

Participatie nieuwbouw 12 appartementen Stationsstraat 10-12 in Epe

Datum: 14 juni 2022

Opgesteld door: [REDACTED] 2•1 Architecten



Inleiding

In het kader van het principeverzoek voor een bestemmingsplanwijziging voor de realisatie van twaalf appartementen aan de Stationsstraat 10-12 in Epe is geparticipeerd met de direct omwonenden en eigenaren van het project.

Door middel van een informatiebrief met tekeningen en het 'huis-aan-huis' informeren over het project zijn de omwonenden en eigenaren op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen van het project. Zij hebben daarbij hun opmerkingen, vragen en bezwaren kenbaar kunnen maken. Deze zijn in een participatielogboek verwerkt.

De informatiebrief met tekeningen, participatielogboek en mailwisseling de heer @ (anoniem) over zijn bezwaren en hoe deze zijn opgelost zijn in dit document opgenomen.

Aan de eigenaren/bewoners van dit adres

Betreft: aankondiging informatie ontwikkeling appartementen Stationsstraat 10-12
Datum: 4 februari 2022

Beste eigenaar en/of bewoner van dit adres,

Graag willen wij u binnenkort op de hoogte brengen van de ontwikkeling van twaalf appartementen aan de Stationsstraat 10-12 in Epe.

Vanwege het Coronavirus en de maatregelen, die wij als initiatiefnemers en architecten in acht willen nemen, zien wij af van een inloopavond en komen wij op 21 februari 2022 bij u aan de deur om informatie over het plan te overhandigen en het plan mondeling kort toe te lichten. Uiteraard op anderhalve meter afstand.

Bent u bewoner en/of eigenaar van een woning of appartement dan willen wij graag op 21 februari 2022 in de avond tussen 19.00 uur en 21.00 uur bij u langs komen.

Bent u ondernemer en/of eigenaar van een bedrijfspand dan willen wij graag op 21 februari 2022 in de middag tussen 15.00 uur en 17.00 uur bij u langs komen.

Wanneer u geen belang hecht aan een korte mondelinge toelichting op het plan, dan kunt u dat telefonisch of per mail aan ons doorgeven via onderstaand telefoonnummer of mailadres. Wij zullen dan de informatie over het plan, te weten het voorlopige ontwerp en een schriftelijke toelichting, bij u in de brievenbus doen.

Wanneer u wel belang hecht aan een korte mondelinge toelichting op het plan, maar bovengenoemde datum en tijdstip schikken u niet, wilt u dan zo vriendelijk zijn dat aan ons door te geven via onderstaand telefoonnummer of mailadres? Dan plannen wij een andere datum en/of tijdstip met u in.

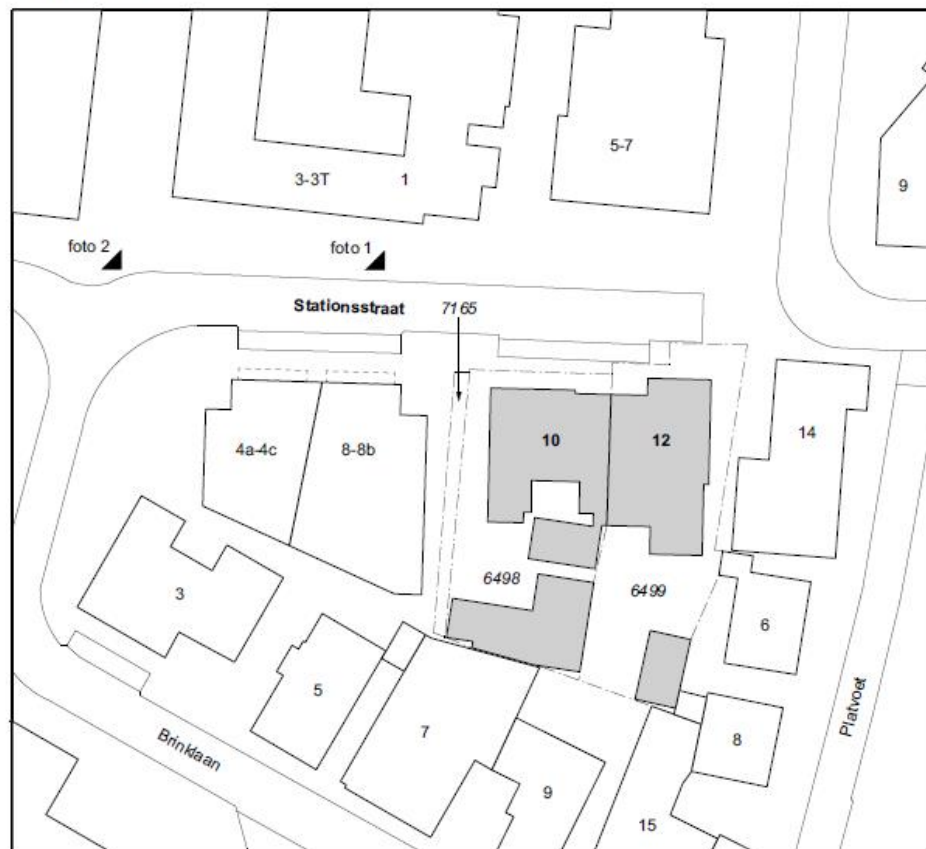
Met vriendelijke groet,

De initiatiefnemers, vertegenwoordigd door [REDACTED], Bouwbedrijf Reurink B.V. Epe
De architecten, [REDACTED], Apeldoorn

Mailadres: 21@21architecten.nl
Telefoonnummer: 055-3562174

projectnummer 21227
blad 1 van 9
situatie en foto's -bestaand-

24 november 2021



KADASTRALE GEGEVENS

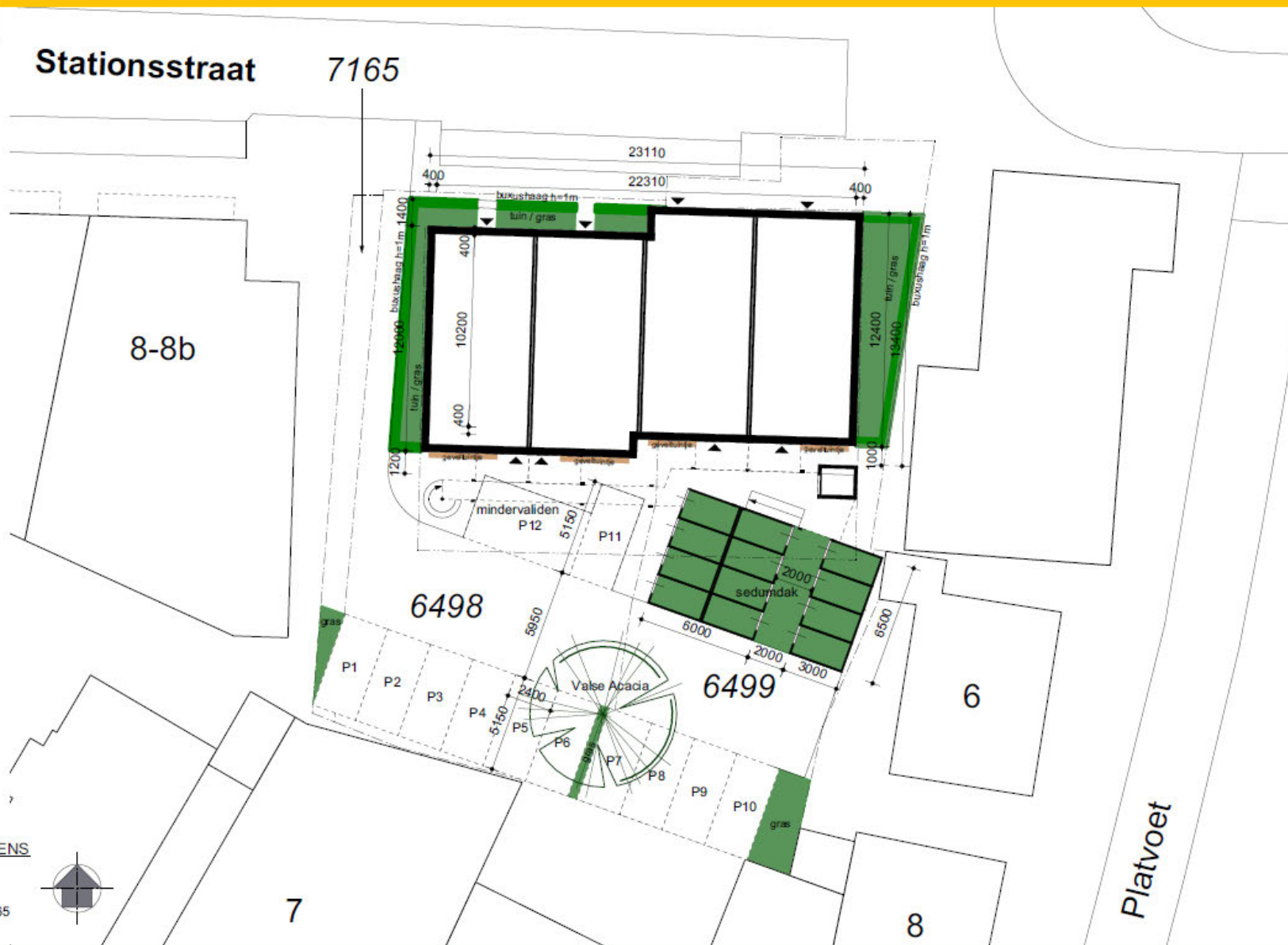
Gemeente Epe en Oene
Sectie U
Nummers 6498, 6499 en 7165



foto 2



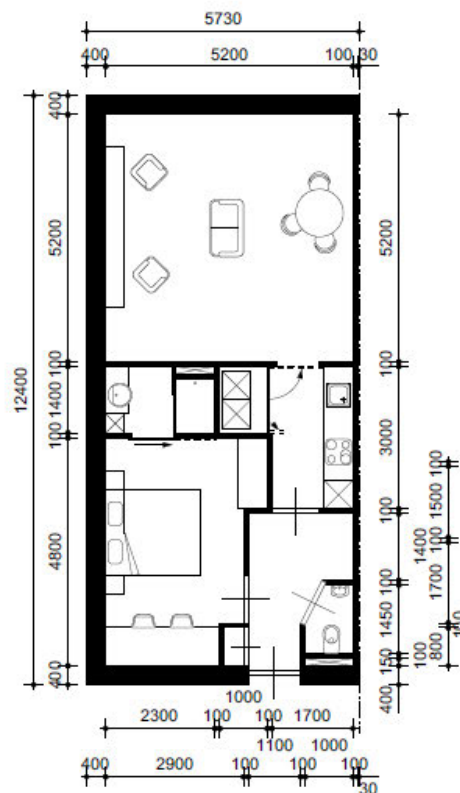
foto 1



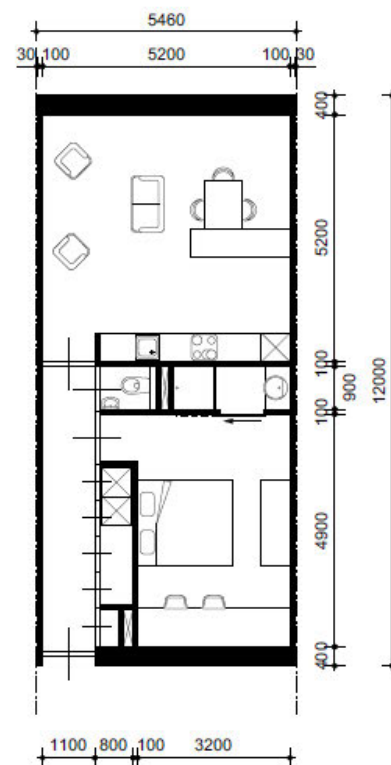
KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Epe en Oene
Sectie U
Nummers 6498, 6499 en 7165

Voorlopig Ontwerp voor de nieuwbouw van 12 appartementen aan de Stationsweg 10-12 te Epe



PLATTEGROND TYPE 1



PLATTEGROND TYPE 2

BUITEN DEZE TYPEN ZIJN ER NOG DIVERSE VARIANTEN MOGELIJK

Voorlopig Ontwerp voor de nieuwbouw van 12 appartementen aan de Stationsweg 10-12 te Epe

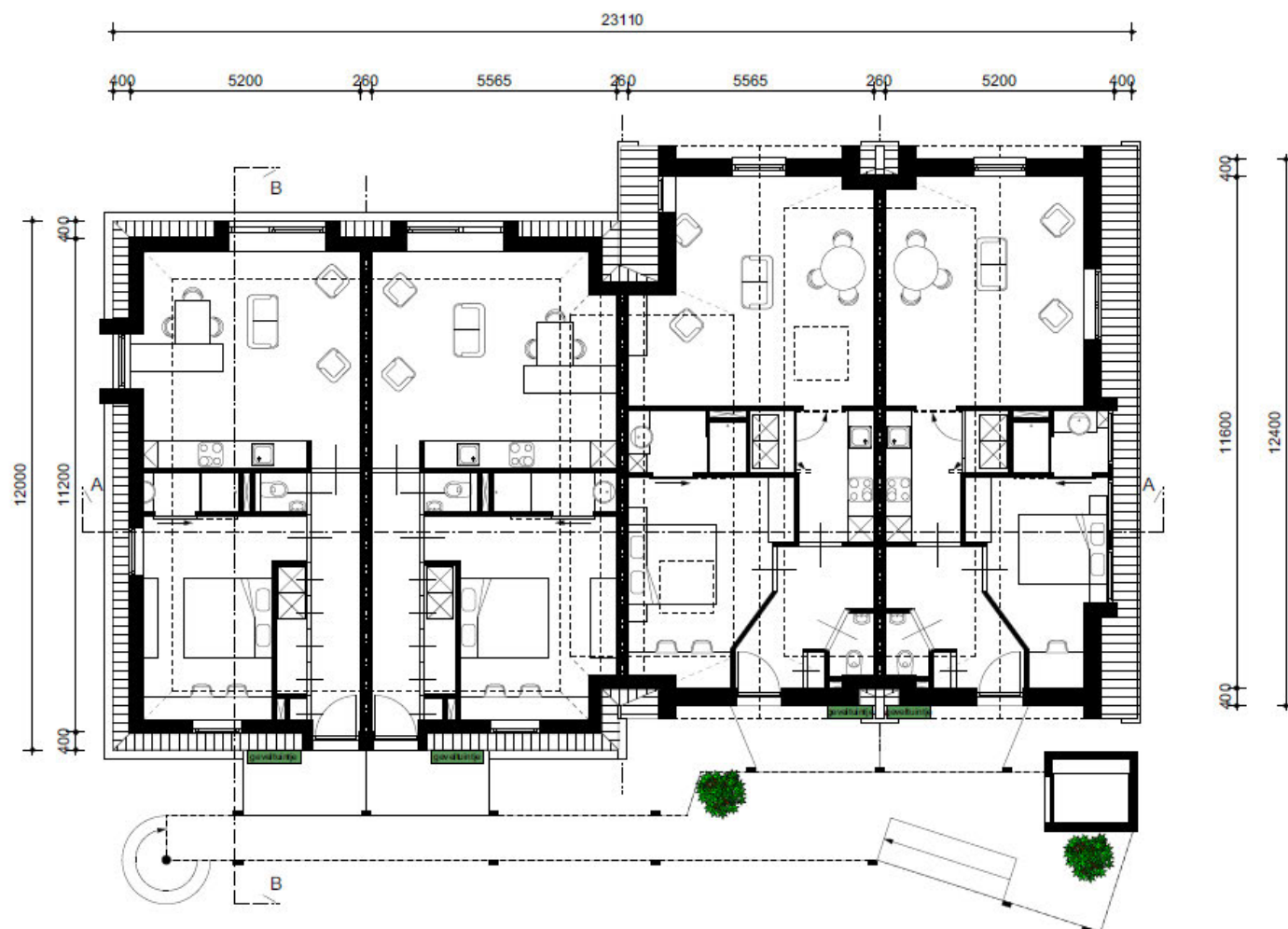


BEGANE GROND

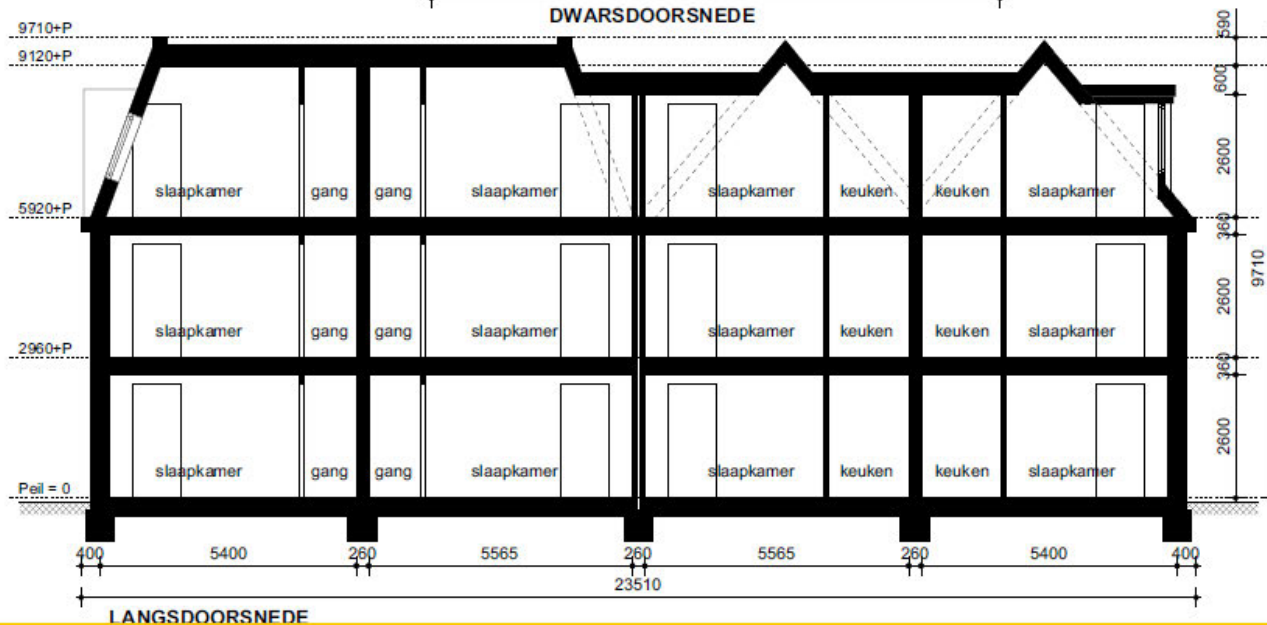
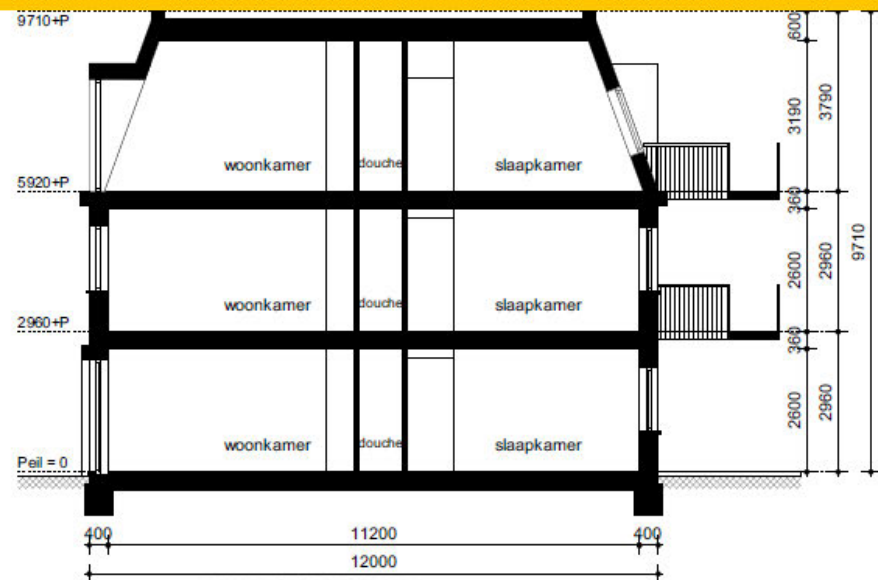
Voorlopig Ontwerp voor de nieuwbouw van 12 appartementen aan de Stationsweg 10-12 te Epe



Voorlopig Ontwerp voor de nieuwbouw van 12 appartementen aan de Stationsweg 10-12 te Epe



Voorlopig Ontwerp voor de nieuwbouw van 12 appartementen aan de Stationsweg 10-12 te Epe



Materialen- en kleurenstaat:

gevels woningen westzijde:	metseiwerk	lichtgrijs
gevels woning oostzijde:	metseiwerk, gekeimd	creme-wit
plint woning oostzijde:	metseiwerk, gekeimd	lichtgrijs
gevels woning midden:	metseiwerk	roodbruin, genuanceerd
buitenkozijnen:	hout	wit
'entree-deuren' noordgevel:	HDF-beplating	divers: zie tekening
entree-deuren zuidgevel:	HDF-beplating	grijs
overige draaiende delen:	hout	grijs
beglazing:	HR++ glas	helder
zijwangen dakkapel:	kunststof	grijs
dakbedekking hellende daken:	keramische dakpannen	blauw gesmoord
dakbedekking platte daken:	bitumen	zwart
goot, windveren en boedelen:	hout	wit
gevels bergingen:	houten rabat	natuur
dakbedekking bergingen:	EPDM+sedum	groen
draagconstructie galerij+trappen:	metaal	thermisch verzinkt
vloerdelen galerij+balkons:	beton	natuur
gevel lift	stucwerk	lichtgrijs



ZUIDGEVEL -nieuw-



NOORDGEVEL -nieuw-

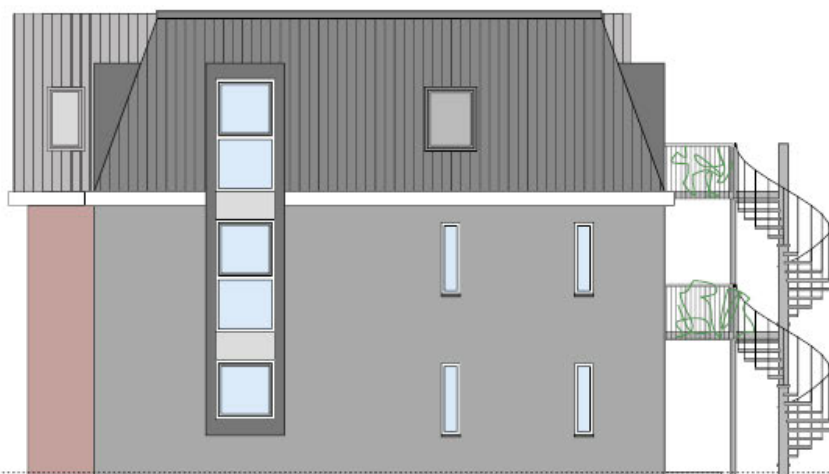
Materialen- en kleurenstaat:

gevels woningen westzijde:	metseiwerk	lichtgrijs
gevels woning oostzijde:	metseiwerk, gekeimd	creme-wit
plint woning oostzijde:	metseiwerk, gekeimd	lichtgrijs
gevels woning midden:	metseiwerk	roodbruin, genuanceerd
buitenkozijnen:	hout	wit
'entree-deuren' noordgevel:	HDF-beplating	divers: zie tekening
entree-deuren zuidgevel:	HDF-beplating	grijs
overige draaiende delen:	hout	grijs
beglazing:	HR++ glas	helder
zijwangen dakkapel:	kunststof	grijs
dakbedekking hellende daken:	keramische dakpannen	blauw gesmoord
dakbedekking platte daken:	bitumen	zwart
goot, windveren en boeidelen:	hout	wit
gevels bergingen:	houten rabat	natuur
dakbedekking bergingen:	EPDM+sedum	groen
draagconstructie galerij+trappen:	metaal	thermisch verzinkt
vloerdelen galerij+balkons:	beton	natuur
gevel lift:	stucwerk	lichtgrijs

begroeiing balustraden: klimop



ZUIDGEVEL met galerij trappen en lift -nieuw-



WESTGEVEL -nieuw-



OOSTGEVEL -nieuw-

INITIATIEFFASE	Huis aan huis overhandigen brief ontwikkeling 12 appartementen d.d. 21-02-2022 + voorlopig ontwerp d.d. 24 november 2021 en korte mondelinge toelichting Zie bijlagen							
benaderde omwonenden	naam	email+telefoon	aankondiging + evt. reactie	brief+bijlage d.d. 21-02-22	reactie	hoe reactie verwerkt?	hoe terugkoppeling?	overig
De Lindehove 16 Appartement			Ja, Alleen schriftelijk	Schriftelijk				
De Lindehove 17 Appartement			Ja	In brievenbus. Niet thuis.				
De Lindehove 32 Appartement			Ja, Alleen schriftelijk	Schriftelijk				
De Lindehove 33 Appartement			Ja	Overhandigd en toegelicht	Zeer positief			
Stationsstraat 4a Appartement			Ja, Alleen schriftelijk	Schriftelijk				
Stationsstraat 4b Appartement			Ja	Overhandigd en toegelicht	Prima			
Stationsstraat 4c Appartement			Ja	In brievenbus. Niet thuis.				
Stationsstraat 5-7 Hondentrimsalon- Dierenwinkel Vollenhove			Ja	Overhandigd				
Stationsstraat 6 Het Notarieel Epe			Ja, andere datum plannen	22-02-22 om 14.00u overhandigd en toegelicht	Positief. Zoon heeft mogelijk interesse in appartement.			
Stationsstraat 8a Adviesbureau Scheffel B.V.			Ja	Overhandigd en toegelicht aan medewerker				
Stationsstraat 8b Appartement			Ja	Overhandigd en toegelicht	Positief, vindt het plan een meerwaarde voor de buurt			
Stationsstraat 9 Buitenkamp/Makebaardij			Ja	Overhandigd en toegelicht aan medewerker	Positief			
Stationsstraat 14 Country Shop (te huur) Eigenaar Hoofdstraat 80			Ja	21-02-22 om 15.00u aan de Hoofdstraat 80	Zag geen problemen. Alleen vraag over zonnepanelen.			
Brinklaan 5 De Haan Makebaars			Ja	Overhandigd	Mooi plan			
Brinklaan 7 Horst keurslager			Ja	Overhandigd en toegelicht	Positief			
Brinklaan 9 / 15 / 17 Woning/Nagelstudio/schoon- heidssalon: één eigenaar			Ja, wil gedegen uitleg	Overhandigd en uitgebreid toegelicht	Negatief: geluid parkerende auto's, privacy/ inblik en buitenunits. Voorstel @: erfgrens verplaatsen.	Ertscheiding mogelijk verplaatsen, bergingen tegen ertscheiding, zicht van galerijen belemmeren en buitenunits op dak appartementen	31/3 voorstel gedaan met pp tegen ertschei- ding. Geen consensus daarover. 18/5 opnieuw gesprek en op 27/5 aangepast plan dd 18/5 gemaild. Bergingen verplaatst en perceelgrens opgeschoven. 2/6 mail dhr. @: hij is akkoord en zal geen bezwaar op het plan obv verstrekte tekeningen/ontwikkeling indienen.	
Platvoet 8 Haarstudio Joke			Ja	In brievenbus				
Platvoet 6 Woning			Ja	Overhandigd en toegelicht	Positief, ertscheiding realiseren en bestaande schuur slopen, buiten-units, zonnepanelen	Ertscheiding en slopen schuur wordt door Reurink verzorgd. Buitenunits+ zonnepanelen op dak.		

Relevante correspondentie met de heer @

Mail 31-03-2022 aan de heer @:

Beste heer @,

Naar aanleiding van ons gesprek op 21 februari jl. over de ontwikkeling van appartementen aan de Stationsstraat 10-12 waarin u opmerkte bezwaar te hebben tegen parkerende auto's tegen uw perceelgrens vanwege geluid en bezwaar tegen inkijk vanuit de appartementen op uw tuin, is het plan aangepast.

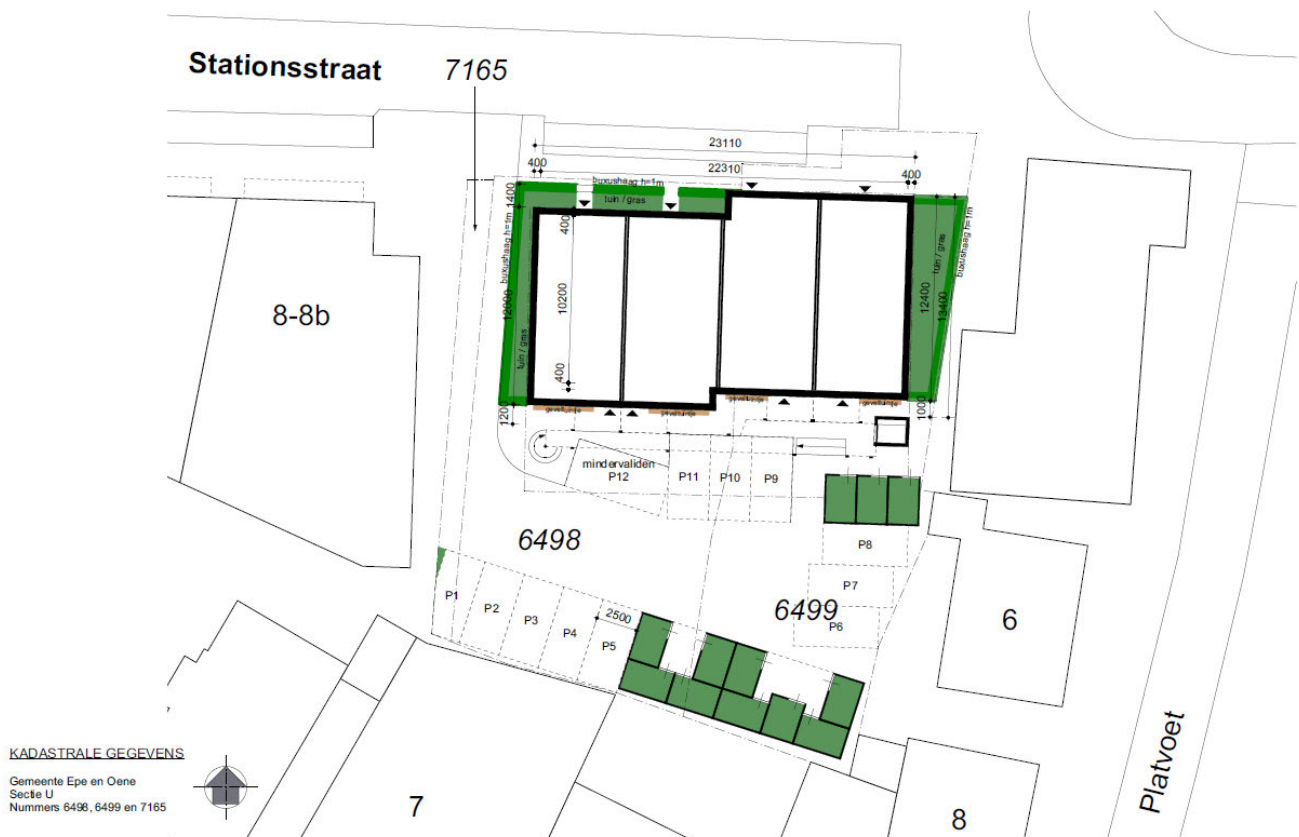
In de bijlage treft u de aangepaste situatietekening. Een deel van de bergingen hebben we bijna tegen uw perceelgrens geplaatst en de parkeerplekken die daar in het vorige plan gesitueerd waren op andere plekken gesitueerd. De huidige rij leibomen die achter in uw tuin aan de zijde van de Brinklaan 7 staan, kan dan doorgezet worden richting Platvoet 8, zodat met de bergingen de inkijk vanaf de appartementen belemmerd wordt. De bergingen zelf vormen nu een geluidsbarrière tussen het terrein van de Stationsstraat en uw perceel.

Arjan [REDACTED] heeft aangegeven tegemoet te willen komen in de kosten van het plaatsen van de extra leibomen.

We zijn benieuwd wat u van het aangepaste plan vindt.

Met vriendelijke groet,
mede namens [REDACTED],

[REDACTED]
2•1 Architecten
Frankenlaan 23
7312 TC APELDOORN
t. 055 – 356 21 74
<http://www.21architecten.nl>



Mailreactie 10-05-2022 van de heer @ (verlaat i.v.m. familieomstandigheid):

Beste Guus,

Excuus dat een reactie enige tijd op zich heeft laten wachten.

In jouw mail zijn enkele van mijn vragen (gedeeltelijk) beantwoord. Enkele ook niet. Uiteraard begrijp ik de wens tot snelheid in deze. Ik zou derhalve aanstaande vrijdag tussen 900u-1200u kunnen afspreken. Alternatief is volgende week vrijdag 20 mei. Locatie Brinklaan 15, Epe in beide gevallen. Doel zou wat mij betreft zijn het duidelijk stellen van wederzijdse verwachtingen alsmede de haalbaarheid hiervan.

Graag tot horens/ziens.

Vriendelijke groeten,
@

Mail 27-05-2022 aan de heer @ n.a.v. tweede gesprek op 18 mei 2022 bij de heer @:

Beste @,

Excuus dat het even geduurd heeft.

In de bijlage de tekening met nieuwe en huidige bebouwing en wijziging van de positie van de bergingen, zoals besproken.

Parkeerplaats P6 heb ik daarvoor moeten aanpassen en is aan de voorzijde nu geen 2,5 meter breed meer. Ik ga ervan uit dat dat voor de gemeente akkoord is, evenals de gewijzigde positie van de bergingen.

De rek is er nu echt uit.

Arjan stelt voor om grond tussen de bergingen en jouw perceel aan jou beschikbaar te stellen en dat alle daaruit voortvloeiende (notaris)kosten voor jouw rekening komen. Er zal dan ook een ontbindende voorwaarde in de notarisakte moeten komen, wanneer vergunning uiteindelijk niet verstrekt zal worden.

Voor details lijkt het me zinvol dat jij zelf met Arjan contact daarover opneemt. Zijn telefoonnummer is: 0578-620504

Alvast een goed weekend en groet,


2•1 Architecten
Frankenlaan 23
7312 TC APELDOORN
t. 055 – 356 21 74
<http://www.21architecten.nl>

Bijlage bij mail 27-05-2022 aan de heer @:



Reactiemail 02-06-2022 van de heer @:

Hi Guus,

Dankjewel voor het constructief meedenken en samenwerken in deze. Het voorstel dat er nu ligt is de meest optimale tav van de ontwikkeling vs de impact die dit heeft op mij als omwonende. Voor mij is deze akkoord. Een bezwaar op het plan obv de verstrekte tekeningen/ontwikkeling zal ik dan ook niet indienen.

Tevens kan ik mij vinden in het betalen van de notariële kosten die de overdracht van de grond met zich meebrengen. Dit zal ik verder met Arjan oppakken.

Klopt mijn veronderstelling dat het maken van afspraken over bijvoorbeeld het verwijderen van tzt de schuren, schutting, asbestdakje, e.d. ook met Arjan gedaan moeten worden? graag verneem ik dit van je.

Vriendelijke groeten,

@