

# Rapportage Buurtconsultatie Herontwikkeling 't Waeghuys-terrein



10 mei 2022

## Inhoud

Inleiding

1. Procesverloop
2. Communicatiemanagement
3. Reacties

Bijlagen: Correspondentie Huis-aan-huis uitnodigingen

## Inleiding

Geachte college,

Weliswaar was het door De Haag b.v. ingediende initiatief door u als kansrijk bestempeld, maar dat was nog maar het begin. Een uitdagende opdracht lag voor ons, namelijk het ontvouwen van de plannen aan de omgeving en het ophalen van de reacties. Hierbij doen wij u verslag van de wijze waarop de direct omwonenden van 't Waeghuys in Epe, van het initiatief van de Haag b.v. op de hoogte zijn gebracht, hoe hierop is gereageerd en welke invloed de inbreng op het plan heeft gehad.

Een initiatief als dit kan, ondanks de noodzaak van het renoveren van het bestaande pand, natuurlijk rekenen om de nodige reacties. Reacties die zowel negatief als positief als toon kennen. De één vreest overlast, de ander vreest voor zijn bedrijfsvoering en een derde kan niet wachten tot dat het bestaande 't Waeghuys in ere wordt hersteld. Nu zijn wij bekend met de verschillende sentimenten rond dergelijke plannen en hebben van meet af aan dan ook op een zo reëel en constructief mogelijke wijze met de direct omwonenden gecommuniceerd. In dit verslag treft u de belangrijkste ingrediënten van die communicatie aan. We schetsen de tijdsperiode waarin is gecommuniceerd en geven u een inkijkje in de bijeenkomst. Alle middelen die zijn aangewend ter verduidelijking treft u als bijlages bij deze rapportage aan.

Wij zijn zeer content met de onderlinge samenwerking met de direct omwonenden en vertrouwen dat die ons uiteindelijk zal brengen waar we hopen te komen: tot het renoveren van de bestaande bouw en het realiseren van de nieuwbouw en zo onder meer de broodnodige zorgstudio's voor dementerende ouderen kunnen toevoegen aan onze mooie gemeente.

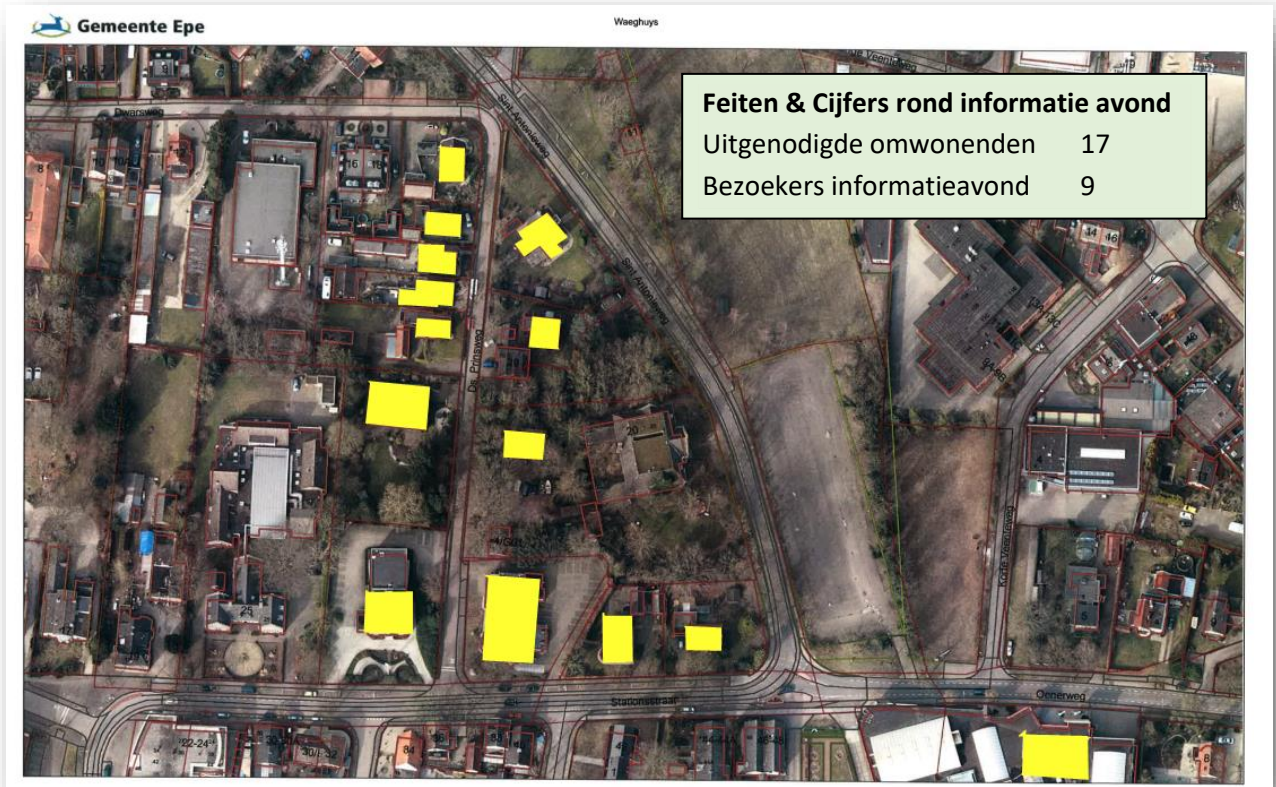
Namens De Haag b.v.

Hans van Norel



## 1. Procesverloop

Al eind 2020 dachten we grondig na over hoe we de buurtconsultatie zouden insteken. Op papier plande we een presentatie in het centraal in Epe gelegen Episch Centrum. Echter door uitlopende verbouw werkzaamheden en de heersende corona pandemie hebben wij ons genoodzaakt gezien om de bijeenkomst te verplaatsen naar de werkplaats van de Van Norel Bouwgroep in Epe. Op de onderstaande luchtfoto is aangegeven welke omwonenden zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de informatieavond.



### Presentatie 27 januari 2021

De presentatie werd 6 weken voor die tijd gepland en vond plaats op woensdag 27 januari 2021 om 19.00 uur. Om zoveel mogelijk van de omwonenden hiervan op de hoogte te stellen kozen we voor:

- Een huis aan huis uitnodiging in envelop te verspreiden

Het programma werd na een inleiding door Hans van Norel geleid door de heer Kriele namens initiatiefnemer. Tijdens de informatieavond lichtten de heer Diks van De Bruin Architecten en de heer Kriele de plannen en de procedure tot aan dat moment toe.

Voorafgaande aan de avond ontvingen wij afmeldingen, waardoor wij er voor gekozen hebben om de informatieavond te filmen. Deze film is daags na de informatie avond verspreid onder de direct omwonenden. De aanwezigen hebben wij hiervan voor de start van de avond hierover geïnformeerd. Wij hebben er op deze manier voor gezorgd dat alle direct omwonenden dezelfde informatie hebben

ontvangen. Indien u er prijs op stelt willen wij, na overleg gevoerd te hebben met de aanwezigen, de film aan u ter informatie verzenden.

### Vragenbeantwoording

Tijdens de informatieavond konden omwonenden vragen stellen waarop die avond ook direct is ingegaan. De vragen die gesteld zijn tijdens de avond hebben betrekking gehad op de volgende onderdelen:

- Verschijningsvorm en situering van de nieuwbouw. Wordt de hoogte van de nieuwbouw hoger dan de bestaande bouw? *De nieuwbouw wordt niet hoger dan het bestaande Waeghuys. Ramen en vormen van de nieuwbouw zijn niet mooi. De heer Diks geeft aan dat er gezocht is naar een herhaling van de vormen van de bestaande ramen en luiken en deze herhaald in de nieuwbouw.*
- De uitkijk vanuit een van de woningen rond de nieuwbouw richting de Sint Antonieweg? *Er ontstaat door de herontwikkeling veel meer openheid ten gevolge van het rooien van niet waardevolle bomen en struiken.*
- De tuininrichting. Ontstaat er ten gevolge van de herontwikkeling meer schaduwwerking? *Er zal ten gevolge van de herontwikkeling niet meer schaduwwerking ontstaan. Door het rooien van niet waardevolle bomen en struiken zal er naar verwachting zelfs minder schaduw ontstaan dan in de huidige situatie.*
- Worden het koop of huur appartementen? *En waarom er studio's voor dementerende ouderen worden gebouwd terwijl er een woningtekort is? Het worden huurappartementen voor dementerende ouderen waarbij de ouderen zorg krijgen. De kosten worden deels vergoed door overheid en het resterende gedeelte betalen ze zelf. Doordat er in Epe sterk behoefte is aan dergelijke eenheden sluiten wij met deze ontwikkeling aan bij de behoefte.*
- Wat gebeurt er met het vraagteken op de tekening, die staat nu aangegeven rond de tandartsen praktijk? *Dat is een van de punten waarover De Haag samen met de tandarts in overleg gaat. Nadien zijn er samen met de heer van der Stelt en mevrouw Scheffer nadere afspraken gemaakt over grondoverdracht ten behoeve van gevel onderhoud van de tandartsenpraktijk. Deze worden voor de overdracht notarieel en kadastraal geregistreerd.*
- Of de Haag bv ook het parkeerterrein aan de overzijde van de Sint Antonieweg meeneemt in de herontwikkeling? *In samenwerking met de buurt focussen wij ons nu op de herontwikkeling van 't Waeghuys.*
- De twee vrije kavels rond het plan gebied. Wat gaat daar komen, hoe hoog gaat het worden? *De positie van de te ontwikkelen woningen wordt mede bepaald door de bestaande bomen en de openheid richting 't Waeghuys. Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de randvoorwaarden voor de ontwerpen van de woningen worden vastgelegd. Daarmee wordt aansluiting gezocht met de uitstraling van 't Waeghuys en de omliggende woningen.*
- Kunnen wij de presentatie na gestuurd krijgen? *Ja, de presentatie wordt gedeeld met de aanwezigen maar ook met de niet aanwezigen.*
- Het algehele geluid tijdens de avond was zeek zeker positief te noemen. Omwonenden waarderen dat er weer een mooi gebouw komt en dat de nieuwbouw niet aan de bestaande bouw wordt gebouwd. De aanwezige verwelkomde aan het einde van de presentatie het plan dan ook met een gemeend applaus.

### **Omwonenden**

Omdat niet alle omwonenden op 27 januari 2021 aanwezig konden zijn bij de informatieavond hebben wij in samenwerking met Flame Media Epe de avond gefilmd. Media februari 2021 hebben wij bij alle 17 direct omwonenden een usb-stick met daarop de film waarin de presentatie is verwerkt in de brievenbus achtergelaten. Op deze actie hebben we slechts positieve reacties ontvangen.

### **Aanvullende informatievoorziening**

Na de informatieavond zijn wij ten behoeve van de verdere uitwerking van het plan gestart met het uitvoeren van het benodigde archeologisch onderzoek en het saneren van de aanwezige olietank en het verwijderen van de verontreinigde grond.

We hebben doormiddel van berichten per mail de werkzaamheden aangekondigd bij de direct omwonenden, zodat zij geïnformeerd waren over het feit dat de werkzaamheden niet direct betrekking hadden op de realisatie van de nieuwbouw.

## **2. Reactie**

Getuige de opkomst en eerste reacties tijdens de informatie avond concluderen we dat er grote betrokkenheid is bij de omwonenden bij het planinitiatief. Gezegd kan worden dat omwonenden positief kritisch zijn op het plan, en constructief meedenken tijdens de informatieavond.

Een kritisch geluid is gekomen van een naburige onderneming, zij gaven aan dat zij verwachten door de herontwikkeling beperkt te worden in toekomstige uitbreidingsplannen. Op basis van reeds uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de vigerende planologische kaders de plannen voor 't Waeghuys daarin niet de beperkende factor zijn.

## **3. Conclusies**

Onze conclusie naar aanleiding van het doorlopen participatietraject is dat het plan voornamelijk voorstanders kent ook van de direct omwonenden. Dat wij getracht hebben om de geluiden uit de buurt op te halen en constateren dat er door de omwonenden geen bezwaarlijke punten zijn aangedragen. Zoals uit het voor beschreven verslaglegging blijkt hebben wij daarom geen punten gevonden waarop wij het plan inhoudelijke diende aan te passen. Wij menen oprecht een passend plan te hebben ontwikkeld op deze locatie met wat zal resulteren in een (ver)nieuwe parel in het dorp.

## Bijlagen

## Correspondentie Huis-aan-huis uitnodigingen

Geachte omwonenden van 't Waeghuys,

Wij zijn verheugd u te kunnen uitnodigen voor een informatieavond, die betrekking zal hebben op de herontwikkeling van 't Waeghuys-terrein aan de Sint Antonieweg 20.

In de bijgevoegde uitnodiging informeren wij u graag uitgebreider over de informatieavond.

Op deze avond nodigen wij ook de volgende direct omwonenden van 't Waeghuys uit:

- Dominee Prinsweg 1, 2, 3, 4, 5, 7, 7A, 9 en 20
- Sint Antonieweg 12 en 14
- Stationsstraat 27, 29, 33 en 35
- Dwarsweg 20

Met vriendelijke groet,  
Van Norel Bouwgroep

Hans van Norel  
algemeen directeur





## **Informatieavond Herontwikkeling 't Waeghuys-terrein**

Exclusieve uitnodiging voor omwonenden van 't Waeghuys.

Na jarenlang plannen maken zijn we zo ver. Gemeente Epe acht ons plan voor 't Waeghuys kansrijk. Graag informeren wij u als direct omwonenden tijdens een informatieavond over ons plan voor de herontwikkeling van 't Waeghuys-terrein.

Laat u onder het genot van een kop koffie of thee informeren, stel uw vragen en denk mee op:

**woensdag 27 januari 2021**

**om 19.00 uur**

*In het Episch Centrum, Hoofdstraat 46 in Epe.*

Corona-proof:

Als gevolg van de voorschriften van het RIVM mogen wij maximaal 25 personen in 1 keer uitnodigen (de overige 5 zijn gereserveerd voor de organisatie).

Wij vragen u daarom voor 20 januari 2021 op te geven als deelnemer van de informatieavond via [Waeghuys@vannorel.nl](mailto:Waeghuys@vannorel.nl).

Bij voldoende animo bestaat de mogelijkheid aansluitend door 't Waeghuys te lopen. Wij verzoeken u bij uw inschrijving aan te geven of u gebruik wenst te maken van deze mogelijkheid.

Na uw inschrijving ontvangt u van ons een bevestiging en verwelkomen wij u op 27 januari graag in het Episch Centrum.

Hans van Norel

Van Norel Bouwgroep  
Brinkgreverweg 32  
8161 NW Epe  
0578-615311

## 5 schrijven t.b.v. verspreiden USB stick met film

Aan de omwonenden van 't Waeghuys

10 februari 2021

Onze referentie: HvN-JK/MJ

### ***Betreft: informatieavond***

Geachte omwonenden van 't Waeghuys,

Woensdag 27 januari heeft de informatieavond met betrekking tot de herontwikkeling van 't Waeghuys-terrein aan de Sint Antonieweg 20 plaatsgevonden.

Omdat niet alle genodigden aanwezig konden zijn, hebben wij ervoor gekozen om gedurende de avond te filmen zodat wij u allen juist en volledig kunnen informeren.

Op bijgevoegde USB-stick vindt u de film van de informatieavond met daarin verwerkt de getoonde presentatie.

Mocht u na het zien van de film de getoonde presentatie nog apart willen ontvangen dan horen wij dit graag via [waeghuys@vannorel.nl](mailto:waeghuys@vannorel.nl).

De USB-stick wordt aan de volgende omwonenden van 't Waeghuys gestuurd:

-  Dominee Prinsweg 1, 2, 3, 4, 5, 7, 7A, 9 en 20
-  Sint Antonieweg 12 en 14
-  Stationsstraat 27, 29, 33 en 35
-  Dwarsweg 20
-  Firma Gosschalk

Met vriendelijke groet,  
Van Norel Bouwgroep

Hans van Norel  
algemeen directeur