

Beleidsregel verkoop en verhuur reststroken gemeente Overbetuwe 2024

Ons kenmerk: 2023-038907

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;

gelet op artikel 4:81 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op artikel(en) 160, eerste lid sub 1. van de Gemeentewet;

b e s l u i t e n:

vast te stellen de

Beleidsregel verkoop en verhuur reststroken gemeente Overbetuwe 2024

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze beleidsregel verstaat onder:

- a. college: het college van burgemeester en wethouders;
- b. keurbepalingen: bepalingen in de verordening van het waterschap over beheer, onderhoud en gebruik van waterschapswerken;
- c. reststrook: een strook gemeentegrond, onderdeel van het openbaar gebied, met geen of weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik, die in aanmerking komt voor vergroting van het direct aangrenzende perceel.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze beleidsregel is van toepassing op de verkoop en verhuur van reststroken door de gemeente aan derden.

Artikel 3 Algemene bepalingen

1. Bij verkoop of verhuur van een reststrook, moet de aspirant-koper het aan de reststrook grenzende perceel in eigendom hebben.
2. Als de reststrook op grond van het bepaalde in deze beleidsregel kan worden verkocht, heeft verkoop de voorkeur boven verhuur van de reststrook.

Artikel 4 Voorwaarden voor verkoop van reststroken:

Het college besluit een reststrook niet te verkopen, als:

- a. de reststrook nodig is voor (toekomstige) openbare/maatschappelijke doeleinden of andere te verwachten (toekomstige) bestemmingen, zoals woningbouw, reconstructie, jongerenontmoetingsplaats e.d.;
- b. de reststrook onderdeel uitmaakt van een functionele groenvoorziening en/of beeldbepalend is voor de openbare ruimte;
- c. er (monumentale) bomen in de reststrook staan;
- d. er strijd is/ontstaat of kan ontstaan met de keurbepalingen;
- e. belemmering van het onderhoud aan het overige gemeentelijke groen en/of watergangen ontstaat of kan ontstaan;
- f. er sprake is van een 'buffer' functie van de reststrook als groenbuffer tussen een bebouwd gebied en de weg(en) en/of speeltuin, vanwege het tegengaan van geluidhinder, het uit het zicht halen van erfafscheidingen e.d.;
- g. in de reststrook kabels en/of leidingen liggen (niet zijnde gemeentelijke riolering), tenzij de betreffende leidingbeheerder schriftelijk toestemming heeft gegeven;
- h. er gemeentelijke riolering (niet zijnde huisaansluiting) en/of een duiker/drainage in de reststrook ligt, tenzij deze al in het eigen perceel ligt én er een positief ambtelijk advies is gegeven. In dat geval wordt de reststrook verkocht met een recht van opstal voor de riolering/duiker/drainage die in het eigen perceel én de te verkopen reststrook ligt. Indien een duiker aanwezig is, wordt ook advies gevraagd aan het waterschap over de uitgifte;
- i. de verkeersveiligheid in het gedrang komt of kan komen;
- j. de reststrook (ondergrond van) openbare parkeerplaatsen betreft;
- k. de reststrook grenst aan meerdere percelen en niet alle eigenaren van die percelen tot koop willen overgaan en/of niet alle eigenaren van die percelen instemmen met (de voorgestelde) verdeling van de reststrook;



- l. door verkoop onlogische erfgrenzen ontstaan. Bij verkoop tot aan de openbare weg wordt alleen tot verkoop overgegaan inclusief de (eventueel aanwezige) inrit;
- m. de reststrook niet grenst aan het perceel van degene die de reststrook wil kopen;
- n. op de reststrook bebouwingsmogelijkheden bestaan of (in de toekomst) kunnen ontstaan;
- o. een brandkraan en/of een lichtmast of andere bovengrondse voorzieningen in/op de reststrook staan; tenzij overeenstemming met de gemeente wordt bereikt over het verwijderen of verplaatsen van de voorziening, dan wel het verleggen van de kabels en/of leidingen. Wanneer de voorziening behouden kan blijven bij uitgifte wordt een regeling via de overeenkomst (met zakelijke werking) getroffen in verband met de toegankelijkheid;
- p. de reststrook een (deel van een) hondenuitlaat- of speelplek betreft.
- q. strategische afweging met betrekking tot beleidsdoelen in het kader van mobiliteit.

Artikel 5 Verhuur van reststroken

Het college kan besluiten een reststrook te verhuren, mits:

- a. er sprake is van een tijdelijke situatie van verhuur, en/of
- b. er, naar het oordeel van het college, geen risico is op ingrijpende veranderingen ten aanzien van het gebruik van dan wel de beplanting op de reststrook.

Artikel 6 Intrekking oude regeling

De Beleidsregel verkoop en verhuur reststroken gemeente Overbetuwe 2016, zoals vastgesteld bij besluit van 16 januari 2024, wordt ingetrokken.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de datum van bekendmaking en werkt terug tot en met 1 januari 2024.

Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel verkoop en verhuur reststroken gemeente Overbetuwe 2024.

Aldus besloten in de vergadering van 16 januari 2024.

Burgemeester en wethouders,

de gemeentesecretaris

P.J.E. Breukers

de burgemeester,

R.P. Hoytink-Roubos

Algemene toelichting

De beleidsregel van 2016 is verouderd en doet geen recht meer aan de huidige situatie van verkoop en verhuur van reststroken. Daarom is het belangrijk een nieuwe beleidsregel vast te stellen die overeenkomt met de huidige praktijk.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit artikel worden de in deze beleidsregel gehanteerde begrippen omschreven.

Artikel 2 Toepassingsbereik

In dit artikel wordt bepaald dat deze beleidsregel van toepassing is op alle verkopen en verhuren van reststroken door de gemeente (als publiekrechtelijk rechtspersoon) aan derden. Deze verkoop of verhuur kan pas plaatsvinden, nadat het college daartoe een besluit heeft genomen. Deze bevoegdheid om te besluiten is gemandateerd op grond van de op dat moment van kracht zijnde Mandaatbesluit, dan wel Budgetregeling.

Artikel 3 Algemene bepalingen

Op grond van het eerste lid moet de koper eigenaar zijn van het aangrenzende perceel. Het is niet mogelijk om een reststrook los van het eigen perceel in eigendom te verkrijgen (dit komt voor de duidelijkheid ook terug in artikel 4). Reststroken worden niet verkocht aan huurders van woningen of bedrijven,



maar alleen aan de eigenaren ervan (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging). Verkoop of verhuur van reststroken is hiermee dus ook niet strikt voorbehouden aan particuliere eigenaren; ook zakelijke eigenaren kunnen een reststrook kopen of huren.

Het tweede lid bepaalt dat als de reststrook kan worden verkocht, verkoop boven verhuur gaat. Dit om de huuradministratie te beperken.

Artikel 4 Verkoop van reststroken

Om te kunnen beoordelen of een reststrook wordt verkocht, wordt getoetst aan een negatieve lijst: dat wil zeggen dat getoetst wordt aan criteria waarbij niet tot verkoop wordt overgegaan. Kortom: als aan één of meerdere van de criteria wordt voldaan, wordt niet tot verkoop overgegaan, tenzij het college van mening is dat zij van haar afwijkingsbevoegdheid (artikel 4:84 Awb) gebruik moet maken.

Hieronder volgt een korte toelichting per criterium:

- a. Per aanvraag wordt afgewogen of er sprake is van (toekomstige) ontwikkelingen. Het gaat hier om allerlei ontwikkelingen, zoals woningbouw, reconstructie (van een weg), een jongerenontmoetingsplaats, maar ook aan de aanleg van bijvoorbeeld een hondenuitlaatplaats kan worden gedacht. Vandaar ook de toevoeging 'en dergelijke' om flexibiliteit hierin te hebben.
- b. Een groenvoorziening kan meerdere functies hebben, bijvoorbeeld een recreatieve of educatieve functie, maar ook een ecologische of technische functie. Als een reststrook een dergelijke functie vervult, wordt de reststrook niet verkocht.
- c. Reststroken waar (monumentale) bomen in staan, worden niet verkocht omdat de gemeente wil waarborgen dat bomen behouden blijven.
- d. De keurbepalingen van het waterschap moeten worden nageleefd. Daarmee is verkoop van sommige reststroken die grenzen aan watergangen niet toegestaan of onwenselijk vanuit het oogpunt van het waterschap.
- e. Verkoop van de reststrook is niet wenselijk als dit met zich meebrengt dat ander gemeentelijk eigendom (groen, watergangen) niet (meer) bereikbaar is voor bijvoorbeeld onderhoud.
- f. In sommige gevallen is het van belang om de omgeving groen te houden. Dit kan te maken hebben met praktische redenen, bijvoorbeeld het aan het zicht onttrekken van erfafscheidingen, maar ook met omgevingsfactoren, zoals geluidhinder. Uitgangspunt hierbij is een breedte van minimaal 10 meter als buffer naar het buitengebied en doorgaande wegen en een breedte van minimaal 5 meter als buffer binnen de bebouwde kom.
- g. Vanwege praktische bezwaren (toegang, schade) is verkoop van reststroken waarin kabels en leidingen liggen van nutsbedrijven alleen toegestaan als schriftelijk toestemming is verkregen van de betreffende nutsbedrijven. Een nutsbedrijf kan hierbij aangeven dat op kosten van de koper een opstalrecht moet worden gevestigd. Indien verlegging van de kabels en/of leidingen nodig is, dan zijn desbetreffende kosten voor rekening van de koper.
- h. Vanwege praktische bezwaren (toegang, schade) worden reststroken waarin gemeentelijke riolering en/of een duiker/drainage ligt niet verkocht. Op dit uitgangspunt wordt een uitzondering gemaakt als hetzelfde riool en/of een duiker/drainage ook al in het eigen perceel ligt én er een positief ambtelijk advies is gegeven. In dat geval kan verkoop doorgang vinden op voorwaarde dat een recht van opstal wordt gevestigd: niet alleen voor het riool en/of een duiker/drainage in de aan te kopen reststrook, maar ook voor het riool en/of een duiker/drainage dat al in het eigen perceel ligt. De kosten voor het vestigen van een recht van opstal zijn voor de koper.
- i. Als verkoop van de reststrook kan leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties, wordt niet overgegaan tot verkoop. Dit kan te maken hebben met onoverzichtelijke kruispunten, zichtlijnen en dergelijke.
- j. Parkeerplaatsen zijn bedoeld om openbaar te blijven en komen daarom niet in aanmerking voor verkoop.
- k. Als de reststrook grenst aan meerdere percelen en niet iedere eigenaar van de omliggende percelen wenst te kopen, ontstaan onlogische erfgrenzen en wordt de gemeente ook belemmerd in het onderhoud van de niet verkochte reststroken. Dit is een onwenselijke situatie, zodat geen medewerking aan verkoop wordt verleend.
- l. Het ontstaan van zogenaamde 'kanteelvorming' (verspringing in kadastrale eigendomsgrenzen) is onwenselijk en moet daarom worden voorkomen. Dergelijke gevallen komen daarom niet in aanmerking voor verkoop.
- m. Het is niet wenselijk dat men een reststrook heeft, los van het eigen perceel. Hierdoor ontstaat namelijk versnippering van eigendom. Zeker als de koper uit de gemeente vertrekt, ontstaan ongewenste situaties.
- n. Als op de reststrook bebouwingsmogelijkheden bestaan of (in de toekomst) kunnen ontstaan, wordt de grond niet als reststrook verkocht. Ditzelfde geldt als door verkoop van de reststrook bebouwingsmogelijkheden ontstaan op het perceel dat reeds in eigendom is van de koper. In die gevallen wordt de te verkopen grond getaxeerd.
- o. Als op de reststrook een brandkraan en/of een lichtmast of andere bovengrondse voorzieningen in/op de reststrook staan is verkoop niet mogelijk, tenzij overeenstemming met de gemeente



wordt bereikt over het verwijderen of verplaatsen van de voorziening, dan wel het verleggen van de kabels en/of leidingen. De kosten die verband houden met de verwijdering, verlegging en/of verplaatsing komen voor rekening van de koper. Wanneer de voorziening behouden kan blijven bij uitgifte wordt een regeling via de overeenkomst (met zakelijke werking) getroffen in verband met de toegankelijkheid.

- p. Als de reststrook een (deel van een) hondenuitlaat- of speelplek is dan wordt deze niet verkocht.
- q. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met elk aspect van mobiliteit.

Artikel 5 Verhuur van reststroken

Als verkoop op grond van het bepaalde in artikel 4 niet mogelijk is, kan in sommige gevallen tot verhuur van de reststrook worden overgegaan. Het gaat dan om situaties waarin sprake is van tijdelijkheid (sub a.) of als er, naar het oordeel van het college, geen risico is op ingrijpende veranderingen ten aanzien van het gebruik van dan wel de beplanting op de reststrook (sub b.).

Artikel 6 Intrekking oude regeling

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 8 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.