



Geldrop-Mierlo

Adviesnota

Onderwerp: Verkoop trapveldje gelegen aan de achterzijde van de Dorpsstraat 102a-104 te 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: R. Hoekman	Datum voorstel: 15 maart 2018
Raadsbehandeling: Geen	Datum kamer/raad:	Naar de OR: Ja <input type="checkbox"/> Nee <input checked="" type="checkbox"/>	Vertrouwelijk: Ja <input type="checkbox"/> Nee <input checked="" type="checkbox"/>

Vergaderdatum: 27 maart 2018

Korte toelichting:

De eigenaar van de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo heeft telefonisch een verzoek ingediend voor aankoop van het trapveldje gelegen achter zijn woning aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo.

Voorstel/ Advies:

1. De verkoop van het trapveldje goed te keuren.
2. De verkoopprijs van € 69.500,00 goed te keuren.

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

Verkoop trapveldje gelegen aan de achterzijde van de Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo.

Beslispunten

1. De verkoop van het trapveldje goed te keuren.
2. De verkoopprijs van € 69.500,00 goed te keuren.

Inleiding

De eigenaar van de woningen aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo heeft telefonisch een verzoek ingediend voor aankoop van het trapveldje gelegen achter zijn woning aan de Dorpsstraat 102a en 104 te Mierlo. Hij ervaart hier veel overlast van jongeren en heeft daarom het verzoek ingediend om de grond te kunnen kopen. Dit verzoek is vervolgens uitgezet bij de verschillende disciplines op basis van de checklist.

Eerdere besluitvorming

Niet van toepassing.

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 grond heeft geen stedenbouwkundige functie*

Op bijgevoegde verkooptekening is aangegeven waar het trapveldje is gelegen. Dit veldje ligt ingesloten tussen de woningen en is vanuit de straatkant niet zichtbaar. Doordat het veldje niet zichtbaar en niet beeldbepalend is, kan er gezegd worden dat de te verkopen grond geen stedenbouwkundige functie heeft. Het trapveldje zal als tuin worden gebruikt, maar indien de bestemming wordt aangepast en het trapveldje voor andere doeleinden wordt gebruikt in de toekomst zoals voor de bouw van een zorgwoning of dat er bedrijfsactiviteiten uitgevoerd gaan worden, zal er een bijbetalingsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst. Deze bijbetalingsclausule zal worden opgesplitst naar het gebruik.

1.2. *Er is geen sociale controle op het trapveldje*

Het veldje ligt ingesloten tussen de woningen en daardoor is er geen sociale controle. De eigenaar van de woningen ervaart veel overlast door (hang) jongeren en er worden regelmatig vernielingen aangericht. Ook is er overlast door het gebruik van drugs en wordt er veel rommel achtergelaten. De eigenaar heeft contact met de wijkagent en er is aangifte gedaan met betrekking tot de vernielingen aan zijn eigendommen (o.a. het hekwerk). Daarnaast geven de bewoners ons toestemming om via hun eigen grond het trapveldje te bereiken voor het onderhoud dat wij uitvoeren. Wij zijn afhankelijk van deze toestemming en het eventueel anders inrichten van het trapveldje brengt ook hoge aanlegkosten met zich mee.

1.3 *De verkoop voldoet aan de aspecten van de checklist*

Volgens het beleid van de gemeente Geldrop-Mierlo mogen we, onder bepaalde voorwaarden, de grond verkopen. Voordat er overgegaan wordt tot verkoop, wordt er een aantal aspecten bekeken aan de hand van de bijgevoegde ingevulde checklist. Op basis van de resultaten van de checklist is geconcludeerd dat er vanuit de clusters Grondzaken, Cultuurtechniek en Stedenbouw geen bezwaren zijn om tot verkoop over te gaan. Daarnaast zijn er geen kabels en leidingen aanwezig in de grond gelegen achter de woning.

1.4 Er zijn alternatieve speelmogelijkheden voor de jeugd in Mierlo

Indien dit trapveldje niet behouden gaat worden en verkocht kan worden, dan moet er gekeken worden naar alternatieve speelmogelijkheden voor de jeugd in Mierlo. Aan de Langenakker ligt ook een trapveldje (zie bijlage). Dit trapveldje ligt op een afstand van ongeveer 350 meter van het trapveldje bij de Dorpsstraat. Dit trapveldje is voor de jeugd in Mierlo makkelijk te bereiken. De quickscan van de bewonersaantallen laat daarnaast een afname zien in de aantallen van de jeugd. Dit zal naar verwachting ook verder afnemen.

2.1. De verkoopprijs is gebaseerd op een taxatie

De grond heeft een oppervlakte van 563 m². Gronden die voor verkoop in aanmerking komen en die een oppervlakte hebben van meer dan 150 m², moeten getaxeed 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 oppervlakte van de grond zou na de verkoop uitkomen op 1198 m² en middels de staffelmethode komt het taxatiebedrag uit op een bedrag van € 69.500,00 k.k..

Kanttekening

1.1 Trapveldje is wel wenselijk gezien vanuit het speelbeleidsplan

Vanuit het speelbeleidsplan zou het wenselijk kunnen zijn om het trapveldje te behouden, maar gezien de ligging, de overlast, en de bereikbaarheid voor onderhoud zouden we kunnen vaststellen dat we het perceel beter kunnen verkopen.

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 bewoner. Tot op heden wordt hiervoor toestemming verleend door de bewoner, maar hij kan 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?

Er is een taxatierapport opgesteld. Door middel van een checklist is bekeken of verkoop mogelijk is. De checklist is bekeken door de volgende disciplines: Grondzaken, Cultuurtechniek en Stedenbouw. Wanneer u in kunt stemmen met dit voorstel wordt er een koopovereenkomst opgesteld.

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 dit besluit worden bijgevoegd.

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

De opbrengst zal worden verantwoord op fcl 6830110 (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)

Het verkoopvoorstel zal worden besproken met de bewoners die het verzoek hebben ingediend.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkooptekening 2017-73

Bijlage 2: Kaartje loopafstand lijntje langenkakker

Bijlage 3: checklist Dorpsstraat 102a-104

Bijlage 4: Taxatierapport