



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	10 november 2020
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	grondprijs aanpassing reststrook Churchillstraat
Portefeuillehouder	:	M. Tielemans

Samenvatting:

Tussen de achtertuinen van de Churchillstraat 17 t/m 37 en de woningen Irenestraat 42 t/m 48 ligt een perceel gemeentegrond, in totaal 1.837 m² groot. In de jaren '70 was dit perceel in gebruik als speelterrein. Nadat het perceel de functie verloren had, heeft het toenmalige gemeentebestuur besloten om het speelterreintje aan de eigenaren van de Churchillstraat 17 t/m 37 en de Irenestraat 42 te verhuren.

Naar aanleiding van het groenbeheerplan is gemeentebreed geïnventariseerd welke gronden door particulieren in gebruik zijn en of daar overeenkomsten onder liggen. Daarbij zijn alle overeenkomsten ge-updated. Zo kwamen we ook met de bewoners Churchillstraat in overleg. De gronden zijn conform standaard afspraak voor € 100,- aangeboden. Bewoners vonden dat in deze specifieke situatie teveel. Daarop is extern advies ingewonnen. De taxatie komt uit op een prijs van € 50,00 per vierkante meter. Deze prijs wijkt af van de vastgestelde prijs voor groen- en reststroken die € 100,00 bedraagt. Daarom moeten wij dit voornemen aan de raad voorleggen. In dit voorstel wordt aan de raad verzocht om in te stemmen met de taxatiewaarde van de gronden en de gronden voor die prijs (€ 50,-/m²) te verkopen aan de bewoners.

Voorgesteld besluit:

Instemmen met een aangepaste grondprijs van € 50,00 per m² voor de reststrook achter de Churchillstraat 17-37 en Irenestraat 42-48.

Inleiding/probleemstelling:

Tussen de achtertuinen van de Churchillstraat 17 t/m 37 en de woningen Irenestraat 42 t/m 48 ligt een perceel gemeentegrond, in totaal 1.837 m² groot. In de jaren '70 was dit perceel in gebruik als speelterrein. Nadat het perceel de functie verloren had, heeft het toenmalige gemeentebestuur besloten om het speelterreintje aan de eigenaren van de Churchillstraat 17 t/m 37 en de Irenestraat 42 te verhuren. De bewoners hebben deze grond in 1984 bij hun tuin gevoegd. Naar aanleiding van het groenbeheerplan ten aanzien van de uitgifte van restpercelen is er overleg geweest met de bewoners.

Inmiddels hebben meerdere bijeenkomsten met de bewoners plaatsgevonden en is er een taxatie opgesteld om de marktwaarde van de gronden te bepalen. De marktwaarde van de gronden is lager dan de reeds vastgestelde grondprijs voor groen- en reststroken in de gemeente Boekel. Middels dit voorstel geven wij u een toelichting op de verkoop van het perceel gemeentegrond.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Op 2 oktober 2008 heeft de gemeenteraad het "Groenbeheerplan" vastgesteld. In het groenbeheerplan is het beleid ten aanzien van de uitgifte van restpercelen opgenomen..

Op 21 juni 2011 heeft het college de beleidsnotitie "Handhaving in gebruik genomen gemeentegrond binnen de bebouwde kom" vastgesteld. Op 23 februari 2014 heeft het college het "Beleidsplan toezicht en handhaving fysieke leefomgeving 2015-2019" vastgesteld.

Beoogd resultaat:

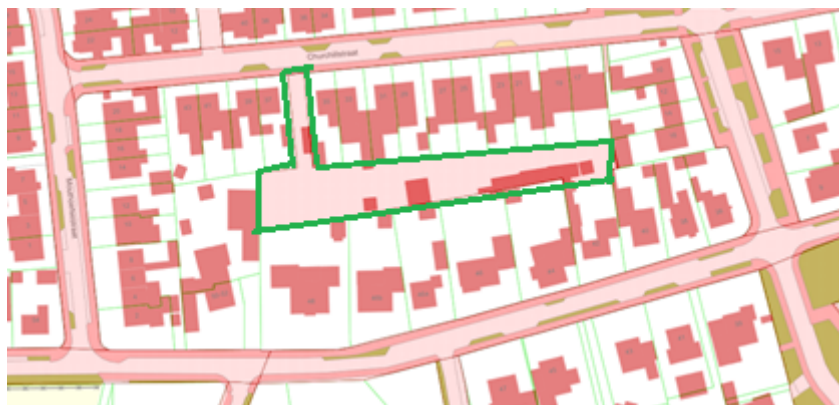
Door het aanpassen van de grondprijs kan het perceel kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I, nummer 1488 ter grootte van 1.837 m² welke is gelegen achter de Churchillstraat 17-37 en Irenestraat 42-48 worden verkocht.

Keuzemogelijkheden:

U kunt er voor kiezen om de grondprijs niet te verlagen maar vast te houden aan de huidige grondprijs van € 100,00 per m² welke is bepaald bij verkopen van groen- en reststroken. Het gevolg is dat de gronden bij de Churchillstraat naar alle waarschijnlijkheid niet verkocht worden. Hierdoor moeten de bewoners de grond teruggeven, of ontstaan er een aantal percelen die niet meer bereikbaar zijn voor de gemeente. De gronden dienen echter wel te worden onderhouden.

Argumenten:

De gronden achter de Churchillstraat 17-37 en Irenestraat 42 zijn al sinds de jaren '80 in gebruik en bewoners hebben de jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de grond hebben betaald. De prijs die bewoners betalen bedraagt € 0,10 per m² en is nooit verhoogd. De grondprijs was gebaseerd op het huurtarief volkstuinjes Bejaardencentrum. In 2013 is de huurprijs voor reststroken in de gemeente Boekel vastgesteld op € 3,30 per m².



Na vaststelling van de grondprijs voor reststroken in 2008 en de mogelijkheden voor inwoners van de gemeente Boekel om restgronden te kopen, is er door enkele bewoners van de Churchillstraat geïnformeerd of verkoop mogelijk zou zijn. In eerste instantie is hier altijd negatief op geantwoord. In 2018 is de situatie nogmaals beoordeeld en is er besloten dat de strook in zijn geheel aan gebruikers verkocht zou mogen worden.

Er hebben meerdere bewonersavonden plaatsgevonden om de situatie en mogelijkheden met bewoners te bespreken en ideeën uit te wisselen. Na de eerste bewonersbijeenkomst in 2018 is besloten de strook te laten taxeren om de waarde van de grond te bepalen. Dit advies is gevraagd omdat de gronden een lange tijd bij de woningen gevoegd zijn en dat de restgrond moeilijk bereikbaar is voor de gemeente. De taxatie heeft alleen betrekking op de besproken locatie en niet op de overige restgronden in de gemeente Boekel. De taxatie is ter informatie bijgevoegd.

In het taxatierapport stelt de taxateur op basis van de feiten en omstandigheden de marktwaarde van de grond, bij toevoeging aan de woonpercelen aan de Churchillstraat, op € 50,00 per m².

