

De jonglaan 15-27 oneven nummers
5251 SN VLIJMEN

ONS KENMERK:
BEHANDELD DOOR: Rick Dusée
ONDERWERP: voorstel voor mogelijke uitbreiding achtertuin
AANTAL BIJLAGEN: 2
DATUM: 19 november 2021
VERZ: 22 november 2021

Beste heer, mevrouw,

Direct ten oosten van uw woning is een gedeelte van woonwijk De Grassen gepland. Het afgelopen anderhalf jaar heeft mijn collega de heer Dusée meerdere malen met u en/of uw burens van De Jonglaan 15 tot en met 27 gesproken over een oplossing voor de overgang van deze achtertuinen naar de nieuwe woonwijk De Grassen. Het gesprek van 1 oktober 2021 heeft ons extra doen inzien dat elke achtertuin aan De Jonglaan uniek is en daarom enigszins een eigen benadering vraagt.

In deze brief zetten we ons voorstel voor een mogelijke uitbreiding van uw achtertuin uiteen gevolgd door een toelichting. Uw burens in het rijtje van De Jonglaan 15 tot en met 27 ontvangen een soortgelijk voorstel.

Ons voorstel over grondaankoop

Wij doen u een nieuw voorstel om uw achtertuin te kunnen vergroten, zodat er voldoende ruimte kan worden gecreëerd tussen uw woning en de nieuwe woningen in De Grassen.. Omdat elke achtertuin uniek is hanteren we de diepte van de achtertuin als uitgangspunt, gemeten vanaf de achtergevel van de woning. Hoe dieper een achtertuin in de huidige situatie is, hoe beperkter het voordeel op de grondprijs zal zijn, omdat er uit het oogpunt van ruimtelijke ordening een geringe noodzaak voor extra afstand is. Andersom gaat dan ook op: bij ondiepere achtertuin ontstaat een groter voordeel op de grondprijs.

Wij zijn bereid u grond te verkopen tegen de volgende grondprijzen:

1. Gemeentelijke eigendom van de watergang achter uw woning voor een grondprijs van
€ 101,65 per m2 inclusief btw;
2. Grond gelegen binnen 8 meter vanaf uw achtergevel voor een grondprijs van: € 407,75 per m2 inclusief btw;
3. Grond gelegen van 8 tot 12 meter vanaf uw achtergevel voor een grondprijs van € 418,65 per m2 inclusief btw;
4. Gronden gelegen verder dan 12 meter vanaf uw achtergevel voor een grondprijs van € 465,85 per m2 inclusief btw.

POSTADRES
Gemeente Heusden
Postbus 41
5250AA Vlijmen

BEZOEKADRES
Julianastraat 34
Vlijmen

T (073) 513 17 89
F (073) 513 17 99
E INFO@HEUSDEN.NL

DIGITAAL LOKET
www.heusden.nl

Bankrelatie
NL54NGH0285003909

Om u tegemoet te komen bij een eventuele aankoop van extra grond willen we het gemeentebestuur voorstellen u meer tijd te geven voor het betalen van de grond. In Bijlage 1 zetten wij ons idee voor een uitgestelde betaling uiteen.

U kunt zelf aangeven of en hoeveel grond u wilt aankopen voor vergroting van uw achtertuin. Ook kunt u aangeven waar u de achterste grens van uw perceel zou willen leggen. Over de exacte ligging van grenzen en omvang van uw achtertuin zullen we dan uiteraard nog overeenstemming moeten bereiken in relatie tot de ontwikkelingsmogelijkheden van De Grassen.

Als u ervoor kiest om grond van de gemeente te kopen voor uitbreiding van uw achtertuin zullen we de bestemming van uw achtertuin meenemen in het ruimtelijke plan voor fase 2 van De Grassen.

Wij gaan er vanuit dat we u met dit voorstel een passende oplossing bieden, die u doet afzien van een eventuele planschadeclaim voor zover daarvan nog sprake is na uitvoering van deze afspraken. Daar willen we dan ook afspraken met u over maken.

Huidige situatie

Uw wijk is in de jaren negentig aangelegd. Voor de grens van de wijk en uw achtertuin is de watergang aangehouden. Uw woning ligt in de bocht van De Jonglaan. Door de combinatie van de gebogen straat en de rechte watergang zijn minder diepe kavels gerealiseerd. In sommige gevallen is de afstand van de achtergevel van de woning tot de watergang slechts 1,5 tot 2 meter.

Oostelijk van uw woning ligt agrarische grond. Deze grond is in het Masterplan De Grassen 2013 aangemerkt als gebied voor de ontwikkeling van woonwijk De Grassen. We zijn op dit moment bezig met de voorbereiding van fase 2 van deze wijk, waartoe ook de grond direct tegen uw achtertuin behoort.

Achtertuin tegen achtertuin

We willen de aansluiting van uw achtertuin naar De Grassen realiseren volgens het principe 'achtertuin tegen achtertuin'. Dit heeft onze nadrukkelijke voorkeur boven een groenzone en/of een watergang achter uw achtertuin. In Bijlage 2 staan onze argumenten voor deze keuze.

Behoeftte aan afstand tot nieuwe woningen

In de gesprekken van het afgelopen anderhalf jaar is duidelijk geworden dat er bij de bewoners van De Jonglaan 15 tot en met 27 behoefte bestaat om voldoende ruimte tussen de huidige woningen, waaronder uw woning, en die van uw nieuwe achterburen te realiseren. Daarbij is ook het behoud van de huidige watergang aan de orde gekomen. We willen die watergang niet behouden. Voor de argumenten verwijs ik u graag naar Bijlage 2.

Net als u vinden wij het wenselijk dat er voldoende ruimte komt tussen uw achtergevel en die van uw nieuwe achterburen; uit ruimtelijk én sociaal oogpunt. Bij een aantal woningen aan De Jonglaan is voldoende ruimte eenvoudiger te realiseren dan bij anderen. Dit hangt ook zeker af van de diepte van de huidige achtertuinen.

Toelichtende tekening

Om dit voorstel te verduidelijken, hebben we een tekening gemaakt met kleuren en arceringen die als bijlage is toegevoegd. Op de tekening staat de volgende informatie:

1. Het punt op de achtergevel vanaf waar de afstandsgrenzen zijn gemeten;
2. Het eigendomsdeel van de gemeente van de watergang is blauw gearceerd;
3. De 4 metergrens, de 6 metergrens, de 8 metergrens, de 10 metergrens en de 12 metergrens gemeten vanaf uw achtergevel;
4. Het idee van vergroting van uw achtertuin zoals u dat hebt aangegeven in het gesprek van 1 oktober 2021.

Voorbehoud voorstel

Aan de inhoud van deze brief en de bijlagen kunt u geen enkel recht ontleen, omdat het een voorstel betreft.

Pas nadat we van alle bewoners van De Jonglaan 15 tot en met 27 een reactie hebben ontvangen die kan leiden tot een ruimtelijke en sociaal wenselijke overgang naar De Grassen én we samen volledig overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van dit voorstel, gaan wij het voorstel voorleggen aan het college en waar nodig de gemeenteraad voor besluitvorming. Pas na instemming van het gemeentebestuur kunnen we de afspraken schriftelijk vastleggen in een overeenkomst en overgaan tot het aangaan van die overeenkomst.

Tot slot

We zijn van mening u hiermee een passend voorstel te doen, dat recht doet aan de wensen van de bewoners van De Jonglaan én de ontwikkeling van De Grassen in ruimtelijk en sociaal opzicht.

Graag vernemen wij uw reactie op dit voorstel uiterlijk 31 januari 2021. U kunt reageren per brief of per mail via info@heusden.nl onder vermelding van zaaknummer 1171622.

Voor vragen of een toelichting kunt u contact opnemen met de heer Dusée, projectleider De Grassen, via telefoonnummer (073) 513 17 89.

Met vriendelijke groet,

Kees Roelofsma
Manager

Bijlagen:
Situatietekening perceel De Jonglaan 15
Situatietekening totaaloverzicht