

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Herma Velders Tel.: (0495) 57 52 82 en: Paul Verhappen	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007295

ONDERWERP

Bouwkavel 61 Laarveld

ADVIES

Instemmen met het laten vervallen van de status "ster-kavel".








TOELICHTING

Op 10 februari 2010 heeft het toenmalig college van B&W voor gunstig gelegen kavels in Laarveld de grondprijs verhoogd. Daarbij is een aantal criteria gehanteerd om aangemerkt te worden als gunstig gelegen kavel. Op 26 november 2013 heeft het college de criteria opnieuw vastgesteld [bijlage 1].

De criteria voor gunstig en minder gunstige gelegen kavels zijn hierin beschreven. De criteria voor kavels met een minder gunstige ligging wegen mee bij de beoordeling of een kavel een gunstige ligging heeft. Op basis van deze weging is de ster status van de kavels 59, 63, 64, 65, 76 en 79 komen te vervallen.

Relatie met vorig voorstel:

Op 30 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de Nota Grondprijsbeleid 2013/2014 vastgesteld. Dit nieuwe grondprijsbeleid is van kracht per 1 november 2013. Het nieuwe grondprijsbeleid biedt het college de mogelijkheid om een toeslag op de grondprijs in rekening te brengen van maximaal 10% voor gunstig gelegen kavels, de zogenaamde "ster-kavels". In Laarveld is die toeslag € 20,-/m².

Weert, 26 mei 2014 De directeur, 		S		B	W HL	W FvE	W PS	W GG
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 10 juni 2014								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.:

Nummer: 11

Akkoord met advies

10 JUNI 2014

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Algemeen:

Voor kavel 61 hebben zich nog nu toe nauwelijks geïnteresseerden gemeld. In het verleden is 1 keer een optie verleend op deze kavel.

Argumenten:

Op basis van de criteria

1. Aantal burens direct grenzend aan de kavel < 4
2. Achtertuin Z/ZW georiënteerd
3. Uitzicht op groen-/waterstructuur

heeft deze kavel in 2010 de ster-status gekregen. [zonder ster kost de kavel € 170.720,- en met ster € 182.785,- v.o.n.]

Ambtelijk wordt nu onderkend dat de gebruikswaarde van kavel 61 [bijlage 2] aanzienlijk minder gunstig is:

- De kavel heeft een extreem grote voortuin en zijtuin.
- Door de taps toelopende zijgrenzen resteert achter de hoofdbebouwing een relatief kleine achtertuin.
- Logischerwijs zou de garage in dit geval aan de linkerzijde van de hoofdbebouwing zijn gesitueerd. Echter als gevolg van de groen-/speelvoorziening – die daar nog net aanwezig is - ligt de inrit aan de rechterzijde. Ook dit doet geen recht aan de gebruikswaarde van deze kavel.

Overigens heeft met de supervisor overleg plaatsgevonden over de situering/aanpassing van het hoofdbouwingsvlak, waardoor er een wat "efficiëntere" achtertuin resteert. Dit is mogelijk met een ontheffing.

Gelet op

- de mindere gebruikswaarde van de bouwkegel
- het feit dat er zich tot op heden nauwelijks geïnteresseerden hebben aangediend voor deze kavel
- het feit dat in deze bebouwingssituatie er geen sprake is van een uitzicht op een volwaardige groen-/waterstructuur [één van de criteria die meegewogen heeft voor de ster-status]
- het feit dat criteria voor een minder gunstige ligging meewegen bij de beoordeling of een kavel een gunstige ligging heeft

stellen we voor in te stemmen met het alsnog laten vervallen van de ster-status.

Kanttekeningen:

N.v.t.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Er moet een ontheffing worden verleend voor de gewijzigde situering van het hoofdbouwingsvlak.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Het laten vervallen van de ster-status heeft geen gevolgen voor de grondexploitatie. Daar staat tegenover dat verwacht mag worden dat de kavel eerder wordt verkocht en rentekosten worden verminderd.

Begrotingspost:

G 230000

Beschikbaar bedrag:

N.v.t.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Potentiële kopers bouwkaavel 61

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ N.v.t.

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ N.v.t.

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Afdeling Projectontwikkeling – Peter Kuppens

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

Bijlage 1: B&W besluit d.d.d 26-11-2013

Bijlage 2: Tekening kavel 61

Niet-openbaar:

Niet van toepassing