

From: "5.1.2e" <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>
Sent: 11/8/2021 1:40:47 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>
Subject: Duurzame ontwikkelmethode Dortherweg Epse

Beste heren 5.1.2e en 5.1.2e,

Zoals besproken tijdens ons overleg van 26 oktober jl sturen we u hierbij een presentatie van onze duurzame ontwikkelmethode en het (eerdere) boekje als vertrekpunt voor onze locatie aan de Dortherweg.

Onze ontwikkelmethode richt zich op een duurzame nieuwgebouwde leefomgeving, deze ontstaat door samen doelen te stellen voor de voorgestelde ontwikkellocatie Dortherweg Epse.

Zoals door u aangegeven is de gemeente Lochem opzoek naar een bijzondere ontwikkeling om een pilot te draaien. Onze omgekeerde ontwikkelmethode en onze campinglocatie leent zich perfect voor een pilot project.

De gestelde voorwaarden offgrid en tijdelijke huisvesting (10 jaar) passen niet op de voorgestelde locatie. Wat wel past zijn duurzame woningen (passend in de natuur), 25% circulair, BENG+, eigen energie, natuur inclusief etc. deze waarden kunnen in overleg verwerkt worden in deze kleinschalige woningbouw ontwikkeling.

Door de locatie op die manier te ontwikkelen creëren we draagvlak en kan de huidige campingbestemming worden gewijzigd naar wonen.

Graag zouden we een afspraak inplannen om samen te bepalen hoe we deze pilot gaan vastleggen.

Wij starten onze ontwikkelmethode altijd vanuit een basis startbijeenkomst. Daarin leggen we de ontwikkelmethode en starten we een sessie vanuit een eerste verkenning.

De sessie levert gelijk een overzicht met doelen op. Aan de hand daarvan wordt er een Nota van Uitgangspunten geschreven en een VO-stedenbouwkundige kavelsstudie gemaakt.

Hoor graag wanneer we een dergelijke afspraak kunnen plannen.

Bij vragen bel of mail gerust.

Fijne dag nog!

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 | www.hegemanbouwteam.nl

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

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

HEGEMAN 2.0

Ontwikkelmethode met
duurzaamheidsambitie

Doelstellingen
in ontwikkeling
van nieuwe
woningbouw
plannen

Datum aug 2021



Inhoudsopgave

Inleiding

- 
- 1) Wat doet Hegeman Bouwteam?
 - 2) Hoe werkt de projectoplossing?
 - 3) People – Planet – Profit



1. Wat doen wij?



Hegeman bouwteam biedt een 'projectoplossing' met een integrale 'klantreis'.

Voor het ontwikkelen en verkopen van 'vrije' kavels en het ontwerpen, begeleiden en bouwen van individuele woning voor kavelkopers.



2. Hoe werkt de Projectoplossing?

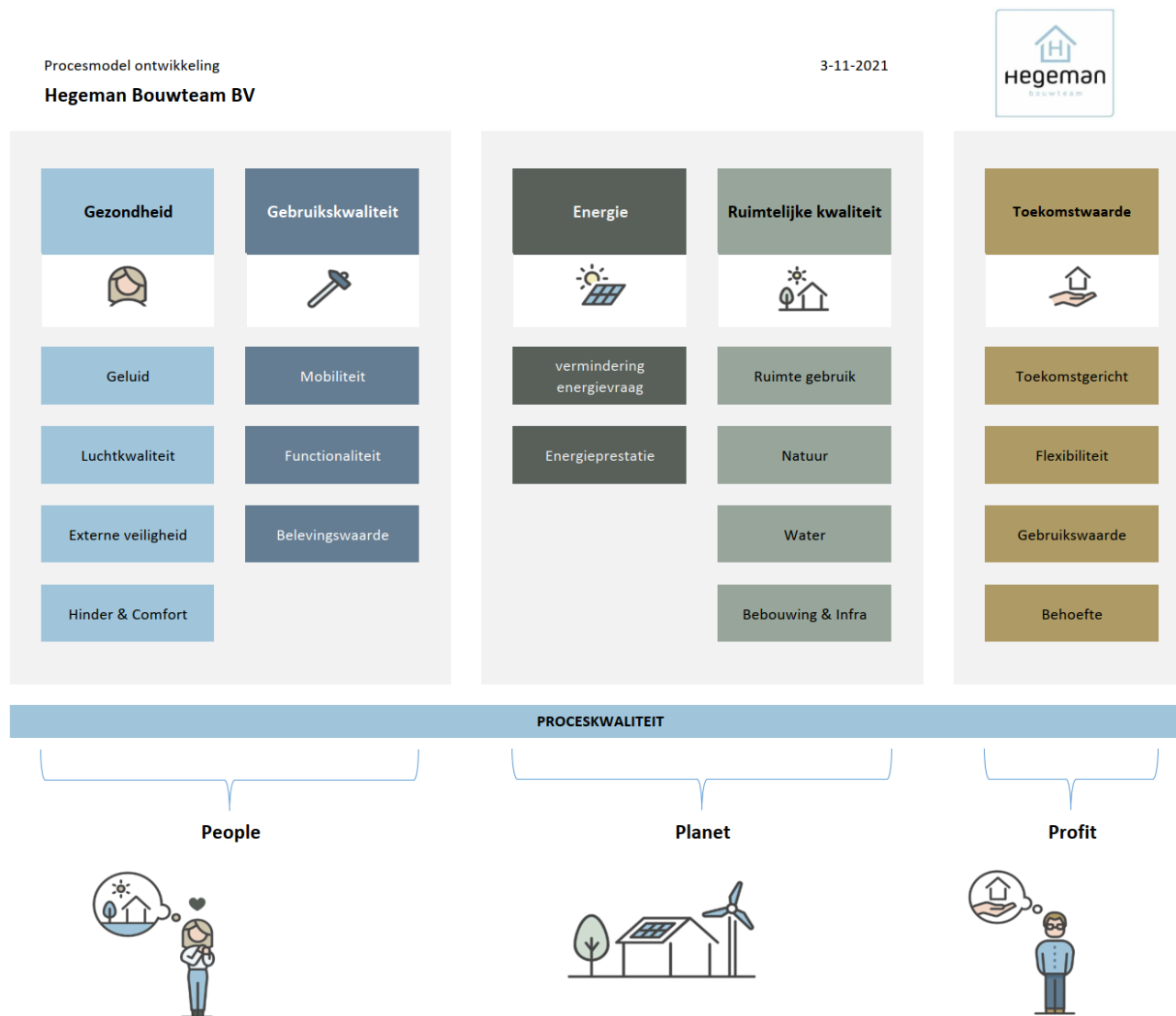


Hegeman ontwikkelt een nieuw gebouwde leefomgeving vanuit de waarden PPP met hoge duurzaamheidsambitie voor klanten.

Duurzaamheidsambitie: Slimme leefomgeving: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.



3. People – Planet - Profit





People – 1. Gezondheid

Gezondheid

- 1.1 Geluid: groene infra, stille ontsluiting, groenreductie, buitenunit positie zonder overlast naar de omgeving.
- 1.2 Luchtkwaliteit: 10% lagere waarde PM10 voor verblijfsgebieden (38 tot 36 ug/m3) .
- 1.3 Externe veiligheid: PR-contour = < 10⁻⁸ op de nieuwbouw.
- 1.4 Hinder & Comfort:
 - bezonning en licht in de woonkamer + 30%.
 - natuurlijke windafscherming in het plan opnemen.
 - geurhinder voorkomen door stedenbouwkundige verkaveling.



Gezondheid



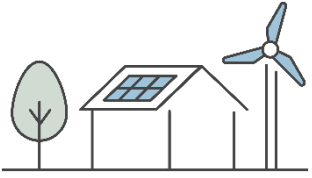


People – 2. Gebruikskwaliteit

Gebruikskwaliteit

- 2.1 Mobiliteit: plangebied en bereikbaarheid, openbaar vanuit de wijk langzaam verkeer, oplaadpunten elektrische vervoersmiddelen.
- 2.2 Functionaliteit: aandeel water(buffer), afvalinzamelingsysteem.
- 2.3 Belevingswaarde: recreatief bosgebied, gezamenlijk openbaar gebied (pluktuin).
- 2.4 Diversiteit: door de ontwerpvrijheid zijn de woningen levensloopbestendig en geschikt voor starters, gezinnen en senioren.





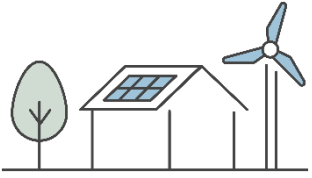
Planet – 3. Energie



Energie

- 3.1 Vermindering energievraag: ledverlichting in het plangebied, verkaveling met 100% gunstig op de zon. BENG + wijk.
- 3.2 Energieprestatie: duurzaam opwekken van energie in de wijk.
- 3.3 All-electric: de woningen worden niet aangesloten op het gasnet. De energievraag wordt volledig elektrisch ingevuld.





Planet – 4. Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit

- 4.1 Ruimte gebruik: veel groen in de wijk, zo min mogelijk verharding, Positionering woningen op zon en privacy.
- 4.2 Natuur: natuur inclusief bouwen, groene daken, openbaar groen, pluktuin, gebruik maken van omgeving (koel zomer, warm winter).
- 4.3 Water: regenwater bufferen en hergebruiken, groene infiltratie in de wijk, molgoten naar natuurvriendelijke oevers.
- 4.4 Bebouwing en infra: type duurzame woning, naar wens, flexibel een woning die van zichzelf is. Demontabel 10% circulair.



Ruimtelijke Kwaliteit





Profit – 5. Toekomstwaarde

Toekomstwaarde

- 5.1 Toekomstgericht: hitte stress bestendig door bomen, aanleg infra voor toekomstige technologie.
- 5.2 Flexibiliteit: rekening houdend met functioneel makkelijk aanpasbare gebouwen.
- 5.3 Gebruikswaarde: maatschappelijke sociale faciliteiten, gezamenlijke mobiliteit, groene duurzame wijk beleving, met eigen voorzieningsmogelijkheden.
- 5.4 Behoefte: woningen demontabel en 10% circulair met eigen energievoorzieningen (BENG+), te maken naar wens BPO





HET HOF VAN EPSE

PRINCIPEVERZOEK

Samen bouwen aan een nieuwe duurzame buurt en woningen in het Hof van Epse

COLOFON

© Hegeman Planontwikkeling BV, maart 2019

Dit stedenbouwkundig onderzoek is een gezamenlijke uitgave van:

Hegeman Planontwikkeling

Hegeman Bouwteam

H2 Adviseurs

Vormgeving: Hegeman Planontwikkeling

Foto's en illustraties: Privébezit tenzij specifiek vermeld.

Druk: 1.1

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.

Samen bouwen aan **ONZE BUURT**

In samenspraak met de eigenaar van het perceel aan de Dortherweg in Epse heeft Hegeman Planontwikkeling het initiatief genomen een plan op te stellen voor de locatie. Hegeman Planontwikkeling is van mening dat de locatie meer potentieel heeft dan de huidige invulling 'camping'. De locatie biedt stedenbouwkundige mogelijkheden voor het toevoegen van een nieuwe buurt met woningen in een hogere standaard op het gebied van Energie, Gebruikskwaliteit, Gezondheid en Milieu. Onze insteek is een programma te realiseren van negentien duurzame woningen met BPO (begeleid particulier opdrachtgeverschap) in een energie neutrale leefomgeving. De woningen zijn voor verschillende doelgroepen waaronder 65+ en jongeren. Deze nieuwe buurt is de overgang van de woningen in de kern naar de ruime villa's in de bosrijke omgeving. Deze ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve toevoeging van duurzame woningen aan de Dortherweg in een energie neutrale leefomgeving afgestemd op de behoefte van nieuwe bewoners.



ONZE BUURT is de toekomst

Duurzaam wonen en leven in Epse



<u>5</u>	Historie en toekomst!
<u>7</u>	Visie en Beleid
<u>9</u>	De locatie
<u>11</u>	Analyse Groen
<u>13</u>	Analyse Infrastructuur
<u>15</u>	Analyse Bebouwing
<u>17</u>	Plantoelichting ONZE BUURT
<u>19</u>	Werkwijze

Historie en toekomst.

HISTORIE

In 1976 is een uitbreidingsplan uitgewerkt voor de locatie aan de Dortherweg te Epse. Het plan was erop gericht om gefaseerd 78 woningen toe te voegen, opgedeeld in 34 rijwoningen, 28 twee-onder-één-kapwoningen en 6 vrijstaande woningen. Ook op de locatie waar nu de voormalige camping gevestigd is, waren plannen om een deel van die woningen te bouwen.

Zoals bekend, zijn de plannen op de locatie van de voormalige camping niet voortgezet. De camping heeft plek geboden voor ongeveer 40 stapplaatsen voor campers en caravans.

De camping is op dit moment niet operationeel en toe aan een nieuwe invulling. Voor een nieuwe invulling is mede gekeken naar de locatie, de woningmarkt in Epse, het vigerende bestemmingsplan en de woonvisie van de gemeente Lochem.



D

Zaterdag 24 april 1976

(Van een onzer verslaggevers)

EPSE. – In café De Pessink in Epse wordt woensdagavond een informatiebijeenkomst gehouden over een plan, dat voorziet in de opvang van de woningbehoefte in Epse voor de eerstkomende tien tot vijftien jaren. De dorpsuitbreiding zal plaats moeten hebben aan de noordoostzijde van Het Wilgert en de Buitenkamp.

Het ontwerp-structuurplan van Epse voorziet in een groeitempo van zeven woningen per jaar. Het is de bedoeling 60 tot 70 procent van die woningen in de sociale sector te bouwen. De uitgangspunten van het ontwerp-structuurplan zijn nog maar op veronderstellingen gebaseerd. Om met hardere gegevens te kunnen werken denkt het gemeentebestuur op het ogenblik een vlekkenplan uit. Dat betekent dat het plan in fasen op grond van de aangetoonde behoefte wordt uitgewerkt en dat er geen sprake zal zijn van woningbouw voor een fictieve en waarschijnlijk te hoog gedachte behoefte. In deze opzet past ook de informatieavond van woensdag.

Variëteit

In de gedachte dorpsuitbreiding zijn 78 woningen geprojecteerd. Het gaat om 34 woningen in rijen, 38 woningen uitgevoerd als twee onder één kap en zes vrijstaande woningen. Daarnaast is gedacht aan de bouw van een tiental bejaardenwoningen aan de Korenkamp.

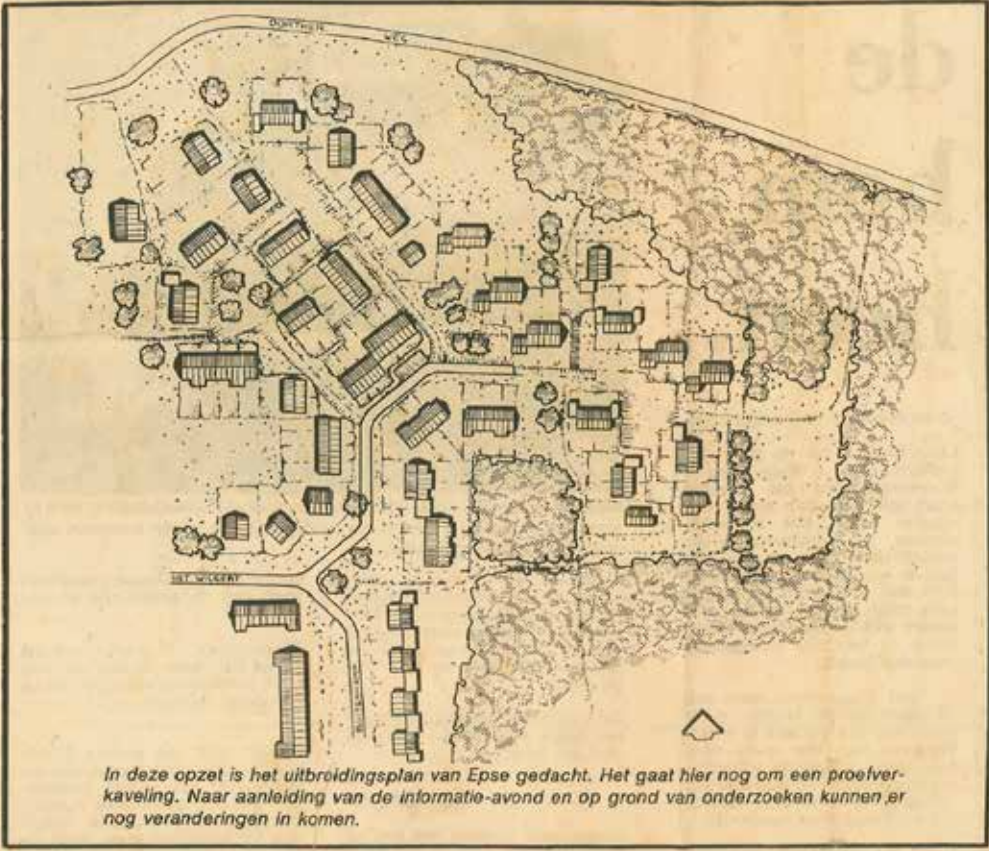
De ontsluiting voor het verkeer zal in hoofdzaak vanaf Het Wilgert moeten plaatshebben. Mogelijk komt er ooit nog eens een aanvullende aansluiting op de Dortherweg. Voor de voetgangers zal een ontsluiting naar de Dortherweg en, via de Buitenkamp, naar de Lochemseweg worden ontworpen.

Landschapsbehoud

De gedachte die bij het ontwerpen van de plannen steeds voorop heeft gestaan is het zo veel mogelijk sparen van het landschappelijk gegeven. Met name zijn dat de omringende bospartijen en het dijkje langs de Dortherweg. Ook zal de hoogteligging van het terrein een accent kunnen krijgen. Als aanvulling op de bestaande begroeiing zal een nieuwe beplanting worden aangebracht. Die kan een snelle

Informatieavond voor dorpsbewoners

Uitbreidingsplan van 78 woningen in Epse



In deze opzet is het uitbreidingsplan van Epse gedacht. Het gaat hier nog om een proefverkaveling. Naar aanleiding van de informatie-avond en op grond van onderzoeken kunnen er nog veranderingen in komen.

inpassing van de buurt in de omgeving bevorderen.

Woonerven

De opzet van het plan omvat woonerven, waarop een vermenging van voetgangers en autoverkeer door het ontbreken van doorgaande verbindingen een voorwaarde schept voor een goede woonomgeving. Als de plannen doorgaan volgens de nu gedachte opzet, komt er een reconstructie van de aansluiting van Het Wilgert op de Buitenkamp. Op die manier is een betere aansluiting van het plan bij de nieuwe buurt mogelijk.

De uitbreidingsplannen van Epse zijn niet in eerste instantie bedoeld voor vestiging van mensen van elders. Op de informatie-avond van woensdag worden dan ook vooral de inwoners van Epse zelf verwacht.

S en V gaat naar Soestdijk

(Van een onzer verslaggevers)

DEVENTER. – De afdeling Drumband en Majorettes van de Deventer Christelijke gymnastiekvereniging „Sport en Vriendschap” gaat vrijdag, Koninginnedag, naar Soestdijk. Bij het paleis Soestdijk zal Sport en Vriendschap op het middenveld een demonstratie geven. Voor deelname aan het eigenlijke defilé langs de vorstin viel Sport en Vriendschap uit de boot, omdat de vereniging zich daarvoor te laat aanmeldde. Bij terugkomst in Deventer zal de afdeling een demonstratie op de Brink geven.

Visie en Beleid

WOONVISIE

Uit de woonvisie van de gemeente Lochem komen de volgende doelstellingen (bijlage G):

- De gemeente Lochem heeft als doel één van de meest energiezuinige gemeenten van Nederland te worden. In de eerste plaats richt de gemeente zich op verduurzaaming van de bestaande bouw van woningscorporaties. Een ander middel om de duurzaamheid te verhogen is (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

- Om tot kwalitatief passende woningen en woonmilieus te komen, zijn keuzevrijheid en identiteit belangrijke thema's. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap sluit beter aan bij de wensen en behoeften van bewoners. De gemeente biedt ruimte en stimuleert (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

- De gemeente Lochem wil in de uitvoering van het woonbeleid stimulerend, maar bovenal faciliterend zijn. Door een flexibele en coöperatieve houding worden nieuwe initiatieven op het gebied van wonen mogelijk. Het woningaanbod dient daarbij aantrekkelijk te zijn voor jonge gezinnen en ouderen.

- Uit een analyse van DWM blijkt dat er vooral vraag is

naar vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector.

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',

hiervoor gelden de volgende restricties:

Bouwhoogte Max. 8 m.

Goothoogte Max. 3,5 m.

Oppervlakte Niet meer dan 5% van het bestemmingsvlak

Door de functie 'Recreatie' zijn de gronden bestemd voor recreatieve activiteiten/kampeerterrein. Op deze wijze is de locatie gebruikt.

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

2017-6-26	Kern Epse 2010: Artikel 12 Recreatie - Verblijfsrecreatie	Plan: Kern Epse 2010 Status: vastgesteld Plantype: bestemmingsplan IMRO-idx: NL.IMRO.0262.epKernEpse2010-BP41
Artikel 12 Recreatie - Verblijfsrecreatie		
12.1 bestemmingsomschrijving		
12.1.1		
De voor Recreatie-Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:		
a. recreatieve activiteiten; b. een kampeertrein; c. bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, detailhandel, aan de functie ondergeschikte horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.		
12.2 bouwregels		
Op de voor Recreatie aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:		
12.2.1		
Gebouwen:		
a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5% van het bestemmingsvlak; b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter; c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 meter.		
12.2.2		
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:		
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen; b. de bouwhoogte van lichtmasten en speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 meter bedragen.		

2017-6-26	Kern Epse 2010: Artikel 20 Waarde - Bos	Plan: Kern Epse 2010 Status: vastgesteld Plantype: bestemmingsplan IMRO-idx: NL.IMRO.0262.epKernEpse2010-BP41
Artikel 20 Waarde - Bos		
20.1 bestemmingsomschrijving		
De voor Waarde - Bos aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en instandhouden van de landschaps- en natuurwaarden en opgaande beplanting.		
20.2 bouwregels		
In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 18) dient bij het verlenen van de daar opgenomen afwijkingsbevoegdheden tevens te worden aangetoond dat de landschappelijke en natuurwaarden niet worden aangetast.		
20.3 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden		
20.3.1		
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 20.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:		
a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden; b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen; c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen; d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur; e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen; f. het verrichten van handelingen die de dood van of ernstige schade aan de boom veroorzaken.		
20.3.2		
Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3.1 is nodig voor:		
a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.		

De Locatie

WOONVISIE

Uit De locatie ligt in Epse aan de Dortherweg 2A. Middels een onverhard pad is de locatie via de Dortherweg te bereiken (afbeelding 4). Het ‘open veld’ heeft gefungeerd als standplaats voor kampeerders met een caravan of camper die willen genieten van de groenrijke omgeving.

De Dortherweg loopt langs de noordzijde van Epse en wordt omringd door groen. De locatie ligt enerzijds tegen de woningbouw van de kern van Epse en anderzijds tegen de bosrijke omgeving met de vrijstaande villa’s aan.

Het verschil in prijsklasse van de omliggende woningen loopt uiteen. De woningen in de kern van Epse zijn over het algemeen rij- of tweeonder-één-kapwoningen gebouwd rond de jaren ’70. De prijzen van de riante vrijstaande villa’s in het bos liggen aanzienlijk hoger. De recente nieuwbouw in Epse biedt een gevarieerd aanbod aan woningtypen.

Op de volgende pagina’s is te zien dat in de wijk zowel rij- als vrijstaande woningen zijn ontwikkeld/in ontwikkeling zijn. Het open veld is omringd door bomen. Een groot gedeelte van het bos maakt deel uit van de locatie. De locatie bestaat uit de volgende percelen.

Kadastraal bekend:

Gemeente Lochem, Sectie A, perceelnummers:

- 1644

- 1440

- 1439

- 991

- 987



5. Pad vanaf de locatie richting de Dortherweg.



6. Aangrenzend bos, deel uitmakend van de locatie.



7. Luchtfoto locatie (Bing Maps, 2017).

Samen bouwen aan een nieuwe duurzame
buurt en woningen in het Hof van Epse

Analyse Groen

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.

In de naastliggende wijk is in de openbare ruimte enig groen opgenomen. Op afbeelding 13 is te zien dat in de wijk kleine grasvelden en bomen aanwezig zijn. Tevens beschikken de woningen over een voortuin die overwegend met groen zijn bepland.

Het plangebied is net als de villa's omringd door een bos. De entree van het plangebied aan de Dortherweg is een onverhard pad tussen de bomen en struiken van het omliggende bos. 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 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.



9. Straatbeeld



10. Kleinere open vlakte aan de oostzijde.



11. Groene omgeving Epse (Google maps, 2017)



12. Toegang tot locatie



13. De locatie



14. Groenvoorziening naastgelegen wijk



15. Bestaand groen

Analyse Infrastructuur

HOOFDSTRUCTUUR

Epse ligt nabij de snelweg A1 en wordt ontsloten door twee provinciale wegen (N348 en N339). De omliggende dorpen zijn te bereiken via deze provinciale wegen. Met de auto is het ongeveer 10 minuten rijden van Epse naar Deventer, andere steden zijn middels de A1 te bereiken.

WEGENSTRUCTUUR RONDOM PLANGEBIED

Via de hoofdweg door Epse, de Lochemseweg, sla je woonwijk in waar uitsluitend bestemmingsverkeer is.

PLANGEBIED

Het plangebied beschikt momenteel over één inrit, echter is de inrit niet meer operationeel en nauwelijks begaanbaar. De Dortherweg loopt langs de noordzijde van Epse en vormt de ontsluiting van het plangebied. Er kan een extra entree gecreëerd worden aan de westzijde, zodat het plangebied ook via de naastgelegen wijk bereikbaar is.

De woningen in de wijk naast het plangebied worden ontsloten met een oprit en aangesloten op een beklinkerde entree. Parkeren vindt veelal plaats op eigen terrein. Voor de woningen in de onlangs aangebouwde wijk geldt dat parkeren gedeeltelijk geschiedt middels langsparkeren, gedeeltelijk op eigen terrein. De straten zijn beklinkerd met rode stenen.



16. Straatbeeld.



17. Olthoflaan.



18. Geasfalteerde weg in de naastgelegen wijk.



19. Groenvoorziening tussen locatie en naastgelegen wijk.



20. Onbegaanbare toerit naar de locatie.



21. Straatwerk nieuwe wijk.



22. Bestaande infrastructuur

Analyse Bebouwing

HOOFDSTRUCTUUR

De bebouwingswijze van Epse is gebaseerd op de landelijke en bosrijke omgeving.

In de wijk die aan het plangebied grenst staan met name rij- en twee-onder-één-kapwoningen. De wijk is onderdeel van het uitbreidingsplan van 1976. De woningen in de wijk zijn gedeeltelijk koopwoningen en gedeeltelijk huurwoningen.

In de afgelopen twee jaren zijn in Epse verschillende nieuwbouwkavels verkocht. Deze kavels maken deel uit van het plangebied Waterdijk West. In het plan zijn twee-onder-één-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en kavels voor vrijstaande woningen verkocht. In totaal bestaat het plan uit 31 woningen. De rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen zijn verkocht voor een prijs tussen €167.500,- en €282.500,-. De vrijstaande kavels aan de Dortherweg zijn verkocht voor een prijs tussen €145.000,- en €191.000. Vrijwel alle kavels in het plan zijn verkocht en opgeleverd op vier vrijstaande kavels na.

Te midden van de bossen staan ruime landhuizen. Met name aan de oostzijde van Epse staan grote vrijstaande woningen. De Middenweg, Oude Larenseweg, Holleweg en Wentholtweg lopen door de bossen, aan deze wegen staan uitsluitend woningen in het hogere segment.

Uit cijfers van Funda (bijlage E) blijkt dat er momenteel 26 woningen te koop staan. 24 van de 26 woningen zijn vrijstaande woningen. De overige twee woningen betreffen tussenwoningen. In Epse staan momenteel geen hoekwoningen of twee-onder-één-kapwoningen te koop.

Uit gegevens van Funda blijkt dat er 376 serieuze zoekers zijn naar een woning in Epse. Het grootste gedeelte van de serieuze zoekers wil een woning in de prijsklasse tussen €475.000,- en €600.000,-. Daarbij valt op dat de meeste serieuze zoekers graag een woonoppervlakte willen van 175 m2 tot 200 m2.



23. Straatbeeld naastgelegen wijk.



24. Straatbeeld Het wilgert.



25. Plangebied Waterdijk West (Roosdom Tijhuis,2017).



26. Twee-onder-één-kapwoningen in Waterdijk- West



27. Middenweg 18 (Funda,2017).



28. Jaren'70 twee-onder-één-kapwoning



29. Bestaande bebouwing

Plantoelichting ONZE BUURT

UITGANGSPUNTEN

De locatie aan de Dortherweg zou wat ons betreft de bestemmingsfunctie Duurzaam Wonen en leven moeten krijgen. Voor de locatie aan de Dortherweg te Epse formuleren we de volgende uitgangspunten.

Bestaande aandachtspunt ontwikkeling

- Grond eigenaar denkt na over het stoppen van de camping
- Hegeman onderzoekt alternatief mogelijkheden voor een klimaat neutrale leefomgeving met duurzame woningen
- Eerder voorgestelde woningbouw plan gemeente 1973
- De overgang van villa wijk naar bestaande verdichting
- De invulling van de openplekken op de locatie
- Duurzaamheids afspraken voor de ontwikkeling
- Collectieve energie bronnen
- Duurzaam bouwsysteem en materialen
- Wonen naar behoefte (BPO)

Randvoorwaarden binnen de ontwikkeling

- Collectief duurzaam wonen in een bosrijke omgeving
- Verwerken/behouden van de bestaande bomen in het plan
- Beeldkwaliteit duurzaam wonen in een bosrijke

omgeving

- Vrijheid van het ontwerp in het collectief (passende samenhang eigen wensen)
- Bewoners creëren samen hun woning en leefomgeving binnen de gestelde beleidskaders
- Bewoners benutten optimaal van collectieve groene-energie initiatieven
- De woning moeten voldoen aan een hogere EPC-eis
- De woning worden gebouwd met duurzame materialen
- de woningen en de omgeving worden getoets middels de GPR-methode

BPO-duurzaam (systeem van ontwikkelen met de klant)

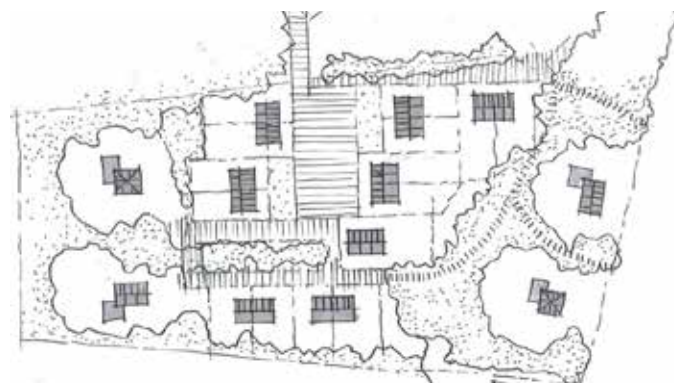
- Gasloos bouwen collectieve energie voorzieningen
- Infiltratie regenwater in de bodem
- Zonne energie ter beperking van elektrisch verbruik van het net.
- Bouwen volgens FSC-keurmerk
- Benutten van een groen hypotheek door kopers



30. Nieuwe situatie groen



31. Nieuwe situatie infrastructuur



32. Nieuwe situatie bebouwing



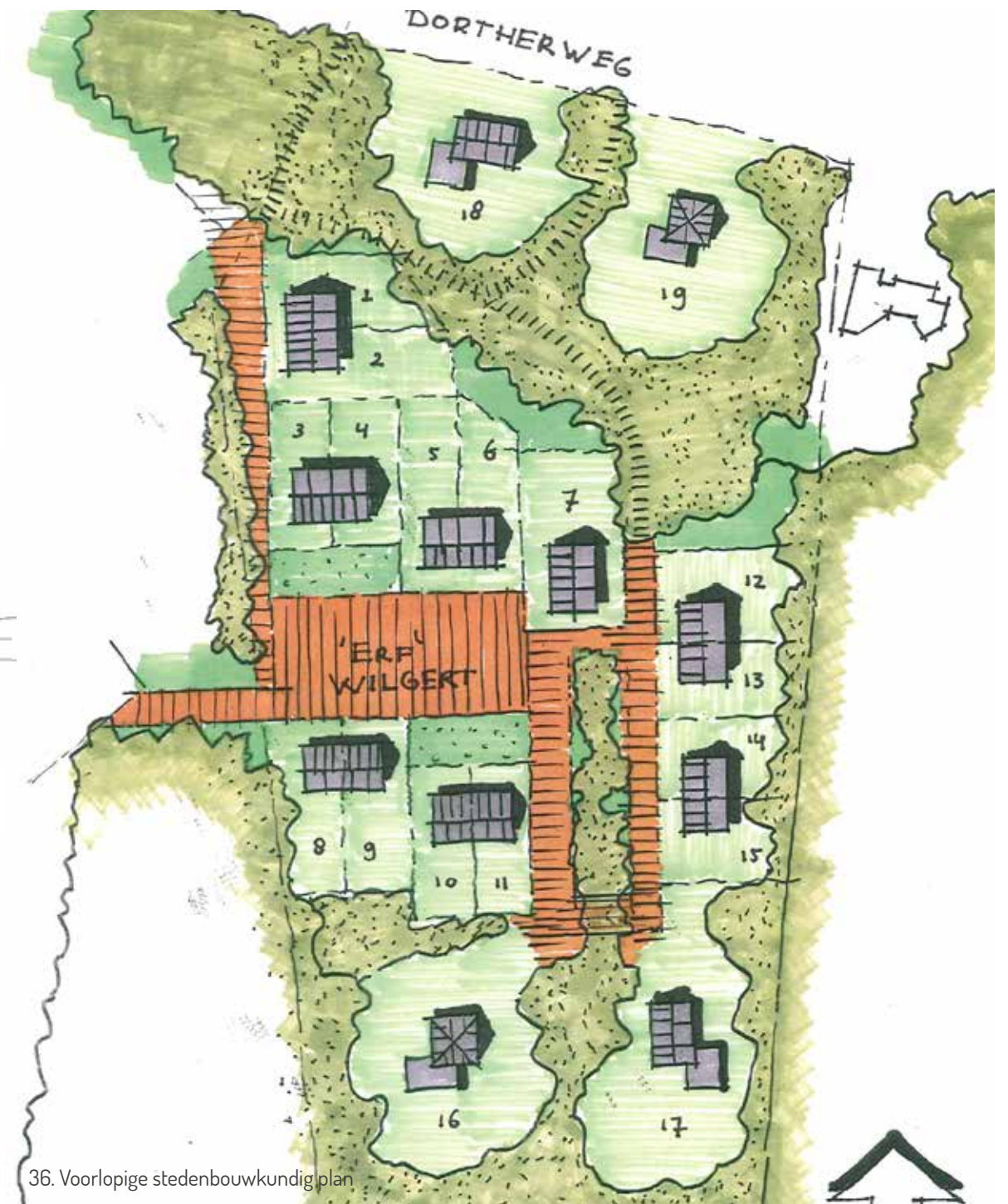
33. Duurzaam collectief energie opwekken



34. vitale buurten, samen veilig wonen



35. Duurzaam wonen en leven in het groen



36. Voorlopige stedenbouwkundig plan

ONZE BUURT is de toekomst!

JOUW PLEK MET EEN BETERE LEVENSKWALITEIT
VOOR DE BOUW VAN JULLIE NIEUWE WONING.

DOE MEE EN REALISEER HET SAMEN MET ONZE BUURT!

Samen bouwen aan levenskwaliteit, dat is wat Hegeman drijft. Hegeman verbindt een gemeente, een ontwikkelaar, een aannemer en de toekomstige bewoners. Met als doel om samen nieuwbouw woningen met een klimaat neutrale leefomgeving te bouwen. De duurzame woonwensen van toekomstige bewoners staan daarin centraal. Want wie wil er nu niet wonen in een energieneutraal, gezond, veilig en milieuvriendelijk huis!

Gemeenten en ontwikkelaars staan voor een grote uitdaging. Namelijk het uitstippelen van een route naar een klimaat neutraal gebouwde omgeving in 2050. De komende jaren werken zij aan het verduurzamen van woningen en hun leefomgeving. Het concept ‘onze buurt’ springt in op deze uitdaging. Hegeman heeft voor die route een reis ontwikkeld waarin toekomstige bewoners, gemeente, ontwikkelaars en aannemers samen een duurzame leefomgeving realiseren die bijdraagt aan levenskwaliteit. Deze reis draagt de naam ‘onze buurt’.

Energie
Zelf of samen energie opwekken. Wij adviseren aan de hand van jouw eigen situatie. Door jouw woning en omgeving duurzaam te gebruiken kan de energievraag.

Milieu
Onze buurt staat voor woningen en omgeving die bestaan uit zoveel mogelijk circulaire materialen.

Gezondheid
Centraal staat het realiseren van gezonde woningen. Denk aan het beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.

Gebruikskwaliteit
De samenleving vergrijst. We willen langer thuis blijven wonen. Jongeren en gezinnen hebben weer andere behoeften. Wij ontwerpen jouw woning op maat. Duurzaam en passend bij jouw wensen voor nu en de toekomst.



31. Nieuwe situatie infrastructuur



32. Nieuwe situatie bebouwing

Werkwijze ONZE BUURT

Onze buurt wordt ingezet voor het duurzaam realiseren van nieuwbouw woningen en nieuwe buurten. Onze buurt brengt beleidsmakers en eindgebruikers samen aan de hand van een stappenplan. In dit stappenplan worden de duurzaamheidprestaties van de woningen en de omgeving bespreekbaar en meetbaar gemaakt. Dit geeft inzicht in de duurzaamheidprestaties van de woningen en hun omgeving op het gebied van energie, milieu, gezondheid



Stap 1
Toekomstige bewoners bij elkaar brengen die graag samen duurzaam willen bouwen en wonen.

Stap 2
Inventariseren van een bouwlocatie in de gewenste regio van toekomstige bewoners.

Stap 3
Gesprek met gemeente over de voorgenomen plannen ONZE BUURT.

Stap 4
Afspraken tussen bewoners, gemeente en ontwikkelaar over voorgenomen plannen.

en gebruikskwaliteit. Dit inzicht geeft grip op het maken van beslissingen. Dat is prettig, want elk besluit is een besluit voor de toekomst! ‘Onze buurt’, voor het realiseren van een eigen duurzame nieuwbouw woning en gezonde leefomgeving!

Stap 5
Uitwerken van woonhuis en omgeving in overleg met bewoners en gemeente.

Stap 6
Alle duurzaamheidsafspraken worden op basis van GPR tijdens het proces gemeten.

Stap 7
Realiseren van het woonhuis en omgeving in overleg met bewoners en gemeente.

Stap 8
Oplevering van ONZE BUURT : samen duurzaam wonen en leven.

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