

Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) Veilingterrein en Teisterbantlaan

Aan: <priveadres>

Telefoon: 033-4534111

Internet: www.nieuwbouwintiel.nl

Tiel : 27 maart 2024
Kenmerk :
Onderwerp : Voorstel nieuwe erfgransinrichting bij tuinen aanwonenden Veilingterrein

Beste mevrouw, mijnheer,

U ontvangt deze brief als aanwonende(n) van het Veilingterrein omdat wij als GEM Veilingterrein de huidige erfafscheiding tussen uw tuin en het terrein van het Veilingterrein willen aanpakken. GEM heeft de situatie van aanliggende erfgransinrichtingen beoordeeld en een plan gemaakt. Daarover willen we aanwonenden waarvan de tuin grenst aan het Veilingterrein op plekken waar we een aanpassing willen uitvoeren informeren. In deze brief leest u waarom wij de erfafscheiding willen aanpakken en wat het voorstel van de GEM aan u is.

Waarom houdt de GEM zich bezig met de erfafscheiding?

U ontvangt dit voorstel van de GEM Veilingterrein. De GEM houdt zich bezig met alles wat in de voorbereiding nodig is om de bouw van de nieuwe woningen in de nieuwe woonlocatie Veilingkwartier mogelijk te maken. Vanuit deze verantwoordelijkheid houden wij ons ook bezig met de erfafscheidingen tussen uw tuin, de toekomstige bouwpercelen op het Veilingterrein en het inrichten van de openbare ruimte.

Hoe is de huidige situatie van de erfafscheidingen?

De ligging van de bestaande erfgrans tussen uw perceel en het perceel op het Veilingterrein is kadastraal bekend. Dit blijft zoals het is geregistreerd. Maar de ligging van de grens ten opzichte van de positie van de huidige erfafscheiding is op veel plekken niet erg duidelijk zichtbaar. De erfafscheiding zelf is vaak kapot, verdwenen of achterstallig. De erfafscheiding verschilt ook nogal in uitvoering en uitstraling. Verder is op diverse plekken ook het hek van het oude Veilingterrein nog aanwezig.

Hoogteverschillen oplossen

In de afgelopen periode is door verschillende aanwonenden aandacht gevraagd voor de hoogteverschillen tussen hun tuin en het terrein van het voormalige Veilingterrein. Met de aanleg van een nieuwe erfafscheiding zien we kans om de mogelijke hoogteverschillen goed op te lossen. Dat doen we door passende voorzieningen te maken als we de nieuwe erfafscheiding gaan aanleggen.

Hoe ziet de nieuwe situatie eruit?

De bestaande adressen aan Papesteeg en Thorbeckestraat/ Stationsplein grenzen straks grotendeels grenzen aan particuliere terreinen. Dat zijn de terreinen van de toekomstige

De GEM Veilingterrein is door de gemeente Tiel en BPD|Bouwfonds opgericht. De GEM is verantwoordelijk voor de uitwerking van de plannen zoals het Inrichtingsplan openbare ruimte, het bouwrijp maken van de grond en de levering van bouwrijpe grond aan woningcorporatie Thius en woningontwikkelaar BPD.

Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) Veilingterrein en Teisterbantlaan

bewoners van de nieuwe woningen op het Veilingkwartier. Dat betekent dat de meeste huidige aanwonenden straks één of meerdere nieuwe achterburen krijgen. Overigens: niet alle huidige tuinen grenzen straks aan tuinen van de nieuwe bewoners. Het kan ook zijn dat een tuin straks aan openbaar gebied grenst. De gemeente Tiel is eigenaar van dit openbaar gebied.

Voorstel

De GEM wil een nieuwe eenduidige erfafscheiding aanbrengen. Dit heeft in principe geen consequenties voor de erfgrensinrichting die nu op uw eigendom staat of midden op de erfgrens staat. De kosten voor de nieuwe erfafscheiding zijn voor rekening van de GEM.

Ons Voorstel: 2 situaties

Er zijn twee situaties voor de plek van het nieuwe hekwerk:

1. Een hek op circa 10-15 centimeter afstand van de erfgrens. Dat hekwerk wordt eigendom van de eigenaren van de nieuwe woningen op het Veilingterrein. Dit hekwerk komt dus op het terrein van de toekomstige burens. Door deze aanpak wordt voorkomen dat aanwonenden worden opgezaagd met hinder die gepaard gaat met de aanleg van een gezamenlijke erfgrensinrichting.

Let op: De eigendomsgrens blijft ongewijzigd. Als u besluit om in deze situatie de bestaande erfgrensinrichting te verwijderen dan bestaat daartegen geen bezwaar. Echter, daardoor wordt het vrijkomend strookje grond dat loopt van de erfgrens tot aan de nieuwe geplaatste erfafscheiding niet uw eigendom. Dat zal ook na jaren van een eventuele ingebruikname niet “verjaren” en als eigendom kunnen worden beschouwd.

- ***Op de bijgevoegde kaart ziet u of deze situatie op u van toepassing is. Het gaat om de rood aangemerkte bestaande tuinen die straks grenzen aan de nieuwe particuliere tuinen. We plaatsen het hekwerk op 10 tot 15 cm van de erfgrens. Het hekwerk staat dan op het terrein van de nieuwe particuliere tuinen.***
- 2. Een hek op het eigen terrein van de aanwonende. Dit is een bijzondere situatie die maar op enkele plekken voorkomt. Dat is het geval waar een bestaande tuin grenst aan een toekomstig openbare ruimte en niet aan een tuin van de nieuwe bewoners. Het aangeboden nieuwe hekwerk komt dan volledig op de grond van de huidige bewoners te staan. Het nieuwe hekwerk wordt dan volledig eigendom van deze bewoners. Zoals geschreven: de kosten voor de nieuwe erfafscheiding zijn voor rekening van de GEM.
- ***Op het bijgevoegd kaart ziet u of deze situatie op u van toepassing is. Het gaat om de groen aangemerkte bestaande tuinen die straks grenzen aan openbaar gebied. Dit openbaar gebied is/wordt van de gemeente Tiel.***

Wat gaat er nu gebeuren?

De GEM wil dit voorstel als volgt uitwerken (in chronologische volgorde):

1. We maken een model van het hekwerk met de beplanting zoals we dat willen aanbrengen. Het is een dubbelstaafs staalplaathekwerk met ronde palen, kleur zwart. De hoogte is ca. 180 cm. Onder het hekwerk komt een grondkerende betonkantplank van ca. 20 cm hoog. Totaal is het hekwerk dus ca. 200 cm hoog. Aan de kant van het Veilingterrein planten wij al groene beplanting (Hedera) tegen de nieuwe erfafscheiding. Hierdoor is er sneller voldoende privacy op het moment dat er nieuwe achterburen komen wonen. Dit plan sluit niet uit dat burens in de toekomst altijd met elkaar kunnen

De GEM Veilingterrein is door de gemeente Tiel en BPD|Bouwfonds opgericht. De GEM is verantwoordelijk voor de uitwerking van de plannen zoals het Inrichtingsplan openbare ruimte, het bouwrijp maken van de grond en de levering van bouwrijpe grond aan woningcorporatie Thuis en woningontwikkelaar BPD.

Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) Veilingterrein en Teisterbantlaan

overleggen over de aanleg van een andere, gezamenlijke inrichting op de erfgrens. Of dat u met uw (nieuwe) burens kunt overleggen over welke begroeiing u wilt aanplanten. Deze mogelijkheid blijft natuurlijk altijd bestaan.

- **Het modelhek staat voor de oude Veilingvilla aan de Spoorstraat 1-3. U kunt vanaf 27 maart 2024 het model bekijken.**
 - 2. We organiseren een bijeenkomst voor omwonenden van het Veilingterrein. Onmogelijk een dergelijk plan aan omwonenden voor te leggen zonder dat het vragen oproept. Tijdens deze bijeenkomst lichten we het voorstel toe en kunt u vragen stellen.
 - **De inloopbijeenkomst staat gepland op 3 april 2024. U kunt binnenlopen tussen 18.30- 20.30 uur in het projectkantoor van de GEM aan de Spoorstraat 5. Bij deze nodigt de GEM u uit voor deze bijeenkomst.**
 - 3. We meten nogmaals de erfgrens. De GEM laat voor haar rekening de kadastrale hoekpunten van uw perceel waar dit het perceel van het Veilingterrein raakt, uitmeten op basis van kadastrale informatie. De erfgrens wordt door de landmeter van Kempkes Landmeten B.V. zichtbaar gemaakt met een paaltje of verfmarkering.
 - **In de week van 8 t/m 14 april worden de grenzen gemeten. In de week van 15 t/m 19 april laten wij u weten of er wat ons betreft wel of niet bijzonderheden zijn waarover we nog met u willen overleggen. U hebt dan uiteraard de gelegenheid daarop te reageren.**
 - 4. Aansluitende periode: We schonen de erfgrens op:
 - We verwijderen de bestaande hekwerken en fundamenteën op het Veilingterrein.
 - Als er sprake is van overhangend groen aan de zijde van het Veilingterrein dan verwijderen we dit.
 - Zaken die niet thuishoren op het Veilingterrein worden verwijderd.
 - We ontzien zoveel mogelijk eventuele (boom)wortels.
- Deze periode wordt met de uitvoerende aannemer vastgesteld en is nu nog niet exact bekend.
5. Tot slot plaatsen we het nieuwe hekwerk. De beplanting volgt later buiten het zomerseizoen (zie planning).

Planning

De planning is als volgt (onder voorbehoud):

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| - Model aanwezig om te bekijken | : vanaf 27 maart 2024 |
| - Inloopbijeenkomst | : 3 april 2024 |
| - Meten erfgrens | : 8 t/m 12 april 2024 |
| - Delen bevindingen erfgrensmeting | : 15 t/m 19 april 2024 |
| - Opschonen erfgrens | : voorjaar 2024 |
| - Plaatsen hekwerk | : zomer 2024 |
| - Planten Hedera | : najaar 2024 |

Kosten

De GEM voert alle werkzaamheden uit. Ook de kosten voor de aanschaf van de nieuwe erfafscheiding en beplanting, het plaatsen en alle bijbehorende werkzaamheden zijn voor rekening van de GEM.

De GEM Veilingterrein is door de gemeente Tiel en BPD|Bouwfonds opgericht. De GEM is verantwoordelijk voor de uitwerking van de plannen zoals het Inrichtingsplan openbare ruimte, het bouwrijp maken van de grond en de levering van bouwrijpe grond aan woningcorporatie Thius en woningontwikkelaar BPD.

Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) Veilingterrein en Teisterbantlaan

Heeft u nog vragen?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met GEM Veilingterrein door te mailen naar gemveilingterrein@bpd.nl. Of telefonisch via het algemene telefoonnummer van BPD 033-4534111. U kunt dan een terugbelverzoek achterlaten voor de bouwlocatiecoördinator van de GEM Veilingterrein, Matthijs van Dijk.

Tot slot

De individuele communicatie met zoveel burens is best een lastige opgave. Mochten wij iets over het hoofd dreigen te zien, laat het ons weten!

In elk geval kunt u ons helpen door het contact met u te vereenvoudigen en uw contactgegevens, (naam, adres, telefoon en vooral e-mailadres) te zenden aan gemveilingterrein@bpd.nl. Alvast hartelijk dank.

Wij gebruiken deze gegevens daarna uitsluitend voorcoördinatie en afstemming over dit onderwerp en andere werkzaamheden op het voormalig Veilingterrein.

Met vriendelijke groet,

Heinrich van Doorn en Anton Bos
Directie GEM Veilingterrein