



Kernvisie Wonen Epse en Joppe





Lochem, januari 2023

Gemeente Lochem
Postbus 17, 7240 AA Lochem
(0573) 28 92 22
www.lochem.nl

Besluit gemeenteraad 22 mei 2023

Op 22 mei 2023 heeft de gemeenteraad van Lochem de kernvisie Epse/Joppe vastgesteld.

Locaties

De voorkeurslocatie voor nieuwbouw in Epse is de locatie Waterdijk-West (ten zuiden van de Dortherweg). De locatie Diekman is als extra locatie mogelijk geschikt voor bijzondere woonvormen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Opbouw van de Kernvisie Wonen Epse en Joppe	6
2. Woningbouwprogramma	7
2.1 Woningbouwopgave gemeente Lochem 2021-2030 en verder	7
2.2 Woningbouwopgave en programma kern Epse	8
3. Woningbouwlocatie kern Eefde	10
3.1 Keuze woningbouwlocatie tot 2030	10
3.2 Woningbouwlocatie Epse, Waterdijk-West	11
Bijlagen	
1. Reactienota voorontwerp Kernvisie Wonen Epse en Joppe	
2. Ruimtelijke analyse en keuze woningbouwlocaties kern Epse en Joppe	



1. Inleiding

We streven naar een goed woon- en leefklimaat voor Epse en Joppe. Vitale kernen met een goed voorzieningsniveau vormen daarin een belangrijke basis. Een voorzieningsniveau afgestemd op de omvang en bevolkingsamenstelling van de kern Epse en Joppe. De bestaande basale voorzieningen, zoals de school en (sport)verenigingen etc., vormen een belangrijk fundament voor een evenwichtige en betrokken samenleving. Toevoeging van woningbouw en (jonge) bevolkingsaanwas kan daarin een positieve bijdrage leveren.

De gemeente Lochem realiseert zich dat de kracht van de kernen zit in het 'naoberschap'. Ondernemingszin en betrokkenheid bij de leefbaarheid van de kernen zijn belangrijk. Nieuwe woningen kunnen hieraan bijdragen. De woningbehoefte is groot en bewoners uit de kernen geven aan graag in de eigen kern te willen wonen. De gemeenteraad van Lochem heeft op 8 maart 2022 de notitie "Strategische keuzes woningbouw" vastgesteld. Dit is een addendum op de Woonvisie Lochem 2018-2025. De gemeente Lochem wil in de periode 2021 t/m 2030 1.300 woningen bouwen. Afsproken is om in alle kernen te bouwen. Daarbij zijn concrete keuzes gemaakt voor doelgroepen, betaalbaarheid en het woningbouwprogramma.

In de kernvisie Wonen Epse en Joppe geven we inzicht in de beoogde woningbouwaantallen, verdeling van woningtypen, doelgroepen en toekomstige woningbouwlocatie voor de kern Epse. We voorzien geen woningbouw voor onze kern Joppe. Nadere beschouwingen voor Joppe is in deze rapportage niet verder opgenomen.

Participatie

In 2021 is het ambtelijk voorontwerp kernvisies Wonen voorgelegd aan de inwoners en organisaties van onze gemeente. De belangrijkste resultaten van deze participatie zijn in bijlage 1 van deze kernvisie opgenomen. De resultaten van de participatie wegen mee in de afronding van de kernvisie.



Figuur 1: ligging kern Epse

1.1 Doel en opbouw van de kernvisie Wonen

Doel van de kernvisie is om per kern helderheid te geven over wat er nodig is op het gebied van wonen. Hoe bereiken we een woonaanbod dat aansluit bij de behoefte van de gemeente Lochem en in dit geval voor de kern Epse en Joppe. Het gaat daarbij om de nieuwbouwwoningen, zowel in aantallen woningen als in woningtypen. Daarnaast benoemen we ook de nieuwe woningbouwlocatie voor de periode tot en met 2030.

De kernvisie Wonen beperkt zich tot het thema wonen in de kern Epse en Joppe met direct omliggende gronden. Een visie op wonen in het buitengebied valt buiten deze kernvisie Wonen. In de op te stellen omgevingsvisie voor de gehele gemeente Lochem komt het thema wonen in het buitengebied aan de orde.

In deze kernvisie wordt in tegenstelling tot het voorontwerp niet ingegaan op de zorgwoningen (denk aan verzorgings- en verpleeghuizen, jeugdzorg en beschutte woonvormen voor mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking). In 2023 wordt een woonzorgvisie opgesteld, waarin we het beleid op dat aspect uitwerken.

Ook de huisvesting van arbeidsmigranten valt buiten de scope van deze kernvisie.

Opbouw van de Kernvisie Wonen Epse en Joppe

Hoofdstuk 2 omvat het beoogde woningprogramma voor de gemeente Lochem en voor de kern Epse en Joppe. Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van bestaande plancapaciteit, bestaande en nieuwe woningbouwplannen en de woningtypen en prijsklassen van geplande nieuwbouw.

Naast het woningbouwprogramma gaat het nu ook om de locatiekeuze. In het voorontwerp is uitgegaan van één potentiële woningbouwlocatie, opgenomen in de zogenaamde zoekzones woningbouw 2030 en verder. In deze kernvisie Wonen Epse en Joppe is de locatie oostelijk van Het Diekman toegevoegd als potentiële woningbouwlocatie. Deze locatie is in de participatie ingebracht. In deze kernvisie wonen Epse en Joppe is een keuze gemaakt voor de woningbouwlocatie Waterdijk-West in Epse. In hoofdstuk 3 wordt deze keuze onderbouwd.

In bijlage 1 vindt u de reactienota op de participatie. Het ambtelijk voorontwerp van de kernvisie Wonen Epse en Joppe was in de periode van 23 augustus tot en met 13 september 2021 beschikbaar voor participatie. In de reactienota leest u hoe is omgegaan met de reacties die daaruit zijn voortgekomen.

Een uitgebreide ruimtelijke analyse is terug te vinden in bijlage 2. De conclusies van deze analyse zijn verwerkt in hoofdstuk 3.



2. Woningbouwprogramma

2.1 Woningbouwopgave gemeente Lochem 2021-2030 en verder

De (regionale) woningbouwopgave

De woningbouwopgave is opgenomen in de notitie 'Strategische keuzes woningbouw Lochem', die als addendum op de woonvisie 2018-2025 op 8 maart 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld.

We sturen op het realiseren van netto 1.300 woningen in de periode 2021 t/m 2030, overeenkomstig afspraken in de Regio Stedendriehoek (voorheen Cleantech Regio).

We willen flexibiliteit houden in de woningbouwprogrammering om in te spelen op veranderingen in de woningmarkt. Dat doen we door:

- a. Rekening houden met planuitval en vertraging in plannen. We zoeken plancapaciteit voor 130% van de woningbouwopgave (ca. 1.700 woningen).
- b. Faseren van plancapaciteit, zodat er mogelijkheid is voor herprogrammering, versnelling of verdere fasering. Hiervoor monitoren we de woningmarktontwikkelingen en doen we periodiek kwalitatief woononderzoek.

Bestaande woningbouwplannen gemeente Lochem

Navolgende tabel geeft inzicht in de woningbouwplanning voor de periode 2021 t/m 2030.

In 2021 zijn in de gemeente netto 136 woningen toegevoegd (161 nieuwbouw).

Voor de periode 2022 t/m 2030 zijn plannen in beeld voor netto 670 woningen.

We verwachten dat er de komende jaren nog nieuwe plannen komen voor transformatielocaties in de kernen en Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB) in het buitengebied. Uit ervaring rekenen we met 140 toevoegingen. Daarnaast houden we rekening met 280 bestaande woningen die gesloopt en vervangen worden door nieuwe woningen.

Dit betekent een resterende opgave voor ongeveer 760 nieuwe woningen in de gemeente tot en met 2030 op locaties buiten de bestaande bebouwingscontouren.

Realisatieplanning 2021 t/m 2030	Nieuwbouw	Sloop	Netto
Realisatie 2021	161	-25	136
Woningbouwplannen op bekende locaties 2022-2030	725	-55	670
Reservering voor nieuwe (transformatie)plannen, FAB's en sloop-vervanging	420	-280	140
Zoekopgave nieuwe locaties	760		760
TOTAAL REGULIERE WONINGEN	2.066	-360	1.706

Tabel 1: realisatieplanning woningbouw gemeente Lochem 2021 t/m 2030; peildatum 1-1-2022

2.2 Woningbouwopgave en programma kern Epse

Bestaande woningbouwplannen in Epse en Joppe

De woningvoorraad in Epse groeide in 2021 met netto 5 woningen (nieuwbouw minus sloop).

Per 1 januari 2022 zijn plannen bekend voor een netto toevoeging van 8 woningen (nieuwbouw minus sloop).

Onderstaande tabel geeft inzicht in de fasering van de 8 woningbouwplannen in Epse en Joppe voor 2022-2030. De plannen voor 7 woningen in fase 1A, 1B en 2A zijn definitief. De plannen voor woningen in fase 3, 4A en 4B zijn dat nog niet. We mogen er niet zomaar vanuit gaan dat deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Planologische planstatus woningbouwplannen 2022-2030 (netto: nieuwbouw minus sloop)	Epse en Joppe
1A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk (rechtstreeks bouwtitel).	1
1B - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.	
2A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk.	6
3 - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad.	
4A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding maar het woningbouwplan is opgenomen in een ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie dan wel principebesluit.	1
4B - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is niet in voorbereiding en het woningbouwplan is niet opgenomen in een gemeentelijke ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie.	
TOTAAL BEKENDE LOCATIES	8
PM: Nog onbekende transformatieplannen, FAB's en woningsplitsing	pm
TOTAAL VERWACHTE PLANCAPACITEIT	8+pm

Tabel 2: overzicht netto plancapaciteit kern Epse en Joppe (nieuwbouw minus onttrekkingen) per 1-1-2022 naar planologische fase

Nieuwe woningen

Bovenop de 8 woningen in bestaande plannen, is onze ambitie voor Epse ca. 40 extra woningen te bouwen tot 2030. Dit totaal van 48 woningen plus de 5 netto toevoeging in 2021, vormt circa 3,5% van het totaal aantal nieuwe woningen in de gemeente en is daarmee lager dan het percentuele aandeel inwoners in Epse en Joppe¹ binnen onze gemeente. In Epse hebben we geen grotere woningbouwlocaties beschikbaar waar we substantieel meer woningen kunnen realiseren.

¹ Epse & Joppe komt overeen met de buurten volgens de CBS-wijk en buurtindeling: Epse (buurt 2620402), verspreide huizen Joppe (02620406) en verspreide huizen Epse (2620408), Op 1-1-2021 2.515 inwoner, 7% van totale bevolking gemeente Lochem.

Woningbouwprogramma, typen en prijsklassen kern Epse

We bouwen voor diverse doelgroepen, enerzijds om doorstroming te bereiken, anderzijds om in de kwalitatieve behoefte te voorzien. Sturing is nodig om in de huisvesting van lage inkomens en middeninkomens te voorzien. In het addendum op de woonvisie 2018-2025 "Strategische woonkeuzes woningbouw gemeente Lochem" hebben we een verdeling in prijsklasse opgenomen. Deze verdeling geldt voor alle kernen in de gemeente Lochem. Wanneer noodzakelijk kan per kern ook maatwerk geleverd worden:

- Minimaal 20% in het segment goedkope huur- en koopwoningen (huurwoningen tot de huurtoeslaggrens en koopwoningen tot € 220.100).
- Minimaal 20% in het betaalbare koopsegment (tussen € 220.100 en € 266.250).
- 20% tot 30% in het middeldure koopsegment (tussen € 266.250 en € 355.000). Een deel hiervan zal in het levensloopgeschikte segment plaatsvinden. Daarnaast bereiken we met dit segment doorstroming in de bestaande woningvoorraad.
- 30% tot 40% in het dure koopsegment boven de € 355.000.

We streven naar minimaal 30% levensloopgeschikte woningen, zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen en woningtypen (grondgebonden, appartementen). De woningen liggen bij voorkeur nabij voorzieningen. Daarnaast streven we nog eens dat 30% van de nieuwbouw eenvoudig levensloopgeschikt is te maken door de bewoner. Appartementen zijn bij voorkeur gelijkvloers en bereikbaar met lift.

Dit algemene woonprogramma is dus van toepassing op alle nieuwe woningplannen in de gemeente Lochem. De mogelijkheid bestaat om tussen verschillende woonplannen in de kern te schuiven in aantallen. Voor de bestaande plannen, waarover al is besloten, gelden de in het woonbeleid opgenomen uitgangspunten.

Voor de uitvoering van de locaties in Epse zetten we in op de hiervoor benoemde voorgestelde percentages uit het addendum op de woonvisie "Strategische keuzes woningbouw". Voor de nieuwe uitbreidingslocaties bestaan ruimtelijk mogelijkheden maatwerk te leveren in het woningbouwprogramma. In de verdere uitwerking van de woningbouwlocatie en woningbouwplannen streven we naar een hoger aandeel in het goedkopere segment. Samen met de initiatiefnemers leveren we maximale inspanning voor meer goedkopere woningen en een goed ruimtelijk en financieel uitvoerbaar woningbouwplan.

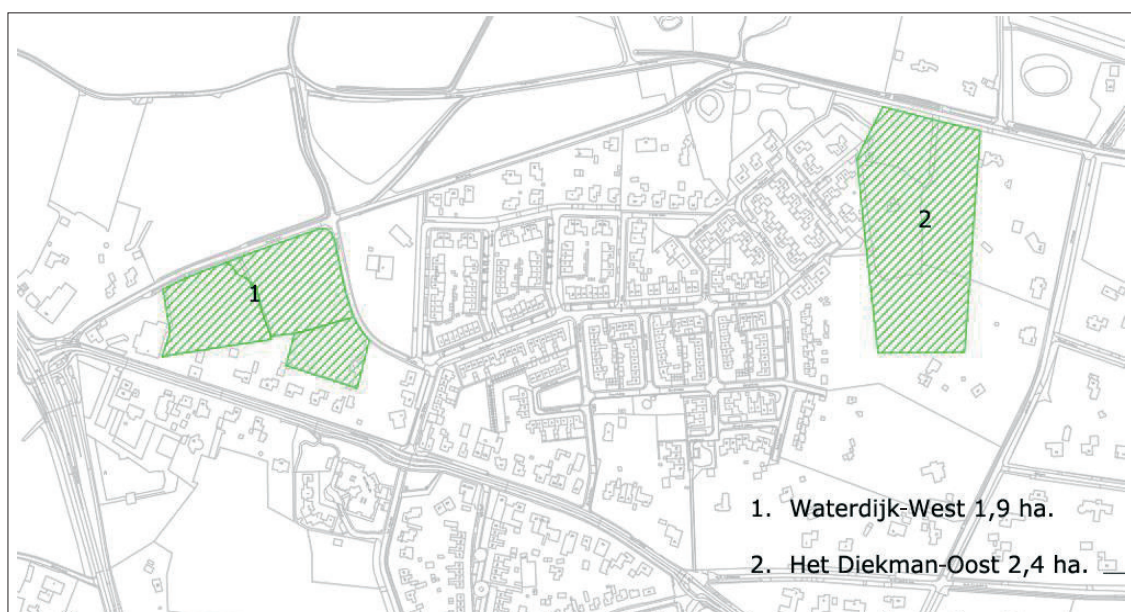
3. Woningbouwlocaties kern Epse

3.1 Keuze woningbouwlocatie Epse

Voor de kern Epse en Joppe is een ruimtelijk onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke woningbouwlocaties. In bijlage 2 is de rapportage van dit onderzoek weergegeven. Daarbinnen zijn twee mogelijkheden onderzocht, waar de circa 40 woningen tot 2030 gerealiseerd zouden kunnen worden. We zien voor Epse geen grotere inbreidingslocaties. De komende jaren zien we voor de kern Epse ook geen grotere transformatielocaties. De kern Joppe ligt in het Gelders natuurnetwerk met daarin geen mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties.

Op basis van een ruimtelijke analyse hebben wij voor de kern Epse twee locaties vergeleken en beoordeeld (zie bijlage 2 hoofdstuk 4). Locatie 2, oostelijk van het Diekman, is naar aanleiding van de participatie toegevoegd als mogelijke woningbouwlocatie. Voor onze woningbouw tot 2030 kiezen we voor de locatie Waterdijk-West (locatie 1 in figuur 2).

Op hoofdlijnen is onze keuze gebaseerd op navolgende overwegingen.



Figuur 2: potentiële woningbouwlocaties tot 2030 kern Epse

De locatie Waterdijk-West (nr. 1 in figuur 2)

Deze locatie wordt gevormd door een nog onbebouwd gebied, westelijk van Waterdijk en zuidelijk van de Dortherweg. Het bebouwen van dit gebied zal een verdere afronding van de kern, zuidelijk van de Dortherweg betekenen. De locatie kent een landbouwkundig gebruik in de huidige situatie. Hiermee wordt verder voortgebouwd op de eerdere uitbreidingen in het gebied.

De locatie oostelijk van Het Diekman (nr. 2 in figuur 2)

De locatie is ingebracht in de participatie als mogelijke woonlocatie. Het gebied ligt in de landgoederenzone. Oostelijk van de locatie ligt het woongebied Epserbos; woningen in het bos, op relatief grote kavels. Direct westelijk is het woongebied het Diekman gesitueerd, met vooral twee onder een kappers, rijen en enkele vrijstaande woningen.

De locatie Waterdijk-West heeft onze voorkeur als toekomstige woningbouwlocatie tot 2030. De andere locatie oostelijk van het Diekman scoort op verschillende beoordelingscriteria lager. In het bijzonder op de thema's landschap en natuur. Het realiseren van de nodige 40 woningen op de oostelijke locatie Diekman zou alleen kunnen wanneer ook een aanzienlijk deel van de aanwezige houtopstanden wordt gekapt. Daarmee zouden de aanwezige landschappelijke en ecologische waarde van dit gebied verdwijnen. De analyse betekent niet dat wij deze locatie in het geheel niet geschikt achten voor toekomstige woningbouw. Het benutten van de locatie Diekman voor woningbouw kan wel, maar alleen met aanzienlijk minder woningen, waarbij alleen de open plekken en zo min mogelijk houtopstanden gekapt worden. Ook dan kan nog steeds sprake zijn van een te grote inbreuk op het landschap en de natuur. Een zorgvuldige inpassing is nodig.

De locatie is mogelijk geschikt voor bijzondere woonvormen. Met een invulling voor bijzondere woonvormen kan naar verwachting ook eenvoudiger een zorgvuldige (landschappelijke) inpassing worden gerealiseerd.

Wij kiezen daarom niet voor de locatie Diekman om onze volkshuisvestelijke doelstelling van 40 woningen tot 2030 te realiseren.

Op de thema's landschap en natuur scoort de locatie Waterdijk-West beter. Het huidig landbouwkundig gebruik kent geen grote landschappelijke of ecologische waarde. Met het bouwen op deze locatie ontstaat een goede stedenbouwkundige afronding van de noordkant van Epse. Op de locatie kunnen we de 40 woningen realiseren. Zoals voornoemd, heeft de locatie Waterdijk-West dan ook onze voorkeur.

We verwijzen naar bijlage 2, waarin het gehele (keuze)proces uitgebreid is verwoord en verantwoord. In dit hoofdstuk beperken we ons tot een beschrijving van de locatie Waterdijk-West en enkele aandachtspunten en kansen die bij de verdere uitwerking van de locatie Waterdijk-West kunnen worden benut. De definitieve uitwerking vindt plaats na keuze voor de locatie vanuit de gemeenteraad, en niet in de laatste plaats, met samenwerking van verschillende partijen, aanwonenden en belanghebbenden.

3.2 Woningbouwlocatie Epse, Waterdijk-West

In figuur 3 zijn de kansen en aandachtspunten gevisualiseerd. Op hoofdlijnen gaat het om navolgende punten;

- ✓ De Dortherweg zien we als ruimtelijke groene structuurdrager en noordelijke grens van de bebouwing. Langs de Dortherweg is aandacht voor een forse structuurbepalende groenstrook nodig.
- ✓ Zowel de Dortherweg en de Waterdijk vormen goede ontsluitingsmogelijkheid voor de nieuwe woningen. Zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer kan hierop aansluiten.
- ✓ Het 1,9 ha grote gebied biedt voldoende capaciteit voor 40 woningen en groenplekken. Deze groenplekken kunnen goed gecombineerd worden met wateropvangmogelijkheden enzovoort.
- ✓ Binnen de toekomstige woonontwikkeling is aandacht voor een goede afronding en overgang naar de aanliggende percelen ook een punt van aandacht.



Figuur 4: ruimtelijke hoofdstructuur Epse, Waterdijk-West (illustratief)



Bijlage 1

Reactienota Kernvisie Wonen Epse en Joppe

Versie januari 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Reacties participatieproces voorontwerp Kernvisie Wonen Epse en Joppe	4
2.1 Resultaten web enquête	4
Aantal woningen	4
Woningtypologie	4
Locaties	4
2.2 Resultaten open reacties	6
3. Conclusies vanuit de participatie	7



1. Inleiding

Het voorontwerp van de kernvisie wonen Epse heeft in de periode van 23 augustus tot en met 13 september 2021 de participatie doorlopen. Op 30 augustus en 8 september 2021 konden inwoners en andere belanghebbenden in twee inloopavonden kennis nemen van de voorgenomen woningbouw tot 2030 en vragen stellen. Tot 13 september konden zij reageren door middel van een enquête. Ook hebben bewoners via e-mail en brieven open reacties gestuurd. In totaal zijn ca. 700 enquêteformulieren ingevuld en zijn 70 open reacties ontvangen. Voor de kern Epse zijn dit respectievelijk 31 enquêteformulieren en 5 open reacties.

In hoofdstuk 2 worden de reacties op het voorontwerp kernvisie Epse en Joppe behandeld.

In hoofdstuk 3 worden conclusies weergegeven voor het aantal woningen, het woningprogramma en de locaties en de onderdelen die wijzigen ten opzichte van het voorontwerp. De wijzigingen worden opgenomen in het ontwerp van de kernvisie wonen Epse.



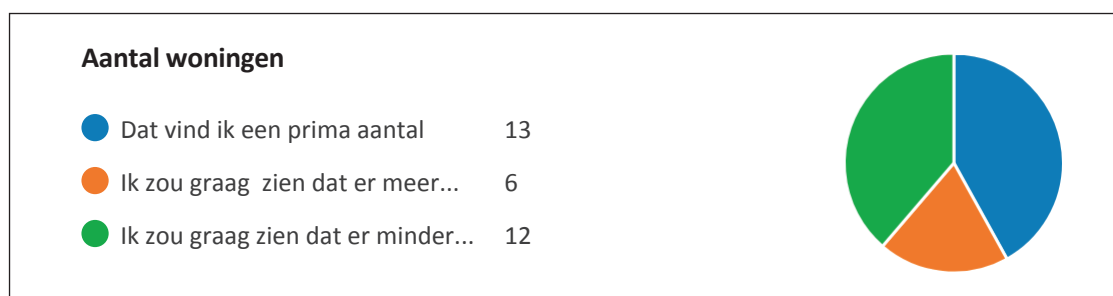
2. Reacties participatieproces voorontwerp Kernvisie Wonen Epse en Joppe

2.1 Resultaten web enquête

De gepresenteerde aantallen en percentages zijn niet representatief voor de gehele bevolking van de kern Epse en Joppe. De enquêteresultaten geven een beeld van de meningen van de respondenten. Ook geven de enquête-resultaten een beeld van het draagvlak voor woningbouw en de locaties.

In het algemeen genomen, dus voor alle kernen en alle reacties overziend, komen de resultaten overeen met de eerder gehouden web enquête voor de houtskoolschets van de Omgevingsvisie Lochem¹ Wonen vormt een belangrijk thema en (betaalbaar) bouwen in alle kernen komt in de enquête voor de Omgevingsvisie én in de enquête voor de kernvisies Wonen in alle kernen, duidelijk naar voren.

Het aantal reactieformulieren voor de kernvisie wonen van Epse en Joppe bedraagt 31 stuks. Alle reacties zijn afkomstig van inwoners. Ongeveer de helft van de reacties van inwoners is anoniem.



Figuur 1: diagram overzicht meningen over het aantal woningen

¹ In totaal hebben in november-december 2020, 1383 inwoners de vragenlijst over de omgevingsvisie volledig ingevuld. Met dit aantal kunnen met een betrouwbaarheid van 95% en een foutmarge van 2,57% uitspraken worden gedaan over de populatie. Het thema "Wonen" wordt door de overgrote meerderheid gezien als belangrijk onderwerp voor de gemeente. Bouwen bij alle kernen heeft voor de meerderheid de voorkeur. Nieuwe woningen bij de kleinere kernen in relatie tot het leefbaar houden is een veel genoemd antwoord. Hetzelfde geldt voor bouwen voor starters en het betaalbaar houden van woningen. Tegelijkertijd wordt door een aantal gepleit voor terughoudendheid met betrekking tot bouwen in het nu nog landelijk gebied. Inbreidingslocaties moeten optimaal worden benut, alvorens wordt gebouwd in het landelijke gebied.

² Sportclub Eefde, Vereniging dorpsraad Eefde, Waterschap Rijn & Ussel.

De opvattingen over het aantal woningen zijn divers, maar de grootste groep (42%) vindt het een prima aantal. Een vrijwel gelijk deel van de reacties (39%) ziet liever dat er minder woningen gebouwd worden. Als belangrijkste redenen daarvoor worden genoemd het ontzien van natuur en landschap (39%) en het voorkomen dat het karakter van de kern verandert (32%).

De groep die juist graag méér woningen gebouwd ziet worden, is minder groot en vormt 19% van de reacties. Als belangrijkste reden hiervoor wordt in overgrote meerderheid (63%) de grote vraag naar woningen genoemd.

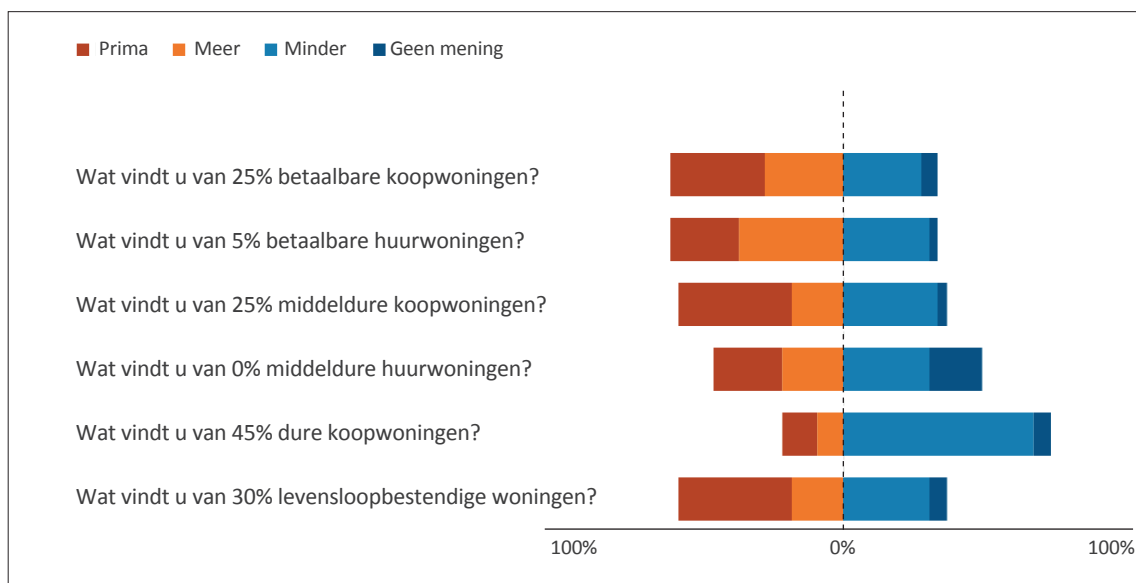
Woningtypologie

Voor elke kern is in de kernvisie een voorstel gedaan voor de verdeling van het nieuwbouwprogramma over de prijs- en eigendoms categorieën. Ook is aangegeven hoe groot het percentage levensloopbestendige woningen zou kunnen zijn.

Woningtype	Koop	Huur	Totaal
Betaalbare woningen	25%	5%	30%
Middeldure woningen	25%	0%	25%
Dure woningen	45%	0%	45%
Totaal	95%	5%	100%
Waarvan levensloopbestendig			30%

Figuur 2: tabel verdeling woningtype voorontwerp Kernvisie Wonen Epse en Joppe

De reacties zijn in Epse en Joppe wat minder uitgesproken dan in de meeste andere kernen. Wel is een duidelijke meerderheid voor minder dure koopwoningen. Maar wat betreft de betaalbare huur- en koopwoningen staat tegenover een groep die er meer van zou willen zien, een vrijwel even grote groep die er minder van wil zien. Sowieso is de groep die voor minder kiest over het algemeen groter dan elders in de gemeente.



Figuur 3: tabel overzicht reacties categorie wonen

De reacties komen kort samengevat neer op méér betaalbare koopwoningen en minder dure koopwoningen.

Locaties

De reacties op de voorgestelde locatie zijn in Epse en Joppe overwegend positief, maar niet erg enthousiast in vergelijking met de meeste andere locaties. De locatie (1) scoort met 58% een meerderheid maar kent ook tegenstanders. Ongeveer 42% vindt de locatie minder geschikt. Argumenten die daarvoor vaak worden benoemd zijn teveel verkeer, aantasting natuur en landschap en het groene karakter van Epse.

2.2 Resultaten open reacties

Totaal hebben 5 participanten een schriftelijke open reactie gestuurd. In het algemeen geldt dat het merendeel (4 van de 5) van de open reacties van direct omwonenden zijn.

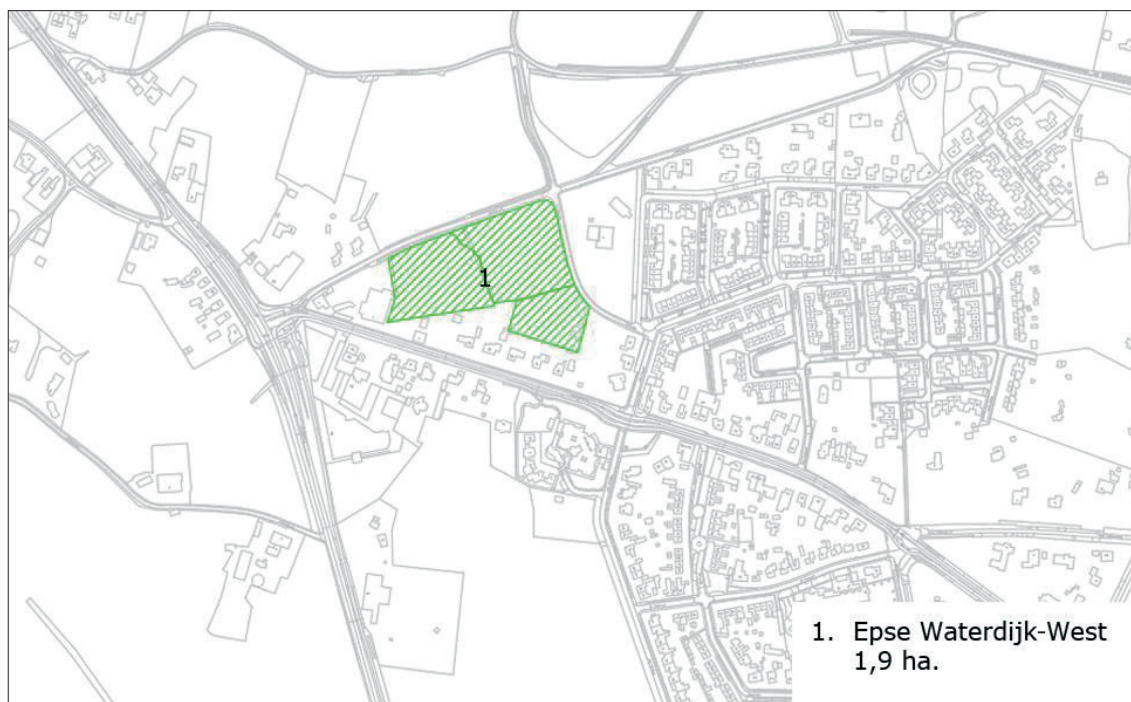
Grootste bezwaren van deze omwonende kunnen als volgt worden samengevat. Verkeerskundig geeft het problemen. Benoemd wordt het kruispunt Deventerweg en de te smalle wegen. Geluidsoverlast en uitstoot worden ook genoemd.

Een aantal reacties benoemt de teloorgang van het open agrarisch karakter en de groene entree van het dorp als nadeel. Enkele insprekers geven alternatieve locaties voor de geplande woningen, waaronder de locatie nabij het voormalig restaurant de Rozentuin en ter plaatse van de huidige sportvelden.

Ook de locatie van de voormalige camping “Young fellows”, direct oostelijk van Het Diekman wordt als alternatief genoemd en door een initiatiefnemer ook ingebracht als mogelijke woonlocatie. gaan op de drie voorgestelde uitbreidingslocaties. Daarvan heeft ruim een derde gebruik gemaakt.



3. Conclusies vanuit de participatie



Figuur 4: kaartje voorgestelde woningbouwlocatie

Het merendeel van de reacties vindt het voorgestelde aantal van ca. 40 nieuwe woningen prima. Een deel ca. 19 %, wil graag dat er meer woningen wordt gebouwd. Ongeveer 39% is van mening dat er minder moet worden gebouwd.

De participatie leidt tot meer aandacht voor betaalbare woningen, afgestemd op de wensen vanuit de bevolking. Het merendeel pleit voor meer betaalbare woningen en minder in het dure segment.

Het merendeel van de reacties (ca. 58%) vindt de voorgestelde locatie prima. De reacties die pleiten voor een andere locatie en de voorgestelde locatie niet geschikt vinden, noemen de verkeerssituatie en het groene karakter van de entree van Lochem als reden.

De resultaten worden meegenomen in de afweging voor een locatie. De keuze wordt ook bepaald door ruimtelijke en financiële overwegingen. In de kernvisie Wonen Epse en Joppe en specifiek in hoofdstuk 4 van bijlage 2 is de afweging nader uitgewerkt.





Bijlage 2

Ruimtelijke analyse en keuze woningbouwlocaties Kernvisie Wonen Epse en Joppe

WONINGBOUW MOGELIJKHEDEN KERNVISIE EPSE EN JOPPE

BIJLAGE 2

RUIMTELIJKE ANALYSE EN KEUZE WONINGBOUWLOCATIES KERNVISIE WONEN EPSE EN JOPPE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.401
IDnr.
Datum : januari 2023
Versie : 5
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	3
2	RUIMTELIJKE ANALYSE.....	5
2.1	HISTORIE ONTWIKKELING EPSE EN JOPPE	5
2.2	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR EPSE EN JOPPE.....	7
2.3	CULTUURHISTORIE EN LANDSCHAP.....	8
2.4	LANDSCHAP	10
2.5	ECOLOGIE	12
2.6	MILIEU.....	13
3	ZOEKZONES WONINGBOUW KERN EPSE	16
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE EN PLANOLOGISCHE UITGANGSPUNTEN	16
3.2	ZOEKZONE WONINGBOUW 2030 EN VERDER.....	18
4	KEUZE UITBREIDINGSGEBIEDEN	20
4.1	ZOEKGEBIEDEN TOT 2030.....	20
4.2	BEOORDELING EN WEGING LOCATIES	20
5	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN WONINGLOCATIES TOT 2030; WATERDIJK WEST	26
6	AFWEGINGSCRITERIA EN SCORES	27

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Lochem heeft op 8 maart 2022 de notitie "Strategische keuzes woningbouw" vastgesteld. Dit is een addendum op de Woonvisie Lochem 2018-2025. De gemeente Lochem wil in de periode 2021 t/m 2030 1.300 woningen toevoegen. Afgesproken is om in alle kernen te bouwen. Daarbij zijn concrete keuzes gemaakt voor doelgroepen, betaalbaarheid en het woningbouwprogramma.

Deze ruimtelijke analyse is opgesteld ter ondersteuning van de kernvisie Wonen Epse en Joppe. De analyse geeft inzicht in de ruimtelijke opbouw en de locatie(s) waar woningbouw in en rond de kern Epse vorm kan krijgen, waarbij ook de kansen, belemmeringen en aandachtspunten voor toekomstige woningbouw worden belicht.

In de vervolgfase, na een keuze voor de toekomstige woningbouwlocatie, volgt een nadere ruimtelijke uitwerking en studies, waarin ook de omgeving wordt betrokken.

Voor de kern Joppe wordt niet voorzien in nieuwe woningbouwplannen. In deze ruimtelijke analyse is dan ook geen studie verricht naar nieuwe woningbouwmogelijkheden voor Joppe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied gevisualiseerd. De ruimtelijke studie concentreert zich op eventuele woningbouwmogelijkheden rond en in de bestaande bebouwde kern Epse.



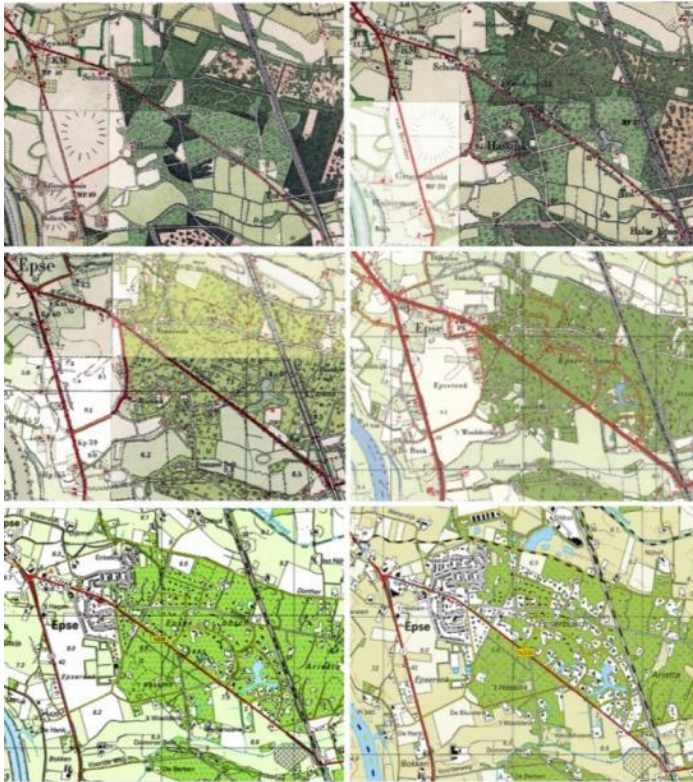
Figuur 1 Ligging plangebied

Epse is de meest noordwestelijke kern in de gemeente Lochem. De stad Deventer ligt nabij de kern en Epse wordt voor het gemotoriseerde verkeer goed ontsloten via de N348 en De rijksweg A1.
Joppe vormt een kleine kern, oostelijk van Epse.

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 Historie ontwikkeling Epse en Joppe

Ontwikkeling Epse van 1850 tot 2020



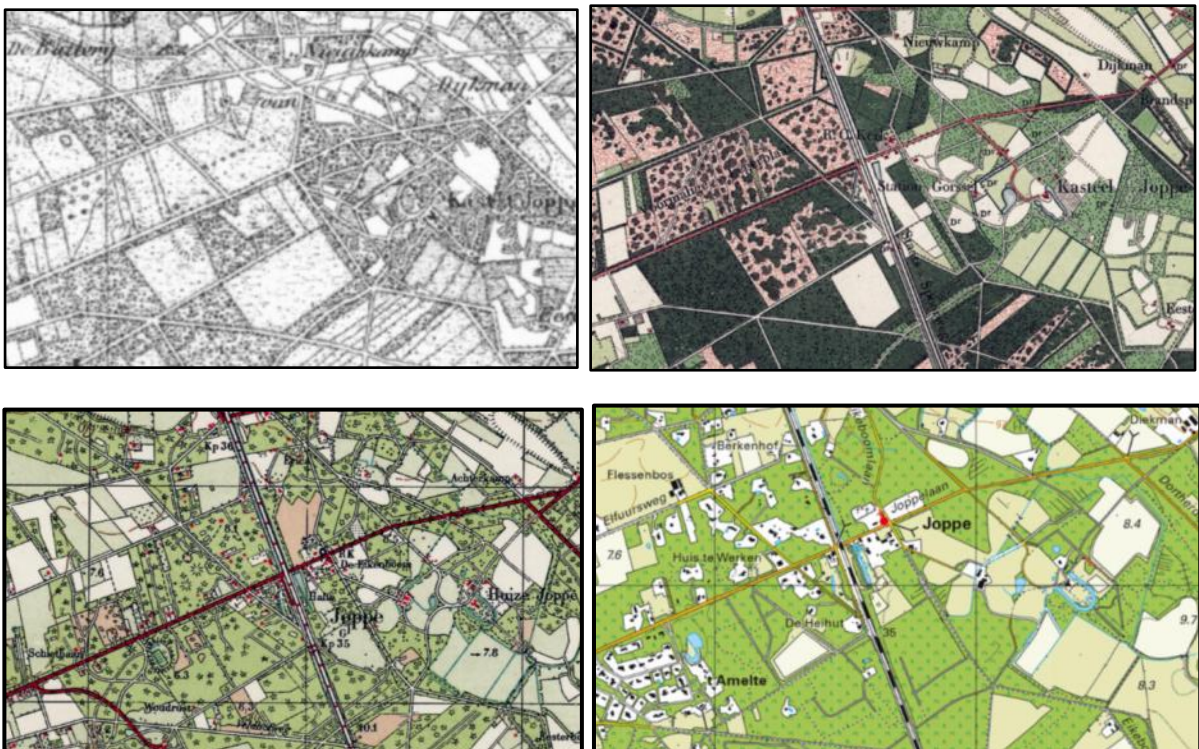
Situatie achtereenvolgens van links naar rechts 1900,1925,1950,1975,2000 en 2020 (bron: www.Topotijdreis.nl)

De ontstaansgeschiedenis van Epse wordt in sterke mate bepaald door de Epser Enk als belangrijk agrarisch gebied, de weg Zutphen-Deventer (globaal gelegen op het huidige tracé van de provinciale weg) en de voormalige Grindweg (de huidige Lochemseweg). De eerste bebouwing in Epse werd gerealiseerd rond de aansluiting van de Grindweg op de weg Zutphen-Deventer, ten noorden van de Epser Enk. Landgoed 't Hassink lag ten zuiden van deze enk, op de overgang naar het beekdal van de Dommerbeek. Hoewel het grootste deel van de hoofdstructuur van Epse in feite al in 1850 aanwezig was, werd de oost-westoriëntatie van het gebied in 1940 nog versterkt door het

verleggen van de Schipbeek en de aansluiting van de Dortherbeek hierop. De aanleg van de spoorlijn Zutphen-Deventer brengt in deze tijd een sterk richtingsaccent aan. De spoorlijn doorsnijdt namelijk de bestaande wegenstructuur en de beekdalen en zorgt voor een zekere isolatie van het dorp ten opzichte van het oostelijke gebied. In deze periode is ook lintbebouwing ontstaan langs zowel de weg Zutphen-Deventer als de Lochemseweg. De Epser Enk blijft vrij van bebouwing.

In de naoorlogse periode vallen vooral de woonuitbreidingen op. Door het toevoegen van compacte woonbuurten wordt het oostelijke deel van de lintbebouwing aanzienlijk verzwaard. De vorm die daarbij is gekozen geeft een duidelijke begrenzing tussen het dorpslichaam en het omringende landschap. Door de bebouwing Het Wansink wordt de noordzijde van de enk enigszins aangetast. Aan de noordoostzijde van de enk worden sportvelden aangelegd. Landgoed 't Hassink blijft onaantast. Het bosgebied ten noorden van de Lochemseweg wordt in bezit genomen door ruim opgezette woonbebouwing (het Epser Bos). De beekdalen blijven vrij van ontwikkelingen.

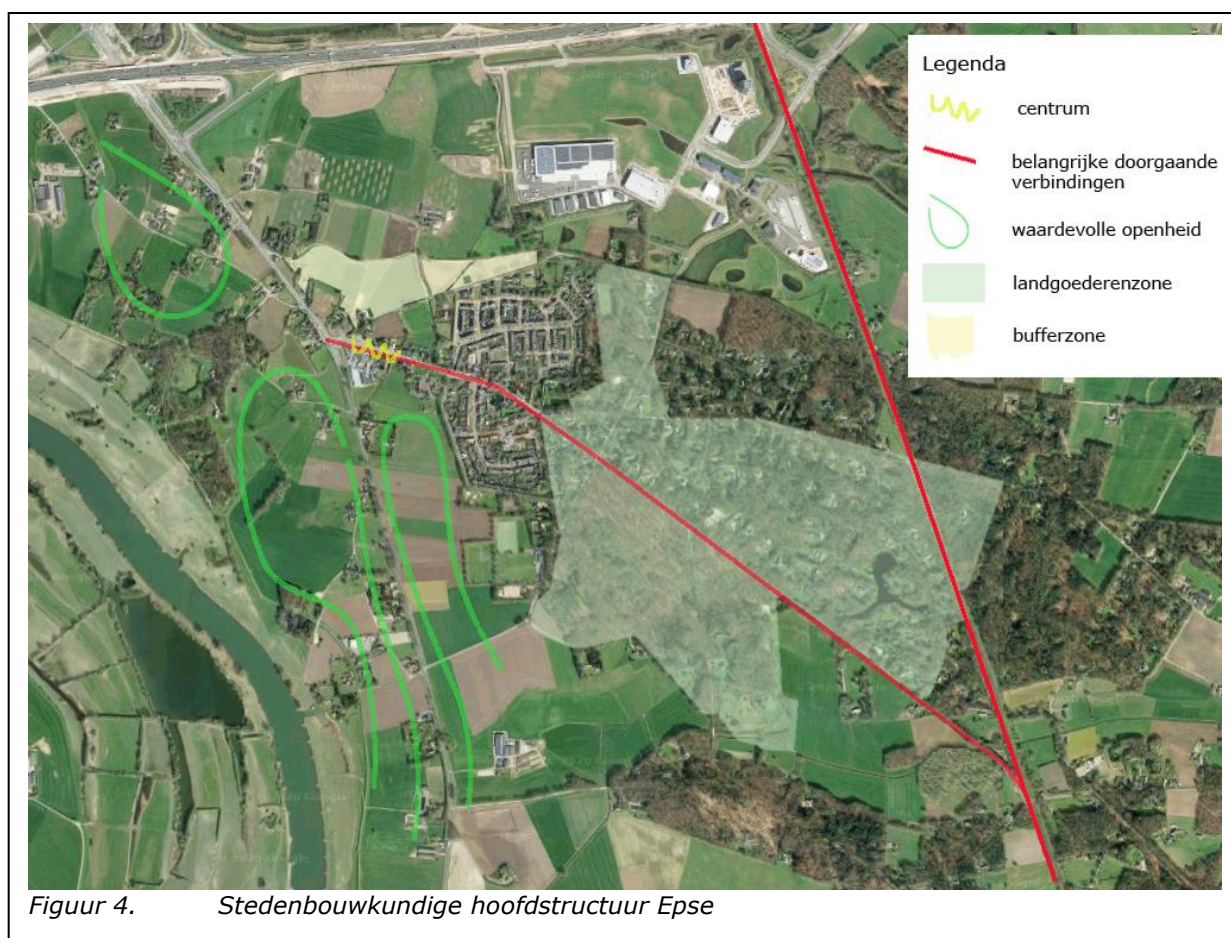
Historie en ruimtelijke structuur Joppe



Figuur 3. Historische ontwikkeling Joppe. Van links naar rechts resp 1850, 1900, 1950 en 2020. Bron; www.Topotijdreis.nl

De ontstaansgeschiedenis van Joppe hangt nauw samen met het landgoed Joppe. Het landgoed dateert uit de 16de eeuw. Oorspronkelijk waren hier boeren gevestigd. Het huidige kasteel werd rond 1740 gebouwd als buitenverblijf voor Deventer burgemeestersfamilies. Sinds het begin van de 19de eeuw wordt het permanent bewoond. De bewoners van het landgoed hebben grote invloed op de ontstaansgeschiedenis van Joppe. De familie van Hövell tot Westerflier trok bijvoorbeeld rooms-katholiek personeel en pachters aan. Rond de kerk ontstond zo in een vrijwel geheel protestantse omgeving een rooms-katholieke enclave. De aansluiting, in 1865, op de spoorlijn tussen Arnhem en Leeuwarden betekende een belangrijke ontsluiting van het gebied rond Gorssel. Rond 1865 kreeg Joppe een eigen treinstation omdat de eigenaar van "Huize 't Joppe" alleen een spoorlijn over zijn land wilde gedogen indien deze vlak langs zijn landhuis in Joppe zou lopen. Dit verklaart dan ook de vreemde knik in het spoortracé tussen Zutphen en Deventer nabij Joppe. Station Joppe werd niet veel later hernoemd naar de veel grotere plaats Gorssel en werd in 1938 gesloten. Ook de bouw van de katholieke Onze Lieve Vrouwe kerk in het dorp komt op conto van de familie. De Rooms-Katholieke kerk Onze Lieve Vrouw Tenhemelopneming is gebouwd in 1867 op verzoek van Frans Ernest Alexander van Hövell tot Westerflier, de toenmalige eigenaar van Kasteel 't Joppe. De parochie is destijds afgesplitst van die van Gorssel. Met het treinstation en de bouw van de kerk ontstond het begin van een bescheiden straatdorp.

2.2 Stedenbouwkundige structuur Epse en Joppe



Epse

Epse is gelegen ten zuiden van de A1 en ten oosten van de provinciale weg tussen Zutphen en Deventer. De Lochemseweg vormt tegenwoordig de hoofdader van het dorp. Langs deze weg bevinden zich, naast gevarieerde woonbebouwing, ook de verspreid liggende dorpsvoorzieningen en enkele kleinschalige bedrijven. De Lochemseweg is een relatief drukke weg. Westelijk van de kern ligt de provinciale weg N348. Een drukke verkeersader die de verbinding naar de A1 verzorgt, vanuit het zuiden.

Ten zuiden van de dorpskern aan de Lochemseweg is de buurt Het Wansink gelegen. De buurt wordt gekenmerkt door gevarieerde bebouwing. Aan de westzijde van Het Wansink is sprake van een duidelijke grens tussen het stedelijk en landelijk gebied, hoewel de aanwezige beplanting de overgang minder hard maakt.

Ten westen van Het Wansink ligt de Epser Enk, dit is een waardevol gebied. Het Wansink sluit aan de zuidzijde aan op een sportcomplex. Oostelijk van de woonwijk ligt het (voormalige) landgoed en de bossen van 't Hassink

Het gebied ten zuiden van de Dortherweg is relatief klein van schaal. De zogenaamde bufferzone noordelijk van de Dortherweg is gerealiseerd als groene

afscheiding, overgang en buffer tussen de Epser bebouwing en het bedrijventerrein langs de A1 van de gemeente Deventer.

Het oostelijke deel van Epse, het Epser Bos, is grotendeels in gebruik als "woonbos", waarin op riante kavels villa's zijn gesitueerd. De inrichting van de openbare ruimte ter plaatse is beperkt gezien de lage dichtheid en het bosachtige karakter van het gebied. Zo is veelal sprake van onverharde wegen. De meest recente uitbreiding van Epse, Waterdijk, is gerealiseerd ten noorden van de bestaande dorpsbebouwing, aansluitend aan de Dortherweg. Waterdijk is een ruim opgezette buurt met veelal vrijstaande en dubbele woningen.

Tussen het voornoemde oostelijke Epserbos en de randbebouwing van de eerdere uitbreidingen (Het Diekman, Het Wilgert enzovoort) ligt een groene overgangszone. Oorspronkelijk maakte dit groene deelgebied, ingesloten tussen Olthoflaan, Dortherweg, het Diekman en de Oude Larenseweg, deel uit van het landgoederenlandschap van landgoed Hassink en 't Woolderik. Aan de zuidzijde langs de Oude Larenseweg zijn enkele grote woonboskavels gesitueerd. Aan de noordkant was de voormalige camping/groepskamperen Old Fellows gesitueerd.

Joppe

Kenmerkend aan Joppe is de lintbebouwing in een groene setting. Het dorp is bescheiden in omvang en voorzieningen.

Conclusies stedenbouwkundig

Uit voorgaande analyse kan een aantal karakteristieken voor de Kernen Epse en Joppe worden gedestilleerd.

Ruimtelijke karakteristieken kern Epse:

- ✓ De landschappelijke elementen als de Epser Enk, de beekdalen ten noorden en zuiden van Epse en de IJssel worden positief gewaardeerd en dragen bij aan de kwaliteit van het dorp. Ook de bosrijke omgeving van voormalig landgoed 't Hassink wordt positief gewaardeerd, alsmede het oostelijke deel van Epse, het Epser Bos.
- ✓ Epse wordt doorsneden door enkele drukke verkeersaders door en langs het dorp, hetgeen als een knelpunt wordt ervaren.
- ✓ De entree van Epse langs de N348 verdient een betere ruimtelijke kwaliteit. Transformatie naar andere functies, met een stevige landschappelijke inpassing kan de huidige situatie aanmerkelijk verbeteren.

Ruimtelijke karakteristiek Joppe:

- ✓ Joppe is een kleine kern in het groen. Toevoeging van een nieuwe woningbouwlocatie wordt hier niet voorzien.

2.3 Cultuurhistorie en landschap

Cultuurhistorie

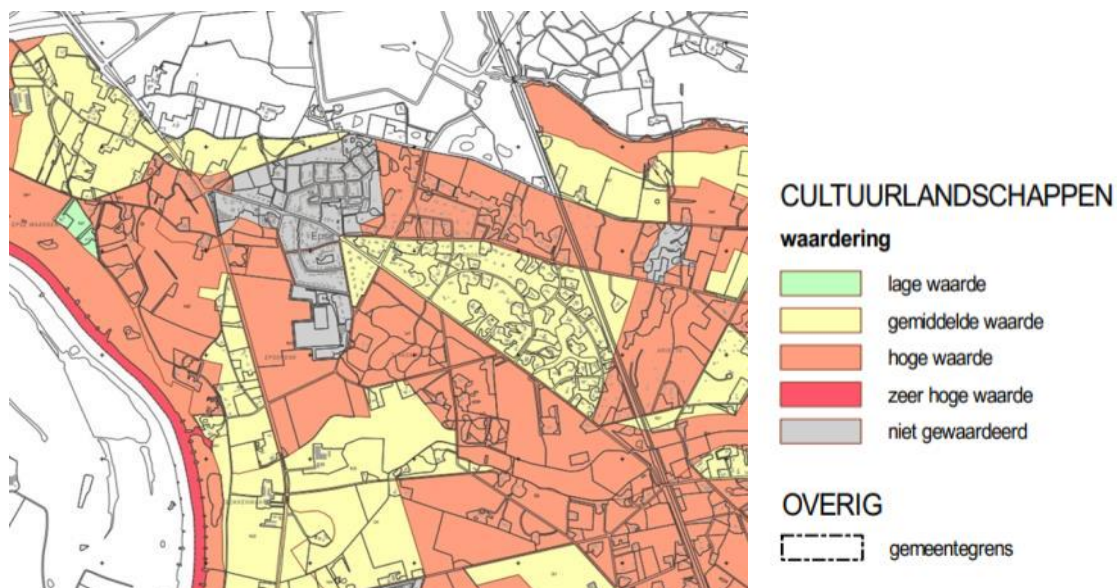
Op basis van de cultuurhistorie en landschapstypologie is gezocht naar mogelijke uitbreidingslocaties. De cultuurhistorische analyse is gebaseerd op de nota "*....over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...*". Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. Opgesteld door RAAP in 2018.

Het daarin opgenomen archeologische en cultuurhistorisch onderzoek vormt een belangrijke basis voor cultuurhistorisch beleid. Het onderzoek biedt waardevolle informatie waarmee het aspect cultuurhistorie goed kan worden meegenomen in nadere planologische afwegingen.

De keuze voor de locaties wordt bepaald door de volgende uitgangspunten:

- Uitbreiding is niet mogelijk in gebieden met zeer hoge cultuurhistorische waarde.
- Uitbreiding is mogelijk in gebieden met hoge en middelhoge waarde, met inachtneming van aanwezige waardes. De waardes kunnen zo mogelijk worden versterkt bij de verdere uitwerking van de woonlocaties.
- Uitbreiding is het meest geschikt in gebieden met lage waarde.
- In deze gebieden kan aandacht worden besteed aan versterking van landschapskwaliteiten door versterking van natuur en landschapswaarden (bv. inpassing van randen, natuurlijke recreatiegebieden, terugbrengen oude wegenstructuur, natuurlijke waterlopen).

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.



*Figuur 5. Waardering historisch cultuurlandschap.
bron; cultuurhistorische waardenkaart Lochem, RAAP 2018.*

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

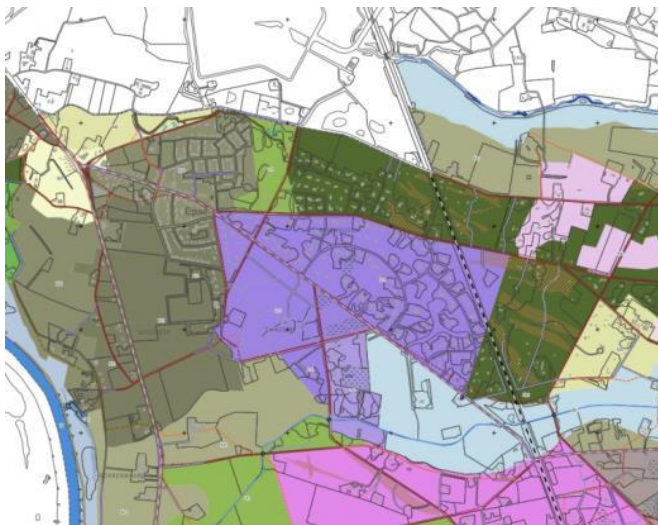
1. De gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. De gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap

(aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.

3. De aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

In navolgende paragraaf landschap wordt nader ingegaan op de cultuurlandschappen die mede ook ten grondslag liggen aan de cultuurhistorische waardering.



2.4 Landschap



CULTUURLANDSCHAPPEN

Landschapstypen

Kampongtingingen met plaatselijk essen

-  Kd1 - open akker
-  Kd2 - open akker, opgebouwd uit kleinere kampen

Landgoederen en buitenplaatsen

Jonge heide- en broekontginningen

-  Hb1 - jonge heidebebossing
-  Lo1 - oude buitenplaats in het kampenlandschap

Oude bossen

-  O11 - oud bos met landgoedkenmerken

Figuur 6. Historisch cultuurlandschap. bron; cultuurhistorische waardenkaart Lochem, RAAP 2018.

De landschappelijke waarden en waardering hangen deels samen met voornoemde cultuurhistorische analyse. De huidige landschapstypologie wordt immers grotendeels bepaald door het oorspronkelijke cultuurlandschap.

Open akker en open akker opgebouwd uit kleine kampen (Kd1)

De zuidelijk gelegen Epser Enk behoort tot het landschapstype open akkers. De meest 'aaneengesmede' en grootschalige akkercomplexen, waarbij nauwelijks enige visuele barrière meer bestond, betreffen de open akkers. Het betreft grootschalige aaneengesloten akkers zonder of met weinig zichtbare kavelgrenzen, vaak op natuurlijke hoogten in het landschap gelegen en omzoomd door de oudere middeleeuwse boerderijen. De daadwerkelijke verkaveling bestond veelal alleen in de vorm van eigendomsgrenzen, die soms in het veld door stenen werden gemarkeerd.

Open akker, opgebouwd uit kleine kampen (Kd2)

Ter plaatse van de huidige bebouwing van Epse (Het

Wansink, Waterdijk) behoort het landschapstype tot de open akkers opgebouwd uit

kleine kampen. Akkercomplexen met een aaneengesloten karakter (relatief open), maar met onderbrekingen die ervoor zorgden dat het net geen grootschalig open complex (Kd1) was.

Veel van dergelijke onderverdeelde akkers kwamen aan de randen van de enken voor, waarbij dus alleen de kern een werkelijke open akker was, en de randen verdeeld waren in meerdere kampen.

Jonge Heide bebossing (Hb1).

Het Epser bos, noordelijk van de Oude Larenseweg behoort tot het landschapstype jonge heidebebossing. Op de drogere heidevelden was het aanplanten van naaldbos een lucratieve bezigheid. Dat gold niet alleen vanwege de hoge houtprijzen, maar ook vanwege de invloed die de aanwezigheid van bos op de bruikbaarheid van de bodem kon hebben. Opvallend is dat in deze jonge heide bossen in Epse de grotere landhuizen en recreatiewoningen zijn gebouwd.

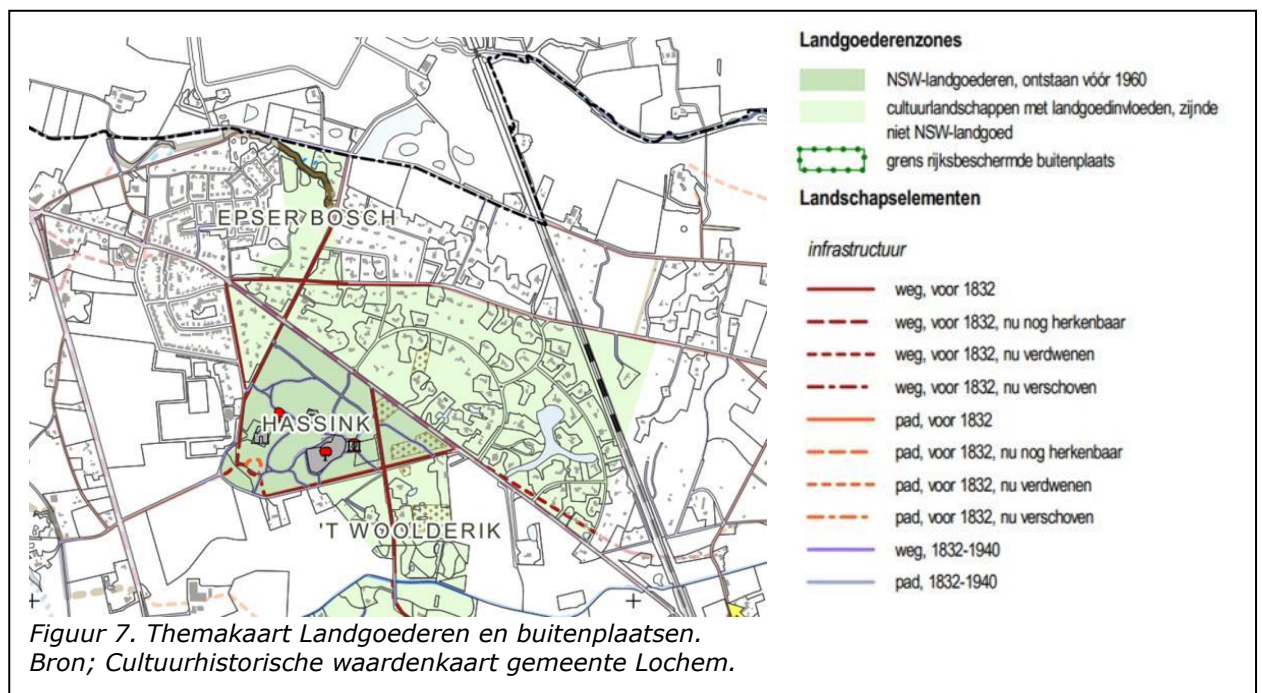
Oude buitenplaats in het kampenlandschap (Lo1)

Het Epserbos, zuidelijk van de Oude Larenseweg en 't Hassink behoort tot het landschapstype *oude buitenplaats in het kampenlandschap*. De landschappelijke kenmerken van deze landgoederen en buitenplaatsen zijn de aanwezigheid van een voornaam huis in het centrum, een tuin- en parkaanleg daaromheen (in een variatie aan stijlen), en daaromheen cultuurland met boerderijen. Het voormalige landhuis werd aan het einde van de Tweede Wereldoorlog volledig verwoest. Al eerder was een belangrijk deel van het goed verkocht en ontwikkeld als wandelbos en villapark, het Epserbos. Het sterk beboste gedeelte ten zuiden van de Lochemseweg is nog als oude landgoedkern herkenbaar.

Oud bos met landgoedkenmerken (O11)

Een klein deel van Epse, direct oostelijk van de bestaande bebouwing aan het Diekman, Buitenkamp is aangemerkt als oud bos met landgoedkenmerken. Het gaat onder meer om het gebied ter plaatse van de voormalige camping. Het gaat om bossen met bijzondere landgoedkenmerken. Het gaat dan bijvoorbeeld om oud loofhout, soms voorzien van enkele of dubbele laanstructuren.

In de thematische kaart landgoederen en buitenplaatsen van de Cultuurhistorische waarden kaart is het Epserbos, 't Hassink en het gebied van de voormalige camping aangemerkt als cultuurlandschap met landgoedinvloeden (figuur 7).



2.5 Ecologie

Voor dit locatieonderzoek is geen algemeen gebiedsdekkend ecologisch onderzoek uitgevoerd.

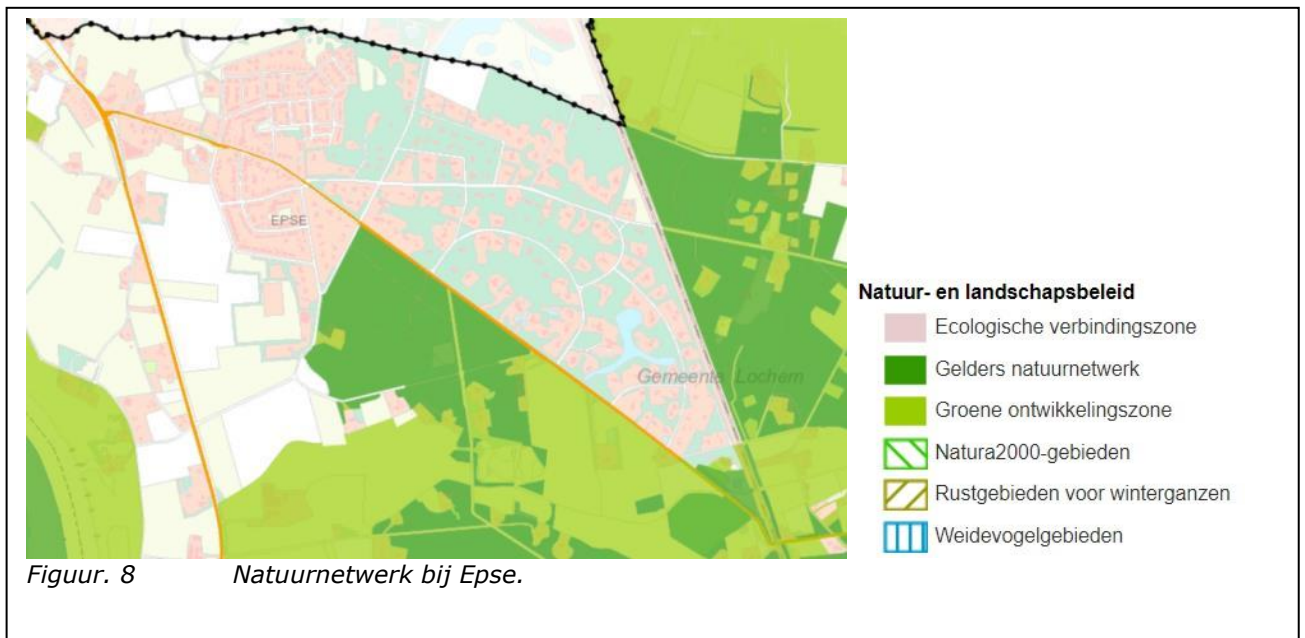
Op basis van algemene kennis kan een algemeen beeld worden gegeven in de (on)mogelijkheden vanuit ecologisch perspectief.

Westelijk van de N3458 is richting IJsseluiterwaarden sprake van hogere ecologische waarden, met name in het Natura 2000 gebied van de Ravenswaarden).

Het Epserbos en het aangrenzende deel oostelijk ervan is sterk verkaveld in particulier eigendom en kent relatief veel bebouwing. Toch kent het belangrijke natuurwaarden. Het herbergt een interessante bosflora, met niet algemene soorten als dalkruid, bleeksporig bosviooltje en drienerfmuur. De paddenstoelenflora is rijk. Ook is het een leefomgeving van typische bosvogels (spechten, havik), de ringslang, niet algemene tot zeldzame vlinders als kleine ijsvogelvlinder en keizersmantel en de schaars voorkomende lederloopkever en klein vliegend hert. De bospercelen buiten de bebouwde kom zijn bijna allemaal onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het gebied zuidelijk van de Lochemseweg, met daarin het Hassinkbos, behoort grotendeels tot het GNN en is voor een belangrijk deel eigendom van Natuurmonumenten. Dezelfde natuurwaarden als benoemd bij het Epserbos komen hier ook voor. Waarschijnlijk is het Hassinkbos voor genoemde soorten nog belangrijker. Alle vijf de spechtsoorten komen voor in het gebied en veel bijzondere keversoorten.

Het gebied noordelijk van Epse, zuidelijk van de Dortherweg, en aan weerszijden van de N348 kent vooral een landbouwkundig gebruik. De natuurwaarden beperken zich hier met name tot bermen, overhoeken, slootkanten en perceelranden. Hier vinden we niet algemene planten behorende tot de stroomdalflora. Ook de ringslang komt in dit gebied voor.



2.6 Milieu

Bedrijven

Voor mogelijke nieuwbouwlocaties in Epse zijn er geen bedrijven in de directe omgeving die woningbouw niet mogelijk maken.

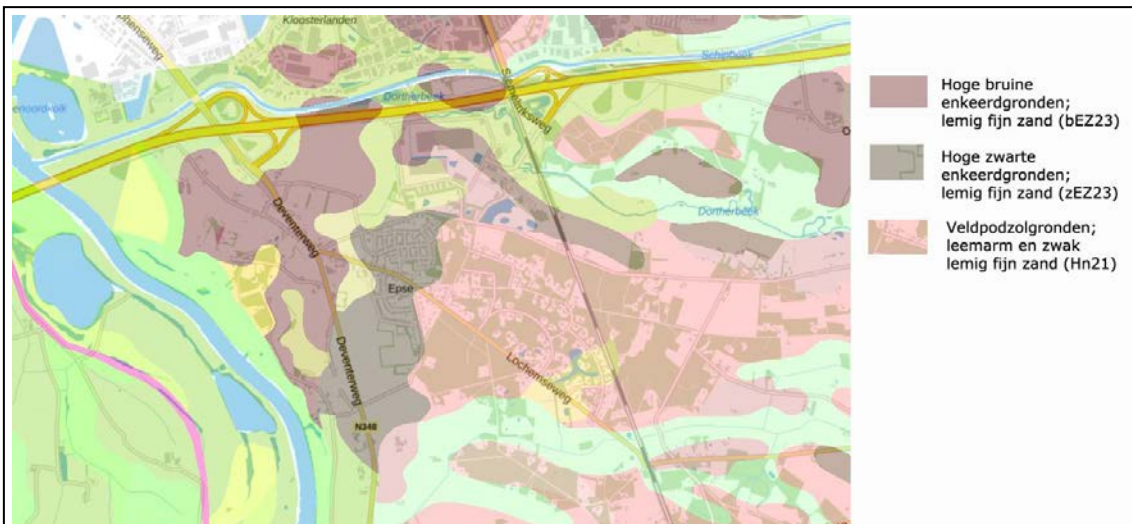
Geluid

Wegverkeerslawaai als gevolg van het verkeer op de N348 en de Lochemseweg kan gevolgen hebben voor de woningbouw. Met de nodige maatregelen hoeft dit op voorhand geen onoverkomelijke problemen opleveren.

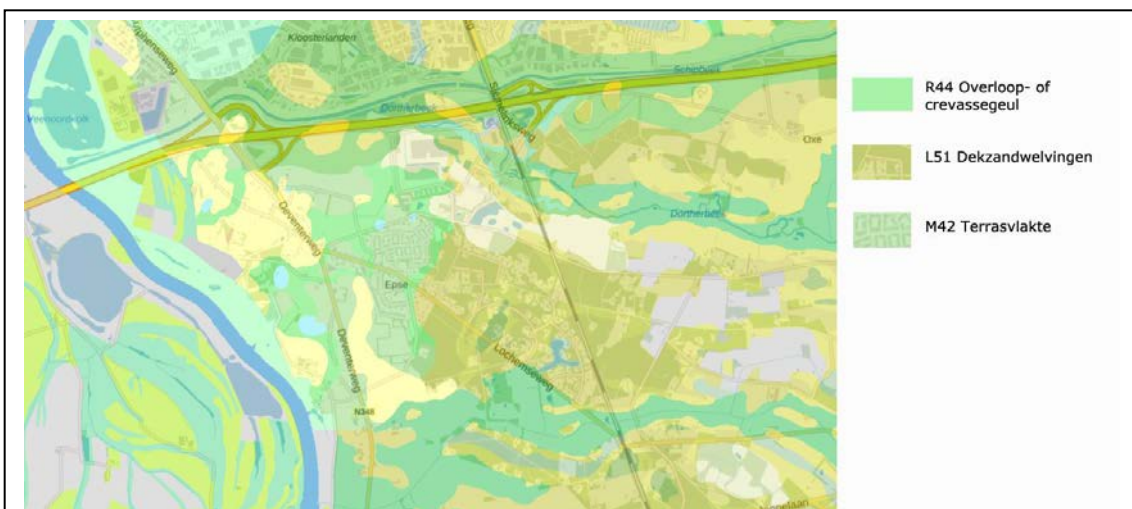
Bodem

De bodem behoort voor het Epserbos en verder zuidoostelijk tot de zogenaamde veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Het Hassinkbos en verder zuidelijk tot de hoge zwarte enkeerdgronden, lemig fijn zand. Westelijk daarvan de hoge bruine enkeerdgronden; lemig fijn zand, aan weerszijde van de N348. Tussen beide ligt een noord-zuidstrook dat toebehoort aan de Hoge bruine enkeerdgronden; lemig fijn zand

De grondsoort en daarmee het bodemprofiel levert geen problemen op voor toekomstige woningbouw.



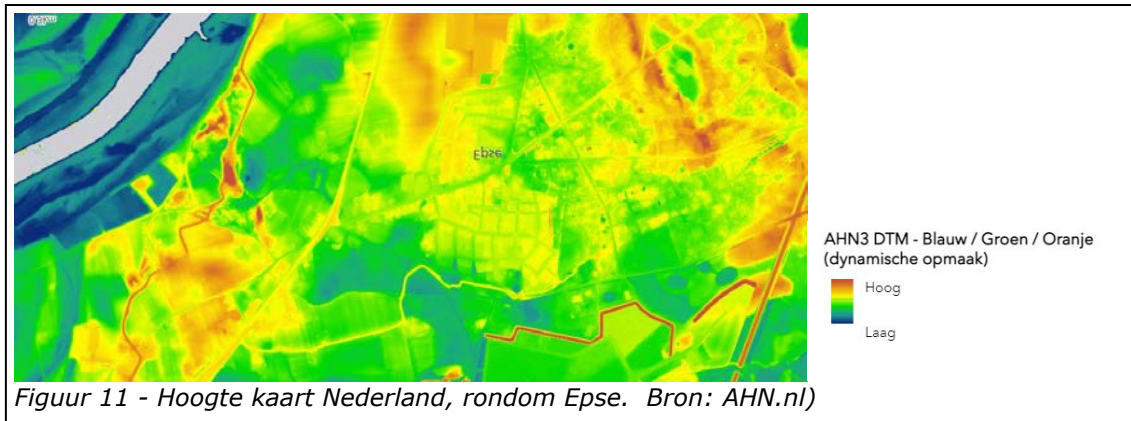
Figuur 9 - Bodemprofiel Veldpodzolgronden (Hn21 en roze in figuur). Bron: bodemkaart Nederland



Figuur 10 Geomorfologie Epse. Bron; broloket.nl

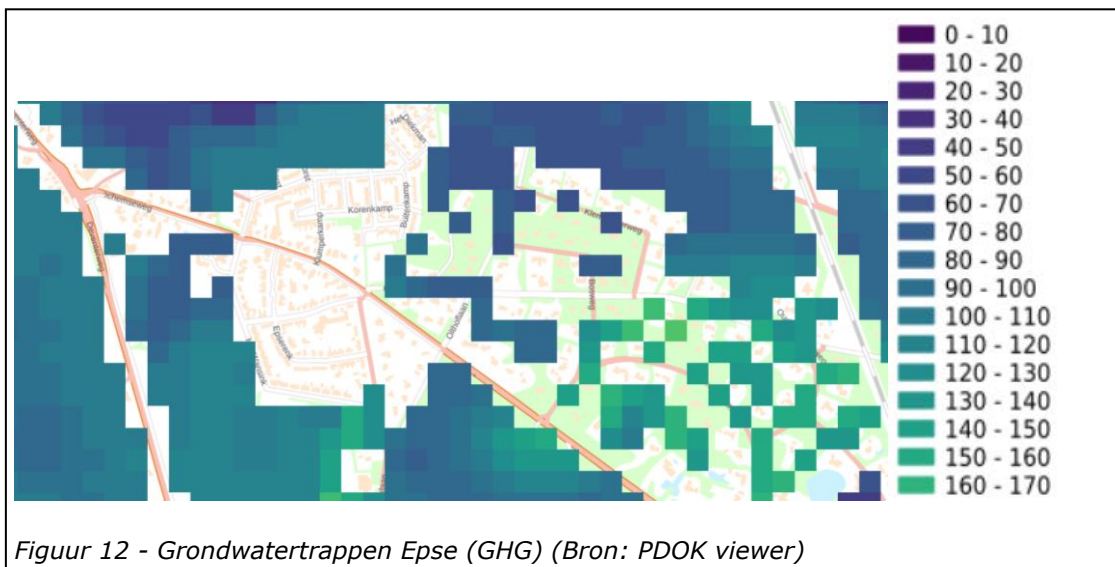
In figuur 9 is een uitsnede van de geomorfologische kaart opgenomen voor Epse. Het betreft veelal zogenaamde fluviaatiele processen (door erosie of afzetting van materiaal door rivierwater), al dan niet weer toegedekt of opgevuld met fijn zand. Meer oostelijk in het Epserbos is weer sprake van zogenaamde eolische processen, Landvormen die zijn ontstaan door erosie of afzetting van materiaal door de wind. Ook de Epser enk zuidelijk en het Hassinkbos behoren daartoe.

Hydrologie en hoogte



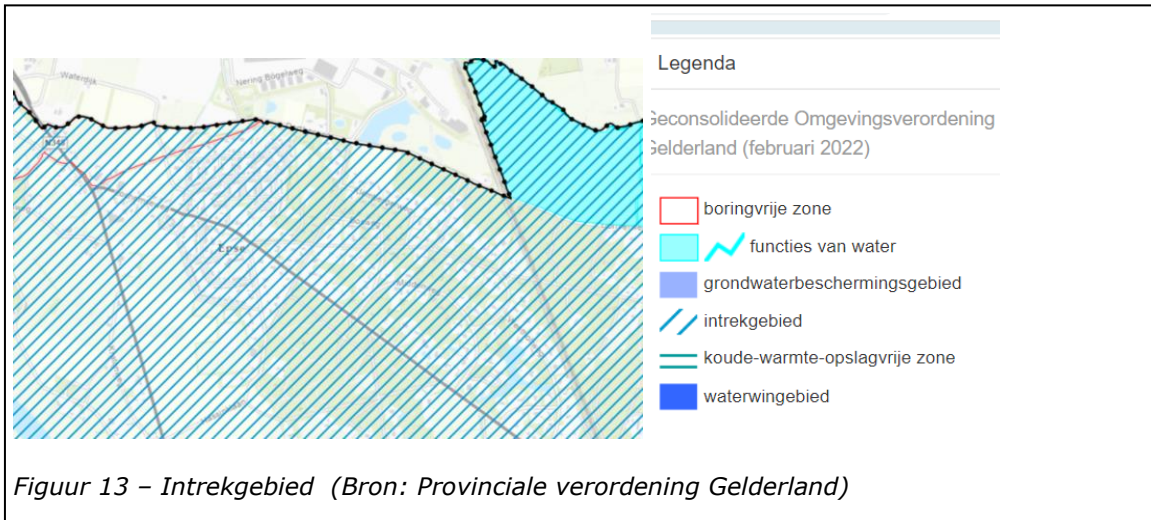
In figuur 11 is de hoogtekaart weergegeven. De hoogten variëren van ca. 5,5 meter boven NAP noordelijk van Epse tot ca. 8,5 m zuidelijk bij de Epser enk.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) staan in figuur weergegeven. De GHG varieert van ca. 40 cm tot ca. 80 cm beneden maaiveld.



Tot slot het beleid voor grondwater. Het gehele grondgebied van Epse is aangewezen als zogenaamd 'Intrekgebied". In de Provinciale verordening is hiervoor de regel in artikel 2.38 van belang:

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen in een intrekgebied, maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.



3 ZOEKZONES WONINGBOUW KERN EPSE

3.1 Stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten

Voor het zoeken naar mogelijke woningbouwlocaties is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn onder meer gebaseerd op de analyse van de in het voorgaande hoofdstuk beschreven ruimtelijke karakteristieken en milieuaspecten.

Uitgangspunt is nieuwbouw voor ca. 40 woningen, afgestemd op de Woonvisie 2018-2025 en de herijking zoals opgenomen in de 'Strategische keuzes woningbouw', vastgesteld 8 maart 2022.

Er is vanuit landschap en stedenbouw een duidelijke voorkeur de nieuwe woningbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk op te lossen, oftewel binnen de bestaande bebouwinggrenzen. Transformeren en inbreiden in bestaand stedelijk gebied gaat voor uitbreiden.

Transformeren

Op transformatielocaties kan bestaand bebouwd gebied c.q. functies worden omgezet naar een nieuwe woonlocatie. Denk aan het transformeren van werklocaties/kantoren naar wonen. Binnen het bestaand bebouwd gebied zijn her en der transformatielocaties voorhanden.

Onduidelijk is in welke mate dit in de toekomst plaats zal vinden. Veelal gaat het om incidentele situaties, waarin eigenaren/initiatiefnemers vragen om medewerking voor omzetting naar wonen.

Binnen het woonprogramma van de gehele gemeente wordt uitgegaan van 200 tot 300 woningen die op de transformatielocaties gerealiseerd kunnen worden. Gemeente beoordeelt iedere aanvraag/situatie op verschillende aspecten of medewerking kan worden verleend.

Binnen de kern Epse is begin 2022 is geen sprake van direct aanwijsbare situaties, waar naar verwachting sprake zal zijn van een (grootschalige) transformatie naar wonen. Zoals hiervoor genoemd wordt binnen het woonprogramma van de gehele gemeente uitgegaan van 200 tot 300 woningen, die op de transformatielocaties gerealiseerd kunnen worden. Gemeente beoordeelt iedere aanvraag/situatie op verschillende aspecten of medewerking kan worden verleend.

Inbreiding

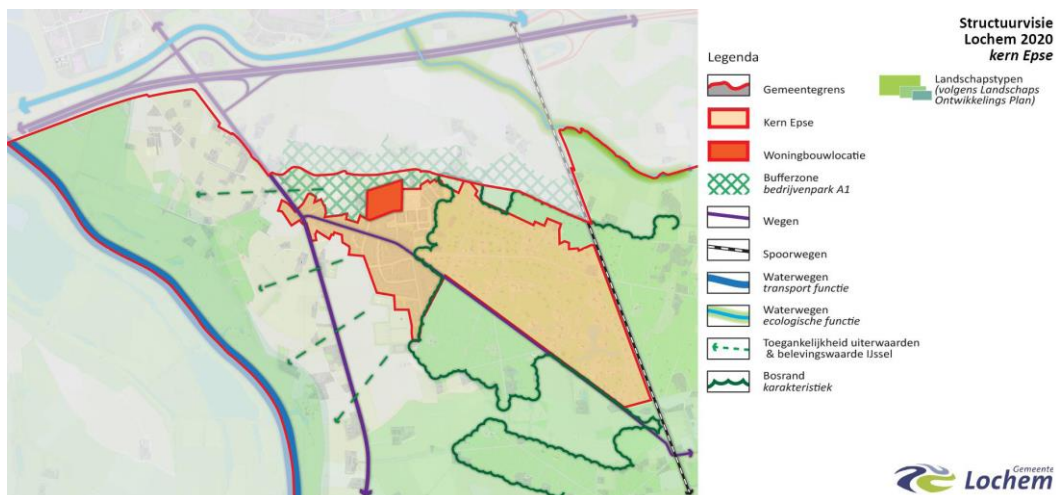
Ook is het mogelijk op inbreidingslocaties te bouwen. Dit betreft nu nog onbebouwd gebied, binnen de huidige bebouwing. Veelal gaat het om groengebieden die nu (nog) niet bebouwd zijn. Daarin ligt ook direct de afweging in opgesloten. Bouwen op (nu nog) groene inbreidingsgebieden betekent enerzijds minder aanspraak op gronden buiten de huidige stedelijke contour. Tegelijkertijd heeft dit minder groen in bestaand stedelijk gebied tot gevolg.

Binnen het bebouwd gebied van de kern Epse zijn geen groengebieden aanwezig die voor inbreiding in aanmerking komen.

Dit betekent dat nieuwe woningbouwlocatie(s) voor de ca. 40 woningen tot 2030 voornamelijk buiten het bebouwd gebied vorm moeten krijgen.

Uitbreidingen

Navolgende uitgangspunten zijn gebaseerd op de analyse van de in het voorgaande hoofdstuk beschreven ruimtelijke karakteristieken.



Figuur 14. Ruimtelijke uitgangspunten structuurvisie

Daarnaast is voor Epse beleid geformuleerd in de structuurvisie. In de bestaande structuurvisie is voor nieuwe woningbouw indertijd een duidelijke keuze gemaakt voor de noordwestzijde van het dorp; de locatie Waterdijk. De voorgestelde woningbouw is inmiddels op de locatie Waterdijk gerealiseerd.

Om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien zijn nieuwe locaties nodig. Hiervoor is een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die ten grondslag liggen aan de keuzen voor de locatie, maar ook bij een verdere uitwerking van kracht blijven:

- ✓ Het meer stedelijke deel van Epse, Epse-Dorp, wordt gekenmerkt door vrij dichte bebouwing. Hoewel in zowel Epse Dorp en Epse Bos nog wel de fysieke ruimte aanwezig is om een enkele woning te situeren, is ervoor gekozen om deze ruimte niet te benutten. Voor Epse Dorp geldt dat de aanwezige lege plekken vaak (waardevolle) groenvoorzieningen betreffen, die een kleine kern kenmerken.
- ✓ Het Epser-Bos is een waardevol woonbos met extensieve bebouwing, dat zeker niet geïntensiveerd mag worden omdat hierdoor het ruime en groene karakter wordt aangetast. De gewaardeerde open plekken in het dorp blijven behouden.
- ✓ Het gebied tussen het woongebied Epserbos en de woningbouw Het Diekink en Buitenkamp vormt een groene buffer tussen beide woongebieden. Dit deel behoort ook tot bossen met landgoedkenmerken (zie ook figuur 7). Een relatief grootschalige woningbouwlocatie in deze landgoedbossen zal mogelijk afbreuk van het landschapsbeeld tot gevolg hebben. Bij een mogelijke verdere invulling met woningbouw is kleinschaligheid en maatwerk, afgestemd op de bestaande structuur (afwisseling open en dicht) een belangrijk aandachtspunt.
- ✓ Het gebied zuidelijk van de Lochemseweg tot de Hassinklaan is onderdeel van het Gelders natuurnetwerk en wordt niet benut voor nieuwe woningbouwlocaties.
- ✓ Het gebied tussen de N348 en het Wansink tenslotte wordt als waardevol beoordeeld en is eveneens niet geschikt voor woningbouw vanwege de voorkomende landschappelijke waarden. Op deze locatie is sprake van vrij aanzienlijke resten van de Epser Enk. Alle kenmerken van dat oorspronkelijke karakter zijn in feite nog aanwezig. De enk is overwegend onbebouwd en heeft een bolle ligging. Randinvloeden van de stedelijke bebouwing van Epse en het sportveldencomplex zijn beperkt door een adequate groenvoorziening, met name rondom het sportveldencomplex. Met het oog op de herkenbaarheid van

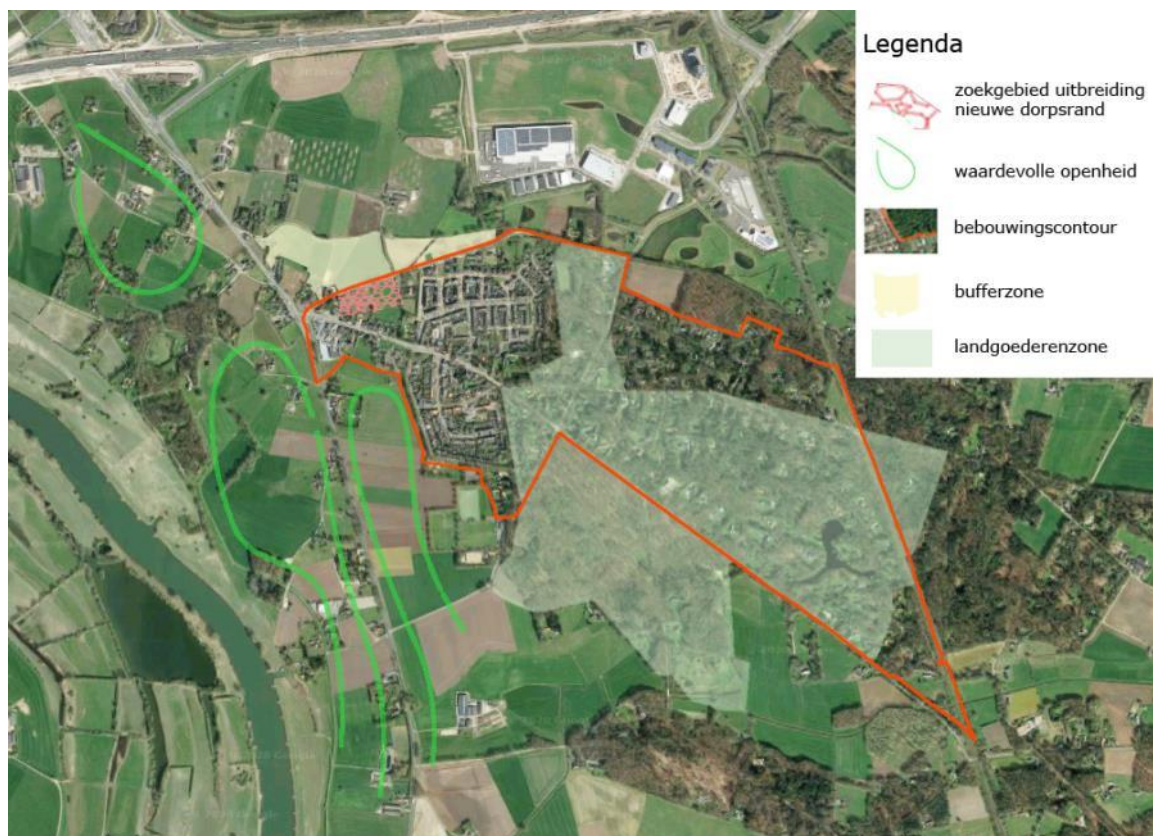
de enk, wordt deze overgangszone tussen Epse en de N348 niet verder bebouwd.

- ✓ Het gebied ten noorden van de Dortherweg en direct achter de lintbebouwing aan de N348 vormt van oorsprong een overgang tussen de Epser Enk en het rivierlandschap van de IJssel en is te beschouwen als een esrand ontginning. Het oorspronkelijke karakter is door de bebouwing langs de rijksweg en het verdwijnen van beplanting in visuele zin sterk aangetast. De inrichting van de bufferzone tussen het Deventer bedrijventerrein en de woonbebouwing van Epse draagt nog zorg voor een landschappelijke inpassing en zoals de naamgeving ook zegt, een groene buffer.

Samenvattend kan worden gesteld dat de oost-, zuid- en westzijde van Epse niet voor woningbouwuitbreiding op korte termijn in aanmerking kunnen komen in verband met onder meer de landschappelijke waarden van deze overgangsgebieden. De noordzijde laat een ietwat gedifferentieerd beeld zien. Noordelijk van de Dortherweg vormt een belangrijke bufferzone tussen Epse en de bedrijven van Deventer. Zuidelijk van de Dortherweg zijn enkele open onbebouwde percelen die in aanmerking kunnen komen voor mogelijke woningbouw.

3.2 Zoekzone woningbouw 2030 en verder

In figuur 15 is de zoekzone voor toekomstige woningbouw aangegeven.



Figuur 15. Visiekaart invulling woningbouw Epse

Voor Epse wordt uitgegaan van één potentiële woningbouwlocaties tot 2030. In totaal wordt uitgegaan van ca. 40 nieuwe woningen voor de komende 10 jaar tot 2030.

In Epse is de locatie aan de noordwestzijde van de kern aangemerkt als potentieel woningbouwlocatie. Dit 1,88 ha grote terrein ligt westelijk van de recentelijk gebouwde woningbouw in Waterdijk West en zuidelijk van de Dortherweg. De Dortherweg vormt daarmee ook een noordelijke (bebouwingsgrens). Noordelijk van deze weg ligt de groene bufferzone, die niet bebouwd wordt.

Westelijk van de N348 zijn geen mogelijkheden. De aanwezige landschappelijke elementen zoals de enk, het beekdal en de IJssel worden positief gewaardeerd en gevrijwaard van woningbouw.

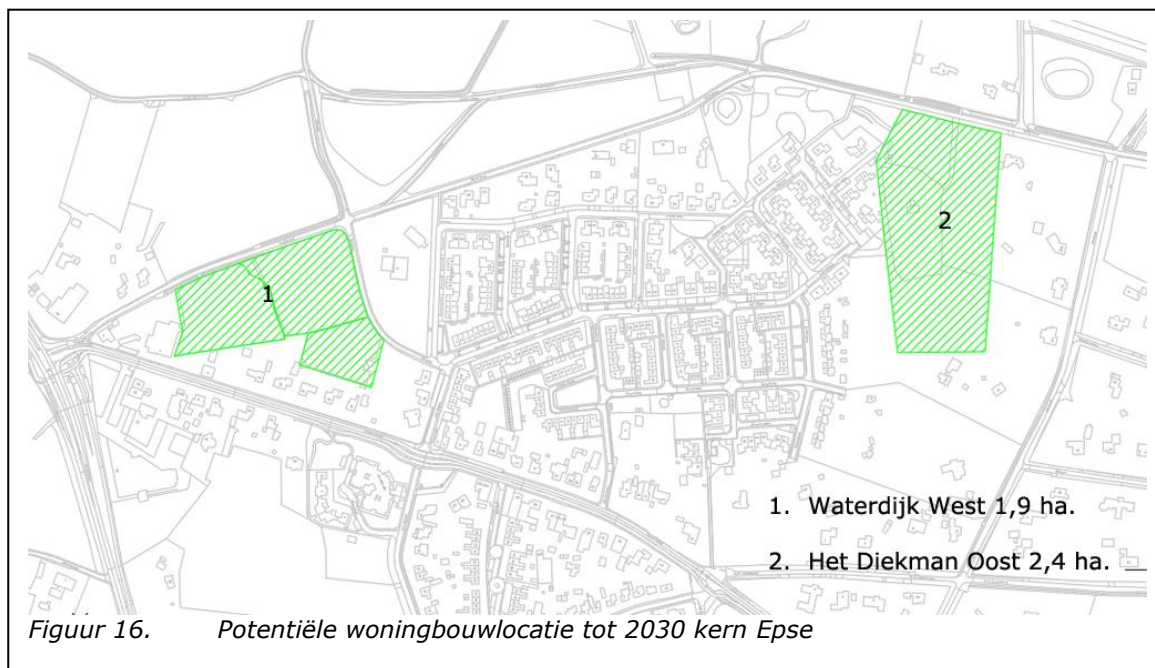
Zuidelijk is sprake van het Gelders natuurnetwerk en een mooi landschap met hoge ecologische) waarden.

Oostelijk van de bestaande kernbebouwing van het dorp (oostelijk van het Diekman) en westelijk van het Epser woonbos is een onbebouwd tussen gebied. Een groene zone langs de Olthoflaan en in verlengde van Het Diekman. Dit cultuurlandschap met landgoedinvoeden vormt een landschappelijk aantrekkelijk gebied. In dit gebied zijn enkele kleinere open percelen die mogelijke benut kunnen worden voor woningbouw.

In totaal wordt uitgegaan van ca. 40 nieuwe woningen voor de komende 10 jaar tot 2030. Voor Epse wordt uitgegaan van twee potentiële woningbouwlocaties tot 2030 (zie figuur 16):

- ✓ Locatie 1. Waterdijk West, met een oppervlakte van ca. 1,9 ha.
- ✓ Locatie 2, Epse oostelijk Diekman, met een oppervlakte van 2 ha. Dit gebied is in het kader van de participatie ingebracht.

In navolgend hoofdstuk 4 is een afweging gemaakt en de locatiekeuze uiteengezet.



4 KEUZE UITBREIDINGSGBIEDEN

4.1 Zoekgebieden tot 2030

Voor de kern Epse is in het ambtelijk voorontwerp uitgegaan van de locatie Waterdijk West als toekomstige woonlocatie.

In de participatie is ook het gebied, direct westelijk van de Olthoflaan en oostelijk van het Diekman ingebracht.

Beoogd wordt tot 2030 ca. 40 nieuwe woningen te bouwen.

De locatie Waterdijk West (nr 1 in figuur 16)

Deze locatie wordt gevormd door een nog onbebouwd gebied, westelijk van Waterdijk en zuidelijk van de Dortherweg. Het bebouwen van dit gebied zal een verdere afronding van de kern, zuidelijk van de Dortherweg betekenen.

De locatie kent een landbouwkundig gebruik in de huidige situatie. Hiermee wordt verder voortgebouwd op de eerdere uitbreidingen in het gebied.

De locatie oostelijk van het Diekman (nr. 2 in figuur 16)

De locatie is ingebracht in de participatie als mogelijke woonlocatie. Het gebied ligt in de landgoederenzone en oostelijk is sprake van het woongebied Epserbos; Woningen in het bos, op relatief grote kavels. Direct westelijk is het woongebied het Diekman gesitueerd, met veelal twee onder een kappers, rijen en enkele vrijstaande woningen.

4.2 Beoordeling en weging locaties

Beoordeling criteria

De locaties worden in onderling vergelijk beoordeeld met als basis een multi criteria analyse. Het afwegingskader is gebaseerd op een analyse van de locaties op verschillende criteria, waarin onderzocht is in hoeverre de locaties geschikt zijn voor de beoogde woningbouw. Thema's in de beoordeling zijn:

- Stedenbouw, waarin met name de ruimtelijke kwaliteit van de toekomstige woningbouwlocatie centraal staat.
- Natuur, met daarin de mogelijke verstoring of wellicht versterking van de aanwezige natuurwaarden op de locatie of directe omgeving.
- Landschap, met verstoring van aanwezige landschappelijke kwaliteit en eventuele mogelijkheden voor versterking van het landschap die gepaard kan gaan met de woningbouwontwikkeling.
- Verkeer, infrastructuur met de ontsluitingsmogelijkheden.
- Cultuurhistorie en archeologie.
- Milieuaspecten met daarin bodem, hydrologie en hinder.
- Financiële haalbaarheid waarin de nodige investeringskosten voor het ontwikkelen van de locatie worden beoordeeld en de realiseringstermijn.
- Maatschappelijke haalbaarheid, waarin met name de resultaten van de participatie een belangrijke rol spelen

De potentiële woningbouwlocaties zijn vervolgens beoordeeld. Hierin is uitgegaan van een score van -2 tot +2. De criteria en de toegekende score zijn in navolgende tabel 1 weergegeven. In hoofdstuk 6 zijn de criteria nader omschreven en is de waardering of score van de potentiële woningbouwlocaties op de verschillende criteria weergegeven. De toegepaste score range van -2 tot +2 komt overeen met de vaak toegepaste 'plussen en minnen' namelijk; --, -, ±, +, ++.

De toegekende scores zijn gemaakt in onderling vergelijk en moeten niet als absoluut worden gezien. Met andere woorden, een slechte score betekent niet dat de locatie niet goed is of zou zijn voor toekomstige woningbouw. De locatie scoort alleen lager ten opzichte van de andere locaties.

Het criterium maatschappelijke haalbaarheid verdient enige aandacht. Het ambtelijk voorontwerp van de Kernvisie Wonen heeft de participatie doorlopen. In de participatienota is verslag gedaan van de resultaten (zie bijlage 1).

Scores potentiële woningbouwlocaties zonder wegingsfactor

Zonder het toepassen van een wegingsfactor scoort de locatie Waterdijk West het hoogst.

Stedenbouwkundig scoort de locatie Diekman-Oost iets beter dan de locatie Waterdijk West. Oostelijk van het Diekman is het lastig een goede stedenbouwkundige aansluiting te realiseren op de bestaande structuur en wijk. Daar staat tegenover dat wel een mooi en aantrekkelijk groen woonmilieu mogelijk is op deze oostelijke locatie.

Hiermee komen we echter ook op het minder sterke punt van deze locatie ten opzichte van Waterdijk West. De realisatie van 40 woningen zal op de oostelijke locatie gepaard gaan met de kap van het aanwezige bos. Op dat onderdeel scoort de locatie Waterdijk West beduidend beter. Hier hoeft immers niet gekapt te worden en wordt een bestaand landbouwperceel omgezet naar wonen.

Naast het thema landschap scoort de locatie Waterdijk West ook beter op het onderdeel ecologie ten opzichte van de oostelijke locatie.

Afweging/ Criterium		
	Waterdijk West	Oostelijk het Diekman
	Score --, -, 0, +, ++	
Stedenbouw	2	3
Relatie bestaand stedelijk gebied, waarin met name wordt gezien in hoeverre een logische stedenbouwkundige structuur ontstaat.	2	1
Ruimtelijke kwaliteit, waarin wordt gezien in hoeverre met de ontwikkeling van de potentiële locatie aanknopingspunten zijn een goede ruimtelijke kwaliteit te creëren.	0	2
Sociaal economische structuur, afstand tot kernvoorzieningen	1	1
Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.	-1	-1
Natuur	2	-1
Ligging nabij natuurgebieden waarin de negatieve externe werking van het potentiële woongebied een rol speelt.	2	2
Verstoring bestaande ecologische kwaliteiten in het potentiële woongebied.	0	-2
Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.	0	-1
Landschap	0	-2
Verstoren aanwezige landschapselementen en structuur bij ontwikkeling van de woningbouwlocatie.	0	-2
Mogelijkheden voor goede landschappelijke inpassing die de potentiële woninglocatie biedt.	0	1
Mogelijkheden versterking landschapstructuur.	0	-1
Verkeer	4	3
Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer	2	1
Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer	2	2
Cultuurhistorie en archeologie	-1	0
Cultuurhistorische waarde	0	-1
Archeologische verwachtingswaarde	-1	1
Milieu	0	0
Bodemkwaliteit	0	0
Hinder bedrijvigheid	0	0
Geluid	0	0
Hydrologie	0	0
Financiële haalbaarheid	1	1
Investeringslasten te ontwikkelen woonlocatie	0	0
Realiseringstermijn	1	1
Maatschappelijke haalbaarheid	0	0
Participatie resultaat	0	0
Totale ongewogen score	8	4

Tabel 1 - Ongewogen gestandaardiseerde score per locatie

Scores potentiële woningbouwlocaties met wegingsfactor

Niet alle criteria wegen even zwaar. Door het toekennen van zogenaamde wegingsfactoren is onderscheid gemaakt in het belang dat wordt toegedicht aan de verschillende criteria. In navolgende tabel 2 is de score per criterium weergegeven, met toepassing van verschillende wegingsfactoren.

Binnen het thema stedenbouw wordt relatief waarde toegekend aan de mogelijkheid ook na 2030 woningbouw te kunnen realiseren grenzend aan de betreffende locatie (weging 2).

Binnen natuur en landschap wegen de verstoring van aanwezige waarden zwaarder en binnen landschap ook de mogelijkheid in het nieuwe woongebied zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing.

In lijn met het coalitieakkoord 2022-2026 wordt aan bodem en water eveneens een weging toegekend, waarin hydrologie een weging 2 krijgt.

De financiële haalbaarheid kent een grotere wegingsfactor en met name de verwachte investeringslasten en realiseringstijd van de potentiële locaties. (weging 2 en 3)

Ook aan de participatie resultaten is een weging toegekend (weging 2).

Vervolgens is een gewogen gestandaardiseerde eindscore bepaald voor de locaties. Ook hierin scoort de locatie Waterdijk West het hoogst.

Afweging/ Criterium			
	Weging	Waterdijk West	Oostelijk het Diekman
	Score --, -, 0, +, ++		
Stedenbouw		1	2
Relatie bestaand stedelijk gebied, waarin met name wordt gezien in hoeverre een logische stedenbouwkundige structuur ontstaat.	1	2	1
Ruimtelijke kwaliteit, waarin wordt gezien in hoeverre met de ontwikkeling van de potentiële locatie aanknopingspunten zijn een goede ruimtelijke kwaliteit te creëren.	1	0	2
Sociaal economische structuur, afstand tot kernvoorzieningen	1	1	1
Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.	2	-2	-2
Natuur		4	-3
Ligging nabij natuurgebieden waarin de negatieve externe werking van het potentiële woongebied een rol speelt.	1	2	2
Verstoring bestaande ecologische kwaliteiten in het potentiële woongebied.	2	0	-4
Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.	1	0	-1
Landschap		0	-3
Verstoren aanwezige landschapselementen en structuur bij ontwikkeling van de woningbouwlocatie.	2	0	-4
Mogelijkheden voor goede landschappelijke inpassing die de potentiële woninglocatie biedt.	2	0	2
Mogelijkheden versterking landschapstructuur.	1	0	-1
Verkeer		4	3
Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer	1	2	1
Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer	1	2	2
Cultuurhistorie en archeologie		-1	0
Cultuurhistorische waarde	1	0	-1
Archeologische verwachtingswaarde	1	-1	1
Milieu		0	0
Bodemkwaliteit	1	0	0
Hinder bedrijvigheid	1	0	0
Geluid	1	0	0
Hydrologie	2	0	0
Financiële haalbaarheid		2	2
Investeringslasten te ontwikkelen woonlocatie	3	0	0
Realiseringstermijn	2	2	2
Maatschappelijke haalbaarheid		0	0
Participatie resultaat	2	0	0
Totale gewogen score		8	1

Tabel 2 -Gewogen score per locatie

Conclusie

De locatie Waterdijk West scoort het hoogst. Het 1,9 ha grote gebied biedt voldoende ruimte voor de 40 nieuwe woningen. In navolgend hoofdstuk wordt kort ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheid die deze locatie biedt.

De oostelijke locatie (oostelijk van Diekman) scoort minder. Met name op het onderdeel landschap en ecologie. De bouw van 40 woningen in dit groene overgangsgebied tussen de dorpse bebouwing van Epse en het boswonen in het Epserbos zou gepaard gaan met boskap en een verslechtering van de natuurwaarden in het gebied.

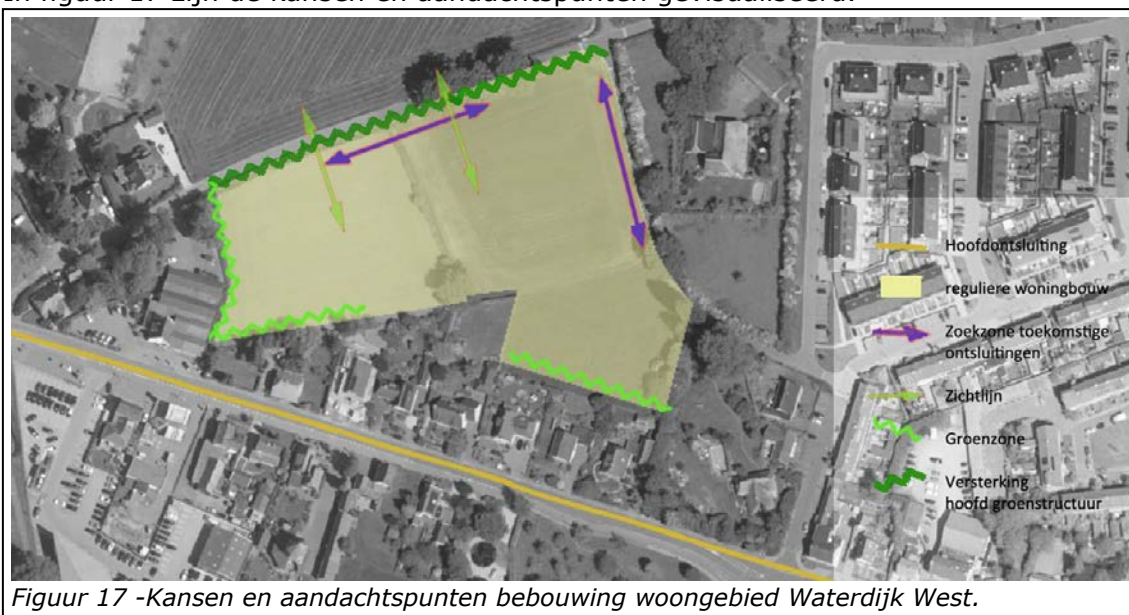
De mindere score betekent evenwel niet dat geen enkele woningbouw in dit gebied mogelijk is. Overwogen kan worden een significant minder aantal woningen te realiseren. Alleen op het open perceel in het bosgebied. Ook dan zal sprake zijn van verlies aan natuurwaarden, die veelal gebaat zijn bij een combinatie tussen open én beboste gebieden. Bij een benutting van de open ruimte voor woningbouw zal aandacht nodig zijn voor de natuurwaarden. De locatie oostelijk van Diekman is eveneens geschikt voor de realisatie van bijzondere woonvormen. Gezien het waardevolle karakter van dit gebied zal een zorgvuldige inpassing de nodige aandacht vragen.

5 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN WONINGLOCATIES TOT 2030; WATERDIJK WEST

De voorkeur gaat uit naar de ontwikkeling van de woningbouwlocatie 1, Waterdijk West.

Voor het gebied Waterdijk West is een eerste ruimtelijke verkenning gemaakt. De definitieve uitwerking vindt plaats na keuze voor de locatie vanuit de gemeenteraad, en niet in de laatste plaats, met de samenwerking van verschillende partijen en aanwonenden. De verkenning geeft zicht in de kansen en aandachtspunten die de woonlocatie biedt en die bij een verdere uitwerking nader worden uitgewerkt.

In figuur 17 zijn de kansen en aandachtspunten gevisualiseerd.



Figuur 17 -Kansen en aandachtspunten bebouwing woongebied Waterdijk West.

- ✓ De Dortherweg zien we als ruimtelijke groene structuurdrager en noordelijke grens van de bebouwing. Langs de Dortherweg is aandacht voor een forse structuurbepalende groenstrook op zijn plaats.
- ✓ Zowel de Dortherweg en de Waterdijk vormen goede ontsluitingsmogelijkheid voor de nieuwe woningen. Zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer kan hierop aansluiten.
- ✓ Het 1,9 ha grote gebied biedt voldoende capaciteit voor de benodigde 40 woningen en groenplekken. Laatste kunnen goed worden gecombineerd met wateropvangmogelijkheden enzovoort.
- ✓ Binnen de toekomstige woonontwikkeling is aandacht voor een goede afronding en overgang naar de aanliggende percelen ook een punt van aandacht.

6 AFWEGINGSCRITEIA EN SCORES

		Locatie	
		Waterdijk West	Oostelijk het Diekink
Afweging/ Criterium	Analyse	Score	Score
Stedenbouw			
Relatie bestaand stedelijk gebied, waarin met name wordt gezien in hoeverre een logische stedenbouwkundige structuur ontstaat.	Grenst aan stedelijk gebied. Goede stedenbouwkundige relatie is mogelijk. Passend in huidige opbouw.	2	1
Ruimtelijke kwaliteit, waarin wordt gezien in hoeverre met de ontwikkeling van de potentiële locatie aanknopingspunten zijn een goede ruimtelijke kwaliteit te creëren.	Neutraal. Huidig gebruik is weiland. Wel kan mooie dorpsrand worden gerealiseerd	0	2
Sociaal economische structuur, afstand tot kernvoorzieningen	Relatief dichtbij centrum en scholen.	1	1
Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.	Biedt geen mogelijkheden, voor aansluitende uitbreiding	-1	-1
Natuur			
Ligging nabij natuurgebieden waarin de negatieve externe werking van het potentiële woongebied een rol speelt.	Geen relatie met de NNN of GO gebieden	2	2
Verstoring bestaande ecologische kwaliteiten in het potentiële woongebied.	Huidig landbouwkundig gebruik kent relatief weinig waarde. Mogelijk dat enkele soorten aanwezig zijn, maar soorten kunnen uitwijken naar noorden.	0	-2
Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.	Ten opzichte van huidige situatie is geen sprake van sterke verbeteringsmogelijkheden	0	-1

Afweging/ Criterium	Waterdijk West		Oostelijk het Diekink	
	Analyse	Score	Analyse	Score
Landschap				
Verstoren aanwezige landschapselementen en structuur bij ontwikkeling van de woningbouwlocatie.	Gebied is in agrarisch gebruik geen of nauwelijks aanwezige landschapselementen	0	Gebied heeft landschappelijke waarde met veel landschapselementen.	-2
Mogelijkheden voor goede landschappelijke inpassing die de potentiële woninglocatie biedt.	Gebied biedt landschappelijk geen directe aanknopingspunten. Wel een mogelijke groene nieuwe dorpsrand	0	Gebied biedt landschappelijk aanknopingspunten, door veel groen en opgaande beplanting te realiseren kan bebouwing worden ingepast. Echter 40 woningen maakt dit lastig.	1
Mogelijkheden versterking landschapstructuur.	Geen aanknopingspunten voor verdere versterking	0	Wel aanknopingspunten voor sterker landschap, maar 40 woningen maakt dit problematisch uitvoerbaar.	-1
Verkeer				
Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer	Via Dortherweg en Waterdijk goed te ontsluiten.	2	Moeilijker, alleen via in- en uitgang op Dortherweg en mogelijk via het Diekman	1
Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer	Via Dortherweg en Waterdijk	2	Via het Diekman en Dortherweg	2
Cultuurhistorie en archeologie				
Cultuurhistorische waarde	Gemiddelde waarde	0	Hoge cultuurhistorische waarde	-1
Archeologische verwachtingswaarde	Deels bestemming waarde archeologie	-1	Geen bestemming waarde archeologie	1
Milieu				
Bodemkwaliteit	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0
Hinder bedrijvigheid	Niet verwacht.	0	Niet verwacht	0
Geluid	Niet verwacht.	0	Niet verwacht.	0
Hydrologie	Geen problemen verwacht	0	Geen problemen verwacht.	0
Financiële haalbaarheid				
Investeringslasten te ontwikkelen woonlocatie	Geen extra kosten. Standaard situatie	0	Geen extra kosten. Standaard situatie	0
Realiseringstermijn	Gronden op kortere termijn beschikbaar	1	Gronden op kortere termijn beschikbaar	1
Maatschappelijke haalbaarheid				
Participatie resultaat	Scoort neutraal in participatie	0	Ingebracht in participatie, maar geen onderdeel van het participatieproces	0



Postbus 17, 7240 AA Lochem
T (0573) 28 92 22

info@lochem.nl
www.lochem.nl