

Informatieavond over bouwplan Hogeweg 13 te Zuidlaren

Donderdag 11 januari 2018

Gemeentehuis te Vries

Aanwezig namens initiatiefnemer/ontwikkelaar: de heer G.J. Henckel van Henckel en Zahir Architects en de heer A. Molenkamp.

Aanwezig namens de gemeente Tynaarlo: De heren B. Dijkstra en E.G. Zijlstra.

Overige aanwezigen: zie presentielijst.

De heer Molenkamp wil graag drie woningen bouwen op het perceel Hogeweg 13 in Zuidlaren. Dit idee heeft hij met enkele omwonenden besproken. Ook is hij hierover met de gemeente in gesprek. Met de resultaten van de gesprekken heeft hij een schetsplan opgesteld. Hij heeft de gemeente gevraagd om aan de realisatie van dit schetsplan medewerking te verlenen. Enkele omwonenden hebben naar aanleiding van de gesprekken met de heer Molenkamp aangegeven dat zij daarover graag met de gemeente in gesprek gaan. Dit vormde voor de gemeente de aanleiding om de direct omwonenden uit te nodigen voor een gesprek in het gemeentehuis.

Doel van de bijeenkomst is om alle direct omwonenden te informeren over de inhoud van het schetsplan en om vervolgens de reacties op dit schetsplan te horen. In de inleiding geeft de heer Dijkstra aan dat over het schetsplan dat gepresenteerd wordt nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden in het college van burgemeester en wethouders. De verantwoordelijk wethouder is op de hoogte van de planvorming en vindt het belangrijk dat er een gesprek met de omwonenden plaats vindt.

De heer Molenkamp geeft een toelichting op het proces tot nu toe. Hierbij geeft hij een weergave van het overleg dat met omwonenden heeft plaatsgevonden. Hij geeft aan dat er goed geluisterd is naar opmerkingen vanuit de buurt en dat dit heeft geleid tot ideeën die in het schetsplan zijn meegenomen. Het was de bedoeling om na de individuele gesprekken een algemene informatieavond te organiseren.

Tijdens de toelichting bleek dat er onduidelijkheid bestaat over de status van het bouwplan. Bij enkele omwonenden was de indruk ontstaan dat er voor het bouwplan al een omgevingsvergunning was verleend. Dat is niet het geval. In 2014 is er een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van de boerderij. Binnen de contouren van de boerderij zouden drie woningen worden gerealiseerd.

Vervolgens geeft de architect Gert Jan Henkel een toelichting op het schetsplan. Na de presentatie is er ruimte voor het stellen van vragen en het maken van opmerkingen.

Hieronder worden puntsgewijs de opmerkingen voor omwonenden weergegeven. Het geeft een beeld van de aspecten die bij dit schetsplan spelen.

Opgemerkt wordt het volgende:

- Is er niet te vroeg overgestapt naar een nieuw plan? (de woningmarkt is nu anders dan enkele jaren geleden)
- Het is een ondernemersrisico als blijkt dat de vergunde situatie niet verkoopbaar blijkt.
- Er wordt geconstateerd dat de rooilijn aan de Batinghe wordt gewijzigd.
- Door de dakkapellen ontstaat er rechtstreeks zicht in de tuinen van omwonenden.

De initiatiefnemer merkt daarbij op dat de dakkapellen aan de achterzijde van de twee woningen aan de Batinghe geen kamers zijn, maar dat zich hier de trap van de woning bevindt.

- Is er niet teveel aandacht voor parkeren in dit plan? Het parkeren lijkt het beeld van het ontwerp van het plan te bepalen.
- De bewoners van Hogeweg 12 merken op dat de architect parkeren heeft ingetekend op hun grond. Bovendien hebben ze het gevoel dat ze ingebouwd worden. Ze geven aan dat hun woning aan de achterzijde een grote glazen pui heeft en dat het plan daardoor van invloed zal zijn op hun privacy. Het bouwplan is erg hoog. Daarnaast geven ze aan dat ze een recht van overpad hebben naar hun perceel.
- Men vraagt zich af of deze ontwikkeling niet te modern is voor dit deel van de wijk, bovendien oogt het erg massief;
- Worden de bomen aan de zijde langs de Batinghe gespaard? Daarop wordt geantwoord dat de twee bomen aan de rand van de kavel blijven staan. De (kastanje)boom ter hoogte van het midden van het perceel zal worden gekapt.
- Er is een algehele zorg over de hoogte van de woningen, die 1,3 meter hoger is dan bestaande boerderij;
- Er wordt de suggestie gedaan om de woningen iets lager en breder te maken, zodat het meer op een boerderij gaat lijken;
- Hoe breed wordt de doorgang bij de woningen aan de Batinghe? Dit wordt 5 meter.
- Kan het project ook in 3 D worden gepresenteerd, zodat het beter inzichtelijk wordt. Verschillende omwonenden geven aan dat het moeilijk is om de impact van het schetsplan in te kunnen schatten.
- Het doorzicht (landelijk uitzicht) voor de bewoners aan de Batinghe verdwijnt;
- De verwachting bij aanwezigen is dat als in het verlengde van de bestaande boerderij de nieuwe woningen worden gebouwd, alle omwonenden akkoord zullen zijn;
- Het woongenot voor de bewoners aan de Batinghe neemt af en er zal volgens hen sprake zijn van waardevermindering van die woningen. Twee makelaars zouden dit hebben aangegeven.
- Gevraagd wordt of er sprake is van een trendbreuk. Eerst was de boerderij "heilig", daar wordt nu aan voorbij gegaan. In reactie wordt aangegeven door de gemeente dat de boerderij een beeldbepalende status heeft in het bestemmingsplan, maar dat het geen gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument is.
- De nodige onderzoeken (zoals Flora/Fauna) moeten nog worden uitgevoerd.
- Bewoners Hogeweg 14 zien graag dat de huidige boerderij vervangen wordt. Ze vinden het bouwplan prima.
- Enkele aanwezigen spreken hun waardering voor de uitnodiging voor deze informatieavond uit.

Afgesproken wordt dat de gemeente alle aanwezigen een kort verlag zal mailen. Dit verslag zal geen letterlijke weergave zijn van hetgeen gezegd is, maar zal wel de grote lijn van de opmerkingen op het schetsplan bevatten. Afgesproken wordt dat iedereen ook de gelegenheid krijgt om zelf opmerkingen naar de gemeente (t.a.v. de heer B. Dijkstra) te mailen. Hiervoor wordt gedacht aan een termijn van twee weken. Het verslag en alle andere reacties zullen aan het college worden aangeboden.

Daarnaast is afgesproken dat de gemeente de aanwezigen op de hoogte zal houden van de besluiten die over dit project worden genomen. Ook krijgen de omwonenden informatie over de ruimtelijke procedure op het moment dat dit aan de orde is.