

Nota gronduitgifte 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht;

overwegende dat het nodig is dat de gemeente haar kaders voor uitgifte van restgroen actualiseert en een regeling treft voor grondtransacties met geringe impact op het openbaar gebied;

B E S L U I T :

De Nota Gronduitgifte 2023 vast te stellen en de Nota Restgroen uit 2016 in te trekken.

Algemeen kader

De huidige situatie

In 2016 is de Nota restgroen door het college van B&W vastgesteld. Op basis daarvan zijn ondermeer de projecten Grondgebruik en Geluidswal uitgevoerd. De Nota Restgroen geeft kaders voor de uitgifte van restgroen, maar biedt geen regeling voor andersoortige eenvoudige grondtransacties welke geringe impact hebben op het openbaar gebied.

Doel van deze nota

De voorliggende Nota gronduitgifte actualiseert het beleid ten aanzien van restgroen maar omvat daarnaast ook een bredere regeling voor grondtransacties met weinig impact op het openbaar gebied en publiek belang. Daarnaast worden ook de gevolgen van het door de Hoge Raad gewezen uitspraak in het Didam arrest in deze nota verankerd.

Bereik van deze nota

De voorliggende Nota gronduitgifte geeft kaders voor de volgende transacties:

Deel A – Restgroen en oevergrond

1. Uitgifte van restgroen.
2. Uitgifte van oevergrond nabij woonboten.

Deel B – Nutsvoorzieningen

3. Uitgifte van grond voor realisatie van nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld transformatorstations).
4. Het vestigen van zakelijke rechten voor gemeentelijke nutsvoorzieningen en kunstwerken (bijvoorbeeld kabels en leidingen).

Deel C – Vestigen of aanvaarden van zakelijke rechten t.b.v. maatschappelijk nut

5. Het vestigen of verlengen van een zakelijk recht van opstal.
6. Het vestigen of aanvaarden van overige zakelijke rechten (bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen etcetera) ten behoeve of ten laste van de gemeente ter bestemming van bestaande situaties en/of met een geringe impact voor het publiek belang.

Deel D – Eigendomsaanvaarding publieke ruimte

7. Het aanvaarden van eigendom van gronden met een publieke bestemming voor een symbolische koopsom.

Deze nota heeft uitdrukkelijk geen betrekking op uitgifte van gronden voor woningbouw of bedrijfsmatig vastgoed of reststroken bij ontwikkellocaties.

Groene openbare ruimte draagt bij aan leefbare buurten, dorpen en wijken

Het groen in de openbare ruimte draagt bij aan een prettige woonomgeving voor iedere inwoner van Stichtse Vecht. Verkoop van dat openbare groen leidt weliswaar tot verhoging van het woongenot van de betreffende koper, maar kan direct of op langere termijn afbreuk doen aan de leefbaarheid of gebruiksmogelijkheden voor buurtgenoten of voor alle inwoners van Stichtse Vecht. Belangen die samenhangen met biodiversiteit of klimaatadaptatie worden daar ook toe gerekend. Daarom dient er bij een verzoek tot aankoop van openbaar groen een zorgvuldige belangenafweging gemaakt te worden. Ook groenstroken die op het eerste gezicht wellicht niet direct bijdragen aan de leefbaarheid in de wijk (bijvoorbeeld door achterstallig onderhoud of na intensieve snoei) kunnen die functie op termijn wel (weer) krijgen. Verkeerd of onvoldoende onderhoud in de ogen van de aanvrager is per definitie geen argument in de belangenafweging over verkoop. Vanwege voortschrijdende inzichten en aangescherpte criteria vormt eerdere verkoop van groen in vergelijkbare situaties geen argument in de belangenafwe-

ging over verkoop. Het is dan ook zeker niet vanzelfsprekend dat een aanvraag tot aankoop van restgroen zondermeer leidt tot een toewijzing daarvan.

Definities:

Restgroen: Een strook gemeentegrond (meestal groen) niet groter dan 100 m² met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik, of het publieke belang welke in aanmerking komt voor vergroting van het direct aangrenzend woonperceel.

Oevergrond: Een strook gemeentegrond (meestal groen) met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik. De betreffende strook gemeentegrond is direct bereikbaar vanaf het water en komt in aanmerking als tuin voor het in dat water gelegen woonschip.

Nutsvoorzieningen: Infrastructurele voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektriciteit en telecommunicatie.

Uitgiftedvormen

Uitgifte van gronden binnen deze nota kan op verschillende wijzen plaatsvinden.

Verkoop

Verkoop is de meest heldere en definitieve uitgiftemogelijkheid. De strook gemeentegrond wordt in eigendom overgedragen aan de koper en de gemeente verliest haar zeggenschap over de grond. De koper kan vervolgens naar eigen inzicht over de strook grond beschikken, uiteraard binnen regels van het bestemmings- of omgevingsplan.

Verhuur

Bij verhuur blijft de gemeente eigenaar van de betreffende strook grond maar geeft deze tegen betaling van een vergoeding in gebruik. Huur is een persoonlijk recht dat door de huurder niet aan een ander kan worden overgedragen. Op het moment dat de huurder van de strook grond het gebruik stopt (bijvoorbeeld bij verhuizing) eindigt de huur. Als een nieuwe potentiële gebruiker van de grond zich aandient zal de gemeente op dat moment besluiten of het wenselijk is om de betreffende grond opnieuw uit te geven en zo ja op welke wijze en onder welke voorwaarden.

Ingebruikgeving /Bruikleen

Er dient onderscheid te worden gemaakt tussen "verhuur" en "ingebueikgeving" (ook wel brueikleen genoemd). Zodra er sprake is van betaling van een vergoeding is er sprake van verhuur. Slechts als de grond "om niet" in gebruik is gegeven is er sprake van brueikleen. Ook brueikleenovereenkomsten zijn persoonlijk en door de gebruiker niet overdraagbaar aan anderen.

In uitzonderlijke gevallen is in de gemeente in het verleden gebruik gemaakt van brueikleen. Veelal met als doel een regeling te treffen voor kleine stukjes in gebruik genomen gemeentegrond om een verjaarsclaim te voorkomen. De bedoeling is om een uitsterfconstructie te hanteren waarbij zodra het recht van deze gebruiker eindigt, te toetsen of verkoop een optie is en anders ontruiming van de grond te vragen en deze weer in te laten richten als openbare ruimte.

Recht van opstal

De eigenaar van de grond is ook eigenaar van alles dat er op die grond gebouwd wordt of dat er in die grond gelegen is. Dat verandert als er een recht van opstal wordt gevestigd. Door het vestigen van een recht van opstal wordt er een horizontale scheiding gemaakt in de eigendom. De gemeente is en blijft eigenaar van de grond, maar de opstaller is/wordt eigenaar van hetgeen er op die grond gebouwd is of van wat er in die grond gelegen is (bijvoorbeeld een bepaalde kabel of leiding).

Van een recht van opstal als uitgifte mogelijkheid wordt door de gemeente veelal gebruik gemaakt bij sportvoorzieningen zoals bijvoorbeeld kunstgrasvelden, clubgebouwen en kleedkamers en bij kinderboerderijen. Het vestigen van een recht van opstal vindt dan plaats voor langere tijd. De sportclub of kinderboerderij is aan de gemeente een (jaarlijkse) vergoeding verschuldigd, retributie genaamd.

Besluitvorming

Deze nota gaat over privaatrechtelijke rechtshandelingen die de gemeente als grondeigenaar, gerechtigde tot een zakelijk recht of koper van onroerend goed aangaat. Dit is dus een andere rol dan de gemeente als bestuursorgaan (publiekrechtelijke rechtspersoon). Omdat het privaatrechtelijke rechtshandelingen betreft en geen besluiten in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht staat er geen bezwaar of beroep open tegen de rechtshandelingen welke de gemeente op grond van deze nota verricht.

Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. De bevoegdheid tot ondertekening

van de overeenkomsten en akten die uit een dergelijk besluit voortvloeien berust op grond van artikel 171 van de Gemeentewet bij de burgemeester.

Op grond van het Algemeen Mandaatbesluit is zowel het besluit tot privaatrechtelijke rechtshandelingen als de ondertekeningsbevoegdheid van de daaruit voortvloeiende overeenkomsten gemandateerd aan managers. In het geval van deze nota betreft het de Manager Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling en de Manager Bedrijfsvoering Leefomgeving.

Didam arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 in het Didam arrest geoordeeld dat een overheidslichaam bij uitgifte van een onroerende zaak (gebouw of perceel grond) waarvoor redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn, gelegenheid moet bieden aan al deze (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak. Het Didam arrest geldt ook voor de uitgifte van gronden door de gemeente op grond van deze nota. Een 1 op 1 verkoop (of alle andere uitgiftedvormen zoals verhuur, etc.) aan een aanvrager die zich aandient is dus niet zondermeer mogelijk. Alleen als de gemeente gemotiveerd kan aantonen dat er op objectieve gronden maar één serieuze gegadigde in aanmerking komt kan er direct aan die gegadigde worden verkocht. Bij restgroen en oevergrond is dat het geval omdat deze stroken grond uitsluitend worden verkocht aan eigenaren van het aangrenzende woonperceel of woonschip. Wel dient de gemeente in dergelijke situaties voorafgaand aan de verkoop haar voornemen daartoe op de website bekend te maken zodat een ieder daarvan kennis kan nemen.

Hardheidsclausule

Het college van B&W kan gemotiveerd afwijken van deze nota indien onverkorte toepassing daarvan naar haar mening in een concreet geval leidt tot een onwenselijke en/of onbillijke situatie.

Deel A – Restgroen en oevergrond

Dit deel van de nota geeft kaders voor de uitgifte van restgroen en oevergrond.

Structuurbepalend en/of anderszins waardevol groen komt niet in aanmerking voor uitgifte.

De definitie van restgroen en oevergrond geeft al aan dat er allereerst sprake moet zijn van gronden *“met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik”*. Daarmee is verzekerd dat structuurbepalend groen en/of anderszins waardevol groen niet voor uitgifte in aanmerking komt. Daarbij gaat het om:

- Structuurbepalend groen. Binnen de gemeente zijn bepaalde groenstroken aangemerkt als structuurbepalend groen (Groenstructuurplan), waarbij onderscheid wordt gemaakt in:
 - o ecologisch groen;
 - o historisch groen;
 - o recreatief groen; en
 - o verkeersgroen.
- Groen dat wellicht niet is aangemerkt als structuurbepalend, maar wel op andere wijze een functionele waarde heeft voor het publieke gebruik. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om de volgende situaties:
 - o De groenstrook is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke opzet van de wijk.
 - o Het groen begeleidt een doorlopende verkeersroute, waarvan het profiel zich duidelijk voortzet.
 - o Het groen bepaalt mede het karakter en de structuur van de wijk, helpt mede aan de herkenbaarheid of speelt een belangrijke rol in (woonerfachtige) straten.
 - o Het groen levert een goed woonmilieu, met name door een veelheid van “weinig fraaie” functies te verbergen, zoals schuren, kopgevels, schuttingen, garages, parkeerterreinen e.d.
 - o Het groen schermt parkeerterreinen en/of grote speelvoorzieningen af van de woningen of tuinen.
 - o De groenvoorzieningen zijn bestemd voor de gezamenlijke omliggende woningen en niet alleen voor de woningen van de aanvragers.
 - o Het groen heeft een waterbergende functie of speelt een belangrijke rol bij de infiltratie en/of het voorkomen van hittestress in het gebied.
 - o Het groen is van belang voor de biodiversiteit.
 - o Er zijn beschermde houtopstanden aanwezig.

Criteria voor de uitgifte van restgroen en oevergrond

Indien er is voldaan aan de definitie van restgroen of oevergrond dient de wenselijkheid van uitgifte getoetst te worden aan de volgende criteria:

- er mogen door uitgifte geen verkeerstechnische belemmeringen optreden (bijvoorbeeld: vermindering van het zicht op het verkeer door mogelijke plaatsing van erfafscheidingen).
- door uitgifte mag de versnippering niet zodanig toenemen dat er voor de gemeente geen logische kadastrale lijnen en beheerbare percelen openbare ruimte meer resteren.
- er liggen geen andere claims of verwachtingen op de grond op basis van toekomstige bouwplannen, herinrichtingsplannen, aanspraken van derden enzovoort;
- er mogen vanuit een historisch of beperkt onderzoek geen feiten bekend zijn die aantonen dat er in de grond voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen voorkomen. Een bodemonderzoek wordt niet standaard uitgevoerd maar uitsluitend indien er aanwijzingen zijn dat er sprake kan zijn van vervuiling die uitgifte belemmert.
- er liggen in de grond of in de directe nabijheid daarvan (1 meter werkstrook) geen kabels en/of leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Indien de nutsbedrijven hebben bevestigd dat zij bereid zijn de kabels en/of leidingen te verplaatsen of daarvoor een recht van opstal te vestigen, kan de gemeente besluiten dat de grond als nog in aanmerking voor de verkoop komt. De kosten voor het omleggen of het notarieel vestigen van het recht van opstal komen dan geheel voor rekening van de koper.
- er bestaan ruimtelijk geen bezwaren tegen de bouw van vergunningsvrije bouwwerken op de grond.
- uitgifte mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de groene leefomgeving.

Uitgangspunt bij restgroen uitgifte is verkoop, bij oevergrond verhuur.

Bij uitgifte van restgroen is het uitgangspunt verkoop. Dit geeft de meeste duidelijkheid qua rechten en beheer en de gemeente genereert ook inkomsten uit de verkoopopbrengst. De koper dient echter ook aan een aantal criteria te voldoen voordat uitgifte door verkoop mogelijk is. Bij oevergrond is het uitgangspunt verhuur. Dit omdat oevergrond doorgaans ook de functie van een dijklichaam of beschoeiing heeft. Het eigendom kan dan op langere termijn van belang zijn.

Criteria aan de koper van uitgeefbaar restgroen en oevergrond

- In geval van restgroen: aanvrager is eigenaar van het woonperceel dat grenst aan het uitgeefbaar perceel restgroen.
- In geval van oevergrond: aanvrager is eigenaar van het woonschip dat in het water ligt dat grenst aan het uitgeefbare perceel oevergrond en is tevens gerechtigd tot een ligplaatsvergunning voor het water op die locatie.

Verhuur restgroen slechts in uitzonderingssituaties, bij oevergrond de voorkeur.

Slechts in uitzonderingssituaties is verhuur van restgroen een mogelijkheid. Dit omdat in de praktijk blijkt dat de naleving van de huurvoorwaarden veel toezicht vraagt. Bij verhuur worden in de huurovereenkomst vaak restricties opgelegd aan het gebruik van de grond. Deze hangen veelal samen met de redenen waarom verkoop niet mogelijk of wenselijk was. Deze restricties leveren echter moeilijk te controleren en te beheren situaties op. Bovendien bestaat gevaar dat bij huuropzegging reststrookjes ontstaan die moeilijk bereikbaar en te onderhouden zijn. Voorts legt verhuur een groot beslag op de ambtelijke organisatie.

Indien verkoop van restgroen geen mogelijkheid is maar uitgifte wel wenselijk is kan in bijzondere omstandigheden restgroen worden verhuurd. Dat kan echter uitsluitend indien zich een van de navolgende situaties voordoet:

- de aanvrager is geen eigenaar van het aangrenzende woonperceel maar huurder en de eigenaar wenst niet tot aankoop over te gaan. Het perceel dient overigens wel te voldoen aan de criteria voor uitgifte. De huurovereenkomst met de bewoners is persoonlijk en zal eindigen zodra zij geen huurder meer zijn van de aangrenzende woning. Met nieuwe bewoners zal vervolgens opnieuw worden bekeken of de grond voor verkoop in aanmerking komt.
- een tijdelijke situatie (tijdelijk beheer), zoals wanneer de grond naar verwachting van belang kan zijn voor toekomstige ruimtelijke planvorming.

Voor oevergrond heeft verhuur de voorkeur. Verkoop vindt alleen plaats in uitzonderingsgevallen. Huurovereenkomsten zijn persoonlijk en niet overdraagbaar. De huurovereenkomst eindigt dan ook zodra de huurder geen bewoner meer is van het aangrenzende perceel. Na het eindigen van de huurovereenkomst zal in eerste instantie worden bekeken of de grond in aanmerking komt voor verhuur. Indien dat het geval blijkt te zijn en als wenselijk wordt gezien wordt er met de nieuwe bewoners een nieuwe huurovereenkomst aangegaan tegen de alsdan geldende tarieven. Ook deze nieuwe huurovereenkomst zal persoonlijk en niet overdraagbaar aan anderen zijn.

Toetsingscriteria zijn niet limitatief

Bovenstaande toetsingscriteria zijn niet limitatief. De gemeente is bevoegd om aanvullende redenen op te voeren waarom uitgifte niet wenselijk is.

Verkoopprijs Restgroen

De verkoopprijs voor restgroen binnen Stichtse Vecht bedraagt € 189,- per m² kosten koper (prijspeil 2023). Als de te verkopen grond groter is dan 50 m² maar kleiner dan 100 m² zal er afzonderlijk worden bepaald of de grond door een door de gemeente aan te wijzen taxateur wordt getaxeerd of dat deze voor de voormelde verkoopprijs per m² te koop zal worden aangeboden. Als de te verkopen grond groter is dan 100 m² kwalificeert de grond niet als restgroen en zal deze door een door de gemeente aan te wijzen makelaar worden getaxeerd.

Bij taxatie door een makelaar wordt niet alleen gekeken naar de waarde van de te verkopen grond maar ook naar de waardevermeerdering van het reeds bij de verzoeker in eigendom zijnde aangrenzende perceel (inclusief bebouwde gedeelte) welke ontstaat door de aankoop van de grond. De taxatie zal door de gemeente gebruikt worden ter bepaling van de verkoopprijs.

De verkoopprijs restgroen zal jaarlijks in de grondprijzenbrief geïndexeerd worden aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens.

Verkoopprijs oevergrond

Binnen de gemeente Stichtse Vecht ligt een fors aantal woonschepen. De eigenaar van het water (doorgaans Waternet) dient toestemming te verlenen voor het houden van een woonschip in dit water. Daarnaast zijn de ligplaatsen bestemd in het bestemmingsplan. De meeste woonschepen hebben een tuin aan de oever. Sommige woonschip eigenaren hebben die oevergrond in eigendom. Maar dikwijls verhuurt de gemeente de oevergrond aan de woonbooteigenaren.

Bij verkoop van oevergrond wordt de volgende staffel gehanteerd (prijspeil 2023).

Staffel	Grondprijs
0 - 250 m ²	€ 189,- p/m ²
250 - 500 m ²	€ 103,- p/m ²
> 500 m ²	middels taxatie nader te bepalen

Bij een stuk oever/tuingrond van 300 m² zal de eerste 250 m² derhalve te koop worden aangeboden tegen een verkoopprijs van € 189,- per m² en de resterende 50 m² tegen een prijs van € 103,- per m².

Verhuurprijs restgroen en oevergrond

De verhuurprijs moet in een goede verhouding staan tot de verkoopprijs. Landelijk is de verhuurprijs veelal afgeleid van de verkoopprijs. De verhuurprijs is gemiddeld genomen 7% van de verkoopprijs.

Voor restgroen en geldt dan bij een verkoopprijs van € 189,- (prijspeil 2023) een vaste huurprijs van € 13,23 per m² per jaar. Voor oevergrond geldt dan bij een verkoopprijs van € 189,- (prijspeil 2023) een vaste huurprijs van € 13,23 per m² per jaar voor de eerste 250 m² en voor de resterende 250-500 m² bij een verkoopprijs van € 103,- (prijspeil 2023) een vaste huurprijs van € 7,21 per m² per jaar. De huurprijs zal jaarlijks geïndexeerd worden aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) op basis van de jaar-op-jaarmethode met reeks alle huishoudens.

Kosten koper

Bij de verkoop van restgroen en oevergrond betaalt de koper naast de koopsom alle kosten welke verband houden met de vorming van een nieuw kadastraal perceel en de eigendomsoverdracht. De kosten koper bestaan uit:

- notariskosten. De koper mag zelf een notaris voor de eigendomsoverdracht kiezen.
- kadasterkosten. Bijvoorbeeld kosten voor het vormen en inmeten van het perceel, kadastrale researchkosten en inschrijvingskosten van de akte van levering;
- de overdrachtsbelasting en/of BTW;
- indien van toepassing kosten voor het vestigen van rechten van opstal voor kabels en leidingen;
- indien van toepassing kosten voor het aanpassen van de openbare ruimte (bijvoorbeeld het verplaatsen van een lantaarnpaal of verleggen van een stoep);
- indien van toepassing kosten van een op verzoek van koper uit te voeren bodemonderzoek.

Bestemming en bouw mogelijkheden restgroen en oevergrond

Indien de gemeente restgroen of oevergrond uitgeeft wordt het perceel overgedragen in de huidige staat en met de huidige bestemming. Dat betekent dat de gemeente de betreffende grond niet vrijmaakt van beplanting maar ook de bestemming daarvan niet wijzigt.

De bouwmogelijkheden op het restgroen of de oevergrond zijn afhankelijk van de bestemming die op de grond rust. De te verkopen grond heeft doorgaans de bestemming "groen" of "verkeer". Het bebouwen van deze grond (waaronder ook valt het plaatsen van een schutting of hekwerk) is dan conform de bestemming niet toegestaan en is pas mogelijk na het wijzigen van de bestemming. Koper dient zelf na eigendomsoverdracht een bestemmingswijziging aan te vragen indien het beoogde gebruik niet past binnen de geldende bestemming. Bij verkoop wordt geen garantie gegeven dat de bestemming ook daadwerkelijk kan worden gewijzigd. Het plaatsen van een natuurlijke erfafscheiding zoals een haag (geen bouwwerk) mag altijd wel binnen de bestemming.

Op de grond, die van de gemeente wordt gehuurd, zijn feitelijk geen bouwmogelijkheden, omdat in de huurovereenkomst (privaatrechtelijk) wordt bepaald dat er niet mag worden gebouwd.

Buiten bereik van deze nota

Indien er in uitzonderingssituaties voor wordt gekozen om de bestemming te wijzigen voordat verkoop van restgroen plaatsvindt is er geen sprake meer van restgroen en zal verkoop plaatsvinden buiten deze nota om en zal de prijs worden bepaald door middel van taxatie. Ook indien er grond wordt verkocht bij een nieuwbouwlocatie bijvoorbeeld om te voldoen aan een parkeernorm/eis gelden daarvoor andere tarieven (conform de grondprijzenbrief).

Procedureomschrijving uitgifte restgroen

Een verzoek tot aankoop of huur van restgroen of oevergrond kan worden ingediend via de website zodat registratie van het verzoek op de juiste wijze plaatsvindt. Het verzoek zal worden behandeld door team Bedrijfsvoering Leefomgeving (Grondzaken). Grondzaken doet de intake en is verantwoordelijk voor de afhandeling. Indien de procedure leidt tot een positief voorstel tot uitgifte zal de voorgenomen uitgifte worden gepubliceerd op overheid.nl. Daarna dient een koop- of huurovereenkomst voorgelegd te worden aan de aanvrager. Bij een besluit tot verkoop zal koper dienen aan te geven welke notaris hij wenst in te schakelen voor de eigendomsoverdracht.

Deel B – Nutsvoorzieningen

Naast verkoop van restgroen en oevergrond krijgt de gemeente ook verzoeken om grond beschikbaar te stellen voor nutsvoorzieningen welke noodzakelijk zijn om bijvoorbeeld te voorzien in de energiebehoefte in de buurt.

Daarnaast is de gemeente zelf eigenaar van de riolering met bijbehorende installaties en toebehoren. Het komt voor dat in of op het te verkopen perceel restgroen of oevergrond een gemeentelijke rioleringsleiding ligt of ander gemeentelijk kunstwerk. Dat hoeft niet altijd een belemmering te vormen voor de verkoop van het perceel. Wel dient de toegang tot deze nutsvoorzieningen voor de gemeente en door haar in te schakelen derden gewaarborgd te worden.

Om ook deze verzoeken over nutsvoorzieningen slagvaardig te kunnen afhandelen is het wenselijk hiervoor kaders te stellen waarbinnen deze verzoeken ambtelijk kunnen worden afgedaan. Het is bovendien niet wenselijk om het college van B&W te belasten met individuele verzoeken met een overduidelijk prevalerend algemeen belang.

Concreet gaat het om de volgende situaties:

Het vestigen van zakelijke rechten voor gemeentelijke nutsvoorzieningen en kunstwerken

Indien zich rioleringswerken bevinden in of op het te verkopen perceel restgroen of oevergrond en dit geen belemmering vormt voor verkoop zal een recht van opstal voor deze rioleringswerken worden gevestigd. Met dit recht van opstal wordt de toegang tot deze rioleringswerken voor de gemeente en door haar in te schakelen derden gewaarborgd. De particuliere aanvrager wordt na verkoop van het perceel restgroen of oevergrond eigenaar van de grond en de gemeente is opstalgerechtigde (eigenaar van de riolering/het kunstwerk).

Het vestigen van een recht van opstal vindt plaats bij notariële akte (veelal in de akte van levering) conform de 'voorwaarden recht van opstal riolering'. De kosten daarvan zijn voor rekening van de koper van de grond. Er wordt door de gemeente geen retributie (vergoeding) betaald voor het recht van opstal.

Verkoop van grond aan nutsbedrijven voor realisatie van nutsvoorzieningen

Nutsbedrijven zoals Stedin doen door de hogere belasting van het elektriciteitsnet regelmatig een beroep op de gemeente voor het beschikbaar stellen van grond, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een transformatorhuisje. Gezien het beoogde gebruik van de gronden en de beoogde termijn is verkoop hiervoor de meest geschikte uitgiftevorm.

De prijs van deze gronden wordt jaarlijks vastgesteld in de grondprijzenbrief en bedraagt in 2023 € 258,-- per m2 exclusief BTW. Het verkopen en in eigendom overdragen van deze gronden is een standaard situatie die binnen de kaders van deze nota en in lijn met de kaders voor het uitgeven van restgroen en oevergrond kan worden afgehandeld.

Communicatie en afstemming van de exacte locatie met omwonenden/belanghebbenden vindt plaats door de aanvrager (nutspartij). Indien ook na deze communicatie en afstemming een of meer inwoners bezwaren hebben tegen de uiteindelijke locatie, wordt vanuit de gemeente een belangenafweging gemaakt tussen het algemeen belang en het individueel belang van omwonenden.

Deel C – Vestiging of aanvaarding zakelijke rechten ten behoeve van maatschappelijk nut

Zakelijke rechten zijn lasten en beperkingen die verbonden kunnen zijn aan de eigendom van een onroerende zaak. Denk hierbij aan een recht van opstal, erfdienstbaarheid, kwalitatieve verplichting, vruchtgebruik, etc. Ter bestendiging van een bestaande situatie of bij een geringe impact op het openbaar gebied is het wenselijk om ambtelijk een passende regeling te treffen door een zakelijk recht te kunnen vestigen of aanvaarden. In deze nota wordt onderscheid gemaakt tussen het vestigen of verlengen van een zakelijk recht van opstal en het vestigen of aanvaarden van overige zakelijke rechten.

Vestigen of verlengen recht van opstal

Verenigingen of andersoortige organisaties maken soms gebruik van gemeentegrond en plaatsen daar eigen bouwwerken op. Denk bijvoorbeeld aan een kinderboerderij die dierenverblijven op gemeentegrond plaatst of een sportvereniging die een sportveld op gemeentegrond aanlegt. Om te waarborgen dat de gemeente als eigenaar van de grond niet ook door natrekking eigenaar wordt van alle daarop door een vereniging gerealiseerde bouwwerken, wordt daarvoor een recht van opstal gevestigd. Het vestigen van een recht van opstal vindt plaats bij notariële akte. De kosten daarvan zijn voor rekening van de vereniging evenals de kadasterkosten voor het vormen van het kadastraal perceel. De vereniging is aan de gemeente een jaarlijkse vergoeding (retributie) van € 25,-- verschuldigd voor het recht van opstal. De hoogte van de retributie kan na de looptijd van het recht van opstal worden herzien.

Voor de situatie waarin sportvoorzieningen een bouwwerk zoals bijvoorbeeld een clubgebouw, kleedkamer, kunstgrasveld, etc. op gemeentegrond hebben staan, is in de Sport- en beweegnota 2021 al vastgelegd dat voor deze bouwwerken een recht van opstal wordt gevestigd.

Vestigen of aanvaarden overige zakelijke rechten

Bij het verkopen van restgroen of oevergrond kunnen zich situaties voordoen waarbij verkoop alleen mogelijk is onder bepaalde voorwaarden. Daarbij kan worden gedacht aan de situatie dat uitgifte alleen mogelijk is als overhangende takken van het naastgelegen gemeentelijke perceel worden geduld. Soms wordt de gemeente ook geconfronteerd met een bestaande situatie waarvoor het nodig is om alsnog een juridische regeling te treffen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het vestigen of aanvaarden van een recht van overpad.

Omdat het hier uitzonderingssituaties betreft is het niet mogelijk om dergelijk maatwerk volledig af te kaderen binnen deze nota. Dergelijke afspraken worden bij de eigendomsoverdracht door de notaris privaatrechtelijk vastgelegd bijvoorbeeld door het vestigen van een erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting. De gemeente is daarbij dan ook als partij betrokken. Overigens wordt er (zeer) terughoudend omgegaan met het opnemen van dergelijke voorschriften omdat de handhaving daarop een groot beslag legt op de ambtelijke organisatie.

Deel D – Eigendomsaanvaarding publieke ruimte

Doorgaans is openbaar gebied eigendom van de gemeente. Binnen de gemeente Stichtse Vecht zijn er echter ook diverse locaties waar bijvoorbeeld de doorgaande openbare weg particulier eigendom is. Op grond van de bestemming van deze percelen, de Wegenwet en de gemeentelijke wegenlegger is de openbare toegankelijkheid daarvan desalniettemin gewaarborgd. Deze percelen kunnen door de particuliere eigenaren daarvan dan ook niet zondermeer aan de openbaarheid worden onttrokken. Ook de onderhoudsplicht van de gemeente is in genoemde regelingen vastgelegd.

Omdat deze gronden met een openbare functie voor de particuliere eigenaren weinig toegevoegde waarde hebben, worden deze gronden zo nu en dan aan de gemeente te koop aangeboden. In dergelijke gevallen is de gemeente bereid om deze openbare gronden tegen een symbolische koopsom van € 1,- in eigendom te aanvaarden en de notariskosten voor de transactie voor haar rekening te nemen. Ter besparing daarvan zullen de transacties zoveel mogelijk gecombineerd worden in 1 jaarlijkse akte.

Vastgesteld in de vergadering van 29 augustus 2023

*De griffier,
de voorzitter,*