

From: "5.1.2e" <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>
Sent: 3/24/2022 2:37:27 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Cc: "Eric-Jan de Haan" <5.1.2e@lochem.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>
Subject: Principeverzoek Dortherweg Epse

Goedemiddag 5.1.2e

We hebben de brief met het gespreksverslag ontvangen, dank daarvoor.

Afwegende wat besproken is en het vastgestelde addendum op de woonvisie, hebben we besloten hierbij het principeverzoek officieel in te dienen. We zijn bekend met, en accepteren de bijbehorende legeskosten. Het principeverzoek richt zich op de bestemmingswijziging (transformatie) van 'verblijfsrecreatie' naar 'wonen' voor de locatie aan de Dortherweg. Het initiatief voorziet in de toevoeging van duurzame woningbouw in een klimaat neutrale leefomgeving op een inbreidingslocatie.

Gemeente Lochem voert een actief grondbeleid, de eigenaren van de locatie staan open voor verkoop van de grond aan de Dortherweg. De voorkeur gaat echter uit naar een samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer waarbij het stedenbouwkundig plan gezamenlijk afgestemd wordt op het addendum 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem'.

Gezien de ontwikkelingen in de wereld en de toestroom van Oekraïense vluchtelingen, komt de grondeigenaar graag in contact met de gemeente. De eigenaar is bereid de locatie beschikbaar stellen als tijdelijke opvanglocatie.

Het principeverzoek is als bijlage toegevoegd.

We horen graag!

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](#)

Van: 5.1.2e

Verzonden: woensdag 16 maart 2022 16:10

Aan: 5.1.2e

Onderwerp: RE: Gespreksnotitie overleg 3 feb.

Beste 5.1.2e,

Bedankt, de brief is onderweg

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling en Erfgoed | Afdeling Ruimte | 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: maandag 14 maart 2022 14:29

Aan: 5.1.2e

CC: Eric-Jan de Haan; 5.1.2e

Onderwerp: RE: Gespreksnotitie overleg 3 feb.

Goedemiddag 5.1.2e

Ik heb tijdens het overleg meegeschreven, bijgaand puntsgewijs de besproken onderwerpen. Wellicht heb je er iets aan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e



Martinusweg 19 E ^{5.1.2e} [@hegemanbouwteam.nl](mailto: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](#)

Van: ^{5.1.2e} <^{5.1.2e} [@lochem.nl](mailto:5.1.2e@lochem.nl)>

Verzonden: woensdag 9 maart 2022 20:18

Aan: ^{5.1.2e} <^{5.1.2e} [@hegemanbouwteam.nl](mailto:5.1.2e@hegemanbouwteam.nl)>

Onderwerp: RE: Gespreksnotitie overleg 3 feb.

Beste ^{5.1.2e},

Mijn excuses, dit is bij mij uit beeld geraakt. Ik er zsm op terug.

Met vriendelijke groet,

^{5.1.2e}

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling en Erfgoed | Afdeling Ruimte | Gemeente Lochem

Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR LOCHEM

^{5.1.2e} | ^{5.1.2e} [@lochem.nl](mailto:5.1.2e@lochem.nl) | www.lochem.nl

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

Verzonden: maandag 7 maart 2022 14:32

Aan: ^{5.1.2e}

Onderwerp: Gespreksnotitie overleg 3 feb.

Goedemiddag ^{5.1.2e}

Zoals besproken zouden we graag een gespreksnotitie ontvangen van ons Teamsoverleg van 3 februari jl. Wanneer verwacht je dit aan te kunnen leveren? Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

^{5.1.2e}



Martinusweg 19 E ^{5.1.2e} [@hegemanbouwteam.nl](mailto: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](#)

Proclaimer: e-mail, bestanden en persoonlijke informatie

De gemeente Lochem handelt zorgvuldig bij het versturen van e-mail berichten (inclusief bijlagen). We gaan ervan uit dat de informatie in deze e-mail klopt en volledig is. Komt u toch iets tegen dat niet klopt, dan stellen wij uw reactie op prijs.

Om met u te kunnen corresponderen leggen wij de door u verstrekte persoonlijke informatie, waaronder uw e-mail adres, vast. Op onze [website](#) leest u hoe wij met uw persoonlijke informatie omgaan.

Voor het lezen van Pdf bestanden heeft u Adobe Reader nodig. Deze kunt u hier [downloaden](#).

Proclaimer: e-mail, bestanden en persoonlijke informatie

De gemeente Lochem handelt zorgvuldig bij het versturen van e-mail berichten (inclusief bijlagen). We gaan ervan uit dat de informatie in deze e-mail klopt en volledig is. Komt u toch iets tegen dat niet klopt, dan stellen wij uw reactie op prijs.

Om met u te kunnen corresponderen leggen wij de door u verstrekte persoonlijke informatie, waaronder uw e-mail adres, vast. Op onze [website](#) leest u hoe wij met uw persoonlijke informatie omgaan.

Voor het lezen van Pdf bestanden heeft u Adobe Reader nodig. Deze kunt u hier [downloaden](#).



HET HOF VAN EPSE

PRINCIPEVERZOEK

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

COLOFON

© Hegeman Bouwteam BV, maart 2022

Dit stedenbouwkundig onderzoek is een uitgave van:

Hegeman Bouwteam

Vormgeving: Hegeman Bouwteam

Foto's en illustraties: Privébezit tenzij specifiek vermeld

Druk: 1,2

Met dank aan iedereen die geheel belangeloos heeft meegewerkt

Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, 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:  @hegemanbouwteam.nl

Samen bouwen aan ONZE BUURT

In samenspraak met de eigenaar van het perceel aan de Dortherweg in Epse heeft Hegeman Bouwteam het initiatief genomen een plan op te stellen voor de locatie. Dit principeverzoek richt zich op de bestemmingswijziging (transformatie) van 'verblijfsrecreatie' naar 'wonen' voor de locatie aan de Dortherweg. Het initiatief voorziet in de toevoeging van duurzame woningbouw in een klimaat neutrale leefomgeving op een inbreidingslocatie. Gemeente Lochem voert een actief grondbeleid, de eigenaren van de locatie staan open voor verkoop van de grond aan de Dortherweg. De voorkeur gaat echter uit naar een samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer waarbij het stedenbouwkundig plan gezamenlijk afgestemd wordt op het addendum 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem'.



Molbergsteeg

OVERIJSSSEL

GELDERLAND

Dortherweg

Huib Sormani Fietsen



Houtsingel

Dortherweg

OVERIJSSSEL
GELDERLAND

Olthoflaan

Dortherweg

OVERIJSSSEL
GELDERLAND

Vrijlandslaantje

Dortherweg

Korenkamp

Buitenkamp

Klumperkamp

Bosweg

Bosweg

Klembergerweg

Vrijlandslaantje

Oude Larenseweg

Oude Larenseweg

Oude Larenseweg

Dr. J. V.d.Hoevenschool

Epsereyk

Het Wansink

Olthoflaan

N339

Lochemseweg

Bosweg

Middenweg

Middenweg

Holleweg

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

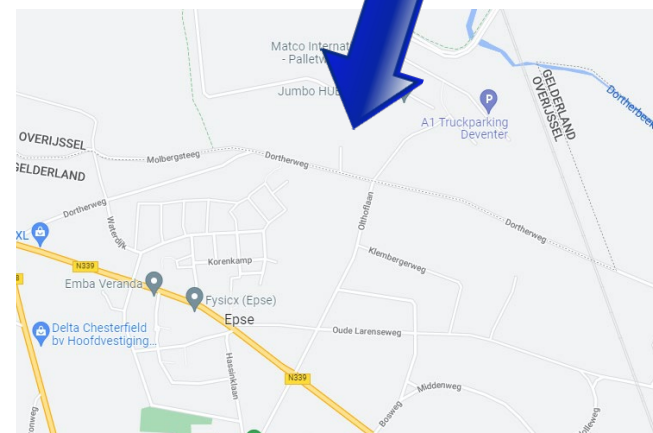
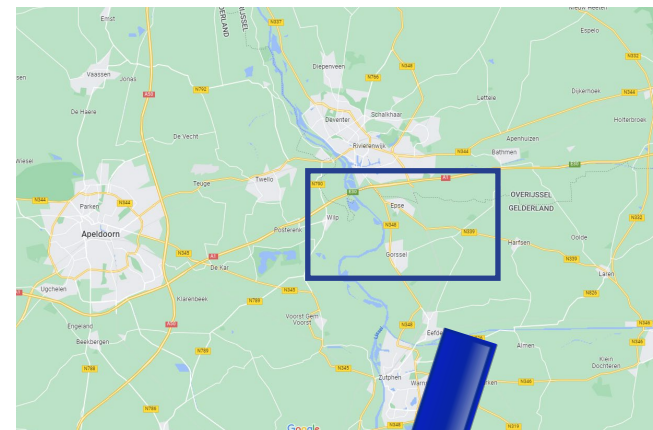
Historie en toekomst.

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.



(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 groei tempo van zeven woningen per jaar. Het is de bedoeling 60 tot 78 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 veldtoetsplan uit. Dat betekent dat het plan in Epse op grond van de aangetoonde behoefte wordt uitgewerkt en dat er geen sprake zal zijn van woningbouw voor een fictieve en waarschijnlijk te hoog geschatte behoefte. In deze opzet gaat 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 aantal bejaardenwoningen aan de Korenkamp.

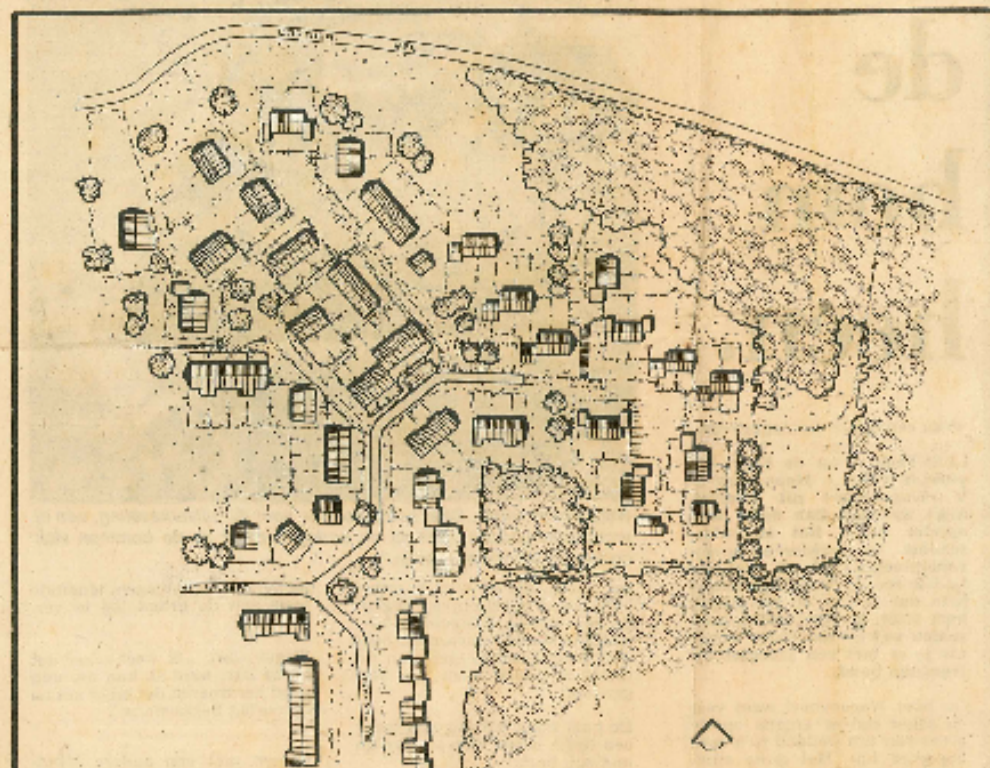
De ontsluiting voor het verkeer zal in hoofdzaak vanaf Het Wilgert moeten plaatshebben. Mogelijk komt er ooit nog eens een aanvullende aansluiting op de Dortherweg. Voort de voetgangers zal een ontsluiting naar de Dortherweg en, via de Buitenkamp, naar de Lohemseweg worden ontworpen.

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 heidepartijen 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 proefverkeuring. 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 vermenigvuldiging van voetgangers en autoverkeer door het ontbreken van doorgaande verbindingen een voorwaarde gebiedt voor een goede woonomgeving. Als de plannen doorgaan volgens de nu gedachte opzet, komt er een woonstructuur 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 informatieavond van woensdag werden 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 walet Soestdijk zal Sport en Vriendschap op het middenveld een demonstratie geven. Voor deelname aan het eigenlijke defilé langs de vesting 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

De gemeente Lochem heeft een addendum op de woonvisie vastgesteld. Dit heeft te maken met het (landelijke) woningtekort. Gemeente Lochem heeft als doelstelling 600 tot 1.300 nieuwe woningen te bouwen in de periode tussen 2020 en 2030. Om de doelstelling te behalen wordt gekeken naar transformaties, inbreiding (zoals de locatie aan de Dortherweg) en tot slot uitbreidingen.

De doelstellingen uit de woonvisie van de gemeente Lochem zijn niet gewijzigd:

- **Leefbare kernen.** Hierbij gaat het om bouwen in de dorpen, waarbij we oog hebben voor zowel de huidige vraag van mensen die een woning zoeken als de woonbehoefte van mensen op de langere termijn. Daarbij hebben we speciale aandacht voor de huisvesting van jongeren, die graag in het dorp willen blijven, ouderen die behoefte hebben aan een passende woning, en jonge gezinnen die in de gemeente Lochem willen blijven wonen of zich hier willen vestigen.

- **Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen.**

Hierbij gaat het hierbij om het bouwen van betaalbare koopwoningen, en de taak van woningcorporaties om te voorzien in voldoende huurwoningen voor mensen met

een lager inkomen. Maar het gaat ook om het zorgen voor voldoende aanbod van passende huisvesting voor ouderen en voldoende aanbod van middeldure huurwoningen.

- **Woningverbetering en duurzaamheid.** Hierbij gaat het om de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en de bewustwording van mensen over hun energieverbruik en de mogelijkheden voor energiebesparing. De geleidelijke omslag naar woningen die niet meer verwarmt worden met aardgas speelt hierin ook een belangrijke rol. Ook gaat het om een woningvoorraad die kan meebewegen met de veranderende woonwensen.

- **Wonenmetzorg.** Hierbij gaat het om informatievoorziening over woningaanpassingen om zo lang mogelijk veilig en comfortabel thuis te kunnen blijven wonen. Verder sturen we op de ontwikkeling van een geschikt woningaanbod voor senioren die willen verhuizen. Ook gaat het om het geven van voorrang aan de herontwikkeling van bestaande woonzorggebouwen bij de ontwikkeling van voor senioren geschikte woningen.

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'.

Artikel 12 Recreatie - Verblijfsrecreatie

12.1 bestemmingsomschrijving

12.1.1

De voor Recreatie-Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve activiteiten;
- b. een kampeerterrein;
- 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.

Artikel 20 Waarde - Bos

20.1 bestemmingsomschrijving

20.2 bouwregels

20.3 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

20.3.1

20.3.2

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 bossen 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

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 twee-onder-één-kapwoningen gebouwd rond de jaren '70. De prijzen van de riant 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. 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).

A photograph of a grassy field with a dense forest in the background. A swing set is visible in the distance. The text "Samen bouwen aan een nieuwe duurzame buurt en woningen in het Hof van Epse" is overlaid on the image.

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.

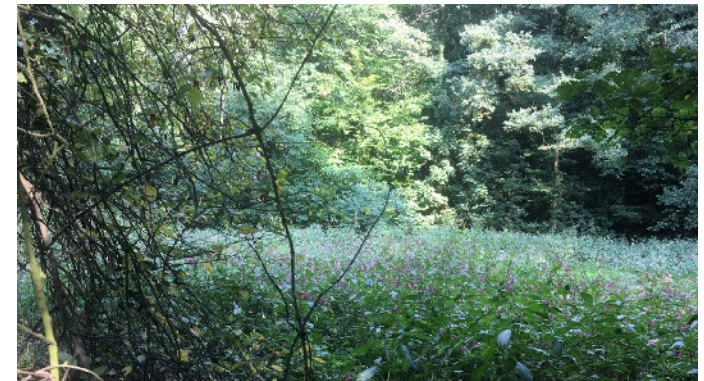
In de naastliggende wijk is in de openbare ruimte enig groen opgenomen. Op afbeelding 13 is te zien dat in de wijk kleine grasvelden en bomen aanwezig zijn. Tevens beschikken de woningen over een voortuin die overwegend met groen zijn beplant.

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.

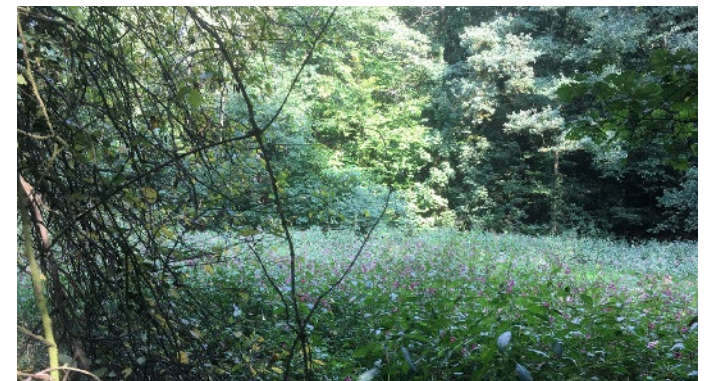
Meer dan de helft van het plangebied bestaat uit bos, met in het midden een open plek waar de camping gevestigd was. Het plangebied heeft een gesloten karakter door de vele bomen en struiken. Mede door het vele groen, is het gebied vanaf de Dortherweg nauwelijks te zien.



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.



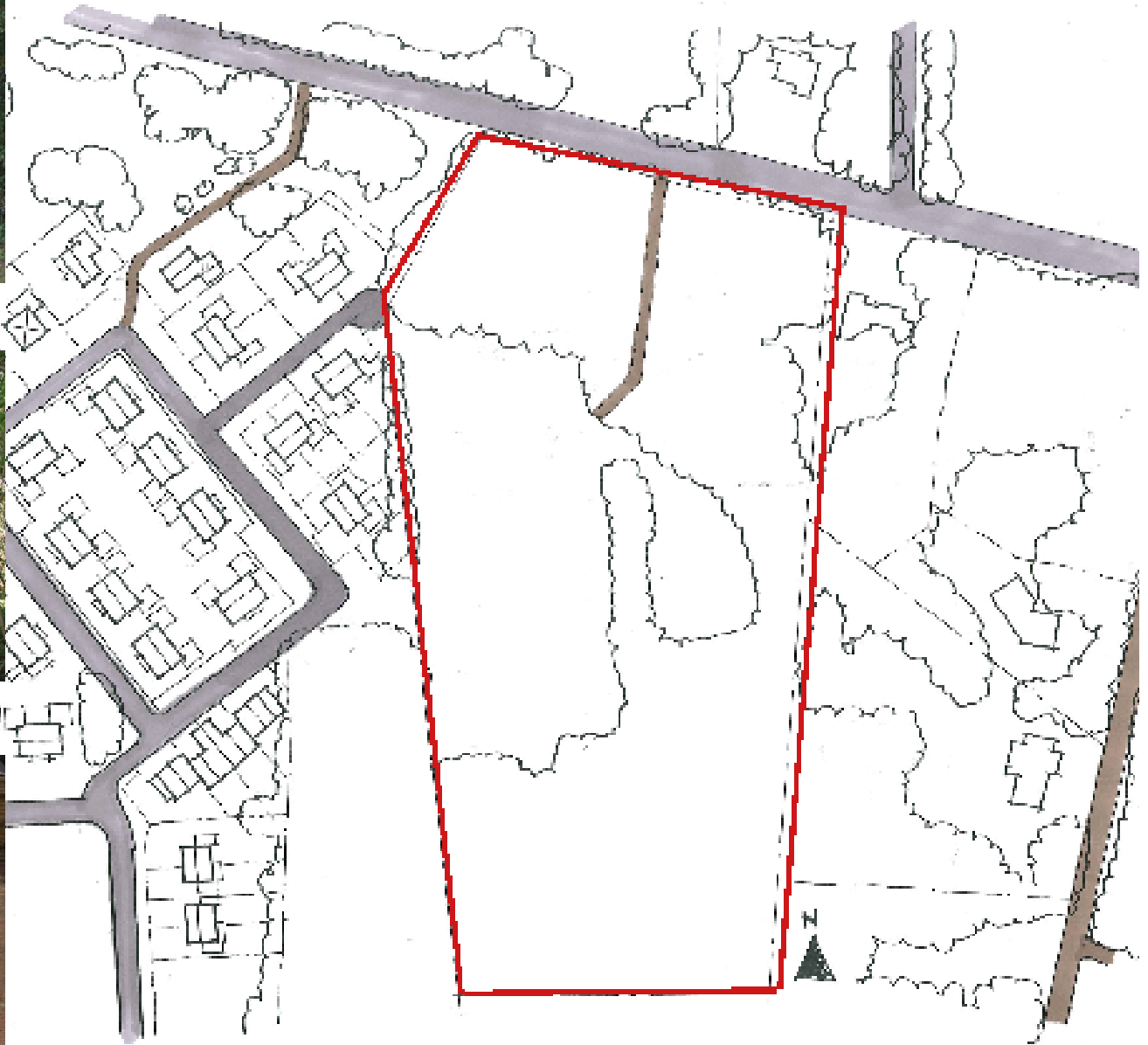
19. Groenvoorziening tussen locatie en naastgelegen wijk.



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.

De meest recente nieuwbouw in Epse is het plan 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 82 woningen.

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 het Addendum op de Woonvisie Lochem 2018-2025 blijkt dat het niet eerder zo moeilijk was om in Nederland een huis te bemachtigen. Er is een woningtekort door het groeiend aantal huishoudens en achterblijvende woningbouw. De prijzen stijgen en de doorstroming stagneert. Zo ook in gemeente Lochem. Gemeente Lochem heeft de doelstelling om 600 tot 1.300 woningen te bouwen tot 2030.



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

- De campingactiviteiten zijn inmiddels beëindigd.
- Hegeman onderzoekt alternatieve 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 open plekken op de locatie
- Duurzaamheidsafspraken 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, waarbij aandacht is voor natuur, landschap, rust en ruimte.
- Verwerken/behouden van de bestaande bomen in het plan, lokaal maatwerk aanbieden.

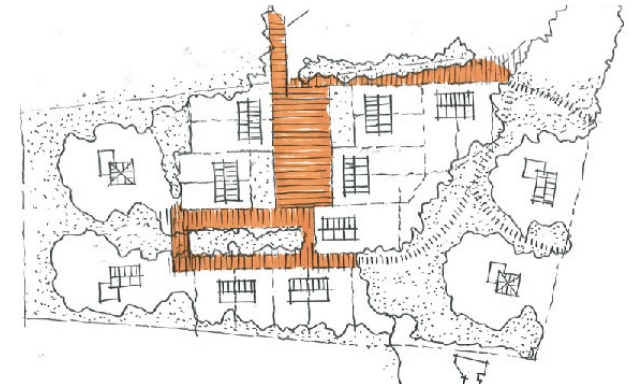
- Beeldkwaliteit dorps wonen in een bosrijke omgeving.
- Vrijheid van het ontwerp in het collectief (passende samenhang eigen wensen).
- Bewoners creëren samen hun woning en leefomgeving binnen de gestelde beleidskaders
- Bewoners benutten optimaal van collectieve groene-energie initiatieven.
- Een gedifferentieerd programma voor verschillende doelgroepen met ruimte voor levensloopgerichte woningen.
- De woning worden circulair gebouwd.
- Stedenbouwkundig aansluiten bij het landschap, een zorgvuldige inpassing in de natuur.

BPO-duurzaam (systeem van ontwikkelen met de klant)

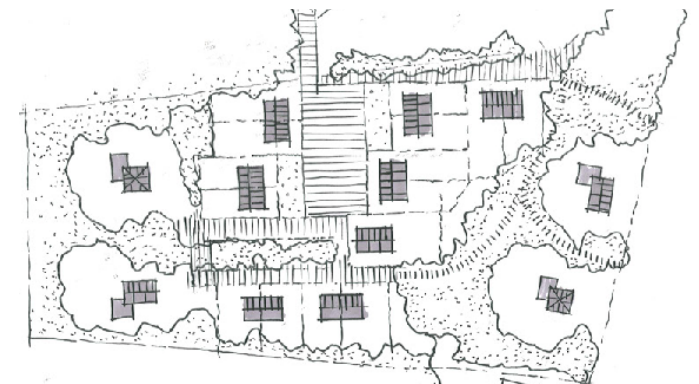
- Gasloos bouwen collectieve energie voorzieningen
- Infiltratie regenwater in de bodem
- Zonne energie ter beperking van elektrisch verbruik van het net.
- Versterken van de biodiversiteit en klimaatadaptief bouwen.
- De woning wordt BENG uitgevoerd.
- Benutten van een groen hypotheek door kopers



30. Nieuwe situatie groen



31. Nieuwe situatie infrastructuur



32. Nieuwe situatie bebouwing



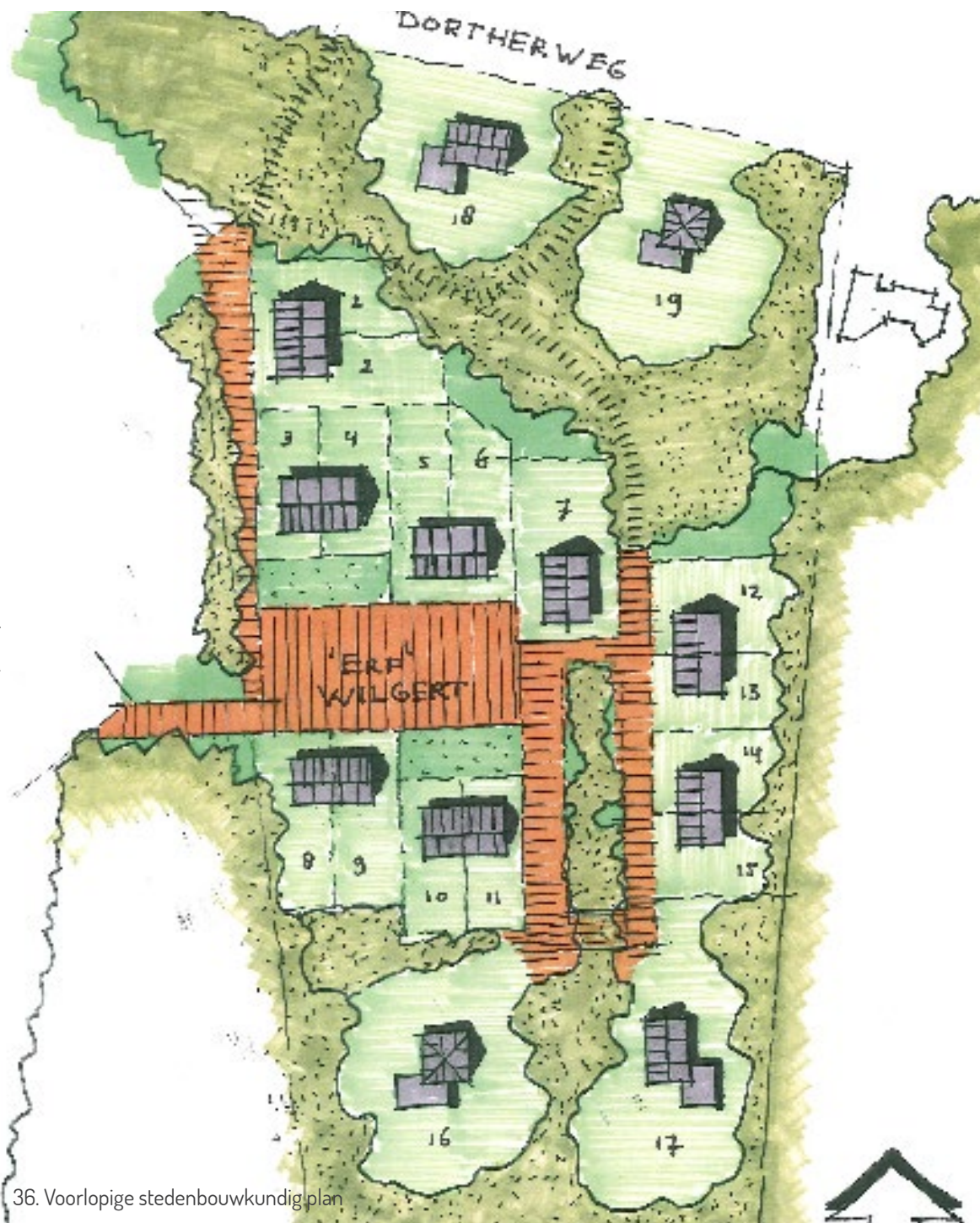
33. Duurzaam collectief energie opwekken



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 duurzame nieuwbouw woningen in 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.

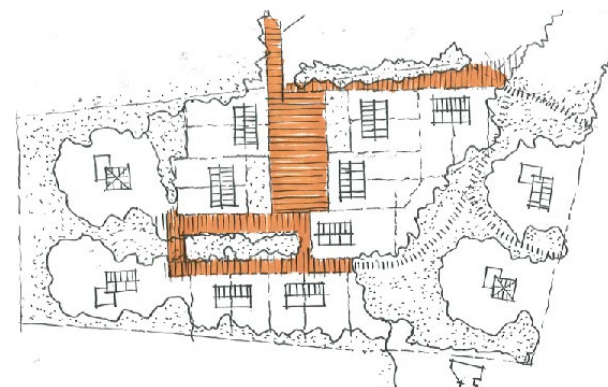
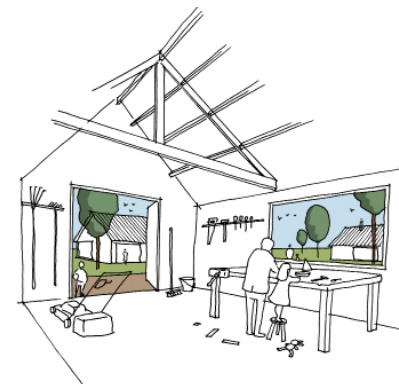
Gezondheid

Centraal staat het realiseren van gezonde woningen.

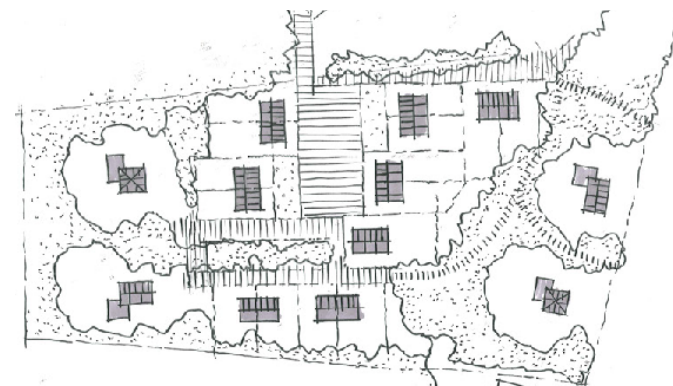
Denk aan het beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.

Gebruikskwaliteit

De samenleving vergrijst. We willen langer thuis blijven wonen. Jongeren willen in hun eigen dorp blijven wonen en gezinnen keren terug naar de kleine kernen. Zo heeft een ieder andere behoeften. Wij ontwerpen de woningen op maat. Duurzaam en passend bij de 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

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 1

Behoeftte onderzoek voor het vaststellen van een
Gedifferentieerd stedenbouwkundig plan.

Stap 2

Duurzame leefomgeving creëren en vaststellen in een
beeldkwaliteits- en inrichtingsplan.

Stap 3

Gesprek met gemeente over de voorgenomen
plannen ONZE BUURT.

Stap 4

Afspraken tussen bewoners, gemeente en ontwikkelaar
over voorgenomen plannen.

Stap 5

Natuurinclusief ontwerpen met de bewoners binnen
de gestelde randvoorwaarden.

Stap 6

De woningen worden BENG uitgevoerd en getoetst op het gebied van
energie, milieu, gezondheid en gebruikskwaliteit.

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, 2, 5