

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** 12-07-2018 06:32

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** RE: Koopovereenkomst Dorpsstraat

---

Hoi [redacted]

Ik snap de redenatie van [redacted] wel waar het aankomt op de hele korte termijn, de facto is er dan geen bijtelling meer (een planontwikkeling duurt jaren). Dat stelt niets voor en daar moeten we nooit of te nimmer mee instemmen. Van de andere kant kan ik me, zoals gezegd, ook voorstellen dat 'te eniger tijd' vanuit het oogpunt van [redacted] wat moeilijk ligt. Dat zou ook betekenen over 50 jaar. De wereld en inzichten zijn dan heel anders, hoe zijn dan de visies rondom ruimtegebruik? Wat is dan toelaatbaar? Wat doet de vergrijzing, of juist het einde daarvan? Dat is erg ongewis. Bovendien is [redacted] nu veel meer geld dan over 50 jaar zodat het mettertijd steeds meer waarschijnlijk wordt dat het financiële aspect van bijbetaling geen belemmering voor herontwikkeling meer is (een auto 50 jaar geleden of nu...).

Ik heb er nog eens over nagedacht en wellicht kunnen we een staffeling opnemen om de pijn te verzachten. Bijv. de eerste 20 jaar 100%, tussen 20 en 25 jaar 75%, tussen 25 en 30 jaar 50% en alles meer dan 30 jaar 25%.

We moeten er goed over nadenken en afstemmen met zowel [redacted] als bgm hoe hard dit gespeeld mag gaan worden qua – met name - de bijbetalingstermijn.

Ik ben het niet met [redacted] eens dat er een RIB moet komen en informeren buurt. Dat doen we normaal ook niet en [redacted] is niet meer of minder dan iedere willekeurige Mierlonaar. Daar zou de overeenkomst immers exact hetzelfde zijn met dien verstande dat de koppeling naar GS dan zou ontbreken, maar dat doet aan de inhoudelijke bedingen niets af. Het enige wat we moeten doen is de Raad informeren wanneer de koopovereenkomst is gesloten, maar dat zou ik ook niet via een RIB doen, maar gewoon aan de raad ter kennis brengen. Het is hier zuiver privaatrechtelijk handelen natuurlijk en openbaarheid via een RIB past dan niet.

Ik vind het allemaal prima wanneer er meer tijd overheen gaat, maar dit is iets wat naar mijn gevoel eerst met [redacted] afgestemd moet worden. Het duurt allemaal al vrij lang. In onze planning kon je begin komende week al een inhoudelijk bericht uit doen. We moeten voorkomen dat [redacted] gaat denken dat er getraineed wordt en de politieke kanalen bewandeld gaan worden (al is het maar om haar onvrede met het proces te ventileren). Als je het minimaal 5 weken (want daar hebben we het over en reken maar dat na 20-8 nog een ei moet worden uitgebreed) wilt uitstellen en [redacted] kunnen zich daarin vinden, dan zou ik wel voorstellen om de punten waar we in mee kunnen gaan alvast te kennen geven en ook duidelijk aangeven waarover van gemeentelijke zijde nog nader overleg nodig is om tot een weloverwogen standpunt te komen. Dan ziet ze in ieder geval dat het serieus wordt/is opgepakt en waar de schoen nog wringt.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]  
Afdeling Ondersteuning | cluster Juridische Zaken & Kabinet

E-mail: [redacted]

**Bezoekadres:** Dwarsstraat 70, 5666 BE Geldrop: Publiekszaken (balies) | Centrum voor Maatschappelijke Deelname | PlusTeam | Ruimte | Informatie DienstVerlening | Facilitaire Dienst  
**Bezoekadres:** Stationsstraat 33, 5664 AP Geldrop: College van Burgemeester en wethouders | Griffier | Ondersteuning | Maatschappelijke Ontwikkeling | Trouwzaal  
**Postadres:** Postbus 10101 | 5660 GA Geldrop | T 14 040 | E gemeente@geldrop-mierlo.nl | <http://www.geldrop-mierlo.nl> | [facebook.com/gemeente.geldropmierlo](https://facebook.com/gemeente.geldropmierlo) | [twitter.com/gGeldrop\\_Mierlo](https://twitter.com/gGeldrop_Mierlo)

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** donderdag 12 juli 2018 8:09

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** RE: Koopovereenkomst Dorpsstraat

Hoi [redacted]

Ik heb onderstaande besproken met [redacted]. We hebben het vooral gehad over de termijn van de bijbetalingsclausule. Eigenlijk hoeven we hier geen termijn aan te verbinden en willen we toch te eniger tijd laten staan. [redacted] geeft aan dat er, ongeacht de termijn, gebouwd gaat worden. Dit gezien het feit dat [redacted] een hele korte termijn van vijf jaar opgenomen wil hebben in de koopovereenkomst. Dan heeft het opnemen van een bijbetalingsclausule geen functie.

[redacted] wil dit gaan bespreken op het wethoudersoverleg. Daarnaast wil hij gaan bespreken of er geen raadsinformatie brief opgesteld moet worden en of de buurt geïnformeerd moet worden. Hij wil zelf ook graag bij het wethoudersoverleg zijn. Dit betekent dat de koopovereenkomst en de opmerkingen van [redacted] pas besproken kunnen worden op het overleg van 20 augustus 2018.

Er zitten door de vakantieperiode dus best wel wat weken tussen voordat we iets kunnen terugkoppelen aan [redacted]. Maar we moeten hier wel zorgvuldig mee omgaan. Zou jij een mail kunnen sturen naar [redacted] en kunnen aangeven dat het vanwege de vakantieperiode wat langer op zich laat wachten?



**Van:** [redacted]

**Verzonden:** woensdag 11 juli 2018 16:46

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** RE: Koopovereenkomst Dorpsstraat

Hoi [redacted]

Bij artikel 8: die tussenweg is dat er niet op eigen initiatief tot handhavend optreden zal worden overgegaan, maar dat de beginselplicht tot handhavend optreden wel maakt dat, behoudens een concreet zicht op legalisatie, op basis van een verzoek om handhavend optreden van een derde de mogelijkheid bestaat dat het college tot handhaving zal (moeten) overgaan.

Bij artikel 11 onder a: koppeling naar artikel 14 verwoorden. Dat de boeteclausule na betaling is uitgewerkt is wel voorstelbaar.

Bij artikel 15 hoeft niets gewijzigd te worden omdat er geen sprake is van een koper omdat door het ontstaan van de opschortende voorwaarde er 1/4berhaupt geen overeenkomst tot stand komt.

Bij het laatste punt speelt de vraag rondom de hekwerken (goaltjes worden al wel weggehaald). Dit wordt meeverkocht, dan ook zo benoemen en bepalen dat die onderdeel uitmaken van de koopprijs (tenzij je ze wilt meeverkopen).

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Afdeling Ondersteuning | cluster Juridische Zaken & Kabinet

**Bezoekadres:** Dwarsstraat 70, 5666 BE Geldrop: Publiekszaken (balies) | Centrum voor Maatschappelijke Deelname | PlusTeam | Ruimte | Informatie DienstVerlening | Facilitaire Dienst  
**Bezoekadres:** Stationsstraat 33, 5664 AP Geldrop: College van Burgemeester en wethouders | Griffier | Ondersteuning | Maatschappelijke Ontwikkeling | Trouwzaal  
**Postadres:** Postbus 10101 | 5660 GA Geldrop | T 14 040 | E gemeente@geldrop-mierlo.nl | http://www.geldrop-mierlo.nl | facebook.com/gemeente.geldropmierlo | twitter.com/gGeldrop\_Mierlo

**Van:** [REDACTED] J

**Verzonden:** woensdag 11 juli 2018 16:36

**Aan:** [REDACTED] J

**Onderwerp:** Koopovereenkomst Dorpsstraat

Hoi [REDACTED] J

Onderstaande punten wil ik met de burgemeester en wethouder [REDACTED] J bespreken inzake de koopovereenkomst voor de Dorpsstraat:

- artikel 8: het is ons ongewis wanneer de bestemmingsplanwijziging wordt doorgevoerd. Graag als lid 2 dan ook toevoegen aan artikel 8: 'Indien in de tussentijd al een bijbehorend bouwwerk wordt opgericht, zal hierop als in strijd met de bestemming groenvoorziening, niet worden gehandhaafd.' **Dit moet nog worden besproken met [REDACTED] J. Wat de bewoners aangegeven kan in ieder geval niet. Er kan wel gekozen worden voor een tussenweg: dat er op initiatief van een melder gehandhaafd gaat worden.**
- artikel 11 onder a: de boete ziet op nakoming van het kettingbeding. Ten eerste is de hoogte van de boete niet redelijk. Het doel van het kettingbeding is incasso van de bijbetaling. De bijbetaling is ten bedrage van [REDACTED] G. Het zou dan niet redelijk zijn om een hogere boete overeen te komen. **De boete is wel redelijk. Als er een lagere boete opgelegd gaat worden, dan gaan bewoners een economische afweging maken.**
- artikel 11 onder a: dit beding dient te zijn uitgewerkt zodra de boete is uitgewerkt. Ofwel door betaling, dan wel doordat de bijbetalingsclausule is verlopen.
- artikel 13 onder a: deze boete is niet redelijk. Op de voor de gemeente belangrijkste voorwaarde, namelijk de bijbetalingsclausule en het kettingbeding; staat een separate boete. De boete van artikel 13 onder a ziet eigenlijk alleen op niet nakoming van de koop. Daarvoor stel ik voor om aan te sluiten bij het (uitonderhandelde) model van NVM en een boete van 10% te hanteren. Tevens dient de laatste zin dan te worden verwijderd. **10% kan worden gehanteerd en de laatste zin kan worden verwijderd.**
- artikel 14: een oneindige clausule is niet redelijk. Graag 'te eniger tijd' vervangen door 'binnen 5 jaar'. Dit is een gebruikelijke termijn. **Wij willen een termijn voorstellen van 20 jaar. Een termijn van 5 jaar is veel te kort. Dit punt bespreek ik nog met [REDACTED] J**

Onderstaande punten pas ik alvast aan in de koopovereenkomst:

- artikel 1 onder a dient te worden aangepast dat de levering moet plaatshebben binnen 2 maanden na ontheffing verleend door GS. Wij hebben immers geen vat op de termijn die GS daarvoor neemt. Bovendien hebben wij nog niet alle stukken compleet voor de aanvraag bij GS, aangezien de taxatie en de verklaring dat verkoop plaatsvindt vanuit de gemeente nog ontbreken.
- artikel 2 onder g: weet u of dat er zich kabels en leidingen in het verkochte bevinden?
- artikel 7: er wordt geen onderzoek gedaan naar bodemvervuiling. Is er reden om te twifelen aan de kwaliteit van de bodem? Hebben er werkzaamheden of anderszins plaatsgevonden die anders zouden doen laten vermoeden?
- artikel 7 b: graag achter 'huidig gebruik van de grond' toevoegen 'als tuin/speelveldje'.

- artikel 8: ter voorkoming van onduidelijkheid graag 'bouwwerken, zoals een schuur en berging', vervangen door de wettelijke terminologie van de BOR: 'bijbehorende bouwwerken'.
- in artikel 12 onder a wordt naar een foutief artikel verwezen.
- artikel 16: wij zijn van mening dat enkel koper de ontbindende voorwaarde kan invoeren. Graag na de eerste zin dan ook toevoegen 'door koper'.

Onderstaande punten blijven ongewijzigd:

- artikel 14: graag na 'mantelzorgwoning)' toevoegen 'niet zijnde oprichting van bijbehorende bouwwerken die op grond van bijlage II Bor vergunningsvrij mogen worden opgericht.' Dit ter voorkoming van onduidelijkheden.
- artikel 15 dient wederkerig te zijn: ook koper kan het uitblijven van toestemming niet worden aangerekend.

De bewoners hebben als laatste onderstaande aangegeven:

- Gelet op de overlast (reden waarom wij hebben gevraagd om verkoop van het veldje) zouden wij het op prijs stellen indien wij bevoegd zijn, dan wel de gemeente er zorg voor draagt dat het veldje wordt afgesloten zodra de ontheffing door GS is verleend. Op dat moment kan namelijk geen beroep meer worden gedaan op de opschortende voorwaarde en is er sprake van een volmaakte overeenkomst.

Gezien het feit dat de koop dan al rond is en de grond in eigendom is overgegaan, zorgt de gemeente Geldrop-Mierlo er niet voor dat het trapveldje wordt afgesloten.

Met vriendelijke groeten,

  
Afdeling Ruimte | Grondzaken 

  
**Bezoekadres:** Dwarsstraat 70, 5666 BE Geldrop: Publiekszaken (balies) | Centrum voor Maatschappelijke Deelname | PlusTeam | Ruimte | Informatie DienstVerlening | Facilitaire Dienst  
**Bezoekadres:** Stationsstraat 33, 5664 AP Geldrop: College van Burgemeester en wethouders | Griffier | Ondersteuning | Maatschappelijke Ontwikkeling | Trouwzaal  
**Postadres:** Postbus 10101 | 5660 GA Geldrop | T 14 040 | E [gemeente@geldrop-mierlo.nl](mailto:gemeente@geldrop-mierlo.nl) | <http://www.geldrop-mierlo.nl> | [facebook.com/gemeente.geldropmierlo](https://www.facebook.com/gemeente.geldropmierlo) | [twitter.com/gGeldrop\\_Mierlo](https://twitter.com/gGeldrop_Mierlo)

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **G** Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

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