

Beleidsregels uitgifte reststroken gemeente Zwartewaterland

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland;

Gelezen het voorstel d.d. 29 juni 2021,

Gelet op art. 4:81 Algemene wet bestuursrecht,

BESLUIT vast te stellen de volgende:

Beleidsregels uitgifte reststroken gemeente Zwartewaterland

Aanleiding

Met de vorming van een nieuw Team Vastgoed en de inzet om de verhuur van gronden in een actuele en werkbare situatie te brengen doet zich ook de behoefte aan actueel beleid gevoelen. Daarbij is het gewenst om bij de beoordeling of gronden verhuurd kunnen worden of verkocht kunnen worden duidelijke richtlijnen in de vorm van toetsingscriteria beschikbaar te hebben die intern worden gedragen en extern rechtsgelijkheid creëren.

Inhoud

Met het vaststellen van de Beleidsregels uitgifte reststroken gemeente Zwartewaterland krijgen de criteria rechtskracht en extern kan aan de regels duidelijkheid in de toepassing worden ontleend. Dat werkt naar beide zijden: naar overheid en naar inwoner. Naar de Overheid omdat deze gehouden is zich bij de toepassing aan de regels te houden, en voor de inwoner om te weten waar de ruimte en de beperking in de rechtstoepassing ligt. Voor de Overheid houdt dat in dat geen afwijkingen van de regels zijn toegestaan (behoudens binnen de algemene rechtsregel wanneer de toepassing leidt tot kennelijke onredelijkheid en onbillijkheid), en voor de inwoner om zich te voegen naar de rechtsregel, ook wanneer deze significante als negatief ervaren effecten heeft.

De bevoegdheid om de regels vast te stellen ligt bij het College. Om het nodige draagvlak voor soms als een negatieve uitvoering van beleid ervaren toepassing te verkrijgen is het gewenst over de invoering van de Beleidsregels met de Raad en met de inwoners van de gemeente te communiceren.

Toepassing

De regels houden zich bezig met de thans in de bestanden van de huur- en andere administraties van privaatrechtelijke verhoudingen aangetroffen situaties. In vele cases is nu geen sprake van een juridisch correcte situatie en/of worden inkomsten gederfd omdat er geen sprake is van een marktconform huurtarief. Procesmatig geven de regels antwoord op de vraag welke rechtsvorm de voorkeur van de gemeente geniet.

Dat wil zeggen dat eerst aan de hand van de genoemde criteria wordt beoordeeld of de verhuurde of in gebruik genomen grond verkocht kan worden. Bij een bevestigend antwoord ontvangt de huurder/gebruiker een aanbod tot koop van de grond. Wanneer in weerwil van het in het huurcontract opgenomen verbod toch bebouwd is, dient het aanbod te worden aanvaard.

Bij weigering om de grond te kopen volgt opzegging van de mogelijk nog aanwezige huurovereenkomst en de aanzegging tot ontruiming van de grond. In het geval er een absolute onmogelijkheid is om de grond te kopen wordt een nieuw huurcontract voor een periode van vijf jaar aangeboden met een marktconform huurtarief. Na ommekomst van de termijn van vijf jaar en de afloop van de huurtermijn dient de huurder de grond te kopen. Bij weigering daarvan dient de grond ontruimd ter beschikking van de gemeente te worden gesteld.

In het geval van illegaal grondgebruik (in gebruik genomen gemeente-eigendom zonder dat daarvoor toestemming van de gemeente als eigenaar is gevraagd) wordt aan de hand van de genoemde criteria beoordeeld of de grond verkocht kan worden. Wanneer dat het geval is dient de gebruiker de grond te kopen, óf te ontruimen. Uitgangspunt is dat illegaal in gebruik genomen grond vanwege de jaarlijks terugkerende administratieve lasten niet wordt verhuurd. Bij hoge uitzondering kan de hiervoor vermelde mogelijkheid van huur voor vijf jaar en daarna kopen worden ingezet.

Verder zijn nog regels opgenomen die verband houden met de kosten die met de verkoop van de reststroken gepaard gaan evenals de procedure om na de verkoop de reststrook de juiste ruimtelijke bestemming toe te kennen en de kosten die hieraan verbonden zijn.

Doel

Het doel is om heldere en duidelijke beleidsregels te kunnen hanteren waarmee op een transparante wijze beoordeeld kan worden wat een gemeentelijke reststrook is en of een reststrook in aanmerking komt voor verkoop of in gebruik gave.

Definities

In deze beleidsregels worden de volgende definities gebruikt:

Reststrook:

Een strook gemeentegrond die onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte, niet zijnde een bouwkaavel, met geen of relatief weinig functionele waarde bij de inrichting van de openbare ruimte, die in aanmerking komt voor vergroting van het direct aangrenzende perceel.

Uitgifte:

Verkoop, verhuur of in gebruik geven van een reststrook waarna het geen onderdeel van het openbaar gebied meer zal zijn.

Openbare weg:

De weg zoals bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet.

Verkooptraject:

De periode na het moment van de afronding van de toetsing tot het moment waarop de notariële akte passeert bij de notaris.

Verkoopovereenkomst reststrook:

De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een reststrook grond te verkopen aan een andere partij waarbij deze partij daarvoor een prijs in geld zal betalen.

Verhuurovereenkomst:

De overeenkomst waarbij de gemeente, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een reststrook grond in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

Bruikleen reststrook:

De gemeente geeft aan de andere partij een strook grond om niet in gebruik, onder voorwaarde dat degene die deze strook in gebruik mag nemen de strook, na daarvan gebruik te hebben gemaakt of na een bepaalde tijd, terug zal geven.

Verjaring:

Na verloop van een bepaalde periode wordt de bezitter van een goed (in dit geval een strook gemeentegrond) eigenaar van dat goed. Van verjaring kan sprake zijn als gedurende een periode van tien of twintig jaar sprake is van voortdurend, onafgebroken, ongestoord en ondubbelzinnig bezit van de grond. De verkrijger gedraagt zich naar buiten toe alsof hij de eigenaar is van de grond en doet dit op zo'n manier dat de werkelijke eigenaar wordt gewaarschuwd dat er inbreuk wordt gemaakt op zijn eigendomsrecht. Bij de vaststelling van verjaring wordt de actuele jurisprudentie in acht genomen.

Toetsing

Er zijn verschillende invalshoeken van waaruit naar de verkoop van reststroken kan worden gekeken. Om te beoordelen of een reststrook kan worden verkocht, wordt in een (digitaal) overleg met betrokken onderdelen van de organisatie gebruik gemaakt van de criteria zoals die zijn opgesomd in bijlage 1. De criteria zijn verdeeld in de categorieën:

1. juridisch;
2. ruimtelijk;
3. beheer- en onderhoud technisch;
4. veiligheid.

Na beoordeling van alle criteria blijkt of er een positief advies aan het verzoek tot aankoop kan worden gegeven.

Mogelijkheden voor de gronduitgifte

Als het resultaat van de toetsing van een verzoek betekent dat de reststrook kan worden uitgegeven, dan zijn er drie mogelijkheden:

1. verkoop
2. verhuur
3. bruikleen

Verkoop, verhuur of bruikleen

De algemene regel is dat reststroken alleen nog worden verkocht en niet meer worden verhuurd. Van de nog lopende huurovereenkomsten of reeds verlopen huurovereenkomsten zal bij herziening worden bekeken of verkoop mogelijk is. Het huurbestand moet daarmee flink in omvang afnemen. De administratieve lasten die verhuur met zich meebrengt zijn hoog en bij het regelmatig wisselen van huurder is telkens een nieuwe huurovereenkomst noodzakelijk.

De kosten voor het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten kunnen niet gedekt worden uit de jaarlijkse huuropbrengsten en de jaarlijkse administratiekosten.

De redenen om de verhuur te beëindigen zijn ook:

1. verhuizingen van de huurders worden niet of veel te laat doorgegeven. Hierdoor kan het zijn dat stroken niet meer door huurders worden onderhouden;
2. de actualisatie van het huurdersbestand vergt administratieve lasten;
3. bij verkoop is direct duidelijk wie eigenaar en daarmee onderhoudsplichtig is voor een strook, bij verhuur en mutaties van huurders is dit niet altijd duidelijk;
4. door plaatselijke verhuur ontstaan perceelgrenzen die geen rechte lijn meer vormen met het openbaar gebied omdat niet alle eigenaren van een woning instemmen met verhuur (bijvoorbeeld aan de achterzijde). Daardoor kan een ongelijke begrenzing ontstaan die stedenbouwkundig ongewenst is.

Verkoop

Per verzoek of te beoordelen casus wordt beoordeeld of de reststrook in aanmerking komt voor uitgifte door verkoop.

De toetsingscriteria uit bijlage 1 worden hierbij gebruikt. Na toetsing en met de koper bereikte overeenstemming start het verkooptraject waarin onder andere de verkoopovereenkomst wordt opgesteld.

De gemeente behoudt zich het recht voor om in de verkoopovereenkomst aanvullende voorwaarden te stellen. De verkoop van reststroken gebeurt op basis van dit beleid en de prijzen zoals genoemd in de Grondprijzenbrief.

Verhuur

Als een reststrook kan worden verkocht, is het in principe niet mogelijk om de reststrook te huren.

Dit is wel mogelijk als de huur voor een tijdelijke periode is. Dit is bijvoorbeeld het geval als de reststrook op termijn gebruikt zal worden voor de herinrichting van het openbaar gebied.

Ook is het mogelijk te huren, als er al een bestaande huurovereenkomst is en men de reststrook niet wil kopen. Bestaande huurovereenkomsten worden, zodra deze mogelijkheid zich voordoet, in overeenstemming gebracht met de verhuurtarieven die in de Grondprijzenbrief worden genoemd.

De nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van vijf jaar. Na ommekomst van de termijn van vijf jaar en de afloop van de huurtermijn dient de huurder de grond te kopen. Bij weigering daarvan dient de grond ontruimd ter beschikking van de gemeente te worden gesteld. De gemeente kan dan overwegen om de grond aan één van de naaste burens te verkopen met behoud van een uitgang naar het openbaar gebied voor de weigeraar.

Wanneer op een verhuurd perceel, in weerwil van de voorwaarde dat op de grond geen bebouwing mag worden opgericht, toch is gebouwd komt de grond alleen nog voor verkoop in aanmerking, en zal geen nieuwe huurovereenkomst worden aangeboden.

Bruikleen

Als er niet tot verkoop of verhuur kan worden overgegaan en er naar het oordeel van de gemeente bijzondere omstandigheden zijn, kan er toestemming tot tijdelijk gebruik worden gegeven.

Onder bijzondere omstandigheden vallen in elk geval de volgende situaties:

1. de reststrook geeft de inwoner nauwelijks extra woongenot en leidt ook niet of nauwelijks tot waardevermeerdering van het eigendom;
Bijvoorbeeld: de strook maakt onderdeel uit van de voortuin en is verhoudingsgewijs smal/klein gelet op de totale diepte van de voortuin
2. de ligging van de reststrook zorgt voor relatief hoge onderhoudskosten voor de gemeente.
Bijvoorbeeld: de grond is niet/slecht bereikbaar vanaf de openbare weg (bv. gelegen aan een watergang of gronden van derden) en daardoor lastig bereikbaar voor het plegen van onderhoud
3. in het kader van een te ontwikkelen project of een adequaat beheer van de te ontwikkelen grond en/of openbare ruimte, is in gebruik geven een goede optie.

In al deze gevallen zal, met in achtname van de wettelijke mogelijkheden, de reststrook in bruikleen gegeven kunnen worden en een gebruiksovereenkomst worden getekend.

In gebruik genomen gemeentegrond

Er zijn situaties waarin zonder gemeentelijke toestemming gemeentegrond in gebruik genomen. Aan de hand van een inventarisatie worden deze situaties in kaart gebracht en vervolgens wordt gewerkt aan het opheffen hiervan. Alle onrechtmatige situaties worden aangepakt zodat in de toekomst alleen grond in gebruik is waar een schriftelijke overeenkomst voor is.

De mogelijkheden om deze onrechtmatige situaties op te heffen zijn:

- verkoop;
- verhuur;
- bruikleen;
- verjaring;
- handhaving.

Als geconstateerd wordt dat er zonder schriftelijke toestemming gemeentegrond in gebruik is genomen dan wordt de betreffende gebruiker aangeschreven. Op dat moment is al beoordeeld of de gebruiker de strook eventueel kan kopen. De toetsing op basis van de criteria in bijlage 1 heeft al plaatsgevonden. Als verkoop mogelijk is wordt het verkooptraject gestart.

Als verkoop niet mogelijk is of de gebruiker niet wil kopen dient de grond ontruimd ter beschikking van de gemeente te worden gesteld.

In uitzonderingsgevallen is verhuur of in gebruik gave een mogelijkheid. De termijn is voor vijf jaar, na ommekomst van de termijn dient de grond te worden gekocht, of ontruimd ter beschikking van de gemeente te worden gesteld.

Verjaring

Van tijd tot tijd wordt een beroep gedaan op verjaring van de strook grond. Dit betekent dat het eigendom van de gemeentegrond over kan gaan van de gemeente naar de gebruiker. Om een geslaagd beroep op verjaring te kunnen doen, dient de gebruiker bewijsmateriaal aan te leveren. Hier geldt het juridische uitgangspunt: 'Wie stelt, bewijst'. De bewoner dient de verjaring dus te bewijzen.

De verjaring wordt eerst getoetst aan de drie door de rechtspraak ingegeven criteria. Deze zijn:

- is de grond duurzaam onbereikbaar voor de eigenaar;
- vormt de grond één geheel met het overige eigendom van de gebruiker en
- zijn de handelingen op de grond ingrijpend van aard.

Aan de hand van de inhoud van de jurisprudentie kan per casus worden beoordeeld of een gerechtvaardigd beroep op verjaring wordt gedaan. In de huidige stand van de rechtspraak is voor dit beroep op verjaring weinig ruimte meer. Wanneer geen sprake is van verjaring wordt gehandeld naar de inhoud van in gebruik genomen gemeentegrond.

De gemeente beoordeelt vervolgens het aangeleverde bewijsmateriaal en bekijkt of het beroep op verjaring slaagt. Als een beroep op verjaring succesvol is, moet de veranderde eigendomssituatie in het Kadaster worden verwerkt. De kosten hiervan zijn voor de nieuwe eigenaar van de grond. Als er kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn, moet daar bijvoorbeeld (op kosten van de koper) een zakelijk recht voor gevestigd worden, wat tegelijk kan met het inschrijven van een notariële akte van verjaring bij de notaris. Ook is het noodzakelijk om de bestemming van de grond in het bestemmingsplan te laten wijzigen voor rekening van de nieuwe eigenaar.

Handhaving

Wanneer verkoop niet mogelijk is, er geen geslaagd beroep op verjaring kan worden gedaan of overigens de grond ontruimd moet worden zal de in gebruik genomen strook ontruimd moeten worden door de gebruiker. De kosten voor ontruiming/ of herstel komen voor rekening van degene die de strook in gebruik had. Als geen gehoor wordt gegeven aan de schriftelijke aanzegging tot ontruiming kan er gedwongen ontruiming plaatsvinden.

Afhankelijk van de situatie kan de gemeente direct zelf ontruimen na een schriftelijke aankondiging of pas nadat de gemeente door een rechter in het gelijk is gesteld.

Bestemming reststroken

De huidige bestemming van reststroken in het bestemmingsplan voor de verkoop is meestal *groen of verkeer*. Allebei openbare bestemmingen. Na de verkoop zal het particulier gebruik van de strook strijdig zijn met het bestemmingsplan. Om dat te repareren zal bij de periodieke herziening het geldende bestemmingsplan worden aangepast.

De gemeente zal zich inspannen om de huidige bestemming op een nader door de gemeente te bepalen tijdstip te wijzigen in een bestemming voor wonen ten behoeve van een erf en/of tuin. In geval van verjaring zal de gemeente bij de herziening van een bestemmingsplan of nadat een schriftelijk verzoek tot wijziging van de bestemming is ingediend.

Verwervingskosten reststrook

De verwervingskosten bestaan uit de grondprijs (koopsom) voor de grond, kosten voor het Kadaster, notariële kosten, eventuele vestiging van een zakelijk recht, kosten voor overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar, kosten belastingen en kosten voor de aanpassing van het bestemmingsplan. Deze komen voor rekening van koper.

Kosten voor aankoop reststrook

De grondprijs is opgenomen in de Grondprijzenbrief die jaarlijks door het college wordt vastgesteld. Iedere aanbieding bevat de grondprijs van het jaar waarin de aanbieding wordt gedaan. Op het moment dat de aanbieding wordt aanvaard (mondeling/schriftelijk) ontstaat een overeenkomst in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

In de aanbieding wordt mededeling gedaan van alle kosten die aan de transactie verbonden zijn.

Het aankoopbedrag is altijd "kosten koper" wat betekent dat de kosten voor onder andere de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het register van het Kadaster en de notaris-kosten voor het passeren van de leveringsakte, voor rekening komen van de nieuwe eigenaar.

Wanneer door een eventuele verkoop van de reststrook de openbare ruimte moet worden heringericht, zijn de kosten hiervan eveneens voor rekening van de nieuwe eigenaar.

Kosten voor wijziging van het bestemmingsplan

De wijziging van de bestemming van de reststrook is noodzakelijk als het eigendom van de reststrook overgaat van de gemeente op een andere partij. De bestemming zal namelijk niet meer een openbare functie dienen. De kosten voor deze wijziging zijn, in geval er sprake is van aankoop, in de grondprijs per m² begrepen. Dit is alleen het geval indien er sprake is van een reststrook zoals bedoeld in deze beleidsregels.

De kosten voor wijziging wanneer er sprake is van verjaring, zijn voor rekening van de toekomstige eigenaar.

De kosten zijn gelijk aan de kosten voor een bestemmingsplanwijziging zoals genoemd in de legesverordening die jaarlijks wordt vastgesteld.

Kosten voor voorzieningen t.b.v. kabels en/of leidingen

Reststroken waarin zich kabels en/of leidingen bevinden, kunnen verkocht worden mits er toestemming is verleend door de eigenaar van de kabels en/of leidingen én de door hen gestelde voorwaarden privaatrechtelijk worden vastgelegd. Dit is nodig zodat beheerders te allen tijde werkzaamheden aan de kabels en/of leidingen kunnen uitvoeren of kunnen vervangen.

De eigenaren van kabels en/of leidingen kunnen ook als eis voor de verkoop stellen dat het tracé wordt verlegd, waarbij de kosten op de gemeente zullen worden verhaald. Dit komt omdat de oorspronkelijke tracés voor kabels en/of leidingen in overleg met de gemeente destijds zodanig zijn gekozen dat ze in openbare grond kwamen te liggen. Uitbreiding van of onderhoud aan het net is dan veel eenvoudiger uit te voeren dan wanneer het tracé zich niet op openbare grond bevindt.

In deze gevallen zullen deze kosten voor rekening van de koper komen. Bij schriftelijke instemming van de kabel- of leidingbeheerder zal het verkooptraject kunnen starten met daarin opgenomen de opschortende voorwaarde dat de juridische levering pas plaatsvindt nadat de verlegging op kosten van de koper is uitgevoerd en afgerekend.

Besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om beleidsregels vast te stellen die betrekking hebben op het aangaan van privaatrechtelijke handelingen (artikel 160, eerste lid, sub e Gemeentewet). De koopovereenkomsten en de notariële akten worden ondertekend door of namens de burgemeester (artikel 171 van de Gemeentewet).

Het college behoudt zich het recht voor om in bijzondere gevallen af te wijken van de genoemde (toetsings-) voorwaarden voor de uitgifte van reststroken.

Het toe- of afwijzen van een verzoek tot aankoop, huur, bruikleen of verjaring van eigendomsrechten van reststroken is niet vatbaar voor bezwaar en beroep bij de bestuursrechter in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Beroep bij een civiele rechter is wel mogelijk.

Communicatie

Deze beleidsregels worden bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad. Het Elektronisch Gemeenteblad is te vinden via de landelijke voorziening www.overheid.nl.

Over de inhoud wordt gecommuniceerd met de gemeenteraad en met de inwoners van de gemeente.

Citeertitel

Deze regels kunnen worden aangehaald als “Beleidsregels uitgifte reststroken gemeente Zwartewaterland 2020”.

In werking treden van de beleidsregels

Deze beleidsregels treden één dag na publicatie op het Elektronisch Gemeenteblad van de gemeente Zwartewaterland in werking.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Zwartewaterland in de vergadering van 29 juni 2021.

*De secretaris,
Drs. S. Ruddijs*

*de burgemeester,
ing. E.J. Bilder*

Bijlage 1 Criteria voor toetsing

Voorafgaand aan elke verkoop of verhuur wordt een procedure doorlopen, waarin de gemeente alle argumenten voor en tegen een mogelijke verkoop/verhuur afweegt. In de procedure bekijkt de gemeente of een verzoek voldoet aan de gestelde voorwaarden. Als zich kabels of leidingen van nutsbedrijven of andere belanghebbenden in de betreffende strook bevinden, wordt hen gevraagd of zij kunnen instemmen met de verkoop.

Waar in deze criteria verkoop wordt gesteld wordt ook verhuur gelezen.

Als eerste wordt nagegaan of de te koop/te huur gevraagde reststrook als openbaar groen in gebruik is. Is dit het geval dan wordt onderzocht of de betreffende reststrookgrond onderdeel is van de gemeentelijke groenstructuur.

Ligt de reststrook binnen deze structuur, dan komt de reststrook niet voor verkoop/verhuur in aanmerking. Ligt de betreffende reststrook buiten de gemeentelijke groenstructuur dan wordt de aanvraag aan de volgende criteria getoetst.

A. Juridische criteria

1. De reststrook wordt alleen verkocht/verhuur aan de eigenaar van de aangrenzende grond (particulieren/woningcorporaties)
2. Verzoeken van bewoners van huurwoningen tot aankoop of huur van reststroken worden niet gehonoreerd. Wel is het mogelijk om de betreffende reststroken aan de verhuurder te verkopen.
3. Als de reststrook grenst aan meerdere percelen, in eigendom bij verschillende eigenaren, is onderlinge overeenstemming nodig over de verdeling daarvan.

B. Ruimtelijke criteria

Verder geldt dat:

1. De reststrook beleidsmatig niet is aangemerkt als onderdeel van de gemeentelijke groenstructuur.
2. De reststrook geen onlogische eigendomsverhoudingen en/of –begrenzings mag opleveren (voorkomen van versnippering).
3. De reststrook niet in gebruik is als parkeerplaats, rijweg of fietspad/-strook en als zodanig onderdeel uitmaakt van de openbare weg.
4. Na de uitgifte van reststrook geen belemmeringen (functioneel, visueel, etc.) ontstaan van het woongenot op de aangrenzende percelen.
5. De uitgifte van de reststrook niet ten koste gaat van een duidelijke functie als openbaar spelen/of evenemententerrein, trapveld en dergelijke.
6. De uitgifte van de reststrook niet ten koste gaat van de toegankelijkheid en ontsluiting van de aangrenzende openbare ruimte.
7. In de reststrook zich geen bomen bevinden die deel uitmaken van de bomenstructuur als bedoeld in de Wijkgroenstructuurkaart.
8. In de reststrook zich geen bomen bevinden die zijn aangemerkt als “waardevolle boom”, als vermeld in de Lijst Waardevolle bomen.
9. De reststrook niet nodig is voor (nog niet omschreven toekomstige) gemeentelijke/openbare doeleinden. Voorbeelden hiervan zijn woningbouw, bedrijventerreinen, wegen, parkeren, herinrichting plantsoen, aanplant buffergroen of andere te verwachten bestemmingen of ontwikkelingen.
10. De reststrook geen deel uit maakt (al dan niet onlosmakelijk) van een beeldbepalende/functionele groenvoorziening en/of conflicteert niet met het ter plaatse geldende beleid voor het openbaar-groen.
11. De reststrook niet wordt uitgegeven als er hierdoor bebouwingmogelijkheden ontstaan die ongewenst zijn.
12. De reststrook geen functie heeft als kijk- en verblijfsgroen.
13. De reststrook niet op een locatie ligt waar uniformiteit in inrichting en beheer of anderszins wenselijk is. Voorbeelden zijn berm langs wegen en paden, inrichting van hofjes.
14. De reststrook niet nodig is om de ruimtelijke werking door het openbaar groen te behouden. Een voorbeeld is het aanzetten van voetgangersroutes.
15. De reststrook geen “buffer”-functie (afschermend groen) heeft tussen bebouwd gebied en de weg(en). Deze functie heeft als doel het tegengaan van geluidshinder, het uit het zicht halen van erfafscheidingen, achtergevels, opstallen.

C. Beheer- en onderhoudstechnische criteria

(riolering, kabels en leidingen, verlichting, civieltechnische werken)

1. Na de uitgifte van de reststrook mag het beheer en de bereikbaarheid van aangrenzende of onderliggende gemeentelijke eigendommen niet worden bemoeilijkt/belemmerd.
2. Na de uitgifte van de reststrook mogen in de betreffende grond(en) geen hoofdrioleringsbuizen, druk- en vacuümrioleringen, persleidingen, doorgaande gasleidingen, gasafsluiters, doorgaande

waterleidingen, brandkranen, telecommunicatie kabels en/of hoog-/laagspanningskabels aanwezig zijn.

3. Na de uitgifte van de reststrook mogen er geen kabel-, reduceer-, verdeelkasten of traforuimten op het perceel staan.

De aanwezigheid van de voorzieningen zoals omschreven in lid C2 en C3 is alleen toegestaan als met de aspirant koper er overeenstemming is bereikt met de leidingbeheerder:

- over het verleggen van de kabels/leidingen/voorzieningen óf
- over het vestigen van een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 5:101 BW óf
- over het vestigen van een kwalitatieve verplichting.

De kosten die hieruit voortvloeien zijn geheel voor rekening van de koper.

D. Veiligheidscriteria

1. Na de uitgifte van de reststrook blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd.
2. Na uitgifte van de reststrook mag er geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid ontstaan. Een voorbeeld is de belemmering van het uitzicht bij kruising van wegen of in bochten.
3. Na de uitgifte van de reststrook blijft de bereikbaarheid voor politie, hulpdiensten en derden gewaarborgd.
4. Achterpaden, brandgangen en vluchtroutes zijn geen onderdeel van de gronduitgifte. Tenzij in deze voorzieningen op een andere wijze kan worden voorzien of ze worden teruggebracht waarbij de kosten voor rekening van de koper zijn.
5. Na de uitgifte van de reststrook blijft de sociale veiligheid gewaarborgd.

Wanneer de aanvraag volledig is getoetst start het verkoop/verhuurtraject. De verkopende/verhurende partij behoudt het recht om in de koop- of huurovereenkomst en/of akte van levering aanvullende bepalingen op te nemen. Ingeval van aanwezigheid van eigendommen van derden kunnen ook op hun verzoek aanvullende bepalingen opgenomen worden.

Afwegingsschema voor het al dan niet verhuren van overhoeken groen of andere percelen groen die nu verhuurd zijn of illegaal in gebruik zijn genomen of op verzoek

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Grond eigendom gemeente	Sluit de grond aan op tuin verzoeker? En is deze juridisch eigenaar? *1	Grond verhuurd-/verpacht of in gebruik bij derden *1A	Kabels en leidingen in de grond? *2	Bezwaren Bestemmingsplan/ruimtelijke plannen? *3	Zijn er aspecten van invloed vanuit milieu of bodem te verwachten? *4	Heeft het groen meer waarde voor de omgeving? *5	Gaan gebruiks-mogelijkheden van openbare ruimte verloren? *6	Verslechtert de doorkijk, bereikbaarheid voor de gemeente, verkeersveiligheid of kwaliteit van de openbare ruimte door bijvoorbeeld bijvoorbeeld plaatsen van schuttingen? *7	
	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Afwijzing	Nee	Nee	Nee
Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
		Gewenst om bestaande huur/pacht/gebruiksovereenkomst te beëindigen ten behoeve van verhuur?	In huurovereenkomst bepalingen over het aanwezig zijn en de bereikbaarheid opnemen						Verhuur is mogelijk *9
		Ja	Ja	Ja					
		Nee	Nee						
Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	

Toelichting bij het afwegingsschema:

- *1. Wanneer de grond grenst aan een perceel waarvan de bewoner geen eigenaar is, bijvoorbeeld bij een huurwoning, dan kan de grond alleen worden verhuurd aan de juridische eigenaar, bij een huurwoning vaak aan een woningcorporatie. *De grond wordt niet aan de huurder van de woning verhuurd.* Wanneer de grond grenst aan meerdere percelen van verschillende eigenaren, dan zal de grond verdeeld dienen te worden of zullen de andere eigenaren moeten instemmen met de verhuur, zodat het perceel een aaneengesloten blok blijft vormen.
- *1A. Overwogen kan worden om aan de derde huurder/gebruiker de gelegenheid te geven het perceel te kopen.
- *2. Op grond van artikel 5:20 BW zijn de nutsbedrijven eigenaar van de kabels en/of leidingen. De bereikbaarheid van kabels en leidingen voor hen moet gewaarborgd zijn. In het huurcontract worden bepalingen over de aanwezigheid en de bereikbaarheid opgenomen.
- *3. Het gebruik van de grond door de huurder dient in overeenstemming met het bestemmingsplan te zijn.
- *4. Wanneer er een vermoeden van bodemverontreiniging is wordt advies aan de Omgevingsdienst gevraagd.
- *5. Groen met een beeldbepalend karakter wordt veelal gevormd door beplanting (bomen) en grenst veelal aan de openbare weg. Dit groen ondersteunt en versterkt de stedenbouwkundige opzet c.q. identiteit en uitstraling van de wijk en geeft oriëntatie in zowel stedelijk- als buitengebied. aandacht voor groen als privacybeschermend element. De toets aan deze voorwaarden gebeurt door de Eenheid Beheer.
- *6. Er is sprake van vermindering van gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte als er bijvoorbeeld (nu of in de nabije toekomst) parkeerplaatsen, wandelpaden of speelruimte verloren zou gaan. De toets aan deze voorwaarden gebeurt door het Team Verkeer van de Eenheid Externe Dienstverlening.
- *7. Op verhuurde grond mogen geen schuttingen worden aangebracht. De gemeente Zwartewaterland maakt daarom gebruik van de VROM-richtlijn *Erf en Perceelafscheidingen* van maart 2003. Reststroken mogen niet ontstaan. Bereikbaarheid van de overige percelen dient voor de gemeente gewaarborgd te zijn. Daarom mogen percelen enkel aaneengesloten verhuurd of verkocht worden. De perceelsgrenzen moeten zoveel mogelijk vloeiende, logische lijnen behouden en herkenbaar blijven in verband met beheer en onderhoud. Het overgebleven gemeentelijk perceel, welke beheerd moet worden, dient tevens aan een minimum maatvoering te voldoen m.b.t. het toekomstig (machinaal) beheer en/of uitgroei van groen.

Afwegingsschema voor het al dan niet verkopen van overhoeken groen of andere percelen groen die nu verhuurd zijn of illegaal in gebruik zijn genomen of op verzoek

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Grond eigendom gemeente	Sluit de grond aan op tuin verzoeker? En is deze juridisch eigenaar? *1	Grond verhuurd-/verpacht of in gebruik bij derden *2	Kabels en leidingen in de grond? Toestemming van netbeheerders? *3	Bezwaren Bestemmings plan/ruimtelijke plannen? *4	Zijn er aspecten van invloed vanuit milieu of bodem te verwachten? *5	Heeft het groen meerwaarde voor de omgeving? *6	Gaan gebruiks-mogelijkheden van openbare ruimte verloren? *7	Verslechtert de doorkijk, bereikbaarheid voor de gemeente, verkeersveiligheid of kwaliteit van de openbare ruimte door bijvoorbeeld plaatsnemen van schuttingen? *8	Verkoop is mogelijk *9
	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	
Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
			Gewenst om in het contract op te nemen dat kosten/risico voor koper zijn (kosten verleggen of vestigen r.v.o.)? *3						
		Gewenst om bestaande huur/pacht/gebruiksovereenkomst te beëindigen ten behoeve van verkoop?	Ja	Ja					
			Nee						
Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	Afwijzing	

Toelichting bij het afwegingsschema:

- *1. Wanneer de grond grenst aan een perceel waarvan de bewoner geen eigenaar is, bijvoorbeeld bij een huurwoning, dan kan de grond alleen worden verkocht aan de juridische eigenaar, bij een huurwoning vaak aan een woningcorporatie. Wanneer de grond grenst aan meerdere percelen van verschillende eigenaren, dan kan de grond verdeeld worden zodat het perceel een aaneengesloten blok blijft vormen. De eigenaren van de aangrenzende percelen worden in de gelegenheid gesteld eveneens een deel van het perceel te kopen. Wanneer een aangrenzend eigenaar daar geen belangstelling voor heeft kan de grond aan de verzoeker worden verkocht. Instemming van de aangrenzende eigenaren van percelen is niet benodigd.
- *2. Wanneer de grond verhuurd of verpacht is kan de afweging zijn om de huurder c.q.pachter de gelegenheid te geven het perceel te kopen. In dat geval gaat deze koop vóór verkoop aan de aanvrager.
- *3. De beheerders dienen altijd bij de kabels en leidingen te kunnen. De nutsbedrijven dienen accoord te gaan met de verkoop. Er zal mogelijk (op verzoek van het nutsbedrijf en tegelijk bij de overdracht) een recht van opstal moeten worden gevestigd. De kosten daarvan zijn voor de koper. Wanneer het nutsbedrijf niet instemt en wel accoord gaat met het verleggen van de kabels en/of leidingen en deze op kosten van de koper verplaatst worden is verkoop mogelijk.
- *4. In het bestemmingsplan wordt de functie en de globale inrichting van gronden beschreven. Bij verkoop behoudt de grond deze bestemming. Bij herziening van het bestemmingsplan kan deze worden gewijzigd. Wanneer de grond benodigd is voor de toekomstige ontwikkeling binnen een bestemmingsplan kan dit een belemmering voor verkoop zijn.
- *5. Wanneer er een vermoeden van bodemverontreiniging is wordt advies aan de Omgevingsdienst gevraagd.
- *6. Groen met een beeldbepalend karakter wordt veelal gevormd door beplanting (bomen) en grenst veelal aan de openbare weg. Dit groen ondersteunt en versterkt de stedenbouwkundige opzet c.q. identiteit en uitstraling van de wijk en geeft oriëntatie in zowel stedelijk- als buitengebied. Er bestaat ook aandacht voor groen als privacybeschermend element. De toets aan deze voorwaarden gebeurt door de Eenheid Beheer.
- *7. Er is sprake van vermindering van gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte als er bijvoorbeeld (nu of in de nabije toekomst) parkeerplaatsen, wandelpaden of speelruimte verloren zouden gaan. De toets aan deze voorwaarden gebeurt door het Team Verkeer van de Eenheid Externe Dienstverlening.
- *8. Het afstoten van restgroen kan gevolgen hebben voor het beeld van een wijk of straat als in de toekomst erfafscheidingen worden aangebracht op grond die verkocht wordt. Reststroken mogen niet ontstaan. De overblijvende gronden moeten altijd voor de gemeente bereikbaar te zijn. Daarom mogen percelen enkel aaneengesloten verkocht worden. De perceelsgrenzen moeten zoveel mogelijk vloeiende, logische lijnen behouden en herkenbaar blijven in verband met beheer en onderhoud. Het overgebleven gemeentelijk perceel, welke beheerd moet worden, dient tevens aan een minimum maatvoering te voldoen m.b.t. het toekomstig (machinaal) beheer en/of uitgroei van groen.