

Verslag van de Omgevingsdialoog Nieuwbouwplan, De Enk_20 appartementen te Epe

21 juni 2022

De omgevingsdialoog

De dialoog heeft plaats gevonden op dinsdag 23 mei 2023 van 19.30-20.30 uur bij VanOuds Epe aan de Hoofdstraat 46 te Epe.

Aanwezig namens initiatiefnemer Piedra Vastgoed:

- Jes Funding & Beheer B.V. , de heer F. Bakker
- Groothuijse de Boer architecten, de heren A. Seegers en T. de Boer
- Van de Kolk Bouw, de heer R. Hoekstra

Aanwezig vanuit de gemeente:

- de heer H. Stijf
- mevrouw L. van Hoolwerff

Aanleiding

De ontwikkeling van 20 appartementen op de bedrijfslocatie gelegen aan de Enkweg 5 en 7.

Voor deze ontwikkeling dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden van bedrijfsbestemming naar een woon-, tuin- en verkeersbestemming.

De avond en genodigden

De omgevingsdialoog is die avond ingericht als een informatie inloopavond waarvoor de directe burens en belanghebbenden schriftelijk zijn uitgenodigd. Daarnaast konden de gepresenteerde stukken na de avond, digitaal opgevraagd worden om ze nog even rustig te bekijken, deze mail is op 24 mei j.l. verstuurd. We hebben iedereen de tijd gegeven om tot 1 juni op de plannen te reageren.

De volgende adressen hebben een uitnodiging ontvangen:

- Hoofdstraat 160 t/m 190 even nummers
- Enkweg 2 t/m 10 even nummers
- Enkweg 3 t/m 17 oneven nummers
- Tiendstraat 12 t/m 20 even nummers
- Tiendstraat 1 t/m 11 oneven nummers
- Kapelstraat 12 t/m 30 en 44 t/m 54 even nummers
- Kapelstraat 15-73 oneven nummers
- Schepersstraat 2 t/m 12 even nummers
- Woningstichting Triade
- De Gemeente Epe

De avond is goed bezocht, circa 70 mensen waren aanwezig, hiervan hebben 16 hun gegevens achtergelaten om ook de informatie digitaal te ontvangen. Daarnaast hebben we vooraf aan de avond nog een tweetal verzoeken gekregen om de informatie digitaal te verstrekken.

Informatie

Op de avond hebben de initiatiefnemers uitleg gegeven bij de gepresterde stukken. Op de informatiepanelen was de bestaande en nieuwe situatie (groen, parkeren, wonen, hoogtes, etc.) en haar omgeving te zien. Daarnaast was er van het plan een maquette te zien en was er ruimte om ter plekke vragen te stellen.

Reacties, vragen, opmerkingen en voorstellen van betrokkenen

Op de avond zijn 11 schriftelijke reacties gegeven door de bezoekers en op de verstuurde email zijn er er nog eens 5 binnengekomen, waarvan 2 nieuwe, en 3 ter verduidelijking van de eerder gegeven schriftelijke reacties op de avond.

De onderstaande reacties zijn ontvangen, i.v.m. de AGV zijn alle vragen geanonimiseerd.

1. Wens van een grote groenstrook tussen de nieuwe huizen en de huizen aan de Hoofdstraat. Tuin Enkweg 3 aankopen?

Antwoord: Op 5 juli gaan we met de bewoners aan de Hoofdstraat in gesprek om dit te bespreken

2. Ontwerp voorzien van een platdak i.p.v. een puntdak. Punt dak afplatten. Minder hoog maken.

Antwoord: Wij gaan dit punt bekijken. Om te voldoen aan het bouwbesluit is er wel een minimale hoogte nodig.

3. Krijgen we ook inspraak hoe de groenvoorziening wordt aangelegd? Bijvoorbeeld Leilindes.

Antwoord: Dit is zeker mogelijk, wij pakken dit punt met u op.

4. Krijgen we te weten wat voor een type huurders er in komen? En hier ook statushouders in komen? Hier graag ook duidelijkheid over. Kunt u aangeven wat voor type huurders de woningen zullen betrekken? Is er ook kans dat er statushouders worden geplaatst?

Antwoord: De verhuur geschiedt middels landelijk puntenstelsel. Waardoor er een mengeling zal ontstaan tussen sociaal, starters en wellicht senioren op de begane grond.

De eigenaar en diens beheerder draagt zorg voor de VVE, onderhoud, aanspreekpunt omwonende en persoonlijke verwerving van huurders.

5. Kan de verspringing van het 2^{de} gebouw naar voren worden gezet en het groen-speel gedeelte naar achteren?

Antwoord: Voor de sprong is gekozen om zo een tweetal kenmerkende bomen aan de Kapelstraat te kunnen behouden. Op basis hiervan is een aanpassing van het plan niet wenselijk.

6. Kunnen er Leilindes komen?

Antwoord: Dit is zeker mogelijk, wij pakken dit punt met u op.

7. Is een platdak nog een optie?

Antwoord: Wij gaan dit punt bekijken. Om te voldoen aan het bouwbesluit is er wel een minimale hoogte nodig.

8. Graag zie ik info tegemoet betreffende afmetingen en hoogte van de panden.

Antwoord, zie de tekening bij dit verslag.

9. Graag meer informatie over de hoogte in verband met de zon, licht en inkijk.

Antwoord, zie de tekening bij dit verslag.

10. Wij verwachten verachten een extra parkeerprobleem. Of beter: Kunnen wij een parkeerproblemen in de wijk gaan verwachten?

Antwoord: Het plan voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte passend binnen de parkeernorm van de gemeente.

11. Graag praten wij mee over de groen invulling aan de Kapelstraatzijde. Leilindes of zo.

Antwoord: Dit is zeker mogelijk, wij pakken dit punt met u op.

12. Graag zien wij info tegemoet betreffende hoogte en afmetingen van de plannen. Ook graag een tekening van de achterkant van de panden.

Antwoord, zie de tekening bij dit verslag.

13. Graag overleg over verwijderen groen/bomen achterkant perceel.

Antwoord, zie de tekening bij dit verslag.

14. Wij zijn negatief over de parkeerplaatsen achterkant perceel.

Antwoord: Het parkeren voldoet aan de parkeernorm, het parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein. Wij gaan graag met u in overleg voor de invulling van een schutting op de erfgrans.

15. Wij zijn bevreesd voor inkijk in onze tuin.

Antwoord: Het wonen is gesitueerd aan de Kapelstraatzijde om een eventuele inkijk in achtertuinen te beperken.

16. Bedankt voor het toezenden van de informatie. Zoals eerder aangegeven is deze helaas niet volledig om een goede indruk te krijgen. Het zicht vanuit de Hoofdstraat is niet aanwezig. Door u beloofd zou deze toegezonden worden, maar is tot nu toe nog niet ontvangen door mij of andere omwonenden. Wij tekenen hierbij bezwaar aan tegen dit project en zullen hierbij juridische stappen ondernemen.

Antwoord, zie de tekening bij dit verslag. Graag gaan wij met u in overleg om te kijken of wij uw bezwaren deels of geheel weg kunnen nemen.

17. Zouden wij in ieder geval ook alle andere tekeningen en informatie digitaal mogen ontvangen?

Antwoord: Zie de tekening bij dit verslag.

18. Teven zou ik graag geïnformeerd worden over het behoud van de grote bomen.

Antwoord: Zie de tekening bij dit verslag.

19. Daarnaast zou ik graag contact willen onderhouden met Frank Bakker over het aangrenzende Perceel van de Enkweg 3.

Antwoord: Dit contact is ondertussen gelegd.

20. Op de infoavond werd ons geschetst dat we bekend moesten zijn met het feit dat er 20 woningen zouden komen bij de aankoop van onze woning afgelopen jaar. Dit is zeker niet het geval. Ik heb tevens bij onze aankoopmakelaar Schieffen Keizer navraag gedaan en die bevestigde dit! *"Met de nodige verbazing/verrassing heb ik jouw mail en bijlagen gelezen/gezien. Jouw vragen zijn geheel terecht. Zoals jij schrijft, er waren wel geruchten over enkele woningen op die locatie, maar een zo grootschalig plan is zeker een verrassing, ook voor mij. Ik heb gekeken naar publicaties van de gemeente Epe en ook gekeken naar de Omgevingsvisie die in augustus 2021 door de gemeente Epe uitgebracht is. Juist in die visie heeft de gemeente locaties gepubliceerd en voorbereid waar mogelijk nieuwbouw plaats kan vinden. Voor Epe vind je hier terug: het Slath, Zuukerenk en Griséeweg. De locatie Enkweg/Kapelstraat kan ik hier nergens terugvinden. Ik heb zelf voor enkele andere locaties bij de gemeente meermalen geïnformeerd naar kansen voor ontwikkelingen van enkele of meerdere woningen, maar iedere keer werd verwezen naar de Omgevingsvisie en dat de daarin genoemde locaties voorrang hebben en dat over andere locaties niet te spreken viel."*

Wanneer zodanig veel huizen gebouwd worden zoals nu zijn ingetekend, heeft dit in mijn beleving zeker invloed op onze woonomgeving en zeker onze woning. Vooral wanneer je ziet dat balkons en tuinen aan onze zijde komen te liggen, lijkt me dit sterk beïnvloedend voor onze vrijheid. Mijn vraag is of de ontwikkelaar een planschade-onderzoek laat uitvoeren? Wij gaan, van onze kant, ons hier ook in verdiepen op voorhand.

Antwoord: Wat wij hebben getracht aan te geven is dat u mogelijk bekend had kunnen zijn dat er op het perceel een ontwikkeling aan de gang was van bedrijfsbestemming naar woningbouw. Het aantal woningen had u inderdaad niet kunnen weten.

Graag gaan wij in nader overleg met u over de invulling van het groen aan uw zijde.

Met het risico van planschade houden wij rekening mee. Er is mogelijk sprake van planschade,

zodra de bestemming gewijzigd is en onherroepelijk is geworden. Op dat moment heeft u 5 jaar de tijd om een verzoek van planschade in te dienen. Voor de procedure kunt u terecht op de website van de gemeente: <https://www.epe.nl/formulieren> (onderaan op de pagina bij het kopje wonen)

21. Dank u voor toezending van de stukken. Wij tekenen hierbij bezwaar aan tegen uitvoering van dit project! Inmiddels hebben wij contact opgenomen met onze rechtsbijstandsverzekering over de te nemen stappen. Hierover hebben binnenkort contact met hun jurist. Tevens hebben wij de gevraagde stukken van de achterkant van dit complex vanuit zichtzijde Hoofdstraat niet ontvangen. Wij verwachten deze vandaag nog van u op de mail!

Antwoord, zie de tekening bij dit verslag. Graag gaan wij met u in overleg om te kijken of wij uw bezwaren deels of geheel weg kunnen nemen.

Vervolg en aanpassingen aan het (bouw)plan

In de komende periode gaan wij in overleg met een aantal omwonenden en ook de gemeente. De eventuele aanpassingen worden nader inzichtelijk gemaakt.