

C.A.P.M. Schreuder
Kerkstraat 30
5154 AP ELSHOUT

Ons kenmerk: 00202814
Uw kenmerk:
Uw brief van:
Behandeld door: E. Gronnak-Beset
Doorkiesnummer: (073) 513 17 89
E-mailadres: info@heusden.nl
Onderwerp: mededeling stand van zaken in een viertal dossiers
Aantal bijlagen:
Datum: 31 januari 2012
Verz. 3 februari 2012

Vermeld bij uw correspondentie altijd ons kenmerk!

Geachte heer Schreuder,

De afgelopen maanden hebben wij met u en uw broer C.A.P.M. een aantal gesprekken gevoerd, teneinde een oplossing te vinden in een viertal langlopende dossiers. Het betreft de dossiers Wijksestraat 3 en 8 te Heusden-vesting en Laagstraat 1 en 12 te Oudheusden. Met u is afgesproken dat wij, zodra een (voorlopig) eindpunt in de dossiers is bereikt, een besluit omtrent de stand van zaken in de dossiers zullen nemen. In de vergadering van 31 januari 2012 hebben wij een besluit genomen. Door ons is in de respectievelijke dossier het volgende besloten.

Postadres
Gemeente Heusden
Postbus 41
5250 AA Vlijmen

Bezoekadressen
Julianastraat 34
Vlijmen

Raadhuisplein 16
Drunen

Telefoon
(073) 51 31 789

Fax
(073) 51 31 799

Digitaal loket
www.heusden.nl

e-mail
info@heusden.nl

Wijksestraat 3

Door u is in het verleden aangegeven dat het door u voorgestelde bouwplan niet gerealiseerd kan worden, aangezien uw plan niet in overeenstemming was met het vigerende bestemmingsplan. Tijdens onze gesprekken is afgesproken dat u een nieuw bouwplan zou indienen. Dat heeft u gedaan. Dat bouwplan is inmiddels door de Monumentencommissie goedgekeurd. De nog aanwezige strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan (bouwhoogte en aantal wooneenheden) zullen worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan Heusden-vesting. De verwachting is dat het nieuwe bestemmingsplan voor Heusden-vesting in juni 2012 wordt vastgesteld. Als er door belanghebbenden geen beroep wordt aangetekend, zal het bestemmingsplan zes weken na vaststelling onherroepelijk worden. Vanaf dat moment kan door u een

Bankrelatie
28.50.03.909

Gemeente Heusden gebruikt uw persoonsgegevens uitsluitend voor het doel waartoe zij zijn verstrekt. Indien u daarover inhoudelijk meer wilt weten kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar van onze gemeente (Wet Bescherming Persoonsgegevens, artikel 33 en 34)



omgevingsvergunning worden aangevraagd. Na het onherroepelijk worden, zullen wij u uitnodigen om te bespreken hoe u aan het bouwvoornemen nadere invulling wilt geven.

Wijksestraat 8

Tijdens onze gesprekken heeft u aangegeven dat voor de aanbouw, die deel uitmaakt van het pand Wijksestraat 6, circa 12 m² grond in gebruik is genomen, dat volgens u behoort tot uw eigendomsperceel. U heeft aangegeven dat het ongeveer veertig tot vijftig jaar geleden is dat de aanbouw gerealiseerd is. Ook tijdens de bezichtigingen is gebleken dat het hier een reeds vele jaren geleden gemaakt bouwwerk betreft. Volgens u is de aanbouw door de voormalige eigenaar van het pand Wijksestraat 6 gebouwd en wel lang vóór u eigenaar werd van het naburige pand Wijksestraat 8. Onderzoek heeft uitgewezen dat de voormalige eigenaar van het pand Wijksestraat 6 de eigendom in 1966 heeft verkregen. U heeft het pand Wijksestraat 8 in 1986 aangekocht. Er kan niet exact worden gezegd wanneer de aanbouw precies gerealiseerd is echter wel dat de realisatie nadrukkelijk vóór 1986 tot stand is gekomen. Vaststaat in ieder geval dat het meer dan twintig jaar geleden is dat de aanbouw gerealiseerd is.

Gezien het vorenstaande zijn wij dan ook van oordeel dat hier sprake is van een voltooide verjaring, hetgeen betekent dat u geen eigendomsrechten meer aan het desbetreffende stuk grond van circa 12 m² kunt ontleen. Om de kwestie op te lossen zou de gemeente een notaris kunnen verzoeken om de grond op haar naam te zetten. In de lijn van de met u gevoerde gesprekken om tot minnelijke oplossingen te komen willen wij u in deze tegemoet komen en stellen wij u voor de grond aan te kopen en wel tegen een bedrag van € 400,00 per m² kosten koper.

Gaarne vernemen wij **binnen veertien dagen** na dagtekening van deze brief of u tot verkoop van de circa 12 m² grond aan de gemeente bereid bent. Mocht u besluiten niet tot verkoop over te gaan, dan zullen wij alsnog een claim op verjaring doen.

U heeft aangegeven dat de gemeente de aanbouw dient te verwijderen en de in gebruik genomen grond dient te ontruimen. Naast de hier reeds aangehaalde ingebruikneming van de grond ervaart u namelijk door de aanbouw ook hinder door ontluchtingsopeningen van het pand Wijksestraat 6. In oktober en december 2011 zijn beide panden (Wijksestraat 6 en 8) door een tweetal medewerkers van de gemeente bezichtigd, om te bekijken welke mogelijkheden er eventueel zijn om de kwestie voor u naar tevredenheid op te lossen. Verwijdering van de aanbouw behoort, afgezien van het feit dat daar geen enkele noodzaak voor is, niet tot de mogelijkheden, aangezien dat tot zeer ingrijpende en onaanvaardbare aanpassingen van het pand Wijksestraat 6 zal leiden.

Om de hinder zoveel mogelijk te beperken lijkt het ons de beste oplossing om de betreffende 3 ventilatieopeningen in de oostgevel van het pand Wijksestraat 6 dicht te laten metselen, waardoor de overlast zal verdwijnen. De kosten daarvan zal de gemeente betalen.

Ook stond ter discussie de renovatieplicht van het pand Wijksestraat 8. Op grond van de notariële akte van aankoop van het perceel aan de Laagstraat 1 van 20 april 1976 is aan u de verplichting opgelegd om het pand Wijksestraat 8 te renoveren. Een dergelijke renovatie heeft echter wat ons betreft op dit moment geen prioriteit.

Laagstraat 1

Tijdens onze gesprekken heeft u aangegeven dat u zich gedupeerd voelt bij de aankoop van het perceel Laagstraat 1. U bent van oordeel dat u een heel perceel bouwrijpe grond heeft aangekocht. Later is echter volgens u gebleken dat voor het zuidelijke deel van het perceel een agrarische bestemming geldt en dat niet gebouwd mag worden.

Zoals reeds tijdens de gesprekken aangegeven, deelt de gemeente uw opvatting niet. Aangezien een discussie daarover niet tot een oplossing leidt, hebben wij u geadviseerd om een schets bij de gemeente in te dienen, waarop u aangeeft wat u wilt bouwen. De gemeente is namelijk momenteel bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Oudheusden; uw schets zou, indien mogelijk, in het op te stellen bestemmingsplan kunnen worden meegenomen met een wijzigingsbevoegdheid er op, waardoor in een later stadium aan de hand van een concreet bouwplan mogelijk tot een bestemmingswijziging kan worden gekomen. U heeft aangegeven hiervan geen gebruik te willen maken. Wij hebben daarom besloten de agrarische bestemming in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.

De gemeente is momenteel ook bezig met het opstellen van een visie voor de Kasteellaan in Oudheusden. Met u is afgesproken dat de visie zal worden afgewacht en daarna zal op de zaak teruggekomen worden.

Laagstraat 12

U heeft de wens uitgesproken om de boerderij, die vroeger op het perceel Laagstraat 12 heeft gestaan, te herbouwen. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' rust echter geen bouwblok meer op het perceel, waardoor bebouwing van het perceel niet tot de mogelijkheden behoort. Aangezien het hier een perceel betreft dat in het buitengebied is gelegen, heeft de gemeente voordat een bouwblok in het bestemmingsplan kan worden opgenomen, de toestemming van de provincie nodig. De gemeente is inmiddels met de provincie in overleg getreden en heeft voorgesteld om op het perceel Laagstraat 12 een bouwblok op te nemen. De gesprekken zijn op het moment van het schrijven van deze brief nog niet afgerond, zodat wij u geen definitieve toezegging over de bouw mogelijkheden kunnen doen. Wel staan wij hier positief tegenover. Zodra de provincie de uitslag aan ons bekendgemaakt heeft, zullen wij u dat schriftelijk mededelen.

Samenvattend is de stand van zaken in de dossiers als volgt:

- Wijksestraat 3: de vaststelling van het bestemmingsplan Heusden-vesting staat gepland voor juni 2012. Wordt door belanghebbenden geen beroep aangetekend, dan wordt het bestemmingsplan na verloop van zes weken na vaststelling onherroepelijk en kan door u een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, zullen wij u voor een gesprek uitnodigen om de nadere invulling van het bouwplan met u te bespreken.
- Wijksestraat 8: de gemeente zal op haar kosten een aantal ventilatieopeningen in de oostgevel van het pand Wijksestraat 6 laten dicht metselen. Aan renovatie van het pand wordt op dit moment geen prioriteit toegekend. Wij zijn verder van oordeel dat u aan de ondergrond van de aanbouw geen eigendomsrechten meer kunt ontlenen, aangezien er sprake is van een voltooide verjaring. Om u desalniettemin tegemoet te komen doen wij u bij wijze van uitzondering het voorstel om de grond van u aan te kopen tegen een bedrag van € 400,00 per m² kosten koper. U dient **binnen veertien dagen na dagtekening van deze brief** schriftelijk aan te geven of u van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken. Besluit u niet tot verkoop over te gaan, dan zullen wij alsnog een claim op verjaring doen.
- Laagstraat 1: de bestemming van het zuidelijke perceelsgedeelte zal ook in het nieuwe bestemmingsplan Oudheusden agrarisch zijn. Nadat de visie Kasteellaan voor Oudheusden gereed is gekomen, zal op de zaak worden teruggekomen.
- Laagstraat 12: wij staan er positief tegenover om op het perceel Laagstraat 12 een bouwblok op te nemen. Hiervoor is echter toestemming nodig van de provincie. De gemeente is met de provincie in overleg. Zodra de gemeente bericht van de provincie heeft ontvangen, zult u hiervan schriftelijk op de hoogte worden gesteld.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u hierover telefonisch contact opnemen met de behandelend ambtenaar, mevrouw E. Gronnak-Beset, via telefoonnummer (073) 51 31 789.

Met vriendelijke groeten,

het college van Heusden,
de secretaris,

mr. J.T.A.J. van der Ven

de loco-burgemeester,

M. Buijs