

Samenvatting overleg met omwonenden

Aan de west- en zuidzijde is het perceel begrensd aan andere woonbestemmingen. Met de hier woonachtige personen is in de afgelopen drie jaren geregeld overleg gevoerd. Na een aantal jaren van leegstand van de opstallen, zijn deze bewoners enthousiast over het verdwijnen van de bedrijfsbestemming en de omvorming tot woonbestemming. Het wordt door hen gezien als de meest logische bestemming voor het perceel in de toekomst. De situatie en visie per bewoner kan als volgt worden samengevat:

Eigenaar van Oudhuijzerweg 35

De eigenaar is mondeling en schriftelijk geïnformeerd over de voorgenomen bestemmingswijziging, de sloop van de opstallen en de oprichting van een nieuwe woning. Door de sloop van het woonschip zal het uitzicht vanuit zijn woning over de Ringvaart nadrukkelijk verbeteren. De nieuwe woning zal op grotere afstand van zijn woning gesitueerd worden, dan het huidige woonschip.

De eigenaar heeft zich inmiddels positief geuit over de voorgenomen verandering. De vervanging van de beschoeiing aan de Ringvaart zal mogelijk in samenwerking met hem worden uitgevoerd, omdat ook hij behoefte heeft aan gedeeltelijke vernieuwing/ophoging van de oever aan zijn perceel. Ook tegen de voorgenomen verbreding van de insteekhaven heeft hij geen bezwaar. Als uitvoerder van grondwerken zal ophoging van de bodem van het perceel zeer waarschijnlijk door het bedrijf van deze eigenaar worden uitgevoerd.



Figuur 1 Oudhuijzerweg 35, gezien vanaf de Ringdijk, met huidige insteekhaven.

Er zal meer ruimtelijkheid en minder bebouwingsdichtheid ontstaan in de omtrek van zijn woning. De aanleg van een gezamenlijke insteekhaven en de vernieuwing van de beschoeiing langs de waterkant van Oudhuijzerweg 41 zullen een aanmerkelijke verbetering van het uitzicht vanuit zijn woning opleveren. De meer ruimtelijke ligging aan de Ringvaart kan wellicht een positieve invloed hebben op de waardeontwikkeling van zijn eigen perceel.

De eigenaar van Oudhuijzerweg 39

Deze eigenaar is mondeling en schriftelijk geïnformeerd over de voorgenomen bestemmingswijziging, de sloop van de opstallen en de oprichting van een nieuwe woning. In reactie op de verstrekte informatie heeft de eigenaar laten weten dat hij verheugd is dat de oude opstallen zullen worden verwijderd en dat er een nieuwe woning voor terug komt. Het zal naar zijn mening de ruimtelijke situatie verbeteren en verfraaien. Het uitzicht vanuit zijn tuin zal verbeteren door het verdwijnen van de werkplaats.

Hij heeft in zijn positieve reactie op de bestemmingswijziging aandacht gevraagd voor twee zaken:

- De vernieuwing van een bestaande hemelwaterafvoer die gedeeltelijk over het perceel van Oudhuijzerweg 41 loopt naar de Ringvaart, op het moment dat het terrein wordt opgehoogd
- Een zodanige situering van de mogelijke dakkapellen in het dak van de nieuwe woning, dat inkijk in elkaars woningen wordt beperkt

Met deze beide wensen zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden bij de ontwikkeling van het bouwperceel en de oprichting van de woning.



Figuur 2 Oudhuijzerweg 39, aan de achterzijde grenzend aan Oudhuijzerweg 41

Na realisatie van de nieuwe woning zal door de nieuwe eigenaar/bewoner in goed overleg worden besloten over de meest geëigende erfafscheiding (haag of schutting). Direct na de sloopfase en voorafgaande aan de bodemverhoging zal hij gelegenheid krijgen om een nieuwe regenwaterafvoer te leggen naar de Ringvaart.

De eigenaar van Oudhuijzerweg 43

De eigenaar is mondeling en schriftelijk geïnformeerd over de voorgenomen bestemmingswijziging, de sloop van de opstallen en de oprichting van een nieuwe woning. Hij heeft telefonisch laten weten dat hij voorstander is van de bestemmingswijziging, omdat deze voor hem ook een ruimtelijke verbetering zullen betekenen. De oude opstallen zullen verdwijnen en de nieuwe woning komt verder af te staan van zijn perceelsgrens. De bestaande inrit naast zijn woning zal, behoudens ophoging en nieuwe bestrating, niet veranderen en heeft ook nooit een probleem opgeleverd. De bestaande erfafscheiding is zodanig hoog dat er geen zicht is op elkaars percelen, ook niet in de nieuwe situatie.

Een nieuw woonerf met een woning achter zijn perceel zal voor hem een kwaliteitsverhoging betekenen. De vrije ligging van zijn perceel, met name zijn achtertuin wordt erdoor verbeterd.



Figuur 3 Oudhuijzerweg 43, met direct daarnaast de inrit naar Oudhuijzerweg 41

Waternet, dijkbeheerder

Het perceel Oudhuijzerweg 41 ligt gedeeltelijk in de beschermingszone van de dijk aan de Ringvaart. Met Waternet is in dit verband al overleg gevoerd over de aanleg van een nieuwe beschoeiing langs de Ringvaart. Op 12 maart 2020 is hier al door Waternet een vergunning voor verleend. Bij de beoordeling van deze vergunning is ook betrokken de wens om een woning te realiseren in het voorziene bouwvlak. Deze beoordeling betreft uitsluitend de vraag of de fundering van een nieuwe woning voldoende boven de beschermingszone van de Ringdijk blijft. Een vergelijk met de legger van Waternet heeft uitgewezen dat dit ruimschoots het geval is. Waternet heeft daarom geen bezwaar tegen de bouw van een woning op het perceel, zoals in het initiatief wordt voorzien. In de verstrekte vergunning is dit vastgelegd. Waternet zal als uitvoerder van waterschap AGV uiteraard bij de planontwikkeling betrokken blijven.

Bedrijfslocaties aan de oostzijde

De eigenaren van de twee naastgelegen bedrijfslocaties hebben mondeling en schriftelijk bevestigd geen principiële bezwaren te hebben tegen de voorgestelde bestemmingswijziging.

De bedrijfspanden Oudhuijzerweg 45 en 55 het in de afgelopen jaren uitsluitend een opslagfunctie gehad. Er zijn geen fabricageprocessen, onderhouds- en reparatiewerkzaamheden meer in deze panden. Ook deze eigenaren willen in principe op termijn een herbestemming naar woningen.

Dit voornemen is door hen nog eens onderstreept via het in 2018 uitgevoerde onderzoek naar de mogelijkheid van een gezamenlijke herontwikkeling van de drie naast elkaar gelegen percelen.

Daarmee hebben zij impliciet te kennen gegeven ook geen bezwaren te hebben tegen het voorliggende plan voor uitsluitend herbestemming van Oudhuijzerweg 41.

Opgemerkt moet worden dat de enige kanttekening die de eigenaar van Oudhuijzerweg 45 maakt, is dat hij in de toekomst niet belemmerd zal worden in zijn gebruiksmogelijkheden. De planschade-analyse heeft uitgewezen dat dit niet het geval is, in alle mogelijke toekomstige situaties van gebruik.