



Geldrop-Mierlo

Adviesnota

Onderwerp: Koopovereenkomst trapveldje Dorpsstraat 102a-104 Mierlo		Zaaknummer: 2018-008612	
Afdeling: RU-Vastgoed		Akkoord afdelingshoofd: [REDACTED]	Steller: [REDACTED]
Besproken met portefeuillehouder: Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/>		Portefeuillehouder: G.M.J. Jeucken	Datum voorstel: 21 oktober 2019
Raadsbehandeling: Geen	Datum kamer/raad:	Naar de OR: Ja <input type="checkbox"/> Nee <input checked="" type="checkbox"/>	Vertrouwelijk: Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/>

Korte toelichting:

De eigenaren van de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo hebben een verzoek ingediend voor aankoop van het trapveldje gelegen achter de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo.

Voorstel/ Advies:

1. In te stemmen met de concept koopovereenkomst voor de verkoop van de grond gelegen achter de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

Onderwerp

Koopovereenkomst trapveldje Dorpsstraat 102a-104 Mierlo.

Beslispunten

1. In te stemmen met de concept koopovereenkomst voor de verkoop van de grond gelegen achter de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo.

Inleiding

De eigenaren van de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo hebben een verzoek ingediend voor aankoop van het trapveldje gelegen achter de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo. De bewoners ervaren hier veel overlast van jongeren en hebben daarom het verzoek ingediend om de grond te kunnen kopen. De overlast is ook bij ons bekend. Het verzoek is vervolgens uitgezet bij de verschillende disciplines op basis van de checklist die gebruikt wordt voor de beoordeling of grond in aanmerking komt voor verkoop. Op grond van deze checklist zijn er geen bezwaren om over te gaan tot verkoop.

Eerdere besluitvorming

Dit voorstel is een uitwerking van het collegebesluit van 10 april 2018.

Wat willen we bereiken

Het perceel te verkopen voor de vastgestelde taxatiewaarde van € 69.500,00 k.k.. Door de verkoop gaat het eigendom over.

Argumenten

1.1. *De verkoopprijs is gebaseerd op een taxatie.*

De grond heeft een oppervlakte van 562 m². Gronden die voor verkoop in aanmerking komen en die een oppervlakte hebben van meer dan 150 m², moeten getaxeerd worden door een onafhankelijke taxateur. De taxatie is uitgevoerd door Gloudemans. Het taxatierapport is als bijlage bijgevoegd. Bij de waardering is er gebruikt gemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode. De te verkopen grond wordt als tuin gebruikt en wordt bij het aangrenzende perceel in gebruik genomen. De taxatie is opgebouwd op basis van een gestaffelde grondwaardemethode. De waarde van de eerste 500 m² van een kavel vertegenwoordigt 100% van de grondwaarde, de tweede 500 m² 50%, de volgende 500 m² 25% etc. De totale grondoppervlakte van het kavel van betrokkene komt na de verkoop uit op 1198 m² en middels de staffelmethode betekent dit een verkoopsom € 69.500,00 k.k..

1.2 *Er is een bijbetalingsclausule opgenomen inzake eventuele ontwikkeling van het perceel.*

Gezien de grootte van het perceel, is het mogelijk dat de bewoners in de toekomst plannen ontwikkelen om op het perceel zelfstandig te functioneren bebouwing te realiseren (ten behoeve van bebouwing en/of maatschappelijke doeleinden en/of bedrijfsdoeleinden). Buiten dat hiervoor een ruimtelijke procedure doorlopen moet worden en er bijkomende plankosten, leges en afdrachten voor de fondsen en voorzieningen zijn, is er een bijbetalingsclausule opgenomen in de koopovereenkomst (artikel 14) indien er sprake is van ontwikkeling van het perceel. Hierin is opgenomen dat de kopers, op eerste aanzegging van verkoper, een toegift betalen van € 85.000,- op de verkoopprijs. Om deze bijbetalingsclausule te waarborgen bij een eventuele overdracht is er in artikel 11 een kettingbeding opgenomen. In artikel 8 van de koopovereenkomst zijn verder de bepalingen inzake het gebruik en bebouwing nader uitgewerkt. Hiertoe is tevens een kwalitatieve verplichting opgenomen in artikel 12 van de koopovereenkomst.

Kanttekening

1.1 Trapveldje is wel wenselijk gezien vanuit het speelbeleidsplan

Vanuit het huidige speelbeleidsplan zou het wenselijk kunnen zijn om het trapveldje te behouden, maar gezien de gesloten ligging, de ervaren overlast, en de beperkte bereikbaarheid voor onderhoud ligt het verkopen van het perceel in de rede. In het speelruimteplan 2012-2018 was het trapveldje opgenomen om te behouden. In het nieuwe speelruimteplan 2019-2024 is opgenomen dat dit veld omgevormd gaat worden tot informele speelplek. Dit wil zeggen dat de ruimte gereserveerd is om te spelen maar geen daadwerkelijke toestellen meer aanwezig zijn. Nu het trapveldje verkocht kan worden, is er tevens gekeken naar alternatieve speelmogelijkheden. Aan de Langenakker ligt ook een trapveldje. Dit trapveldje ligt op een afstand van ongeveer 350 meter van het trapveldje bij de Dorpsstraat. Tevens is er nog speelruimte aanwezig aan de Willigstraat op 100 meter afstand. De quickscan van de bewonersaantallen laat daarnaast een afname zien in de aantallen van de jeugd. Dit zal naar verwachting ook verder afnemen.

Indien de grond niet verkocht wordt, dan kan het zijn dat de grond ook niet meer door de gemeente Geldrop-Mierlo onderhouden kan worden. De grond is alleen te bereiken via de grond van de bewoners. Tot op heden wordt hiervoor toestemming verleend door de bewoners, maar ze kunnen ons de toegang tot ons eigen perceel ontzeggen. Indien de grond wordt verkocht, hoeft de grond ook niet meer onderhouden te worden door de gemeente Geldrop-Mierlo.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door middel van een checklist is bekeken of verkoop mogelijk is. De checklist is bekeken door de volgende disciplines: Grondzaken, Cultuurtechniek en Stedenbouw. Er zijn vanuit de diverse disciplines geen bezwaren om over te gaan tot verkoop. Vervolgens is er een taxatie uitgezet en is de concept koopovereenkomst besproken met de bewoners. Wanneer u in kunt stemmen met dit voorstel kan de definitieve koopovereenkomst ondertekend gaan worden.

Hoe draagt dit voorstel bij aan de doorontwikkeling van de strategische visie?

Niet van toepassing.

Zijn er juridische gevolgen? (i.o.m. juridisch consulent)

De grond gelegen achter de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo wordt in eigendom overgedragen van de gemeente Geldrop-Mierlo naar de eigenaren van de woningen aan de Dorpsstraat 102a-104.

Doordat een van de bewoners raadslid is binnen de gemeente Geldrop-Mierlo moet de bewoner op basis van artikel 15 tweede lid Gemeentewet ontheffing aanvragen bij Gedeputeerde Staten. Bij de aanvraag om ontheffing moet onder andere de koopovereenkomst, taxatierapport en het besluit worden bijgevoegd.

Zijn er financiële gevolgen? (i.o.m. financieel consulent)

De opbrengst van zal worden verantwoord op fcl 6030010 (Verkoop diverse percelen).

Zijn er personele gevolgen? (i.o.m. personeelsconsulent)

Niet van toepassing.

Wat en hoe moet er over dit voorstel worden gecommuniceerd? (i.o.m. cluster communicatie)

De koopovereenkomst is besproken met de bewoners en deze zijn akkoord met het concept. Daarnaast wordt er naar omwonenden een brief gestuurd in samenspraak met de gebiedsregisseur.

Evaluatie



Niet van toepassing.

Bijlagen:

Bijlage 1: Concept koopovereenkomst Dorpsstraat 102a-104

Bijlage 2: Taxatierapport

Bijlage 3: Verkooptekening