

Beleidsnota verkoop reststroken 2026

1. Aanleiding en doel

Aanleiding

Op 7 augustus 2012 is ter harmonisatie na de herindeling de Nota verkoop reststroken vastgesteld voor de gemeente Leudal. Hierbij werden middels het "Project verkoop reststroken" inwoners gedurende een jaar gestimuleerd om gemeentegrond te kopen tegen een gereduceerd tarief.

In de praktijk blijkt inmiddels dat deze nota en de uitgangspunten niet meer aansluiten bij de huidige behoeften en wensen van de gemeente in het kader van verkoop van grond.

Verder is bij de vaststelling van de grondprijzen voor 2025 door Stec een advies gedaan voor het actualiseren van de thans geldende verkoopprijzen voor reststroken. De huidige verkoopprijzen zijn in bovengenoemde nota in 2012 vastgesteld en zijn sindsdien niet meer verhoogd.

De Nota Grond- en vastgoedbeleid, die is vastgesteld door het college op 2 mei 2023 en door de gemeenteraad op 30 mei 2023, gaat op hoofdlijnen in op de verkoop van reststroken.

Deze voorliggende nota is een verdere uitwerking van het beleid en gaat onder meer in op de vraag hoe de gemeente omgaat met de verkoop van reststroken.

Doel van deze nota

Het doel van deze nota is om geactualiseerde algemene richtlijnen op te stellen ten behoeve van die individuele beoordeling.

Bij het opstellen van die algemene richtlijnen dient rekening gehouden te worden met

- actuele maatschappelijke ontwikkelingen (o.a. verzwaring elektriciteitsnetwerk, klimaatadaptatie, duurzaamheid openbaar groen);
- juridische ontwikkelingen (Didam-arrest en jurisprudentie);
- de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur (ABBB).

Deze richtlijnen zorgen ervoor dat het handelen van de gemeente bij verzoeken van inwoners voor koop van reststroken duidelijk en transparant is voor inwoners, in overeenstemming is met geldend recht en getuigt van een zorgvuldig overheidshandelen.

2. Uitgangspunten

Definitie reststrook

Er is in het algemeen sprake van een reststrook als:

- de grond in eigendom is van de gemeente en;
- (een gedeelte van) de gemeentegrond geen of een beperkte functionele waarde meer heeft voor het openbaar gebruik en;
- de gemeentegrond direct grenst aan een particulier woon- of bedrijfsperceel en;
- het relatief kleine stukken grond (< 250 m²) betreft.

Deze grond wordt ook wel snippergroen genoemd of betreffen (een gedeelte van) groenstroken. In deze nota wordt gemakshalve gesproken over reststroken.

Indien sprake is van een reststrook, zal de gemeente Leudal op basis van criteria toetsen of deze kan worden verkocht. Deze criteria zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

Juridisch kader

De verkoop van gronden is een privaatrechtelijke rechtshandeling. De beslissingsbevoegdheid om al dan niet tot verkoop over te gaan berust op grond van artikel 160 lid 1 sub d. van de Gemeentewet bij het college van burgemeester en wethouders. De bevoegdheid tot ondertekening van de koopovereenkomst en notariële leveringsakte (vertegenwoordigingsbevoegdheid) is daarentegen voorbehouden aan de Burgemeester ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet.

Daarnaast kan het zijn dat deze bevoegdheden – als gevolg van een mandaatbesluit of verleende volmacht – ook lager in de organisatie rusten, zonder dat sprake is van overdracht van bevoegdheden. De mandaat- c.q. volmachtgever blijft tevens zelf bevoegd.

In Leudal zijn mandaat en volmacht geregeld in o.a.:

- Mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit gemeente Leudal d.d. 23 maart 2021;

- Besluit ondermandaat gemeentesecretaris/algemeen directeur-afdelingshoofden d.d. 16 november 2021;
- Besluit ondermandaat afdelingshoofd Ruimte – teamleider Ruimtelijk Beheer d.d. 23 maart 2021.

Als gevolg hiervan zijn zowel het afdelingshoofd Ruimte als de teamleider Ruimtelijk Beheer bevoegd om al dan niet tot verkoop te besluiten, alsook om koopovereenkomsten en notariële aktes hiertoe te ondertekenen.

De beslissing om al dan niet tot verkoop van een reststrook over te gaan is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en daarmee niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Bij een besluit om de grond niet te verkopen wordt dit opgenomen in de afwijzingsbrief.

Op het privaatrechtelijk handelen van de gemeente zijn de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing. Op het gebied van grondtransacties dient in het bijzonder rekening te worden gehouden met het gelijkheidsbeginsel en de zgn. Didam-arresten van de Hoge Raad. Hierover verderop meer.

Terughoudendheid met verkoop

Elke strook grond in de openbare ruimte heeft een functie, zoals groen of verkeer. In de openbare ruimte heeft de gemeente te maken met verschillende actuele ontwikkelingen. Denk hierbij aan ontwikkelingen voor het creëren van een klimaatbestendige woonomgeving, het plaatsen van elektrische laadpalen en ontwikkelingen in het kader van de energietransitie voor de boven- en ondergrondse infrastructuur. Voor deze ontwikkelingen is ruimte en dus grond in de openbare ruimte nodig.

In de Nota verkoop reststroken uit 2012 werden inwoners nog actief gestimuleerd om door middel van tijdelijk lagere verkoopprijzen reststroken te kopen (ja, tenzij). Inmiddels zijn veel reststroken verkocht en door actuele ontwikkelingen dient de gemeente terughoudend te zijn met de verkoop van reststroken (nee, tenzij). Deze terughoudendheid is opgenomen in de toetsingscriteria. Aan de hand van de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3 wordt getoetst of wordt voldaan aan de eisen om een reststrook te verkopen.

Mededingingsruimte i.h.k.v. het “Didam-arrest”

Sinds het bekende “Didam-arrest” van de Hoge Raad in november 2021 mag de gemeente een verzoek tot aankoop van een reststrook (voor zover er geen andere belemmerende factoren zijn) niet zomaar honoreren. Eén-op-één contracten zijn volgens de Hoge Raad in strijd met het gelijkheidsbeginsel en deze zijn om die reden niet toegestaan. Slechts in uitzonderlijke situaties, wanneer op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria bij voorbaat aannemelijk is dat er sprake is van slechts één serieuze gegadigde, kan de keuze worden gemaakt een één-op-één contract aan te gaan. Bij het bepalen van deze criteria heeft de overheid een ruime mate van beleidsvrijheid. Het zijn van “aangrenzende eigenaar” bij de verkoop van reststroken is zo’n objectief, redelijk en toetsbaar criterium, op basis waarvan sprake kan zijn van slechts één serieuze gegadigde.

Verkoop reeds verhuurde/in bruikleen gegeven grond

In zijn algemeenheid is de stap naar verkoop van reststroken kleiner op het moment dat gemeentegrond al jarenlang middels een overeenkomst wordt verhuurd of in bruikleen is gegeven. Meestal is de grond dan bij de tuin getrokken bij de betreffende woning en is er geen sprake meer van openbaar groen. De ruimtelijke impact op de omgeving is dan ook kleiner en niet zichtbaar. Is het voor de gemeente niet wenselijk om de grond te verkopen, dan is het eventueel wel mogelijk voor de inwoner om de grond te (blijven) huren.

3. Toetsingscriteria voor verkoop

In de beleidsnota 2012 zijn 6 criteria vastgesteld voor de verkoop van reststroken, nl.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">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 verkeersveiligheid;5. Verkoop belemmert geen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen/wijziging bestemmingsplan;6. voorkomen van arbeidsintensieve locaties qua onderhoud; |
|---|

M.b.t. criteria 3 (verkoop grond met kabels/leidingen) heeft het college van burgemeester en wethouders op 8 september 2015 het beleid als volgt aangepast:

Grond inclusief kabels/leidingen verkopen, mits de eigenaar van de kabels/leidingen toestemming geeft om de grond te verkopen met vestiging zakelijk recht en er geen andere bezwaren zijn tegen verkoop.

In de praktijk wordt sindsdien in een enkel geval gemeentegrond met laagspanningskabels verkocht met toestemming van Enexis voor verkoop met zakelijk recht. Bekend is dat Enexis geen grond met middenspanningskabels of gasleidingen wil verkopen.

In verband met de reeds genoemde gewijzigde inzichten en wensen worden de volgende toetsingscriteria voor verkoop van reststroken voorgesteld:

Criteria verkoop reststroken 2026:

1. Eigendom: De reststrook grenst direct aan het perceel van de potentiële koper en betekent geen versnippering van eigendom.
2. Groen: Er is geen sprake (meer) van openbaar groen met een functionele of structurele betekenis, er zijn geen gemeentebomen aanwezig en grond maakt geen onderdeel uit van (toekomstige) groeiplaats van bomen.
3. Kabels/leidingen: Er zijn in principe geen kabels en/of leidingen aanwezig en/of de grond is niet kansrijk voor netverzwaring of andere ontwikkelingen m.b.t. openbare nutsvoorzieningen.
4. Verkeer: Verkoop heeft geen gevolgen voor verkeersveiligheid en er zijn geen andere mobiliteitsbezwaren.
5. Ruimtelijke ontwikkelingen/omgevingsplan: Verkoop belemmert geen (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen en past binnen het (bestemmingsplan in het) omgevingsplan.
6. Beheer en onderhoud: Verkoop levert geen arbeidsintensieve locaties qua onderhoud.
7. Mededingingsruimte: Er zijn geen andere aangrenzende eigenaren, die eveneens grond willen kopen.

Hieronder worden de genoemde criteria verder toegelicht:

1. Eigendom: De reststrook grenst direct aan het perceel van de potentiële koper en betekent geen versnippering van eigendom;

De reststrook moet direct grenzen aan het perceel van de potentiële koper. Op deze manier zorgt de reststrook voor een vergroting van de tuin van de koper en is deze functioneel te gebruiken. Is de aanvrager geen eigenaar van de aangrenzende woning maar huurder, dan is deze geen belanghebbende en wordt er geen grond verkocht.

Het ontstaan van onlogische hoeken en verspringende erfgrenzen kan een reden zijn om grond niet te willen verkopen. De gemeente kan, om onlogische kadastrale grenzen te voorkomen, aan de eventuele verkoop van de grond de voorwaarde stellen dat alleen verkocht wordt als ook de burens bereid zijn om de grond grenzend aan hun pand te kopen. Het nieuw te vormen perceel dient een logisch geheel te vormen met het bestaande woonperceel.

2. Groen: Er is geen sprake (meer) van groen met een functionele of structurele betekenis, er zijn geen gemeentebomen aanwezig en grond maakt geen onderdeel uit van (toekomstige) groeiplaats van bomen.

Eerder werden inwoners gestimuleerd om (een deel van) een aangrenzende groenstrook te kopen, vanwege het lagere budget voor groenonderhoud. Tegenwoordig hebben we andere inzichten en willen we de gemeente graag vergroenen en de biodiversiteit verhogen.

Openbaar groen kan een hoge biodiversiteit kennen of kansrijk zijn om voor deze functie in te zetten. Dergelijke grond dient beschikbaar te blijven voor het creëren van een groene en gezonde leefomgeving. Groenstroken die een belangrijke functie voor beschermde soorten of zeldzame (niet beschermde) soorten hebben, worden niet verkocht. Ook groenstroken die in de directe omgeving liggen van waardevolle natuur, en daardoor een belangrijke buffer of verbinding vormen, komen niet voor verkoop in aanmerking.

Zijn er bomen of houtopstanden op een groenstrook aanwezig of maakt de grond onderdeel uit van de (toekomstige) groeiplaats van bomen of houtopstanden, die in ons beheerssysteem staan, dan komt deze grond ook niet voor verkoop in aanmerking.

Is de grond reeds verhuurd of in bruikleen gegeven, dan bevat deze vaak geen openbaar groen meer en is deze vaak niet meer interessant voor de openbare ruimte.

3. Kabels/leidingen: Er zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig en/of de grond is niet kansrijk voor netverzwaring of andere ontwikkelingen m.b.t. openbare nutsvoorzieningen.

Van elke aanvraag voor de koop van een reststrook wordt middels het uitvoeren van een Klic-melding onderzocht of er kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn. Als een kabel of leiding in de grond aanwezig is wordt per situatie beoordeeld of dit een belemmering vormt voor verkoop. Percelen worden in principe niet verkocht als op de percelen belemmeringen zijn zoals kabels en leidingen, maar ook

andere voorzieningen zoals verkeersborden, openbare verlichting, brandkranen, duikers of andere openbare voorzieningen. Deze gronden moeten toegankelijk zijn voor de gemeente in het geval van storingen of om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.

In incidentele gevallen kan grond met kabels en leidingen mogelijk wel worden verkocht. Als er intern geen andere bezwaren tegen verkoop zijn en in het geval het nuts-/telecombedrijf als eigenaar van de kabels/leidingen geen bezwaren heeft. Om altijd toegang te behouden tot de kabels en leidingen voor onderhoud of werkzaamheden dient er een zakelijk recht van opstal te worden gevestigd. Het betreffende nuts-/telecombedrijf of de gemeente heeft hiervoor standaard-voorwaarden, die dan in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Vanwege overbelasting van het stroomnet is Enexis als regionaal netwerkbeheerder druk doende met een netwerkverzwaring, die de komende jaren ook in Leudal vormt dient te krijgen. Hiertoe dienen vele tientallen trafo's voor laag- en middenspanningskabels geplaatst te worden in het openbaar gebied. Enexis heeft de gemeente dan ook reeds in 2023 schriftelijk verzocht om de verkoop van publiek snijpergroen voorlopig te beperken of volledig op te schorten.

Op verzoek van Enexis dient daarom restrictief omgegaan te worden met de verkoop van grond als reststrook en dient vooraf overwogen te worden (of Enexis om advies worden gevraagd) of deze grond mogelijk voor het plaatsen van trafo's of andere infra van Enexis kansrijk kan zijn.

4. Verkeer en mobiliteit: Verkoop heeft geen gevolgen voor de verkeersveiligheid en er zijn geen andere mobiliteitsbezwaren

De verkoop van grond mag geen gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid of indien dit vanuit verkeerskundig oogpunt onwenselijk is. Door de verkoop van de grond mogen namelijk geen verkeersonveilige situaties ontstaan, bijvoorbeeld doordat er geen ruimte meer overblijft voor een berm, trottoir of parkeerplaatsen. Of dat zichtlijnen in het gedrang komen, waardoor een onveilige onoverzichtelijke situatie ontstaat. Verkoop kan tevens door zichtbelemmerende objecten (hoge hagen of hekwerken) leiden tot onoverzichtelijke verkeerssituaties.

Conform de vastgestelde Laadvisie 2025 is er blijvend openbare ruimte nodig voor het plaatsen van laadoplossingen en om deze toegankelijk te houden. Groenstroken rondom parkeerplaatsen dienen hiervoor in algemene zin beschikbaar te blijven.

5. Ruimtelijke ontwikkelingen/omgevingsplan: Verkoop belemmert geen (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen en past binnen het omgevingsplan;

Als de verkoop van reststroken een negatieve invloed heeft op de stedenbouwkundige structuur, landschapskundige- en/of planologische opzet komt de grond niet voor verkoop in aanmerking. Indien de gemeente ruimtelijke plannen heeft met de grond of nog mogelijkheden ziet in de toekomst, wordt de grond niet verkocht. Daarbij gaat het om gronden die in de toekomst nodig kunnen zijn voor bijvoorbeeld een herinrichting van de openbare ruimte, klimaatadaptieve maatregelen, verduurzaming (o.a. vergroening) of bouwontwikkelingen.

In dit kader wordt specifiek ook vermeld het geval dat grond in het kader van het Gemeentelijke rioleringsplan (GRP) in de opvang van wateroverlast en/of het beperken van droogte en hitte van belang is of kansrijk kan zijn. In dat geval wordt grond niet verkocht.

Ook komen (delen) van watergangen niet voor verkoop in aanmerking als de waterhuishoudkundige functie hierdoor wordt aangetast en/of onderhoud hierdoor wordt belemmerd.

Indien wenselijk en voor zover daartegen geen planologische belemmeringen bestaan kan na verkoop de huidige bestemming/functie (Verkeer of Groen) bij een eerstvolgende herziening worden aangepast naar het toekomstige gebruik (Wonen).

6. Beheer en onderhoud: Voorkomen van arbeidsintensieve locaties qua onderhoud (versnippering);

Het is niet wenselijk een reststrook te verkopen als door verkoop de resterende openbare grond die overblijft zo klein is of een onlogische vorm krijgt, dat het onderhoud relatief arbeidsintensief wordt. De onderhoudskosten worden dan door verkoop van de reststrook te hoog en dit gaat ten koste van het efficiënt beheren en onderhouden van het openbaar groen.

Het kan zijn dat achter een rij woningen één eigenaar de grond achter zijn woning niet wil kopen. Het is echter niet wenselijk dat hierdoor versnippering van eigendom (ongelijke achtergrenzen) ontstaat.

De volgende scenario's zijn mogelijk:

- een andere eigenaar koopt de grond. Dit kan als de reststrook ook aansluit op een tuin van deze eigenaar;

- er wordt geen grond verkocht om versnippering te voorkomen. De overige percelen blijven in eigendom van de gemeente of blijven/worden verhuurd.
- indien het niet verkochte perceel in de rij wel vanuit de achterzijde goed bereikbaar blijft voor de gemeente voor onderhoudswerkzaamheden kunnen de andere reststroken mogelijk toch verkocht worden. Indien gewenst kan het perceel ook verhuurd blijven of worden.

Indien naast de te verkopen reststrook een gemeenteboom of houtopstand staat, wordt geacht dat de koper hiermee bekend is. Koper kan dan later niet reclameren over enige vorm van hinder (zoals bladval, vruchtval, schaduwwerking, overhangende takken of overlast van vogels) van de betreffende boom of houtopstand, wanneer de bomen of houtopstanden regulier worden onderhouden door de gemeente.

7. Mededingingsruimte: Er zijn geen andere aangrenzende eigenaren die de grond willen kopen.

Mogelijk zijn er meerdere aangrenzende eigenaren die grenzen aan de reststrook en ook interesse hebben in koop en waarbij door verkoop een logisch kadastraal perceel gevormd kan worden. Indien er geen andere criteria een belemmering zijn, dient de gemeente deze omwonende(n) ook in de gelegenheid te stellen hun interesse tot aankoop kenbaar te maken. Is er interesse dan geeft de gemeente alle geïnteresseerden aan om in overleg tot een verdeling van de reststrook te komen. Volgt er geen overeenstemming, dan zal de gemeente geen grond verkopen en blijft de huidige situatie in stand. In het geval dat een aangrenzende eigenaar geen interesse heeft in koop, wordt deze een verklaring ter ondertekening voorgelegd. Hier wordt bij een voorgenomen verkoop aan gerefereerd in de "Didam"-publicatie.

Interne toets

Iedere aanvraag of verzoek voor grondverkoop wordt integraal uitgezet en getoetst door grondzaken. Indien één van de genoemde criteria leidt tot bezwaren tegen de verkoop van gemeentegrond als reststrook, wordt niet overgegaan tot verkoop.

Deze opsomming is niet limitatief. Er kunnen zich altijd situaties voordoen, die niet binnen de hierboven genoemde criteria passen. De gemeente heeft de mogelijkheid aanvullende redenen aan te voeren om de reststroken niet te verkopen.

4. Verkooprijzen reststroken

Relatie met begroting

De inkomsten van verkoop van grond worden opgenomen in de begroting en verantwoord in de jaarrekening. Dit zorgt enerzijds voor een incidentele baat en anderzijds voor een structureel effect door een (beperkte) besparing op de gemeentelijke kosten van het jaarlijkse onderhoud van deze grond en (beperkte) vermindering van administratieve lasten.

In de Nota Grond- en vastgoedbeleid in 2023 is vastgelegd dat de opbrengst door verkoop van de grond van percelen kleiner dan 1000 m² ten gunste komt van de reserve grondexploitaties en dat van de opbrengst door verkoop van percelen groter dan 1000 m² € 1,- per m² wordt aangewend om de boekwaarde te verlagen.

Huidige verkoopprijzen voor reststroken

Per 1 oktober 2013 gelden de volgende verkoopprijzen voor reststroken k.k.:

voortuin		€ 10,00 p/m ²
voorgevel		
woning	zijtuin	€ 50,00 p/m ²
achtertuint < 30 m1 vanaf voorgevel		
achtertuint 30-50 m1 vanaf voorgevel		€ 25,00 p/m ²
achtertuint > 50 m1 vanaf voorgevel		€ 10,00 p/m ²

Aangezien deze prijzen sindsdien niet meer zijn geactualiseerd, heeft Stec Grondprijsadvies vorig jaar bij het afgegeven grondprijsadvies deze prijzen vergeleken met omliggende gemeenten en een advies afgegeven.

Gezien de marktprijzen en de vergelijking met omliggende gemeenten is het advies om de verkoopprijzen voor reststroken per 1 januari 2026 te verhogen en wel als volgt:

Voortuin/voorergebied:

Zij-/achtertuin < 50 m

Achtertuin > 50 m

verhogen van € 10,00 p/m² naar **€ 30,00 p/m²**

verhogen van € 25,00/€ 50,00 p/m² naar **€ 75,00 p/m²**

verhogen van € 10,00 p/m² naar **€ 30,00 p/m²**

Dat betekent schematisch het volgende:

voortuin/voorergebied		€ 30,00 p/m²
voorgevel		
woning	zijtuin	
achtertuin < 50 m1 vanaf voorgevel		€ 75,00 p/m²
achtertuin > 50 m1 vanaf voorgevel		€ 30,00 p/m²

Bijbetalingsregeling bij toekomstige bouwtitel

Door de ligging en de oppervlakte van een reststrook is het soms mogelijk dat een potentiële koper in de toekomst mogelijkheden krijgt voor het ontwikkelen van een bouwkaavel, hetgeen vaak niet wenselijk is. In het omgevingsplan is standaard publiekrechtelijk geregeld dat op een woonperceel slechts één woning is toegestaan. Wel zijn er inmiddels meer mogelijkheden voor kavelsplitsing t.b.v. mantelzorg. In gevallen waarin deze mogelijkheid kan bestaan zal privaatrechtelijk als kettingbeding de bijzondere bepaling in de koopovereenkomst worden opgenomen dat indien binnen een periode van 25 jaar na datum akte een bouwtitel wordt verkregen op de reststrook (samen met eigen grond), de koper het verschil tussen de koopprijs per m² en de dan geldende taxatiewaarde voor bouwrijpe grond (door onafhankelijke derde te bepalen) dient bij te betalen aan de gemeente.

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. Het college kan in uitzonderlijke gevallen besluiten om afwijkende verkoopprijzen te hanteren.

Herziening prijzen

Gezien de huidige marktprijzen wordt voorgesteld om de prijzen jaarlijks per januari te indexeren conform het Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI) van het CBS, met basisjaar 2015-100. Indien de indexering negatief is worden de prijzen niet verlaagd.