



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 particuliere grondverkoop

Inleiding

In bepaalde situaties kunnen particulieren openbare grond kopen van de gemeente. Als toetsingskader bij de verkoop van kleine percelen gemeentegrond is in 2016 de Notitie overhoekenbeleid 2010 vervangen door de Notitie verkoopbeleid snippergrond. Het verkoopbeleid werd hiermee verruimd om bewoners een grotere invloed te geven op de buitenruimte (maakbaarheid van de woonomgeving). Ook zou de grondverkoop voor welkome inkomsten zorgen voor de gemeente en een vermindering van beheerkosten.

De praktijk in de jaren 2017-2019 heeft echter laten zien dat de verruiming nadelige effecten heeft op de stedenbouwkundige kwaliteit van de buitenruimte. Ook wogen de inkomsten uit de verkoop in veel gevallen niet op tegen de kosten die hiermee gemoeid waren. Om die redenen is het verkoopbeleid met deze notitie weer aangescherpt. Voortaan wordt alleen grond verkocht aan particulieren wanneer de verkoop financieel, stedenbouwkundig, beleidsmatig en/of beheersmatig een bijdrage levert aan het algemeen belang. Het uitgangspunt voor verkoop wijzigt hiermee van “Ja, mits” naar “Nee, tenzij”. Particuliere grondaankoop valt onder het privaatrecht. De gemeente is niet wettelijk verplicht om mee te werken aan grondverkoop en maakt haar eigen afweging om wel of niet over te gaan tot verkoop.

Zoals ook in de afgelopen periode gebeurde wordt van elk verzoek dat in behandeling wordt genomen integraal beoordeeld of dit niet strijdig is met het openbare of overheidsbelang. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het waarborgen van de verkeersveiligheid, parkeren, spelen, ondergrondse infrastructuur en de ruimtelijke kwaliteit.

Het doel van deze notitie is het vaststellen van de actuele uitgangspunten voor de behandeling van aanvragen voor-particuliere grondverkoop. De uitgangspunten gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente Houten. Met deze notitie wordt de Notitie verkoopbeleid snippergrond van 2016 ingetrokken.

Toetsing

Bij een aanvraag voor verkoop wordt altijd eerst gecheckt of het stuk gemeentegrond in principe in aanmerking komt voor verkoop. Daarvoor wordt bekeken of de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Er is een duidelijke tekening en/of foto van de gewenste koop (met de afmetingen en totale oppervlakte) als bijlage meegezonden.
- Het betreffende perceel grond grenst direct aan het particuliere terrein van de koper.
- De verkoop leidt er niet toe dat gemeentelijke eigendommen ingesloten raken en daardoor onbereikbaar, onbeheerbaar en/of onverkoopbaar worden.
- Er liggen geen bomen en/of kroonprojecties (nu of in de toekomst) op of in het perceel.
- Het perceel is geen parkeerplaats, openbare weg, achterpad of watergang.
- De afstand tussen het aan te kopen perceel en een aangrenzende parkeerplaats of trottoir is minstens 150 cm.
- De verkoop van het perceel staat toekomstige ontwikkelplannen niet in de weg.
- Er liggen geen rioolleidingen, gasleidingen, data aansluitingen (Ziggo, Reggefiber, KPN etc.) op of nabij het perceel.
- Er is geen openbare verlichting (lantaarnpaal) op het perceel aanwezig.
- De verkoop moet (financieel, stedenbouwkundig, beleidsmatig en/of beheersmatig) een bijdrage leveren aan het algemeen belang.

Verkoop van lastig te beheren stukken grond of percelen zonder nuttige openbare functie kan interessant zijn, zeker als het perceel ook een voldoende omvang heeft waardoor de grondopbrengst meer dan kostendekkend is voor de gemeente. Verkoop kan er echter ook toe leiden dat een groenstrook kleiner wordt wat een minder groen beeld op levert en de gebruiksruimte voor andere gebruikers verkleint.

Elke situatie is weer anders. Het is aan de gemeente om te bepalen of verkoop per saldo het algemeen belang dient.

Wanneer voldaan wordt aan deze voorwaarden dan krijgt de aanvrager het advies om de omwonenden in te lichten over het voornemen om grond te kopen.

Vervolgens wordt het verkoopverzoek getoetst door de volgende 12 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 ontwikkeling (bestemmingsplan, toekomstige ontwikkelingen).
11. Ruimtelijke ontwikkeling (gebiedsmanagement).
12. Ruimtelijke ontwikkeling (archeologie).

Na de toetsing wordt het verzoek met een integraal advies van de teams Voorbereiding en Ontwikkeling Beheer (VOB) en Ruimtelijke Ontwikkeling (RO) en een samenvatting van de toetsing voor een bindend advies voorgelegd aan de verantwoordelijk portefeuillehouder. Hieruit komt een voorlopig akkoord of definitief nee. Bij voorlopig akkoord worden de omwonenden aangeschreven. Wanneer daarop geen reacties komen wordt het voorlopig akkoord een definitief ja. Het gaat dan niet meer terug naar de wethouder. Als er wel bedenkingen binnenkomen door omwonenden, gaat het verzoek terug naar de wethouder. Deze maakt dan een afweging op basis van de onderbouwing van de bedenkingen. Uiteindelijk neemt de verantwoordelijke (en hiervoor gemandateerde) teammanager 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 bebouwingsmogelijkheden 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 informeren over de planologische bestemming van de grond en de eventuele beperkingen of verruimingen 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 bebouwingsmogelijkheden op het reeds bestaande particuliere perceel grond). De gemeente vraagt de bewoners of zij instemmen met de verkoop. 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 verkoop, wordt een bedrag van € 321,50 (prijspeil 2019 bij de aanvrager in rekening gebracht, bestaande uit € 300 als (beperkte) bijdrage in de ambtelijke kosten en € 21,50 voor het opvragen van een overzicht van kabels en leidingen in het betreffende perceel, een zogenaamde klicmelding. Voor een gecombineerd verzoek door bijvoorbeeld burens is dit bedrag van € 321,50 éénmalig verschuldigd. Een verzoek wordt pas in behandeling genomen wanneer dit bedrag is ontvangen van de aanvrager. Wanneer een belangstellende na een afwijzing een nieuw aankoopverzoek indient, is weer een aanbetaling van € 321,50 vereist.

Alle kosten die verband houden met de verkoop 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 € 95,- (prijspeil 2019) per perceel.
- De geraamde kosten van eventueel noodzakelijke aanpassingen aan de openbare ruimte. De gemeente doet per verzoek een opgave van de kosten *.

Houten, 11-2-2020

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

A.J. Barink

G. Isabella

* 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.