

Beleidsnotitie reststroken

Boxtel, oktober 2019

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel beleidsnota reststroken

In 2013 werd de huidige beleidsnota snippergroen vastgesteld. Deze nota had als doel de verkoop van reststroken mogelijk te maken en zoveel mogelijk nieuwe verhuursituaties te voorkomen.

De afgelopen jaren zijn er steeds vaker aanvragen binnen gekomen voor huur en koop van reststroken, maar met het huidige beleid zijn vele aanvragen afgewezen. Daarnaast is er een inventarisatie uitgevoerd om het oneigenlijk grondgebruik in beeld te brengen. Uit deze inventarisatie zijn ca. 1500 gevallen naar voren gekomen waarbij er sprake lijkt te zijn van grondgebruik zonder recht of titel.

De gemeente wenst het oneigenlijk grondgebruik aan te pakken. Niet in handhavende zin, maar de gemeente wil de gevallen van oneigenlijk grondgebruik – waar mogelijk – legaliseren. Slechts in de gevallen waarin de reststroken een dusdanig karakter of functie hebben dat een andere inrichting dan openbaar groen niet gewenst is, bijvoorbeeld tuin of verharding, zal ontruiming worden gevraagd of huur/koop worden geweigerd.

Onder het huidige beleid kunnen er geen nieuwe huursituaties ontstaan. Om mogelijkheden hiervoor te creëren, willen we graag opties voor onze burgers open houden.

Middels dit nieuwe beleid zijn enkele vormen van uitgifte mogelijk:

- Huur van reststroken;
- Koop van reststroken;
- Huur- koop constructie.

Door de verhuur weer mogelijk te maken en een huur-koop constructie te introduceren wordt de legalisatie van het oneigenlijk grondgebruik vereenvoudigd doordat er meerdere vormen van gebruik mogelijk zijn.

Daarnaast biedt dit nieuwe beleid ook mogelijkheden voor inwoners die al reststroken huren van de gemeente. Ook deze inwoners kunnen een aanvraag doen voor een huur- koop constructie indien zij dat wensen.

In deze beleidsnota is ook opnieuw gedefinieerd wat de gemeente onder reststroken verstaat. Hiermee hebben wij een duidelijker beeld willen schetsen tussen wat wij verstaan onder reststroken en wat wij verstaan onder openbaar gebied met een functie. De aanvragen zullen nog altijd ambtelijk worden getoetst en beoordeeld.

Het doel van deze beleidsnota:

- Een toetsbaar kader formuleren, dat zorgt voor een actieve en efficiëntere uitvoering;
- Rechtsgelijkheid creëren voor huurders en gebruikers van reststroken;
- Duidelijkheid over grondposities verschaffen;
- Inkomsten genereren door middel van een actief beleid.

De beleidsnota reststroken wordt na goedkeuring van burgemeester en wethouders vanaf 1 oktober van kracht.

Toetsingskader

1. Omschrijving reststroken

Gemeentegrond komt alleen in aanmerking voor verkoop of verhuur, als de grond zich kwalificeert als reststrook. Een reststrook heeft de bestemming "tuin en/of erf". Dit zijn reststroken die als openbaar groen zijn ingericht en geen functie hebben.

Voorwaarden:

- a) De reststrook dient gelegen te zijn aan het woonperceel van de verzoeker.
- b) De verzoeker dient eigenaar te zijn van het woonperceel, er wordt geen reststroken verkocht en verhuurd aan huurders van een woonperceel.
- c) De reststrook is niet bedoeld voor de volgende functies:

Stedenbouwkundige functie/Aankledingsgroen

Groen dat in het bestemmingsplan is aangeduid met de bestemming "groen" of "verkeer- en verblijfsgebied (vb)". Dit groen heeft als functie de wijk/straat aan te kleden en is bepalend voor de stedenbouwkundige structuur van een wijk.

In enkele gevallen kan een reststrook met de functie "groen" worden verkocht. Het gaat dan om de gevallen waarbij het openbare karakter van de wijk, een verbindingzone naar natuur of de stedenbouwkundige structuur door verkoop/verhuur niet wordt aangetast.

Planologische functie

Groen dat in bestemmingsplannen en ontwikkelingen is aangewezen als "buffer" voor de wijk. Deze groenstroken hebben een functie ten aanzien van de wijk/straat voor bijv. waterberging/verhogen leefbaarheid.

Verkeersgroen

Groen dat is gelegen nabij wegen, fiets- en wandelpaden en parkeerplaatsen. Tevens groenstroken die zijn gelegen nabij een kruising/splitsing of rotonde die van belang zijn voor het zicht op de weg komen niet voor uitgifte in aanmerking.

Beeld- of structuurbepalend groen

Beeld- of structuurbepalend groen wordt gevormd door beplanting langs hoofdroutes, waterlopen, parken en groen op de pleinen.

Gebruiksgroen

Groen op en rondom sportvelden, speeltuinen en trapveldjes en groen met overig recreatief gebruik. Het kan ook gaan om groen dat door de gemeente benodigd is om onderhoud te verrichten in het openbaar gebied.

Groen met ecologische waarde

Groen met ecologische waarde zoals aangeduid in het bestemmingsplan of in de gemeentelijke administratie.

- d) Uitgifte mag geen (negatieve) gevolgen hebben voor (toekomstige) inrichtings- en ontwikkelingsmogelijkheden.
- e) Er mag geen versnippering ontstaan door verhuur/verkoop. In sommige gevallen grenst een groenstrook aan meerdere huispercelen. In dat geval wordt er niet verhuurd/verkocht.
- f) Uitgifte van een groenstrook mag niet leiden tot ingesloten percelen, dat wil zeggen dat uitgifte van een reststrook niet mag leiden tot onbereikbaarheid van andere percelen.
- g) Er mag geen riolering aanwezig zijn in de groenstrook.
- h) Indien er straatmeubilair is geplaatst op de groenstrook dan komt deze niet voor uitgifte in aanmerking.
- i) Indien er bomen aanwezig zijn op de groenstrook komt de groenstrook niet voor uitgifte in aanmerking.
- j) Bij wijken/straten die jonger zijn 5 jaar, worden er geen reststroken uitgegeven. Er wordt van uitgegaan dat in nieuwe plannen geen reststroken meer bestaan, maar dat het in alle gevallen gaat om aankledingsgroen.

De gemeente zal ieder verzoek/iedere situatie afzonderlijk beoordelen en toetsen aan bovenstaande criteria.

2. Vormen van uitgifte

Wanneer een reststrook voldoet aan het toetsingskader, dan zijn er voor uitgifte drie varianten mogelijk:

1. Verhuur

Uitgangspunt is hierbij dat de gronden enkel gebruikt worden als tuin, er geen gebouwen worden geplaatst op de gehuurde grond en dat de huurder de eventuele aanwezige kabels- en leidingen dient te respecteren.

De huurovereenkomst is niet overdraagbaar aan de opvolgende eigenaar/huurder van het woonperceel. Met de nieuwe bewoner zal een nieuwe huurovereenkomst gesloten worden op basis van het dan geldende beleid.

2. Verkoop

In geval van verkoop van een groenstrook geldt het volgende:

a) Kabels en leidingen

Indien er kabels en leidingen in de groenstrook aanwezig zijn wordt er – in principe - niet overgegaan tot verkoop. Betreft het echter een enkele kabel en/of leiding dan kan er een – met toestemming van het nutsbedrijf - een opstalrecht worden gevestigd om de groenstrook toch te verkopen.

b) Bodemonderzoek

Het is de koper toegestaan om alvorens de levering van de groenstrook plaatsvindt, op eigen kosten bodemonderzoek uit te laten voeren.

c) Kosten koper

Bij verkoop van een groenstrook komen kosten voor levering voor rekening van de koper. Hieronder vallen in ieder geval de notariskosten, kadastrale kosten en overdrachtsbelasting.

3. Huur- koop constructie

Door middel van een huur-koop constructie willen we het mogelijk maken dat bewoners in enkele jaren de koopprijs van de groenstrook betalen. Zodra zij het gehele bedrag hebben voldaan, kunnen zij een afspraak maken bij de notaris om de overdracht te regelen. Het uitgangspunt bij deze constructie is een looptijd van vijf jaren. In overleg met de bewoners kan ook een langere termijn worden vastgesteld.

Oneigenlijk grondgebruik

De gemeente heeft een inventarisatie laten uitvoeren voor het oneigenlijk grondgebruik. Uit deze inventarisatie zijn ca. 1500 gevallen naar voren gekomen waarbij er sprake lijkt te zijn van grondgebruik zonder recht of titel. Deze beleidsnota is er mede op gericht om het oneigenlijk grondgebruik aan te pakken.

Kern	Aantal adressen	Aantal m ²
Boxtel Centrum	111	4.295
Boxtel Oost	232	6.839
Breukelen + Boxtel Noord	324	35.650
Buitengebied	141	13.765
Lennisheuvel _ Bedrijventerreinen	139	4.118
Liempde	327	12.556
Munsel – Selissen	58	5.414

De aanpak van het oneigenlijk grondgebruik zal gefaseerd (per kern) worden uitgevoerd om de aanpak beheersbaar te houden. De aanschrijving zal starten in de kern waar de minste gevallen van oneigenlijk gebruik zijn aangetroffen.

1. Munsel – Selissen
2. Boxtel Centrum
3. Buitengebied
4. Lennisheuvel – Bedrijventerreinen

5. Breukelen – Boxtel Noord
6. Boxtel Oost
7. Liempde

De volgorde van aanpak (per kern) wordt bepaald aan de hand van de volgende criteria:

1. Is er sprake van een situatie die gevaar voor verkeer, goederen of mensen kan veroorzaken;
2. Wordt er door meerdere aangrenzende bewoners gebruik gemaakt van gemeentegrond;
3. Zijn er kabels en leidingen aanwezig of een hoofdnetwerk van kabels en leidingen;
4. Valt de grond binnen een geplande reconstructie of plan.

Uit de inventarisatie is ook gebruik van landbouwgronden naar voren gekomen. Bij deze gronden dient echter nog uitgezocht te worden hoe deze situaties zijn ontstaan. De aanpak van de landbouwgronden gaat gelijktijdig beginnen met de tuingronden, zodat deze parallel aan elkaar lopen. De voorbereidingsfase zal hier ook bestaan uit dossieronderzoek om te bepalen of de kavels betrokken zijn geweest bij herindeling of ruilverkaveling.

Er zijn 124 gevallen van landbouwgronden in kaart gebracht. Het voornemen is om per kern, 25 gevallen van de landbouwgronden mee te nemen in de aanschrijving. Zo is de aanschrijving van de landbouwgronden afgerond na het aanschrijven van vijf kernen.

De agrarische gronden zullen tegen getaxeerde waarde te koop aangeboden worden aan de gebruiker.

Grondprijzen reststroken

1. Verkoopprijs reststroken

Teneinde een nieuwe grondprijs voor reststroken te bepalen is gekeken naar de prijzen van omliggende en vergelijkbare gemeenten. De voormalige prijs (€150,- per m²) was in vergelijking hoog.

De verkoopprijs voor reststroken wordt vastgesteld op €75,- per m². De prijs vindt dan aansluiting bij grondprijzen in vergelijkbare gemeenten.

2. Verhuurprijs reststroken

In het verleden is bij ieder nieuw reststrokenbeleid de verhuurprijs aangepast. De prijs in de bestaande overeenkomsten moet gerespecteerd worden en deze zullen niet verhoogd worden naar de nieuwe vastgestelde prijs.

Voor overeenkomsten die worden gesloten na de ingangsdatum van deze beleidsnota reststroken, zal de huurprijs €5,25 per m² per jaar bedragen.

De huurprijs bedraagt dan 7% van de verkoopprijs, wat overeenkomt met het landelijk gemiddelde.

Verzoek om verhuur of verkoop

Verzoeken tot verhuur of verkoop van reststroken kunnen worden gericht aan het team Maatschappelijke en Economische Ontwikkeling. U kunt een verzoek schriftelijk doen, per e-mail (meo@mijngemeentedichtbij.nl) of middels het contactformulier op www.boxtel.nl.

Om uw verzoek te kunnen behandelen hebben wij het volgende van u nodig:

1. Naam;
2. Huisadres, postcode en woonplaats;
3. Telefoonnummer (optioneel);
4. E-mailadres (optioneel);
5. Omschrijving van de huidige situatie, o.a. de ligging van het reststroken ten opzichte van uw woning (voor-, zij- of achtertuin);
6. Een korte omschrijving waarom u het reststroken wil huren of kopen en wat u er mee wil doen (extra parkeerplaats creëren, bij de tuin voegen etc.).