

From: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Sent: 9/10/2021 8:48:29 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Cc:
Subject: FW: Locatie Dortherweg Epse

Hoi 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e

Zie onderstaand.

Betreft de locatie van de voormalige camping.

We hebben deze locatie in eerste instantie niet meegenomen in de kernvisie wonen. Zeker ook omdat we dit niet kansrijk vonden voor reguliere woningbouw.

Maar we hebben intern wel afgesproken dat we een keer een pilot willen draaien met tiny houses. 5.1.2e heeft daarin samen met 5.1.2e opgetrokken. Gezien hun nieuwe voorstel en de wens ook van de raad in de motie voor de woningbouw om ook te kijken naar alternatieven. Is dit mogelijk nu wel een kansrijk traject.

@ 5.1.2e en 5.1.2e: zouden jullie contact op willen nemen met Hegeman Bouwteam om te verkennen of dit past binnen onze ideeën voor de pilot tiny houses en mogelijk een plek kan krijgen als aanvulling in de definitieve kernvisie voor Epse?:

5.1.2e en 5.1.2e kunnen op de achtergrond mogelijk meedenken ter ondersteuning.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | **Teamcoördinator Ruimtelijke Ontwikkeling en Verkeer**
Gemeente Lochem, Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR Lochem
5.1.2e | 5.1.2e @lochem.nl | www.lochem.nl

Van: 5.1.2e

Verzonden: vrijdag 10 september 2021 10:27

Aan: 5.1.2e

CC: 5.1.2e

Onderwerp: RE: Locatie Dortherweg Epse

Beste 5.1.2e,

Dank voor het toesturen van deze plannen.

Ik denk dat het zeker goed is om dit in een gesprek te bespreken.

Maar daarnaast zou ik jullie plan ook graag willen meenemen als reactie op de kernvisies wonen die nu voor participatie ter inzage liggen. Zie www.lochem.nl/kernvisiewonen

We zullen jullie inbreng dan ook meenemen bij het beantwoorden van alle reacties. Op basis van alle reacties zullen wij de plannen voor Epse bijstellen en daarna voorafgaand aan besluitvorming 6 weken conform AWB procedure ter inzage leggen. Voor het gesprek zal ik jullie plannen intern doorzetten naar twee collega's. Zij zullen contact met jullie opnemen voor het maken van een afspraak.

Vooruitlopend hoeven jullie dit niet in OLO te zetten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | **Teamcoördinator Ruimtelijke Ontwikkeling en Verkeer**
Gemeente Lochem, Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR Lochem
5.1.2e | 5.1.2e @lochem.nl | www.lochem.nl

Van: 5.1.2e [<mailto:5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>]

Verzonden: woensdag 25 augustus 2021 17:13

Aan: 5.1.2e

CC: 5.1.2e

Onderwerp: Locatie Dortherweg Epse

Beste heer 5.1.2e,

Hegeman Planontwikkeling heeft het initiatief genomen een alternatief plan op te stellen voor de locatie aan de Dortherweg in Epse. Graag zouden we dit alternatief in een vooroverleg bespreken. Bijgaand treft u het 'boekje' aan in een kleine bestandsgrootte. Middels de volgende link is het boekje in hoge resolutie te downloaden: <https://we.tl/t-LUm54NaQ0s>
Dient het boekje ook in het OLO geupload te worden? Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e



Martinusweg 19 E 5.1.2e @hegemanbouwteam.nl

7391 AC Twello M 5.1.2e

T 0571 26 20 63 I www.hegemanbouwteam.nl

In onze [privacyverklaring](#) is te lezen hoe wij omgaan met persoonsgegevens.

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

HET HOF VAN EPSE

PRINCIPEVERZOEK



COLOFON

© Hegeman Planontwikkeling BV, augustus 2021

Dit stedenbouwkundig onderzoek is een gezamenlijke uitgave van:

Hegeman Planontwikkeling

Vormgeving: Hegeman Planontwikkeling

Foto's en illustraties: Privébezit tenzij specifiek vermeld.

Druk: 1.0

Met dank aan iedereen die geheel belangeloos heeft meegewerkt

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Afbeeldingen kunnen afwijken. Onder voorbehoud van eventuele toekomstige wijzigingen. Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactgegevens: Chiel Grieving – Planontwikkelaar

chiel@hegemanbouwteam.nl

Epse

Hegeman Planontwikkeling heeft het initiatief genomen een alternatief plan op te stellen voor de locatie aan de Dortherweg te Epse. In een eerder stadium is een principeverzoek opgesteld en voorgelegd bij de gemeente Lochem. Dit plan omvatte woningen, echter is dit niet opgenomen in de nieuwe Woonvisie.

Vanwege de potentie van de locatie, is gekeken naar een alternatief voor het eerder voorgelegde plan met woningen. Voor het alternatief is gezocht naar een invulling passend binnen het vigerende bestemmingsplan.

Onze insteek is een programma te realiseren van circa 20 duurzame Tiny Houses met bijbehorende inrichting.



1. Luchtfoto planlocatie Epse



2. Bos aan de zuidzijde van de locatie



3. Meest oostelijke open plek

Visie en beleid

Woonvisie

Tot 2030 mag gemeente Lochem ruim 1300 woningen bouwen. Gemeente Lochem stelt momenteel de kernvisie Wonen op. Hierin staan de woningbouwplannen per kern beschreven.

Wvg door gemeente

De gemeente Lochem moet in het komende jaar bouwlocaties bepalen voor 800 nieuwe woningen. Hiervoor heeft de gemeente Lochem in één keer in alle dorpen de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) opgelegd.

De gemeente heeft aangegeven niet alle bouwgrond op te kopen. Deze maatregel zorgt er slechts voor dat de grond niet kan worden doorverkocht door speculanten en prijzen niet zullen exploderen zodra bouwlocaties bekend zijn. Tegelijkertijd is de Wvg niet een oplossing voor de lange termijn. Daar moeten de nieuwe 'kernvisies' voor gaan zorgen.

De gemeente gaat in gesprek met de inwoners van alle dorpen om een woonvisie op maat per kern te maken. Op deze manier worden de hoeveelheden, doelgroepen en prijssegmenten bepaald. Deze voorwaarden worden door de gemeenteraad vastgesteld. Ook projectontwikkelaars die al grond hebben op bouwlocaties moeten zich aan deze regels houden.

Bestemmingsplan

De volgende speerpunten komen voort uit het vigerende bestemmingsplan (bijlage F):

In het bestemmingsplan Kern Epse 2010 wordt de locatie aangemerkt met de functie 'Recreatie- Verblijfsrecreatie',

hiervoor gelden de volgende restricties:

Bouwhoogte Max. 8 m.

Goothoogte Max. 3,5 m.

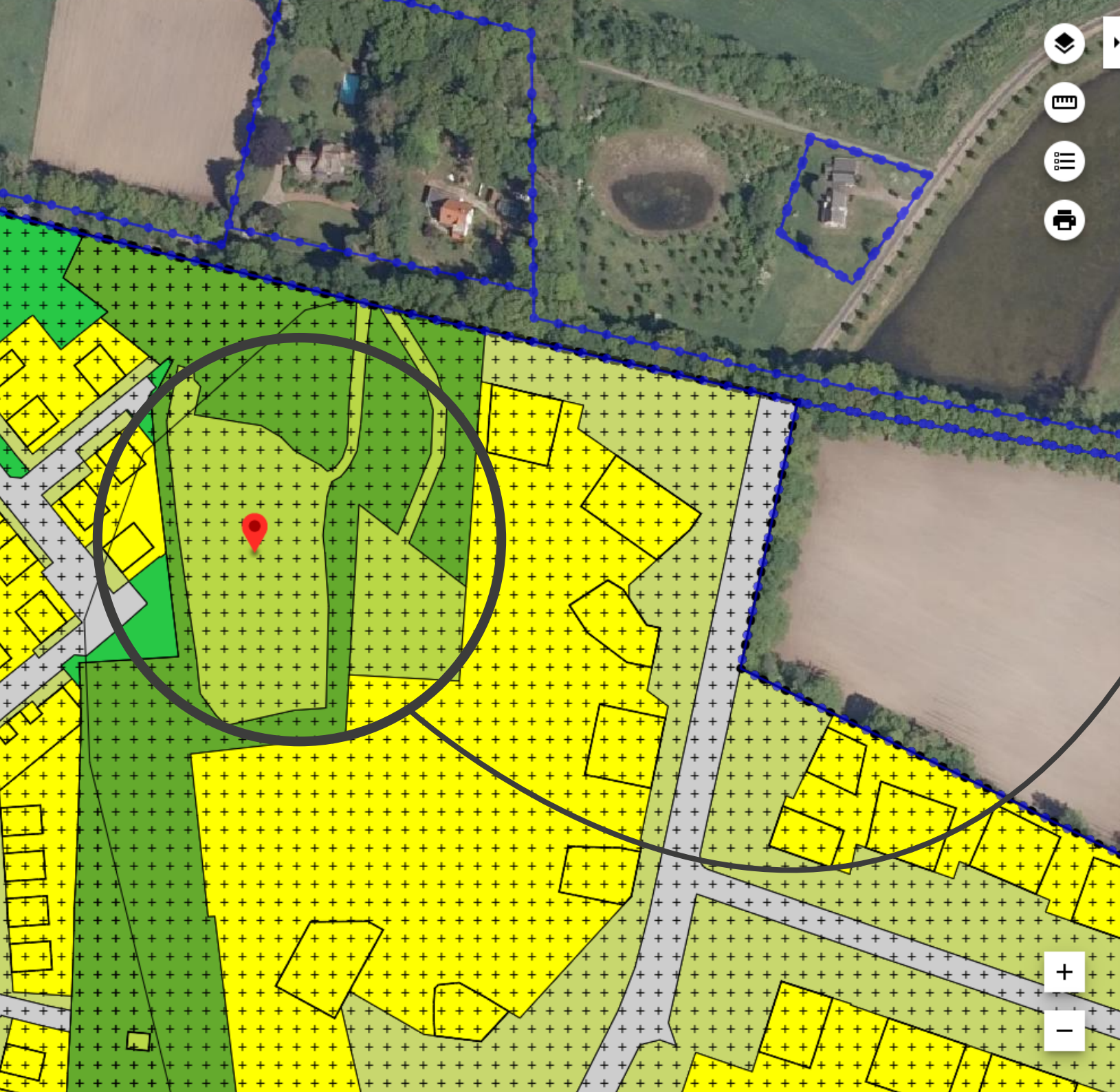
Oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 5% van het bestemmingsvlak bedragen.

Door de functie 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' zijn de gronden bestemd voor recreatieve activiteiten/kampeerterein. Op deze wijze is de locatie in het verleden gebruikt.

De dubbelbestemming voor de locatie is: 'Waarde- Bos'.

Het bestemmingsvlak 'Recreatie- Verblijfsrecreatie' heeft een totale oppervlakte van 8.320 m². Het overige deel is aangemerkt als 'Waarde- Bos'.

Verwacht wordt dat woningbouw op de locatie momenteel niet reëel is. Daarom wordt een plan opgesteld binnen het vigerende bestemmingsplan.



Kern Epse 2010

Lochem

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2011-06-27)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



210858.3, 471424.2



Enkelbestemming

Recreatie - Verblijfsrecreatie



Dubbelbestemming

Waarde - Bos



Locatie analyse

Het plangebied bestaat uit vijf kadastrale percelen:

Gorssel A 1440

Gorssel A 1644

Gorssel A 987

Gorssel A 1439

Gorssel A 991

De vijf percelen hebben een totale oppervlakte van 24.690 m².

Epse is omringd door groen. De bosrijke en landelijke uitstraling is typerend voor de omgeving. De landhuizen/villa's zijn gelegen in de bossen van Epse. Het plangebied is net als de villa's omringd door een bos. De entree van het plangebied aan de Dortherweg is een prachtig onverhard toegangspad tussen de bomen en struiken van het omliggende bos, zoals op afbeelding 9 te zien is.

De Dortherweg is een smalle 'landweg', met veel groen en bomenrijen. Aan de weg staan enkele woningen die zichtbaar zijn, de meeste woningen liggen op enige afstand van de weg achter de bomenrijen. Tevens beschikken de landhuizen/villa's vaak over een ruime voortuinen met veel grote bomen en bossages.

Meer dan de helft van het plangebied bestaat uit bos, met in het midden een ruime open plek waar de camping gevestigd was. Het plangebied heeft een gesloten karakter door de vele bomen en struiken. Mede door het vele groen, is het gebied vanaf de Dortherweg nauwelijks te zien.



5. Straatbeeld Dortherweg



6. Open veld in het bos



7. Kleinere open veld aan de oostzijde.



8. Toegang tot locatie



9. Toegangspad



10. Groene afscheiding naar de woonwijk



11. Bestaand groen

Tiny Houses

De locatie is uitermate geschikt voor een concept met Tiny House- kavels. De open plek in de bossen is een prachtige bestemming om de drukke stad te ontvluchten en te genieten van de natuur. Het Tiny House staat op een eigen kavel en maakt gebruik van de collectieve voorzieningen. De locatie wordt ingericht als een sfeervolle, rustgevende plek in het groen. De duurzame accommodatie is van alle gemakken voorzien.

De Tiny Houses hebben een oppervlakte van circa 20 m². Rekening houdend met de 5% bebouwingsnorm van het bestemmingsvlak, zouden circa 20 Tiny Houses geplaatst kunnen worden. Naast Tiny Houses worden voorzieningen aangelegd, hierbij kan gedacht worden aan jeu de boule banen, een sauna barrel, een moestuin, een vuurplaats, de mogelijkheid tot huur van e-bikes en een gezamenlijke 'huiskamer'.

De Tiny Houses zijn circulair gebouwd, met duurzame materialen. Voor de bouw van een Tiny House wordt veelal gebruik gemaakt van (Douglas) hout. De isolatie is van schapenwol, verder is het voorzien van vloerverwarming en een airco zodat het binnenklimaat in alle seizoenen aangenaam is. De Tiny Houses zijn voorzien van een onderstel, dus eenvoudig te verplaatsen.



12. Referentie (toukomst.nl, 2021)



13. Referentie (alllovelythings.nl, 2021)



14. Referentie (tinyhousesolutions.com, 2021)



Gezonde leefomgeving

Duurzame materialen

Circulair watergebruik

Veel voorzieningen

Uitgangspunten

Uitgangspunten

Voor de locatie aan de Dortherweg in Epse hebben we een alternatief plan voor het woningbouwplan opgesteld. Het plan past binnen de regels van het bestemmingsplan. We formuleren de volgende uitgangspunten:

Gezonde leefomgeving

Een unieke omgeving middenin de natuur. De open plek wordt benut om een natuurvriendelijke omgeving te creëren. De locatie leent zich perfect als uitvalsbasis om middels een (e)-bike de natuur te verkennen of de drukte van de stad op te zoeken.

Circulair

De Tiny Houses zijn zo veel mogelijk gebouwd met natuurlijke materialen. Naast het gebruik van schapenwol en hout worden de Tiny Houses gasloos uitgevoerd, energie wordt opgewekt door de zonnepanelen die op het dak bevestigd zijn.

Het hemelwater infiltreert in het terrein, waar water opgevangen kan worden gebeurt dit. Dit hemelwater kan hergebruikt worden voor de bewatering van bijvoorbeeld de moestuin.





Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 14