

Participatieverslag bijeenkomst bouwontwikkelplan energie-neutrale 2-onder-1-kapwoning aan de Middendorp te Gieten dd 29 mei 2020

Op 29 mei 2020 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden bij de bewoners van het perceel Middendorp 25 te Gieten over de plannen van Hilde Kol en Rudy Daniëls (samen Smart2Start) om hier een energie-neutrale 2-onder-1-kap woning te bouwen.

Inleiding:

Smart2start B.V. heeft op 22 april 2020 vanwege de intelligente lockdown i.v.m. Corona, in afstemming met de Gemeente Aa en Hunze, haar ontwikkelplan schriftelijk bekend gemaakt aan omwonenden door de informatie met schetsontwerpen in de brievenbus te deponeren van: Middendorp 2, 4, 6, 8, 23 en 25, Brink 1, Asserstraat 2, 4, 6, 8, 8a, en 10.

Hierop hebben alleen de bewoners van Middendorp in een gezamenlijke brief gereageerd met het verzoek tot een persoonlijke toelichting.

Hierop is in overleg met de bewoners tot een datum gekomen voor een bijeenkomst bij een van de bewoners aan de Middendorp.

Verslag:

Tijdens de bijeenkomst van 29 mei jl. hebben de volgende adressen gebruik gemaakt van het bijwonen van deze bijeenkomst: Middendorp 2, 4, 8, 23 en 25.

De bijeenkomst heeft geduurd van 14:00 uur tot 16:00 uur en is gehouden in de tuin van de familie De Haas-Bodewes aan de Middendorp 25.

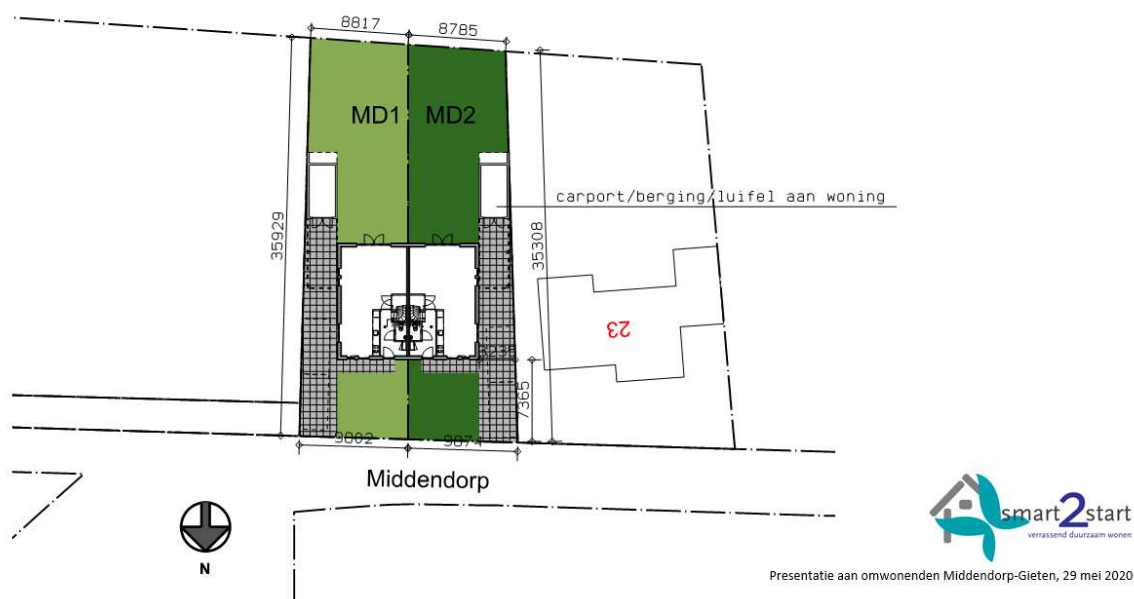
Door de initiatiefnemers is aan de hand van een PowerPoint presentatie, met een vooraf opgestelde agenda, deze bijeenkomst als volgt geleid:

Stap 1 – Door Smart2Start is uitleg gegeven wie ze zijn en wat ze doen, Zowel hun gezamenlijke bedrijf Smart2Start als ook de werkzaamheden van ‘Pura Vida Interieurdesign’(van mevrouw Hilde Kol) en de bedrijven ‘Daniels Smart Energy’ en ‘Combest’ (van de heer Rudy Daniels) zijn daarbij toegelicht als ook hun gezamenlijke passie voor duurzame energie productie en energieneutraal bouwen. Vanuit deze passie is de link gelegd naar het plan wat ze als Smart2Start hebben ontwikkeld aan Smalwolde in Annen, waar ze 11 energieneutrale woningen in 2019 hebben gerealiseerd. Een ieder gaf daarbij aan het project te kennen en het een mooi uitgevoerd bouwplan te vinden. Vanuit Smart2Start is aangegeven dat alle 11 woningen relatief snel verkocht zijn.

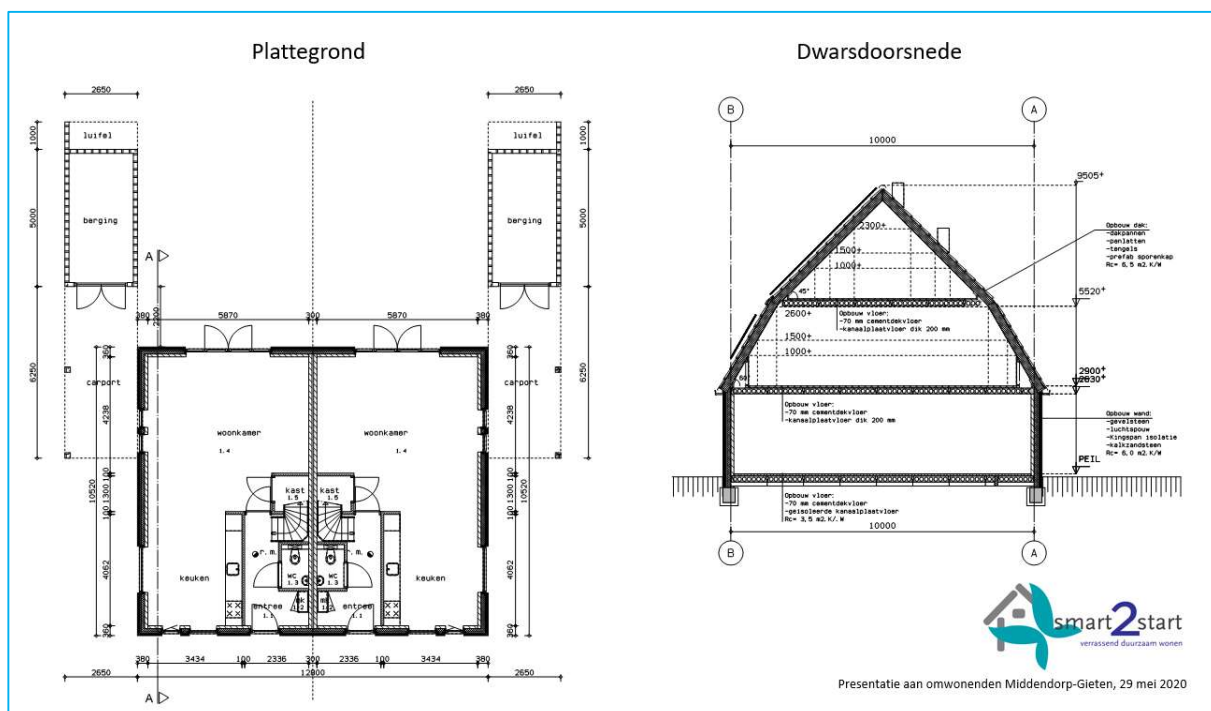
Vervolgens is vanuit RooBeek Advies aangegeven wie ze zijn en wat ze doen. Er is daarbij aangegeven dat RooBeek Advies het bestemmingsplan heeft geschreven voor het project Smalwolde en in die hoedanigheid ook betrokken is bij het begeleiden van het Smart2Start project in Gieten.

Stap 2 – Vervolgens is door Smart2Start het bouwplan gepresenteerd, waarbij onderstaande tekeningen zijn vertoond

Schetsontwerp Middendorp 21: energie-neutrale Zonder1-kapwoning



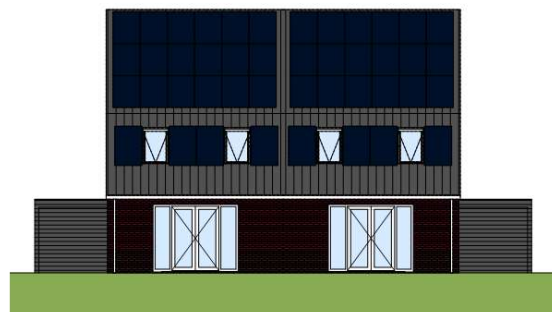
Over deze tekening is verwoord dat de woningen elk 1 meter breder zijn dan de woningen aan Smalwolde. Samen zijn de woningen zodoende 12,80 meter breed. De bouwhoogte is 9,5 m.



Schetsontwerp Zonder1-kapwoning



Vorgevel



Achtergevel



Presentatie aan omwonenden Middendorp-Gieten, 29 mei 2020

Schetsontwerp zij-aanzichten



Linker zijgevel



Rechter zijgevel



Presentatie aan omwonenden Middendorp-Gieten, 29 mei 2020



3D-impressie Middendorp 21, Gieten

Stap 3 – de procedure

Door RooBeek Advies is vervolgens de procedure verwoord: toepassing van de reguliere Wabo-procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan via (conceptaanvraag) omgevingsvergunning omdat de bouw van 2 woningen niet past binnen het geldende bestemmingsplan, immers die laat binnen het bestaande en aanwezige bouwvlak 1 woning toe. Verder is aangegeven dat er mogelijkheden zijn in deze procedure voor bezwaar en beroep (door belanghebbenden).

Tevens is aangegeven dat er inmiddels het één en ander is onderzocht qua externe onderzoeken, namelijk ecologie, bodem en archeologie. Over archeologie is aangegeven dat er vervolgonderzoek nodig is en dat daarvoor bij de gemeente een plan van aanpak ligt die, na goedkeuring door de gemeente, vervolgd kan worden met het nadere onderzoek (proefsleuvenonderzoek) door het archeologisch bureau.

Stap 4 – ingaan op vragen aanwezigen op bouwplan

Ten aanzien van de bouwhoogte van de woningen wordt aangegeven dat men dit niet goed vindt passen bij de bouwhoogte van de bestaande woningen in de straat en dat de kapvorm ook niet goed past bij het bestaande karakter. Er is verder een vrees voor vermindering van zonlichttoetreding voor de naastgelegen woning aan de Middendorp 23.

Smart2start geeft aan dat zij met de hoogte weliswaar hoger dan de bestaande woningen uitkomt maar beduidend lager dan het naastgelegen gezondheidscentrum en de daarnaast liggende appartementen complexen.

Door Smart2Start wordt vervolgens uitgelegd dat deze kapvorm en hoogte nodig zijn, net als bij Smalwolde, voor de optimale benutting van zonne-energie om zodoende volledig energie-neutrale woningen te realiseren. Op deze wijze produceren de zonnepanelen optimaal energie en passen ze naadloos op het dak.

Door RooBeek Advies wordt aangegeven dat binnen het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid zit om deze bouwhoogte toe te staan. De verwachting is dat de gemeente, omwille van de optimale gebruikmaking van zonnepanelen deze bouwhoogte van 9,5m zal gaan toestaan.

De buurman, Fam. Greving-Bonefaas van nummer 23, zou het erg fijn vinden als de projectie van de woning nog iets verder zou kunnen verplaatsen naar 'achteren' toe (dus van de weg Middendorp vandaan) om zodoende zijn doorzicht langs en richting de straat Middendorp zo optimaal mogelijk te houden. Als de gemeente hiertoe genegen zou zijn dan zou hij daar zeer blij mee zijn.

Smart2start geeft aan dat zij in het huidige ontwerp al rekening heeft gehouden met de wens om vanuit het eerste zijraam van nr. 23 vrij zicht te behouden naar de straat. Hierdoor zijn de woningen al 2m achter de officiële rooilijn getekend.

Nog verder naar achter plaatsen geeft problemen met de ruimte voor de bergingen, omdat de kavel taps afloopt. Daarnaast wordt zodoende de voortuin wel erg groot i.r.t. de achtertuin.

Over de kleurstelling is men unaniem van mening dat de gekozen kleur wat donker overkomt ten opzichte van de bestaande woningen. Vanuit de aanwezigen heerst het gevoel dat de kleur van de bakstenen van de woning wat lichter zou mogen. Smart2Start geeft aan dat de kleurstelling gekozen is rekeninghoudend met de donkere kleuren van het naastgelegen gezondheidscentrum (donkerder dan dit ontwikkelplan) en de kleur van de aanwezige woningen aan Middendorp (lichter dan dit ontwikkelplan). Smart2start geeft aan dat de kleurstelling wat hen betreft bespreekbaar is.

Smart2Start heeft op verzoek aangegeven dat men er alles aan zal doen om de overlast tijdens de bouwperiode tot een minimum te beperken, zo zal de straat wellicht behoudens een enkel incidenteel moment, altijd geopend blijven. Ook zal er zorggedragen worden voor het herstel van eventuele door de bouw veroorzaakte schade.

Vanuit de aanwezigen wordt aangegeven dat er momenteel al sprake is van verzakkingen in de straat. Het verzoek van de aanwezigen is of de gemeente eerst na voltooiing van de bouw de bestaande verzakkingen kan gaan herstellen.

Smart2Start dankt een ieder voor de aanwezigheid en vooral de bewoners van het adres Middendorp 25 voor hun gastvrijheid.

Juni 2020

