

Ideeën over realisatie van 28 bouwpercelen 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 elf 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. Tussen 2020 en 2023 heb ik diverse rapporten geschreven over hoe op mijn grond woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Het rapport “Ideeën over realisatie van 22 bouwpercelen in Boskant” heeft tot 12-5-2024 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. Dit komt omdat ik de studio die in dit plan werd toegepast, bij nader inzien toch aan de kleine kant vind. De vrijstaande huizen zijn ook van een geheel ander type als de toegepaste blokken van vier en blokken van twee omdat de dakhoeven verschillend zijn. Er werd daarom een nieuw blok van zes huizen met zes lofts ontworpen waarvan de dakhoeve 45° is, net zoals dat ook het geval is voor de vrijstaande huizen.

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 blokken van zes huizen die beschreven worden in de notitie: “Ideeën over een blok van zes huizen met zes lofts” van 12-5-2024. Er wordt ook gebruik gemaakt van vrijstaande huizen die beschreven worden in de notitie: “Ideeën over een levensloopbestendig vrijstaand huis geschikt voor driedubbele bewoning” van 1-6-2022. Op de grond die van de gemeente wordt, worden twee vrijstaande huizen en vier blokken van zes huizen toegepast.

Vanwege de energietransitie is het nodig om de huizen zo veel mogelijk te verwarmen met duurzame energie. Elk huis heeft daarom een groot dak met een dakhoeve van 45° waarop plaats is voor een groot aantal zonnepanelen. Over zonnepanelen heb ik drie notities geschreven: “Opbrengst van zonnepanelen in december afhankelijk van de dakhoeve en de stand t.o.v. het zuiden”, “Opbrengst van zonnepanelen in juni afhankelijk van de dakhoeve en de stand t.o.v. het zuiden” en “Opbrengst van zonnepanelen op het zuiden afhankelijk van de dakhoeve en de maand”. De drie notities zijn te vinden op mijn website onder het menu “KD-reports”. 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 nieuwe oppervlak van het huisperceel hangt af van de nieuwe linker perceelgrens 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 grond links van deze lijn heeft een breedte van 70 m gemeten vanaf de zijkant van het totale perceel. De breedte gemeten langs de Populierenlaan is ongeveer 70,5 m. De grond rechts van deze lijn blijft mijn eigendom en hoort bij het huisperceel. 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 44,5 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 Aan de rechterkant van de toegangsstraat worden twee bouwpercelen voor vrijstaande huizen gerealiseerd die mijn eigendom blijven. Deze twee bouwpercelen zijn toegankelijk vanaf de Populierenlaan. Op deze percelen mogen vrijstaande huizen gebouwd worden zoals beschreven in mijn notitie: "Ideeën over een levensloopbestendig vrijstaand huis geschikt voor driedubbele bewoning" van 1-6-2022. Deze huizen zijn in eerste instantie geschikt voor dubbele bewoning en hebben twee voordeuren en dus ook twee huisnummers. Er mag echter ook een ander type vrijstaand huis gebouwd worden. Op de twee percelen aan de linkerkant van de toegangsweg kunnen door de gemeente dezelfde vrijstaande huizen worden toegepast.
- 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 toegangsweg 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 zijn en waarbij op elk perceel een ander huis gebouwd werd, 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.
- 7 Er werd een plan gemaakt waarvoor op het deel van de grond dat van de gemeente wordt, plaats is voor twee vrijstaande huizen die aan de Populierenlaan liggen en voor vier blokken van zes huizen met zes lofts die aan de Kroezel liggen. De loft ligt op de 2^e verdieping en op de zolder die maar over een gedeelte van de breedte van het huis ligt. Elke loft heeft zijn eigen voordeur en zijn eigen huisnummer. Het lijkt mij een goed idee om van de vrijstaande huizen en van de hoekhuizen van de blokken van zes, koopwoningen te maken en om van de tussenhuizen huurwoningen te maken die eigendom worden van een woningbouwvereniging. Twee blokken van zes liggen aan de linkerkant van de toegangsweg en twee blokken van zes liggen aan de rechterkant. Elk huis heeft twee parkeerplaatsen op eigen grond. Deze vierentwintig huizen uit de blokken van zes, de twee vrijstaande huizen van de gemeente en de twee vrijstaande huizen op de percelen die van mij blijven bieden samen woonruimte aan achtentwintig gezinnen met kinderen en achtentwintig tweepersoons huishoudens.
- 8 Er moet absoluut voorkomen worden dat de koopwoningen gekocht worden als belegging waarbij beide woningen verhuurd worden. De huiseigenaar moet zelf in het huis wonen maar kan de studio van het vrijstaande huis of de loft van het blok van zes verhuren.

3 Verdeling van de grond in één huisperceel en 28 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 44,5 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 en voorzien van een buis voor het deel tussen de afwatering van het voetbalveld en de Populierenlaan. 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 gehele breedte van het plan plus 3 m en voorzien van een duiker. De 3 m extra maakt dat het huisperceel een extra toegang vanaf de Populierenlaan krijgt.

Er wordt een 5 m brede toegangsstraat aangelegd die de Kroezel heet. Deze straat heeft aan het eind een keerlus. De Kroezel is woonerf en er mag alleen stapvoets gereden worden. Tussen de percelen voor de vrijstaande huizen is er alleen een straat. De straat loopt evenwijdig met de linker perceelgrens en maakt dus een hoek van 7° linksom met de loodlijn op de Populierenlaan.

Aan de rechterkant van de straat liggen twaalf percelen. Aan de linkerkant van de straat liggen ook twaalf percelen. De tussenhuizen zijn 6,6 m breed en dit is ook de perceelbreedte. De hoekhuizen zijn 6,75 m breed waardoor de binnenmaten van alle huizen gelijk zijn. De hoekhuizen hebben een 1,55 m brede zijtuin waardoor de perceelbreedte van de hoekhuizen 8,3 m is.

De percelen zijn allemaal 30 m diep. De voortuin is 7 m diep. Het huis is 10 m diep. De ruime achtertuin is daardoor 13 m diep. In de voortuin liggen twee 2,5 m brede en 4,5 m diepe parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen liggen dus op eigen grond. Er loopt een schuin paadje vanaf de voordeur naar de hoek van de bij deze deur behorende parkeerplaat. De percelen worden aangeduid met de huisnummers. De percelen aan de linkerkant van de Kroezel hebben de oneven huisnummers 1 t/m 47. De percelen aan de rechterkant van de Kroezel hebben de even huisnummers 2 t/m 48.

Alle huizen hebben een schuur in de achtertuin die toegankelijk is middels een 2 m breed pad dat achter de percelen loopt. Tussen het pad dat achter de rechter percelen en het huisperceel loopt moet een afscheiding aangebracht worden. Deze paden worden bereikt middels een 2 m breed pad dat tussen beide blokken loopt. De schuur is 3 m diep en bestaat uit twee gedeeltes. Het deel dat bij het hoofdhuis hoort is 3,5 m breed en is toegankelijk via een deur die uitkomt op de achtertuin. Het deel dat bij de loft hoort is 1,5 m breed en is toegankelijk via een deur die direct uitkomt op het pad dat achter de percelen loopt.

De ingang van de loft met huisnummer 1 ligt aan de linkerkant van het hoekhuis. De ingang van het hoofdhuis met huisnummer 3 ligt aan de rechterkant van het hoekhuis. De ingang van het hoofdhuis met huisnummer 5 ligt aan de linkerkant van het tussenhuis. De ingang van de loft met huisnummer 7 ligt aan de rechterkant van het tussenhuis. De ingang van de loft met huisnummer 9 ligt aan de linkerkant van het tussenhuis. Er liggen dus telkens twee deuren naast elkaar (uitgezonderd de deuren van de lofts van de hoekhuizen).

Aan de Populierenlaan liggen vier parkeerplaatsen voor auto's van bezoekers. De Kroezel heeft dus geen openbare parkeerplaatsen maar is zo breed dat bezorgers wel even tijdelijk kunnen parkeren om iets af te geven. Eventueel kunnen er nog wel een aantal openbare parkeerplaatsen aangebracht worden aan beide kanten van de keerlus.

Aan de achterkant blijft nog een stuk grond over waar plaats is voor wat begroeiing en een kinderspeelplaats en waar misschien sommige van de bestaande bomen gehandhaafd kunnen worden als zij niet te hoog zijn en daardoor de zoninval op de zonnepanelen van de huizen met hoge huisnummers belemmeren. Er zullen ook een aantal hoge populieren gekapt moeten worden die staan op het terrein tussen de Populierenlaan en het hoofdvoetbalveld want anders geven die te veel schaduwhinder voor de zonnepanelen op de vrijstaande huizen aan de Populierenlaan. Misschien moeten er ook bomen gekapt of ingekort worden die op de grens met het terrein van de tennisbanen staan.

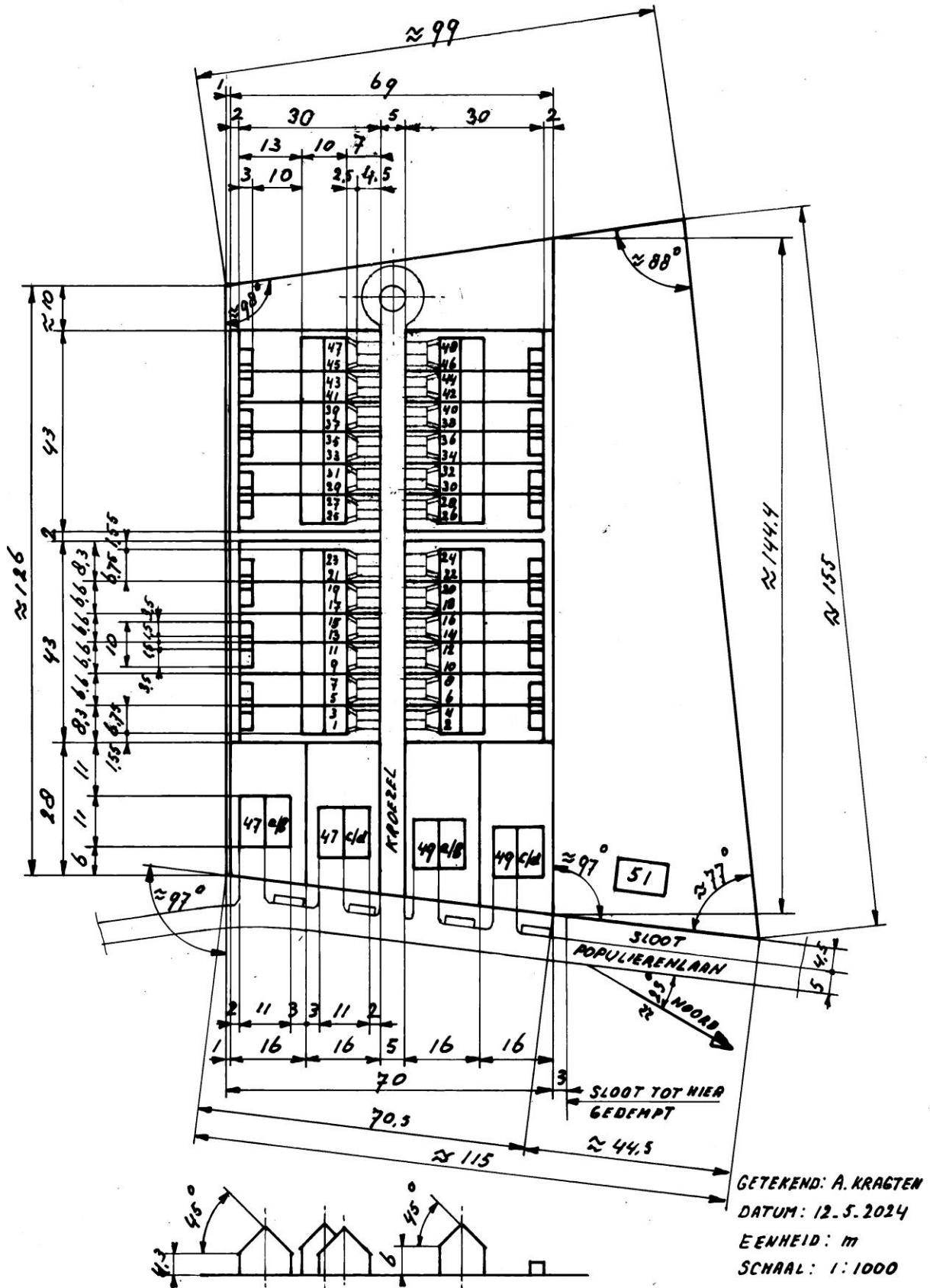
Het is voor de koophuizen niet verplicht om het huis voor dubbele bewoning te gebruiken. Maar elk huis heeft wel twee aparte voordeuren en dus twee huisnummers. Voor de huizen wordt aangenomen dat het gehele huis eigendom is van één eigenaar en dat deze een deel van het huis kan verhuren. De tuin hoort bij het hoofdhuis tenzij anders afgesproken.

De Populierenlaan maakt een hoek van ongeveer 23° met de noord-zuidas. De Kroezel maakt een hoek van 7° linksom met de loodlijn op de Populierenlaan. De daknok van alle huizen maakt daardoor een hoek van ongeveer 30° met de noord-zuidas. De dakhoek van alle huizen is 45° . De scheefhoek van 30° resulteert in een daling van de opbrengst van de zonnepanelen in december met ongeveer een factor 0,89 t.o.v. dezelfde zonnepanelen met dezelfde dakhoek die precies op het zuiden staan. Dit is nog acceptabel. De factor 0,89 kan bepaald worden met behulp van figuur 1 uit de notitie: "Opbrengst van zonnepanelen in december afhankelijk van de dakhoek en de stand t.o.v. het zuiden".

Op het dak van elk huis is plaats voor 24 zonnepanelen van $1,1 * 1,75$ m met 430 W piek. Het totaal piekvermogen is dus $24 * 430 = 10320$ W = 10,32 kW. In figuur 1 van de notitie: "Opbrengst van zonnepanelen op het zuiden afhankelijk van de dakhoek en de maand" wordt voor het midden van elke maand het opgewekte vermogen gegeven in W voor een piekvermogen van 10 kW. De waarden voor een dakhoek van 45° zijn ongeveer geldig als zij vermenigvuldigd worden met een factor 0,89. Als men het vermogen nauwkeuriger wil weten dan moet een nieuwe figuur gemaakt worden voor een piekvermogen van 10,32 kW, een dakhoek van 45° en een scheefhoek van 30° .

Als de huizen uitgetekend zijn dan kan ook het warmteverlies bepaald worden. Zelfs als de huizen zeer goed geïsoleerd zijn, dan verwacht ik dat de opbrengst van de 24 zonnepanelen in december en januari niet groot genoeg zal zijn voor de behoefte en dat men voor deze maanden het tekort aan energie zal moeten inkopen. Ik ga ervan uit dat het huis verwarmd wordt met een warmtepomp met vloerverwarming. De elektrische energie die alleen hiervoor nodig is, is in de winter aanzienlijk hoger dan de energie die nodig is voor de overige elektrische apparatuur.

Volgens onze koopakte heeft het totale perceel een oppervlak van 14950 m². 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 m². 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.



Figuur 1 Verdeling van de grond in één bestaand huisperceel en 28 nieuwe bouwpercelen

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 berekeningen wordt uitgegaan van het hoekpunt links onder van het oorspronkelijke terrein. Tussen de oorspronkelijke linker perceelgrens en de perceelgrens van het linker vrijstaande huis zit een strook van 1 m om er zeker van te zijn dat de afwateringsbuis van de drainage van het hoofdvoetbalveld geheel op gemeentegrond ligt. Deze strook van 1 m werd ook aangehouden tussen het pad dat hoort bij de twee linker blokken van zes huizen. Het kan zijn dat het niet nodig is om dit deel van de sloot te dempen maar er moet dan wel een versteviging aan de zijkant van de sloot gemaakt worden om te voorkomen dat het pad wegzakt in de sloot.

De acht percelen van de hoekhuizen van de blokken van zes zijn allemaal even groot. Deze percelen zijn 8,3 m breed en 30 m diep en het perceeloppervlak is dus $8,3 * 30 = 249 \text{ m}^2$. De zestien percelen van de tussenhuizen van de blokken van zes zijn ook allemaal even groot. Deze percelen zijn 6,6 m breed en 30 m diep en het perceeloppervlak is dus $6,6 * 30 = 198 \text{ m}^2$.

Tussen het huisperceel Populierenlaan 51 en het laatste huis aan de linkerkant in het dorp Populierenlaan 41, liggen nog de vier huisnummers 43, 45, 47 en 49. Het zou kunnen dat er ook ooit nog gebouwd gaat worden op het perceel van de gemeente tussen de Populierenlaan en het hoofdvoetbalveld en daarom kunnen niet alle vier de vrije nummers gebruikt worden. De twee percelen die van de gemeente worden krijgen dan als huisnummers 47 a/b en 47 c/d. De twee percelen die van mij blijven krijgen dan als huisnummers 49 a/b en 49 c/d.

De vier percelen voor de vrijstaande huizen die aan de Populierenlaan liggen zijn allemaal 16 m breed. Omdat de loodlijn op Populierenlaan een hoek van 7° maakt met de zijkant van het perceel is de rechterkant van het perceel langer dan de linkerkant en neemt het perceeloppervlak toe naarmate het huisnummer hoger is.

De linkerkant van perceel 47 a/b heeft een diepte van ongeveer 28,1 m. De rechterkant van perceel 47 a/b heeft een diepte van ongeveer 30,1 m. De gemiddelde diepte is dus 29,1 m. Het oppervlak van perceel 47 a/b is dus ongeveer $29,1 * 16 = 466 \text{ m}^2$.

De linkerkant van perceel 47 c/d heeft een diepte van ongeveer 30,1 m. De rechterkant van perceel 47 c/d heeft een diepte van ongeveer 32,1 m. De gemiddelde diepte is dus 31,1 m. Het oppervlak van perceel 47 a/b is dus ongeveer $31,1 * 16 = 498 \text{ m}^2$.

De linkerkant van perceel 49 a/b heeft een diepte van ongeveer 32,6 m. De rechterkant van perceel 49 a/b heeft een diepte van ongeveer 34,6 m. De gemiddelde diepte is dus 33,6 m. Het oppervlak van perceel 49 a/b is dus ongeveer $33,6 * 16 = 538 \text{ m}^2$.

De linkerkant van perceel 49 c/d heeft een diepte van ongeveer 34,6 m. De rechterkant van perceel 49 c/d heeft een diepte van ongeveer 36,6 m. De gemiddelde diepte is dus 35,6 m. Het oppervlak van perceel 49 c/d is dus ongeveer $35,6 * 16 = 570 \text{ m}^2$.

Het stuk grond links van de 70 m lijn heeft aan de linkerkant een diepte van ongeveer 126 m en aan de rechterkant een diepte van ongeveer 144,4 m. De gemiddelde diepte is dus ongeveer 135,2 m. Het oppervlak is dus ongeveer $70 * 135,2 = 9464 \text{ m}^2$. Van dit stuk grond behouden wij de percelen 49 a/b en 49 c/d met een oppervlak van respectievelijk 538 m^2 en 570 m^2 . De aan de gemeente te verkopen grond heeft dus een oppervlak van ongeveer $9464 - 538 - 570 = 8356 \text{ m}^2$.

Voor het huisperceel blijft dan over $14950 - 9464 = 5486 \text{ m}^2$.

Het totaal bebouwd oppervlak van de percelen die van de gemeente worden bestaat dus uit het oppervlak van de twee vrijstaande huizen met huisnummer 47 a/b en 47 b/c en de vier blokken van zes huizen met huisnummer 1 t/m 48. De twee percelen met huisnummer 47 a/d en 47 b/c hebben samen een oppervlak van $466 + 498 = 964 \text{ m}^2$. De vierentwintig percelen met huisnummer 1 t/m 48 hebben samen een oppervlak van $8 * 249 + 16 * 198 = 1992 + 3168 = 5160 \text{ m}^2$. De 26 percelen die van de gemeente worden hebben dus samen een oppervlak van $964 + 5160 = 6124 \text{ m}^2$. Voor de straat, de keerlus, de paden en de groenvoorziening wordt dus $8356 - 6124 = 2232 \text{ m}^2$ gebruikt. Dit lijkt mij een zeer efficiënt gebruik van de aangekochte grond.

5 Conclusies

Dit rapport geeft aan dat het totale terrein zodanig verdeeld kan worden dat naast het huidige huisperceel Populierenlaan 51, 28 bouwpercelen ontstaan die zo groot zijn dat er vier vrijstaande huizen en vier blokken van zes huizen op gebouwd kunnen worden. De huizen uit de blokken van zes zijn ongeveer 0,6 m breder dan normale rijtjeshuizen omdat de loft op 2^e verdieping en de zolder een eigen ingang heeft. De twee percelen links naast het huisperceel blijven mijn eigendom. De overige grond wordt aangeboden aan de gemeente. Het gaat om een oppervlak van ongeveer 8356 m². 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 de huizen zoals weergegeven in beide notities is vrijgeven en het idee mag door iedereen gratis gebruikt worden. De huizen zullen echter wel door een architect nauwkeurig gedetailleerd moeten worden en die kosten zijn voor rekening van de bouwer. Ik word er graag van op de hoogte gesteld als iemand dergelijke huizen gaat bouwen. Als de gemeente zou beslissen om de voorgestelde vrijstaande huizen te bouwen op de percelen met huisnummer 47 a/b en 47 c/d en daar tekeningen van laat maken dan wil ik wel gratis van deze tekeningen gebruik kunnen maken als ik zou beslissen om op de twee percelen die van mij blijven, dezelfde huizen te laten bouwen.

Er zal overleg met de gemeente Meierijstad en de provincie Noord-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 links naast 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 te behouden. Men zou in dit geval het huisperceel ook nog aanzienlijk kunnen inkorten.