

# TOELICHTING

## **Bij aanvraag tot aankoop of huur van snippergroen of niet-groene reststroken, die grenzen aan uw huisperceel**

Indien u geïnteresseerd bent in aankoop of huur van een perceel gemeentegrond (grenzend aan uw eigendom) zijn er een aantal zaken waar rekening mee moet worden gehouden. Het is daarom verstandig om u van te voren goed te informeren. Onderaan deze toelichting staat een overzicht van de exacte vindplaats van relevante documenten op de gemeentelijke website [www.sliedrecht.nl](http://www.sliedrecht.nl). Hier vindt u onder andere informatie over het gemeentelijk beleid ten aanzien van grondverkoop en -verhuur aan particulieren, een kaart van de gemeentelijke groenstructuur en de geldende (gestaffelde) tarieven.

### **Beleidskader**

Op 31 maart 2015 zijn door de raad de nieuwe beleidskaders en tarieven vastgesteld voor de verhuur en verkoop van snippergroen en niet-groene reststroken. Hierbij zijn een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd.

Zo komen bijvoorbeeld de belangrijkste groenstructuren van Sliedrecht (hoofdgroenstructuur en wijkgroenstructuur) niet meer voor verkoop of verhuur in aanmerking. Op de kaart met gemeentelijke groenstructuren, die u vindt op de gemeentelijke website, kunt u nazien tot welke categorie groen het gemeentelijk groen nabij uw woning behoort.

Ook zijn er een aantal zaken gewijzigd met betrekking tot nieuwe verhuringen. Als voorwaarde voor de verhuur van nieuwe (thans nog niet verhuurde) percelen geldt dat in deze situatie de huurprijs voor een periode van 10 jaar ineens en bij vooruitbetaling moet worden voldaan (op basis van de zogenaamde contante waarde).

Bij huurmutatie (verhuizing) is het uitgangspunt om het voorheen verhuurde perceel aan de nieuwe eigenaar van de woning te verkopen. Indien dit niet mogelijk blijkt, dan kan een huuraanbieding worden gedaan tegen de actuele prijs.

### **Kosten**

Indien u een perceel(tje) gemeentegrond wenst aan te kopen dient u er rekening mee te houden dat, vooral bij kleinere percelen, de bijkomende kosten om het perceel in eigendom te verkrijgen in verhouding tot de koopprijs hoog zijn, of in sommige gevallen zelfs hoger zijn dan de koopprijs voor de grond. Deze bijkomende kosten die voor uw rekening komen zijn onder meer de kosten voor de notaris en het Kadaster. De notaristarieven zijn vrij en het Kadaster hanteert vaste tarieven. Om een goed inzicht te verkrijgen in de totale kosten die met de aankoop van het betreffende perceel gemoeid zijn, is het raadzaam om deze van te voren in kaart te brengen. Op het internet kunt u de nodige algemene informatie vinden. Ook kunt u zich hierover laten informeren door een notaris van uw keuze. Als koper heeft u normaliter de mogelijkheid om te bepalen bij welk notariskantoor de uiteindelijke overdracht

zal plaatsvinden. Indien u geen voorkeur heeft, zullen wij daarvoor Koppelaar Notarissen te Sliedrecht aanwijzen.

De aan de gemeente te betalen kosten voor het aankopen of huren van gemeentegrond betreffen naast de gestaffelde koop- of huurprijs voor de grond mogelijk ook de leges voor benodigde vergunningen. Deze legeskosten zijn eveneens voor rekening van aanvrager.

### **Publiekrechtelijke aspecten**

U dient er rekening mee te houden dat verkoop of verhuur van een perceel gemeentegrond ook publiekrechtelijke gevolgen kan hebben ten aanzien van het gebruik en de bestemming. Het kan voorkomen dat het door u gewenste gebruik van het beoogde perceel niet overeenkomt (strijdig is) met het gebruik zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te heffen dient u, indien van toepassing, een verzoek in te dienen om deze strijdigheid middels een omgevingsvergunning op te heffen.

Ook ten aanzien van het plaatsen van schuttingen, tuinhuisjes, garages of bijvoorbeeld het aanbrengen van een uitbouw aan een bestaand gebouw kan het nodig zijn om vergunning aan te vragen. Dus ook voor bouwwerken die normaliter vergunningsvrij zijn, kan toch een omgevingsvergunning nodig zijn. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van aanvrager.

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van strijdigheid verzoeken wij u op het aanvraagformulier zo duidelijk mogelijk aan te geven wat het gewenste gebruik van de gronden gaat worden en ook of u voornemens bent bouwwerken op te richten. Denk hierbij aan schuttingen, tuinhuisjes, garages of bijvoorbeeld het aanbrengen van een uitbouw aan een bestaand gebouw. Wij verzoeken u dit duidelijk te omschrijven op het aanvraagformulier en dit vergezeld te laten gaan van een duidelijke tekening of schets inclusief bijbehorende afmetingen.

### **Proces**

Het gehele proces vanaf het indienen van het aanvraagformulier tot daadwerkelijke verkoop of verhuur van gemeentegrond aan een particulier ziet er globaal als volgt uit;

#### *Fase 1: Informatie-uitwisseling*

Doel: zo helder mogelijk krijgen welk perceel u wilt huren of kopen en wat het gewenste gebruik en uw eventuele bouwplannen zijn. Indien de aangeleverde informatie onduidelijk of onvolledig is, wordt uw aanvraag opgeschort en ontvangt u hierover bericht.

#### *Fase 2: Interne beoordeling en toetsing*

Een aantal gemeentelijke disciplines zal uw verzoek beoordelen op wenselijkheid van de verkoop of verhuur. Zij beoordelen mogelijk relevante zaken met betrekking tot onder andere groenbeheer, verkeer, kabels en leidingen, riolering en ruimtelijke ordening. De uitkomst van deze toetsing kan negatief, positief of positief onder voorwaarden zijn.

Indien de uitkomst positief is, wordt u geïnformeerd over de verdere procedure. Hierbij is het goed mogelijk dat het door u beoogde gebruik of de beoogde bebouwing van het perceel strijdig is met het vigerende (geldende) bestemmingsplan. Indien de gemeente Sliedrecht bereid is om mee te werken aan het verlenen van vergunning om deze strijdigheid op te heffen, zal door u een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd (waarbij u legeskosten verschuldigd bent). Mocht dit van toepassing zijn, dan wordt u hier nader over geïnformeerd.

Indien de uitkomst negatief is, ontvangt u een gemotiveerde afwijzing op uw aanvraag. Aangezien de verkoop of verhuur van grond een privaatrechtelijke zaak is, staat tegen een negatieve beslissing geen bezwaar en beroep open zoals bij het publiekrecht gebruikelijk is.

#### *Fase 3: (Optioneel) vergunningaanvraag*

Mocht blijken dat er vergunning nodig is, dan dient u rekening te houden met een doorlooptijd van uw aanvraag van enkele maanden, afhankelijk van het type vergunning. Uitgangspunt is dat op de huringangsdatum of op de datum van notariële overdracht het (beoogd) gebruik in overeenstemming is met de bestemming.

Op het te verkopen snippergroen rust geen bouwverbod. De grond zal, nadat het beoogde gebruik en de bestemming met elkaar in overeenstemming zijn (gebracht), op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het daarop gebaseerde Besluit omgevingsrecht (Bor) 'vergunningsvrij' bebouwd kunnen worden, of bebouwd kunnen worden na het verkrijgen van de eventueel daarvoor benodigde omgevingsvergunning.

#### *Fase 4: Formaliseren verkoop of verhuur*

Na het verlenen van de eventueel benodigde omgevingsvergunning(en), wordt de koop- of verhuurovereenkomst opgesteld en gecontroleerd door beide partijen. Bij verkoop van gemeentegrond wordt vervolgens een afspraak gemaakt met een notaris om de transactie af te ronden.

Mocht u naar aanleiding van deze toelichting vragen hebben dan kunt u contact opnemen met:

Arianne Koene : telefoonnummer 0184 – 495924 / email: [a.koene@sliedrecht.nl](mailto:a.koene@sliedrecht.nl)  
Corstiaan v.d. Vinden : telefoonnummer 0184 – 495922 / email: [c.vandervinden@sliedrecht.nl](mailto:c.vandervinden@sliedrecht.nl)

#### **Informatie internet:**

[www.sliedrecht.nl](http://www.sliedrecht.nl) > [Wonen en leefomgeving](#) > [Grondbeleid en Prijsbeleid](#) > [beleid en prijzen](#):

- Beleids- en toetsingskaders voor verhuur en verkoop van snippergroen
- Tekening groenstructuren
- Beleid en prijzen snippergroen, niet groene reststroken en volkstuinten
- Prijsbrief 2017
- Toelichting bij aanvraag tot aankoop of huur van snippergroen of niet-groene reststroken
- Aanvraagformulier voor aankoop of huur van snippergroen of niet-groene reststroken