

Beleidsregel Verkoop reststroken gemeente Beesel

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel;

gezien het voorstel van 14 juni 2022;

gelet op het bepaalde in

- artikel 160 lid 1 van de Gemeentewet, en
- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht

besluit

1. vast te stellen de beleidsregel **verkoop reststroken gemeente Beesel**;
2. in te trekken de beleidsregel Het in gebruik geven of verkopen van gronden die eigendom zijn van de gemeente Beesel, groenvoorzieningen en landschappelijke elementen, vastgesteld op 11 juli 1996;

Inhoudsopgave

1. Begripsbepaling

2. Inleiding

3. Reststroken

3.1 Wat zijn reststroken

3.2 Doel Beleidsregel verkoop reststroken

3.3 Verkoop reststroken grond

3.4 Verhuur reststroken grond

3.5 Bestemmingsplan in relatie tot bouwmogelijkheden

4. Financiën

4.1 Relatie met begroting

4.2 Grondprijs

5. Hardheidsclausule

6. Inwerkingtreding, intrekking, overgangsrecht en citeertitel

1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel en de daarop berustende bepalingen verstaan we onder;

1. gemeente; gemeente Beesel.
2. het college; college van burgemeester en wethouders van gemeente Beesel.
3. rechtspersoon; een juridische constructie waardoor een organisatie kan optreden en rechtshandelingen verrichten.

Alle andere begrippen die in deze beleidsregel worden gebruikt en die hierboven niet nader zijn omschreven hebben dezelfde betekenis als in de wet, de Algemene wet bestuursrecht, alsmede andere wet- en regelgeving.

2. Inleiding

Een deel van de grondposities van de gemeente Beesel bestaat uit zogenaamde reststroken. Dit zijn stukken grond, gelegen veelal bij woningen, die de gemeente niet meer functioneel ziet voor de openbare ruimte. Momenteel zijn veel van deze gronden verhuurd c.q. in bruikleen gegeven.

De Beleidsregel verkoop reststroken gaat onder meer in op de vraag hoe de gemeente omgaat met de verkoop van deze reststroken.

3. Reststroken

3.1 Wat zijn reststroken?

Er is sprake van een reststrook als:

1. de grond in eigendom is van de gemeente en;
2. (delen van) de percelen grond van de gemeente Beesel niet meer worden gezien als functioneel voor de openbare ruimte en;

Wettelijk kader

Het al dan niet sluiten van een overeenkomst tot koop van een reststrook moet worden aangemerkt als een privaatrechtelijke handeling, waartoe het college van burgemeester en wethouders bevoegd is besluiten te nemen op grond van artikel 160 lid 1 onder 'e' van de Gemeentewet. De gemeente handelt als rechtspersoon in de zin van artikel 2:1 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop van een reststrook grond zijn vanwege privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar en beroep bij de bestuursrechter in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht (afd. 1:4 Awb).

3.2 Doel Beleidsregel verkoop reststroken

Het doel van deze geactualiseerde beleidsregel is om transparantie en conformiteit in de wijze van behandeling van soortgelijke situaties te waarborgen, en daardoor de verkoop van reststroken te stimuleren.

Het uitgangspunt c.q. doel bij de verkoop van de reststroken is dat er een nieuwe wenselijke situatie ontstaat voor alle betrokkenen waarbij;

1. de gemeente Beesel komt aan de wens van de burger tegemoet om reststroken aan te kopen;
2. er voor omwonende geen ruimtelijke belemmeringen en/of hinder ontstaat;
3. verkoop van de grond zorgt voor een incidentele opbrengst voor de gemeente;
4. verkoop zorgt voor een structurele besparing door minder administratieve lasten ten opzichte van verhuur.

3.3 verkoop reststroken grond

De gemeente kan bij verkoop van reststroken een actief of passief beleid voeren. De gemeente Beesel kiest voor een passief beleid, het initiatief ligt bij de burger.

De gemeente Beesel ontvangt momenteel ca. 15 aanvragen per jaar. In de meeste gevallen gaat dit om een particuliere huiseigenaar.

Om in aanmerking te komen voor de koop van reststroken dient de reststrook te voldoen aan een aantal criteria. De eigenaar kan op basis van deze criteria grotendeels nagaan of de betreffende reststrook voor koop beschikbaar is.

Criteria tot overgaan verkoop

1. de reststrook grenst direct aan het perceel van de potentiële koper;
2. er is geen sprake (meer) van groen met een functionele of structurele betekenis;
3. er zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig;
4. verkoop heeft geen gevolgen voor de verkeersveiligheid;
5. verkoop belemmert geen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen
6. de verkoop veroorzaakt geen versnippering.

Hieronder worden de criteria verder toegelicht.

1. de reststrook grenst direct aan het perceel van de potentiële koper

De reststrook moet direct grenzen aan het perceel van de potentiële koper.

In sommige gevallen gaat het om een reststrook welke aan meerdere percelen grenst. Dit is mogelijk als een rij woningen aan één reststrook grenst. Een dergelijke reststrook komt slechts voor verkoop in aanmerking indien alle aangrenzende eigenaren tot koop willen overgaan.

Ook is het mogelijk dat er meerdere perceel eigenaren zijn die dezelfde reststrook willen aankopen.

Hierbij passen we de volgende gunningscriteria toe:

1. indien er een maatschappelijk belang voor de reststrook aanwezig kan zijn (bijvoorbeeld een reststrook die grenst aan een woning en een school) wordt de reststrook in eerste instantie verkocht uit maatschappelijk belang.
2. Indien dit niet van toepassing is en meerdere aangrenzende perceel eigenaren willen de reststrook aankopen, waarbij geen verdeling van de reststrook kan plaatsvinden, volgt er een loting door het college.

2. Er is geen sprake (meer) van groen met een functionele of structurele betekenis

Niet alle gronden met de bestemming groen zijn geschikt voor verkoop als reststrook. De grond heeft een functionele betekenis als de grond meerwaarde kan hebben voor de woon- en leefomgeving, of onderdeel uitmaakt van een hoofd- en wijkgroenstructuur. Dit is het geval bij;

1. *Structureel groen*: indien groen beeldbepalend is en een karakter geeft aan de woonwijk;
2. *Functioneel groen*: als gronden bijvoorbeeld een afschermende functie hebben voor parkeerplaatsen of een trafohuisje. De gronden kunnen ook noodzakelijk zijn voor het onderhoud van aangrenzend groen of een aangrenzende sloot.
3. *Ecologisch groen*: de verkoop van groen als reststrook moet niet ten koste gaan van gronden met een ecologische waarde. De groenstrook mag onder andere geen onderdeel uitmaken van een park, plantsoen met ecologische waarde of een speeltuin. Ook is het niet mogelijk gronden te verkopen bij aanwezigheid van bijzondere planten of bomen.

3. Er zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig

Percelen worden in principe niet verkocht als op de percelen belemmeringen zijn zoals kabels en leidingen, maar ook andere voorzieningen zoals openbare verlichting, brandkranen, duikers, riolering of an-

dere openbare voorzieningen. Deze gronden moeten toegankelijk zijn voor de gemeente in het geval van storingen of om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.

4. Verkoop heeft geen gevolgen voor de verkeersveiligheid

De verkoop van grond mag geen gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid. Het belangrijkste criterium is de overzichtelijkheid. De verkoop van de gronden als reststrook moet bijvoorbeeld geen kruispunten belemmeren.

5. Verkoop belemmert geen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen

Indien de gemeente andere bedoelingen heeft met de grond in de toekomst vanwege een ruimtelijke ontwikkeling of strategische doeleinden, kunnen de gronden niet verkocht worden als reststrook.

6. Voorkomen van versnippering

De verkoop van de grond mag niet leiden tot ingesloten percelen of versnippering.

Bodem

De gemeente gaat na of er omstandigheden zijn die er op kunnen wijzen dat het perceel bodemverontreiniging kan bevatten. Bij verdenking van bodemverontreiniging kan de gemeente er voor kiezen om een bodemonderzoek uit te laten voeren, of niet tot verkoop over te gaan.

Verkoop gronden huurder

De gemeente verkoopt de reststroken grond niet aan huurders van een woningstichting of van een particuliere verhuurder. De reden hiervoor is dat de huurders bij opzegging de woning verlaten, de voormalige huurder blijft dan eigenaar van de strook grond, waardoor een ongewenste versnippering van eigendom ontstaat.

3.4 verhuur reststroken

Momenteel geeft de gemeente Beesel grond bij woonpercelen door middel van bruikleen- of huurovereenkomsten in gebruik. Het uitgangspunt van de gemeente Beesel is om zoveel mogelijk reststroken te verkopen. In incidentele gevallen kan het echter toch wenselijk zijn de gronden te blijven verhuren.

3.5 bestemmingsplan in relatie tot bouwmogelijkheden

Burgers die reststroken kopen hebben in bepaalde gevallen de wens om op deze gronden te bouwen (bijvoorbeeld een erfafscheiding of een tuinhuis). De bouwmogelijkheden van de gekochte reststroken zijn afhankelijk van de bestemming die op de desbetreffende gronden van toepassing is. Mogelijke bouwactiviteiten en/of bestemmingsplanwijzigingen maken geen onderdeel uit van een privaatrechtelijke overeenkomst voor grondverkoop/aankoop. Indien een grondeigenaar de bestemming van gronden wil wijzigen of wil gaan bouwen dient de eigenaar hiervoor, op eigen initiatief, een aanvraag in te dienen bij de gemeente Beesel.

4. Financiën

4.1 Relatie met begroting

De inkomsten van de verkoop van reststroken worden waar mogelijk opgenomen in de begroting en verantwoord in de jaarrekening. De verkoop van reststroken zorgt voor enerzijds voor een incidentele baat en anderzijds voor een structureel vermindering van administratieve lasten.

4.2 Grondprijs

Voor de verkoop van reststroken stelt de gemeente vaste prijzen vast.

De gemeente biedt grond aan voor € 25,- per m² voor de grond in de voortuin, gelegen voor de voor-gevelrooilijn. Bij grond in de achter- en zijtuin hanteert de gemeente een verkoopprijs van € 75,- per m².

De opbouw van de grondprijs is in onderstaande figuur weergegeven.

voortuin		€ 25,-
voorgevel	zijtuin	€ 75,-
woning		
Achtertuintuin < 30 meter vanaf voorgevel		

Vanaf 1 januari 2023 stelt het college jaarlijks de grondprijzen vast.

5. Hardheidsclausule

Bijzondere situaties en omstandigheden die onevenredig zijn in verhouding tot de met deze nota te dienen doelen, kunnen voor het college aanleiding zijn tot het nemen van een afwijkend besluit.

Artikel 6. Inwerkingtreding, intrekking en citeertitel

1. Deze beleidsregel halen we aan als "Verkoop reststroken gemeente Beesel".
2. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie.
3. Verzoeken waarop nog niet is beslist op de dag van inwerkingtreding van deze beleidsregel, handelen we af volgens deze beleidsregel.
4. De beleidsregel 'Het in gebruik geven of verkopen van gronden die eigendom zijn van de gemeente Beesel, groenvoorzieningen en landschappelijke elementen' vastgesteld op 11 juli 1996, trekken we in op de datum genoemd in lid 2.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel in zijn vergadering van 14 juni 2022;

Bob Vostermans
burgemeester

Rick Nillesen
secretaris