



Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten;

gelet op artikel 160 lid 1, sub e, Gemeentewet en artikel 4:81 lid 1 Algemene wet
bestuursrecht;

besluit vast te stellen de:

Notitie verkoopbeleid snippergrond

Inleiding

1.1 aanleiding

De afgelopen jaren vormde de Notitie overhoekenbeleid 2010 het toetsingskader bij de verkoop van gemeentegrond. De Notitie verkoop snippergrond vormt een actualisatie van dit toetsingskader. Voorheen was de gemeente zeer terughoudend met de verkoop van snippergrond. Momenteel wil de gemeente bewoners een grotere invloed geven op de buitenruimte (maakbaarheid van de woonomgeving). De verkoop van snippergrond past daarbij. Ten opzichte van de Notitie overhoekenbeleid 2010 betekent de nieuwe Notitie verkoopbeleid snippergrond een verruiming van het beleid voor grondverkoop. De grondverkoop zorgt ook voor welkome inkomsten voor de gemeente en een vermindering van beheerkosten.

Het uitgangspunt is dat elk verzoek dat in behandeling wordt genomen nu integraal wordt beoordeeld en dat verkoop mogelijk is tenzij het openbare of overheidsbelang dit niet toestaat. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het waarborgen van de verkeersveiligheid, parkeren, spelen, ondergrondse infrastructuur en de ruimtelijke kwaliteit.

Het maatschappelijke belang en de hoofddoelstelling van de verkoop van snippergrond is dat bewoners meer invloed krijgen op hun woonomgeving.

Het doel van deze notitie is het vaststellen van de actuele uitgangspunten voor de behandeling van aanvragen voor de verkoop van rest- of snippergrond. De uitgangspunten gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente Houten. Met deze notitie komen de uitgangspunten voor de verkoop van grond uit de Notitie overhoekenbeleid 2010 te vervallen.

Toetsing

Om te onderzoeken of een stuk gemeentegrond in aanmerking komt voor verkoop wordt allereerst gecheckt of het betreffende perceel grond grenst aan het particuliere terrein van de koper. Ook mag de verkoop er niet toe leiden dat gemeentelijke eigendommen worden ingesloten en daardoor onbereikbaar, onbeheerbaar en/of onverkoopbaar worden.

Wanneer tot slot duidelijk is dat er voldoende draagvlak is bij omwonenden, dan wordt het verkoopverzoek vervolgens getoetst op alle mogelijke relevante aspecten. Het gaat daarbij om de volgende 11 vaktechnische disciplines:

1. Wijkcoördinatie
2. Bovengrondse infra Verharding, Civieltechnisch kunstwerken en wegmeubilair
3. Bovengrondse infra Verkeer (*)



4. Bovengrondse infra Verlichting
5. Ondergrondse infra Nutsvoorzieningen van derden
6. Ondergrondse infra Nutsvoorzieningen gemeente Houten
7. Groenvoorzieningen en bomen
8. Water
9. Stedenbouwkunde
10. Ruimtelijke ordening (bestemmingsplan, toekomstige ontwikkelingen)
11. Archief (dossieronderzoek naar bijzondere omstandigheden)

Na de toetsing wordt het verzoek met een integraal advies van de afdeling BOR en een samenvatting van de toetsing voor een bindend advies voorgelegd aan de verantwoordelijk portefeuillehouder. Uiteindelijk neemt de het verantwoordelijk afdelingshoofd formeel een beslissing. Bij percelen groter dan 150 m2 neemt het college van B&W een besluit.

Bij verkoop wijzigt de planologische bestemming van de grond niet. Op de bestemming "groen" is veelal geen bouwwerk zoals een tuinhuisje of een terras toegestaan. Wanneer de nieuwe eigenaar een andere bestemming wenst, moet hiervoor een aparte planologische procedure worden doorlopen.

Communicatie

Het is de taak van de koper om de omwonenden goed te informeren over het voornemen om gemeentegrond te kopen. De koper moet de omwonenden ook informeren over eventuele consequenties van de aankoop (bijvoorbeeld ruimere bebouwingmogelijkheden op het reeds bestaande particuliere perceel grond).

De koper moet de gemeente aantonen dat er voldoende draagvlak is in de buurt voor verkoop.

De gemeente moet voor de verkoop de koper goed informeren over de planologische bestemming van de grond en de eventuele beperkingen of verruiming die dit met zich mee brengt.

Wanneer met de koper in principe overeenstemming is bereikt over de verkoop, informeert de gemeente de omwonenden hierover en licht hen zelf nog een keer in over eventuele consequenties (bijvoorbeeld ruimere bebouwingmogelijkheden op het reeds bestaande particuliere perceel grond). Wanneer de omwonenden niet instemmen met de verkoop dan wordt het verzoek opnieuw besproken met de portefeuillehouder en vindt een belangenafweging plaats.

Kosten

Voor elk verzoek, ongeacht of dit verzoek leidt tot een aankoop, wordt een bedrag van € 321,50 (prijsspeil 2016) bij de aanvrager in rekening gebracht, bestaande uit € 300 (prijsspeil 2016) als (beperkte) bijdrage in de ambtelijke kosten en € 21,50 (prijsspeil 2016) voor het opvragen van een overzicht van kabels en leidingen in het betreffende perceel. Voor een gecombineerd verzoek door bijvoorbeeld burens is dit bedrag éénmalig verschuldigd. Een verzoek wordt pas in behandeling genomen wanneer dit bedrag is betaald.

Alle kosten die verband houden met de aankoop zijn voor rekening van de koper (*). Het gaat daarbij in ieder geval om:



-
- De grondprijs. De verkoopprijs is opgenomen in de Nota Grondprijsbeleid;
 - De overdrachtsbelasting;
 - De notariskosten. Deze verschillen per notaris. De koper kiest de notaris uit;
 - De kadasterkosten. De gemeente zorgt voor de vorming van een voorlopige kadastraal perceel met voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte. De kosten hiervoor bedragen € 90,- (prijsspeil 2016) per perceel.
 - De kosten van eventueel noodzakelijke aanpassingen aan de openbare ruimte. De gemeente doet per verzoek een opgave van de kosten.

Houten, 25 oktober 2016

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

H.S. den Bieman

W.M. de Jong

(* In uitzonderlijke gevallen moet een perceel grond aan de openbaarheid worden onttrokken. In dat geval zal een bedrag in rekening worden gebracht ter vergoeding van de ambtelijke kosten. Dit bedrag zal in de koopovereenkomst worden opgenomen.