

Ideeën over realisatie van 14 bouwpercelen en één VIRYA-14 windturbine in Boskant

1 Inleiding

In de periode 2006 – 2013 ben ik met de gemeente Sint-Oedenrode in onderhandeling geweest over verkoop van een gedeelte van mijn grond ten behoeve van een sportveld en een aantal bouwpercelen. De onderhandelingen werden echter in maart 2013 door de gemeente afgebroken omdat de gemeente geen concrete belangstelling meer voor de grond had. Dit had te maken met de malaise in de bouw die rond die tijd zijn dieptepunt had. Mijn laatste brief is van 20-3-2013 en hierin staat dat we weer met een schone lei beginnen als de onderhandelingen in de toekomst weer hervat zouden worden.

We zijn nu tien jaar verder en de woningmarkt is weer sterk aangetrokken waardoor er mogelijk weer belangstelling voor onze grond komt. Het plan Elzenpad is nagenoeg voltooid en het plan Kremsele, waar wij oorspronkelijk ook deel van zouden uitmaken, is inmiddels ook gerealiseerd. De gemeente Sint-Oedenrode is opgegaan in de nieuwe gemeente Meierijstad en deze gemeente heeft besloten om het plan Kremsele te realiseren zonder het voetbalveld te verplaatsen. Daardoor is een deel van mijn grond niet meer nodig voor een sportveld. Op het trainingsveld naast het hoofdveld werd kunstgras aangelegd waardoor er geen twee trainingsvelden meer nodig zijn. Ik ga er daarom vanuit dat er geen belangstelling meer is van de gemeente voor het achterste gedeelte van mijn grond voor sportveld maar de grond is wel geschikt voor woningbouw.

In 2019 heb ik de gemeente gepolst of er belangstelling is voor mijn grond voor woningbouw maar daar werd afwijzend op gereageerd omdat de percelen die ik toen in gedachte had te groot waren en er in Boskant al een overschot aan grote bouwpercelen zou zijn. Aangezien de woningnood in Nederland groot is en aangezien mijn grond binnen het uitbreidingsplan van Boskant ligt, denk ik dat mijn grond op een gegeven moment toch nodig zal zijn.

Om op onderhandelingen voorbereid te zijn, heb ik geanalyseerd welke optie voor mij en voor de gemeente interessant zou kunnen zijn. In 2020, 2021 en 2022 heb ik diverse rapporten geschreven over hoe op mijn grond woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Het rapport “Ideeën over realisatie van 34 halfvrijstaande huizen geschikt voor dubbele bewoning in Boskant” van 10-5-2022 heeft tot 26-10-2022 op mijn website: www.kdwindturbines.nl gestaan onder het menu “No wind energy”. Het werd verwijderd omdat mijn ideeën over dit plan inmiddels gewijzigd zijn en omdat de gemeente Meierijstad voorlopig toch geen belangstelling heeft voor woningbouw op mijn grond.

Een manier om de maandelijkse kosten voor de koper te drukken is om de woning al vanaf de bouw geschikt te maken voor dubbele of meervoudige bewoning waarbij er twee voordeuren zijn. Op mijn website staan onder het menu “No wind energy” diverse notities over dergelijke huizen. In dit nieuwe rapport wordt gebruikt gemaakt van het huistype dat beschreven wordt in de openbare notitie: “Ideeën over een levensloopbestendig vrijstaand huis geschikt voor driedubbele bewoning” van 1-6-2022, herzien 27-10-2022.

Vanwege de energietransitie is het nodig om de huizen zo veel mogelijk te verwarmen met duurzame energie. Elk huis heeft daarom een groot dak waarop plaats is voor 44 zonnepanelen. Daarnaast wordt één VIRYA-14 windmolen toegepast voor alle huizen.

In augustus 2020 heb ik het artikel geschreven: “Woningbouw in de kerkdorpen van Sint-Oedenrode” dat opgenomen is in de Mooi Rooi Krant van 12-8-2020. Dit artikel staat ook op mijn website onder hetzelfde menu. In de Mooi Rooi Krant van 18-11-2020 staat het artikel: “Ook woningbouw in buitengebied”. Uit dit artikel blijkt dat de gemeente Meierijstad nu meer open staat voor woningbouw in het buitengebied dan enige tijd geleden. Maar recentelijk werd in Boskant al heel wat nieuwbouw gerealiseerd en Boskant lijkt daarom niet direct in aanmerking te komen voor nog meer nieuwbouw. Mijn plannen zijn daarom bedoeld om een indruk te geven van de toepassing van één middelgrote windturbine in combinatie met veertien goed geïsoleerde vrijstaande nieuwbouwhuizen. Hoe het project er uiteindelijk komt uit te zien hangt af van mijn uitgangspunten maar ook van die van de gemeente. Mijn uitgangspunten worden gegeven in punt 2.

2 Uitgangspunten

- 1 Ons huidige woonhuis ligt zeer rustig omdat bebouwing er erg ver van verwijderd is. Als er woningbouw zou komen op een deel van ons huidige terrein, dan willen wij dat de bebouwing niet dicht bij ons huis komt te liggen. Het oppervlak van het huisperceel hangt af van de nieuwe linker perceelgrens en van de positie van de straat die achter het huisperceel loopt en wordt bepaald in hoofdstuk 4.
- 2 De rechterkant van het totale perceel maakt een binnenhoek van ongeveer 77° met de Populierenlaan. De linkerkant van het totale perceel maakt een binnenhoek van ongeveer 97° met de Populierenlaan. De linkerkant van het huisperceel wordt nu zodanig gekozen dat hij evenwijdig loopt met de linkerkant van het totale perceel. De linker binnenhoek van het huisperceel wordt daardoor ook 97° . De linkerkant van het huisperceel wordt doorgetrokken tot de achterkant van het totale perceel en de grond rechts van deze lijn blijft mijn eigendom. De grond links van deze lijn heeft een breedte van 69 m gemeten vanaf de zijkant van het totale perceel. De breedte gemeten langs de Populierenlaan is ongeveer 69,5 m. De breedte van het totale perceel gemeten langs de Populierenlaan is ongeveer 115 m en de breedte van het huisperceel gemeten langs de Populierenlaan wordt hierdoor ongeveer 45,5 m aan de voorkant. De overige percelen en de toegangsstraat worden zodanig gekozen dat de perceelgrenzen evenwijdig lopen aan of haaks staan op de linkerkant van het totale perceel.
- 3 Achter het huisperceel worden twee diepe bouwpercelen voor vrijstaande huizen gerealiseerd die van mij blijven. Op deze percelen mogen vrijstaande huizen gebouwd worden zoals beschreven in mijn notitie van 1-6-2022. Deze huizen zijn geschikt voor dubbele of drievoudige bewoning. Er mag echter ook een ander type vrijstaand huis gebouwd worden.
- 4 De overige grond wordt aan de gemeente te koop aangeboden voor een uitbreidingsplan zoals toegelicht in hoofdstuk 3. De gemeente mag niet zonder overleg met mij ingrijpende wijzigingen in dit plan aanbrengen. De kostprijs voor de grond en de condities worden pas bepaald als blijkt dat de gemeente serieuze belangstelling voor de grond en voor dit plan heeft.
- 5 Wij hebben vroeger op onze grond de biologische groente- en fruitkwekerij de Kroezel gehad. De straat die op dit uitbreidingsplan gerealiseerd wordt, wordt daarom Kroezel genoemd en het plan heet dan ook het "Uitbreidingsplan Kroezel".
- 6 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen. De koopwoningen die in het uitbreidingsplan Kremselen gerealiseerd worden en waarbij op elk perceel een ander huis gebouwd wordt, zijn per definitie duur omdat de percelen erg groot zijn, omdat voor elk huis aparte architect kosten gemaakt moeten worden en omdat de benodigde bouwmaterialen maar voor één huis ingekocht worden. Om voor mensen met een modaal inkomen betaalbaar te zijn, moeten de huizen die in het uitbreidingsplan Kroezel gebouwd worden daarom aanzienlijk goedkoper zijn. Dit wordt gerealiseerd door niet al te grote percelen te gebruiken en door elk huis vanaf de bouw geschikt te maken voor dubbele of zelfs drievoudige bewoning.
- 7 Er moet absoluut voorkomen worden dat de huizen gekocht worden als belegging waarbij alle woningen verhuurd worden. De huiseigenaar moet zelf in het huis wonen maar kan de bovenwoning boven de garage en eventueel ook de 1^e verdieping verhuren.
- 8 Er werd een plan gemaakt waarvoor op het deel van de grond dat van de gemeente wordt, plaats is voor twaalf vrijstaande huizen zoals beschreven in mijn notitie van 1-6-2022 en één VIRYA-14 windmolen. Het huis heeft boven de inpandige garage een kleine bovenwoning waarvan de voordeur zich links naast de deur van de garage bevindt. Het is mogelijk om de 1^e verdieping ook nog af te scheiden van de hoofdwooning. In het huis is dan plaats voor maximaal drie gezinnen. Het huis heeft twee parkeerplaatsen voor de garage. In het totale plan is dus op de grond die van de gemeente wordt plaats voor maximaal $12 * 3 = 36$ gezinnen. Op de grond die van mij blijft is dus plaats voor maximaal $2 * 3 = 6$ gezinnen. Totaal is dus plaats voor maximaal 42 gezinnen wat toch een aanzienlijke vermindering van de woningnood in Sint-Oedenrode zal geven.

3 Verdeling van de grond in één huisperceel en veertien bouwpercelen (zie figuur 1)

Mijn grond heeft aan de straatzijde een breedte van ongeveer 115 m. Het totale perceeloppervlak is 14950 m². Het deel dat van mij blijft, is aan de voorkant ongeveer 45,5 m breed. Aan de linkerkant van het perceel loopt een kleine sloot waar de afwatering van de drainage van het hoofdvoetbalveld op uitkomt. Deze sloot wordt gedempt voor wat betreft het deel dat grenst aan de nieuwe bouwpercelen en het voorste deel wordt voorzien van een afvoerbuis voor de afwatering van de drainage. Aan de achterkant en aan de rechterkant loopt ook een kleine sloot. De perceelgrens ligt op het hart van deze drie sloten. Aan de voorkant van het perceel loopt een grote sloot die geheel van het waterschap is. Deze sloot wordt gedempt over de breedte van het plan + 3 m en voorzien van een duiker.

Er wordt een 5 m brede straat aangelegd die de Kroezel heet. Het centrale deel van deze straat loopt evenwijdig met de linker perceelgrens en maakt dus een hoek van 7° linksom met de loodlijn op de Populierenlaan. De straat heeft aan de rechterkant een 4 m breed zijstraatje dat ook Kroezel heet. Dit zijstraatje is nodig om de twee percelen te kunnen bereiken die van mij blijven. Aan beide kanten van de centrale straat liggen zes percelen. De fundering van de windturbine ligt op het hart van de centrale straat op een afstand van 25 m vanaf de achterste percelen. De gehele Kroezel is voetgangersgebied en auto's moeten stapvoets rijden waardoor ook geen trottoirs nodig zijn. De straat is alleen toegankelijk voor auto's van de bewoners en bezorgers. Aan de Populierenlaan liggen tien parkeerplaatsen voor auto's van bezoekers.

De centrale straat ligt op een afstand van 32 m vanaf de linker perceelgrens. De percelen die van de gemeente worden zijn allemaal 16 m breed en 32 m diep uitgezonderd de twee voorste percelen die aan één kant schuin zijn. Het linker perceel dat van mij blijft is 17 m breed. Het rechter perceel dat van mij blijft is aan de voorkant ongeveer 20 m breed maar het wordt naar achteren smaller. Het 25 m lange stukje zijstraat vóór deze percelen ligt op privé grond van het huisperceel zolang de twee achterste huizen nog niet gebouwd zijn. Als deze huizen gebouwd zijn dan wordt het gemeentegrond.

Alle huizen hebben een 5 m brede oprit waardoor er twee auto's naast elkaar kunnen staan. De Kroezel heeft geen openbare parkeerplaatsen maar er zijn tien openbare parkeerplaatsen aan de Populierenlaan en dat zou genoeg moeten zijn. Er kunnen eventueel ook nog een aantal parkeerplaatsen gemaakt worden vóór de windturbine.

Aan de achterkant blijft nog behoorlijk groot stuk grond over waar plaats is voor de windturbine en wat begroeiing en een kinderspeelplaats en waar sommige van de bestaande bomen gehandhaafd kunnen worden als zij niet te hoog zijn. De VIRYA-14 windturbine wordt beschreven in het openbare rapport KD 732. De windturbine heeft een 3-bladige rotor met een diameter van 14 m en een toren met een hoogte van 24 m. De rotor heeft houten bladen met een tamelijk lage ontwerpsnellopendheid $\lambda = 6$ en zal daarom maar weinig geluid produceren. In hoofdstuk 7 van KD 732 werd berekend dat de windturbine in staat zou moeten zijn om in december bijna alle energie te leveren die nodig is voor de aandrijving van de warmtepompen van de veertien toegepaste huizen. De 44 zonnepanelen kunnen dan de energie leveren voor de overige apparatuur.

De bouwpercelen worden gespecificeerd door de huisnummers. Alle huizen hebben twee voordeuren en krijgen daardoor een huisnummer gevolgd door een a voor het hoofdhuis en gevolgd door een b voor de bovenwoning. De huizen krijgen een oneven huisnummer als zij aan de linkerkant van de Kroezel liggen en een even huisnummer als zij aan de rechterkant van de Kroezel liggen. De zes huizen aan de linkerkant van de centrale straat krijgen dan de huisnummers 1 a/b, 3 a/b, 5 a/b, 7 a/b, 9 a/b en 11 a/b. De zes huizen aan de rechterkant van de centrale straat krijgen dan de huisnummers 2 a/b, 4 a/b, 6 a/b, 8 a/b, 10 a/b en 12 a/b. De twee huizen aan de linkerkant van het zijstraatje krijgen dan de huisnummers 13 a/b en 15 a/b.

Om de percelen 13 a/b en 15 a/b te kunnen bereiken is het dus vereist dat het centrale deel van de Kroezel en het zijstaatje tussen de percelen 8 a/b en 10 a/b aangelegd worden. Stel nu eens dat de gemeente de grond aankoopt en deze straten toch niet aanlegt. Ik heb dan de vrijheid om aan de linkerkant van het huisperceel op kosten van de gemeente een 3 m brede straat aan te laten leggen. De percelen Kroezel 13 a/b en 15 a/b krijgen dan als huisnummer Populierenlaan 47 a/b en Populierenlaan 49 a/b. Bewoners van de huizen op deze percelen krijgen dan het recht van overpad over dit straatje en de leidingen naar deze huizen liggen ook onder dit straatje.

Het is voor alle huizen niet verplicht om het huis voor dubbele of meervoudige bewoning te gebruiken. Maar elk huis heeft wel twee aparte voordeuren en dus minstens twee huisnummers. Voor de huizen wordt aangenomen dat het gehele huis eigendom is van één eigenaar en dat deze een deel van het huis kan verhuren. Het deel van het huis dat de begane grond, de 1^e verdieping, de garage en de tuin bevat en dat door de eigenaar gebruikt zal worden, wordt de hoofdwoning genoemd. De woning boven de garage wordt de huurwoning genoemd.

Splitsing van de begane grond en de 1^e verdieping zal meestal pas gebeuren als de kinderen van de eigenaar het huis uit zijn en als deze er behoefte aan heeft dat alle vertrekken op de begane grond liggen. Het is zonde als de 1^e verdieping dan niet meer gebruikt zou worden. Als op de 1^e verdieping een zelfstandig woning gerealiseerd wordt, dan moet daar wel een keukenblok aangelegd worden en moet op de begane grond een douche aanwezig zijn. Het is handig als de toe- en afvoerleidingen daarvoor al bij de bouw aangelegd worden. Beide gezinnen maken gebruik van dezelfde voordeur. De deur naar de huiskamer van de begane grond moet dan afgesloten kunnen worden. In de overloop op de 1^e verdieping zit ook een deur die afgesloten kan worden. Daardoor is er na splitsing toch voldoende privacy voor beide woningen.

De Populierenlaan maakt een hoek van ongeveer 23° met de noord-zuidas. Het centrale deel van de Kroezel maakt daardoor een hoek van ongeveer 60° met de noord-zuidas. Als maar op één kant van het dak zonnepanelen gelegd worden dan kan men voor de twaalf huizen die langs het centrale deel van de Kroezel liggen dus het beste het naar het westen gerichte gedeelte van het dak gebruiken. Maar men kan ook op elk deel van het dak 22 panelen leggen. Voor de twee huizen op de percelen 13 a/b en 15 a/b moet het naar het zuiden gerichte deel van het dak gebruikt worden.

De huizen die op de twaalf percelen liggen die van de gemeente worden hebben een 5 m diepe voortuin, aan weerskanten van het huis een 2,5 m brede zijtuin en een vierkante achtertuin met een oppervlak van $16 * 16 = 256 \text{ m}^2$. Dit zijn toch mooie waardes voor een nieuwbouwhuis.

Volgens onze koopakte heeft het totale perceel een oppervlak van 14950 m^2 . Bij de ruilverkaveling bleek het oppervlak nog iets groter te zijn maar ik kan de gegevens daarover niet vinden. Ik ga daarom uit van 14950 m^2 . Om te bepalen welk deel hiervan aan de gemeente verkocht wordt, en welk deel hiervan bebouwd wordt, is het handig om alle perceeloppervlakken te bepalen. Dit werd gedaan in hoofdstuk 4.

De windturbine staat op gemeentegrond maar de eigenaars van de veertien percelen zijn allemaal eigenaar voor 1/14 deel en delen dus ook ieder voor 1/14 deel in de opbrengst. De gemeente zal geen vergoeding vragen voor het gebruik van de grond.

De VIRYA-14 moet nog verder uitontwikkeld worden. Ik heb het ontwerprapport KD 732 geschreven en de geschatte P_{el} -V kromme wordt gegeven in figuur 7 van dit rapport. Het maximum vermogen is ongeveer 21 kW bij een windsnelheid van 10 m/s en hoger en ongeveer 7 kW bij een windsnelheid van 6 m/s. De VIRYA-14 maakt gebruik van de grootste direct drive PM-generator van het Chinese bedrijf Hefei Top Grand en heeft dus geen tandwielkast die lawaai kan maken of kan slijten of lekken. De generator is netgekoppeld middels een inverter.

De VIRYA-14 heeft een vaste rotor en een beveiliging waarbij de gehele rotor bij hoge windsnelheden om een horizontale as uit de wind draait. Deze beveiliging wordt beschreven in rapport KD 439. De kop wordt op de wind gericht met een dubbele vaan waarvan de vaanbladen een hoek van 20° maken met de rotoras en links en rechts buiten de rotor uitsteken.

Er zal een professioneel bedrijf gevonden moeten worden dat gedetailleerde tekeningen gaat maken en de windturbine gaat bouwen en plaatsen. Dit bedrijf krijgt de vrijheid om nog meer van deze windturbines te bouwen zonder dat een licentie vereist is. Ik wil dit bedrijf wel adviseren maar wil zelf geen eindverantwoordelijke zijn voor de bouw van deze windturbine. De toepassing van één middelgrote windturbine in combinatie met veertien vrijstaande huizen in een nieuwe woonwijk is uniek en daarom kan voor de ontwikkeling van de windturbine waarschijnlijk subsidie verkregen worden. Als toepassing van de windturbine toch niet haalbaar zou zijn, dan kan het centrale deel van de Kroezel nog 16 m verlengd worden en is er ruimte voor nog twee extra bouwpercelen van $16 \text{ m} * 32 \text{ m}$.

4 Bepaling van de perceeloppervlaktes

Van de rechthoekige percelen is het perceeloppervlak eenvoudig exact te bepalen maar van percelen met één of meerdere schuine kanten is dit lastiger en wordt het oppervlak afgerond. Voor de berekening wordt aangenomen dat het centrale deel van de Kroezel op een afstand van 32 m vanaf de linker perceelgrens ligt en dat de linker voorhoek van het perceel 1 a/b samenvalt met de linker voorhoek van het totale perceel.

De tien percelen Kroezel 3 a/b, 4 a/b, 5 a/b, 6 a/b, 7 a/b, 8 a/b, 9 a/b, 10 a/b, 11 a/b en 12 a/b hebben dan elk een oppervlak van $32 * 16 = 512 \text{ m}^2$. Het perceel Kroezel 1 a/b is aan de achterkant 15 m breed en aan de voorkant ongeveer 18,9 m breed. De gemiddelde breedte is dus 16,95 m. Het oppervlak is dan $32 * 16,95 = 542 \text{ m}^2$. Het perceel Kroezel 2 a/b is aan de voorkant ongeveer 15,5 m breed en aan de achterkant ongeveer 19,4 m breed. De gemiddelde breedte is dus 17,45 m. Het oppervlak is dan $32 * 17,45 = 558 \text{ m}^2$. Het totale oppervlak van deze twaalf percelen is dus $10 * 512 + 542 + 558 = 6220 \text{ m}^2$.

Het perceel dat aan de gemeente verkocht wordt heeft een breedte van 69 m. De diepte aan de linkerkant is ongeveer 126 m. De diepte aan de rechterkant is ongeveer 144 m. De gemiddelde diepte is dus ongeveer 135 m. Het oppervlak is dus ongeveer $69 * 135 = 9315 \text{ m}^2$. Voor het oppervlak van de straat en het achterste deel waar de windmolen komt te staan en waar ook wat begroeiing en eventueel een kinderspeelplaats is, wordt dan $9315 \text{ m}^2 - 6220 \text{ m}^2 = 3095 \text{ m}^2$ gebruikt.

Het stukje straat voor de percelen 13 a/b en 14 a/b heeft een oppervlak van $4 * 25 = 100 \text{ m}^2$. Als de huizen op deze percelen gebouwd worden dan wordt dit stukje straat gemeentegrond (mits de Kroezel werkelijk wordt aangelegd) en hiervoor wordt niets in rekening gebracht door de eigenaar van het huisperceel.

Het perceel 13 a/b is 17 m breed. Het is aan de linkerkant ongeveer 73 m diep en aan de rechterkant ongeveer 75,5 m diep. De gemiddelde diepte is dus ongeveer 74,25 m. Het oppervlak is dus ongeveer $17 * 74,25 = 1262 \text{ m}^2$.

Het perceel 15 a/b is schuin aan de rechterkant en aan de achterkant. De breedte aan de voorkant is ongeveer 20 m. De breedte aan de achterkant is ongeveer 12 m. De gemiddelde breedte is dus ongeveer 16 m. De diepte aan de linkerkant is ongeveer 75,5 m. De diepte aan de rechterkant is ongeveer 77 m. De gemiddelde diepte is dus ongeveer 76,25 m. Het oppervlak is dus ongeveer $16 * 76,25 = 1220 \text{ m}^2$.

Het huisperceel is schuin aan de rechterkant en aan de voorkant. Voorlopig wordt aangenomen dat het 25 m lange en 4 m brede straatje deel uit maakt van het huisperceel. De breedte aan de voorkant is ongeveer 45,2 m. De breedte aan de achterkant is ongeveer 37 m. De gemiddelde breedte is dus ongeveer 41,1 m. De diepte aan de linkerkant is ongeveer 71,5 m. De diepte aan de rechterkant is ongeveer 77 m. De gemiddelde diepte is dus ongeveer 74,25 m. Het oppervlak is dus ongeveer $41,1 * 74,25 = 3052 \text{ m}^2$.

Voor het totaal van alle perceeloppervlaktes vinden we dan dat dit gelijk is aan $9315 + 1262 + 1220 + 3052 = 14849 \text{ m}^2$. Volgens de koopakte is het totale perceel 14950 m^2 en dus 101 m^2 groter. De maten van het perceel werden al in 1978 door mij gemeten met een meetlint. Omdat er rondom sloten liggen, waren de maten op het hart van de sloot lastig nauwkeurig te bepalen. Zij moeten dus wat groter zijn geweest dan de maten zoals die aangegeven worden in figuur 1.

5 Alternatief

De percelen 13 a/b en 15 a/b zijn erg diep. Wanneer deze, net als de andere percelen, ook 32 m diep gekozen zouden worden dan blijft er in de rechter achterhoek van het terrein een ongeveer 1350 m^2 groot perceel over waar plaats is voor een groot vrijstaand huis. De Kroezel moet dan aan de bovenkant een tweede zijstraatje naar rechts hebben om dit perceel te kunnen bereiken. Het is echter onwaarschijnlijk dat de gemeente mij drie bouwpercelen zou gunnen en het afstaan van deze grond zou dan een onderdeel kunnen zijn van de onderhandelingen. Het is wel zo dat dit perceel grenst aan het sportpark en mogelijk te dicht bij de padelbanen ligt die recentelijk zijn aangelegd.

6 Conclusies

Dit rapport geeft aan dat het totale terrein zodanig verdeeld kan worden dat naast het huidige huisperceel Populierenlaan 51, 14 bouwpercelen ontstaan die zo groot zijn dat er vrijstaande huizen van 11 m breed en 11 m diep op gebouwd kunnen worden. De twee percelen achter het huisperceel blijven mijn eigendom. De overige grond wordt aangeboden aan de gemeente. Het gaat om een oppervlak van ongeveer 9315 m², dus bijna één ha. De voorgestelde indeling van het plan zoals die in figuur 1 wordt weergegeven is maar één van de vele mogelijkheden maar geeft een goede indruk van wat er mogelijk is als de grond efficiënt gebruikt. De gemeente mag gratis gebruik maken van dit plan maar mag niet zonder instemming van mij ingrijpende wijzigingen in het plan aanbrengen.

De schets van het huizen zoals weergegeven in de notitie van 1-6-2022 is vrijgeven en het idee mag door iedereen gratis gebruikt worden. Het huis zal echter wel door een architect nauwkeurig gedetailleerd moeten worden en die kosten zijn voor rekening van de bouwer. Ik wordt er graag van op de hoogte gesteld als iemand dergelijke huizen gaat bouwen. Als de gemeente zou besluiten om op de percelen Populierenlaan 1 a/b t/m 12 a/b huizen te bouwen volgens mijn notitie van 1-6-2022 en een architect opdracht geeft om de bouwtekeningen te maken, dan wil ik wel gratis gebruik kunnen maken van deze bouwtekeningen als ik zou besluiten om op mijn percelen dezelfde huizen neer te zetten.

Er zal overleg met de gemeente Meierijstad en de provincie Brabant nodig zijn om de bestemming landbouwgrond te wijzigen in bouwgrond en de grond bouwrijp te maken. Er is een architect nodig om de huizen verder te ontwerpen. Er zal een aannemer gevonden moeten worden die de huizen voor een redelijke prijs wil bouwen.

De toename van de waarde van de twee bouwpercelen die mijn eigendom blijven, doordat de bestemming verandert van landbouwgrond in bouwrijpe bouwgrond, zal betrokken worden bij de onderhandelingen met de gemeente over de vergoeding die ik voor de afgestane grond wil ontvangen. De percelen die ik zelf behoud, krijgen dus een bouwbestemming maar ik ben niet verplicht om deze percelen te laten bebouwen gelijktijdig met de bebouwing die gerealiseerd wordt op de bouwpercelen die van de gemeente worden.

Zolang mijn bouwpercelen niet door mij of door mijn erfgenamen bebouwd zijn, zal dit voor deze percelen niet leiden tot de onroerendgoedbelasting die normaal over bouwpercelen geheven wordt maar alleen tot de onroerendgoedbelasting over landbouwgrond. Ik wil de mogelijkheid hebben om één of meerdere percelen aan mijn kinderen te verkopen voordat de verandering van landbouwgrond naar bouwgrond heeft plaatsgevonden zodat de waardevermeerdering aan hen toevalt.

Het kan nog jaren duren voordat de gemeente Meierijstad belangstelling voor de grond krijgt waardoor verkoop van de grond of het woonhuis een zaak kan worden voor mijn erfgenamen. Als de gemeente geen belangstelling heeft wanneer dit gaat spelen, dan kan de grond of het huis aan een ander verkocht worden. Omdat de grond de potentie heeft om ooit bouwgrond te worden, raad ik mijn erfgenamen aan om de grond zo lang mogelijk te behouden. Als men toch grond wil verkopen dan raad ik aan om niet alleen het huisperceel maar ook de twee percelen achter het huisperceel te behouden. Als men alleen het woonhuis wil verkopen, dan raad ik aan om alleen het huisperceel te verkopen en de rest van de grond inclusief het straatje vóór de percelen 13 a/b en 15 a/b dus te behouden.