

Overhoekenbeleid gemeente Aa en Hunze

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding, doel en gevolg

Aanleiding

Door middel van het Overhoekenbeleid wil de gemeente Aa en Hunze duidelijkheid creëren rondom het gebruik en de uitgifte van gemeentelijke (groen-) stroken, oftewel de overhoeken.

Met enige regelmaat komen er verzoeken van inwoners die graag een stuk gemeentegrond willen kopen om hun tuin uit te breiden. Als gemeente streven we ernaar om een gelijkwaardige aanpak te hanteren voor alle potentiële kopers van deze stukken snippergroen. Door middel van dit beleidsdocument wil het College duidelijke en transparante richtlijnen vastleggen. Een uniform en helder beleid zal niet alleen de duidelijkheid vergroten voor onze gemeenteambtenaren en bestuurders, maar ook voor de burgers. Om deze uniformiteit te bereiken, zijn de uitgangspunten voor de uitgifte- en toetsingscriteria en de verkoopvoorwaarden opnieuw geformuleerd.

Doelen

Dit beleidsdocument heeft meerdere doelen. Enerzijds is het doel van dit beleidsdocument om heldere en organisatie gedragen begripsbepalingen en uitgangspunten te formuleren op basis waarvan per situatie een besluit kan worden gemaakt van af te stoten en te verkopen gemeentelijke gronden. In eerste instantie zal er sprake zijn van passieve verkoop van overhoeken. Daarnaast kunnen de uitgangspunten de basis zijn voor een inventarisatie voor de actieve verkoop van overhoeken. Tenslotte is het doel van dit document dat het uitgangspunt van de grondprijsbepaling en de verkoopprocedure wordt vastgesteld.

Gevolgen

Het vaststellen van het overhoekenbeleid Gemeente Aa en Hunze. In de toekomst kan besloten worden om aan dit overhoekenbeleid een uitvoeringsprogramma te koppelen en eventueel over te gaan van passieve verkoop naar actieve verkoop van overhoeken.

2. HET KADER

2.1 Wettelijk kader

De beslissingen tot het verkopen of juist niet verkopen van gemeentelijk eigendommen zijn privaatrechtelijke rechtshandelingen en vallen hiermee onder het Burgerlijk Wetboek. Tegen deze besluiten staat geen bezwaar of beroep open conform de Algemene wet bestuursrecht. De schakelbepaling in art. 3:14 BW bepaalt echter dat overheidsinstanties zich bij privaatrechtelijke rechtshandelingen hebben te houden aan de (on)geschreven regels van het publiekrecht. De bevoegdheden tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen worden ontleend aan artikel 160 lid 1 van de Gemeentewet.

Het Didam-arrest van november 2021 verduidelijkt dat overheden bij onroerend goed transacties de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel, moeten naleven. Dit betekent dat bij meerdere gegadigden voor de verkoop van een onroerende zaak, de gemeente gelijke kansen moet bieden en objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria moet hanteren.

2.2 Financieel kader

De opbrengsten van de verkopen worden verantwoord op de post overhoeken.

2.3 Bestuurlijk kader

De gemeente Aa en Hunze heeft in 2010 het overhoekenbeleid uit 1999 geactualiseerd.

Het overhoekenbeleid houdt op dit moment het volgende in:

“alle gemeentegrond, die niet voor goed gebruik of beleving van de openbare ruimte dan wel de uitoefening van de gemeentelijk taken nodig is, komt voor verkoop in aanmerking”.

Aanvragen om verkoop van overhoeken worden dan ook behandeld volgens het principe “ja, tenzij”. Het “tenzij” heeft betrekking op de volgende uitzonderingen:

- 1 stroken met een landschappelijke waarde en/of behorend tot het structureel groen;
- 2 huidige functie verzet zich ertegen of belangen derden verzetten zich ertegen;
- 3 toekomstige ontwikkelingen verzetten zich ertegen;

- 4 verkoop leidt tot versnippering van het groen waardoor beheer en onderhoud wordt bemoeilijkt.
- 5 leidingstroken langs de weg dienen minimaal 2m breed te blijven;
- 6 stroken waarin zich kabels of leidingen bevinden worden in principe niet verkocht;
- 7 een ongeschreven uitzondering betreft dat bij de aanwezigheid van waardevolle bomen niet wordt verkocht.

Uit de praktijk blijkt dat het van belang is om duidelijkheid te hebben over definities en begrippen zoals 'openbaar groen', 'functioneel groen', 'groenstructuur', 'structureel groen', 'structuurbepalend groen', 'beeldbepalend groen' en 'overhoek'. De begripsbepalingen zijn derhalve opgenomen in bijlage 1.

Het college voert jaarlijks een evaluatie uit van dit beleidsdocument en heeft de bevoegdheid om het document indien nodig te herzien.

2.4 Beoordelingskader

Naast de reeds vastgestelde beoordelingscriteria genoemd in paragraaf 2.3, zijn er nog een aantal beoordelingscriteria van belang om te bepalen of gemeentelijk eigendom in aanmerking komt voor verkoop. Het gaat hierbij om de volgende aspecten:

- groenstructuur
- planologische aspecten
- verkeerstechnische en veiligheidsaspecten
- beheer en onderhoud
- civieltechnische aspecten
- kwaliteitsaspecten
- waterkwantiteitsaspecten
- oppervlakte

2.4.1 Groenstructuur

De groenstructuur van Aa en Hunze vormt een essentieel onderdeel van de openbare ruimte en speelt een cruciale rol bij het bepalen van de algemene uitstraling en beleving van onze gemeente. Deze structuur draagt bij aan de visuele ruimte en stedenbouwkundige samenhang binnen onze gemeente. Om dit te waarborgen, is het noodzakelijk dat de gemeente groenstructuren in eigendom houdt. Een fundamenteel principe hierbij is dat al het groen binnen uitbreidingsplannen die vanaf 1 januari 2024 worden ontwikkeld, wordt beschouwd als structureel groen en in principe niet zal worden verkocht.

Binnen de gemeente Aa en Hunze staat niet alleen structureel groen hoog in het vaandel, maar hechten we ook veel waarde aan het behoud van groene buffers. Groene buffers worden gedefinieerd als gebieden waar groen behouden blijft, mits ze voldoende omvang hebben voor groei en de mogelijkheid bieden voor adequaat onderhoud. Deze inzet geldt in het bijzonder voor groene buffers die zich situeren tussen dorpen en het omliggende landschap, evenals tussen verschillende wijken en straten binnen onze gemeente.

In bijlage 2 van dit document zijn de minimale ontwerptechnische groeneisen per onderhoudsgroep opgenomen, die als richtlijn dienen om de kwaliteit van deze groene elementen te waarborgen.

Uitgangspunt beoordeling aanvraag:

Vaststellen dat de te verkopen grond geen deel mag uitmaken van het structureel en/of functioneel groen.
Vaststellen dat groene buffers ter afronding of landschappelijke inpassing van dorpen en landschap niet worden verkocht.
Vaststellen dat groene buffers tussen wijken of straten onderling in principe worden gehandhaafd, tenzij er sprake is van een, vanwege de geringe breedte, niet te onderhouden strook. (zowel in feitelijk beheer als kostenplaatje).

Gevolg:

Vaststelling van dit beoordelingscriterium draagt bij aan een duidelijke en objectieve beoordeling.

2.4.2 Planologische aspecten

Hierbij moet worden gedacht aan de stedenbouwkundige verantwoording, eventueel te verwachten planologische ontwikkelingen en het feitelijke gebruik van de grond.

Stedenbouwkundig verantwoord

De stedenbouwkundige opzet van een straat of wijk bepaald hoe de straat/wijk is opgebouwd. Hierbij geven met name het structureel en functioneel groen inhoud aan de groene structuur. Zij ondersteunen en versterken de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet. Bij verkoop van een overhoek moet rekening worden gehouden dat de nieuwe eigenaar de grond naar eigen wens gaat inrichten en bij het huisperceel zal aantrekken. Dit kan betekenen dat een bouwwerk wordt opgericht en/of bepaalde erfafscheidingen worden geplaatst die de omliggende groenstructuur aantasten. Het is mogelijk om over de wijze van inrichting afspraken vast te leggen in de private overeenkomst. Uit de praktijk blijkt echter dat naleving en controle niet of onvoldoende plaatsvindt.

Indien dan ook wordt voorzien dat verkoop van een overhoek leidt tot aantasting van de stedenbouwkundige opzet dient de overhoek niet te worden verkocht. Verkoop van grond dient alleen plaats te vinden indien de nieuwe eigenaar, behoudens het Omgevingsplan en andere regelgeving, onvoorwaardelijk gebruik kan maken van de grond.

Ontwikkelingen

Verkoop van een overhoek mag geen bedreiging betekenen voor eventuele toekomstige planologische ontwikkelingen of reconstructies. Indien wordt voorzien dat een overhoek in de nabije toekomst mogelijk nodig is voor het realiseren van een nieuwe ontwikkeling dient de overhoek niet te worden verkocht. Eventueel kan nadat er meer duidelijkheid is of de ontwikkeling doorgang vindt, of nadat de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, een herbeoordeling van de overhoek plaatsvinden.

Gebruik

In een Omgevingsplan is de functie van de gronden, dat houdt in hoe de gronden gebruikt mogen worden en welke activiteiten zijn toegestaan, vastgesteld. Gronden die voor verkoop in aanmerking komen hebben vaak een functie zoals 'openbaar groen' of 'verkeersdoeleinden'. Privaatrechtelijk gezien is er geen belemmering om deze gronden te verkopen. De overhoek dient wel conform de functie c.q. voorwaarden in het Omgevingsplan te worden gebruikt of ingericht.

Wanneer de gemeente een overhoek verkoopt, mag de koper ervan uitgaan dat hij de grond in de geest van de functie (bijvoorbeeld 'tuin') mag inrichten, en dat de gemeente zorgt voor de juiste vastlegging in het Omgevingsplan. De aanpassing van de functie van het verkochte perceel naar de feitelijke situatie vindt in principe plaats bij de eerstvolgende herziening van het Omgevingsplan. Als de koper vooruitlopend op deze wijziging de functie wil wijzigen, moet dit via de formele procedures van de Omgevingswet, op zijn verzoek en kosten, gebeuren.

De verkoop van de grond kan alleen plaatsvinden indien de nieuwe eigenaar, met inachtneming van de bepalingen van het Omgevingsplan en andere relevante wet- en regelgeving of zakelijke rechten, in de toekomst onvoorwaardelijk gebruik kan maken van de grond.

Als er vermoedens zijn dat de verkochte overhoek bij een toekomstige wijziging van het Omgevingsplan niet de gewenste functie zal krijgen, moet met de verkoop van de overhoek terughoudend worden omgegaan.

Uitgangspunt beoordeling aanvraag:

Vaststellen dat de te verkopen grond in planologisch opzicht geen belemmeringen of problemen mag geven voor verkoper en/of koper.

Gevolg:

Gemeente behoudt haar ontwikkelmogelijkheden.

De koper kan de grond zonder beperkingen gebruiken, tenzij het Omgevingsplan anders bepaalt.

2.4.3 Verkeerstechnische en veiligheidsaspecten

Parkeergelegenheden

Binnen onze gemeente wordt het principe gehanteerd dat geparkeerd dient te worden op eigen terrein. In de meeste gevallen is dit mogelijk. Er zijn echter ook wijken binnen onze gemeente waar aparte parkeervakken door de gemeente of ontwikkelaar zijn aangelegd om aan de parkeernorm te voldoen. Indien verkoop van de overhoek (i.c. parkeerplaats) er toe leidt dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen onder de minimale parkeernorm komt te liggen dient niet te worden verkocht.

Verkeersontwikkelingen

Er zijn binnen onze gemeente wijken die grenzen aan belangrijke verkeersverbindingen. Tussen de wijk en de verkeersverbinding bevindt zich meestal een forse groenbuffer. Er dient gewaakt te worden voor een situatie dat grond binnen deze (groen)zone wordt verkocht waarvan later blijkt dat deze nodig was voor verkeersreconstructies. Verkoop van een overhoek mag dan ook geen belemmering vormen voor toekomstige verkeersontwikkelingen.

Sociale en verkeersveiligheid

Een overhoek grenst meestal aan het openbaar gebied, vaak aan een voet- of fietspad. Door verkoop van de overhoek kan er een dusdanig smalle strook/pad ontstaan waardoor bijvoorbeeld de verkeersveiligheid in het geding is. Het is niet aan te geven bij welke minimale maatvoering sprake is van een verkeersonveilig pad. Dit is afhankelijk van meerdere factoren en dient per situatie te worden bekeken.

Een verkleining van voetpaden/fietspaden kan eveneens een gevoel van sociale onveiligheid geven. Alhoewel dit gevoel een subjectief gevoel is dient hier wel degelijk rekening mee te worden gehouden. Indien zich de situatie voordoet dat verkoop van een overhoek een verkeersonveilige of sociaal onveilige situatie kan veroorzaken dient kritisch naar de verkoop te worden gekeken wat tot gevolg kan hebben dat de verkoop geheel of gedeeltelijk niet door gaat. Uitgangspunt dient te zijn dat verkoop van gemeenteground geen bedreiging mag vormen voor de sociale en verkeersveiligheid ter plekke.

Hulpverleningsdiensten

Indien er calamiteiten plaatsvinden is het van belang dat de infrastructuur zodanig is dat de hulpverleningsdiensten ter plaatse kan komen en met zo min mogelijk beperkingen hulp kan verlenen. De aanwezigheid, capaciteit en de bereikbaarheid van het bluswater dient gegarandeerd te zijn, zodat een snelle en doeltreffende inzet door de brandweer mogelijk is.

Openbare verlichting

Openbare verlichting maakt het mogelijk om in het donker de weg, andere weggebruikers en de omgeving voldoende te onderscheiden. Indien er sprake is van openbare verlichting op een overhoek wordt er onderzocht of deze verplaatst kan worden. De kosten voor het verplaatsen zijn voor de koper.

Uitgangspunt beoordeling aanvraag:

Vaststellen dat de te verkopen overhoek in verkeerstechnische opzicht geen belemmeringen of problemen mag geven voor verkoper en/of koper of andere burgers.
Vaststellen dat verkoop van een overhoek geen negatieve gevolgen mag hebben voor de sociale en verkeersveiligheid.
Vaststellen dat verkoop van overhoeken geen negatieve gevolgen mag hebben voor de bereikbaarheid van brandkranen.

Gevolg:

Gemeente blijft voldoen aan normen en behoudt haar verkeersontwikkelmogelijkheden.
Waarborging van de sociale en verkeersveiligheid in de gemeente.
Waarborging van de bereikbaarheid van brandkranen.

2.4.4 Beheer en onderhoud

Handhaving groen

Het verkopen van overhoeken kan een besparing opleveren van de beheer- en onderhoudskosten, omdat door de kleinschaligheid en de ligging in de directe woonomgeving meestal een intensief beheer vereist wordt.

Ligging

Verkoop van overhoeken moet echter niet leiden tot ingesloten eigendommen of versnippering/kleinschaligheid, aangezien deze niet meer of alleen tegen zeer hoge kosten te onderhouden zijn. Bij verkoop dient dan ook de specifieke ligging te worden beoordeeld. Een te kopen strook grond moet grenzen aan een van de andere eigendommen van de koper. Een verkoop kan anders leiden tot (ongewenste) ingesloten eigendommen. Dit betekent dat overhoeken alleen worden verkocht aan aangrenzende eigenaren. Bij meer dan één aangrenzende eigenaar wordt de grond in principe evenredig verdeeld aangeboden.

Indien zich de situatie voordoet dat een eigenaar niet wil/kan kopen, wordt de strook grond aangeboden aan een aangrenzend en achterliggend perceel. Indien het beheer en onderhoud wordt bemoeilijkt of teveel versnippering ontstaat, gaat de verkoop geheel of gedeeltelijk niet door.

Uitgangspunt beoordeling aanvraag:

Vaststellen dat overhoeken enkel worden verkocht aan aangrenzende eigenaren.
Vaststellen dat enkel aaneengesloten stroken grond worden verkocht.

Gevolg:

Er ontstaat geen verrommeling, versnippering of moeilijk te onderhouden openbaar groen.
Verkoop levert een structurele besparing van de beheer- en onderhoudskosten op.

2.4.5 Civieltechnische aspecten

In de ondergrond van onze gemeente zijn vele kabels en leidingen aanwezig van o.a. KPN, Enexis, Waterleidingmaatschappij Drenthe (WMD), Gasunie of de gemeente. Deze leidingen liggen grotendeels in gemeentegrond waardoor de instandhouding, het beheer, het onderhoud en de eventuele toekomstige noodzakelijke aanpassingen van deze kabels en leidingen goed geregeld is. De meest veilige wijze van waarborging is het eigendomsrecht.

De instandhouding, het beheer en onderhoud als ook mogelijke noodzakelijke aanpassingen van kabels en leidingen kunnen echter het beste worden gewaarborgd door het vestigen van een zakelijk recht op basis van art. 5:101 BW¹. Ten aanzien van de kabels en leidingen en het goed functioneren van hoofd-transportleidingen en middenspanningsleidingen is het van dusdanig belang dat deze zo veel mogelijk in eigen grond moeten liggen om snel op schades en problemen te kunnen reageren.

De aanwezigheid van kabels en leidingen geeft gebruiksbeperkingen voor de grond. Het dient potentiële kopers vooraf duidelijk te zijn dat er kabels of leidingen in de aan te kopen strook grond liggen en er derhalve geen mogelijkheid is om de overhoek aan te kopen. Om te weten te komen of (en waar) er kabels of leidingen in de aan te kopen strook grond liggen dient een KLIC-melding te worden gedaan.

In uitzonderlijke gevallen kan worden besloten om een overhoek te verkopen wanneer er kabels en/of leidingen in de ondergrond aanwezig zijn. Deze beslissing kan worden genomen wanneer er wordt voldaan aan minimaal één van de volgende criteria:

- 1 *Bijdrage aan gemeentelijk of maatschappelijk belang*
Wanneer de verkoop bijdraagt aan een groter gemeentelijk of maatschappelijk belang, zoals verduurzaming, economische groei, sociale voorzieningen of klimaatadaptieve maatregelen, en de risico's met betrekking tot kabels en leidingen beheersbaar zijn.
- 2 *Functionele samenvoeging en efficiënt gebruik*
Als de verkoop leidt tot functionele samenvoeging van aangrenzende percelen en een efficiënter gebruik van de grond, inclusief ruimtelijke of esthetische verbetering van het gebied.
- 3 *Vermindering van beheer- en onderhoudskosten*
Indien de verkoop leidt tot een significante verlaging van gemeentelijke beheer- en onderhoudskosten.
- 4 *Noodzakelijkheid voor ontwikkeling of transformatie*
Als de verkoop essentieel is voor herontwikkeling of transformatieprojecten, zoals woningbouw, bedrijventerreinen of andere ruimtelijke ontwikkelingen.

Vestiging van een zakelijk recht

In alle gevallen zal er met de koper een zakelijk recht worden overeengekomen, waarmee wordt gegarandeerd dat de gemeente en/of nutsbedrijven onbeperkte toegang behouden tot de kabels en leidingen voor onderhoud, inspectie en vervanging.

Uitgangspunt beoordeling aanvraag:

Bij een vermoeden van aanwezigheid van kabels en/of leidingen in de overhoek een KLIC-melding te doen en deze kosten ten laste te brengen van de post 'overhoeken'.

Gevolg:

Bij een verzoek tot aankoop dient een KLIC-melding van maximaal 1 maand oud te worden gevoegd.

2.4.6 Kwaliteitaspecten

Uitgangspunt is dat een koper de grond accepteert in de staat waarin het verkeert op het moment van aan-/verkoop met daarbij alle lusten en lasten. Dit betekent dat de koper ook eigenaar wordt van eventueel aanwezige bomen, beplanting en bestrating. Verder wordt er voor de verkoop van overhoeken geen verkennend bodemonderzoek verricht. Indien bij de gemeente, als verkopende partij, echter het

¹ Art. 5:101 BW: het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen'. Dit zakelijk recht kan door vestiging (middels akte in openbare registers) of door verjaring ontstaan. In een akte kunnen de bevoegdheden van de opstaller (=eigenaar leidingen) worden beperkt. De opstaller heeft, volgens art. 5:103 BW, bij gebreke van een regeling, ten aanzien van de zaak waarop zijn recht rust, de bevoegdheden die voor het volle genot van zijn recht nodig zijn.

vermoeden (bijv. vanuit historisch gebruik) bestaat dat het te verkopen perceel is verontreinigd, zal niet tot verkoop worden overgegaan.

Uitgangspunt beoordeling aanvraag:

Vast stellen dat overhoeken worden verkocht in de staat waarin deze verkeert op het moment van verkoop.
Vast stellen dat een overhoek niet wordt verkocht wanneer er een vermoeden bestaat van bodemverontreiniging.

Gevolg:

De gemeente verkoopt met alle lusten en lasten.

2.4.7 Waterkwantiteitsaspecten

De waterkwantiteit wordt in het gebied van de gemeente Aa en Hunze beheerd door waterschap Hunze en Aa's en nabij Schoonloo voor een klein gedeelte door Waterschap Drents Overijsselse Delta. Verkoop van grond mag niet tot gevolg hebben dat de waterkwantiteitsbeheersing negatief wordt beïnvloed. Hierbij moet vooral worden gedacht aan verkoop van overhoeken die grenzen aan waterlopen. Verkoop van de overhoek kan dan tot gevolg hebben dat het waterschap de waterloop moeilijk kan bereiken en onderhouden. Ondanks het feit dat wij als gemeente primair niet verantwoordelijk zijn voor de waterkwantiteit dient de gemeente hier wel gelijk oog voor te hebben.

Uitgangspunt beoordeling aanvraag:

Vaststellen dat verkoop van overhoeken geen nadelige consequenties mag hebben voor het beheer en onderhoud van watergangen, ook als de gemeente zelf niet verantwoordelijk is.

Gevolg:

Waarborging van de algemene waterkwantiteitsbeheersing.
Nauwere samenwerking met waterschappen noodzakelijk.

2.5 Oppervlakte

Een overhoek wordt gedefinieerd als openbaar groen direct grenzend aan een particuliere kavel met een maximaal oppervlakte van 100 m².

2.6 Wie kan kopen?

Overhoeken worden enkel en alleen verkocht aan eigenaren van de aangrenzende percelen. Als potentiële koper wordt dan ook de eigenaar van een aangrenzend perceel beschouwd. Indien er meerdere percelen aangrenzend zijn met verschillende eigenaren wordt rekening gehouden met het gelijkheidsbeginsel en de gevolgen van de uitspraak in zake het Didam-arrest. Ingeval een huurder een verzoek indient, wordt dit afgewezen. Aan de huurder wordt aangegeven dat de verhuurder (juridisch eigenaar) een verzoek tot aankoop kan indienen.

Uitgangspunt beoordeling aanvraag:

Vaststellen dat overhoeken alleen worden verkocht aan aangrenzende eigenaren. Indien meerdere percelen aangrenzend zijn moet er per situatie een beoordeling/invulling worden gegeven aan het gelijkheidsbeginsel en in basis moet van elke aangrenzend perceel de eigenaar gevraagd worden of deze belang heeft bij de aankoop van (een deel van) de betreffende overhoek.

Gevolg:

Geeft duidelijkheid over wie kan kopen.
Beperkt de groep kopers.
Waarborging (eigendom)belangen van aangrenzende eigenaren.
Verkoop voldoet aan gelijkheidsbeginsel en is in lijn met uitgangspunten Didam-arrest.

2.7 Financieel kader

Zoals reeds gemeld in paragraaf 2.3 worden inkomsten als gevolg van de verkoop van overhoeken als 'incidentele middelen' verantwoord. De inkomsten zijn incidenteel van aard en deze zijn niet duidelijk te ramen. De opbrengsten van de verkoop van overhoeken kunnen worden geboekt op de post overhoeken.

Uitgangspunt:

Opbrengsten van overhoeken worden verantwoord op de post overhoeken.

3. GRONDPRIJZEN EN WIJZE VAN VERKOOP

3.1 Grondprijs verkoop overhoeken

In de Grondprijzenbrief is de grondprijs voor overhoeken vastgesteld. De prijs is exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper (o.a. notariskosten, kadasterkosten).

Grondprijs bij overhoeken met potentiële bouwmogelijkheden

Wanneer er op grond van het Omgevingsplan bouwmogelijkheden bestaan of er plannen zijn voor ontwikkeling, en de functie gewijzigd kan worden zodra er bouwmogelijkheden ontstaan, wordt het tarief voor bouwgrond toegepast, zoals opgenomen in de Grondprijzenbrief. Dit komt echter zelden voor, aangezien overhoeken bij verkoop vrijwel altijd de functie 'openbaar groen' hebben en meestal niet grenzen aan bestaande bouwvlakken. Bovendien kan de overhoek in de toekomst doorgaans niet als bouwgrond worden gebruikt. Bij de beoordeling worden de onderstaande vier factoren meegenomen.

De waarde van een overhoek is in principe gelegen in factoren als:

- 1 de plaats/locatie van het woonperceel
- 2 de ligging van de overhoek t.o.v. het perceel
- 3 de grootte van de overhoek en hoe deze zich verhoudt tot de grootte van het oorspronkelijke perceel (m.a.w. wat is de meerwaarde voor het totale perceel)
- 4 de gebruiksmogelijkheden (zijn er beperkingen)

3.2 Vaststelling grondprijs overhoeken

De redenen van de gemeente om een overhoek te verkopen zijn gelegen in het structureel verminderen van de kosten van het beheer en onderhoud van het openbare gebied. Daarnaast geeft verkoop incidenteel opbrengsten. De redenen van een aanvrager om een overhoek te kopen kan verschillen, maar kan zijn het vergroten van het eigen woonplezier, het vergroten van de mogelijkheden en de waardevermeerdering van het gehele perceel. De bouwmogelijkheden kunnen worden vergroot in het geval de groenvoorziening door vastlegging in het Omgevingsplan bijvoorbeeld de functie 'wonen' krijgt en daardoor een groter bouwoppervlak ontstaat met meer bouwmogelijkheden. In dit geval betekent dit eveneens een aanzienlijke waardevermeerdering van het perceel.

Zoals gemeld wordt de grond geleverd in de staat waarin deze zich bij verkoop bevindt en is de koper naast de koopsom ook bijkomende kosten verschuldigd, de zogenaamde 'kosten koper', bijlage III specificeert deze kosten.

Om ervoor te zorgen dat het verkopen van overhoeken niet zorgt voor een negatieve opbrengst, hanteert de gemeente een minimumverkoopbedrag van €1.000,= kosten koper. De prijs van overhoeken is vastgelegd in de Grondprijzenbrief.

Uitgangspunt:

- *De grondprijs voor overhoeken wordt vastgesteld in de Grondprijzenbrief.*
- *De minimum grondprijs bedraagt per transactie €1.000,= excl. overdrachtsbelasting en kosten koper.*

Gevolg:

Een negatieve opbrengst wordt voorkomen met een minimale grondprijs.

3.3 Aanbiedingsprocedure

De aanbiedingsprocedure wordt beschreven in bijlage IV. In de aanbiedingsprocedure wordt bijvoorbeeld aangegeven hoe de procedure intern dient te lopen, de benodigde tijdsduur, welke correspondentie benodigd is, wie betrokken zijn en wie bevoegd zijn. In de correspondentie naar de koper wordt de procedure globaal kenbaar gemaakt.

Uitgangspunt:

De aanbiedingsprocedure voor kennisgeving aan te nemen.

Gevolg:

Duidelijk beschreven werkproces geeft intern de leidraad voor de verkoop van overhoeken.

3.4 Aktepassering

In afwijking van de Algemene verkoopvoorwaarden 2024 wordt door de gemeente een notariskantoor aangewezen waar de akte van levering wordt opgesteld en gepasseerd. Het werken met één notariskantoor beperkt de administratieve lasten.

Uitgangspunt:

Overhoeken dienen te passeren bij een door de gemeente aan te wijzen notariskantoor.

Gevolg:

De gemeente kan door 1 aanspreekpunt voor wat betreft de werkzaamheden inzake de aktes van levering van overhoeken efficiënt werken.

4. SAMENVATTING

Overhoekenbeleid in Aa en Hunze

Overhoekenbeleid is gericht op het formuleren van uitgangspunten welke gehanteerd worden bij (verzoeken tot) verkoop van overhoeken. Tevens stelt het overhoekenbeleid het uitgangspunt vast voor het bepalen van de grondprijs en de verkoopprocedure.

Ten behoeve van de verkoop van overhoeken zijn begripsbepalingen opgenomen in bijlage I en zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- de te verkopen grond mag geen deel uitmaken van het structureel en/of functioneel groen;
- de te verkopen grond mag in planologisch opzicht geen belemmeringen of problemen geven voor verkoper en/of koper;
- de te verkopen grond mag in verkeerstechnisch opzicht geen belemmeringen of problemen geven voor verkoper en/of koper alsmede andere burgers en hulpdiensten;
- de te verkopen grond mag geen negatieve gevolgen hebben voor de sociale verkeersveiligheid;
- de bereikbaarheid van brandkranen dient te zijn gewaarborgd;
- groene buffers ter afronding of landschappelijke inpassing worden niet verkocht;
- groene buffers tussen wijken of straten onderling worden in principe gehandhaafd;
- overhoeken worden alleen verkocht aan aangrenzende eigenaren;
- bij meerdere aangrenzende eigenaren wordt het gelijkheidsbeginsel in acht genomen;
- verkoop van een overhoek mag niet leiden tot versnippering of niet te onderhouden groen;
- de aanwezigheid van kabels en/of leidingen is, behoudens hoofdtransport- en middenspanningsleidingen, in principe een afweging- en weigeringsgrond voor de verkoop van een overhoek;
- een overhoek wordt verkocht in de staat waarin deze ten tijde van de verkoop verkeert;
- bij een vermoeden van bodemverontreiniging wordt de overhoek niet verkocht;
- verkoop van een overhoek mag geen nadelige consequenties hebben voor het beheer en onderhoud van een watergang;

De opbrengsten van overhoeken worden als incidenteel middel geboekt, waarbij de werkelijk gerealiseerde opbrengsten van de verkoop van overhoeken worden bijgesteld via het Beleidsplan en/of Najaarsnota.

De gemeente Aa en Hunze biedt de overhoeken aan conform de m² prijs, vastgesteld in de Grondprijzenbrief met een minimaal bedrag van €1.000,=. Overhoeken worden kosten koper exclusief overige belastingen verkocht.

Overhoeken met bebouwingsmogelijkheden worden verkocht tegen een waarde van grond met bebouwingsmogelijkheden. Deze waarde is vastgesteld in de Grondprijzenbrief.

De Teamleider Ruimtelijk Beleid wordt gemandateerd om op alle verkopen te beslissen, inclusief de besluiten om niet te verkopen.

De aktepassering van overhoeken geschiedt bij een door de gemeente Aa en Hunze aangewezen notariskantoor, dit is in afwijking van de Algemene verkoopvoorwaarden 2024.

5. INWERKINGTREDING

Het Overhoekenbeleid Gemeente Aa en Hunze treedt in werking vanaf 4 februari 2025.

Na inwerkingtreding van dit Overhoekenbeleid vervalt het Overhoekenbeleid Gemeente Aa en Hunze 2024 zoals is vastgesteld op 22 februari 2024.

BIJLAGE I: Begripsbepalingen

Openbaar groen:

Openbaar groen is alle grond die eigendom zijn van de gemeente met de functie groenvoorziening binnen het Omgevingsplan. Het openbaar groen is het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk.

Groenstructuur:

Het groen dat de visueel ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur, belangrijke functies en het gebruik van de openbare ruimte binnen Aa en Hunze versterkt.

Zoals omschreven in het Omgevingsplan dorpskernen:

In de groenstructuur wordt binnen de kom onderscheid gemaakt tussen dorpsontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen. Het uitgangspunt hierbij is dat deze wegen, door hun groene uitstraling herkenbaar zijn, als de primaire en secundaire verkeersaders van het dorp. De intentie van het Omgevingsplan is gericht op behoud en versterking van het groene karakter van deze wegen. Gebieden met bijzondere functies, zoals o.a. een zwembad, winkelcentrum en sporthal, worden aangemerkt voor het behoud en versterking van het groen. Door hun bijzondere functie wordt de intentie uitgesproken extra allure aan de groene inrichting te geven. Ook voor de cultuurhistorische tracés en bijzondere cultuurhistorische functies is de intentie uitgesproken deze te behouden.

Rotondes vormen (over het algemeen) de toegang van het dorp en worden daarom gezien als het visitekaartje en punt van herkenning. Ook diverse kunstwerken vormen een punt van herkenning in dorp en/of landschap.

Structureel groen:

Onder structureel groen wordt verstaan het openbare groen dat onderdeel uitmaakt van structuurbepalend groen (A), beeldbepalend groen (B) en beschermwaardig groen (C) en zodoende medebepalend is de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en bepalend is voor het groene karakter van Aa en Hunze.

A: Structuurbepalend groen

Structuurbepalend groen wordt gevormd door bomen, beplanting en gras langs doorgaande wegen, fiets- en voetpaden. Dit groen ondersteunt en versterkt de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet van Aa en Hunze en geeft oriëntatie in zowel stedelijk- als buitengebied.

Het groen heeft een duidelijke functie als aankleding van de weg, wijk en/of het dorp.

B: Beeldbepalend groen

Beeldbepalend groen zijn openbare groenstroken, die (mede)bepalend zijn voor het aanzien en de kwaliteit van het wonen in Aa en Hunze. Het betreft hier openbare gronden die (in principe) niet binnen het structuur bepalend groen vallen, maar wel van dusdanige waarde zijn voor de uitstraling van delen van Aa en Hunze dat ze behouden dienen te blijven.

Het groen is opvallend en/of weinig voorkomend en zorgt voor extra cachet in zowel stedelijk- als buitengebied.

Groen op locaties met een bijzondere (cultuurhistorische) functie (o.a. brinken, winkelcentra en begraafplaatsen), de cultuurhistorische tracés en punten van herkenning maken hier onderdeel van uit.

C: Beschermwaardig groen

Beschermwaardig groen zijn de beschermwaardige houtopstanden en bijzondere vegetaties.

De criteria waar een houtopstand aan dient te voldoen om als beschermwaardig te worden aangemerkt, wordt hieronder vermeld, evenals de criteria voor bijzondere vegetaties.

Beschermwaardig houtopstand:

Algemene criteria:

- de houtopstand is ten minste 50 jaar oud en is door zijn leeftijd en verschijningsvorm beeldbepalend en onvervangbaar voor het karakter van de omgeving. Aan bomen met een hoge dendrologische, ecologische of cultuurhistorische waarde, kan op grond van deze specifieke waarde de status, beschermwaardig houtopstand worden toegekend vóór het bereiken van de 50-jarige leeftijd;
- de houtopstand moet in redelijke conditie verkeren of door gerichte maatregelen weer in een redelijke conditie te brengen zijn. De levensverwachting moet ten minste 10 jaar zijn.

Specifieke criteria:

- Dendrologische waarde: de boom is van grote waarde door zijn soort en/of variëteit. De boomsoort komt sporadisch voor;

- Ecologische waarde: de boom is van grote waarde vanwege het belang van het plaatselijk ecosysteem, bijvoorbeeld doordat er zeldzame planten (epifyten) op groeien of diersoorten, zoals vleermuizen, in leven;
- Cultuurhistorische waarde: de boom of boomgroep vertegenwoordigt een historische waarde. Te denken valt aan een Wilhelminaboom, Bevrijdingsboom of Markeboom. Ook bomen met een bijzondere snoeivorm zoals bijvoorbeeld een etagelinde, is historisch waardevol.

Beschermwaardige vegetaties:

Algemene criteria:

- de vegetatie wordt in zijn voortbestaan bedreigt of loopt het gevaar in zijn voortbestaan te worden bedreigt
- de vegetatie behoeft bescherming, ter voorkoming van overmatig gebruik

Specifieke criteria:

- de vegetatie is (vrijwel) uitsluitend gebonden aan het plantengeografisch district Drenthe,
- de vegetatie is kenmerkend voor dorpskernen of komt voor in gebieden buiten de kom, die niet aangewezen zijn als beschermd natuurmonument (krachtens de Natuurbeschermingswet 1998)
- en/of de vegetatie maakt deel uit van bijlage IV Ffw en of de Rode Lijst

Functioneel groen:

Functioneel groen is groen dat recreatief aantrekkelijk en/of noodzakelijk camouflerend is.

Hierbij valt te denken aan parken, wandelbos, speelterreinen en groen ter afscherming van bebouwing in of gezien vanuit het buitengebied.

Overhoeken:

Onder overhoeken vallen (delen van) percelen die niet groter zijn dan 100 m² en een functie hebben als openbaar groen of openbare verharding van ondergeschikte betekenis. Overhoeken grenzen aan een perceel waarop zich een of meer woningen of andere bebouwing bevinden en dienen als uitbreiding van de tuin.

Een overhoek betreft een strook grond/groen dat na toetsing aan de beoordelingscriteria geen structureel en/of functioneel groen is en van ondergeschikte betekenis is. De groenstroken bepalen niet de eigen identiteit van een wijk of straat en worden als te verkopen groen/grond beschouwd.

Onder een overhoek wordt dan ook verstaan een (deel van een) perceel grond dat:

1. eigendom is van de gemeente Aa en Hunze;
2. direct grenst aan een perceel waarop zich één of meer woningen of bedrijven bevinden;
3. van ondergeschikte betekenis is ten opzichte van het woonperceel;
4. ingevolge het Omgevingsplan is aangeduid met de functie: tuin, openbaar groen, bos e.d.;
5. niet wordt gebruikt als agrarische of weide grond;
6. geen structureel en/of functioneel groen is.

Bosplantsoen:

Beplanting van inheems loofhout, bestaande uit ca. 10 á 20% bomen en 80 á 90% heesters.

Bos:

Beplanting die bestaat uit ca. 80 á 90% bomen en 10 á 20 % heesters.

Houtsingel:

Een houtsingel is een lijnvormige, zelfstandige beplantingseenheid met een breedte van tenminste 2 meter en maximaal 20 meter en een lengte van minimaal 20 meter. Deze beplanting bestaat uit één of meer rijen bomen- en/of struiken die langs een beek, sloot of langs perceelscheidingen ligt. Een singel kan bestaan uit aaneengesloten of onderbroken rijen bomen met of zonder ondergroei. (Wegbeplantingen langs doorgaande openbare wegen en erfbeplantingen zijn geen houtsingels).

Houtwal:

Een houtwal is een lijnvormige, zelfstandige beplantingseenheid met een breedte van tenminste 2 meter en maximaal 20 meter. De beplanting, bestaande uit bomen en struiken, staat op een aarden wal langs perceelscheidingen. Indien de aarden wal verdwenen is, is de houtwal gedegraded tot houtsingel.

BIJLAGE II: Minimale ontwerptechnische groeneisen (per onderhoudsgroep)

Ontwerptechnische groeneisen	
Onderhoudsgroep	Minimale breedte
Gazon/Berm	2.00 meter
Groenstrook, berm en gazon met bomen	4.00 meter
Bloemrijke berm	5.00 meter
Haag / Blokhaag	1.00 meter
Bodembedekkende heesters / Rozen	3.00 meter
Gemengde heesters / Opgaande heesters	5.00 meter
Houtsingel/Houtwal	2 meter (+ minimaal 8 meter vrije ruimte voor onderhoudswerkzaamheden)
Bosplantsoen	10.00 meter (+ minimaal 3 meter onderhoudspad)
Bos	20.00 meter

BIJLAGE III: Overzicht kosten koper

Overdrachtsbelasting:

De overdrachtsbelasting is voor rekening van de koper. De hoogte is per verkooptransactie verschillend.

Notariskosten (btw-belast):

Dit betreft recherchekosten en honorarium levering.

Kadasterkosten:

Het Kadaster rekent bij elke overdracht inschrijvingskosten. Afhankelijk van de situatie worden tevens kosten in rekening gebracht voor inmeting/aanwijs.

Zakelijke rechten:

De kosten voor het vestigen van een zakelijk recht voor een kabel en of leiding zijn voor rekening van de koper.

KLIC-melding:

Aan deze melding zijn kosten verbonden, de kosten worden jaarlijks aangepast op basis van de tarievenlijst die het Kadaster vaststelt.

BIJLAGE IV: Verkoopprocedure

1. Verkoopprocedure en betrokkenen

Aanvrager

Een gegadigde doet een aanvraag tot het kopen van een overhoek. De aanvraag kan worden gedaan door een formulier in te vullen op de website.

Grondzaken

De binnengekomen aanvraag wordt allereerst door Grondzaken beoordeeld. Indien er vanuit het vakgebied van Grondzaken geen bezwaren zijn tegenover de verkoop wordt de aanvraag voorgelegd aan Ruimtelijk beheer.

Ruimtelijk Beheer

Door Ruimtelijk Beheer wordt op basis van de vastgestelde beoordelingscriteria beoordeeld of er bezwaren zijn tegen de verkoop van een overhoek. Tevens wordt geïnventariseerd of er sprake is van in-gebruikneming. Vanuit Ruimtelijke Beheer dienen verschillende disciplines geraadpleegd te worden: verkeer, riolering, kabel en leidingen, water en groen.

Stedenbouw

Wanneer er geen bezwaren zijn vanuit Ruimtelijk Beheer wordt de aanvraag voorgelegd voor een landschappelijk en stedenbouwkundig advies.

Bodem

Er wordt onderzocht of de locatie wordt gezien als een verdachte locatie waarbij er kans is op bodemverontreiniging.

Grondzaken

Door Grondzaken worden de overhoeken conform de situatieschets schriftelijk aangeboden door middel van een verkoopovereenkomst en verkooptekening aan de gegadigde(n). Na ondertekening van de verkoopovereenkomst, biedt grondzaken de overeenkomst aan bij de notaris. Grondzaken informeert Financiën over de verkoop.

Notaris

De notaris zorgt voor de afhandeling en overdracht.

Afdeling Financiën

Het notariaat maakt de koopsom van de grond over naar de gemeente. Financiën stuurt Grondzaken een melding van de ontvangen gelden. De ontvangen gelden (koopsom) worden door financiën geboekt op de post Overhoeken.

2. Wie zijn bevoegd?

College van Burgemeester en Wethouders: incidenteel afwijkende gevallen kunnen worden beoordeeld door het College van Burgemeester en Wethouders.

Teamleider Ruimtelijk Beleid: is door middel van mandaat bevoegd om te besluiten tot verkoop van, alsmede tot de weigering van de verkoop van een overhoek over te gaan.

3. Welke regelingen zijn van toepassing?

Op de verkoop van overhoeken zijn de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze van toepassing.

4. Verkoop traject

A. Publicatie

Na het positief beoordelen van de mogelijkheid tot verkoop van een overhoek dient de voorgenomen verkoop gepubliceerd te worden. Publicatie vindt plaats op de gemeentelijke website, via officiële bekendmakingen en in het lokale weekblad De Schakel. Er dient gepubliceerd te worden welke grond wordt uitgegeven, hoeveel m², doel van het gebruik en de manier van uitgifte. In geval van een overhoek wordt er gekozen voor één op één verkoop en kan worden gepubliceerd dat de koper de enige gegadigde is van de overhoek. De voorgenomen verkoop dient minstens 20 werkdagen gepubliceerd te worden.

B. Geen bezwaar tegen verkoop

Wanneer de gemeente geen reactie ontvangt op de voorgenomen verkoop, kan de verkoopovereenkomst worden aangeboden aan de aanvrager. De aanvrager ontvangt via de mail of post de verkoopovereenkomst en een verkooptekening van de grond die verkocht kan worden. De aanvrager heeft tot de ge-

noemde datum in de overeenkomst de tijd om de overeenkomst te ondertekenen. Na afloop van deze datum vervalt het aanbod.

C. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Verkoop is onder voorbehoud dat alle aangrenzende eigenaren bereid zijn te kopen.

Om versnippering van een doorlopend stuk of moeilijk te onderhouden openbaar groen te voorkomen wordt de overhoek verkocht onder voorbehoud dat alle aangrenzende eigenaren kopen. Op deze manier vormen alle stukjes samen een aaneengesloten strook groen.

overhoek >							particulier gemeente
kavel >							

Voorbeeld van niet toegestane verkoop van overhoeken.

Kadastrale gegevens

Indien een perceel kleiner is dan 100 m², dan vindt achteraf een aanwijs plaats.

Staat van aflevering

Het registergoed wordt geleverd in de toestand, waarin het zich bevindt op de datum van levering, vastgelegd in de notariële akte.

Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte van de overhoek, die zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte die in de koopovereenkomst en op de daarbij behorende verkooptekening is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij het verschil groter is dan vijf procent (5%) van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte en het te verrekenen bedrag minimaal € 750,- (zevenhonderdvijftig euro) bedraagt.

Het vestigen van een opstalrecht

De koper is verplicht, in voorkomend geval, mee te werken aan de vestiging van een opstalrecht, inhoudende het recht tot het leggen, hebben, onderhouden, vernieuwen en opruimen van rioleringen en openbare nutsleidingen, zonder enige vergoeding, zulks ten laste van het verkochte en ten behoeve van de gemeente Aa en Hunze en/of openbare nutsbedrijven.

Overdracht en aanvaarding

Overdracht en aanvaarding vindt plaats conform de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze en vindt uiterlijk binnen 3 maanden na de ondertekening van de koopovereenkomst plaats bij een door de gemeente aan te wijzen notariaat.

Nb. Bij aaneengesloten stukken overhoeken kan alleen over worden gegaan tot het versturen van de koopovereenkomst en levering indien alle partijen akkoord zijn.

D. Notariële afhandeling

Na ontvangst van de door koper getekende koopovereenkomst zendt Grondzaken één volledig ondertekend exemplaar aan de koper terug en één volledig ondertekend exemplaar naar het notariaat met het verzoek om de overdrachtsakte op te maken conform de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze. Het notariaat draagt zorg voor de opdracht aan het Kadaster voor de kadastrale inmeting of aanwijs van het betreffende perceel. De kosten hiervan worden ook door het notariaat verrekend.

Het financiële plaatje ziet er als volgt uit:

- Koper betaalt aan het notariskantoor de koopsom grond, overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor het zakelijk recht en notariële kosten.
- Notariskantoor betaalt aan gemeente: koopsom van de grond (en evt. rente).
- Notariskantoor betaalt aan Kadaster: kadastrale kosten, inschrijvingskosten en overdrachtsbelasting.

Meerdere kopers

Wanneer sprake is van verkoop van overhoeken in een straat waarbij meerdere kopers zijn betrokken, wordt met de aktepassering gewacht tot alle koopovereenkomsten zijn ontvangen. Dit om te voorkomen dat er alsnog versnippering ontstaat. Dit betekent dat het dus kan voor komen dat een akte van levering niet binnen 3 maanden na het ondertekenen van de overeenkomst plaatsvindt. In dergelijke gevallen

zal de datum van ondertekening van de laatste overeenkomst bepalend zijn voor het vastleggen van de uiterste datum van aktepassering. Overdracht kan bij meerdere kopers plaatsvinden bij volmacht door kopers zodat het zeker is dat alle leveringen door gaan.

6. Resultaten verkoop overhoeken

- Grondzaken informeert Ruimtelijk Beheer over de verkoopresultaten. Ruimtelijk Beheer kan, indien van toepassing, de beheer- en onderhoudswerkzaamheden aanpassen.
- Grondzaken informeert Financiën over de te ontvangen gelden door middel van een kopie van de afrekening van het Notariskantoor.
- Financiën informeert Grondzaken zodra de gelden zijn geboekt.