen in het landschap, evenals het wandelgebied rondom de watergang. Vanuit de gemeente Epe ligt er de wens om een openbaar toegankelijk wandelgebied rondom VMI te realiseren, gekoppeld aan het fietspad, zodat werknemers en omwonenden van VMI een aangenaam ommeetje kunnen maken. Door het fietspad zichtbaarder te maken vanaf de Gelriaweg zullen dagrecreanten deze verbinding tussen de watermolen en buurtschap Zuuk weer gaan gebruiken.

Ten zuiden van VMI lopen verschillende wandelpaden het beekdalenlandschap in. De wens van de gemeente Epe is om deze wandelroutes uit te breiden en aan elkaar te koppelen zodat er een aangenaam en volledig wandelgebied ontstaat.



Beekdalen



Natte heideontginningsassen



Oude bouwgronden/Dekzandruggen

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSVISIE EN BIJBEHOREND BELEID

In het Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe tot IJssel (opgesteld door Los Stad om Land, september 2009) zijn de verschillende kenmerkende landschapseenheden en landschapselementen besproken en uitgelicht. Vervolgens worden deze typen en elementen in het onderdeel “Landschapsontwikkelingsvisie” besproken en per eenheid wordt er beleid aangekoppeld.

Dit beleid heeft als randvoorwaarde en als inspiratiebron gediend bij de totstandkoming van de uitgewerkte ontwikkelingsvisie voor VMI. Vanuit verdieping in de ontstaansgeschiedenis van het landschap en de landschappelijke analyse is er een aantal landschapseenheden en landschappelijke elementen te onderscheiden, die voor het gebied van VMI van toepassing zijn.

Landschapseenheden:

Oude bouwgronden/dekzandruggen:

- Verdwenen onverharde paden weer herstellen;
- Langs wegen bomen aanplanten (beuk, eik, linde, kastanje), langs paden hagen aanplanten

Natte heide-ontginningen:

- Ontginningspatroon (assen) benadrukken mbv wegbeplanting: berk;
- Verrommeling tegengaan door sterk vergroenen van het landschap middels weg-, erf-, kavelbeplanting en bosjes.

Beekdalen:

- Zichtbaar en beleefbaar maken van sprengen die stromen op directe overgang van met hoge dekzandruggen en bouwlanden;
- Openheid behouden middels moerasachtige omgeving.

Waardevolle landschapselementen:

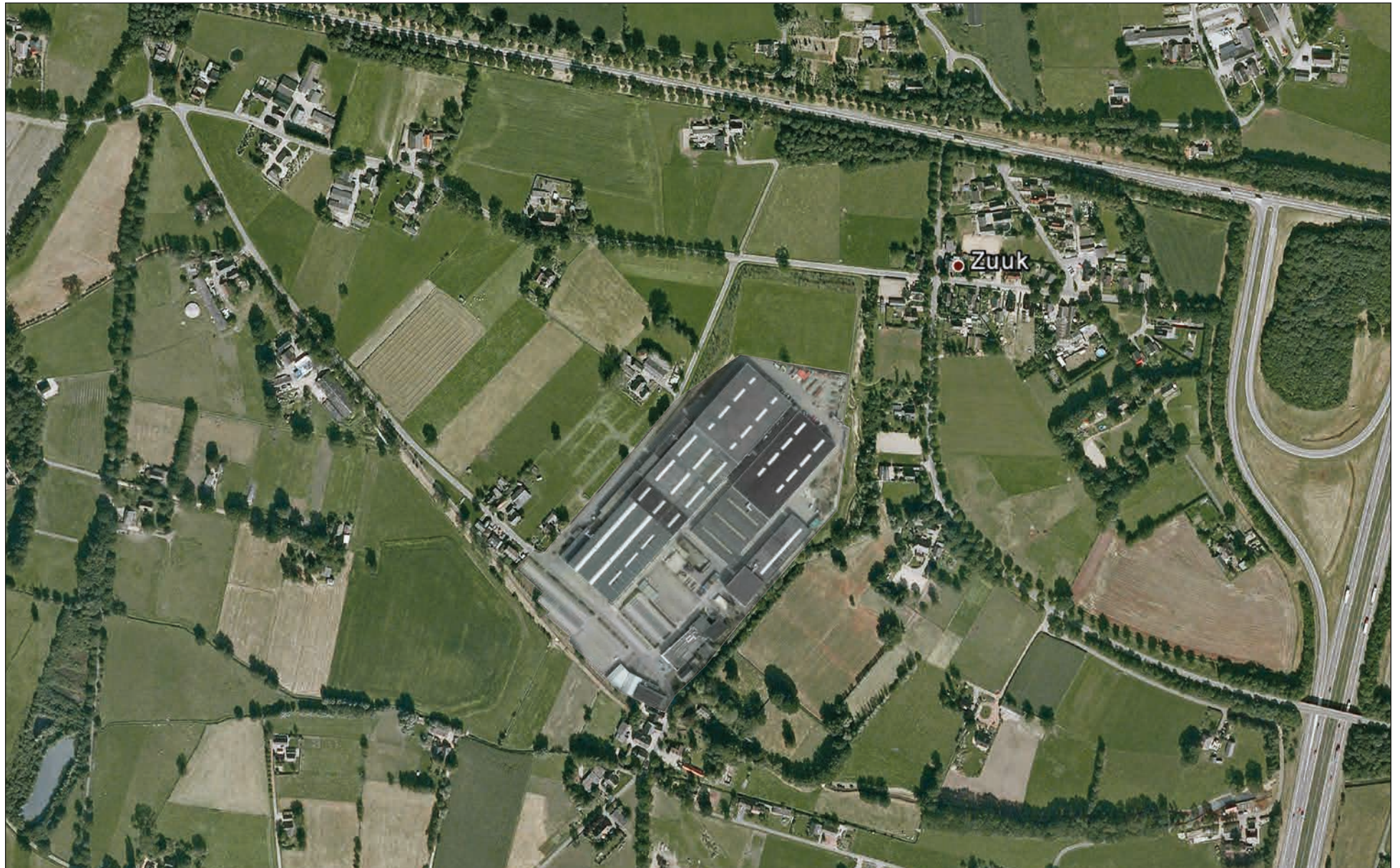
Beken

- Het volledige systeem van sprengenbeken met bijbehorend erfgoed in stand houden, herstellen, zichtbaar en beleefbaar maken;
- Bovenstroomse infiltratie van water, met als doel de kweltoevoer richting de sprengen vergroten, moet vergroot worden;
- Opgeleide sprengenbeken behouden en herstellen, inclusief de begeleidende beplanting. Beter beleefbaar en toegankelijk door aanleg paden;
- Behoud cultuurhistorisch waardevol systeem door watervoerendheid in stand te houden;
- Molenlocaties herkenbaar en beleefbaar, daar waar nodig herstel bijbehorend watersysteem en natuurdoelen.

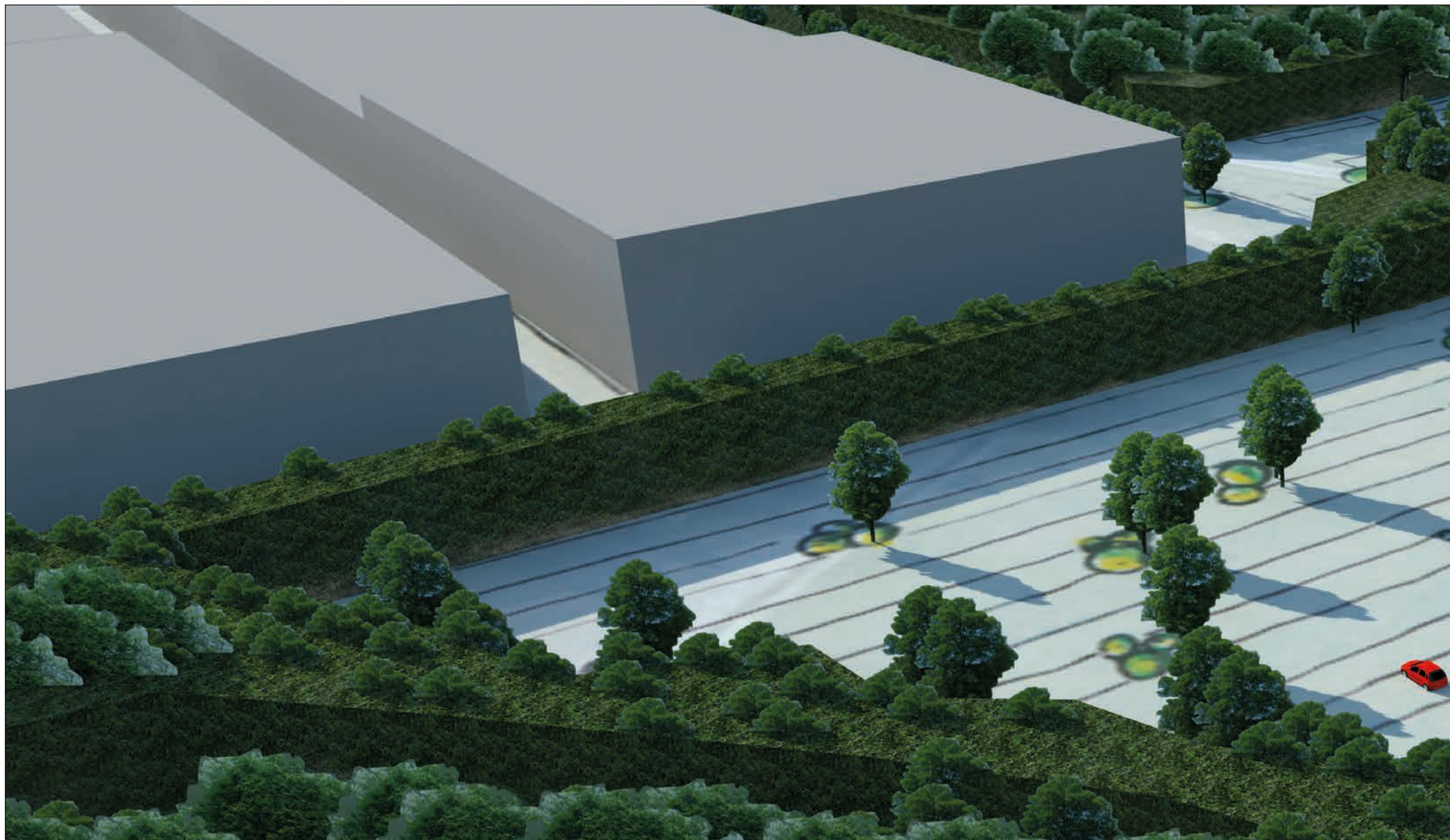




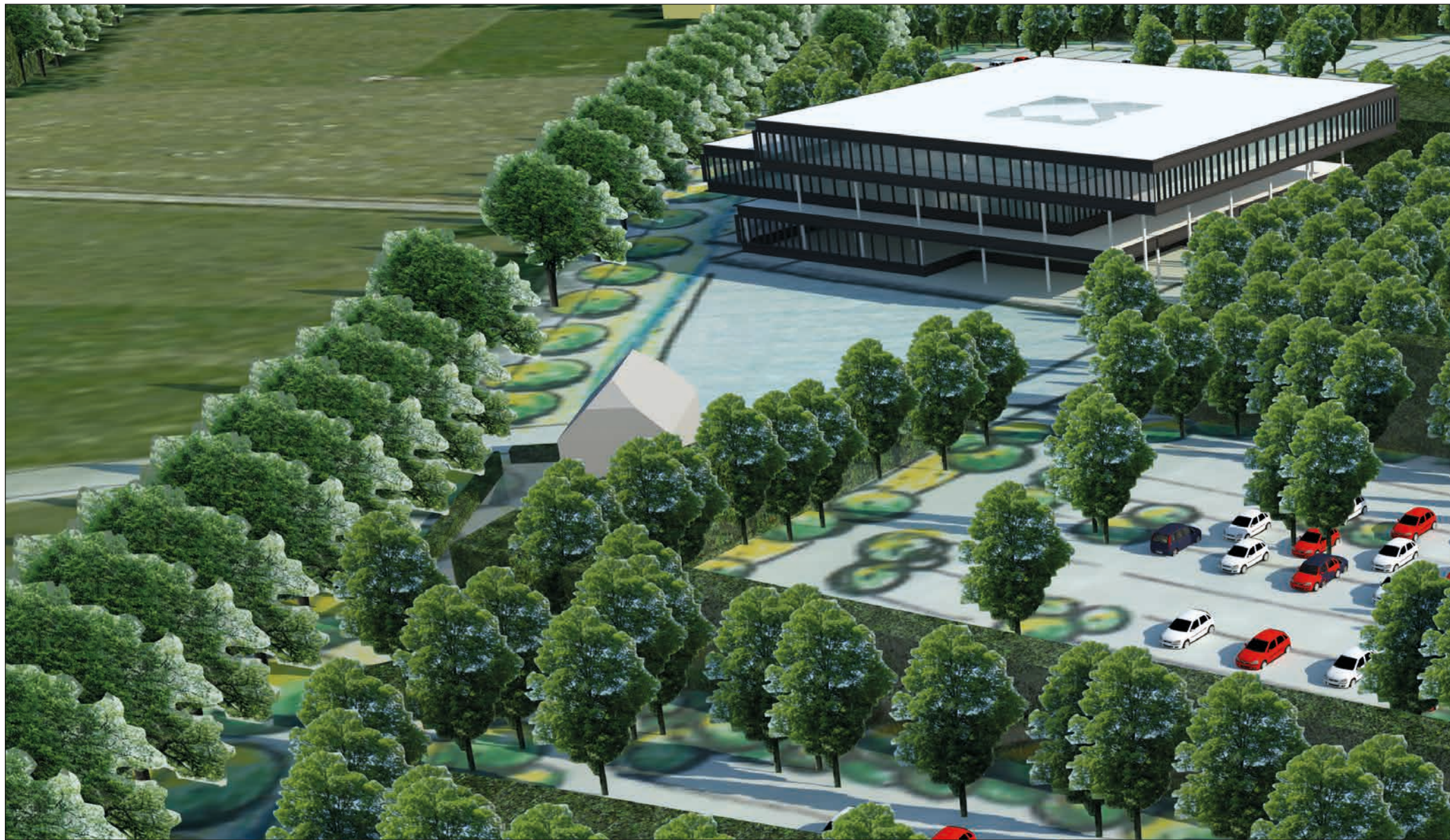
4. Uitgewerkte Ontwikkelingsvisie





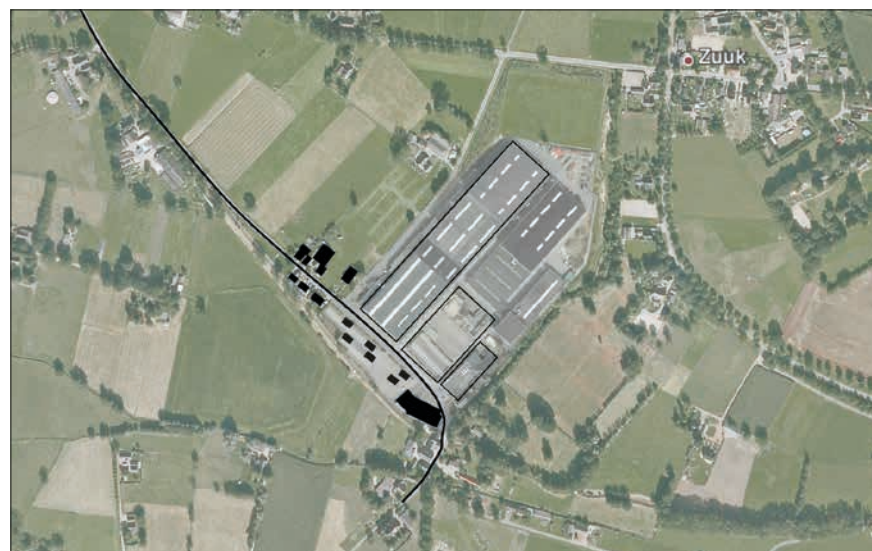
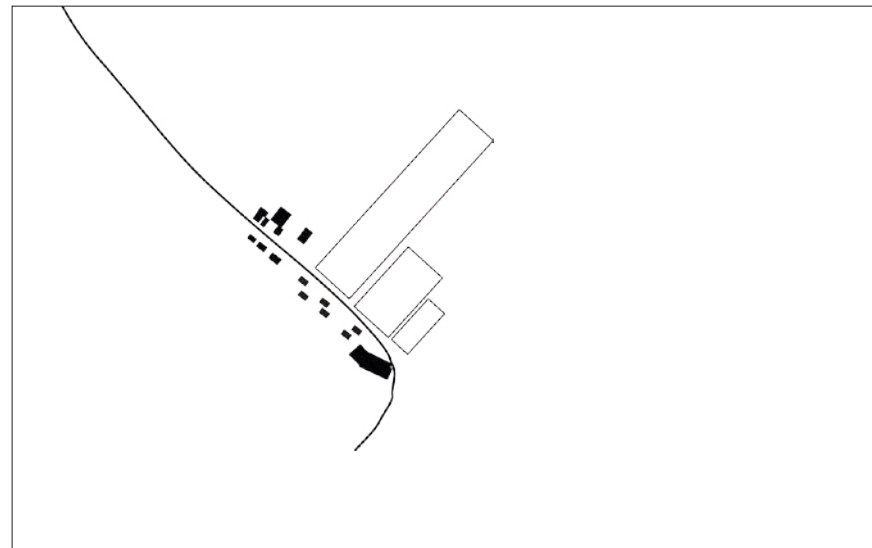
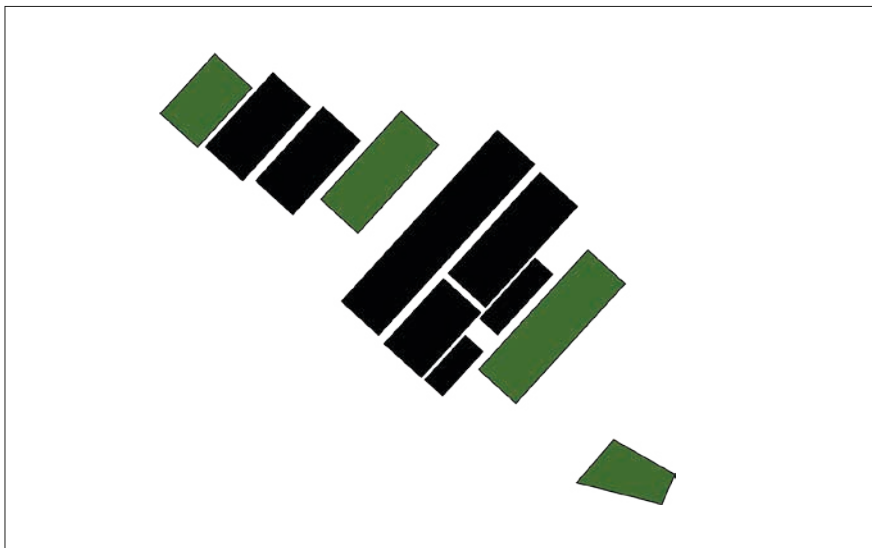








MAAT EN SCHAAL VAN HET LANDSCHAP DOORZETTEN



INPASSING IN MAAT EN SCHAAL VAN DE BESTAANDE LANDSCHAPSSTRUCTUREN

Zoals aangegeven in de landschappelijke analyse zijn in het gebied ten zuidoosten van Epe voornamelijk kleinschalige boerderijen en landbouwenclaves te vinden, passend bij het natte heide-ontginningslandschap en de dekzandruggen.

Sinds de komst van VMI in 1946 is dit kleinschalige landschap drastisch veranderd. Er zijn fabriekshallen, met een maximale lengte van 250 meter en de hoogte variërend van 8 meter tot 15 meter, gebouwd. De maat van deze fabriekshallen sluit enigszins aan bij de bosvlakken rondom de A50 en ten zuiden van VMI. In de nabije omgeving van VMI zijn deze grootte aan bosvlakken niet te vinden. Deze grote verschillen in maat en schaal wordt gezien als belangrijkste ontwerpaandachtspunt binnen deze ontwikkelingsvisie.

Om er voor te zorgen dat deze fabriekshallen aansluiting vinden in het bestaande landschap is er in de uitgewerkte ontwikkelingsvisie voor gekozen om bospercelen, met een grote maat, aan het landschap toe te voegen. Zo ontstaat er een sequentie van fabriekshallen, afgewisseld met bospercelen, die in maat en schaal op elkaar zijn afgestemd. Deze bospercelen leveren een bijdrage aan de robuuste randen, het groene raamwerk van het bedrijfsterrein en aan de overgang naar het kleinschalige landschap.

Aan de Gelriaweg zijn op dit moment ook de fabriekshallen gelegen, evenals de beide parkeerplaatsen. De Gelriaweg fungeert op dit moment als belangrijkste ontsluiting voor VMI. Met de realisering van deze ontwikkelingsvisie wordt zo de entree van VMI aan de Ledderweg gesitueerd. Hierbij wordt de parkeerplaats eveneens aan de noordzijde gesitueerd en kan de parkeerplaats, grenzend aan de hallen, verdwijnen. De parkeerplaats, gelegen aan de Klaarbeek, kan door de komst van de nieuwe parkeerplaatsen, verkleind worden.

Juist deze transformatie biedt kansen om het landschappelijk karakter van de Gelriaweg weer in ere te herstellen. VMI heeft de wens om de werknemers in de voormalige melkfabriek parkeergelegenheid aan te bieden bij de werklocatie. Vandaar dat hier nog maximaal 50 parkeerplaatsen gecreëerd dienen te worden. Voor dit ontwerp is de kleine bebouwingskorrel aan de Gelriaweg inspiratiebron geweest. Door de parkeerplaatsen aan te leggen in zogenaamde parkeerkoffers ontstaat er een parkeerruimte in het groen, ten grootte van de eveneens gelegen bouwvlakken aan de Gelriaweg.

VERGROTEN DIFFERENTIATIE GROENSFEREN



DIFFERENTIATIE VAN GROENSFEREN

Het gebied heeft een rijke ontstaansgeschiedenis. Juist deze geschiedenis mag meer zichtbaar en voelbaar zijn. De komst van VMI, met zijn herkenbare grote fabriekshallen, maakt onderdeel uit van deze geschiedenis. Door de eeuwen en decennia heen is het landschap veranderd. Telkens werden er landschapselementen toegevoegd of verwijderd. Door een wandeling te maken over het terrein wordt deze geschiedenis, en de structuur en werking van het landschap, duidelijk. Elk deelgebied kenmerkt zich door een andere functie, een andere sfeer en een andere uitstraling. Juist de differentiatie in groen kan het een rijk gebied maken, aangenaam om door en omheen te lopen.

Vanuit deze gedachte is het plangebied opgesplitst in 5 sferen.

De groenstructuur van maat uit zich in de bospercelen, als onderdeel van de sequentie. Deze bospercelen bevinden zich voornamelijk in de groene zoom rondom het bedrijfsterrein (1A). Eén bosperceel is op het terrein gelegen en draagt bij aan het werkklimaat van VMI (1B). Dit bosperceel kan dan ook dienst doen als aangename verblijfsplek. Een transparanter karakter is dan ook benodigd. In de verdere uitwerking zal dit gestalte krijgen. De bospercelen kenmerken zich door grote hoogopgekroonde bomen en een rijke kruidlaag, her en der open plekken om de kruidlaag te verrijken of om een aangename wandelgebied te creëren langs de watergang. Kruidenrijke oevers en kruidenrijke bermen wisselen elkaar af. Deze stevige zoom voorkomt dat het gebied verder verrommelt en geeft structuur aan het bedrijfsterrein.

Ten oosten van VMI ligt een prachtig kleinschalig landschap met lanen, houtwallen, solitaire bomen en paardenweitjes (2). Dit landschap zal zoveel mogelijk behouden blijven; daar waar nodig zal het, ten behoeve van de natuurcompensatieopgave, verrijkt

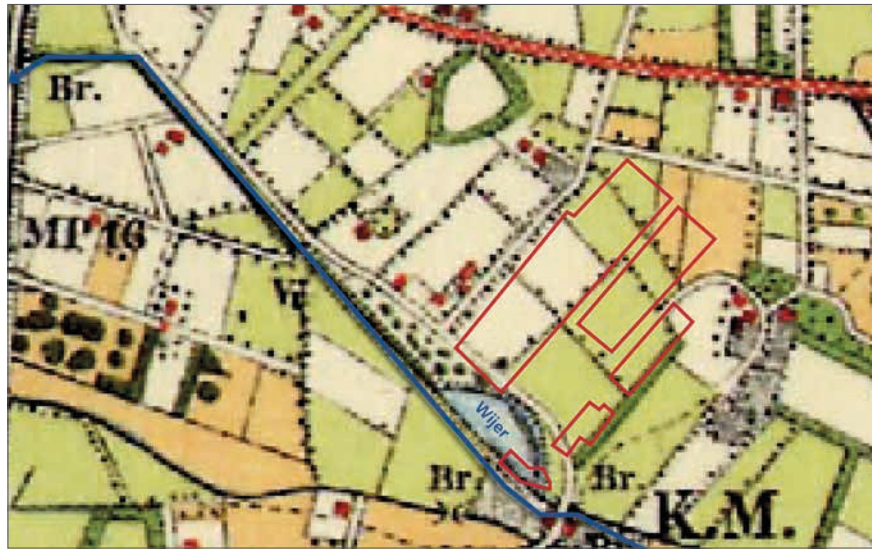
worden zodat zo veel mogelijk doelsoorten dit gebied bereiken en gebruiken.

Het voorplein (3) krijgt een bijzonder karakter. Het vormt het visitekaartje van VMI en mag daarin exclusief en bijzonder zijn. Juist de ligging in het open landschap vraagt om een inrichting met een knipoog naar de natuur. Juist het high-tech-karakter komt nog beter tot zijn recht als er een robuust karakter om heen gecreëerd wordt. Dit robuuster karakter sluit perfect aan bij de natuur. Weelderige borders met plantensoorten, geïnspireerd op de grasbermen met kruiden, komen hier tot hun recht.

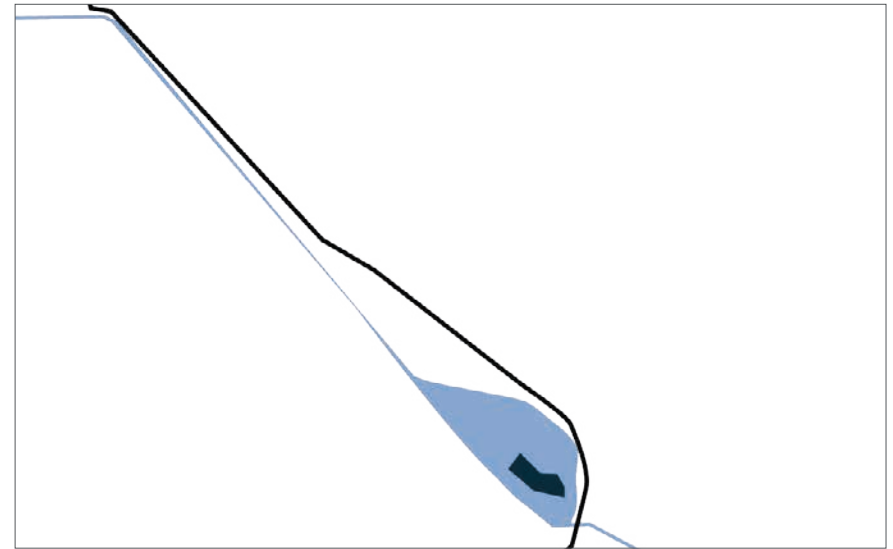
De parkeerplaatsen (4) hebben een heel ander karakter. Het groen zal een bijdrage leveren aan een aangename sfeer en de schaduwvorming en heeft een camouflerende werking. Gebiedseigen soorten met seizoensbeleving staan centraal bij de totstandkoming van het beplantingsplan.

Als laatste is er de Gelriaweg (5). Het profiel verdient een landschappelijk karakter met solitaire bomen en gebiedseigen beplanting. Juist de relatie met de Klarbeek en de watermolen is niet meer zichtbaar door de enorme hoeveelheid parkeerplaatsen. In de ontwikkelingsvisie komt er ruimte vrij voor groen, passend bij het karakter van het landweggetje en de sprengbeken.

HISTORISCHE KAART CA. 1900



DE WIJER ALS ONTWERPINSPIRATIE



HISTORIE BELEEFBAAR MAKEN

De beleidswens om de volledige systemen van (sprengen) beken met bijbehorend erfgoed zichtbaar en beleefbaar te maken is hier van toepassing. De watermolen bij de oude melkfabriek is een belangrijke cultuurhistorische parel van Epe en gelukkig nog aanwezig in het landschap. Helaas is de wijer, het bijbehorende spaarbekken verdwenen (zie historische kaart ca. 1900).

Om dit ensemble toch weer zichtbaar en beleefbaar te maken, wordt voorgesteld de vorm van de voormalige wijer in een blauwe border (in de vorm van vaste planten, siergrassen en bollen) rondom de parkeerplaatsen terug te brengen. Het assortiment aan beplanting zal aansluiten bij het natuurlijke karakter van de beek en de aangrenzende kruidenmengsels. Zo ontstaat er een knipoog naar het verleden waarbij versterken van het natuurlijke karakter uitgangspunt is.

De begeleidende aanplant van de beek wordt behouden en daar waar nodig in ere hersteld. Om de opgeleide beek meer beleefbaar en toegankelijk te maken wordt een uitzichtpunt, in de vorm van een vlonder, voorgesteld. De vlonder wordt gesitueerd ter hoogte van de drie bestaande grote elzen aan de Klaarbeek. Vanaf deze vlonder kijk je uit over het zuidelijk gelegen weidse landschap. Door paden vanaf de Gelriaweg naar deze vlonder aan te leggen is deze plek openbaar toegankelijk.

BEELDKWALITEIT LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN



Bepanting voorplein, tussen grote tegels
HOOFDENTREE (VOORZIJD)



Hoofdgebouw aan Ledderweg



Parkeren in het groen

GELRIAWEG (ACHTERZIJD)



Blauwe bepanting in de vorm van de wijer



Blauwbloeiende kruinderijke graslanden



Houten vlonders aan de opgeleide beek

BEELDKWALITEIT LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN

Door de nieuwe oriëntatie op de Ledderweg ontstaat er vanaf de hoofdentree zicht op het open landschap richting de N309. De Ledderweg, als ontginningsas, wordt een belangrijke ontsluitingsweg welke benadrukt en versterkt zal worden door het aanvullen en verlengen van de eikenlaan. Het voorterrein van VMI krijgt wel een open karakter. Het nieuwe hoofdgebouw komt op een groot plein te staan, uitgevoerd in grote tegels, passend bij de gevelstructuur van het gebouw. Alleen borders met vaste planten-grassen en bollen, tot een maximale hoogte van 1.20, zullen het verdere beeld bepalen. Binnen deze borders kunnen bezoekers parkeren en kan er een terras bij de kantine gecreëerd worden. De beplantingssoorten sluiten aan bij het natuurlijke kruidenmengsel ingezaaid langs de nieuwe watergang, parallel aan de Ledderweg. Een paar meerstammige bomen zorgen voor een transparant bladerdek, als natuurlijke overgang van plein naar het 15 meter hoge gebouw. Aan weerszijden van het hoofdgebouw worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd. De oostelijke parkeerplaats wordt omhuld door bosschages, aansluitend bij de natuurbeheertypen van de omgeving. Juist de westelijke parkeerplaats, vlakbij Ledderweg 16, krijgt een opener karakter met vele solitaire bomen en houtachtige gewassen. Juist de groene randen voorkomen dat er zicht op deze parkeerplaats ontstaat vanaf de N309. De rijwegen van beide parkeerplaatsen worden in asfalt uitgevoerd, aansluitend bij de asfaltwegen tussen de hallen en de Zuivelweg. Parkeren vindt op grind plaats om het industriële karakter te benadrukken en het hemelwater van deze grote terreinen zo natuurlijk mogelijk af te voeren. Juist het industriële karakter van de Gelriaweg kan door de veranderende oriëntatie verdwijnen. Hier kan het landschappelijke karakter weer teruggebracht worden. Enkele vrachtwagens zullen hier uit de fabriekshallen rijden. Vandaar dat het profiel,

ter hoogte van de hallen, nog breed genoeg moet zijn. Gezien het bochtige karakter van de Gelriaweg wordt hier een vrije laan van eikenbomen nagestreefd. De lengte tussen de beide portierswoningen wordt aangeplant, eveneens aan de zijde van de Klarbeek. Daar waar mogelijk worden gebiedseigen soorten als onderbeplanting toegepast. Ter hoogte van de parkeerplaats bij de oude melkfabriek wordt een bijzonder beplantingsplan toegepast. Een blauwe border maakt de verdwenen wijer weer beleefbaar. Ook hier worden aan de rijwegzijde eikenlanen toegepast, tussen de parkeerplaatsen in meerstammige bomen. Om het natuurlijke open karakter van de beek te benadrukken wordt voorgesteld een natuurlijk kruidenmengsel in te zaaien, passend bij de beplantingssoorten rondom de parkeerplaats. De groene zoom rondom het bedrijfsterrein zal zo landschappelijk mogelijk ingericht worden, dat wil zeggen passend bij de maat en schaal van het landschap en aansluitend bij de natuurbeheertypen met gebiedseigen soorten.

Masterplan VMI Epe

09 oktober 2013 v3



VMI Masterplan
schaal 1:1000
datum 09 oktober 2013 SK
locatie Epe, gemeente Epe, NL
0910187-200325

ARCADIS
landschapsarchitectuur



BEELDKWALITEIT GEBOUWEN

Nieuwe fabriekshallen

De nieuw te bouwen fabriekshallen dienen in maat en schaal aan te sluiten bij de bestaande hallen. De maximale hoogte (goothoogte = nokhoogte) van de hallen is 12 meter. De exacte breedte is afhankelijk van het productieproces en zal ten behoeve productontwikkeling in de toekomst exact bepaald worden. Voor de nieuwe hallen, gelegen aan de Gelriaweg, wordt de bestaande rooilijn gehanteerd. De hallen tussen de bosvlakken worden zo gepositioneerd dat deze los staan binnen de groenstructuur en goed bereikbaar zijn voor groot materieel en de vrachtwagens.

De uitstraling van de hallen dient sober te zijn. De hallen dienen zo min mogelijk op te vallen in het landschap. Vandaar dat deze in grijsinten gerealiseerd dienen te worden. Materialisering kan bestaan uit o.a. aluminium, glas, staal en hout.

Hoofdgebouw

Het nieuwe kantoorgebouw is in schaal de overgang tussen het industriegebied van VMI en het omliggende landschap. Deze overgang doorsnijdt de aangrenzende groenstructuur, waardoor de architectuur zowel aanhaking dient te zoeken met groene structuren in het landschap maar gelijktijdig ook uitspraak dient te doen over de industrie. De maat en schaal van het object mag niet te overheersen in beeld, vandaar dat het volume gefragmenteerd uitgevoerd wordt.

De hoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 14,5 meter met maximaal 3 verdiepingen, waarop eventueel een installatie gepositioneerd kan worden. Deze installatie dient uit het zicht geplaatst te worden en omkleed te worden als rechthoekig of vierkant volume.

De breedte en lengte van het hoofdgebouw verwijst naar de breedte van de bestaande hallen.

De uitstraling van het gebouw mag in tegenstelling van de hallen extroverter zijn, en mag een zichtbare verbinding aan gaan met het omliggende landschap. De vormgeving wordt voornamelijk bepaald vanuit het industriële en innoverende karakter van VMI, welke als hightech ervaren kan worden. De kleurstelling van het gebouw dient gekoppeld te worden aan de omliggende begrenzing van de groenstructuur. Groene tinten en verticaliteit in de gevelwanden verwijzen naar de aangrenzende bomenlaan aan de Ledderweg. Hierdoor wordt het nieuwe hoofdgebouw makkelijker opgenomen in het beeld van het omliggende landschap.

Portierswoning aan de Ledderweg

De portierswoning aan de Ledderweg dient loodrecht op de Ledderweg gebouwd te worden (passend bij het karakter van de ontginningsassen). De rooilijn moet minimaal, 13 meter uit het hart van de Ledderweg liggen.

Goothoogte is maximaal 3 meter en de nokhoogte bedraagt maximaal 8 meter.

Gestucte wanden, rieten dak, houten kozijnen zijn de basis voor de materialisering van de woning. Er mogen geen bijgebouwen bij de portierswoning geplaatst worden.

De portierswoning dient georiënteerd op en ontsloten te worden vanaf het voorplein.

VOORSTEL NATUURCOMPENSATIE



NATUURCOMPENSATIEOPGAVE

De gestelde opgave vanuit de gemeente Epe is 100% natuurcompensatie. Dit houdt in dat de toevoeging van het oppervlak aan de uitbreiding (hallen, parkeren, ontsluiting, e.d.) eveneens toegevoegd moet worden in oppervlak natuurcompensatie.

Het terrein wordt qua oppervlak met 6,27 ha bedrijfsterrein uitgebreid. Vandaar dat er ook een areaalcompensatie van minimaal 6,27 ha natuur als opgave gesteld is. De kaart op de volgende bladzijde laat zien dat in de uitgewerkte visie hieraan voldaan wordt.

Vanuit de landschappelijke analyse zijn de natuurbeheertypen van deze omgeving aan bod gekomen. Het doel van deze compensatieopdracht is om de EHS ter plaatste van VMI robuuster te maken. Door het toepassen van voorkomende natuurbeheertypen wordt het totale gebied (VMI en EHS) bruikbaar voor de aanwezige doelsoorten en kan de diversiteit aan flora en fauna toenemen.

De aanwezigheid van natuurbeheertype N16.01 aan de noordzijde van de bedrijfshallen vraagt om doorzetting van dit beheertype. VMI heeft geen productie van hout als bedrijfsdoel. Vandaar dat alle nieuwe grote droge bospercelen in natuurbeheertypen N15.02 uitgevoerd worden. Dit is droog bos zonder productie, bestaande uit de volgende soorten: eiken, dennen, beuken, berken, lijsterbes, ratelpopulier of vuilboom. Natuurbeheertype N15.02 is ten zuiden van het plangebied al aanwezig. De omlijsting van Ledderweg 16 zal wel in natuurbeheertype N16.01 uitgevoerd worden. Zo ontstaat een constant beeld aan de Ledderweg. In dit bosperceel zijn de volgende soorten opgenomen: ruwe berk, beuk, wintereik, sporkehout, klimop, wilde lijsterbes, framboos, Gelderse roos, heggenroos, sleedoorn. Tussen beide natuurbeheertypen zijn weinig visuele verschillen.

De meest oostelijk en meest westelijk gelegen bospercelen bevinden zich in een nattere omgeving, op de enkeerdgronden. Juist de directe ligging aan de Klarbeek of in de nabijheid van de beek vraagt om permanente vernatting van deze percelen en de toepassing van natuurbeheertype N14.01 (beekbegeleidend bos). (Rivier- en) Beekbegeleidend bos omvat bossen welke periodiek overstroomd worden onder invloed van hoge rivier- of beekwaterstanden. Langs beken is doorgaans zwarte els of gewone es de dominante soort. Voedselrijkdom en basenrijkdom worden sterk bepaald door het overstromingswater. Rivier- en beekbegeleidend bos is van belang voor diverse soortgroepen, zoals broedvogels, mede door het (vaak) weelderige en ontoegankelijke karakter. De bever is kenmerkend voor Rivier- en beekbegeleidend bos direct aan oevers. Door de basenrijke omstandigheden en vaak hoge luchtvochtigheid zijn deze bossen belangrijk voor veel zeldzame mossen. Bij graafwerkzaamheden moet aandacht besteed worden aan drainage zodat er geen drainerende werking op de nabijgelegen beken optreedt. De waterbergende watergang zal aan de westelijke zijde zo gedimensioneerd worden dat bij piekbuien het bosperceel onder water loopt en het water niet direct afgevoerd wordt. De potentieel natuurlijke vegetatie van de zwarte enkeerdgronden bestaat uit wintereiken-beukenbos en nat elzen-eikenbos. Soorten die eveneens in deze nattere delen het goed zullen doen zijn es, wilde kardinaalsmuts, wegedoorn, rode kornoelje, kraakwilg. Een nat elzen-eikenbos is dan het streven waarbij regenwater vanaf het bedrijventerrein via een bezinkbassin of bodemfilter in verband met waterkwaliteit, een goede oplossing kan zijn. Natuurbeheertype N14.01 is richting het oosten al ten zuiden van de Klarbeek aanwezig.

Aan de oostzijde van het bedrijfsterrein worden droge schraallanden voorgesteld (natuurbeheertype N11.01). Dit zijn open, droge gebieden bestaande uit kruidenrijke grassige vegetatie. De zoom kan o.a. ingevuld worden met sleedoorn, roos en jeneverbes. Aandachtspunt bij het beheer zijn het voorkomen van verzuring en bemesting van deze gebieden. Dit natuurbeheertype kan overigens ook toegepast worden ten westen van het perceel Ledderweg 16, en is tevens nu al aanwezig ten zuiden van het plangebied.

De omgeving van de watergang, parallel lopend aan de Ledderweg, wordt voorgesteld om uit te voeren in natuurbeheertype N12.03, glanshaverhooiland. Glanshaverhooiland bevat hooilanden met (zeer) bloemrijke vegetaties van het glanshaververbond. Grote vossestaart graslanden, vaak met echte koekeksbloem of veldgerst, vormen overgangen naar vochtig hooiland. Graslanden van een goede kwaliteit kennen een grote kruidenrijkdom.

De omgeving van de Klarbeek (bij de oude melkfabriek) wordt ingericht met natuurbeheertype N12.02 (kruiden- en faunarijke grasland) ter hoogte van de parkeerplaats en N10.02 (vochtig hooiland) helemaal in het oosten, ten zuiden van de Klarbeek.

Het kruiden- en faunarijke grasland sluit aan bij het idee om het cultuurhistorische karakter van de Klarbeek weer beleefbaar te maken. Kamgras en witbol vormen de hoofdsoorten in het mengsel van 80% gras en 20% kruiden. De vorm van de wijer zal eveneens ingezaaid worden met dit grasland maar zal verder versterkt worden met vaste planten, grassen en bollen.

NATUURBEELDEN ROBUUSTE RANDEN (DROGE HOGERGELEGEN GEBIEDEN)



NATUURBEELDEN OMGEVING KLAARBEEK (VOCHTIGE LAAGGELEGEN OMGEVING)



OPPERVLAKTE UITBREIDING BEDRIJFSTERREIN EN OPPERVLAKTE NATUURCOMPENSATIE



NATUURCOMPENSATIEOPGAVE

Het vochtig hooiland sluit juist aan bij de vernatting rondom de Klaarbeek en zorgt er voor dat het natuurlijke karakter van de Verloren beek nog beter tot uitdrukking komt. Vochtig hooiland komt voor op natte veenachtigbodems met een redelijke draagkracht. Het gaat om bloemrijke graslanden, vaak geel van ratelaar, gewone rolklaver, moerasrolklaver, geel walstro, scherpe boterbloem, kruipende boterbloem of dotterbloem. Vochtig hooiland wordt jaarlijks tot tweemaal gehooit of en daarnaast begraasd.

De houtwallen en lanen op het terrein, evenals het grote bosperceel centraal gelegen op het terrein tellen niet mee in de natuurcompensatie-opgave maar zijn wel van belangrijke toegevoegde waarde voor de groene verbindingen in het landschap. Het assortiment zal bestaan uit gebiedseigen soorten.

Das, ree en misschien kleine marterachtigen (als bunzing) kunnen verwacht worden in de omgeving van het terrein met de aanwezigheid van deze natuurbeheertypen. Gezien de natte omstandigheden zal de das alleen fourageren hier. De voorgestelde biodiversiteit is belangrijk voor de insecten en de muizen, die op hun beurt weer voedsel zijn voor allerlei vogels en predatoren. In dit landelijk gebied zullen geelgors, braamsluiper en graspieper te vinden zijn, evenals een aantal vleermuizen (laatvlieger, rosse vleermuis). Voor de aantrekkingskracht van uilen (en ook vleermuizen) kunnen eventuele kasten opgehangen worden. Ook vleermuisvriendelijk bouwen zal in de verder uitwerking onderzocht worden. De aanwezige (versterkte) lanen en de interne bomenrijen dienen als vliegroutes voor de vleermuizen.

Om voorgestelde natuurbeheertypen te kunnen ontwikkelen zullen de condities goed moeten zijn. In het uitvoeringsprogramma zal bekeken worden welke maatregelen (eventueel afgraven bouwvoor e.d.) genomen moeten worden om de totstandkoming van de beheertypen een succes te laten zijn.

WATERHUISHOUDKUNDIGE STRUCTUUR



WATERBERGING

Water is een belangrijke component in het bestaande landschap. De aanwezigheid van de (sprengen) beken en de ligging in het natte heide-ontginningslandschap maakt dat de waterstructuur bij nieuwe planvorming goed doordacht en werkend moet zijn. Als onderdeel van deze uitgewerkte ontwikkelingsvisie wordt er eveneens een voorstel gedaan voor de waterhuishoudkundige structuur:

De bestaande watergang, voornamelijk gelegen ten oosten van het huidige bedrijfsterrein wordt verlegd en uitgebreid. Deze watergang gaat eveneens ten westen, noorden en oosten van het nieuwe bedrijfsterrein lopen. Deze watergang dient als waterberging voor het hele bedrijfsterrein. Al het oppervlaktewater zal middels riolering opgevangen worden en geloosd worden op de watergang. Hier zal het langzaam inzijgen (principe afvoeren-vasthouden-infiltreren). Daarnaast blijft de slotenstructuur, zoals nu aanwezig in het landschap, daar waar mogelijk, gehandhaafd. Hemelwater vanaf de rijwegen zal hierin opgevangen worden en eveneens inzijgen. Ook worden groenstructuren gebruikt als inzijgingsgebied van hemelwater.

De Klarbeek blijft een op zichzelf staande beek welke van Veluwe naar IJssel stroomt en voornamelijk gevoed zal worden met kwelwater.

De voorgestelde waterhuishoudkundige structuur zal besproken worden met het Waterschap. Ten behoeve van het bestemmingsplan zal een debietberekening gemaakt worden.

RECREATIEF MEDEGEBRUIK



RECREATIEF MEDEGEBRUIK

In de ontwikkelingsvisie is een recreatieve route opgenomen voor omwonenden en werknemers van VMI. Het betreft een ommetje in de groene zoom. Het belangrijkste ontwerpuitgangspunt is een aantrekkelijke route te maken door middel van de doorkruising van verschillende groensferen en voldoende zicht op landschap en omgeving.

Het huidige fietspad wordt verlegd zodat deze een nieuw bosperceel doorsnijdt en meerdere keren zicht heeft op het kleinschalige landschap. Vervolgens takt het wandelpad op dit fietspad aan, welke de wandelaar leidt langs een grote plas, als onderdeel van de nieuwe (verlegde) watergang. Open ruimtes en dicht bos wisselen elkaar af. De wandelaar krijgt weids uitzicht vanaf de Ledderweg op het noordelijk gelegen landschap en loopt langs de watergang over het voorplein langs de portierswoning richting het perceel Ledderweg 16. Ter hoogte van dit perceel ontstaat meer ruimte om de brede natuurvriendelijke oevers te beleven en hier even tot rust te komen. Vervolgens gaat het wandelpad verder, rakelings langs het bedrijfsterrein door een bosperceel naar de afgegraven natte akker van het bestaande landschap. Vanaf de Gelriaweg is de bloeiende wijer met de uitzichtplek over de Klaarbeek binnen handbereik. Tevens kan de wandelaar kiezen om vanaf de Gelriaweg het ommetje te vergroten door het Haackpad op te gaan.

Op het terrein is een bosperceel gelegen. Dit bosperceel is een welkome afwisseling tussen de asfaltwegen de grote hoge fabriekshallen. Dit bosperceel voorziet in logistieke routes tussen de fabriekshallen en in verblijfsfunctie. In de verdere uitwerking zal er een aangename verblijfsplek ontworpen worden voor het personeel.

[illegible]

VERKEERSKUNDIGE AFWIKKELING VAN HET TERREIN

De ontsluiting van VMI kan in de toekomst op twee manieren vormgegeven worden;

- Via het buitengebied en wel via de Brakerweg en de Gelriaweg
- Via een nieuw aansluiting op de rotonde in de N309.

De voorkeur gaat uit naar een ontsluiting via de rotonde aan de N309. Hiertoe zal een nieuwe aansluiting aan de zuidzijde moeten worden gerealiseerd (de vierde aantakking), die aansluit op de Ledderweg. De nieuwe entree van VMI is voorzien tegenover deze nieuwe aansluitingsweg.

Voordat een besluit genomen kan worden over de ontsluiting via de rotonde, zullen eerst de effecten op het verkeer in de omgeving moeten worden onderzocht. Dit onderzoek vindt plaats op basis van het actuele regionale verkeersmodel dat momenteel door regio Stedendriehoek wordt ontwikkeld. Naar verwachting is dit model in de loop van het najaar beschikbaar. Indien uit dit onderzoek mocht blijken dat de effecten op de omgeving negatief zijn kan gekozen worden voor een ontsluiting via de Brakerweg en de Gelriaweg. De verwachting is dat deze aantakking geen negatieve gevolgen zal hebben voor de verkeersintensiteit in buurtschap Zuuk.

In beide gevallen worden alle vervoersstromen afgevoerd via de nieuwe entree aan de Ledderweg.

Alle vervoersstromen komen in de ochtendspits binnen op het voorplein. In de uitwerking verdienen voorrangsmateregelen de aandacht.

Fietzers, brommers, scooters en motoren parkeren bij elkaar in één strook ter hoogte van de bestaande bomen (als onderdeel van de verdwenen agrarische bebouwing). Hiermee wordt bereikt dat deze stroming zo snel mogelijk afgevangen wordt en het autoverkeer richting de oostelijke parkeerplaats niet teveel hinder ondervindt. Wellicht dat er eveneens een fietsparkeerplek aangeboden moet worden aan

de Gelriaweg. Dit zal verkeerskundig onderzoek uit moeten wijzen. Eventuele optie zou zijn het introduceren van bedrijfsfietsen op het terrein.

De vrachtwagens dienen direct door te rijden naar het grote bosperceel, centraal op het bedrijfsterrein. Hier zijn ook opstelplekken voor vrachtwagens gesitueerd.

In de avondspits is het van belang dat de fietsers/brommers voorrang krijgen op de auto's vanaf de oostelijke parkeerplaats. Door snelheidsremmende maatregelen op het plein kan de snelheid van het autoverkeer verminderd worden. Door geen onderbeplanting toe te passen, alleen maar opgekroonde bomen te planten, ontstaat voldoende zicht op het autoverkeer voor de vertrekkende fietser/motor.

De Zuivelweg vormt in de ontwikkelingsvisie een belangrijke ontsluitingsas op de locatie van VMI en zal dus ook aan VMI toegankelijk worden. Gezien het gebruik van de Zuivelweg door vrachtwagens en wandelaars (van en naar de kantine) zal in de uitwerking gezocht worden naar een mogelijkheid om deze verkeersstromen los te koppelen. Een brede groene berm kan dan een ontwerp oplossing zijn om deze stromen goed te kunnen scheiden.

Op dit moment zijn er ca. 400 parkeerplaatsen beschikbaar voor het personeel en de bezoekers van VMI. Deze parkeerplaatsen zijn voornamelijk gelegen aan de Gelriaweg, tussen de hallen of naast de oude melkfabriek.

In de ontwikkelingsvisie zijn drie parkeerplaatsen getekend: de noordoostelijke parkeerplaats herbergt 371 parkeerplaatsen, de noordwestelijke parkeerplaats 187 parkeerplaatsen en aan de Gelriaweg is het streven 50 parkeerplaatsen te realiseren. Hiermee wordt de wens van 600 parkeerplaatsen gehaald.

VMI heeft aangegeven dat de parkeerplaatsen in

het noorden openbaar toegankelijk dienen te zijn. Voorstel is om de parkeerplaats aan de Gelriaweg af te sluiten met een slagboom. Werknemers, werkzaam in de voormalige melkfabriek, krijgen een pasje voor deze slagboom. Werknemers, werkzaam in de hallen, zullen dan de auto ook daadwerkelijk op de nieuwe grote parkeerplaats in het noorden van het terrein parkeren.

[illegible]

VEILIGHEID EN TOEGANKELIJKHEID

VMI is wereldwijd marktleider op het gebied van machinebouw voor autobanden. Deze toppositie maakt dat de innovaties en ontwikkelingen binnen in het bedrijf uiterst interessant zijn. In het verleden is al menigmaal geprobeerd in te breken om belangrijke informatie te verkrijgen.

VMI heeft aangegeven dat de nieuwe ontwikkelingsvisie ook moet voldoen in veiligheid en toegankelijkheid. De hallen, waar het productiewerk plaatsvindt, zijn makkelijk bereikbaar. De haldeuren staan regelmatig open ten behoeve van het laden van de vrachtwagens. De beveiliging vindt op dit moment plaats door hekwerken, camera's, poorten en twee portierswoningen aan de Gelriaweg. De bewoners van deze portierswoningen houden het terrein en de wegen er omheen nauwlettend in de gaten.

In de nieuwe visie wordt dan ook een nieuwe portierswoning gebouwd aan de Ledderweg, ter vervanging van de agrarische bebouwing aan de Zuivelweg. Het nieuwe hoofdgebouw kan vanuit het gebouw gezien goed beveiligd worden met de nieuwste technieken. Juist de fabriekshallen dienen goed afgeschermd te worden.

In samenspraak met VMI is er voor gekozen om daar waar mogelijk de gevels van de hallen in te zetten als hekwerk. Daar waar geen gevels zijn, zullen de hekwerken zoveel mogelijk in het groen geplaatst worden. Dit in verband met zichtbaarheid, vanuit veiligheid en esthetiek. Er zijn maar een paar plaatsen waar het hekwerk even zichtbaar zal zijn. Poorten vormen de in- en uitgangen van het bedrijfsterrein. De parkeerplaatsen zijn dus openbaar toegankelijk.

Deze facetkaart geeft de intentie weer; de organisatorische- of financiële situatie kan op enkel moment een andere volgorde doen besluiten.



FASERING

De uitgewerkte ontwikkelingsvisie zal in fasen uitgevoerd gaan worden. Elk deelgebied zal uitgewerkt worden in een inrichtingsplan, zoals gewenst door de gemeente Epe.

Er zijn vier realisatiefasen te onderscheiden:

1. Realisatie parkeerplaats noordoosthoek, gekoppeld aan de bestaande structuur van de Zuivelweg. Door de komst van deze parkeerplaats is de parkeerplaats tussen de bedrijfshallen overbodig. Deze ruimte wordt benut met de komst van een nieuwe bedrijfshal. Tevens worden de containers en opslag ten westen van de Zuivelweg verplaatst. In het kader van natuurcompensatie worden de bospercelen ten oosten van VMI aangebracht, het fietspad verlegd en de droge schraallanden aangelegd.
2. Realisatie vierde aantakking rotonde en verbinding met de Ledderweg.
3. Realisatie nieuw hoofdgebouw inclusief voorplein en verbinding met grote nieuwe parkeerplaats (fase 1). Het oude hoofdgebouw aan de Gelriaweg wordt geamoveerd en een nieuwe hal wordt gerealiseerd op deze plek. Als natuurcompensatie; vernatting perceel ten zuiden van de Klaarbeek en landschappelijke inpassing Gelriaweg (in combinatie met nieuwe parkeerplaats).
4. Realisatie nieuwe hallen in het westelijk deel, inclusief de westelijke parkeerplaats, grootste deel natuurcompensatie (aanleg en verlegging watergang, aanleg natuurvriendelijke oevers en bermen, bospercelen, wandelpad)

DUURZAAMHEIDSAMBITIES

VMI streeft ernaar haar ontwikkeling in Epe op een duurzame wijze vorm te geven. Duurzaamheid komt tot uiting in een drietal uitgangspunten:

- Duurzame inpassing in het landschap. Met de ontwikkeling van nieuwe natuur en de versterking van de EHS wordt de landschappelijke schil rond VMI op een duurzame wijze vorm gegeven. De nieuwe natuur die wordt ontwikkeld is gebiedseigen en versterkt daarmee de natuurlijke kwaliteiten van het buitengebied;
- Duurzame ontwikkeling van de bedrijfslocatie. Op de bedrijfslocatie binnen de landschappelijke schil worden nieuwe bedrijfsgebouwen ontwikkeld met als uitgangspunten intensief ruimtegebruik en een neutrale energiebalans;
- Duurzame bereikbaarheid. De bedrijfslocatie ligt in de nabijheid van de hoofdverkeerstructuur. Door direct daarop aan te takken wordt belasting van het buitengebied met verkeer vermeden. Voorts ontstaat de mogelijkheid voor een verschuiving van autogebruik naar openbaar vervoer, doordat de regionale OV route optimaal bereikbaar wordt.



VISUALISATIE HOOFDENTREE : BESTAANDE SITUATIE ZICHT VANAF DE ROTONDE



VISUALISATIE HOOFDENTREE : NIEUWE SITUATIE ZICHT VANAF DE ROTONDE



PROFIEL 01 LEDDERWEG WEST



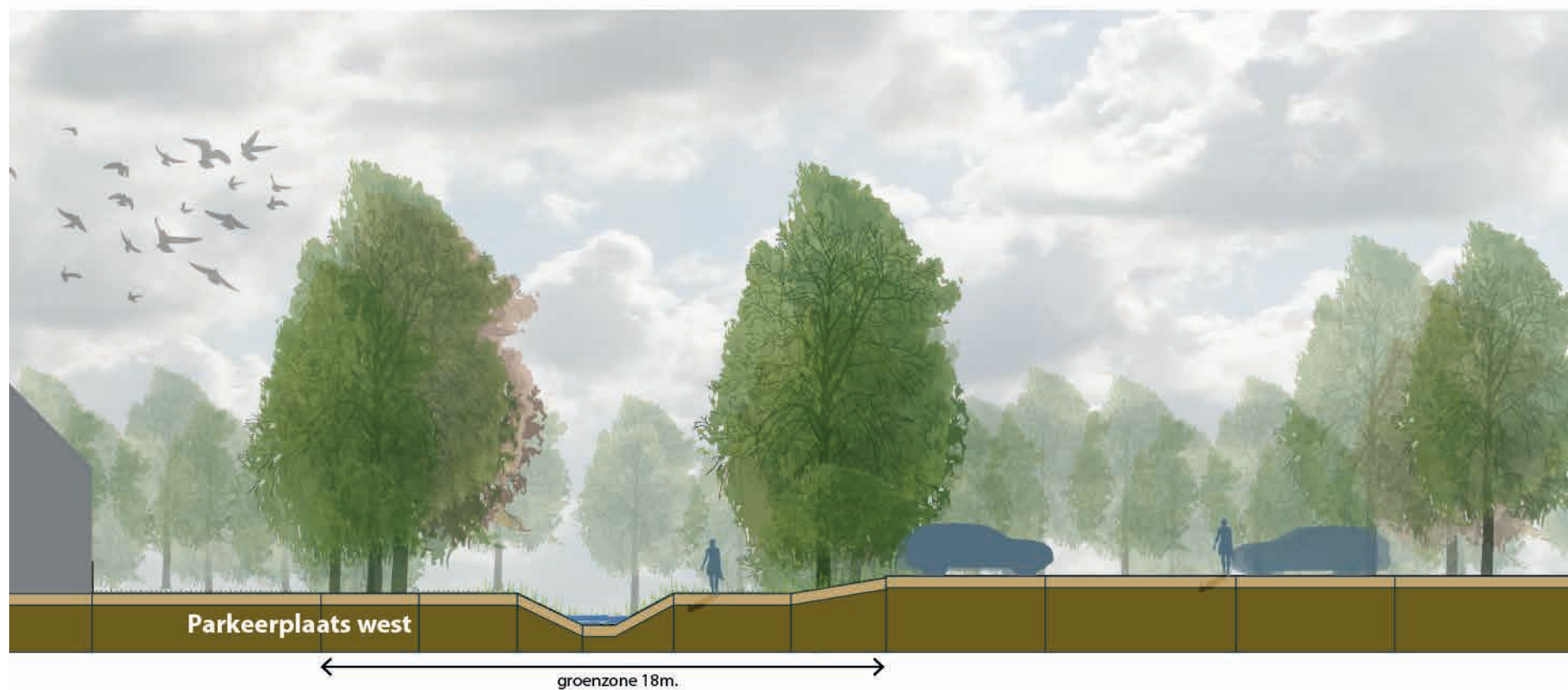
PROFIEL 02 LEDDERWEG NOORD



PROFIEL 03 LEDDERWEG OOST



PROFIEL WESTZIJDE - TER HOOGTE VAN LEDDERWEG 16



VISUALISATIE ZICHT VANAF HET FIETSPAD (KOMEND VANAF DE WERLERWEG)





VISUALISATIE ZICHT VANAF DE WERLERWEG





PROFIEL OOSTZIJDE - AANSLUITING KAVELS WELRERWEG



VISUALISATIE GELRIAWEG





PROFIEL GELRIAWEG





VISUALISATIE ZICHT VANAF KRUISPUNT LEDDERWEG-GELRIAWEG



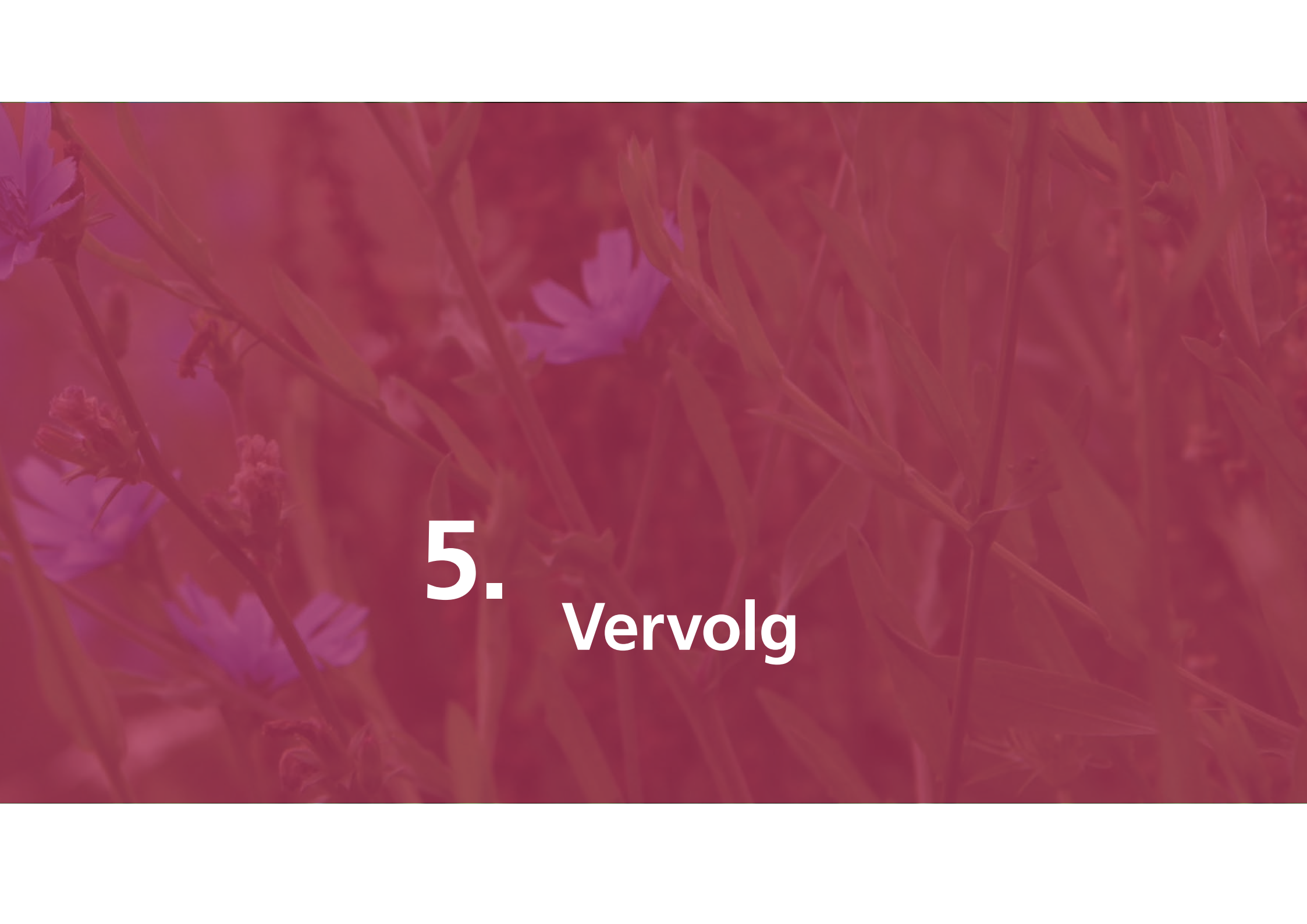


VISUALISATIE ZICHT VANAF START PLANGEBIED VMI AAN GELRIAWEG









5. Vervolg

VERVOLG

Als gevolg van de economische gezondheid van VMI is het werknemersaantal de afgelopen jaren gestegen. De vraag naar parkeerplaatsen is inmiddels zo gestegen dat de huidige parkeerplaatsen niet meer voldoen. VMI woekert met ruimtegebrek en heeft inmiddels de wegen tussen de hallen al ingericht met parkeerplaatsen. Maar dit aantal voldoet enerzijds nog niet met de huidige vraag, anderzijds is er zo op het terrein een onveilige situatie ontstaan.

Om een veilige situatie te creëren en voldoende ruimte te houden voor de nodige logistieke bewegingen op het terrein wil VMI graag de grote parkeerplaats, ten noorden van de bestaande hallen, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan, al realiseren.

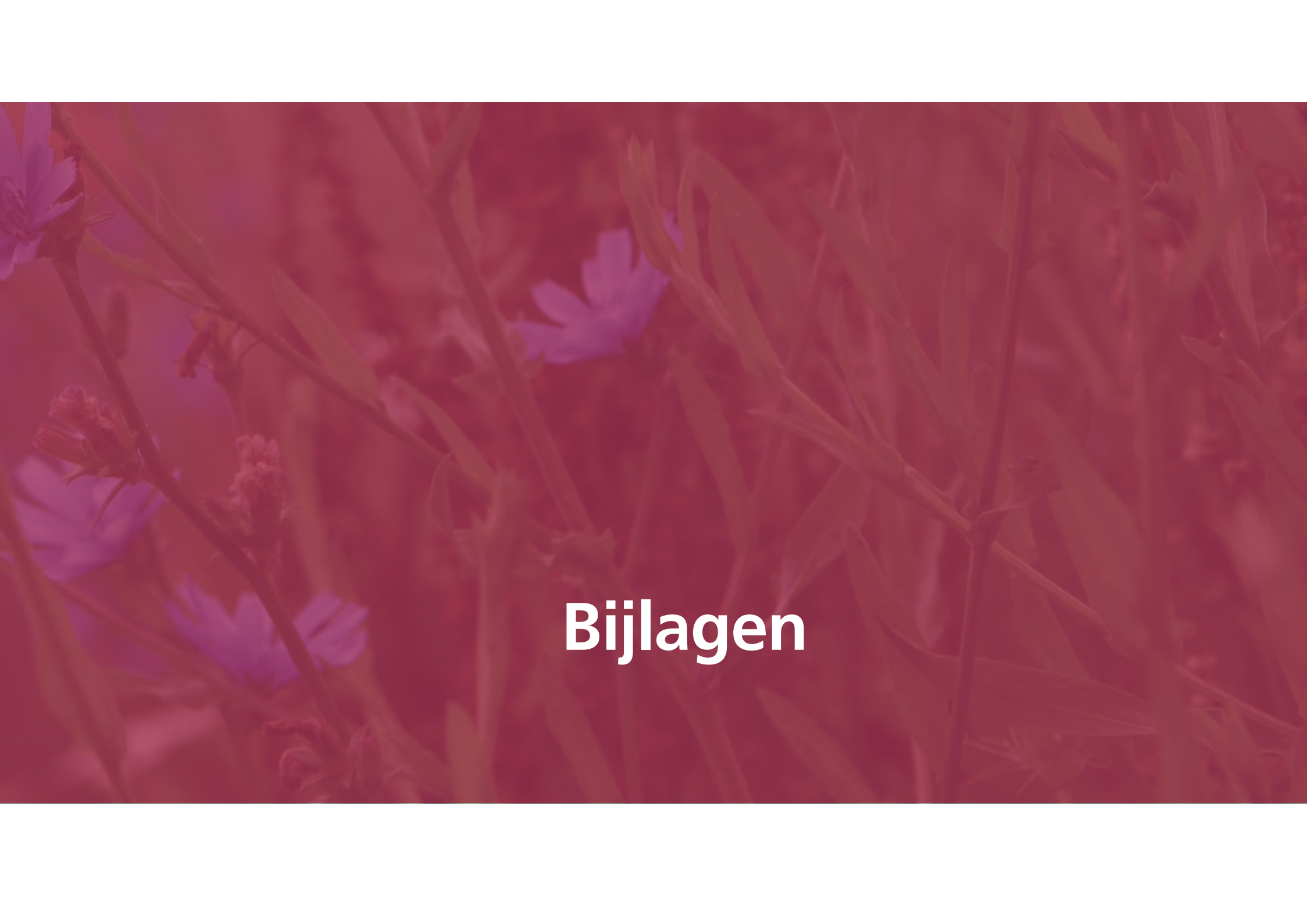
Basis voor de ontwikkeling van VMI vormt deze ontwikkelingsvisie. Om een stevig kader te bieden, dient deze ontwikkelingsvisie verankerd te worden in een Bestemmingsplan. Hierbij kan op hoofdlijnen de volgende procedure worden gevolgd:

- Inspraak van omwonenden aan de hand van deze ontwikkelingsvisie;
- De ontwikkelingsvisie wordt tevens besproken met provincie Gelderland en Waterschap Vallei en Veluwe. De uitkomsten van de inspraak en het overleg met provincie en waterschap worden meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.
- Opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan met verbeelding, regels en toelichting inclusief alle noodzakelijke onderzoeken door VMI in nauw overleg met gemeente Epe. Dit bestemmingsplan omvat zowel de bedrijfslocatie van VMI als de gebieden waar natuurontwikkeling voorzien is.

- Publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan. Eenieder kan dan een inspraakreactie geven. Het voorontwerp wordt tevens met het verzoek om advies voorgelegd aan de wettelijk adviseurs zoals provincie en waterschap.
- Verwerking van inspraakreacties en adviezen in het ontwerp bestemmingsplan.
- Publicatie van het ontwerp bestemmingsplan met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen door gemeente Epe
- Behandeling van eventuele zienswijzen door gemeente Epe in nauw overleg met VMI
- Besluitvorming in de gemeenteraad van Epe en vaststelling bestemmingsplan.

Sommige onderdelen van deze ontwikkelingsvisie hebben een spoedeisend karakter. Dit betreft onder meer de nieuwe parkeerplaats in een gebied met een agrarische bestemming. In overleg met de gemeente willen we bezien op welke wijze de realisering vooruitlopend op het bestemmingplan kan plaatsvinden. Daarnaast zijn op iets langere termijn enkele ontwikkelingen op de bestaande locatie voorzien. Vooralsnog verwachten wij dat deze ontwikkelingen passen binnen het bestaande planologisch kader.





Bijlagen

LITERATUURLIJST

Rapportages

- Landschapsonwikkelingsplan Van Veluwe tot IJssel, Los Stad om Land, september 2009)
- Landschapsbeleidsplan 1992, DHV
- Epe, historisch centrum van de Veluwe, cultuurhistorisch beleid 2010-2015, Tauw, april 2010
- Cultuurhistorische profielschets, Tauw, september 2009
- Ruimtelijke Verordening Gelderland , mei 2013
- Natuurbeheerplan 2014

Kaarten

- Geomorfologische kaart
- Bodemkaart
- Archeologische verwachtingskaart, Past2Present, september 2009
- Landschapsonwikkelingskaart, Los Stad om Land, september 2009

Internetsites

- <http://archeologie.erfgoedthesaurus.nl/?format=full>
- Algemene Hoogtenkaart Nederland (<http://ahn.geodan.nl/ahn/#>)
- www.epe.nl

